



Hyrylän sote-keskus Hankesuunnitelma

21.11.2024
Paula Pollock

keusote.fi

HYVINKÄÄ | JÄRVENPÄÄ | MÄNTSÄLÄ | NURMIJÄRVI | PORNAINEN | TUUSULA

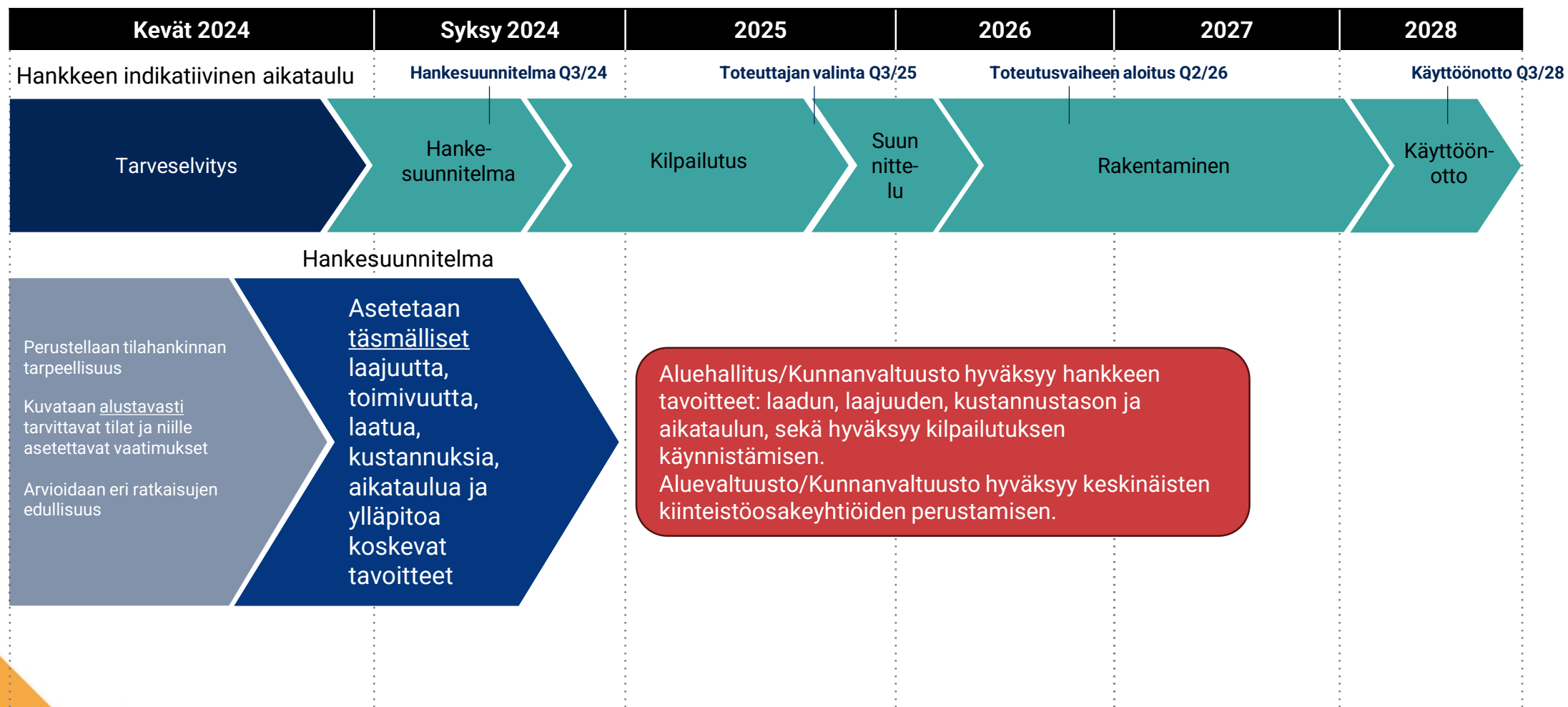
Agenda

- 1 Haettavat päätökset
- 2 Hankkeen eteneminen
- 3 Hankesuunnitelma
- 4 Liittyvät projektit

