

Sähköinen asiointitunnus	LP-562-2025-00255
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA	562-413-0006-0283
Kiinteistön nimi	Tähtiniementie 11
Asemakaava	m.a. TÄHTIRINNE Asemakaava 080589§52
TOIMENPIDE	Omakotitalo, poikkeaminen asemakaavasta
Poikkeaminen	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 8 mukaisesti.
Kuuleminen	Hankkeesta on rakentamislain 64 §:n mukaisesti ilmoitettu naapureille
PÄÄTÖS	Hyväksytty ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 8 mukaisesti
Sovelletut oikeusohjeet	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 8 mukaisesti
Päätöksen perustelut	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 8 mukaisesti.
Muut lupamääräykset	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.9.2025 § 8 mukaisesti.
Päätöksen antaminen	Päätös on kuulutettu yleisessä tietoverkossa Oriveden kaupungin verkkosivuilla 23.09.2025. Päätöksen tiedoksisaantipäivä on 30.09.2025. Lupapäätöksen viimeinen muutoksenhakupäivä on 30.10.2025. Muutoksenhakuohjaus liitteenä.
Luvan voimassaolo	Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Tänä aikana tulee hakea hankkeen edellyttämä lupa.
Lupamaksu	Päätöksestä peritään Oriveden kaupungin rakennusvalvonnan maksutaksan mukainen maksu.
Allekirjoittaja	Soile Kontu Toimistosihtööri

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus poikkeamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusviranomainen
Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna
Puhelinvaihe puhelin: 029 56 42200
Asiakaspalvelu puhelin: 029 56 42210
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Faksi: 029 56 42269
Aukioloaika: maanantai - perjantai kello 8.00 - 16.15.

Valitusaika

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemän päivän kuluttua kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei

kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajan kuluessa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa valitusviranomaiselle myös henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähtin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituksen lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Postiin valitus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Faksina tai sähköpostina toimitetun valituksen on oltava toimitettu niin, että se on valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta osoitteesta

<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeuden>

[kayntimaksuthallinto-oikeudessa.html](#)

Poikkeamispäätös tilalle 562-413-6-283

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.09.2025 § 8
514/10.03.00.01/2025

Valmistelija

vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Rakennuspaikka kostuu tilan TÄHTIRINNE (562-413-6-283) määräalasta. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 14 548 m². Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2 100 m².

Rakennushanke:

Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Hankkeessa poiketaan asemakaavan *"Tähtiniemi-Kiikanmäki, Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaava muutos"* määräyksistä. Asemakaava on hyväksytty Hämeen lääninhallituksessa 2.9.1988.

Hankkeessa poiketaan asemakaavan mukaisesta rakennuspaikan rajauksesta sekä määräyksestä käyttää rakennuksissa harjakattoa.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

"Olemme aloittamassa omakotitalon ja talousrakennuksen rakennusprojektia kiinteistön 562-413-6-283 tontille numero 6 (asemakaavan mukainen tontti 6). Kiinteistön osalta on käynnissä asemakaavan muutos.

Tontti 6 lohkotaan kiinteistöstä erilliseksi ja Kuusitien rakentamisesta on tehty puitesopimus Oriveden kaupungin kanssa. Sopimuksen myötä Kuusitie lyhennetään siten, että se ylittää Tähtiniementieltä tonttien 7 ja 6 rajalle ja loppuosa kaavaan merkitystä tiealueesta yhdistetään kiinteistöön 562-413-6-283.

Kaavamuutokset tien osalta tulevat vaikuttamaan tonttien 6 ja 7 kaavaan siten, että rakennusten asemointia voidaan muuttaa nykyisestä kaavasta. Tässä hakemuksessa haetaan rakentamiselle poikkeuslupaa, joka ennakoit tulevaa lopullista asemakaavaa tontin 6 osalta."

"Haemme poikkeuslupaa asemakaavan vaatimuksesta harjakatolle. Tarkoituksena rakentaa pulpettikattoinen 1. kerroksinen omakotitalo. Talousrakennuksen (autokatos) osalta tätä poikkeusta ei tarvita."

"Haemme poikkeuslupaa asemoida rakennukset tontilla ennakoiden käynnissä olevaa asemaakaavan muutosta, jossa Kuusitien alue liitetään osaksi tonttia 6 siltä osin, jota ei tiesopimuksen mukaisesti rakenneta. Rakennusten asemointi ja etäisyydet tontin reunoista sekä toisistaan on kuvattu liitteissä. Kaupungin rakennusvalvonnan kanssa on selvitetty tontin läheisyydessä kulkevia viemäri linjoja. Etäisyys viemäri linjasta on huomioitu rakennusten asemoinnissa siten, että tarvittavat huoltotoimenpiteet viemäri linjaan ovat mahdollisia rakentamisen jälkeen."

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajat. Naapurimaanomistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen mukaisesta hankkeesta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Oriveden kaupungin taajamassa, Kiikanmäen asuinalueella. Rakennuspaikalle on tarkoitus toteuttaa kulku Tähtiniementien kautta. Rakennuspaikka sijaitsee kunnallistekniikan verkostojen välittömässä läheisyydessä.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan mm. asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee mm. *suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.*

Hakemuksen mukainen hanke mukailee maakuntakaavan merkintää. Lupahakemuksen mukaisessa hankkeessa on tarkoitus toteuttaa asuinrakentamista, joka sisältyy taajamatoimintoihin.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavassa elonkirjon ja energia (määrätty voimaan maakuntahallituksen toimesta 9.6.2025) ei ole merkitty erillisiä määräyksiä hakemuksen mukaiselle alueelle. Vaihemaakuntakaavalla ei ole vaikutusta lupahakemuksen mukaiseen hankkeeseen.

