



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Ikääntyneiden ja vammaispalvelun asumispalveluyksikkö Mäntsälään

Tarvekuvaus

Konsernijaosto

11.02.2026

KEUSOTE.FI

Agenda

1. Haettava päätös

2. Tarvekuvaus

- Tausta
- Nykyisten yksiköiden korvaaminen uudisyksiköllä
- Vertailutiedot
- Toteutus
- Kustannukset
- Sijainti
- Uudet tilat
- Hankkeen alustava aikataulu
- Projektioorganisaatio

Haettava päätös

- Tarvekuvauksen hyväksyminen
- Kunnes lainanottovaltuus saadaan:
 - Esisopimuksen valmistelu

Tarvekuvaus



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Tausta

- Tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa vuokratyöpaikka vuokranantajan johdolla vuokralaisen käyttöön.
- 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).
- Hanke sisältyy päivitettyyn palvelujen verkostosuunnitelmaan sekä hyvinvointialueohjelman tuottavuus- ja taloudellisuusohjelmaan. Tavoitteena on korvata neljä erillistä kohdetta sekä oman palvelutuotannon lisääminen asumispalvelussa sekä vastaaminen lisääntyvään asiakasmäärään.
 - Nykyisistä tiloista kaikki eivät vastaa nykyvaatimuksia sekä uudet tilat parantavat tilatehokkuutta ja tukevat toiminnan tarpeita.

Nykyisten yksiköiden korvaaminen uudisyksiköllä

- Uuden rakennuksen on tarkoituksena korvata seuraavat tilat:
 - 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
 - Yhteensä korvataan 46 paikkaa
- Uusia paikkoja
 - Ikääntyneiden palvelut 30 paikkaa
 - Vammaispalvelut 4 paikkaa

Vertailutiedot

	Kotokartano	Vammaispalvelu (laskettu paikat, tilat ja vuokrat yhteensä)	Korvattavat yksiköt yhteensä	Uusi yksikkö
Asiakaspaikat	30	$6+5+5 = 16$	46	80
Neliömäärä	2388 htm2	$259 + 289 + 261 = 809$ htm2	3197 htm2	3700 brm2
Pääomavuokra	597 000 €/vuosi	$11\,533\text{ €} + 21\,468\text{ €} + 22\,200\text{ €} = 55\,201\text{ €}$	652 201 €/vuosi	900 000 €/vuosi

Toteutus

- Toteutuksesta on käyty alustavia neuvotteluja Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:n kanssa, joka on Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen sidosyksikkö (omistajuus 20,38%).
- Uudenmaan Vammaispalvelut Oy toimisi vuokranantajana hyvinvointialueelle, toteuttaisi suunnittelun sekä kilpailuttaisi urakan.
- Edellyttää sopimusta hyvinvointialueen ja Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:n välille hankkeesta.

Kustannukset

- Hankkeelle haetaan lainanottovaltuutta vuodelle 2026: 20 M€ 25 vuoden ajalle = 800 000 € / vuosi (pääomavuokra). Valtiovarainministeriön ohjeistuksessa lainanottovaltuuden hakuun ei huomioida indeksikorotusten vaikutuksia, eikä ylläpitovuokraa sisällytetä investointia vastaavaan arvoon.
- Suunnittelukustannukset
 - Vuokranantaja vastaa suunnittelukustannuksista
- Toiminnan kustannukset hankkeen toteutumisen jälkeen lasketaan suunnittelun alkaessa
 - Alustava arvio henkilöstömäärästä 50 työntekijää
- Irtaimistokustannukset ja ICT-kustannukset tarkentuvat seuraavassa vaiheessa
 - Arvio irtaimistosta 570 000€ ja ICT-kustannuksista 550 000€

Sijainti

- Mäntsälän kunnan kanssa neuvoteltu tontista ja tehty tonttivaraus Anderstorp (Kaakkumäentie / kortteli 244)
- Sijainti keskeisellä paikalla lähellä palveluita
- Kaavamuutostarve (rakennusoikeuden ylitys, kerrosluku)

Kaakkumäentie / kortteli 244

- pinta-ala: n. 3920 m²
- rakennusoikeus: $e = 0,40 \rightarrow$ n. 1570 k-m²
- kaavamerkintä: Y
- huomioita: rakennusoikeuden ylitys +60 %
 $\rightarrow$ kaavamuutostarve
- Keusoten terveystakeskus vieressä
- karttakuva:



Uudet tilat

- Arvioitu bruttoala noin 3600-3700m². Tilatarpeet palvelutoiminnalle ja tukipalveluille täsmentyvät hankkeen seuraavassa vaiheessa. Tavoitteena on tilojen muunneltavuus ja monikäyttöisyys.
- Ikääntyneiden palvelu: Kaksi yhteisöllisen asumisen yksikköä (20 + 20 paikkaa)
 - 40 yhteisöllisen asumisen huonetta sisältäen WC-kylpyhuonetilan ja keittiön / keittiövarauksen
 - Arkikeittiö, ruokailutila sekä oleskelutila
 - Henkilökunnan toimistotila + lääkehuone
- Ikääntyneiden palvelu: Yksi ympärivuorokautinen yksikkö (20 paikkaa)
 - 20 ympärivuorokautisen asumisen huonetta sisältäen WC-kylpyhuonetilan
 - Arkikeittiö, ruokailutila ja oleskelutila
 - Henkilökunnan toimistotila + lääkehuone
- Vammaispalvelu: Yksi ympärivuorokautinen yksikkö (20 paikkaa)
 - 20 ympärivuorokautisen asumisen huonetta sisältäen WC-kylpyhuonetilan
 - Arkikeittiö, ruokailutila ja oleskelutila x 3
 - Henkilökunnan toimistotila + lääkehuone
- Talon yhteiset tilat
 - isompi ruokailutila / tapahtumatilat / neuvottelutila
 - Sauna + pukuhuone + suihkutila x 2
 - Esihenkilöiden ja vastaavan ohjaajan / sairaanhoitajan huoneet
- Henkilökunnan sosiaalityö:
 - Pukuhuonetilat + työvaatetilat
 - Taukotilat
- Logistiikka ja tukipalvelut
 - Varastotilat sis. vuokratekstiilit, hoitotarvikkeet ja inkontinenssisuojavarastot
 - Jakelukeittiö
 - Pyykkihuolto
 - Siivous

Hankkeen alustava aikataulu

- Hankkeen vaiheet:
 - Hanke käynnistyy, mikäli VM myöntää lainanottovaltuuden (oletuksena lainanottovaltuuden myöntäminen 3-4/2026). Aikataulua on mahdollista muokata lainanottovaltuuden mukaisesti.
 - Esisopimuksen valmistelu Keusote – Uudenmaan vammaispalvelut Oy:n välillä 3-5/2026 ja vienti konsernijaostoon
 - Kaavamuutos, hankesuunnittelu, erikoisalojen suunnittelu sekä hankesuunnitelman vienti konsernijaostoon 5/2026-2/2027
 - Rakennusluvan haku ja Uudenmaan vammaispalvelut Oy urakkakilpailutus 2-4/2027
 - Pysyvän sitoutumisen sopimus Keusote – Uudenmaan vammaispalvelut Oy:n välillä sekä urakoitsijavalinta (tiedoksi) vienti konsernijaostoon 5/2027
 - Päätös toteutuksesta, rahoituksen järjestäminen ja urakkasopimus Uudenmaan vammaispalvelut Oy:n ja urakoitsijan välillä 5-6/2027
 - Rakentaminen n. 15 kk 7/2027–9/2028
 - Käyttöönoton valmistelu 9-10/2028
 - Ensimmäinen asiakas 11/2028

Projektioorganisaatio

Nimi	Työtehtävä
Antti Ylä-Jarkko	Vt. Tila- ja tukipalvelujohtaja
Mari Patronen	Palvelualuejohtaja, ikääntyneiden ja vammaisten palvelut
Tuija Nuutinen	Ikääntyneiden asumispalvelujen päällikkö
Sari Pesu	Vammaispalvelujen päällikkö
Sannamari Nousiainen	Toimitilapäällikkö
Anita Hursti	Koordinoiva esimies, ikääntyneiden palvelut
Merja Siltala	Koordinoiva esimies, vammaispalvelut
Laura Nummela	Projektipäällikkö, asumisen kehittäminen
Tiia Hiltunen	Vammaisten asumispalvelujen esimies
Sanna Zetterman	Palveluasumisen esimies

A stylized graphic of a mountain range with three peaks of increasing height from left to right. The mountains are rendered in a dark blue color against a lighter blue background.

KEUSOTE.FI