

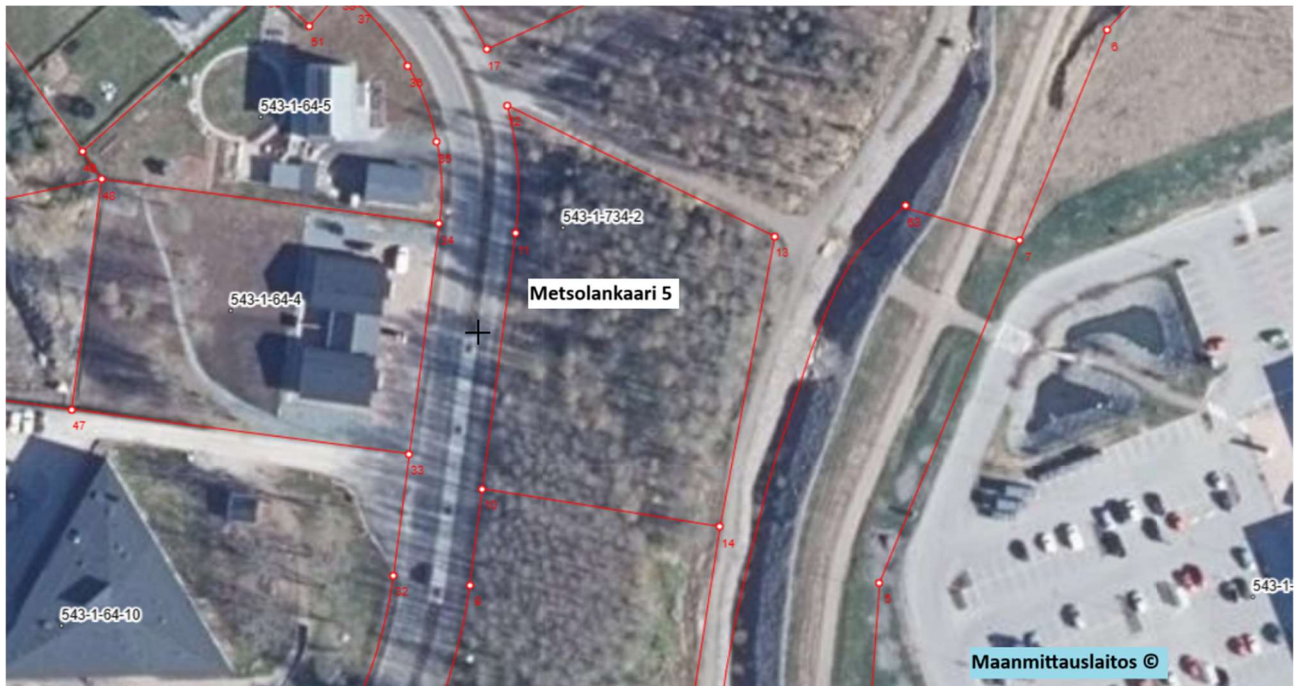
Hankesuunnitelma

Nurmijärven vammaispalveluyksikkö,
uudisrakennus

Metsolankaari 5, Rajamäki

- Uudenmaan Vammaispalvelut Oy (UVP)
- Keusote vammaispalvelut
- 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.....	9
5.4 Geotekninen selvitys	10
6 Rakennusosat, tekniset järjestelmät sekä laatuvaatimukset	10
7 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset	10
7.1 Tilat ja laajuus.....	10
7.2 Esteettömyys	10
7.3 Turvallisuusratkaisut.....	11
7.4 Muunto- ja käyttöjoustavuus	11
8 Ympäristötavoitteet	11
9 Häiriöt työmaan aikana	12
10 Riskienhallintasuunnitelma	12
11 Viestintä ja osallisuus.....	12
12 Arvio hankkeen taloudellisista vaikutuksista	12
12.1 Rakentamiskustannus	12
12.3 Tontin kustannus	13
12.2 Tilakustannus toiminnalle	13

