

Sairaalanmäen kiinteistöstrategian hyväksyminen ja sote-keskuksen rakentamissuunnittelun käynnistäminen

KPHVAHAL 25.04.2022 § 34

Valmistelija Tekninen johtaja Pekka Nevanperä ja talousjohtaja Pasi Hämäläinen

24.8.2020 (§ 151) Soiten hallitus päätti käynnistää selvityksen ns Sairaalanmäen sosiaali- ja terveydenhuollon toimintalähtöisestä kiinteistökannan uudistamistarpeesta. Tavoitteena toteuttaa kiinteistökantaa koskeva investointi- ja tilankäyttösuunnitelma, joka huomioi kiireisten ja välttämättömien tilaratkaisujen toteuttamisen lisäksi pitkän aikavälin suunnitelman. Selvityksen laadintaan osallistetaan sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistösuunnitteluun perehtynyt asiantuntijataho ja käynnistetään konsulttipalvelun hankinta. Asia tuodaan hallituksen päätettäväksi ennen hankintapäätöksen ja sopimuksen laadintaa.

27.09.2021 (§ 193) Soiten hallitus valitsi A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy ja NHG Finland Oy palveluntarjoajaksi. Tavoitteena on laatia toiminnallisesti ja taloudellisesti tehokkaimpiin kiinteistöinvestointeihin ja toiminnan taloudellisuuteen johtava lyhyen (n. 0-5 v. välillä käynnistettävät hankkeet), sekä pidemmän aikavälin (n. 15 - 30 v.) strategia. Strategia voidaan jakaa nopeastikin aloitettaviksi osakokonaisuuksiksi, joiden on nivouduttava pidempään kokonaisstrategiaan.

Prosessin kannalta toimivat tilat ovat kokonaiskustannusten hallinnan kannalta ensiarvoisen tärkeitä. Sairaanhoidon kustannuksista rakentamisen pääomakustannukset ovat alle 5 %. Alalla yleisesti arvioidaan, että tarkoituksenmukaisella tilasuunnittelulla tavoitellaan noin 15 % tehostusta.

Sairaalanmäen tilakokonaisuus on haasteellinen. Se muodostuu hyvin eri-ikäisestä ja peruskunnoiltaan erilaisista kiinteistöistä. Toiminnalliset tarpeet ovat vuosien aikana muuttuneet ja edelleen muuttuvat. Rakenteellisten peruskorjausten lisäksi monet rakentamisinvestoinneista on suunniteltu ja toteutettu toiminnan muutosten vuoksi ja yksikkö ja "siipi" kerrallaan. Iso osa rakennuskannasta on sellaista että sen peruskorjaaminen ei ole järkevää taloudellisessa tai toiminnallisessa mielessä. Lähiajan uudisrakentaminen täytyy sijoittaa ja mitoittaa oikeaan kohtaan sairaalanmäen aluetta, osana pitkän tähtämien suunnittelua.

Kanta-Kokkolassa osa sosiaali ja terveystalouksista toimii nykyisin toimintaan sopimattomissa tiloissa ja osassa tiloja on muitakin ongelmia, mm. sisäilmaongelmia. Uusia tiloja toiminnolle on pruspalveluille suunniteltu jo HYPAKE hakkeen aikana, mutta hankkeen kaatuessa 9.12.2019 tilanne on muuttunut. mm. nykyisen pääterveysaseman osalta kestävämmäksi. Tavoitteena on myös keskittää Kanta-Kokkolassa hajallaan sijaitsevia ja uusia tiloja

tarvitsevat sote-palvelut Sairaalanmäelle, jos se on toiminnallisesti tarkoituksenmukaista.

Hankkeen tavoitteena on laatia Soiten henkilöstön, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy ja NHG Finland Oy kanssa Sairaalanmäen kokonaiskehittämiseksi pitkän aikavälin toimintalahtöinen kiinteistöstrategia. 1.4.2022 pidettiin Soiten hallituksen ja aluevaltuuston yhteinen infotilaisuus Soiten sairaalanmäen kiinteistöstrategiasta.

Ensimmäisessä vaiheessa on tavoitteena päättää sote-keskuspalveluiden sijoittumisesta sekä linjata suunnittelun pääperiaatteet ja varmistaa välttämättömien rakentamishankkeiden suunnittelun eteneminen. Loppukevään tavoitteena on jatkaa Master Plan suunnittelua ja laatia sote-palveluiden konsepti ja toiminnallinen suunnitelma. Tavoitteena on rakentamisen aloittaminen vuoden 2024 aikana.

