



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

**Ikääntyneiden asumispalveluyksikkö
Järvenpäähän
Tarvekuvaus
Konsernijaosto**

01.10.2025

KEUSOTE.FI

Agenda

1. Haettava päätös

2. Tarvekuvaus

- Tausta
- Perustelut kapasiteetin tarpeesta
- Kustannukset
- Sijainti
- Uudet tilat
- Hankkeen aikataulu
- Projektioorganisaatio

Haettava päätös

- Tarvekuvauksen hyväksyminen
- Kunnan lainanottovaltuus saadaan
 - siirtyminen hankesuunnitelmavaiheeseen
 - markkinakartoituksen aloitus

Tarvekuvaus



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Tausta

- Tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa vuokrakohte vuokranantajan johdolla vuokralaisen käyttöön eli kyse on rakennettavan vuokrakohteen kilpailutuksesta.
- Kyseessä on yhteensä 60-paikkainen ikääntyneiden hybridimuotoinen ja muuntojoustava asumispalveluyksikkö, jossa yhteisöllistä asumista on 40 paikkaa ja ympärivuorokautista palveluasumista 20 paikkaa.
- 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.

Perustelut kapasiteetin tarpeesta

- Kattavuusprosentit peilattuna 75 vuotta täyttäneiden määrään

Järvenpää					
Vuosi	75 vuotta täyttäneet	YA 2%	Mukaan lukien alle 75v 13%	YPA 5,6%	Mukaan lukien alle 75v 13%
2024	4395	88	99	246	278
2025	4652	93	105	261	294
2026	4910	98	111	275	311
2027	5170	103	117	290	327
2028	5379	108	122	301	340
2029	5640	113	127	316	357
2030	5865	117	133	328	371
2035	6811	136	154	381	431
2040	7634	153	173	428	483
2045	8142	163	184	456	515

- Nykyinen kapasiteetti Järvenpäässä

JÄRVENPÄÄSSÄ sijaitsevat yksiköt, pitkäaikainen

Keusoten oma palvelutuotanto

Ympäri vuorokautinen

- Lehmustokoti 36
- Pihlavistokoti 42
- Vaahterakoti 57

Yhteisöllinen

- Tammistokoti 31
- Vaahterakoti 6
- Pihlavistokoti 6

Ostopalvelut

Ympäri vuorokautinen

- Hoivakoti Elna-Maria 26
- Esperin Kivipuisto 41
- Hoivakoti Mylly 60
- Miljan hoivakoti 14
- Villa Kivi 56

Yhteisöllinen

- Esperin Kivipuisto 11

Yhteensä YPA 332 ja YA 54

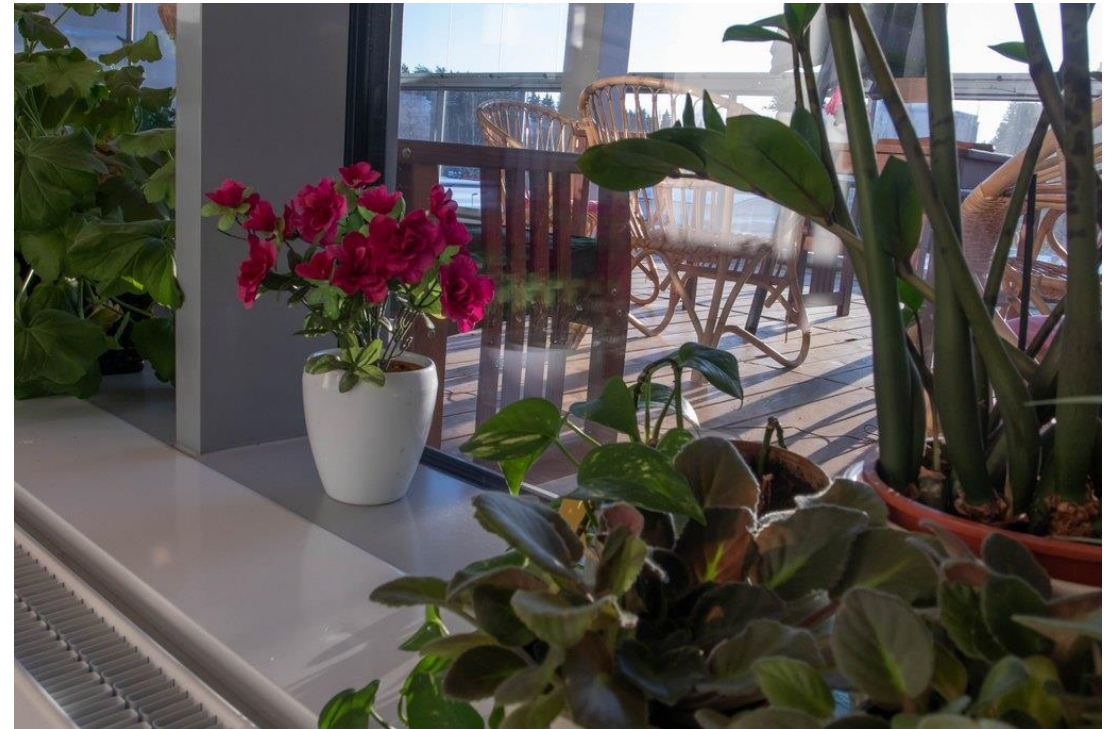
Järvenpäässä käynnissä yksi yksityinen hanke 32 paikkaa, muutokset omassa palvelutuotannossa Pihlavistokodissa.

Kustannukset

- Hankkeelle haetaan lainanottovaltuutta vuodelle 2026: 19 M€ 20 vuoden ajalle = 950 000 € / vuosi (pääomavuokra). Valtiovarainministeriön ohjeistuksessa lainanottovaltuuden hakuun ei huomioida indeksikorotusten vaikutuksia, eikä ylläpitovuokraa sisällytetä investointia vastaavaan arvoon.
- Suunnittelukustannukset
 - HVA:n tekemät suunnittelukustannukset (mm. hankesuunnitelman ja hankinta-asiakirjojen tekemiseen liittyvät kustannukset, kilpailutus, maaperätutkimukset, suunnittelun ja rakentamisen aikainen valvonta jne.) vähentävät vuokraosuutta
 - kilpailutuksen voittanut vuokranantaja vastaa muista suunnittelukustannuksista ja ne sisältyvät vuokraan
- Toiminnan kustannukset hankkeen toteutumisen jälkeen lasketaan suunnittelun alkaessa
 - Alustava arvio henkilöstömäärästä 34 työntekijää
- Irtaimistokustannukset ja ICT-kustannukset tarkentuvat seuraavassa vaiheessa
 - Arvio irtaimistosta 400 000€ ja ICT-kustannuksista 350 000€

Sijainti

- Sijainnista käydään neuvotteluja kaupungin kanssa tai vastaavasti yksikön sijainti määrittyy kilpailutuksen perusteella
 - Mikäli määritellään kilpailutuksessa: laadulliset kriteerit
- Sijainniksi tavoitellaan keskeistä sijaintia lähellä palveluja, esim. päivittäistavarakauppaa
- Maantieteellinen sijainti – saavutettavuus hyvä asiakkaille / läheisille sekä henkilökunnalle, julkiset yhteydet
- Lähialueella tasaista maastoa ulkoiluun sekä viheralueita



Uudet tilat

- Arvioitu bruttoala noin 2 400-2 700m². Tilatarpeet palvelutoiminnalle ja tukipalveluille täsmentyvät hankkeen seuraavassa vaiheessa. Tavoitteena on tilojen muunneltavuus ja monikäyttöisyys.
- Yksi ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö (20 paikkaa)
 - o 20 ympärivuorokautisen asumisen huonetta sisältäen WC-kylpyhuonetilan
 - o Arkikeittiö, ruokailutila ja oleskelutila
 - o Henkilökunnan toimistotila + lääkehuone
- Kaksi yhteisöllisen asumisen yksikköä (20 + 20 paikkaa)
 - o 40 yhteisöllisen asumisen huonetta sisältäen WC-kylpyhuonetilan ja keittiön / keittiövarauksen
 - o Arkikeittiö, ruokailutila sekä oleskelutila
 - o Henkilökunnan toimistotila + lääkehuone
- Talon yhteiset tilat
 - o Sauna + pukuhuone + suihkutila
 - o Neuvottelutila
 - o Esihenkilön ja vastaavan sairaanhoitajan huoneet
- Henkilökunnan sosiaalityilat:
 - o Pukuhuonetilat + työvaatetilat
 - o Taukotilat
- Logistiikka ja tukipalvelut
 - o Varastotilat sis. vuokratekstiilit, hoitotarvikkeet, inkontinenssisuojavarastot
 - o Jakelu-/valmistuskeittiö
 - o Pyykkihuolto
 - o Siivous

Aikataulu

- Hankkeen vaiheet:
 - Hanke käynnistyy, mikäli VM myöntää lainanottovaltuuden (oletuksena lainanottovaltuuden myöntäminen 3-4/2026). Aikataulua on mahdollista muokata lainanottovaltuuden mukaisesti.
 - Hankesuunnitelman valmistelu 4–8/2026
 - Hankesuunnitelma konsernijaostoon ja päätös kilpailutuksen aloituksesta 9/2026
 - Kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus 10–12/2026
 - Tarjousten läpikäynti ja päätöksenteko konsernijaostossa 1/2027
 - Sopimusten läpikäynti ja allekirjoitukset 2/2027
 - Suunnittelu ja suunnitelmien tarkistus 2–5/2027
 - Rakennuslupa 2-6 kk (ilman poikkeamia, valmis kaava) 4-8/2027
 - Rakentaminen 13-15 kk 8/2027–10/2028
 - Käyttöönoton valmistelu 10-11/2028
 - Ensimmäinen asiakas 12/2028

Projektioorganisaatio

Nimi	Työtehtävä	Sähköposti, puhelinnumero
Taneli Kalliokoski	Tila- ja tukipalvelujohtaja	taneli.kalliokoski@keusote.fi
Mari Patronen	Palvelualuejohtaja, ikäntyneiden ja vammaisten palvelut	mari.patronen@keusote.fi
Tuija Nuutinen	Ikäntyneiden asumispalvelujen päällikkö	tuija.nuutinen@keusote.fi
Sannamari Nousiainen	Toimitilapäällikkö	sannamari.nousiainen@keusote.fi
Laura Nummela	Projektipäällikkö	laura.nummela@keusote.fi
Anita Hursti	Koordinoiva esimies	anita.hursti@keusote.fi

Taneli Kalliokoski, tila- ja tukipalvelujohtaja
Laura Nummela, projektipäällikkö

KEUSOTE.FI