

ASEMAKAAVA-ALUEEN RAKENNUSPAIKKOJEN YLEISET VARAUSEHDOT

Hyväksytty kaupunginhallituksen toimesta 14.4.2025 § 94
Voimaantulo 1.5.2025

Näitä ehtoja sovelletaan Oriveden kaupungin jatkuvassa haussa oleviin tontteihin. Kaupunginhallitus voi asettaa erillisellä päätöksellä tontteja varattavaksi näistä ehdoista poikkeavilla ehdoilla ja menettelyillä.

1. Varauksen tekeminen

Varauksen tekeminen on mahdollista milloin tahansa. Tontin varaus-/ vuokraus-/ostohakemus tehdään sähköisellä lomakkeella Suomi.fi-palvelussa.

Vaihtoehtoisesti tonttia voi hakea tulostettavalla pdf-lomakkeella, joka täytetään ja palautetaan kirjaamoon, skannattuna osoitteeseen kirjaamo@orivesi.fi tai postitse Oriveden kaupunki/Kirjaamo, PL 7, 35301 ORIVESI.

2. Kelpoisuus varauksen tekemiseen

Rakennuspaikan varaajan on oltava täysi-ikäinen oikeustoimikelpoinen henkilö (vähintään 18 vuotta täyttänyt). Rakennuspaikan voi varata myös yritykselle tai yhteisölle.

Rakennuspaikkoja voi varata vain yhden ruokakuntaa, yritystä tai yhteisöä kohden. Kaupunginhallituksen päätöksellä voidaan kuitenkin varata useita tontteja ruokakuntaa, yritystä tai yhteisöä kohden.

Rakennuspaikan varauksen tekijöistä vähintään yhden on oltava sama henkilö, kuin varauslomakkeessa/-sopimuksessa ilmoitetuista varaajista.

3. Varauksen peruuttaminen

Varauksen tapahtuessa sähköisellä lomakkeella Suomi.fi-palvelussa on varaus mahdollista perua 14 päivän aikana varauslomakkeen/-viestin/-kirjeen lähettämisestä. Varauksen voi perua tällöin ilman erityistä syytä ja ilman kustannuksia varauksen tekijälle.

Mahdollinen peruminen tulee tehdä kirjallisesti sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@orivesi.fi tai ilmoittamalla asiasta ensin puhelimitse maankäyttöpalvelun henkilöstölle ja lähettämällä tämän jälkeen peruuttamisilmoitus postitse osoitteeseen Oriveden kaupunki, Kaavoitus- ja maankäyttö, PL 7, 35301 ORIVESI.

Mikäli varaus peruutetaan 14 päivän kuluessa varaushakemuksen tekemisestä, ei varauksesta veloiteta varausmaksua.

4. Varauksen sitovuus ja varaussopimuksen voimassaolo

Suomi.fi-palvelussa sähköisellä lomakkeella tehtävä omakotitontin varaus on tontinvaraajaa sitova rakennuspaikan varaussopimus Oriveden kaupungin kanssa. Sopimus tulee varaajaa sitovaksi, kun varaushakemus on lähetetty Suomi.fi -palvelusta Oriveden kaupungille.

Käytettäessä tulostettavaa pdf-lomaketta, varaus on varaajaa sitova sen jälkeen, kun lomake on toimitettu kaupungille kohdan 1 mukaisesti ja varaajan henkilöllisyys on varmennettu.

Varaussopimus on mahdollista perua molemmissa tapauksissa siten kuin kohdassa 3 on kirjattu.

Varaus sitoo Oriveden kaupunkia ja varaussopimus on voimassa, kun seuraavat ehdot ovat täyttyneet:

- Varaus noudattaa näiden ehtojen mukaisia lähtökohtia.
- Varaaja on maksanut kaupungille kohdan 9 mukaisen varausmaksun kaupungin lähettämän laskun perusteella ja maksu on saapunut kaupungin tilille.

5. Rakennuspaikkojen tulo varausmenettelyn piiriin

Rakennuspaikat tulevat varausmenettelyn piiriin kaupungin omistukseen tultuaan, kun kaupunginhallitus on päättänyt rakennuspaikan hinnasta. Uusia alueita kaavoitettaessa tai kaavaa muutettaessa kaupunginhallitus päättää alueen rakennuspaikkojen tulosta varattaviksi.

6. Etusija varausmenettelyssä

Varaushakemukset käsitellään aikajärjestyksessä ja etusija on ensiksi tulleella hakemuksella. Mikäli kaksi tai useampia hakemuksia samaan rakennuspaikkaan tulee samaan aikaan, ratkaistaan varauksen saaja arvalla.

