

**Tontinluovutustapa ja valintamenettely Oikopolun tontista 753-416-0016-0024 /
Överlåtelseform och urvalsprocess för Genstigens tomt 753-416-0016-0024**

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 30.03.2026

298/10.00.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: Tonttipäällikkö / Tomtchef Juhani Lankinen, juhani.lankinen(at)sipoo.fi; vt. Yhdyskuntajohtaja / tf. Samhällsdirektör Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi

Sipoon kunnassa on syntynyt tarve osoittaa ikäihmisten asumisen mahdollistava tontti tai rakennuspaikka. Tarve on syntynyt osittain Itä-Uudenmaan Hyvinvointialueen päätöksestä ulkoistaa Nikkilässä toimivan yksikön toiminta ostopalvelulla toteutettavaksi. Tarve on noin 40 ikäihmisten hoivapaikalle. Kunta on etsinyt mahdollista tonttia ensisijaisesti Nikkilän alueelta.

Nikkilässä on 31.3.2022 voimaantulleen asemakaavan N60 alueella tontti 753-416-16-24 vapaana. Tontti on asemakaavassa merkitty AK-10 (asuinkerrostalojen korttelialue) asemakaavamerkinnällä ja on ollut myynnissä kunnan nettisivuilla 14.8.2024 alkaen, eikä siihen ole osoitettu kiinnostusta. Tontilla on rakennusoikeutta 4000 k-m² + 200 k-m² talousrakennukselle. Yhdyskunta- ja ympäristötoimiala katsoo, että kyseinen tontti sopii hoivakotirakentamiseen, mutta koska hoivakotihanketta ei pysty toteuttamaan nykyisen asemakaavan määräysten mukaisesti, tulee yhtenä luovutusehtona olla hyväksytty poikkeamislupa.

Tontin 753-416-16-24 hinta on 600 000 euroa (150 € / k-m²) vuoden 2023 tonttintahintavyöhykkeiden mukaisesti (kunnanhallitus 25.3.2024 § 80, Catella Property Oy arvopäivä 30.11.2023). Vaihtoehtoisesti tontin voi vuokrata perusvuosivuokralla 36 000 euroa (6 % myyntihinnasta). Vuokra tullaan sitomaan elinkustannusindeksiin ja se tarkistetaan vuosittain. Vuokra aika on 50 vuotta. Lisäksi ostajalta/vuokralaiselta veloitetaan tontin lohkomiskustannukset.

Tontti myydään laatukilpailun perusteella. Laatukriteereinä ovat:

- Palvelutoimintakonsepti toimijoiheen
- Hoivapaikkojen määrä ja tarkoitus
- Selvitys hankkeen rahoituksesta
- Alustava suunnitelma rakentamisesta
- Yrityksen liikevaihto ja kannattavuus

Lisäksi tarjousten tulee täyttää seuraavat kriteerit:

-Tontti tulee rakentaa lähtökohtaisesti hyväksytyn asemakaavan mukaisesti, huomioiden kuitenkin:

- Mahdollisesti tarvittava palveluasumisen mahdollistava poikkeamislupa.
- Liitteen 1 mukaisella alueella on mahdollista esittää asemakaavasta poikkeavia ratkaisuja: asemakaavan rakennusaloista (kaavan mahdollistava rakennusoikeus

voidaan esittää toteuttavaksi yhtenä yhtenäisenä rakennusmassana); asemakaavassa osoitetusta ohjeellisesta leikki- ja oleskelualueeksi varatusta alueen osasta ja rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen sijainneista ja laajudesta. Mahdollisen poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset kyseisille ratkaisuille tulee olla kohtuullisesti perusteltavissa.

-Tontti luovutetaan ikäihmisten palveluasumiseen,

-Kilpailun voittajan tulee sitoutua toteuttamaan hanke kahden vuoden kuluessa kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta,

-Palveluntuottajataholla on kokemusta tehostetun ja muun palveluasumisen tuottamisesta kaksikielisessä ympäristössä; sekä

-Investoritaholla on riittävät taloudelliset resurssit hankeen toteuttamiseksi.

Tarjouskilpailu on auki 8.4.-1.5.2026. Tarjoukset tulee toimittaa sähköpostitse osoitteeseen juhani.lankinen(at)sipoo.fi, tunnuksella Oikopolun kilpailu, 1.5.2026 klo 15.00 mennessä.

Tontti myydään, kun hanketta koskeva poikkeamislupa on saanut lainvoiman. Kilpailun voittaja vastaa poikkeusluvan hakemisesta. Tonttia ei luovuteta muuhun, kuin tässä kilpailussa määriteltyyn käyttöön.

Sipoon kunnalla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Tarjouksien antajalle ei korvata tarjouksen antamisesta syntyviä kuluja.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättä, että:

1. N60 Oikopolun asemakaava-alueen tontin 753-416-0016-0024 tontinluovutustapa järjestetään tarjouskilpailuna.
2. Yllä olevat kriteerit ja ohjeet vahvistetaan tarjouskilpailun valintamenettelyksi.
3. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään tontin myynnistä.
4. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Överlåtelseformen för tomten 753-416-0016-0024 inom detaljplaneområdet N60 Oikopolku ska genomföras som anbudstävling.
2. Ovan nämnda kriterier och anvisningar fastställs som urvalsprocess för anbudstävlingen.
3. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om försäljning av tomten.
4. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att förbereda och underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Alue, jossa voidaan poiketa asemakaavasta
Liite Bilaga 2 - Asemakaava N60 Oikopolku