



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

**Nurmijärven ikääntyneiden asumisen
uudisrakennushanke
Hankesuunnitelman esittely**

Konsernijaosto 26.11.2025

KEUSOTE.FI

Agenda

1. Haettavat päätökset

2. Hankesuunnitelma

- Taustatiedot ja aiemmat käsittelyt
- Uuden kohteen sijainti
- 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

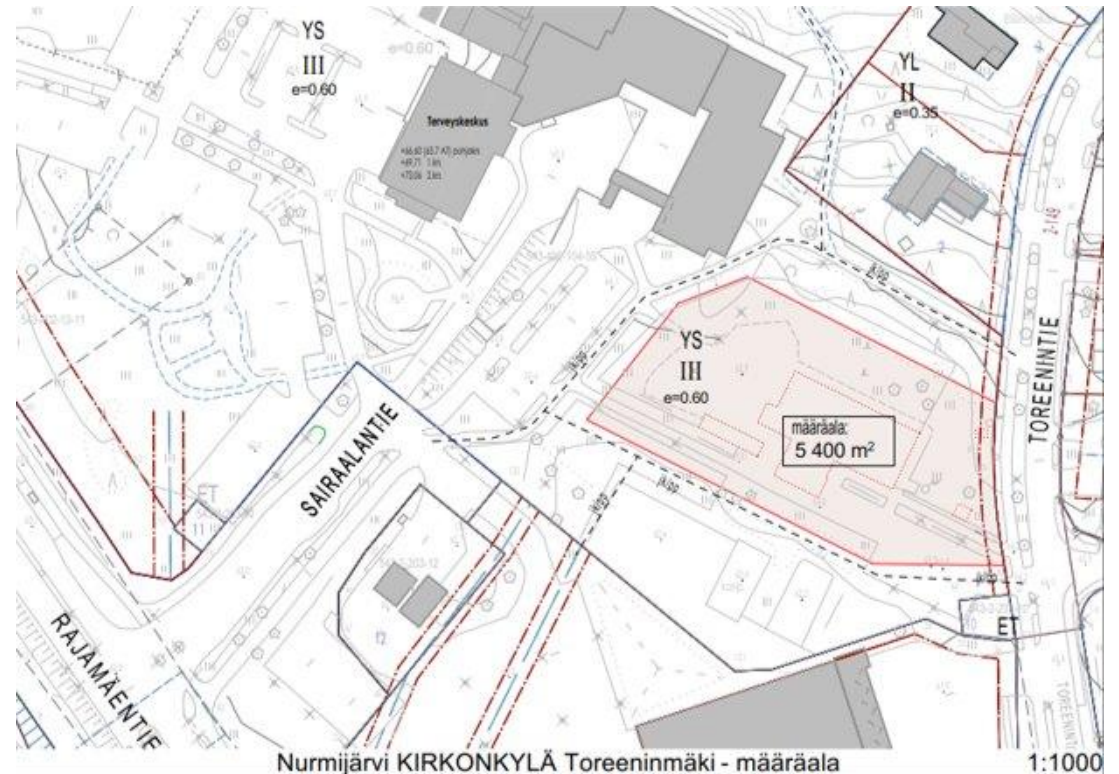
Hankesuunnitelman esittely

Taustatiedot ja aiemmat käsittelyt

- Tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa vuokratyöpaikka vuokranantajan johdolla vuokratyöpaikan käyttöön eli kyse on rakennettavan vuokratyöpaikan kilpailutuksesta.
- Kyseessä on yhteensä 60-paikkainen ikääntyneiden hybridimuotoinen ja muuntojoustava asumispalveluyksikkö, jossa yhteisöllistä asumista on 40 paikkaa ja ympärivuorokautista palveluasumista 20 paikkaa.
- Tarvekuvaus hyväksytty aluehallituksessa 17.6.2025 §158

Uuden kohteen sijainti

- Tarkoituksena rakentaa ikääntyneiden asumispalveluyksikkö *rakennettavan vuokrakohteen kilpailutuksena.*
- Sijainti uudelle kohteelle Toreenintie 2, Nurmijärvi
- Tonttivaraus / tontin luovutus



Asiakasryhmä ja peilautuminen palvelujen verkostosuunnitelmaan

- 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.
- Lisätään oman palvelutuotannon paikkoja Nurmijärvelle 60 paikkaa (yhteisöllinen 20, ympärivuorokautinen 20)

