

SOPIMUS TIEYHTEYDEN TOTEUTTAMISESTA

Oriveden kaupunki (kaupunki) ja kiinteistön 562-413-6-283 TÄHTIRINNE omistaja XXXXXXXX sekä rakennushanketta suunnittelevat XXXXXXXXXX JA XXXXXXXXXX yhdessä sopivat seuraavaa:

Tässä sopimuksessa kiinteistön 562-413-6-283 omistajasta sekä rakennushanketta suunnittelevista käytetään yhdessä nimitystä ”maanomistaja”.

1. Sopimusalue

Sopimus koskee maanomistajan omistamaa kiinteistöä 562-413-6-283 TÄHTIRINNE sekä kaupungin omistamaa kiinteistöä 562-413-75-1 TÄHTINIEMI. Sopimus koskee molempien kiinteistöjen osia, ei kiinteistöjä kokonaisuudessaan. Sopimusalueen kartta liitteenä 1.

Voimassa olevassa asemakaavassa (Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, 2.9.1988) maanomistajan omistamalle kiinteistölle 562-413-6-283 on osoitettu mm. Kuusitien katualue sekä kortteliin 27 tontit 3-7. Tontit ovat osa erillispientalojen korttelialuetta (AO), jonka kerrosluku on $\frac{1}{2}$ l ja tonttitehokkuus $e = 0,20$. Maanomistajan kiinteistö rajautuu voimassa olevan asemakaavan mukaisiin asumiseen osoitettuihin tontteihin sekä lähivirkistysalueeseen. Kaupungin omistama kiinteistö on laajempi. Sopimusalueelle Tähtiniementien rakentuneen kadun osuuden sekä maanomistajan kiinteistön väliin on osoitettu lähinnä Kuusitien katualuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Sopimusalueelle on vireillä Kuusitien asemakaavan muutos (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147). Alueelle on asetettu myös rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 148).

Sopimusalue rajautuu alueeseen, jolla on vireillä Tähtiniementien jatkeen asemakaavan kumoaminen. Kaavahankkeen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.1.-2.2.2025.

Sopimusalueen asemakaava ei ole toteutunut. Alueelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut tontit eivät ole rakentuneet, eikä alueelle ole toteutunut myöskään Kuusitien katu. Nykyisellään alue on pääosin metsäistä aluetta.

2. Sopimuksen lähtökohdat, tausta ja tarkoitus

Maanomistaja suunnittelee alueelle asemakaavan mukaiselle asumiseen tarkoitetulle tontille rakennushanketta. Maanomistaja suunnittelee hanketta korttelin 27 tontille 6.

Sopimusalueen asemakaava ei ole toteutunut. Alueelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut tontit eivät ole rakentuneet, eikä alueelle ole toteutunut myöskään Kuusitien katu.

Maanomistaja on ottanut kaupunkiin yhteyttä suunnitellessaan rakennushanketta. Yhteydenotto on koskenut itse rakennushanketta sekä tieyhteyden rakentamista. Kaupunki on yhteydenoton jälkeen selvittänyt alueen yhdyskuntarakenteen sekä kaavatilanteen lähtökohtia.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet aiheeseen liittyvistä seikoista useampaan otteeseen yhteydenoton jälkeen.

Kuusitien voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakentumattomat tontit sijoittuvat pääosin yksityisten omistamille alueille. Rakentamattoman Kuusitien kadun läheisyydessä on yhteensä 7

rakentumatonta yksityisellä maalla sijaitsevaa tonttia. Kuusitien rakentamattoman katualueen pituus on noin 240 metriä, jonka lisäksi katualueen rakentamiseksi tulisi rakentaa myös noin 80 metriä aiemmin rakentamatonta Orisseläntien katualuetta. Kokonaisuutena kyseisten katuosuuksien rakentaminen olisi kaupungille mittava investointi. Alueen rakennuskaava on vuodelta 1988. Alueelta ei ole tiedossa, että kaavoituksen yhteydessä olisi laadittu maankäyttösopimusta tai sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista. Alueella vallitsee siten nykytiedon valossa sopimukseton tila kunnallistekniikan kustannusten suhteen.

