



23.6.2025

OHJEITA OMAKOTITONTIN HAKIJOILLE SYKSYN 2025 HAKUUN

Hakuaika

Omakotitonttien haku alkaa **maanantaina 11.8.2025 klo 8.00** ja hakemukset tulee jättää **maanantaina 1.9.2025 klo 16.00 mennessä**. Tontit ovat nähtävillä maanantaina 4.8.2025 klo 8.00. Tonttien hakeminen tapahtuu sähköisesti [tonttien hakupalvelun](#) kautta.

Tonttien valitseminen

Hakijoiden tulee tutustua huolellisesti ennen tonttien valitsemista ja hakemuksen jättämistä hakumateriaaliin, kuten asemakaavaan ja -määräyksiin, rakentamistapaohjeisiin <https://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/kaavat-ja-rakentamistapaohjeet> sekä muihin saatavilla oleviin asiakirjoihin. Erityisesti seuraaviin asioihin tulee kiinnittää huomiota: kerrosluku (ja sen mahdollinen pakottavuus), rakennusten sijoittaminen tontille (harjaviiva, nuolimerkintä), ilmansuunnat, tontin muoto, mahdolliset korkeuserot, puusto, rakennusoikeus, värit ja julkisivumateriaalimääräykset. Lisätietoa löytyy "Tietoa tonteista ja alueista"-sivulta www.ouka.fi/tontit/tietoa-tonteista-ja-alueista.

Hakeminen

Omakotitontteja (perheille ja yksityishenkilöille) omatoimista omakotirakentamista varten haetaan sähköisellä lomakkeella. **Omakotitontit eivät ole tarkoitettu ammattimaiseen rakentamiseen edelleen myytäväksi.** Hakumateriaali ja -ohjeet löytyvät Oulun kaupungin sivuilta osoitteesta www.ouka.fi/omakotitontit. Sähköiset hakemukset tulee jättää **maanantaina 1.9.2025 klo 16.00 mennessä**.

Useampia tontteja voi hakea etusijajärjestyksessä. Hakija voi päättää ostaako vai vuokraako hakemansa tontin. Maanvuokrasopimus tai kauppakirja tehdään hakemuksessa ilmoitetuille henkilöille, eikä sitä voi enää varauspäätöksen jälkeen muuttaa.

- **Yhdestä kotitaloudesta voi jättää vain yhden hakemuksen** (koskee myös erillään asuvia henkilöitä, joiden on tarkoitus ostaa/vuokrata tontti yhdessä).
- Omakotitontin kaikki hakijat tulee merkitä samalle hakemukselle, koskee myös niitä pariskuntia/hakijoita, jotka eivät hakuaikana asu samassa osoitteessa ja heidän tarkoituksena on rakentaa yhdessä.
- Mikäli hakijoita on vain yksi, mutta tarkoituksena rakentaa pariskuntana/perheenä omakotitalo, huomioithan tällöin pankin tiukentuneet rahoitusvaatimukset.

Tonttia ei voi hakea, jos hakijat ovat saaneet eli vuokranneet tai ostaneet tontin kaupungilta vuonna 2015 tai sen jälkeen. Hakijalla tai hakijoilla ei voi olla hakuhetkellä voimassa olevaa tonttivarasta.

Tontteja haetaan seuraavasti:

- Kirjautu [tonttien hakupalveluun](#).
- Varmista asemakaavamääräykset ja tutustu rakentamistapaohjeisiin, jotta mieleisesi tontti on sellainen johon suunniteltu rakennushanke on mahdollista toteuttaa.



23.6.2025

- Valitse tontti klikkaamalla **Lisää koriin** -ostoskorisymbolia.
- Samaan hakemukseen voi liittää useampia tontteja, kuitenkin enintään 25 omakotitonttia.
- Kun tontti / tontit on valittu, klikkaa sivun ylälaidassa olevan korin kuvaa; **Avaa kori** ja seuraavaksi **Tee tonttihakemus**.
- Useampaa tonttia hakiessa valitut tontit tulee järjestää haluttuun tärkeysjärjestykseen niin, että listan ensimmäisenä on hakijan ensisijaisin tonttivaihtoehto.
- Kaikki tonttia hakevat hakijat tulee lisätä hakemukseen toiminnolla **Lisää uusi hakija**.
- **Ennen hakemuksen lähettämistä, muista tehdä vahva tunnistautuminen** esimerkiksi verkkopankkitunnuksilla. Riittää, että yksi hakemukselle kirjatusta hakijoista tunnistautuu. Mikäli tunnistautumista ei voi tehdä, tulee hakijan varata aika ja käydä Ympäristötalolla henkilökohtaisesti tunnistautumassa virka-ajan ja hakuajan puitteissa.
- Tarkista hakemus ja lähetä se käsiteltäväksi toiminnolla **Lähetä hakemus**.

Hakija saa antamaansa sähköpostiosoitteeseen varmistuksen hakemuksen saapumisesta ja hän voi selata lähettämiään hakemuksia ja seurata hakemusten tilaa kirjautumalla hakupalveluun sähköpostiin tulleesta linkistä.

