

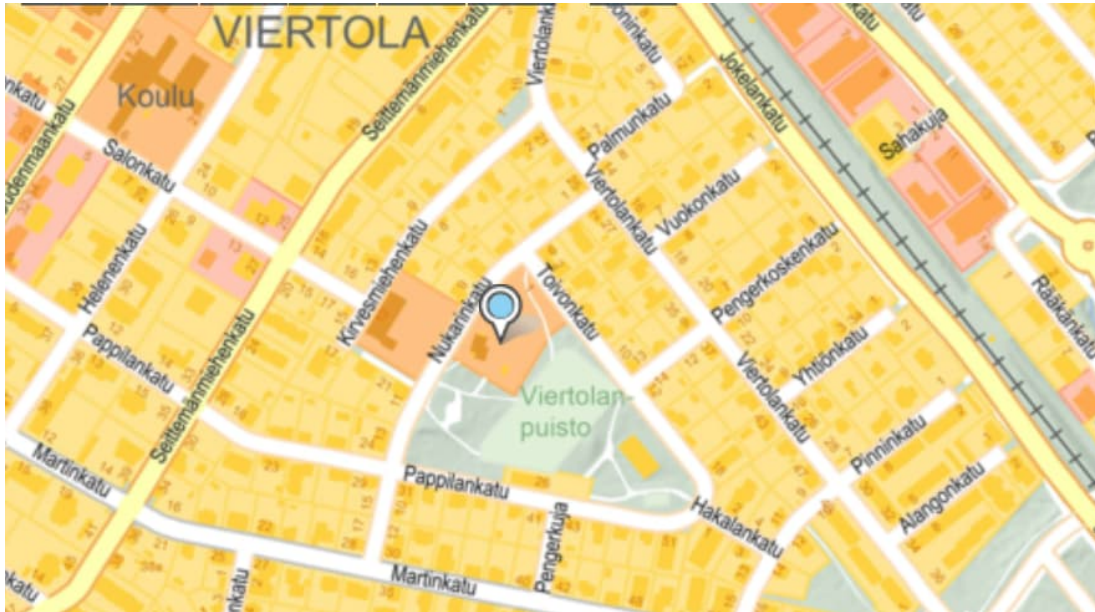
Hankesuunnitelma

Kotirinteen sijaishuoltoyksiköiden
uudisrakennus

Nukarinkatu 8A, 05800 Hyvinkää

- Keusote lastensuojelu
- Keusote tila- ja tukipalvelut, hanketiimi

Sote ihmisen
kokoiseksi.



Sisällysluettelo

Hankesuunnitelman liiteluettelo	5
1. Tiivistelmä	6
2. Hankkeen tausta ja tarve	6
2.1 Hankkeen perustiedot	6
2.2 Hanketta koskevat päätökset	6
3. Hankkeen tavoitteet ja perustelut	7
3.1 Tavoitteet	7
3.2 Nykyiset tilat	7
3.3 Taloudelliset perustelut	7
3.4 Alueellinen tarkastelu	8
4. Projektiorganisaatio	8
5. Selvitys rakennuspaikasta	9
5.1 Asemakaava	9
5.2 Saavutettavuus ja liikennejärjestelyt	9
5.3 Pysäköinti	10
5.4 Geotekninen selvitys	10
6 Rakennusosat, tekniset järjestelmät sekä laatuvaatimukset	10
7 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset	11
7.1 Tilat ja laajuus	11
7.2 Esteettömyys	11
7.3 Muunto- ja käyttöjoustavuus	11
8 Ympäristötavoitteet	12
9 Häiriöt työmaan aikana	12
10 Riskienhallintasuunnitelma	13
11 Viestintä ja osallisuus	13
12 Arvio hankkeen taloudellisista vaikutuksista	13
12.1 Rakentamiskustannus	13
12.3 Tontin kustannus	14
12.2 Tilakustannus toiminnalle	14
12.3 Kalustus	14
13 Aikataulu	14

