PUITESOPIMUS KAAVOITUSHANKKEEN KÄYNNISTÄMISEKSI

Oriveden kaupunki (kaupunki) ja kiinteistön 562-472-1-112 omistaja XXXXXX (maanomistaja) sopivat seuraavaa:

1. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää alueita maanomistajan omistamasta kiinteistöstä 562-472-1-112. Sopimusalue sijaitsee Vinninsaaren pohjoisrannalla noin 16 km etäisyydellä Oriveden keskustaajamasta Itään. Sopimusalueen pinta-ala on noin 11,8 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 562-472-1-112 käyttöön, tulee kaavahankkeen kustannustenjaosta sopia uudelleen.

2. Maankäyttösuunnitelmat ja ranta-asemakaavoitus

Ranta-asemakaavan muuttamisen tarve on muodostunut yksityisen maanomistajan kaupungille tekemästä yhteydenotosta.

Maanomistajan tavoitteena on siirtää alueella voimassa olevan kaavan (Vinninsaari, rantakaava KV 14.9.1994) mukaiset kaksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) kiinteistön 562-472-1-112 sisällä uuteen sijaintiin.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa sisältävä loma-asuntojen korttelialueen, jolla sijaitsee kaksi rakennuspaikkaa, maa- ja metsätalousaluetta sekä alue, jolle saa sijoittaa RA-korttelin tarpeisiin saunarakennuksen. RA-rakennuspaikat eivät ole omarantaisia rakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää ei omarantaiset rakennuspaikat kaava-alueen länsireunaan ja osoittaa ne omarantaisiksi. Uusia rakennuspaikkoja ei ole tavoitteena muodostaa osana kaavoitusta.

Ranta-asemakaavamuutoksen alue on merkitty Oriveden kaupungin oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa rasterimerkinnällä ***”Alue, jolla on lainvoimainen ranta-asemakaava”.*** Rantaosayleiskaavassa ei anneta alueelle määräyksiä alueen rakentamiseen liittyen. Ranta-asemakaavan muutoksessa ja sen laadinnassa tulee huomioida mm. rantaosayleiskaavan emätilaselvityksen ja -mitoituksen ohjausvaikutus kaavamuutokseen. Maanomistaja on toimittanut kaupungille lisäselvityksen kaavahankkeen aloittamiseen liittyen. Lisäselvitys on liitteenä. Lisäselvitys sisältää mm. alustavan emätilamitoituksen muutettavan kaavan alueelta, jonka mukaan ranta-asemakaavamuutokseen ryhtyminen on perusteltua.

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä laatimaan alueelle ranta-asemakaavan muutoksen, jolla pyritään osoittamaan nykyisen kaavan kaksi takamaaston loma-asuntotonttia ja tonttien käyttöön tarkoitetun rantasaunan (50 k-m2) rakennusala lännemmäksi Erkkilän tilan 562-472-1-112 rakentamiseen hyvin sopivalle metsäiselle rannanosalle.

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

Kaupunki osallistuu ranta-asemakaavatyöskentelyn 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 562-472-1-112 maanomistaja, ja kaavamuutos koskee kahta (2) rakentumatonta rakennuspaikkaa. Kaavahankkeen maksuluokan kustannuksiksi muodostuu koko hankkeelle 2 000 euroa. Mikäli kaavahankkeen edetessä edellä mainittujen rakennuspaikkojen määrä muuttuu, korjataan kustannuksia kaavoitustaksan maksuluokan 7 mukaisesti.

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 § 112.

