

PUU-TALMAN OMAKOTITALOTONTIT

www.sipoo.fi/tontit

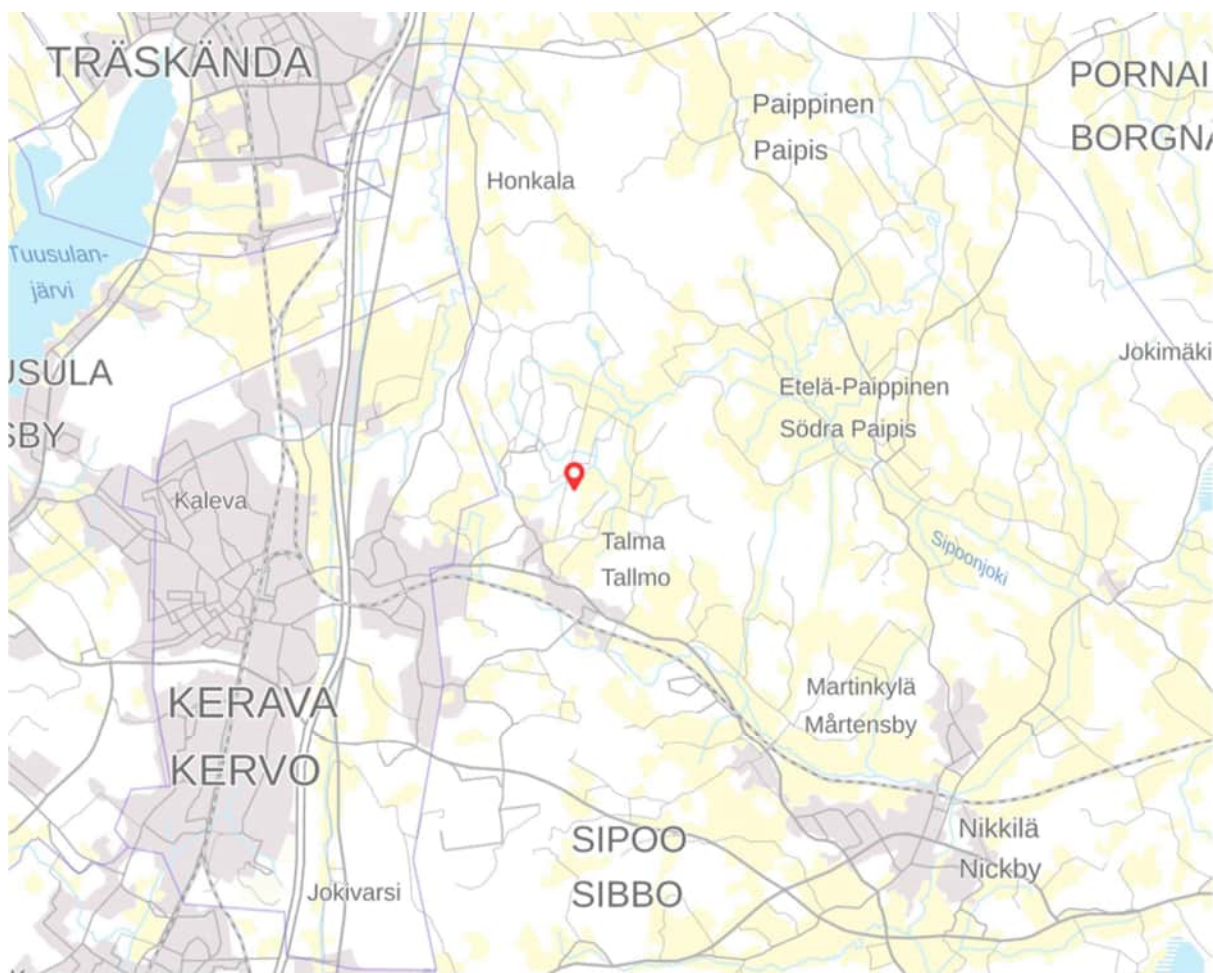
Sipoon kunta



PUU-TALMAN OMAKOTITONTIT

Puu-Talma on uusi omaleimainen asuinalue Talman kehittyvän taajaman kyljessä. Alueen asemakaavaTM1 Puu-Talma, on tullut voimaan 5.6.2023 ja se mahdollistaa alueen rakentaminen perinnekylä-periaatteiden mukaan. Hanke on Sipoon kunnan ja Talonpoikauskulttuurisäätiön yhteistyöhanke.

