



14.6.2024

## OHJEITA OMAKOTITONTIN HAKIJOILLE SYKSYN HAKUUN 2024

### Hakuaika

Omakotitonttien syksyn määräaikainen haku alkaa **maanantaina 12.8.2024 klo 8.00** ja hakemukset tulee jättää **maanantaihin 2.9.2024 klo 16.00 mennessä**. Tontit ovat nähtävillä maanantaina 5.8.2024 klo 8.00. Tonttien hakeminen tapahtuu sähköisesti [tonttien hakupalvelun](#) kautta. Hakuajan päättymisen jälkeen saapuneita hakemuksia ei oteta huomioon hakemuksia käsiteltäessä.

### 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, väritys ja julkisivumateriaalimääräykset. Lisätietoa maaperän rakennettavuusselvityksistä ja muista dokumenteista löytyvät "Tietoa tonteista ja alueista"-sivulta [www.ouka.fi/tontit/tietoa-tonteista-ja-alueista](http://www.ouka.fi/tontit/tietoa-tonteista-ja-alueista).

### Hakeminen

Omakotitontteja (perheille ja yksityishenkilöille) omatoimista omakotirakentamista varten. Omakotitontit eivät ole tarkoitettu ammattimaiseen rakentamiseen edelleen myytäväksi. Hakumateriaali ja -ohjeet löytyvät Oulun kaupungin sivuilta osoitteesta [www.ouka.fi/omakotitontit](http://www.ouka.fi/omakotitontit). Tontteja haetaan sähköisesti tonttien hakupalvelun kautta. [Sähköiset hakemukset](#) tulee jättää **maanantaihin 2.9.2024 klo 16.00 mennessä**.

Yhdestä kotitaloudesta voi jättää vain yhden hakemuksen (koskee myös erillään asuvia henkilöitä, joiden on tarkoitus ostaa/vuokrata tontti yhdessä). Hakemukseen voi liittää enintään 25 omakotitonttia, jotka hakijan tulee asettaa etusijajärjestykseen. Hakija voi päättää ostaako vai vuokraako hakemansa tontin. **Tonttia ei voi hakea**, jos hakijat ovat saaneet eli vuokranneet tai ostaneet tontin kaupungilta vuonna 2014 tai sen jälkeen.

Tontteja haetaan 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 ylälaudassa 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.



14.6.2024

- 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 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. Hakija 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 vähintään 1 aikuinen ja 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 kaikki muut hakijat.

#### Arvonta 1

Lapsiperheryhmän hakijoille varataan 70 % vuokralle tarjottujen tonttien kokonaismäärästä. Tonttien saajat arvotaan tähän ryhmään kuuluvien joukosta.

#### Arvonta 2

Avoimen ryhmän hakijoille varataan 30 % vuokralle tarjottujen tonttien kokonaismäärästä. Tonttien saajat arvotaan muodostettuun tähän ryhmään kuuluvien joukosta.

#### Arvonta 3



14.6.2024

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

Ennakkotieto arvonnasta lähetetään hakijoille sähköisen tontinhakujärjestelmän kautta. Virallinen tonttivarauspäätös lähetetään (noin viikon kuluessa) kaikille tontin hakijoille hakijan hakemuksessaan ilmoittamaan sähköpostiin tai postiosoitteeseen.

## Tonttivaraus

Tontin varauspäätöksen tekee arvonnasta perusteella kaupungingeodeetti. Kaupungingeodeetin allekirjoittama varauspäätös lähetetään (noin viikon kuluessa) tontin saajalle joko sähköpostilla tai kirjeitse hakijan hakemuksella tehdyn valinnan mukaan. Ei tontin saaneille -hakijoille lähetetä ote varauspäätöksestä kaikista hakemistaan tonteista. Tonttivarauksia ei ole mahdollista vaihtaa.

Vuokrattavan omakotitontin käsittely- ja varausmaksu 3000 euron, joka sisältää käsittelymaksua 550 euroa, lohkomismaksua 898 euroa ja vuokraennakkoa 1552 euroa. Varauksen peruuntuessa, käsittely- ja varausmaksusta palautetaan hakijalle lohkomismaksu ja vuokraennakko pois lukien käsittelymaksu, joka jää kaupungille. Vuokratulle tontille tuleva asemakaavan ja rakentamistapaohjeiden mukainen asuinrakennus on rakennettava valmiiksi kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta (asuinrakennukselle suoritettu hyväksytty käyttöönottokatselmus).

Myytävän omakotitontin käsittely- ja varausmaksu on 550 euroa, jota ei hyvitetä tontin kauppahinnassa. Tonttivarauksen peruuntuessa käsittely- ja varausmaksu jää käsittelymaksuna kaupungille. Lisäksi tontin ostajalta peritään lohkomismaksua 898 €. Ostetulle tontille tuleva asemakaavan ja rakentamistapaohjeiden mukainen asuinrakennus on rakennettava valmiiksi (suoritettu hyväksytty käyttöönottokatselmus) kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Tontin saajille käytössä oleva 550 euron käsittely- ja varausmaksu on yksityisoikeudellinen saatava, joka maksamattomana siirtyy perintälain mukaiseen perintämenettelyyn. Maksathan laskun eräpäivään mennessä, vaikka peruuttaisitkin tonttivarauksen. Näin välttyt ylimääräisiltä kuluilta.

