



OHJEITA OMAKOTITONTIN HAKIJOILLE KEVÄÄLLÄ 2026

Tarjousten jättöaika

Tarjousten jättöaika alkaa **maanantaina 26.1.2026 klo 8.00** ja tarjoukset tulee jättää **maanantaina 16.2.2026 klo 16.00 mennessä**. Tonttien hakeminen tapahtuu sähköisesti tonttien hakupalvelun kautta kartta.ouka.fi.

Tonttien valitseminen

Hakijoiden tulee tutustua huolellisesti ennen tonttien valitsemista ja hakemuksen jättämistä hakumateriaaliin, kuten asemakaavaan ja -määräyksiin, rakentamistapaohjeisiin 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, väritys ja julkisivumateriaalimääräykset. Lisätietoa löytyy "Tietoa tonteista ja alueista"-sivulta www.ouka.fi/tontit/tietoa-tonteista-ja-alueista sekä rakennusvalvonnan alueen rakentamista ohjaavilta arkkitehdeiltä (alhaalta lisätietoja kohdasta).

Tarjousten jättäminen ja päätös

Tarjouksen (perheille ja yksityishenkilöille) omatoimista omakotirakentamista varten myytävistä omakotitonteista voi jättää sähköisellä lomakkeella. Hakumateriaali ja -ohjeet löytyvät Oulun kaupungin sivuilta osoitteesta www.ouka.fi/omakotitontit. Tarjoukset tulee jättää **maanantaina 16.2.2026 klo 16.00 mennessä**.

Yhdestä kotitaloudesta voi jättää vain yhden tarjouksen tonttia kohden (koskee myös erillään asuvia henkilöillä, joiden on tarkoitus ostaa tontti yhdessä). Samalla hakemuksella voi jättää tarjouksen useammasta tontista, jolloin tontit on asetettava etusijajärjestykseen. Hakijalla tai hakijoilla ei voi olla hakuhetkellä voimassa olevaa tonttivarasta.

Tarjoukset jätetään seuraavasti:

- Kirjaudu [tonttien hakupalveluun](#).
- Varmistettuasi asemakaavamääräykset sekä tutustuttuasi rakentamistapaohjeisiin, että mieleisesi tontti on sellainen, johon suunniteltu rakennushanke on mahdollista toteuttaa, 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.
- Tarjousten perusteella myytävien omakotitonttien hakijoiden tulee jättää hakemastaan tontista tarjous kaupungin asettamasta pohjahinnasta ylöspäin.
- Kaikki hakijat lisätään hakemukseen toiminnolla **Lisää uusi hakija**. Varmista, että kaikki hakijat on lisätty hakemukselle ennen hakemuksen lähettämistä.
- **Ennen hakemuksen lähettämistä, muista tehdä vahva tunnistautuminen** esimerkiksi verkkopankkitunnuksilla ennen hakemuksen lähettämistä. Riittää, että yksi



31.12.2025

hakijoista tunnustautuu. Mikäli tunnustautumista ei voi tehdä, tulee hakijan varata aika ja käydä Ympäristötalolla henkilökohtaisesti tunnustautumassa 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.

Tarjousten käsittelyn jälkeen ennakkotieto myönteisestä/kielteisestä tonttipäätöksestä lähetetään tontin saajalle sähköpostiin tonttien hakupalvelusta. Mikäli hakijalla olisi korkein tarjous useammasta tontista, tehdään varaus hakemuksessa olevan etusijajärjestyksen mukaisesti. Tonttivarauksia ei ole mahdollista vaihtaa.

Varauspäätöksen tekee tarjousten perusteella kaupungingeodeetti tai kaupunkiympäristöjohtaja. Allekirjoitettu varauspäätös lähetetään (noin viikon kuluessa) tontin saajalle joko sähköpostilla tai kirjeitse hakijan hakemuksella annetun valinnan mukaan. Ei tontin saaneille -hakijoille lähetetään ote varauspäätöksestä kaikista hakemistaan tonteista.

Tonttivaraus

Myytävän omakotitontin varausmaksu on 550 euroa, joka ei ole osa kauppahintaa. Lisäksi tontin ostajalta peritään lohkomismaksua 898 euroa sekä lainhuutomaksu. Tontin saaneilta peritään 550 euron käsittelymaksu, mikäli hausta saatu tontti perutaan ennen varausmaksun maksamista tai kauppakirjan allekirjoittamista.

