



298/10.00.02.03/2026

Tontin varaaminen ja luovuttaminen N60 Oikopolun tontti 753-416-0016-0024, kortteli 2037 / Tomtreservation och överlåtelse för N60 Genstigens tomt 753-416-0016-0024, kvarter 2037

Perustelu / Motivering

Asian tausta

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.

Sipoon kunta järjesti tontinluovutuskilpailun kunnanhallituksen 30.03.2026 § 79 päätöksen mukaisesti N60 Oikopolun tontista 753-416-0016-0024 (kortteli 2037, uusi korttelitunnus K12037). Tontti on merkitty asemakaavassa kaavamerkinnällä AK -10 (Asuinkerrostalojen korttelialue), pinta-ala noin 5398 m² ja rakennusoikeus 4000 k-m² + 200 k-m² talousrakennukselle.

Kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti tontti myydään/vuokrataan kiinteään hintaan 600 000 € (150 €/k-m²) laatukilpailun perusteella. Lisäksi ostajalta/vuokralaiselta veloitetaan tontin lohkomiskustannukset. Tarjouskilpailu oli auki 8.4. - 1.5.2026 Sipoon kunnan verkkosivuilla. Tontinluovutuskilpailuun saatiin yhteensä viisi (5) tarjousta. Sipoon kunnalla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Tarjouksien antajalle ei korvata tarjouksen antamisesta syntyviä kuluja.

Kunnanhallitus päätti alla olevat laatutekijät tontinluovutuskilpailun valintamenettelyksi. Laatutekijät arvioidaan seuraavien selvitysten perusteella:

- Palvelutoimintakonsepti toimijoiheen
- Hoivapaikkojen määrä ja tarkoitus
- Selvitys hankeen 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.



Tonttipäällikkö / Tomtchef

16.06.2026

§ 47/2026

- 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 laajuudesta. 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,
- Palveluntuottajalla on kokemus pysyvästä kaksikielisen (suomi ja ruotsi) tehostetun palveluasumisen tuottamisesta samassa yksikössä ja siitä on esitettävä vähintään yksi referenssikohde; sekä
- Investoritaholla on riittävät taloudelliset resurssit hankeen toteuttamiseksi.

Saadut tarjoukset

Tontinluovutuskilpailuun saatiin yhteensä viisi (5) tarjousta seuraavilta tahoilta:

- Asuntorakennuttajat Group Oy
- Plus Hoivakodit Oy
- Sievi Tilat Oy
- Tavana / Aspa Palvelut Oy
- Yrjö & Hanna Oy

Neljä tarjousta täyttivät kaikki tontinluovutuskilpailun ehdot. Plus Hoivakodit Oy ei täyttänyt kilpailun seuraavaa ehtoa;

- Palveluntuottajalla on kokemus pysyvästä kaksikielisen (suomi ja ruotsi) tehostetun palveluasumisen tuottamisesta samassa yksikössä ja siitä on esitettävä vähintään yksi referenssikohde.

He eivät esittäneet palveluntuottajaa ja vaadittavaa referenssikohdetta, joten heidän tarjous hylättiin eikä tästä johtuen arvioitu.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö arvioi tarjouksien seuraavat osa-alueet (palvelutoimintakonsepti toimijoineen, hoivapaikkojen määrä ja tarkoitus, selvitys hankeen rahoituksesta, yrityksen liikevaihto ja kannattavuus) seuraavasti (maks. 12 pistettä):

- Asuntorakennuttajat Group Oy, 9 pistettä
- Sievi Tilat Oy, 9 pistettä
- Tavana / Aspa Palvelut Oy, 8 pistettä
- Yrjö & Hanna Oy, 8 pistettä



Kaavoitusyksikkö ja rakennusvalvontayksikkö arvioivat tarjouksien seuraavan osa-alueen (alustava suunnitelma rakentamisesta) seuraavasti (maks. 8 pistettä):

- Asuntorakennuttajat Group Oy, 7 pistettä
- Sievi Tilat Oy, 5 pistettä
- Tavana / Aspa Palvelut Oy, 2 pistettä
- Yrjö & Hanna Oy, 2 pistettä

Tehtyjen arviointien perusteella kokonaispisteet ovat (maks. 20 pistettä):

- Asuntorakennuttajat Group Oy, 16 pistettä
- Sievi Tilat Oy, 14 pistettä
- Tavana / Aspa Palvelut Oy, 10 pistettä
- Yrjö & Hanna Oy, 10 pistettä

Kunnanhallituksen päättämien laatukilpailun kriteerien perusteella tehtyjen arviointien mukaan tontinluovutuskilpailussa parhaat pisteet sai Asuntorakennuttajat Group Oy:n tarjous.

