

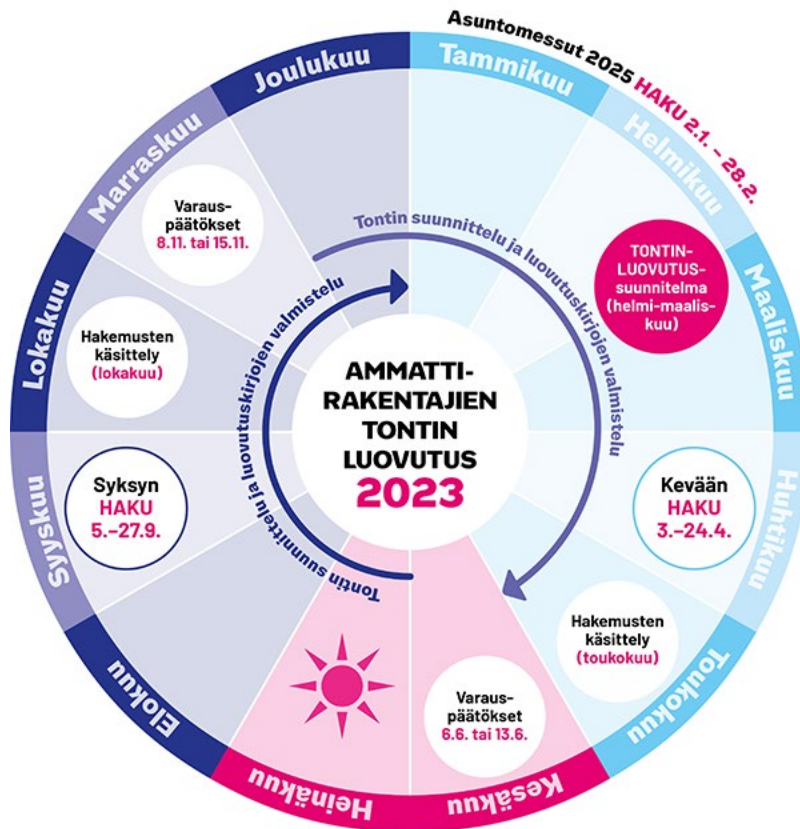


# Ammattirakentajien syksyn 2023 asuntonttihaku

Hakuopas

Tervetuloa hakemaan asuntonttia kaupungilta

Ammattirakentajien syksyn avoin tonttihaku alkaa 5.9.2023 ja päättyy 27.9.2023 klo 16:00. Tontit ovat esillä ja haettavissa [Oulun seudun karttapalvelussa](#). Tontteja tulee haettavaksi 15 ja ne sijaitsevat Haukiputaalla, Hiukkavaarassa, Jäälissä, Kellossa, Ritaharjussa ja Toppilassa. Alla kuva tonttien käsittelyaikataulusta vuonna 2023.



Kuva. Ammattirakentajien tontinluovutuksen vuosikello 2023.

## Vähimmäisvaatimukset hakijalle

Tonttien hakijalle on asetettu seuraavat vähimmäisvaatimukset:



- luottoluokitus on A tai enemmän
- toimiala on asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen (41200)
- hakijalla ei ole maksamattomia vuokria tai varausmaksuja kaupungille

Luottoluokitus tarkistetaan Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportilta. Toimiala tarkistetaan patentti ja rekisterihallituksen ylläpitämästä yritys- ja yhteisörekisteristä (YTJ). Yllä mainitusta toimialavaatimuksesta voidaan poiketa, jos

- hakijalla on osoittaa riittävästi referenssejä asuntokohteiden toteuttamisesta tai, jos
- hakija on yleishyödyllinen rakentaja tai, jos
- tonttia haetaan vuokra-asuntojen rakentamiseksi ja hakijana on kiinteistön tuleva omistaja, joka rakennuttaa kohteen tai, jos
- hakija muulla tavoin osoittaa kaupungille kyvykkyytensä rakentaa yhtiömuotoisia asuntotontteja ja kaupunki katsoo hakijan selvityksen riittäväksi.

Kaupungingeodeetti myöntää poikkeukset toimialavaatimuksesta. Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä hakija oman harkintansa perusteella.

