

SODERKULLAN KARTANON ASUINALUEEN OMAKOTITONTIT

Päivitetty 22.8.2025

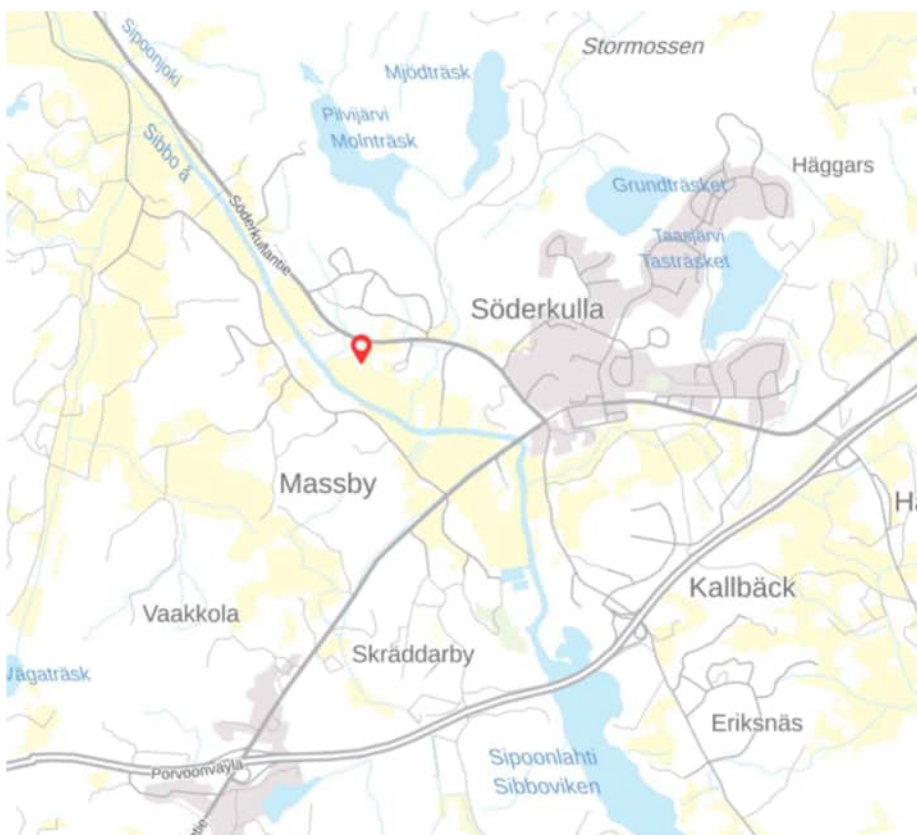
Sipoon kunta

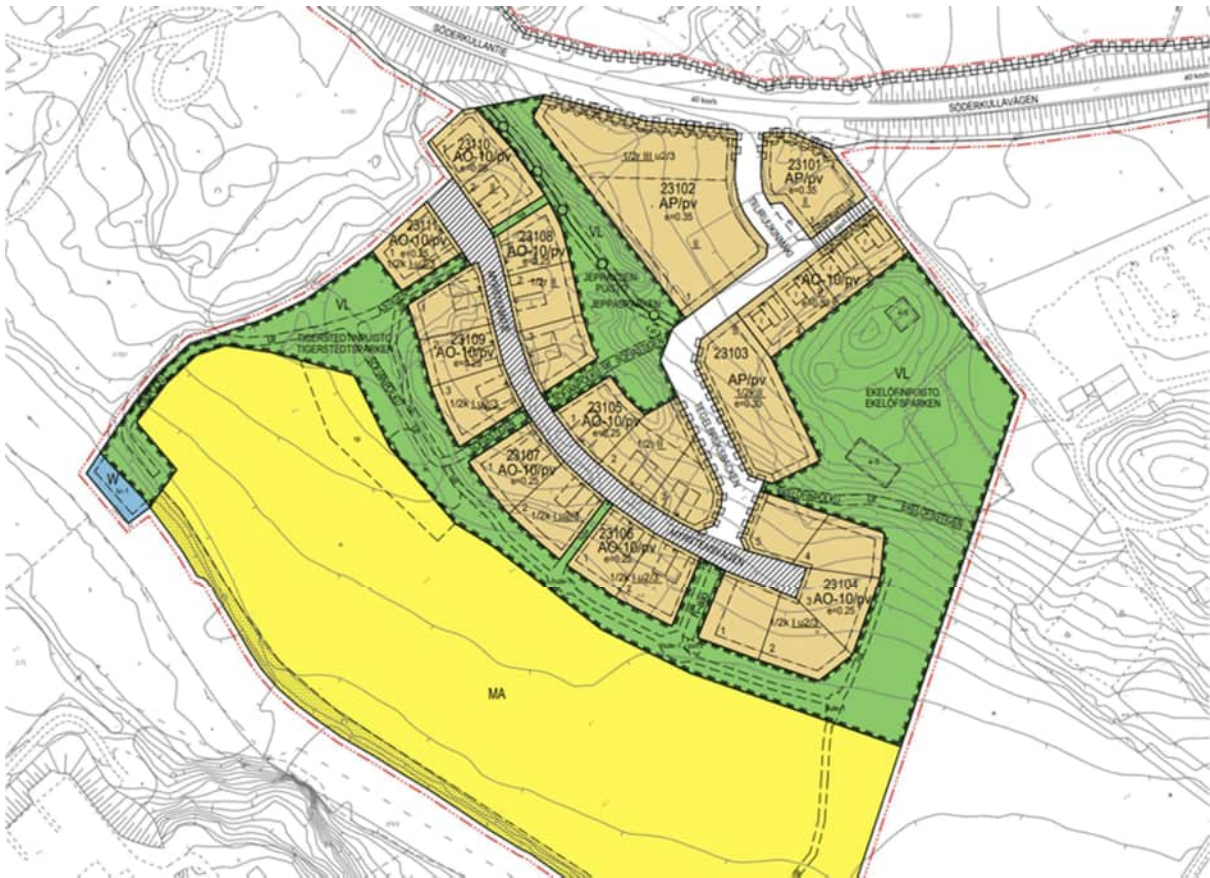
www.sipoo.fi/tontit



SÖDERKULLAN KARTANON ASUINALUEEN OMAKOTITONTIT

Söderkullan kartanon asuinalue sijaitsee Söderkullassa, Söderkullan kartanon länsipuolella, noin 2 km Söderkullan keskustasta Nikkilän suuntaan. Söderkullantie rajaa kaava-alueita pohjoisessa. Alueen maasto laskeutuu Söderkullantieltä Sipoonjoen laaksoon, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Alueen lähipalvelut löytyvät Söderkullan keskustasta. Alueen kaava on vahvistunut vuonna 2023. Kaavassa on 25 omakotitonttia ja kolme yhtiömuotoista tonttia. Tontit sijaitsevat pohjavesialueella, jonne maalämpöä ei saa rakentaa.





Tietoa alueesta ja kunnallistekniikasta

Alueen kunnallistekniikka valmistuu kesällä 2025, lukuun ottamatta katujen päällysteen viimeistelyä sekä käytöstä poistetun vesiputken poistoa kortteleiden K23101 ja K23102 sekä korttelin K23110 tontin 2 alueelta. Päällysteen viimeistely tehdään sen jälkeen, kun alue on suurimmilta osin rakentunut. Vesiputki poistetaan syksyn 2025 aikana. Kortteleiden K23010 ja K23102 alueelta tullaan siirtämään maakaasuputki, mutta siirron aikataulusta ei ole tarkempaa tietoa. Alueen katusuunnitelmakartta on liitteenä 2. Katuliittymien paikkoja ei ole enää mahdollista muuttaa. Katualueella, hyvin lähellä Myrstenintien joenpuoleisten tonttien rajaa sekä Tiiliruukinmäen varressa korttelin 23105 tonttien rajaa hipoen on sähkökaapeleita, jotka on otettava huomioon kaivettaessa lähellä tonttien kadunpuoleista rajaa.

