



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Ikääntyneiden asumispalveluyksikkö Hyvinkäälle

Tarvekuvaus

Aluehallitus

03.06.2025

KEUSOTE.FI

Agenda

1. Haettava päätös

2. Tarvekuvaus

- Tausta
- Perustelut kapasiteetin tarpeesta
- Kustannukset
- Sijainti
- Uudet tilat
- Hankkeen aikataulu
- Projektioorganisaatio

Haettava päätös

- Tarvekuvauksen hyväksyminen ja siirtyminen hankesuunnitelmavaiheeseen
- Markkinakartoituksen aloitus

Tarvekuvaus

Tausta

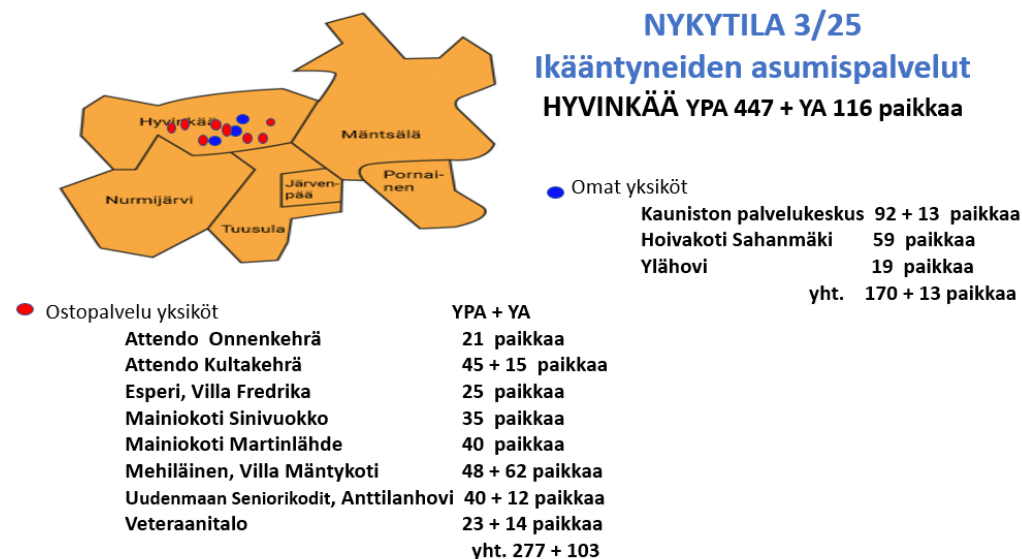
- Tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa vuokrakohde vuokranantajan johdolla vuokralaisen käyttöön eli kyse on rakennettavan vuokrakohteen kilpailutuksesta.
- Kyseessä on yhteensä 60-paikkainen ikääntyneiden hybridimuotoinen ja muuntojoustava asumispalveluyksikkö, jossa yhteisöllistä asumista on 40 paikkaa ja ympärivuorokautista palveluasumista 20 paikkaa.
- Hanke sisältyy päivitettyyn palvelujen verkostosuunnitelmaan sekä hyvinvointialueohjelman tuottavuus- ja taloudellisuusohjelmaan. Tavoitteena on oman palvelutuotannon lisääminen ikääntyneiden asumispalvelussa sekä vastaaminen ikääntyneiden lisääntyvään määrään.
- 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.

Perustelut kapasiteetin tarpeesta

- Kattavuusprosentit peilattuna 75 vuotta täyttäneiden määrään

Hyvinkää					
	75 vuotta täyttäneet	YA 2 %	Mukaan lukien alle 75 v 10 %	YPA 5,6 %	Mukaan lukien alle 75 v 10 %
Vuosi					
2024	5611	112	123	314	346
2025	5841	117	129	327	360
2026	6047	121	133	339	372
2027	6249	125	137	350	385
2028	6453	129	142	361	398
2029	6628	133	146	371	408
2030	6836	137	150	383	421
2035	7594	152	167	425	468
2040	8244	165	181	462	508
2045	8596	172	189	481	530

- Nykyinen kapasiteetti Hyvinkäällä



Kustannukset

- Vuonna 2024 saatu lainanottovaltuus määrittää rakennushankkeen vuokrakustannuksen maksimihinnan: Hyvinkään yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen tilahanke 16 M€ 20 vuoden ajalle = 800 000 €/vuosi
- Toiminnan kustannukset hankkeen toteutumisen jälkeen lasketaan suunnittelun alkaessa
 - Alustava arvio henkilöstömäärästä 34 työntekijää
- Arvio irtaimistokustannuksista ja ICT-kustannuksista tarkentuvat seuraavassa vaiheessa
- Suunnittelukustannukset
 - HVA:n tekemät suunnittelukustannukset (mm. hankesuunnitelman ja hankinta-asiakirjojen tekemiseen liittyvät kustannukset, kilpailutus, maaperätutkimukset, suunnittelun ja rakentamisen aikainen valvonta jne.) vähentävät vuokraosuutta
 - kilpailutuksen voittanut vuokranantaja vastaa muista suunnittelukustannuksista ja ne sisältyvät vuokraan

Sijainti

- Yksikön sijainti määrittyy kilpailutuksen perusteella
 - Tullaan määrittelemään kilpailutuksen laadullisissa kriteereissä
- Sijainniksi tavoitellaan keskeistä sijaintia lähellä palveluja, esim. päivittäistavarakauppaa
- Maantieteellinen sijainti – saavutettavuus hyvä asiakkaille / läheisille sekä henkilökunnalle, julkiset yhteydet
- Lähialueella tasaista maastoa ulkoiluun sekä viheralueita



Uudet tilat

- Yksi ympärivuorokautisen palveluasumisen 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, vaippavarastot
 - o Jakelu-/valmistuskeittiö
 - o Pyykkihuoolto
 - o Siivous

Aikataulu

Hankkeen aikataulu

- 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

Projektorganisaatio

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

Taneli Kalliokoski, tila- ja tukipalvelujohtaja
Laura Nummela, projektipäällikkö

KEUSOTE.FI