Hakemuksen mukainen hanke ei ole Pirkanmaan maakuntakaavan tai -vaihemaakuntakaavan vastainen tai muutoin vaikeuta näiden kaavojen toteutumista.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (25.1.2023) alue sisältyy oikeusvaikutteisen kehittämismääräyksen *Tiivistävä ja kohentuva keskustaajama* -merkinnän alueelle. Merkinnän alueella tulee mm. *keskustaajamaa täydentää erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä.* Hakemuksen mukainen hanke mukailee yleiskaavan merkintöjä, sillä siinä tiivistetään ja täydennetään jo olemassa olevaa rakennettua asuinalueutta hyvien liikenne- ja kulkureittien läheisyydessä.

Alueen asemakaavassa "Tähtiniemi-Kiikanmäki, Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaava muutos" hakemuksen mukainen rakennuspaikka sisältyy *erillispientalojen (AO)* -korttelialueeseen sekä kaavanmukaiseen katualueeseen, joka on nimetty Kuusitieksi.

Lupahakemuksen mukainen rakennuspaikka mukailee asemakaavan korttelin 27 tontin 6 rajoja poikkeuksena rakennuspaikan itäraja, joka jatkuu hakemuksen asemapiirroksen mukaisesti Kuusitien katualueelle. Korttelin 27 rakennuspaikoille saa toteuttaa kullekin yhden asuinrakentamiseen tarkoitetun harjakattoisen rakennuksen, jonka kerrosluku on $\frac{1}{2}$ 1. Tontin 6 tehokkuusluku on $e=0.20$. Asemakaavan mukaisen korttelin 27 tontin 6 rakennusoikeus on noin 340 k-m².

Hakemuksen mukaisen rakennuspaikan välittömään läheisyyteen on asemakaavassa merkitty *"ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu*

alueen osa”. Merkinnän alueella kulkee kunnallistekniikkaa. Rakennustarkastajat ovat yhdessä hakijan kanssa tarkistaneet rakennusten sijoittumisen niin, ettei niistä ole haittaa alueelle kulkeville maanalaisille johdoille.

Asemakaavassa Kuusitien katualueelle on varattu noin 9 metrin levyinen alue. Asemakaavassa katu mahdollistaa vaihtoehdoisen kulun Tähtiniementieltä Orisseläntielle. Kuusitien katualue tai asemakaavassa sen varteen merkityt rakennuspaikat eivät ole toteutuneet, lukuun ottamatta kadun eteläpäähän rakentunutta rakennuspaikkaa, jolle on erillinen kulku Orisseläntien kautta. Tähtiniementielle ja Orisseläntielle on kulku Sairaalantien kautta. Kaupungilla ei ole suunnitelmia toteuttaa alueelle asemakaavan mukaista Kuusitieksi nimettyä katualuetta, eikä sille ole nähtävissä laajempaa yleistä tarvetta. Kuusitien aluetta ei ole myöskään kaupungin kunnallisteknisten investointien budjetissa tai seuraavien vuosien työsuunnitelmassa.

Oriveden kaupunginhallitus on kokouksessaan 24.6.2024 päättänyt käynnistää Kuusitien asemakaavan muutoksen (§ 147). Lisäksi kaupunginhallitus (§ 148) on määrännyt Kuusitien asemakaavan muutosalueeseen kuuluvan korttelin 27 tonteille 4-7 maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n mukaisen rakennuskiellon kahden vuoden ajaksi. Kaupunginhallitus on kumonnut rakennuskiellon 23.6.2025 § 177 ja määrännyt päätöksen täytäntöönpantavaksi mahdollisista valituksista huolimatta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Rakennuskiellon kumoamispäätös on saanut lainvoiman.

Kuusitien asemakaavan muutoksen tavoitteena on mm. suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa.

Kiinteistön 562-413-6-283 maanomistajien kanssa on tehty Kuusitien asemakaava muutoksen käynnistämissopimus (puitesopimus). Voimassa olevan asemakaavan mukaisen Kuusitien maa-alue on lähes kokonaan kyseisen maanomistajan omistuksessa. Puitesopimuksen on hyväksynyt Oriveden kaupungin kaupunginhallitus päätöksellään 14.04.2025 § 96. Puitesopimuksessa on sovittu kaavoituksen kustannusten ja vastuiden jaosta sekä kirjattu alustavia tavoitteita kaavan suunnittelemiseksi. Puitesopimuksen mukaan asemakaavan tavoitteisiin kuuluu mm. rakentamattomien ja kaavamuutoksella poistettavien katualuevarauksien alueiden liittäminen mahdollisuuksien mukaan kunkin läheisen tontin/rakentamattoman alueen alueeseen (esim. Kuusitien katualueen varauksen liittäminen osaksi välittömässä läheisyydessä olevia alueita). Maanomistajien kanssa tehty puitesopimus Kuusitien asemakaavamuutoksesta on esityslistan liitteenä.

