

Hankesuunnitelma

Ikääntyneiden asumispalveluyksikkö

Hyvinkää

Sote ihmisen
kokoiseksi.

Sisällysluettelo

Hankesuunnitelman liiteluettelo	4
1. Tiivistelmä	5
2. Hankkeen tausta ja tarve	5
2.1 Hankkeen perustiedot.....	5
2.2 Hanketta koskevat päätökset	5
3. Hankkeen tavoitteet ja perustelut	6
3.1 Tavoitteet	6
3.2 Taloudelliset perustelut	6
4. Projektiorganisaatio	7
5. Selvitys rakennuspaikasta	8
6. Rakennusosat, tekniset järjestelmät sekä laatuvaatimukset	8
7. Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset	8
7.1 Tilat ja laajuus.....	8
7.2 Esteettömyys	9
7.3 Muunto- ja käyttöjoustavuus	9
8. Ympäristötavoitteet	10
9. Häiriöt työmaan aikana	10
10. Riskienhallintasuunnitelma	10
11. Viestintä ja osallisuus.....	10
12. Arvio hankkeen taloudellisista vaikutuksista	11
12.1 Rakentamiskustannus	11
12.2 Tilakustannus toiminnalle	11
12.3 Kalustus ja ICT	12
13. Aikataulu	12

Hankkeen nimi ja osoite Ikääntyneiden uusi asumispalveluyksikkö Hyvinkää Hyvinkää			Diaarinumero
Kunnanosa, kortteli, tontti			Kiinteistötunnukset
Käyttäjä / toiminta Keski-Uudenmaan hyvinvointialue, ikääntyneiden asumispalvelut			
	brm²	autopaikat	Kustannusarvio (alv 0 %)
Keusoten tilat			16M€/20v
Yhteensä			
Hankkeen kuvaus ja perustelut			
Väestön ikärakenteen muuttuessa 75 vuotta täyttäneiden määrä tulee yli kaksinkertaistumaan seuraavien 15 vuoden aikana. Tämä vaikuttaa merkittävästi palvelutarpeen kasvuun. Paikkojen lisäämisellä pyritään vastaamaan lisääntyneeseen tarpeeseen. Uusi ikääntyneiden asumispalveluyksikkö toteuttaa Keusoten Palvelujen verkostosuunnitelmaa 2023-2030. Palvelujen verkostosuunnitelmassa sekä tuottavuus- ja taloudellisuusohjelmassa on hyväksytty oman palvelutuotannon lisääminen ikääntyneiden asumispalvelussa. Ensisijaisesti tuetaan kotona asumista. Jatkossa myös panostetaan enemmän yhteisölliseen asumiseen ja vähemmän ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. Kyseessä on yhteensä 60-paikkainen ikääntyneiden hybridi-muotoinen asumispalveluyksikkö, jossa yhteisöllistä asumista on 40 paikkaa ja ympärivuorokautista asumista 20 paikkaa.			
Käyttökustannukset (Keusote)	Ensikertainen kalustaminen (alv 0 %) 350 000		€/brm² (alv 0 %, Keusote)
Hankkeen toteutusaikataulu (kk/vuosi)			
Toteutussuunnitelmat 2026	Rakennusaika 2026-2028	Käyttöönotto 4/2028	
Tilapäisratkaisut --			
Hankkeen toteutustapa (oma hanke, osto, vuokraus, allianssi) Vuokra			
Rahoitus talousarviossa Lainanottovaltuus 16 M € / 20 vuotta			
Lisätiedot			

Hankesuunnitelman liiteluettelo

Julkiset liitteet:

Liite 1	Hankkeen alustava aikataulu
Liite 2	Tarvekuvaus
Liite 3	Viestintäsuunnitelma
Liite 4	Osallisuussuunnitelma
Liite 5	Vastuullisuusohjelma
Liite 6	Toimitilasuunnitelma
Liite 7	Esteettömyyssuunnitelma

Salatut liitteet (Julkisuuslaki 24 § 1 mom. 7 kohta – turvallisuuteen liittyvät tiedot):

Liite 8	Toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet sekä tukipalvelusuunnitelma
Liite 9	Tilaohjelma
Liite 10	Tilakortit
Liite 11	Rakennusosat, tekniset järjestelmät sekä laatuvaatimukset
Liite 12	Sähkö- ja ICT- suunnitelma
Liite 13	Riskienhallintasuunnitelma

