Tuusulan sote-keskus ja Varuskunnanaukion pysäköintilaitos, toteutusvaiheen käynnistäminen

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta 27.10.2026 § 54

Valmistelija Honkanen Asko, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Kehittämisvaiheen kuvaus

Projektinjohtourakkakilpailun voittaneen YIT:n johdolla on voittanutta suunnitelmaa kehittämisvaiheen ajan tarkennettu. Rakennuttajina toimivat Keski-Uudenmaan hyvinvointialue ja Tuusulan kunta.
Arkkitehtisuunnittelusta vastaa UKI Arkkitehdit Oy, rakenne- ja geo-suunnittelusta Sitowise Oy sekä LVI- ja sähkösuunnittelusta Granlund Oy.

Keusote on järjestänyt käyttöönsä tulevien tilojen käyttäjien osallistamiseksi useita käyttäjätyöpajoja, joissa on kerätty palautetta suunnitelmien kehittämiseksi.
Tuusulan kunta järjesti kaksi työpajaa yhteistötilan suunnitteluun liittyen. Työpajoihin otti osaa pääasiassa yhdistysaktiiveja. Tilaisuudessa käytiin läpi sekä tilan käyttöön liittyviä tarpeita, ratkaisuja ja toimintatapoja.

Hanke sisältää kolme tilaryhmää, jotka on suunniteltu vuokrattavaksi: kahvila/kioski, HUS:n käyttöön suunnitellut tilat ja yksityisen lääkäriaseman tilat. Näiden tilojen suunnittelukysymyksiä on käyty luonnollisesti käyty läpi HUS:n ja lääkäriaseman mahdollisen yrityksen kanssa, viime vaiheessa myös kahvila- tai kioskitilan mahdollisten toimijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Lupa- ja valvontaviraston (LVV) kanssa käytiin neuvottelut hankkeen pohjavesivaikutuksiin liittyen. Suunnitelmaa muokkaamalla siten, että sote-rakennusta nostettiin alkuperäisestä korosta n. 60 cm ylemmäs, päästiin tilanteeseen, jolloin LVV totesi, ettei suunnitelman mukaisella toteutuksella ole pohjaveteen sellaista vaikutusta, että se edellyttäisi Vesilain mukaista lupaa.
Rakennusvalvonnan kanssa on käyty ennakkoneuvottelut rakennuslupien jättämiseen liittyen. Samassa yhteydessä on varmistettu pelastustoimen kanta suunnitelmien toteutuskelpoisuuteen heidän toimivallassaan oleviin seikkoihin.

Suunnitelma

Tuusulan sote-keskus on laaja ja teknisesti korkeatasoinen kokonaisuus, jossa saman katon alle sijoittuvat hyvinvointialueen, kunnan, HUS Diagnostiikan ja yksityisiä palveluntuottajia. Näin luodaan monipuolinen, pitkäikäinen, turvallinen, energiatehokas ja käyttäjälähtöinen palvelukokonaisuus.
Valmisteltu aineisto
Liiteaineistona on Tuusulan sote-keskuksen ja Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen rakennuslupahakemusten pääpiirustukset ja rakennustapaselosteet pl. sote-rakennuksen pohjapiirustukset, jotka ovat luottamushenkilöille oheisaineistona, jotta niissä näkyvät salassa pidettävät tiedot eivät päädy julkisiksi.

Liiteaineistona on myös Hyrylän alueen yhteisötilojen käyttöä koskeva selvitys sekä koko korttelia koskeva viitesuunnitelma, joka esittää yhtä mahdollista ratkaisua toteuttaa loppuosa korttelista. Viitesuunnitelma on vain yksi vaihtoehto, jonka mukaisesti sen voi toteuttaa, joten myöhempi toteutettava ratkaisu voi poiketa monin tavoin tässä esitetystä.

Aineistoon liitetään ennen kunnanhallituksen asian käsittelemistä muut tekniset asiakirjat, taloudellinen mallinnus ja kaupalliset asiakirjat niiden valmistuttua.

Sosiaali- ja terveyskeskus

Tuusulan sote-keskuksen bruttoala on noin 10 600 brm² ja hyötyala noin 7 000 hym². Kohde suunnitellaan pitkäikäiseksi julkiseksi palvelurakennukseksi, jossa korostuvat esteettömyys, turvallisuus, energiatehokkuus, terveellisyys ja muuntojoustavuus. Rakennushankkeessa rakennuttajina toimivat tässä vaiheessa Keski-Uudenmaan hyvinvointialue ja Tuusulan kunta, myöhemmässä vaiheessa em. tahojen omistamat kiinteistöosakeyhtiöt.

<u>Toiminnallisuus</u>

Tuusulan uusi sote-keskus kokoaa saman katon alle laajan valikoiman Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen (Keusote) palveluita, HUSin diagnostiikkapalveluita, kunnan toimintoja sekä yksityisen palveluntarjoajan tiloja. Tuusulan sote-keskukseen siirtyy 28 eri Keusoten yksikköä 10 eri kiinteistöstä Tuusulasta ja Järvenpäästä. Se palvelee paitsi Tuusulan, myös koko Keusoten alueen asukkaita, sillä sinne tulevaan suun terveydenhuollon yksikköön keskitetään anestesiaa vaativa hammashoito. Myös tähän sote-keskukseen sijoittuva perheoikeudellinen yksikkö on koko Keusoten aluetta palveleva.