Tonttien arvonta

Tonttien saajat valitaan arpomalla. Arvonta on kolmivaiheinen. Hakijat jaetaan kahteen arvontaryhmään seuraavasti:

Lapsiperheryhmä

Ryhmään luetaan ne perheet, joissa on 1–2 aikuista ja vähintään yksi lapsi tai omaishoidettava kirjoilla samassa osoitteessa.

Lapsilla tarkoitetaan hakijan kanssa samassa kotitaloudessa hakuhetkellä asuvia alle 18-vuotiaita lapsia (myös raskaus otetaan huomioon) ja omaishoidettavilla samassa kotitaloudessa asuvia omaishoidettavia. Merkittävää on se, keitä hakijan 1 kanssa on kirjoilla samassa osoitteessa hakuhetkellä. Tiedot tarkistetaan hakuaikana ja lisäksi hakuajan jälkeen tontinsaajilta pyydetään tarvittaessa mahdollinen raskaustodistus ja sopimus omaishoidettavista. Muilta kuin Oulun alueella asuvilta tontinsaajilta pyydetään tarvittaessa virkatodistus, josta ilmenevät lapset ja heidän asuinpaikkansa. Kaikki hakulomakkeelle tulevat tiedot annetaan hakuhetken tilanteen mukaan.

Avoin ryhmä

Ryhmään luetaan muut hakijat, jotka eivät täytä lapsiperheryhmän kriteereitä.

Arvonta 1 lapsiperheryhmän hakijoille varataan 50 % vuokralle tarjottujen tonttien kokonaismäärästä. Tonttien saajat arvotaan tähän ryhmään kuuluvien joukosta.



23.6.2025

Arvonta 2 avoimen ryhmän hakijoille varataan 50 % vuokralle tarjottujen tonttien kokonaismäärästä. Tonttien saajat arvotaan muodostettuun tähän ryhmään kuuluvien joukosta.

Arvonta 3 suoritetaan, mikäli tontteja jää varaamatta arvunnoista 1 ja 2. Tonttien saajat arvotaan kaikkien niiden hakijoiden kesken, jotka eivät tonttia saaneet arvoinnoissa 1 ja 2.

Tonttivaraus

Tonttivarauksia ei ole mahdollista vaihtaa. Tontin varauspäätöksen tekee arvannon perusteella kaupungingeodeetti tai kaupunkiympäristöjohtaja. Saat päätöksestä tiedon sähköpostitse tai kirjeitse noin viikon kuluessa. Päätökseen on kirjattu tarkemmat toimintaohjeet varausmaksun maksamiseen sekä maanvuokrasopimuksen tai tonttikaupan valmisteluun liittyen. Ei tontin saaneille -hakijoille lähetään tieto varauspäätöksestä kaikista hakemuksessasi olevista tonteista.

Väärin tietojen antaminen hakuvaiheessa johtaa tonttivarauksen perumiseen tai sopimussakon perimiseen sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Käsittely- ja varausmaksu

Vuokrattavan omakotitontin käsittely- ja varausmaksu on 3000 euroa, joka sisältää käsittelymaksua 550 euroa, lohkomismaksua 898 euroa ja vuokraennakkoa 1552 euroa. Varausperuuntuaessa varausaikana, käsittely- ja varausmaksusta palautetaan hakijalle lohkomismaksu ja vuokraennakko pois lukien käsittelymaksu 550 euroa, joka jää kaupungille.

Myytävän omakotitontin käsittely- ja varausmaksu on 550 euroa, jota ei hyvitetä tontin kauppahinnassa. Lisäksi tontin ostajalta peritään lohkomismaksua 898 €. Tonttivarauksen peruuntuaessa käsittely- ja varausmaksu 550 euroa jää käsittelymaksuna kaupungille.

Käsittely- ja varausmaksu laskutetaan päätöksen teon jälkeen varaajilta. Käsittely- ja varausmaksulla on kuukausi maksuaikaa. Maksathan käsittely- ja varausmaksulaskusta käsittelymaksuosuuden 550 euroa eräpäivään mennessä, vaikka peruuttaisikin tonttivarauksen. Huomioithan, että jos et maksa tonttisi käsittely- ja varausmaksua, se siirtyy perintään.

Varausaika

Varausaika on voimassa 3-4 kuukautta, jonka aikana sopimus (kauppakirja tai maanvuokrasopimus) tulee olla tehtynä. Tarkempi aikataulu ilmoitetaan tontinsaajille myöhemmin laadittavassa varauspäätöksessä. Tonteille on mahdollista päästä rakentamaan rakennuslupien ollessa kunnossa ja kunnallistekniikan ollessa valmis.

Maaperätutkimus

Tontinsaajan on tehtävä varausaikana, ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista, tontille omalla kustannuksellaan maaperätutkimukset perustamistapalausuntoineen ja pintavaaituksineen. Pohjatutkimus tulee teettää rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti, lisätieto oheisesta linkistä <https://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/rakenteiden-lujuus-ja-vakaus?accordion=accordion->



23.6.2025

[6330](#) kohdasta Pohjarakenteet. Tontinsaaja vastaa maaperän edellyttämistä rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Varaa maaperätutkimuksen teettämiseen runsaasti aikaa, sillä perusteellisten tutkimustulosten saaminen voi viedä aikaa jopa 3 kuukautta.

Maanvuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittaminen

Tontinluovutuskirja (maanvuokrasopimus tai kauppakirja) tehdään ensisijaisesti Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistövaihdon palvelussa. Palvelumaksut määräytyvät [Maanmittauslaitoksen voimassa olevan hinnaston](#) mukaisesti.

- Sähköisen kiinteistökaupan yhteydessä palvelu perii asiointimaksua, joka sisältää lainhuutomaksun. Paperisessa kaupassa tontin ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja lainhuutomaksusta.
- Maanvuokrasopimuksen sähköisen allekirjoittamisen yhteydessä palvelu perii vuokraoikeuden kirjaamismaksun. Paperisen maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta peritään kirjaamismaksua.

Rakentamislupa

Ennen rakentamisen aloittamista tulee tontille olla rakentamislupa. Rakentamislupa-asioissa asioi rakennusvalvonnassa.

Rakentamisvelvollisuusaika

Vuokratulle tontille tuleva asemakaavan ja rakentamistapaohjeiden mukainen asuinrakennus on rakennettava valmiiksi kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta

Ostetulle tontille tuleva asemakaavan ja rakentamistapaohjeiden mukainen asuinrakennus on rakennettava valmiiksi kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Rakentamisvelvoite täyttyy, kun asuinrakennuksen osalle on pidetty rakennusvalvonnan toimesta hyväksytty käyttöönottokatselmus. Talousrakennus ja pihatytöt tulee olla valmiita loppukatselmukseen mennessä.

Muuta

Kaupunki ei korvaa tontinsaajalle rakennusten perustamisesta aiheutuneita kustannuksia. Tontti luovutetaan siinä kunnossa kuin se hakuhetkellä on. Tontin saaja vastaa alueen aikaisemmasta käytöstä tontille mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta.

Kaikkien EU- ja ETA -maiden ulkopuolisten kansalaisuuksien omaavien kiinteistön ostajien tulee hakea lupa maanhankintaan puolustusministeriöltä. Ostajan on haettava lupa ennen aiottua kauppaa tai kahden kuukauden sisällä kaupanteosta.

Tarkempia tietoja tonttien rakentamiseen liittyvistä asioista antavat rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehdit. Heidän yhteystiedot löytyvät osoitteesta



23.6.2025

<https://www.ouka.fi/media/9028/download> avautuvasta aluejakokartasta. Omakotirakentajien rakentamista ohjaa rakennusvalvonta. Oheisesta linkistä löydät lisätietoa www.ouka.fi/rakennusvalvonta/rakentamisen-ohjaus.

Lisätietoa alueiden hulevesien viivytyksestä ja tonttien viivytykskaivoista antaa Oulun Vesi. Tutustu myös [Oulun kaupungin hulevesien hallinnansuunnitteluohjeeseen](#).

Lisätietoa Oulun Veden taksoista ja ohjeista löytyy osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/oulu-vesi/rakentaja>.

Haettavana oleville Haukiputaan, Herukan, Korvenkylän, Myllykorven sekä Ritaharjun alueen tonteille ei ole mahdollista saada kaukolämpöä. Tarkemmat tiedot saa Oulun Energialta.

Lisätietoja

Lisätietoa tonteista ja niiden hakemisesta löytyy internet-osoitteesta ouka.fi/tontit
Tonttien hakemiseen liittyen yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa sinua auttavat:

- Pirjo Siermala, maanmittausinsinööri, puh. 040 575 8082, pirjo.siermala@ouka.fi
- Pia Kangaskorte, maanmittausinsinööri, puh. 044 703 2224, pia.kangaskorte@ouka.fi

Tonttien rakentamiseen liittyviin kysymyksiin vastaavat rakennusvalvonnan lupavalmistelijat. Rakennusvalvonta, rakentamistapaohjeet ja rakentamislupa-asiat etunimi.sukunimi@ouka.fi, rakennusvalvonta@ouka.fi
asiakaspalvelu, puh. 08-5584 3500

- Korvenkylä, Jääli, Oulunsalon Niemenranta V, Vesalanmäki:
Joose Kankare puh. 040 759 8367
- Haukipudas: Marika Taipaleenmäki puh. 040 168 5035
- Ritaharju Vähäoja, Herukka: Aila Asikainen puh. 044 703 2701, (Joose Kankare puh. 040 759 8367, Kari Kämäräinen puh. 040 629 9437)
- Hintta: Kari Kämäräinen puh. 040 629 9437, Anna-Leena Salo puh. 040 185 3922

Muita yhteystietoja:

- Oulun energia (kaukolämpö ja sähkö)
www.oulunenergia.fi
asiakaspalvelu, p. 08-5584 3100
- Haukiputaan sähköosuuskunta
www.hso.fi
asiakaspalvelu, p. 08-561 2600
- Oulun Vesi
www.oulunvesi.fi
asiakaspalvelu, p. 08-558 43800