



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Kotirinteen uudisrakennushanke Hankesuunnitelman esittely

Taneli Kalliokoski, Tila- ja tukipalvelujohtaja
Laura Nummela, Projektipäällikkö

KEUSOTE.FI

Agenda

1. Haettavat päätökset

2. Hankesuunnitelma

- Uuden kohteen sijainti ja nykyiset tilat
- Asiakasryhmä ja peilautuminen palvelujen verkostosuunnitelmaan
- Hankkeen aikataulu
- Projektiorganisaatio
- Taloudelliset perusteet
- Tilat
- Riskit
- Esteettömyys
- Osallistaminen ja viestintä

3. Hankkeen kilpailutus ja alustavat asiakirjat

Haettavat päätökset

- Hankesuunnitelman hyväksyminen
- Rakennettavan vuokrakohteen kilpailutuksen käynnistäminen

Hankesuunnitelman esittely

Uuden kohteen sijainti ja nykyiset tilat

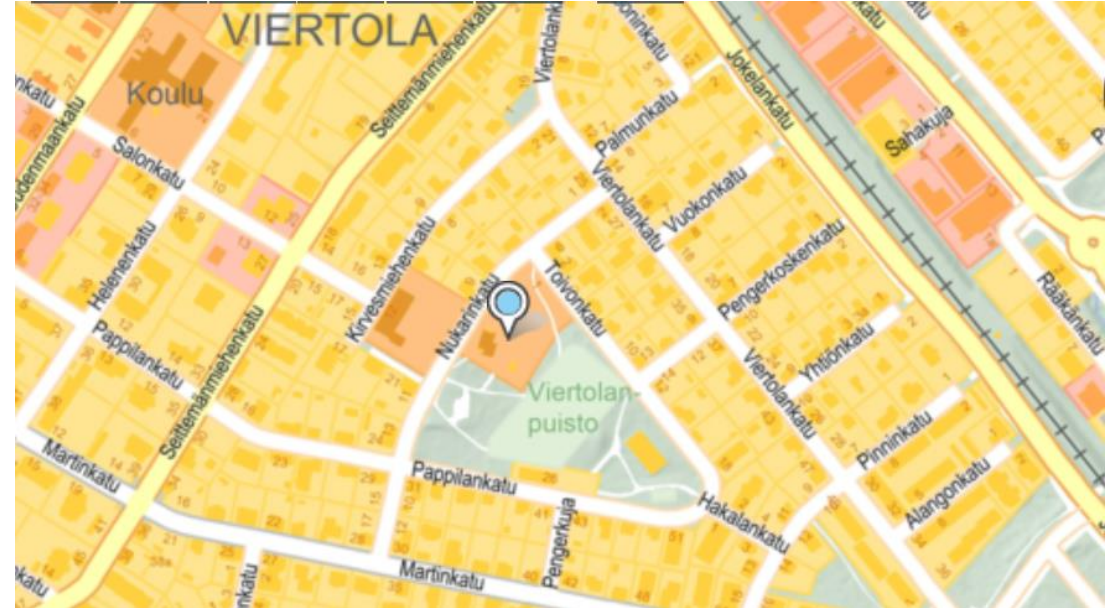
Uudisrakennushankkeella on tarkoituksena korvata kaksi nykyistä yksikköä sekä rakentaa yksi uusi yksikkö *rakennettavan vuokraohteen kilpailutuksena*.

Nykyiset yksiköt sijaitsevat osoitteessa:

- Nukarinkatu 8B Hyvinkää
- Harjukatu 10 Hyvinkää (väistötila)

Sijainti uusille tiloille on Hyvinkäällä osoitteessa Nukarinkatu 8A.

Hyvinkään kaupungilta on osoitettu tontti, josta on tehty tonttivaraus viranhaltijapäätöksenä



Asiakasryhmä ja peilautuminen palvelujen verkostosuunnitelmaan

Uudisrakennuksen on tarkoitus mahdollistaa seuraavat tilat:

- vastaanotto- ja arviointiyksikkö Puistola, 7 paikkaa
- vastaanotto- ja arviointiyksikkö, alle 12-vuotiaat, 7 paikkaa
- uusi vaativan kuntoutuksen yksikkö, 6-7 lisäpaikkaa
- eristyshuone yhteiseen käyttöön

Paikkojen lisäämisellä pyritään vastaamaan lisääntyneeseen sijaishuollon tarpeeseen sekä mahdollistamaan toimintaa omana työnä ostopalveluiden sijaan palvelujen verkostosuunnitelman mukaisesti.