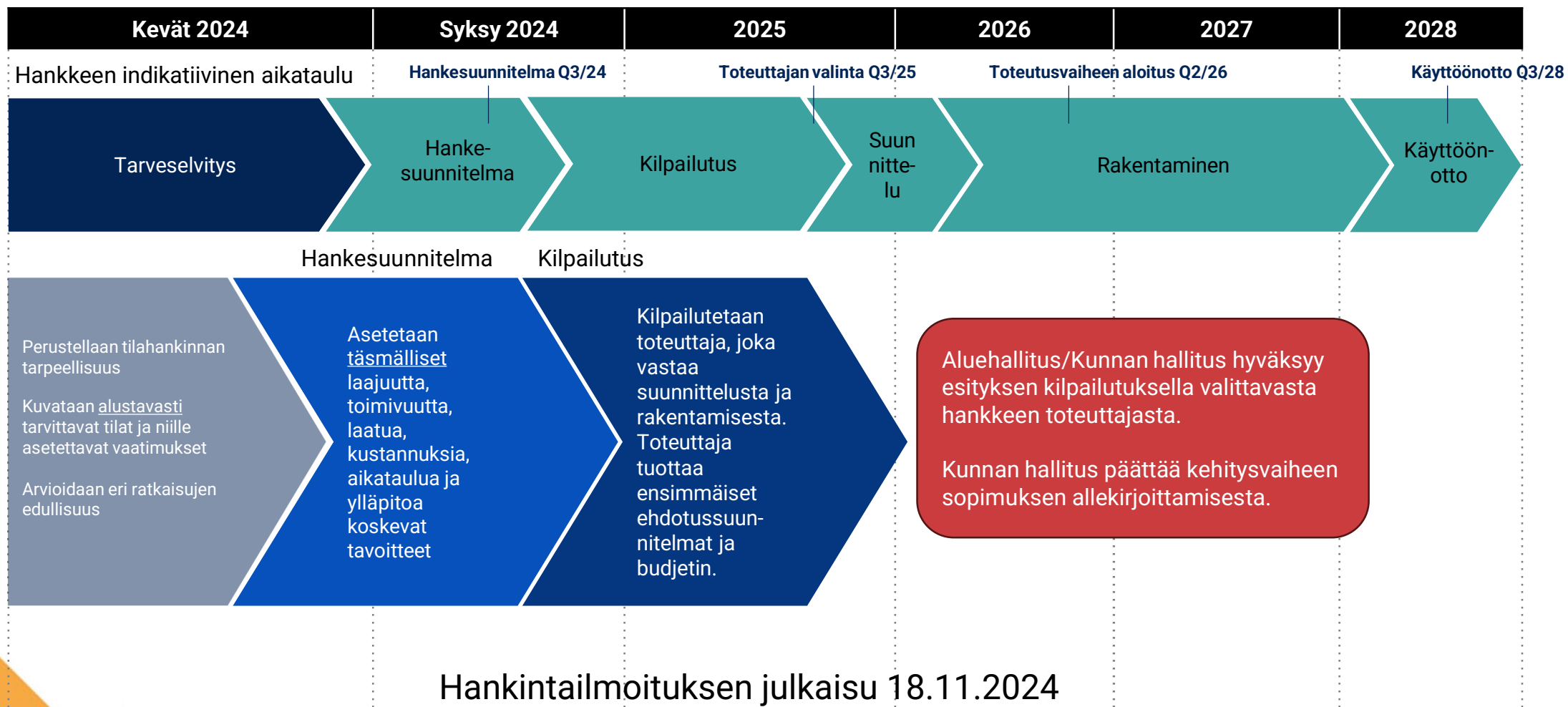
Haettavat päätökset – tiedoksi

- Hankesuunnitelman hyväksyminen kehitysvaiheen pohjaksi
- Toteuttajan kilpailutuksen käynnistäminen
- Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden perustaminen

