



Yritystonttien huutokauppa 2026

Dno

OUKA/2235/10.00.02.01/2026

Tiivistelmä

Oulun kaupungilla on jatkuvassa haussa vapaana noin 130 yritystonttia. Suurin osa vapaista tonteista sijaitsee entisten Haukiputaan, Kiimingin, Oulunsalon ja Ylikiimingin kuntien alueella. Tontteihin kohdistunut kysyntä on ollut vähäistä ja siten osa tonteista on tarkoitus laittaa julkiseen huutokauppaan vuoden 2026 aikana ja hakea yksittäisille tonteille tällä tavalla sellainen luovutushinta, jolla alueen rakentamista saataisiin elvytettyä tai rakentamista alueella ylipäätään liikkeelle.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy esittelytekstin mukaisen menettelyn ja liitteiden mukaisesti yritystonttien asettamisen avoimeen Huutokaupat.com-palveluun. Huutokaupan järjestäminen, markkinointi ja tonttien luovuttaminen esittelytekstissä esitetyllä tavalla annetaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittaus -yksikön tehtäväksi. Yhdyskuntalautakunta oikeuttaa yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia ja täsmennyksiä kauppakirjaan sekä valtuuttaa kaupungingeodeetin päättämään tonttien varaamisesta, myymisestä sekä yksittäisten tonttien lisäämisestä tai poistamisesta huutokauppa.com palveluun. Varaamattomat tontit ja/tai varauksen peruuntuessa tontit asetetaan jatkuvaan hakuun vuokrattavaksi työpaikkatonttien yleisien vuokraehtojen mukaisesti alueiden aiemmin päätetyillä hintatasolla.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Oulun kaupungilla on jatkuvasti haettavana 135 yritystonttia vuokrattavaksi eri puolelta Oulua. Näistä liike- ja toimitilatontteja on 55 kpl ja teollisuustontteja on 80 kpl. Osaan jatkuvan haun yritystontteihin ei ole kohdistunut kysyntää tai se on ollut vähäistä. Yritystonttialueilla on jo kunnallistekniikka valmiina ja tonteille pääsee rakentamaan heti. Oulun kaupunki haluaakin edistää valmiiden asemakaava-alueiden rakentumista.

Huutokauppa.com -palvelusta on saatu myönteisiä kokemuksia aiemmista käytöistä. Oulun kaupungilla on ollut muun muassa syksyllä 2018 myynnissä lomarakennuspaikka sekä omakotitontteja on myyty huutokaupalla vuonna 2020. Osa jatkuvan haun yritystonteista on tarkoitus laittaa julkiseen huutokauppaan kevään ja/tai syksyn 2026 aikana.



Huutokauppamenettelyn avulla kaupunki lisää hintatietoisuuttaan alueella ja tietoa alueiden houkuttelevuudesta yritysten päästessä itse hinnoittelemaan tontteja. Huutokauppamenettelyn kautta on mahdollista saada esimerkiksi Haukiputaan Asemakylän alueelle moottoritien varren tonteille ensimmäinen toimija, joka rakennushankkeellaan toisi uutta aluetta esille.

Huutokauppa.com -palveluhinnaston mukainen ilmoitusmaksu 99 euroa ja myyntipalkkio 1,9 % tontin myyntihinnasta laskutetaan kaupungilta.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut esittää asetettavaksi julkiseen huutokauppaan esittelytekstin ja liitteiden mukaisesti, yhteensä kymmenen yritystonttia. Näistä kuusi on teollisuustonttia ja neljä liike- ja toimitilatonttia.

Luettelo Huutokauppa.com haun tonteista:

Oulunsalo, Santaniemi

Kiinteistötunnus	Osoite	Kaavamerkintä	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Krs-luku
564-140-125-2	Tutkimustie 7	TY	4 598 m ²	2 800 k-m ²	II
564-140-174-1	Vihikarinkuja 2	KTY	4 203 m ²	1 681 k-m ²	II

Asemakaavamääräys:

Teollisuustonttien korttelialue TY, jolle ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Toimitilarakennusten korttelialue KTY-1, alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Kello, Holstinmäki

Kiinteistötunnus	Osoite	Kaavamerkintä	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Krs-luku
564-121-1275-2	Vesuritie 23	T	7 546 m ²	2 264 k-m ²	II
564-121-1278-1	Varsikuja 2	KTY-1	9 725 m ²	3 404 k-m ²	II

Asemakaavamääräys:

Teollisuustonttien korttelialue T, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toimitilarakennusten korttelialue KTY-1, alueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.



Haukipudas, Annalankangas

Kiinteistötunnus	Osoite	Kaavamerkintä	Pinta-ala	Rak.oikeus	Krs-luku
564-120-2564-3	Elementtisuora 1	TY-4	9 254 m2	2 776 k-m2	II
564-120-2591-2	Annalankankaantie 23	KTU	9 048 m2	2725 k-m2	II

Asemakaavamääräys:

Teollisuustonttien korttelialue TY-4, jolle pohjavesi asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toimitilarakennusten korttelialue KTY-1, alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Haukipudas, Asemakylä

Kiinteistötunnus	Osoite	Kaavamerkintä	Pinta-ala	Rak.oikeus	Krs-luku
564-120-4078-2	Kaakkurinkankaantie 4	TY	10 106 m2	3 537 k-m2	II
564-120-4079-2	Kaakkurinkankaantie 11	KTY	9 337 m2	3 268 k-m2	II

Asemakaavamääräys:

Teollisuusrakennusten korttelialue TY, jolla ympäristö asettaa toiminnanlaadulle erityisiä vaatimuksia. KTY- korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Toiminta ei kuitenkaan voi pääasiassa lukeutua palveluihin, eikä teollisuustoiminta saa olla raskasta toimintaa, eikä aiheuttaa ympäristöhäiriöitä, kuten haittaa toimistorakennuksille tai ympäristön epäsiisteyttä.

