

Asuntomessut 2027  
Pickala Rock Resortissa

# Tontti- hakuopas

5.2.2026

PICKALA  
**ROCK**  
RESORT

RE/MAX



ASUNTOMESSUT  
PICKALA ROCK RESORT 2027

# Sisällysluettelo

Home in One – koti Pickala Rock Resortista	3
Sinustako asuntomessurakentaja	9
Asuntomessut 2027 teemat	10
Aluekuvaus	11
Sitovat rakentamistapaohjeet	13
Pickala Rock Resortin upeat asuntomessutontit	17
Näin haet messutonttia	29
Aikataulu & Check list	35
Yhteystiedot	36



## Asuntomessut 2027 Pickala Rock Resortissa

Hakuopas tutustuttaa sinut Asuntomessut 2027 Pickala Rock Resortin upeisiin tontteihin, kertoo alueen rakentamisen ja suunnittelun periaatteista sekä auttaa sinua onnistumaan tonttihaussa. Ota askel kohti unelmiesi kotia.

**Tonttihaku on nyt käynnissä!**





## Home in One – koti Pickala Rock Resortista

Pickalan vapaa-ajankeskus sijaitsee Störsvikissä, Siuntiossa. Alueelle rakentuva uniikki asuinalue Pickala Rock Resort on poikkeuksellisen upea yhdistelmä sadunomaista luontoa, laadukasta vapaa-ajan toimintaa sekä ykkösluokan asumista.

Rock Resort on Helsingin Katajanokan kokoluokkaa oleva alue keskellä kauneinta Suomea. Sijainti on mitä parhain, sillä Espooseen ehättää reilussa 20 minuutissa ja Helsinkiin puolessa tunnissa.



### Siuntio

- Sijainti** Länsi-Uudellamaalla, Inkoon ja Kirkkonummen välissä, noin 40 km Helsingistä
- Väkiluku** Noin 6200 asukasta
- Pinta-ala** 266,12 km<sup>2</sup>, josta vesistöä 24,59 km<sup>2</sup>
- Kaksi-kielisyys** Suomi 65,2 %, ruotsi 26,2 %, muut kielet 8,6 %
- Yhteydet** HSL-junayhteys Helsingistä hyvät tieyhteydet
- Koulutus** Sivistyskampus Siuntion Sydän tarjoaa modernit tilat perusopetukselle ja varhaiskasvatukselle
- Palvelut** Monipuoliset kunnalliset palvelut, mukaan lukien terveysasema, kirjasto ja liikuntatilat





Avokalliot, havumetsät  
ja merellinen tunnelma –  
tervetuloa kotiin.

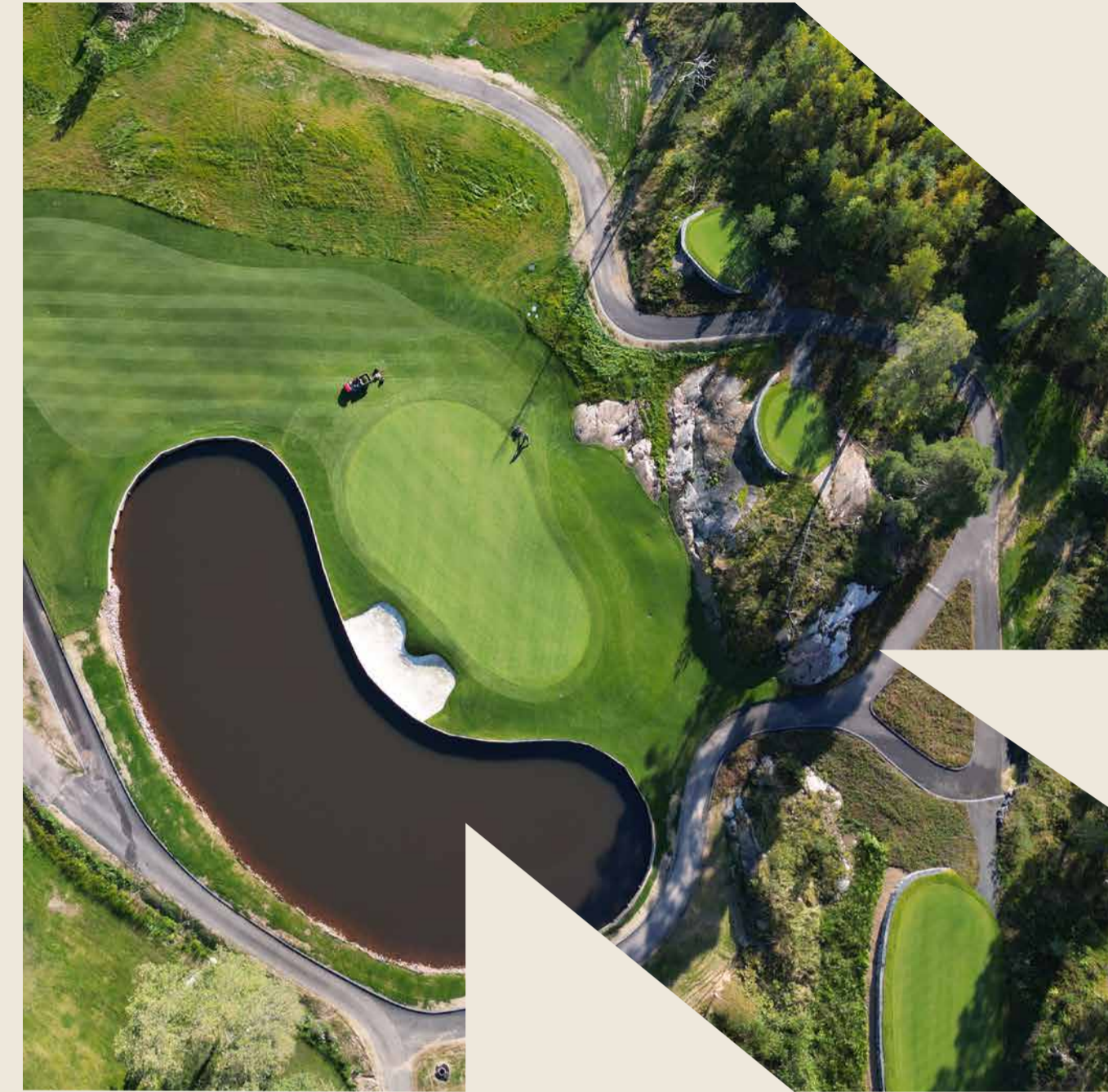


## Sadunomainen luonto

Pickalan vapaa-ajankeskuksessa on mahdollista nauttia luonnosta monipuolisella tavalla, veden äärellä ja metsässä. Eteläosa on luonnonsuojelu- ja virkistysaluetta, joka yhdistyy Inkoon puolella olevaan Kopparnäsin laajaan virkistysalueeseen.

Rock Resortin tontit sijaitsevat aurinkoisilla rinteillä vanhojen mäntyjen ja kallioiden lomassa. Kunnalla on Störsvikissä myös venesatama sekä kirkasvetinen, maisemoitu hiekkakuoppa, jossa on uimaranta ja talvella mahdollisuus myös avantouintiin.





## Laadukasta vapaa-aikaa

Alue on aiemmin ollut tunnettu erityisesti Pickala Golfista, jolla on kolme 18 reiän golfkenttää ainoana Pohjoismaissa. Näistä Park-kenttä remontoitaa maailman kuuluisimman golfkenttiä suunnittelevan toimiston Nicklaus Designin laatiman Master Planin mukaan. Remontti alkoi lokakuussa 2025 ja uusi huippuhieno Park-kenttä avataan loppukesällä 2028.

Nykyään alueen mainetta ja vetovoimaa lisää myös Rock Resortin keskellä sijaitseva uusi Rock Golf ja sen upea klubitalo "The Rock Restaurant" ravintoloinen. Rock on yhdeksänreikäinen par3-golfkenttä, joka on rakennettu laadusta tinkimättä viimeisimpiä tekniikoita hyödyntäen. Rock Golf avattiin juhannusviikolla 2025 ja on saanut pelaajilta runsaasti kehuja.

Pienenä vinkkinä tiedoksi tontin ostoa miettivälle golfin harrastajille ja hyvän ruuan ystäville – Rock Resortin asukkaille ollaan suunnittelemassa omaa membership-ohjelmaa, jolla tulevaisuudessa saa etuja sekä Rock Golfin kentälle että "The Rock Restaurant" -ravintolaan.





**Pickala – aktiivisen  
elämäntavan paratiisi**



## **Rock Golf – maailman- luokan par3-kenttä**

Rock Resortin sydän on yhdeksänreikäinen maailman parhaaksi par3-golfkentäksi tähtäävä Rock Golf. Rock on upea, luonnonkaunis ja hauska. Kentän jokaiseen yksityiskohtaan ja neliömetriin on käytetty enemmän aikaa ja rahaa kuin yhteenkään muuhun suomalaiseen golfkenttään. Huippukentän suunnittelija on korkeatasoisia kenttiä ulkomaille suunnitellut ja kansainvälistä arvostusta kerännyt golfkenttäarkkitehti Lassi Pekka Tilander. Rock on rakennettu luonnon kanssa harmonisessa yhteistyössä, jolloin ympäristön yksityiskohdat pääsevät esiin. Rock mullistaa käsityksesi par3-kentistä. Lisätietoja osoitteesta [www.rockgolf.fi](http://www.rockgolf.fi).



# Rock Resort



Rock Golfin klubitallissa palvelee ravintola The Rock Restaurant.

## Täyden palvelun asuinpaikka

Rock Resortista löytyy myös oma a la carte -ravintola, joka sijaitsee Rock Golfin klubitallin yläkerrassa. "The Rock Restaurant" on avoinna kaikille palvelen alueen asukkaita ja vieraita kauempaakin sekä tietenkin myös golfasiakkaita. Ravintola toimii kesäsesonkeina, mutta ympärivuotiseen aukioloon tähdätään vahvasti kysynnän kasvaessa tulevina vuosina. Lisätietoja osoitteesta [www.therockrestaurant.fi](http://www.therockrestaurant.fi).

Pickalan vapaa-ajankeskuksessa voi tehdä paljon muutakin kuin vain golfata. Pickalasta löytyy muun muassa kuusi tenniskenttää, kaksi padel-kenttää ja yksi pickleball-kenttä sekä melontakeskus. Alueella voi harrastaa lisäksi muun muassa frisbeegolfia, surffausta, suppailua, patikointia, lenkkeilyä luontopoluilla, pyöräilyä, marjastusta, sienestystä, lintubongausta, hiihtoa, luistelua, lumikenkäilyä, pilkkimistä, kalastusta, uintia sekä avantouintia. Alueelta löytyy veneilijöille sekä kunnan ylläpitämä pienvenesatama että Pickalan aktiivisen kalakerhon ylläpitämä oma pienempi venesatama.

Tutustu upeaan alueeseen ja sen monipuolisiin mahdollisuuksiin. Unelmiesi koti odottaa.

## Sinustako asunto- messurakentaja

Asuntomessurakentajana saat mahdollisuuden rakentaa unelmiesi kodin ainutlaatuiselle alueelle. Pickala Rock Resortissa et rakenna vain taloa – rakennat tulevaisuutta osana yhteisöä, joka on suunniteltu luonnon, laadun ja oman näköisen elämän ehdoilla.



