

Luhtaniemen korttelialueen 265 tontti 2 koskevan rakennusvelvoitteen määräajan jatkaminen

Khall 24.08.2020 § 199

Valmistelija Tekninen johtaja Mikko Karjalainen p. 044 2885 500.

Kunta on myynyt 19.2.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla Luhtaniemi-nimisestä tilasta RN:o 1:87 (kiinteistötunnus 578-405-1-87) noin 2233 m²:n suuruisen määräalan, joka vastaa Luhtaniemen asemakaava-alueen tonttia numero 2 korttelissa 265. Kauppakirjan kohdan 7 mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta lukien (19.2.2021) siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Paltamon kunta voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Kauppakirjan kohdan 11 mukaan mikäli ostajat laiminlyövät kohdassa 7 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajan, ostajat ovat velvollisia suorittamaan myyjälle sopimussakkona kertakorvauksena kauppahinnan kolminkertaisena.

Kauppakirjan mukaan ostaja voi myydä tontin kunnan hyväksymälle uudelle ostajalle. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdan 7 ehto on otettava myös luovutuskirjaan.

Myyjä ja ostaja ovat hyväksyneet kauppakirjan ehdot kauppakirjan allekirjoituksilla.

Rakentamisvelvoitteen tavoitteena on edistää asemakaavan toteutumista ja tonttien rakentamista. Kunnalla on veronmaksajien yhteenliittymänä ja myös julkisyhteisönä monia syitä edistää tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista. Kaava-alueen vajaan rakentaminen aikaistaa uusien alueiden kaavoitusta ja luo alueen palvelujen vajaakäyttöä. Jokainen rakentamaton tontti aiheuttaa joka vuosi kunnalle myös suoraan rahassa mitattavan taloudellisen tappion. Tappio koostuu sekä investoidun rahan korkotappiosta että kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyhenemisestä.

Tyhjien tonttien rakentaminen on perusteltua myös kuntakuvan kannalta. Rakentamisvelvoite merkitsee ostajalle, että hänen tai jonkun muun on rakennettava tontti lähivuosien aikana.

Paltamon kunnalla on Luhtaniemen alueella yhteensä yhdeksän omarantaista tonttia, joista on myyty kuusi. Viimeisin omarantainen tontti alueelta on myyty kunnan määrittämällä 35 000 euron

kauppahinnalla vuoden 2020 aikana. Kunnan määrittämää kauppahintaa voidaan pitää tonttien käypänä arvona. Alueella on vielä vapaana kolme kunnan omistamaa omarantaista tonttia.

Ostaja on jättänyt hakemuksen rakentamisvelvoitetta koskevan määräajan jatkamisesta. Ostaja pyytää, että kiinteistön kauppakirjan kohtaan 7. sisältyvää rakentamisvelvoitteen määräaika jatketaan viidellä (5) vuodella siten, että rakentamisvelvoitteen uusi määräaika on 19.2.2026.

Ostaja on perustellut rakentamisvelvoitteen jatkoaikaa hakemuksessaan, joka on liitteenä (salassa pidettävä).

Esittelijä Kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi p. 044 7500 001.

Teknisen johtajan ehdotus

Kiinteistöä koskevan kauppakirjan mukaan kunta voi hakemuksesta pidentää kauppakirjassa tarkoitettua rakennusaikaa. Kunnanhallitus myöntää Luhtaniemen asemakaava-alueen tontin numero 2 korttelissa 265 ostajalle kolme (3) vuotta jatkoaikaa kauppakirjan mukaisesta rakennusvelvoitteesta siten, että tontille tulee rakentaa kauppakirjan edellyttämä rakennus viimeistään 19.2.2024. Jatkoaikaa voidaan pitää riittävänä ja kohtuullisena, jona aikana ostaja voi joko rakentaa tai myydä tontin.

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan ehdotuksen.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Toimeenpano: ote tontin omistajalle, teknisten palveluiden palvelusihteeri.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimus

Khall 27.02.2024 § 38
252/10.00.02.00/2020

Julkinen

Valmistelija tekninen johtaja Mikko Karjalainen, p. 044 2885 500.

Ostaja on jättänyt hakemuksen rakennusajan jatkamiseksi kahdelle Luhtaniemen tontille:

- Luhtaniemen kortteli 265 tontti 2
- Luhtaniemen kortteli 264 tontti 2

Tonteilla, kortteli 265 tontti 2 ja kortteli 264 tontti 2, on sama omistaja. Kauppakirja korttelin 264 tontista 2 on tehty 8.4.2021 ja sen rakentamisvelvoitteen määräaika päättyy 8.4.2026.

Ostaja perustelee hakemusta muuttuneella elämäntilanteellaan (opiskelun aloittaminen).

Kiinteistöä koskevan kauppakirjan mukaan kunta voi hakemuksesta pidentää kauppakirjassa tarkoitettua rakennusaikaa.

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan päätösehdotus:

Kunnanhallitus myöntää Luhtaniemen asemakaava-alueen tontin numero 2 korttelissa 265 ostajalle jatkoaikaa 8.4.2026 saakka kauppakirjan mukaisesta rakennusvelvoitteesta siten, että tontille tulee rakentaa kauppakirjan edellyttämä rakennus viimeistään määräaikaan 8.4.2026 mennessä. Jatkoaikaa voidaan pitää riittävänä ja kohtuullisena, jona aikana ostaja voi joko rakentaa tai myydä tontin.

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Toimeenpano: ote tontin omistaja, teknisten palveluiden palvelusihteeri
Muutoksenhaku: oikaisuvaatimus