



Hyrylän sote-keskus Hankesuunnitelma

21.11.2024
Paula Pollock

keusote.fi

HYVINKÄÄ | JÄRVENPÄÄ | MÄNTSÄLÄ | NURMIJÄRVI | PORNAINEN | TUUSULA

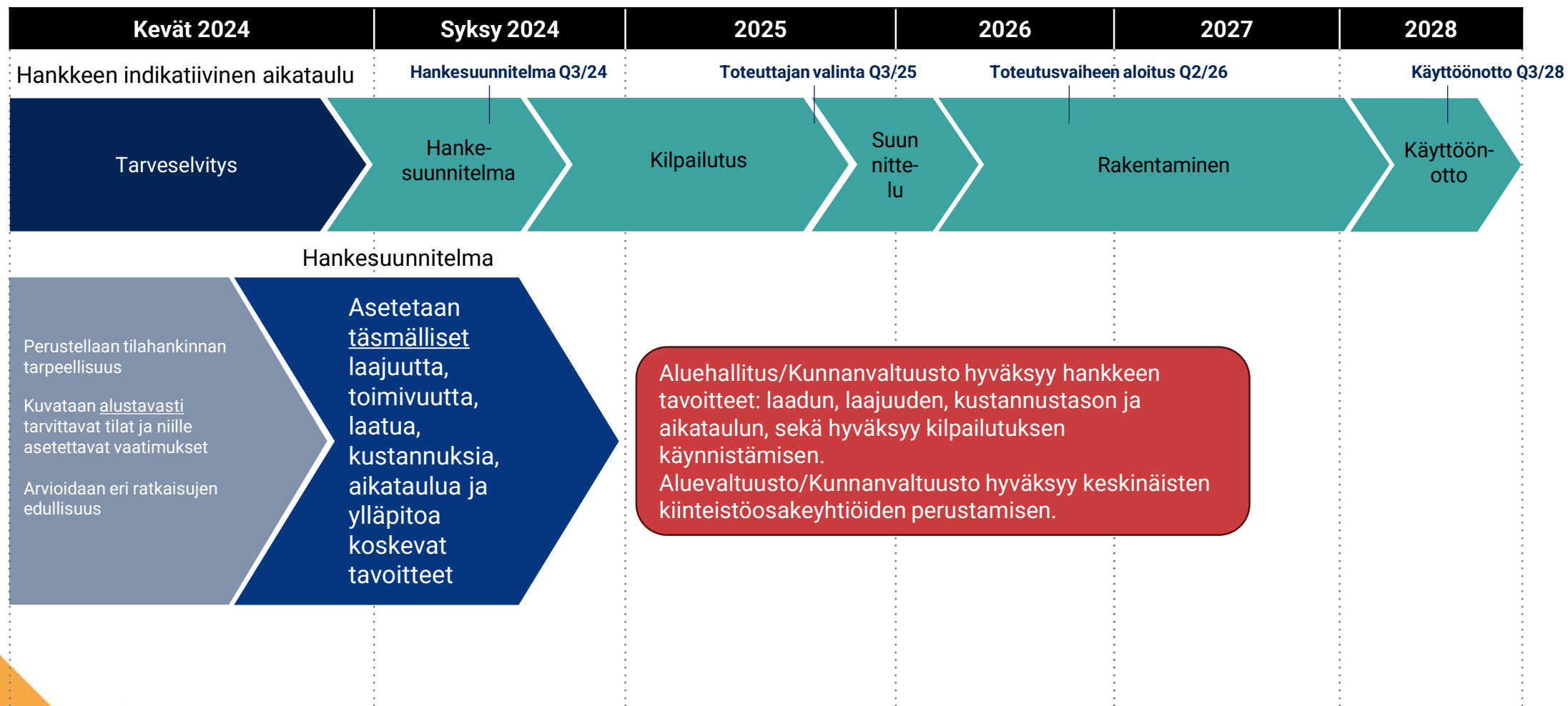
Agenda

- 1 Haettavat päätökset
- 2 Hankkeen eteneminen
- 3 Hankesuunnitelma
- 4 Liittyvät projektit

