



# Hyrylän sote-keskus Hankesuunnitelma

8.11.2024  
Paula Pollock

[keusote.fi](https://keusote.fi)

HYVINKÄÄ | JÄRVENPÄÄ | MÄNTSÄLÄ | NURMIJÄRVI | PORNAINEN | TUUSULA

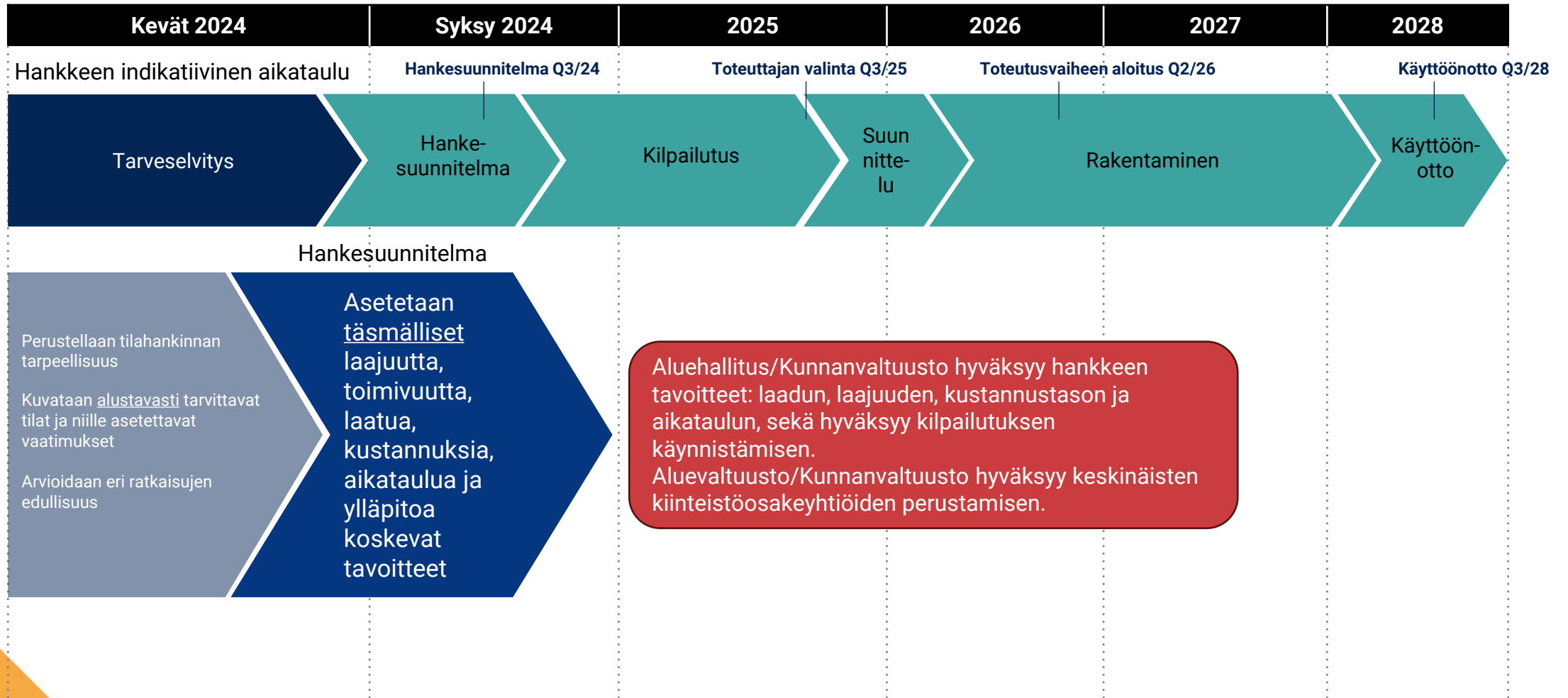
# Agenda

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

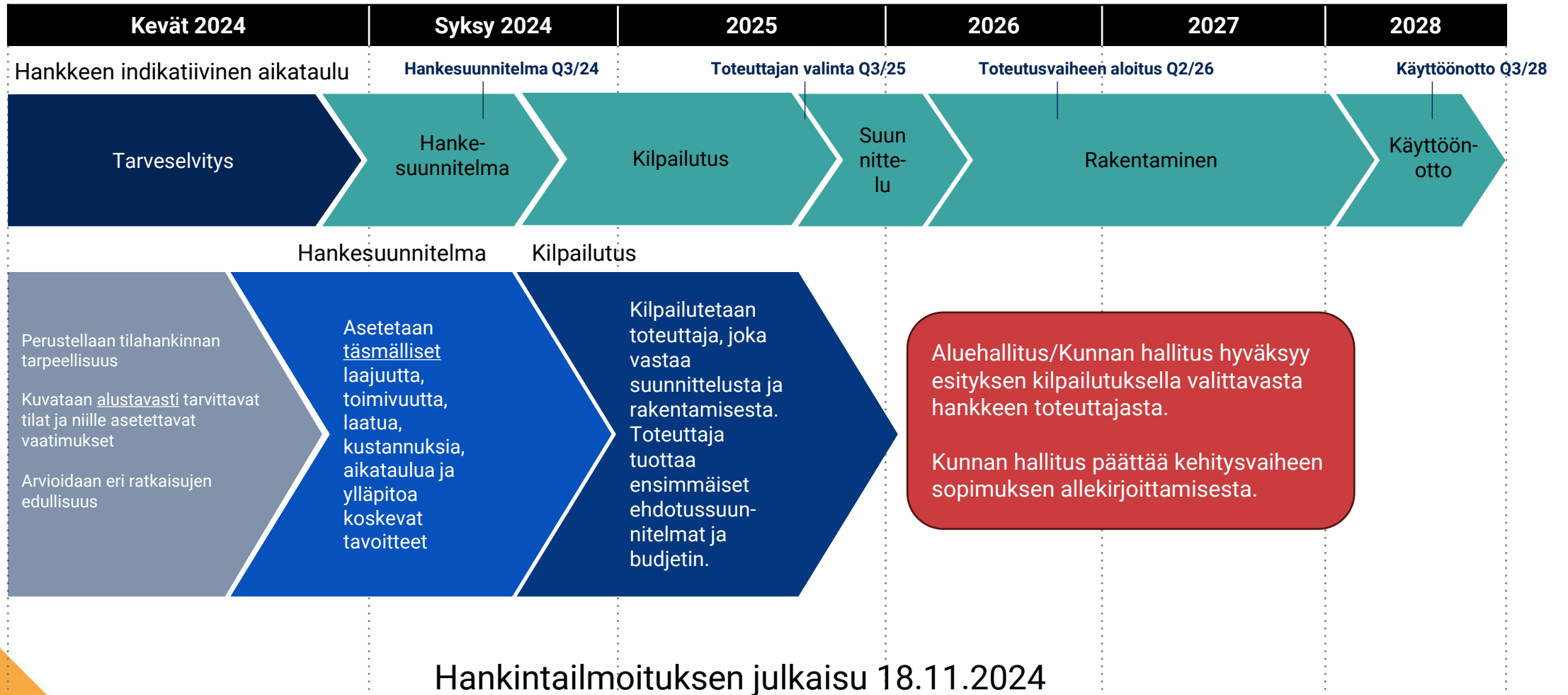
# Haettavat päätökset

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

# Hankkeen eteneminen



# Hankkeen eteneminen



Aluehallitus/Kunnan hallitus hyväksyy esityksen kilpailutuksella valittavasta hankkeen toteuttajasta.

Kunnan hallitus päättää kehitysvaiheen sopimuksen allekirjoittamisesta.