Toiminta palvelukokonaisuuksittain on jaoteltu seuraavasti:

Terveyspalvelut ja sairaanhoito:

1. Avopalvelut: Lääkäreiden ja hoitajien vastaanottopalvelut sekä suun terveydenhuolto (hammashoito).
2. Kuntoutuspalvelut: Aikuisten avokuntoutus, kotikuntoutus, ryhmäkuntoutus, lasten ja nuorten kuntoutus sekä kehitysvammavastaanotto.
3. Kliiniset tukipalvelut: HUS Diagnostiikkakeskuksen palvelut (laboratorio ja kuvantaminen / röntgen) sekä tilaa esim. kausirokotusten järjestämiseen.

Ikääntyneiden ja vammaisten palvelut:

4. Ikääntyneiden palvelut: Geriatrinen keskus, kotihoito, kotiutumisen tuki sekä ikäihmisten päivätoiminta.
5. Vammaisten palvelut: Vammaispalvelujen sosiaalityö.

Asiakasohjaus sekä lasten, nuorten ja aikuisten sosiaalipalvelut:

6. Lasten, nuorten ja perheiden palvelut (Perhekeskus): Neuvola, perheneuvola, nuorisoasema, perheoikeudelliset palvelut (ml. valvotut tapaamistilat), lapsiperheiden kotipalvelut, perhesosiaalityö, SHL-perheohjaus, tehostettu perhetyö ja lastensuojelun sosiaalityö.
7. Aikuisten sosiaali-, mielenterveys- ja päihdepalvelut: Aikuissosiaalityö, maahanmuuttajapalvelut, sosiaaliohjaus, päihde- ja mielenterveyspalvelut sekä Keusoten TYM-yhteistoiminta (työllistymistä edistävä monialainen toiminta).

8. Keskitetty asiakasohjausyksikkö: Ohjaus- ja neuvontapalvelut lapsiperheille, työikäisille ja ikäihmisille sekä varhaisen tuen perheohjaus.

Muut toiminnot ja kumppanit:

9. Kunnalliset ja julkiset tilat: Tuusulan kunnan osallisuustyön yksikkö sekä bussien odotustila.
10. Kaupalliset ja ostopalvelut: Yksityinen lääkäriasema sekä kioski-/kahvilatoiminta.
11. Yhteiset tukipalvelut: Arkisto-, vartija- ja logistiikkapalvelut.

<u>Toimintojen sijoittuminen kerroksittain</u>

Kellarikerros:

- Henkilöstön ja toiminnan tukitilat: kokoustilat, liikuntatilat, henkilöstön pukuhuoneet, siivouskeskus, arkisto, varastot sekä tekniset tilat.
- Erityistilat: vainajasäilytystilat.

Kellarikerrokseen on sisäänkäynti pysäköintilaitoksen kellarikerroksesta
Sosiaalitilat sijaitsevat kellarikerroksessa, liikuntaesteisille on oma väljemmin mitoitettu ja ulottumishaasteet huomioon ottava sosiaalitila.
Sosiaalitilat sijaitsevat pääsääntöisesti väestönsuojatiloissa. Väestönsuoja on S1-luokan suoja ja suojatilat on jaettu kahteen erilliseen tilaan.

1. kerros (Pääsisääntulo ja vilkkaat asiointipalvelut):

- HUS laboratorio ja kuvantaminen (natiiviröntgen ja kartiokeilatomografia).
- Vastaanottopalvelut
- Ikäihmisten päivätoiminta
- Perheoikeudellisen yksikön tapaamistilat
- Aulan yleisöpalvelut: kioski/kahvila
- Tuusulan kunnan yhteisötilat

Yhteisötila on suunniteltu kahden yhdistettävissä olevan kokoontumistilan kokonaisuudeksi.
Tuusulan sote-keskuksen yhteisötilan toteuttaminen mahdollistaa kunnan käytössä olevien yhteisötilojen verkon muutokset entistä joustavammin, mikäli tällaisia halutaan tehdä.
Omalla sisäänkäynnillään bussinodotustila, jossa myös wc
Maantasokerroksesta on luonnollisesti välitön yhteys saattoalueelle, linja-autopysäkeille, pysäköintilaitokseen ja sisäpihan puolelle sote-käyttöön suunnitellulle terapiapihalle.
Pääsisäänkäynnin läheisyydessä on asiakasneuvonnan infopiste, joka on suoraan pääovea vastapäätä. Pääaulassa olevat asiakashissit ja -portaat ovat hyvin näkyvillä. Tuusulan yhteisötilat sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa pääsisäänkäynnin vieressä.
Odotustilat ovat kerroksissa keskikäytävillä. Odotusaulasta asiakkaat pääsevät vastaanottotiloihin, jotka on ryhmitelty sivukäytäville.
Sisääntulokerroksessa käytävät on mahdollista sulkea, ylemmissä kerroksissa käytävät ovat avoimet keskiaulaan.
Jätteenlajittelu tapahtuu jätetiloissa huoltopihan yhteydessä.

2. kerros (Perhe-, sosiaali- ja kotihoidon palvelut):

- Perhekeskuksen kokonaisuus: äitiys- ja lastenneuvola, lasten avokuntoutus sekä lastensuojelu ja sosiaalipalvelut.
- Keskitetty asiakasohjaus.

- Kotihoidon toimistot ja henkilöstön tukikohdat.