Lähtökohtaisesti lain mukaan kaupungilla on vastuu asemakaavan mukaisten katujen toteuttamisesta ellei siitä ole toisin sopimuksella sovittu, mutta tilanne on tältä osin epäselvä. Kaupungin nykyisen maapoliittisen ohjelman mukaan kyseisen kaltaista asemakaavaa ei enää laadittaisi ainakaan ilman kunnallistekniikan rakentamiseen liittyviä sopimuksia. Lisäksi nykyisin lähtökohtana on, että kaupunki asemakaavoittaa ensimmäisellä kerralla kyseessä olevan kaltaista ”tavanomaista” raakamaata vain omistamillaan alueilla. Tähän verraten on poikkeava ja taloudellisesti kestävä tilanne kaupungin kannalta, että yksityiselle maalle asemakaavoitetun alueen kunnallistekniikan rakentaminen olisi kaupungin vastuulla ilman kustannusten sopimista. Huomattakoon, että vastaavasti samaan aikaan hyödyt ja mahdolliset tontinmyyntitulot kohdistuvat kokonaisuudessaan yksityisille maanomistajille, ilman heidän osallistumistaan rakentamiskustannuksiin. Lähtökohtaisesti tilanne ei ole yhdyskuntataloudellisesti kestävä, ja myös erinäinen lainsäädäntö estää kuntaa investoinneillaan tukemasta suoraan yksittäisiä yksityisiä toimijoita.

Kaupungin suunnitelmissa ei ole toteuttaa alueelle asemakaavan mukaista katua, eikä sille ole nähtävissä laajempaa yleistä tarvetta. Asemakaavan katsotaan ratkaisuidensa puolesta olevan tältä osin ilmeisen vanhentunut ja edellyttävän päivittämistä. Kuusitien aluetta ei ole myöskään kaupungin kunnallisteknisten investointien budjetissa tai seuraavien vuosien työsuunnitelmassa.

Kaupungilla on kuitenkin olemassa eräänlainen vastuu toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle asuinrakentamiseen osoitetulle tontille tieyhteys. Sen vuoksi tällä sopimuksella sovitaan tieyhteyden toteuttamisesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista. Tieyhteys toteutetaan kuitenkin yksityistietyyppisenä, joka ratkaisultaan on olennaisesti edullisempi kuin asemakaavan mukaisen kadun rakentaminen tyypillisen katurakentamisen teknisillä ratkaisuilla.

Maanomistajan tavoitteena on rakentaa alueelle asuinrakennushanke. Hankkeen toteuttaminen sekä alueen käyttäminen asumiseen edellyttää tieyhteyden rakennuspaikalle. Maanomistajan ja kaupungin yhteinen tavoite on mahdollistaa rakennushankkeen toteutuminen. Jotta rakennushanke voisi toteutua, tulee sopia kulkuyhteyden toteuttamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista rakentajan kanssa.

Sopimusalueelle on vireillä Kuusitien asemakaavan muutos (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147). Alueelle on asetettu myös rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 148). Kaavahankkeen tavoitteena on suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa.

Tämän sopimuksen sekä sopijaosapuolten yhteinen tavoite on mahdollistaa alueelle suunniteltu rakennushanke sekä mahdollistaa alueelle rakennettavan tieyhteyden toteuttaminen ilman voimassa olevan asemakaavan mukaisen Kuusitien kadun toteuttamista.

Todettakoon, että samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa on valmisteltu maanomistajan kanssa myös Kuusitien puitesopimus, jossa sovitaan tavoitteista ja lähtökohdista alueen asemakaavamuutokseen.

3. Rakennettavan tieyhteyden määrittäminen

Alueelle voidaan tämän sopimuksen nojalla rakentaa voimassa olevan asemakaavan korttelin 27 tontille 6 johtava enintään 110 metriä pitkä tieyhteys. Viitteellinen karttakuva rakennettavasta tieyhteydestä liitteenä 2.

Tieyhteyden rakentaminen ja sen laadulliset ominaisuudet perustuvat seuraaviin lähtökohtiin:

