



# Esisopimus -hankkeen kulku

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Projektin nimi: Nurmijärvi asumispalveluhanke</b>   | Päiväys: 30.12.2024 |
| Vaihe, Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen tilaus: Hankesuunnittelu, valmistelu sekä asuntorakentamisen suunnittelu  |                     |
| <p>Uusi/korvaa: Uusi hanke / korvaa 3 kohdetta Nurmijärveltä (Paimentie 11, 19 ja Muurikinkuja 5)<br/>                 Hankkeen laajuus: 20 asuntoa ja yhteiset tilat, kerrosala yhteensä n. 1.100 m<sup>2</sup>, asunnon ala n. 25 m<sup>2</sup>, 3 ryhmäkotia kehitysvammaisille</p> <p>Hankkeen arvioitu eteneminen:</p> <p>Suunnittelu 02/2025 – 09/2025, rakentamisen valmistelu 10/2025 – 01/2026,<br/>                 Rakentaminen 02/2026 – 02/2027<br/>                 Kustannusarvio: noin 3,5 milj. euroa (alv 0%)<br/>                 Rahoitus lainoitus noin 3,5 milj. euroa (30v, HVAn omavelkainen takaus)</p> <p>Perusvuokra määritellään 20-30 vuoden ajalle. Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneen mukaan hankkeen valmistuessa.</p> <p>Vuokra-ajan pituudella saadaan määriteltyä vuosittaisia pääomavuokrakustannuksia alemmaksi pidentämällä vuokra-aikaa eli vuokrakustannuksia saadaan jaksetettua hankekustannuksia pidemmälle aikavälille.</p> |                     |

|   |
|---|
| <b>Rakennuspaikka</b>   |
| Kunta: Nurmijärvi   |
| Kiinteistötunnus/osoite: Kortteli 1734, Metsolankaari   |
| Tontin pinta-ala: Vielä auki m <sup>2</sup>   |
| Ympäristö (palvelut, liikenneyhteydet)  |
| Tontti sijaitsee Rajamäen Kylänpään Metsolankaarella. Ruokakauppa on noin 300 metrin päässä. Linja-autoasema on noin 500 metrin päässä. |

|   |
|---|
| <b>Kaava</b> (rakennusoikeus, kaavamerkintä, erityisiä kaavamääräyksiä)   |
| Alueella on asemakaava<br>Kaavamerkintä A (Asuinrakennusten korttelialue). Poikkeaminen kaavasta selvitettävä<br>Rakennusoikeus vielä auki kem <sup>2</sup> , tehokkuusluku 0,3 (mahdollisuus rakentaa 2 krs) |

|   |
|---|
| <b>Juridinen rakennettavuus</b> (Kaavoituksen vaihe, kiellot, omistus, hallinta, rasitteet)   |
| Tontti ostetaan / vuokrataan Nurmijärven kunnalta 2025. Tontin hankintahinta on 125 €/k-m <sup>2</sup> (2024). Vuokrahinta selviää käytettävän rakennusoikeuden mukaan (k-m <sup>2</sup> ). Päätös lopullisesta tontin kaupasta / vuokraamisesta tehdään hankkeen varmistuessa. |

|   |
|---|
| <b>Toiminnallinen rakennettavuus</b> (Tontin muoto, koko, korkeussuhteet, rakennukset, johdot, puusto yms.) |
|---|

Kohteena oleva kortteli sijaitsee Rajamäen Metsolankaaren alkupäässä. Se on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi.

Alue on nykytilassaan melko vehreä. Sen ympäristö muodostuu peltomaisemasta, metsästä ja rakenteilla olevista tonteista. Kauppakeskuksen laajat paikoitusalueet muuttavat jonkin verran luonnonmaisemaa. Alueen keskeinen yhtenäinen puistoalue ja siellä kulkeva ulkoilureitti muodostavat puistomaista miljöötä. Suuri osa Kylänpään asemakaava-alueesta on vielä toteutumatta.

Alue on korkeusasemiltaan melko tasaista viettäen korttelin 1734 osalta hieman vesiuomaa kohti. Alue on maaperältään pääosin hiekkaa ja moreenia. Alueella kasvaa varttuneita lehtipuita ja pensaita.

Alue ei ole pohjavesialuetta, mutta sijaitsee pohjavesialueen läheisyydessä. Alueella ei ole tulvavaaraa ja alueen läheisyyteen on suunniteltu keskeinen hulevesien viivytysaltaista ja -uomista koostuva vesiaihe. Suunnittelualueella ei ole vesistöjä tai pienvesistöjä. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto.

