

OMAKOTITONTIN OSTAJAN TIETOPAKETTI

Taidekaupunki Mänttä-Vilppulalla on myynnissä omakotitontteja Mäntän, Vilppulan, Kolhon ja Pohjaslahden alueilla. Muutama rakennuspaikka on myös taajamien ulkopuolella. Asemakaava-alueen tonteilla on kaupunginhallituksen määrittämät myyntihinnat.

Mäntän asemakaava-alueella omakotitontit myydään pääsääntöisesti valmiiksi lohkotuina. Muualla rakennuspaikat myydään määräaloina joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta. Lohkomismaksu peritään valmiiksi lohkotuista tonteista erikseen tontin ostamisen yhteydessä. Maksu perustuu tontin lohkomisajankohtana voimassa olleisiin taksoihin. Maanmittauslaitos perii uusien määräalojen lohkomismaksut, kun lohkomistoimitus on suoritettu.

Kaupungin vuokratyöyhtiö Koskelantalot Oy tarjoaa vuokra-asunnon rakennusajaksi puoleen hintaan. Yhtiön tarjous on voimassa vuoden 2022 loppuun.

[Koskelantalot Oy:n vuokratarjous](#)

Tontin valitseminen

Myytäviin tontteihin voi tutustua kaupungin tonttipörssissä, jossa eri alueet on koottu välilehdittäin. Liitetiedoista löydän mm. tonttien hinnat ja pinta-alat.

Kaupungin tonttipörssiin on päivitetty myös myynnissä olevat erityistontit. Voit esimerkiksi ostaa useamman asemakaavan mukaisen rakennuspaikan ja vain yhdellä niistä on rakentamisvelvoite. Voit myös ostaa tontin ilman rakentamisvelvoitetta lisämaaksi ennestään omistamasi tonttiin.

[Tonttipörssi | Mänttä-Vilppula \(arcgis.com\)](#)

Suunnittelun alkuvaiheessa on hyvä olla yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaan.

[Rakennusvalvonta - Mänttä-Vilppula \(manttavilppula.fi\)](#)

Tonttia valitessa on tärkeää tutustua kunkin tontin **kaavamääräyksiin sekä kaupungin rakennusjärjestykseen**, jonka määräykset täydentävät asema- ja yleiskaavoja, mikäli kyseisissä kaavoissa ei ole tutkittu rakennusjärjestyksessä mainittuja asioita. Rakennusjärjestys määrittelee myös tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

Asemakaavamääräyksissä ilmoitetaan mm, minkä suuruisen rakennuksen tontille saa rakentaa. Määräyksissä saattaa olla myös ohjeita kattokaltevuudesta, rakennuksen pinta-materiaaleista ja rakennuksen kerrosluvusta.

Sallittu neliömäärä ilmoitetaan asemakaavassa tehokkuuslukuna (esim. $e=0,20$) tai kerrosalaneliömetreinä 250 kem^2 . Kertomalla tehokkuusluvulla tontin pinta-alan saadaan sallitut rakennusneliöt: esimerkiksi $0,20 \times 2500 \text{ m}^2 = 500 \text{ kem}^2$.

Asemakaavoja pääset tarkastelemaan ajantasaisesta asemakaavayhdistelmäkartalta karttapalvelussa [kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen www-sivuilta](#). Karttanäkymän vasemmassa laidassa voi asettaa eri aineistoja aktiiviseksi. Palvelusta on mahdollista tulostaa myös asemakaavaote sekä kutakin asemakaavaa koskevat määräykset.

[Kartta - Mänttä-Vilppula \(sweco.fi\)](#)

Tontin varaaminen

Tontin varaaminen tapahtuu [tontinvarauslomakkeella](#). Allekirjoitetun lomake toimitetaan postitse: Mänttä-Vilppulan kaupunki/Omakotitontin varaus, Seppälän puistotie 15, 35800 Mänttä, tai s-postitse: kaupunkimittaus(at)taidekaupunki.fi. Varauslomakkeelle löydät tontin tiedot [tonttipörssistä](#).