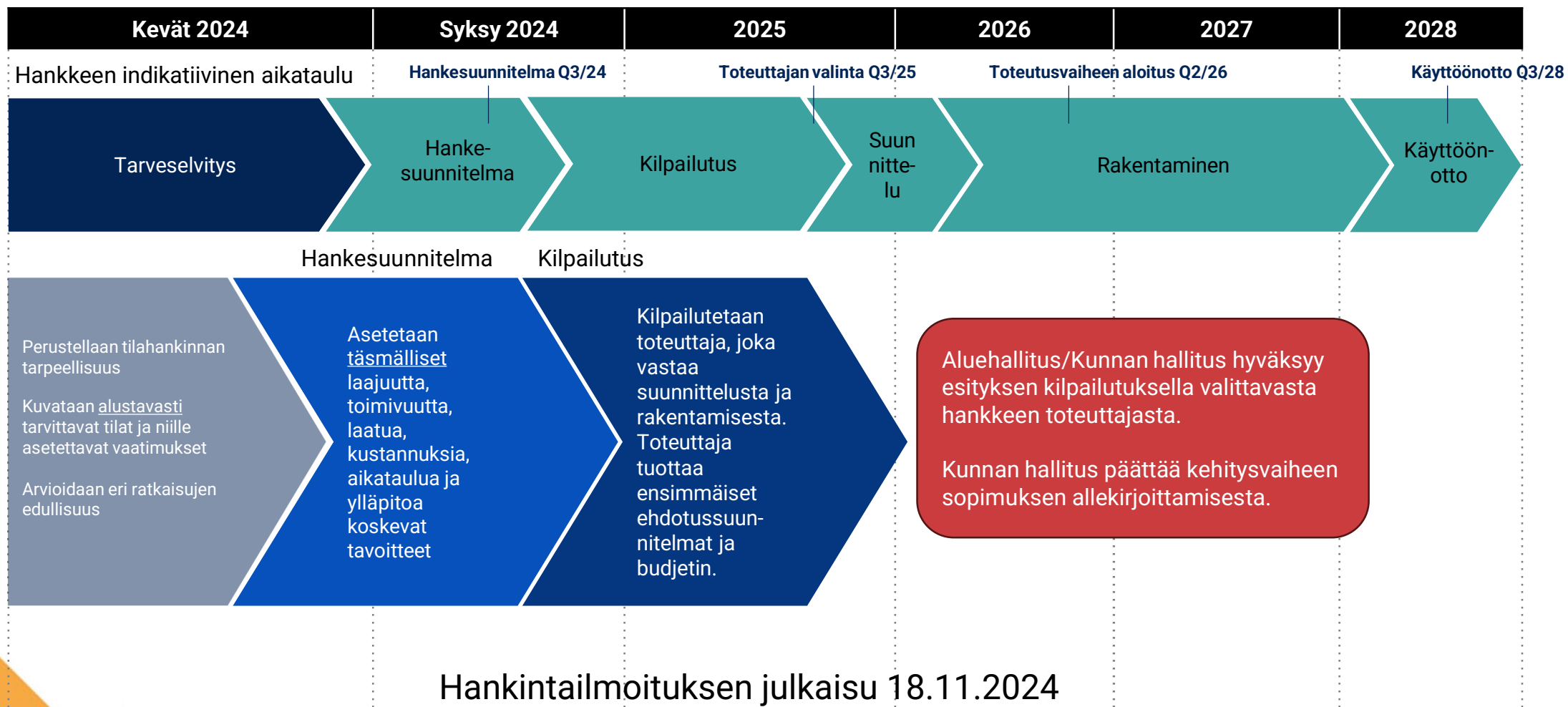
Haettavat päätökset – tiedoksi

- Hankesuunnitelman hyväksyminen kehitysvaiheen pohjaksi
- Toteuttajan kilpailutuksen käynnistäminen
- Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden perustaminen

