



Toiveista toteutukseen

Tontinostajan opas

Sopiva tontti kiikarissa
**Kunnostushommiin
vai puhtaalta
pöydältä?**

Lisää vain mökki
**Mistä muodostuu
rantatontin hintalappu?**

Toimi luontoa ajatellen
**Miten mökkirantaa voi
kunnostaa ja hoitaa?**

Kaupanteon jälkeen
**Sujuvasti
rakennuspuuhiin**

Finsilva on vakaa ja vastuullinen suomalainen metsäosaaja. Laadukkaat rantatonttimme ja tuottavat metsätilamme sijaitsevat elinvoimaisissa metsissä, joita on hoidettu asiantuntevasti vaalien jo yli 100 vuoden ajan.

Kun haluat saunaan oman metsän rantaan, tutustu rantatontteihimme osoitteessa: finsilva.fi

Finsilva Oyj
Näsilinnankatu 14 C, 2.krs, 33210 Tampere
010 46 59099 | info@finsilva.fi

Pääkirjoitus

Toiveista toteutukseen

Missä haluat mökkeillä ja millainen on unelmamökki? Kun haaveilet huvilasta, listaa muutamia itsellesi tärkeitä kriteerejä. Sen jälkeen on hyvä nopeasti lähteä katsomaan tonttitarjontaa paikan päälle, niin omat toiveet kirkastuvat.

Ensimmäisen askeleen ottaminen voi tuntua haastavalta, mutta mitä aiemmin lähtee liikkeelle, sitä nopeammin haave mökistä toteutuu. Mökkikauppoja tehdään vilkkaasti, joten kiinnostaviin tontteihin kannattaa lähteä rohkeasti tutustumaan.

Tässä tontinostajan oppaassa annamme parhaat vinkit ja kattavan kokonaiskuvan kesämökkintontin hankintaan aina tonttikatselmuksista mökin jätevesiasioiden suunnitteluun. Olipa mökkiunelmasi haaveen tasolla tai jo hyvässä vauhdissa, tämä opas on tehty sinulle.

Tontin hankinta on mökin tulevan käytön kannalta koko projektin tärkein vaihe. Siksi aloitamme tämän oppaan vastaamalla siihen tärkeimpään kysymykseen: miten valitsen juuri sen oikean tontin?



Lämpimästi tervetuloa mukaan mökkeilyn maailmaan!

Jukka Suhonen
maankäyttöasiantuntija
jukka.suhonen@metsagroup.com

Sisällys

Tontinostajan polku



Tonttihaave

3

Pääkirjoitus

Toiveista toteutukseen

4

Haaveissa oma mökki

Näin otat ensiaskeleet kohti onnistuneita tonttikauppoja



Tontin etsintä

5

Sopiva tontti kiikarissa

Kunnostushommiin vai puhtaalta pöydältä?



Tontin valinta

6

Lisää vain mökki

Mistä muodostuu rantatontin hintalappu?

8

Tee taustatyöt huolella

Mitä rantatonttia ostaessa pitää tietää?

10

Toimi luontoa ajatellen

Miten mökkirantaa voi kunnostaa ja hoitaa?

Kaupanteko



12

Nimet paperiin ja tontti taskuun

Viimein tonttikaupoille



Kauppojen jälkeen

14

Sujuvasti rakennuspuuhiin

Infra kuntoon



16

Vesiensuojelu ja jätehuolto kuntoon

Pidä huolta mökkijärvestäsi



Haaveissa oma mökki

Näin otat ensiaskeleet kohti onnistuneita tonttikauppoja

“Illaksi mökille?” – Mikä on sopiva etäisyys?

Mökin etäisyys kodista määrittää paljolti mökin tulevaa käyttöä. Lyhyt mökkimatka mahdollistaa “illaksi saunaan” -tyyliset mökille lähdöt, ja ajan mittaan polttoainekuluissa voi säästää huomattavan summan. Pohdi siis jo alkuvaiheessa, mikä on oma kipurajasi etäisyyden suhteen ja rajaa vaihtoehdot sen mukaan.

Mökin suositeltava etäisyys on alle 2 tunnin ajomatka kotiovelta. Finsilvan tonttivalikoimasta löydät kattavan valikoiman tontteja muun muassa pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Jyväskylän tuntumasta sekä Etelä- ja Pohjois-Savosta.

Millainen tontti vastaa tarpeitasi?

Tontin koko tai ilmansuunta eivät kerro kaikkea! Jos tontissa on esimerkiksi vain pieni viipale rantaa ja tontti laajenee taaksepäin, menevät neliöt helposti hukkaan. Ratkaisevia ovatkin tontin muoto ja puitteet.

Mieti lisäksi, tarvitsetko esimerkiksi:

- ✓ Liikuntarajoitteiselle sopivan esteettömän tontin?
- ✓ Venelaiturin ja hyvät veneily-yhteydet?
- ✓ Luonnonmaiseman vai puutarhatontin?
- ✓ Kala-apajan, melontareitit tai metsästysmaastot?



Sopiva tontti kiikarissa

Kunnostushommiin vai puhtaalta pöydältä?

Vanhaa kunnostamalla voi saada kivan kesäpaikan, mutta rakentamaton tontti mahdollistaa oman maun mukaisen toteutuksen. Uusi tontti on lopulta usein edullisempi vaihtoehto.

