

Mittaus- ja kiinteistöt yksikkö,
Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

8.4.2026

Tontinluovutuskilpailu ja valintamenettely tontista 753-416-0016-0024 ikäihmisten asumiseen Nikkilässä, N60 Oikopolun asemakaava-alue

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.

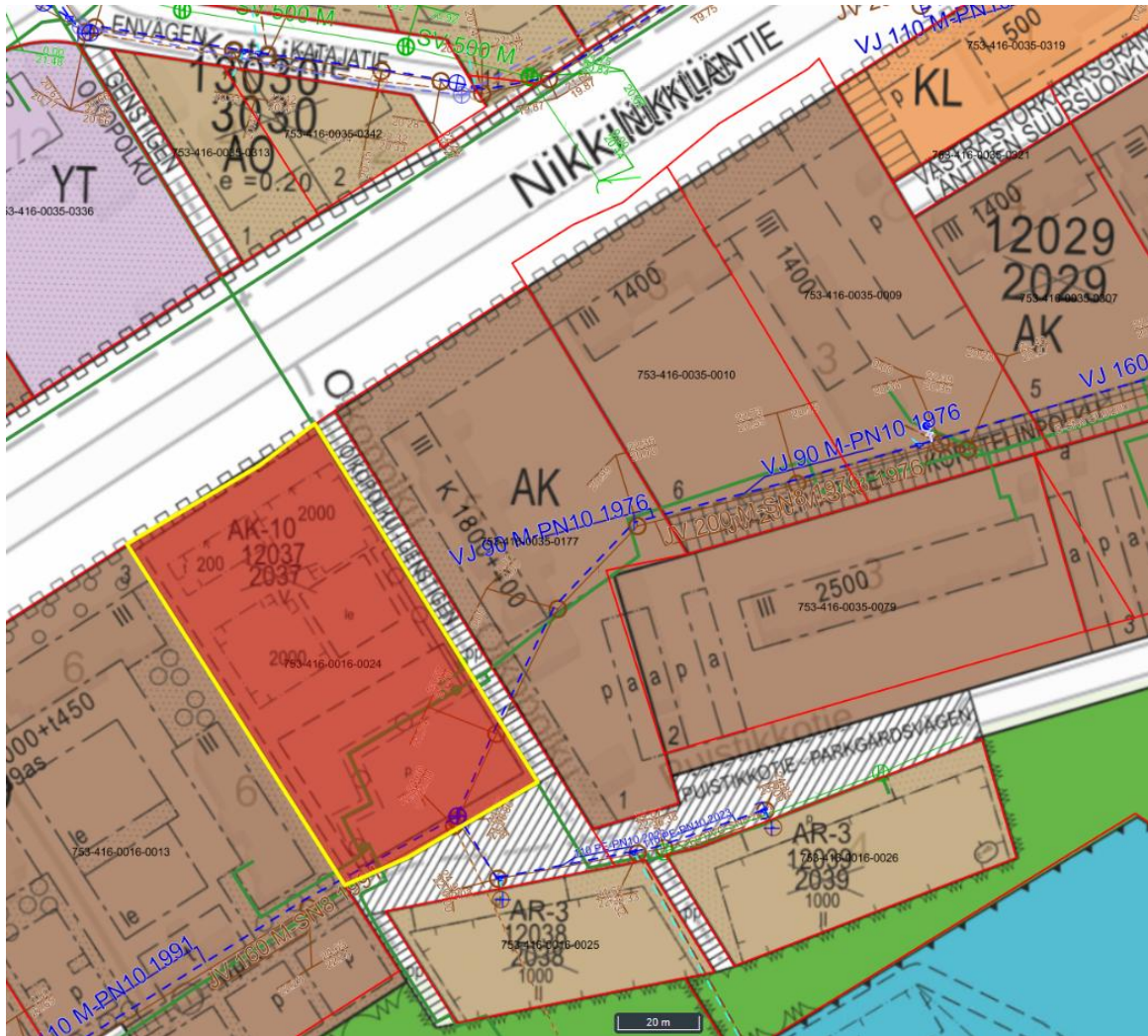
Sipoon kunta järjestää tontinluovutuskilpailun ja valintamenettelyn tontista 753-416-0016-0024 (4000 k-m²) kunnanhallituksen 30.3.2026 § 79 päätöksen mukaisesti. Tarjouskilpailu on auki 8.4.2026 – 1.5.2026 klo 15:00. Tontinluovutuskilpailu järjestetään hoivakotirakentamiseen ja ikäihmisten palveluasumiseen (tarve noin 40 ikäihmisten hoivapaikalle). Tontti sijaitsee Nikkilässä, N60 Oikopolun asemakaava-alueella ja asemakaava on tullut voimaan 31.3.2022. Kaava-alue sijaitsee Nikkilän keskuksen länsiosassa, Nikkiläntien varrella. Alueelta on alle kilometrin matka Nikkilän keskuksen, josta löytyy mm. kaupalliset ja julkiset palvelut.