Kunnalla on alueella 21 omakotitalotonttia, joista 16 tonttia on varattu 15.1.2027 saakka vain perinnetalohankkeille. Viisi tonttia voidaan luovuttaa heti myös muuhun asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukaiseen rakentamiseen. Alueelle on kaavoitettu myös kaksi yhtiömuotoista pientalotonttia, yksi kerrostalotontti sekä tontti kylätalolle. Nämä tontit tulevat myyntiin myöhemmin.





Tietoa alueesta, rakentamisesta ja kunnallistekniikasta

Alueen kunnallistekniikka valmistui kesällä 2025 katujen päällysteen viimeistelyä lukuun ottamatta. Päällysteen viimeistely tehdään sen jälkeen, kun alue on suurimmilta osin rakentunut. Myös alueen kevyenliikenteenväyliä tullaan tasoittamaan vuoden 2026 aikana. Alueen katusuunnitelmakartta on liitteenä 2. Katuliittymien paikkoja ei ole enää mahdollista muuttaa.

Sipoon Vesi on määritellyt valmiiksi vesi- ja viemäriliittymien liittymäpisteet. Liittymäpisteen ja vesimittarin välisen tonttijohdon rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa tontin omistaja kustannuksellaan. Tämä koskee myös tontin ulkopuolella sijaitsevia, tontin rajan ja liittymäpisteen välisiä

tonttijohtoja, jotka Sipoon Vesi on rakentanut valmiiksi, mutta joiden rakentamiskustannukset peritään tontin ostajalta. Korttelin 31103 kaikille tonteille, korttelin 31105 tonteille 2 ja 3, korttelin 31106 tonteille 2 ja 3 sekä korttelin 31110 tonteille 2 ja 3 on myös rakennettava kiinteistökohtaiset jätevedenpumppaamot, joiden rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja kustannuksellaan.

Tonteille on laadittava hulevesisuunnitelma, joka on kaava-alueen hulevesisuunnitelman mukainen. Korttelissa AO-14 tonttien välisillä rajoilla tulee olla painanteet hulevesien johtamista varten.

Tonttien nykyistä kasvillisuutta on jätettävä tonttialueille ja rakentamisen aikana tuhoutunut kasvillisuus on korvattava.

Jätteiden keräys tapahtuu alueella kiinteistökohtaisesti. Kaavassa alueelliselle jätteidenkeräyspisteelle on osoitettu ohjeellinen alue, mutta sitä ei tällä hetkellä olla toteuttamassa.

Tontit tulee rakentaa alueen asemakaavaa ja rakennustapaohjetta noudattaen. Alueen asemakaava ja rakentamistapaohje löytyy osoitteesta <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-asemakaavat/tm-1-puu-talma/>

Perinnetalohankkeiden osalta suunnittelutehtävän vaativuusluokka on vaativa. Siirtoprojektien osalta pääsuunnittelijalla tulee olla kokemusta rakennusten siirrosta.

Tontit tullaan lohkomään omiksi kiinteistöikseen ennen tonttien luovutusta. Kortteleiden 31105, 31106 ja 31110 tonteille tullaan lohkomisen yhteydessä perustamaan rasitteet ajoyhteyttä varten sekä vesijohdoille. Näiden kortteleiden osalta on myös huomioitava, että kiinteistönomistajat huolehtivat kortteleiden sisäisen kulkuyhteyden rakentamisesta ja ylläpidosta kustannuksellaan.

Alue sijaitsee lähellä Helsinki - Vantaan lentokenttää, alueella, jonka yli lentää laskeutuvia lentokoneita. Tästä johtuen alueella on lentomelua. Lisätietoa <https://tieto.traficom.fi/fi/tilastot/helsinki-vantaan-lentomelutilanne>. Rakennusten ulkovaipan ja sen rakenneosien tulee ääneneristävyydeltään olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus (äänitasoero) on asuin- ja kokoontumistiloissa vähintään 35 dB. Tämä koskee myös perinnetalohankkeita.

Tietoa tonttien varaamisesta, myynnistä ja vuokrauksesta

PERINNETALOHANKKEILLE VARATUTU KORTTELIT 31103, 31105, 31106 JA 31110

Kuvassa punaisella merkityt kortteleiden tontit ovat varattavissa ainoastaan perinnetalohankkeille 15.1.2027 saakka. Tämän jälkeen mahdollisesti vapaana olevat tontit vapautuvat varattavaksi myös muuhun asemakaavan ja rakennustapaohjeen mukaiseen rakentamiseen.



