



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Ikääntyneiden asumis- palveluyksikkö Hyvinkäälle

Tarvekuvaus / projektisuunnitelma
28.05.2025

Sote ihmisen
kokoiseksi.

28.05.2025
Projektipäällikkö Laura Nummela
Koordinoiva esimies Anita Hursti
Projektikoordinaattori Juha Särkkä

Sisällysluettelo

1. Yhteenveto	3
2. Toiminnan tavoitteet ja perustelut hankkeelle.....	3
2.1. Palvelujen verkostosuunnitelma	3
2.2. Ikääntyneiden määrän lisääntyminen.....	4
2.3. Nykyiset alueen asumispalveluyksiköt.....	5
2.4. Asumispalveluun ohjautuminen.....	6
2.5. Uudessa yksikössä toimiva henkilöstö	6
2.6. Tiloille asetettavat alustavat toiminnalliset tavoitteet	7
2.7. Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys.....	7
3. Tilatarpeet palvelutoiminnalle ja tukitoiminnoille sekä sijoittuminen alueellisesti	8
3.1 Tilatarpeet uusissa tiloissa:	8
3.2. Yksikön sijainti.....	9
4. Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen.....	9
5. Hankkeen alustava aikataulu	10
6. Organisaatio ja vuorovaikutus.....	10
6.1. Yhteyshenkilöt	11

1. Yhteenveto

Tämä tarvekuvaus / projektisuunnitelma koskee ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen rakennettavaa vuokratilaa Hyvinkäälle. Tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa vuokratilaa vuokranantajan johdolla vuokralaisen käyttöön. Kyseessä on yhteensä 60-paikkainen ikääntyneiden hybridimuotoinen asumispalveluyksikkö, jossa yhteisöllistä asumista on 40 paikkaa ja ympärivuorokautista asumista 20 paikkaa.

Tässä dokumentissa esitetään alustavasti perusteita uuden ikääntyneiden asumispalveluyksikön suunnittelun ja rakentamisen aloittamiseksi. Kohteen suunnittelu on käynnistynyt keväällä 2025. Hanke sisältyy palvelujen verkostosuunnitelmaan sekä hyvinvointialueohjelman tuottavuus- ja taloudellisuusohjelmaan. Tavoitteena on oman palvelutuotannon lisääminen ikääntyneiden asumispalvelussa sekä vastaaminen ikääntyneiden lisääntyvään määrään. Tässä dokumentissa on kuvattu toimintojen tarve uusille tiloille sekä alustava kustannusarvio, joka tarkentuu suunnittelun edetessä. Hanketyyppi on uudisrakennus ja toteutusena vuokramalli, joka tarkentuu hankesuunnittelussa. Uudisrakennuksen sijainti tulee olemaan Hyvinkään kaupungin alueella keskeisellä sijainnilla. Sijainti määrittyy hankkeen kilpailutuksessa.

2. Toiminnan tavoitteet ja perustelut hankkeelle

2.1. Palvelujen verkostosuunnitelma

Palvelujen verkostosuunnitelman mukaisesti ikääntyneiden palvelukokonaisuuden rakenteen muutos tapahtuu siten, että painopisteitä muutetaan. Tämä tarkoittaa sitä, että ensisijaisesti tuetaan kotona asumista. Jatkossa myös panostetaan enemmän yhteisölliseen asumiseen ja vähemmän ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. Ympärivuorokautisen palveluasumisen (YPA) kattavuus vähenee samalla kun yhteisöllisen asumisen (YA) kattavuus kasvaa. Omassa palvelutuotannossa lisätään merkittävästi yhteisöllistä asumista, eli investoidaan uusiin kohteisiin.