## Menettelyt

Asuntontit luovutetaan seuraavien menettelyiden kautta:

1. Tontinsaaja valitaan arpomalla
2. Tontinsaaja ratkaistaan yhdyskuntalautakunnan päätöksellä, jonka taustalla on kokonaisarviointi hakemuksista
3. Tontinsaaja ratkaistaan myymällä tontti ostotarjousten perusteella

## Arvonta

Syksyn tonttihaussa ei ole arpomalla luovutettavia tontteja.

## Yhdyskuntalautakunnan harkinnan perusteella luovutettavat tontit

Tontit, joita ei luovuteta tarjouskaupalla tai arvonnalla, varataan lautakunnan kokonaisharkintaan perustuen. Valmistelussa varausesitys rakennetaan seuraavien kriteereiden perusteella:

- Kotipaikka - Suositaan oululaisia yrityksiä ja tällä tavalla tuetaan oululaista yrittäjyyttä



- Henkilöstömäärä - Pyritään tarjoamaan tontteja yrityksen koon luokittelun sisällä niille yrityksille, jotka työllistävät enemmän
- Aktiivisuus - Pyritään tarjoamaan tontteja niille yrityksille, jotka ovat olleet aktiivisia aiemmissa tonttihauissa mutta jääneet ilman tonttia
- Hankekoko (rakennusoikeus verrattuna yrityksen liikevaihtoon) - Hankkeet pyritään osoittamaan oikean kokoisille toimijoille
- Viivästyksiset - Pyritään tarjoamaan tontteja niille yrityksille, jotka rakentavat tontit ilman jatkoaikapyyntöjä kaupungin asettamassa aikataulussa
- Kaupungin tavoitteiden edistäminen - Eduksi katsotaan kaupunkistrategiaa ja ympäristöohjelmaa tukevat pilotointiesitykset
- Mahdollistetaan vuokra-asumisen hankkeita - Kaupunki pyrkii varauspäätöksillä mahdollistamaan 0-2 tontin toteuttamisen vuokratuloina.

## Tarjousten perusteella myynti

Tarjousten perusteella luovutettavat tontit myydään korkeimman tarjouksen jättäneelle, mikäli korkeimman tarjouksen jättäjä täyttää kaupungin hakijalle asettamat vähimmäisvaatimukset. Varaajan kanssa tehdään kiinteistökaupan esisopimus n. 1 kk kuluttua varauspäätöksen lainvoimaistumisesta. Varaaja maksaa 10 % pohjahinnasta suuruisen maksun, joka on lopullisen kiinteistökaupan toteutuessa osa kauppahintaa ja, joka kiinteistökaupan peruuntuessa jää sopimussakkona kaupungille.

## Menettelyiden keskinäinen järjestys ja tonttivarauksen määrän rajoittaminen

Menettelyt ratkaistaan seuraavassa järjestyksessä: ensin ratkaistaan arvonnalla luovutettavat tontit ja sitten lautakunnan harkinnalla luovutettavat tontit. Tonttivarauksia voi saada arvonnasta ja lautakunnan harkinnalla päätettävistä tonteista vain yhden varauksen (eli varausta ei voi saada sekä arvonnasta että lautakunnan harkintaan perustuen).

## Tonttien varaus- ja vuokraehdot

Tonttien varausehdot ovat

- Varausaika on 8 kuukautta.
- Varausmaksu on 2,2 €/k-m<sup>2</sup> tai vähintään 550 €/tontti (pyöristettynä euron tarkkuudella).



- Varaus tulee voimaan varausmaksun maksamisen jälkeen ja raukeaa ilman eri ilmoitusta varausmaksun laiminlyönnin seurauksena.
- Varausten jatkomenettelyä tarkistetaan siten, että varauksia jatkettaessa maksu on alkuperäisen varausmaksun suuruinen ensimmäiseltä varausajan jatkolta ja 1,5-kertainen toiselta jatkolta.
- Varausaikana tontinsaaja hyväksyy tontin käyttösuunnitelman rakennusvalvonnassa ja teettää tontille maaperätutkimuksen, joka sisältää perustamistapaesityksen.