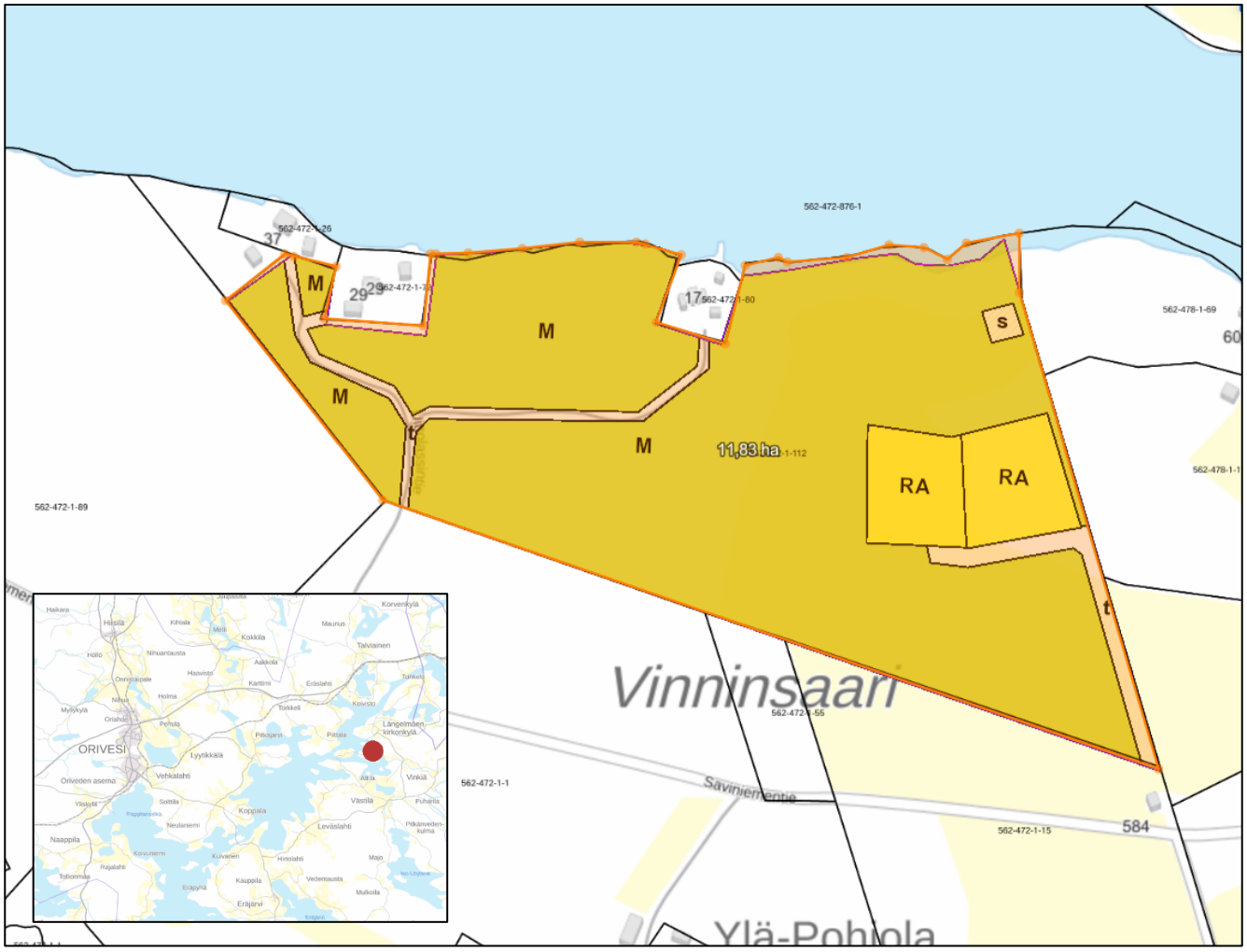
Tätä puitesopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi jokaiselle sopimuksen allekirjoittaneelle osapuolelle.

Orivedellä XX.X.2026

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä.

_____	_____
Oriveden kaupunki	Maanomistaja (kiinteistö 562-472-1-112)
Julia Valkeejärvi	XXXXXX
Maankäyttösuunnittelija	

LIITEKARTTA: SOPIMUSALUE



Kuva 1. Sopimusalue esitettynä karttakuvassa ranta-asemakaavan ajantasakaavakartalla sekä sijaintikartalla punaisella viivarajauksella käyttäen MML:n taustakarttaa pohjakarttana.