Kiinteistön 562-413-6-283 maanomistajien kanssa on tehty myös sopimus Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta yhteistyössä maanomistajatahon kanssa. 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. Alueelle voidaan edellä mainitun sopimuksen nojalla rakentaa voimassa olevan asemakaavan korttelin 27 tontille 6 johtava enintään 110 metriä pitkä tieyhteys. Sopimuksessa mainitaan muun

muassa, että *"Tieyhteys on valmistumisensa jälkeen verrattavissa yksityistiehen."* Sopimus Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta on esityslistan liitteenä.

Lupahakemuksen mukainen rakennuspaikan rajausta estää alueen läpiajettavuuden voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Osana poikkeamislupahakemuksen kuulemista, on kuultu naapurimaanomistajia, joiden hallinnassa on Kuusitien itäpuolella olevat maa-alueet. Naapurimaanomistajilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen mukaisesta hankkeesta, joten voidaan todeta, etteivät he myöskään vastusta Kuusitien läpiajettavuuden estämistä rakennuspaikan laajentamisella.

Rakennuspaikan muodostaminen Kuusitien katualueelle, poiketen voimassa olevasta asemakaavasta, on perusteltua huomioiden alueen asemakaavamuutoksen tavoitteet, alueen kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvät sopimukset sekä nykyisen asemakaavan vanhentuneisuuden. Alueen asemakaava on ollut voimassa liki 40 vuotta. Alue on jäänyt suurimmaksi osaksi toteutumatta asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan arvioidaan ratkaisuidensa puolesta olevan varsinkin katualuevarauksien osalta ilmeisen vanhentunut. Kuusitien varauksen poistaminen on yksi alueen asemakaavamuutoksen tavoitteista.

Hakemuksen mukaan luvan hakijat suunnittelevat pulpettikattoisen asuinrakennuksen rakentamista. Alueen rakennukset eivät muodosta arkkitehtonisesti yhtenäistä rakennusaluetta. Hakemuksen mukainen hanke ei myöskään merkittävästi näy yleisille alueille ja täten ei merkittävästi vaikuta alueen katutilaan. Huomioiden voimassaolevan asemakaavan vanhentuneisuuden sekä edellä mainitut seikat, arvioidaan perustelluksi myöntää poikkeaminen asemakaavan määräyksestä *"Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa"*.

Rakennuspaikan rakennusoikeus nähdään perustelluksi määritellä rakennuspaikalle olemassa-olevan rakennusoikeuden mukaan. Asemakaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e = 0,20$ mukaisesti. Rakennuspaikan rakennusoikeus on täten noin 340 k-m^2 . Rakennusoikeuden määrittelemine nähdään tällä tavoin perustelluksi, sillä se vähentää poikkeamisluvan myöntämisen vaikutuksia.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros (2 kpl), *Tähtiniemi-Kiikanmäki, Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaava muutos* -asemakaava, Kuusitien asemakaavamuutoksen puitesopimus ja sopimus Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta.

Toimivalta

hallintosääntö 30 §

Esittelijä

rakennustarkastaja Mika Lahtinen

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan hakemuksen mukaisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseksi (enintään 340 k-m^2).

Perustelut

Kyseessä on olemassa olevan asuinalueen oheen sijoittuva rakennuspaikka, joka soveltuu lupahakemuksen mukaiseen toimintaan. Hakemuksen mukainen hanke toteuttaa alueella käynnissä olevan Kuusitien asemakaavamuutoksen, Kuusitien asemakaavamuutoksen puitesopimuksen sekä Kuusitien tieyhteyden toteuttamisen sopimuksen tavoitteita. Naapurimaanomistajilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Poikkeaminen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

Rakentamislain 751/2023 § 57 mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen mukainen hanke ei johda rakentamislain § 57 kaltaisiin vaikutuksiin, eikä poikkeamisen myöntämiselle ole rakentamislain mukaista esittää.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakentamislupaa.

Tämä päätös annetaan kuulutusmenettelyllä.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 751/2023 § 57

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla valitusosoituksen mukaisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Asian käsittely

Vt. maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oriveden kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 8