- 1 Saat ainutlaatuisen mahdollisuuden rakentaa kotisi ensiluokkaiselle tontille loistosijainnilla.
- 2 Voit solmia taloudellisesti kannattavia yrityskumppanuuksia hankkeeseesi.
- 3 Asuntomessualue on järjestäjäorganisaation ja Pickalan alueen käyntikortti. Rock Resort on panostanut alueen laadukkaaseen suunnitteluun merkittävästi.
- 4 Asuntomessut on paikka innovaatiolle. Voit kokeilla jotakin uutta.
- 5 Messualue valmistuu merkittävältä osin yhtäaikaisesti, joten pääset muuttamaan lähes valmiille alueelle heti messujen jälkeen.
- 6 Pääset osaksi messurakentajien yhteisöä. Saat messuorganisaatiolta tukea ja neuvoja.
- 7 Asuntomessualueet tunnetaan laadukkaina asuinalueina. Se lisää asumistyytyväisyyttä ja vaikuttaa talon arvoon.
- 8 Jätät jälkesi suomalaisen rakennushistoriaan.





Havainnekuva messutontille 72-3 suunnitellusta talosta



Havainnekuva messutontille 78-3 suunnitellusta talosta



## Asuntomessut 2027 Pickala Rock Resortin teemat

Asuntomessut 2027 Pickala Rock Resortin teemat luovat tasapainoa luonnon ja asuntorakentamisen välille.

- 1** Luonnon ja asumisen yhdistäminen harmoniseksi kokonaisuudeksi
- 2** Asuntosuunnittelun ja asuntorakentamisen kehittäminen
- 3** Asumiseen liittyvien innovaatioiden mahdollistaminen ja esilletuominen



## Asemakaavan lähtökohtia

Pickala Rock Resort -asemakaavan tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan perustetta tasokkaan ja identiteetiltään omaleimaisen asuinalueen rakentamiseksi. Tavoitteena on lisäksi alueen ympärivuotisen toiminnan lisääminen. Kortteleita ympäröivät alueet osoitetaan virkistysalueiksi luonto-, maisema- ja suojeluarvot huomioiden.

Rock Resort on osa laajempaa Pickalan vapaa-ajankeskusta, jota kehitetään monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, jossa yhdistyvät loma-asuminen, ympärivuotinen asuminen, virkistyspalvelut sekä näihin kytkeytyvät elinkeinot. Pickalaa kehitetään erityisesti laadukkaan vapaa-ajan ja vakituksen asumisen alueena, jossa keskeisinä arvoina korostuvat luonto ja rauhallisuus.

Rock Resort -alue sijoittuu kallioselänteille, jotka kehystävät laaksojen golfkenttiä. Uudet asuintontit sijoittuvat pääosin selännealueiden ylärinteille. Korkeimmat avokalliolaet ja alavimmat alueet jätetään rakentamatta. Rock Resort -alue jakaantuu neljään kalliosaarekkeeseen, joiden reuna-alueilla säilytetään riittävän laaja yhtenäinen suojametsävyöhyke asuintonttien ja golfkenttien välillä.

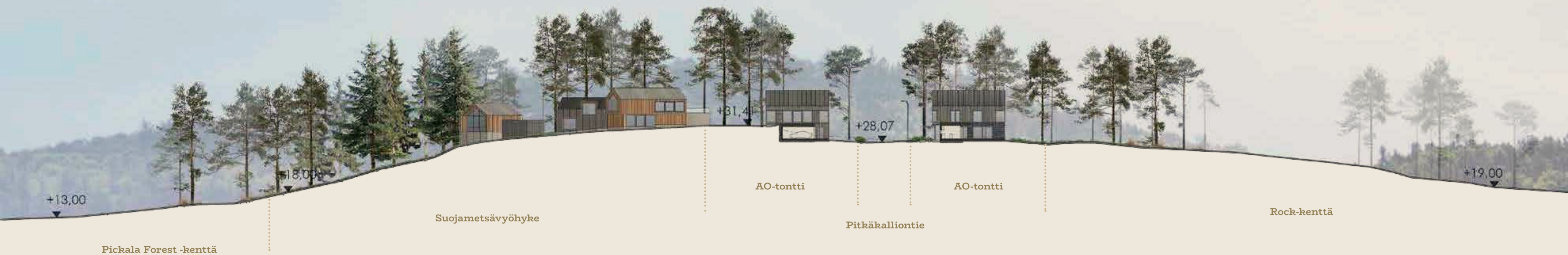
Alueen pääkadut yhdistävät saarekkeet nauhamaisesti. Ensimmäinen pääkatu eli Pitkäkalliontie kulkee alueen pohjoispuolitse, jatkuen mahdollisesti tulevaisuudessa lännessä Inkoon kunnan puolelle. Toinen pääkatu eli Aurinkoharjuntie kulkee puolestaan eteläpuolitse päättyvänä katuna.

## Aluekuvaus

Pickala Rock Resort rakentuu kallioselänteille golfkenttien lomaan. Tavoitteena on rakentaa uniikki asuinalue, jossa yhdistyvät luonto, rauha ja vapaa-ajan palvelut. Asemakaavassa on tonttien lisäksi golfkenttä sekä ravintolapalvelut luonto- ja maisema-arvot säilyttäen.







## Sitovat rakentamistapaohjeet

Rakentamistapaohje täydentää asemakaavaa ja yleisiä alueita koskevaa lähiympäristön suunnitteluohjetta. Sen tarkoituksena on ohjata alueen suunnittelijoita, rakennuttajia ja viranomaisia siten, että rakentamisessa saavutetaan asetetut tavoitteet: korkea laatutaso sekä omaleimainen ja laadukas ympäristö.

Rakentamistapaohje toimii asemakaavaa täydentävänä asiakirjana, ja se on hyväksytty Siuntion kunnanvaltuustossa osana kaavaprosessia. Näin ollen se on suunnittelua ja toteutusta sitova, rakennusvalvonnan valvoma ohje.

### Modernin maanläheinen tyyli

Rakentamistapaohjeen mukaisesti rakennusten materiaalit ja värikytöt tulee sulautua olemassa olevaan luontoon. Alueen yleisten ohjeiden lisäksi rakentamisen tapaa ja tyyliä ohjataan myös korttelikohtaisin ohjein.

Korttelikohtaiset kattomuodot, julkisivumateriaalit ja -värikytöt perustuvat korttelin sijaintiin maisemassa. Kattomuotoja ovat harjakatot, lapekatot ja tasakatot. Julkisivumateriaalit ryhmittyvät puuaineisiin, kiviaineisiin sekä näiden yhdistelmiin. Julkisivuvärikytösten ryhmityksiä ovat tummat lämpimät sävyt, lämpimät keskisävyt, ja sävyjen yhdistelmät.

### Luontoa säästävää rakentamista

Rakennusalat on pääsääntöisesti sijoitettu lähelle katuja, jotta mahdollisimman suuria, ehjiä luonnontilaisia kokonaisuuksia säästyy tontin toisella reunalla. Pysäköinnille ja muulle tontin sisäiselle liikkumiselle tulee rakentaa vain välttämättömät kulkupinnat.

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus rakennusalan sisällä. Rakentamaton tontinosa tulee jättää tai ennallistaa luonnonmukaiseen tilaan. Puiden kaatoa tulee mahdollisuuksien mukaan välttää ja avokallioalueita suojella. Maaston korkeuseroista johtuen tonttikohtaiseen hulevesien käsittelytapaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Tontinrajoja ei tule korostaa aitojen tai vastaavien rakenteiden avulla, jotta alueen yleisilme jää luontovoittoiseksi.

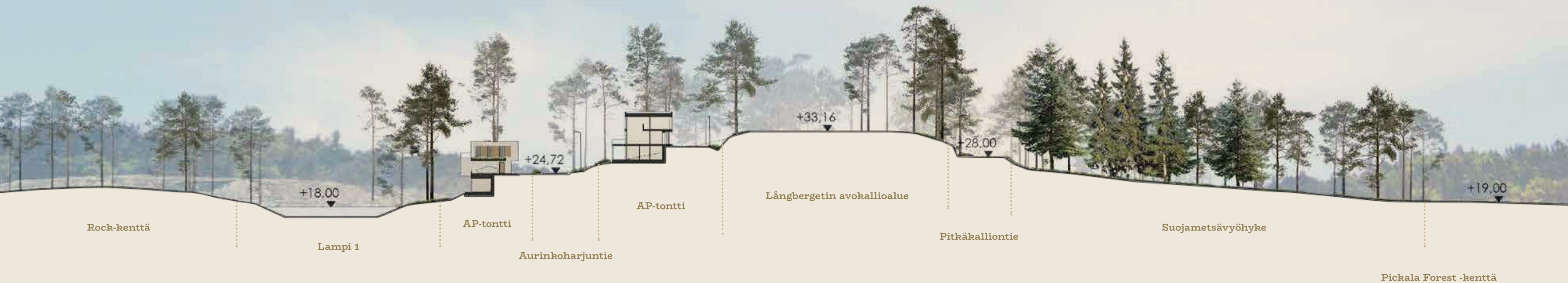
Rakentamistapaohjeessa on korttelikohtaisia kasvillisuussuosituksia. Rakennussuunnitelmat

tulee laatia siten, että kalliota louhitaan mahdollisimman vähän tai ei ollenkaan. Kaavaan on erikseen merkitty rinnetontteja, joihin on mahdollista rakentaa kellari. Loivemilla tonteilla on luontevaa porrastaa rakennusta ja sen ulkotasoja rinteeseen suuntaisesti siten, että korkeilta sokkeleilta vältytään.

### Energiaa luonnosta

Energiatalous on osa alueen ilmettä. Rakennusten ylempiä kattopintoja käytetään aurinkoenergian keräämiseen. Aurinkoenergia- sekä lämpöpumppuratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa rakennuksiin integroituina siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän häiriötä naapurustoon. Maalämpöä ei voida käyttää, sillä maalämpökaivoja ei saa porata läheisen Siuntion kunnan vedenottamon takia. Ulkovalaistuksen ensisijainen tavoite on opastaminen ja käyttöturvallisuus.





## Merkittävimpiä nostoja rakennustapaohjeesta

Rock Resort -asuinalueen identiteetti perustuu paikallisen maiseman erityispiirteisiin. Kaavan tavoitteena on luoda Rock Resort -alueesta ja Rock-golfkentästä maisemallisesti ja rakentamistavaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Rakentamistapaohje tukee tätä tavoitetta ja varmistaa, että alueen luontoarvot säilyvät niin rakentamisen aikana kuin sen jälkeenkin.

Suunnittelijan tulee suunnitelmissaan huomioida rakentamistapaohjeen kaikki kyseistä tonttia koskevat määräykset. Alla listattu merkittävimpiä määräyksiä:

- Rock Resortin alue on tyyliltään moderni, mutta maanläheinen. Alueella suositetaan rakennusten julkisivuissa materiaaleja ja värityksiä, jotka sopivat alueen olemassa olevaan luontoon.
- Materiaalien tulee mahdollisuuksien mukaan olla pinnoittamattomia, myrkyttömiä, kestäviä, huoltovapaita ja luonnollisesti patinoituvia.
- Sävytetyissä julkisivumateriaaleissa suositetaan kuultosävyjä peittovärien sijaan. Materiaalien väriskaala on valtaosin lämmin, ja materiaalien tekstuurien avulla haetaan visuaalista yhteyttä ympäröivän luonnon karheuteen.
- Asuinrakennuksen lisäksi ei saa rakentaa erillisiä rakennelmia lukuun ottamatta välttämättömiä jätekatoksia.

- Tavoitteena on säilyttää mahdollisimman suuri osuus tontista luonnonvaraisessa tilassa. Louhimista on mahdollisuuksien mukaan vältettävä tai minimoitava.
- Alueen jyrkähköstä ja pienipiirteisestä topografiasta johtuen, katurakenteiden viereisiä maatäyttöjä ulottuu myös tonteille.
- Tontilla oleva kasvillisuus tulee inventoida digitaalisesti ja siitä tulee esittää puusto- sekä maastokartoitus karttamuodossa rakennuslupahakemuksessa.
- Rakennettavan alan ulkopuolinen pihamaa jakautuu rakennusympäristön ennallistettavaan alaan, rakennuksen ja kadun väliseen istutettavaan alaan sekä luonnontilaiseksi jätettävään alaan.