3. kerros (Erityisvastaanotot ja talotekniikka):

- Suun terveydenhuollon vastaanottohuoneet (hammashoitola).
- Yksityisen lääkäriaseman tilat.
- Rakennuksen pää-IV-konehuone.

Henkilöstön taukotilat sijaitsevat jokaisessa maanpäällisessä kerroksessa. Kokoustilat sijaitsevat kellarikerroksessa, sisäyhteys sinne on myös suoraan pysäköintilaitoksesta.
Toimistotilat sijaitsevat pääsääntöisesti vain henkilökunnan käytettävissä olevilla alueilla.

Sote-keskuksen arkkitehtuuri ja tekniset ratkaisut

Rakennus toteutetaan paloluokan P1 vaatimusten mukaisesti. Sisäilmastoluokka on S2, rakennustöiden puhtausluokka P1 ja materiaalien päästöluokka M1. Kaikissa ratkaisuissa noudatetaan voimassa olevia rakentamismääräyksiä, RYL-vaatimuksia ja esteettömyysmääräyksiä. Rakennuksen tavoiteltu käyttöikä on 100 vuotta.

Piha-alueet on suunniteltu osaksi sote-keskuksen ja keskustan liikkumistarpeita toimintaa. Alueelle toteutetaan kulkureitit, istutukset, terapiapiha, pyöräpysäköinti, opasteet sekä huolto- ja logistiikka-alueet. Korttelin läpi on suunniteltu kaksi jalankulun ja pyöräilyn reittiä Rykmentin puistotien ja Varuskunnanaukion välille.

Hulevesien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota. Autopaikat sijoittuvat pääosin Varuskunnanaukion pysäköintilaitokseen, johon rakennetaan sisäyhteys

Rakennuksen runkoratkaisu perustuu elementtirakenteiseen pilari-palkkijärjestelmään. Kantavia ja jäykistäviä rakenteita muodostavat teräsbetoniset hissi- ja porrashuonekuilut. Kohteeseen rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa.

Julkisivut muodostuvat betoni-, tiili-, rappaus- ja metallipinnoista. Maantasokerroksen vihreät sävyt sekä keraamiset laattaosuudet luovat rakennukselle tunnistettavan ilmeen. Ylempien kerrosten punatiili liittää rakennuksen selvästi ympäröivään alueen arkkitehtuuriin. Vesikatto toteutetaan pieneltä osin viherkattona ja pääosin bitumikermikatteena, ja katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Sisätilojen materiaalivalinnoissa korostuvat hygienia, puhdistettavuus, kulutuskestävyys ja vähäpäästöisyys.

Esteettömyys on keskeinen suunnitteluperiaate. Ratkaisuissa huomioidaan saavutettavat kulkureitit, hissit, opastus, käsijohteet sekä esteettömät WC- ja asiakastilat. Rakennukseen toteutetaan kolme hissiä, joista yksi toimii operaatiohissinä.

Talotekniikka sisältää nykyaikaiset LVI-, sähkö-, tietoliikenne-, paloilmoitin- ja sprinklerijärjestelmät. Savunpoisto toteutetaan hallitusti savunpoistoluukuilla ja koneellisilla järjestelmillä. Rakennuksessa varaudutaan myös vaativien terveydenhuollon laitteiden käyttöön.

Pysäköintilaitos

Kehitysvaihe

Pysäköintipaikkojen määrä noudattaa hankesuunnitelmassa esitettyä. Pysäköintilaitos on suunniteltu vuorottaiskäyttöperiaatteella toimivaksi mm. taloudellisinta ratkaisua tavoitellen. Pysäköintilaitoksen kokoon liittyen kehittämisvaiheessa oli esitetty kritiikkiä ja tähän pyrittiin löytämään parannuksia sekä autopaikkojen määrän tarkastelulla että teknisin ratkaisuin. Autopaikkojen määrää ei ole voitu vähentää siten, että se vaikuttaisi rakennuksen kokoon, koska vuorottaishyöty oli jo otettu huomioon hankesuunnitteluvaiheessa eikä toimintoja ole poistettu hankkeesta sen jälkeen. Rakennuksen kokoon saatetaan saada hienoisia parannuksia ulkomittojen osalta urakoitsijan esittäessä teknisiä ratkaisuja, mutta näiden ei voida olettaa olevan merkittäviä.
Pysäköintiratkaisu noudattaa hankesuunnitelman periaatteita likimäärin sijainnin ja autopaikkatarpeen osalta. Kehitysvaiheessa käytiin keskustelua kunnanhallituksessa pysäköintilaitoksen sijantiin liittyen ja saatiin ohjausta siirtää pysäköintilaitos aiemmasta sijainnistaan, eli uimahallin viereltä. Tuolloin tarkasteltiin eri sijoitusvaihtoehtoja ja päädyttiin siihen, että pysäköintilaitosta siirretään n. 35 metriä kaakkoon, lähemmäs sote-keskusta. Näin uimahallin viereen jää toistaiseksi pääosin rakentamaton alue.
Toisaalta pysäköintiin liittyen käytiin myös keskustelua Keusoten aluehallituksessa, jossa käytiin läpi vaihtoehtoista etenemistä järjestää pysäköinti ensin tilapäisratkaisuin ja vasta myöhemmin pysyvänä ratkaisuna, mutta sitä ei voi suositella erityisesti kustannusnousun johdosta, mutta myös järjestelyn käyttäjille aiheuttaman haitan johdosta eikä tilapäisjärjestelyn käyttöajan epävarmuuden johdosta. Mahdollisiksi tilapäispysäköintikentiksi tunnistetut alueet eivät ole kuin vähäisiltä osin kunnan omistuksessa.