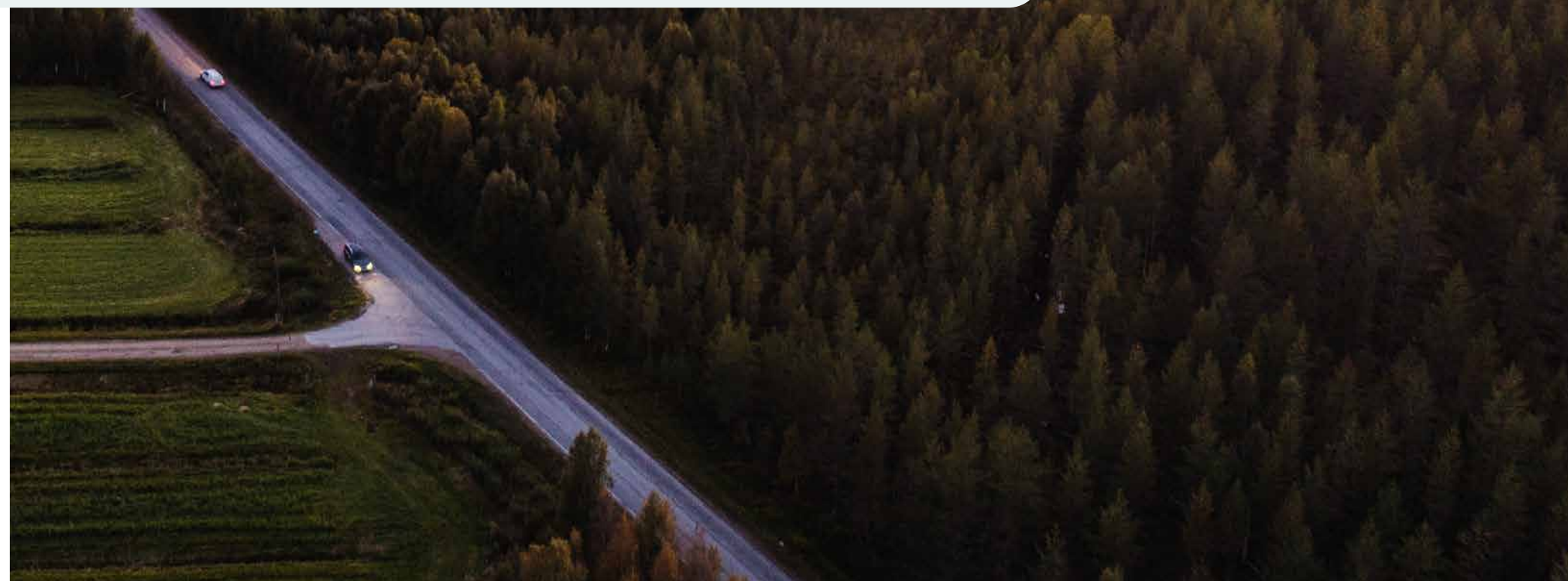
Hyvän mökkitontin metsästys voi tuntua haastavalta, sillä mökkimarkkinoilla tontteja ja mökkejä on tarjolla laidasta laitaan – tyhjistä tonteista rempattaviin ja purkukuntoisiin vapaa-ajan asumuksiin. Hyvällä tontilla yhdistyvät asumismukavuus ja toimiva rakentaminen.

Vanhan mökin kohdalla kannattaa muistaa, että vaikka valikoimaa on runsaasti, harva vanha mökki vastaa nykypäivän tarpeita. Odottamattomia kustannuksia voi tulla vastaan niin rakennuksen kunnan kuin tontin käytön osalta. Remontointi voi myös viedä ennakoitua enemmän aikaa, ja kompromisseihin on hyvä varautua. Lopulta helpompaa ja edullisempaa voi olla ostaa uusi tontti ja rakentaa alusta saakka oman maun mukaisesti.

Toisaalta mökkiprojektin voi pilkkoa osiin, jolloin kustannukset jakautuvat pitkälle aikavälille: Ensin voi ostaa rantatontin, teltan ja grillin ja nauttia omasta rauhasta esimerkiksi kalastaen ja lähiluonnossa liikkuen. Projektin seuraavassa vaiheessa voi rakentaa tai rakennuttaa asumiskelpoisen saunamökin ja kesäkeittiön, minkä jälkeen tontilla voi jo viettää aikaa ympäri vuoden. Kolmas ja viimeinen vaihe on varsinaisen kesämökin toteutus.

Mitä maksuja mökin omistamisesta aiheutuu?

- ✓ **Kiinteistövero:** Suuruus on kunta- ja mökkikohtainen ja määräytyy mökin verotusarvon mukaan.
- ✓ **Lämmitys:** Vesijohtoverkossa olevan mökin peruslämpöä on pidettävä yllä tyhjänäkin, jotta putket eivät pääse jäätymään.
- ✓ **Vakuutusmaksut:** Maksun suuruus vaihtelee mm. mökin koon ja varustelutason mukaan.
- ✓ **Tiemaksut ja jätehuolto:** Myös loma-asunnon on kuuluttava jätehuollon piiriin. Tiemaksut määritellään tiekunnan kokouksessa.





Lisää vain mökki

Mistä muodostuu rantatontin hintalappu?

