



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Ikääntyneiden asumispalveluyksikkö Mäntsälään

Tarvekuvaus

Konsernijaosto

01.10.2025

KEUSOTE.FI

Agenda

1. Haettava päätös

2. Tarvekuvaus

- Tausta
- Nykyisen yksikön korvaaminen uudisyksiköllä
- Perustelut kapasiteetin tarpeesta
- Kustannukset
- Sijainti
- Uudet tilat
- Hankkeen aikataulu
- Projektioorganisaatio

Haettava päätös

- Tarvekuvauksen hyväksyminen
- Kunnes lainanottovaltuus saadaan:
 - siirtyminen hankesuunnitelmavaiheeseen
 - markkinakartoituksen aloitus

Tarvekuvaus

Tausta

- Tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa vuokrakohde 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.

Nykyisen yksikön korvaaminen uudisyksiköllä

- Uuden rakennuksen on tarkoituksena korvata nykyisin käytössä olevan Kotokartanon asumisyksikön (Kaakkumäentie 1-3, Mäntsälä) tilat. Vanhoista tiloista luovutaan ja ne korvataan uusilla tiloilla, mikä parantaa tilatehokkuutta ja tukee toiminnan tarpeita.
- Kohde lisää ikääntyneiden asumisen paikkamäärää Mäntsälässä 30 paikalla sekä korvaa nyt käytössä olevan Kotokartanon asumisyksikön, jossa on 30 asiakaspaikkaa.

- Tilojen vertailutietoja:

	Kotokartano	Uusi yksikkö
Asiakaspaikat	30	60
Neliömäärä	2 388 htm2	2 400 – 2 700 brm2
Pääomavuokra	597 000 €/vuosi	900 000 €/vuosi

Perustelut kapasiteetin tarpeesta

- Kattavuusprosentit peilattuna 75 vuotta täyttäneiden määrään

Mäntsälä					
Vuosi	75 vuotta täyttäneet	YA 2%	Mukaan lukien alle 75v 8%	YPA 5,6%	Mukaan lukien alle 75v 8%
2024	2039	41	44	114	123
2025	2147	43	46	120	130
2026	2248	45	49	126	136
2027	2342	47	51	131	142
2028	2444	49	53	137	148
2029	2553	51	55	143	154
2030	2636	53	57	148	159
2035	3033	61	66	170	183
2040	3438	69	74	193	208
2045	3738	75	81	209	226

- Nykyinen kapasiteetti Mäntsälässä

Mäntsälässä sijaitsevat yksiköt, pitkäaikainen ympärivuorokautinen

Keusoten oma palvelutuotanto

- Kotokartano 30

Yksityinen palvelutuotanto

- Attendo, Hoivakoti Onni 42
- Mehiläinen, Mainiokodit Solina 32
- Mehiläinen, Mainiokoti Havukoto 47
- Kivistöntien palvelutalo 54

Yhteensä 205 YPA + 0 YA

Kustannukset

- Hankkeelle haetaan lainanottovaltuutta vuodelle 2026: 18 M€ 20 vuoden ajalle = 900 000 € / 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 350 000€ ja ICT-kustannuksista 350 000€

Sijainti

- Neuvottelut tontista pitkällä kunnan kanssa
- 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 poikkeamisia, 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