Tontit luovutetaan hakemusten saapumisjärjestyksessä. Mikäli hanke ei täytä ennalta asetettuja kriteereitä, hakemus hylätään.

Hankkeen on täytettävä seuraavat kriteerit: Siirrettävän rakennuksen tulee olla ennen vuotta 1940 rakennettu tai tarkka kopio sekä ulkoa että sisältä ennen vuotta 1940 rakennetusta perinnetalosta. Hankkeella on oltava alustava aikataulu, kustannusarvio ja alustava suunnitelma siitä, miten siirto tapahtuu, jos kyseessä on siirrettävä rakennus. Hankkeella on oltava myös nimetty pääsuunnittelija jo hakemusvaiheessa.

VAPAASTI VARATTAVISSA OLEVAT KORTTELIT 31104, 31107 JA 31108

Korttelien 31104, 31107, ja 31108 omakotitalotontit ovat heti varattavissa myös muuhun asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukaiseen rakentamiseen.

Tontit luovutetaan hakemusten saapumisjärjestyksessä.

YLEISTÄ TONTTIEN HAKEMISESTA

Tonttia voi hakea täysi-ikäiset henkilöt, jotka eivät ole ostaneet tai vuokranneet Sipoon kunnalta tonttia viimeisen viiden vuoden kuluessa. Hakija voi saada vain yhden tontin alueelta. Mikäli kunta on tehnyt henkilölle luovutus päätöksen alueen tontista, hylätään kyseisen henkilön myöhemmät hakemukset.

Kaikki vapaana olevat tontit tulevat myös vuokrattavaksi 15.1.2027 alkaen.

Tarkemmat tiedot tonteista löytyy tämän esitteen liitteenä 1 olevasta taulukosta.

Tontin varaus

Vain Sipoon kunnan Oma asioinnin kautta jätetyt hakemukset huomioidaan. Perinnetalohankkeille varattaville tonteille ja vapaasti varattaville tonteille on Oma Asioinnissa omat lomakkeensa. Varmista, että käytät oikeaa lomaketta.

Tontin varausaika on kuusi kuukautta, jonka sisällä kauppakirja on allekirjoitettava. Tonttien varausmaksu on 500 euroa, jonka kunta laskuttaa, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman. Varaussmaksu hyvitetään kauppahinnasta.

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 kaksi 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.

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

Kunnalla on oikeus sijoittaa tontille yhdyskuntaa palvelevia johtoja ja laitteita.

Rakentamattomasta tontista maksetaan korotettua kiinteistöveroä.

Muita kustannuksia

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

- sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun asiointimaksu tai kaupanvahvistajan maksu sekä lainhuudon rekisteröinti Maanmittauslaitoksen voimassa olevan hinnaston mukaan
- 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 31103 kaikille tonteille, korttelin 31105 tonteille 2 ja 3, korttelin 31106 tonteille 2 ja 3 sekä korttelin 31110 tonteille 2 ja 3 on rakennettava kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo, jonka rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa tontin omistaja kustannuksellaan.
- Kortteleiden sisäisten kulkuyhteyksien rakentaminen ja ylläpito kortteleissa 31105, 31106 ja 31110.

- Kiinteistövero ja korotettu kiinteistövero rakentamattoman tontin osalta.

Liitteet

Liite 1. Lista tonteista

Liite 2. Alueen katusuunnitelma

Liite 3. Tonttien rajamitat

Päivitetty varaustilanne ym. tietoa löytyy Puu-Talman alueen tontinmyyntisivuilta osoitteesta <https://www.sipoo.fi/omakotitalotontit-puu-talman-perinnekyla/>

Yhteystiedot

Tonttien myynti ja vuokraus

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö

Maankäyttöinsinööri Maija Läätö

p: 050 536 1408

etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Tietoa alueen asemakaavasta

Kaavoitusyksikkö

Antti Kuusiniemi

etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Tietoa rakentamisesta

Rakennusvalvonta

Lupa-arkkitehti Eeva Kilpiä (tai Tytti Mäntöjoja)

etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Karttatilaukset tehdään Sipoon kunnan Oma asiointi-palvelun kautta.

Mittaustilaukset tehdään mittauspalvelut@sipoo.fi osoitteen kautta.