- Rakennusalan rajojen sisäpuolistakin puustoa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan, esimerkiksi terassin läpi kasvavat puut ovat suotavia.
- Rakennusluvan liitteenä tulee esittää ammattitaitoisesti laadittu pihasuunnitelma. Huomioon tulee kuitenkin ottaa se, että rakennusruudun ulkopuoliset pihat tulee pääsääntöisesti jättää luonnontilaisiksi.





- Tontin uuden kasvillisuuden tulee sopeutua paikalliseen ympäristöön. Istuttaessa tulee käyttää kotimaista alkuperää olevaa kasvillisuutta sekä suosia paikallista lajistoa, joka soveltuu kyseisen kohteen luonto- ja metsätyyppiin.
- Esteettömien näkymien ja mm. metsäneläinten vapaan liikkumisen mahdollistamiseksi tonttien välisiä aitoja ja pensasaitoja ei sallita Rock Resortin alueella. Tontin rajoilla ei sallita pitkiä yhtenäisiä pensasaitoja tai -aidanteita. Aidat ovat sallittuja kuitenkin turvallisuussyistä mm. uima-aitaiden ympärillä tai jyrkänteiden reunoilla.
- Asuinalueen pihamaille ei pääsääntöisesti ole suotavaa istuttaa nurmikoita.
- Puiden kaatoa ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupa on lainvoimainen.
- Avokallioalueet on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan luonnontilaisena.

- Tontilla sallitaan vain välttämätön louhiminen rakennuslalla sekä istutettavalla ja ennallistettavalla alalla rakennuksen sovittamiseksi maastoon sekä pihajärjestelyjen, kuten kulureittien ja katuliittymien mahdollistamiseksi.
- Rakennuslupa-asiakirjoissa tulee esittää hulevesien hallinnasta suunnitelma.
- Pysäköintipaikkojen pintamateriaalina käytetään luonnonkivetystä tai vettä läpäisevää pinnoitetta.
- Muiden kuin tasakattoisten talojen räystäiden tulee olla vähäiset ja ilmeeltään kevyet, tai integroitua osaksi rakennusmassaa muodostaen käyttökelpoisia ulkotiloja. Korttelikohtainen ohje katon muodosta pyrkii huomioimaan rakennusten sijoittumisen toisiinsa nähden. Tasakattoja on pääasiallisesti kattomuodoksi määrätty sellaisille alueille, joissa rakennusten peittävyttä tai näkymistä puiden ylitse on haluttu minimoida. Tasakatto on myös alempien kattojen ja katosten muoto samasta syystä.

- Pihalla sijaitsevat uima- ja kylpyaltaat tulee sijoittaa rakennusalan sisään ja sovittaa terrassien rakenteisiin.
- Katoksen seinistä vähintään 30 % on oltava ulkoilmaan avointa ja aukkojen pinta-ala vähintään 10 % lattia-alasta. Lasitettujen ulkotilojen yhteenlaskettu määrä saa olla enintään 10 % kerrosalasta. Vähintään 30 % lasitetun ulkotilan pystysuorasta, ulkoilmaan rajoittuvasta osasta tulee olla avattavissa.
- Autotalli on kerrosalaa, jos se ei sijaitse kellarissa.
- Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa eikä selailaista ole suunnitteilla. Alue sijaitsee pohjavesialueella lähellä Siuntion kunnan vedenotantoa, joten lämpökaivot sekä maanalaiset öljysäiliöt on kielletty.
- Rakennuksen pääasiallisen katon pinta-alasta tulee käyttää vähintään 20 % aurinkoenergian tuottamiseen.
- Ilmalämpö- ja vesi-ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköt pitää jo rakennussuunnittelussa sovittaa julkisivuihin

- Ulkovoalojen värilämpötilan tulee olla lämmin (3000 K tai alle).
- Alueen tonteilla on usein kallio lähes paljaana tai ohuen maapeitteen alla. Rakennuksen perustamistapa ja korkeusasema tulee olla sellainen, että kalliota louhitaan mahdollisimman vähän tai ei ollenkaan. Pilariperusteisuus muokkaa maaperää vähiten, jolloin vaikutus hulevesien virtaamiseen sekä alkuperäiseen puustoon ja kasvillisuutteen on vähäisin.
- Tämän rakentamistapaohjeen liitekartassa on määritelty korttelikohtainen pääasiallisen rakennusmassan kattomuoto.
- Harjakattojen osalta kaavakartassa on pääosin määrätty harjan suunnasta.
- Harjakattojen kattokaltevuuksien vaihteluväli löytyy rakentamistapaohjeen liitekartasta suhdelukuna.







# Pickala Rock Resortin upeat asuntomessu- tontit



Rockinkallio

76

75

74

78

77

72

72

Pitkäkallio

70

69

Rock Golf

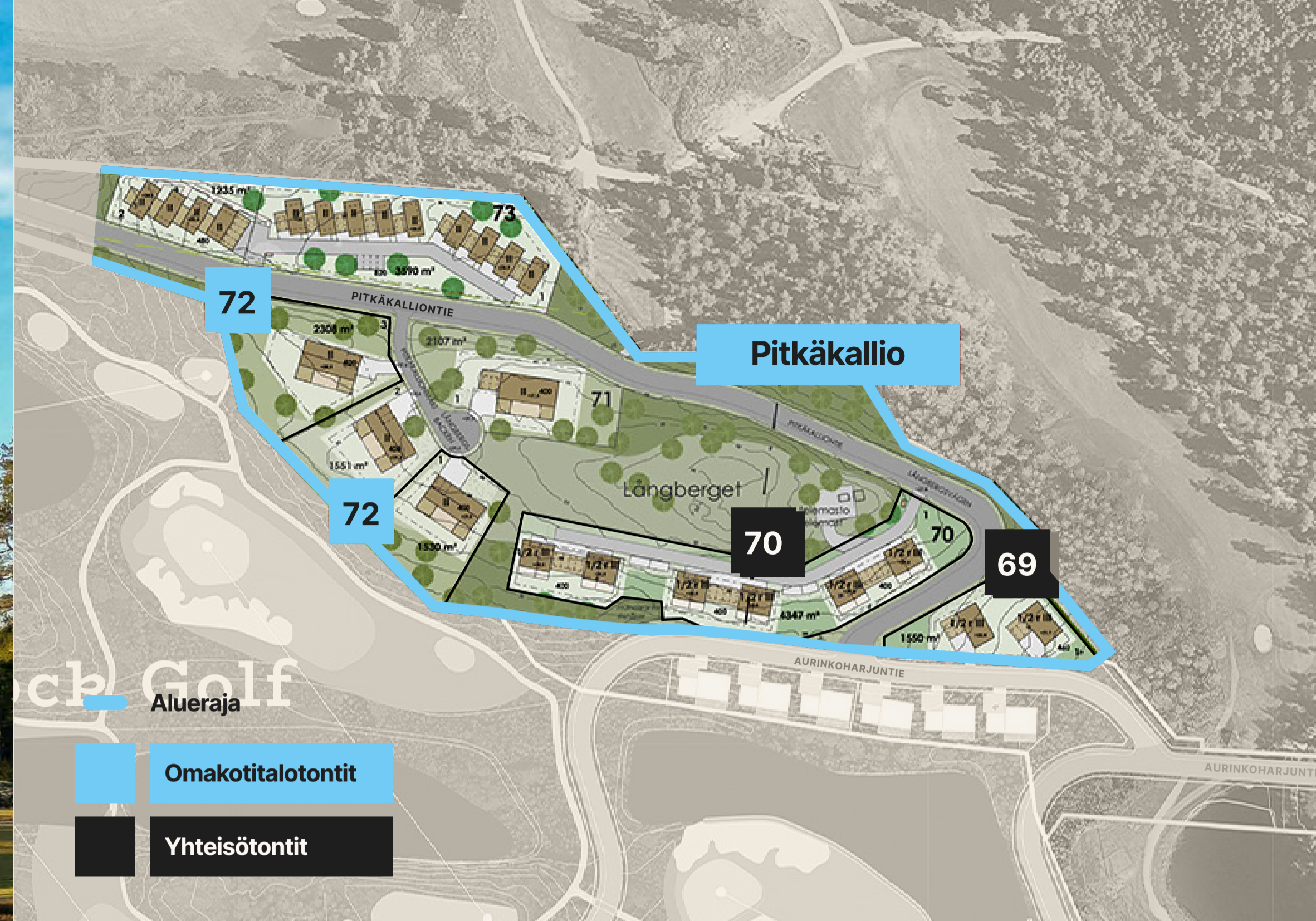


ASUNTOMESSUT  
PICKALA ROCK RESORT 2027

Asuntomessualueen rajat

Omakotitalotontit

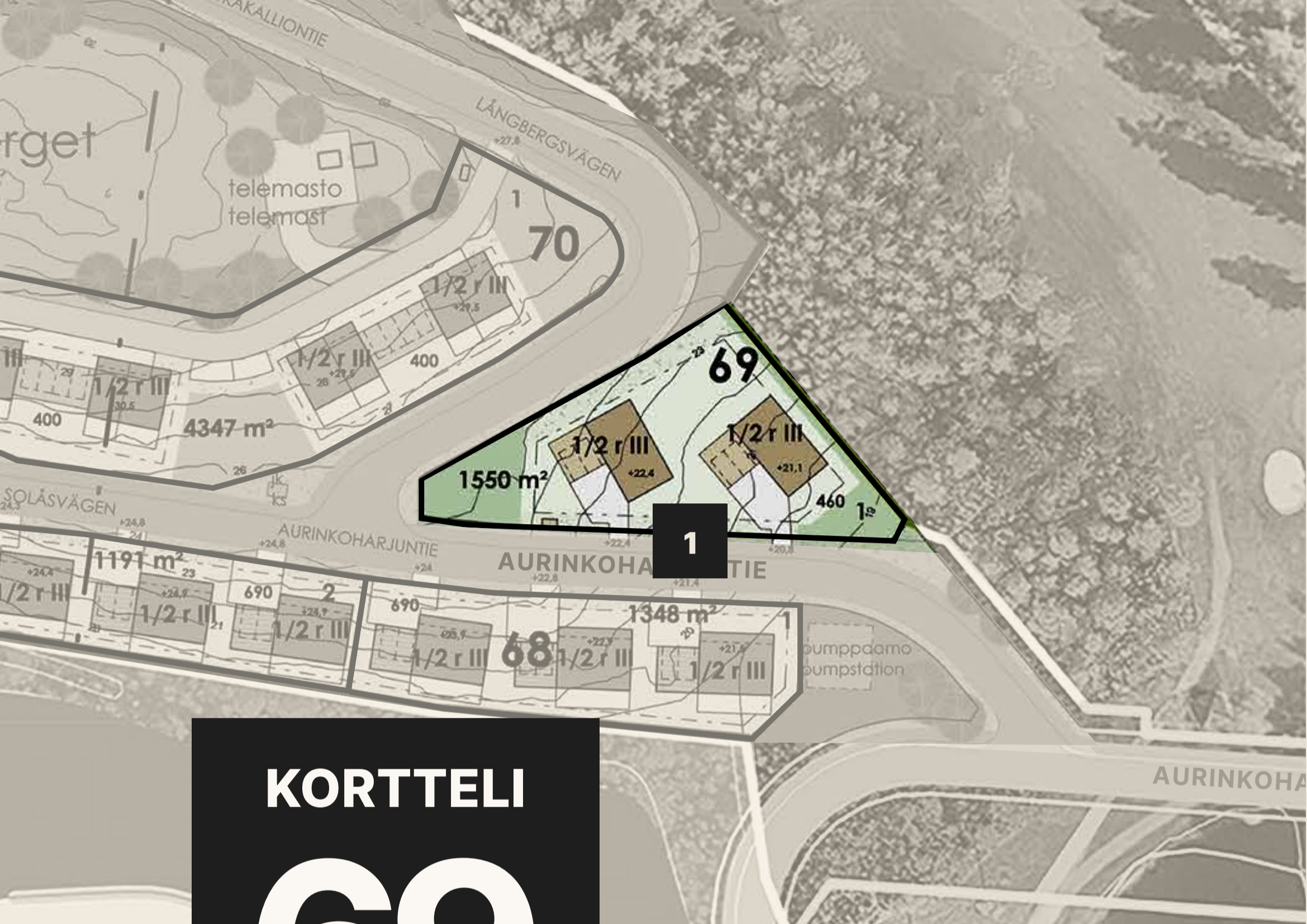
Yhteisötontit



## Pitkäkallio

Rock Resortiin saavuttaessa ensimmäisenä on vastassa Pitkäkallio, joka on saanut nimensä alueella olevasta Långberget -kalliosta. Sen laella on upea jäkäläpeitteinen avokallioalue ja sieltä löytyy myös Rock Resortin korkein kohta, noin 34 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueella on myös Rock Resortin kahden pääkadun eli Aurinkoharjuntien ja Pitkäkalliontien risteys. Pitkäkallion etelärinteiltä avautuu huimat maisemat pitkälle länteen jatkuvalla Rock-kentälle, sen klubitalolle ja idässä näkyvälle Pickala Golfin Forest-kentälle. Myös Pitkäkallion pohjoisrinteiltä aukeaa hienot näkymät Pickala Golfin Forest-kentälle.