Hankkeen eteneminen



Hankkeen eteneminen



Hankintailmoituksen julkaisu 18.11.2024

Neuvottelut tammi-kesäkuu 2025, toteuttajan valinta loka-marraskuu 2025

Hyvinvointikortteli

Hankesuunnitelmat

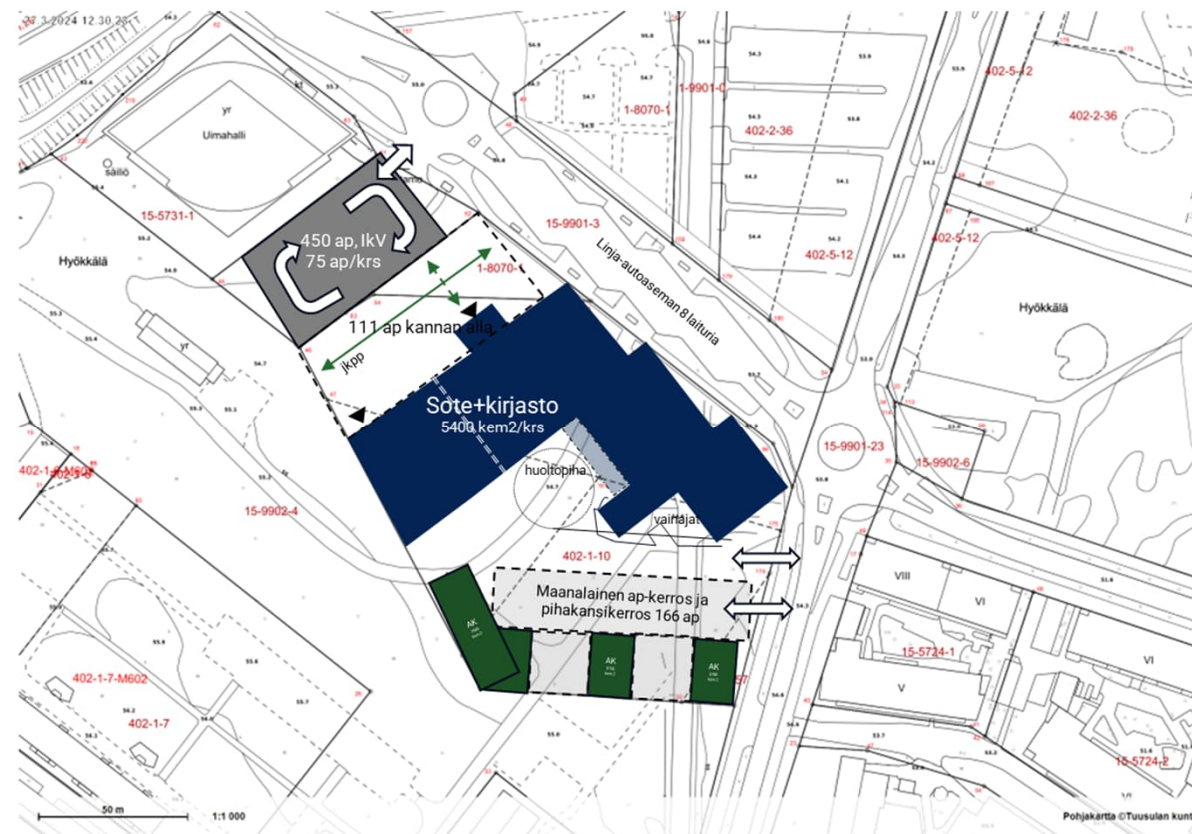


Tulevaisuuden Hyvinvointikortteli

| | Hyvinvointikorttelin toiminnot | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------|------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Sote-keskus, Keusoten tilat | Vastaanotto- palvelut | Suun terveydenhuolto | Perhekeskus | Kuntoutuspalvelut | Tukipalvelut | Hallinto ja opetus- tilat |
| Sote-keskus, Tuusulan tilat | Tuusulan yhteisötilat | | | (Kirjasto) | | |
| Sote-keskus, vuokralaiset | HUS Diagnostiikka | | | Ulkopuolisen toimijan tilat | | |
| Pysäköinti | Sote-keskus | | Uimahalli | Liityntä- pysäköinti | Monio | Kirjasto |
| Asuinrakentaminen | Asuinrakennukset | | | Asuinrakentamisen pysäköinti | | |

Tulevaisuuden Hyvinvointikortteli

- Korttelin kokonaisuus
 - Sote-keskus, jossa Keusoten ja Tuusulan tilat
 - Keusoten tilat
 - Tuusulan tilat: HUS Diagnostiikka, liiketilat, yhteisötilat, (kirjasto)
 - Pysäköintiratkaisut
 - Asuinrakentaminen
- Laajuus
 - Sote-keskus ja kirjasto: 18 200–22 200 brm²
 - Sote-keskuksen pysäköinti: 561 ap, josta Tuusula 267 ap
 - Asuinrakentaminen 11 600–15 600 kem²
 - Asuinrakentamisen pysäköinti 137-185 ap
- Investointikustannus 69,0–94,6 M€ (sote-keskus, pysäköintilaitos ja kirjasto)



