

PUITESOPIMUS

Oriveden kaupunki (kaupunki) ja kiinteistön 562-448-1-56 omistajat xxxxxxxx ja xxxxxxxx (maanomistaja) sopivat seuraavaa:

1. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää alueita maanomistajan omistamasta kiinteistöstä 562-448-1-56. Sopimusalue sijaitsee Koljoselällä osittain Turvepohjan etelärannalla ja osittain Mustansuunlahden pohjoisrannalla. Sopimusalueen pinta-ala on noin 1,07 hehtaaria.

Sopimusalueen kartta liitteenä.

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

2. Maankäyttösuunnitelmat ja rantayleiskaavoitus

Rantaosayleiskaavan muuttamisen tarve on muodostunut yksityisen maanomistajan kaupungille tekemästä aloitteesta, jossa esitetään Oriveden rantaosayleiskaavassa (lainvoimainen 25.1.2023) osoitetun loma-asuntojen alueella (RA) sijaitsevan rakennuspaikan siirtämistä ja osoittamista uuteen sijaintiin n. 200 m etäisyydelle nykyisestä rakennuspaikasta. Maanomistajan tavoitteena on myös tutkia mahdollisuuksia siirrettävän rakennuspaikan osoittamiseksi vakituiseen asumiseen soveltuvaksi erillispientalon alueen (AO) rakennuspaikaksi.

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä laatimaan alueelle rantaosayleiskaavan muutoksen, jolla pyritään osoittamaan Oriveden rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alueella sijaitseva rakennuspaikka uuteen sijaintiin maanomistajan tavoitteiden mukaisesti. Kaavatyön aikana tutkitaan mahdollisuuksia sekä tarvetta rakennuspaikan osoittamiseen vakituiseen asumiseen soveltuvaksi rakennuspaikaksi.

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

Kaupunki osallistuu rantayleiskaavatyöskentelyn ohjaamiseen, lain määäämien osallistumismahdollisuuksien järjestämiseen sekä päätöksentekoon. Maanomistaja vastaa kaavan laadinnasta, mahdollisista kaavahankkeen edellyttämistä erillisselvityksistä sekä näiden hankinnasta, tilaamisesta ja toteutuksesta.

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät edellytä maankäyttösopimuksen laatimista.

3. Kaavahankkeen kustannukset

Kaavahankkeen kustannukset määräytyvät kaavoitustaksan (kaupunginvaltuusto 27.11.2023 § 76, päivitys KV 26.5.2025 § 39) mukaisesti. Kaavoitustaksan mukaiset kustannukset kattavat kaupungille kaavahankkeen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvia kustannuksia.

Kaavahankkeeseen sovelletaan kaavoitustaksan maksuluokkaa 7: **1000 € + 500 € / rakennuspaikka**. Kaavoitustaksan maksuluokkaa 7 sovelletaan rantayleis- ja ranta-
asemakaavahankkeissa, jotka ovat tavanomaisia tai vaikutuksiltaan merkittävämpiä rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan muutoksia (esim. rakennuspaikan siirto) silloin, kun kaavan laatijana on muu kuin kaupunki.

Puitesopimuksen ovat laatimassa kiinteistön 562-448-1-56 maanomistajat, ja kaavamuutos koskee yhtä (1) rakentamatonta rakennuspaikkaa. Kaavahankkeen maksuluokan kustannuksiksi muodostuu koko hankkeelle 1 500 euroa.

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) ja mahdollisesta pohjakartan ajan tasalle saattamisesta perittävä hinta.

Maanomistaja vastaa kaavan laadinnasta, mahdollisista kaavahankkeen edellyttämistä erillisselvityksistä sekä näiden hankinnasta, tilaamisesta ja toteutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Kaavan laadinnasta ja erillisselvityksistä aiheutuvia kustannuksia voivat olla esimerkiksi kaavan laadinnassa käytettävän konsultin palkkiot sekä erillisselvityksien kuten luontoselvityksen laatimisen kustannukset.

4. 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 taksanmukaiset kustannukset, joiden jaosta on tässä sopimuksessa sovittu. Muilta osin kustannuksia ei laskuteta. Kummallakaan sopimusosapuolella ei ole prosessin keskeytyessä tai viivästyessä oikeutta vaatia muita korvauksia.

5. Kunnallistekniikan rakentaminen

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät edellytä kunnallistekniikan rakentamista.

6. 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.

7. Sopimuksen siirtäminen

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

8. 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.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Kaupungin osalta tämä sopimus perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2026 § xx.

Tätä puitesopimusta on laadittu kolme samansisältöistä kappaletta, yksi jokaiselle sopimuksen allekirjoittaneelle osapuolelle.

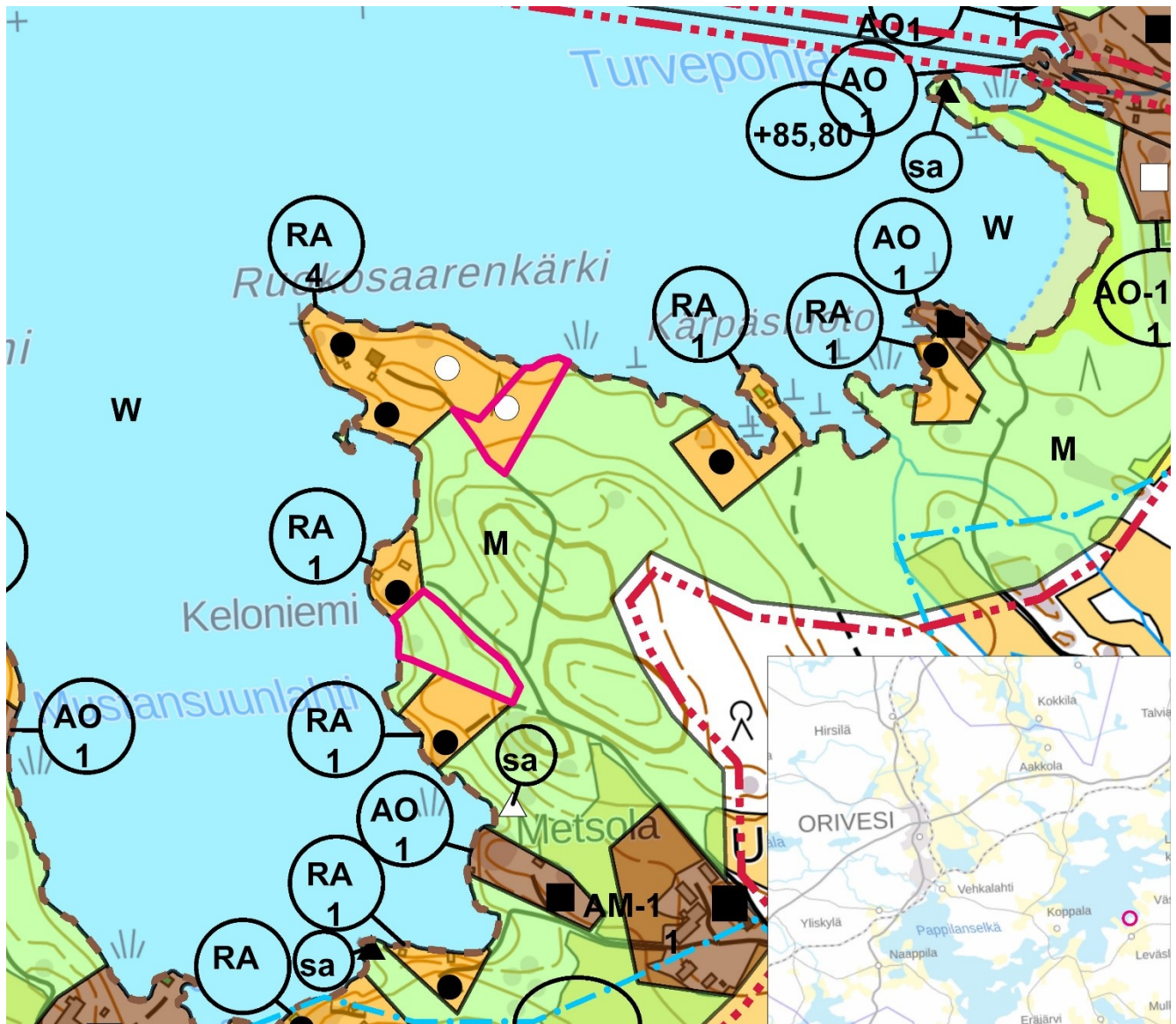
Orivedellä xx.xx.2026

Oriveden kaupunki
Julia Valkeejärvi
Maankäyttösuunnittelija

Maanomistaja (kiinteistö 562-448-1-56)
xxxxxxx

Maanomistaja (kiinteistö 562-448-1-56)
xxxxxxx

LIITEKARTTA: SOPIMUSALUE



Sopimusalue esitettynä MML:n maastokartalla sekä Oriveden rantaosayleiskaavan ajantasakaavakartalla ja sijaintikartalla (pohjana MML taustakartta) pinkillä viivarajauksella.