

Urakoitsijan valinta: Nikkilän kartanon alueen ensimmäisten tonttikatujen rakentaminen ja kokoojakatujen viimeistely (julkinen päätöksenteon jälkeen) / Val av entreprenör: Byggbandet av de första tomtegatorna på Nickby gårds område och färdigställande av samlingsgatorna (offentlig efter beslutsfattandet)

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 19.05.2026 § 60

Valmistelija / Beredare: Investointipäällikkö / Investeringschef, Oona Takala, oona.takala(at)sipoo.fi

Hankinnan kohde

Hankittava kohde pitää sisällään NG8 kaava-alueen pohjoisosan tonttikatujen rakentamisen, sekä Lukkarintien, Nikkilän kartanontien, Pohjanmetsäntien ja Pohjanmetsän puistikon viimeistelytyöt. Lisäksi urakka pitää sisällään kaava-alueen eteläpuolella olevan jäteveden pumppaamon rakentamisen. Jäteveden pumppaamon rakentaminen on edellytys tonttien rakentamiselle. Urakkarajakartta on esitetty liitteessä 2.

Urakan toteuttamisen jälkeen NG8-kaava-alueelta voidaan luovuttaa ensimmäiset tontit. Urakan alustavan aikataulun mukaan vuoden 2027 alkupuolella kaava-alueelta saadaan luovutukseen yksitoista (11) omakotitalotonttia, kaksikymmentäyksi (21) rivitalotonttia ja yksi (1) kerrostalotontti.

Kokoojakatujen viimeistelyn myötä jalankululle, pyöräliikenteelle ja ajoneuvoliikenteelle muodostuu omat, turvalliset ja selkeästi erotellut tilat katualueella. Urakan viimeistelyn jälkeen kokoojakatu avataan yhdessä Lukkarintien radan alikulkusillan ja Lukkarinsillan kanssa ja eri liikennemuodot pääsevät kulkemaan Lukkarintieltä Nikkilän kartanontien kautta Pohjanmetsäntielle

Kokoojakadun viimeistely ensimmäisen tonttikatu-urakan yhteydessä parantaa alueen liikenneturvallisuutta sekä nostaa alueen profiilia. Kaava-alueen tonttien rakentaminen tulee kestävästi todennäköisesti yli 10 vuotta ja viimeistely sekä laadukaasti toteutettu kokoojakatu tulee hyvin todennäköisesti parantamaan alueen vetovoimaa ja edesauttamaan tonttien myyntiä. Nikkilän kartanon nykyiset asukkaat voivat käyttää kokoojakatuyhteyttä mm. matkalla kouluun, joten on tärkeää, että yhteys ei ole keskeneräinen ja jalankulun sekä pyöräilyn reitit ovat kunnossa heti kun katu otetaan käyttöön.

Rakentamisurakan on tarkoitus alkaa syksyllä 2026 (arvio syyskuun alussa) ja valmistua lokakuun 2027 loppuun mennessä. Urakan ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan kaava-alueen pohjoisosan tonttikadut sekä aloitetaan pumppaamon alueen työt. Viimeisenä käynnistyvät kokoojakadun viimeistelytyöt. Tonttien luovutus voidaan näin ollen aloittaa ennen kokonaisurakan päättymistä.

Hankerajauksessa ja ehdotetussa aikataulussa on pyritty huomioimaan mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman laaja-asuntotuotanto (okt-, rivi- ja kerrostalotontit) sekä mahdollisimman etupainotteinen tonttien luovutus. Esitetyn aikataulun mukaan ensimmäiset tontit tulevat luovutukseen niin nopeasti kuin nykyiset urakat antavat myöten. Alikulkusillan urakan aiempaa nopeampi aikataulu on mahdollistanut tämän urakan aikaistamisen. Tonttien nopeaan luovutukseen pyritään erityisesti hankkeen kokonaistaloudellisista syistä. Toistaiseksi kaava-alueeseen on

toteutettu kalliita kynnysinvestointeja radan alitukseen ja kokoojakatuun. Tulevan urakan avulla kaava-alueesta alkaa realisoitumaan myös konkreettisia tontinmyyntituloja.

Hankkeen toteuttamiseen haettiin maaliskuun teknisessä valiokunnassa - 600 t€ määräraha. Tämä määräraha on tarkoitettu ensisijaisesti tonttikatujen rakentamiseen, joista urakka myös käynnistyy. Loput urakan määrärahat ajoittuvat vuodelle 2027 ja ne haetaan vuoden 2027 talousarvion hyväksymisen yhteydessä.

Hankintamenettely

Urakan valmistelu käynnistettiin keväällä 2026, kun käynnissä olevien GRK:n radan alituksen ja Lukkarinsillan urakan sekä VM Suomalaisen kokoojakadun urakoiden aikataulu tarkentui. Urakan valmistelu lähti kahdesta tarpeesta:

- 1) saada kaava-alueelta myyntiin tontteja niin pian kuin mahdollista (Nikkilässä ei ole tällä hetkellä mm. yhtään omakotitalotonttia myynnissä)
- 2) saada turvallinen kulkuyhteys kaava-alueen läpi avattua mahdollisimman nopeasti. Tämä palvelee sekä huoltovarmuutta että lähialueen asukkaita. Kokoojakadun viimeistely on edellytys sille, että jalankululle, pyöräliikenteelle ja ajoneuvoliikenteelle saadaan toteutettua omat, turvalliset ja selkeästi erotellut tilat katutilassa.

Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016, jäljempänä hankintalaki). Hankintamenettelynä on käytetty avointa menettelyä. Hankinnasta on lähetetty julkaistavaksi 15.4.2026 hankintailmoitus Cloudiaan ja HILMA-palveluun (www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailmoituksen julkaisemisen jälkeen tarjouspyyntö on julkaistu osoitteessa www.tarjouspalvelu.fi/sipoo/ ja löytyi näin myös Sipoon kunnan verkkosivuilta.

Tarjoukset pyydettiin jättämään sähköisesti 11.5.2026 klo 12:00 mennessä tarjouspyynnön osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/sipoo>. Tarjouksia saatiin annettussa määräajassa yhteensä kolme (3) kappaletta.

- GRK Suomi Oy
- Louhintahiekka Oy
- VM Suomalainen Oy

Tarjoushintojen vertailun perusteena oli tarjouspyynnön mukaisesti urakan vertailuhinta, joka muodostui Sipoon kunnan urakkahinnan, Sipoon veden urakkahinnan sekä yksikköhintojen vertailuhinnan summasta. Yksikköhintojen vertailuhinta muodostui tarjouspyynnön yksikköhintaluettelo-liitteessä tarjoajan ilmoittamien yksikköhintojen perusteella.

Tarjoukset avattiin suljetussa avaustilaisuudessa.

Tarjoajien soveltuvuuden tarkistaminen

Kaikki tarjoajat vakuuttivat, että ne täyttävät tarjoajille tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset. Hankintamenettelyn mukaisesti valittavaksi esitettävältä tarjoajalta on tarkistettu annettujen soveltuvuutta koskevien tietojen paikkansapitävyys.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Hankintayksikkö tarkisti tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden toimitetuista tarjouksista. Tarjoajien tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistamisen jälkeen hankintamenettelyssä ovat mukana kaikki tarjoajat.

Hankinta-asiakirjojen julkisuus

Hankintalain 138 §:n mukaan hankintayksikön asiakirjojen julkisuuteen ja asiakirjoista perittäviin maksuihin sekä asianosaisen tiedonsaantioikeuteen sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999), jos hankintayksikkö on mainitun lain 4 §:ssä tarkoitettu viranomainen tai jos sen on muualla laissa olevan säännöksen perusteella noudatettava sanottua lakia.

Tarjoukset ja muut hankintaa koskevat asiakirjat tulevat julkisiksi asianosaisille hankintaa koskevien päätösten tekemisen yhteydessä. Yleisesti julkisiksi tarjousasiakirjat tulevat, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty.

Mikäli tarjouksen tekemiseksi liikesalaisuuksien sisällyttäminen tarjoukseen on kuitenkin ollut välttämätöntä, on liikesalaisuuksiksi määritellyt tiedot tullut ilmoittaa erillisellä liitteellä taikka muutoin selvästi merkitä luottamuksellisiksi. Vertailuhinta ei voi olla tässä kohdassa tarkoitettu liikesalaisuus.

Hankinnan arvo

Hankinnan arvo katuinfran ja yleisten alueiden rakentamisen osalta on 3 080 000 euroa (alv 0 %) ja Sipoon veden osalta 750 000 euroa (alv 0 %).

Hankintasopimuksen tekeminen

Hankintapäätöksen tekemisen jälkeen hankintayksikön on hankintalain 128 §:n mukaan tehtävä hankintasopimus. Hankintasopimus syntyy erillisen kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Odotusaika

Hankintalain 129 §:n mukaan EU-kynnysarvon ylittävässä hankinnassa sopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen sekä hankintaohjeeseen tiedoksi.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että:

1. Nikkilän kartanon alueen ensimmäisten tonttikatujen rakentamisen ja kokoojakatujen viimeistelyn urakoitsijaksi valitaan VM Suomalainen Oy
2. yhdyskuntajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan hankintasopimus valitun urakoitsijan kanssa.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar föreslå för kommunstyrelsen att:

1. Som entreprenör för byggandet av de första tomtgatorna och färdigställandet av samlingsgatorna på Nickby gårds område väljs VM Suomalainen Oy.
2. Samhällsdirektören bemyndigas att underteckna upphandlingsavtalet med den valda entreprenören.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 01.06.2026 § 141

476/02.08.00/2026

Esittelijä / Föredragande Talousjohtaja / Ekonomidirektör Heikkilä Aleks

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että:

1. Nikkilän kartanon alueen ensimmäisten tonttikatujen rakentamisen ja kokoojakatujen viimeistelyn urakoitsijaksi valitaan VM Suomalainen Oy.
2. yhdyskuntajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan hankintasopimus valitun urakoitsijan kanssa.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

====

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. som entreprenör för byggandet av de första tomtgatorna och färdigställandet av samlingsgatorna på Nickby gårds område väljs VM Suomalainen Oy.
2. samhällsdirektören bemyndigas att underteckna upphandlingsavtalet med den valda entreprenören.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

====

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tarjousten vertailutaulukko (julkinen sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen)

Liite Bilaga 2 - Urakkaraja - Nikkilän kartanon alueen ensimmäisten tonttikatujen rakentaminen ja kokoojakatujen viimeistely