Yksityishenkilöt ovat etusijalla erillispientalotonttien varauksissa yrityksiin ja yhteisöihin nähden, jos tontinsaaja ratkaistaan arpomalla.

7. Varausaika ja sen jatkaminen

Varausaika on enintään puoli vuotta ja siihen voi saada enintään puolen vuoden jatkoajan. Varausaikaa ei kuitenkaan voi jatkaa, mikäli rakennuspaikalle on kauppaan valmis ostaja. Varaajalla on kuitenkin etuoikeus kaupan tekemiseen varsinaisen varausajan kuluessa. Perustellusta syystä (esim. talopakettien pitkät toimitusajat) voidaan varausaika myöntää suoraan vuodeksi.

Suomi.fi-palvelussa tehtävän varaussopimuksen varausaika on aina puoli vuotta. Varaussopimusta voidaan jatkaa erillisellä viranhaltijan päätöksellä niin, että varauksen kokonaisaika on enintään 12 kuukautta. Päätöksen tekee kaupungin hallintosäännössä määrätty viranhaltija.

8. Varaajan oikeudet ja velvollisuudet

Varaajalla on varaussopimuksen nojalla oikeus hakea kustannuksellaan varausaikana mm. tarvittavia rakennuslupia sekä teettää rakennettavuusselvitys. Rakentamiseen ei kuitenkaan saa ryhtyä ennen kuin rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeus on siirtynyt varaajalle.

Varaajalla on oikeus tehdä tontilla rakennusvalvonnan hyväksymiä maansiirto- ja täyttötöitä. Puita varaaja ei saa kaataa ilman kaupungin lupaa. Tontilla mahdollisesti olevan ruokamullan varaaja on oikeutettu käyttämään tontin kuntoonpanoon, muttei luovuttamaan tai kuljettamaan pois tontilta

Kaupunki ei ilmoita varaajalle erikseen varausajan päättymisestä. Tontinvaraajan tulee pyytää kauppakirjan tai vuokrasopimuksen tekemistä ennen varausajan päättymistä. Tontinvaraussopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle.

Kun varaaja luopuu rakennushankkeestaan tai tontinvaraus muutoin purkautuu, varaajalla ei ole oikeutta saada kaupungilta korvausta menetyksistään, olivatpa ne mitä laatua tahansa.

9. Varausmaksu

Varausmaksu on 300 euroa ensimmäiseltä puolelta vuodelta tai sen osalta, mikäli varausaika on alle puoli vuotta. Jatkoajalta varausmaksu (lisämaksu) on 300 euroa. Mikäli varausajaksi myönnetään suoraan yksi vuosi, on varausmaksu 800 euroa.

10. Varauksen muuttaminen, siirto

Varauksen kohdetta ei ole mahdollista muuttaa. Varauksen vaihto tulkitaan uudeksi varaukseksi.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle.

11. Päätökset varauksista

Kaupunginhallitus ratkaisee rivi- ja kerrostalotonttien sekä teollisuus- ja liiketonttien varaamisasiat hankekohtaisen harkinnan perusteella. Samoin kaupunginhallitus ratkaisee myös useita tontteja koskevat varaushakemukset.

Suomi.fi – palvelussa tehdyn omakotitalotonttien varaussopimuksen osalta viranhaltijapäätöstä ei tehdä. Varaus tulee voimaan ja kaupunkia sitovaksi siten, kuin

kohdassa 4 on kirjattu. Kaupungin puolelta varaussopimuksen hyväksymisenä toimii varaussopimuksen laskun lähettäminen.

Tiedot tonttien varauksista toimitetaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Muissa tapauksissa tonttien osalta varauksen hyväksymisestä ja peruuntumisesta tehdään viranhaltijapäätös tai menetellään muun erillispäätöksen mukaisesti. Päätöksen tekee maankäyttöpäällikkö, kaavasuunnittelija tai muu kaupungin hallintosäännössä määrätty viranhaltija ja päätökset toimitetaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.

12. Varausehdoista poikkeaminen

Mikäli halutaan poiketa näistä varausehdoista, tekee päätöksen asiassa kaupunginhallitus.

