

Hankesuunnitelma

Ikääntyneiden asumispalveluyksikkö

Toreenintie 2, Nurmijärvi

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
3.3 Taloudelliset perustelut	6
3.4 Alueellinen tarkastelu.....	7
4. Projektioorganisaatio	7
5. Selvitys rakennuspaikasta	8
5.1 Asemakaava	8
5.2 Saavutettavuus ja liikennejärjestelyt	9
5.3 Pysäköinti.....	9
5.4 Geotekninen selvitys	9
6 Rakennusosat, tekniset järjestelmät sekä laatuvaatimukset	9
7 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset	10
7.1 Tilat ja laajuus.....	10
7.2 Esteettömyys	10
7.3 Muunto- ja käyttöjoustavuus	11
8 Ympäristötavoitteet	11
9 Häiriöt työmaan aikana	11
10 Riskienhallintasuunnitelma	12
11 Viestintä ja osallisuus.....	12
12 Arvio hankkeen taloudellisista vaikutuksista	12
12.1 Rakentamiskustannus	12
12.2 Tontin kustannus	13
12.3 Purkukustannus	13
12.4 Tilakustannus toiminnalle	13
12.5 Kalustus ja ICT	13
13 Aikataulu	13

Hankkeen nimi ja osoite Ikääntyneiden uusi asumispalveluysikkö Nurmijärvi Toreenintie 2, 01900 Nurmijärvi			Diaarinumero
Kunnanosa, kortteli, tontti Toreeni			Kiinteistötunnukset 543-402-104-55
Käyttäjä / toiminta Keski-Uudenmaan hyvinvointialue, Ikääntyneiden asumispalvelut			
	brm ²	autopaikat	Kustannusarvio (alv 0 %)
Keusoten tilat	Arvioitu bruttoala on noin 2400-2500 brm ²		
Yhteensä			
Hankkeen kuvaus ja perustelut Väestön ikärakenteen muuttuessa 75 vuotta täyttäneiden määrä tulee yli kaksinkertaistumaan seuraavien 15 vuoden aikana. Tämä vaikuttaa merkittävästi palvelutarpeen kasvuun. Asiakaspaikkojen lisäämisellä pyritään vastaamaan lisääntyneeseen tarpeeseen. Uusi ikääntyneiden asumispalveluysikkö 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 asumispalveluysikkö, jossa yhteisöllistä asumista on 40 paikkaa ja ympärivuorokautista asumista 20 paikkaa.			
Käyttökustannukset (Keusote)	Ensikertainen kalustaminen (alv 0 %) 350 000		€/brm ² (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 18 M € / 20 vuotta			
Lisätiedot			

Hankesuunnitelman liiteluettelo

Julkiset liitteet:

- Liite 1 Tontin selvitykset ja asemakaava
- Liite 2 Maaperätutkimukset (Valmistuvat 12/2025)
- Liite 3 Hankkeen alustava aikataulu
- Liite 4 Tarvekuvaus
- Liite 5 Viestintäsuunnitelma
- Liite 6 Osallisuussuunnitelma
- Liite 7 Vastuullisuusohjelma
- Liite 8 Toimitilasuunnitelma
- Liite 9 Esteettömyys selvitys

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

- 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 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 asumispalveluyksikkö osoitteessa Toreenintie 2; Nurmijärvi 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. Uudisrakennus tulee sijaitsemaan Nurmijärven kirkonkylässä keskeisten palveluiden äärellä terveysaseman ja hoivakoti Nurmilinnun naapurina.

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 4, toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet sekä tukipalvelusuunnitelma liite 10.

2.2 Hanketta koskevat päätökset

Hankkeeseen liittyen on tehtynä seuraavat päätökset:

- tontin varaus
- lainanottovaltuus v. 2025 18M€ / 20 vuotta

- tarvekuvaus hyväksytty Keusoten aluehallitus 17.06.2025 § 158

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 palvelumuodosta 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 4, Toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet sekä tukipalvelusuunnitelma, liite 10.

