

OMAKOTITONTIN OSTAJAN TIETOPAKETTI

Taidekaupunki Mänttä-Vilppulalla on myynnissä omakotitontteja Mäntän, Vilppulan, Kolhon ja Pohjaslahden alueilla. Muutama rakennuspaikka on myös taajamien ulkopuolella. Joitakin tontteja on mahdollista ostaa ilman rakentamisvelvoitetta lisämaaksi. Voit myös ostaa useamman vierekkäisen tontin ja rakentaa vain yhdelle. Asemakaava-alueen tonteilla on kaupunginhallituksen määrittämät myyntihinnat. Tonttien myynnissä noudatetaan kaupungilla voimassa olevia myyntiehtoja.

Mäntän asemakaava-alueella omakotitontit myydään valmiiksi lohkottuina. Kauppahinnan lisäksi ostaja maksaa lohkomiskulut lohkomisajankohtana voimassa olleen maksuperusteen mukaisesti. Tontin muodostamiskulut peritään kaupan yhteydessä, mikäli tontti on valmiiksi lohkottu. Muualla rakennuspaikat myydään pääsääntöisesti määräaloina. Maanmittauslaitos laskuttaa määräalan omistajaa, kun lohkominen on suoritettu ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Lohkomismaksu lasketaan kauppahintaan kuuluvaksi silloin, kun kaupunki on laittanut lohkomisen vireille ennen kauppaa ja lohkomismaksu on siten osa kauppahintaa, josta varainsiirtovero maksetaan.

Kaupungin vuokratyöyhtiö Koskelantalot Oy tarjoaa vuokra-asunnon rakennusajaksi puoleen hintaan. Yhtiön tarjous on voimassa toistaiseksi. Tarkempia tietoja vuokraetudesta voi tiedustella Koskelantalot Oy:ltä.

Tontin valitseminen

Myytäviin tontteihin voi tutustua kaupungin tonttipörssissä. Liitetiedoista löytyvät mm. tonttien hinnat ja pinta-alat.

Linkki tonttipörssiin: [Tonttipörssi | Mänttä-Vilppula \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Rakentamisen suunnittelun alkuvaiheessa on hyvä olla yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaan.

Rakennusvalvonta - Mänttä-Vilppula (manttavilppula.fi)

Tonttia valitessa on tärkeää tutustua 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 pintamateriaaleista ja rakennuksen kerrosluvusta.

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

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

[Karttapalvelu \(sweco.fi\)](#)

TONTIN VARAAMINEN

Tontin varaaminen tapahtuu [tontinvarauslomakkeella](#). Allekirjoitettu 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](#).

On tärkeää, että varauslomakkeelle täytetään varaajan kaikki yhteystiedot.

Tontin varaus on toistaiseksi maksuton. Varaus on voimassa yhdeksän (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 ilmenee, että varaus ei johda tonttikauppaan.

Tontin varaamisesta tehdään päätös, jolloin tontin ”tilaksi” tonttipörssiin merkitään ”varattu”. Kun varauspätös on tehty, varaaja voi tehdä tontilla esimerkiksi maaperätutkimuksia. Koekuopat on sallittuja.

TONTIN OSTAMINEN

Kun tontin ostaminen tulee ajankohtaiseksi, tulee olla yhteydessä kaupunkisuunnittelu- palveluiden henkilökuntaan tai suoraan varauspäätöksen tehneeseen viranhaltijaan.

Mänttä-Vilppulan kaupungilla maankäyttöinsinööri tekee myyntipäätöksen ja valmistelee kauppakirjan. Kauppakirjaluonnos toimitetaan ostajalle nähtäväksi ennen allekirjoittamista.

Ostajalle lähetetään myös kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasiustodistus. Kiinteistörekisterioteella 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 rasituksista, 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 128 € (Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista vuonna 2024)

Tontin ostajan maksut:

- kauppahinta tontista
- kaupanvahvistajan palkkio 128 € (2024)
- varainsiirtovero 3 % tontin hinnasta ja se maksetaan verottajan palvelussa
- lainhuutokustannukset, lainhuutopäätös maksaa 161 € (2024)
- määräälan kaupassa lohkomiskustannukset, jotka määräytyvät maanmittauslaitoksen taksan mukaan, perustuvat lohkiinteistön 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 käyttävät.

Kaupanvahvistajan tehtävänä on toimia todistamisviranomaisena luovutuksissa. Kaupanvahvistajien toimintaa valvoo Maanmittauslaitos.

Lainhuudatus

Lainhuuto tarkoittaa kiinteistön, kiinteistön määräälan tai määrääosan, 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.

Kaupanvahvistaja voi laittaa lainhuudon vireille tehdessään vahvistamastaan kaupasta kiinteistönluovutusilmoituksen (vireille laitto maksuton). Kun kirjaamisasiaa käsittelevä hakemus saapuu Maanmittauslaitokselle, tieto hakemuksen vireilläolosta merkitään lainhuutorekisteriin saman päivän aikana. Asian vireille tulemisella ja sen ajankohdalla on tärkeä merkitys, sillä ajankohtaan on sidottu merkittäviä oikeusvaikutuksia. Esimerkiksi vireilletulo ajankohta määrittää varainsiirtoveron määrän. **Jos lainhuudon määräaika 6 kk ehtii umpeutua, veron osuus nousee. Varainsiirtovero on 3 % kauppahinnasta.** Lainhuutohakemus otetaan käsitteilyyn, 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. Kauppakirja toimii omistusoikeutena, kunnes oikeus on kirjattu virallisesti lainhuutorekisteriin.