16.09.2025

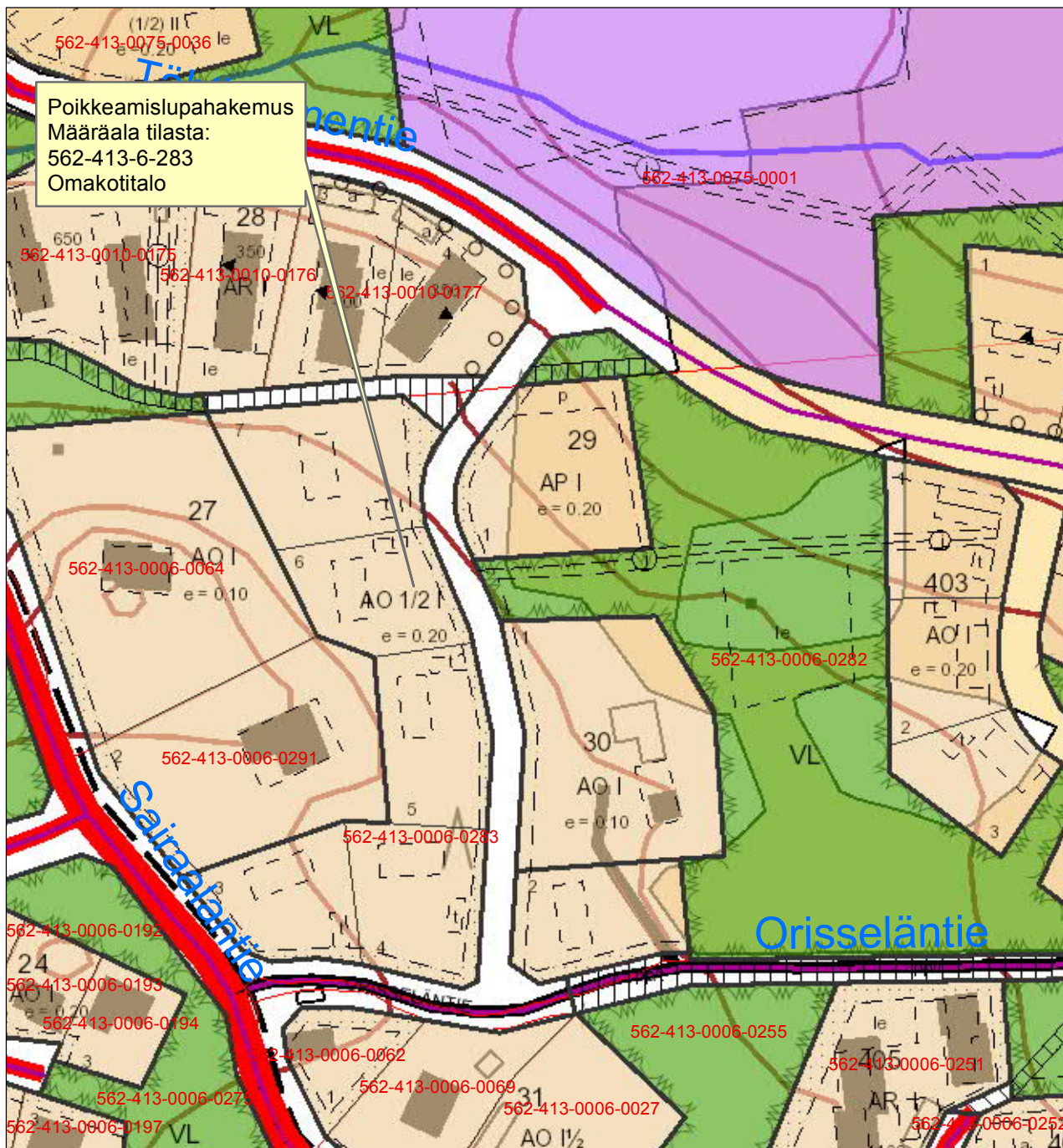
Jakelu

Hakija
Pirkanmaan ELY-keskus
Rakennusvalvonta

Otteen oikeaksi todistaa

23.09.2025

Soile Kontu
Pöytäkirjanpitäjä



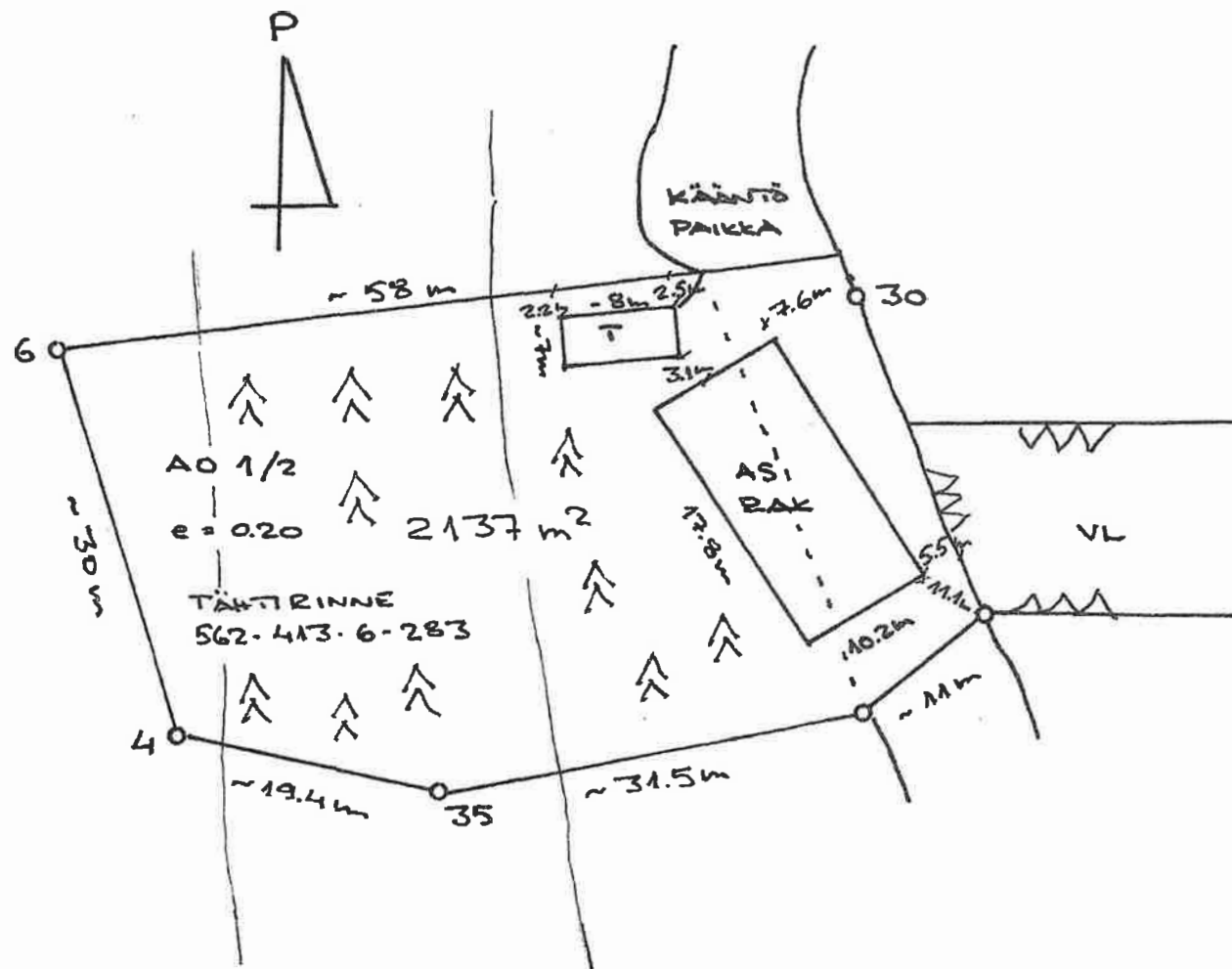
1:2 000



3

Oriveden kaupunki rakennusvalvonta
Maastotietokanta MML 2017

1:50 000



OMAKOTITALO	
ORIVESI	ASEMAPIIRUSTUS
562-413-6-283	MK 11500
ORIVESI RKM	
3.9.2025	



- RAKENNUSKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
- AP ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
 - AR RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - AO ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
 - YS SOSIAALITOINTIA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIENTEN KORTTELIALUE.
 - VL LÄHIVIRKISTYSALUE.
 - ET YHDYSKUNTA-TEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
- 3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
- ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
- OHJEELLINEN ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
- OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA.
- 12 KORTTELIN NUMERO.
- 2 RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
- SAIRAALANT RAKENNUSKAAVIEN NIMI.
- II ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- 1/2 I MURTOLOKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN ALAPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
- I 1/2 MURTOLOKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
- e=0.20 TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
- RAKENNUSALA.
- OHJEELLINEN RAKENNUKSEN PAIKKA.
- 350 RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
- RAKENNUKSEN HARJASUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.

- t OHJEELLINEN TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALA.
- a OHJEELLINEN AUTON SÄILYTYS-PAIKAN RAKENNUSALA.
- ↓ NUOLI OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