**Ohjelman tavoitteet** (Asukaskuvailu, ohjattu, tuettu yms. Asunnot (1h+k, 2h+k, 3h+k, varustelu yms.)

**Asunnot:** n. 25 m2 sisältäen wc/ph

**Palveluasunnot:**

Paikkamäärä 20 asiakaspaikkaa: yhteisöllistä asumista 6 paikkaa ja ympärivuorokautista asumista 14 paikkaa (mahdollisesti täsmentyy vielä seuraavassa vaiheessa), asiakkaiden asunnoista tehtävä muuntojoustavia

**Muut tilat** (Tilantarpeen kuvailu, saunat, erikoisvarustelu yms.)

Muut vaadittavat tilat: yhteistilat, jakelukeittiö, esteetön sauna ja kylpyhuone, pyykkihuollon tilat, toimistotilat, lääkehuone, sosiaalitilat, varastotilat

Maantieteelliseen sijoittumiseen liittyvät asiat: esteettömyyden huomioiva asuinympäristö, kaupat ja harrastusmahdollisuudet lähellä

**Toiminnalliset tavoitteet** (kuvaus toiminnasta, erityisvaatimuksia yms.)

Toiminta-ajatuksena on tukea ja avustaa palvelun käyttäjää asumisessa ja omien asioiden hoitamisessa yksilöllisen/henkilökohtaisen palvelusuunnitelman mukaisesti. Tavoitteena on hyvä arki, turvallinen elämä, fyysinen, psyykinen ja sosiaalinen hyvinvointi, oman elämän hallinta, arkielämän taitojen oppiminen sekä yhteiskuntaan integroituminen.

Toiminnalliset tiloille asetetut tavoitteet:

- tilat ovat sosiaalihuoltolain ja asetusten mukaiset
- kaikkien asiakastilojen tulee olla esteettömiä ja helposti sekä selkeästi saavutettavia rakennuksen ulkopuolella kuin sisäpuolella

- muovautuvat tilaratkaisut mahdollistavat tilojen monipuolisen käytön
- ottaa huomioon henkilöstön hyvinvoinnin
- ottaa huomioon tietosuojan
- tukee kodinomaista asumista

**Laatutavoitteet** (Normaalista poikkeavat, asemakaavalliset tai sijainnilliset tavoitteet)

Huomioidaan: liikuntaesteettömyys, kulkuväylät, asukkaiden ja henkilökunnan turvallisuus näkökulmat kuten turvatekniset järjestelmät.

Materiaalivalinnat ovat toimintaan hyväksytyjä ja hyväksi koettuja ratkaisuja kehitysvammaisten asumiseen.

**Rakennuttaminen, suunnittelu ja rakentaminen** (Valitut konsultit/suunnittelijat) Täydennetään hankkeen edetessä

|   |                  |                       |
|---|------------------|-----------------------|
| Hankesuunnittelu<br>Keski-Uudenmaan HVA<br>UVP Oy | Ark-suunnittelu  | Rakennesuunnittelu    |
| LVI-suunnittelu                                   | Sähkösuunnittelu | Rakennusurakoitsija   |
| LVI-urakoitsija                                   | Sähköurakoitsija | Sprinkleriurakoitsija |

**Suunnitteluryhmä**

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue  
nimetään tähän henkilöt

UVP Oy

Marko Mörsky  
Kirsi Nummelin

**Selvitys yrityksestä:**

Uudenmaan Vammaispalvelut Oy (UVP) on kuuden hyvinvointialueen 100%:sti omistama kiinteistöyhtiö, joka omistaa, hallinnoi, rakentaa ja huoltaa omistamiaan kiinteistöjä ja vuokraa niitä vammaisten asuin- ja palvelukäyttöön hyvinvointialueilla (Itä-Uudenmaan, Keski-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan HVA, Vantaa-Kerava HVA sekä Kanta- ja Päijät-Hämeen HVAt).

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue omistaa UVP Oy:n osakkeista 20,38 %.

**Hankkeen päävaiheiden kuvaus:**

**Alustava hankesuunnitelman sisältävä esisopimus**

Määritellään hankkeen laajuus, sisältövaatimukset, aikataulu ja tavoitekustannustaso

**Hankesopimuksen vahvistaminen**

Lopullisen hankesopimuksen vahvistaminen, jossa HVA sitoutuu hankkeeseen, vuokrasopimukseen sekä rahoitusjärjestelyyn. (Mahdollisuus irtautua sopimuksesta, mikäli kilpailutuksen perusteella tavoitekustannus ylittyisi oleellisesti. Irtaantumisesta aiheutuneet suunnittelukustannukset kuitenkin veloitetaan HVA:lta.)

### **Rakennuttajakonsultti ja valvojat**

UVP valitsee / kilpailuttaa hankkeelle tarvittaessa rakennuttajakonsultin, joka laatii tilaajan (Uvp) asiakirjat urakkalaskentaa varten. UVP laatii HILMA ilmoitusjärjestelmään urakkatarjousilmoituksen (avoin tai rajattu menettely).

