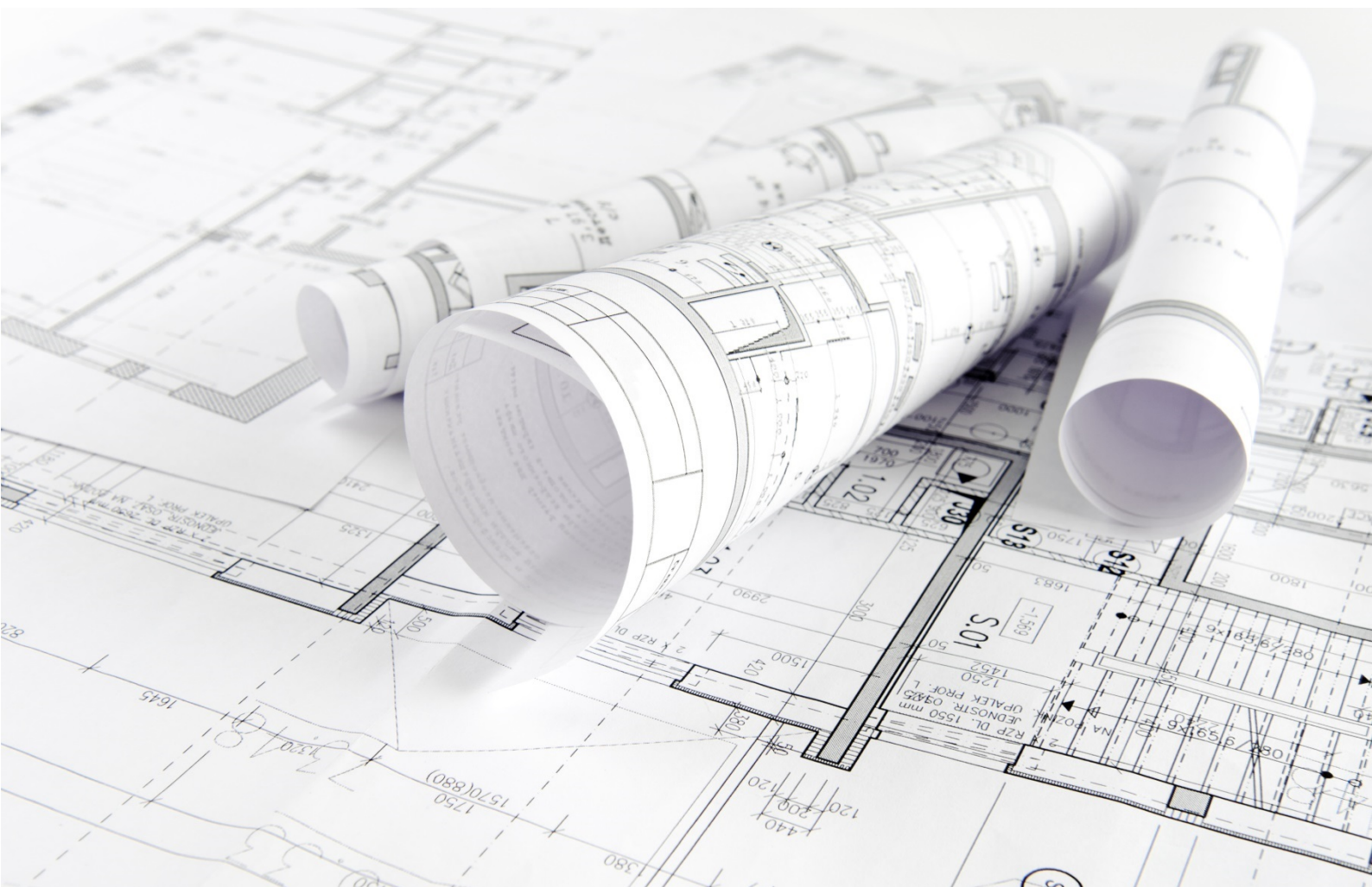




Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
Västra Nylands välfärdsområde