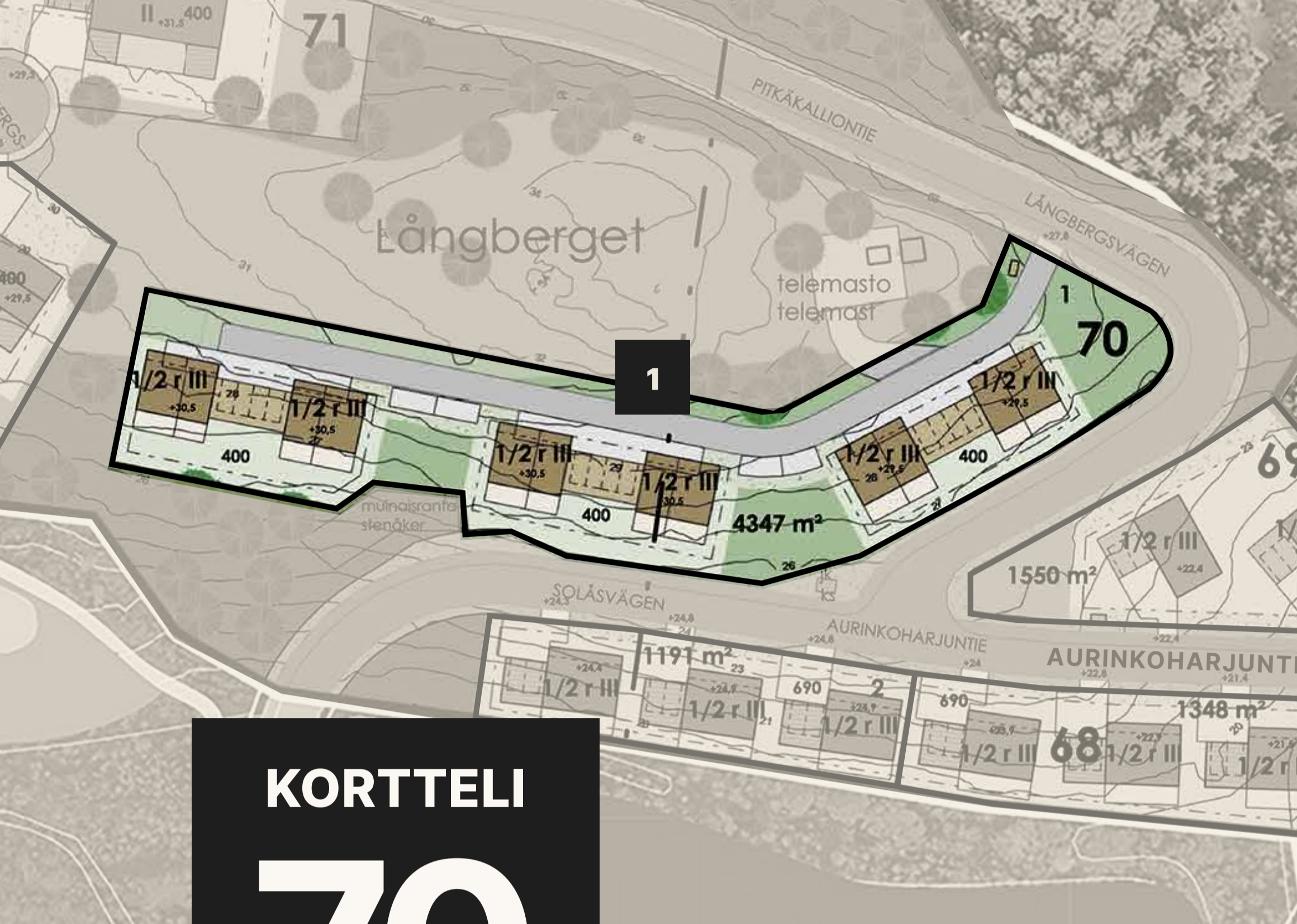


**KORTTELI**  
**69**

**YHTEISÖTONTTI**

Tontin nro.	Tontin tyyppi	Julkisivumateriaali	Kerrosluvu	Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Kattomuoto	Värimaailma	Myyntihinta	€/k-m <sup>2</sup>	Kellari
<b>1</b>	As Oy/ As3	Kivi	1-3	1550	460	Tasakatto	Tumma	358 800 €	780 €	Sallittu





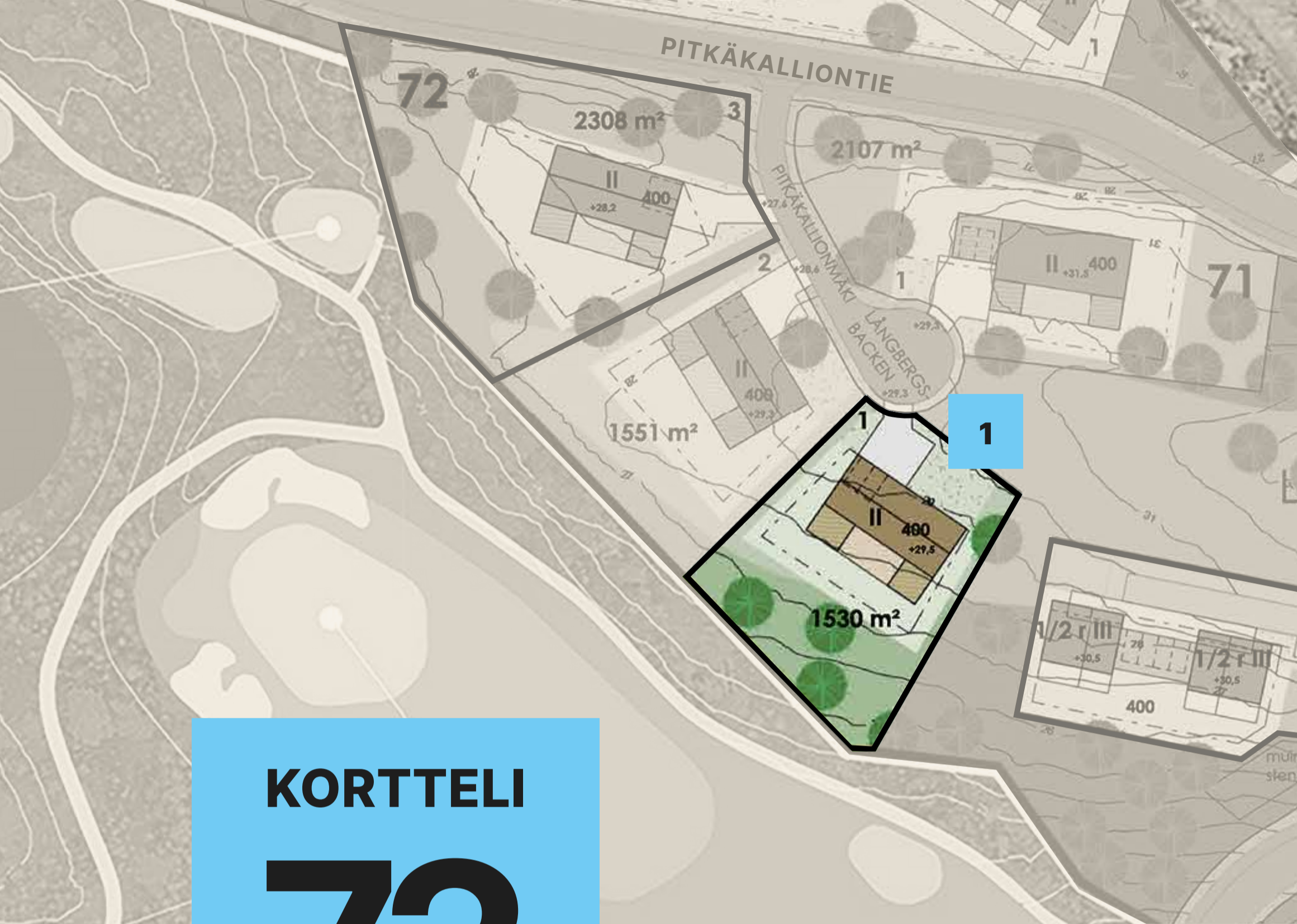
# KORTTELI 70

## YHTEISÖTONTTI

Tontin nro.	Tontin tyyppi	Julkisivumateriaali	Kerrosluku	Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Kattomuoto	Värimaailma	Myyntihinta	€/k-m <sup>2</sup>	Kellari
<b>1</b>	As Oy/ As12	Kivi	1-3	4347	1200	Tasakatto	Tumma	960 000 €	900 €	Sallittu

Tontti on ostettavissa myös osina hallinnanjakosopimuksella jaettuna (esimerkiksi 1/3 tai 1/2). Korttelin sisäiselle tonttikadulle tulee rasite lähellä olevan telemaston ajoyhteyttä varten.





