

Yhtymähallitus
Yhtymähallitus

§ 201
§ 145

17.12.2019
08.09.2020

Terveyskampus vaihe 2, projektinjohtourakan option käyttöönotto

640/10/2019, 484/00.01.05/2018

Yhall 17.12.2019 § 201

Yhall 17.12.2019

Valmistelijat: tukipalvelupäällikkö Anne-Mari Lappalainen, puh. 040 159 8235, anne-mari.lappalainen(at)ylasavonsote.fi, talousjohtaja Petteri Soininen, puh. 040 526 7975, petteri.soininen(at)ylasavonsote.fi. Valmistelija: toimitusjohtaja Leila Pekkanen, puh. 040 830 2789, leila.pekkannen(at)ylasavonsote.fi.

Päätöksen taustaa:

Iisalmen sairaalarakennus on teknisen käyttöikänsä päässä ja rakennuksen säilyttäminen käyttökuntoisena vaatii mittavia investointeja lähivuosina.

Yhtymähallitus on kokouksessaan 21.10.2015 päättänyt toteuttaa terveyskampushankkeen siten, että osa sairaalarakennuksesta peruskorjataan, osa puretaan ja lisää-/uudisrakennus on suunniteltu rakennettavan joko terveyskeskuksen tai sairaalan tontille.

Jatkosuunnittelussa on päätetty peruskorjata sairaalarakennuksen 50- ja 90-luvulla rakennetut osat ja purkaa 70-luvulla rakennettu 2-kerroksinen rakennusosa. Uudisrakennus tulee sijoittumaan Riistakadun varteen sairaalan tontille.

Hanke on päätetty toteuttaa vaiheissa seuraavasti:

- Vaihe 1: sairaalarakennuksen 50-luvun osan peruskorjaus (toteutettu 2017-2018)
- Vaihe 2: Uudisrakennus, tehdään erillispäätös
- Vaihe 3, Sairaalarakennuksen 90-luvun osan peruskorjaus, tehdään erillispäätös

Lisäksi toteutettavaksi tulee 70-luvun osan purku ja pysäköintiratkaisun toteutus.

Terveyskampus vaihe 1:ssä on peruskorjattu sairaalarakennuksen 50-luvulla rakennettu osa ja mielenterveyspalvelut ovat aloittaneet toimintansa peruskorjatuissa tiloissa kesällä 2018.

Toiminnan ja tilojen muutosten myötä on sairaalarakennuksen peruskorjaamattomalle osalle jäänyt tyhjää ja tehotonta tilaa. Tyhjien ja tehottomien tilojen vuosikustannus lisälmen sairaalarakennuksessa vuonna 2019 on n. 350 000 €.

Terveyskampus vaihe 2 sisältää uudisrakennuksen. Uudisrakennukselle on myönnetty rakennuslupa 20.11.2019

Mikäli terveyskampushanke keskeytyy, realisoituvat sairaalarakennuksen korjaustarpeet koko rakennuksen osalta.

Vaiheen 2 urakkamuoto ja urakoitsijavalinta:

Yhtymähallitus on kokouksessaan 4.12.2018 § 203 päättänyt

1) kilpailuttaa Terveyskampus hankkeen Vaihe 2:n projektinjohto urakoitsijan siten, että sairaalan peruskorjaus (vaihe 3 *tarkennus lisätty) on mahdollista neuvotella valittavan urakoitsijan kanssa optiona/lisähankintana

2) yhtymähallitus hyväksyy vaihe 2:n uudisrakennuksen urakkamuodoksi tavoitehintaisen projektinjohtourakan kehitys- ja toteutusvaiheisiin jaettuna sekä urakoitsijanvähimmäis-kelpoisuusehdot

3) Yhtymähallitus valtuuttaa Sansia Oy:n valmistelemaan urakkakilpailutuksen liittyvän tarjouspyynnön, joka käsitellään yhtymähallituksessa edellä kuvatulla menetelmällä ja kriteereillä, tekemään hankintapäätöksen ja laatimaan sopimukset Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän nimiin yhdessä rakennuttajakonsultin kanssa.