Mökin rakentaminen lähtee liikkeelle tontin hankinnasta, eikä sitä suotta kutsuta yhdeksi rakennusprojektin tärkeimmistä vaiheista. Tontilla on suuri merkitys mökkeilyn mukavuuteen, sillä se määrittelee etäisyydet palveluihin, aktiviteetteihin, vakituiseen kotiin sekä naapureihin – mutta ennen kaikkea se ratkaisee maiseman, jossa leppoisia kesäpäiviä tullaan viettämään.

Mökkitonttien hintakirjo on laaja, ja usein hintalappu on monen tekijän summa. Ykköskriteeri on sijainti. Ison kaupungin kupeessa sijaitsevat tontit ovat kalliimpia kuin ne, jotka ovat hiukan syrjemässä. Mitä lähemmäksi pääkaupunkiseutua mennään, sitä suuremmaksi hinta kohoaa.

Lisäksi hintalappua säätelee ilman-suunta. Suosituimpia ovat etelä-länsisuuntaiset mökkitontit, sillä moni toivoo ilta-aurinkoa. Tonttikorttelin päätytontti saattaa olla muita arvokkaampi, koska tällöin toista naapuria ei ole.

Hinnat ovat korkeimmillaan suurien vesistöjen ääressä, sillä ne mahdollistavat monipuolisen kirjon erilaisia aktiviteetteja. Erityisen puhtaana, kirkasvetisenä tai kalaisana tunnettu vesistö nostaa mökkitontin arvoa.

Hyvä tie perille asti on tärkeä

Mökkitontille vievän tien kunto vaikuttaa hinnoitteluun. Pitkä ajomatka hiekkatietä pitkin laskee tontin arvoa, kun taas lähes perille saakka vievä asfalttitie nostaa sitä. Myös puustolla on merkitystä. Joskus tontin ostaja kuitenkin yllättyy siitä, että tontilla sijaitsevan puuston arvo on lähinnä esteettinen.

Hintaa muovaa sekin, saako paikalle sähköliittymän ja onko mahdollisuutta liittyä vesiosuuskuntaan. On kuitenkin huomiotava, että jos sähköliittymä on kallis ja hankala tehdä, se voi jopa laskea tontin arvoa. Hintaa voivat laskea myös poikkeuksellisen kivinen ranta tai tontin sijainti rinteessä. Rinnetontti on kaunis, mutta joskus hankala rakentaa, ja se huomioidaan jo hinnoittelussa.

Neliöhinta ei katso tontin kokoa

Toisin kuin asuntokaupassa, tonttikaupassa neliöhinta ei laske sitä mukaa kuin koko kasvaa. Tyypillisesti tontit lohkotaan samankokoisiksi. Jos mökkitontti on kooltaan merkittävän suuri, voi sen mukana tulla jotain erityistä, kuten omistus niemenkärkeen. Tällöin neliöhinta mahdollisesti nousee.

Paras tapa varmistua hinta-laatusuhteesta on määritellä, mitä itse haluaa mökkitontilta. Jos tontti miellyttää omaa silmää, perille menevän tien kaltaiset perusasiat ovat kunnossa ja hinta tuntuu olevan linjassa alueen muiden vastaavien tonttien kanssa, tonttikaupoille voi ryhtyä hyvillä mielin.



Kun raha-asiat ovat kunnossa ja mökkibudjetti selvillä, tutustu Finsilvan tonttivalikoimaan. Meillä on sopiva rantatontti jokaiselle mökkeilijälle!

Milloin on varaa ostaa oma mökki?

Kun haaveilet omasta mökistä järvenrantatontilla, on tärkeää, että sinulla on omasta taloudestasi selkeä ja todenmukainen kuva. Sen muodostamisessa auttaa muun muassa tiliotteiden yksityiskohtainen tarkastelu.

Jos aiot ostaa mökin lainarahalla, arvioi, millainen työtilanteesi todennäköisesti on lähivuosina. Keskustele sen jälkeen muutaman pankin kanssa siitä, miten suuri laina sinulle voidaan myöntää. Paljon riippuu siitäkin, millaisen taloudellisen riskin kanssa saat yösi nukuttua.

Pankkien verkkosivuilla on lainalaskureita, joiden avulla voit itse pohtia lainan pituutta ja lyhennyserän suuruutta. Jos kuukausittainen lainanlyhennys olisi laskurin mukaan esimerkiksi 500 euroa, voit alkaa säästää säännöllisesti sen verran. Jos tämä onnistuu, 1–2 vuoden jälkeen sinulla on säästössä hyvä alkupääoma ja tiedät maksutahdin olevan sinulle sopiva. Lisäksi on hyvä huomioida, että mökkiin liittyy ylläpitokustannuksia.

Käytä säästämisessä 80–20-sääntöä

Kokenut rahataidonvalmentaja™ **Mikko Sjögren** Valmennusyhtiö Varapuusta neuvoa, miten on hyvä aloittaa mökkiä varten säästäminen:

”Käy läpi taloutesi numerot. Selaa ainakin kolmen kuukauden tiliotteet ja katso, mistä rahaa tulee ja miten paljon sekä mihin rahaa menee. Henkilökohtainen talous on usein enemmän tunnekuin järkipeliä: ihmiset eivät tunne numeroita, jolloin talous perustuu arvaukseen. Se ei ole hyvä.

