



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Ikääntyneiden asumispalveluysikkö Nurmijärvelle Tarvekuvaus ja alustava tonttivara Aluehallitus

03.06.2025

KEUSOTE.FI

Agenda

1. Haettava päätös

2. Tarvekuvaus

- Tausta
- Perustelut kapasiteetin tarpeesta
- Kustannukset
- Sijainti
- Uudet tilat
- Hankkeen aikataulu
- Projektioorganisaatio

Haettava päätös

- Tarvekuvauksen hyväksyminen ja siirtyminen hankesuunnitelmavaiheeseen
- Markkinakartoituksen aloitus

Tarvekuvaus

Tausta

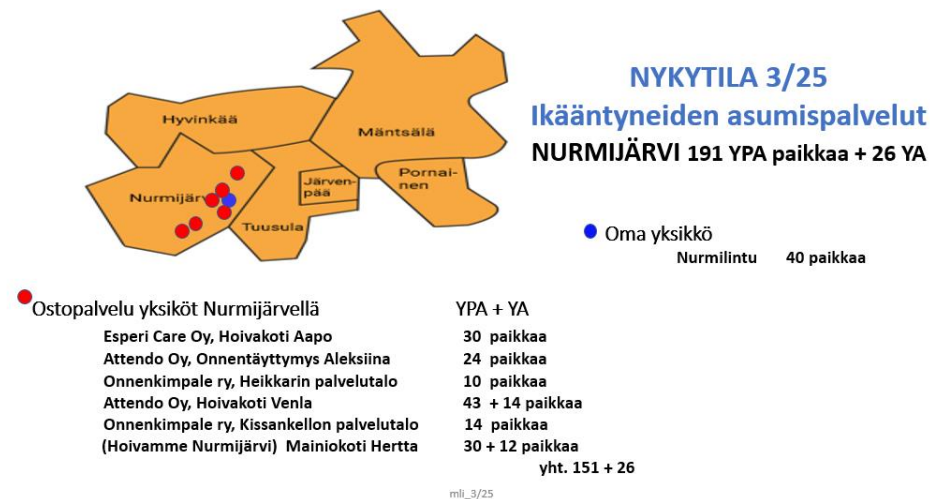
- Tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa vuokrakohde vuokranantajan johdolla vuokralaisen käyttöön eli kyse on rakennettavan vuokrakohteen kilpailutuksesta.
- Kyseessä on yhteensä 60-paikkainen ikääntyneiden hybridimuotoinen ja muuntojoustava asumispalveluyksikkö, jossa yhteisöllistä asumista on 40 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.

Perustelut kapasiteetin tarpeesta

- Kattavuusprosentit peilattuna 75 vuotta täyttäneiden määrään

Nurmijärvi					
Vuosi	75 vuotta täyttäneet	YA 2 %	Mukaan lukien alle 75 v 10 %	YPA 5,6 %	Mukaan lukien alle 75 v 10 %
2024	3969	79	87	222	244
2025	4163	83	92	233	256
2026	4362	87	96	244	269
2027	4546	91	100	255	280
2028	4718	94	104	264	291
2029	4907	98	108	275	302
2030	5050	101	111	283	311
2035	5829	117	128	326	359
2040	6769	135	149	379	417
2045	7624	152	168	427	470

