



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Kotirinteen lastensuojeluyksikön korvaavan rakennettavan vuokratilan hankinta Hyvinkäälle

Taneli Kalliokoski, Tila- ja tukipalvelujohtaja

Laura Nummela, Projektipäällikkö

KEUSOTE.FI

Agenda

1. Tausta
2. Haettava päätös
3. Hankinnan valmistelu
4. Hankinnan toteutus
5. Saadun tarjouksen läpikäynti
6. Vertailutietoa
7. Hankkeen eteneminen

Tausta

- Keski-uudenmaan hyvinvointialueen palvelujen verkostosuunnitelmassa sekä tuottavuus- ja taloudellisuusohjelmassa on hyväksytty oman palvelutuotannon lisääminen lastensuojelun sijaishuollossa.
- Investointisuunnitelmaan on merkitty ja saatu vuonna 2024 lainanottovaltuus 6,5 M€ (alv 0%) vuokratustannuksesta uusien korvaavien tilojen osalta Hyvinkäälle (vuokra-aika 25 vuotta), vuokratustannus 260 000 € (alv 0%) vuodessa.
- Uusi rakennettava vuokratohde tulee sijaitsemaan osoitteessa Nukarinkatu 8A, Hyvinkää.
- Korvaa tilat: vastaanotto- ja arviointiyksikkö Puistola sekä väistötiloissa toimiva arviointiyksikkö Kuusela. Lisäksi rakennetaan kolmas uusi 7-paikkainen yksikkö.
- Aiemmat käsittelyt aluehallituksessa:
 - 17.12.2024 § 280 Hyvinkään lastensuojeluyksikkö Kotirinne tarvekuvaus ja tonttivaraus
 - 22.04.2025 § 83 Hyvinkään lastensuojeluyksikkö Kotirinteen uudisrakennushanke: hankesuunnitelma ja kilpailutuksen aloitus

Haettava päätös

- Vuokranantajan valinta
- Valtuutus hankesopimuksen ja vuokrasopimuksen liitteineen allekirjoitukseen

Hankinnan valmistelu

- Rakennettavan vuokrakohteen kilpailutus ns. avaimet käteen –malli
- Tilaaja asettaa määreet ja laatuvaatimukset toteutettavalle projektille yksityiskohtia myöten, on mukana suunnittelussa ja jopa rakennusvaiheen valvonnassa.
- Hankesopimus, vuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko toimivat sopimusasiakirjoina (liitteet 1-3)
- Hankesuunnitelma liitteineen toimii osana kilpailutusmateriaalia
- Konsernijaoston hyväksyttäväksi tulee esitys kilpailutuksella valittavasta hankkeen toteuttajasta

Hankinnan toteutus

- Markkinakartoituskysely ajalla 15.05.-01.06.2025
 - Näkemykset valmistellusta hankinnasta, hankinta-asiakirjoista ja aikataulusta
- Hankinta-ilmoitus ajalla 20.06.-04.08.2025
- Lisätietokysymyksiin vastaus 09.07.2025
- Valintaperusteena 30 % laatupisteytys ja 70% hinta (liite 4).

Saadun tarjouksen läpikäynti

- Hankintayksikkö avasi toimitetun tarjouksen 05.08.2025
- Annetussa määräajassa tarjouksen toimitti seuraava yksi tarjoaja: Hoivarakentajat Oy / Suomen Hoiva ja Asunto Oy –ryhmittymä
- Tarjouksen käsittely:
 1. Tarjoajan soveltuvuutta koskeva arviointi
 2. Tarjoukset tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastaminen sekä laatupisteytys
- Saatu tarjous täyttää asetetut vaatimukset sekä soveltuvuuden, on laatupisteiltään 30/30 sekä pääomavuokra (alv 0%) 25 vuoden ajalla 5 395 625 € (lainanottovaltuus 6 500 000 €).

Vertailutietoa vuokrasta

Kohde	Pääomavuokra (alv 0%) €/m2	Muu huomio
Saatu tarjous	16,35 €/m2	Elinkustannusindeksi, korotus max. 2%, neuvottelumenettelyllä max. 3%.
Vastaava sosiaalihuollon yksikkö	14,90 €/m2	Elinkustannusindeksi
Vastaava sosiaalihuollon yksikkö	17,00 €/m2	Elinkustannusindeksi

Hankkeen eteneminen

- Sopimusten allekirjoitus 9-10/2025
- Hankkeen suunnittelu ja luvitus 10/2025-01/2026
- Rakentaminen 2/2026-1/2027
- Valmistuminen 2/2027

Viestintä

Osallisuus ja
osallistaminen

taneli.kalliokoski@keusote.fi
laura.nummela@keusote.fi

KEUSOTE.FI