Oheismateriaalissa on esitetty tarkemmin suunnittelun aikataulua, suunnitteluun liittyviä reunaehtoja, suunnittelun näkökulmia ja tutkittuja eri vaihtoehtoja sijoittelua sote-palveluiden toiminnan tuottamiseksi sairaalanmäellä.

Tarkasteluissa valittiin tarkempaan selvitykseen 5 erilaista skenaariovaihtoehtoa, joista kokonaisuutena soveltuvin valittiin jatkotarkasteluun, skenaario 1. Tässä vaihtoehdossa rakentaminen sijoittuu tontin länsipuolelle. Tämä vaihtoehto mahdollistaa tulevaisuudessa parhaiten jatkosuunnittelun ilman että lukitaan liian pitkälle lisärakentamisen tarkkaa sijaintia tai kokoa. Tarkastelussa on alustavasti tunnistettu toiminnallisia lyhyen ja pitkän tähtäminen tarpeita huomoiden väestöennusteiden vaikutus.

Sairaalanmäen kiinteistöstrategiasta on tärkeä tehdä nopeitakin päätöksiä, koska sote-uudistus muuttaa mm. rajoitusta, jolloin hyvinvointialueen on jatkossa haettava hyväksyntä investoinnille valtiolta. Rahoituksen saamista voi edesauttaa pitkälle viety investointisuunnitelma.

Pääterveysaseman tilaratkaisu on tehtävä joka tapauksessa pikaisesti, koska nykyinen rakennus on teknisesti elinkaaren lopussa ja siellä on ollut pitkään erilaisia ongelmia. Uudet toiminnalliset tilat toimivat myös rekrytointivalttina. Sote-palveluiden integraation edistäminen tuo säästöjä mm. yhteiskäyttöisten tilojen näkökulmasta.

Terveyskeskuksen korjausvelkaan kuvastaa Ideastructuran lausunto, josta on kulunut aikaa jo yli viisi vuotta. Tänä aikana korjausvelka on kasvanut entisestään, terveyskeskuksessa on tehty vain välttämättömiä korjauksia. IdeaStructura on tehnyt korjattavuusarviossa 21.12.2016 todetaan mm. "Edellä esitetyt korjaustarpeet huomioiden mahdollinen peruskorjaus edellyttää käytettävistä korjausmenetelmistä ja yksityiskohdista riippumatta joka tapauksessa huomattavan mittavaa korjaushanketta, jonka kattavuutta ja samalla kustannuksia kuvaava ns. korjausaste on

arviolta luokkaa 60...75 %. Korjausasteen ja samalla myös korjauskustannusten ollessa vähintään 70 % verrattuna vastaavan tasoiseen ja -kokoiseen uudisrakennukseen arvioidaan yleensä rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella parhaimmaksi vaihtoehdoksi ainakin siinä tapauksessa, jos rakennukseen ei liity erityisiä muita arvoja ja samanaikaisesti myös toiminnan edellyttämien tilamuutosten toteuttaminen nykyisen rakennuksen puitteissa koetaan vaikeaksi."

Sairaalanmäellä on rakennettuja tiloja yli 80.000 kerrosneliötä. Alustava arvio sote-kampus 1 ja 2 tilatarpeesta on yli/alle 15.000 kerrosneliötä.

Suunnitelman tässä vaiheessa ensisijainen kysymys on edistää nopealla aikataululla sote-keskuksen (sote-kampus) tilaratkaisua ja käynnistää tätä koskeva suunnittelu rakentamisinvestoinnin mahdollistamiseksi. Muiden Sairaalanmäen tilojen (keskussairaala) osalta esiteltävä skenaario on vielä selkeämmin tontin käyttöä kuvaava suunta-antava eikä sisällä kiinteistökohtaisia suunnitelmia tiloihin tulevista toiminnoista. Keskussairaalan tilojen osalta jatketaan toimintalähtöistä kiinteistöstrategian suunnittelua, joka tähtää Uuteen sairaalaan vuonna 2040. Sairaalan osalta kyseessä on tulevaisuuden kiinteistöstrategia, jota tarvitaan myös nykyisten rakennusten kunnossapidon ja mahdollisten investointien pitkäjänteiseen suunnitteluun. Sairaalan osalta tilaohjelmatasoinen suunnittelu olisi vuorossa n. 10-15 vuoden kuluttua.

Sairaalanmäen kiinteistöstrategian (pidemmän aikavälin strategia n. 15 - 30 v.) on tarkoitus olla valmiina syksyn 2022 aikana. Tämä tarvitsee myös siksi, että nyt suunnittelussa olevat ylläpitoinvestoinnit osataan tehdä oikeanlaisin ratkaisuin.

Päätösesitys

Aluehallitus päättää esittää aluevaltuustolle, että hyväksytään

1. Sairaalanmäen kiinteistöstrategian jatkosuunnittelun skenaario 1:n mukaisesti, jossa rakentaminen painottuu tontin länsirajalle
2. sote-keskuksen suunnittelun käynnistäminen (sotekampus 1 ja 2) ja aloitetaan investointiesityksen valmistelu päätöksentekoa varten tavoitteena rakentamisen aloittaminen vuonna 2024

Päätös

Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Merk. tämän asian esittelyn aikana kokouksessa olivat läsnä asiantuntijoina tekninen johtaja Pekka Nevanperä, johtajaylilääkäri Pirjo Dabnell, sosiaalijohtaja Tarja Oikarinen-Nybacka sekä johtajaylihoitaja Piia Kurikkala.

KPHVAVAL 16.05.2022 § 37

Aluevaltuustolle on yhdessä Soiten valtuuston kanssa järjestetty yhteinen infotilaisuus asiasta 12.5.2022.

Päätösesitys	<p>Aluevaltuustoo päättää hyväksyä</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sairaalanmäen kiinteistöstrategian jatkosuunnittelun skenaario 1:n mukaisesti, jossa rakentaminen painottuu tontin länsirajalle 2. sote-keskuksen suunnittelun käynnistäminen (sotekampus 1 ja 2) ja aloitetaan investointiesityksen valmistelu päätöksentekoa varten tavoitteena rakentamisen aloittaminen vuonna 2024.
Päätös	Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.
KPHVAHAL 19.09.2022 § 119 8/00.02.17/2022	
Valmistelija	<p>Tekninen johtaja Pekka Nevanperä, hyvinvointialuejohtaja Minna Korkiakoski-Västi</p> <p>Sairaalanmäen kiinteistöstrategia 2040 kokonaisdokumentti (luonnos oheismateriaana) konsulttiselvityksenä on valmistunut osana aiemmin päätettyä jatkovalmistelua.</p> <p>Kokonaisdokumentti sisältää myös sote-keskusvalmisteluun liittyvää konsepti- ja hankesuunnittelua. Selvityksessä on päädytty esittämään sote-keskuksen toteuttaminen kahdessa vaiheessa ensisijassa uudisrakentamisena.</p> <p>Lähtökohtana on Sote-keskuksen I-osion rakentamisen käynnistäminen vuoden 2024 aikana. Rahoituksen ja lainanottovaltuuden riittävyden varmistamiseksi tulee harkittavaksi hankkeen II-osiota koskevan rakentamispäätöksen siirtäminen niin, että suunnittelu alkaa arviolta 2026-2027. Tällöin voidaan uudelleenarvioida, onko II-vaihe tuolloin perusteltua toteuttaa uudisrakentamisena I-osion välittömään läheisyyteen vai korjausinvestointina Terveystie 1 –kiinteistöön.</p>
Päätösesitys	<p>Aluehallitus päättää esittää aluevaltuustolle, että se</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. merkitsee tiedoksi Sairaalanmäen kiinteistöstrategia 2040 -dokumentin 2. päättää jatkaa sotekeskuksen rakennussuunnittelua siten, että sote-keskuksen I-osion rakentaminen käynnistetään vuoden 2024 aikana ja hankkeen toteuttamisesta II-osion osalta päätetään myöhemmin.
Muutettu päätösesitys	<p>Aluehallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. merkitä tiedoksi Sairaalanmäen kiinteistöstrategia 2040 – luonnoksen; 2. saattaa aluevaltuustolle tiedoksi teknisin korjauksin täydennettynä sairaalanmäen kiinteistöstrategian 2040; 3. päättää jatkaa sotekeskuksen rakennussuunnittelua siten, että sote-keskuksen I-osion rakentaminen käynnistetään vuoden 2024

aikana ja hankkeen toteuttamisesta II-osion osalta päätetään myöhemmin.

Päätös

Aluehallitus hyväksyi muutetun päätösesityksen.

Merk. asiaa kokouksessa esitteli tekninen johtaja Pekka Nevanperä.

Merk. vs pelastusjohtaja Jouni Leppälä poistui kokouksesta tämän asian kohdalla ennen päätöksentekoa.