- le LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.
- le OHJEELLINEN LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.
- ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
- o o o o o o ISTUTETTAVA PUURIVI.
- RAKENNUSKAAVIETIE.
- JALANKULULLE VARATTU TIE.
- OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA.
- OHJEELLINEN PYSÄKÖIMISPAIKKA.
- SÄHKÖLINJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
- OHJEELLINEN MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

RAKENNUSKAAVAMÄÄRÄYKSET:

RAKENNUKSISSA ON KÄYTETTÄVÄ HARJAKATTOA.

AR- JA AP- KORTTELEISSA:

RAKENTAMATTOMAKSI JÄÄVÄLLE RAKENNUSPAIKAN OSALLE, JOTA EI KÄYTETÄ LEIKKIALUEEKSI TAI LIIKENTEeseen, ON ISTUTETTAVA TAI SÄILYTETTÄVÄ PUITA JA PENSAITA VÄHINTÄÄN 1 PUU RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAN 150 NELIÖMETRIÄ KOHTI.

KULLAKIN ASUNNOLLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 40 M² SUURUINEN YHTENÄINEN PIHA, JONKA TULEE OLLA AIDALLA TAI ISTUTUKSIN SUOJATTU.

AUTOPAikkojen rakentaminen:

AR- JA AP- KORTTELEISSA ON RAKENNETTAVA 1 AUTOPAIKKA / ASUNTO.

AO-KORTTELEISSA ON RAKENNETTAVA 2 AUTOPAIKKAA / ASUNTO.

YS-KORTTELEISSA ON RAKENNETTAVA 1 AUTOPAIKKA / 50 KERROS-ALANELIÖMETRIÄ.

ORIVESI

TÄHTINIEMI - KIIKANMÄKI

KIIKANMÄEN RAKENNUSKAAVA JA RAKENNUSKAAVAN MUUTOS 1:2000

RAKENNUSKAAVA KOSKEE ORIVEDEN KYLÄN TILOJA 6:14 JA 24:2

RAKENNUSKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORTTELEITA 12, 27, 28, 29 JA 30 SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ PUISTO-, RAKENNUSKAAVIETIE- JA MAATALOUSALUEITA

RAKENNUSKAAVALLA JA RAKENNUSKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT KORTTELEIT 12, 27, 28, 29, 30, 400, 401, 402, 403 JA 404 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT RAKENNUSKAAVIETIE-, VIRKISTYS- JA ERITYISALUEET.

9. 5. 1988

TÄMÄ RAKENNUSKAAVAKARTTA SELOSTUKSINEEN ON ORIVEDEN KAUPUNGINVALTUUS 20. 6. 1988, 56 § PÄÄTÖKSEN MUKAINEN.

