



Ammattirakentajien tontinluovutus 2025

**Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt tontinluovutussuunnitelman
25.3.2025 § 160**

ouka.fi/tontit





HAKUAJAT

Tonteille haetaan toteuttajia kahdella avoimella ja julkisella tonttihaulla seuraavasti:

- Kevään tonttihakukausi 2.-23.4.2025 klo 16.00
- Syksyn tonttihakukausi 3.-24.9.2025 klo 16.00

Tontit ovat nähtävillä ja haettavissa Oulun kaupungin sähköisessä tonttihakupalvelussa.

HAKUMENETTELYT

Tontit esitetään luovutettaviksi seuraavin menettelyin:

1. tontinsaaja ratkaistaan arpomalla
2. tontinsaaja ratkaistaan yhdyskuntalautakunnan päätöksellä, jonka taustalla on kokonaisarviointi hakemuksista
3. tontin saaja ratkaistaan myymällä tontti tarjousten perusteella



VUONNA 2025 ARVONNALLA LUOVUTETTAVAT ASUNTOTONTIT

Alue	Tunnus	Osoite	Kaava	Rakennusoikeus	Vuokra 2025	Varausmaksu	Tonttihaku
Haukipudas Niittyholma	120-2769-3	Mantelipilvi 15	AR	900 + at300	6758,14	1980	kevät
Haukipudas Niittyholma	120-2771-2	Poutapilvi 4	AR	850 + at250	6382,68	1870	syksy
Kiiminki	409-3-150	Keskustie 2	AO	375	2028,84	825	syksy
Kiiminki Kaista-aho	130-332-1	Kaista-ahontie 21	AP	1040 + at150	6063,20	2288	kevät
Ranta-Toppila	57-90-4	Puhurikuja 2	AKR	1100 + t80	16468,58	2420	kevät
Vesalanmäki	85-13-1	Havukankaantie 13	AP	300 + at90	2434,61	660	kevät
Vesalanmäki	85-13-2	Havukankaantie 11	AO-7	200 + at50	1399,20	550	kevät
Vesalanmäki	85-13-3	Havukankaantie 9	AO-7	200 + at50	1399,20	550	kevät
Vesalanmäki	85-13-4	Havukankaantie 7	AO-7	200 + at50	1399,20	550	kevät
Vesalanmäki	85-13-5	Havukankaantie 5	AO-7	200 + at50	1399,20	550	syksy
Vesalanmäki	85-13-6	Havukankaantie 3	AO-7	200 + at50	1399,20	550	syksy
Vesalanmäki	85-13-7	Havukankaantie 1	AO-7	200 + at50	1460,42	550	syksy

Vesalanmäen AO-7 tontit luovutetaan kolmen tontin kokonaisuuksina.

Arvontaan voi osallistua hakija, joka täyttää vähimmäisvaatimukset. Arvontaan ei kuitenkaan voi osallistua hakija, joka on vuoden 2024 tonttiarvonnoissa saanut varauksen arvontatonttiin.

Arvonta suoritetaan arpomalla hakijoiden keskinäinen järjestys, jonka perusteella tontit jaetaan hakijoiden tonttihakemuksissa määrittelemä hakujärjestys huomioon ottaen.

Tontit löytyvät hakuaikana osoitteesta

<https://kartta.ouka.fi/eSite/fi/SiteSearch#/list?sortBy=AddressInc&groupBy=UnitClassId&viewBy=MapView&st=18>