- Pituus maksimissaan noin 110 metriä alkaen Tähtiniementien rakennetulta osuudelta (liite 2).
- Ajoradan leveys maksimissaan 3,5 – 4,0 metriä.
- Rakennettavan rakenteen kokonaisleveys muodostuu ajoradasta (maks. 3,5 – 4,0 m) sekä kuivatuksen vaatimista rakenteista avo-ojin tai avopainantein.
- Rakennettavan tieyhteyden vaatima kuivatus järjestetään avo-ojin tai avopainantein sekä tarvittavin rumpurakentein.
- Päälystemateriaalina murske.
- Tieyhteys toteutetaan kestävillä ja kantavilla rakenteilla toteutettuna tierakenteena kaupungin antaman ohjeistuksen sekä tämän sopimuksen mukaisesti.
- Ei sisällä valaistusta tms. muita lisävarusteita.
- Toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle katualueelle, jonka kaupunki merkitsee maastoon.
- Vesiliitynnät, sähköjohdot ja muut tekniset rakenteet voidaan tarvittaessa rakentaa samaan rakenteeseen.
- Tieyhteyden päähän on mahdollista rakentaa tässä määrittelyssä määritettyä leveämpi ajoneuvojen kääntymistä varten tarkoitettu leveämpi osuus, kääntöympyrä tai T-haara tms. tyypinen ratkaisu.

Todettakoon, että kaupungin osallistuminen tieyhteyden kustannuksiin perustuu tässä kohdassa määritellyn kaltaiseen tierakenteeseen. Kustannuksista on sovittu tarkemmin kohdassa 5.

Todettakoon, että samassa yhteydessä maanomistajan on mahdollista rakentaa myös tästä määrittelystä poikkeavia ratkaisuita sekä lisävarusteita. Niistä sovitaan tarkemmin kohdassa 4.

4. Sopimuksesta poikkeavat ratkaisut ja lisävarusteet sekä niiden kustannukset

Tämän sopimuksen kohdassa 3 on sovittu tämän sopimuksen mukaisesti rakennettavasta tieyhteydestä sekä sen ominaisuuksista.

Maanomistaja voi rakentaa saman urakan yhteydessä samaan tierakenteeseen myös tässä sopimuksessa määritetyn rakenteen ulkopuolisia asioita tai lisävarusteita. Näiden osalta kaupunki ei kuitenkaan osallistu rakentamisen kustannuksiin.

Tällaisia poikkeamia voivat olla esimerkiksi tieyhteyden pintamateriaalin vaihtaminen (esim. asfaltti), valaistuksen rakentaminen, toteuttaminen leveämpänä tai vesiliityntöjen, sähköjohtojen ja muiden teknisten rakenteiden rakentaminen samaan rakenteeseen.

Kohdan 4 mukaisten ratkaisujen rakentamiskustannukset tulee erotella selvästi kohdan 3 mukaisen rakenteen kustannuksista.

5. Hyväksyttävät kustannukset

Kaupunki osallistuu tieyhteyden rakentamisen kustannuksiin kohdan 3 mukaisen määrittelyn mukaisen tierakenteen rakentamiseksi. Kaupunki ei osallistu tämän rakenteen määrittelyn ulkopuolisten rakennusratkaisuiden tai varustelun toteuttamiseen (kohta 4).

Tierakenteen rakentamisen kustannukset tulee eritellä ja pystyä osoittamaan yksityiskohtaisesti. Kustannukset tulee eritellä muusta maanrakennuksen urakasta erikseen. Myös mahdolliset kohdan 4 mukaisten ratkaisuiden kustannukset tulee eritellä ja pystyä erottamaan kohdan 3 mukaisten rakenteiden rakentamisen kustannuksista.

Hyväksyttävistä kustannuksista tulee pitää kirjaa. Tarvittaessa erittely tulee toimittaa kaupungille.

6. Tieyhteyden rakentamisen kustannusjako

Kaupunki vastaa tieyhteyden rakentamisen kustannuksesta 100 % osuudella. Lähtökohtaa on tarkennettu kohdassa 7. Kohdassa 7 on esitetty myös poikkeus, jolloin kohdan 6 kustannusjakoa ei sovelleta, ja tämä koskee tapausta, jossa maanomistajan tilaaman palveluntarjoajan työn kustannukset tieyhteyden rakentamisessa ylittävät kaupungille toimitetun tarjouksen.

Kaupungin kustannusvastuu asiassa perustuu siihen, että alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu, jota ei kuitenkaan ole toteutettu. Kaupungin vastuulla on toteuttaa kulkuyhteys voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakennuspaikalle.

