



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Ikääntyneiden asumis- palveluyksikkö Nurmijärvelle

Tarvekuvaus / projektisuunnitelma

28.05.2025

**Sote ihmisen
kokoiseksi.**

28.05.2025

Projektipäällikkö Laura Nummela
Koordinoiva esimies Anita Hursti
Projektikoordinaattori Juha Särkkä

Sisällysluettelo

1. Yhteenveto	3
2. Toiminnan tavoitteet ja perustelut hankkeelle.....	3
2.1. Palvelujen verkostosuunnitelma	3
2.2. Ikääntyneiden määrän lisääntyminen.....	4
2.3. Nykyiset alueen asumispalveluyksiköt.....	5
2.4. Asumispalveluun ohjautuminen	6
2.5. Uudessa yksikössä toimiva henkilöstö	6
2.6. Tiloille asetettavat alustavat toiminnalliset tavoitteet.....	7
2.7. Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys.....	7
3. Tilatarpeet palvelutoiminnalle ja tukitoiminnoille sekä sijoittuminen alueellisesti.....	8
3.1. Tilatarpeet palvelutoiminnalle ja tukipalveluille	8
3.2. Yksikön sijainti	9
4. Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen.....	9
5. Hankkeen alustava aikataulu	10
6. Organisaatio ja vuorovaikutus.....	11
6.1. Yhteyshenkilöt.....	11
Liitteet	11

1. Yhteenveto

Tämä tarvekuvaus / projektisuunnitelma koskee ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen rakennettavaa vuokratohdetta Nurmijärvelle. Taroituksena on suunnitella ja rakentaa vuokratohde vuokratantajan johdolla vuokrataisen käyttöön. Kyseessä on yhteensä 60-paikkainen ikääntyneiden hybridimuotoinen ja muuntojoustava asumispalveluyksikkö, jossa yhteisöllistä asumista on 40 paikkaa ja ympärivuorokautista palveluasumista 20 paikkaa.

Tässä dokumentissa esitetään alustavasti perusteita uuden ikääntyneiden asumispalveluyksikön suunnittelun ja rakentamisen aloittamiseksi. Kohteen suunnittelu on käynnistynyt keväällä 2025. Hanke sisältyy päivitettyyn palvelujen verkostosuunnitelmaan sekä hyvinvointialueohjelman tuottavuus- ja taloudellisuusohjelmaan. Tavoitteena on oman palvelutuotannon lisääminen ikääntyneiden asumispalvelussa sekä vastaaminen ikääntyneiden lisääntyvään määrään. Tässä dokumentissa on kuvattu toimintojen tarve uusille tiloille sekä alustava kustannusarvio, joka tarkentuu suunnittelun edetessä. Hanketyyppi on uudisrakennus ja toteutuksena vuokramalli. Uudisrakennuksen sijainti tulee olemaan Nurmijärven kirkonkylällä terveysaseman välittömässä läheisyydessä, johon on varattu määräalaa rakennettavalle vuokratohdeelle (liite 1, pöytäkirjanote) ja kartta määräalasta (liite 2, kartta määräala).

2. Toiminnan tavoitteet ja perustelut hankkeelle

2.1. Palvelujen verkostosuunnitelma

Palvelujen verkostosuunnitelman mukaisesti ikääntyneiden palvelukokonaisuuden rakenteen muutos tapahtuu siten, että painopisteitä muutetaan. Tämä tarkoittaa sitä, että ensisijaisesti tuetaan kotona asumista. Jatkossa myös panostetaan enemmän yhteisölliseen asumiseen ja vähemmän ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. Ympärivuorokautisen palveluasumisen (YPA) kattavuus vähenee samalla kun yhteisöllisen asuminen (YA) kattavuus kasvaa. Omassa palvelutuotannossa lisätään merkittävästi yhteisöllistä asumista, eli investoidaan uusiin kohteisiin.

