

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi, tonttipäällikkö / tomtchef
Juhani Lankinen, juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Sipoon kunnassa on otettu käyttöön tonttien vyöhykehinnittelumalli kunnanhallituksen 13.2.2023 § 40 päätöksen mukaisesti. Vyöhykehinnat on arvioita uudelleen määräajoin vyöhykehintojen ajantasaisuuden varmistamiseksi ja edellisen kerran vyöhykehintoja on päivitetty vuonna 2024 kunnanhallituksen 25.3.2024 § 80 päätöksellä.

Vyöhykehinnittelulla pystytään vastaamaan kiinteistöarvioiden ajantasaisvaatimuksiin, seuraamaan tonttintahintojen kehitystä, antamaan lähtötiedot maankäyttömaksun määrittämiselle, sekä antamaan lähtötietoja uusien kaavahankkeiden kaavatalouden arvioimiseen.

Sipoon kunta on tilannut arviointityön tonttintahintavyöhykkeiden ja vyöhykehintojen määrittämiseksi/päivittämiseksi Catella Property Oy:ltä. Arviotyön arvopäivä on 31.12.2025.

Sipooseen on määritetty vyöhykkeet asuinkerrostalotonteille, pientalotonteille (omakotitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit), sekä yritys- ja liiketonteille. Tonttivyöhykkeet on määritetty asemakaavoitettujen alueiden ja kaavoitusohjelman 2025–2027 olevien alueiden mukaisesti. Lisäksi yritys- ja liiketonttien vyöhykkeiden määrittelyssä on hyödynnetty yleiskaavan mukaisia TP-alueita (työpaikka-, teollisuus ja varastoalue).

Suhteessa edellisiin vuoden 2024 mukaisiin vyöhykehintoihin, asumiseen tarkoitettujen tonttien yksikköhinnoissa on keskimäärin pientä laskupainetta yleisen heikon asunto- ja rakennusmarkkinatilanteen sekä toteutuneiden tonttikauppa havaintojen takia. Puolestaan yritys- ja liiketonttien yksikköhinnoissa on pientä nousua vertailukelpoisten havaintojen, ympäröivien alueiden sekä yleisen markkinan perusteella.

Uudet tonttintahintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat (2026) on esitetty Liitteessä 1.

Luovutettavissa olevien tonttien hinnat tullaan päivittämään vyöhykehintojen mukaisiksi 1.5.2026 alkaen. Käynnissä olevat luovutusneuvottelut viedään loppuun nykyisillä hinnoilla.

Tonttien vyöhykehintoja päivitetään määräajoin, kun vyöhykehintojen päivittäminen on tarpeellista. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan tarvittaessa erillinen arvio luovutushinnan määrittämiseksi. Etenkin uusilla asemakaava-alueilla ensiluovutukseen tuleville tonteille tilataan lähtökohtaisesti erillinen arviokirja, joka huomioi tarkemmin kaava-alueen tonttien mahdolliset erityispiirteet. Lisäksi tonttien luovutuksessa ja hinnoittelussa voidaan käyttää tarjouskilpailua. Erilliset arviokirjat ja tarjouskilpailun mukaiset tarjoukset ovat tällaisessa tapauksessa hinnan määrittämisen ensisijainen peruste.

Tonttien luovutuksesta laaditaan erilliset luovutuspäätökset kunnan hallintosäännön, yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta luovuttaa asuinkerrostalotontit, pientalotontit (omakotitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit), sekä yritys- ja liiketontit Liitteen 1 mukaisiin tonttintahintavyöhykkeisiin (2026) perusten. Uudet vyöhykehinnat astuvat voimaan 1.5.2026.

Tonttien vyöhykehintoja päivitetään määrääjain, kun vyöhykehintojen päivittäminen on tarpeellista. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan tarvittaessa erillinen arvio luovutushinnan määrittämiseksi. Etenkin uusilla asemakaava-alueilla ensiluovutukseen tuleville tonteille tilataan lähtökohtaisesti erillinen arviokirja, joka huomioi tarkemmin kaava-alueen tonttien mahdolliset erityispiirteet. Lisäksi tonttien luovutuksessa ja hinnoittelussa voidaan käyttää tarjouskilpailua. Erilliset arviokirjat ja tarjouskilpailun mukaiset tarjoukset ovat tällaisessa tapauksessa hinnan määräytymisen ensisijainen peruste.