Tontin varaus on toistaiseksi maksuton. Varaus on voimassa kuusi (6) kuukautta ja se päättyy automaattisesti varausajan päätyttyä. Varausaika on tarkoitettu rakentamisen suunnittelua varten. Tontin voi myös ostaa ilman varausta. Toivottavaa on, että varaaja irtisanoo varauksen ennen varausajan päättymistä, mikäli varaus ei johda tonttikauppaan.

Tontin varaamisesta tehdään päätös, jolloin tontin statukseksi tonttipörssiin merkitään "varattu". Varauksesta tehty päätös toimitetaan varaajalle s-postitse.

Kun varauspäätös on tehty, varaaja voi tehdä tontilla esimerkiksi maaperätutkimuksia. Koekuopat on sallittuja.

On tärkeää, että varauslomakkeelle täytetään varaajan kaikki yhteystiedot; osoite, s-postiosoite sekä puhelinnumero.

Tontin ostaminen

Kun tontin ostaminen tulee ajankohtaiseksi, tulee olla yhteydessä kaupunkisuunnittelupalveluiden henkilökuntaan tai suoraan varauspäätöksen tehneeseen viranhaltijaan.

Mänttä-Vilppulan kaupungilla maankäyttöinsinööri tekee päätöksen tontin myymisestä ja valmistelee kauppakirjan. Kauppakirjaluonnos toimitetaan aina ostajalle nähtäväksi ennen allekirjoittamista.

Ostajalle lähetetään myös kiinteistörekisterin otteet (kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasiustodistus). Kiinteistörekisteriotteella on tontin maapohjaa koskevat tiedot, kuten pinta-ala ja mahdolliset tieoikeudet. Lainhuutotodistus osoittaa tontin omistajan. Rasiustodistukselle on kirjattu mahdolliset kiinnitykset ja vuokraoikeudet, jotka kohdistuvat tonttiin. Mikäli tonttiin kohdistuu joitakin edellä mainituista rasituksesta, kaupunki huolehtii kustannuksellaan, että tarpeettomat kirjaukset poistetaan tontilta. Yleensä se tapahtuu lohkomistoimituksen yhteydessä.

Kun myyntipäätös on lainvoimainen, kauppakirja voidaan allekirjoittaa. Tonttikaupassa noudatetaan kaupungin määrittämiä luovutusehtoja. Huomioitavaa on tontinmyyntiehtojen mukainen **rakentamisvelvoite**, joka on **kolme vuotta** kauppakirjan allekirjoittamisesta. Perustellusta syystä myyjä voi pidentää tätä aikaa.

Kauppahinta maksetaan etukäteen kaupungin ilmoittamalle pankkitilille. Kaupungin tontinmyyntiperiaatteiden mukaan ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion, joka määräytyy kulloinkin voimassa olevan maa- ja metsätalousministeriön taksan mukaan. Mikäli kaupanvahvistajana toimii kaupungin määräämä viranhaltija, kaupunki laskuttaa palkkion kaupan jälkeen. Jos kaupanvahvistaja on maanmittauslaitoksen määräämä, voi palkkion maksaa kaupantekotilaisuudessa tai pankkisiirtona. Kaupanvahvistajan palkkio on 120 € (2022).