Tontinsaajan on tehtävä varausaikana, ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista, tontille omalla kustannuksellaan maaperätutkimukset perustamistapalausuntoineen ja pintavaaituksineen. Pohjatutkimus, maaperätutkimus tulee teetättää rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti katso [Rakenteiden lujuus ja vakaus kohdasta Pohjarakenteet](#). Happamamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikalla tulee selvittää ja sen vaikutus perustuksiin tulee arvoida pohjatutkimuksessa ja perustamistapaselvityksessä. Varaa maaperätutkimuksen teetättämiseen runsaasti aikaa, sillä perusteellisten tutkimustulosten saaminen voi viedä aikaa jopa 3 kuukautta. Tontinsaaja vastaa maaperän edellyttämistä rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Varausaika on voimassa 3-4 kuukautta, jonka aikana sopimus (kauppakirja tai maanvuokrasopimus) tulee olla tehtynä. Tarkempi aikataulu ilmoitetaan tontinsaajille



14.6.2024

myöhemmin laadittavassa varauspäätöksessä. Tonteille on mahdollista päästä rakentamaan rakennuslupien ollessa kunnossa ja kunnallistekniikan ollessa valmis.

Tontinluovutuskirja (maanvuokrasopimus tai kauppakirja) tehdään ensisijaisesti Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistövähdannan 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.

**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. Kunnallisteknisiä hakkuita tehdään uusilla asuinalueilla siten, että myös tontin puolelta kaadetaan puita.

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

## Muuta

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

Tarkempia tietoja tonttien rakentamiseen liittyvistä asioista antavat rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehdit. [Rakennusvalvonnan yhteystiedot](#) löytyvät sivuilta avautuvasta aluejakokartasta. Omakotirakentajien rakentamista ohjaa rakennusvalvonta ja lisätietoa löytyy oheisesta linkistä [Rakentamisen ohjaus](#).

Lisätietoa [hulevesien hallinnasta](#) ja Ritaharjun, Vähäojan hulevesien viivytysjärjestelmistä antaa Rakennusvalvonta. Lisätietoa [Oulun Veden taksoista ja liitoslausunnosta](#).

Haettavana oleville Korvenkylän ja Haukiputaan, Niittyholman alueiden tonteille ei ole mahdollista saada kaukolämpöä.

## Lisätietoja

Lisätietoa tonteista ja niiden hakemisesta löytyy internet-osoitteesta [ouka.fi/omakotitontit](https://ouka.fi/omakotitontit) Lisäksi tonttien hakemiseen liittyen yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa sinua auttavat:

- Pirjo Siermala, maanmittausinsinööri, puh. 040 575 8082, [pirjo.siermala@ouka.fi](mailto:pirjo.siermala@ouka.fi)
- Pia Kangaskorte, maanmittausinsinööri, puh. 044 703 2224, [pia.kangaskorte@ouka.fi](mailto:pia.kangaskorte@ouka.fi)

Muita yhteystietoja:

- Rakennusvalvonta, rakentamistapaohjeet ja rakennuslupa-asiat  
[etunimi.sukunimi@ouka.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ouka.fi), [rakennusvalvonta@ouka.fi](mailto:rakennusvalvonta@ouka.fi)  
asiakaspalvelu, puh. 08-5584 3500



14.6.2024

Alueiden lupavalmistelijoiden yhteystiedot:

- Korvenkylä, Oulunsalon Niemenranta IV:  
Joose Kankare puh. 040 759 8367, [joose.kankare@ouka.fi](mailto:joose.kankare@ouka.fi)
- Haukiputaan Niittyholma ja Ritaharjun Vähäoja:  
Sini Varis puh. 040 480 2458, [sini.varis@ouka.fi](mailto:sini.varis@ouka.fi)
- Oulun energia  
[www.oulunenergia.fi](http://www.oulunenergia.fi)  
asiakaspalvelu, p. 577 5110 (lämpö) ja p. 08-477 000 (sähkö)
- Haukiputaan sähköosuuskunta  
[www.hso.fi](http://www.hso.fi)  
asiakaspalvelu, p. 08-561 2600
- Oulun Seudun Sähkön Verkkopalvelut Oy  
[sahkoliittymat@oss.fi](mailto:sahkoliittymat@oss.fi)  
asiakaspalvelu, p. 08-310 1334
- Oulun Vesi  
[www.oulunvesi.fi](http://www.oulunvesi.fi)  
asiakaspalvelu, p. 08-558 43800