Hankesuunnitelma 9.2.2026
luvn.fi

Hankesuunnitelma

Ikääntyneiden asumisyksikkö, Kirkkonummi

Tilahankinnan alue: Kirkkonummi

Käsitelty: Aluehallitus 9.2.2026 § XX

Sisällys

1	Hankkeen perustiedot	1
1.1	Perustiedot	1
1.2	Tilahankinnan kilpailutus.....	1
1.3	Tavoitealue	1
2	Tarvekuvaus.....	2
2.1	Strategiset perustelut.....	2
2.2	Palvelutuotanto	2
2.2.1	Palvelutuotannon kuvaus.....	2
2.2.2	Palvelutuotannon tarve	3
3	Vuokrasopimuksen kilpailutuksen periaatteet.....	4
3.1	Tilahankinnan strategiset periaatteet.....	4
3.2	Tilahankinnan kilpailutuksen strategiset periaatteet.....	4
4	Tilahankkeen vaikutukset	5
4.1	Asiakasvaikutukset	5
4.2	Henkilöstövaikutukset	5
4.3	Vaikutukset palveluverkkoon	5
4.4	Hankkeen kokonaistaloudellinen tarkastelu.....	6
5	Hankkeen aikataulu	6
6	Rahoitussuunnitelma	6

1 Hankkeen perustiedot

1.1 Perustiedot

Käynnistämme tilahaun, jossa haetaan ikääntyneiden asumiskäyttöön soveltuvia tiloja. Tilojen tulee sijaita hyvien kulkuyhteyksien varrella Kirkkonummella.

Hankkeessa tarkasteltavat palvelut: Ikääntyneiden asumisyksikkö

Toiminnallinen kokonaisuus: arviolta 90 asiakaspaikkaa

Tilahaun alue: Kirkkonummi

Toiminnallisen tilaohjelman laajuus: arviolta 3 600 m² huoneistoala

Tilahankinnan toteutusmuoto: vuokramalli

Vuokrasopimuksen pituus: 20-30 vuotta

Arvio kohteen käyttöönotosta: Vuoden 2029 aikana

1.2 Tilahankinnan kilpailutus

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue kilpailuttaa ikääntyneiden asumisyksikön tilahankinnan. Tilahankinnan kilpailutuksesta on järjestetty talven 2025–2026 aikana alustavat markkinavuoropuhelut. Markkinavuoropuhelujen perusteella alueelta ei löytynyt valmiiksi toiminalle soveltuvaa tilaa.

Hankinnan kohteena on hankintalain (1397/2016) soveltamisalaan kuuluva pitkäaikainen rakennuksen vuokraus, sillä vuokrattavat tilat toteutetaan hyvinvointialueen määritelmien ja vaatimusten mukaisesti. Vuokrattava kohde voi olla uudiskohde tai olemassa olevan kohteen laajennus.

1.3 Tavoitealue

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue hakee tiloja Kirkkonummella hyvien raideliikenteen kulkuyhteyksien saavutettavalla alueella. Sijainti määräytyy palvelutuotannon tarpeen mukaisesti.

2 Tarvekuvaus

2.1 Strategiset perustelut

Aluevaltuusto on päättänyt 11.6.2024 § 36 palvelujen verkoston kehittämisen strategiset linjaukset. Linjausten mukaisesti ikääntyneiden asumispalveluissa palvelujen verkosto mitoitetaan vastaamaan palvelutarvetta. Ympäri vuorokautista asumista keskitetään, yhteisöllistä asumista lisätään ja palvelut sijoittuvat alueellisesti yksiköiden kustannustehokkuus huomioiden.

Aluehallitus on päättänyt 10.2.2025 § 36 toimitilaohjelmasta, jolla toimeenpannaan valtuuston päättämiä palvelujen verkoston linjauksia. Kirkkonummen ikääntyneiden asumisyksikkö on toimitilaohjelman mukainen tilahanke.