Hankkeen eteneminen



Hankkeen eteneminen



Hankintailmoituksen julkaisu 18.11.2024

Neuvottelut tammi-kesäkuu 2025, toteuttajan valinta loka-marraskuu 2025

Hyvinvointikortteli

Hankesuunnitelmat



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

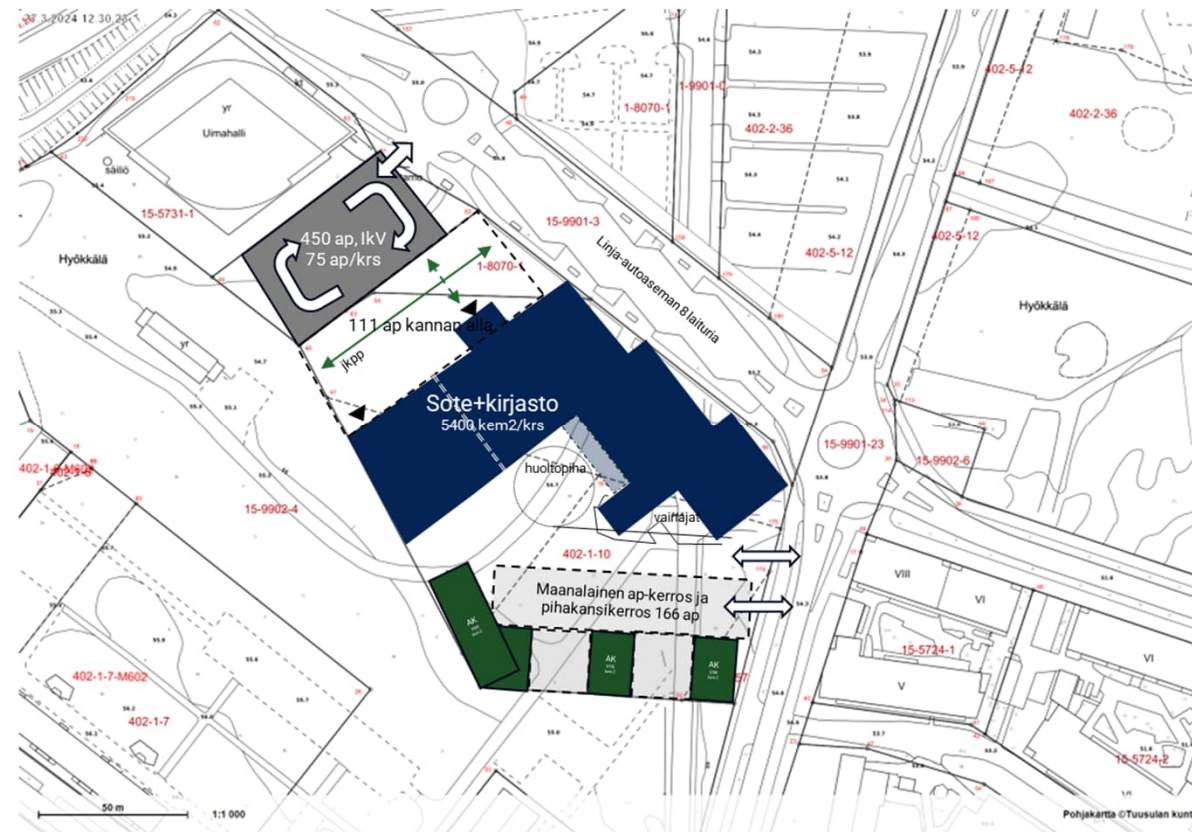
TUUSULA

Tulevaisuuden Hyvinvointikortteli

	Hyvinvointikorttelin toiminnot					
Sote-keskus, Keusoten tilat	Vastaanotto- palvelut	Suun terveydenhuolto	Perhekeskus	Kuntoutuspalvelut	Tukipalvelut	Hallinto ja opetus- tilat
Sote-keskus, Tuusulan tilat	Tuusulan yhteisötilat			(Kirjasto)		
Sote-keskus, vuokralaiset	HUS Diagnostiikka			Ulkopuolisen toimijan tilat		
Pysäköinti	Sote-keskus		Uimahalli	Liityntä- pysäköinti	Monio	Kirjasto
Asuinrakentaminen	Asuinrakennukset			Asuinrakentamisen pysäköinti		