Hankintailmoituksen julkaisu 18.11.2024  
 Neuvottelut tammi-kesäkuu 2025, toteuttajan valinta loka-marraskuu 2025

# Hyvinvointikortteli

Hankesuunnitelmat

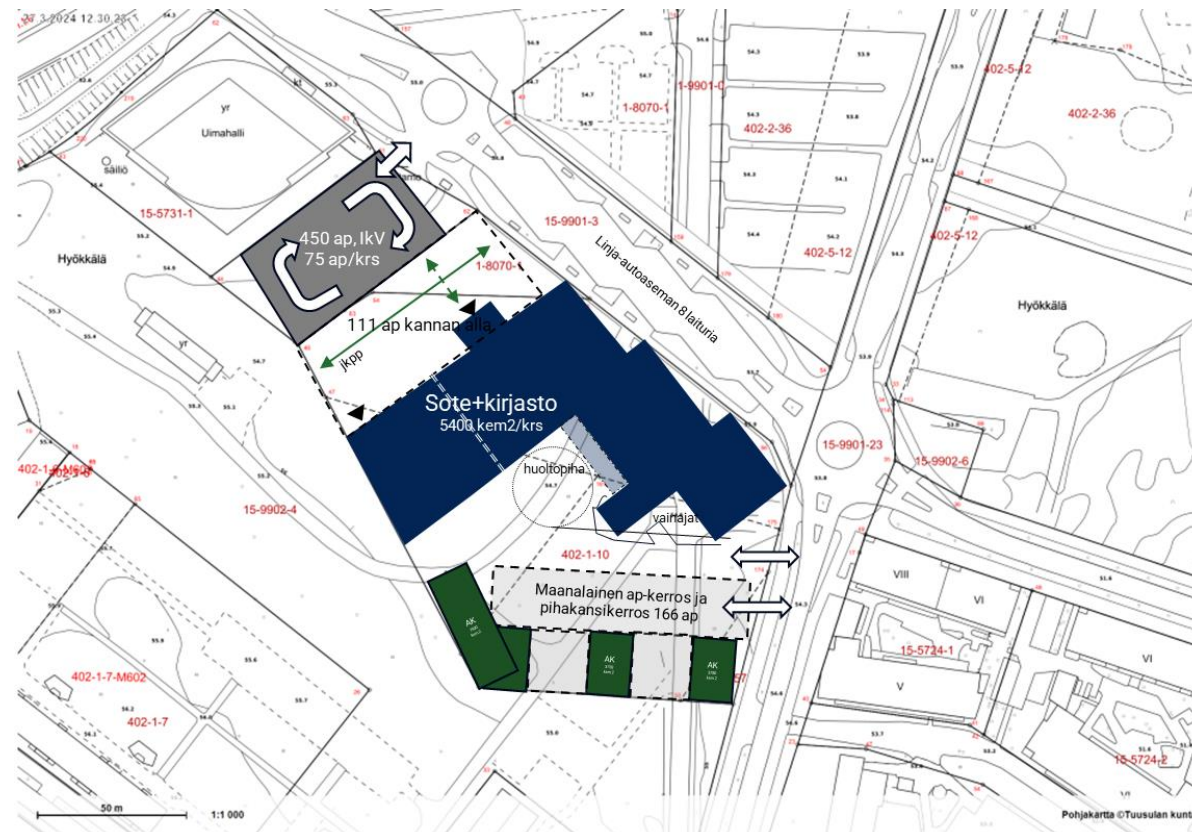


# Tulevaisuuden Hyvinvointikortteli

	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 brm<sup>2</sup>
  - Sote-keskuksen pysäköinti: 561 ap, josta Tuusula 267 ap
  - Asuinrakentaminen 11 600–15 600 kem<sup>2</sup>
  - Asuinrakentamisen pysäköinti 137-185 ap
- Investointikustannus 69,0–94,6 M€ (sote-keskus, pysäköintilaitos ja kirjasto)