Tiliotteista saattaa löytyä menoja, jotka saavat ihmettelemään, mitä ne ovat. Monilla on tarpeettomia sopimuksia suoratoistopalveluista tai he tilaavat lehtiä, joita eivät lue. Matkavakuutuksia saattaa olla kolmekin päällekkäin. Näistä voi kertyä säästöä kertyä satoja euroja kuukaudessa.

En kannata malleja, joissa ihmiset elävät kituuttamalla ja kaikki kiva pitää lopettaa. On parempi käyttää 80–20-sääntöä: 20 % menoista saa aikaan 80 % elämän nautinnoista. Muista menoista eli lopusta 80 prosentista kannattaa yrittää säästää.”



Tee taustatyöt huolella

Mitä rantatonttia ostaessa pitää tietää?

Mitä tulee tietää rakennusoikeudesta, kaavasta ja rakennusmääräyksistä? Tontin valinnassa ensimmäinen askel on selvittää, kuinka helppo tontille on alkaa rakentaa ja tukeeko tontti mökkeilyhaaveitasi pitkällä tähtäimellä.

Rakennusoikeudella tarkoitetaan tontille rakennettavien neliöiden enimmäismäärää. Rantatonttien kohdalla rakennusoikeus määräytyy joko ranta-asemakaavan tai ranta-osayleiskaavan mukaan, joista ilmenee, mitä alueelle saa rakentaa ja kuinka paljon.

Kaavassa määritettyä rakennusoikeutta ei saa ylittää. Tiedot kaavasta saat kiinteistönvälittäjältäsi tai tonttikunnan kaavoitusviranomaisilta. Eri tonttivaihtoehtoja pohtiessasi varmista, että tontin rakennusoikeus vastaa tarpeisiisi. Riittävä rakennusoikeus takaa väljän ja joustavan vapaa-ajan asumisen myös seuraavalle sukupolvelle.

Tutustu rakennusmääräyksiin

Ennen tontin lopullista hankintapäätöstä kannattaa olla yhteydessä rakennusvalvontaviranomaisiin, jotta ostajana saat tiedon kaikista hankkeeseen liittyvistä määräyksistä. Rakentamista ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki, joka koskee alueiden suunnittelua, käyttöä ja rakentamista.

Olenneisimmat tekniset vaatimukset laissa koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta sekä käyttö- ja paloturvallisuutta. Lupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja.

Etsi sopivia tontteja ja lähde paikalle

- ✓ Tutkaile tonttitarjontaa netin hakukoneiden avulla.
- ✓ Suureksi avuksi on selkeä käsitys siitä, mitä tontilta vähintään vaadit: keskity niihin tontteihin, jotka täyttävät ehdottomat kriteerisi esimerkiksi sijainnin ja rakennusmahdollisuuksien suhteen.
- ✓ Sopivalta vaikuttavan kohteen tullen soita välittäjälle ja kysy lisäkysymyksiä.
- ✓ Säästä aikaa katsastamalla useampi tontti kerralla, jos se suinkin on mahdollista.

Tunnista laatutontti

10 vinkkiä mökkitontin ostamiseen

Mökkiprojektin alussa rakentaja on monenlaisten valintojen edessä, ja yksi tärkeimmistä päätöksistä on oikean tontin valinta. Laadimme avuksesi listan, joka auttaa tekemään onnistuneet kaupat.

Mökkitontin valinta on hyvä aloittaa omia toiveita pohtimalla. Selvitä itsellesi, millaista vapaa-aikaa aiot mökillä viettää. Haluatko liikkua metsässä tai vesillä vai käydä kesäteatterissa ja maalaismarkkinoilla? Paikkakuntaa käsittelevistä Facebook-ryhmistä ja muualta somesta voi saada hyödyllistä tietoa seudun tarjoamista mahdollisuuksista.

Tontin hyvä sijainti, lähistön palvelut, mökkitien pituus, maaston ominaisuudet ja mahdolliset naapurimökit vaikuttavat siihen, millaiseksi vapaa-ajanasuminen muodostuu. Esimerkiksi lapsiperheille sopii matala ranta ja ikääntyville helppokulkuinen maasto.

On tärkeää huomioida myös kunnollinen tieyhteys. Muita mukavuustekijöitä ovat mökille saatava sähköliittymä ja toimiva nettiyhteys. Finsilvan tonteissa tie- ja sähköliittymät ovat usein valmiina.

Ilmansuunnat ovat tavallinen tontinostajia askarruttava asia. Ei kuitenkaan kannata huolestua, vaikka tontin suunta ei olisikaan kaikkein ihanteellisin. Terrassin saa kylpemään auringossa, kun sen sijainnin suunnittelee huolellisesti, ja tontin valoisuutta voi lisätä karsimalla puustoa. Enemmän huomiota kannattaa kiinnittää esimerkiksi kallioihin ja muihin sellaisiin asioihin, joita ei voi rakentamalla muuttaa. Tarkastele muun muassa, onko rantaviivaa sopivasti tontin pituuteen nähden.