Hankkeelle valitaan valvojat, jotka osallistuvat rakentamisen aikaiseen valvontaan.

Valvonnalla on suuri merkitys toteutukseen, jotta saadaan sellainen lopputulos, joka on suunniteltu ja tilattu.

### **Urakkakilpailutus**

Urakkamuodosta riippuen UVP kilpailuttaa hankkeen urakoitsijat, joiden valintaperuste on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous tai halvin tarjous.

### **Rahoituksen järjestäminen**

UVP selvittää ja kilpailuttaa hankkeelle rahoituslaitoksen lainan. Lainan takaus selvitetään hyvinvointialueen kanssa jo hyvissä ajoin.

Jos hankkeelle haetaan ARAn investointiavustusta, niin UVP laatii hakemukset ja neuvottelee ARAn edustajien kanssa hankinnasta. ARAlla on omat määräyksensä hankkeelle esim. 15-20 asuntoa/kohde.

### **Urakkasopimuksien laadinta, kun rahoitus selvillä**

UVP / Rakennuttajakonsultti laatii tarvittavat urakkasopimukset, jotka Uvp ja urakoitsijat allekirjoittavat.

### **Rakentaminen**

Aloitetaan hankkeen rakentaminen urakkasopimuksien mukaisesti. Rakentamisen aikana järjestetään noin kerran kuukaudessa työmaakokoukset, joihin myös loppukäyttäjän edustajat osallistuvat.

Urakoitsijat huolehtivat kaikista tarvittavista viranomaisten tarkastuksista.

### **Vastaanottotarkastukset**

Kohteen vastaanottoon valmistaudutaan ennakkotarkastuksilla, joista laaditaan virhe- ja puutelistat. Listojen asiat tulee olla korjattuina ennen varsinaista vastaanottotarkastusta, jonka ajankohta sovitaan yhdessä kaikkien osapuolien kanssa. Myös käyttäjä osallistuu tähän tarkastukseen.

### **Vuokraus**

UVP laatii vuokranmäärityksen ja vuokrasopimuksen uudiskohteelle noin kuukautta ennen vastaanottoa/käyttöönottoa.

### **Hankesuunnittelun vaiheet:**

Hankesuunnitelma on asiakirja, joka laaditaan yhteistyössä hyvinvointialueen ja UVP:n kanssa. Se ohjaa hankekokonaisuutta ja auttaa hahmottamaan tavoitteet, kustannukset, aikataulun ja toteutusmuodon. Hankesuunnitelmassa voi olla seuraavia osia:

1. Tavoitteet ja tahtotila: Kirjataan tilaajan/käyttäjän toiveet ja velvoitteet.
2. Rakennuksen toiminnalliset vaatimukset: Määritellään, mitä rakennukselta odotetaan. Millaisille asukkaille rakennus tehdään ja millaista toimintaa siellä on.
3. Talotekniikan linjaukset: Esitetään suuntaviivat esimerkiksi lämmitys-, sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmille.

4. Tilavaraukset: Huomioidaan tilojen tarpeet ja käyttötarkoitukset. Tilaluettelo.
5. Kustannusarvio: Arvioidaan hankkeen alustavat kustannukset tilaluettelon pohjalta.
6. Toteutusmuoto: Pohditaan eri vaihtoehtoja ja valitaan mahdollisesti jo sopiva toteutustapa.

Hankesuunnitelma auttaa varmistamaan, että hanke etenee suunnitellusti ja että tavoitteet saavutetaan. Arkkitehti voi olla jo mukana hankesuunnitelman laadinnassa.

### **Suunnittelu erikoissuunnitteluineen**

Käyttäjät / hyvinvointialueen edustajat ovat mukana koko suunnittelun ajan sekä rakentamisen aloituksesta aina vastaanottotarkastukseen saakka (suunnittelu- ja työmaakokoukset yms).

#### Arkkitehtisuunnittelu

UVP valitsee/kilpailuttaa arkkitehdin, joka laatii seuraavat suunnitelmat:

1. Ratkaisuvaihtoehtojen laatiminen (L1):
  - o Tutkitaan ja suunnitellaan erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja
  - o Tarkastellaan tontinkäyttövaihtoehtoja, massoittelua, laajuutta ja tehokkuutta
  - o Tarvittaessa tehdään ympäristöselvitys
2. Ehdotuksen laatiminen ja tarvittaessa asemakaavan poikkeamislupahakemus:
  - o Laaditaan alustava asemapiirros, pohja-, julkisivu- ja leikkauskaaviot (mittakaava 1:200-1:500).
  - o tarvittavat piirustukset ja selvitys poikkeamisesta asemakaavaan
  - o neuvottelu rakennusvalvonnan edustajan kanssa
3. Luonnoksen laatiminen (L2):
  - o Täydennetään ja tarkennetaan ehdotussuunnitelmien pohjalta valittua ratkaisua.
  - o Laaditaan asemapiirros, ympäristösuunnitelma, pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset (mittakaava 1:100-1:200).
4. Rakennuslupa-asiakirjat (T1):
  - o Asemapiirros, pohjapiirrokset, leikkaukset ja julkisivupiirustukset.
  - o ennakkoneuvottelut rakennusvalvonnan lupakäsittelijän ja pelastuslaitoksen paloinsinöörin kanssa
5. Työpiirustukset
  - o Asemapiirros, pohjapiirrokset, leikkaukset, julkisivupiirustukset ja tarvittavat kaaviot sekä detaljipiirustukset. Rakennustyöselitys, maalaustyöselitys, huonekortit yms.