Pysäköintilaitoksen toiminta

Kulkuyhteydet
Ajoyhteys pysäköintilaitokseen ja sote-keskuksen saattoliikennealueelle tapahtuu Rykmentin puistotieltä uimahallin viereisestä kiertoliittymästä. Pysäköintilaitoksen ajoportaalit ovat rakennuksen luoteiskulmassa uimahallin huoltopihan suuntaan. Rakennuksen sisäinen autoliikenne tapahtuu kaltevien pysäköintitasojen kautta.

Pysäköintilaitoksen pihakannen alaisen osan kautta on mahdollista kulkea suoraan sote-keskuksen kellaritasolle.

Pysäköintilaitoksen pystysuuntainen jalankulku tapahtuu pääportaan kautta sote-rakennuksen sisäänkäynnin tuntumassa olevan hissi- ja porrasyhteyden kautta. Toinen porras on rakennuksen eteläpäädyssä.

Tekniset tilat

Pysäköintilaitokseen on varattu tila muuntamolle ja sähköpääkeskukselle.

Pysäköintilaitoksen arkkitehtuuri ja tekniset ratkaisut

Rakennuksen arkkitehtuuri on rakennusmassan osalta vähäeleistä. Alempien kerrosten materiiaali- ja värivalinnat on poimittu alueen rakentamistapaohjeesta ja niissä on viittauksia alueen historiaan. Rakennuksen ylimpien kerrosten julkisivun väri on valkoinen, mikä jakaa

rakennuksen visuaalisesti kahteen osaan, vähentäen hieman sen korkeusvaikutusta. On tiedostettu, että ainakin nykyisten rakennusten yhteyteen toteutettaessa pysäköintilaitos on korkeahko.
Julkisivuun on tehty aukotusta, mikä hieman elävöittää julkkisivupintaa. Julkisivun elävöittämiseksi on käynnistetty julkisen taiteen hankinta, jonka myötä taideteoksen luonnoskuvien mukaisesti toteutettaessa julkisivun osaksi toteutetaan verhon kaltaiset osat, mikä osaltaan tekee julkisivusta mielenkiintoisemman.

Rakennus liittyy koillispuolelta maanalaisen pysäköintikerroksen kautta viereiseen sosiaali- ja terveyskeskukseen. Rakennuksen bruttoala on noin 19 840 brm². Rakennuksen paloluokka on P1 ja suunnittelussa noudatetaan voimassa olevia rakentamismääräyksiä, RYL-laatuvaatimuksia sekä esteettömyys-, turvallisuus- ja energiatehokkuusvaatimuksia.
Rakennus toteutetaan pääosin pilari-palkkirunkoisena betonirakenteena. Rakennuksen jäykistys perustuu porrashuoneisiin, hissikuiluihin, teräsbetoniseiniin sekä teräksisiin vinotukiin. Vapaa korkeus maanalaisessa pysäköinnissä ja kellariin johtavilla reiteillä on 2,5 metriä. Maanalaisen pysäköintialueen yhteyteen toteutetaan laajennusvaraus tulevaisuuden tarpeita varten.

Pysäköintilaitoksen julkisivu on avoin ja muodostuu vähintään 30 % avoimesta perforoidusta metalliverhouksesta. Julkisivussa käytetään eri reikäkokoja, aaltokuvioita ja värisävyjä rakennuksen ilmeen elävöittämiseksi. Rakennuksen tunnistettavuutta korostetaan valaistuilla sisäänajo-opasteilla ja suurilla julkisivukirjaimilla.

Piha- ja liikennejärjestelyissä huomioidaan esteettömyys, pelastustoiminta sekä hulevesien hallinta. Hulevedet johdetaan sadevesiviemäreihin ja viheralueille imeytettäviksi. Rakennukseen toteutetaan polkupyöräpysäköintiä, liikenne- ja opastejärjestelyt sekä sähköautojen latausvalmiudet. Varsinaisia latausasemia toteutetaan vähintään Keusoten latausta tarvitseville virka-auoille ja yleiseen käyttöön ja tältä osin sähkösuunnitelmaa vielä päivitetään.

Sisätilat ovat pääosin teknisiä, liikenne- ja porrastiloja. Rakennuksessa on yksi esteetön henkilöhissi, joka palvelee kellarista ylimpään kerrokseen asti. Hissi varustetaan ääniopastuksella, äänimajakalla ja kulunvalvontajärjestelmällä. Porrashuoneet toteutetaan osin puolilämpiminä rakenteina.
Rakennuksessa korostuvat palo- ja käyttöturvallisuusratkaisut. Pysäköintialueet palo-osastoidaan, poistumisreitit opastetaan määräysten mukaisesti ja savunpoisto toteutetaan koneellisilla järjestelmillä sekä savunpoistoluukuilla. Kaikkien rakenteiden, pintojen ja materiaalien tulee täyttää asetetut paloluokka-, puhtaus- ja vähäpäästöisyysvaatimukset. Rakennukseen tulee aurinkopaneeleita noin 500 m²:n alalle, joiden tuottama sähkö kulutetaan rakennuksessa.