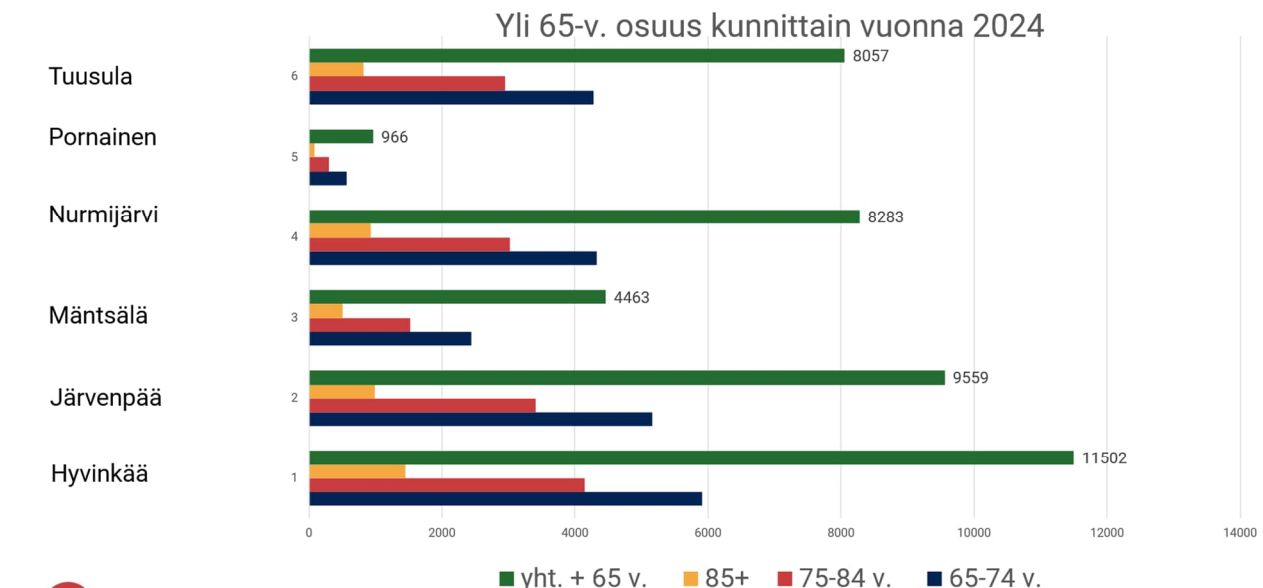
Palvelujen peittävyttä 75 vuotta täyttäneiden osalta kasvatetaan yhteisöllisessä asumisessa nykyisestä 1,0 prosentista noin 2,0 prosenttiin ja puolestaan peittävyys ympärivuorokautisessa palveluasumisessa vähenee nykyisestä 6,7 prosentista 5,6 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä.

2.2. Ikääntyneiden määrän lisääntyminen

Väestön ikärakenteen osalta Keski-Uudellamaalla yli 75-vuotiaiden väestöosuus on maan pienimpien joukossa tällä hetkellä. Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen väestö ikääntyy ja 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. Yli 75-vuotiaiden määrän odotetaan kasvavan Keusoten alueella 54 prosenttia vuoteen 2030E mennessä ja jopa 95 prosenttia vuoteen 2040E mennessä. Yli 65-vuotiaiden määrä on Keusoten alueella myös melko nopeassa kasvussa. Yli 65-vuotiaiden määrän osuuden ennustetaan kasvavan vuoteen 2030E mennessä 26 % ja vuoteen 2040E mennessä 44 %. Tämä edellyttää merkittävää rakenteellista muutosta muun muassa ikääntyneiden asumispalveluihin.

Taulukossa 1 on kuvattu yli 65-vuotiaiden määrä Keusoten kuntien alueella vuonna 2024.



Taulukko 1: Yli 65-vuotiaiden määrä Keusoten kunnissa.