Aluevaltuuston 7.10.2025 § 74 päättämän palveluiden uudistamisen strategian 2026-2029 mukaan järjestämisen periaatteiden mukaisesti valitaan kustannusvaikuttavin tapa, jolla saadaan mahdollisimman suuri vaikuttavuus.

2.2 Palvelutuotanto

2.2.1 Palvelutuotannon kuvaus

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen ikääntyneiden palvelut järjestävät sosiaalihuoltolain mukaista pitkä- ja lyhytaikaista palveluasumista ja yhteisöllistä asumista iäkkäille monituottajamallia hyödyntäen. Asumista järjestetään omana toimintana ja ostopalveluna. Osa asumisyksiköistä on hybridimallisia sekä ympäri vuorokautista että yhteisöllistä asumista tuottavia.

Ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa palveluntuottaja tukee ja edistää asiakkaan hyvinvointia, turvallisuutta ja hyvää elämänlaatua huomioiden asiakkaan itsenäisyys, yksilöllisyys, arvokkuus ja yksityisyys. Kodinomaisuus on päivittäistä yhdessäoloa, osallistumista ja aktiivista elämää sekä lämmintä ilmapiiriä, jossa asiakas on yhteisön jäsen ja kokee olonsa turvallisesti. Asiakas elää hoivakodissa elämänsä loppuun saakka ja palveluun sisältyy asiakkaan saattohoito.

Yhteisöllisessä asumisessa asiakkaan itsemääräämisoikeuden kunnioittaminen on keskeinen toimintaperiaate ja palvelut toteutetaan yhteistyössä asiakkaan kanssa. Asiakasta tuetaan elämään omannäköistä elämää, ylläpitämään hyvinvointiaan ja terveyttään ja osallistumaan yhteisön elämään. Yhteisöllisen palvelun hoidon ja tukipalveluiden sisältö määräytyy asiakaskohtaisesti yksilöllisen tarpeen mukaan.

2.2.2 Palvelutuotannon tarve

Kirkkonummella paikkatarpeen kasvun on arvioitu olevan 7 % peittävyydellä (5 % ympärivuorokautista palveluasumista ja 2 % yhteisöllistä asumista) yli 75-vuotiaista olevan 108 paikkaa vuoteen 2030 mennessä ja 167 paikkaa v. 2035. Ympäri vuorokautisen asumisen peittävyys Kirkkonummella v. 2025 on 6,3 % ja yhteisöllisen asumisen peittävyys 0,1 %.

Valtaosa nykyisestä ikääntyneiden palveluasumisen tarjonnasta on pitkäaikaista ympärivuorokautista palveluasumista. Paikkojen lisäystarve kohdentuu pääosin yhteisölliseen asumisen tarjonnan lisäämiseen. Yhteisöllisen asumisen osuutta voidaan kasvattaa myös jo olemassa olevissa yksiköissä, joiden tilat tämän mahdollistavat.

Ikääntyneiden määrä kasvaa Kirkkonummen lisäksi myös Espoossa ja Kauniaisissa, mikä lisää palveluasumisen paikkatarvetta. Aluehallituksen päättämässä toimitilaohjelmassa 10.2.2025 § 36 on ikääntyneiden asumisyksiköt Kirkkonummelle ja Espooseen.

Vammaispalvelulain muutoksen v. 2025 myötä uusia asiakkaita siirtynyt ikääntyneiden asumiseen.

3 Vuokrasopimuksen kilpailutuksen periaatteet

3.1 Tilahankinnan strategiset periaatteet

Tilahankinnassa noudatetaan toimitilaohjelman tilahankinnan strategisia periaatteita. Tilahankinnan strategiset periaatteet ohjaavat hyvinvointialueen palveluiden tilahankintaa ja tilasuunnittelua ja auttavat kestävien ja taloudellisten tilaratkaisujen toteutuksessa. Tilahankinnan taustalla on palvelutuotannon kokonaissuunnitelma, johon sisältyy kokonaistaloudellinen tarkastelu.