#### Rakennesuunnittelu

UVP valitsee / kilpailuttaa rakennesuunnittelutoimiston, kun arkkitehtisuunnittelu on edennyt L2-vaiheeseen. Rakennesuunnittelu on rakennussuunnittelun osa-alue, joka keskittyy rakennuksen rakennetekniikan suunnitteluun, luo rakennukselle sen ”luurangon”, jotta se pysyy pystyssä. Sen päätehtävänä on tuottaa rakennesuunnitelmat, jotka mahdollistavat rakennuksen toteuttamisen ja ylläpidon. Rakennesuunnittelijoiden vastuulla on esimerkiksi rakenteiden mitoitus, lujuuslaskelmat ja piirustukset. Rakennesuunnittelija laatii normaalisti suoraan työpiirustukset arkkitehtisuunnitelmien pohjalta.

UVP teettää tontin maaperätutkimuksen, jotta saadaan selvitettyä pohjaolosuhteet ja minkälainen kantavuus ja rakennettavuus maaperällä on. Tämä teetetään arkkitehdin L2-luonnoksien valmistuttua.

#### LVI-suunnittelu

LVI-suunnittelu luo rakennukseen toimivan järjestelmän, jolla varmistetaan hyvä sisäilman laatu, miellyttävät lämpötilat ja tarvittava vedenjakelu. Tämä suunnittelu kattaa lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä ilmanvaihdon. Suunnittelussa otetaan huomioon kunkin

kohteen vaatimukset ja toiveet, esim. lämmitysjärjestelmän valinta. LVI-suunnitteluun sisältyy tilojen jäähdytyksen suunnittelu, jos se katsotaan tarpeelliseksi. LVI-suunnittelu tehdään myös suoraan työpiirustuksiin.

Automaattisen palonsammutusjärjestelmän (sprinkleri) suunnittelee tähän erikoistunut suunnittelija, joka valitaan UVP:n toimesta.

Sähkösuunnittelu

Sähkösuunnittelu on tärkeä osa rakennussuunnittelua, joka keskittyy sähkö- ja valaistusjärjestelmien toteuttamiseen. Suunnitelma sisältää erilaisia dokumentteja, kuten piirustuksia ja muita asiakirjoja, ja määrittelee esimerkiksi pistorasioiden paikat ja valaistussuunnittelun. Laadukas sähkösuunnitelma varmistaa, että sähkötekniikka suunnitellaan optimaalisesti, kustannukset pysyvät kurissa ja tilojen toimivuus on taattu. Sähkösuunnittelija laatii myös automaattisen paloilmoitinjärjestelmän pohjan rakennukseen, jota paloilmoitinurakoitsija täydentää.

Käyttäjän tietoliikenneverkko ja turvatekniikan hankintaa varten voidaan suunnitella tarpeen mukaan sähkönsyöttö, mutta laitteiden ja järjestelmien hankinta ei sisälly UVP:n hankintaan. Suunnitteluvaiheessa nämä tulisi olla tiedossa, jotta sähkösuunnittelija osaa näihin varautua.

Rakennusautomaatiosuunnittelu

Rakennusautomaatiosuunnittelu on avain energiatehokkuuteen. Hyvin suunniteltu ja toteutettu rakennusautomaatio pitää huolta terveellisistä ja viihtyisistä sisäolosuhteista rakennuksissa. Oikeilla säädöillä ja ohjauksella varmistamme, että rakennuksen energiankulutus pysyy kurissa. Digitaaliset sovellukset ja tietomallinnus auttavat optimoimaan rakennusautomaation toimintaa koko kiinteistön elinkaaren ajan.

Rakennusautomaatio toimii käyttäjän ja omistajan eduksi.

**Liitteet:**

Liite 1 Nurmijärven vammaispalveluyksikkö Tarvekuvaus / projektisuunnitelma 5.12.2024

**Allekirjoitukset:**

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue tilaa Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:ltä hankesuunnittelun, valmistelun sekä asuntorakentamisen suunnittelun.

Tästä hankesopimuksesta on tehty kaksi yhtäpitävää ja samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Uudenmaan Vammaispalvelut Oy

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_