12.3 Kalustus ja ICT-kulut	14
13 Aikataulu	14

Hankkeen nimi ja osoite XXXX, Metsolankaari 5, 05200 Rajamäki			Diaarinumero
Kunnanosa, kortteli, tontti			Kiinteistötunnukset 543-1-734-2
Käyttäjä / toiminta Keski-Uudenmaan hyvinvointialue, vammaispalvelut			
	brm²	autopaikat	Kustannusarvio (alv 0 %)
Keusoten tilat	1 141	15	lainanottovaltuus €
20 asiakaspaikkaa			7,5M€
Yhteensä			
Hankkeen kuvaus ja perustelut Hankeen lähtökohtana on ollut kolmen erillään olevan omakotitalomaisen Nurmijärvellä sijaitsevan yksikön saaminen samaan kiinteistöön, jolloin voidaan luopua erillisistä yksiköistä, jotka eivät vastaa nykyisten säädösten vaatimuksia tiloiltaan sekä lisätä kapasiteettia kahdella uudella asiakaspaikalla. Uudisrakennukseen toteutetaan seuraavat tilat: - 13 paikkaa ympärivuorokautista palveluasumista - 7 paikkaa yhteisöllistä asumista Kohteen toteutusmuodoksi on valittu vuokramalli, jossa lopputuloksena on pitkä vuokrasuhde, ja kokonaiskustannukset ovat alusta asti tiedossa. Kohteen vuokranantajana toimii Uudenmaan vammaispalvelut Oy, joka on Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen sidosyksikkö (omistajuus 20,38%).			
Hankkeen toteutusaikataulu (kk/vuosi)			
Toteutussuunnitelmat 03/2026	Rakennusaika 05/2027	Käyttöönotto 06/2027	
Hankkeen toteutustapa (oma hanke, osto, vuokraus, allianssi) Vuokramalli			
Rahoitus talousarviossa Lainanottovaltuus			
Lisätiedot			

Hankesuunnitelman liiteluettelo

Julkiset liitteet:

Liite 1	Asemakaavapiirros
Liite 2	Tonttivarauspäättös (Nurmijärven kunta)
Liite 3	Alueellinen tarkastelu
Liite 4	Maaperätutkimukset
Liite 5	Hankkeen aikataulu
Liite 6	Tarvekuvaus
Liite 7	Viestintäsuunnitelma
Liite 8	Osallisuussuunnitelma
Liite 9	Vastuullisuusohjelma
Liite 10	Toimitilasuunnitelma
Liite 11	Esteettömyys selvitys

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

Liite 12	Toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet ja tukipalvelusuunnitelma
Liite 13	Tilaluettelo
Liite 14	Tilakortit
Liite 15	Asemapiirustus ja pohjapiirustus 1. krs.
Liite 16	Rakennusosat, tekniset järjestelmät ja laatuvaatimukset
Liite 17	LVI
Liite 18	Sähkö, paloilmoitin ja ICT
Liite 19	Valaistussuunnitelma
Liite 20	Sprinkler-järjestelmä
Liite 21	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 vammaispalveluyksikkö osoitteessa Metsolankaari 5, Nurmijärvi tarjoaa nykyaikaiset ja säädösten mukaiset tilat vammaispalvelun asiakkaille. Uuteen kohteeseen tulee 20 asiakaspaikkaa. Uudisrakennuksella korvataan olemassa olevia tiloja sekä lisätään hyvinvointialueen oman palvelutuotannon paikkoja ja täten varaudutaan tulevien suosien tarpeisiin. 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. Kohteen vuokranantajana toimii Uudenmaan vammaispalvelut Oy, joka on Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen sidosyksikkö (omistajuus 20,38%).

2. Hankkeen tausta ja tarve

2.1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen lähtökohtana on ollut kolmen erillään olevan omakotitalomaisen Nurmijärvellä sijaitsevan yksikön saaminen samaan kiinteistöön, jolloin voidaan luopua erillisistä yksiköistä, jotka eivät vastaa nykyisten säädösten vaatimuksia tiloiltaan.

Tarvekuvaus, liite 6, toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet sekä tukipalvelusuunnitelma liite 12.