Määräalan lohkominen

Vilppulan alueella rakennuspaikat myydään pääsääntöisesti määräalana eli osana isommasta kiinteistöstä. Määräalan kaupassa myytävän kohteen pinta-ala esitetään aina "noin"-pinta-alana. Lopullinen pinta-ala vahvistuu lohkomistoimituksessa. Itsenäiseksi kiinteistöksi määräalat muodostetaan lohkomistoimituksella. Saantoon perustuvan määräalan lohkominen tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon 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. Toimituksen päättämisestä alkaa valitusaika, joka on 30 vuorokautta. Tämän jälkeen kiinteistö merkitään kiinteistörekisteriin ja määräalalle myönnetty lainhuuto kohdennetaan automaattisesti lohkotulle kiinteistölle. Omakotitontin lohkominen maksaa noin 1000 €.

Mäntän asemakaava-alueella omakotitontit myydään pääsääntöisesti valmiiksi lohkotuina. Lohkomisen Mäntän asemakaava-alueella suorittaa kaupunki.

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 viemäriliittymät

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

Tontin ostajalle kuuluu kaikki tontin sisäiset vesi- ja viemäriyöt. 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 karttaineistot, 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

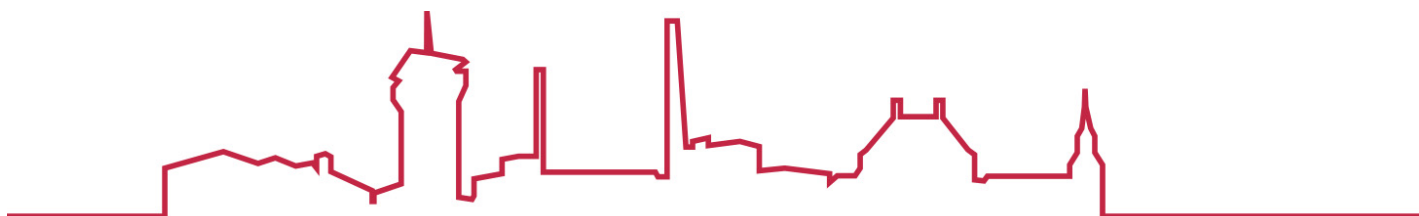
Esimerkkilaskelma vesi- ja viemäriliittymän hinnan muodostumisesta:

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 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, 35800 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 suunnitte- joille, maastotyöt

Paavo Järvelä, kartoittaja, puh. 044 097 9239

maastomittaus, johtotiedot, karttaotteet

Rakennusvalvonta:

Markku Takala, rakennustarkastaja, 044 428 8229

rakennusluvut, rakentamiseen liittyvä ohjaus

Santtu Markkula, avustava rakennustarkastaja, 044 097 9254

Tarja Alhonen, lupasihteeri, 044 728 8216

rakennuslupa, Lupapiste.fi, osoiteasiat

Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalvelut:

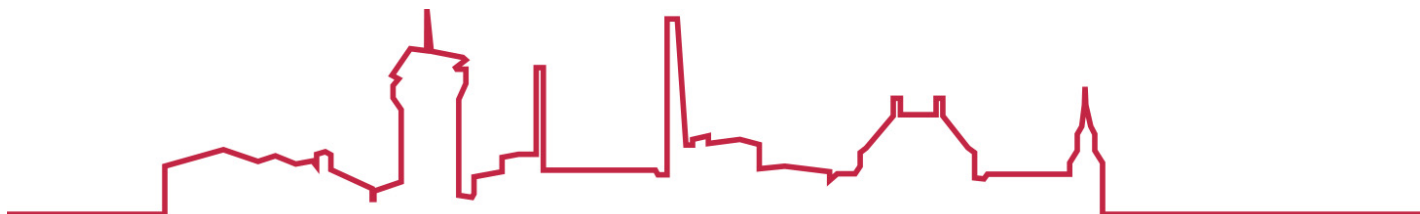
Julia Virtanen, kaupunkisuunnittelupäällikkö, puh.

kaavoitusasiat, poikkeamisluvat, suunnittelutarveratkaisut, julkinen kaupanvahvistaja

Mäntän Kaukolämpö ja Vesihuolto Oy, Noronkatu 9, 35820 Mänttä

Heikki Tirkkonen, toimitusjohtaja, 045 783 79945 (kaukolämpö)

Timo Hänninen, vesihuoltopäällikkö, 050 559 3230 (vesihuolto)



LASKUTUS: Sanna Mursunen-Piela, tekninen sihteeri, 044 728 8331
sanna.mursunen@taidekaupunki.fi
vesihuollon vikapäivystys 040 354 5764

Koskelantalot Oy, Seppälän puistotie 15, 35800 Mänttä

Asuntotoimisto:

Asiointipiste, Seppälän puistotie 15, 35800 Mänttä

Puh. 044 776 4083, ajanvaraus joka arkipäivä, ma-pe 9.00 - 12.00 ja 13.00 - 15.00

sähköposti: koskelantalot(at)manttavilppula.fi

- rakentamisen aikainen asuminen, vuokra-asunnot

Päivitetty 14.2.2024