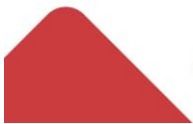
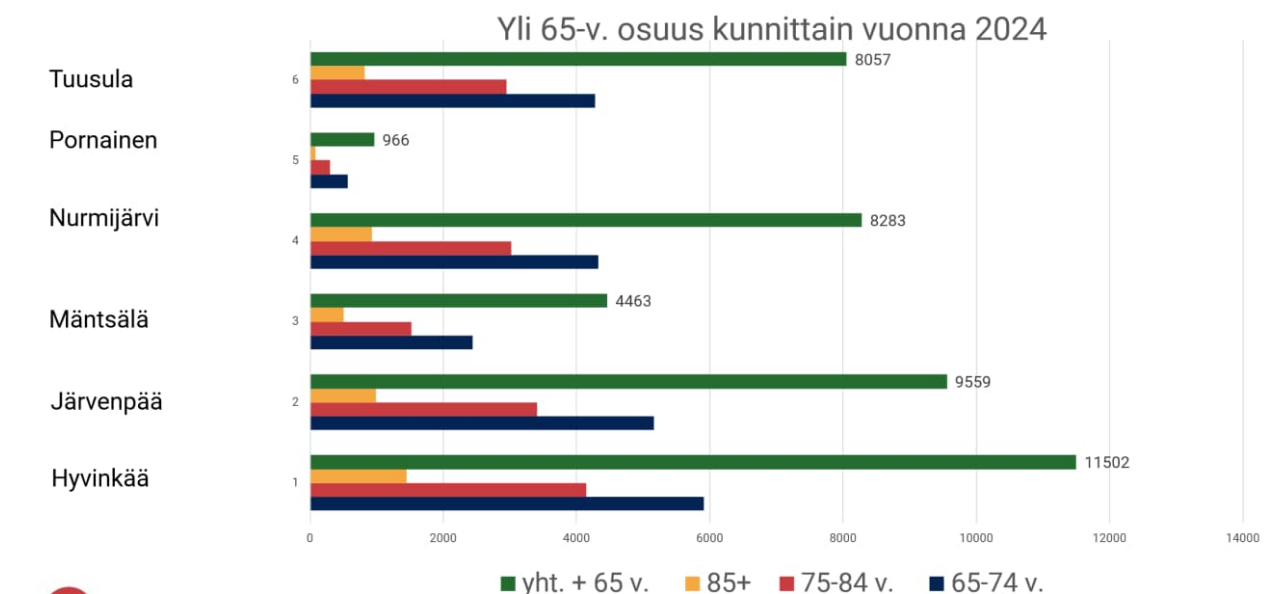
Palvelujen peittävyttä 75 vuotta täyttäneiden osalta kasvatetaan yhteisöllisessä asumisessa nykyisestä 1 prosentista noin 2,0 prosenttiin ja puolestaan peittävyys ympärivuorokautisessa palveluasumisessa vähenee nykyisestä 6,7 prosentista 5,6 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä.

2.2. Ikääntyneiden määrän lisääntyminen

Väestön ikärakenteen osalta Keski-Uudellamaalla yli 75-vuotiaiden väestöosuus on maan pienimpien joukossa tällä hetkellä. Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen väestö ikääntyy ja ikääntyneiden määrä kasvaa maltillisesti vuoteen 2030 saakka, jonka jälkeen kasvu kiihtyy ja tähän on varauduttava ennaltaehkäisevillä toimenpiteillä.

Väestön kasvu korostuu erityisesti yli 75-vuotiaiden henkilöiden kohdalla. Yli 75-vuotiaiden määrän odotetaan kasvavan Keusoten alueella 54 prosenttia vuoteen 2030E mennessä ja jopa 95 prosenttia vuoteen 2040E mennessä. Yli 65-vuotiaiden määrä on Keusoten alueella myös melko nopeassa kasvussa. Yli 65-vuotiaiden määrän osuuden ennustetaan kasvavan vuoteen 2030E mennessä 26 % ja vuoteen 2040E mennessä 44 %. Tämä edellyttää merkittävää rakenteellista muutosta muun muassa ikääntyneiden asumispalveluihin.

Taulukossa 1 on kuvattu yli 65-vuotiaiden määrä Keusoten kuntien alueella vuonna 2024.



Taulukko 1: Yli 65-vuotiaiden määrä Keusoten kunnissa.