- Nykyinen kapasiteetti Nurmijärvellä



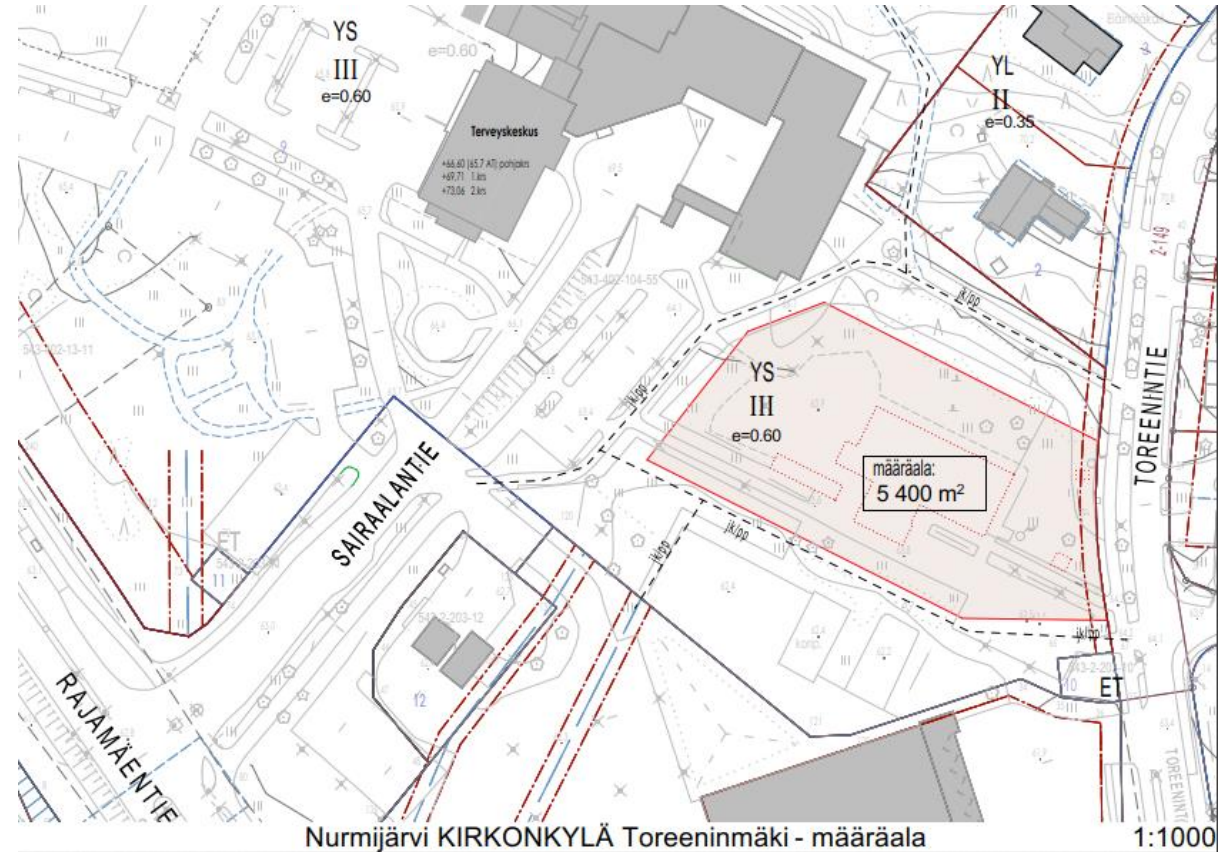
Näiden lisäksi vireillä 2 yksityistä kohdetta n. 100 paikkaa

Kustannukset

- Vuonna 2025 saatu lainanottovaltuus määrittää rakennushankkeen vuokratilakustannuksen maksimihinnan: Nurmijärven yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen tilahanke 18 M€ 20 vuoden ajalle = 900 000 €/vuosi
- Toiminnan kustannukset hankkeen toteutumisen jälkeen lasketaan suunnittelun alkaessa
 - Alustava arvio henkilöstömäärästä 34 työntekijää
- Arvio irtaimistokustannuksista ja ICT-kustannuksista tarkentuvat seuraavassa vaiheessa
- 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

Sijainti

- Yksikön sijainti tulee olemaan keskeisellä paikalla Nurmijärven kirkonkylän terveysaseman sekä Nurmilinnun asumispalveluyksikön läheisyydessä, myös päivittäistavarakauppa lähietäisyydellä
- Varattuna määräala 5400 m², rakennusoikeus noin 2500k-m²



Uudet tilat

- 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. vuokrattekstiilit, hoitotarvikkeet, vaippavarastot
 - o Jakelu-/valmistuskeittiö
 - o Pyykkihuolto
 - o Siivous

Aikataulu

Hankkeen aikataulu

- Hankesuunnitelman valmistelu 6–10/2025
- Hankesuunnitelma aluehallitukseen ja päätös kilpailutuksen aloituksesta 10/2025
- Kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus 10–11/2025
- Tarjousten läpikäynti ja päätöksenteko aluehallituksessa 12/2025
- Sopimusten läpikäynti ja allekirjoitukset 1/2026
- Suunnittelu ja suunnitelmien tarkistus 1–4/2026
- Rakennuslupa 2-6kk (ilman poikkeamisia, valmis kaava) 3–6/2026
- Rakentaminen 13-15kk 6/2026–8/2027
- Käyttöönoton valmistelu 8–9/2027
- Ensimmäinen asiakas Q4/2027

Projektorganisaatio

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

Taneli Kalliokoski, tila- ja tukipalvelujohtaja
Laura Nummela, projektipäällikkö

KEUSOTE.FI