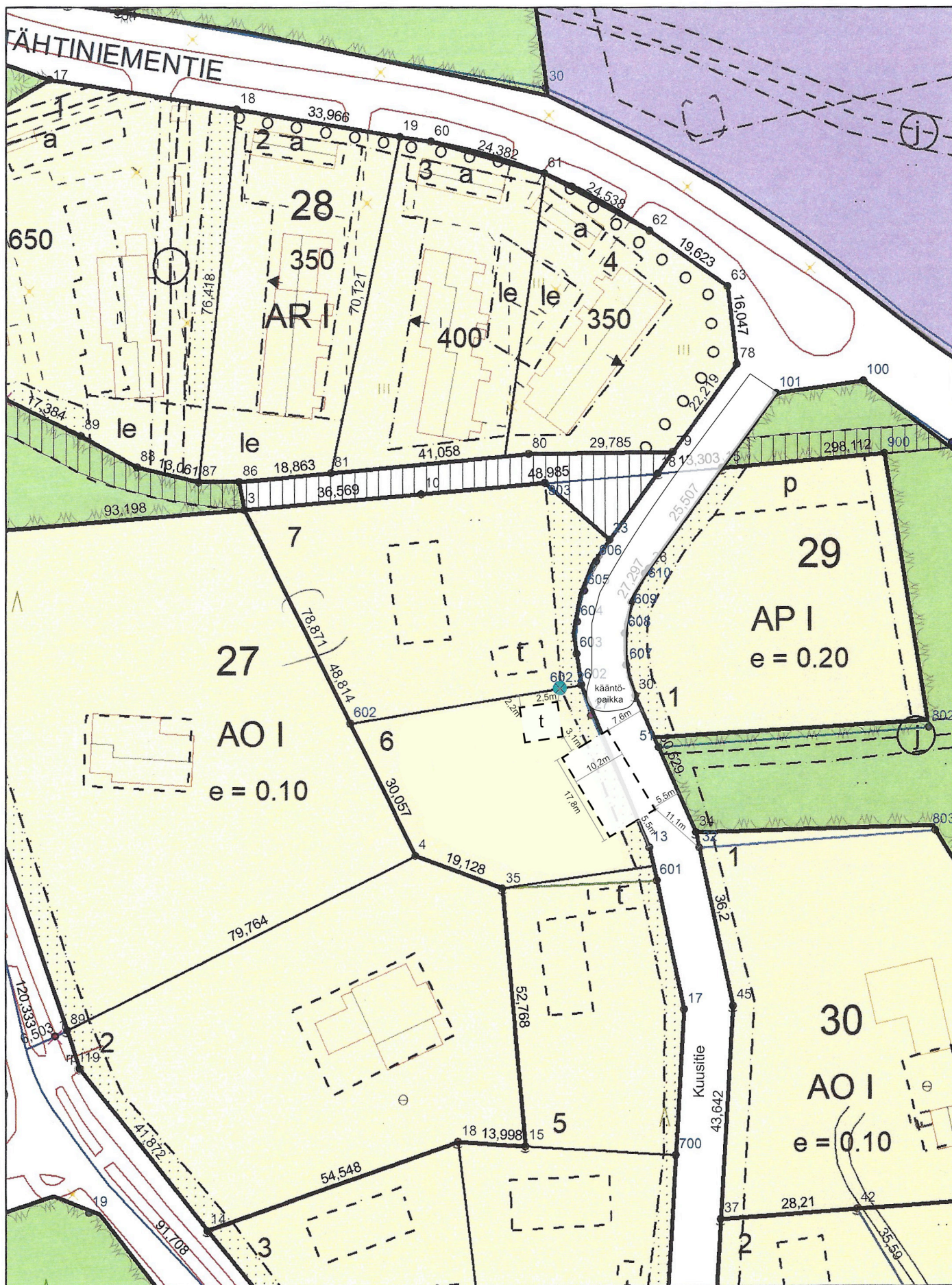
VIRALLISESTI 1988

PENTTI SILEN
PÖYTÄKIRJANPITÄJÄ

VAHVISTETTU 2. 9. 1988 HÄMEEN LÄÄNINHALLITUKSESSA
PÄÄTÖS N:O 1372/A 31

Jukka Laitila
JUKKA LAITILA
MAANMITTAUSINSINÖÖRI

Irma Karjalainen
IRMA KARJALAINEN
MAANMITTAUSINSINÖÖRI



PUITESOPIMUS

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

Sopimusalue käsittää maanomistajan omistaman kiinteistön 562-413-6-283 TÄHTIRINNE.

Todetaan, että Kuusitien asemakaavan muutos koskee kaupungin esittämien tavoitteiden sekä asemakaavan päivittämisen vuoksi laajempaa aluetta kuin tämä puitesopimus. Kuusitien asemakaavamuutoksen alueelle sijoittuu myös muita osittain maanomistajan omistuksessa olevia kiinteistöjä. Ne eivät kuitenkaan ole osa tätä puitesopimusta.

Sopimusalueen kartta liitteenä.

2. Asemakaavatilanne ja taustaa

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 $\frac{1}{2}$ I ja tonttitehokkuus $e = 0,20$. Maanomistajan kiinteistö rajautuu voimassa olevan asemakaavan mukaisiin asumiseen osoitettuihin tontteihin sekä lähivirkistysalueeseen.