Varausaika on voimassa 29.5.2026 saakka ja määräpäivään mennessä kauppakirja tulee olla allekirjoitettuna. Edellä mainittu ajankohta voi muuttua ja mahdollinen tarkempi aikataulu ilmoitetaan tontinsaajille myöhemmin varauspäätöksessä.

Kauppakirja tehdään ensisijaisesti Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistövähdännän palvelussa. Sähköisen kiinteistökaupan yhteydessä palvelu perii asiointimaksua, joka sisältää lainhuutomaksun. Paperisessa kaupassa tontin ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja lainhuutomaksusta. Palvelumaksut määräytyvät voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Oheisesta linkistä löytyvät MML palvelumaksut

<https://www.maanmittauslaitos.fi/palvelutiedotteet/kiinteistöjen-ja-huoneistojen-rekisterointimaksuihin-muutoksia-112026-alkaen>.

Maaperätutkimus

Tontinsaajan on tehtävä varausaikana, ennen kauppakirjan allekirjoittamista, tontille omalla kustannuksellaan maaperätutkimukset perustamistapalausuntoineen ja pintavaaituksineen. Pohjatutkimus tulee teetättää rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti, lisätietoa oheisesta linkistä www.ouka.fi/rakennusvalvonta/rakenteiden-lujuus-ja-vakaus kohdasta pohjarakenteet. Pohjatutkimuksella selvitetään rakennuspaikan pohjaolosuhteet. Maaperätutkimuksessa tulee ottaa kantaan happamien sulfaattimaiden esiintymiseen tontilla sekä arvioida sulfaattimaiden vaikutus perustuksiin. Varaa maaperätutkimuksen teetättämiseen runsaasti aikaa, sillä perusteellisten tutkimustulosten saaminen voi viedä aikaa jopa 3 kuukautta. Mikäli



31.12.2025

rakentamisen yhteydessä tontilla on havaittu vieraslajia, tulee ne ottaa huomioon pintamaanpoiston yhteydessä ja hävittää asianmukaisesti.

Tontille tuleva asemakaavan ja rakentamistapaohjeiden mukainen asuinrakennus on rakennettava valmiiksi (suoritettu hyväksytytty käyttöönottokatselmus) kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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.

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

Muuta

Kaikkien EU- ja ETA-maiden ulkopuolisten 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 yhteystietonsa löytyvät osoitteesta <https://www.ouka.fi/media/9028/download> avautuvasta aluejakokartasta. Omakotirakentajien rakentamista ohjaa rakennusvalvonta. Oheisesta linkistä löydät lisätietoa www.ouka.fi/rakennusvalvonta/rakentamisen-ohjaus.

Lisätietoa Hiukkavaaran, Jäälän Näppärinkankaan Pohjois-Ritaharjun alueiden hulevesien viivytyksestä ja tonttien viivytyjärjestelmistä antaa kaupunki- ja ympäristöpalveluissa rakennusvalvonta. Tutustu oheista linkistä hulevesien hallintaan www.ouka.fi/vesihuolto-ja-hulevedet/hulevesien-hallinta. Lisätietoa Oulun Veden liittymislausunnosta, taksoista ja ohjeista löydät Oulun Veden nettisivuilta [Oulun Vesi | Oulun kaupunki](http://OulunVesi.fi).

Haettavana oleville Jäälän Näppärinkankaan ja Korvenkylän alueiden tonteille ei ole mahdollista saada kaukolämpöä.

Lisätietoja

Lisätietoa tonteista ja niiden hakemisesta löytyy internet-osoitteesta ouka.fi/tontit
Lisäksi 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
- Rakennusvalvonta, rakentamistapaohjeet ja rakennuslupa-asiat
etunimi.sukunimi@ouka.fi, rakennusvalvonta@ouka.fi
asiakaspalvelu, puh. 08-5584 3500

Alueiden lupavalmistelijoiden yhteystiedot:

- Korvenkylä, Jäälän Näppärinkangas:



31.12.2025

Joose Kankare puh. 040 759 8367 ja Harri Hietajärvi puh. 040 193 5787

• Ritaharjun Vähäoja:

Aila Asikainen p. 044 703 2701 ja Iiris Nivala p. 040 592 0463

• Hiukkavaaran Sarvikangas:

Kari Kämäräinen puh. 040 629 9437, Anna-Leena Salo puh. 040 185 3922 ja
Iiris Nivala puh. 040 592 0463

Muita yhteystietoja:

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