# KORTTELI 72

## OMAKOTITALOTONTIT

Tontin nro.	Tontin tyyppi	Julkisivumateriaali	Kerrosluvu	Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Kattomuoto	Värimaailma	Myyntihinta	€/k-m <sup>2</sup>	Kellari
<b>1</b>	OKT	Kivi	1-2	1530	400	Tasakatto	Tumma	360 000 €	900 €	-

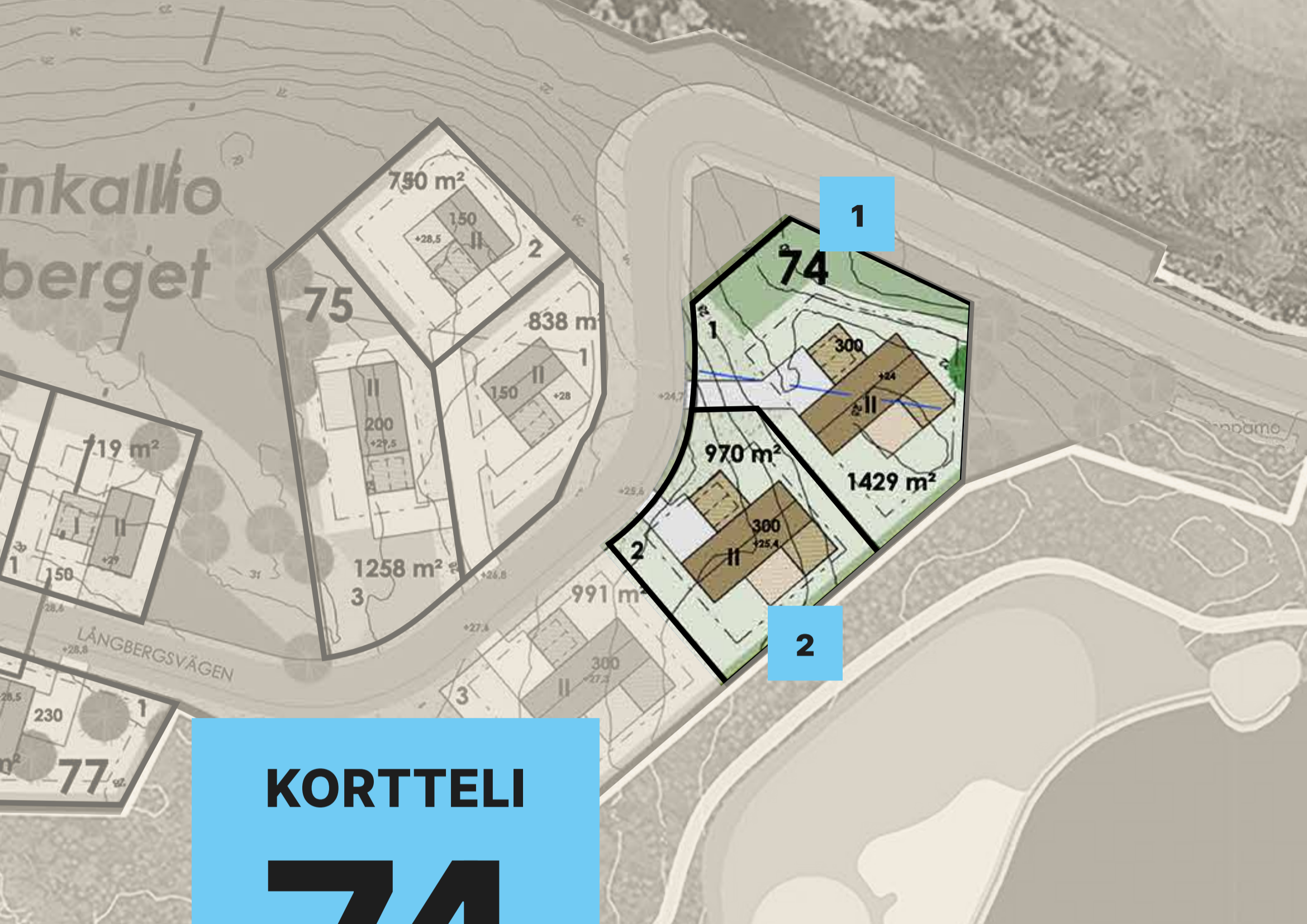




## Rockinkallio

Rockinkallio on saanut nimensä alueen hienosta maamerkistä eli näyttävän kokoisesta "The Rock" -nimisestä siirtolohkareesta, joka valaistetaan iltaisin. Se sijaitsee Rock-kentällä väylän 4 aloituslyöntipaikkojen vieressä, mutta näkyy hyvin myös Pitkäkalliontielle ja osalle Rockinkallion asuntokortteleista. Rockinkallion etelään ja kaakkoon avautuvat asuintontit ovat kalliomaastoa, josta on näkymiä Rock-kentälle. Alueen länsireunan tonteilta aukeaa myös hienot iltanäkymät Pickala Golfin Forest-kentälle. Alueen pohjoisosa on säilytetty luonnontilaisena havumetsänä.



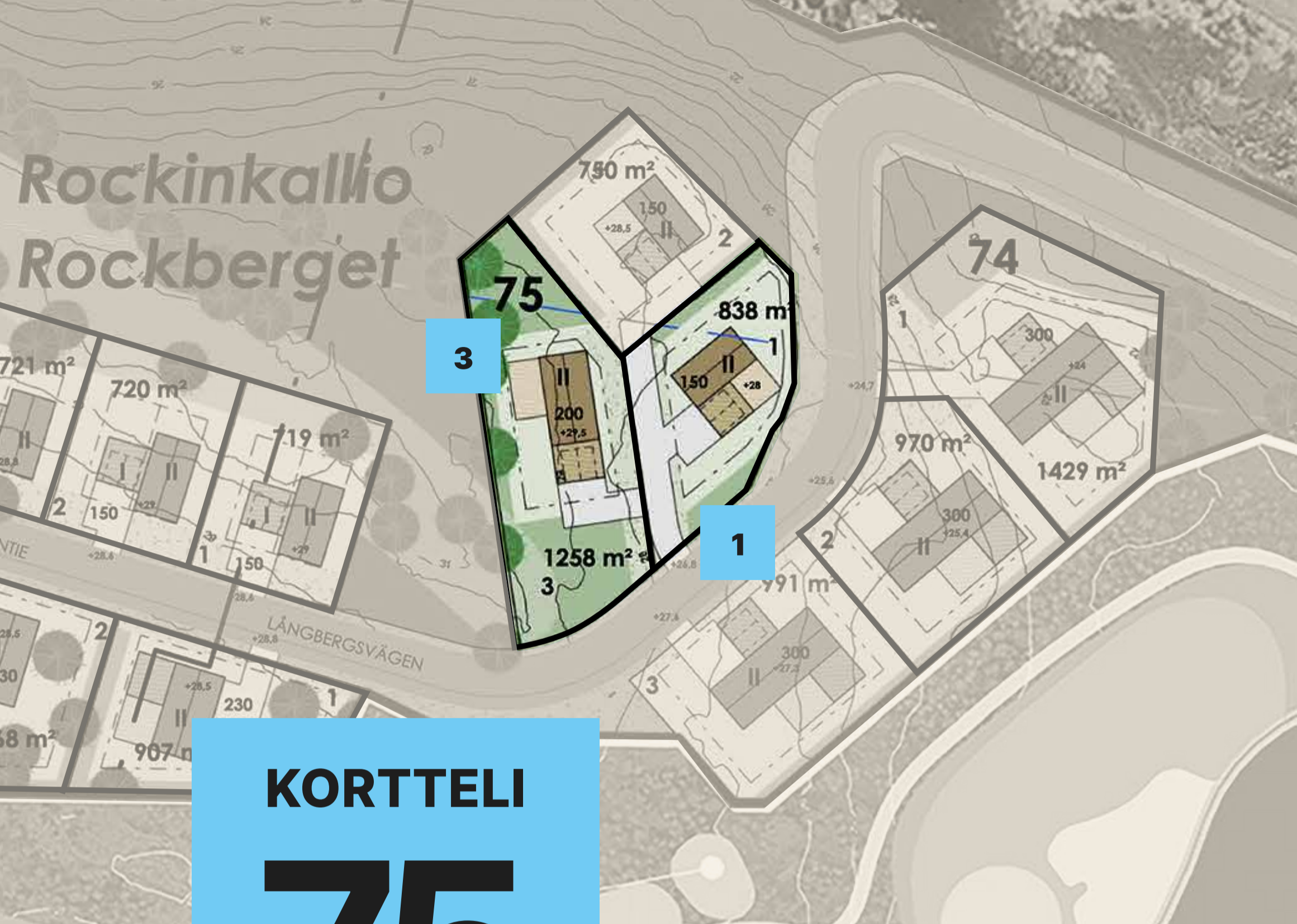


**KORTTELI**  
**74**

**OMAKOTITALOTONTIT**

Tontin nro.	Tontin tyyppi	Julkisivumateriaali	Kerrosluvu	Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Kattomuoto	Värimaailma	Myyntihinta	€/k-m <sup>2</sup>	Kellari
<b>1</b>	OKT	Kivi + Puu	1-2	1429	300	Harjakatto	Tumma	273 000 €	910 €	-
<b>2</b>	OKT	Kivi + Puu	1-2	970	300	Harjakatto	Tumma	276 000 €	920 €	-





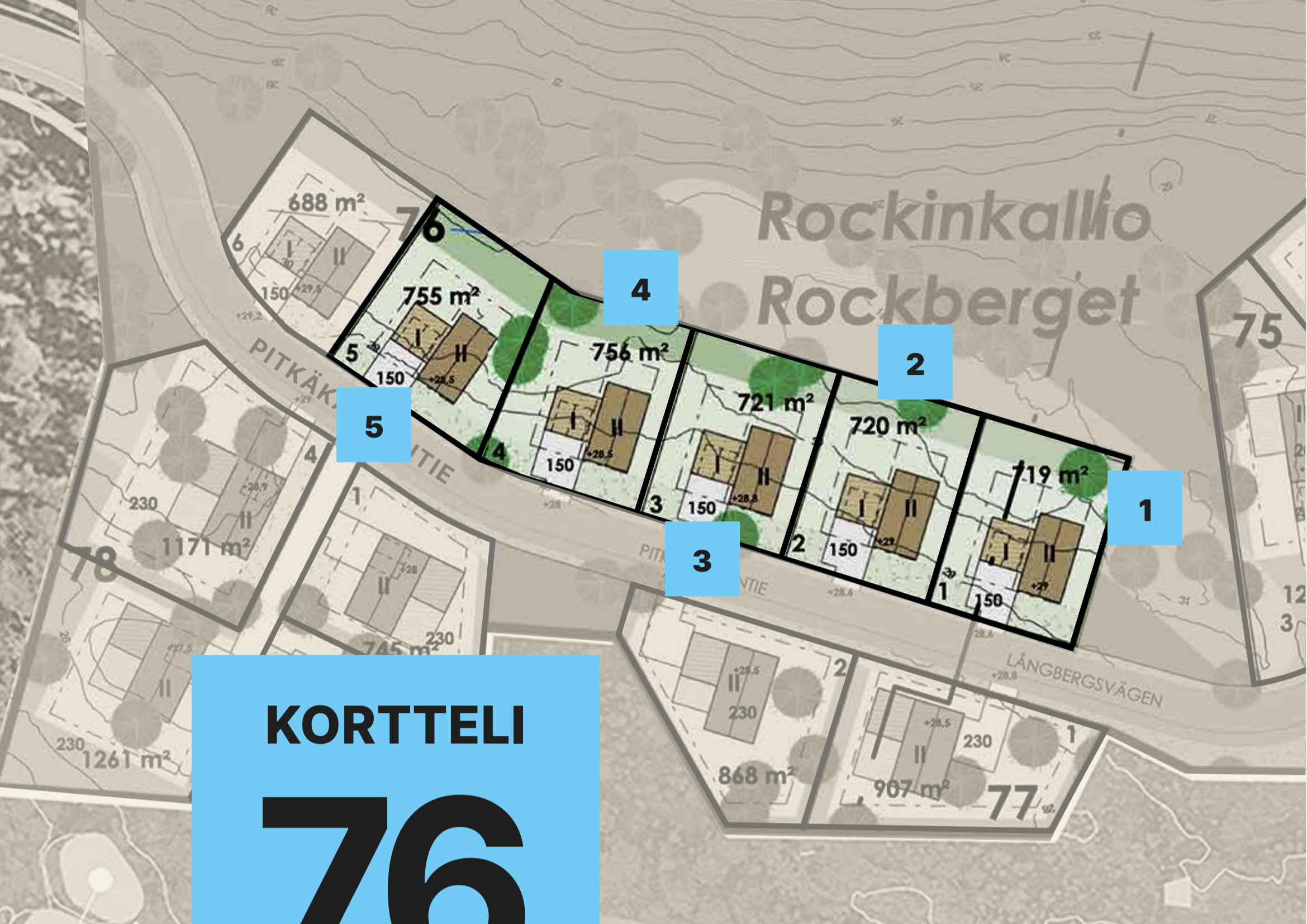
# KORTTELI 75

## OMAKOTITALOTONTIT

Tontin nro.	Tontin tyyppi	Julkisivumateriaali	Kerros-luku	Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Kattomuoto	Värimaailma	Myyntihinta	€/k-m <sup>2</sup>	Kellari
<b>1</b>	OKT	Puu	1-2	838	150	Harjakatto	Tumma	138 000 €	920 €	-
<b>3</b>	OKT	Puu	1-2	1258	200	Harjakatto	Tumma	184 000 €	920 €	-

Rock Properties Oy on kustannuksellaan rakentanut korttelin 75 tonttikadun ja kunnallistekniikan (sijaitsee rasiiteena tontilla 75-1).