Kokonaisuutena kohde on pitkäikäinen, turvallinen ja laajennusmahdollisuudet huomioiva pysäköintilaitos, joka tukee viereisen sote-keskuksen, uimahallin, joukkoliikenteen ja Monion toimintaa.
Pysäköinnin maksullisuudesta

Hyrylän keskusta-alueen pysäköinnin maksullisuuden selvitystä laaditaan ja siihen liittyviä päätöksiä päästään tekemään lähikuukausien aikana. Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen hankesuunnitelmassa oli esitetty arvio tuotoista tuolloin tehdyillä oletuksilla ja maininta, että ”Pysäköintimaksuista päätetään erikseen myöhemmässä vaiheessa.”

Sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen ympäristönäkökohdat

E-luku

Hankkeen ympäristö- ja kestävyystavoitteissa määritettyjen energiatavoitteiden mukaisesti hankkeessa tavoitellaan energialuokkaa A. Energialuokan raja-arvo on 80 kWh /m2,a toimisto- ja terveyskeskusrakennukselle. Energiaselvityksen perusteella hankkeen energialuokka on tällä hetkellä A (E-luku 70 kWh /m ,a). Hankkeen E-luvun tavoite on 64 kWh /m ,a, jossa on huomioitu aurinkopaneelijärjestelmä. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota energiatehokkuuteen muun muassa valitsemalla energiatehokkaammat ikkunat ja tehokkaammilla IV-järjestelmillä, joiden painotettu keskiarvo on lämmöntalteenoton osalta 75,7 %, vaatimuksen ollessa 76 % ja SFP-luvun osalta 1,45 kWh/m s, vaatimuksen ollessa 1,4 kWh/m s, sisältäen 10 % tehostusvaran.

Hiilijalanjälki

Hankkeen kokonaishiilijalanjälki on 18,16 kgCO /m , a (Sitowise).

Lämmitys- ja sähköjärjestelmä

Kohteen lämmitysmuotona on kaukolämpö ja sote-keskuksen jäähdytys toteutetaan CHC-jäähdytysjärjestelmällä. Rakentamislain 14§ mukaisesti kohteen energialaskennassa on tarkasteltu, että kohteen laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 % on peräisin uusiutuvista lähteistä. Energiamuodon uusiutuvan energianosuus määräytyy kunkin energiamuodon keskimääräisen valtakunnallisen uusiutuvan energian osuuden perusteella, jotka ovat kaukolämmön osalta 51 % ja sähkön osalta 57 %. Rakennuksen käyttämästä ostoenergiasta laskennallinen uusiutuvan energian osuus on 54 % Energiateollisuuden vuoden 2025 tilannekuvaan perustuen.
Lisäksi kohteeseen asennetaan 200 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jonka on huomioitu vastaavan kohteessa 135 MWh vuosituottoa.

Sisäilmaolosuhteet

Hankkeen sisäilmanlaadun olosuhteet on varmennettu olosuhdesimuloinnein hankkeen erityispiirteet ovat huomioitu. LVIA-suunnittelun tavoiteasiakirjassa ei ole erikseen määritetty olosuhdetarkastelulle edellytettyä säädataa, joten olosuhdetarkastelu on laadittu käyttäen Jäähdytystehon Mitoitusoppaan (2025) suositussäädataa Vantaa 2020. Olosuhdetarkastelun mitoitustilanteena on käytetty +31,5°C / 64 kJ/kgK, joka on määritetty hankkeelle erikseen jäähdytystehojen mitoitusperusteena. Lämpöolosuhteiden osalta S1-sisäilmastoluokkaa edellytetään toiminnallisissa tiloissa, kuten kuvantaminen ja hammaslääkärin vastaanottotilat. Vastaavasti muissa tiloissa edellytetään S2-luokan vaatimuksia, poikkeuksena maksimilämpötila saa olla korkeintaan +25°C.

Vesikalusteet

Vesikalusteissa suositaan energiatehokkaita ja vettä säästäviä ratkaisuja, hankkeen erityispiirteet ja terveydenhuollon määräykset huomioiden.

Käsienpesu- ja keittiöhanojen virtaama on enintään max 6 l/min, suihkupäiden virtaama enintään 8 l/min ja WC-pönttöje huuhtelumäärävolyymi enintään 6 l, niin että keskiarvo enintään 3,5 l.

Talouden seuranta

Peruste	Budjetti	Laskutus, tilaus	Laskutus, lisätyöt	Sidottu, jäljellä	Budjettia jäljellä	Ennuste	%
Rakennuttajan kustannukset	**9 400 000 €**	**1 109 319 €**	**0 €**		**8 290 681 €**	**9 430 000 €**	**100 %**
Asiantuntijat ja tutkimukset (mm. pima)	150 000 €				150 000 €	250 000 €	167 %
Rakennuttaminen ja valvonta (WSP)	2 200 000 €	1 105 693 €			1 094 307 €	2 150 000 €	98 %
Liittymismaksut	520 000 €				520 000 €	910 000 €	175 %
Tilaajan erillishankinnat	6 250 000 €				6 250 000 €	5 840 000 €	93 %
Muut rakennuttajan kustannukset	280 000 €	80 000 €			200 000 €	280 000 €	100 %
Projektinjohtourakka (YIT)	**48 000 000 €**	**2 655 453 €**	**193 978 €**		**41 649 570 €**	**46 600 000 €**	**97 %**
Sote-keskus	32 820 000 €	1 958 396 €	143 059 €		33 298 545 €	34 441 250 €	105 %
Pysäköintilaitos	11 679 000 €	697 056 €	50 919 €		11 852 025 €	12 258 750 €	105 %
Muut kustannukset	**15 100 000 €**	**4 800 000 €**	**0 €**		**10 300 000 €**	**15 100 000 €**	**100 %**
Tontti	2 800 000 €			2 800 000 €	0 €	2 800 000 €	100 %
Rahoitus	2 266 000 €				2 266 000 €	2 266 000 €	100 %
Riskivaraus	8 270 000 €			2 000 000 €	6 270 000 €	8 270 000 €	100 %
Hankevaraus	1 264 000 €				1 264 000 €	1 264 000 €	100 %