7. Tieyhteyden toteuttaminen, toteuttaja ja toteuttamisen tapa sekä kustannukset

Ennen tieyhteyden rakentamista ja kaupungin kustannuksiin osallistumista tehdään tämän sopimuksen nojalla seuraavat toimenpiteet:

- Maanomistajan vastuulla on kysyä tarjous tieyhteyden rakentamisen kustannuksista eriteltynä. Tarjous tulee pyytää vähintään kolmelta erilliseltä vartenotettavalta palveluntarjoajalta.
- Maanomistajan vastuulla on toimittaa tarjoukset kaupungin tekniikka- ja ympäristöpalveluille.
- Tarjouksen toimittamisen jälkeen kaupungin tekniikka- ja ympäristöpalvelualue tutustuu tarjoukseen ja ottaa kantaa siihen, miten rakentaminen toteutetaan. Vaihtoehdot:
 - o Rakentaminen toteutetaan maanomistajan esittämän tarjouksen perusteella palveluntarjoajan työnä. Kaupunki vastaa rakentamisen kustannuksista esitetyn tarjouksen perusteella. Tämän ylittävältä osalta kustannuksista vastaa maanomistaja. Tässä vaihtoehdossa tilaamisesta, rakennuttamisesta ja työn valvonnasta jne. vastaa maanomistaja.
 - o Kaupunki kilpailuttaa tieyhteyden toteutuksen, tilaa toteutuksen ja vastaa toteutuksen kustannuksista kokonaisuudessaan.
 - o Kaupunki toteuttaa tieyhteyden rakentamisen omana työnään ja vastaa toteutuksen kustannuksista kokonaisuudessaan.
- Kaupungin tulee antaa maanomistajalle tieto etenemisvaihtoehdon valinnasta yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun maanomistaja toimittaa kaupungille tämän kohdan mukaiset tarjoukset.

8. Tieyhteyden hyväksyminen ja mahdolliset virheet

Mikäli kaupunki toteuttaa tieyhteyden (kts. kohta 7), tulee maanomistajan ilmoittaa havaitsemistaan virheistä suhteessa tässä sopimuksessa sovittuun rakenteeseen (kts. kohta 3) kuuden (6) kuukauden kuluessa tieyhteyden valmistumisesta. Mikäli kaupunki toteuttaa tieyhteyden, tulee kaupungin ilmoittaa maanomistajalle tieyhteyden valmistumisesta. Mikäli maanomistaja ei määräajan aikana ilmoita virheistä, maanomistaja hyväksyy tieyhteyden olevan tämän sopimuksen mukainen.

Mikäli kaupunki toteuttaa tieyhteyden, vastaa kaupunki mahdollisten virheiden korjaamisesta ja kustannuksista niiltä osin, kuin ne ovat tämän sopimuksen kohdan 8 mukaisesti ilmoitettu ja kohdassa 3 määritetystä rakenteesta poikkeavia tai muutoin selkeästi virheellisiä.

Mikäli tieyhteyden rakentamisen toteuttaa maanomistajan valitsema palveluntarjoaja (kts. kohta 7), ei kaupungilla ole vastuuta mahdollisiin tieyhteyden virheisiin suhteessa tähän sopimukseen. Mikäli tieyhteyden rakentamisen toteuttaa maanomistajan valitsema palveluntarjoaja, vastaa maanomistaja tieyhteyden mahdollisista virheistä ja korjauksista yhdessä palveluntarjoajan kanssa.

9. Tieyhteyden kunnossapito

Tieyhteys siirtyy valmistumisen jälkeen kokonaisuudessaan maanomistajan ylläpidettäväksi ja huollettavaksi. Ylläpidon ja huollon kustannuksista vastaa maanomistaja täysimääräisesti.

Tieyhteys on valmistumisensa jälkeen verrattavissa yksityistiehen.

10. Mahdolliset muut rakennuspaikat ja rakennettavan tieyhteyden käyttö

Mikäli tämän sopimuksen nojalla rakennettavan tieyhteyden varressa sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisia asuintontteja joko tämän sopimuksen mukaisen maanomistajan tai muun maanomistajan alueella, ja niille oltaisiin toteuttamassa rakennushanketta, tulee rakennettavan tieyhteyden olla niiden käytettävissä. Maanomistaja sitoutuu siihen, että rakennettava tieyhteys on tämän sopimuksen mukaisesti tarvittaessa käytettävissä.

Tämän kohdan mukaisessa tilanteessa myös mahdollisen uuden rakennushankkeen rakennuspaikan omistajan tulee osallistua tieyhteyden kunnossapidon kustannuksiin kohdan 9 mukaisesti menetellen.