# Sote-keskus

Hankesuunnitelma

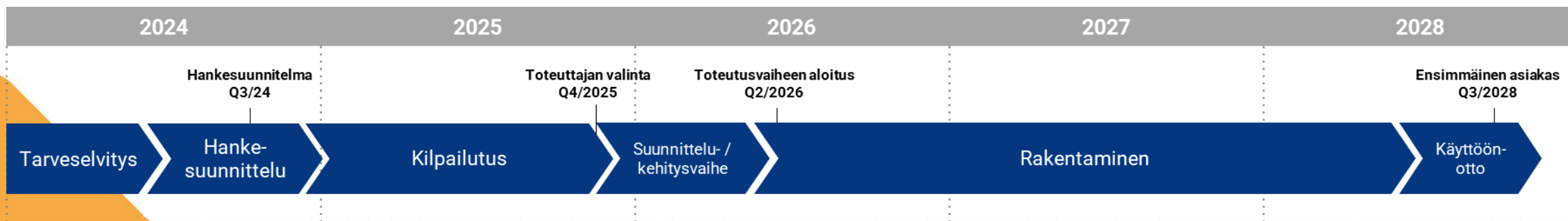


TUUSULA

# Vaihtoehto 1. Sote-keskus, pysäköintilaitos ja kirjasto

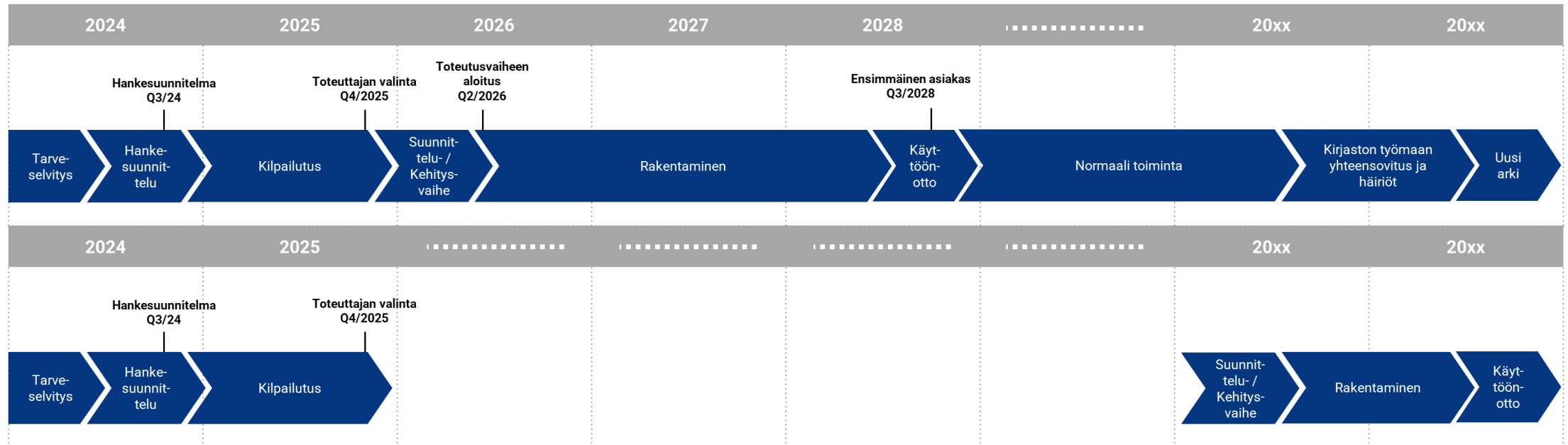


- Sote-keskus korvaa Hyrylän sote-aseman ja muualla Keusoten alueella toimivia palveluita
- Sote-keskuksen yhteyteen rakennettava kirjasto korvaa Tuusulan pääkirjaston
- Keusoten osuus sote-keskuksen tiloista 12 000–14 800 brm<sup>2</sup>, ja autopaikoista 294 ap
- Keusoten osuus investointikustannuksista 50,9 M€, 3 400–4 200 €/brm<sup>2</sup> (alv. 0 %)