1. Tiivistelmä

Hankesuunnitteluvaiheessa selvitetään edellytykset mm. hankkeen toteuttamiselle ja laajuudelle, sekä rakentamiskaupan 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 ikääntyneiden asumispalveluysikkö tarjoaa yhteensä 60 paikkaa ikääntyneiden sosiaalihuoltolain mukaista yhteisöllistä asumista sekä ympärivuorokautista asumista. Uudisrakennuksella lisätään ikääntyneiden asumispalvelupaikkoja ja painotetaan yhteisöllisen asumisen mutta myös ympärivuorokautisen hoivan järjestämistä Keusoten omana tuotantona. Kohteen sijainti ja siihen rakennettavat tilat ratkeavat kilpailutuksella.

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 oman asumispalvelutuotannon lisääminen. Keusoten hyvinvointialueella ikääntyneiden määrä kasvaa maltillisesti vuoteen 2030 saakka, jonka jälkeen kasvu kiihtyy ja tähän on varauduttava ennaltaehkäisevillä toimenpiteillä.

Väestön kasvu korostuu erityisesti yli 75-vuotiaiden henkilöiden kohdalla. Tarve on uudisrakentamisella lisätä paikkakapasiteettia. Tarvekuvaus, liite 2, toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet sekä tukipalvelusuunnitelma liite 8.

2.2 Hanketta koskevat päätökset

Hankkeeseen liittyen on tehty seuraavat päätökset:

- lainanottovaltuus v. 2024 16M€ / 20 vuotta
- tarvekuvaus hyväksytty Keusoten aluehallitus 17.06.2025 §159

3. Hankkeen tavoitteet ja perustelut

3.1 Tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa 60-paikkainen ikääntyneiden asumisen yksikkö, jossa on 20 paikkaa ympärivuorokautista asumista ja 40 paikkaa yhteisöllistä asumista. Tilat ovat esteettömät. Asunnoissa huomioidaan muuntojoustavuus, eli muutokset palvelumuo-
dosta toiseen. Paikkoja lisäämällä pyritään vastaamaan ikääntyneiden määrän kasvuun sekä mahdollistamaan toimintaa omana työnä ostopalvelujen sijaan.

Hankkeen tavoitteena on vastata ajankohtaiseen ja ennakoituun palvelutarpeeseen tarjoamalla turvallinen ja toimintakykyä tukeva asuinympäristö, joka mahdollistaa laadukkaat asumisen tilat asiakkaille. Tavoitteellinen oman tuotannon lisääminen on toteutettava viipymättä noudattaen väestöennusteen tuottamaa tietoa sekä palvelutarpeen kasvun että uudisrakennushankkeiden toteuttamisen vaatimista aikatauluista. Väestörakenteesta johtuvan hoivapaikkatarpeiden lisäksi hankkeen kiireellisyys perustuu siihen, että viivytykset investoinnissa voivat johtaa palveluvajeeseen, mm. ostopalveluiden lisäkustannuksiin ja henkilöstön kuormituksen kasvuun.

Uudisrakennuksessa on tarkoitus mahdollistaa seuraavat tilat:

- 20 asuntoa WC-/kylpyhuonetiloineen ympärivuorokautista palveluasumista
- 40 asuntoa WC-/kylpyhuonetiloineen yhteisöllistä asumista
- yhteiset oleskelu- ja ruokailutilat asiakkaille
- toimistotilat, lääkeshoidon tilat sekä neuvottelutila
- tukipalvelujen tilat (jakelukeittiö, siivous, pyykki, jätehuolto)
- henkilökunnan sosiaalitilat
- varastointi

Tarvekuvaus liite 2, Toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet sekä tukipalvelusuunnitelma liite 8.

3.2 Taloudelliset perustelut

Projektin toteutusmallissa ulkoinen toimija hoitaa rakennusprosessin, jonka lopputulos vuokrataan tilaajan käyttöön. Tilaaja asettaa määreet ja laatuvaatimukset toteutettavalle projektille yksityiskohtia myöten, koordinoi hankkeen toteutusta tilaajan näkökulmasta, on mukana suunnittelussa ja jopa rakennusvaiheen valvonnassa. Tilat vuokrataan heti rakennushankkeen valmistuttua määrääjäksi, 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 määrittää vuokrasopimukseen siten, että ne palvelisivat mahdollisimman hyvin tulevaisuuden tilatarpeita.

4. Projektioorganisaatio

Hanketta on edistetty pääasiallisesti yhteistyössä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen Ikääntyneiden asumispalveluiden ja tila- ja tukipalvelujen kesken sekä tarvittavilta määrin muiden osallistujien kanssa.