Tulevaisuuden Hyvinvointikortteli

Omistusmuoto

- Sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen omistusmuotoina toimivat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt (KKOy)
 - Sote-keskukselle ja pysäköintilaitokselle omat KKOy:t

Toteutusmuoto

- Toteutus suunnittelun ja kehitysvaiheen sisältävänä projektinjohtourakkana
- Kilpailutus kilpailullisena neuvottelumenettelynä

Rahoitusmuoto

- Molemmat osapuolet rahoittavat osuutensa

Sote-keskus

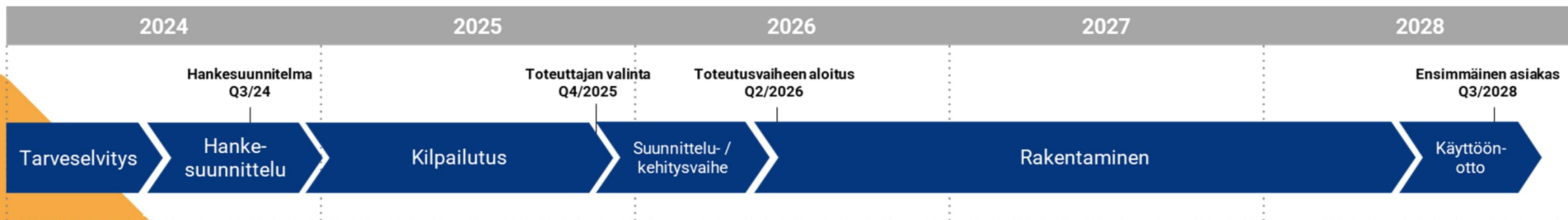
Hankesuunnitelma



Vaihtoehto 1. Sote-keskus, pysäköintilaitos ja kirjasto

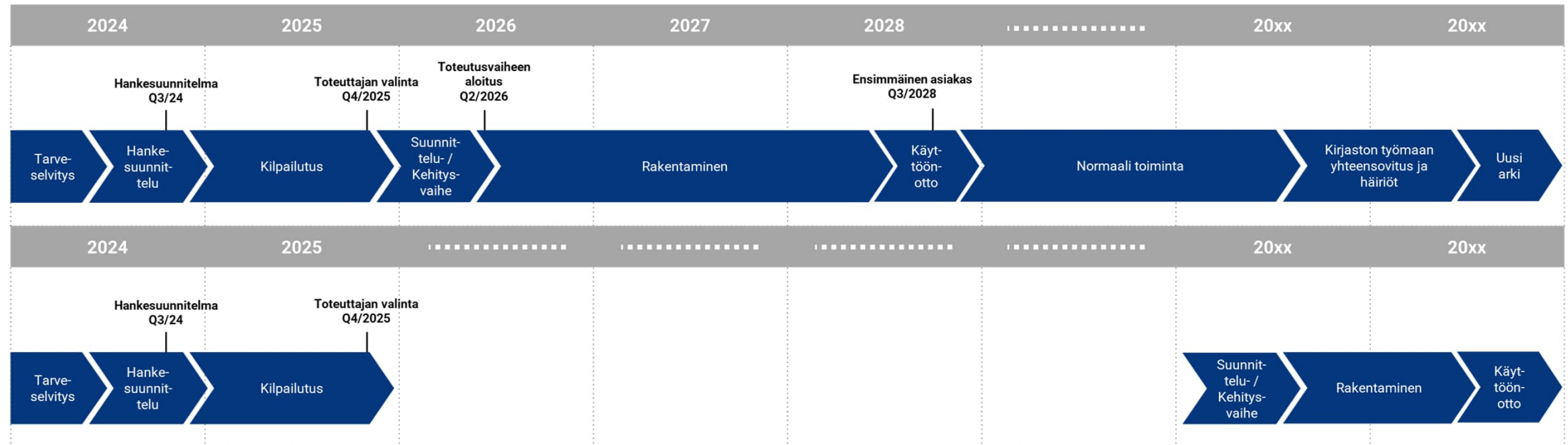


- Sote-keskus korvaa Hyrylän sote-aseman ja muualla Keusoten alueella toimivia palveluita
- Sote-keskuksen yhteyteen rakennettava kirjasto korvaa Tuusulan pääkirjaston
- Keusoten osuus sote-keskuksen tiloista 12 000–14 800 brm², ja autopaikoista 294 ap
- Keusoten osuus investointikustannuksista 50,9 M€, 3 400–4 200 €/brm² (alv. 0 %)