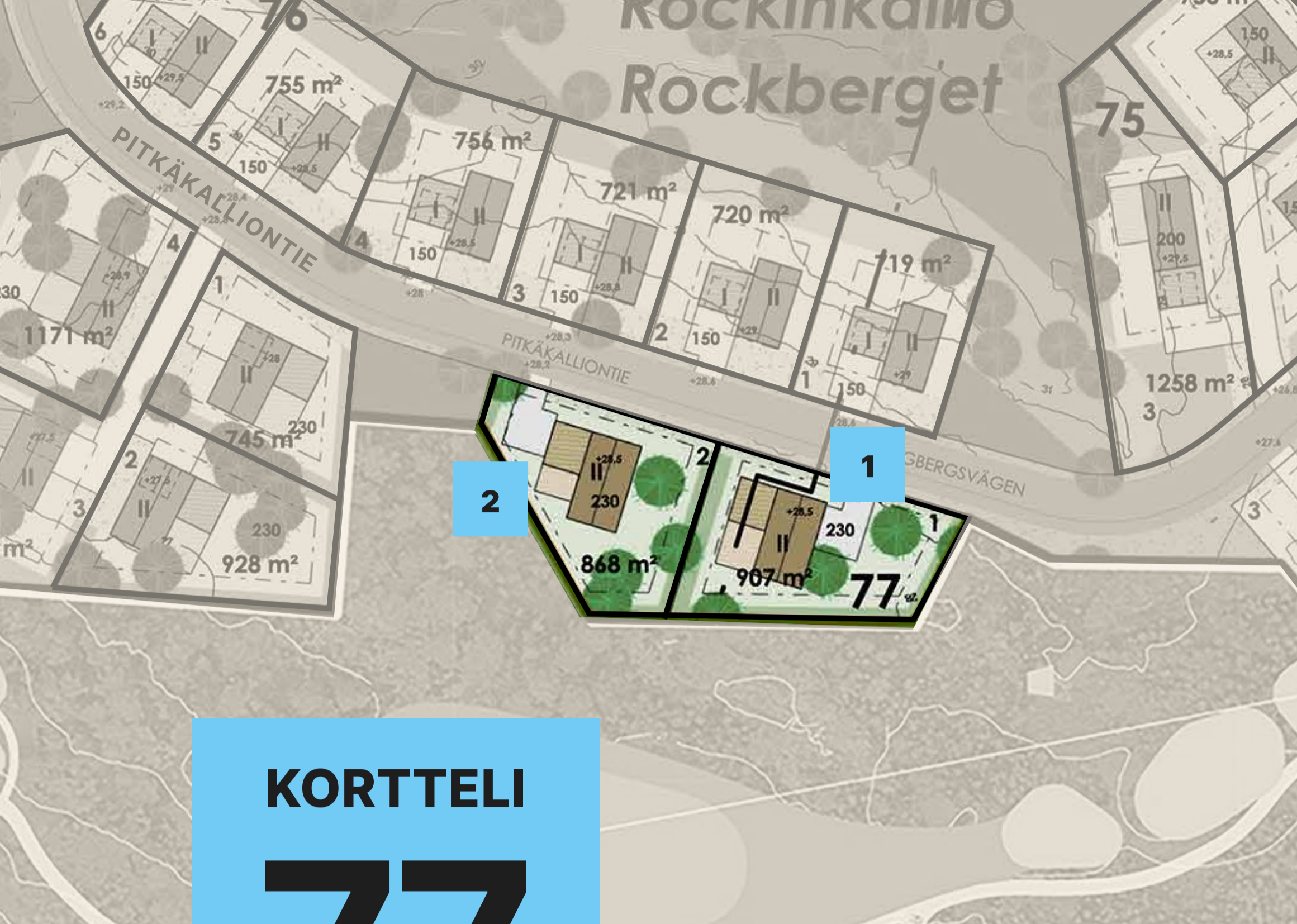


# KORTTELI 76

## OMAKOTITALOTONTIT

Tontin nro.	Tontin tyyppi	Julkisivumateriaali	Kerrosluvu	Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Kattomuoto	Värimaailma	Myyntihinta	€/k-m <sup>2</sup>	Kellari
1	OKT	Puu	1-2	719	150	Harjakatto	Tumma	142 500 €	950 €	-
2	OKT	Puu	1-2	720	150	Harjakatto	Tumma	138 000 €	920 €	-
3	OKT	Puu	1-2	721	150	Harjakatto	Tumma	138 000 €	920 €	-
4	OKT	Puu	1-2	756	150	Harjakatto	Tumma	139 500 €	930 €	-
5	OKT	Puu	1-2	755	150	Harjakatto	Tumma	138 000 €	920 €	-



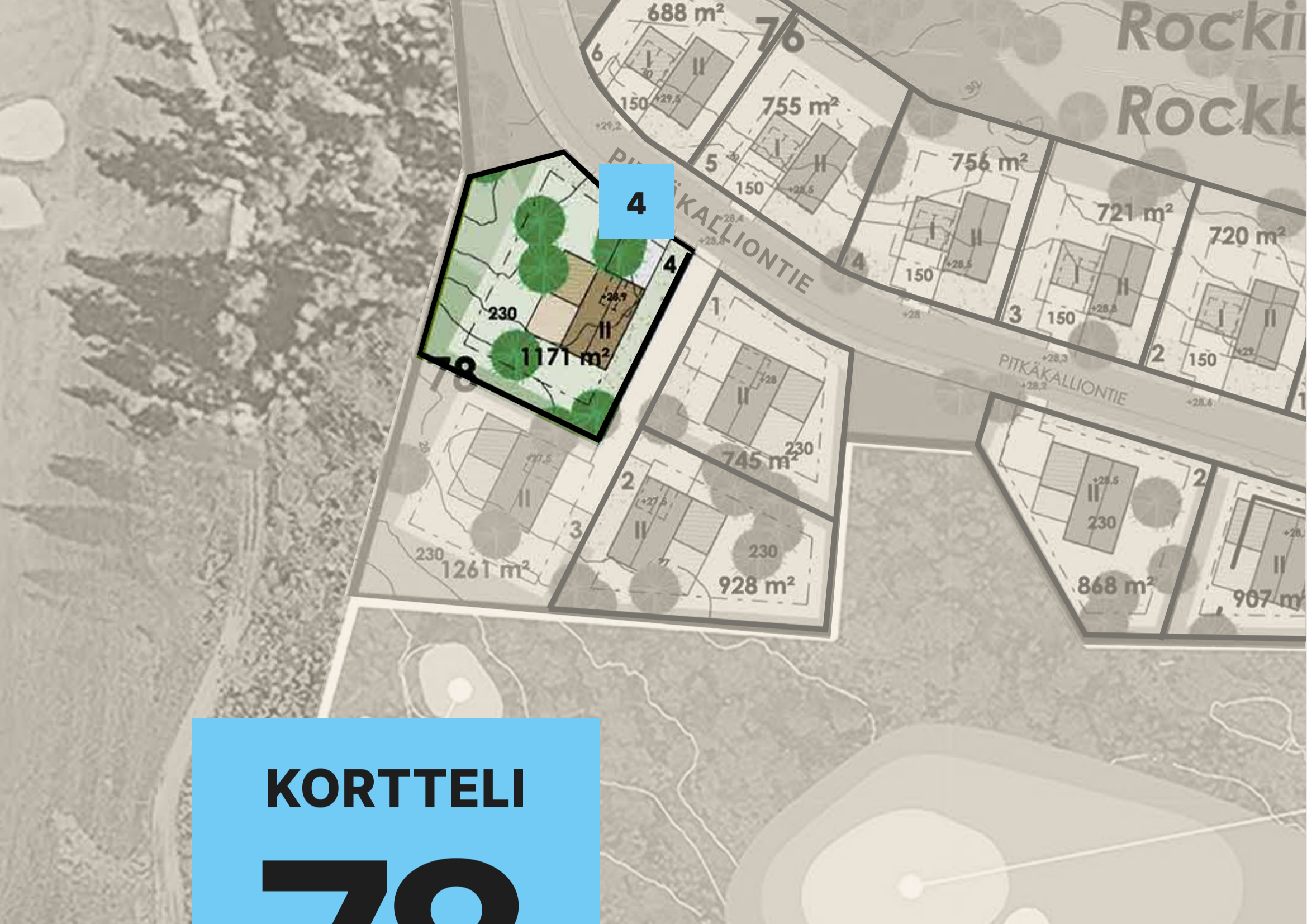


# KORTTELI 77

## OMAKOTITALOTONTIT

Tontin nro.	Tontin tyyppi	Julkisivumateriaali	Kerros-luku	Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Kattomuoto	Värimaailma	Myyntihinta	€/k-m <sup>2</sup>	Kellari
<b>1</b>	OKT	Kivi + Puu	1-2	907	230	Harjakatto	Tumma	213 900 €	930 €	-
<b>2</b>	OKT	Kivi + Puu	1-2	868	230	Harjakatto	Tumma	211 600 €	920 €	-





**KORTTELI**  
**78**

**OMAKOTITALOTONTIT**

Tontin nro.	Tontin tyyppi	Julkisivumateriaali	Kerrosluvu	Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Kattomuoto	Värimaailma	Myyntihinta	€/k-m <sup>2</sup>	Kellari
<b>4</b>	OKT	Kivi + Puu	1-2	1171	230	Harjakatto	Tumma	213 900 €	930 €	-

Rock Properties Oy on kustannuksellaan rakentanut korttelin 78 tonttikadun ja kunnallistekniikan (sijaitsee rasiitena tontilla 78-3).



# Näin haet messutonttia

Tontinhakuprosessiin ryhtyminen edellyttää hieman viitseliäisyyttä, mutta on loppujen lopuksi helppoa. Selkeitä ohjeita seuraamalla olet askeleen lähempänä unelmiesi tonttia.



## Tutustu messualueontteihin

Pickala Rock Resort tarjoaa luonnonläheisen ja aktiivisen elämäntavan yhdistelmän vain puolen tunnin ajomatkan päässä Helsingistä. Alueen aurinkoiset rinteet ja luonto, hyväkuntoiset golfkentät ja monipuoliset vapaa-ajan mahdollisuudet tekevät tästä uniikin paikan asua.

Voit käydä tutustumassa messualueen tontteihin itsenäisesti, mutta suosittelemme tonttiesittelyn varaamista. Tonttiesittelyssä saat tietoa Asuntomessurakentamisen hyödyistä, pääset tutustumaan tontteihin ja aistimaan alueen kauneutta.

Varaa tonttikäynti Rock Properties Oy:n myyjältä osoitteesta:

**rene.messiadeprado@remax.fi**

**RE/MAX®**

## Tervetuloa

Seuraa kantatieltä 51 (Hangontie) Rock Golfiin opastavia liikennemerkkejä ja näin saavut myös Rock Resortiin. Alueen pääkatujen Aurinkoharjuntien ja messualueen halki kulkevan Pitkäkalliontien länsipäädyissä jatkuu molemmissa yhä katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen. Näin ollen vaikka Aurinkoharjuntien alku ja Pitkäkalliontie messualueen kohdalla ovatkin jo valmiita asfaltoituja katuja, niin ne ovat vielä kokonaan työmaa-alueita. Niinpä niiden varrelle ei saa pysäköidä autoja niin, että isojen työmaa-ajoneuvojen vapaa kulku yhtään vaarantuu. Omien autojen pysäköinti messualueella onkin sallittu ainoastaan sivukaduilla (Pitkäkallionmäki sekä korttelien 75 ja 78 sisäiset tonttikadut). Omatoimiset tontteihin tutustumiset kannattaa ajoittaa ilta- ja viikonloppu-aikaan urakoitsijan työajan ulkopuolelle.