3.3 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 määräajaksi, eikä vuokrahankinnassa ole sopimuskauden loppussa lunastusta tai jäännösarvoa. Tilahankinta on kiinteistöriskitön, sen kustannusvastuu on hallittavissa ja tilat on räätälöity suunniteltuun käyttöön. Hankkeen kustannukset ovat ennustettavissa kaikilta osin jo tilausvaiheessa vuokrauden loppuun saakka. Vuokrauden 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 Toreenin alueella, tällä hetkellä laajan terveysaseman kiinteistön alueella ja varattava alue on kooltaan noin 5400 m². Alue sijoittuu keskustaan ja viereisiltä tonteilta löytyvät niin kunnan terveysasema kuin kauppakeskuskin.

4. Projektioorganisaatio

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

Projektioorganisaatio on esitetty kuvassa 1.

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: projektiorganisaatio.

5. Selvitys rakennuspaikasta

Tonttivaraus on tehty kiinteistön 543-402-104-55 alueelle. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Nurmijärven kirkonkylän Toreenin alueella, osoitteessa Toreenintie 2. Kohteena olevalla tontilla on toiminut kirkonkylän 1977 rakennettu päiväkot, jonka toiminta on lakannut eikä rakennuksena vastaa enää viranomaisvaatimuksia. Kiinteistön alueella toimii kirkonkylän terveysasema ja Keusoten ikääntyneiden asumispalveluysikkö Nurmilintu. Kiinteistö sijoittuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YS). Määräalan kokonaispinta-ala on 5400 m² ja rakennusoikeus noin 2700 kem². Tulevan rakennuksen arvioitu bruttoala on noin 2400-2500 brm².

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

Alueella on voimassa 31.5.2021 voimaan kuulutettu asemakaavamuutos Toreeni II (2-241), jossa kohteena oleva kiinteistö sijoittuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YS). Kiinteistöä koskevat seuraavat kaavamääräykset: Roomalainen numero (III) osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Tehokkuusluku eli kerroslalan suhde tontin pinta-alaan $e=0.60$. Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä, autopaikkoina tai leikkikenttinä, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Alueen puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Melumääräykset: Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB (A), ettei sisämelutaso ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) työ- ja kokoontumistilojen osalta 35 dB (A) tai liiketilojen osalta 45 dB (A). Palveluasumiseen ja pitkäaikaissairaanhoidon tarkoitettujen rakennusten ulkoseinät tulee toteuttaa siten, että ulkoa kantautuvasta liikenteen melusta aiheutuva melutaso ei päivällä (klo 7-22) ylitä arvoa L Aeq 35 dB(A) eikä yöllä (klo 22-07) arvoa L Aeq 30 dB(A). Alue tulee toteuttaa siten, että liikenteestä aiheutuva melutaso ei oleskeluun ja virkistykseen tarkoitettulla piha-alueella ylitä muu melu huomioon ottaen päivisin arvoa 55 dB (A) eikä öisin (klo 22-07) arvoa 45 dB (A).

Autopaikkamääräykset: Julkiset lähipalvelulaitokset: 1 ap/70 k-m2 kohti sekä lisäksi laitoksen tarvitsemat vieraspaikat: 1 ap/5 laitospaikkaa + 1 ap/2työntekijää + asiakaspaikat. Asemakaava ja tonttirajaus, liite 1.

5.2 Saavutettavuus ja liikennejärjestelyt

Linja-autoasemalle on tontilta matkaa alle kilometri. Julkista bussiliikennettä on saatavilla Toreenintien kautta (Korsisaari /2025), lisäksi matalalattiabussi Kivenkyyti (Korsisaari/2025) toimii kutsukyytinä.

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.

5.3 Pysäköinti

Tontille rakennetaan riittävät pysäköintipaikat sekä henkilökunnan, asiakkaiden että vierailijoiden käyttöön, tavoitteena 24 avopaikkaa. Määrää tarkennetaan suunnitelman edetessä. Kohteeseen suunnitellaan sähköautojen latauspisteet sekä lämmitystolpalla varustettuja paikkoja 50% kaikista paikoista. Vaadittavat LE-autopaikat sijoitetaan pysäköintialueen reunaan siten, että siitä on mahdollista kulkea esteettömästi haluttuun yksikköön. Polkupyörille varataan myös paikkoja ja kiinteistölle rakennetaan latauspiste sähköpyörille sekä muille sähkökulkupeleille.

