



**KEUSOTE**

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Mäntsälän ikääntyneiden ja vammaispalvelujen  
asumispalveluyksikkö  
Esisopimus ja esivuokrasopimus

13.05.2026

**KEUSOTE.FI**

# Haettava päätös

- Konsernijaosto hyväksyy Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:n väliset Mäntsälän ikääntyneiden ja vammaispalvelujen asumisyksikön hankkimista koskevat esisopimuksen ja esivuokrasopimuksen hyvinvointialueen osalta

# Tausta

- Mäntsälän ikääntyneiden ja vammaispalvelujen asumisyksikön tarvekuvaus hyväksytty Keusoten konsernijaostossa 11.2.2026 § 7
- Saatu lainanottovaltuus 20 M€ / 25 v
- Kyseessä on yhteensä 80-paikkainen ikääntyneiden ja vammaispalvelun hybridimuotoinen ja muuntojoustava asumispalveluyksikkö, jossa 60 paikkaa ikääntyneiden asumista (20 paikkaa ympärivuorokautista ja 40 yhteisöllistä asumista) sekä 20 paikkaa vammaispalvelun asumista (ympärivuorokautista).
- Uuden rakennuksen on tarkoituksena korvata seuraavat tilat (yhteensä 46 paikkaa):
  - Ikääntyneiden palvelut
    - Kotokartanon asumisyksikkö (Kaakkumäentie 1-3, Mäntsälä): 30 paikkaa
  - Vammaispalvelut
    - Pajulakodit (Karkkulantie 13, Mäntsälä): 5 paikkaa
    - Pajulakodit (Karkkulantie 15, Mäntsälä): 5 paikkaa
    - Ryhmäkoti Leppis (Leppämaantie 13, Mäntsälä): 6 paikkaa
- Uusia paikkoja
  - Ikääntyneiden palvelut 30 paikkaa
  - Vammaispalvelut 4 paikkaa

# Toteutus

- Sijainti uusille tiloille on Mäntsälässä Kaakkumäentiellä/kortteli 244
  - Sijainti keskeisellä paikalla, lähellä palveluita
  - Kaavamuutostarve (rakennusoikeuden ylitys, kerrosluku)
- Hanke ollaan toteuttamassa yhteistyössä sidosyksikkönä toimivan Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:n kanssa (Keusote 20,39% omistajuus)
  - Uudenmaan vammaispalvelut oy:n osakassopimus, aluehallitus 16.5.2023 §135
  - Uudenmaan Vammaispalvelut rakennuttaa ja omistaa toimitilat, Keusote toimii tiloissa vuokrasopimuksen pohjalta
- Edellyttää sopimusta hyvinvointialueen ja Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:n välille hankkeesta.

# Esisopimus

- Esisopimuksessa määritellään:
  - tavoitteet ja edellytykset rakennushankkeen ja vuokrasopimuksen tekemiselle
  - rakennushankkeen ja vuokrasopimuksen keskeiset ehdot
  - ehdot ennen rakennushankkeen solmimista suunnittelusta ja yhteistoiminnasta aiheutuvien kulujen jakamisesta, mikäli hanke ei toteudu
- Tavoitteena on avoimessa yhteistyössä suunnitella ja toteuttaa sopimuksen kohteena oleva käyttötarkoitukseensa sopiva, muuntojoustava, turvallinen ja terveellinen ikääntyneiden ja vammaispalvelujen ympärivuorokautisen palveluasumisen / yhteisöllisen asumisen käyttöön soveltuva rakennus
- Esisopimuksen hyväksynnän ja allekirjoitusten jälkeen aloitetaan hankesuunnittelu
- Liitteenä:
  - Tontin suunnitteluvaraus
  - Hankkeen kulku, uudishanke, Mäntsälä 60+20
  - Mäntsälä, ikääntyneiden asumisyksikkö tarvekuvaus

# Esivuokrasopimus

- Asumisen esivuokrasopimuksella määritellään vuokrauksen ehdot
- Liitteenä:
  - Esivuokrasopimus sis. Liitteet:
    - Vastuunjakotaulukko
    - Vuokrasopimuksen yleiset ehdot
- Sitova vuokrasopimus tehdään hankkeen myöhemmässä vaiheessa

# Alustava aikataulu ja eteneminen

- ***Esisopimuksen valmistelu Keusote – Uudenman vammaispalvelut Oy:n välillä 3-5/ 2026 ja vienti konsernijaostoon***
- Kaavamuutos, hankesuunnittelu, erikoisalojen suunnittelu sekä hankesuunnitelman vienti konsernijaostoon 5/2026-12/2026
- Rakentamisen valmistelu 03-06/2027
- Päätös toteutuksesta, rahoituksen järjestäminen ja urakkasopimus Uudenmaan vammaispalvelut Oy:n ja urakoitsijan välillä 5-6/ 2027
- Rakentaminen n. 15 kk 8/ 2027–10/ 2028
- Käyttöönoton valmistelu 9-10/ 2028
- Ensimmäinen asiakas 11/ 2028

Projektipäällikkö Nicola Kettunen  
[nicola.kettunen@keusote.fi](mailto:nicola.kettunen@keusote.fi)

**KEUSOTE.FI**