

Rakennusvelvoitteisen tontin edelleen myynti, Inarin kirkonkylän asemakaava 101/2

Kunnanhallitus 06.10.2025 § 242
446/10.00.00/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja

Nordic EMC Finland Oy pyytää kunnalta rakennusvelvoitteisen tontin edelleen myyntiin oikeutta rakentamattomana. Hakemus koskee Inarin kirkonkylän asemakaavan AL-1 tonttia 101/2. Tontti muodostaa kiinteistön 148-402-155-2 Kermikkä. Rakentamisvelvoitteesta on sovittu kauppakirjassa. Kunnan ja hakijan välinen kauppakirja on allekirjoitettu 30.8.2019. Kauppakirja ohessa.

Tonttikauppaa sitoo rakentamisvelvoite, jonka mukaisesti rakennustyöt tulee aloittaa kolmen (3) vuoden kuluessa kaupan allekirjoituksesta ja rakennus tulee olla käyttöön otettu viiden (5) vuoden kuluessa. Rakennusvelvoite on vähintään 80 k-m². Kunnanhallitus on 5.9.2022 § 159 päättänyt, että ennen 1.9.2022 luovutetuille rakennuspaikoille myönnetään lisäaikaa rakentamiselle kaksi vuotta. Perusteluina korona ja geopoliittinen tilanne, jotka aiheuttivat rakentamisen kustannusten odottamattoman nousun. Päättös ohessa.

Kyseisen kaupan rakentamisvelvoiteaika rakentamistöiden aloittamiselle on täyttynyt siten 29.8.2024 ja valmistumiselle 29.8.2026. Kunnanhallituksen päätöksen (5.9.2023 § 159) mukaisesti riittää, että rakennuslupa on haettu kyseiseen päivään mennessä. Rakennuslupaa ei ole haettu, ja tontin haltijalle on toimitettu selvityspyyntö. Nykyisten tontin omistajien (hakijat) mukaan rakentaminen heidän osaltaan ei toteudu ja heillä on tontille ostaja. Selvityspyyntö ja hakemus myyntioikeudesta ohessa.

Osapuolten allekirjoittamaan kauppakirjaan kirjattu vallintarajoitus (kohta 9.) ja sopimussakko (kohta 10.): *"Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta kaupan kohdetta edelleen rakentamattomana, ellei myyjä anna tähän erityisestä syystä kirjallista suostumusta."*

Sopimussakko on kauppahinta kaksinkertaisena. Kunta sitoutuu ostamaan tontin takaisin kauppakirjan mukaisella kauppahinnalla rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Allekirjoittamalla kauppakirjan on ostaja sitoutunut kaupan ehtoihin. Koska kunnalta tulee hakea kirjallista suostumusta tontin rakentamattomana edelleen myymiseen, voidaan sille päätöksessä asettaa ehtoja.

Rakentamisvelvoitteen tarkoitus on edistää asemakaavan toteutumista. Asemakaavoitetulle alueelle investoidaan infra; kadut, vesi- ja viemäriverkosto sekä sähköliittymät kaavan edellyttämällä volyymilla tonttien myyntiaikataulun mukaisesti. Vajaakäyttöisellä kaava-alueella kunnallistekniikasta syntyy ylläpitokuluja, mutta ei liittymä- ja käyttömaksuja. Käytettyjen satsauksien takaisinmaksuaika pitenee vähäisten liittymien ja käyttämättömyyden myötä yhtä aikaa, kun infra vanhenee ja tulee jossain vaiheessa edelleen saneerattavaksi. Kunta haluaa osaltaan tarjota kohtuuhintaisia tontteja aluekehityksen edistämiseksi, eikä kunnalta tontin ostolla ole tarkoituksen mukaista keinotella hintakehityksen tuoman voiton kautta tai saattaa käyttötarkoitukseltaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelia esimerkiksi piha- tai varastointialueeksi.

Tontin edelleenmyynti voidaan sallia edellyttäen, että myyntihinta on korkeintaan tontin ostohinta sekä tontin hallinnasta syntyneet lohkomiskulut ja varainsiirtovero eli yhteensä 22 702,00 €.

Tontin edelleenmyymisestä tehtävään kauppakirjaan sisällytetään 21.2.2019 allekirjoitetun kauppakirjan ehtoja vastaavat uusia ostajia sitovat ehdot rakentamisvelvoitteesta, rakentamattoman tontin luovutuskiellosta sekä

kunnalle sopimusrikkomuksesta maksettava sopimussakko. Kunnan oikeusasema ei edelleen myynti suostumuksen johdosta muutu ja em. sopimusehdot sitovat uusia omistajia.

Rakentamisvelvoitteelle myönnetään jatkoaikaa rakennusluvan hakemiseen 29.8.2026 saakka. Rakennus tulee toteuttaa rakentamislupapäätöksen voimassaolon mukaisesti. Mikäli rakentamislupaa ei ole haettu määräaikaan mennessä tai se raukeaa, sitoutuu kunta ostamaan tontin kauppakirjaan 30.9.2019 kirjattuun hintaan.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää oikeuden Inarin kirkonkylän asemakaavan tontin 101/2 edelleen luovutukseen seuraavin ehdoin:

1) tontin kauppahinta voi olla enintään 22 702,00 €

2) ostajan tulee olla tietoinen, että tonttia sitoo rakentamisvelvoite vähintään 80 k-m² ja rakentamislupaa tulee hakea 29.8.2026 mennessä. Edelleenluovutuskielto rakentamattomana, vallintarajoitus sekä sopimussakkoehdot kirjataan edelleen kiinteistön rakentamattomana luovutetun tontin kauppakirjaan

3) mikäli rakentamislupaa ei ole haettu määräaikaan mennessä tai haettu lupa raukeaa, sitoutuu kunta ostamaan tontin kauppakirjalla kirjatulla hinnalla 20 675,00 €

4) mikäli kauppakirjan tai tämän päätöksen ehtoja rikotaan, on kunnalla oikeus periä sopimusrikkomuksesta sakkoa kauppakirjan kauppahinta kaksin kertaisena.

Käsittely

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.02-16.40. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Tiedoksi: Nordic EMC Finland Oy, tekninen toimi, rakennusvalvonta, kaavoitus

Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611, reetta-mari.tammela@inari.fi