Muistilista tonttikaupoille

1. Listaa, millaista aikaa haluat mökillä viettää.
2. Pohdi vapaa-ajanpaikan sopiva etäisyys kotoa.
3. Tutustu alueeseen ja sen palveluihin.
4. Liiku tontilla ja sen ympäristössä.
5. Perehdy mökkijärven tilaan ja rannan kuntoon.
6. Tuumi, millainen merkitys ilmansuunnilla on sinulle.
7. Selvitä, millaisia mukavuuksia tontille on mahdollista saada.
8. Mieti, löytyykö tontilta sopiva rakennuspaikka unelmamökillesi.
9. Tarkista kaavamääräykset ja varmista, että rakennusoikeus on riittävä.
10. Harkitse ammattilaisten palkkaamista avuksi.



Toimi luontoa ajatellen

Miten mökkirantaa voi kunnostaa ja hoitaa?

Useimmiten on sitä parempi, mitä enemmän ranta saa olla luonnontilassaan. Joskus niitto tai ruoppaaminen voi parantaa mökkirantaa ja nostaa tontin arvoa.

Jos järvi alkaa kasvaa umpeen, rantakasvillisuuden niittäminen on sekä mökkeilijän että luonnon kannalta hyvä asia. Yleensä yksi kerta ei riitä, vaan niittoon pitää sitoutua ainakin kolmeksi vuodeksi.

Aina työ ei silti tehoa. Esimerkiksi kelluslehtiset kasvit, kuten lumpeet, kasvattavat syvät juurakot ja kasvavat siksi takaisin. Ilmaversoisten kasvien, kuten järvikortteen ja kaislan, niittäminen on helpompaa. Jos järviruokoa on oikein paljon, kasvustoa voi pitää aisoissa niittämällä rantaa talvella jään päältä. Koskaan ei kannata niittää kaikkea rantakasvillisuutta eikä milloinkaan turhaan.

– Jos rannan parturoi täysin kasvittomaksi, tekee karhunpalveluksen myös itselleen. Luonnon monimuotoisuus kärsii, kun lintujen pesäpaikat ja kalojen suojapaikat häviävät. Jos rehevää järveä tai merenlahtea niittää, kasvitomuuden seurauksena riesaksi voi herkästi tulla sinilevää, Suomen vesistösäätiön toiminnanjohtaja **Liisa Hämäläinen** toteaa.

Valitse luotettava ruoppausurakoitsija

Ruoppaamisessa vesialueen pohjasta poistetaan koneellisesti maata, jolloin rannasta tulee syvempi. Kun tämä tehdään oikein, tuloksena voi olla mökkirannan käyttömahdollisuuksien lisääntyminen, vesistön tilan parantuminen ja tontin arvon nousu. Jos työ tehdään taitamattomasti, riskinä ovat naapuririidat ja ympäristölle aiheutuvat haitat.

Ruoppaustarvetta voi olla vaikea arvioida tonttia ostaessa. Merkkejä kuitenkin on: Jos rannalta katsoessa huomaat, että kasvillisuus jatkuu pitkälle, ranta on todennäköisesti matala. Lisäksi voit tutkia pohjaa veneestä käsin ja hankkia tietoa alueen mökkilläisiltä tai asukkailta. Heiltä kannattaa samalla kysyä, voiko vesistössä olla vesijohto, paineviemäri, sähkökaapeli tai telekaapeli, joka hankaloittaa ruoppaamista.

Kruunaa ranta komealla laiturilla

Kun valitset mökkilaituria, mieti, millaiseen käyttöön se tulee. Hypätäänkö laiturilta uimaan ja tarvitseeko sen kylkeen saada vene? Haluatko jättää laiturin talveksi paikoilleen? Myös rannan olosuhteet vaikuttavat: suojaissessa kohteessa laiturin ei tarvitse olla järeimmästä päästä.

Laiturit voi jakaa kahteen päätyyppiin: Kelluvat laiturit eli ponttonilaiturit ovat mökkirannoissa suosittuja, sillä vaihtoehtoja on runsaasti. Matalan rannan ehdoton valinta on pylväslaituri, joka seisoo tukevasti pylväiden varassa, vaikka ranta olisi pehmeä tai epätasainen.

Muista, että jos laiturin koko ylittää tietyn metri- tai neliömäärän, rakentaminen vaatii usein toimenpideluvan. Tämä riippuu kaupungin tai kunnan rakennusjärjestyksestä.

Fiilistele mökkitonttia – Onko tämä se oikea?

Kiikareissasi on kaikin puolin hyvältä vaikuttava tonttiehdokas, jolle haluat rakentaa unelmiesi mökin. Tässä välissä kannattaa malttaa vielä pieni hetki ja varmistaa, että tontti vastaa kaikkia tarpeita ja tuntuu juuri oikealta. Tässä muutama idea mökkitontin tunnusteluun!

Maalaile mökkiä maisemaan

Haaveiletko pienestä suloisesta pirtistä, hirsilinnasta vai jostain modernimasta? Katsele tontin maisemaa tätä mielessä pitäen ja pohdi, miten sinun unelmiesi mökki siihen istuisi.

Ota paljon kuvia

Anna kameran räpsyä rohkeasti ja taltioi tonttia monesta eri kulmasta. Näihin kuviin voit palata tonttikatselmuksen jälkeen virkistämään muistiasi.

Käy tontilla eri kellonaikoina...