Hankkeen nimi ja osoite Kotirinteen korvaava yksikkö Nukarinkatu 8A, 05800 Hyvinkää			Diaarinumero
Kunnanosa, kortteli, tontti Viertola			Kiinteistötunnukset 106-6-558-2
Käyttäjä / toiminta Keski-Uudenmaan hyvinvointialue, lastensuojelu			
	brm ²	autopaikat	Kustannusarvio (alv 0 %)
Keusoten tilat	1100	20-24	lainanottovaltuus € 6 500 000 €
Yhteensä			
Hankkeen kuvaus ja perustelut Hyvinkään Viertolan kaupunginosaan suunnitellaan rakennettavan vuokrakohteen hankintana lastensuojeluyksikkö, joka korvaa nykyisen Kotirinteen Puistola-yksikön ja väistötaloissa olevan Kuusela-yksikön sekä lisätään hyvinvointialueen omaa palvelutuotantoa yhdellä uudella yksiköllä. Paikkojen lisäämisellä pyritään vastaamaan lisääntyneeseen sijaishuollon tarpeeseen. Uusi lastensuojeluyksikkö toteuttaa Keusoten Palvelujen verkostosuunnitelmaa 2023-2030. Tavoitteena on luoda lastensuojeluyksikkö, jossa on nykyaikaiset, toimivat sekä turvalliset tilat niin asiakkaille kuin henkilökunnalle. Tilojen suunnittelussa erityistä huomioita kiinnitetään aistiesteettömyyteen sekä kodin-omaisuuteen. Henkilöstölle tilojen toimintojen tavoitteena on olla houkutteleva, viihtyisä ja ammatillisuutta kehittävä työpaikka.			
Käyttökustannukset (Keusote)	Ensikertainen kalustaminen (alv 0 %) 100 000 €		€/brm ² (alv 0 %, Keusote)
Hankkeen toteutusaikataulu (kk/vuosi)			
Toteutussuunnitelmat	Rakennusaika 11/2025 - 01/2027		Käyttöönotto 03/2027
Tilapäisratkaisut Väistötila, Harjukatu 10. Yksityinen vuokrakiinteistö			
Hankkeen toteutustapa (oma hanke, osto, vuokraus, allianssi) Vuokramalli			
Rahoitus talousarviossa Lainanottovaltuus			
Lisätiedot			

Hankesuunnitelman liiteluettelo

Liite 1	Asemakaava ja tonttirajaus
Liite 2	Maaperätutkimukset
Liite 3	Hankkeen alustava aikataulu
Liite 4	Tarvekuvaus
Liite 5	Viestintäsuunnitelma
Liite 6	Osallisuussuunnitelma
Liite 7	Vastuullisuusohjelma
Liite 8	Toimitilasuunnitelma
Liite 9	Esteettömyyssuunnitelma
Liite 10	Toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet sekä tukipalvelusuunnitelma
Liite 11	Tilaohjelma
Liite 12	Tilakortit
Liite 13	Rakennusosat, tekniset järjestelmät sekä laatuvaatimukset
Liite 14	Sähkö- ja ICT- suunnitelma
Liite 15	Valaistuksen suunnitteluohje
Liite 16	Riskienhallintasuunnitelma

1. Tiivistelmä

Hankesuunnitteluvaiheessa selvitetään edellytykset mm. hankkeen toteuttamiselle ja laajuudelle, sekä rakentamispaikan lupamenettelyt. Hankkeen läpiviennille, kustannuksille ja suunnittelulle asetetaan tavoitteita, joissa määritetään laadullisia ja toiminnallisia ominaisuuksia sekä aikatauluun ja rakennuksen ylläpitoon liittyviä asioita. Hankesuunnitelmassa esitetään aineisto, jonka perusteella rakennushankkeen investointipäätös voidaan tehdä.