# Vaihtoehto 2. Sote-keskus, pysäköintilaitos ja kirjasto myöhemmin

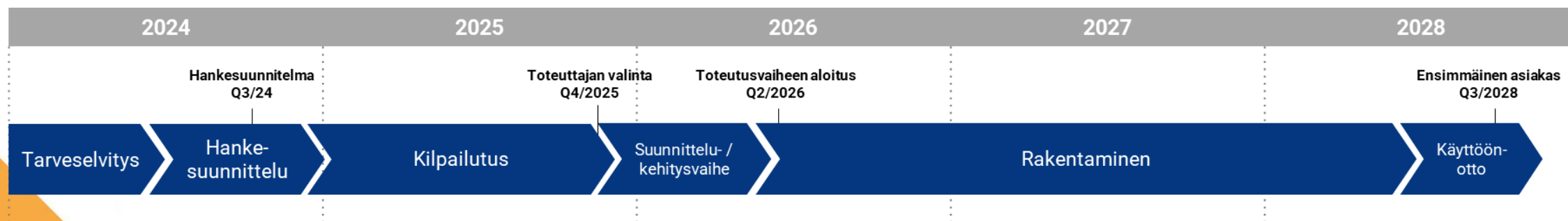
- Sote-keskus korvaa Hyrylän sote-aseman ja muualla Keusoten alueella toimivia palveluita
- Tuusulan pääkirjasto peruskorjataan ja sote-keskuksen yhteyteen rakennettava kirjasto rakennetaan myöhemmin
- Keusoten osuus sote-keskuksen tiloista 12 000–14 800 brm<sup>2</sup> , ja autopaikoista 294 ap
- Keusoten investointikustannus 52,8 M€, 3 600–4 400 €/brm<sup>2</sup> (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 brm<sup>2</sup> , ja autopaikoista 294 ap
- Keusoten investointikustannus 52,8 M€, 3 600–4 400 €/brm<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> , 294 ap	12 000–14 800 brm <sup>2</sup> , 294 ap	12 000–14 800 brm <sup>2</sup> , 294 ap
Laajuus, Tuusula	6 200-7400 brm <sup>2</sup> , josta kirjasto 4 400-5 100 brm <sup>2</sup> , 267 ap	6 200-7400 brm <sup>2</sup> , josta kirjasto 4 400-5 100 brm <sup>2</sup> , 267 ap	1 800 – 2 300 brm <sup>2</sup> , 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€
<b>YHTEENSÄ</b>	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	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
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>188</b>	<b>194</b>	<b>156</b>

# 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		Lääke-huolto	Jäte-huolto	Tekstiilihuolto ja pesulapalvelut		Arkisto-palvelut	Tietohallinto
	Vainajatilat	Logistiikka (ml. kuljetus) ja materiaalipalvelut		Siivous-palvelut	Hoito-tarvike-jakelu	Pukutilat	Ravintola ja ruokapalvelut	Aulapalvelut, aulat	Kiinteistöhuolto ja valvomo	Turva- ja vartiointipalvelut
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