Hankkeen eteneminen

n:o	Keusote - hankeaikataulu		2025												2026												2027			
	Tehtävä	Kesto	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	1.	2.	3.	4.
1	Hankesuunnitelma ja muut tarjouspyyntöasiakirjat	≈ 4 kk																												
2	Urakan kilpailutus ja urakoitsijan valinta	≈ 3 kk																												
3	Suunnittelu	≈ 3 kk																												
	rakennuslupahakemuksen käsittely	≈ 1,5 kk																												
4	Rakentamisen valmistelu	≈ 1,5 kk																												
5	Rakentaminen	≈ 13 kk																												
6	Käyttöönoton valmistelu (tilaajan kalustus yms)	≈ 2 kk																												
7	Muutto	≈ 1 kk																												



Projektiorganisaatio

Keusote lastensuojelu	Keusote tila- ja tukipalvelut	Keusote turvallisuus ja ICT	Sitowise Oy
• Sirkku Pekkarinen-Keto, MIELA-palvelujohtaja • Suvi Salin, lastensuojelun päällikkö • Tom Stenman, palveluesimies • Armi Knuutila, lastensuojeluyksikön esimies • Sanna-Mari Sinisalo, lastensuojeluyksikön esimies • Anne Niklander, ruokapalveluvastaava	• Taneli Kalliokoski, tila- ja tukipalvelujohtaja • Sannamari Nousiainen, toimitilapäällikkö • Marko Luosujärvi, hankepäällikkö • Laura Nummela, projektipäällikkö • Juha Särkkä, projektikoordinaattori • Mari Ahlgren, erityisasiantuntija, ateria- ja siivouspalvelut • Sari Nyyssönen, turvallisuusasiantuntija	• Janne Heikkilä, valmiuspäällikkö • Anssi Numminen, turvallisuuspäällikkö • Henry Sukander, ICT-asiantuntija	• Tiiti Hokkanen, projektipäällikkö • Henri Niemelä, projektipäällikkö • Ismo Silvan, yksikönjohtaja

Taloudelliset perustelut

- Projektin toteutusmallissa ulkoinen toimija hoitaa rakennusprosessin, jonka lopputulos vuokrataan tilaajan käyttöön ns. avaimet käteen – hankinta.
- Lainanottovaltuus hankkeelle 6,5 M€ / 25 vuotta
- Kalustus- ja ICT-hankinnat erikseen
- Nyt tehdyn laskennan perusteella rakentamiskustannus n. 3,7 M€

Avainluvut				
	Nyt		Uusissa tiloissa	
Asiakaspaikkoja	14	asiakasta	21-24	asiakasta
Tilamäärä	1030	brm2	1100	brm2
Tilavuokrat	224 000	€/v	260 000	€/v

Tilat ja tilaohjelma

Kolme lähes samanlaista yksikköä seitsemälle lapselle / nuorelle:

- Asuinhuoneet
- Oleskelutilat
- Arkikeittiöt
- Ohjaajien, esihenkilöiden sekä sairaanhoitajan huoneet, lääkehuone

Yhteiset tilat

- Kaksi - kolme neuvottelutilaa
- Eristystila
- Toimintaterapeutin tila
- Saunatilat asiakkaille
- Valmistuskeittiö
- Siivous ja pyykinhuolto

Riskit

- Riskienhallintasuunnitelma perustuu tehtyyn riskienhallintamatriisiin, jota päivitetään koko hankkeen ajan.
- Riskienhallintamatriisi on muodostettu Keusoten toimitilaohjelman riskienhallintaa mukaillen.

Hankkeen henkilöstömuutokset

- Laadukas dokumentointi
- Henkilöstömuutoksiin varaudutaan aikataulullisesti

Rahoituksen riittävyys

- Tilaohjelman tehostaminen
- Budjetin tarkistus ja valvonta

Sopimusten ristiriitaisuus

- Huolellinen valmistelu ja tarkastus

Kokonaisuudelle ei löydy kumppania

- Hyvä valmistelu
- Laaja kommentointikierros / neuvottelut

Aikataulu

- Riittävä ennakointi
- Huolellinen suunnittelu, tarkastus ja valvonta

Esteettömyys

- Fyysisen esteettömyyden huomiointi yksikön sisä- ja ulkotiloissa
- Aistiesteettömyyden periaatteena lastensuojeluyksikössä toimii rauhallinen ympäristö, jossa vältetään ylikuormittavia aistiärsyksiä
 - Tilat ja toiminnot selkeästi jaoteltu
 - Mahdollisuus yksityisyyteen ja rauhoittumiseen

Aistiesteettömyys

Visuaalinen aistiesteettömyys

Värit ja valaistus
Tilan mitoitus ja
muoto
Kontrastit ja
selkeys

Ääniympäristö

Äänieristys
Ääniympäristön
hallinta
Taustamelun
hallinta

Tunto- ja hajuaisti

Pintamateriaalit
Kalusteet ja
esineet
Ilmanvaihto

Osallisuus ja viestintä

- Viestinnästä ja osallisuudesta laadittu erilliset suunnitelmat, joita päivitetään.



Kilpailutuksen käynnistys

Kilpailutus

- 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
- Hankesuunnitelma liitteineen toimii osana kilpailutusmateriaalia
- Aluehallituksen hyväksyttäväksi tulee esitys kilpailutuksella valittavasta hankkeen toteuttajasta

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

KEUSOTE.FI