VUONNA 2025 HARKINNAN PERUSTEELLA LUOVUTETTAVAT ASUNTOTONTIT

Alue	Tunnus	Osoite	Kaava	Rakennusoikeus	Vuokra 2025	Varausmaksu	Tonttihaku
Haukipudas Simppula	120-2636-1	Karinpohku 11	AR	1750	13140,82	3850	syksy
Hietasaari, Vaakunakylä	55-40-3	Ala-Saksinkuja 5	AK	4150 + th730	85067,86	9130	Syksy
Jääli	131-59-1	Rantatie 2	AP-3	2400 + at240	16398,62	5280	syksy
Jääli	131-41-2	Jääliraitti 5	AK	1700 + at170	11615,69	3740	kevät
Kello Letonranta	121-22-1	Vaajatie 39	AR	1800 + atv450	13516,27	3960	kevät
Korvenkylä	87-37-1	Karahvitie	AP	3200 + at800	25148,29	7040	syksy
Ritaharju	79-243-1	Jäniskoirantie 12	AO-7	200 + at50	2614,17	550	kevät
Ritaharju	79-243-2	Jäniskoirantie 10	AO-7	200 + at50	2195,90	550	kevät
Ritaharju	79-243-3	Jäniskoirantie 8	AO-7	200 + at50	2195,90	550	kevät
Ritaharju	79-243-4	Jäniskoirantie 6	AO-7	200 + at50	2195,90	550	kevät
Ritaharju	79-243-5	Jäniskoirantie 4	AO-7	200 + at50	2195,90	550	kevät
Ritaharju	79-243-6	Jäniskoirantie 2	AO-7	200 + at50	2383,02	550	kevät
Vanha Hiukkavaara	48-6-2	Kirjurintie 10	A	1350 + at530	18731,79	2970	kevät
Vanha Hiukkavaara	48-6-3	Kirjurintie 6	A	1350 + at530	18731,79	2970	syksy
Alue	Tunnus	Osoite	Kaava	Rakennusoikeus	Myyntihinta	Varausmaksu	Tonttihaku
Tahkokangas	21-25-1	Hunajatassuntie 3	A	900 +at 270	167904	16790,40	syksy
Tahkokangas	21-25-2	Hunajatassuntie 5	A	1050 + at320	195888	19588,80	syksy
Tahkokangas	21-25-3	Hunajatassuntie 7	A	1200 +at360	223872	22387,20	syksy

Ritaharjun AO-7 tontit luovutetaan kolmen tontin kokonaisuuksina.

Tahkokankaan tontit myydään kiinteällä hinnalla. Tonttien luovutukseen liittyy kiertotalouden edistämistä koskevia ehtoja. Muut tontit vuokrataan

Hietasaaren tonttia koskevat alueelle 18.10.2022 § 573 päätetyt Hartaanselän rannan alueelliset ehdot. Tontin pysäköinti on sijoitettava samassa korttelissa sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Tontista peritään etukäteisvuokraa 622 500 euroa, joka on



huomioitu ilmoitetussa vuosivuokrassa. Lisäksi peritään taidemaksu ja rakentamisaikaisen jätehuollon panttimaksu. Tontilla on omaksi osto-optio.

Tontit luovutetaan yhdyskuntalautakunnan päätöksellä kokonaisharkinnan perusteella

Harkintakriteereinä ovat:

- Yrityksen kotipaikka
- Henkilöstömäärä - Pyritään tarjoamaan tontteja yrityksen koon luokittelun sisällä niille yrityksille, jotka työllistävät itse enemmän työntekijöitä
- Aktiivisuus aikaisemmissa hauissa. Tontteja 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
- Viivästykset - 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 vuokrataloina mikäli se soveltuu alueen muuhun rakentamiseen.

Tontit löytyvät hakuaikana osoitteesta

<https://kartta.ouka.fi/eSite/fi/SiteSearch#/list?sortBy=AddressInc&groupBy=UnitClassId&viewBy=MapView&st=13>



VUONNA 2025 TARJOUSTEN PERUSTEELLA MYYTÄVÄT ASUNTOTONTIT

Alue	Tunnus	Osoite	Kaava	Rakennusoikeus	Pohjahinta	Varausmaksu	Tonttihaku
Hiukkavaara	71-97-1-0-0	Hovisoitontie 2	A	2300 + at760	638268	10 %	kevät
Hiukkavaara	71-98-1-0-0	Merkkisoitontie 1	A	1150 + at380	319134	10 %	syksy
Hiukkavaara	71-61-1-0-0	Kunniamarssi 20	AP	900 + at300	249757	10 %	syksy

Tarjousten perusteella myytävät tontit luovutetaan korkeimman tarjouksen jättäjälle. Varauksensaajan kanssa solmitaan kiinteistökaupan esisopimus. Kiinteistökaupan esisopimuksesta vetäytyminen johtaa varauksen tarjoamiseen seuraavaksi korkeamman tarjouksen jättäjälle tai tämän kieltäytyessä järjestyksessä, kunnes toteutukseen sitoutuva tarjouksen jättäjä löytyy.

