

PUITESOPIMUS (LUONNOS)

Oriveden kaupunki (kaupunki) ja Kiinteistö Oy Naarajoki (maanomistaja) sopivat seuraavaa:

1. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää Kiinteistö Oy Naarajoen omistamat kiinteistöt 562-413-5-29 ja 562-413-5-22 sekä kaupungin omistamat kiinteistöt 562-413-5-5 ja 562-413-69-8.

Sopimusalueen kartta liitteenä.

Sopimusalueen ulkopuolisia alueita voidaan tarvittaessa liittää tarkasteltavaan alueeseen, jos se osoittautuu tarkoituksenmukaiseksi.

Sopijapuolet ovat yhdessä todenneet, että alueen asemakaava on vanhentunut ja tarkoitukseensa soveltumaton.

2. Maankäyttösuunnitelmat ja asemakaavoitus

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä muuttamaan sopimusalueen asemakaavaa Oriveden strategisen yleiskaavan mukaisesti osana tiivistyvää ja kohentuvaa keskustaajamaa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella asuinrakentaminen.

Tällä sopimuksella ei sovita asemakaavoituksen ratkaisusta, eikä sopimus aseta velvoitteita kaupungin kaavoitukseen liittyvään päätöksentekoon.

Kaupunki laatii asemakaavan muutosta sopijaosapuolten yhteisesti hyväksymien tavoitteiden pohjalta omalla kustannuksellaan. Asemakaavan muutoksen edellyttämistä selvitystarpeista vastaa kaupunki. Kaupunki vastaa kaavamuutoksen laadinnasta ja selvitysten kustannuksista, koska on maankäyttösopimuksen osapuoli myös maanomistajana.

Mikäli asemakaavan muutoksesta tulee koitumaan maanomistajalle erityistä hyötyä (kiinteistöjen arvon nousu), tulee kaupunki perimään siitä 30 % myöhemmin laadittavassa maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla. Kaupunki ja maanomistaja toteavat yhteisesti, että lähtökohtana maankäyttösopimuksen korvauksen määräytymiseen toimii ensisijaisesti alueen kiinteistöjen arvioidun nykyarvon sekä kiinteistöjen mahdollisen myyntihinnan välinen erotus.

Maankäyttösopimuksen korvauksen määräytymisessä otetaan huomioon alueelta purettujen rakennusten purkamiskustannukset esitettyihin tositteisiin tai muuhun näyttöön perustuen. Mikäli purkamisen kustannukset ylittävät arvonnousun, maankäyttösopimuksen korvaus ei kuitenkaan muodostu negatiiviseksi (= ko. tapauksessa kaupunki ei maksa maanomistajalle korvausta).

Kaavaprosessin keskeytyessä, tai viivästyessä, mistä tahansa syystä, kumpikin osapuoli vastaa omista kustannuksistaan, joiden jaosta on tässä sopimuksessa sovittu.

Kummallakaan sopimusosapuolella ei ole prosessin keskeytyessä tai viivästyessä oikeutta vaatia muita korvauksia.

Mahdollisesta pilaantuneesta maaperästä, sen kunnostamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista on vastuussa maanomistaja omalla alueellaan ja kaupunki omallaan.

3. Kiinteistöluovutukset

Maanomistaja tulee luovuttamaan asemakaavan muutoksen mukaiset mahdolliset yleiset alueet kaupungille myöhemmin laadittavassa maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla ilman erillistä korvausta.

Asemakaavan muutoksen toteuttamiseen voidaan etsiä kumppani, joka hankkii tai vuokraa alueelle asemakaavan muutoksessa muodostettavan tontin ja toteuttaa sille asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen. Osapuolet tekevät yhteisen esityksen sopimuskumppanista asiasta päättävälle kaupungin toimielimelle. Osapuolet sitoutuvat luovuttamaan tai vuokraamaan kaupungin toimielimen valitsemalle sopimuskumppanille sellaiset sopimusalueen kiinteistöt, jotka ovat asemakaavan muutoksen mukaista asuinrakentamiseen osoitettua tonttia. Tontin mahdollinen myyntihinta kaupungin ja maanomistajan välillä jaetaan luovutettavan tontin alueen osapuolten omistamien pinta-alojen suhteessa.

Kaupungin osalta asemakaavan muutoksessa muodostettavan asemakaavan mukaisen tontin alueen kiinteistöjen luovuttaminen tai vuokraaminen saattaa edellyttää kiinteistöjen arvon arviointia myyntihinnan tai vuokran määrittämiseksi. Osapuolet sitoutuvat luovuttamaan tai vuokraamaan sopimusalueen kiinteistöt asemakaavan muutoksen mukaiseen käyttöön kaupungin määrittämällä myyntihinnalla, muutoin muodostuvalla markkinahinnalla tai vuokralla. Kaupunki vastaa mahdollisesti tarvittavista kiinteistöarvioista.

4. Kunnallistekniikan rakentaminen

Kaupunki vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta tontin rajalle saakka tavanomaiseen tapaan. Kaupunki tulee vastaamaan tavanomaisen kunnallistekniikan toteutuskustannuksista myöhemmin laadittavassa maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.

5. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Osapuolet tavoittelevat sopimusalueelle asuinrakentamista myöhemmin laadittavassa maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.

Osapuolet pyrkivät yhteistyössä hakemaan kumppanin asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen suunnitteluun ja toteuttamiseen kaavaluonnosvaiheen jälkeen, jolloin kaavamuutoksen laadinnassa ehdotusvaiheeseen voitaisiin toteuttaa ns. kumppanikaavoituksen mallia. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista myös toisin ja kaavamuutos voidaan laatia myös ilman kumppania.

Kaupunki toteuttaa asemakaavan muutoksen mukaisten yleisten alueiden rakentamisen.

6. Yhteistoiminta

Kaupunki ja maanomistaja toimivat yhteistyössä asemakaavan muutoksen laadinnassa, toteutuskumppanin hakemisessa, mahdollisessa alueen markkinoinnissa, kiinteistönluovutuksissa sekä alueen toteutuksessa.

7. Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen ehdotuksen julkisen nähtävillä olon jälkeen kaupunki ja maanomistaja tulevat tarvittaessa laatimaan ja allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen koskien em. asemakaavan muutoksia, kiinteistönluovutuksia, kunnallistekniikan rakentamista ja asemakaavan muutoksen toteuttamista jne.

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen käsitellään sopimuksen hyväksyvässä toimielimessä asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.

8. Sopimuksen voimassaolo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan ja osapuolia sitovaksi sopimuksen allekirjoituksin. Kaupungin osalta ennen sopimuksen allekirjoittamista sopimuksen hyväksymistä koskevan päätöksen tulee olla lainvoimainen.

9. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta.

10. Sopimusalueiden luovuttaminen

Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueita osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, niin sopimuksen allekirjoittanut maanomistaja vastaa edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tätä puitesopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Orivedellä XX.XX.2023

Oriveden kaupunki
XXXXXXXXXX

Kiinteistö Oy Naarajoki puolesta
XXXXXXX

Kiinteistö Oy Naarajoki puolesta
XXXXXXX

LIITEKARTTA: SOPIMUSALUE