2.2 Hanketta koskevat päätökset

Hanketta koskien tehdyt päätökset:

- Tarvekuvaus hyväksytty Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen aluehallituksessa 17.12.2024

- Esisopimus ja esivuokrasopimus (Keusote ja UVP:n välillä) hyväksytty Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen aluehallituksessa 25.02.2025

3. Hankkeen tavoitteet ja perustelut

3.1 Tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on yhdistä kolme vammaispalvelun yksikköä saman katon alle sekä lisätä kapasiteettia kahdella uudella asiakaspaikalla.

Uudisrakennukseen toteutetaan seuraavat tilat:

- 13 paikkaa ympärivuorokautista palveluasumista
- 7 paikkaa yhteisöllistä asumista

Toiminnan kuvaus, hankkeen tavoitteet sekä tukipalvelusuunnitelma, liite 12.

3.2 Nykyiset tilat

Nykyiset tilat sijaitsevat kolmessa eri omakotitalomaisessa kohteessa, joista on tarkoitus luopua uuden kohteen valmistuessa. Nykyiset tilat eivät vastaa viranomaisten ohjeistusta esimerkiksi huonekohtaisten wc-tilojen osalta, eikä nykyisin olevia tiloja ole mahdollista saneerata tilavaatimuksia vastaaviksi.

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 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 543-1-734-2 sijaitsee asemakaavan mukaisella asuinrakennusten korttelialueella (A-3), e=0,3 osoitteessa Metsolankaari 5, Rajamäki. Tontin pinta-ala on 3672 m² ja rakennusoikeus 1102 k-m².

4. Projektiorganisaatio

Keusote	UVP	Suunnittelijat
Taneli Kalliokoski, tila- ja tukipalvelujohtaja	Marko Mörsky, toimitusjohtaja	Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehtisuunnittelu Valkeavirta Tmi
Mari Patronen, tulosaluejohtaja IKVA	Kirsi Nummelin, kiinteistöpäällikkö	Rakennuttaminen: Ins. tsto LaRa Oy
Sannamari Nousiainen, toimitilapäällikkö		Valvonta: Ins. Tsto LaRa Oy
Sari Pesu, vammaispalvelujen päällikkö		Rakennesuunnittelu: Granlund Oy
Merja Siltala, koordinoiva esihenkilö		Sähkösuunnittelu: Sähkösuunnittelu Kortemaa Oy
Jenna Huotari, asumispalveluiden esihenkilö		Pohjatutkimus ja GEO-suunnittelu: Uudenmaan Pohjatutkimus Oy
Laura Nummela, projektipäällikkö		Sprinklersuunnittelu: Twinputki Oy
Juha Särkkä, projektikoordinaattori		
Marko Luosujärvi, hankepäällikkö		
Mari Ahlgren, tukipalvelupäällikkö		
Aleksi Tuominen, turvallisuusasiantuntija		
Henry Sukander, ICT-asiantuntija		

5. Selvitys rakennuspaikasta

Uudenmaan Vammaispalvelut Oy on saanut tonttivarauksen Nurmijärven kunnalta maankäyttöpäällikön tekemällä viranhaltijapäätöksellä 135/10.00.02.00/2025, päiväys 3.2.2025, liite 2 ja liite 3.

Tontti sijaitsee Nurmijärven kunnan Rajamäellä. Kylänpään alue on uutta pientaloaluetta. Tontin lähinaapureissa on omakotitaloja, paritaloja sekä päiväkotia. Tontin reunalta lähtee kevyen liikenteen tie läheiselle ostoskeskukselle. Tontille on tuotu kunnallistekniikan liittymät.

5.1 Asemakaava

Tontin asemakaava merkintä on A-3, asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, paritaloja, kytkettyjä asuinpientaloja, erillispientaloja sekä pienkerrostaloja. Tontin tehokkuusluku on 0.3 eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Asemakaava ja tonttirajaus, liite 1.

5.2 Saavutettavuus ja liikennejärjestelyt

Tulevan yksikön piha-alue suunnitellaan esteettömäksi 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 (15 kpl) kaavamääräyksen mukaisesti sekä henkilökunnan että asiakkaiden käyttöön huomioiden yksi LE-parkkipaikka. Osaan parkkipaikoista asennetaan auton esilämmitystä varten lämpötolpat. Sähköautojen latauspiste asennetaan myös. Kadun varrella on yleisiä parkkipaikkoja esim. kohteessa vieraileville henkilöille.