4) urakkasopimusten allekirjoitusperiaatteesta ja valtuuttaa, että sopimukset allekirjoittavat urakoitsija sekä kuntayhtymän allekirjoitusoikeudet omaavat tahot

5) hyväksyä tavanomaisesta Sansia Oy:n tavara- ja palvelu kilpailutus käytännöistä poikkeavan toimintatavan

6) myöntää valmisteluluvan kilpailutusaineiston valmisteluun liittyen, sekä valtuuttaa Terveyskampus projektipäällikön hyväksymään lopullisen tarjouspyyntöaineiston yhdessä johdon kanssa

7) hyväksyy, että jatkovalmisteluissa käytetään kilpailutettua asiantuntijaa tilaajaan edustajana asiantuntijana, Ramboll CM Oy:n

rakennuttajakonsulttia

Lisäksi yhtymähallitus on kokouksessaan 22.1.2019 § 6 edellä esitetyn kohta 3) mukaisesti hyväksynyt tarjouspyyntöluonnoksen ja asiakirjaluetteloluonnoksen.

Edellä esitettyihin yhtymähallituksen päätöksiin nojaten Sansia Oy on kilpailuttanut uudisrakennuksen projektinjohtourakoitsijan, tehnyt valintapäätöksen ja kehitysvaiheen konsulttisopimus Ylä-Savon SOTE:n ja Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy:n välillä on allekirjoitettu syyskuussa 2019.

Kehitysvaiheen aikana tilaaja on rakennuttajakonsultin johdolla neuvotellut projektinjohtourakoitsijan kanssa uudisrakennuksen urakan tarkennetusta sisällöstä ja tavoitehinnasta.

Projektinjohtourakkasopimus tavoite- ja kattohinnalla allekirjoitetaan, kun rakentamispäätös on tehty. Hallituksen valtuutuksen mukaisesti sopimuksen allekirjoittavat kuntayhtymän allekirjoitusoikeuden omaavat tahot. (Luonnos projektinjohtourakkasopimuksesta tavoite- ja kattohinnalla esityslistan lisäaineistona)

Hankkeen kustannusarvio:

Yhtymävaltuusto on talousarvion 2020 hyväksymisen yhteydessä vahvistanut Terveyskampuksen 2. vaiheen kustannusarvioksi 22,5 m€. Talousarvion investointiosassa Kampuksen 2. vaihe sisältää uudisrakennuksen ja peruskorjauksen kustannukset.

Projektinjohtourakan kehitysvaiheen aikana uudisrakennuksen kustannusarvioksi on tarkentunut 17,2 m€ ja peruskorjauksen 7,4 m€. Yhteensä kustannusarvio on 24,6 m€. Kustannusarvio ylittää valtuuston talousarvion 2020 yhteydessä vahvistaman kustannusarvion 2,1 m€ ja 26.3.2019 (yhall § 62) annetun arvion 4,1 m€.

Projektinjohtourakassa kustannusarvion 17,2 m€ voidaan katsoa muodostuvan seuraavista eristä

1. projektinjohtourakoitsijan tarjouksen mukainen tavoitehintaa
13 830 000 €
 - a. Rakennustekniset, LVIA- ja sähkötyöt 12 115 000 €
 - b. Projektinjohtourakoitsijan riski- ja kustannusnousuvaraus 515 000 €
 - c. Projektinjohtopalkkio 1 200 000 €
2. rakennuttajan kustannukset 2 450 000 €
3. tilaajan hankevaraus 460 000 €

4. tilaajan osuus kattohintariskistä 484 000 €
 - a. Projektinjohtourakan tavoitehinnan lisäksi urakalle on määritetty kattohinta, jonka suuruus on 5 prosenttia tavoitehintaa suurempi eli $13\,830\,000\text{ €} \cdot 1,05 = 14\,522\,000\text{ €}$
 - b. Mikäli tavoitehintaa ylittyy, on tilaajan vastuu tavoitehinnan ja kattohinnan välisistä kustannuksista on 70 prosenttia ja urakoitsijan 30 prosenttia. Tästä muodostuu tilaajan kattohintariski $(14\,522\,000\text{ €} - 13\,830\,000\text{ €}) \cdot 0,7 = 484\,000\text{ €}$.
 - c. Kattohinnan ylittävältä osalta kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan urakoitsija.
 - d. Vastaavasti mikäli tavoitehintaa alitetaan, jaetaan alitus tilaajan ja urakoitsijan kesken suhteessa 70 % (tilaaja) ja 30 % (urakoitsija).

Yhteensä uudisrakennuksen kustannusarvio 17,2 m€ sisältää riskivaroja 1 459 000 euroa.

Kustannusarvio on täsmentynyt sekä hankkeen laajuuden muutosten johdosta, että rakennuskustannusten markkinahinnan tarkentumisesta nykyiseen ajankohtaan.

Koska valtuuston vahvistaman investointiohjelman kustannusarvio on sitova, sitä voidaan muuttaa valtuuston päätöksellä.

Mikäli uudisrakennuksen kustannusarviossa huomioidut riskit toteutuvat täysimääräisesti ja loppukustannus on 17,2 m€, tarkoittaa tämä joko merkittäviä muutoksia peruskorjausvaiheen toteuttamiseen tai hankkeen kokonaiskustannusarvion ylittymistä.

Hankkeen taloudelliset vaikutukset:

Esityslistan lisäaineistona on laskelma Kampushankkeen jatkovaiheiden taloudellisista vaikutuksista. Laskelmaoletuksena investointien kokonaismäärä on 31,6 miljoonaa euroa, joka jakaantuu seuraavasti:

- uudisrakennus 17,2 m€
- peruskorjaus 7,4 m€
- koneet ja kalusto 3,7 m€
- pysäköintiratkaisu 3,4 m€

Hankkeen merkittävimmät vaikutukset kuntayhtymän taloudelliseen tulokseen tulevat investoinneista aiheutuvasta poistojen määrän kasvusta.

Hankkeen jatko:

Hankkeen kolmannen vaiheen toteuttamisesta, laajuudesta sekä toteutustavasta päätetään erikseen. Lisäksi 3. vaiheen (peruskorjaus) suunnittelun yhteydessä tarkastellaan tällä hetkellä ulkopuolisissa vuokratiloissa toimiva kuntayhtymän toiminta. Tarkastelu käynnistetään alkuvuonna 2020 yhteistyössä lisälmen kaupungin kanssa. Edellä mainittu kokonaistarkastelu tuodaan yhtymähallituksen käsittelyyn ja hallitus linjaa tämän jälkeen peruskorjauksen laajuuden ja toteutuksen.

Lisäksi on syytä huomoida, että mikäli uudisrakennuksen osalta hallituksen rakentamispäätös siirtyy myöhempään ajankohtaan, suunnittelua kuitenkin hankkeen osalta jatketaan.

Esityslistan lisääineistona:

- Projektinjohtourakkasopimus tavoite- ja kattohinnalla, luonnos
- Projektinjohtourakan tehtäväluettelo RT103018
- Kampuksen talousvaikutukset, yhtymähallitus 17.12.2019

Toimitusjohtajan päätösehdotus:

Päätösehdotus annetaan kokouksessa käydyn keskustelun jälkeen.

Päätös:

Toimitusjohtaja antoi keskustelun jälkeen seuraavan päätösehdotuksen:

Yhtymähallitus

1. hyväksyy Terveyskampushanke 2. vaiheen uudisrakennuksen kustannusarvion 17,2 milj. € sisältäen riskivaraukset (1,459 milj. €) ja rakennuttajan kustannukset. Erittely kustannusarvion keskeisistä eristä on esitetty esittelyosassa. Määrärahavaraus talousarvion investointiohjelmassa vuodelle 2020 on 9,5 milj. € ja suunnitelmavuodelle 2021 7,7 milj. €.

2. päättää käynnistää vaiheen 2. uudisrakennuksen rakentamisen

Todetaan, että projektinjohtourakkasopimus allekirjoitetaan päätöksen saatua lainvoiman.

Lisäksi todetaan, että mikäli uudisrakennuksen kustannukset toteutuvat kustannusarvion mukaisesti tai suurempina, joudutaan peruskorjauksen osalta tekemään merkittäviä muutoksia tai hakemaan toteuttamiseen lisämäärärahaa yhtymävaltuustolta.

Hallitus edellyttää peruskorjauksen suunnittelun yhteydessä

kokonaistarkastelua, jossa otetaan huomioon sekä sairaalan peruskorjattava osuus että kuntayhtymän ulkopuolisilta toimintaansa vuokraamat tilat. Tarkastelu tehdään yhteistyössä lisälmen kaupungin kanssa ja käynnistetään vuoden 2020 alussa. Peruskorjauksen tarkennettu suunnittelulaajuus tuodaan yhtymähallituksen käsittelyyn ja peruskorjauksen toteutuksesta päätetään erikseen.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhall 08.09.2020 § 145

Valmistelija: tukipalvelupäällikkö Anne-Mari Lappalainen, puh. 040 159 8235, anne-mari.lappalainen(at)ylasavonsote.fi.

Päätöksen taustaa:

Yhtymähallitus on 4.12.2018 §203 päättänyt kilpailuttaa Terveyskampus hankkeen vaihe 2:n uudisrakennuksen projektinjohtourakoitsijan siten, että sairaalarakennuksen peruskorjaus on mahdollista neuvotella valittavan urakoitsijan kanssa optiona/lisähankintana.

Sansia Oy on edellä mainitun päätöksen perusteella kilpailuttanut projektinjohtourakoitsijan, tehnyt valintapäätöksen ja uudisrakennuksen kehitysvaiheen konsulttisopimus Ylä-Savon SOTE:n ja Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy:n välillä on allekirjoitettu syyskuussa 2019.

Yhtymähallitus on kokouksessaan 17.12.2019 tehnyt uudisrakennuksen rakentamispäätöksen ja Rakennustoimisto Eero Reijosen kanssa on solmittu projektinjohtourakkasopimus tavoite- ja kattohinnalla.

Ramboll CM oy on toimeksi saaneena pyytänyt Rakennustoimisto Eero Reijoselta tarjouksen yhall 04.12.2018 § 203 päätöksen mukaisesta peruskorjauksen optiosta. Tarjous on jaoteltu projektinjohtourakan kehitys- ja rakentamisvaiheisiin.

Peruskorjausosalle on suunniteltu sijoitettavaksi ne toiminnot, jotka tukevat palveluketjukokonaisuuksia ja ovat myös valtakunnallisten sote-uudistuksen linjausten mukaisia. Kampusalueen ulkopuolisten vuokratilojen kokonaistarkastelu on käynnissä yhteistyössä lisälmen kaupungin tilapalvelujen kanssa. Kokonaistarkastelussa

huomioidaan kuntayhtymän ulkopuolisilta toimintaansa vuokraamat tilat ja niiden tilatarve tulevaisuudessa.

Peruskorjausosan toteutusratkaisut, tarkennettu sisältö ja urakan tavoitehinta, sekä siten myös koko Terveyskampus-hankkeen kustannusennuste tarkentuvat kehitysvaiheen aikana.

Peruskorjauksen toteutuspäätös tuodaan hallituksen päätettäväksi erikseen vuoden 2021 aikana. Rakentamisvaiheen projektinjohtourakkasopimus solmitaan, kun toteutuspäätös on tehty.

Valmistelijan päätösehdotus:
Valmistelija esittää että yhtymähallitus

1) päättää ottaa käyttöön uudisrakennuksen projektinjohtourakan option koskien nykyisen sairaalarakennuksen peruskorjausta

2) päättää hyväksyä peruskorjauksen projektinjohtourakan kehitysvaiheen sopimuksen solmimisen ja hyväksyy, että sopimuksen allekirjoittaa urakoitsija ja kuntayhtymän allekirjoitusoikeuden omaavat tahot

3) Valtuuttaa Terveyskampushankkeen projektipäällikön tekemään tarvittavia sopimuksia ja sitoumuksia hankkeen puolesta

Peruskorjauksen päivitetty kustannusarvio, sekä koko Terveyskampus-hankkeen kustannusennuste tuodaan hallituksen käsittelyyn ja peruskorjausvaiheen rakentamisesta päätetään erikseen.

Toimitusjohtajan päätösehdotus:

Hyväksytään valmistelijan esityksen mukaisesti. Esitys on kuntayhtymän kokonaisedun mukainen.

Päätös:
Päätösehdotus hyväksyttiin.