



Ammattirakentajien tontinluovutus 2026

**Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt tontinluovutussuunnitelman
24.3.2026 §**

ouka.fi/tontit





HAKUAJAT

Tonteille haetaan toteuttajia kahdella avoimella ja julkisella tonttihakulla seuraavasti:

- Kevään tonttihakku 1.-22.4.2026 klo 16.00
- Syksyn tonttihakku 2.-23.9.2026 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 2026 ARVONNALLA LUOVUTETTAVAT ASUNTOTONTIT

Alue	Tunnus	Kaava	Osoite	Rakennusoikeus	Vuokra 2026	Hakuaika
Ritaharju	79-224-1	AO	Lintukoirantie 21	200 + at50	2136,26	kevät
Ritaharju	79-224-2	AO	Lintukoirantie 23	200 + at50	2036,89	kevät
Ritaharju	79-224-3	AO	Lintukoirantie 25	200 + at50	2036,89	kevät
Ritaharju	79-224-4	AO	Lintukoirantie 27	200 + at50	2036,89	kevät
Ritaharju	79-224-5	AO	Lintukoirantie 29	200 + at50	2036,89	syksy
Ritaharju	79-224-6	AO	Lintukoirantie 31	200 + at50	2036,89	syksy
Ritaharju	79-224-7	AO	Lintukoirantie 33	200 + at50	2036,89	syksy
Ritaharju	79-224-8	AO	Lintukoirantie 35	200 + at50	2434,34	syksy
Haukipudas	120-2639-1	AR	Ristonpolku 14	980	7380,95	kevät
Haukipudas	120-2647-1	AR	Ristonpolku 16	823	6198,49	syksy
Haukipudas	120-2323-2	AP	Turvakonkuja 4	200	1506,32	syksy
Haukipudas	120-2323-8	AP	Turvakonkuja 16	230	1733,77	kevät
Haukipudas	121-1978-4	AO-5	Syynimaantie 27	500 + at200	5159,23	syksy
Oulunsalo	140-543-5	AP-1	Kesäranta 17	1150 + t90	9199,29	kevät

Ritaharjun AO-7 tontit luovutetaan neljän tontin kokonaisuuksina.

Arvontaan voi osallistua hakija, joka täyttää vähimmäisvaatimukset. Arvontaan ei kuitenkaan voi osallistua hakija, joka on edellisessä tonttiarvonnassa 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 2026 HARKINNAN PERUSTEELLA LUOVUTETTAVAT ASUNTOTONTIT

Alue	Tunnus	Kaava	Osoite	Rakennusoikeus	Vuokra 2026	Hakuaika
Vaakunakylä	55-40-1	AK	Ala-Saksinkuja 1	4350+th880	58011,14	syksy
Kivikkokangas	47-63-1	A	Rakkakuja 1	1950 + t250 + a280	21436,94	kevät
Kivikkokangas	47-64-1	A	Rakkakuja 3	1650 + t300 + a530	18138,95	syksy
Jääkärikkangas	48-6-1	AP	Kirjurintie 14	1350 + at530	18788,02	kevät
Jääkärikkangas	48-1-1	AP	Pioneerintie 1	1300 + at530	18092,17	syksy
Kello	121-17-1	AR	Vaajatie 43	1800 + atv450	13556,84	kevät
Heikinharju	85-11-2	AKR	Kuusikankaantie 3	1500 + at400	12209,58	kevät
Tahkokangas	21-25-1	A	Hunajatassuntie 3	900 + at 270	8420,40	syksy
Tahkokangas	21-25-2	A	Hunajatassuntie 5	1050 + at320	9823,80	syksy
Tahkokangas	21-25-3	A	Hunajatassuntie 7	1200 + at360	11227,20	syksy

Tahkokankaan tonttien luovutukseen liittyy kiertotalouden edistämistä koskevia ehtoja. Tarkemmat tiedot jäljempänä.

Vaakunakylän tonttia koskevat alueelle 18.10.2022 § 573 päätetyt Hartaanselän rannan alueelliset ehdot. Tontin pysäköinti on sijoitettava samassa korttelissa sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Tontista peritään etukäteisvuokraa 756.667 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 sijainti
- 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



- Viivästyksset - 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 hakuajana osoitteesta

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



VUONNA 2026 TARJOUSTEN PERUSTEELLA MYYTÄVÄT ASUNTOTONTIT

Alue	Tunnus	Kaava	Osoite	Rakennusoikeus	Pohjahinta	Hakuaika
Jääkäri kangas	48-7-1	AO	Korpraalintie 13	200 + at90	51085	kevät
Jääkäri kangas	48-7-2	AO	Korpraalintie 11	201 + at90	60350	kevät
Jääkäri kangas	48-7-3	AO	Korpraalintie 9	202 + at90	41140	syksy
Jääkäri kangas	48-7-4	AO	Korpraalintie 7	203 + at90	41140	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 hakuaikana 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 asemapiirroksen, tai muun rakennusvalvonnan määrittämän etukäteissuunnittelukuvan ja hyväksyttää sen rakennusvalvonnassa. Omakotitonteille asemapiirrosta ei tarvita etukäteen.
- 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 harkinnan perusteella.

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. Varausaika on näille tonteille 1 vuosi.

Hakijoiden toivotaan rohkeasti esittävän uusia ideoita, pienilläkin asioilla on vaikutusta. Vinkkejä ja tukea saa myös Oulun Kiertotalousklusterista [Circular Cluster Oulu](#).



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 2026
Haukipudas AO	0,058	1,36 €/m ²
Haukipudas AP, AR	0,322	7,53 €/k-m ²
Vaakunakylä	0,879	20,56 €/k-m ²
Heikiharju	0,348	8,14 €/k-m ²
Jääkärikangas AP	0,595	13,92 €/k-m ²
Jääkärikangas AO	0,140	3,27 €/m ²
Kello	0,322	7,53 €/k-m ²
Kivikkokangas	0,470	11,00 €/k-m ²
Oulunsalo AP	0,342	8,00 €/k-m ²
Ritaharju AO	0,118	2,80 €/m ²
Tahkokangas	0,400	9,36 €/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.