



15.3.2024

## OHJEITA OMAKOTITONTIN HAKIJOILLE KEVÄÄN 2024 LISÄHAKUUN

### Hakuaika

Omakotitonttien haku alkaa **maanantaina 25.3.2024 klo 8.00** ja hakemukset tulee jättää **keskiviikkoon 27.3.2024 klo 16.00 mennessä**. Tontit ovat nähtävillä maanantaina 18.3.2024 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, väriyty ja julkisivumateriaalimääräykset. Lisätietoa löytyy "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 haetaan sähköisellä lomakkeella. Hakumateriaali ja -ohjeet löytyvät Oulun kaupungin sivuilta osoitteesta [www.ouka.fi/omakotitontit](http://www.ouka.fi/omakotitontit). Sähköiset hakemukset tulee jättää **keskiviikkoon 27.3.2024 klo 16.00 mennessä**.

Yhdestä kotitaloudesta voi jättää vain yhden hakemuksen (koskee myös erillään asuvia henkilöitä, joiden on tarkoitus ostaa/vuokrata tontti yhdessä). Useampia tontteja voi hakea etusijajärjestyksessä. 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:

- Kirjautu [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.
- Kaikki tonttia hakevat hakijat tulee lisätään hakemukseen toiminnolla **Lisää uusi hakija**.



15.3.2024

- **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 Ympäristötoimikunnan 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 hakuajaksi 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.

### Avoim ryhmä

Ryhmään luetaan avoimen ryhmän 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

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



15.3.2024

## Tonttivaraus

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

Vuokrattavan omakotitontin hakijan on maksettava 3000 euron varausmaksu, joka sisältää käsittelymaksua 550 euroa, lohkomismaksua 898 euroa ja vuokraennakkoa 1552 euroa. Varauksen peruuntuessa varausaikana, 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 varausmaksu on 550 euroa, jota ei hyvitetä tontin kauppahinnassa. Tonttivarauksen peruuntuessa 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 saaneilta peritään 550 euron käsittelymaksu, mikäli hausta saatu tontti perutaan ennen varausmaksun maksamista tai kauppakirjan allekirjoittamista.

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-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.

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.

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



15.3.2024

**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.

Väärien 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. Heidän yhteystiedot löytyvät osoitteesta [www.ouka.fi/media/1741/download](http://www.ouka.fi/media/1741/download) avautuvasta aluejakokartasta. Omakotirakentajien rakentamista ohjaa rakennusvalvonta. Oheisesta linkistä löydät lisätietoa [www.ouka.fi/rakennusvalvonta/rakentamisen-ohjaus](http://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/rakentamisen-ohjaus).

Lisätietoa Hiukkavaaran, Pohjois-Ritaharjun ja Niemenrannan 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>.

Heikinharjun Vesalanmäen alueella ei ole voimassa olevaa rakentamistapaohjetta ja rakentamisen ohjaus tapahtuu alueesta vastaavan tarkastusarkkitehdin kautta noudattaen asemakaavamääryksiä.

Haettavana oleville Haukiputaan, Oulunsalon, Kiimingin ja Korvenkylän sekä osalle 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](http://ouka.fi/tontit)  
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



15.3.2024

Alueiden lupavalmistelijoiden yhteystiedot:

- Korvenkylä, Kiiminki, Oulunsalon Niemenranta IV, Vesalanmäki:  
Joose Kankare puh. 040 759 8367
- Haukipudas, Ritaharjun Vähäoja: Sini Varis puh. 040 480 2458
- Vanhan Hiukkavaaran Jääkärinkangas ja Hiukkavaaran Vaskikangas: Kari Kämäräinen  
puh. 040 629 9437
  
- Oulun energia (kaukolämpö ja sähkö)  
[www.ouluenergia.fi](http://www.ouluenergia.fi)  
asiakaspalvelu, p. 08-5584 3100
  
- Haukiputaan sähköosuuskunta  
[www.hso.fi](http://www.hso.fi)  
asiakaspalvelu, p. 08-561 2600
  
- Oulun Vesi  
[www.oulunvesi.fi](http://www.oulunvesi.fi)  
asiakaspalvelu, p. 08-558 43800