Tontti myydään, kun hanketta koskeva rakentamislupa on saanut lainvoiman. Rakentamisluvan myöntäminen edellyttää poikkeamisluvan myöntämisen. Kilpailun voittaja vastaa poikkeamisluvan ja rakentamisluvan hakemisesta. Tonttia ei luovuteta muuhun, kuin tässä kilpailussa määriteltyyn käyttöön.

Liitteet:

Liite 1. Laatuarviointi N60 Oikopolun tontinluovutuskilpailu_päivitetty

Liite 2. Karttaliite 753-416-0016-0024 ja tontin mitat (AK-10, 4000 k-m2) kortteli 2037

Toimivalta / Befogenhet

Kunnanhallituksen 30.03.2026 § 79 päätöksen mukaan tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään tontin myynnistä.

Päätös / Beslut

Sipoon kunta varaa ja myy Asuntorakennuttajat Group Oy:lle N60 Oikopolun asemakaavan mukaisen tontin 753-416-0016-0024 (kortteli 2037, uusi korttelitunnus K12037). Tontinluovutus voidaan tehdä perustettavan tai perustetun yhtiön lukuun. Kauppahinta on 600 000 euroa (150 €/k-m2). Tontti luovutetaan ikäihmisten palveluasumiseen. Lisäksi ostajalta veloitetaan lohkomiskustannukset.

Tontti myydään, kun hanketta koskeva rakentamislupa on saanut lainvoiman. Rakentamisluvan myöntäminen edellyttää



Tonttipäällikkö / Tomtchef

16.06.2026

§ 47/2026

poikkeamisluvan myöntämisen. Kilpailun voittaja vastaa poikkeamisluvan ja rakentamisluvan hakemisesta. Tonttia ei luovuteta muuhun, kuin tässä kilpailussa määriteltyyn käyttöön. Ostaja sitoutuu toteuttamaan tontinluovutuskilpailussa esittämänsä suunnitelman ja tarjouksen mukaisen hankkeen.

Kilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan hankkeen kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Mahdollisista ostajasta riippumattomista syistä, voidaan kauppakirjan allekirjoituksen määräaikaa tonttipäällikön erillisellä päätöksellä pidentää. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Lankinen Juhani
Tonttipäällikkö / Tomtchef

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.
Dokumentet har undertecknats elektroniskt.

Lisätietoja /
Tilläggsuppgifter

Tonttipäällikkö Juhani Lankinen
juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Nähtävillöolo /
Framläggande

Tämä päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.06.2026.
Detta beslut publicerades i det allmänna datanätet 16.06.2026.



OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kunnanhallitus
Lukkarinmäentie 2
PL 7, 04131 Sipoo
kirjaamo@sipoo.fi

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksen tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua otteen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi

- vaatimuksen tekijän nimi ja postiosoite
- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaista
- oikaisuvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä tarkoituksenmukaisuus- että laillisuusperusteella.



ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt.

Omrövningsmyndighet

Kommunstyrelsen
Klockarbackavägen 2
PB7, 04131 Sibbo
registrering@sibbo.fi

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omrövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning.

En *part* anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att brevet avsändes, om inte något annat visas. Då beslutet delges elektroniskt anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter det att meddelandet avsändes, om inte något annat visas.

En *kommunmedlem* anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att beslutet finns tillgänglig i det allmänna datanätet.

Rätt att begära omprövning

Omrövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part), och
- kommunmedlemmar.

Omrövningsbegärans form och innehåll

Omrövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omrövningsbegäran ska uppges:

- namnet på samt postadress för den som har begärt omprövning
- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

Man kan begära omprövning på både laglighetsgrund och ändamålsenlighetsgrund.