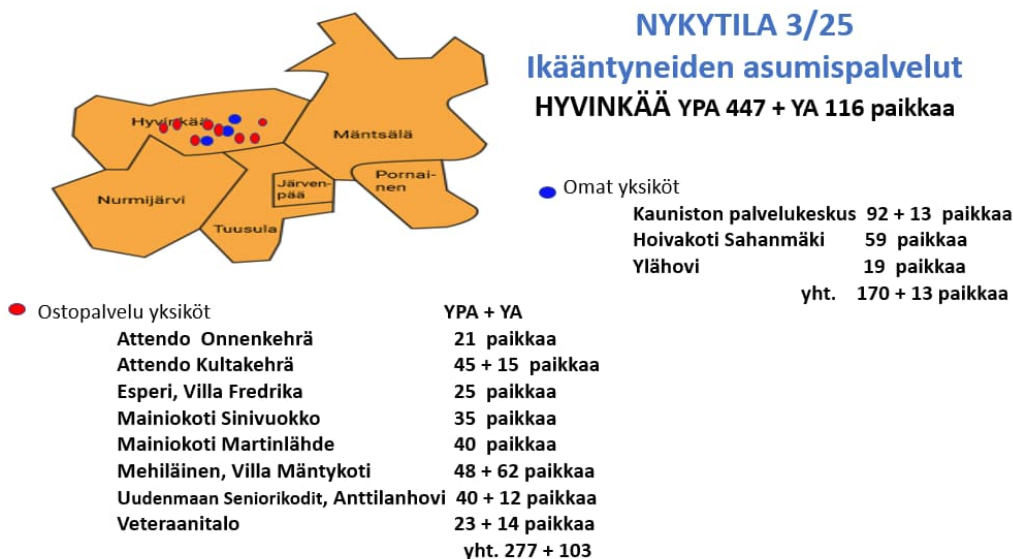
Taulukossa 2 on kuvattuna väestöennusteen (Tilastokeskus 2024) mukainen 75 vuotta täyttäneiden määrän kasvu Hyvinkään kaupungin alueella. Taulukkoon on peilattu myös Keusoten peittävyystavoitteen mukaiset asumispaikkojen tarpeet yhteisöllisessä asumisessa (YA) sekä ympärivuorokautisessa palveluasumisessa (YPA). Paikkojen tarpeeseen on lisätty myös alle 75-vuotiaiden paikkatarpeet. Keusoten kuntien alueella alle 75-vuotiaita on ikääntyneiden asumisessa n. 9–13 % asumisen asiakkaista.

Hyvinkää					
Vuosi	75 vuotta täyttäneet	YA 2 %	Mukaan lukien alle 75 v 10 %	YPA 5,6 %	Mukaan lukien alle 75 v 10 %
2024	5611	112	123	314	346
2025	5841	117	129	327	360
2026	6047	121	133	339	372
2027	6249	125	137	350	385
2028	6453	129	142	361	398
2029	6628	133	146	371	408
2030	6836	137	150	383	421
2035	7594	152	167	425	468
2040	8244	165	181	462	508
2045	8596	172	189	481	530

Taulukko 2: 75 vuotta täyttäneiden määrä Hyvinkäällä peilattuna asumispaikkojen yhteisöllinen asumisen (YA) ja ympärivuorokautisen asumisen (YPA) paikkatarpeisiin

2.3. Nykyiset alueen asumispalveluyksiköt

Taulukossa 3 on kuvattu ikääntyneiden asumispalvelujen koko kapasiteetti Hyvinkään alueella. Ostopalvelujen paikoista on huomioitava, että kaikki kapasiteetista ei ole Keusoten asiakkaiden käytössä tai esimerkiksi osa paikoista on käytössä yksityisesti markkinaehtoisesti. Tällä hetkellä yksityisiä asumispalvelujen hankkeita ei ole tietyvästi vireillä Hyvinkään alueelle. Nykyinen paikkakapasiteetti ei kuitenkaan riitä kattamaan lisääntyvää paikkatarvetta, vaan tarve on uudisrakentamisella lisätä paikkakapasiteettia.



Taulukko 3: Keusoten oman palvelutuotannon ja ostopalvelujen kapasiteetti Hyvinkäällä

2.4. Asumispalveluun ohjautuminen

Sosiaalihuoltolain mukaisiin asumispalveluihin ohjautuminen tapahtuu asiakasohjauksen kautta Keusoten aluehallituksen hyväksymien Ikääntyneiden asumispalvelujen myöntämisperusteiden mukaisesti. Asumispalvelujen tarve selvitetään asiakkaalle tehtävän palvelutarpeen arvioinnin avulla. Arviointi käsitellään SAS- (selvitä, arvioi, sijoita) työryhmässä. Iäkkäällä henkilöllä on oikeus saada hänelle myönnetty sosiaalipalvelu viimeistään kolmessa kuukaudessa siitä, kun tarve palvelulle on todettu ja siitä on tehty myönteinen päätös.

