

# Ohjeita omakotitontin varaajille ja vuokraajille 2025

Uusia tontteja haetaan Etelä-Kymenlaakson karttapalvelun kautta, <https://karttapalvelu.kotka.fi/>

Kaupungin omakotitontit luovutetaan vakituiseen asumiseen. Uudet tontit jaetaan arpomalla varausjärjestys. Arvonnasta ylijäävät tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun. Tontin varaaminen tapahtuu klikkaamalla haluttua tonttia, jolloin tontin tiedot tulevat esiin sivun oikeaan laitaan. Klikkaa linkkiä ”lisää tämä tontti hakemukseen”. Tällöin pääset siirtymään hakemukseen. Voit hakea useampaa tonttia samalla kertaa. Karttapalvelusta näkyy tontin vuosivuokra, pinta-ala ja rakennusoikeus.

Karttapalvelussa valitaan vasemmassa sivupalkissa AINEISTOT -kohta, josta tulee olla valittuna *Myytävät / vuokrattavat tontit* -valikon alta kohta Pientalotontit sekä *Kartat* osion alta kohdat Taustakartta ja Ajantasakaava. Rakennustapaohjeet ja/tai asemakaavamääräykset saa näkyviin *Kaavoitus* valikon alta.

## Etelä-Kymenlaakson karttapalvelu

## Tontin varaaminen, vuokraus ja kiinnitys:

Tonttien varausaika on kuusi kuukautta. Asiakkaan tulee hakea vuokrausta kuuden kuukauden aikana tai varaus raukeaa. Tällöin tontti vapautuu uudelleen varattavaksi karttapalvelun kautta. Omakotitontin varausmaksu on 150 €, joka hyvitetään ensimmäisessä vuokrassa. Mikäli varaus peruuntuu, niin maksu jää kaupungille.

Kun tontin vuokraus vahvistetaan, laaditaan tontista vuokrauspäätös. Vuokrauspäätös on lainvoimainen 21 vuorokauden kuluttua päätöksestä. Vuokrauspäätöksen tultua lainvoimaiseksi laaditaan maanvuokrasopimus, jonka Kotkan kaupunki ja vuokraaja allekirjoittavat. Molemmat osapuolet saavat omat alkuperäiset sopimuskappaleensa. Vuokrasopimus on kirjattava maanmittauslaitoksessa. Samassa yhteydessä on vuokraoikeuteen haettava myös sopimuksessa määrätty panttikirja kaupungille.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistojen-ja-kiinteistojen-palvelut/rekisteroi-vuokraoikeus>

Tontit luovutetaan siinä kunnossa, kun ne vuokraushetkellä ovat. Tontille rakentamisen tulee alkaa vuoden kuluessa tontin vuokrasopimuksen tekemisestä. Vuokratulle tontille on rakennettava voimassa olevan asemakaavan sekä rakennustapaohjeen mukainen asuinrakennus. Tontti on mahdollisuus lunastaa omaksi, kun tontille asemakaavan mukaisesti rakennettu asuinrakennus on valmis.

Varaajaa tai suunnittelijaa kehoitetaan olemaan yhteydessä rakennusvalvontaan viimeistään suunnittelun luonnosvaiheessa, mielellään ennen suunnittelun aloittamista.

## Kartta-aineistot

Rakennuslupaa varten tarvitaan *rakennuslupakartta*. Kartasta löytyvät pohjakartta kiinteistö-, asemakaava- ja osoitetiedot.

*Digitaalinen kantakartta* sisältää yksityiskohtaisesti kaikki kaavoitukselle ym. suunnittelulle ja rakentamiselle tärkeät tiedot, mm. kiinteistöjaotuksen, maastokuviot, rakennukset ja korkeustiedot.

Kartta-aineistot voi tilata Mittaus- ja kiinteistötoimi yksiköstä. Lisätietoja ja yhteystiedot:

<https://www.kotka.fi/asuminen-ja-ymparisto/kartat-ja-paikkatieto/paikkatietoaineistot/>

## Lisätietoja

Maankäyttövalmistelija Mette-Maaria Saarela p 040 652 7866

Tonttipäällikkö Katri Ervasti p 627 9545

Sähköposti: [maankaytto@kotka.fi](mailto:maankaytto@kotka.fi)

## Huomioita:

Tonttivarausta tehdessä kannattaa tutustua huolella voimassa olevaan asemakaavaan ja mahdolliseen rakennustapaohjeeseen. Hyvän lopputuloksen varmistamiseksi:

- Selvittäkää tonttine korkeusolosuhteet sekä katukorot katusuunnitelmasta, että ne voidaan huomioida rakennussuunnittelussa. Tontin korkeuserot vaikuttavat tontille sopivan talotyypin valintaan.
- Harkitkaa rakennuksen ja sen osien lattiakorkeudet suhteessa kadun ja pihan korkeusasemaan. Asunto-osa, taloussiipi ja autotalli voivat olla eri tasossa.
- Jättäkää kadun ja autotallin väliin vähintään 5 m vapaata tilaa, ellei kaavassa ole muuta määrätty. Tarkistakaa, ettei ajoluiskan kaltevuus ole suurempi kuin 1/8.
- Harkitkaa tarkoin puiden kaatoa tontilta. Puiden kaataminen voidaan tehdä rakennuslupapäätöksen mukaisilta rakentamisalueilta. Sopivan kokoisia kauniita puita ja kasvatuskelpoisia taimia kannattaa jättää tontille. Mikäli on tarpeellista, voi puita kaataa myöhemminkin, jolloin se edellyttää puunkaatoiluvan puistotoimelta. Rakennusvaiheen varastointi- ja työskentelyalue on sijoitettava siten, että tontille muuten sopiva puusto voidaan säilyttää.

## Lisätietoa maksuista ja liittymistä:

- Tontin vuokraajalta peritään kulloinkin voimassa olevan taksan mukainen tontin lohkomismaksu. Maksu peritään, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu. Lisätietoja maksuista: <https://www.kotka.fi/wp-content/uploads/2023/06/2023-nro-6-Kiinteistotoimitusmaksutaksa.pdf>
- Rakennuksen paikan maastomerkintä- ja sijaintikatselmusmaksu peritään rakennusluvan yhteydessä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaan.
- Tontin vuokraajalta peritään vesi- ja viemäri liittymismaksu kulloinkin voimassa olevan taksan mukaan: <https://kymenvesi.fi/hinnasto/liittymismaksut-rakentajalle/>
- Mikäli alueen asemakaavamääräyksissä on rakennukselle kaukolämpöverkkoon liittymisvelvoite, on vuokranottaja velvollinen liittämään rakennuksensa kaukolämpöverkkoon, mikäli se rakentamisvaiheessa on mahdollista. Kotkan Energian kaukolämpöhinnasto: <https://www.kotkanenergia.fi/wp-content/uploads/2024/08/Kaukolampohinnasto-pientalot-1.10.2024-alkaen.pdf>  
Mikäli vuokranottaja ei noudata tätä velvoitetta, tulee hänen maksaa kaupungille sopimussakkona liittymämaksun suuruinen korvaus. Poikkeuksena maankäyttö- ja rakennuslain 57a §:ssä esitetyt säännökset vähän energiaa kuluttavien tai uusiutuviin energialähteisiin perustuvalla lämmitysjärjestelmällä toimivien rakennusten rakentamisesta.
- Omakotitontin sähköliittymästä veloitetaan kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti. Lisätietoja Kymenlaakson Sähköverkko: <https://www.ksoy.fi/sahkoverkko/sahkoliittymat/>