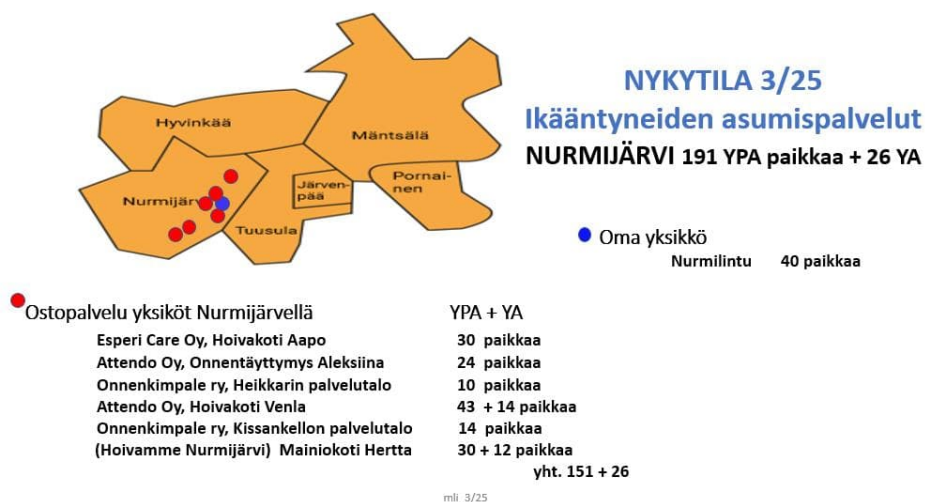
Taulukossa 2 on kuvattuna väestöennusteen (Tilastokeskus 2024) mukainen 75 vuotta täyttäneiden määrän kasvu Nurmijärven kunnan alueella. Taulukkoon on peilattu myös Keusoten peittävyystavoitteen mukaiset asumispaikkojen tarpeet yhteisöllisessä asumisessa (YA) sekä ympärivuorokautisessa palveluasumisessa (YPA). Paikkojen tarpeeseen on lisättyä myös alle 75-vuotiaiden paikkatarpeet. Keusoten kuntien alueella alle 75-vuotiaita on ikääntyneiden asumisessa n. 9–13 % asumisen asiakkaista.

Nurmijärvi					
Vuosi	75 vuotta täyttäneet	YA 2 %	Mukaan lukien alle 75 v 10 %	YPA 5,6 %	Mukaan lukien alle 75 v 10 %
2024	3969	79	87	222	244
2025	4163	83	92	233	256
2026	4362	87	96	244	269
2027	4546	91	100	255	280
2028	4718	94	104	264	291
2029	4907	98	108	275	302
2030	5050	101	111	283	311
2035	5829	117	128	326	359
2040	6769	135	149	379	417
2045	7624	152	168	427	470

Taulukko 2: 75 vuotta täyttäneiden määrä Nurmijärvellä peilattuna asumispaikkojen yhteisöllinen asumisen (YA) ja ympärivuorokautisen asumisen (YPA) paikkatarpeisiin.

2.3. Nykyiset alueen asumispalveluyksiköt

Taulukossa 3 on kuvattu ikääntyneiden asumispalvelujen koko kapasiteetti Nurmijärven alueella. Ostopalvelujen paikoista on huomioitava, että kaikki kapasiteetista ei ole Keusoten asiakkaiden käytössä tai esimerkiksi osa paikoista on käytössä yksityisesti markkinaehtoisesti. Tällä hetkellä Nurmijärvellä on käynnissä yksityisiä asumispalvelujen hankkeita, joiden kapasiteetti on yhteensä noin 100 asumispalvelupaikkaa. Paikkakapasiteetti ei kuitenkaan riitä kattamaan lisääntyvää paikkatarvetta, vaan tarve on uudisrakentamisella lisätä paikkakapasiteettia.



Taulukko 3: Keusoten oman palvelutuotannon ja ostopalvelujen kapasiteetti Nurmijärvellä

2.4. Asumispalveluun ohjautuminen

Sosiaalihuoltolain mukaisesti asumispalveluihin ohjautuminen tapahtuu asiakasohjauksen kautta Keusoten aluehallituksen hyväksymien Ikääntyneiden asumispalvelujen myöntämisperusteiden mukaisesti. Asumispalvelujen tarve selvitetään asiakkaalle tehtävän palvelutarpeen arvioinnin avulla. Arviointi käsitellään SAS- (selvitä, arvioi, sijoita) työryhmässä. Iäkkäällä henkilöllä on oikeus saada hänelle myönnetty sosiaalipalvelu viimeistään kolmessa kuukaudessa siitä, kun tarve palvelulle on todettu ja siitä on tehty myönteinen päätös.

Tarve asumispalveluun arvioidaan säännöllisesti. Palvelua voidaan myöntää tarvittaessa määräaikaista ja asumispalvelupaikkaa voidaan tarvittaessa muuttaa asukkaan tarvetta ja toimintakykyä vastaavaksi. Jos asiakkaan toimintakyky kohentuu, hänet voidaan sijoittaa kevyempään, hänen toimintakykyään vastaavaan asumismuotoon. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen paikan saannin lähtökohta on, että kaikki mahdolliset kotona asuminen tukevat palvelut on kokeiltu ja eri asumisvaihtoehdot on selvitetty.