5.4 Geotekninen selvitys

Tontin alustavat maaperätutkimukset suoritetaan joulukuussa 2025.
liite 2.

6 Rakennusosat, tekniset järjestelmät sekä laatuvaatimukset

Uudisrakennuksen rakennusosista, teknisistä järjestelmistä sekä laatuvaatimuksista on koottu suunnitteluohjeistus;

Liite 13 Rakennusosat, tekniset järjestelmät ja laatuvaatimukset

Liite 14 Sähkö- ja ICT -suunnitelma

7 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

7.1 Tilat ja laajuus

Kaikki kolme yksikköä sijoitetaan samaan yksikerroksiseen 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.
- Tilaohjelman määrittelyistä neliömääristä saa vähäisesti poiketa, jos muutos ei vaikuta tilojen toiminnallisuuteen (kalustus huomioitava). Poikkeamissa tulee kuitenkin huomioida lait ja määräykset mm. asiakashuoneiden koon määrittelyssä. Kokomuutoksista tulee myös sopia yhteistyössä tilaajan kanssa ja tilaohjelmaan tulee päivittää muuttuneet neliöt.

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

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 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 ulkopuoliseen tarkoitukseen. Ympäri vuorokautisen 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 tekniäksi käyttöäkin 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. Eri-tyistä huomiota on kiinnitettävä Toreenintien kevyen liikenteen tienkäyttäjien turvallisuuden rakennusalueen läheisyydessä. Tiedottamisessa tulee huomioida, että naapurusto on hyvin vaihtelevaa ja varsinkin aloitustiedotteet tulee järjestää postilaatikkojakeluna paperikirjein.

Kaikissa järjestelyissä alueella toimivan tahon tulee ymmärtää, että rakennettavan tontin läpi kulkee yleisesti käytössä ollut jalankulkutie. Ulkopuoliset tulee ohjata selkeästi pois rakennusalueelta ja korvaavat kulkureitit on informoitava selkeästi.

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 marraskuun 2025 hintatasoon 101,2 / 11.2025. Haahtela-kehitys Oy:n hintaennusteen mukaan. Paikkakuntana on Nurmijärvi.

Laskennassa käytetty huoneistoala oli 2179 hm² ja kokonaisala 2596 brm². Laskennassa ei ollut mukana mm. ulkovarastoja, tilaajan kalustusta, AV-järjestelmiä tai laitteita ja ohjelmistoja.

Kustannusarvio yhteensä oli 8 602 000, alv 0% ja 10 795 510, alv 25,5%

12.2 Tontin kustannus

Kiinteistön 543-402-104-55 alueelle tehty n.5400m² tonttivaraus. Tontin kauppahinta on 719.500 euroa. Hinta laskettu 2700 k-m² mukaan, 285 €/k-m². Kauppahinnassa on huomioitu myyjän osuus rakennusten purkukuluista (50.000 €). Jos tontista maksetaan Keusoten toimesta varausmaksu ennen kohteen tulevan toimijan valintaa niin tämä tulee huomioida erikseen kilpailutuksessa.

12.3 Purkukustannus

Varatulla tontilla sijaitsee vanha päiväkotikoti joka puretaan ennen rakennustöiden aloitusta. Purku-urakka kuuluu kiinteänä osana rakennusprojektiin. Arvioitu purkukustannus on noin 100 000€, alv 0%. Kaupunki osallistuu purkukustannuksiin hyvittämällä tontin hinnasta 50 000€.

12.4 Tilakustannus toiminnalle

Avainluvut		
Asiakaspaikkoja	40 + 20	asiakasta
Tilamäärä	2500	brm ²
Tilavuokrat	18 000 000	€/20v

12.5 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 pihatyöt syksyllä 2027 jotta toiminta voi jatkua turvallisesti myös keväällä 2028.

Hankkeen aikataulu

- tarvekuvaus valmistunut 6/2025
- alustava tonttivaraaus 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

*Toimijavalinnan jälkeen järjestetään aloituskokous, jossa sovitaan seuraavista asioista:

- hankkeen henkilöstö sekä vaihtuvuuden hallinta. Hankkeen avainhenkilöiden vaihtuminen tulee kirjallisesti hyväksyttävä 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 3.