



**KEUSOTE**

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

# Nurmijärven vammais- palveluyksikkö

Tarvekuvaus / projektisuunnitelma  
5.12.2024

**Sote ihmisen  
kokoiseksi.**

Projektipäällikkö Laura Nummela  
Koordinoiva esihenkilö Pirjo-Riitta  
Puustinen  
Asumispalveluiden esihenkilö Emmi  
Wahlsten  
Projektikoordinaattori Jarkko Saari-  
koski

## Sisällysluettelo

1. Yhteenveto.....	3
2. Toiminnan tavoitteet ja perustelut hankkeelle.....	4
3. Tilat.....	5
3.1. Tilat nyt.....	5
3.2. Tilatarve muutoksen jälkeen.....	6
4. Tukipalvelut.....	6
5. Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen .....	6
6. Hankkeen alustava aikataulu.....	7
7. Väistötilat.....	8
8. Organisaatio.....	8
8.1. Yhteyshenkilöt.....	8

# 1. Yhteenveto

Tämä tarvekuvaus / projektisuunnitelma koskee seuraavia toimintoja: Nurmijärven vammaispalveluyksiköt Paimenkodit:

- Sateenkaari 6 paikkaa (ympäri vuorokautinen palveluasuminen) – Paimentie 19, Nurmijärvi
- Sinisiipi 6 paikkaa (ympäri vuorokautinen palveluasuminen) – Paimentie 11, Nurmijärvi
- Leinikki 6 paikkaa (yhteisöllinen asuminen) – Muurikinkuja 5, Nurmijärvi

Tässä dokumentissa esitetään perusteet uuden em. mainittuja yksiköjä korvaavan 20 paikaisen vammaispalvelujen asumisyksikön suunnittelun ja rakentamisen aloittamiseksi. Hyväksytyssä palvelujen verkostosuunnitelmassa (Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen aluehallitus 25.1.2024) on kuvattu tarve korvata nykyiset asumisen yksikköinä toimivat käyttötarkoitukseltaan sopimattomat tilat uudenaikaisemmilla ja käyttökuluiltaan kokonaisedullisimmilla tiloilla, jotka täyttävät aluehallintoviraston ja muiden valvontaviranomaisten lainsäädännölliset vaatimukset. Tässä dokumentissa on kuvattu toimintojen tarve uusille tiloille sekä alustava kustannusarvio. Hanketyyppi on uudisrakennus ja toteutusena vuokramalli, joka tarkentuu hankesuunnittelussa. Uudisrakennuksen sijainti on Nurmijärven Rajamäellä (Metsolankaari), jossa Keski-Uudenmaan hyvinvointialue on käynyt alustavaa neuvottelua tontista Nurmijärven kunnan kanssa. Hankkeen toteutukseen Keski-Uudenmaan hyvinvointialue on saanut vuonna 2024 lainanottovaltuuden vuokrakohteeseen 7,5M€ / 30 vuotta.

Tarkoituksena on keventää vammaispalvelujen asumisen kustannusrakennetta siirtymällä entistä enemmän keveämpään asumisen malliin. Muutos toteutetaan lisäämällä omana palveluna tuotettua yhteisöllistä ja ympärivuorokautista asumista. Palvelujen verkostosuunnitelman mukaisesti uusi yksikkö korvaa nykyisten kohteiden 18 paikkaa sekä lisää oman palvelutuotannon paikkamäärää kahdella uudella paikalla. Kustannusrakenne tehostuu, kun tilat saadaan erillisistä rakennuksista samaan rakennuskokonaisuuteen.

Nykyiset tilat omistaa Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen sidosyksikkö Uudenmaan Vammaispalvelut Oy, jonka osakkeista 20,38% on Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella. Tarkoituksena on, että uusien tilojen rakennuttajana ja vuokraajana toimii Uudenmaan Vammaispalvelut Oy.

## 2. Toiminnan tavoitteet ja perustelut hankkeelle

Vammaispalvelujen palvelupolku:

Vammaispalvelun asumiseen ohjaututaan asumisen tuen työryhmän kautta: asumisen tuen työryhmässä käsitellään kaikki asiakkaaksi tulossa olevat, etsitään tarpeita vastaava asumispaikka. Omatyöntekijä esittelemässä asiakasta asumisen tuen työryhmässä ja mukana tutustumiskäynneillä yksiköissä. Omatyöntekijä myös tekee asiakkaan palvelusuunnitelma yhdessä asiakkaan ja yksikön kanssa.