Uusi sijaishuoltoyksikkö osoitteessa Nukarinkatu 8A tarjoaa laajennetut ja uudet tilat kolmelle eri yksikölle. Uudisrakennuksella pyritään lisäämään sijaishuoltotoiminnan asiakaspaikkoja ja varautumaan tulevien vuosien tarpeisiin omana työnä. Yhdistämällä yksiköt saman katon alle antaa se erilaisia mahdollisuuksia tilasuunnitteluun sekä helpottaa niin työvoiman kuin asiakkaidenkin siirtymistä yksiköstä toiseen välimatkojen ollessa marginaaliset.

Kohteen toteutusmuodoksi on valittu vuokramalli, jossa lopputuloksena on pitkä vuokrasuhde, ja kokonaiskustannukset ovat alusta asti tiedossa.

2. Hankkeen tausta ja tarve

2.1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen lähtökohta on ollut Kotirinteen sijaishuoltoyksiköiden laajentaminen sekä uusien lisätilojen rakentaminen. Nykyinen Kotirinteen yksikkö Puistola toimii tiloissa, joissa on huomattu merkittäviä korjaustarpeita ja arviointiyksikkö Kuusela vuokratiloissa, joiden sopimus on päättymässä. Oman tuotannon lisäämiselle on suuria tarpeita, joten kahden yksikön lisäksi kohteeseen rakennetaan vielä kolmas yksikkö. Tarvekuvaus, liite 4, toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet sekä tukipalvelusuunnitelma liite 10.

2.2 Hanketta koskevat päätökset

- Lisärakentamisen mahdollistava asemakaava tuli voimaan 3.11.2023
- Viranhaltijapäätös tonttialueen varaamisesta korttelista 558 tehtiin 10.12.2024
- 2024 saatu lainanottovaltuus
- Tarvekuvaus hyväksytty Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen aluehallituksessa 17.12.2024
- Hankesuunnitelma hyväksytetään aluehallituksessa huhtikuussa 2025

3. Hankkeen tavoitteet ja perustelut

3.1 Tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on yhdistää vastaanotto- ja arviointiyksikkö Puistola sekä arviointiyksikkö Kuusela sekä toteuttaa uusi 6-8 paikan yksikkö saman katon alle. Paikkojen lisäämisellä pyritään vastaamaan lisääntyneeseen sijaishuollon tarpeeseen sekä mahdollistamaan toimintaa omana työnä ostopalveluiden sijaan.

Uudisrakennukseen on tarkoitus mahdollistaa seuraavat tilat:

- vastaanotto- ja arviointiyksikkö Puistola, 7 paikkaa
- vastaanotto- ja arviointiyksikkö, alle 12-vuotiaat, 7 paikkaa
- uusi vaativan kuntoutuksen yksikkö, 6-7 lisäpaikkaa
- eristyshuone yhteiseen käyttöön

Vuonna 2023 Keusoten laitoshoidon hoitovuorokausista vain 18% oli omaa tuotantoa ja 82% ostopalvelua. Tällä rakennusprojektilla ja sitä kautta oman tuotannon lisäämisellä pyritään hillitsemään kustannuksia sekä mahdollistamaan toimintaa vaativan sijaishuollon osalta. Toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet sekä tukipalvelusuunnitelma, liite 10.

3.2 Nykyiset tilat

Nykyiset tilat vaativat uudelleenjärjestelyjä sekä peruskorjausta:

- Harjukatu 10:ssä sijaitseva Kuusela on väistötiloissa ja vuokrasopimus päättyy viimeistään kesällä 2027.
- Puistolan vuonna 1951 rakennetussa tilassa on raportoitu sisäilmaongelmia.

Kuuselan yksikölle tulee löytää uudet tilat vuonna 2027 ja Puistolan 1951 rakennettu yksikkö on jo läpikäynyt peruskorjauksen eikä uudella peruskorjauksella välttämättä saavutettaisi asetettuja tavoitteita.