Lopullinen kiinteistökauppa tehdään hakijayrityksen tai sen lukuun perustettavan tai perustetun yhtiön kanssa. Esisopimuksessa peritään varausmaksuna 10 % kauppahinnasta, joka jää sopimussakkona kaupungille kiinteistökaupan peruuntuessa ja, joka on osa kauppahintaa kiinteistökaupan toteutuessa.

Tontit löytyvät hakuajana osoitteesta

<https://kartta.ouka.fi/eSite/fi/SiteSearch#/list?sortBy=AddressInc&groupBy=UnitClassId&viewBy=MapView&st=17>



MENETTELYIDEN KESKINÄINEN JÄRJESTYS JA TONTTIVARAUSTEN MÄÄRÄN RAJOITTAMINEN

Menettelyt ratkaistaan seuraavassa järjestyksessä:

1. arvonnalla luovutettavat tontit
2. lautakunnan harkinnalla luovutettavat tontit
3. tarjousmenettelyn kautta 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.

Tarjousten perusteella myytävistä tonteista saatavien varausten määrää ei ole rajoitettu. Tonttivarauksen saaminen arvonnasta tai lautakunnan harkintaan perustuen, ei estä myyntitonttivarauksen saamista vielä lisäksi.



Ammattirakentajien tonttien hakijoiden vähimmäisvaatimukset

- Yrityksen luottoluokitus on A tai parempi
- Yrityksen päätoimiala on asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen (41200)
- Hakijalla ei ole maksamattomia vuokria tai varausmaksuja kaupungille

Luottoluokitus tarkistetaan Suomen Asiakastieto Oy:n rekistereistä ja toimiala patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämästä yritys- ja yhteisötietorekisteristä (YTJ).

Toimialavaatimuksesta voidaan poiketa, jos hakijalla on osoittaa riittävästi referenssejä asuntokohteiden toteuttamisesta tai, jos hakija on yleishyödyllinen rakennuttaja tai, jos kyseessä on vuokra-asuntojen toteuttamiseen tähtäävä hanke, jossa hakijana on kiinteistön omistaja, joka rakennuttaa kohteen.

Kaupungingeodeetti voi hyväksyä hakijan myös muista erikseen perustelluista syistä.

Kaupunki voi pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä hakija oman harkintansa perusteella.



TONTTIEN VARAUSEHDOT

Tontit varataan seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Varausaika on 8 kk varauspäätöksen lainvoimaistumisesta
- Tahkokankaan tonteilla varausaika on 1 vuosi varauspäätöksen lainvoimaistumisesta
- Varausmaksu on vuokrattavilla tonteilla 2,2 €/k-m² tai vähintään 550 €/tontti (pyöristettynä euron tarkkuudella)
- Varaus tulee voimaan varausmaksun maksamisen jälkeen ja raukeaa ilman eri ilmoitusta, mikäli varausmaksua ei makseta eräpäivään mennessä
- Varauksia jatkettaessa maksu on alkuperäisen varausmaksun suuruinen ensimmäiseltä varausajan jatkolta ja 1,5-kertainen toiselta jatkolta.
- Varausaikana tontinsaaja teettää tontin käyttösuunnitelman, tai muun rakennusvalvonnan määrittämän etukäteissuunnittelukuvan ja hyväksyttää sen rakennusvalvonnassa
- Varausaikana tontinsaaja teettää tontille maaperätutkimuksen, joka sisältää perustamistapaesityksen sekä happamien sulfaattimaiden tutkimukset laboratorioanalyysillä rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti



TAHKOKANKAAN ERITYISEHDOT

Tahkokankaan alueen erityisteemana on kiertotalous. Asemakaava ja tontinluovutus edellyttävät kiertotalouden hyödyntämistä ja edistämistä alueella. Tontit asetetaan haettavaksi syksyn ammattirakentajahakuun kiinteällä myyntihinnalla.