Tontin ostajan maksut:

- kauppahinta tontista
- kaupanvahvistajan palkkio 120 € (2022)
- varainsiirtovero 4 % tontin hinnasta, joka maksetaan verottajan palvelussa
- lainhuutokustannukset, lainhuutopäätös maksaa 144 € (2022)
- määräälan kaupassa lohkomiskustannukset, jotka määräytyvät maanmittauslaitoksen taksan mukaan ja perustuu lohkokiinteistön pinta-alaan

Kaupanvahvistaja

Jokaisen kiinteistökaupan vahvistaa kaupanvahvistaja, jonka tehtävistä on määrätty eri lakien ja asetusten nojalla. Hänen tehtävänsä on mm. tarkistaa ostajien henkilöllisyys, ja että kauppakirja on tehty lain edellyttämällä tavalla. Hän myös neuvoo tarvittaessa lainhuudon hakemisessa. Kaupanvahvistaja tekee jokaisesta kaupasta kiinteistönluovutusilmoituksen, joka toimitetaan Maanmittauslaitokselle ja siihen kuntaan, jonka alueella kaupan kohde sijaitsee. Kaupanvahvistajan laatima

kiinteistönluovutusilmoitus on eräiden säädöksiin perustuvien rekisterien tärkein tietolähde, joita myös kunnat.

Kaupanhahvistajan tehtävänä on toimia todistamisviranomaisena luovutuksissa. Kaupanhahvistajien toimintaa valvoo Maanmittauslaitos.

Lainhuudatus

Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön, kiinteistön määräalan tai määräosan, tai tiettyjen yhteisten alueiden omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kaikki tällaisen omaisuuden siirtymiset omistajalta toiselle on lainhuudatettava. Suomessa rekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos ja lainhuutohakemus osoitetaan rekisterin ylläpitäjälle.

Kaupanhahvistaja voi laittaa lainhuudon vireille tehdessään vahvistamastaan kaupasta kiinteistönluovutusilmoituksen (vireille laitto maksuton). Kun kirjaamisasiaa käsittelevä hakemus saapuu Maanmittauslaitokselle, tieto hakemuksen vireilläolosta merkitään rekisteriin saman päivän aikana. Asian vireille tulemisella ja sen ajankohdalla on tärkeä merkitys, sillä ajankohtaan on sidottu merkittäviä oikeusvaikutuksia. Esimerkiksi vireilletuloajankohta määrittää varainsiirtoveron määrän. **Jos lainhuudon määräaika 6 kk ehtii umpeutua, veron osuus nousee. Varainsiirtovero on 4 % kaupapahinnasta.** Lainhuutohakemus otetaan käsittelyyn, kun varainsiirtovero on maksettu. Veron maksamisesta verottajan palvelussa menee tieto automaattisesti Maanmittauslaitoksen järjestelmään. Määräalojen lainhuutopäätökset tulevat automaattisesti tiedoksi kaupungille.

Määräala on kiinnityskelpoinen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle kaupan solmimisen yhteydessä. Kauppari toimii omistusoikeutena, kunnes oikeus on kirjattu virallisesti lainhuutorekisteriin.

Määräalan lohkominen

Vilppulan alueella rakennuspaikat myydään pääsääntöisesti määräalana eli osa isommasta kiinteistöstä. Määräalan kaupassa myytävän kohteen pinta-ala esitetään aina "noin"-pinta-alana. Lopullinen pinta-ala vahvistuu lohkomistoimituksessa. Itsenäiseksi kiinteistöksi määräalat muodostetaan lohkomistoimituksella. Määräalan lohkominen tulee vireille, kun lainhuuto on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Lohkomisen suorittaa Maanmittauslaitoksen määräämä toimitusinsinööri. Hän on yhteydessä määräalan omistajaan tarvittaessa. Lohkomistoimitus pidetään yleensä lohottavalla määräalalla, jossa toimitusinsinööri käy läpi toimituksessa vaaditut asiat. Samalla tehdään usein myös maastotyöt, jolloin rajamerkit rakennetaan. Viimeistään toimituskokouksessa määräalan omistajalta kysytään lohottavan kiinteistön (tilan)

nimeä. Toimituskokouksen päätyttyä alkaa valitusaika, joka on 30 vuorokautta. Tämän jälkeen kiinteistö merkitään kiinteistörekisteriin ja määräalalle myönnetty lainhuuto kohdennetaan automaattisesti lohkotulle kiinteistölle. Omakotitontin lohkomisen maksaa noin 1000 €.