3.3 Taloudelliset perustelut

Projektin toteutusmallissa ulkoinen toimija hoitaa rakennusprosessin, jonka lopputulos vuokrataan tilaajan käyttöön. Tilaaja asettaa määreet ja laatuvaatimukset toteutettavalle projektille yksityiskohtia myöten, on mukana suunnittelussa ja jopa rakennusvaiheen valvonnassa. Tilat vuokrataan heti rakennushankkeen valmistuttua määräajaksi, eikä vuokrahankinnassa ole sopimuskauden lopussa lunastusta tai jäännösarvoa. Tilahankinta on kiinteistöriskitön, sen kustannusvastuu on hallittavissa ja tilat on räätälöity suunniteltuun käyttöön. Hankkeen kustannukset ovat ennustettavissa kaikilta osin jo tilausvaiheessa

vuokrakauden loppuun saakka. Vuokrakauden päätyttyä vuokra-aikaa voidaan jatkaa joko toistaiseksi voimassa olevana tai määräaikaisena ennalta sovittujen syklien mukaan. Vaihtoehtona on myös sopimuksen irtisanominen, jos tiloille ei enää ole käyttöä. Vuokra-ajan jatkumisen perusteet tulee määritellä vuokrasopimukseen siten, että ne palvelisivat mahdollisimman hyvin tulevaisuuden tilatarpeita.

3.4 Alueellinen tarkastelu

Tontti sijaitsee Hyvinkään Viertolan kaupunginosassa, Nukarinkadun ja Toivonkadun kulmassa. Varattava alue on kooltaan noin 3600m². Alue on puistomainen ja lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Rautatieasemalle on tontilta 700m matkaa, lähietäisyydeltä löytyy myös linja-autopysäkkejä. Keskustan palvelut ovat siis hyvin saavutettavissa kuin myös joukkoliikennekin. Tontti rajautuu etelä- ja kaakkoisreunoiltaan Viertolanpuistoon, jossa sijaitsee mm. suuri leikkipuisto. Henkilöautoliikenne lähikaduilla ei tule nousemaan merkittävästi nykytilanteesta, mutta liikkuminen henkilöautolla huomioidaan kohteen pysäköintipaikoissa.

4. Projektiorganisaatio

Hanketta on edistetty pääasiallisesti yhteistyössä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen lastensuojelupalvelujen sekä tila- ja tukipalvelujen kesken sekä tarvittavilta määrin muiden osallistujien kanssa. Projektiorganisaatio on esitetty kuvassa 1.

Keusote lastensuojelu	Keusote tila- ja tukipalvelut	Keusote turvallisuus ja ICT	Sitowise Oy
• Sirkku Pekkarinen-Keto, MIELA-palvelujohtaja • Suvi Salin, lastensuojelun päällikkö • Tom Stenman, palveluesimies • Armi Knuutila, lastensuojeluyksikön esimies • Sanna-Mari Sinisalo, lastensuojeluyksikön esimies • Anne Niklander, ruokapalveluvastaava	• Taneli Kalliokoski, tila- ja tukipalvelujohtaja • Sannamari Nousiainen, toimitilapäällikkö • Marko Luosujärvi, hankepäällikkö • Laura Nummela, projektipäällikkö • Juha Särkkä, projektikoordinaattori • Mari Ahlgren, erityisasiantuntija, ateria- ja siivouspalvelut • Sari Nyysönen, turvallisuusasiantuntija	• Janne Heikkilä, valmiuspäällikkö • Anssi Numminen, turvallisuuspäällikkö • Henry Sukander, ICT-asiantuntija	• Tiiti Hokkanen, projektipäällikkö • Henri Niemelä, projektipäällikkö • Ismo Silvan, yksikönjohtaja

Kuva 1: projektiorganisaatio.

5. Selvitys rakennuspaikasta

Tonttivaraus on tehty kiinteistön 106-6-558-2 alueelle. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Hyvinkään Nukarinkadun ja Toivonkadun risteyksessä. Kohteena oleva tontti on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontin kokonaispinta-ala on 6971m² ja rakennusoikeus noin 2091kem² (e=0,30) josta projektille on alustavasti varattu 3600m² (rakennusoikeus n. 1100 kem²).