## Lataa suunnittelun lähtötietoaineisto

Toimi näin:

- Tilaa käyttäjätunnukset osoitteesta **[https://www.lyyti.in/Asuntomessut\\_Rock\\_Resortissa\\_jatkuvahaku](https://www.lyyti.in/Asuntomessut_Rock_Resortissa_jatkuvahaku)**
- Kirjaudu saamillasi tunnuksilla Projektipankkiin **<https://projektipankki.asuntomessut.fi/>**
- Lataa materiaalit Projektipankista



# Tonttihaku

- Tutustu tarkasti käsissä olevan hakuoppaan sisältöön.
- Varaa tonttikäynti ja käy tutustumassa tontteihin RE/MAX:n kanssa.
- Lataa aineisto projektipankista: <https://projektipankki.asuntomessut.fi>
  - ✓ Asemakaavakartta (dwg/pdf)
  - ✓ Rakennustapaohjeet
- Tonttihakemus tehdään sähköisen lomakkeen avulla. Täytä hakemus: [https://www.lyyti.in/Asuntomessut\\_Rock\\_Resortissa\\_jatkuvahaku](https://www.lyyti.in/Asuntomessut_Rock_Resortissa_jatkuvahaku)
- Lähetä sähköinen hakemus mahdollisimman pian.

Puutteellisia hakemuksia ei oteta käsittelyyn. Teknisistä syistä johtuen hakemusta ei voi tallentaa ja jatkaa täydentämistä myöhemmin, vaan se tulee toimittaa kerralla. Jätettyä hakemusta ei voi jälkeinpäin täydentää.

## Tonttihakemuksen sisältö

Tonttihakemuslomakkeen sisältö vaihtelee sen mukaan, onko hakija yksityinen henkilö vai yritys. Hakemuksessa tulee ilmoittaa ensisijainen haettava tontti. Ensisijaisen tonttivaihtoehdon lisäksi hakija voi halutessaan ilmoittaa myös toissijaisen tonttivaihtoehdon.

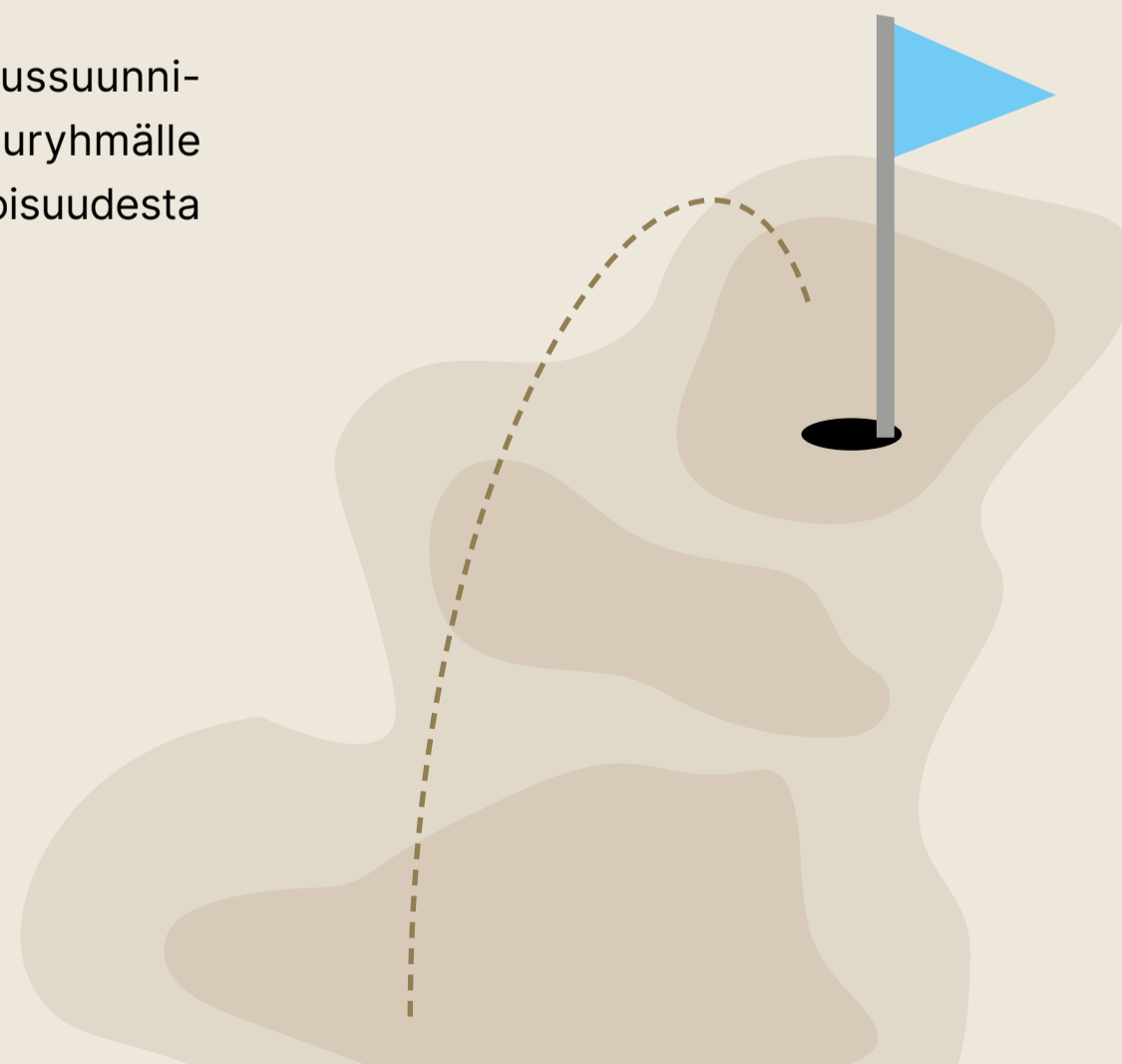
Hakuvaiheessa ei edellytetä luonnos- tai rakennussuunnitelmia. Hakemuksen tarkoituksena on antaa laaturyhmälle riittävät tiedot hankkeen luonteesta, toteutuskelpoisuudesta ja hakijan sitoutumisesta hankkeeseen.

## Hankkeen sanallinen kuvaus

Hakemukseen tulee kirjata sanallinen selostus suunnitellusta hankkeesta. Selostuksessa tulee avata muun muassa:

- hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet
- toteutettavan kohteen rakennustyyppi
- hankkeen koko eli suunniteltu huoneistoala ja mahdolliset aputilat
- runkorakenneratkaisu: puuranka, hirsi, harkko, tiili tms.
- toteutustapa: talotehdastoimitus, rakennusliikeurakointi, omatoimirakentaminen tms.
- mahdollinen kumppani / kumppanit hankkeelle
- tilaohjelma (eli suunnitellut huonetilat)
- hankkeen erityispiirteet
- kustannusarvio rakentamiselle
- budjetti hankkeelle (tontti + rakennuskustannukset + varautuminen ylityksille)
- miten hanke huomioi Asuntomessujen teemat, alueen luonteen ja rakentamistapaohjeiden keskeiset periaatteet
- hakijan suhde hankkeeseen (oma koti, kaupallinen rakentaminen tms.)

Selostuksen ei tarvitse sisältää teknisiä tai visuaalisia suunnitelmia, vaan sen tavoitteena on kuvata hanketta ymmärrettävästi ja realistisesti. Hakemukseen saa liittää suunnitelmia tai visuaalisia aineistoja, mutta se ei ole pakollista.



## Hakemusten käsittely

Suomen Asuntomessujen ja Rock Resortin edustajista muodostettu Laaturyhmä käsittelee kaikki hakemukset. Hakemuksia käsitellään tasaisin väliajoin ja hakijoita informoidaan hakemuksen käsittelystä mahdollisimman pian hakemuksen jättämisen jälkeen.

Mikäli hakemus hyväksytään, Laaturyhmä esittää hakijalle tonttia varattavaksi.

## Tonttivalintojen tiedottaminen

Rock Properties Oy:n myyjä (RE/MAX) kontaktoi kaikki hakijat mahdollisimman nopeasti ja tiedottaa hakijoita hakutuloksista.

## Tontin varaus

Jos hakija ottaa hänelle esitetyn tontin vastaan, Laaturyhmä lähettää hänelle kirjallisen varauspäätöksen.

Laaturyhmä lähettää kirjallisen ilmoituksen valituksi tulleelle hakijalle. Laaturyhmän ilmoituksen ohessa lähetetään lasku tontin varausmaksusta maksuohjeineen sekä ohjeet prosessin seuraavista vaiheista.

### Varauksen vahvistaminen

Maksamalla varausmaksun määräpäivään mennessä hakija vahvistaa varauksen, muutoin varaus purkautuu. Jos hakija varausmaksun maksettuaan myöhemmin peruu varauksensa, ei varausmaksua palauteta hakijalle ja kyseinen tontti voidaan asettaa uudelleen haettavaksi tai tarjota seuraavaksi ansioituneemmalle hakijalle.

Maksettu varausmaksu huomioidaan myöhemmin tontin kauppahinnassa (kaupanteossa maksettava summa on tontin kauppahinta vähennettynä varausmaksulla).

### Varausmaksu

Pientalotontit: 15 000 €

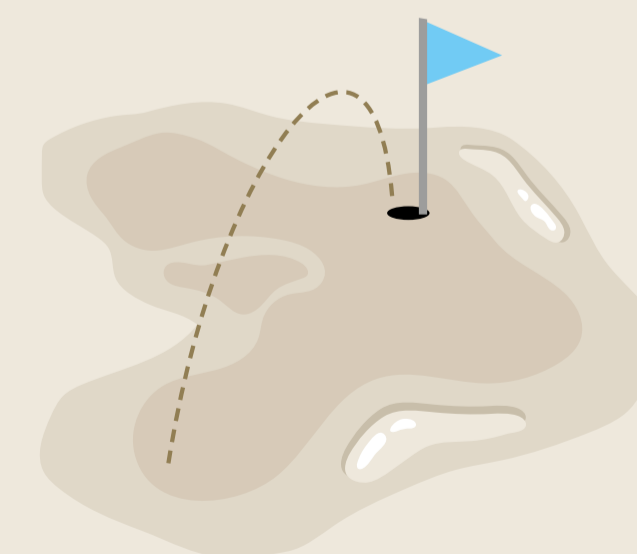
AP-tontit:

- Kortteli 69: 20 000 €
- Kortteli 70: 40 000 €

Tonttia pidetään varattuna rakennushankkeeseen ryhtyvälle varauskirjeessä mainittuun päivämäärään asti. Ellei tontin monikantasopimusta ja kauppakirjaa ole allekirjoitettu tähän päivään mennessä, varaus raukeaa ja tontti vapautuu muille kiinnostuneille luovutettavaksi. Tällöin varausmaksua ei palauteta.