Keusote IKVA	Keusote,	Rakennuskonsultti
Mari Patronen, tulosaluejohtaja IKVA	Taneli Kalliokoski, tila- ja tukipalvelujohtaja	Tiiti Hokkanen, Sitowise
Tuija Nuutinen, palvelupäällikkö	Sannamari Nousiainen, toimitilapäällikkö	Ismo Silvan, 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	

Kuva 1: projektioorganisaatio.

5. Selvitys rakennuspaikasta

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

Kohde tulee olla helposti saavutettavissa niin työntekijöiden, asukkaiden kuin vierailijoidenkin näkökulmasta. Julkinen liikenne tulee olla käytettävissä kaikkina viikonpäivinä ja raide-liikenteen käyttö pitää olla mahdollista joko suoraan tai lyhyen linja-automatkan kautta.

Kohteen ympäristö mahdollistaa kulkemisen myös tuetusti ja apuvälineillä eikä pääväylillä ole korkeuseroja.

6 Rakennusosat, tekniset järjestelmät sekä laatuvaatimukset

Uudisrakennuksen rakennusosista, teknisistä järjestelmistä sekä laatuvaatimuksista on koottu suunnitteluohjeistus;

Liite 11 Rakennusosat, tekniset järjestelmät ja laatuvaatimukset

Liite 12 Sähkö- ja ICT -suunnitelma

7 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

7.1 Tilat ja laajuus

Kaikki kolme yksikköä sijoitetaan samaan rakennukseen.

Yksikerroksisena: Yksi rakennus mahdollistaa tilojen optimoinnin sekä yhteistilojen rakentamisen. Tiiviillä rakentamisella mahdollistetaan myös piha-alueiden laajempi suunnittelu sekä sujuva pysäköinnin järjestäminen.

Kaksikerroksisena: Ympäri vuorokautisen asumisen tilat tulevat yhteen kerrokseen ja yhteisöllisen asumisen tilat toiseen kerrokseen. Ruokailutilat järjestetään ympärivuorokautisen asumisen yhteyteen ja mahdollistetaan kaikkien asukkaiden yhteisöllinen ruokailu.

Kolmekerroksisena: Kahden asuinkerroksen lisäksi kolmanteen kerrokseen rakennetaan väestönsuoja, varastotilat, sosiaalitilat sekä muita yksiköiden tukitiloja. Ruokailu pyritään pitämään osastojen yhteydessä.

Nelikerroksisena: Osastot tulevat kolmeen kerrokseen: yksi kerros ympärivuorokautista hoivaa ja kaksi kerrosta yhteisöllistä asumista. Neljänteen kerrokseen tulee väestönsuoja, ruokailu, sosiaali- ja varastotilat.

- 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.
- Tilaohjelman määrittelyistä neliömääristä saa vähäisesti poiketa, jos muutos ei vaikuta tilojen toiminnallisuuteen (kalustus huomioitava). Poikkeamissa tulee kuitenkin huomioida lait ja määräykset mm. esteettömyyden osalta. Kokomuutoksista tulee myös sopia yhteistyössä tilaajan kanssa ja tilaohjelmaan tulee päivittää muuttuneet neliöt.

Tilaohjelma on esitetty liitteessä 9, tilakortit ovat esitetty liitteessä 10.

7.2 Esteettömyys

Tilojen suunnittelussa tulee korostetusti huomioida turvallisuus, esteettömyys sekä apuvälineistö, viihtyvyys, toiminnallisuus ja valvottavuus. Erilaiset haasteet vaikuttavat mm. tilamitoitukseen ja erilaisten tilojen varusteluun (mm. hygieniatilat), tilojen sijoitteluun, kulkureitteihin (liikuntaesteisten pyörätuolin käyttö), piha-alueen suunnitteluun (mm. oleskelun, toiminnallisuuden ja liikkuvuuden mahdollistavat rakennelmat, väylät sekä liukkauden torjunta).

Tässä projektissa on haluttu asettaa erityinen painopiste esteettömyyteen. Esteettömyys tulee huomioida suunnittelun lähtökohdissa ja tulosten tulee näkyä mm. materiaaleissa, valaistuksissa, väriyksessä ja sisustuksessa sekä mahdollisuuksien mukaan toiminnallista yhteisöllisyyttä tukemassa.

Esteettömyyssuunnitelma, liite 7.