Nyt rakennettava alue on merkitty A-puoleksi, kun tontin toinen puoli on B-merkinnällä. B-puolen tontilla sijaitsee vuonna 1951 rakennettu päärakennus sekä pienempi talousrakennus. Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa on kaukolämpö sekä toimiva kunnallistekniikka. Tontilla ei saa ryhtyä rakennustöihin, ennen kuin tontista on tehty luovutuspäätös ja tontin luovutusta koskevat asiakirjat on allekirjoitettu.

5.1 Asemakaava

Rakentamisen mahdollistava kaavamuutos on tullut voimaan 28.6.2023. Asemakaava velvoittaa tulevan uudisrakennuksen sopivan ympäristöönsä. Rakennusten pitkiä julkisivuja tulee porrastaa siten, että yhtenäisen julkisivun pituus on enintään 20 m. Julkisivun materiaali tulee olla rappaus tai peittomaalattu puu. Julkisivun värityksen tulee olla vaalea ja lämmin, katon punainen tai tumma harmaa tai tumma ruskea. Alueen puustoa tulee myös säilyttää ja istutettavan puuston määrä on määritelty kaavassa. Tontilla on myös osio, jolla olemassaoleva puusto on säilytettävä ja jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. 1/3 tontin pinta-alasta tulee olla vettä läpäisevää. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen paikoitukseen, on istutettava. Piha-, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylity. Asemakaava ja tonttirajaus, liite 1.

5.2 Saavutettavuus ja liikennejärjestelyt

Uudisrakennus tulee sijoittumaan nykyisen Puistolan yksikön välittömään läheisyyteen Hyvinkään kaupungin keskustan alueella. Uudisrakennukseen sijoitetaan Puistolan yksikön lisäksi Kuuselan yksikkö, joka sijaitsee tällä hetkellä osoitteessa Harjukatu 10. Puistolan yksikön asiakkaat ja työntekijät muuttavat tontin toiselle reunalle ja Harjukadun asiakkaille sekä työntekijöille muuttomatka on alle 2 kilometriä. Olemassa olevat palvelut pysyvät hyvin lähellä aiempia sijaintejaan.

Julkinen liikenne toimii raiteilla 700 metrin päässä uudesta yksiköstä ja linja-autoliikenteen pysäkit toimivat Uudenmaankadulla, noin 600 metrin päässä yksiköstä.

Tulevan yksikön piha-alue suunnitellaan esteettömäksi sekä toiminnoiltaan asiakkaat sekä henkilökunnan huomioivaksi. Pihasuunnittelussa korostuu jättöliikenteen turvallisuus, toimintojen eriyttäminen sekä riittävät auto- ja pyöräpaikat latausmahdollisuuksineen.

Henkilöautojen lataukseen on suunniteltu 4 autopaikkaa, muiden kevyempien kulkuneuvojen lataukseen 1 paikka. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan myös katettuina.

5.3 Pysäköinti

Tontille rakennetaan riittävät pysäköintipaikat sekä henkilökunnan että asiakkaiden käyttöön, tavoitteena 24 paikkaa. Määrää tarkennetaan suunnitelman edetessä. Kohteeseen suunnitellaan autonlatauspisteet (4kpl) sekä lämmitystolpalla varustettuja paikkoja on 50% kaikista paikoista. Vaadittava LE-autopaikka sijoitetaan pysäköintialueen reunaan siten, että siitä on mahdollista kulkea esteettömästi haluttuun yksikköön. Polkupyörille varataan vähintään 15 paikkaa ja kiinteistölle rakennetaan latauspiste sähköpyörille sekä muille sähkökulupeleille.