2.5. Uudessa yksikössä toimiva henkilöstö

Uuden yksikön henkilöstömäärä lasketaan suunnittelun seuraavassa vaiheessa

- alustavasti henkilöstömäärä yhteensä 34
 - o Ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa 0,6 mitoituksen mukaisesti: aamu 4, ilta 3 ja yö 1 työntekijä
 - o Yhteisöllisessä asumisessa asiakkaiden palvelutarpeiden mukaisesti: aamu 2–3, ilta 2 ja yö 1 työntekijä (yhteinen molemmissa yksiköissä, tarpeen mukaan)
 - o Esihenkilö ja vastaava sairaanhoitaja
 - o Muut erityistyöntekijät mm. fysioterapeutti, sosiokulttuurinen ohjaaja
 - o Muut tukipalvelutyöntekijät (laitoshuolto, siivous yms.)

Yksikkö	Esihenkilö	Vastaava sairaanhoitaja	Sairaanhoitaja	Lähihoitaja	Hoivaavustaja	Fysioterapeutti	Sosiokulttuurinen ohjaaja
Yhteisöllinen asuminen 20 asukaspaikkaa	0,33	0,33	0,5	7	1	0,33	0,5
Yhteisöllinen asuminen 20 asukaspaikkaa	0,33	0,33	0,5	7	1	0,33	0,5
Ympäri vuorokautinen 20 asukaspaikkaa	0,33	0,33	1	11	1	0,33	0

Taulukko 4: Alustava henkilöstömäärä

2.6. Tiloilte asetettavat alustavat toiminnalliset tavoitteet

- kaikkien asiakastilojen tulee olla fyysisesti esteettömiä ja helposti sekä selkeästi saatavutettavia rakennuksen sisäpuolella kuin ulkopuolella
- tiloissa otetaan huomioon aistiesteettömyys esimerkiksi kognitiiviset heikentymät huomioiden
- turvalliset ja kodikkaat tilat asiakkaille ja henkilökunnalle
- tiloissa huomioidaan viiennuksen mahdollisuudet asiakasryhmä huomioiden
- asiakkaiden huoneissa tilankäytön tehokkuus sekä yksityisyyden huomiointi
- yhteisöllisyyttä tukevat tilat - kohtaamisen paikkoja asiakkaille, etenkin yhteisöllisessä asumisessa
- käyttötarkoitus muunneltavissa tarpeiden mukaisesti yhteisöllinen asuminen vrt. ympärivuorokautinen palveluasuminen
- tilojen sijoittelu siten, että minimoidaan henkilökunnan siirtymisiä
- henkilökunnan tilojen sijoittelu yhteiskäyttöisyyttä tavoitellen tehostaa tilankäyttöä ja tukee monialaista työskentelyä
- tukipalvelujen tilojen yhteiskäyttö tehostaa toimintaa ja alentaa kustannuksia, kun toimintoja on enemmän samassa rakennuksessa
- huomioidaan myös digitaaliset ratkaisut ja turvateknologia
- ottaa huomioon henkilöstön hyvinvoinnin turvallisuudessa ja työergonomiassa
- ottaa huomioon tietosuojan asiakkaiden ja työntekijöiden näkökulmasta
- ulkotiloja hyödynnetään optimaalisesti, esteettömästi ja turvallisesti asiakkaiden käyttöön (piha-alueet, terassit)
- rakentamisessa huomioidaan vastuullisuus sekä ympäristötavoitteet Keusoten lähtökohtien mukaisesti
- yhteisen resurssin mahdollinen käyttö lähellä sijaitsevan Nurmilinnun kanssa

2.7. Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

- Hanke perustuu vuonna 2025 päivitettyyn palvelujen verkostosuunnitelman tarkentavaan osioon sekä investointisuunnitelmaan: panostus etenkin yhteisölliseen asumisen kattavuuden parantamiseen omassa palvelutuotannossa
- Lainanottovaltuus vuodelle 2025
- Väestö rakenne muuttuu nopeasti ikääntymisen myötä, mikä lisää ympärivuorokautisen palveluasumisen sekä yhteisöllisen asumisen palvelutarvetta
- Tarkoituksena on vastata ajankohtaiseen ja ennakoituun palvelutarpeeseen tarjoamalla turvallinen ja toimintakykyä tukeva asuinympäristö, joka mahdollistaa laadukkaan laadukkaat palvelut asiakkaille
- Yksikkö edistää asukkaiden hyvinvointia ja osallisuutta sekä tukee palvelujärjestelmän kestävyyttä ja henkilöstön työolosuhteita