Kiiminki, Honkimaa

Kiinteistötunnus	Osoite	Kaavamerkintä	Pinta-ala	Rak.oikeus	Krs-luku
564-130-258-3	Nikkarinlenkki 10	TY	3 165 m2	1 266 k-m2	II

Asemakaavamääräys:

Teollisuusrakennusten korttelialue TY, ympäristö asettaa toiminnanlaadulle erityisiä vaatimuksia.



Jääli, Välikylä

Kiinteistötunnus	Osoite	Kaavamerkintä	Pinta-ala	Rak.oikeus	Krs-luku
564-133-107-1	Mestarinkaarre 1	T-1	6 483 m2	2 593 k-m2	II

Asemakaavamääräys:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-1, korttelialueella korttelin pääkäyttötarkoitukseen liittyvien liiketilojen enimmäismäärä saa olla 20 % tontin sallitusta rakennusoikeudesta.

Hakumenettely:

Tontit asetetaan Huutokaupat.com-palveluun muun muassa seuraavin ehdoin:

- yritystontit asetetaan huutokauppa.com -palveluun huhtisyykskuussa erikseen määriteltävissä aikajaksoissa ja -järjestyksessä
- tonttien pohjahinta on 10–20 % tontin vuokrasta lasketusta pääoma-arvosta
- Oulun kaupunki pidättää oikeuden olla hyväksymättä annettua tarjousta, esimerkiksi jos tarjoajalla on maksamattomia maanvuokria kaupungille
- korkeimman tarjouksen tekijän tulee toimittaa yritystoiminnan ja rakennushankkeen kuvaus Oulun kaupungille viikon (7 päivän) sisällä tarjouksen sulkeuduttua, jonka jälkeen tarjous voidaan hyväksyä.
- Mikäli korkein tarjous ei johda kauppaan, voidaan tonttia tarjota seuraavaksi korkeimman tarjouksen antajalle jne.
- tarjouksen voittaneelle tontin varaus- ja myyntipäätöksen tekee kaupungingeodeetti
- tontin varausaika on 6 kk
- lisäksi tontin ostajilta peritään lohkomismaksu, ostajat vastaavat kaupanvahvistajan palkkiosta ja sähköisessä kiinteistökaupassa Maanmittauslaitoksen perimästä kiinteistövaihdannan palvelumaksustavarauksen
- tontin saajan tulee varausaikana hyväksyttää tontin alustava asemapiirros rakennusvalvonnassa ja pyytää sen jälkeen ennen varausajan päättymistä kauppakirjan tekemistä Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen maa ja mittaustalouden yksiköstä tonttipalvelut@ouka.fi -osoitteesta
- tonttien kauppakirjat on allekirjoitettava 4.12.2026 mennessä tai varaus- ja myyntipäätöksessä ilmoitetussa ajassa
- tontin rakentamisolueaika on kaksi vuotta



- tontille tulee rakentaa vähintään 20 % tontin rakennusoikeudesta. Mikäli rakentaminen ei toteudu kauppakirjaan merkityssä ajassa, peritään sopimussakkona 20 % kauppahinnasta. Sopimussakkoa peritään sama summa jokaiselta seuraavalta vuodelta, kunnes velvoite on täytetty.
- tontin myynnissä käytetään liitteenä olevaa kauppakirjapohjaa

Yritystonttien huutokaupan järjestäminen, markkinointi ja tonttien luovuttaminen annetaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittaus -yksikön tehtäväksi. Yhdyskuntalautakunta oikeuttaa yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia ja täsmennyksiä kauppakirjaan sekä valtuuttaa kaupungeingeodeetin päättämään tonttien varaamisesta, myymisestä sekä yksittäisten tonttien lisäämisestä tai poistamisesta huutokauppa.com palvelusta.

Varaamattomat tontit ja/tai varauksen peruuntuessa tontit asetetaan jatkuvaan hakuun vuokrattavaksi työpaikkatonttien yleisien vuokraehtojen mukaisesti alueiden aiemmin päätetyillä hintatasolla. Kaukolämmön saatavuuden mahdollisuudesta Oulunsalossa ja Annalankankaalla tontin varaajan tulee keskustella Oulun Energian kanssa.

Toimivalta: Oulun kaupungin hallintosäätö 1.2.2026 § 16
Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta. Sen lisäksi mitä 8 §:ssä on lautakunnan tehtäväksi määrätty yhdyskuntalautakunta, kohta 17

Päätöshistoria

-

Liitteet

- tonttikartat
- kauppakirjapohja

Oheismateriaali

-

Esittelijä

Kaupunkiympäristöjohtaja Marko Kilpeläinen



Valmistelijat

Yhdyskunta ja ympäristöpalvelut/ Maa ja Mittaus/
Maanmittausteknikko Jukka Kangas p. 044 703 2366
Maanmittausinsinööri Pia Kangaskorte, p. 044 703 2224
Maanmittausinsinööri Pirjo Siermala, p. 040 575 8082

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote:
YYP / Maa ja Mittaus / Veikko Lehtinen, Jukka Kokkinen,
Minna Kaunisvaara, Minna Luomala, Anja Rundgren
Rakennusvalvonta / Harri Hietajärvi, Joose Kankare, Matti Nurmos,
Marika Taipaleenmäki
Oulun Energia / Aki Hiltunen, Markku Sutinen
BusinessOulu/ Seija Haapalainen

Ei muutoksenhakuoikeutta.