KUNNALLISTEKNIikka JA LIITTYMÄT

Kunta ei ole tehnyt eikä tee rakennuspaikkojen pohjatutkimuksia eikä maanpinnan korkeusmittauksia. Nämä toimenpiteet kuuluvat tontin ostajalle.

Tontin ajoneuvo- ja kulkuliittymien rakentaminen on tontinomistajan tehtävä. Rakennusjärjestyksessä on ohjeet ajoneuvoliittymän rakentamisesta. Ennen suunnittelun aloittamista tontinomistajan on varmistettava yhdyskuntateknisten laitteiden (tonttiliittymät, runkojohtojen kaivot, valaisinpylväät, sähkökaapit) sijainnit. Liittymiä ei saa sijoittaa näiden kohdalle. Mikäli näin kuitenkin halutaan toimia, tontin omistaja vastaa kustannuksellaan laitteiden siirtämisestä.

Kanervalahden tonttien liittymät

Kanervalahdenkujan (korttelit 7048 ja 7049) tonttien vesi- ja viemäri liittymän hinta sisältyy näiden tonttien myyntihintaan. Liittymävalmius on tontin rajalla. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan liittymän siirrosta ja tekemään liittymissopimuksen Mäntän Kaukolämpö ja Vesihuolto Oy:n kanssa. Kanervalahden tontit vaativat lisäksi tonttikohtaisen pumppaamon.

Vesi- ja viemäri liittymät

Tontin kauppahintaan ei sisälly vesihuollon liittymismaksuja eikä tontille rakennettavia vesi-, jätevesi- ja hulevesiputkia (tonttijohtokorvaus).

Tontin ostajalle kuuluu kaikki tontin sisäiset vesi- ja viemäryöt. Asiakkaan ja vesihuoltolaitoksen vastuun rajana on tontin raja.

Tonttijohdon kytkentä tonttisulkuun kuuluu aina kunnan vesilaitoksen tehtäviin. Mikäli tarvitaan tonttikohtainen jätevesipumppaamo, rakentaminen ja sen kustannukset kuuluvat tontin omistajalle.

Ajoneuvoliittymän leveydestä on määräyksiä ja ohjeistusta kaupungin rakennusjärjestyksessä. Sen tulee olla kuitenkin tarkoituksen mukainen. Mikäli liittymän rakentamisessa on epäselvyyttä, tulee rakentajan olla yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaa ja infrapalveluihin.

Kaupungin johtotietoja voi tiedustella kiinteistö- ja mittauspalveluista paikkatietosuunnittelijalta. Tontin varaajalle annetaan tontin aluetta koskevat kartta-aineistot, joista yksi on johtokarttaote.

Sähköliittymät

Kaupunki ei vastaa sähköliittymien toteuttamisesta. Sähkö- ja muut kaapelit rakennetaan pääsääntöisesti tontin rajalle/viereen. Näiden liittymien toteuttamisesta tontinomistaja sopii itse kunkin laitoksen ja toimittajan kanssa.

Mänttä-Vilppulan alueella toimija on [Elenia Oy](#).

Tietoliikenneverkoston osalta toimijoita ovat: [Elmonet Oy](#), [Telia Oy](#),

Kaupungilla ei ole tietoliikenneverkostosta karttoja. Niitä tulee kysyä verkon omistajilta.

Kaukolämpöverkostot kaupungin alueella omistaa [Mäntän Kaukolämpö ja Vesihuolto Oy](#) ja [Loimua Oy](#).

Vuokra-asuntoja rakentamisen ajaksi voi tiedustella esim. Koskelantalot Oy:ltä.