Tulevaisuuden Hyvinvointikortteli

- Korttelin kokonaisuus
 - Sote-keskus, jossa Keusoten ja Tuusulan tilat
 - Keusoten tilat
 - Tuusulan tilat: HUS Diagnostiikka, liiketilat, yhteisötilat, (kirjasto)
 - Pysäköintiratkaisut
 - Asuinrakentaminen
- Laajuus
 - Sote-keskus ja kirjasto: 18 200–22 200 brm²
 - Sote-keskuksen pysäköinti: 561 ap, josta Tuusula 267 ap
 - Asuinrakentaminen 11 600–15 600 kem²
 - Asuinrakentamisen pysäköinti 137-185 ap
- Investointikustannus 69,0–94,6 M€ (sote-keskus, pysäköintilaitos ja kirjasto)



Tulevaisuuden Hyvinvointikortteli

Omistusmuoto

- Sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen omistusmuotoina toimivat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt (KKOy)
 - Sote-keskukselle ja pysäköintilaitokselle omat KKOy:t

Toteutusmuoto

- Toteutus suunnittelun ja kehitysvaiheen sisältävänä projektinjohtourakkana
- Kilpailutus kilpailullisena neuvottelumenettelynä

Rahoitusmuoto

- Molemmat osapuolet rahoittavat osuutensa

Sote-keskus

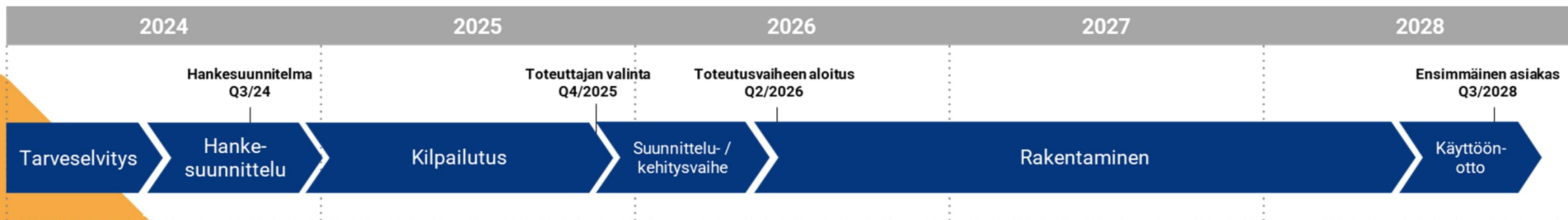
Hankesuunnitelma



Vaihtoehto 1. Sote-keskus, pysäköintilaitos ja kirjasto

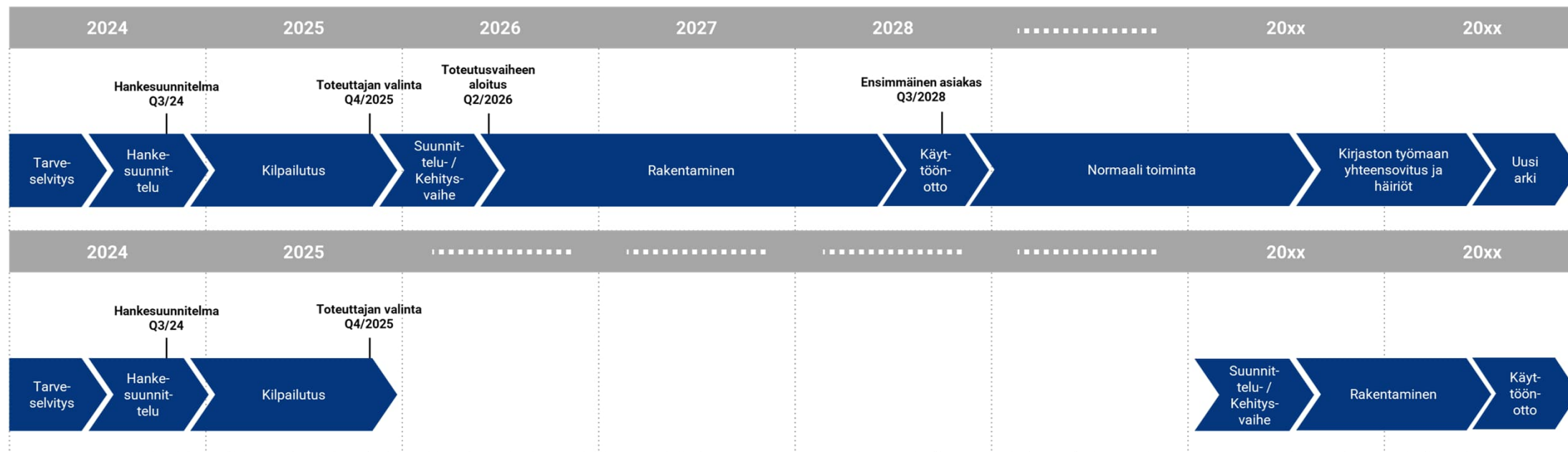


- Sote-keskus korvaa Hyrylän sote-aseman ja muualla Keusoten alueella toimivia palveluita
- Sote-keskuksen yhteyteen rakennettava kirjasto korvaa Tuusulan pääkirjaston
- Keusoten osuus sote-keskuksen tiloista 12 000–14 800 brm², ja autopaikoista 294 ap