Pima-kustannukset, varaus	500 000 €				500 000 €	500 000 €	100 %
Yhteensä	**72 500 000 €**	**8 073 310 €**	**193 978 €**		**64 257 886 €**	**71 130 000 €**	**98 %**
Keusote	60 000 000 €	6 361 970 €	152 859 €		50 636 821 €	59 000 000 €	98 %
Tuusula	12 500 000 €	1 711 340 €	41 118 €		13 621 065 €	12 500 000 €	100 %

Vuokrasopimukset

Kunnanhallitus päätti 10.6.2024: Tuusulan kunta sitoutuu rahoittamaan pienempien tilojen [yhteisötilan, liiketilan ja HUS:n tilat] toteuttamisen seuraavilla ehdoilla” ja ehtona: "Tuusulan kunta saa solmittua pitkäaikaisen markkinahintaisen vuokrasopimuksen pienempien tilojen käyttäjien kanssa.”
Keusote ja Tuusulan kunta ovat kehittämisvaiheessa käyneet tahoillaan neuvotteluja sote-keskukseen suunniteltujen kioski/kahvio sekä yksityisen lääkäriaseman tilojen mahdollisten vuokralaisten kanssa. Lisäksi Keusote on käynyt neuvotteluja HUS:n kanssa koskien heidän käyttöönsä suunniteltujen tilojen vuokraamisesta. Toistaiseksi ei ole solmittu ehdollisia vuokrasopimuksia. Hankkeen kaupallinen mallintaminen on käynnissä, mutta ennen tulosten saamista ei ole voitu riittävän tarkasti esittää suunniteltujen tilojen vuokratasoja ja siten sopimuksia ei ole voitu vielä solmia.

Riskit

Suurimmat riskit liittyvät inflaatioon ja korkotason nousuun, urakoitsijoiden saatavuuteen, korkoriskiin sekä liian korkeisiin urakkatarjouksiin. Rahoitus- ja kustannushallinnan riskit korostuvat koko hankkeen onnistumisessa. Keskeisimmät riskit ovat

1. Inflaatio ja korkotason nousu (vakavuus 25). Seuraus: Hinnat nousevat ja toimittajat sitovat urakkansa indeksiin. Hallintakeino: Pyritään sitomaan hankkeen merkittävimmät hankinnat kohteen alkuvaiheessa. Pyritään olla sitomatta hankinnat indeksiin.
2. Liian kallis urakkatarjous (vakavuus 20). Seuraus: Hanke joudutaan kilpailuttamaan uudelleen. Hallintakeino: Kehitetään hanketta kilpailutus- ja kehitysvaiheessa niin, että tarjoukset pysyvät budjettiraamissa / asetetaan budjettiraami tarjoajille
3. Urakoitsijoiden heikko saatavuus (Datakeskus hankkeet sitovat suuria määriä tate-tekijöitä) (vakavuus 20). Seuraus: Vähän kilpailua, potentiaaliset urakoitsijat eivät tarjoa. Hallintakeino: Pyritään sitomaan hankkeen merkittävimmät hankinnat kohteen alkuvaiheessa.
4. Korkoriskin toteutuminen (vakavuus 20). Seuraus: Rahoitus ei riitä. Hallintakeino: Selvitetään tarvittaessa mahdollisuus korkokattoon. Korkoriskin toteutuessa kiinteistön myynti eteenpäin.

5. Kunnan rahoituksen riittävyys (vakavuus 16). Seuraus: Hanke ei voi toteutua tai se viivästyy. Hallintakeino: Tilaohjelmaa tehostetaan ja toimintoja sijoitellaan tehokkaammin. Budjetointi tarkistetaan ja sitä valvotaan useammassa vaiheessa projektia ja näin vältytään yllätyksiltä. Ulkopuolisen rahoituksen hankkiminen.
6. Keusoten rahoituksen riittävyys (vakavuus 16). Seuraus: Hanke ei voi toteutua tai se viivästyy. Hallintakeino: Tilaohjelmaa tehostetaan ja toimintoja sijoitellaan tehokkaammin. Budjetointi tarkistetaan ja sitä valvotaan useammassa vaiheessa projektia ja näin vältytään yllätyksiltä.
7. Rakennusluvan myöhästyminen (vakavuus 16). Seuraus: Suunnitellun siirtyminen. Aiheuttaa kustannuksia 3. pääryhmään (Työmaatehtävät). Hallintakeino: Suunnittelijoiden, tilaajan ja rakennusvalvonnan välinen aktiivinen vuorovaikuttaminen.
8. Pohjavesi (vakavuus 15). Seuraus: Tuotannon hidastuminen ja töiden uudelleen suunnittelu. Tuotannon aikataulun uudelleensuunnittelu/kiriminen.. Hallintakeino: Ennakkokuopalla pohjaveden tasonmittaus ja tämän pohjalta työnsuunnittelu