Vaihtoehto 2. Sote-keskus, pysäköintilaitos ja kirjasto myöhemmin

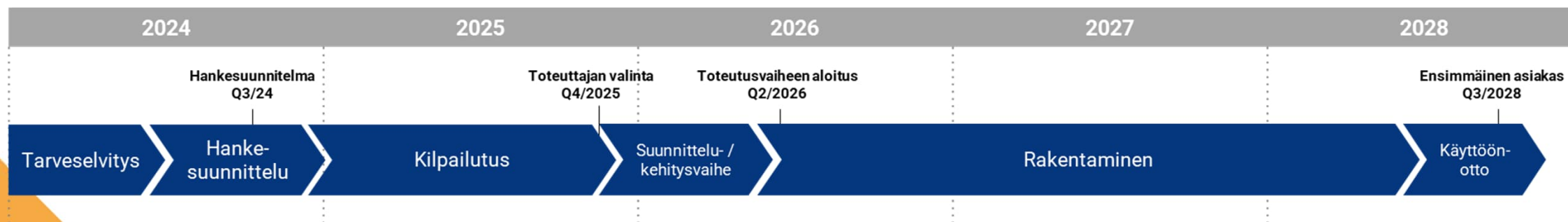
- Sote-keskus korvaa Hyrylän sote-aseman ja muualla Keusoten alueella toimivia palveluita
- Tuusulan pääkirjasto peruskorjataan ja sote-keskuksen yhteyteen rakennettava kirjasto rakennetaan myöhemmin
- Keusoten osuus sote-keskuksen tiloista 12 000–14 800 brm² , ja autopaikoista 294 ap
- Keusoten investointikustannus 52,8 M€, 3 600–4 400 €/brm² (alv. 0 %)



Vaihtoehto 3.

Sote-keskus ja pysäköintilaitos ilman kirjastoa

- Sote-keskus korvaa Hyrylän sote-aseman ja muualla Keusoten alueella toimivia palveluita
- Tuusulan pääkirjasto peruskorjataan, kirjastolle ei huomioida optiota rakentaa sitä myöhemmin osaksi Hyvinvointikorttelia
- Keusoten osuus sote-keskuksen tiloista 12 000–14 800 brm² , ja autopaikoista 294 ap
- Keusoten investointikustannus 52,8 M€, 3 600–4 400 €/brm² (alv. 0 %)



Tavoitehinta-arvion yhteenveto

Kustannuslaskenta perustuu parhaaseen mahdolliseen käytettävissä olevaan tietoon, mutta on edelleen arvio, johon vaikuttavat useat muuttujat mm.

- Tarjoushintaindeksin muutokset
- Yhteisten tilojen kustannusjako: Käytävä-, aula-, tekniset- yms. tilojen osalta kustannusjako Keusoten ja Tuusulan kunnan kesken on sovittava vielä tarkemmin, kun hankkeen eri toimintojen (sote-keskus, liiketila, HUS:n tila, pääkirjasto) laajuudet ja kerrokset täsmentyvät

| Kustannukset eri vaihtoehdoissa | V1. Sote-keskus + kirjasto | V2. Sote-keskus + kirjasto myöhemmin | V3. Sote-keskus |
|---------------------------------|--|--|---|
| Laajuus, Keusote | 12 000–14 800 brm ² , 294 ap | 12 000–14 800 brm ² , 294 ap | 12 000–14 800 brm ² , 294 ap |
| Laajuus, Tuusula | 6 200-7400 brm ² , josta kirjasto 4 400-5 100 brm ² , 267 ap | 6 200-7400 brm ² , josta kirjasto 4 400-5 100 brm ² , 267 ap | 1 800 – 2 300 brm ² , ei kirjastoa, 267 ap |
| Kustannukset, Keusote | 50,9 M€ | 52,8 M€ | 52,8 M€ |
| Kustannukset, Tuusula | 33,2 M€ | 41,8 M€ | 16,2 M€ |
| YHTEENSÄ | 84,1 M€ | 94,6 M€ | 69,0 M€ |