### Siuntion kunnan vesihuollon liittymishinnasto

- Omakotitalotontit 46 € / rakennusoikeusneliö
- Yhteisötontit 71 € / rakennusoikeusneliö





## Monikantasopimus ja luovutuskirja

### Monikantasopimus

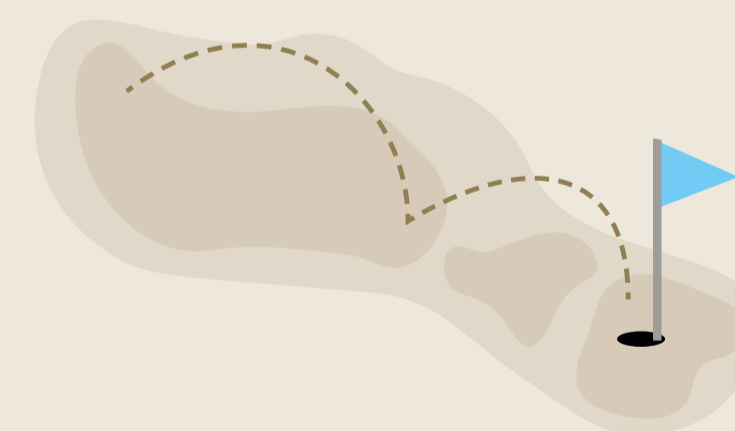
Messutapahtumaa varten rakennettavista Messukohteista solmitaan Monikantasopimus, jolla Rock Properties Oy, Suomen Asuntomessut ja rakennushankkeeseen ryhtyvä sekä mahdollinen näytteilleasettaja sopivat Messukohteen rakentamisesta kiinteistölle ja Messukohteen näytteilläpitämisestä Messutapahtuman ajan sekä muista Messutapahtumasta johtuvista erityisehdoista.

Monikantasopimus solmitaan Suomen Asuntomessujen monikantasopimuksen vakiopohjalle. Monikantasopimuksen vakiopohjia on kaksi; toinen yksittäisille pientaloille ja toinen suuremmille yhteisömuotoisille hankkeille. Molempien monikantasopimusten vakiopohjat ovat tutustuttavissa Projektipankissa. Suomen Asuntomessut hoitaa Monikantasopimusten laatimisen ja digitaalisen allekirjoitusprosessin.

### Luovutuskirja

Rakennushankkeeseen ryhtyvälle varattua tonttia pidetään varattuna Laaturyhmän hakijalle osoittamassa kirjallisessa ilmoituksessa määriteltyyn päivämäärään saakka, johon mennessä rakennushankkeeseen ryhtyvän ja Rock Properties Oy:n on allekirjoitettava luovutuskirja eli tonttia koskeva kauppakirja. Ennen luovutuskirjan allekirjoittamista rakennushankkeeseen ryhtyvän on pitänyt maksaa varausmaksu erilliseen määräpäivään mennessä ja hänen kanssaan on tullut solmia monikantasopimus.

Muutoin tonttivaraus raukeaa ilman varausmaksun palautusta ja kyseinen tontti voidaan asettaa uudelleen haettavaksi tai tarjota seuraavaksi ansioituneemmalle hakijalle.



## Luonnossuunnittelu

Tottivaruksen vahvistamisen jälkeen hakijan tulee toimittaa Laaturyhmälle nähtäväksi kohteen luonnostasoiset suunnitelmat valitulle tontille.

- Hakijan tulee suunnitelmien avulla esittää, että:
  - kohde on suunniteltu myönnetylle tontille ympäröivää luontoa kunnioittaen
  - tontin ominaispiirteet on huomioitu (maastonmuodot, ilmansuunta, naapurikiinteistöt jne)

Luonnossuunnitelmat tulee koostaa yhdeksi A3 kokoiseksi pdf-muotoiseksi esitykseksi, jonka maksimi sivumäärä on 20 sivua ja tiedostokoko on 50Mb.

### Pakolliset suunnitelmat

- Selostus suunnitelmasta
- Asemapiirros
- Pohjakaaviot
- Julkisivukuvat, kaaviotasoiset
- Leikkaukset, kaaviotasoiset, jossa esitetty myös tontin maasto (min. 2 kpl eri suuntiin)
- Havainnekuva / perspektiivikuva (min 2 kpl ulkohavainnekuvaa)

### Suosittelavat lisäsuunnitelmat

- Lisähavainnekuva(t)
- Pihasuunnitelma, kaaviotasolla

## Jatkosuunnittelu

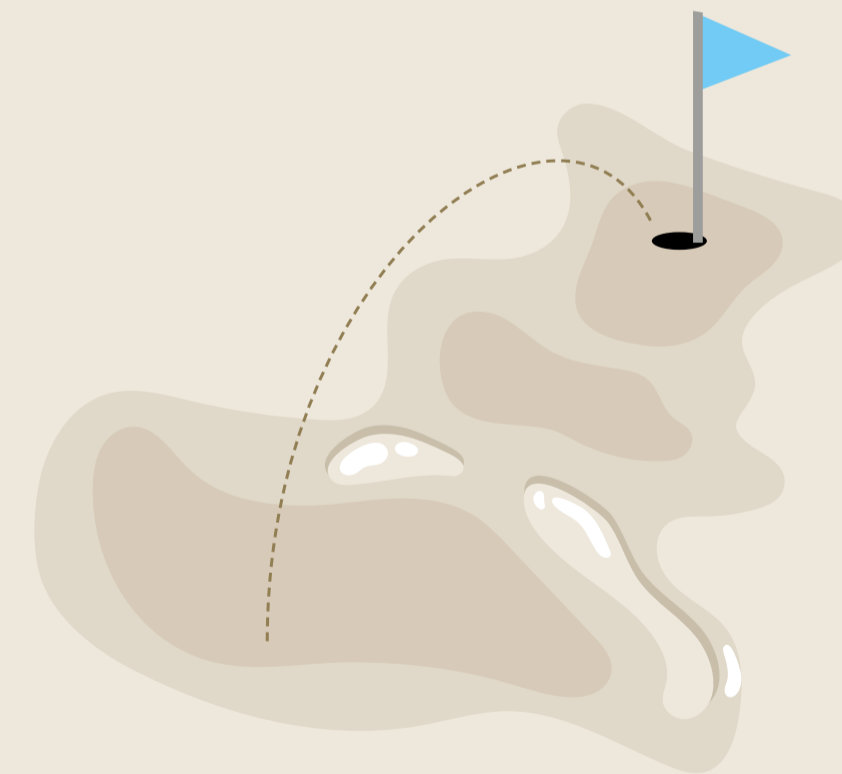
Hakijan tulee edistää Messukohteen suunnittelua Laaturyhmän antamien lausuntojen pohjalta. Tällä pyritään helpottamaan ja nopeuttamaan hakijan rakennuslupakäsittelyä.

### Rakennusluvan hakeminen

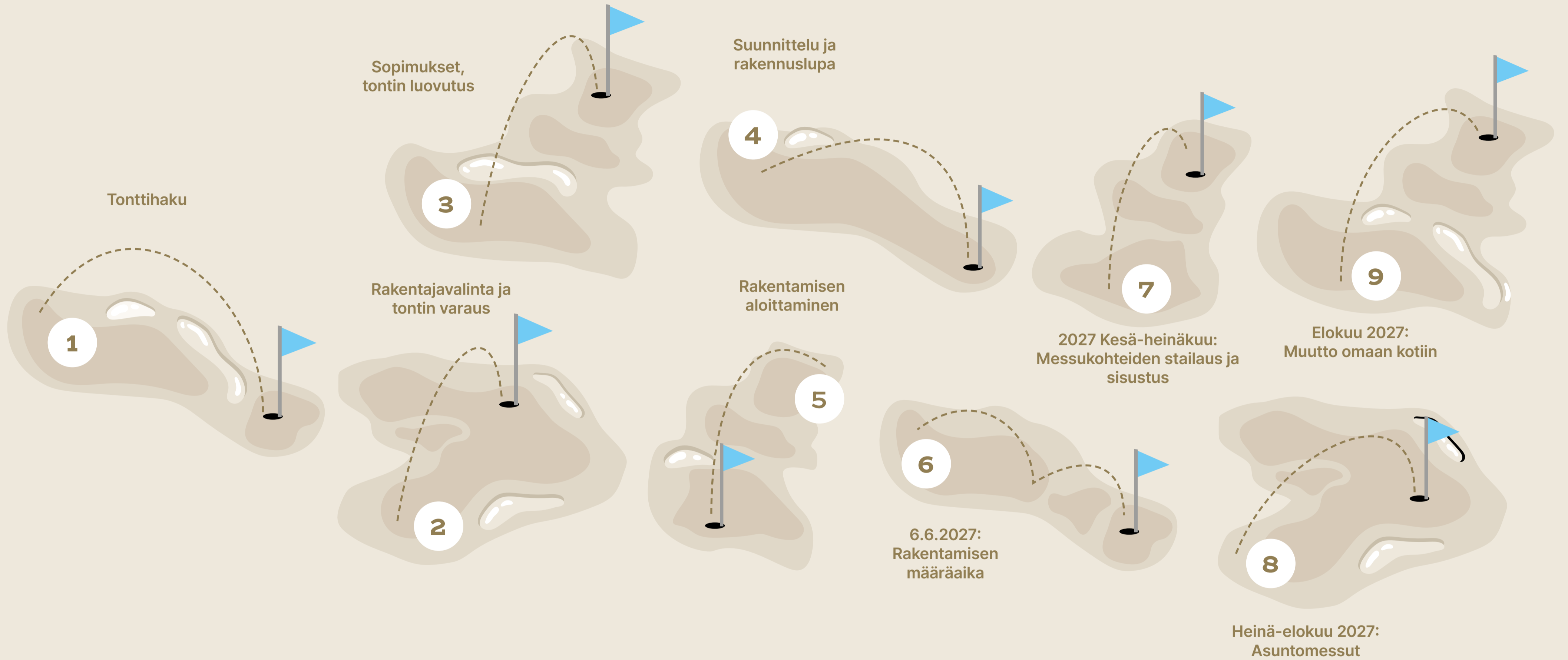
Hakijan on mahdollista hakea rakennuslupaa, kun suunnitelmat on toimitettu Laaturyhmälle, tontin luovutuskirja on allekirjoitettu ja tontti luovutettu hakijalle.

### Rakennusluvan myöntäminen

Kun rakennuslupa on myönnetty ja se on tullut lainvoimaiseksi, voi rakennustyöt aloittaa rakennusluvan määrittämällä tavalla.



# Aikataulu



## Varmista nämä ennen haku:

1. Tutustu tontteihin paikan päällä ja valitse mieleisesi
2. Lataa aineisto projektipankista ja tutustu tähän oppaaseen huolella
3. Täytä tonttihakulomake huolellisesti ja lähetä se
4. Varaudu jatkosuunnitteluun ja sopimusten allekirjoittamiseen
5. Kiinnitä pätevät suunnittelijat
6. Tee realistinen kustannusarvio ja varmista rahoitus



## Yhteystiedot

Kun haluat lisätietoa, älä epäröi ottaa yhteyttä. Pääset varaamaan Pickala Rock Resortin alue- ja tonttiesittelyn myynnistä vastaavan RE/MAX:n kautta.

# RE/MAX®

Rock Resortin myynnistä  
vastaava RE/MAX Casa Alto

**René Messia de Prado**  
rene.messiadeprado@remax.fi  
+358 40 518 6949

**Tomi Rissanen**  
tomi.rissanen@remax.fi  
+358 50 568 0008

**Peter Juslin**  
peter.juslin@remax.fi  
+358 50 310 5507

**Samuli Lahokoski**  
samuli.lahokoski@remax.fi  
+358 50 367 9735

**Anton Swanljung**  
anton.swanljung@remax.fi  
+358 45 2754 666

PICKALA  
**ROCK**  
RESORT

Rock Properties Oy

**Kari Karvinen**  
kari@rockgolf.fi  
+358 400 412 103

**Ilkka Kilpimaa**  
ilkka.kilpimaa@gmail.com  
+358 40 743 5223



## ASUNTOMESSUT

PICKALA ROCK RESORT 2027

**Timo Koskinen**  
operatiivinen johtaja  
puh. 040 759 1910

**Suomen**  
**Asuntomessujen tiimi**  
messukohteet@asuntomessut.fi

[asuntomessut.fi](https://asuntomessut.fi)