Toinen tykkää auringosta, toinen ei. Jos mahdollista, käy tontilla hieman eri kellonaikoina. Kannattaa kokeilla aikaista aamua ja ilta-aurinkoa – pääset fiilistelmään, miltä vaikkapa iltarusko mökilläsi näyttäisi. Tämä helpottaa paljon myös

mökin ja saunan sijoittamista, sillä tiedät jo suunnitteluvaiheessa auringon liikkeet tonttiisi nähden.

...tai jää vaikka yöksi!

Pakkaa kesällä mukaasi teltta tai nuku taivasalla – näet, miten ilta vaihtuu aamuun ja aistit tontin tunnelmaa.

Kokeile kalaonnea

Onko haaveissasi narrata kalaa omalta mökkijärveltäsi? Jos näin on, kannattaa tontilta tarkastaa myös sen kala-apajat. Katso järven syvyyskäyrät esimerkiksi Maanmittauslaitoksen sivuilta – kokenut kalastaja pystyy jo niistä päättelemään paljon näköhavaintojen lisäksi. Suomalaisista vesistä löydät paljon tietoa netistä eli ahkerasti vain hakukoneet laulamaan.



”Kävimme nakkaamassa virveliä tontilla yhden illan ennen tontin ostoa. Jo neljännellä heitolla tuli mukavan kokoinen ahven, eli tiesimme jo siinä vaiheessa, että kalan saanti ei tule olemaan ongelma.

– Villa Lasi -mökin omistajat



Nimet paperiin ja tontti taskuun

Viimein tonttikaupoille



Finsilvan kanssa tonttikauppa on helppoa ja luotettavaa!

Tässä vaiheessa olet löytänyt toiveidesi tontin. Juuri sellaisen, jonka rannassa jo kuvittelet viettäväsi tulevat kesäpäivät. Nyt ei muuta kuin kiinteistökaupoille!

Ammattitaitoisella kiinteistönvälittäjällä on tonttikaupoissa tärkeä rooli. Ammatilaisen pitää tuntea tontit niin hyvin, että hän löytää rajapyykit lumikinostenkin alta ja ostaja saa vastaukset vaikeisiin kysymyksiin.

Näin teet kiinteistökaupat

Ostaessasi maata, oli se sitten rakennettua tai rakentamatonta, on kysymyksessä kiinteistökauppa. Finsilvan välittäjä auttaa sinua läpi tontin valinta- ja ostovaiheiden. Ostajana tärkein velvollisuutesi on tutustua tonttiin huolella, niin paperilla kuin maastossakin.

” Finsilvan käyttämä kiinteistönvälittäjä oli todellinen asiantuntija, joka muisti ranta-
asemakaavan rakennusoikeudet ja tunsu alueen vedet ja historian
muutenkin hyvin. Ajatuksiimme jäi erityisesti yksi tontti, joka tuntui meille juuri siltä oikealta. Noin kuukausi tontilla käynnin jälkeen olimme välittäjään yhteydessä ostoaikeissa.

– Villa Lasi -mökin omistajat

Kauppakirja ja kaupanvahvistaja

Hyvissä ajoin ennen varsinaista kaupantekopäivää Finsilvan välittäjä laatii kauppakirjaluonnoksen ja toimittaa tämän ja muut tärkeät asiakirjat sinulle tutustuttavaksi. Kauppakirjan allekirjoittavat samanaikaisesti myyjä sekä ostaja tai ostajan valtakirjalla toimiva asiamies. Allekirjoitustilaisuudessa on paikalla myös kaupanvahvistaja, joka toimii julkisen kaupan todistajana. Finsilvan välittäjä vastaa kaupanvahvistajan varaamisesta tilaisuuteen.

” Emme olleet aikaisemmin ostaneet kiinteistöä. Onneksi Finsilvan välittäjä tunsu koukerot jo etukäteen ja varasi kaupanvahvistajat ja muut puolestamme paikalle, eli meidän ei tarvinnut hallinnollisilla asioilla päättää vaivata. Kun tontti oli hankittu, pääsimme itse rakentamisen pariin.

– Villa Lasi -mökin omistajat



Kaupan jälkeen

Sujuvasti rakennuspuuhiin

Kauppakirjoissa on nimet ja tontti on sinun. Onnistuneiden kauppojen jälkeen ei raksaa voi pistää suorilta pystyyn. Edessä on vielä pari byro-kraattista vaihetta, joita ei kuitenkaan kannata jännittää etukäteen.

Seuraavana vuorossa ovat varainsiirtoveron maksaminen, lainhuudon hakeminen ja rakennusluvan hakeminen. Finsilvan välittäjät neuvovat ostajaa kaupanteon yhteydessä, mutta tässä vaiheet lyhyesti:

Varainsiirtoveron maksaminen

Tontin luovutuksesta maksetaan varainsiirtoveroa, joka on 4 % kauppahinnasta. Ostajan tulee maksaa vero oma-aloitteisesti. Tästä saatava varainsiirtoveron maksulomake tarvitaan seuraavaan vaiheeseen eli lainhuutoon.

Lainhuudon hakeminen

Muista hakea lainhuutoa maanmittaus-toimistosta 6 kuukauden sisällä kaupan allekirjoittamisesta. Lainhuuto varmistaa, että tontin omistusoikeus on rekisteröity sinulle. Lainhuuto myös käynnistää tontin lohkomisen automaattisesti, mikäli kyseessä on lohkomaton määräala. Tällöin isompaan metsätilaan kuuluvasta tontista muodostetaan oma kiinteistö, jolle myönnetään erillinen kiinteistötunnus ja omistajan itsensä vapaasti valitsema nimi.