Tarve asumispalveluun arvioidaan säännöllisesti. Palvelua voidaan myöntää tarvittaessa määräaikaisesti ja asumispalvelupaikkaa voidaan tarvittaessa muuttaa asukkaan tarvetta ja toimintakykyä vastaavaksi. Jos asiakkaan toimintakyky kohentuu, hänet voidaan sijoittaa kevyempään, hänen toimintakykyään vastaavaan asumismuotoon. Ympärivuorokautisen palveluasumisen paikan saannin lähtökohta on, että kaikki mahdolliset kotona asumista tukevat palvelut on kokeiltu ja eri asumisvaihtoehdot on selvitetty.

2.5. Uudessa yksikössä toimiva henkilöstö

Uuden yksikön henkilöstömäärä lasketaan suunnittelun seuraavassa vaiheessa

- alustavasti henkilöstömäärä yhteensä 34
 - o Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa 0,6 mitoituksen mukaisesti: aamu 4, ilta 3 ja yö 1 työntekijä
 - o Yhteisöllisessä asumisessa asiakkaiden palvelutarpeiden mukaisesti: aamu 2–3, ilta 2 ja yö 1 työntekijä (yhteinen molemmissa yksiköissä, tarpeen mukaan)
 - o Esihenkilö ja vastaava sairaanhoitaja
 - o Muut erityistyöntekijät mm. fysioterapeutti, sosiokulttuurinen ohjaaja
 - o Muut tukipalvelutyöntekijät (laitoshuolto, siivous yms.)

Yksikkö	Esihenkilö	Vastaava sairaanhoitaja	Sairaanhoitaja	Lähihoitaja	Hoivaavustaja	Fysioterapeutti	Sosiokulttuurinen ohjaaja
Yhteisöllinen asuminen 20 asukaspaikkaa	0,33	0,33	0,5	7	1	0,33	0,5
Yhteisöllinen asuminen 20 asukaspaikkaa	0,33	0,33	0,5	7	1	0,33	0,5
Ympärivuorokautinen 20 asukaspaikkaa	0,33	0,33	1	11	1	0,33	0

Taulukko 4: Alustava henkilöstömäärä

2.6. Tiloille asetettavat alustavat toiminnalliset tavoitteet

- kaikkien asiakastilojen tulee olla fyysisesti esteettömiä ja helposti sekä selkeästi saavutettavia rakennuksen sisäpuolella kuin ulkopuolella
- tiloissa otetaan huomioon aistiesteettömyys esimerkiksi kognitiiviset heikentymät huomioiden
- turvalliset ja kodikkaat tilat asiakkaille ja henkilökunnalle
- tiloissa huomioidaan viiennyksen mahdollisuudet asiakasryhmä huomioiden
- asiakkaiden huoneissa tilankäytön tehokkuus sekä yksityisyyden huomiointi
- yhteisöllisyyttä tukevat tilat - kohtaamisen paikkoja asiakkaille, etenkin yhteisöllisessä asumisessa
- käyttötarkoitus muunneltavissa tarpeiden mukaisesti yhteisöllinen asuminen vrt. ympärivuorokautinen palveluasuminen
- tilojen sijoittelu siten, että minimoidaan henkilökunnan siirtymisiä
- henkilökunnan tilojen sijoittelu yhteiskäyttöisyyttä tavoitellen tehostaa tilankäyttöä ja tukee monialaista työskentelyä
- tukipalvelujen tilojen yhteiskäyttö tehostaa toimintaa ja alentaa kustannuksia, kun toimintoja on enemmän samassa rakennuksessa
- huomioidaan myös digitaaliset ratkaisut ja turvateknologia
- ottaa huomioon henkilöstön hyvinvoinnin turvallisuudessa ja työergonomiassa
- ottaa huomioon tietosuojan asiakkaiden ja työntekijöiden näkökulmasta
- ulkotiloja hyödynnetään optimaalisesti, esteettömästi ja turvallisesti asiakkaiden käyttöön (piha-alueet, terassit)
- rakentamisessa huomioidaan vastuullisuus sekä ympäristötavoitteet Keusoten lähtökohtien mukaisesti