Tontit tiedot:

- Kiinteistötunnus: 753-416-0016-0024
- Asemakaavamerkintä: AK-10 (Asuinkerrostalojen korttelialue)
- Kortteli: K2037 (uusi korttelitunnus K12037)
- Pinta-ala: noin 5398 m²
- Rakennusoikeus: 4000 k-m² + 200 k-m² talousrakennukselle
- Myyntihinta: 600 000 € (150 €/k-m²)
- Vuosivuokra: 36 000 € (6 % myyntihinnasta) & vuokra-aika 50 vuotta
- Tontin ohjeellisen pysäköimispaikan (p-alue) alueella kulkee Sipoon Veden vesi- ja viemäriputket ja niiden päälle ei saa sijoittaa pysyviä rakennuksia. Mahdollinen kiinteistökohtaisen pumppaamon tarve riippuu rakennuksen alimmasta lattiapinnasta ja liittymispisteestä. Lisäksi tontin läpi kulkee maakaasuputki asemakaavassa maanalaiselle johtoa varten varatulla alueella. (katso alla oleva karttakuva seuraavalla sivulla)

Mittaus- ja kiinteistöt yksikkö,
Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

8.4.2026



Tontti myydään/vuokrataan kiinteään hintaan 600 000 € laatukilpailun perusteella. Lisäksi ostajalta/vuokralaiselta veloitetaan tontin lohkomiskustannukset.

Laatutekijät arvioidaan seuraavien selvitysten perusteella:

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

Lisäksi tarjouksen tulee täyttää seuraavat kriteerit:

- Tontti tulee rakentaa lähtökohtaisesti hyväksytyyn asemakaavan mukaisesti, huomioiden kuitenkin:
 - Mahdollisesti tarvittava palveluasumisen mahdollistava poikkeamislupa.
 - Liitteenä (tämän dokumentin lopussa) 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

Mittaus- ja kiinteistöt yksikkö,
Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

8.4.2026

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 (2) 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,
- Investoritaholla on riittävät taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseksi,
- Ensisijainen luovutustapa (osto vai vuokraus)

Sipoon kunnalla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Sipoon kunta pitää oikeuden olla hyväksymättä yhtään tarjousta. Tarjouksien antajille ei korvata tarjouksen antamisesta syntyviä kuluja. Kunta pidättää oikeuden keskeyttämään tarjouskilpailun.

Kun kilpailun voittaja on selvinnyt, jatketaan tontinluovutusprosessia tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti koordinaatiokokouksella ja suunnitteluvarausajalla.

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

Tarjousaika alkaa 8.4.2026 ja loppuu 1.5.2026 klo 15:00. Tarjoukset avataan maanantaina 4.5.2026.

Tarjoukset (pdf-muodossa) tulee toimittaa sähköpostitse osoitteeseen juhani.lankinen@sipoo.fi ja kopiona tontit@sipoo.fi, tunnuksella/otsikolla: **OIKOPOLUN KILPAILU 753-416-0016-0024** (+ yrityksen nimi)

Lisätietoja:

tonttipäällikkö Juhani Lankinen, juhani.lankinen@sipoo.fi, +358 40 579 2967

Linkit:

Linkki kunnanhallituksen 30.3.2026 § 79 pöytäkirjaan:

<https://sipoo.fi/oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20261057-17>

Linkki N60 Oikopolun asemakaavasivuille: <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-asemakaavat/n-60-oikopolku/>

Linkki Oikopolun tontinmyyntisivuille, jossa mm. erillisenä liitteenä (pdf-muodossa) pohjakartta tontista 753-416-0016-0024 <https://www.sipoo.fi/rakentaminen/tontit/kerros-ja-rivitalotontit/kerros-ja-rivitalotontit-oikopolku/>

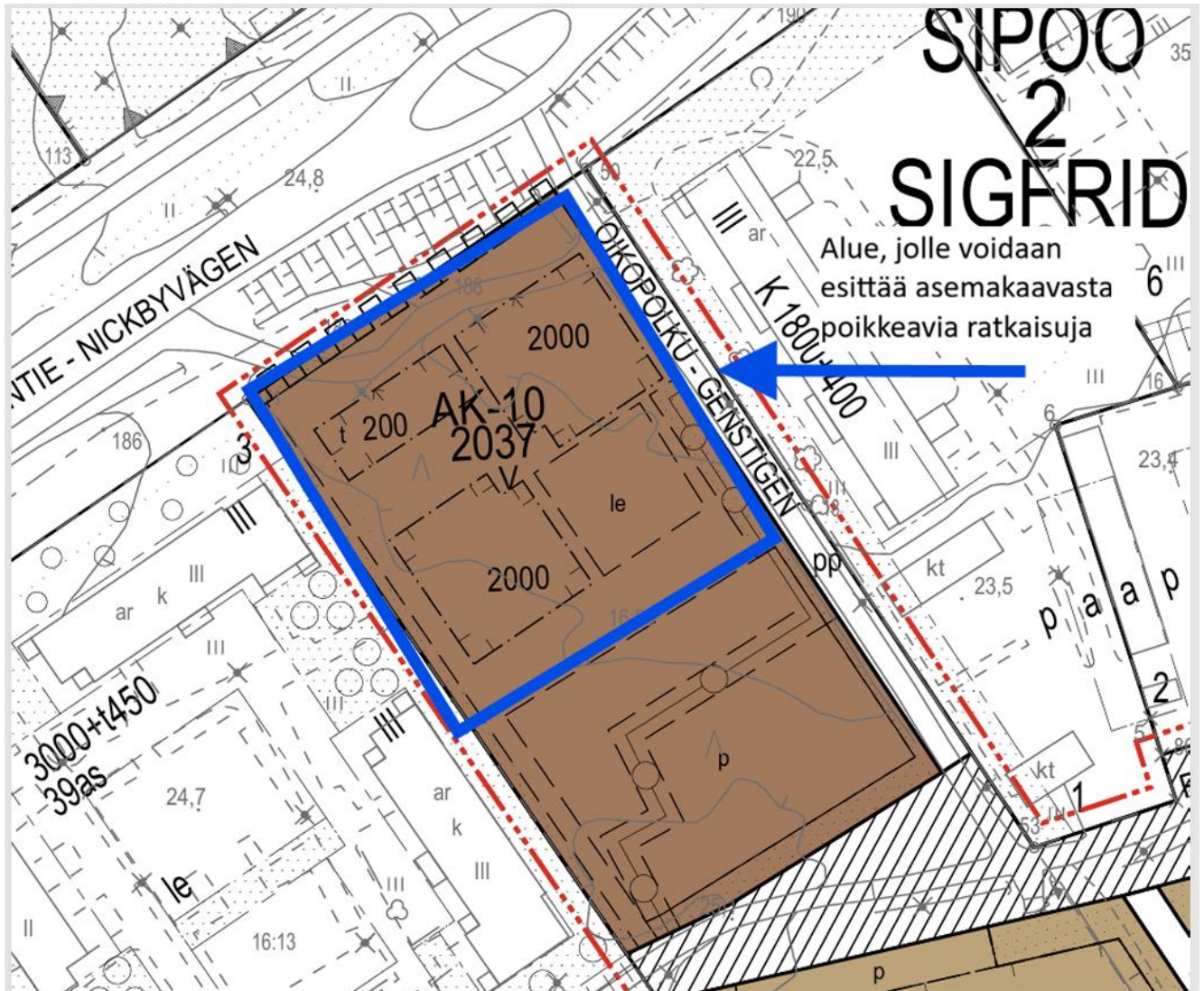
Tarvittaessa dwg-muotoisen pohjakartan voi tilata verkkosivujen ohjeiden mukaisesti:

<https://www.sipoo.fi/palvelu/pohjakartta/>

Mittaus- ja kiinteistöt yksikkö,
Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

8.4.2026

KARTTALIITE ALUE, JOSSA VOIDAAN POIKETA ASEMAKAAVASTA



Mittaus- ja kiinteistöt yksikkö,
Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

8.4.2026

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