Finsilvan mökkivalmiille tonteille on helppo hakea lainhuutoa, koska tontti on aina Finsilvan suorassa omistuksessa. Lisätietoa lainhuudosta saat Maanmittauslaitokselta.

Rakennusluvan hakeminen

Kun tontti on hankittu ja pääpiirustukset ja rakennussuunnitelmat saatu hyvälle mallille,

sinun tulee hakea rakennuslupaa paikallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta.

Lupahakemuksissa kannattaa tarvittaessa kääntyä alan asiantuntijoiden puoleen: apua voi saada arkkitehdilta, vastaavalta rakennusmestarilta tai esimerkiksi talopakettin toimittajalta.

Kun selvität kaava- ja lupa-asiat ajoissa ammattilaisten avulla, löydät unelmiesi mökitontin ja säästät samalla niin hermojasi kuin kukkaroasi. Tärkeää on myös huolehtia, että rakentaminen sujuu myönnetyn luvan mukaisesti sekä muiden rakentamisen sääntöjen ja määräysten edellyttämällä tavalla.

Naapurien kuuleminen

Jos teet mökillä rakennustöitä, on hyvä kertoa naapureille etukäteen, mitä on tapahtumassa. Toisinaan tiedottamista vaatii jopa laki. Lakiin perustuva naapurien kuuleminen tarkoittaa käytännössä sitä, että naapureilta pyydetään allekirjoitukset ennen rakentamisen aloittamista.

Uusien rakennusten rakentamiseen ja nykyisten rakennusten merkittäviin muutoksiin tarvitaan rakennus- tai toimenpide-lupa. Rakentamista säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka mukaan lupahakemuksista on ilmoitettava naapureille. Kun siis rakennat mökkitontille jotakin uutta tai laajennat vanhoja rakennuksia, sinun on ehkä suoritettava naapurikuuleminen.



Mökin rakentaminen talvella

Talvella ei tarvitse tyytyä vain haaveilemaan kesämökistä, vaan voit ryhtyä tositoimiin. Kun rakennat mökin talven aikana, voit ottaa kesällä rennosti.

Nyky aikaisten rakennusmenetelmien ansiosta mökin voi rakentaa yhtä hyvin talvella kuin kesälläkin – kummassakin vaihtoehdossa on omat hyvät puolensa. Talvirakentamisen etuja ovat muun muassa kesää lyhyemmät toimitusajat, hyvä työvoiman saatavuus, lyhyet käsittelyajat lupa-asioissa ja erilaiset talven kampanjahinnat, joiden ansiosta voit säästää rahaa.

Monien mielestä suurin hyöty on kuitenkin se, että talven aikana pystytetty mökki on jo keväällä valmis. Pihatytöt voit tehdä alkukeväällä, jolloin maa on kostea ja nurmikko sekä istutukset lähtevät heti kasvuun. Loppukeväästä kannattaa hoitaa vielä mökin maalaaminen. Oivallista aikaa on huhti-toukokuu, koska silloin ilmankosteus on pieni. Kesän tullessa saat heittäytyä terassituoliin ja vain nauttia olostasi.



Vesiensuojelu ja jätehuolto kuntoon

Pidä huolta mökkijärvestäsi

Jätevesiasioista on hyvä tietää perusteet, mutta yleensä avuksi kannattaa ottaa ammattilainen. Lainsäädännön tavoitteena on, että jätevedet eivät aiheuta haittaa ympäristölle tai ihmisille. On kaikkien yhteinen etu, että vesistöt pysyvät puhtaina.

Jätevedet

Mökinomistajan on tunnettava jätevesiä koskevia määräyksiä. Talousjätevesistä ja niiden käsittelystä säädetään muun muassa ympäristönsuojelulaissa, vesihuoltolaissa ja terveydensuojelulaissa.

Mökin jätevesijärjestelmä varmistaa omalta osaltaan sen, että lähivedet pysyvät puhtaina. Tarvittava järjestelmätyyppi määräytyy muun muassa sen perusteella, sijaitseeko rakennus rantatontilla tai pohjavesialueella ja millainen vessa mökillä on.

Vaatimukset voivat vaihdella kunnittain, joten tarkista oman mökkikuntasi määräykset. Kaikissa kunnissa on vähintään lain mukainen peruspuhdistamisvelvollisuus.

– Uusissa mökeissä asioiden pitäisi olla kunnossa. Jätevesisuunnitelma on uudisrakennuskohteissa osa rakennuslupaa, kertoo Kainuun Nuotta ry:n jätevesineuvoja **Janne Toivonen**.

Jätevettä nimitetään joko harmaaksi tai mustaksi. Harmaata on helppo puhdistaa, sillä se koostuu pesuvesistä, kuten tiski- ja suihkuvesistä. Mustassa jätevedessä on mukana vessavesiä.

– Parasta olisi, jos mustaa vettä ei syntyisi, vaan mökillä olisi esimerkiksi biokäymälä. Niissä on monenlaisia vaihtoehtoja, kuten pakastavia, polttavia tai biohajottavia malleja, Toivonen sanoo.