Hankkeen aikataulu

- tarvekuvaus valmistunut 6/2025
- alustava tonttivaraus 12/2024
- hankesuunnitelma sekä alustavat kilpailutusmateriaalit päätöksentekoon 11/2025
- kilpailutus 1-4/2026
- urakoitsijavalinta 5-6 /2026
- Aloituskokous 7/2026
- suunnittelu ja rakennusluvan hakeminen 8-12/2026
- purkaminen 10-12/2026
- rakentaminen 1/2027-2/2028
 - pihatöiden valmistuminen syksy 2027
- tilaajan kalustus 3/2028
- käyttöönotto ja loppusiivous 4/2028
- ensimmäinen asiakas Q2/2028

Projektorganisaatio

Keusote IKVA	Keusote,	Rakennuskonsultti
Mari Patronen, tulosaluejohtaja IKVA	Taneli Kalliokoski, tilaja tukipalvelujohtaja	Tiiti Hokkanen, projektipäällikkö, Sitowise
Tuija Nuutinen, palvelupäällikkö	Sannamari Nousiainen, toimitilapäällikkö	Ismo Silvan, yksikön johtaja, Sitowise
Anita Hursti, koordinoiva esimies	Laura Nummela, projektipäällikkö	
Merja Koskinen, esimies, Nurmilintu	Juha Särkkä, projektikoordinaattori	
Anu Harjanne, lähihoitaja, Sahanmäki	Marko Luosujärvi, hankepäällikkö	
	Mari Ahlgren, tukipalvelupäällikkö	
	Aleksi Tuominen, turvallisuusasiantuntija	
	Henry Sukander, ICT-asiantuntija	
	Timo Liukkunen Lakimies	

Taloudelliset perustelut

- Projektin toteutusmallissa ulkoinen toimija hoitaa rakennusprosessin, jonka lopputulos vuokrataan tilaajan käyttöön ns. avaimet käteen – hankinta.
- Lainanottovaltuus hankkeelle 18 M€ / 20 vuotta (pääomavuokra)
- Kalustus- ja ICT-hankinnat haetaan erillisenä investointina
- Nyt tehdyn laskennan perusteella rakentamiskustannus n. 8 602 000 €
- Pinta-ala 2596 brm²

Tilat ja tilaohjelma

Asumisen tilat muuntojoustavat:

- 20 ympärivuorokautisen asumisen asuntoa
- 40 yhteisöllisen asumisen asuntoa
- Yhteiset oleskelu- ja ruokailutilat
- Henkilökunnan toimistotilat ja lääkehuoneet

Yhteiset tilat

- Iso yhteinen ruokailutila / neuvottelutila
- Jakelukeittiö
- Henkilökunnan sosiaalitilat
- Siivous- ja pyykinhuollon tilat
- Varastointi
- VSS-tilat

Riskit

- Riskienhallintasuunnitelma perustuu tehtyyn riskienhallintamatriisiin, jota päivitetään koko hankkeen ajan.
- Riskienhallintamatriisi on muodostettu Keusoten toimitilaohjelman riskienhallintaa mukailleen.
- Tunnistetut riskit:
 - Henkilöstöresurssit
 - Hankkeen henkilömuutokset
 - Rahoituksen riittävyys, kustannusten ylittyminen
 - Liian kallis urakkatarjous
 - Kokonaisuudelle ei löydy kumppania

Esteettömyys

- Ikääntyneiden asumisyksikössä korostuu fyysisen esteettömyyden huomiointi yksikön sisä- ja ulkotiloissa
- Aistiesteettömyyden periaatteena ikääntyneiden yksikössä toimii rauhallinen ympäristö, jossa vältetään ylikuormittavia aistiärsyksiä
 - Tilat ja toiminnot selkeästi jaoteltu sekä hahmotettavissa
 - Huomioidaan näkemisen ja kuulemisen rajoitteet tilasuunnittelussa

Osallisuus ja viestintä

- Viestinnästä ja osallisuudesta laadittu erilliset suunnitelmat, joita päivitetään.



Kilpailutuksen käynnistys



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

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
- Konsernijaoston hyväksyttäväksi tulee esitys kilpailutuksella valittavasta hankkeen toteuttajasta

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

KEUSOTE.FI