Tavoitteena:

- **Asiakasprofiilit:**
  - aikuiset kehitysvammaiset, joilla yhteisöllisen asumisen tai ympärivuorokautisen palveluasumisen tarve.
- **Asumisyksikön filosofia:**
  - Toiminta on uuden tiedon mukaan muovautuvaa
  - Toiminta perustuu jatkuvaan oppimiseen, vaikuttavuusarviointiin ja uuden tiedon käyttöönottoon
  - Hyvä, omannäköinen elämä.
  - Digipalveluiden kehittämisen ja huomioinnin ydin on hyväksi todetut ja toimivat verkkoyhteydet, joiden toiminta ja mahdolliset ongelmat ovat tiedossa ja niihin reagoidaan. Myös laitteet (verkkoyhteyden ylläpitoon jne) on tärkeää pitää ajan tasalla ja toimivina, sekä vaihtaa epäkuntoiset laitteet toimiviin, sekä miettiä ja huomioida paikat, missä niitä olisi paras käyttää. Myös digitoimintaa kehittävä ja henkilöstö, sekä heidän vahvuuksiensa käyttäminen ovat yksi iso olennainen osa tekemistä ja hyötynäkökulmaa digipalveluiden kehittämisessä ja huomioimisessa, jota kannattaa kuunnella rakennus/suunnitteluvaiheessa.
- **Asumisen järjestämisemuoto:** ympärivuorokautinen palveluasuminen, yhteisöllinen asuminen.
- **Olellaiset yhteistyötahot:** päiväaikainen toiminta

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

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys:

Tilat:

- o nykyiset asumisen yksikköinä toimivat tilat eivät täytä aluehallintoviraston ja muiden valvontaviranomaisten lainsäädännöllisiä vaatimuksia, eivätkä ole saneerattavissa lainsäädännön vaatimusten mukaisiksi

Henkilöstö:

- o Tiloihin tarvittava mitoitus lasketaan suunnittelun seuraavassa vaiheessa
- o Henkilöstön liikutettavuus helpompaa, kun tilat saman katon alla. Nyt haasteena on ollut se, että kolme erillistä taloa ja jokaisessa on ollut oltava aina henkilökuntaa paikalla.

## 3.Tilat

### 3.1. Tilat nyt

Mitä haasteita ja miksi nykyiset tilat eivät ole toimivat:

- Nykyiset tilat eivät vastaa nykyisen lainsäädännön ja Valviran sekä AVI:n ohjeita, eivätkä ole muokattavissa niitä vastaavaksi saneeraamalla
- Asiakkailla ei ole lainsäädännön vaatimia henkilökohtaisia wc/suihkutiloja
- Ohjaajien sosiaalityötila/pukuhuone puuttuu
- Asukashuoneet ovat pieniä, apuvälineet eivät mahdu (huonekoko 10-12m<sup>2</sup>)
- Lääkkeenjako huone ja jääkaappi puuttuvat
- Ohjeistuksen mukaiset kulunvalvonnat lääkekaapeille
- Ilmanvaihto on heikko
- Kunnolla toimivat viilennyslaitteet puuttuvat
- Puuttuu tarvittaessa osiin jaettava tila, jota voi käyttää myös esim. asiakasneuvotteluissa
- Esihenkilön työtila puuttuu
- Tilojen koko 279brm<sup>2</sup> / yksikkö

Nykyisten tilojen omistajuus: Uudenmaan Vammaispalvelut Oy

## 3.2. Tilatarve muutoksen jälkeen

- Paikkamäärä 20 asiakaspaikkaa: yhteisöllistä asumista 6 paikkaa ja ympärivuorokautista asumista 14 paikkaa (mahdollisesti täsmentyy vielä seuraavassa vaiheessa), asiakkaiden asunnoista tehtävä muuntojoustavia
- Muut vaadittavat tilat: yhteistilat, jakelukeittiö, esteetön sauna ja kylpyhuone, pyykkihuollon tilat, toimistotilat, lääkehuone, sosiaalilat, varastotilat
- Maantieteelliseen sijoittumiseen liittyvät asiat: esteettömyyden huomioiva asuinympäristö, kaupat ja harrastusmahdollisuudet lähellä
- Alustava tila-arvio: noin 1200brm<sup>2</sup>

## 4. Tukipalvelut

Nykyisten tilojen tukipalvelut

- Palmian viikkosiivous
- Ruokapalvelut: Palmia 3xvk ateriatoimitukset (tarvitaan runsaat kylmäsäilytystilat jakelukeittiöön)
- S-kauppa: toimitukset 1x vk
- Apteekkipalvelun lääkekuljetus
- Jätehuolto: joka talon edessä sekajätesäiliöt. Lisäksi Muurikinkuja 5 Muovin kierrätys, Paimentie 11 Kartonki, Paimentie 19 biojäte.
- Turvallisuus: 9Solutions -valvontajärjestelmä (nykyiset laitteet siirrettävissä)