Hakijoiden tulee esittää hakemuksessaan:

- konseptitason suunnitelma siitä, miten tontille sijoitettavassa hankkeessa tullaan hyödyntämään kiertotalouden periaatteiden mukaisia rakennusosia ja -materiaaleja.
- Konseptisuunnitelmassa tulee esittää myös, miten aurinkoenergia otetaan hankkeessa osaksi asuinrakennuksen sähkön, veden ja/tai lämmityksen ratkaisuja.
- täyttää kiertotalouslaskelmataulukko
- konseptisuunnitelma ja laskelmataulukko tulee liittää hakemukseen liitteenä.

Tonttivarauksen saaja valitaan kokonaisharkinnan perusteella. Varauksen saajan kanssa tehdään kiinteistökaupan esisopimus. Lopullinen kiinteistökauppa tehdään hakijayrityksen tai sen perustaman yhtiön kanssa. Esisopimuksessa peritään varausmaksuna 10 % kauppahinnasta, joka jää sopimussakkona kaupungille kiinteistökaupan peruuntuessa ja, joka on osa kauppahintaa kiinteistökaupan toteutuessa.



MAANVUOKRAEHDOT

Kaupungin luovuttamat asuntotontit (pl. tarjousten perusteella myytävät ja Tahkokangas) vuokrataan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, jotka noudattavat maanvuokralain 3 luvun mukaisia ehtoja. Tonttien vuokra-aika on 60 vuotta. Vuokrasopimukseen kirjataan kaikki asemakaavan ja tontin käyttösuunnitelman edellyttämät rasiteluontoiset oikeudet. Maanvuokrasopimus laaditaan hakijan, tai hakijan perustaman yhtiön lukuun.

Vuokrahinnat

Alue	Perusvuokra, EKI 1951:10=100	Vuosivuokra 2025
Haukipudas	0,322 €/k-m ²	7,50 €/k-m ²
Heikinharju	0,348 €/k-m ²	8,12 €/k-m ²
Heikinharju (AO)	0,075 €/m ²	1,75 €/m ²
Hietasaari	0,879 €/k-m ²	20,50 €/k-m ²
Hiukkavaara	0,595 €/k-m ²	13,88 €/k-m ²
Jääli	0,293 €/k-m ²	6,83 €/k-m ²
Kello	0,322 €/k-m ²	7,51 €/k-m ²
Kiiminki	0,250 €/k-m ²	5,83 €/k-m ²
Kiiminki (AO)	0,058 €/m ²	1,35 €/m ²
Korvenkylä	0,337 €/k-m ²	7,86 €/k-m ²
Oulunsalo (AO)	0,075 €/m ²	1,75 €/m ²
Ranta-Toppila	0,642 €/k-m ²	14,97 €/k-m ²
Ritaharju (AO)	0,188 €/m ²	4,38 €/m ²
Vanha Hiukkavaara	0,595 €/k-m ²	13,88 €/k-m ²



JATKUVA HAKU

kaupunki asettaa jatkuvaan hakuun tontit, joihin ei ole kohdistunut määräaikaissa hauissa hakemuksia. Lisäksi jatkuvaan hakuun asetetaan tontit, joiden varaus on peruttu tai maanvuokrasopimus purettu. Kaupungilla on oikeus olla varaamatta useampi kuin yksi tontti yhdelle toimijalle. Jatkuvasta hausta haettujen tonttien varaamisesta päättää kaupungingeodeetti.

ouka.fi/tontit