Tavoiteaikataulu

- Päätös toteutusvaiheen option käytöstä
- Ohjausryhmä 13.11.
- Tuusulan tekninen lautakunta 13.11.
- KH 30.11. & AH 1.12.
- Pilaantuneen maaperän ja maanrakennustöiden aloitus 11/2026
- Vuokrasopimusten allekirjoitukset 12/2026
- Toteutusvaiheen aloitus ja sopimuksen allekirjoittaminen 12/2026
- Kiinteistökauppa 12/2026
- Kiinteistöosakeyhtiöiden perustaminen toteutusvaiheen alkaessa
- Käyttäjä- ja palveluhankintojen valmistelu Q1-3/2027
- Käyttäjä- ja palveluhankintojen kilpailuttaminen Q4/2027-Q2/2028
- Käyttöönoton valmistelu Q1/2029
- Sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen ensimmäinen asiakas 4/2029

Esittelijä

hyvinvointijohtaja van Dijken Marjo

Päätösehdotus

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää, että hankkeen toteutusvaihe käynnistetään hankkeen talousmallinnuksen osoitettua hankkeen pysyvän budjetissaan.

Käsittely

Jäsen Annina Nuutinen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 17.36.

Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen, vieras Paula Pollock ja vieras Eija Pitkänen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.17.

Asian käsittelyn jälkeen kokouksessa pidettiin tauko klo 18.17-18.23.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää, että hankkeen toteutusvaihe käynnistetään hankkeen talousmallinnuksen osoitettua hankkeen pysyvän budjetissaan.

Tekninen lautakunta 17.11.2026
168/02.08.00.02/2026

Valmistelija Honkanen Asko, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Hyvinvoinnin ja terveyden editämisen lautakunnan käsiteltyä asiaa on hankkeen valmistelu jatkunut mm. suunnitelman yksityiskohtien, rakennusten yhtiöiden järjestelyjen valmistelun ja urakkatarjouksen laskennan parissa. Tekniselle lautakunnalle tuodaan lisäksi tiedoksi päätöksen tekemistä varten tietoon ko. lautakunnan rooliin liittyen muutamia näkökulmia.

Toteutussuunnitelman eroavaisuudet hankesuunnitelmaan nähden

Hankesuunnitelma laadittiin kunnan, Keusoten ja näiden hankkimien konsulttien resurssein. Hankesuunnitelma sisälsi luonnostelua kortttelin käytöstä, mutta ei lopullista tavoiteltavaa ratkaisua. Tarjouksen jättäneitä rakennusliikkeitä pyydettiin esittämään uusia, parempia ratkaisuja, joita projektinjohtourakan kehittätmisvaiheen urakan voittaneen YIT:n kanssa vietiin vielä tarkemmalle tasolle. Hankesuunnitelmassa esitetyn ja yhteistyöllä valmistellun toteutettavan suunnitelman välillä on siten ymmärrettävästi eroavaisuuksia, joista merkittävimmät ovat

1) Sote-keskuksen laajuus

Sote-keskuksen laajuutta on kehittämisvaiheen aikana pystytty kiitettävästi supistamaan toimintoja kehittämällä ja suunnitellen tiloista monikäyttöisiä. Tilojen suunnittelussa on otettu huomioon Keusoten tekemät ratkaisut ja tavoitteet suhteessa koko palveluverkkoaan. Ratkaisussa on tavoiteltu monikäyttöisyyttä, jotta palveluverkon mahdollisissa tulevissa muutoksissa nyt toteutettavat ovat muokattavissa tuleviinkin tarpeisiin.
Rakennus on kehitysvaiheessa suunniteltu tehokkaammaksi. Hankesuunnitteluvaiheessa laajuus oli noin 14 000 m2, nyt suunninteltu kokonaisala on 10596 m2 ja rakennusoikeutena mitattuna 8614 kem2.

2) Pysäköintilaitoksen siirto ja kerrosluku

Pysäköintilaitos on kunnanhallituksen esittämän toiveen mukaisesti siirretty etäämmäs hankesuunnitelmassa esitystä sijainnista, eli uimahallin viereltä. Vaihtoehtotarkastelujen jälkeen valittiin sijainniksi hankesuunnitelmassa esitetystä poiketen n. 35 metriä kaakkoon päin oleva sijaintivaihtoehto. Pysäköintilaitoksen kerrosluku on seitsemän, mikä poikkeaa hankesuunnitelmassa esitystä viidestä ja puolesta. Syy tähän on pohjaveden korkeudesta ja pysäköintilaitoksen siirrosta johtuva varsin rajallinen mahdollisuus toteuttaa maanpinnan alaisia pysäköintipaikkoja. Pysäköintilaitoksen kerrosluku poikkeaa myös asemakaavan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta, mutta tämän osalta on myönnetty poikkeamislupa, joka on lainvoimainen.

Asialistan liitteenä on Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen suunnitteluun vaikuttaneita autopaikkamäärän mitoituksen perusteita ja valmisteluvaiheen aikana koottuja tietoja koskien mm. 6.11.2026 valtuuston kokouksessa esitettyä ajatusta jättää pysäköintilaitos toteuttamatta ja edetä väliaikaisratkaisuin. Tätä ei voi suositella, perusteet käyvät ilmi em. liitteestä.