Asuntotontit, jotka vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla noudattavat maanvuokralain 3 luvun mukaisia ehtoja sekä kaupungin yhtiömuotoisten asuntotonttien maanvuokrasopimusmallia. Tonttien vuokra-aika on 60 vuotta. Vuokrasopimukseen kirjataan kaikki asemakaavan ja tontin käyttösuunnitelman edellyttämät rasiteluontoiset oikeudet. Alla taulukossa on esitetty vuokran määräytymisperuste.

*Taulukko. Luovutettavien asuntotonttien vuokrausperusteet*

<b>Alue</b>	<b>Perusvuokra, EKI 1951:10= 100</b>	<b>Vuosivuokra 2023 tasossa</b>
Haukipudas	0,322 €/k-m <sup>2</sup>	6,96 €/k-m <sup>2</sup>
Hiukkavaara	0,595 €/k-m <sup>2</sup>	12,86 €/k-m <sup>2</sup>
Jääli	0,293 €/k-m <sup>2</sup>	6,33 €/k-m <sup>2</sup>
Kello	0,322 €/k-m <sup>2</sup>	6,96 €/k-m <sup>2</sup>
Toppila	0,642 €/k-m <sup>2</sup>	13,87 €/k-m <sup>2</sup>

Myyntitonteilla tonttien luovuttaminen tapahtuu edellä menettelyt kohdassa selostetulla tavalla.

## Asuntojen enimmäismyyntihinta

Oulun kaupungilla on käytössä menettely, jossa luovutettaville asuntotonteille rakennettaville asunnoille on määritely keskimääräinen enimmäismyyntihinta. Menettelyn tarkoitus on edistää kohtuuhintaista asumista. Enimmäismyyntihinnat alla:

- kerrostaloasunnot 4000 €/ashm<sup>2</sup>
- muut asuntotyypit 3500 €/ashm<sup>2</sup>

Rakentaja sitoutuu ammattirakentajien asuntotonttien luovutuksen yhteydessä enimmäismyyntihintaan allekirjoittamalla tonttia koskevan rakentajan



sitoumuksen. Rakentamiskustannusten nopean nousun johdosta, enimmäishinta voidaan hyväksyä myös aiemmin varatuille tonteille. Tämä edellyttää, että rakentaja allekirjoittaa uuden sitoumuksen ammattirakentajien asuntotonttien eritysehdoista. Rakentaja vastaa siitä, että asuntojen ostajat tulevat riittävästi kuulluiksi ja tiedotetuksi ehtoja koskevista muutoksista.

Kaupungingeodeetti päättää enimmäismyyntihinnan korotuksen myös vuokratuille rakentamattomille tonteille. Tällöin rakentajan tulee hakea enimmäismyyntihinnan korottamista erikseen hakemuksella.

## Muut erityisehdot

Hiukkavaaran keskuksen korttelin 74 luovutettavilla tonteilla on noudatettava lisäksi seuraavia ehtoja:

- Rakentamisessa on käytettävä värejä. Vuokralainen hyväksyttää rakennuksen julkisivujen värit rakennusvalvonnassa. Tätä varten vuokralainen laatii havainnekuvan julkisivuista ja niiden väriyksistä varausaikana.
- Rakennusten tulee olla hahmoltaan ja ulkomuodoltaan 3-kerroksisia Hiukkavaaran kadun varrella, vaikka rakennukset olisivat 2-kerroksisia. Vähäinen poikkeaminen (korkeudesta) 2-kerroksisille sallitaan.
- Toteutuksen lähtökohdaksi otetaan asemakaavassa esitetty rakennusten ohjeellinen sijoittuminen tontille. Käyttösuunnitelma tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

Hiukkavaaran kaupunginosan korttelin 91 omakotitontit 1 - 6 luovutetaan yhdelle rakentajalle tarjousmenettelyn kautta.

## Yhteystiedot

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, Solistinkatu 2, 90015 OULUN KAUPUNKI

- Veikko Lehtinen, tontti-insinööri, p. 044 703 2612
- Minna Kaunisvaara, maanmittausinsinööri, p. 050 574 9337

Sähköpostilla meidät tavoittaa seuraavasta osoitteesta: [tonttipalvelut@ouka.fi](mailto:tonttipalvelut@ouka.fi).