

PUITESOPIMUS

Oriveden kaupunki (kaupunki) ja kiinteistön 562-416-4-244 omistajat xxxx (maanomistaja) sopivat seuraavaa:

1. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää maanomistajan omistaman kiinteistön 562-416-4-244 sekä siihen rajautuvan osan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 562-416-8-176. Maanomistajan kiinteistön osoite on xxxx.

Sopimusalueen kartta liitteenä.

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

2. Maankäyttösuunnitelmat ja asemakaavoitus

Asemakaavahankkeen tarve on muodostunut yksityisten tontinomistajien kaupungille tekemistä aloitteista, joissa esitetään alueen tonttien laajentamista kaupungin omistamalle metsäalueelle. Tarpeessa on kyse tonttien lisäämään mahdollistamisesta.

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä laatimaan alueelle asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, jolla mahdollistetaan tontin laajentaminen maanomistajan tavoitteiden mukaan.

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

Kaupunki laatii asemakaavan muutosta sopijaosapuolten yhteisesti hyväksymien tavoitteiden pohjalta omana työnään. Kaupunki vastaa kaavahankkeen edellyttämistä selvityksistä.

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.

3. Kaavahankkeen kustannukset

Kaavahankkeen kustannukset määräytyvät kaavoitustaksan (kaupunginvaltuusto 27.11.2023) mukaisesti. Kaavoitustaksan mukaiset kustannukset kattavat kaupungille kaavahankkeen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvia kustannuksia.

Kaavahankkeeseen sovelletaan kaikkien puitesopimuksen laativien maanomistajien osalta yhteisesti kaavoitustaksan maksuluokkaa 1: 2000 euroa.

”Vaikutuksiltaan vähäinen enintään kahta tonttia koskeva järjestely (rakennusoikeuden lisäys enintään 250 k-m²). Lisätonteista 500 e/tontti”.

Puitesopimuksen on laatimassa 2 maanomistajaa, joten kaavahankkeen maksuluokan kustannuksiksi muodostuu koko hankkeelle 2000 euroa.

Kaavahankkeessa saattaa muodostua uutta rakennusoikeutta enemmän kuin maksuluokan 1 mukainen 250 k-m². Kokonaisuutena kaavahanke on kuitenkin arvioitu vaikutuksiltaan vähäiseksi ja työmäärältään kohtuulliseksi, jonka vuoksi hankkeeseen voidaan soveltaa maksuluokkaa 1.

Edellä mainittujen kustannusten lisäksi kaavahankekokonaisuuden kuluja muodostuu kaavoitustaksan mukaisesti seuraavasti: todelliset kuulutuskustannukset (200 e/kerta), osallisten tiedottaminen silloin kun tiedottaminen tulee hoitaa postitse (35 e/osallinen /kuulemiskerta), erillisselvitysten kustannukset ja mahdollisesta pohjakartan ajan tasalle saattamisesta perittävä hinta. Mahdollisia erillisselvityksiä voivat olla esimerkiksi luontoselvitys ja arkeologinen selvitys.

4. Kaavahankkeen kustannusten jakautuminen

Kaavahankkeen kustannukset lasketaan ensin yhteen. Tämän jälkeen ne jaetaan kaavahankkeessa laadittujen puitesopimusten mukaisesti.

Kustannukset jaetaan kaavahankkeessa puitesopimuksin mukana olevien kesken tasaosuuksin, joten yksittäisen puitesopimuksen osuudeksi kaavahankkeen kaavoitustaksan mukaisista kokonaiskustannuksista tulee 1/2.

5. Kaavahankkeen maksun laskutus

Maksu laskutetaan sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on osaltaan hyväksynyt kaavan ja esittänyt valtuustolle sen hyväksymistä.

Valtuusto voi hyväksyä kaavan vasta sen jälkeen, kun taksan ja puitesopimuksen mukaiset maksut on maksettu. Kaava voidaan hyväksyä myös tätä aiemmin, jos yleinen tai kaupungin etu sitä edellyttää.

Maksu laskutetaan täysimääräisenä myös siinä tapauksessa, että kaavan hyväksymispäätöksestä valitetaan hallinto-oikeuteen.

Kaavaprosessin keskeytyessä, tai viivästyessä, mistä tahansa syystä, kaupunki laskuttaa siihen mennessä kaavahankkeessa kertyneet erillisselvitysten kustannukset, joiden jaosta on tässä sopimuksessa sovittu. Muilta osin kustannuksia ei laskuteta. Kummallakaan sopimusosapuolella ei ole prosessin keskeytyessä tai viivästyessä oikeutta vaatia muita korvauksia.

6. Kiinteistöluovutukset

Kaavahankkeen mahdollisesti muodostamasta lisämaasta tontteihin laaditaan mahdollisen asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen tarvittaessa erikseen erilliset kauppakirjat.

Lisämaan hinnoittelua ohjaavat asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteet (kaupunginvaltuusto 27.11.2023).

7. Kunnallistekniikan rakentaminen

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät edellytä kunnallistekniikan rakentamista.

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.

Kaupungin osalta tämä sopimus perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2024 § x.

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

Orivedellä xx.xx.2024

Oriveden kaupunki
Antti Kivikko
Maankäyttöpäällikkö

Maanomistaja (kiinteistö 562-416-4-244)
xxxx

Maanomistaja (kiinteistö 562-416-4-244)
xxxx

LIITEKARTTA: SOPIMUSALUE