Tonttien luovutuksesta laaditaan erilliset luovutuspäätökset kunnan hallintosäännön, yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår till kommunstyrelsen att Sibbo kommun överläter bostadshusfastighetstomter, småhustomter (egnahemstomter och småhustomter i bolagsform) samt företags- och affärstomter på basis av tomtpriszonerna (2026) i Bilaga 1. De nya tomtpriserna träder i kraft 1.5.2026.

Tomternas zonpriser uppdateras med jämna mellanrum när det anses nödvändigt. För tomter med ett utmärkt läge eller andra exceptionella egenskaper beställs vid behov en separat värdering för att fastställa överlåtelsepriset. För tomter på nya detaljplaneområden som ska överlåtas för första gången, beställs i regel ett separat värderingsutlåtande som mer noggrant beaktar tomternas eventuella särskilda egenskaper. Ytterligare, kan anbudsfordfarande användas vid överlåtelse och prissättning av tomter. I sådana fall utgör separata värderingsutlåtanden och anbud enligt anbudsfordfarande den primära grunden för prisbestämningen.

För överlåtelsen av tomter utarbetas separata överlåtelsebeslut i enlighet med kommunens förvaltningsstadga, verksamhetsstadgan för samhälle- och miljösektorn samt kommunstyrelsens delegeringar.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 30.03.2026

191/10.00.02.00/2026

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta luovuttaa asuinkerrostalotontit, pientalotontit (omakotitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit), sekä yritys- ja liiketontit liitteen 1 mukaisiin tonttihintavyöhykkeisiin (2026) perusten. Uudet vyöhykehinnat astuvat voimaan 1.5.2026.

Tonttien vyöhykehintoja päivitetään määräajoin, kun vyöhykehintojen päivittäminen on tarpeellista. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan tarvittaessa erillinen arvio luovutushinnan määrittämiseksi. Etenkin uusilla asemakaava-alueilla ensiluovutukseen tuleville tonteille tilataan lähtökohtaisesti erillinen arviokirja, joka huomioi tarkemmin kaava-alueen tonttien mahdolliset erityispiirteet. Lisäksi tonttien luovutuksessa ja hinnoittelussa voidaan käyttää tarjouskilpailua. Erilliset arviokirjat ja tarjouskilpailun mukaiset tarjoukset ovat tällaisessa tapauksessa hinnan määräytymisen ensisijainen peruste.

Tonttien luovutuksesta laaditaan erilliset luovutus päätökset kunnan hallintosäännön, yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun överläter bostadshusfastighetstomter, småhustomter (egnahmestomter och småhustomter i bolagsform) samt företags- och affärstomter på basis av tomtpriszonerna (2026) i bilaga 1. De nya tomtpriserna träder i kraft 1.5.2026.

Tomternas zonpriser uppdateras med jämna mellanrum när det anses nödvändigt. För tomter med ett utmärkt läge eller andra exceptionella egenskaper beställs vid behov en separat värdering för att fastställa överlåtelsepriset. För tomter på nya detaljplaneområden som ska överlåtas för första gången, beställs i regel ett separat värderingsutlåtande som mer noggrant beaktar tomternas eventuella särskilda egenskaper. Ytterligare, kan anbudsfordfarande användas vid överlåtelse och prissättning av tomter. I sådana fall utgör separata värderingsutlåtanden och anbud enligt anbudsfordfarande den primära grunden för prisbestämningen.

För överlåtelsen av tomter utarbetas separata överlåtelsebeslut i enlighet med kommunens förvaltningsstadga, verksamhetsstadgan för samhälle- och miljösektorn samt kommunstyrelsens delegeringar.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tonttihintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2026