Sopimusalueella 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.

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 (KV 20.2.2023) 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 yksityisiä toimijoita.

Kaupungin suunnitelmissa ei ole toteuttaa alueelle asemakaavan mukaista katuja, 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.

Todetaan, että maanomistaja suunnittelee alueelle rakennushanketta. Todetaan myös, että hankkeeseen liittyen maanomistaja ja kaupunki ovat neuvotelleet erillisestä sopimuksesta tieyhteyden toteuttamisesta. Kaupungilla on olemassa eräänlainen vastuu toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle asuinrakentamiseen osoitetulle tontille tieyhteys. Sopimuksessa sovitaan, että tieyhteys toteutetaan kuitenkin yksityistietyyppisenä, joka ratkaisultaan on olennaisesti edullisempi kuin asemakaavan mukaisen kadun rakentaminen tyyppillisen katurakentamisen teknisin ratkaisuin. Maanomistajan ja kaupungin yhteinen tavoite on mahdollistaa rakennushankkeen toteutuminen.

Sopimusalueella 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.

3. Maankäyttösuunnitelmat ja asemakaavoitus

Asemakaavahankkeen tarve on muodostunut kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeen tarve on muodostunut, kun maanomistaja on alkanut suunnitella alueelle rakennushanketta, ja kaupunki sekä maanomistaja ovat alkaneet keskustella tieyhteyden rakentamisesta alueelle. Kaupunki on todennut asemakaavan olevan ratkaisultaan ja lähtökohdiltaan ilmeisen vanhentunut ja siten sellaisenaan toteuttamiskelvoton nykyisessä tilanteessa.

Alueen asemakaava vaatii kaavan päivittämisen.

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä muuttamaan alueen asemakaavaa kaupunginhallituksen Kuusitien asemakaavan muutokselle asettamien tavoitteiden (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147) mukaisesti. Kaupunki ja maanomistaja sitoutuvat yhteistyössä seuraaviin tavoitteisiin: ” 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.”

Maanomistaja on esittänyt kaavahankkeelle seuraavia tavoitteita:

- Kaavasta poistetaan harjakaton rakentamisen vaatimus.
- Kaavamuutos ei ota kantaa rakennuksien ulkonäköön nykyistä kaavaa enempää.
- Koska Kuusitien rakentaminen katuna ei ole kaupungin tavoitteena, nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi varattu alue lisätään kunkin tontin/rakentamattoman alueen alueeseen (voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit nro. 2, 5, 6 ja 7).
- Voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit nro. 3 ja 5 muutetaan kaavamuutoksessa metsämaaksi.
- Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti nro. 4 jätetään rakentamattomaksi rakennuspaikaksi.
- Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti nro. 2 jätetään rakentamattomaksi rakennuspaikaksi.

Kaupunki toteaa näkevänsä maanomistajatahon esittämät tavoitteet mahdollisina toteuttaa osana kaavamuutosta. Kaupunki ei voi kuitenkaan suoraan puitesopimuksella sitoutua niin yksityiskohtaisten tavoitteiden edistämiseen, sillä kaavoituksen puitesopimuksella voidaan sopia kaavoituksen tavoitteista, mutta ei kaavanlaadinnan ratkaisuista varsinaisesti suoraan.

Kaupunki sitoutuu tällä sopimuksella edistämään seuraavia maanomistajatahon tavoitteita mukailevia tavoitteita osana kaavamuutoksen lähtökohtaisia tavoitteita:

- Kaavamuutoksella pyritään vähentämään rakennusten arkkitehtuuria ja ulkonäköä ohjaavia määräyksiä alueella verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan (esim. harjakaton rakentamisen vaatimus).
- Rakentamattomien ja kaavamuutoksella poistettavien katualuevarauksien alueet liitetään mahdollisuuksien mukaan kunkin läheisen tontin/rakentamattoman alueen alueeseen (esim. Kuusitien katualueen varauksen liittäminen osaksi välittömässä läheisyydessä olevia alueita).
- Asemakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää alueella pyritään kokonaislukumäärältään vähentämään (esim. toteutumattoman Kuusitien varrella), mutta kuitenkin jättämään asemakaavaan joitakin rakennuspaikkoja maanomistajan toiveita huomioiden.
- Rakennuspaikkoja pyritään asemakaavamuutoksessa osoittamaan nykyisen voimassa olevan asemakaavan kaltaisesti erityisesti rakentamattoman Kuusitien kadun pohjoisosiin sekä Orisseläntien ja Sairaalantien katualueiden läheisyyteen.

Tällä sopimuksella ei sovita asemakaavoituksen ratkaisuksista, eikä sopimus aseta velvoitteita kaupungin kaavoitukseen liittyvään päätöksentekoon.

Kaupunki laatii asemakaavan muutosta sopijaosapuolten yhteisesti hyväksymien tavoitteiden pohjalta omana työnään. Kaupunki vastaa kaavahankkeen edellyttämistä selvityksistä. Vaihtoehtoisesti kaupunki voi tilata kaavanlaadinnan työn kolmannelta taholta.

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät lähtökohtaisesti edellytä maankäytösopimuksen laatimista.