ASEMAKAAVA-ALUEEN RAKENNUSPAIKKOJEN YLEISET LUOVUTUSEHDOT

Hyväksytty kaupunginhallituksen toimesta 14.4.2025 § 94

Voimaantulo 1.5.2025

1. Kulloinkin voimassa olevat myyntihinnat perustuvat kaupunginhallituksen hinnoittelupäätöksiin ja ovat nähtävillä internetissä kaupungin tonttien karttapalvelussa.
2. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden saada vesihuoltolaissa (119 / 2001) tarkoitetun vesihuollon liittymismaksun.
3. Ostaja vastaa kiinteistönmuodostamiskuluista sekä luovutuksen sivukuluista kuten kaupanvahvistus- varainsiirtovero-, lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistönmuodostuskustannukset peritään ostajalta myös niissä tapauksissa, kun rakennuspaikka on muodostettu aiemmin kiinteistöksi kaupungin kustannuksella. Kaupunginhallitus päättää perittävän maksun suuruudesta.
4. Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

5. Rakennusvelvoitteet:

Erillispientalojen (AO) rakennuspaikoille tulee rakentaa asemakaavan mukainen asuinrakennus.

Liike- ja teollisuusrakennuspaikoille (KLT), toimitilarakennusten rakennuspaikoille (KTY) sekä teollisuusrakennuspaikoille (T, TY, TT, TV, TP ja TK) tulee rakentaa vähintään 50 % rakennuspaikan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Muulle asuin- tai liikerakennuspaikalle (AK, ALK, AL, AOR, AR, AOR, AP) tulee rakentaa kerrosalaa vähintään 85 % rakennuspaikan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Mikäli AP-rakennuspaikka luovutetaan omakotirakentajalle, sovelletaan erillispientalojen rakennuspaikan rakentamisvelvoitetta.

Kerrosneliömetrimääriä laskettaessa ei oteta huomioon erikseen varattua autotallien ja muiden talousrakennusten kerrosalaa.

Rakennuslupa tulee hakea vuoden kuluessa ja rakentamisen tulee tapahtua kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä, jolloin valmiusasteen tulee olla sellainen, että rakennus voidaan katselmuksessa hyväksyä käyttöön.

Kaupunginhallitus voi hakemuksesta erityisestä syystä pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja ja päättää rakennusvelvoitteista poikkeamisista.

6. Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei kaupunginhallitus anna tähän kirjallista suostumusta. (vallintarajoitus)

7. Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 50 % kauppahinnasta määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kolminkertaisen kauppahinnan kertasuorituksena.

Kaupunginhallitus voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta. Mikäli ostaja muutoin rikkoo kaupan ehtoja, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

8. Rakentamisessa tulee noudattaa kaupungin hyväksymiä rakentamistapa- sekä muita ohjeita ja määräyksiä.

9. Myynnistä päättävä voi harkintansa mukaan (mm. ympäristöön soveltuvuus) myydä myös kaksi vierekkäistä erillispientalon (AO) rakennuspaikkaa yhtä erillispientaloa varten. Tällöin vesihuollon liittymismaksu kaikkine kuluineen peritään myös rakentamattomaksi jäävän (joko kokonaan tai osittain) rakennuspaikan osalta käyttäen perusteena 80 krs-m²:n suuruista erillispientaloa.

10. Rakennuspaikka voidaan luovuttaa myös vuokraamalla, jolloin vuokra-aika on enintään 50 vuotta ja vuosivuokra on 5 % rakennuspaikan luovutushinnasta.

Perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että ao. vuoden vuokraa laskettaessa tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksi. Indeksiä ei tarkisteta alaspäin.

11. Mikäli vuokraaja laiminlyö kohdassa 5 mainitun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 50 % luovutushinnasta määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin kohdassa 5 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisen suoritettava kaupungille sopimussakkona kolminkertainen luovutushinta kertasuorituksena.

Kaupunginhallitus voi vapauttaa vuokralaisen joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

12. Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokraamansa rakennuspaikka vuokra-ajan kuluessa. Kauppahintana käytetään elinkustannusindeksiin (1951=100) sidottua (kaupantekovuotta edeltäneen vuoden keski-indeksi) vuokraushetken luovutushintaa.

Maksetut vuosivuokrat hyvitetään enintään viiden ensimmäisen vuokrausvuoden ajalta tontin kauppahinnassa. Vuosivuokrat hyvitetään vuokrasopimuksen mukaisen perusvuokran määrän mukaisesti ja mahdollisia maksettuja indeksikorotuksia ei huomioida hyvityksessä. Maksetut vuosivuokrat hyvitetään kiinteistökaupoissa, jotka koskevat tontteja, joiden vuokrasopimus on allekirjoitettu 1.5.2025 jälkeen. Vuosivuokrien hyvitysoikeus kiinteistökaupoissa on kiinteistökohtainen ja siirtyy vuokraoikeuden mukana.