7.3 Muunto- ja käyttöjoustavuus

Projektin aikajänne on alustavasti suunniteltu 20 vuodeksi eteenpäin. Tilastollisesti tarkasteltuna tälle aikavälille ei ole näkyvissä tarvetta vähentää tai muuttaa tiloja toiseen ulkopuoliseen tarkoitukseen. Ympärivuorokautisen ja yhteisöllisen asumispalvelun välinen mahdollinen muunto- ja käyttöjoustavuus huomioidaan esimerkiksi mahdollistamalla kevyiden väliseinien poisto pienempien tilojen yhdistämiseksi. Suunnittelussa tulee

huomioida rakennuksen mahdollinen käyttö myös vuokrasopimuksen jälkeen ja rakennuksen tekniseksi käyttöiäksi 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 5 sekä toimitilasuunnitelmassa, liite 6. Lisäksi tulee ottaa huomioon uudisrakennuksien uusittu ympäristövastuullisuuslainsäädäntö sekä muuttunut rakennuslaki.

9 Häiriöt työmaan aikana

Työmaan aikana naapurusto huomioidaan liikenne- ja aluejärjestelyissä, työmaa-alueen rajaamisessa sekä työmaan tehostetussa tiedottamisessa käyttäjille ja naapurustolle. Ulkopuoliset tulee ohjata selkeästi pois rakennusalueelta ja korvaavat kulkureitit on informoitava selkeästi.

Tiedottamisessa tulee huomioida, että infot tulee järjestää postilaatikkopakettina paperikirjein, jotta tieto on varmasti saavutettavissa kaikille.

10 Riskienhallintasuunnitelma

Projektin riskit taulukoitiin ja käsiteltiin mukaillen Keusoten toimitilasuunnitelman riskimatriisia. Dokumenttia päivitetään hankkeen edetessä. Riskienhallintasuunnitelma, liite 13.

11 Viestintä ja osallisuus

Projektille on tehty viestintäsuunnitelma sekä osallisuussuunnitelma, liitteet 3. ja 4. 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 marraskuun 2025 hintatasoon 101,2 / 11.2025. Haahtela-kehitys Oy:n hintaennusteen mukaan. Paikkakuntana on Hyvinkää.

Laskennassa käytetty huoneistoala oli 2247 hm² ja kokonaisala 2721 brm². Laskennassa ei ollut mukana ulkovarastoja, tilaajan kalustusta, AV-järjestelmiä tai laitteita ja ohjelmistoja.

Kustannusarvio yhteensä oli 8 268 000, alv 0% ja 10 376 340, alv 25,5%

12.2 Tilakustannus toiminnalle

Avainluvut		
Asiakaspaikkoja	40 + 20	asiakasta
Tilamäärä	2700	brm ²
Tilavuokrat	16 000 000	€/20v

12.3 Kalustus ja ICT

Kiinteistön kalustuksen kustannusarvio on 350 000 € alv0%, ja 439 250 € alv 25,5%. ICT kustannus on 350 000 € alv0%, ja 439 250 € alv 25,5.

13 Aikataulu

Projektin aikataulun tavoite on ollut toiminnan aloittaminen uudessa yksikössä vuoden 2028 alkupuoliskolla. Kohteen rakennustöiden valmistumisen ajankohta huomioiden pyrkimys on viimeistellä pihatytöt syksyllä 2027 jotta toiminta voi jatkua turvallisesti myös keväällä 2028.

- tarvekuvaus valmistunut 6/2025
- 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
- rakentaminen 1/2027-2/2028
 - pihatöiden valmistuminen syksy 2027
- tilaajan kalustus 3/2028
- käyttöönotto ja loppusiivous 4/2028
- ensimmäinen asiakas Q2/2028

*Toimijavalinnan jälkeen järjestetään aloituskokous, jossa sovitaan seuraavista asioista:

- hankkeen henkilöstö sekä vaihtuvuuden hallinta. Hankkeen avainhenkilöiden vaihtuminen tulee kirjallisesti hyväksyttäväksi tilaajalla.
- hankkeen yleiset käytännöt
- sopimusneuvottelujen päivämäärä ja sisältö
- kokouskäytäntö alkuvaiheessa
- tontin luovutus ja maanvuokrasopimuksen allekirjoitus
- hankkeen välitavoitteet sekä sanktiot
- hankkeen alustavan aikataulun muuttaminen viralliseksi aikatauluksi

Projektin alustava aikataulu, liite 1.