5.4 Geotekninen selvitys

Tontin alustavat maaperätutkimukset suoritettiin huhtikuussa 2025. Kohteen maanpinta on tontin länsiosassa tasolla +107,50, josta se laskee kohti itää ja etelää tasaisesti tasolle +104,5. Pohjavesi mitattiin kohteessa tutkimusten yhteydessä tasolla +101,10 (1.4.2025). Tontilla on pintamaan jälkeen ohut löyhempi kerros humusta tai silttiä, jonka jälkeen kohteessa alkaa moreeni. Kaikki tontin kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon alle 4,5 metrin syvyydessä. Pääosin kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen moreeniin tasolle +103...+104. Tontin itäpäätyyn tehty kairaus on päättynyt tasolle +100,55, joka on ollut syvin kairauspiste tontilla. Kallionpintaa ei ole varmistettu tutkimusten yhteydessä. Putkijohtojen osalta tulee varautua louhintaan. PIMA-selvitystä ei ole tehty. Tutkimustulokset sekä alustava perustamistapa-arvio liite 2.

6 Rakennusosat, tekniset järjestelmät sekä laatuvaatimukset

Uudisrakennuksen rakennusosista, teknisistä järjestelmistä sekä laatuvaatimuksista koostaan suunnitteluohjeistus, joka liitetään valmistuttuaan tähän asiakirjaan.

Liite 13 Rakennusosat, tekniset järjestelmät ja laatuvaatimukset (täydennetään)

Liite 14 Sähkö- ja ICT-suunnitelma (täydennetään)

Liite 15 Valaistuksen suunnitteluohje (täydennetään)

7 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

7.1 Tilat ja laajuus

Tavoitteena on sijoittaa kaikki kolme yksikköä yhteen rakennukseen. Yksi rakennus mahdollistaa tilojen optimoinnin sekä yhteistilojen rakentamisen. Tiiviillä rakentamisella mahdollistetaan myös piha-alueiden laajempi suunnittelu sekä sujuva pysäköinnin järjestäminen.

- Vaadittavien tilojen yksityiskohdat esitetään tilaohjelmassa, tilakorteissa sekä tässä suunnitelmassa ja sen liitteissä.
- Tilakortit eivät määrittele tilaohjelmaa, vaan nämä kaksi suunnitelmaa ovat pätevyysjärjestyksessä samanarvoisia. Tilaohjelmassa määritellään tilojen neliömäärät, jos ne puuttuvat tilakorteista.

Tilaohjelma on esitetty liitteessä 11, tilakortit ovat esitetty liitteessä 12.

7.2 Esteettömyys

Tilojen suunnittelussa tulee korostetusti huomioida turvallisuus, esteettömyys ja valvottavuus. Tehostettua/ vaativaa erityistä tukea tarvitsevien lasten erityistarpeet vaikuttavat mm. tilamitoitukseen ja erilaisten tilojen varusteluun (mm. hygieniatilat), tilojen sijoitteluun, kulkureitteihin (liikuntaesteisten pyörätuolin käyttö), piha-alueen suunnitteluun (mm. koulutaksien noutopaikat) jne.

Tässä projektissa on haluttu asettaa erityinen painopiste esteettömyyteen. Ymmärretään, että esteettömyydessä ei ole kyse vain liikkumisen esteettömyydestä vaan otetaan huomioon myös näkemiseen, kuulemiseen, ympäristöön sekä tuntumiseen liittyviä asioita eli aisti-esteettömyyttä. Aisti-esteettömyys tulee huomioida suunnittelun lähtökohdissa ja tulosten tulee näkyä mm. materiaaleissa, valaistuksissa ja sisustuksessa. Esteettömyys tarkoittaa tässä projektissa mahdollisuuksia, turvaa sekä laatua.

Esteettömyyssuunnitelma, liite 9.