5.4 Geotekninen selvitys

Tontin maaperätutkimukset suoritettiin kesäkuussa ja pohjatutkimuksen raportti saatiin 9.6.2025. Maapohja on huonosti kantavaa savi- ja silttimaata. Rakennuksen perustukset tullaan paaluttamaan. Tutkimustulokset sekä perustamistapalausunto, liite 4.

6 Rakennusosat, tekniset järjestelmät sekä laatuvaatimukset

Uudisrakennuksen rakennusosista, teknisistä järjestelmistä sekä laatuvaatimuksista on laadittu erilliset asiakirjat, jotka ovat liitteinä.

Liite 16 Rakennusosat, tekniset järjestelmät ja laatuvaatimukset

Liite 17 LVI

Liite 18 Sähkö- paloilmoitin- ja ICT -suunnitelma

Liite 19 Valaistussuunnitelma

Liite 20 Sprinklerijärjestelmä

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. Tilojen yksityiskohdat esitetään tilaohjelmassa, tilakorteissa sekä tässä suunnitelmassa ja sen liitteissä. Tilaluettelo on esitetty liitteessä 13, tilakortit ovat esitetty liitteessä 14 sekä asemapiirustus ja pohjapiirustus liitteessä 15.

7.2 Esteettömyys

Tilojen suunnittelussa tulee korostetusti huomioida turvallisuus, esteettömyys ja valvottavuus. Erityistarpeet vaikuttavat mm. tilamitoitukseen ja erilaisten tilojen varusteluun (mm.

hygieniatilat), tilojen sijoitteluun, kulkureitteihin (liikuntaesteisten pyörätuolin käyttö), pihalueen suunnitteluun.

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 aistiesteettömyyttä. Aistiesteettömyys 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 Turvallisuusratkaisut

Tila- ja henkilöturvallisuus, palo- ja poistumisturvallisuus sekä näiden tekniset ratkaisut. Liite 16 sähkö, paloilmoin ja ICT ja liite 18 sprinklerijärjestelmä

7.4 Muunto- ja käyttöjoustavuus

Projektin aikajänne on alustavasti suunniteltu 30 vuodeksi eteenpäin. Tilastollisesti tarkasteltuna tälle aikavälille ei ole näkyvissä tarvetta vähentää tai muuttaa tiloja toiseen tarkoitukseen. Muunto- ja käyttöjoustavuudessa tämän kohteen kohdalla on huomioitu keittiövarustusten teko sekä mahdollisuus 6 asunnon jakaminen kahdeksi pienemmäksi yksiköksi. 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 kestävä 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 9 sekä toimitilasuunnitelmassa, liite 10.

9 Häiriöt työmaan aikana

Tiedottamisessa tulee huomioida, että naapurusto on omakotitalopainotteista ja tiedotus tulee järjestää postilaatikkojakeluna paperikirjein tai vastaavalla tavalla, jotta tieto saadaan alueen asukkaille esim. katkoksista liikenteessä. Rakentamisen aikana tulee mahdollisia katkoja kunnallisteknisiin järjestelmiin, mutta näistä vaaditaan urakoitsijalta riittävä varautuminen etukäteen sekä katkojen ajankohta sovitaan yhteisesti. Työmaa tulee vaikuttamaan pääasiallisesti kulkuteihin sekä alueella oleskeluun.

10 Riskienhallintasuunnitelma

Projektin riskit taulukoitiin ja käsiteltiin mukaillen Keusoten toimitilasuunnitelman riskimatriisia. Dokumenttia päivitetään hankkeen edetessä. Riskienhallintasuunnitelma, liite 21.

11 Viestintä ja osallisuus

Projektille on tehty viestintäsuunnitelma sekä osallisuussuunnitelma, liitteet 7. ja 8. 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

Hankkeelle on laadittu kustannusarvio tavoitehintamenettelyllä. Tavoitehintamenettelyssä määritellään rakennushankkeen kustannustavoite hankkeen varhaisessa vaiheessa, ja

suunnitteluprosessia pyritään ohjaamaan niin, että lopputulos pysyy tämän tavoitteen sisällä.

Tavoitehintalaskelma perustuu tilojen pinta-aloihin, laatu- ja hanketekijöihin ja rakennuksen sijaintipaikkakuntaan. Menettelyllä saadaan määritettyä rakennuskustannusten puite.

Lopulliset rakennuskustannukset saadaan selville siinä vaiheessa, kun kaikkien urakkakilpailutuksien tulokset on saatu ja voidaan tehdä yhteenveto koko hankkeen kustannuksista.

Tavoitehinta-arvion laadinnassa on käytetty Haahtela-Kehitys Oy:n laskentaohjelmaa. Kustannukset on arvioitu Haahtela-Kehitys Oy:n antamaan 09/2025 hintatasoon.

Hankkeen laajuutena on käytetty tilaluettelon mukaisia pinta-aloja, joiden perusteella on saatu hankkeen kooksi yhteensä 996 hym², bruttopinta-alaksi 1 147 bm² ja kohteen tilavuudeksi 3 935 rm³.

Rakennuskustannukset ovat tämän arvion mukaan noin 3,3 miljoonaa euroa (alv 0%). Tämän lisäksi hankkeelle tulee muita kustannuksia esimerkiksi tontin ostosta ja rakentamisen aikaisesta rahoituksesta arviolta noin 0,2 miljoonaa euroa (alv 0%).

12.3 Tontin kustannus

Tontin myyntihinnaksi on kunta määritellyt 137.750 € (125 €/k-m²). Tontin vuosivuokra on 6% myyntihinnasta, 8265 €. Tontti varataan Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle 30.4.2026 saakka. Yhtiö on maksanut varauksen vakuudeksi kunnalle varausmaksun, joka on suuruudeltaan 3% kauppahinnasta, yhteensä 4 132 €. Varausmaksu hyvitetään osana kauppahintaa tai ensimmäisen vuoden vuokraa, mutta ei palauteta, jos tontin varaaja peruu kaupan tai vuokrauksen. Ensisijaisesti Uudenmaan Vammaispalvelut Oy tulee ostamaan tontin.

12.2 Tilakustannus toiminnalle

Hankkeelle on myönnetty lainanottovaltuus vuodelle 2024: 7,5 M€ 30 vuoden ajalle = 250 000 € / vuosi (pääomavuokra). Valtiovarainministeriön ohjeistuksessa lainanottovaltuuden hakuun ei huomioida indeksikorotusten vaikutuksia, eikä ylläpitovuokraa sisällytetä investointia vastaavaan arvoon.

12.3 Kalustus ja ICT-kulut

Investointisuunnitelmassa v. 2026 haetaan kohteen kalustukseen 220 000 € investointia sekä ICT-investointeihin (mm. kamera- ja kulunhallinta, turvajärjestelmät, henkilöhälyttimet) 200 000 €.

13 Aikataulu

Projektin aikataulun tavoite on toiminnan aloittaminen uudessa yksikössä kesällä vuonna 2027.

- tarvekuvaus valmistunut 12/2024
- tonttivaraus 2/2025
- alustava hankesopimus ja vuokrasopimus 4/2025 UVP:n ja Keusoten välillä
- suunnittelijoiden valinta 8/2025
- suunnittelu erikoissuunnitteluineen 8/2025–3/2026
- hankesuunnitelma sekä alustavat kilpailutusmateriaalit päätöksentekoon 11/2025
- rakennusluvan haku 12/2025-2/2026
- urakoitsijakilpailutus 2-3/2026
- urakoitsijavalinta 4 /2026
- aloituskokous urakoitsijan ja rakennusvalvonnan kanssa 4-5/2026
- rakentaminen 5/2026-5/2027
 - pihatyöt 2026/2027
- tilaajan kalustus 5/2027
- käyttöönotto ja loppusiivous 5/2027
- ensimmäinen asiakas Q2/2027

Hankkeen aikataulu, liite 5.