Kustannukset ja rahoittaminen

YIT:ltä on saatu urakkatarjous hankkeen toteuttamiseksi 6.11.2026. Tarjouksen tavoitehinta on n. 48,4 M€ alv 0%, joten tarjous ei ylitä hankkeen budjettia. Tavoitehinta on kilpailutusvaiheen jälkeen hieman noussut, koska suunnitelmien laatutasoon haluttujen nostoja ei ole pystytty täysin kompensoimaan kehittämällä huokeampia ratkaisuja. Lisäksi kehittämisvaihe on hieman pidentynyt mm. pysäköintilaitokseen liittyvien muutosten johdosta.
Sote-keskuksen urakan osuus on n. 37,5 M€ ja pysäköintilaitoksen osuus n. 12,7 M€. Tarjouksen sisältämän Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen autopaikkakohtainen hinta on 22125,15 € alv 0% per autopaikka.

Hankkeen kustannnukset eriteltynä menokohdittain ja rahoittajakohtaisesti ovat liitteessä ”Tuusulan sote-keskus - esittely 2026_11_17 TL” sivulla 34.

Kumpaakin rakennusta varten perustetaan kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiöt omistetaan investointisuuruuksien suhtessa Keusoten ja kunnan kesken. Osakkaat rahoittavat omat osuutensa SVOP-sijoituksin. Laina on siten osakkaiden taseessa.

Vuokrasopimukset

Sote-keskukseen on suunnitetltu kolme tilakokonaisuutta vuokrattavaksi: kioski/kahvila, HUS Diagnostiikan tilat ja yksityisen lääkäriaseman tilat. Näistä viimeinen on suunniteltu kunnan rahoittamaksi hankinnaksi. Lääkäriaseman tilojen hankintakustannukset on noin 4,0 M€.

Toistaiseksi ei ole sitovaa vuokrasopimusta toimijan kanssa. Vuokratason määrittely on vielä kesken. Vuokratasoa tarkastellaan selvittäen markkinaehtoista vuokratasoa ja toisaalta markkinaehtoisen investoinnin tuottovaadetta kaikkia osapuolia tyydyttävän ratkaisun löytämiseksi. Keusote rahoittaa kahden muun vuokratilan toteuttamisen ja vastaa näiden tilojen vuokraamisesta.

Tonttijako ja -kauppa

Tonttijako on laadittu noudattaen koko korttelin maankäytöstä laadittua suunnitelmaa. Kortteli jaetaan kahteen tonttiin: sote-keskus ja pysäköintilaitos toteutetaan samalle tontille ja loppuosa korttelista on omana tonttinaan. Loppukorttelin tonttijakoa muutettaneen myöhemmin, kun korttelin toteuttamiseksi on käsillä suunnitelma.

Tonttijako on laadittu niin, että sote-tontilla on 14 500 kem2 rakennusoikeutta, josta 1000 kem2 voi toteuttaa myös liiketiloina. Tonttien rajaus noudattaa luonnollisesti hankkeen asemapiirustuksen rajauksia. Koska korttelin tehokkuus on suuri sijainnista johtuen, sote-tonttiin joudutaan osoittamaan enemmän rakennusoikeutta kuin hankkeen toteuttamiseksi tarvitaan, mutta ei ole käytännössä pelivaraa.

Sote-hankkeelta jäävä korttelin rakennusoikeus ei mahtuisi toiselle korttelin tontille eli loppukortteliin asemakaavan mukaisesti, koska sote-hanke

käyttää suhteellisen vähän rakennusoikeutta tontin pinta-alaan nähden, joten rakennusoikeutta on pakko sisällyttää sote-tonttiin enemmän kuin tällä hetkellä tiedossa oleva hanke tarvitsee.

Tontin kauppakirjaa valmistellaan. Kiinteistökauppa voidaan tehdä heti toteutusvaiheeseen siirtymispäätöksen jälkeen.
Kauppakirjaan sisällytetään tavanomaiset ehdot mm. toteuttamisen aikajänteestä ja vähintään käytettävästä rakennusoikeudesta.
Kauppahinta perustuu riippumattomien arvioijien neliöhinnoitteluun, jonka pohjalta on tehty kunnanvaltuuston päätös.

Kun kunta myy tontteja, käytetään aina käypää markkinahintaa, joka saadaan kiinteistöarvioista. Hinta on kiinteä - rakennusoikeuden hinta on valtuuston päättämä ja taiderahan kerääminen on tavanomainen käytäntö Rykmentinpuiston alueelta kunnan luovuttaessa tontteja.
Rakennusoikeuden hinta yleisten rakennusten toteuttamiseksi on 190 €/kem2, ja liiketilojen osalta 200 €/kem2 jolloin tontin arvo on 2,765 M€.
Kauppahinnan lisäksi tulee maksettavaksi tontin hinnasta laskettava 3 % suuruinen prosenttitaiteen kulu 83 000 €, joka maksetaan Rykmentinpuiston taiderahastoon ja käytetään käytännössä suurehkon taideteoksen hankkimiseksi p-laitoksen julkisivuun.

Rakentamislupa

Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen rakentamislupahakemus on jätetty 8.9.2026. Sote-keskuksen rakentamislupahakemus on jätetty 16.10.2026
Lupiin vaadittavat lausunnot on saatu ja rakennusvalvonnalta saatuihin lisätietopyyntöihin on vastattu sen mukaan kuin asioita on ilmennyt.
Rakentamislupapäätös lienee tehtävissä tammikuun lopulla.

Esittelijä

tilapalvelupäällikkö Lange Kai

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että hankkeen toteutusvaihe käynnistetään.

Päätös