7.3 Muunto- ja käyttöjoustavuus

Projektin aikajänne on alustavasti suunniteltu 25 vuodeksi eteenpäin. Tilastollisesti tarkasteltuna tälle aikavälille ei ole näkyvissä tarvetta vähentää tai muuttaa tiloja toiseen tarkoitukseen. Muunto- ja käyttöjoustavuus huomioidaan esimerkiksi mahdollistamalla kevyiden väliseinien poisto pienempien tilojen yhdistämiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida

rakennuksen mahdollinen käyttö myös vuokrasopimuksen jälkeen ja rakennuksen tekniseksi käyttöiksi tuleekin lähtökohtaisesti määritellä vähintään 50 vuotta.

8 Ympäristötavoitteet

Uudishankkeiden suunnittelussa otamme huomioon kestävän kehityksen tavoitteemme. Pyrimme mahdollisuuksien mukaan asennuttamaan rakennettaviin toimitiloihin aurinkovoimaloita, jotka tukevat sekä paikallisuutta että uusiutuvan energian tuotannon lisäämistä ja uusiutuvan energian käyttämistä toiminnassamme. Rakennushankkeiden suunnittelussa tavoitellaan optimaalista tilannetta investointikustannuksien ja saavutettavien hyötyjen välille. Tavoitetta voi tukea esimerkiksi monitavoiteoptimoinnin laskentamallilla. Uudiskohteiden energialuokka vaikuttaa elinkaarikuluihin alhaisempien energiakustannuksien lisäksi myös rahoituskustannuksien kautta. Rahoituslaitokset huomioivat energialuokan lainan marginaaliin ja tämä tasoittaa merkittävällä tasolla kokonaiskustannuksia rakennushankkeen kestävän kehityksen investointien osalta.

Ympäristötavoitteet käsitellään vastuullisuusohjelmassa, liite 7 sekä toimitilasuunnitelmassa, liite 8.

9 Häiriöt työmaan aikana

Työmaan aikana tontilla B sijaitseva sijaishuollon yksikkö on toiminnassa vuorokauden ympäri. Yksikön toiminta huomioidaan liikennejärjestelyissä, aluejärjestelyissä, työmaa-alueen rajaamisessa sekä työmaan tehostetussa tiedottamisessa käyttäjille ja naapurustolle. Tiedottamisessa tulee huomioida, että naapurusto on omakotipainotteista ja tiedotus tulee järjestää postilaatikkojakeluna paperikirjein. Rakentamisen aikana yksikölle tulee mahdollisia katkoja kunnallisteknisiin järjestelmiin, mutta näistä vaaditaan urakoitsijalta riittävä varautuminen etukäteen sekä katkojen ajankohta sovitaan yhteisesti.

Kaikissa järjestelyissä alueella toimivan tahon tulee ymmärtää, että rakennettava tontti A on tähän asti toiminut yleisenä virkistysalueena ja sen läpi kulkee yleisesti käytössä ollut jalankulkutie / useita oikopolkuja. Ulkopuoliset tulee ohjata selkeästi pois rakennusalueelta ja korvaavat kulkureitit on tarvittaessa informoitava selkeästi.

Työmaa tulee vaikuttamaan pääasiallisesti kulkuteihin sekä alueella oleskeluun. Työmaa-alueen rajausta saattaa myös vähentää toiminnassa olevan yksikön ulkotiloja.

10 Riskienhallintasuunnitelma

Projektin riskit taulukoitiin ja käsiteltiin mukaillen Keusoten toimitilasuunnitelman riskimatriisia. Dokumenttia päivitetään hankkeen edetessä. Riskienhallintasuunnitelma, liite 16.

11 Viestintä ja osallisuus

Projektille on tehty viestintäsuunnitelma sekä osallisuussuunnitelma, liitteet 5. ja 6. Näitä dokumentteja täydennetään hankkeen edetessä.

12 Arvio hankkeen taloudellisista vaikutuksista

Projektille valittu toteutustapa on vuokramalli, jossa loppukäyttäjä sitoutuu rakennettavan kohteen vuokraajaksi etukäteen sovituin ehdoin. Projektin aikaiset kustannukset ennen vuokra-ajan alkua koskevat rakennuttamista sekä rakentamisen mahdollistamisen vaatimia selvityksiä ja suunnitelmia.