2.7. Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

- Hanke perustuu vuonna 2024 hyväksytyyn palvelujen verkostosuunnitelmaan sekä investointisuunnitelmaan: panostus etenkin yhteisöllisen asumisen kattavuuden parantamiseen omassa palvelutuotannossa
- Lainanottovaltuus vuodelle 2024
- Väestörakenne muuttuu nopeasti ikääntymisen myötä, mikä lisää ympärivuorokautisen palveluasumisen sekä yhteisöllisen asumisen palvelutarvetta
- Tarkoituksena on vastata ajankohtaiseen ja ennakoituun palvelutarpeeseen tarjoamalla turvallinen ja toimintakykyä tukeva asuinympäristö, joka mahdollistaa laadukkaan laadukkaat palvelut asiakkaille
- Yksikkö edistää asukkaiden hyvinvointia ja osallisuutta sekä tukee palvelujärjestelmän kestävyttä ja henkilöstön työolosuhteita
- Väestörakenteesta johtuvan hoivapaikkatarpeiden lisäksi hankkeen kiireellisyys perustuu siihen, että viivytykset investoinnissa voivat johtaa palveluvajeeseen, lisäkustannuksiin ja henkilöstön kuormituksen kasvuun

- Rakennushanke on keskeinen osa hyvinvointialueen ikääntyneiden palvelujen kehittämistä ja sen toteuttaminen ajoissa on välttämätöntä palveluiden saatavuuden ja vaikuttavuuden turvaamiseksi

3. Tilatarpeet palvelutoiminnalle ja tukitoiminnoille sekä sijoittuminen alueellisesti

3.1 Tilatarpeet uusissa tiloissa:

Arvioitu bruttoala noin 2400-2500m². Tilatarpeet palvelutoiminnalle ja tukipalveluille tämentyvät hankkeen seuraavassa vaiheessa. Tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys.

Yksiköt:

- Yksi ympärivuorokautinen 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 sosiaalitilat:
 - o Pukuhuonetilat + työvaatetilat
 - o Taukotilat
- Logistiikka ja tukipalvelut
 - o Varastotilat sis. vuokratekstiilit, hoitotarvikkeet ja inkontinenssisuojavarastot
 - o Jakelu-/valmistuskeittiö
 - o Pyykkihuolto
 - o Siivous

3.2. Yksikön sijainti

- Yksikön sijainti määrittyy kilpailutuksen perusteella
- Sijainniksi tavoitellaan keskeistä sijaintia lähellä palveluja, esim. päivittäistavarakauppaa
- Maantieteellinen sijainti – saavutettavuus hyvä asiakkaille / läheisille sekä henkilökunnalle, julkiset yhteydet
- Lähialueella tasaista maastoa ulkoiluun sekä viheralueita
- Pysäköintipaikkojen tarve kartoitetaan hankesuunnitelmavaiheessa henkilökunnalle, omaisille, saattoliikenteelle, myös liikuntarajoitteiset määreet suunnittelussa kaavamääräyksen puitteissa

4. Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

- Vuonna 2024 saatu lainanottovaltuus määrittää rakennushankkeen vuokrakustannuksen maksimihinnan: Hyvinkään yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen tilahanke 16 M€ 20 vuoden ajalle = 800 000 €/vuosi
- Toiminnan kustannukset hankkeen toteutumisen jälkeen lasketaan suunnittelun alkaessa
 - o tavoitteena toiminnan tehostaminen ja kustannusten nousun hillitseminen sekä toiminnan suoritteiden kasvattaminen
- Uudisrakennuksen alustava kustannus- ja vuokra-arvio
 - o verrokkikohteiden kustannukset 3000–4000 €/brm² riippuen mm. rakennuspaikan kustannuksista, sijainnista ja onko olemassa olevaa infraa, jota voi hyödyntää
 - o rakentamisen kustannuslaskenta tehdään hankesuunnitelmavaiheessa
- Arvio irtaimistokustannuksista ja ICT-kustannuksista
 - o ICT-kulut yleensä 5 % investointikustannuksesta, tarkentuu myöhemmin
 - o Irtaimistokulut tarkentuvat myöhemmin
- Toteuttaja
 - o valitaan kilpailuttamalla rakennettavan vuokratyökohte
- Suunnittelukustannukset
 - o HVA:n tekemät suunnittelukustannukset (mm. hankesuunnitelman ja hankinta-asiakirjojen tekemiseen liittyvät kustannukset, kilpailutus, maaperätutkimukset, suunnittelun ja rakentamisen aikainen valvonta jne.) vähentävät vuokraosuutta n. 80 000 €
 - o kilpailutuksen voittanut vuokranantaja vastaa muista suunnittelukustannuksista ja ne sisältyvät vuokraan

5. Hankkeen alustava aikataulu

- Hankkeen vaiheina:
 - o Hankesuunnitelman valmistelu 6–10/2025
 - o Hankesuunnitelma aluehallitukseen ja päätös kilpailutuksen aloituksesta 10/2025
 - o Kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus 10–11/2025
 - o Tarjousten läpikäynti ja päätöksenteko aluehallituksessa 12/2025
 - o Sopimusten läpikäynti ja allekirjoitukset 1/2026
 - o Suunnittelu ja suunnitelmien tarkistus 1–4/2026
 - o Rakennuslupa 2-6kk (ilman poikkeamia, valmis kaava) 3–6/2026
 - o Rakentaminen 13-15kk 6/2026–8/2027
 - o Käyttöönoton valmistelu 8–9/2027
 - o Ensimmäinen asiakas 10/2027

Uudishankkeiden aikataulu

Rakennettavan vuokraohteen kilpailutus (pieni tai keski-suuri uudisrakennushanke)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31		
Tarvekuvaus & vienti aluehallitukseen	■	■																															
Konsultin kilpailutus		■	■	■																													
Hankesuunnitelma (myös maaperätutk.) & vienti aluehallitukseen			■	■	■	■																											
Kilpailutuksen valmistelu & ennakkoihmitus & markkinapuheenvuorot				■	■	■	■																										
Kilpailutus							■																										
Tarjousten läpikäynti ja päätöksenteko aluehallituksessa								■																									
Sopimusten läpikäynti ja allekirjoitukset									■																								
Suunnittelu & suunnitelmien tarkistus									■	■	■	■																					
Rakennuslupa (kunnasta riippuen 2-6kk) - ilman poikkeamia, valmis kaava										■	■	■	■	■	■	■																	
Rakentaminen 13-15kk													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Käyttöönoton valmistelu (kalustus yms.)																											■	■					
Ensimmäinen asiakas																																	■

Tämä aikatauluhahmotelma valmiilla kaavalla olevaan kohteeseen.

Kaavamuuos 1,5 - 2 vuotta.

Rakennusluvassa huomioitava myös poikkeuslupa 16kk



Taulukko 5: Uudisrakennushankkeen aikataulu

6. Organisaatio ja vuorovaikutus

Hankkeelle nimetty ohjausryhmä, projektiryhmä ja projektipäällikkö. Projektiryhmä kokoon-tunut neljä kertaa ja ohjausryhmä on ollut yhteydessä sähköpostitse. Ryhmien kokoon-pano ja vastuuhenkilöt tarkistetaan suunnittelun alettua. Projektiryhmään kutsutaan

tarpeen mukaan edustukset esim. viestinnästä, turvallisuudesta, ICT:stä, ateria- ja siivouspalveluista.

Hankkeeseen tehdään hankesuunnitelmavaiheessa viestintäsuunnitelma sekä osallisuus-suunnitelma. Henkilöstöä, asiakkaita / asiakasraatia, vaikuttamistoimielimien jäseniä tullaan osallistamaan suunnittelussa esim. työpajatyöskentelyn avulla.

6.1. Yhteyshenkilöt

Nimi	Työtehtävä	Sähköposti, puhelinnumero
Taneli Kalliokoski	Tila- ja tukipalvelujohtaja	taneli.kalliokoski@keusote.fi
Mari Patronen	Palvelualuejohtaja, ikääntyneiden ja vammaisten palvelut	mari.patronen@keusote.fi
Tuija Nuutinen	Ikääntyneiden 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
Juha Särkkä	Projektikoordinaattori	juha.sarkka@keusote.fi