**KEUSOTE**  
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

## 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..



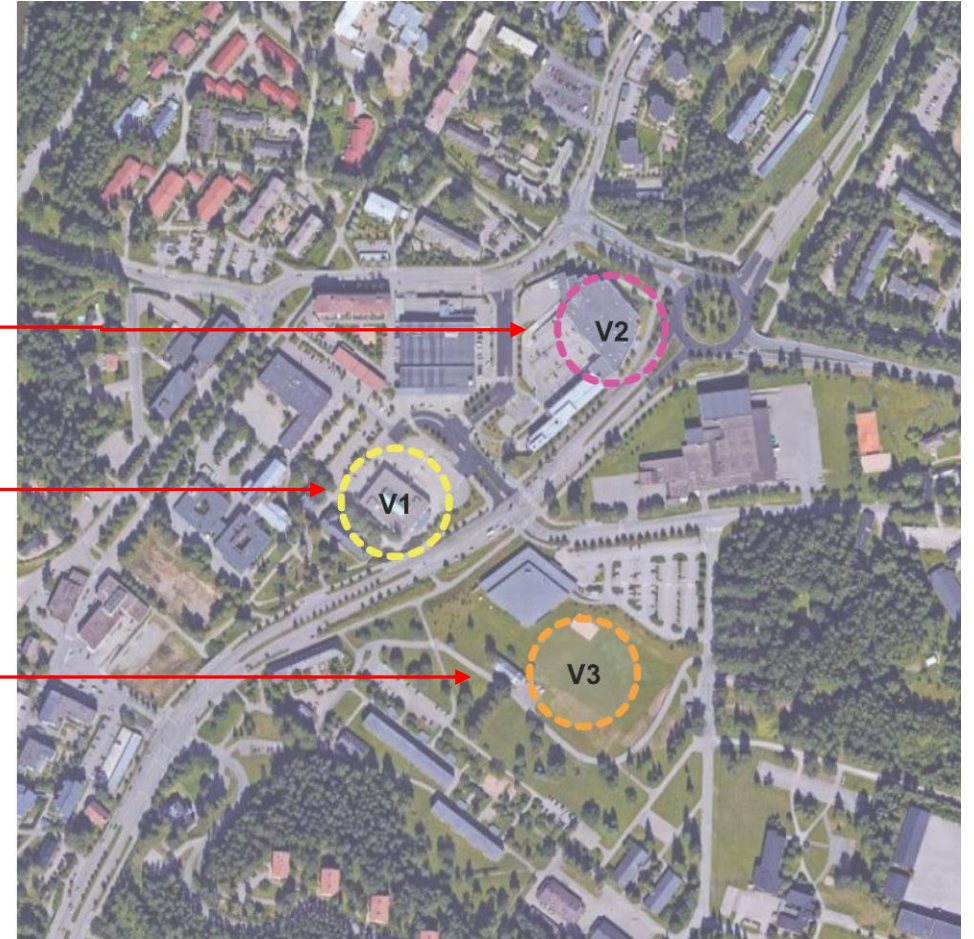
# Autojen pysäköintipaikkojen kustannukset – investointi ja käyttö

<b>Keusote</b>		294 ap
<b>investointi</b>	<b>8 085 975 €</b>	<b>alv 0%</b>
<b>käyttökulut</b>	<b>161 167 €</b>	<b>/ vuosi</b>

<b>Tuusulan kunta</b>		267 ap
<b>investointi</b>	<b>7 341 525 €</b>	<b>alv 0%</b>
<b>käyttökulut</b>	<b>148 581 €</b>	<b>/ vuosi</b>

# Pääkirjasto

- Kunta selvittää nykyisen pääkirjaston peruskorjaus ja uudisrakennusvaihtoehtoja. Tarveselvitys kirjaston osalta on valmisteltu.
- Tarveselvityksessä on tutkittu kolme eri vaihtoehtoa:
  - V1A ja B Pääkirjaston kevyt tai raskas peruskorjaus
  - V2 Pääkirjasto Hyrrän (supermarket) korttelin yhteyteen
  - V3A ja B Pääkirjaston uudisrakennus erillisenä hyvinvointikorttelissa tai sote-keskukseen kytkeytyen
- Mikäli valitaan uudisrakennusvaihtoehto ja se halutaan toteuttaa hyvinvointikortteliin, kunta rahoittaa tilojen rakennuttamisen tai todennäköisemmin hankkii sijoittajan tilojen toteuttamiseksi.
- Keusoten näkökulmasta hyöty em. mallissa olisi mm. kustannussäästö, tilankäytön ja toimintojen synergia.





# Kiitos!



**KEUSOTE**  
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue