

Godkännande av sjukhusbackens fastighetsstrategi och inledande av byggnadsplanering gällande social- och hälsocentral

MÖVÄLSTY 25.04.2022 § 34

Beredningen

tekniska direktören Pekka Nevanperä och ekonomidirektören Pasi Hämäläinen

Soites styrelse beslutade 24.8.2020 (§ 151) inleda en utredning av behovet av att förnya fastighetsbestånd på den s.k. sjukhusbacken utgående från social- och hälsovårdens verksamhet. Målet är att utarbeta en plan för investering och användning av lokaler gällande fastighetsbeståndet i vilken man beaktar, utöver genomförande av brådskande och nödvändiga lokallösningar, också en plan på lång sikt. En expert som är insatt i fastighetsplanering inom social- och hälsovården görs delaktig i att utarbeta utredningen, och dessutom inleds upphandling av konsulttjänst. Ärendet läggs fram för styrelsen för kännedom innan beslutet om upphandling fattas och innan ett avtal utarbetas.

Soites styrelse valde 27.09.2021 (§ 193) A-Insinöörin Rakennuttaminen Oy och NHG Finland Oy till tjänsteleverantör. Målet är att utarbeta en strategi som leder till de mest effektiva fastighetsinvesteringarna i fråga om verksamheten och ekonomin och som leder till ekonomisk verksamhet på kort sikt (projekt som inleds inom 0-5 år) och på lång sikt (ca 15-30 år). Strategin kan delas in i delhelheter som kan inledas till och med mycket snabbt och som ska kunna bindas ihop med en längre helhetsstrategi.

Lokaler som fungerar väl med tanke på processen är av största vikt när det gäller att hålla totalkostnaderna under kontroll. Kapitalkostnaderna för byggande är under 5 % av hälso- och sjukvårdskostnaderna. I branschen bedöms allmänt att man med ändamålsenlig lokalplanering försöker uppnå en effektivisering på ungefär 15 %.

Lokalhelheten på sjukhusbacken är utmanande. Den består av fastigheter i mycket olika åldrar och skick. Behoven i fråga om verksamheten har förändrats under årens lopp och fortsätter att förändras. Utöver strukturella totalrenoveringar har många av byggnadsinvesteringarna planerats och genomförts på grund av förändringar i verksamheten och en enhet och "flygel" i taget. En stor del av byggnadsbeståndet är sådant att det inte är klokt ur ekonomisk eller ur verksamhetens synvinkel att totalrenovera det. Det nybyggande som görs inom den närmaste framtiden måste placeras och dimensioneras på rätt ställe på sjukhusbackens område som en del av den planering som görs på lång sikt.

En del av social- och hälsovårdstjänsterna i Stamkarleby verkar i nuläget i lokaler som inte lämpar sig för verksamheten, och det finns också andra problem i en del av lokalerna, bland annat problem med

inomhusluften. Det har planerats nya lokaler för grundtjänsterna redan under projektet om välfärdstjänstcentralen, men efter att projektet fallit 9.12.2019 har situationen blivit ohållbar bland annat när det gäller den nuvarande huvudhälsostationen. Målet är också att centralisera de social- och hälsovårdstjänster som finns spridda omkring i Stamkarleby och som behöver nya lokaler till sjukhusbacken om detta är ändamålsenligt med tanke på verksamheten.

Målet med projektet är att tillsammans med Soites personal, A-Insinööri Rakennuttaminen Oy och NHG Finland Oy utarbeta en fastighetsstrategi på lång sikt i fråga om helhetsutvecklingen av sjukhusbacken och att i detta utgå från verksamheten. 1.4.2022 höll Soites styrelse och välfärdsområdesfullmäktige ett gemensamt informationsmöte om fastighetsstrategin för Soites sjukhusbacke.

I det första skedet är målet att besluta om placeringen av social- och hälsocentraltjänsterna och att dra upp linjer för huvudprinciperna för planeringen och att försäkra sig om att planeringen av nödvändiga byggnadsprojekt fortskrider. Målet för slutet av senvåren är att fortsätta med Master Plan-planering och att utarbeta ett koncept och en funktionell plan för social- och hälsovårdstjänsterna. Målet är att inleda byggandet under år 2024.

I det bifogade materialet finns närmare information om tidtabellen för planeringen, randvillkoren för planeringen, synvinklar i planeringen och olika alternativa placeringar som utretts för produktion av social- och hälsovårdstjänster på sjukhusbacken.

I granskningar valde man 5 olika alternativa scenarier för närmare utredning. Av dessa valdes den som är lämpligast som helhet för fortsatta utredningar, dvs. scenariot 1. I det här alternativet sker byggandet på tomtens västra kant. Detta alternativ möjliggör den bästa fortsatta planeringen i framtiden utan att man låser fast den exakta placeringen för och storleken på fastigheterna för långt. I granskningen har man preliminärt identifierat funktionella behov på kort och lång sikt, och man har tagit i beaktande befolkningsprognosernas inverkan.

Det är viktigt att också fatta snabba beslut om sjukhusbackens fastighetsstrategi eftersom vårdreformen förändrar bland annat finansieringen, och välfärdsområdet är i fortsättningen tvunget att söka godkännande för investeringar hos staten. Tillgången på finansiering kan främjas av en långtgående investeringsplan.

Planlösningen för huvudhälsostationen måste i varje fall utarbetas snabbt eftersom den nuvarande byggnaden är tekniskt i slutet av sin livscykel och eftersom det redan längre förekommit olika problem i byggnaden. Nya funktionella lokaler fungerar också som ett trumfkort vid rekrytering. Främjandet av integrationen inom social- och hälsovårdstjänster ger inbesparingar bland annat ur synvinkeln för lokaler som är i gemensamt bruk.

Renoveringsskulden på hälsocentralen framgår av Ideastrukturas utlåtande som gjordes redan för över fem år sedan. Efter det har renoveringsskulden fortsatt att öka, för det har endast gjorts nödvändiga renoveringar på hälsocentralen. Ideastruktura har 21.12.2016 gjort en bedömning av möjligheterna till renovering och konstaterar bland annat det följande (översättning av finsk text): "När de renoveringar som beskrivits ovan beaktas förutsätter en eventuell totalrenovering ett mycket omfattande renoveringsprojekt oberoende av renoveringsmetoderna och detaljerna. Den s.k. reparationsnivån som beskriver omfattningen och samtidigt kostnaderna för renoveringsprojektet är uppskattningsvis 60...75 %. När reparationsnivån och samtidigt renoveringskostnaderna är minst 70 % jämfört med en nybyggnad av motsvarande standard och storlek, bedöms det i allmänhet att det bästa alternativet är att riva byggnaden och att ersätta den med en nybyggnad. Så är åtminstone fallet om byggnaden inte är förknippad med andra särskilda värden och om det samtidigt upplevs som svårt att genomföra de lokaländringar i den nuvarande byggnaden som verksamheten förutsätter."

På sjukhusbacken finns över 80 000 kvadratmeter våningsyta av byggda lokaler. Den preliminära uppskattningen av behovet av lokaler på den s.k. sote-kampus 1 och 2 är över/under 15 000 kvadratmeter våningsyta.

I det här skedet av planeringen är den primära frågan att med snabb tidtabell främja social- och hälsocentralens (sote-kampus) planlösning och att inleda planering i fråga om detta för att möjliggöra byggnadsinvestering. När det gäller andra lokaler (centralsjukhuset) på sjukhusbacken är det scenario som presenteras ännu tydligare riktgivande gällande användningen av tomten. Scenariot innehåller inte fastighets-specifika planer gällande de funktioner som ska finnas i lokalerna. I fråga om centralsjukhusets lokaler fortsätter man med planering av fastighetsstrategin utgående från verksamheten med målet att ha ett nytt sjukhus år 2040. När det gäller sjukhuset är det fråga om framtidens fastighetsstrategi som också behövs vid planering av underhåll av nuvarande byggnader och vid planering av eventuella investeringar på lång sikt. I fråga om sjukhuset skulle planering på rumsprogramsnivå stå i tur om ungefär 10-15 år.

Målet är att sjukhusbackens fastighetsstrategi (strategin på längre sikt, ungefär 15 - 30 år) är klar under hösten 2022. Det här behövs också för att de underhållsinvesteringar som nu planeras ska kunna göras med rätt slags lösningar.

Förslag till beslut

Välfärdsområdesstyrelsen föreslår välfärdsområdesfullmäktige att den godkänner

1. den fortsatta planeringen av sjukhusbackens fastighetsstrategi i enlighet med scenariot 1 där byggandet sker främst vid tomtens västra gräns

2. planeringen av social- och hälsocentralen inleds (de s.k. sotekampus 1 och 2) och beredningen av ett investeringsförslag inleds för beslutsfattande med målet att byggandet inleds år 2024)

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

Ant. tekniska direktören Pekka Nevanperä, chefsöverläkaren Pirjo Dabnell, socialdirektören Tarja Oikarinen-Nybacka och chefsöversköterskan Pii Kurikkala var närvarande vid sammanträdet som sakkunniga under behandlingen av detta ärende.

MÖVÄLFM 16.05.2022 § 37

Det har ordnats ett gemensamt informationsmöte för välfärdsområdesfullmäktige och Soites fullmäktige i ärendet 12.5.2022.

Förslag till beslut

Välfärdsområdesfullmäktige beslutar godkänna

1. den fortsatta planeringen av sjukhusbackens fastighetsstrategi i enlighet med scenariot 1 där byggandet sker främst vid tomtens västra gräns

2. att planeringen av social- och hälsocentralen inleds (de s.k. sotekampus 1 och 2) och att beredningen av ett investeringsförslag inleds för beslutsfattande med målet att byggandet inleds år 2024.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

MÖVÄLSTY 19.09.2022 § 119

Beredningen

Tekniska direktören Pekka Nevanperä, välfärdsområdesdirektören Minna Korhonen-Västi

Dokumentet Sairaalanmäen kiinteistöstrategia 2040 (Sjukhusbackens fastighetsstrategi 2040, utkastet som kompletterande material) har färdigställts som konsultutredning som en del av den fortsatta beredning som det beslutats om tidigare.

Dokumentet inbegriper också koncept- och projektplanering som är förknippad med beredningen av social- och hälsocentralen. I utredningen har man beslutat föreslå att social- och hälsocentralen genomförs i två faser och i första hand som nybygge.

Utgångspunkten är att byggandet av social- och hälsocentralens I-del inleds under år 2024. För att försäkra sig om tillräcklig finansiering och fullmakt att uppta lån bör man överväga att flytta fram beslutet om att bygga projektets II-del så att planeringen inleds

uppskattningsvis 2026-2027. Då kan det göras en ny bedömning av om det är då motiverat att genomföra fas II som nybygge i omedelbar närhet av I-delen eller som investering för byggnadsrenovering i fastigheten på Hälsovägen 1.

Förslag till beslut Valfärdsområdesstyrelsen beslutar föreslå valfärdsområdesfullmäktige att den

1. antecknar dokumentet Sairaalanmäen kiinteistöstrategia 2040 (Sjukhusbackens fastighetsstrategi 2040) för kännedom
2. beslutar fortsätta med byggnadsplaneringen av social- och hälsocentralen på så sätt att byggandet av social- och hälsocentralens del I inleds under år 2024 och att det fattas beslut om genomförandet av del II i ett senare skede.

Det ändrade förslaget till beslut

Valfärdsområdesstyrelsen beslutar

1. anteckna dokumentet Sairaalanmäen kiinteistöstrategia 2040 (Sjukhusbackens fastighetsstrategi 2040) för kännedom,
2. tillkännage valfärdsområdesfullmäktige dokumentet Sairaalanmäen kiinteistöstrategia 2040 som kompletterats med tekniska korrigeringar,
3. beslutar fortsätta med byggnadsplaneringen av social- och hälsocentralen på så sätt att byggandet av social- och hälsocentralens del I inleds under år 2024 och att det fattas beslut om genomförandet av del II i ett senare skede.

Beslut Valfärdsområdesstyrelsen godkände det ändrade förslaget till beslut.

Ant. ärendet föredrogs vid sammanträdet av tekniska direktören Pekka Nevanperä.

Ant. tf räddningsdirektören Jouni Leppälä avlägsnade sig från sammanträdet under behandlingen av detta ärende, före beslutsfattandet.

MÖVÄLFM 26.09.2022 § 61
8/00.02.17/2022

Bilaga 1 § 61 Kiinteistöstrategia (Fastighetsstrategi)

Bilaga 2 § 61 Konseptisuunnitelma (Konceptplan)

Bilaga 3 § 61 Tavoitehinta-arvio 1.9.2022 (Målkostnadskalkyl)

Bilaga 4 § 61 Tavoitehinta-arvio 5.9.2022 (Målkostnadskalkyl)

Bilaga 5 § 61 Tontinkäyttön Master Plan (Master Plan för utnyttjande av tomten)

Förslag till beslut Valfärdsområdesfullmäktige beslutar

1. anteckna det bifogade dokumentet Sairaalanmäen kiinteistöstrategia 2040 för kännedom,
2. fortsätta med byggnadsplaneringen av social- och hälsocentralen

så att byggandet av centralens del I inleds under år 2024 och att beslut om genomförandet av del II fattas senare.

Beslut

Välståndsområdesfullmäktige godkände punkterna 1-2.

Ledamot Hanna-Lea Ahlskog föreslog att följande punkt läggs till i beslutet:

3. konstatera att den fastighetsstrategi som nu presenterats inte automatiskt leder till att enheter, till exempel rådgivningar, stängs.

Ledamot Linda Hagström understödde förslaget.

Välståndsområdesfullmäktige godkände förslaget (punkt 3) enhälligt.

Ant. Marlén Timonen avlägsnade sig från sammanträdet (kl. 13:02) under behandlingen av detta ärende, före beslutsfattandet.