

Padustaipaleen rantaosayleiskaavan muutoksen puitesopimus

Kaupunginhallitus 11.11.2024 § 221
492/10.02.04/2024

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.12.2023 (§270) käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä 562-414-1-58 ja nimetä kaavahankkeen seuraavasti: *Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale*. Kaupunginhallitus päätti myös, että ennen kaavaluonnoksen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamista maanomistajan kanssa tulee laatia kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitustaksan mukainen puitesopimus kaavahankkeesta, jossa sovitaan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen kustannuksista.

Kaupunginhallitus päätti myös myöhemmin 15.04.2024 § 79 että Oriveden rantaosayleiskaavan muutos, Padustaipale-niminen kaavamuutos voidaan tehdä rakennuspaikkakohtaisena kaavamuutoksena. Puitesopimusluonnos on laadittu huomioiden kaupunginhallituksen päätös rantaosayleiskaavamuutoksen alueen rajauksesta.

Kaavoituksen käynnistämissopimusta kutsutaan puitesopimukseksi. Puitesopimus voidaan tehdä kaupungin ja maanomistajan kesken. Sopimuksen keskeisin sisältö on sopimuskorvauksen määrittäminen. Sopimuskorvauksella esimerkiksi yhdyskuntarakentamisen kustannukset, suunnittelu- ja selvityskustannukset sekä kaavoituksen tuoma kiinteistön arvonnousu jaetaan maanomistajan ja kaupungin kesken. Puite- tai maankäyttösopimuksessa ei voi sitovasti sopia kaavan sisällöstä, eivätkä ne sido kaavoitukseen liittyvää päätöksentekoa. Sopimuksessa voidaan sopia osapuolten tavoitteista kaavan laatimista tai muuttamista kohtaan.

Kaupungin ja alueen maanomistajan kesken on käyty neuvotteluja ja laadittu kaavoituksen puitesopimusluonnos. Sopimusalue käsittää määräalan maanomistajan omistamasta kiinteistöstä 562-414-1-58. Sopimusalue sijaitsee osittain Jäniänlahden pohjoisrannalla sekä osittain Taipaleenlahden pohjoisrannalla. Sopimusalue on kokonaan puitesopimusluonnoksen mukaisten maanomistajien omistuksessa. Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuudet siirtää erillispientalojen alueen (AO) rakentamaton rakennuspaikka Taipaleenlahden rannalta Jäniänlahden rannalle.

Puitesopimusluonnos on laadittu Oriveden kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan (Kaupunginvaltuusto 20.2.2023), Maankäyttösopimusten periaatteisiin (Kaupunginvaltuusto 18.9.2023) sekä Kaavoitustaksaan (Kaupunginvaltuusto 27.11.2023, tullut voimaan 1.1.2024) perustuen. Maanomistajat ovat tarkistaneet ja hyväksyneet puitesopimusluonnoksen.

Kaavahankkeeseen sovelletaan kaavoitustaksan maksuluokkaa 7. Kaavoitustaksan maksuluokkaa 7 sovelletaan rantayleis- ja ranta- asemakaavahankkeissa, jotka ovat tavanomaisia tai vaikutuksiltaan merkittävämpiä rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan muutoksia (esim. rakennuspaikan siirto) ja silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki. Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät edellytä kunnallistekniikan rakentamista.

Maanomistaja vastaa kaavan laadinnasta, mahdollisista kaavahankkeen edellyttämistä erilliselvityksistä sekä näiden hankinnasta, tilaamisesta, toteutuksesta ja kustannuksista. Kaupunki osallistuu rantayleiskaavatyöskentelyn ohjaamiseen, lain määrittämien osallistumismahdollisuuksien järjestämiseen ja päätöksentekoon ja kattaa näistä aiheutuvat kustannukset kaavoitustaksan (Kaupunginvaltuusto 27.11.2023, tullut voimaan 1.1.2024) mukaisesti kaavoitustaksan mukaisella sopimuskorvauksella.

Liitteenä maanomistajan hyväksymä puitesopimuslonnos, jossa esitettyä myös sopimusalue.

Toimivalta	Hallintosääntö 23 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen puitesopimuksen, oikeuttaa maankäyttöpalvelut tekemään siihen vähäisiä teknisiä muutoksia sekä valtuuttaa kaavasuunnittelijan allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolesta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Kokouskäsittely	Kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko olivat asiantuntijoina paikalla tämän asian käsittelyn aikana.