Tukipalvelut hankkeen toteuttamisen jälkeen

- Palmian kulut tulevat laskemaan, kun toimitus tapahtuu vain yhteen taloon (säästö noin 1000 euroa kuukaudessa)
- täydentyy suunnittelun edetessä

## 5. Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Toiminnan kustannukset nyt ja hankkeen toteutumisen jälkeen lasketaan suunnittelun alkaessa

- tavoitteena toiminnan tehostaminen ja kustannusten nousun hillitseminen sekä toiminnan suoritteiden kasvattaminen
- Nykyisten tilojen vuokra yht. kk vuokra 2 713€ (2024) x 12kk = 32 556€ x 3 = 97 668€/v

Uudisrakennuksen alustava kustannus- ja vuokra-arvio

- Lainanottovaltuudessa on määritelty maksimivuokra 30 vuoden ajalle 7,5M€ = 250 000€/v

Irtaimistokustannuksista ja hankinnoista arvio

- ICT kulut yleensä 5–10 % investointikustannuksesta
- Irtaimistokuluihin vaikuttaa muuttavien yksiköiden olemassa oleva varustelu
- inventoidaan ja sen pohjalta lasketaan arvio

Muutosta aiheutuvat kulut

- tilaan muuttava käyttäjä maksaa

Toteuttaja

- rakennuttajana Uudenmaan Vammaispalvelut Oy, suunnittelun alkaessa tarkentuu

Suunnittelukustannukset

- vuokraohteissa
  - suunnittelukustannus 7,5 % kokonaisbudjetista
  - suunnittelukustannukset sisältyvät kokonaisbudjettiin

## 6. Hankkeen alustava aikataulu

- Tavoiteaikataulu
  - Vanhoista tiloista luopuminen uuden rakennuksen valmistuessa
- Hankkeen tulevat vaiheet
  - tarvekuvaus / projektisuunnitelma valmiina 12/2024: vieti aluehallitukseen
  - laadittu hankesopimus ja alustava vuokrasopimus liitteineen 1/2025: vieti aluehallitukseen
  - tarveselvitys 3-4/2025: vieti aluehallitukseen
  - ensimmäinen asiakas Q4/2026

	Aika/kk	1. vuosi												2. vuosi												3. vuosi							
		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.	
HVAn tilaus																																	
Tontti, kaavoitettu valmiiksi	1-3 kk	█	█	█																													
Hankesuunnittelu	2-3 kk		█	█	█																												
Suunnittelu erikoissuunnitteluineen	10-12 kk				█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	
Poikkeamislupa, tarvittaessa	1-6 kk					█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	
Rakennuslupa, ilman poikkeamispäätöstä	1-6 kk						█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	
Urakkakilpailutus	2 kk															█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	
Rahoituksen järjestäminen	1 kk																																
Urakasopimuksien laadinta, kun rahoitus selvillä	2 kk																																
Rakentaminen	12-15 kk																																
Hankkeen kokonaiskesto arviolta noin 2 - 2,5 vuotta																																	

## 7. Väistötilat

Ei tarvetta väistötiloille.

## 8. Organisaatio

Hankkeelle nimetty ohjausryhmä, projektiryhmä ja projektipäällikkö. Projektiryhmä kokoonnutut seitsemän kertaa ja ohjausryhmä yhden kerran. Lisäksi suunnittelua on tehty sähköpostitse sekä tutustumalla olemassa oleviin vammaispalveluyksiköihin. Ryhmien kokoonpano ja vastuuhenkilöt tarkistetaan suunnittelun alettua.

Hanketta edistetään yhteistyössä palvelujen verkostosuunnitelman täytäntöönpano projektin ja eri sidosryhmien kanssa. Hankkeen edistyessä tullaan osallistamaan asiakkaita ja heidän omaisiaan, vammaisneuvostoa, työntekijöitä sekä muita eri sidosryhmiä hankkeen suunnittelussa.

### 8.1. Yhteyshenkilöt

Nimi	Työtehtävä	Sähköposti, puhelinnumero
Sannamari Nousiainen	Toimitilapäällikkö	sannamari.nousiainen@keusote.fi
Laura Nummela	Projektipäällikkö	laura.nummela@keusote.fi
Pirjo-Riitta Puustinen	Koordinoiva esihenkilö	pirjo-riitta.puustinen@keusote.fi
Emmi Wahlsten	Asumispalveluiden esihenkilö	emmi.wahlsten@keusote.fi
Jarkko Saarikoski	Projektikoordinaattori	jarkko.saarikoski@keusote.fi