Sipoon Vesi on määritellyt valmiiksi vesi- ja viemäri liittymien liittymäpisteet. Liittymäpisteen ja vesimittarin välisen tonttijohdon rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa tontin omistaja kustannuksellaan. Tonteille K23106T 2, K23105T3 sekä K23104T1 ja T2 on myös rakennettava kiinteistökohtaiset jätevedenpumppaamot, joiden rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja kustannuksellaan.

Tonttien hulevedet ohjataan viemäriin tai soveltuvilla paikoilla avo-ojaan tai painanteisiin.

Jätteen keräys tapahtuu alueella kiinteistökohtaisesti. Kaavassa alueelliselle jätteenkeräyspisteelle on osoitettu ohjeellinen alue, mutta sitä ei tällä hetkellä olla toteuttamassa. Myöskään kaavaan merkittyä laituria sekä viljelypalstoja ei olla tällä hetkellä toteuttamassa. Alueen vieressä Söderkullan kartanolla on yleinen, kunnan ylläpitämä laitur.

Suunnittelutehtävän vaativuusluokaksi on määritelty vaativa, mikä on otettava huomioon pääsuunnittelijaa valittaessa.

Tontit tullaan lohkomään omiksi kiinteistöikseen ennen tonttien luovutusta. Tontit tulee rakentaa alueen asemakaavaa ja rakennustapaohjetta noudattaen. Alueen asemakaava ja rakentamistapaohje löytyy osoitteesta <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-asemakaavat/s-20-soderkullan-kartanon-asuinalue/>

Tietoa tonttien varaamisesta, myynnistä ja vuokrauksesta

Alueelle on kaavoitettu 25 omakotitonttia. Tontit myydään huutokaupalla.

Huutokauppaan voi osallistua täysi-ikäiset henkilöt, jotka eivät ole ostaneet tai vuokranneet Sipoon kunnalta tonttia viimeisen viiden vuoden kuluessa. Huutokaupassa voi tehdä huutoja useammasta tontista, mutta samalle taholle voidaan luovuttaa ainoastaan yksi tontti. Mikäli kunta on tehnyt henkilölle luovutus päätöksen alueen tontista, hylätään kyseisen henkilön myöhemmissä huutoerissä tekemät tarjoukset automaattisesti. Jos henkilö tekee samassa huutoerässä kahdesta eri tontista korkeimman tarjouksen, saa voittaneen huudon tekijä valita kumman tontin ottaa. Tämän jälkeen jäljelle jäänyttä tonttia tarjotaan seuraavaksi korkeimman huudon tehneelle. Tämä on otettava huutoa tehtäessä huomioon, erityisesti silloin, jos tekee huutoja useamman erän tontista.

Tontit voidaan myös vuokrata. Tontin perusvuosivuokra on tällöin 6 % voittaneen huudon määrästä. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Tontit, joita ei ole huutokauppojen loputtua myyty tai vuokrattu, laitetaan vapaasti varattavaksi kiinteällä hinnalla.

Tarkemmat tiedot tonteista löytyy tämän esitteen liitteenä 1 olevasta taulukosta.

Tontin varaus

Tontin varausaika on kuusi kuukautta, jonka sisällä kauppakirja tai vuokrasopimus on allekirjoitettava. Varaajan on ilmoitettava varauksen alussa, haluaako ostaa vai vuokrata tontin. Tonttien varausmaksu on 500 euroa, jonka kunta laskuttaa, kun myynti- tai vuokrauspäätös on saanut lainvoiman. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta tai ensimmäisestä vuosivuokrasta.

Varausaikana on mahdollista teettää tontilla rakentamisen ja suunnittelun vaatimat maaperätutkimukset. Varausaikana kannattaa myös varmistua siitä, että halutunlainen talo on mahdollista rakentaa tontille. Osa tonteista on rinnetontteja, joiden jyrkkyys rajoittaa sitä, millaisen talon tontille voi rakentaa.

Tontin vaihto toiseen kaupanteon jälkeen ei ole lähtökohtaisesti mahdollista.