Mökin vessa

Vessan valinnassa kannattaa ottaa huomioon tilankäyttö, käyttäjämäärä, mukavuus, hinta, järjestelmän asennuksen ja huollon helppous sekä jätteiden jatkokäsittelymahdollisuudet.

Sekä kiinteä että nestemäinen jäte tulee kerätä talteen. Moderni ja innovatiivinen kuivakäymälä on monelle mökkiläiselle vesivessaa halvempi vaihto-

ehto, sillä järjestelmä on kuivakäymälöissä edullisempi, ja käsiteltäväksi jää tässä ratkaisussa vain harmaa vesi.

Jos mökkiin halutaan helppokäyttöinen kuivakäymälä, voi pakastava malli olla hyvä vaihtoehto. Sen voi asentaa lähes mihin vaan, missä on sähköpistoke.

– Pakastava kuivakäymälä valitaan usein kakkosvessaksi sisälle, ulkokuuressa kaveriksi, talvea ja öisiä vessakäyntejä ajatellen. Se tarvitsee vain vähän tilaa, eikä pakastavan mallin kanssa tarvitse myöskään miettiä ilmanvaihtoasioita, kertoo Käymäläseura Huussi ry:n projektipäällikkö **Sari Laurila**.

Jätehuolto

Käymälän valinnassa kannattaa ottaa huomioon muun muassa järjestelmän asennuksen ja huollon helppous, tilankäyttö, käyttäjämäärä, hinta, jätteiden jatkokäsittelymahdollisuudet sekä mukavuus.

Mökkiläisen tulee ottaa huomioon erilaiset lait ja jätevesiasetusten määräykset. Sekä kiinteä että nestemäinen jäte tulee kerätä talteen. Moderni ja innovatiivinen kuivakäymälä on monelle mökkiläiselle vesivessaa halvempi vaihtoehto, sillä järjestelmä on kuivakäymälöissä edullisempi, ja käsiteltäväksi jäävät tässä ratkaisussa vain harmaat vedet eli pesuvedet. Mahtavaa on myös se, ettei mukavuudesta, siisteydestä tai ulkonäöstä tarvitse tinkiä.

Kuivakäymäläksi on paljon vaihtoehtoja: erotteleva, kompostoiva, haihduttava, tuhkaava ja pakastava. Osa vessoista tarvitsee toimiakseen sähköä, joten kaikkia malleja ei ole kannattavaa tai välttämättä edes mahdollista sijoittaa ulos. Sen sijaan sisälle päämökkiin, mökin lisäsiipeen tai esimerkiksi saunarakennukseen, jonne tulee sähkö, on monia eri vaihtoehtoja.



Näin hoidat jätevesiasiat sujuvasti:

- ✓ Selvitä mökkikuntasi määräykset ja omaa tonttiasi koskevat vaatimukset.
- ✓ Valitse avuksesi pätevä ja ammattitaitoinen jätevesisuunnittelija.
- ✓ Ota suunnittelijaan yhteyttä ajoissa. Hän laatii jätevesisuunnitelman, jossa voi olla esimerkiksi 2–3 vaihtoehtoa jätevesijärjestelmästä.
- ✓ Valitse kokenut urakoitsija, jolla on pätevyys tehdä maanrakennustyöt ja laitteistojen asennus.
- ✓ Hae tarvittavat luvat kunnalta. Uudisrakennuskohteessa edellä mainitut asiat ovat osa rakennuslupahakemusta.
- ✓ Jos haluat kilpailuttaa jätevesijärjestelmät, pyydä 3–4 valmistajalta tarjous suunnittelijan ehdottamista laitteistoista. Tarvittaessa myös lv-suunnittelija voi hoitaa kilpailutuksen. Tee valintasi harkiten: halvin ei välttämättä ole paras vaihtoehto – mutta ei ehkä ole kalleinkaan.
- ✓ Asennuksen jälkeen jätevesijärjestelmälle tehdään vielä käyttöönottotarkastus.
- ✓ Lue lisää kiinteistön jätevesien käsittelystä (Suomen ympäristökeskus SYKE)
- ✓ Monilla paikkakunnilla on tarjolla myös paikallista jätevesineuvontaa.



Mökkiunelmat todeksi helpommin kuin koskaan

Löydä haaveidesi rantatontti



Keuruu

Keuruulla on rantatontteja moneen makuun, vehreän luonnon ja eri kokoisten vesistöjen äärellä. Valitse unelmiesi mökkiranta ja vietä aktiivista vapaa-aikaa Suomen sydämessä!



Pirkanmaa

Hurauta illaksi omaan rantasaunaan Tampereella tai lähde nauttimaan taiteesta Mänttä-Vilppulaan. Pirkanmaalta löydät mökkitontit kulttuurielämysten ja luontokohteiden läheltä.



Keski-Suomi

Mökkeilyn parhaat puolet yhdistyvät Keski-Suomessa. Täällä pääset nauttimaan maaseutumaisesta rauhasta, mutta toisaalta vireät lähikaupungit ovat vain kivenheiton päässä.



Pohjois-Savo

Karkota arki leppoisassa Savossa! Täältä löydät parhaat rantatontit retkeilijälle ja veneilijälle. Esimerkiksi luonto-elämyksistään tunnettuun Kaaviin ajat Kuopiosta alle tunnissa.

Katso kaikki vapaat tontit:

Finsilva.fi >