RAKENTAMISEN OHJEISTUS

[Rakennusjärjestys](#) (voimaan 11.1.2022)

[Rakennusvalvontamaksu](#)

[Vesihuollon laskutusperusteet](#)

Esimerkkilaskelma vesi- ja viemäri liittymän hinnan muodostumisesta:

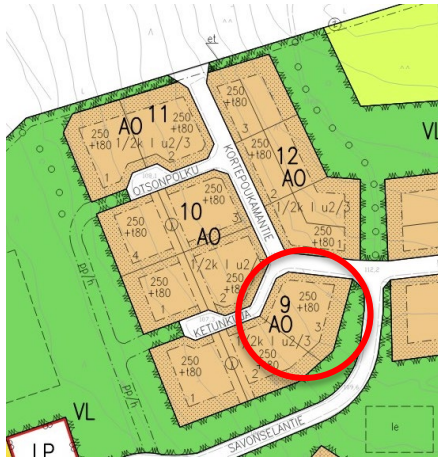
**Esimerkkiasuinrakennus 150 kem², talousrakennus 35 kem², yhteensä 185 kem².
Liittyminen sekä vesi- että viemärijohtoon.**

k kiinteistötyypin mukainen kerroin **6**

A rakennusluvan mukainen kerrosala **185 kem²**

p palvelukerroin, jos kiinteistö liittyy vesijohtoon ja jätevesiviemäriin **1,0**

y_L liittymismaksun yksikköhinta **2, 00 €/kem²**



Tontti 508-12-9-3
Ketunkuja 1, Kortepoukama

Tontin pinta-ala 2106 m²

Liittymismaksu:

6 x 185 kem² x 1,00 x 2,00 €/kem² = 2 220 €

YHTEYSTIETOJA RAKENTAJALLE

Mänttä-Vilppulan kaupunki, Seppälän puistotie 15, pl 69, 35801 Mänttä
S-postiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi(at)taidekaupunki.fi

Kiinteistö- ja mittauspalvelut, s-posti:kaupunkimittaus(at)taidekaupunki.fi

Kirsti Eskelinen, maankäyttöinsinööri, puh. 044 797 2012

omatontin varaukset ja myynti, kiinteistönmuodostus, maanhankinta ja vuokraus, myynti, kiinteistörekisteriotteet, julkinen kaupanvahvistaja

Juha Pohjalainen, paikkatietosuunnittelija, puh. 0500 621 714

paikkatietoasiat, karttaotteet, johtotiedot, kartta-aineistot suunnittejoille, maastotyöt

Paavo Järveläinen, kartoittaja, puh. 044 097 9239

maastomittaus, johtotiedot, karttaotteet

Rakennusvalvonta:

Markku Takala, rakennustarkastaja, 044 428 8229, virkavapaalla 31.12.2022 saakka

rakennusluvut, rakentamiseen liittyvä ohjaus

Santtu Markkula, rakennustarkastaja, 044 097 9254

Tarja Alhonen, lupasihteer, 044 728 8216

rakennuslupa, Lupapiste.fi, osoiteasiat

Kaupunkisuunnittelu- ja joukkoliikennepalvelut:

Julia Virtanen, kaupunkisuunnittelupäällikkö, puh. 044 035 4320

kaavoitusasiat, poikkeamisluvat, suunnittelutarveratkaisut, julkinen kaupanvahvistaja

Mäntän Kaukolämpö ja Vesihuolto Oy, Noronkatu 9, 35820 Mänttä

Timo Karstinen, 0400 789 755 (kaukolämpö)
Timo Hänninen, 050 559 3230 (vesihuolto)
LASKUTUS: Sanna Mursunen-Piela, 044 728 8331
sanna.mursunen@taidekaupunki.fi
vesihuollon päivystys 040 354 5764

Koskelantalot Oy, Seppälän puistotie 15, 35800 Mänttä**Asuntotoimisto:**

Taidekaupunki Asiointipiste, Hallituskatu 23, 35800 Mänttä
Puh. 044 776 4083, ajanvaraus joka arkipäivä, ma-pe 9.00 - 12.00 ja 13.00 - 15.00
sähköposti: koskelan.talot(at)manttavilppula.fi
- rakentamisen aikainen asuminen, vuokra-asunnot