12.1 Rakentamiskustannus

Kohteeseen tehtiin kustannusarvio, joka on määritetty tavoitehintamenettelyllä. Tavoitehintaa on hyväksytyn tilaohjelman, vallitsevien olosuhteiden ja hankkeelle asetettujen vaatimusten pohjalta määritetty rakennuskustannusten puite, johon normaalilla suunnitteluratkaisulla ja urakkahintatasolla on mahdollista päästä.

Lopullisiin rakennuskustannuksiin vaikuttavat oleellisesti mm. urakka-/toteutusmuoto, suunnittelu- ja tuotantotekniset ratkaisut, rakentamisen vaiheistus sekä kulloinkin vallitseva rakentamisen kilpailu- ja suhdannetilanne.

Kustannusarvion laadinnassa on noudatettu ”Talonrakennuksen kustannustieto 2025” perusteita ja kustannusarvio on laadittu WinTaku-ohjelmistolla. Kustannukset on arvioitu huhtikuun 2025 hintatasoon 98,7 / 4.2025. Haahtela-kehitys Oy:n hintaennusteen mukaan. Paikkakuntana on Hyvinkää.

Laskennassa käytetty huoneistoala oli 890 hm², kokonaisala 1029 brm² ja tilavuus 3760m³. Laskennassa ei ollut mukana ulkovarastoa, tilaajan kalustusta, AV-järjestelmiä tai laitteita ja ohjelmistoja.

Kustannusarvio yhteensä oli 3 694 000, alv 0% ja 4 636 000, alv 25,5%

12.3 Tontin kustannus

Kiinteistön 106-6-558-2 alueelle tehty n.3600m² tonttivaraus hinnoitellaan yksikkö hinnalla 180 €/kem². Tavoitteena on käyttää koko rakennusoikeus eli 1100 kem², 1100 kem² * 180 €/kem² = 198 000 euroa. Vuokra määritetään 5 %:n mukaan eli vuokra on vuokratuoden alussa 9900 €/vuosi.

12.2 Tilakustannus toiminnalle

Avainluvut				
	Nyt		Uusissa tiloissa	
Asiakaspaikkoja	14	asiakasta	21-24	asiakasta
Tilamäärä	1030	brm ²	1100	brm ²
Tilavuokrat	224 000	€/v	260 000	€/v

12.3 Kalustus

Kiinteistön kalustuksen kustannusarvio on 100 000€ alv0%, ja 125 500€ alv 25,5%

13 Aikataulu

Projektin aikataulu on suunniteltu siten, että toiminta uudessa yksikössä voisi alkaa alkuvuodesta 2027. Tavoite sisäänmuutolle on ollut Q1/2027. Ennen kilpailutusta keskustellaan vielä suunnittelun ja kilpailutuksen aikajanoista, jotka muodostuvat omille sijainneilleen sitten kun tehdään päätös kilpailutuksen sisällöstä. Tontille on myös tehty suppeat maaperätutkimukset sekä perustamistapa-arvio, varsinainen perustustapa selviää tarkempien tutkimusten ja lopullisen perustamistapalausannon valmistuttua.

- tarvekuvaus valmistunut 12/2024
- alustava tonttivaraus 12/2024
- hankesuunnitelma sekä alustavat kilpailutusmateriaalit päätöksentekoon 4/2025

- kilpailutus 5-7/2025
- urakoitsijavalinta 8 /2025
- suunnittelu ja rakennusluvan hakeminen 8-12/2025
- rakentaminen 1/2026-1/2027
 - pihatöiden valmistuminen kesällä 2026
- tilaajan kalustus 2-3/2027
- käyttöönotto ja loppusiivous 3/2027
- ensimmäinen asiakas Q1/2027

Projektin alustava aikataulu, liite 3.