Mikäli alueelle tulisi muita rakennuspaikkoja tämän kohdan mukaisesti, tulee kunnossapidon kustannuksista ensisijaisesti sopia tämän sopimuksen maanomistajan sekä rakennushanketta suunnittelevan kesken kahdenkeskisellä sopimuksella. Toissijainen vaihtoehto on hakea alueelle yksityistietoimitus Maanmittauslaitokselta, jossa käsitellään tien kunnossapitoon liittyvät aiheet tieyksiköinnin avulla.

Todettakoon, että kaupungin tämän hetken tavoitteissa ei ole kaavahankkeissa lisätä alueen rakennuspaikkojen määrää sellaisella alueella, joka on rakennettavan tieyhteyden piirissä. Todetaan myös, että alueella on tämän sopimuksen mukaisen maanomistajan alueella sijaitsevia rakennuspaikkoja, joiden lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennettavan tieyhteyden vaikutusalueelle yksi rakennuspaikka kiinteistölle 562-413-6-282.

11. Kustannusten laskuttaminen ja maksaminen

Kohdassa 7 sovitaan tieyhteyden toteuttamisesta, toteuttajasta ja toteuttamisen tavasta sekä kustannuksista. Kohdassa on esitetty kolme erilaista vaihtoehtoa, joissa toteuttamisen tapa ja toteuttajatahojen vastuut eroavat toisistaan. Yhdessä vaihtoehdossa maanomistaja tilaa tieyhteyden rakentamisen palveluntarjoajalta, ja laskuttaa kustannukset kaupungilta. Tässä kappaleessa sovitaan kyseisen vaihtoehdon mukaisten kustannusten laskuttamisesta ja maksamisesta.

Tämän sopimuksen kohdassa 5 sovitaan hyväksyttävistä kustannuksista ja kohdassa 6 tieyhteyden rakentamisen kustannusjaosta. Kohdan 5 mukaisesti rakentamisen kustannukset tulee eritellä ja pystyä osoittamaan yksityiskohtaisesti, erotella muusta rakentamisen urakasta erikseen, sekä pitää kirjaa kustannuksista. Tarvittaessa erittely ja yhteenveto tulee toimittaa kaupungille erikseen pyydettyessä.

Mikäli menetellään kohdan 7 mukaisessa vaihtoehdossa niin, että maanomistajan valitsema palveluntarjoaja toteuttaa tieyhteyden rakentamisen, niin kun tieyhteyden rakentaminen valmistuu, niin maanomistajan tulee toimittaa kaupungille lasku tämän sopimuksen mukaisista kustannuksista kolmen (3) kuukauden kuluessa tieyhteyden rakentamisen valmistumisesta. Laskussa tulee ilmoittaa mm. maanomistajan nimi, yhteystiedot, tämän sopimuksen nimi, rakennuspaikan osoite, tämän sopimuksen mukaiset laskutettavat kustannukset jne. Kaupunki voi edellyttää sisällyttämään erillisellä ohjauksella muita laskuun tarvittavia tietoja.

Koko tieyhteyden rakentamisen kustannukset tulee laskuttaa kaupungilta yhdellä kerralla. Kaupunki maksaa aiheeseen liittyen vain yhden laskun.

Kaupungin tulee maksaa tämän sopimuksen mukaiset kustannukset yhden (1) kuukauden sisällä siitä, kun kustannuksista on toimitettu lasku kaupungille tämän kohdan ja sopimuksen mukaisesti. Määräaikaa ei kuitenkaan sovelleta, mikäli lasku ja sen tiedot edellyttävät tarkennuksia tai lisäselvityksiä tämän sopimuksen mukaisiin asioihin liittyen. Määräaikaa sovelletaan kaupungille riittävien lisätietojen tai lisäselvitysten saamisen ajankohdasta alkaen.

Mikäli kaupungin maksu myöhästyy tässä kohdassa sovitusta, menetellään tämän sopimuksen solmimisen ajankohdassa voimassa olevan korkolain mukaisesti.

Mikäli tieyhteyden rakentamisessa on menetelty tämän sopimuksen vastaisesti tai riittäviä lisätietoja ja lisäselvityksiä ei ole saatu, ei kaupunki maksa kustannuksia kokonaisuudessaan tämän sopimuksessa sovitun mukaisesti. Tällaisessa tapauksessa osapuolet neuvottelevat asiasta erikseen.

12. Asemakaavamuutos, rakennuskielto ja puitesopimus

Kaupunginhallitus on 24.6.2024 § 147 käynnistänyt Kuusitien asemakaavan muutoksen, joka koskee sopimusaluetta sekä sitä ympäröiviä alueita. Kaavahankkeen tavoitteena on suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa.