- Keusoten osuus investointikustannuksista 50,9 M€, 3 400–4 200 €/brm² (alv. 0 %)



Vaihtoehto 2. Sote-keskus, pysäköintilaitos ja kirjasto myöhemmin

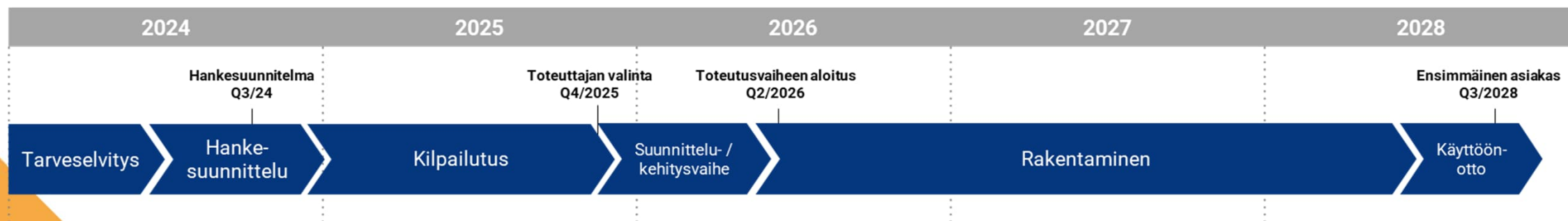
- Sote-keskus korvaa Hyrylän sote-aseman ja muualla Keusoten alueella toimivia palveluita
- Tuusulan pääkirjasto peruskorjataan ja sote-keskuksen yhteyteen rakennettava kirjasto rakennetaan myöhemmin
- Keusoten osuus sote-keskuksen tiloista 12 000–14 800 brm² , ja autopaikoista 294 ap
- Keusoten investointikustannus 52,8 M€, 3 600–4 400 €/brm² (alv. 0 %)



Vaihtoehto 3.

Sote-keskus ja pysäköintilaitos ilman kirjastoa

- Sote-keskus korvaa Hyrylän sote-aseman ja muualla Keusoten alueella toimivia palveluita
- Tuusulan pääkirjasto peruskorjataan, kirjastolle ei huomioida optiota rakentaa sitä myöhemmin osaksi Hyvinvointikorttelia
- Keusoten osuus sote-keskuksen tiloista 12 000–14 800 brm² , ja autopaikoista 294 ap
- Keusoten investointikustannus 52,8 M€, 3 600–4 400 €/brm² (alv. 0 %)



Tavoitehinta-arvion yhteenveto

Kustannuslaskenta perustuu parhaaseen mahdolliseen käytettävissä olevaan tietoon, mutta on edelleen arvio, johon vaikuttavat useat muuttujat mm.

- Tarjoushintaindeksin muutokset
- Yhteisten tilojen kustannusjako: Käytävä-, aula-, tekniset- yms. tilojen osalta kustannusjako Keusoten ja Tuusulan kunnan kesken on sovittava vielä tarkemmin, kun hankkeen eri toimintojen (sote-keskus, liiketila, HUS:n tila, pääkirjasto) laajuudet ja kerrokset täsmentyvät