Sote-keskuksen elinkaaren investointikustannukset

Vertailulaskelmien oletukset

- Tarkastelujakso 25 vuotta
- Sijoittajan tuottovaatimus 0 % (hyvinvointialueen/kunnan omaan taseeseen)
- Laskelmat on tehty syyskuun alun 2024 korkotasossa (euribor)
- Korkotasoa 3,25 + 0,5 marginaali

| | V1. | V2. | V3. |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------|
| Kustannukset eri vaihtoehdoissa, M€ | Sote-keskus + kirjasto | Sote-keskus + kirjasto myöhemmin | Sote-keskus |
| Korko | 41 | 42 | 36 |
| Lyhennykset | 84 | 95 | 69 |
| Ylläpitokulut* | 46 | 41 | 37 |
| PTS-lyhennykset | 15 | 14 | 12 |
| PTS-korot | 3 | 2 | 2 |
| YHTEENSÄ | 188 | 194 | 156 |

Hyrylän sote-keskus tulee tarjoamaan kattavasti sote- ja perhekeskuspalveluita Tuusulassa

| Hyrylän sote-keskuksessa tarjottavat palvelut | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Avopalvelut | Vastaanottopalvelut | | | Suun terveydenhuolto | | | Erikoistilat: rokotus/näytteenotto | | |
| Perhekeskus | Lapsiperheiden kotipalvelu ja varhaisen tuen perhetyö | Lapsiperheiden asiakasohjaus | Lastensuojelu | Perheneuvola | Neuvola | Nuorisoasema | Perheoikeudelliset palvelut | | |
| | Perhesosiaalityö | SHL-perheohjaus | Aikuissosiaalityö ja maahanmuuttaja-palvelut | Mielenterveys- ja päihdepalvelut | TYP jälkihuolto | Työikäisten asiakasohjaus | Vammais-palvelujen sosiaalityö | | |
| Kuntoutuspalvelut | Arviointi- ja kotikuntoutus | | Geriatrinen keskus | | Kuntoutuksen hallinto | | Työikäisten kuntoutuspalvelut | | |
| | Ikäihmisten asiakasohjaus | Ikääntyneiden päivätoiminta | | Lasten kuntoutuspalvelut | | Osallisuustyön yksikkö | | Ryhmäkuntoutus | |
| Tukipalvelut ja turva | HUSLAB | HUS Kuvantaminen | Apuvälineet ja lääkintälaitteet | | Lääkehuolto | Jätehuolto | Tekstiilihuolto ja pesulapalvelut | Arkistopalvelut | Tietohallinto |
| | Vainajatilat | Logistiikka (ml. kuljetus) ja materiaalipalvelut | | Siivouspalvelut | Hoito-tarvike-jakelu | Pukutilat | Ravintola ja ruokapalvelut | Aulapalvelut, aulat | Kiinteistöhuolto ja valvomo |
| Hallinto ja opetustilat | Hallinto | | Kokoustilat | | | Opetuksen tilat | | Yhteiset tilat | |

Käyttäjien osallistaminen

- Käyttäjien osallistaminen tehdään tarkoituksenmukaisesti Keusoten taloudellinen tilanne ja säästöohjelmat huomioiden
- Käyttäjiä on osallistettu hankesuunnittelun aikana järjestetyissä työpajoissa
- Hankkeen seuraavissa vaiheissa käyttäjien osallistaminen jatkuu:
 - Keusote on työstämässä osallistamisen suunnitelmaa
 - Kilpailutusvaiheessa ehdokkaana olevat toteuttajat huomioivat laatimissaan ehdotussuunnitelmissa käyttäjien tarpeet toiminnallisina ja teknisinä vaatimuksina ja tavoitteina – käyttäjät osallistetaan suunnitelmien kommentointiin
 - Rakentamista edeltävässä kehitysvaiheessa toteuttaja, suunnittelijat ja tilaaja yhdessä käyttäjien kanssa työstävät ja kehittävät suunnitelmia, vaiheistusta ja aikataulua

Riskit

Keusoten päätöksenteon viivästyminen

- Keusoten muotoutumattomat toimintatavat
- Suunnitelmien puutteellisuus
- Muuttuvat olosuhteet
- Tilojen riittämättömyys

Vastatoimet

- Yhtenäisen tavoitetilan muodostaminen
- Dokumentointi
- Työkalut epävarmuuden hallintaan
- Sidosryhmien analysointi ja hallinta

Pysäköinnin mitoitus ja rahoitus

- Kunnan ja Keusoten poikkeavat näkökulmat paikkojen määrästä
- Paikkojen ylimitoituksen taloudelliset riskit
- Paikkojen alimitoituksen toimintaan liittyvät riskit

Vastatoimet

- Tilapäiset pysäköintijärjestelyt tarvitsijan kustannuksella
- Ylimääräiset pysäköintipaikat toiselle toiminnolle
- Tarvelaskelmien uudelleen tarkistus
- Pysäköintitalon operaattorin kilpailutus ja mahdollinen myynti

Riskit

Budjetti

- Tarjoushintaindeksi
- Käyttäjien riittävä osallistaminen
- Konsulttien määrärahojen riittämättömyys

Vastatoimet

- Vahva suunnittelun- ja toteutuksenohjaus
- Tilaohjelman kehittäminen edelleen

Resursointi

- Tilaajien resurssien riittämättömyys
- Konsulttien resurssien riittämättömyys

Vastatoimet

- Yhtenäisen tavoitetilan muodostaminen
- Dokumentointi
- Työkalut epävarmuuden hallintaan

Liittyvät projektit

Pysäköintiratkaisu

Kirjasto

Hyvinvointikorttelin pysäköintitarpeet

Henkilöautojen pysäköintitarve jakautuu hyvinvointikorttelissa asukaspysäköintiin sekä muuhun keskustaan kohdistuvaan lyhyt- ja pitkäaikaiseen pysäköintiin.

Lyhytaikainen pysäköinti on yleisesti asiointipysäköintiä hyvinvointikorttelissa tai uimahallissa käymiseen liittyen.

Pitkäaikaisella pysäköinnillä tarkoitetaan tässä työntekijöiden pysäköintiä ja liityntäpysäköintiä, jotka kummatkin ovat tavanomaisesti 8–10 tuntia ja painottuvat arkipäiville.

Sote-keskuksen toimintaa varten tarvitaan lisäksi virka-autojen pysäköintipaikkoja..



Autojen pysäköintipaikkojen kustannukset – investointi ja käyttö

| | | |
|--------------------|--------------------|----------------|
| Keusote | | 294 ap |
| investointi | 8 085 975 € | alv 0% |
| käyttökulut | 161 167 € | / vuosi |

| | | |
|-----------------------|--------------------|----------------|
| Tuusulan kunta | | 267 ap |
| investointi | 7 341 525 € | alv 0% |
| käyttökulut | 148 581 € | / vuosi |

Pääkirjasto

- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 26.8.2024 (§ 267 koskien pääkirjaston tarveselvitystä) merkitä tiedoksi pääkirjaston tarveselvityksen ja käynnistää pääkirjaston hankesuunnitelman valmistelun **ensisijaisesti vaihtoehdon 1B ja vaihtoehdon 3 (AB)** pohjalta.
- **V1B nykyisen kiinteistön raskas peruskorjaus ja laajennus** -vaihtoehto sisältää lisäksi kunnan arkistotilojen sisällyttämisen tilaohjelmaan. Laskennallinen käyttöikä pääkirjastolle peruskorjauksen jälkeen tiloissa on 15-20 vuotta.
- **V3A pääkirjasto sote-keskuksen laajenuksena myöhemmässä vaiheessa** on vaihtoehto, jossa kirjasto toteutettaisiin jonkin muun hankkeen yhteydessä sote-keskuksen kortteliin.
- **V3B pääkirjasto rakennetaan uuden sote-keskuksen toteuttamisen yhteydessä.** Kirjasto toteutetaan integroituna osana sote-keskusta. Kirjaston tilasuunnittelussa huomioidaan yhtymäkohdat Sote-keskuksen tarjoamiin palveluihin.





Kiitos!



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue