

PUITESOPIMUS KAAVOITUSHANKKEEN KÄYNNISTÄMISEKSI

Oriveden kaupunki (kaupunki) ja kiinteistön 562-432-4-74 omistaja xxxxxx (maanomistaja) sopivat seuraavaa:

1. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää alueita maanomistajan omistamasta kiinteistöstä 562-432-4-74. Sopimusalue sijaitsee Vaavunjärven pohjoisrannalla Riihilahdessa noin 14 km etäisyydellä Oriveden keskustaajamasta länteen. Sopimusalueen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria.

Sopimusalueen kartta liitteenä.

Sopimusalueen ulkopuolisia alueita voidaan tarvittaessa liittää tarkasteltavaan alueeseen, jos se osoittautuu tarkoituksenmukaiseksi. Varsinaista kaavamuutosaluetta ei laajenneta ilman maanomistajan kirjallista suostumusta. Mikäli kaavahankkeessa osoitetaan merkintöjä, joilla on vaikutusta muiden kuin kiinteistön 562-432-4-74 käyttöön, tulee kaavahankkeen kustannustenjaosta sopia uudelleen.

2. Maankäyttösuunnitelmat ja rantayleiskaavoitus

Rantaosayleiskaavan muuttamisen tarve on muodostunut yksityisen maanomistajan kaupungille tekemästä yhteydenotosta. Maanomistajan tavoitteena on rakentaa kiinteistölle uusi loma-asunto.

Kaavahankkeen tavoitteena on pyrkiä muuttamaan voimassa olevassa Oriveden rantaosayleiskaavassa osoitetun loma-asuntojen alueen (RA-1) rajausta osittain kiinteistönrajojen mukaisiksi siten, että uuden loma-asunnon rakentaminen on mahdollista olemassa olevat rakennukset sekä alueen maastonmuodot huomioiden voimassa olevan osayleiskaavan rakentamisen määrän rajoissa muodostamatta uusia rakennuspaikkoja.

Voimassa olevassa Oriveden rantaosayleiskaavassa (lainvoimainen kokonaisuudessaan 25.1.2023) sopimusalue on osoitettu osittain erillispientalojen alueeksi (AO), ei-omarantaisten loma-asuntojen alueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaisaksi alueeksi (M). Tarkastelualueen ranta-alueelle on osoitettu RA-1 rakennuspaikalle kuuluva erillinen saunan rakennusala / erillisen saunan rakennuspaikka (sa). Rantaosayleiskaavassa osoitetut pääkäyttötarkoituserkinnät eivät kaikilta osin noudattele kiinteistönrajoja.

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä laatimaan alueelle rantaosayleiskaavan muutoksen, jolla pyritään osoittamaan Oriveden rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen alue siten, että olemassa olevat rakennukset on mahdollista säilyttää ja uusi loma-asunto rakentaa maanomistajan tavoitteiden mukaisesti.

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

Kaupunki osallistuu rantayleiskaavatyöskentelyn ohjaamiseen, lain määräämien 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 kaupunginvaltuusto 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 rantaosayleis- 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 on laatimassa kiinteistön 562-432-4-74 maanomistaja, ja kaavamuutos koskee yhtä (1) rakentunutta rakennuspaikkaa. Kaavahankkeen maksuluokan kustannuksiksi muodostuu koko hankkeelle 1 500 euroa.

Edellä mainittujen kustannusten lisäksi kaavahankekokonaisuuden kuluja muodostuu kaavoitustaksan mukaisesti seuraavasti: todelliset kuulutuskustannukset (200 €/kerta), osallisten tiedottaminen silloin kun tiedottaminen tulee hoitaa postitse (35 €/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.

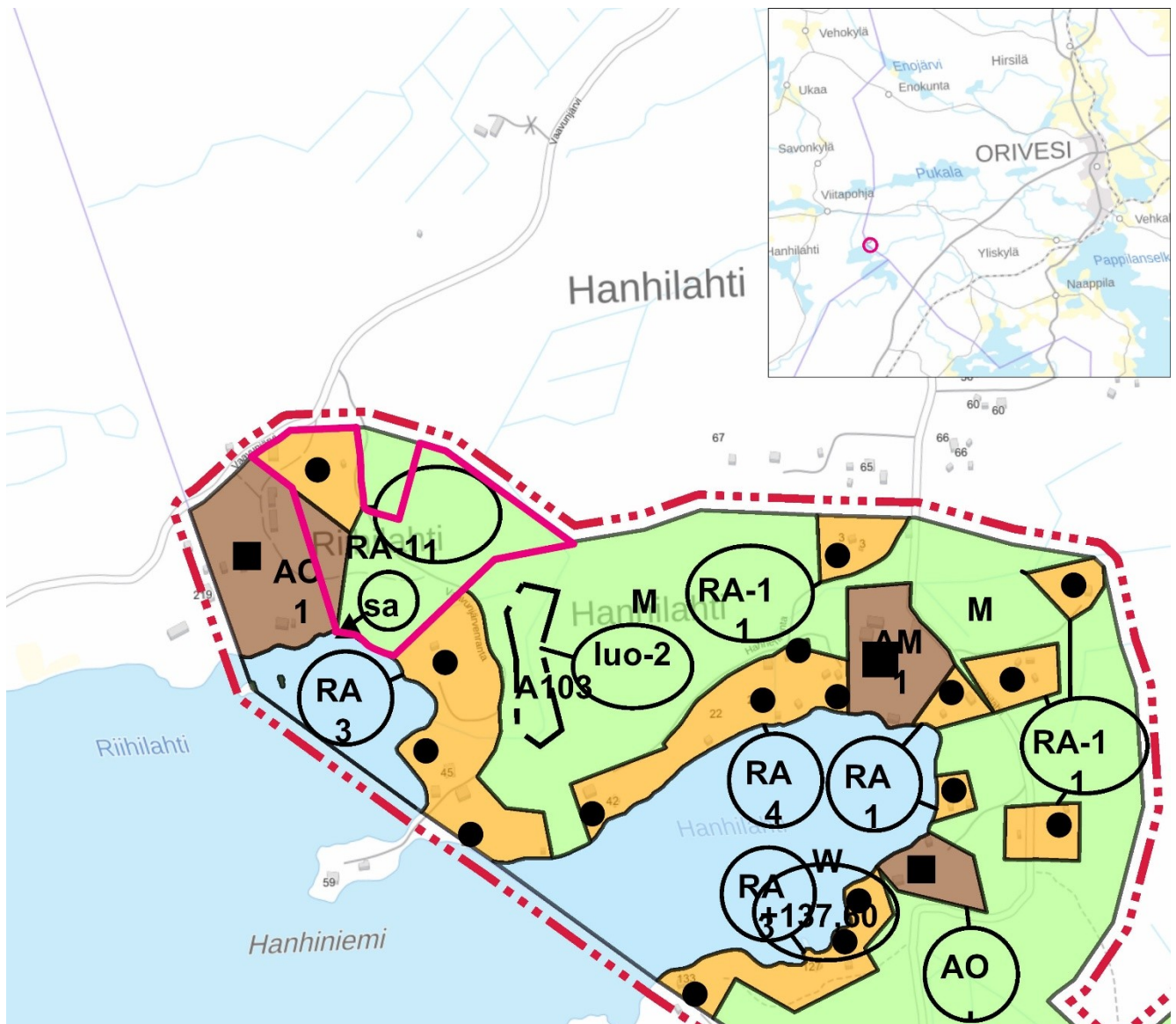
Tätä puitesopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi jokaiselle sopimuksen allekirjoittaneelle osapuolelle.

Orivedellä xx.xx.2026

Oriveden kaupunki
Julia Valkeejärvi
Maankäyttösuunnittelija

Maanomistaja (kiinteistö 562-432-4-74)
xxxxxx

LIITEKARTTA: SOPIMUSALUE



Kuva 1. Sopimusalue esitettynä karttakuvassa rantaosayleiskaavan ajantasakaavakartalla sekä sijaintikartalla pinkillä viivarajauksella käyttäen MML:n taustakarttaa pohjakarttana.