

ASEMAKAAVA-ALUEEN RAKENNUSPAIKKOJEN YLEISET VARAUSEHDOT

(Kaupunginhallitus 16.1.2023)

1. Varauksen tekeminen

Varauksen tekeminen on mahdollista milloin tahansa. Tontin varaus-/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. 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.

3. 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.

4. 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.

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.

5. Varausmaksu

Varausmaksu on 600 euroa ensimmäiseltä puolelta vuodelta tai sen osalta, mikäli varausaika on alle puoli vuotta. Jatkoajalta varausmaksu (lisämaksu) on 600 euroa puolelta vuodelta tai sen osalta. Mikäli varausajaksi myönnetään suoraan yksi vuosi, on varausmaksu 1100 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta lukuun ottamatta 100 euron osuutta, joka veloitetaan varauksen käsittelykuluina. Myös jatkoajan varausmaksu hyvitetään lukuun

ottamatta 100 euron käsittelykuluja.

Jos varaus peruuntuu, varausmaksu voidaan palauttaa varaajalle vain perustellusta hyväksyttävästä syystä. Peruutus tulee tehdä kirjallisena varausajan kuluessa ja siihen tulee liittää hyväksyttävä selvitys peruutuksen syystä. Tällöinkin 100 euroa pidätetään joka tapauksessa varauksen käsittelykuluina.

6. Varauksen muuttaminen, siirto

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

Varausta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle.

7. Päätökset varauksista

Kaupunginhallitus ratkaisee rivi- ja kerrostalotonttien sekä teollisuus- ja liiketonttien varaamisasiat hankekohtaisen harkinnan perusteella.

Muiden tonttien osalta varauksen hyväksymisestä ja peruuntumisesta sekä mahdollisesta varausmaksun palauttamisesta tehdään viranhaltijapäätös. Päätöksen tekee kaavoituspäällikkö tai muu kaupungin hallintosäännössä määrätty viranhaltija ja päätökset toimitetaan välittömästi tiedoksi kaupunginhallitukselle.

8. Varausehdoista poikkeaminen

Mikäli halutaan poiketa näistä varausehdoista, tekee päätöksen asiassa kaupunginhallitus.

ASEMAKAAVA-ALUEEN RAKENNUSPAIKKOJEN YLEISET LUOVUTUSEHDOT

(Kaupunginhallitus 16.1.2023 § 7)

1. Kulloinkin voimassa olevat myyntihinnat on esitetty erillisissä liitteissä.
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. Rakennusveloitteet:

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 liike rakennuspaikalle (AK, ALK, AL, AOR, AR, AOR, AP) tulee rakentaa kerrosalaa vähintään 85 % rakennuspaikan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Mikäli AP-rakennuspaikka luovutetaan omakotirakentajalle, sovelletaan erillispientalojen rakennuspaikan rakentamisveloitetta.

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 rakennusveloitteista 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.
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.

VESIHUOLTOON LIITTYMISEN KUSTANNUKSET

kerroin = kiinteistötyypin mukainen kerroin seuraavan taulukon mukaan:

KIINTEISTÖTYPPI	KER- ROIN	SELITE
Rivitalo	4	
Asuinkerrostalo	3	
Liikerakennus	3	
Teollisuusrakennus	2,5	
Asuinliiketalo	3	
Julkinen rakennus	3	
Maatalouden tuotantoraken- nus	2	Esim. navetat sikalat yms.
Lämpimät talousrakennuk- set	2	Esim. konehalli, lämpökeskus yms.
Lomarakennus	9	

Liittymismaksun yksikköhinta 2,69 €/k-m²

Lisäliittymismaksu

Laitos perii lisäliittymismaksua, kun asiakkaan liittymismaksun perusteena olevat olosuhteet kiinteistöllä muuttuvat liittymismaksun määräämisen jälkeen.

Lisäliittymismaksua peritään, kun määräytymisperusteen muutos on vähintään 10%.

Pientalojen liittymismaksut

Enintään kahden asunnon pientalojen liittymismaksut peritään maksuluokittain kiinteistön koon ja palvelujen käytön perusteella. Liittymismaksut on laskettu valmiiksi taulukkoon. Lisäliittymismaksua peritään, kun kerrosala kasvaa niin, että kiinteistö siirtyy ylempään maksuluokkaan.

Enintään kahden asunnon pientalojen liittymismaksu on seuraava (euromäärät ilmoitetaan taulukossa):

MAKSU-LUOKKA	KERROS-ALA	LIITTYMIS-MAKSU (vesi)	LIITTYMISMAKSU (viemäröinti)		LIITTYMIS-MAKSU YHTEENSÄ
			Jätevesi	Hulevesi	
1	<100 m ²	682,70 €	769,90 €	0,00 €	1452,60 €
2	100-250 m ²	1289,60 €	1454,20 €	0,00 €	2743,80 €
3	>250 m ²	1972,30 €	2224,10 €	0,00 €	4196,40 €

Liittymismaksun lisäksi peritään runkojohtoliitoksien rakentamiskuluina vesijohdon osalta 177,86 ja viemärin osalta 198,20 euroa (sis. ALV 24%)