Tilahankinnan strategiset periaatteet ovat toiminnalliset ja kestävät tilaratkaisut, tavoitteena vuokratilat, tilojen kokonaistaloudellisuus, tilojen käytön tehostaminen ja tiloista luopuminen.
(Toimitilaohjelma, aluehallitus 10.2.2025 § 36)

3.2 Tilahankinnan kilpailutuksen strategiset periaatteet

Ikääntyneiden asumisyksikön tilahankinnan vuokrasopimuksen kilpailutuksen strategiset periaatteet ovat seuraavat.

1. Kohteen tulee noudattaa määriteltyä tilaohjelmaa ja vastata vähintään määriteltyä laatumäärittelyn tasoa.
2. Kohteen tulee sijaita Kirkkonummella hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella.
3. Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, joka on tilaajan kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras.

- i. Tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksissa ja tarjousten vertailussa huomioidaan erityisesti suunnitteluratkaisun soveltuvuus palvelutuotannon käyttötarkoitukseen, energiatehokkuus, tilasovituksen tilatehokkuus ja alueen viihtyisyys.
- ii. Kohteen käyttöönottoaikataulu huomioidaan osana laatuvertailua.

4 Tilahankkeen vaikutukset

4.1 Asiakasvaikutukset

Uusilla asiakaspaikoilla vastataan ikääntyneiden määrän kasvun aiheuttamaan palvelutarpeeseen siten, että asiakkaalle pystytään tarjoamaan aiempaa paremmin hänen tarvettaan vastaava asumispalvelupaikka. Yksikköön sijoitetaan palveluasumisen jonossa paikkaa odottavia asiakkaita.

Palvelutarpeen arvioinnissa tunnistetaan yhteisölliseen asumiseen soveltuvat asiakkaat, ja yhteisöllisen asumisen osuutta palvelutarjonnassa kasvatetaan strategian mukaisesti.

4.2 Henkilöstövaikutukset

Palvelutuotannon kasvun edellyttämä henkilöstöresurssien lisäys huomioidaan talousarviossa.

4.3 Vaikutukset palveluverkkoon

Uusi asumisyksikkö toimii palveluverkkoa täydentävänä lisäyksenä vastaten tunnistettuun palvelutarpeeseen.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelutuotannosta on merkittävä osa yksityistä palvelutuotantoa (67 %). Pääosin paikkakapasiteetti

kasvaa väestön ikääntyessä yksityisen toiminnan kautta. Oman tuotannon lisääminen on osa riskienhallintaa.

4.4 Hankkeen kokonaistaloudellinen tarkastelu

Tehdyn taloudellisen tuotantotapa-analyysin mukaan hyvinvointialueen oman palvelutuotannon kokonaiskustannus ja hoitovuorokausihinta vastaavat ostopalvelujen kustannuksia. Uusi yksikkö lisää paikkakapasiteettia ja kasvattaa kokonaiskustannuksia.

5 Hankkeen aikataulu

Hanketta edistetään seuraavien askelten mukaisesti:

- Markkinavuoropuhelu sekä vuokrasopimuksen kilpailutus
- Hankkeen toteutus vuokranantajan toimesta
- Käyttöönotto

Tavoitteena on, että toiminta pääsee käynnistymään kohteessa vuoden 2029 aikana.

6 Rahoitussuunnitelma

Hanke on aluehallituksen 10.2.2025 § 36 hyväksymän toimitilaohjelman mukainen tilahanke.

Asumisyksikkö on arvioitu tarkoituksenmukaisesti toteuttaa alkuperäistä suunnitelmaa suurempana. Tämä nostaisi myös investointiarviota aiemmasta toimitilaohjelmassa esitetystä 5-15 miljoonasta eurosta 15-30 miljoonaan euroon. Muutos on toteutettavissa aluevaltuuston hyväksymässä investointisuunnitelman puitteissa (aluevaltuuston kokous 9.12.2025 § 100).

Hankkeen kustannukset huomioidaan vuosittain talousarviossa kohteen käyttöönotosta.