4. Kaavahankkeen kustannukset

Kaavahankkeen kustannuksista vastaa kaupunki, koska asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

5. Kiinteistöluovutukset

Mikäli asemakaavan muutoksessa muodostuu yleisiä alueita (esim. lähivirkistys-, puisto- tai katualueita), hankkii kaupunki nämä muodostuvat alueet maanomistajalta lainsäädännön mukaisesti. Kyseisten alueiden hankkiminen tehdään erillisenä prosessina ja erillisin sopimuksin.

6. Kunnallistekniikan rakentaminen

Puitesopimuksen mukaiset tavoitteet eivät edellytä kunnallistekniikan rakentamista.

Todettakoon, että kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet erillisen sopimuksen tieyhteyden toteuttamisesta.

7. 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.

8. Sopimuksen siirtäminen

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

9. 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.

10. 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

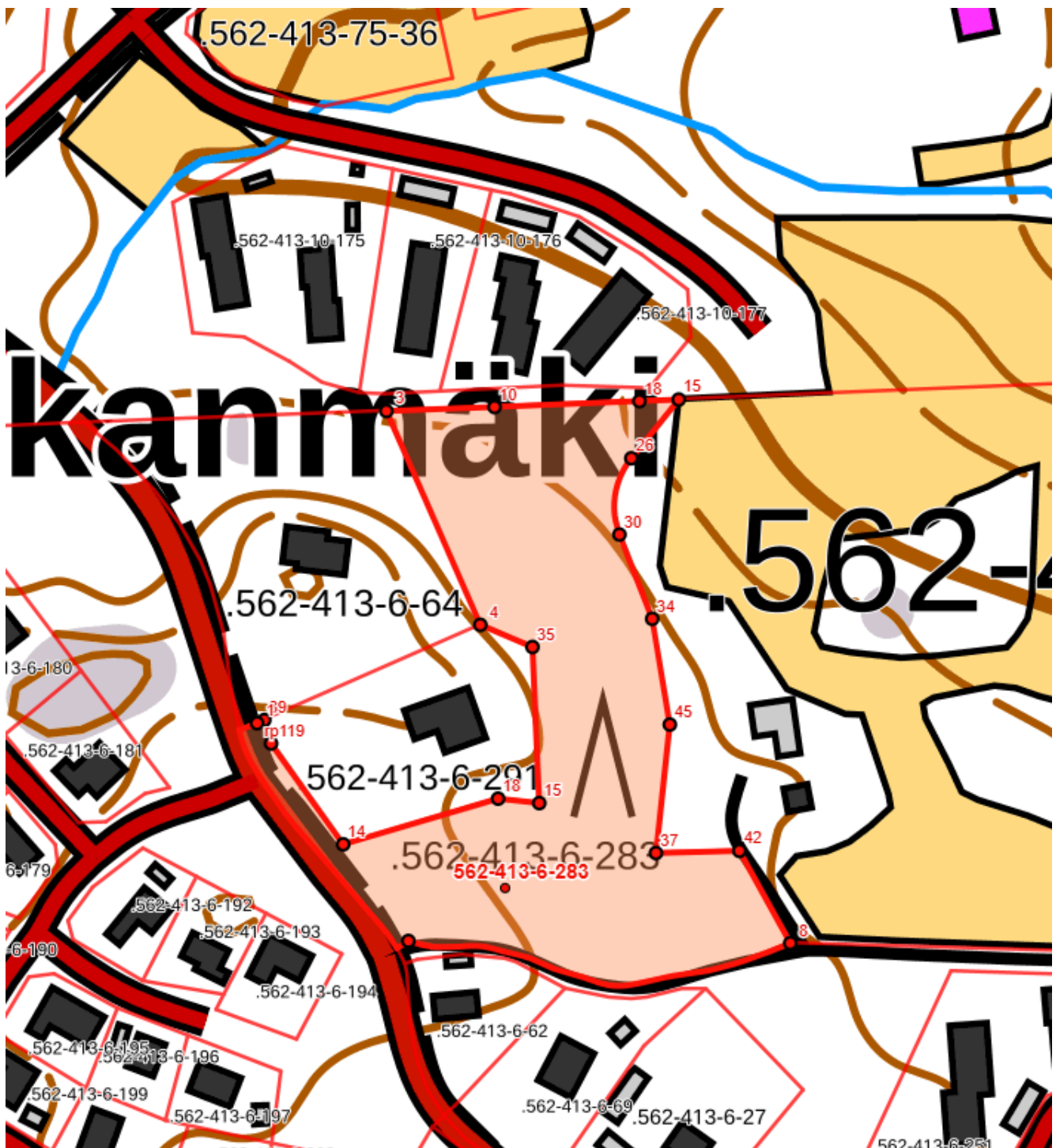
Oriveden kaupunki
Antti Kivikko
Maankäyttöpäällikkö

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

Maanomistaja (rakennushanketta suunnitteleva)
XXXXXXXXXX

Maanomistaja (rakennushanketta suunnitteleva)
XXXXXXXXXX

LIITEKARTTA: SOPIMUSALUE



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 pyydettyäessä.

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

The map displays a residential area with several property plots. A central plot, outlined in purple, is labeled with the area number 562-413-6-283 and a size of 9079 m². This plot is surrounded by other plots, each with its own area number, such as 562-413-6-64, 562-413-6-291, and 562-413-6-289. The map also shows building footprints, roads, and a large text overlay 'iKanmaki'.

LIITE 2: SUUNNITeltu TIEYHTEYS