Kustannukset eri vaihtoehdoissa	V1. Sote-keskus + kirjasto	V2. Sote-keskus + kirjasto myöhemmin	V3. Sote-keskus
Laajuus, Keusote	12 000–14 800 brm ² , 294 ap	12 000–14 800 brm ² , 294 ap	12 000–14 800 brm ² , 294 ap
Laajuus, Tuusula	6 200-7400 brm ² , josta kirjasto 4 400-5 100 brm ² , 267 ap	6 200-7400 brm ² , josta kirjasto 4 400-5 100 brm ² , 267 ap	1 800 – 2 300 brm ² , ei kirjastoa, 267 ap
Kustannukset, Keusote	50,9 M€	52,8 M€	52,8 M€
Kustannukset, Tuusula	33,2 M€	41,8 M€	16,2 M€
YHTEENSÄ	84,1 M€	94,6 M€	69,0 M€

Sote-keskuksen elinkaaren investointikustannukset

Vertailulaskelmien oletukset

- Tarkastelujakso 25 vuotta
- Sijoittajan tuottovaatimus 0 % (hyvinvointialueen/kunnan omaan taseeseen)
- Laskelmat on tehty syyskuun alun 2024 korkotasossa (euribor)
- Korkotasoa 3,25 + 0,5 marginaali

Kustannukset eri vaihtoehdoissa, M€	V1. Sote-keskus + kirjasto	V2. Sote-keskus + kirjasto myöhemmin	V3. Sote-keskus
Korko	41	42	36
Lyhennykset	84	95	69
Ylläpitokulut*	46	41	37
PTS-lyhennykset	15	14	12
PTS-korot	3	2	2
YHTEENSÄ	188	194	156

Hyrylän sote-keskus tulee tarjoamaan kattavasti sote- ja perhekeskuspalveluita Tuusulassa

Hyrylän sote-keskuksessa tarjottavat palvelut										
Avopalvelut	Vastaanottopalvelut			Suun terveydenhuolto			Erikoistilat: rokotus/näytteenotto			
Perhekeskus	Lapsiperheiden kotipalvelu ja varhaisen tuen perhetyö	Lapsiperheiden asiakasohjaus	Lastensuojelu	Perheneuvola	Neuvola	Nuorisoasema	Perheoikeudelliset palvelut			
	Perhesosiaalityö	SHL-perheohjaus	Aikuissosiaalityö ja maahanmuuttaja-palvelut	Mielenterveys- ja päihdepalvelut	TYP jälkihuolto	Työikäisten asiakasohjaus	Vammais-palvelujen sosiaalityö			
Kuntoutuspalvelut	Arviointi- ja kotikuntoutus		Geriatrinen keskus		Kuntoutuksen hallinto		Työikäisten kuntoutuspalvelut			
	Ikäihmisten asiakasohjaus	Ikääntyneiden päivätoiminta	Lasten kuntoutuspalvelut		Osallisuustyön yksikkö		Ryhmäkuntoutus			
Tukipalvelut ja turva	HUSLAB	HUS Kuvantaminen	Apuvälineet ja lääkintälaitteet		Lääkehuolto	Jätehuolto	Tekstiilihuolto ja pesulapalvelut		Arkistopalvelut	Tietohallinto
	Vainajatilat	Logistiikka (ml. kuljetus) ja materiaalipalvelut	Siivouspalvelut	Hoito-tarvike-jakelu	Pukutilat	Ravintola ja ruokapalvelut	Aulapalvelut, aulat	Kiinteistöhuolto ja valvomo	Turva- ja vartiointipalvelut	
Hallinto ja opetustilat	Hallinto		Kokoustilat		Opetuksen tilat			Yhteiset tilat		

Käyttäjien osallistaminen

- Käyttäjien osallistaminen tehdään tarkoituksenmukaisesti Keusoten taloudellinen tilanne ja säästöohjelmat huomioiden
- Käyttäjiä on osallistettu hankesuunnittelun aikana järjestetyissä työpajoissa
- Hankkeen seuraavissa vaiheissa käyttäjien osallistaminen jatkuu:
 - Keusote on työstämässä osallistamisen suunnitelmaa
 - Kilpailutusvaiheessa ehdokkaana olevat toteuttajat huomioivat laatimissaan ehdotussuunnitelmissa käyttäjien tarpeet toiminnallisina ja teknisinä vaatimuksina ja tavoitteina – käyttäjät osallistetaan suunnitelmien kommentointiin
 - Rakentamista edeltävässä kehitysvaiheessa toteuttaja, suunnittelijat ja tilaaja yhdessä käyttäjien kanssa työstävät ja kehittävät suunnitelmia, vaiheistusta ja aikataulua