- Väestörakenteesta johtuvan hoivapaikkatarpeiden lisäksi hankkeen kiireellisyys perustuu siihen, että viivytykset investoinnissa voivat johtaa palveluvajeeseen, lisäkustannuksiin ja henkilöstön kuormituksen kasvuun
- Rakennushanke on keskeinen osa hyvinvointialueen ikääntyneiden palvelujen kehittämistä ja sen toteuttaminen ajoissa on välttämätöntä palveluiden saatavuuden ja vaikutavuuden turvaamiseksi

3. Tilatarpeet palvelutoiminnalle ja tukitoiminnoille sekä sijoittuminen alueellisesti

3.1. Tilatarpeet palvelutoiminnalle ja tukipalveluille

Tontilla määritelty rakennusoikeus on 2500 k-m². Arvioitu bruttoala noin 2400-2500m². Tilatarpeet palvelutoiminnalle ja tukipalveluille täsmentyvät hankkeen seuraavassa vaiheessa. Tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys.

- Yksi ympärivuorokautinen yksikkö (20 paikkaa)
 - o 20 ympärivuorokautisen asumisen huonetta sisältäen WC-kylpyhuonetilan
 - o Arkikeittiö, ruokailutila ja oleskelutila
 - o Henkilökunnan toimistotila + lääkehuone
- Kaksi yhteisöllisen asumisen yksikköä (20 + 20 paikkaa)
 - o 40 yhteisöllisen asumisen huonetta sisältäen WC-kylpyhuonetilan ja keittiön / keittiövarauksen
 - o Arkikeittiö, ruokailutila sekä oleskelutila
 - o Henkilökunnan toimistotila + lääkehuone
- Talon yhteiset tilat
 - o Sauna + pukuhuone + suihkutila
 - o Neuvottelutila
 - o Esihenkilön ja vastaavan sairaanhoitajan huoneet
- Henkilökunnan sosiaalitilat:
 - o Pukuhuonetilat + työvaatetilat
 - o Taukotilat
- Logistiikka ja tukipalvelut
 - o Varastotilat sis. vuokratekstiilit, hoitotarvikkeet, inkontinenssisuojavarastot
 - o Jakelu-/valmistuskeittiö
 - o Pyykkihuolto

- o Siivous

3.2. Yksikön sijainti

- Yksikön sijainti tulee olemaan keskeisellä paikalla Nurmijärven kirkonkylän terveysseman sekä Nurmilinnun asumispalveluyksikön läheisyydessä, myös päivittäistavara-kauppa lähietäisyydellä
- Maantieteellinen sijainti – saavutettavuus hyvä asiakkaille / läheisille sekä henkilökunnalle, julkiset yhteydet
- Lähialueella tasaista maastoa ulkoiluun sekä viheralueita
- Pysäköintipaikkojen tarve kartoitetaan hankesuunnitelmavaiheessa henkilökunnalle, omaisille, saattoliikenteelle, myös liikuntarajoitteiset määreet suunnittelussa kaavamääräyksen puitteissa

4. Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

- Vuonna 2025 saatu lainanottovaltuus määrittää rakennushankkeen vuokrakustannuksen maksimihinnan: Nurmijärven yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen tilahanke 18 M€ 20 vuoden ajalle = 900 000 €/vuosi
- Toiminnan kustannukset hankkeen toteutumisen jälkeen lasketaan suunnittelun alkessa
 - o tavoitteena toiminnan tehostaminen ja kustannusten nousun hillitseminen sekä toiminnan suoritteiden kasvattaminen
- Uudisrakennuksen alustava kustannus- ja vuokra-arvio
 - o verrokkikohteiden kustannukset 3000–4000 €/brm2 riippuen mm. rakennuspaikan kustannuksista, sijainnista ja onko olemassa olevaa infraa, jota voi hyödyntää
 - o rakentamisen kustannuslaskenta tehdään hankesuunnitelmavaiheessa
- Arvio irtaimistokustannuksista ja ICT-kustannuksista
 - o ICT-kulut yleensä 5 % investointikustannuksesta, tarkentuu myöhemmin
 - o Irtaimistokulut tarkentuvat myöhemmin
- Toteuttaja
 - o valitaan kilpailuttamalla rakennettavan vuokrakohde
- Suunnittelukustannukset

- HVA:n tekemät suunnittelukustannukset (mm. hankesuunnitelman ja hankinta-asia-
kirjojen tekemiseen liittyvät kustannukset, kilpailutus, maaperätutkimukset, suunnit-
telun ja rakentamisen aikainen valvonta jne.) vähentävät vuokraosuutta n. 100 000€
- kilpailutuksen voittanut vuokranantaja vastaa muista suunnittelukustannuksista ja
ne sisältyvät vuokraan

5. Hankkeen alustava aikataulu

- Hankkeen vaiheina:
 - Hankesuunnitelman valmistelu 6–10/2025
 - Hankesuunnitelma aluehallitukseen ja päätös kilpailutuksen aloituksesta
10/2025
 - Kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus 10–11/2025
 - Tarjousten läpikäynti ja päätöksenteko aluehallituksessa 12/2025
 - Sopimusten läpikäynti ja allekirjoitukset 1/2026
 - Suunnittelu ja suunnitelmien tarkistus 1–4/2026
 - Rakennuslupa 2-6kk (ilman poikkeamisia, valmis kaava) 3–6/2026
 - Rakentaminen 13-15kk 6/2026–8/2027
 - Käyttöönoton valmistelu 8–9/2027
 - Ensimmäinen asiakas Q4/2027

Uudishankkeiden aikataulu

Rakennettavan vuokraoikeuden kilpailutus (pieni tai keski-suuri
uudisrakennushanke)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Tarvekuvaus & vienti aluehallitukseen																															
Konsultin kilpailutus																															
Hankesuunnitelma (myös maaperätutk.) & vienti aluehallitukseen																															
Kilpailutuksen valmistelu & ennakkoilmoitus & markkinapuheenvuorot																															
Kilpailutus																															
Tarjousten läpikäynti ja päätöksenteko aluehallituksessa																															
Sopimusten läpikäynti ja allekirjoitukset																															
Suunnittelu & suunnitelmien tarkistus																															
Rakennuslupa (kunnasta riippuen 2-6kk) - ilman poikkeamisia, valmis kaava																															
Rakentaminen 13-15kk																															
Käyttöönoton valmistelu (kalustus yms.)																															
Ensimmäinen asiakas																															

Tämä aikatauluhahmotelma valmiilla kaavalla olevaan kohteeseen.

Kaavamutos 1,5 - 2 vuotta.

Rakennusluvassa huomioitava myös poikkeuslupa 16kk



Taulukko 5: Uudisrakennushankkeen aikataulu

6. Organisaatio ja vuorovaikutus

Hankkeelle nimetty ohjausryhmä, projektiryhmä ja projektipäällikkö. Projektiryhmä kokoon-
tunut neljä kertaa ja ohjausryhmä on ollut yhteydessä sähköpostitse. Ryhmien kokoon-
pano ja vastuuhenkilöt tarkistetaan suunnittelun alettua. Projektiryhmään kutsutaan tar-
peen mukaan edustukset esim. viestinnästä, turvallisuudesta, ICT:stä, ateria- ja siivouspal-
veluista.

Hankkeeseen tehdään hankesuunnitelmavaiheessa viestintäsuunnitelma sekä osallisuus-
suunnitelma. Henkilöstöä, asiakkaita / asiakasraatia, vaikuttamistoimielimien jäseniä tul-
laan osallistamaan suunnittelussa esim. työpajatyöskentelyn avulla.

6.1. Yhteyshenkilöt

Nimi	Työtehtävä	Sähköposti, puhelinnumero
Taneli Kalliokoski	Tila- ja tukipalvelujohtaja	taneli.kalliokoski@keusote.fi
Mari Patronen	Palvelualuejohtaja, ikäänty- neiden ja vammaisten pal- velut	mari.patronen@keusote.fi
Tuija Nuutinen	Ikääntyneiden asumispalve- lujen päällikkö	tuija.nuutinen@keusote.fi
Sannamari Nousiainen	Toimitilapäällikkö	sannamari.nousiainen@keus- ote.fi
Laura Nummela	Projektipäällikkö	laura.nummela@keusote.fi
Anita Hursti	Koordinoiva esimies	anita.hursti@keusote.fi
Juha Särkkä	Projektikoordinaattori	juha.sarkka@keusote.fi

Liitteet

Liite 1: Nurmijärven kunnanhallitus: pöytäkirjaote

Liite 2: Nurmijärven kunta: kartta määräalasta