

175/10.00.02.04/2026

Asia

**Asuintontin varaaminen ja luovuttaminen
Toukovuoren tontti 638-13-6009-3**

Toukovuoren asemakaava-alueella on vapaana tontti 638-13-6009-3. Tontin koko on 4572 m²:ä ja se sijaitsee osoitteessa Tarkmansintie 9. Asemakaavan mukaan kyse on asuinpienalojen korttelialueesta (AP-3). Tontilla on rakennusoikeutta 1800 k-m²: ä.

Porvoossa on ollut kysyntää palveluasumisen tonteista, mutta sopivaa tonttia ei ole ollut tarjolla. Porvoon kaupunkikehitys on katsonut, että tontti 638-13-6009-3 soveltuu palveluasumiseen, mutta hanke edellyttää poikkeamislupaa. Itä- Uudenmaan hyvinvointialueen mukaan tontti voidaan luovuttaa seniori-/ikäntyneiden palveluasumiseen.

Porvoon kaupunkikehityslautakunta päätti päätöksellään 10.2.2026 § 28, että Toukovuoren asemakaava-alueen tontin 638-13-6009-3 tontinluovutustapa järjestetään tarjouskilpailuna.

Kaupunkikehityslautakunta päätti alla olevat kriteerit ja ohjeet tarjouskilpailun valintamenettelyksi.

Tontti myydään tarjouskilpailun perusteella.

Tarjouskilpailussa pohjahintana on 180 euroa / k-m².

Tarjousten tulee täyttää seuraavat kriteerit:

- Tontti tulee rakentaa hyväksytyn asemakaavan ja rakennustapaohjeiden mukaisesti (huomioiden kuitenkin tarvittava palveluasumisen mahdollistava poikkeamislupa)
- Tontti luovutetaan seniori-/ikäntyneiden palveluasumiseen
- Kilpailun voittajan tulee sitoutua toteuttamaan hanke kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta
- Palveluntuottajatahona toimivalla on kokemusta tehostetun ja muun palveluasumisen palveluiden tuottamisesta
- Investoritahona toimivalla on riittävät taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Tontin ostaja valitaan hyväksytyjen tarjousten jättäneiden joukosta seuraavien valintakriteerein:

Laatutekijät yhteensä 50 % / Tarjottu hinta 50 %.

Laatutekijät arvioidaan seuraavien selvitysten perusteella:

- Palvelutoimintakonsepti toimijoinen
- Selvitys hankkeen rahoituksesta
- Alustava suunnitelma rakentamisesta
- Yrityksen liikevaihto ja kannattavuus

Tontti myydään valtuuston hyväksymien Tonttien yleiset luovutusehdot 1.9.2025 – 31.8.2026 mukaisin ehdoin.

Tontti myydään, kun hanketta koskeva poikkeuslupa on saanut lainvoiman. Kilpailun voittaja vastaa poikkeusluvan hakemisesta.

Porvoon kaupungilla on oikeus hyväksyä taikka hylätä tehdyt tarjoukset.

Tarjouskilpailu oli auki 2.3.2026- 27.3.2026.

Kilpailuaikana saatiin kolme tarjousta seuraavilta tahoilta:

- Lumme Palvelukiinteistöt
- Yrjö ja Hanna Hoiva Oy
- Mehiläinen Hoivapalvelut Oy

Kaikki tarjoukset täyttivät tarjouskilpailun kriteerit.

Tonttipäällikkö arvio tarjotut hinnat seuraavasti:

Tarjoukset:

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| • Lumme Palvelukiinteistöt | 201 euroa / k-m ² |
| • Yrjö ja Hanna Hoiva Oy | 265 euroa / k-m ² |
| • Mehiläinen Hoivapalvelut Oy | 450 euroa / k-m ² |

Tarjotut hinnat skaalattiin siten, että pohjahinta 180 euroa / k-m² sai arvon 1 ja korkein tarjous 450 euroa / k-m² sai arvon 10.

Skaalauksen perusteella tarjoukset saavat seuraavat pisteet:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| • Lumme Palvelukiinteistöt | 1,7 pistettä |
| • Yrjö ja Hanna Hoiva Oy | 3,8 pistettä |
| • Mehiläinen Hoivapalvelut Oy | 10 pistettä |

Elinkeinojohtaja Elina Duréault Suomalainen, kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen ja kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola arvioivat laatutekijät oheisen liitteen mukaisesti.

Laatutekijöiden perusteella tarjoukset saivat seuraavat pisteet:

- Lumme Palvelukiinteistöt 5 pistettä
- Yrjö ja Hanna Hoiva Oy 9 pistettä
- Mehiläinen Hoivapalvelut Oy 7 pistettä

Tehtyjen arviointien perusteella kokonaispisteet ovat:

- Mehiläinen Hoivapalvelut Oy 8,6 pistettä
- Yrjö ja Hanna Hoiva Oy 6,4 pistettä
- Lumme Palvelukiinteistöt 3,35 pistettä

Perustelut:

Kaupunkikehityslautakunnan päättämien tarjouskilpailun kriteerien perusteella tehtyjen arviointien mukaan tarjouskilpailussa parhaat pisteet sai Mehiläinen Hoivapalvelut Oy:n tarjous.

Toimivallan peruste

Porvoon kaupunginvaltuuston 10.12.2025 hyväksymän hallintosäännön mukaan tonttipäällikkö päättää asuin- ja yritystonttien luovuttamisesta, kun luovutus tehdään kaupunginvaltuuston hyväksymien yleisten luovutusehtojen taikka kaupunginhallituksen tai kaupunkikehityslautakunnan muun sitovan päätöksen mukaisesti riippumatta kaupan hinnasta tai vaihtona toteutettavan luovutuksen käyvästä arvosta

Päätös

Porvoon kaupunki varaa ja myy Mehiläinen Hoivapalvelut Oy:lle Toukovuoren asemakaavan mukaisen tontin 638-13-6009-3. Kauppa voidaan tehdä perustettavan yhtiön tai muun Mehiläinen Hoivapalvelut Oy:n määräämän lukuun. Myyntihinta on 810 000 euroa.

Tämä päätös on voimassa 8 kuukautta sen saatua lainvoiman.

Kaupunki perii varausmaksuna 6000 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Pekka Söyrlä
Tonttipäällikkö

**** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ****

Lisätietoja antaa:

pekka.soyrila(at)porvoo.fi

Jakelu

Kaupunkikehityslautakunta
Mehiläinen Hoivapalvelut Oy
Yrjö ja Hanna Hoiva Oy
Lumme Palvelukiinteistöt

Liitteet

- 1 1 Oikaisuvaatimusohje 14 PV
- 2 Toukuvuoren tontinluovutuskilpailu laatuarviointi
- 3 Liitekartta tontti 013-6009-3