Riskit

Keusoten päätöksenteon viivästyminen

- Keusoten muotoutumattomat toimintatavat
- Suunnitelmien puutteellisuus
- Muuttuvat olosuhteet
- Tilojen riittämättömyys

Vastatoimet

- Yhtenäisen tavoitetilan muodostaminen
- Dokumentointi
- Työkalut epävarmuuden hallintaan
- Sidosryhmien analysointi ja hallinta

Pysäköinnin mitoitus ja rahoitus

- Kunnan ja Keusoten poikkeavat näkökulmat paikkojen määrästä
- Paikkojen ylimitoituksen taloudelliset riskit
- Paikkojen alimitoituksen toimintaan liittyvät riskit

Vastatoimet

- Tilapäiset pysäköintijärjestelyt tarvitsijan kustannuksella
- Ylimääräiset pysäköintipaikat toiselle toiminnolle
- Tarvelaskelmien uudelleen tarkistus
- Pysäköintitalon operaattorin kilpailutus ja mahdollinen myynti

Riskit

Budjetti

- Tarjoushintaindeksi
- Käyttäjien riittävä osallistaminen
- Konsulttien määrärahojen riittämättömyys

Vastatoimet

- Vahva suunnittelun- ja toteutuksenohjaus
- Tilaohjelman kehittäminen edelleen

Resursointi

- Tilaajien resurssien riittämättömyys
- Konsulttien resurssien riittämättömyys

Vastatoimet

- Yhtenäisen tavoitetilan muodostaminen
- Dokumentointi
- Työkalut epävarmuuden hallintaan

Liittyvät projektit

Pysäköintiratkaisu

Kirjasto

Hyvinvointikorttelin pysäköintitarpeet

Henkilöautojen pysäköintitarve jakautuu hyvinvointikorttelissa asukaspysäköintiin sekä muuhun keskustaan kohdistuvaan lyhyt- ja pitkäaikaiseen pysäköintiin.

Lyhytaikainen pysäköinti on yleisesti asiointipysäköintiä hyvinvointikorttelissa tai uimahallissa käymiseen liittyen.

Pitkäaikaisella pysäköinnillä tarkoitetaan tässä työntekijöiden pysäköintiä ja liityntäpysäköintiä, jotka kummatkin ovat tavanomaisesti 8–10 tuntia ja painottuvat arkipäiville.

Sote-keskuksen toimintaa varten tarvitaan lisäksi virka-autojen pysäköintipaikkoja..



Autojen pysäköintipaikkojen kustannukset – investointi ja käyttö

Keusote		294 ap
investointi	8 085 975 €	alv 0%
käyttökulut	161 167 €	/ vuosi

Tuusulan kunta		267 ap
investointi	7 341 525 €	alv 0%
käyttökulut	148 581 €	/ vuosi

Pääkirjasto

- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 26.8.2024 (§ 267 koskien pääkirjaston tarveselvitystä) merkitä tiedoksi pääkirjaston tarveselvityksen ja käynnistää pääkirjaston hankesuunnitelman valmistelun **ensisijaisesti vaihtoehdon 1B ja vaihtoehdon 3 (AB)** pohjalta.
- **V1B nykyisen kiinteistön raskas peruskorjaus ja laajennus** -vaihtoehto sisältää lisäksi kunnan arkistotilojen sisällyttämisen tilaohjelmaan. Laskennallinen käyttöikä pääkirjastolle peruskorjauksen jälkeen tiloissa on 15-20 vuotta.
- **V3A pääkirjasto sote-keskuksen laajenuksena myöhemmässä vaiheessa** on vaihtoehto, jossa kirjasto toteutettaisiin jonkin muun hankkeen yhteydessä sote-keskuksen kortteliin.
- **V3B pääkirjasto rakennetaan uuden sote-keskuksen toteuttamisen yhteydessä.** Kirjasto toteutetaan integroituna osana sote-keskusta. Kirjaston tilasuunnittelussa huomioidaan yhtymäkohdat Sote-keskuksen tarjoamiin palveluihin.





Kiitos!



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue