

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 263
§ 69

07.06.2021
21.06.2021

Salon sairaalan uudistamisen hankesuunnitelma

3208/00.01.05.00/2018

Kaupunginhallitus 07.06.2021 § 263

Valmistelija: kaupunginjohtaja Tero Nissinen, tero.nissinen@salo.fi, 02 778 2001.

Asian aikaisempi käsittely kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa toiminnallisen suunnitelman ja suunnittelutilanteen osalta:

"Kaupunginhallitus 01.03.2021 § 88

Valmistelija: sosiaali- ja terveystalouden johtaja Anneli Pahta, anneli.pahta@salo.fi, 040 742 9511.

Taustaa

Salon sairaala 2023 toiminnallisen suunnitelman tavoitteena on ollut sairaala, jossa on Salon kaupungin perusterveydenhuollon ja Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin erikoissairaanhoidon yhteiset vuodeosastot, sekä molempien organisaatioiden omien palvelujen lisäksi yhteisiä avo- ja aputoimintoja.

Toiminnallisen suunnitelman valmistuttua aloitettiin syksyllä 2020 tarveselvityksen laatiminen, joka valmistui tammikuussa 2021. Tarveselvitysvaiheessa kartoitettiin toiminnalliseen suunnitelmaan vaikuttavia reunaehdot liittyen rakennuspaikkaan, olemassa olevaan toimintaan ja rakennuksiin sekä vaiheistuksen vaikutuksia. Tarveselvityksen päätarkoitus on ollut selvittää, onko rakentaminen mahdollista ja mitkä ovat suunnittelussa huomioon otettavat reunaehdot.

Tarveselvityksen valmistuttua hankkeen ohjausryhmässä tehtiin helmikuussa 2021 päätös siirtyä hankesuunnitteluvaiheeseen. Hankesuunnitelmassa asetetaan yksityiskohtaiset laatu-, laajuus- ja kustannustavoitteet hankkeelle. Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen voidaan tehdä investointipäätös ja käynnistetään hankkeen toteuttaminen, mikäli sosiaali- ja terveysministeriö myöntää luvan rakennusinvestoinnille (ns. rajoituslain mukainen lupa).

Tarveselvitys ja hankesuunnitteluvaiheen kustannukset on sovittu maksettavaksi puoliksi Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin ja Salon kaupungin kesken. Tarveselvitysvaiheen kustannukset ovat yhteensä 149.447 euroa. Salon kaupungin talousarviossa 2021 on varauduttu Salon sairaala -hankkeen suunnittelukustannuksiin noin 400 000 eurolla.

Salon sairaala 2023 vaiheet:

1. toiminnallinen suunnitelma

2. tarveselvitys
3. hankesuunnitelma
4. investointipäätös
5. ministeriön lupa
6. rakentaminen

Asian aikaisempi käsittely ja hankkeen jatko

Salon kaupunginhallitus on 4.5.2020 hyväksynyt Salon sairaala 2023 toiminnallisen suunnitelman, joka yhdessä tarveselvityksen kanssa toimii hankesuunnitelman laatimisen pohjana. Kaupunginhallitus on samassa yhteydessä käsitellyt kustannusmuutoksen kesäkuussa 2019 valmistuneen (85 milj. euroa) ja tammikuussa 2020 valmistuneen (57 milj. euroa) toiminnallisen suunnitelman välillä.

Hankkeen ohjausryhmän kokouksessa 3.2.2021 todettiin, että Salon sairaala 2023 tarveselvitys on valmistunut. Samassa yhteydessä ohjausryhmä päätti käynnistää tarveselvityksen pohjalta rakennushankkeen hankesuunnittelun. Hankesuunnitelmavaiheessa tehdään investoinnin kannattavuuslaskelma, jossa arvioidaan uudisrakentamisen ja palvelujen toteuttamista Salon sairaalassa uudisrakennuksen tiloissa. Samalla arvioidaan uusien tilojen vaikutus sairaalatoiminnan kuluihin ja hoidon laadullinen paraneminen. Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen voidaan tehdä investointipäätös ja käynnistetään hankkeen toteuttaminen.

Hankkeen tilaohjelman 9.10.2020 mukaan erikoissairaanhoidon neliöt ovat 4414 m² ja kerroin 51,4 ja perusterveyden huollon 4178 m² kerroin 48,6. Yhteiskäyttöisten tilojen neliöt on jaettu puoliksi molemmille. Tämä jakosuhteesta tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa, jolloin tilojen käyttösuhteesta neuvotellaan tarkemmin. Salon kaupungin korvaushoidon yksikön tilat ja peruskorjauksen kustannukset eivät sisälly Salon sairaala -hankkeeseen. Näitä kustannuksia selvitetään samanaikaisesti hankkeen kustannusjakoselvityksen kanssa.

Ohjausryhmän kokouksessa 3.2. käytiin myös keskustelua sote-muutoksen vaikutuksista hankkeen toteuttamiseen ja rahoittamiseen, ja todettiin, että investointia varten on haettava sosiaali- ja terveysministeriöltä rajoituslain edellyttämä lupa. Lisäksi sovittiin, että kiinteistöosaakeyhtiö -mallin selvittämistä jatketaan, jotta asiassa voidaan tehdä perusteltuja päätöksiä. Ohjausryhmä kokoontuu seuraavan kerran 24.3.

Osapuolien tavoitteena on, että hankesuunnitelma valmistuu kevätkesän 2021 aikana, jolloin se voitaisiin käsitellä molempien osapuolien päättävissä toimielimissä kesän 2021 aikana. Tavoitteellinen aikataulu on kireä, eikä salli viivästyksiä hankesuunnitelman toteuttamisessa. Hankkeen aikataulu tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa. Lopulliseen aikatauluun vaikuttavat hankkeen toteutusmuoto sekä rahoituspäätökset ja hallinnolliset päätökset.

Tarveselvitysvaiheessa hankkeen aikataulutavoite on seuraava:

- hankesuunnitelma valmis 5/2021 > investointipäätös 6/2021
- suunnittelijat on tarkoitus kilpailuttaa kesällä 2021

- pääurakoitsija on tarkoitus kilpailuttaa syksyllä 2022
- rakennusaika noin 5 vuotta (2,5 vuotta + 2,5 vuotta)
- rakentaminen valmistuu vuonna 2027
- aikataulu tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa

VSSHP:n hallituksen esityslistan mukaan sairaanhoitopiirin hallitus käsittelee Salon sairaalan tarveselvitystä kokouksessaan 2.3.2021. Sairaanhoitopiirin johtajan päätösesitys hallitukselle on, että Salon sairaalan hankkeesta laaditaan valmistuneen tarvesuunnitelman perusteella hankesuunnitelma.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus hyväksyy Salon sairaala 2023 tarvesuunnitelman hankesuunnitelman laatimisen pohjaksi ja merkitsee tiedoksi, että ohjausryhmä on päättänyt käynnistää tarveselvityksen pohjalta hankesuunnittelun. Kaupunginhallitus saattaa asian kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin, että vt. sosiaali- ja terveysjohtaja Anneli Pahta osallistui kokoukseen toimiakseen asiantuntijana asioilla § 88 – 89. Pahta liittyi kokoukseen kello 17:15.

Pahta antoi lisäksi kaupunginhallitukselle lisätietoa rokotusasioista. Päätettiin merkitä saatu katsaus muissa asioissa tiedoksi.

Pahta poistui kokouksesta kello 17:32.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen."

"Kaupunginvaltuusto 08.03.2021 § 23

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle,

että kaupunginvaltuusto merkitsee asian tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin, että Jerina Wallius oli teknisen ongelman vuoksi poissa kokouksesta 18:52 - 18:53. Poissaolon aikana käytiin yleiskeskustelua.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen."

VSSHP:n ja Salon välisiä hankkeeseen liittyviä asioita on käsitelty kevättalvella hankkeen ohjausryhmän kokouksissa, joihin on osallistunut VSSHP:n ja Salon kaupungin johto. Ohjausryhmässä on käyty keskustelua hankkeen toteuttamistavasta ja rahoituksesta, joista ennen hankkeen

toteuttamista täytyy olla yhteinen sopimus.

VSSHPn hallitus linjasi hankkeen toteuttamistapaa ja rahoitusta kokouksessaan 27.4.2021 ja päätti, että hankesuunnitelman valmistelua jatketaan siten, että VSSHP investoi koko rakennuksen. Salo vuokraa käyttöönsä tulevat tilat 30 vuoden vuokrasopimuksella, jolla kuuletetaan pth:n tilojen investointi. Kumpikin osapuoli purkaa nykyiset omistamansa tilat omalla kustannuksellaan. Sitova vuokrasopimus tehdään hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Vuokrasopimuksen pääomakustannus määräytyy hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Ylläpitokustannukset peritään toteutuneiden kustannusten mukaisina. Vaihtoehto on hallinnollisesti yksinkertainen ja se huomioi sekä sairaanhoitopiirin että kaupungin edut siinä tapauksessa, että sosiaali- ja terveydenhuollon lainsäädäntö jatkuu nykyisellä säädöspohjalla toistaiseksi. Mikäli sote-uudistus toteutuu nykyisten lakiesitysten mukaisena, malli on myös lähtökohtaisesti hyvinvointialueen edun mukainen eikä edellytä tuossa vaiheessa enää erillisiä epävarmoja sopimusjärjestelyjä.

Hankkeen tilaohjelma on 8 020 hym², joista 7 341 hym² sisältyy uudisrakennusosaan ja loput 679 hym² peruskorjattaviin vanhoihin tiloihin. Tilojen huonetilaohjelman mukainen käyttösuhde on VSSHP 48,4 % ja Salon kaupunki 51,6 % hankkeeseen sisältyvistä tiloista.

Hankkeen bruttopinta-ala on 16 815 brm² (uudisosa:15 179 brm² ja peruskorjaus:1 636 brm²). Vanhoja rakennusosia puretaan yhteensä 17 685 brm², jolloin sairaala-alueen bruttopinta-ala pienenee noin 2 500 brm².

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat noin 56,7 milj. euroa. Lisäksi Salon kaupungille purkukustannuksia koituu noin miljoona euroa (käyttötalousmeno). Kirjanpidollisesti lähivuosina kaupunki alaskirjaa purettavia rakennuksia runsaan kolmen miljoonan euron edestä (tulovaikutus, mutta ei kassavaikutusta).

Maanrakennustyöt on tarkoitus käynnistää vuoden 2022 alusta ja uuden F-osan rakentaminen alkaa vuoden 2023 alussa ja uuden D-osan rakentaminen kesällä 2025. Rakentaminen valmistuu arviolta kesällä 2027, jonka jälkeen puretaan vielä käytöstä poistuvat M- ja L-osat vuoden loppuun mennessä.

Tarkoitus on, että investointimallista ja Salon perusterveydenhuollon vastuulle kuuluvien tilojen vuokrasopimuksesta tehdään kesäkuun 2021 aikana sitova esisopimus VSSHPn ja Salon kaupungin välille ym. periaatteiden mukaisesti. Lisäksi ennen hankkeen käynnistämistä käydään läpi aikataulu vuokrasopimusten eri osien osalta eli käytännössä vuokrasopimukset jaetaan rakennuksittain ja ne tulevat voimaan hankkeen edetessä eri rakennusten valmistuessa.

Esityslistan liitteenä on hankesuunnitelma.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy

1) liitteenä olevan hankesuunnitelman ja 2) että kaupunginhallitus käsittelee vuokrauksen esisopimuksen (arviolta 28.6. khn kokouksessa).

Varsinaiset vuokrasopimukset käsitellään valtuustossa syyskaudelta 2021 alkaen ja tarvittavat määrärahaesitykset huomioidaan talousarvio- ja taloussuunnitelmavalmistelussa vuosille 2022-2026.

Salon kaupunki edellyttää sairaalan tulevaa energiaratkaisua selvitetessä myös kaukolämpövaihtoehdon mahdollisuuksien perinpohjaista arvioimista ennen lopullisia ratkaisuja. Kustannus selvitykset ja neuvottelut Salon Kaukolämpö Oy:n ja Sairaanhoidopiirin välillä ovat parhaillaan käynnissä.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 21.06.2021 § 69

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy
1) liitteenä olevan hankesuunnitelman ja
2) että kaupunginhallitus käsittelee vuokrauksen esisopimuksen (arviolta 28.6. khn kokouksessa).

Varsinaiset vuokrasopimukset käsitellään valtuustossa syyskaudelta 2021 alkaen ja tarvittavat määrärahaesitykset huomioidaan talousarvio- ja taloussuunnitelmavalmistelussa vuosille 2022-2026.

Salon kaupunki edellyttää sairaalan tulevaa energiaratkaisua selvitetessä myös kaukolämpövaihtoehdon mahdollisuuksien perinpohjaista arvioimista ennen lopullisia ratkaisuja. Kustannus selvitykset ja neuvottelut Salon Kaukolämpö Oy:n ja Sairaanhoidopiirin välillä ovat parhaillaan käynnissä.

Päätös:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.