Kaupunginhallitus on 24.6.2024 § 148 asettanut rakennuskiellon Kuusitien alueelle korttelin 27 tonteille 4-7. Rakennuskielto koskee siten myös sopimusalueen tonttia, jolle maanomistaja suunnittelee rakennushanketta. Rakennuskielto on voimassa kahden vuoden ajan.

Kaupunginhallituksen esittelytekstin mukaan:

” Alueen nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu tontteja yksityisten omistamille alueille. Alueella on runsaasti rakentamatonta tonttivarantoa. Myös alueen asemakaavan mukaisia katuja ei ole rakennettu. Alueella ei tiettävästi ole sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista.

Kaupunki suhtautuu lähtökohtaisesti positiivisesti rakentamiseen, mutta kyseisessä tapauksessa maanomistajan kanssa tulee ennen rakentamista sopia kulkuyhteyteen liittyvistä asioista. Kaupungin lähtökohta on se, että yksityisellä maalla olevan tontin kulkuyhteyden järjestäminen kuuluu yksityiselle maanomistajalle, ellei asiasta toisin ole sopimuksellisesti sovittu.

Rakennuskielto on mahdollista poistaa kaupunginhallituksen päätöksellä kokonaan tai rakennuskiellon aluetta on mahdollista muuttaa, mikäli alueen maanomistajan kanssa sovitaan alueen rakentamiseen sekä mahdollisten kulkuyhteyksien järjestämiseen liittyvistä kysymyksistä sopimuksella.”

Todetaan, että tässä sopimuksessa on kyse kaupunginhallituksen päätöksen 24.6.2024 § 148 mukaisesta sopimisesta alueen rakentamiseen ja kulkuyhteyksien järjestämiseen liittyen. Todetaan myös, että tällä sopimuksella on siten tavoitteena sopia kulkuyhteyteen ja muihin seikkoihin liittyvistä asioista niin, että kaupunginhallituksella olisi edellytykset muuttaa alueelle asetettua rakennuskieltoa tai poistaa se niin, että maanomistajan suunnittelema rakennushanke voi toteutua.

Tämä sopimus ei suoraan salli sopimuksen mukaisen tieyhteyden, tai minkään muunlaisenkaan rakentamisen aloittamista sopimusalueella. Rakentamisen aloittaminen sopimusalueella edellyttää mm. rakennuskiellon poistamista tai siitä poikkeamista (edellyttää kaupunginhallituksen erillisen päätöksen) sekä muiden rakentamiseen tarvittavien lupien hakemista ja saamista. Rakentamiseen tarvittavat luvat käsitellään erillisessä prosessissa, eikä tällä sopimuksella oteta niihin kantaa. Sopimuksella ei ole vaikutusta myöskään rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan.

Alueella on käynnissä Kuusitien asemakaavan muutos. Todetaan, että samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa on valmisteltu Kuusitien kaavahankkeen puitesopimusta. Puitesopimuksen tavoitteena on sopia kaupungin ja maanomistajan tavoitteista kaavahankkeeseen.

Todetaan, että osapuolten yhteisenä tavoitteena Kuusitien asemakaavan muutokseen on muuttaa tämän sopimuksen mukaisesti rakennettava tieyhteys asemakaavassa ajoyhteydeksi. Ajoyhteys vertautuu yksityistiehen.

13. 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.

14. Sopimuksen siirtäminen

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

15. 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.

Maanomistajan on mahdollista luovuttaa sopimuksen mukaisia alueita osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa.

Todetaan, että alueelle rakennushanketta suunnittelevat ovat mukana tässä sopimuksessa osana maanomistajatahoa.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Kaupungin osalta tämä sopimus perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen XX.XX.2025 § XX.

Tätä puitesopimusta on laadittu kolme samansisältöistä kappaletta: yksi kaupungille ja kaksi maanomistajataholle.

Orivedellä XX.XX.2025

Oriveden kaupunki
Antti Kivikko
Maankäyttöpäällikkö

Maanomistaja (kiinteistö 562-413-6-283)
XXXXXXX

Maanomistaja (rakennushanketta suunnitteleva)
XXXXXXXX

Maanomistaja (rakennushanketta suunnitteleva)
XXXXXXXX

LIITE 1: SOPIMUSALUE



LIITE 2: SUUNNITeltu TIEYHTEYS