Tonttien luovutus

Kauppahinta sekä lohkomiskustannukset on maksettava viimeistään kauppakirjassa esitettynä päivänä, joka on noin 2 päivää kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen. Kauppa on mahdollista tehdä joko kaupanvahvistajaa käyttäen tai Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistökaupan palvelun kautta. Ostaja vastaa kaupanvahvistajan maksusta tai sähköisen kiinteistönvaihdannan asiointimaksusta Maanmittauslaitoksen kulloisenkin hinnaston mukaan.

Kunta laskuttaa loppuvuoden osuuden vuosivuokrasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu. Vuokra laskutetaan kerran vuodessa siten, että kuluvan vuoden vuokralaskun eräpäiviä on tammikuussa. Vuosivuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksillä, kuitenkin siten, ettei vuosivuokra koskaan alita perusvuosivuokran määrää. Vuokralainen voi ostaa tonttinsa milloin tahansa vuokraoikeuden voimassaoloaikana sen hetkiseen markkinahintaan. Jo maksettuja vuokria ei tällöin kuitenkaan palauteta. Tontin kaikkien vuokralaisten on ostettava osuutensa tontista samalla kertaa.

Tontille on rakennettava vähintään 50 % asuinrakennuksen rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Kunnalla on oikeus sijoittaa tontille yhdyskuntaa palvelevia johtoja ja laitteita.

Rakentamattomasta tontista maksetaan korotettua kiinteistöveroä.

Muita kustannuksia

Tontin hinnan tai vuokran lisäksi ostajan tai vuokralaisen tulee varautua muun muassa seuraaviin kustannuksiin (lista ei ole kattava):

- sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun asiointimaksu tai kaupanvahvistajan maksu sekä lainhuudon tai vuokraoikeuden rekisteröinti Maanmittauslaitoksen voimassa olevan hinnaston mukaan
- kiinteistökaupan osalta varainsiirtovero
- tontin lohkomiskustannukset riippuen tontin pinta-alasta
- rakentamisen lupiin liittyvät maksut mukaan lukien merkintämittaukset Sipoon kunnan rakennusvalvonnan voimassa olevan hinnaston mukaisesti
- vesi- ja viemäriverkoston liittymismaksu sekä tonttijohtojen rakentamis- ja kunnossapitokustannukset mukaan lukien maatyömaksu Sipoon Veden voimassa olevan hinnaston mukaisesti
- Korttelin 23106 tontille 2, korttelin 23105 tontille 3 ja korttelin 23104 tonteille 1 ja 2 on rakennettava kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo, jonka rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa tontin omistaja kustannuksellaan.
- Kiinteistövero ja korotettu kiinteistövero rakentamattoman tontin osalta.

Liitteet

Liite 1. Listä tonteista

<https://www.sipoo.fi/wp-content/uploads/2025/08/liite-lista-tonteista.pdf>

Liite 2. Alueen katusuunnitelma

<https://sipoo.fi.oncloudos.com/kokous/2023599-5-33289.PDF>

Liite 3. Tonttien rajamitat

https://www.sipoo.fi/wp-content/uploads/2025/08/S20_tontit.pdf

Päivitetty varaustilanne ym. tietoa löytyy Söderkullan kartanon alueen tontinmyyntisivuilta osoitteesta

<https://www.sipoo.fi/rakentaminen/omakotitontit-soderkullan-kartanon-asuinalue/>

Yhteystiedot

Tonttien myynti ja vuokraus
Mittaus- ja kiinteistöyksikkö
Maankäyttöinsinööri Maija Lääti
p: 050 536 1408
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Tietoa alueen asemakaavasta
Kaavoitusyksikkö
Henna Malinen
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Tietoa rakentamisesta
Rakennusvalvonta
Lupa-arkkitehti Eeva Kilpiä
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Karttatilaukset tehdään Sipoon kunnan Oma asiointi-palvelun kautta.
Mittaustilaukset tehdään mittauspalvelut@sipoo.fi osoitteen kautta.