



Puijon sairaalan rakennusten kunto

18.8.2014

Mikko Hollmén, kiinteistöjohtaja

Puijon sairaalan rakennuskanta

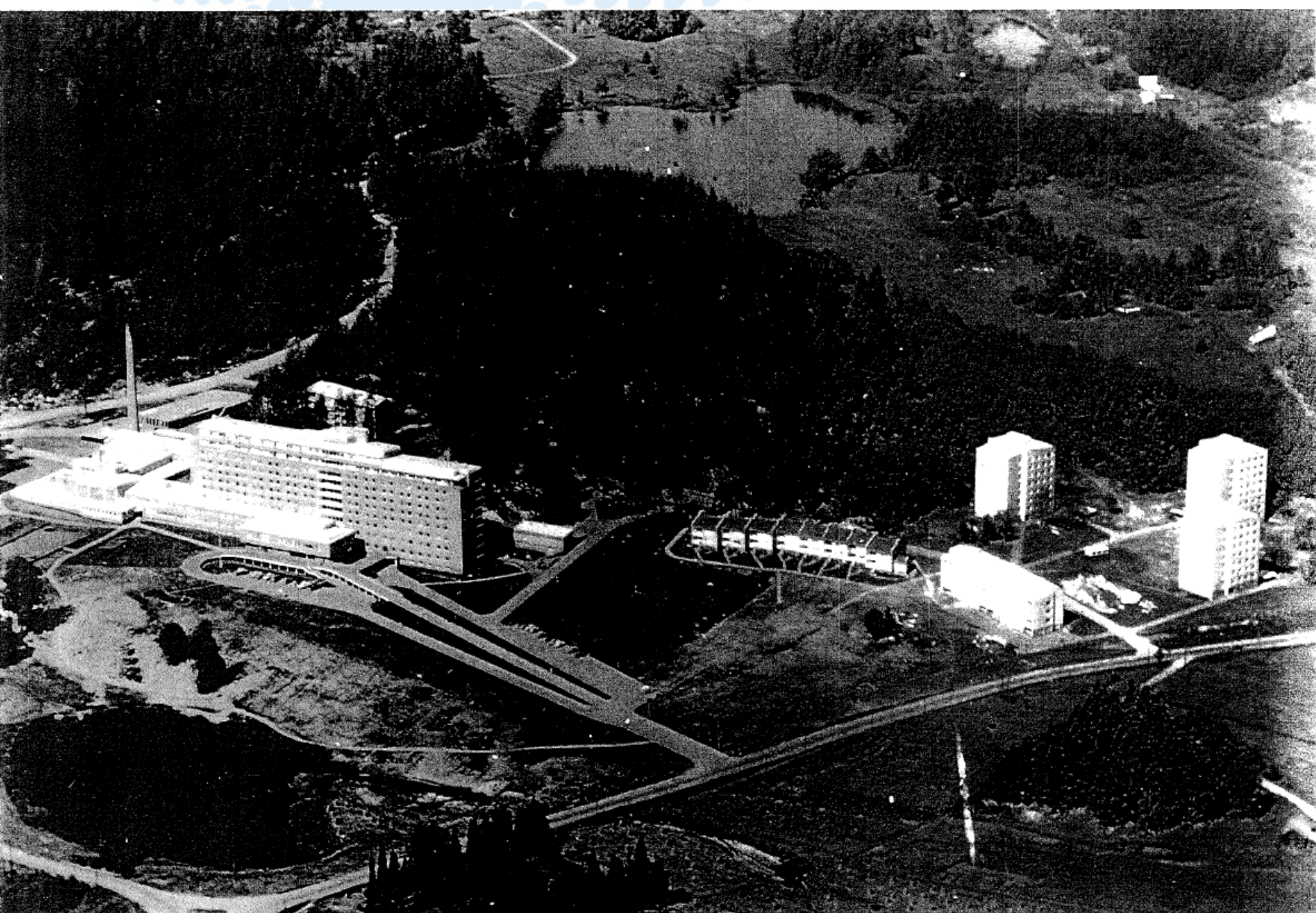
”Ikäisekseen kohtuullisen hyväkuntoista”

”PTS 2008: Peruskorjaus aloitettava pikaisesti”

”Täällähän näyttää ihan siistiltä”

*”AVIn käyttökieltouhkat ja uhkasakot: keittiö, terminaali,
leikkausyksikkö 1, leikkausyksikkö 2, teho-osasto,
sädehoitoyksikkö, äitipoli...”*

*”Peruskorjauksia on siirrettävä ja investointeja karsittava
voimakkaasti”*



1959



1992

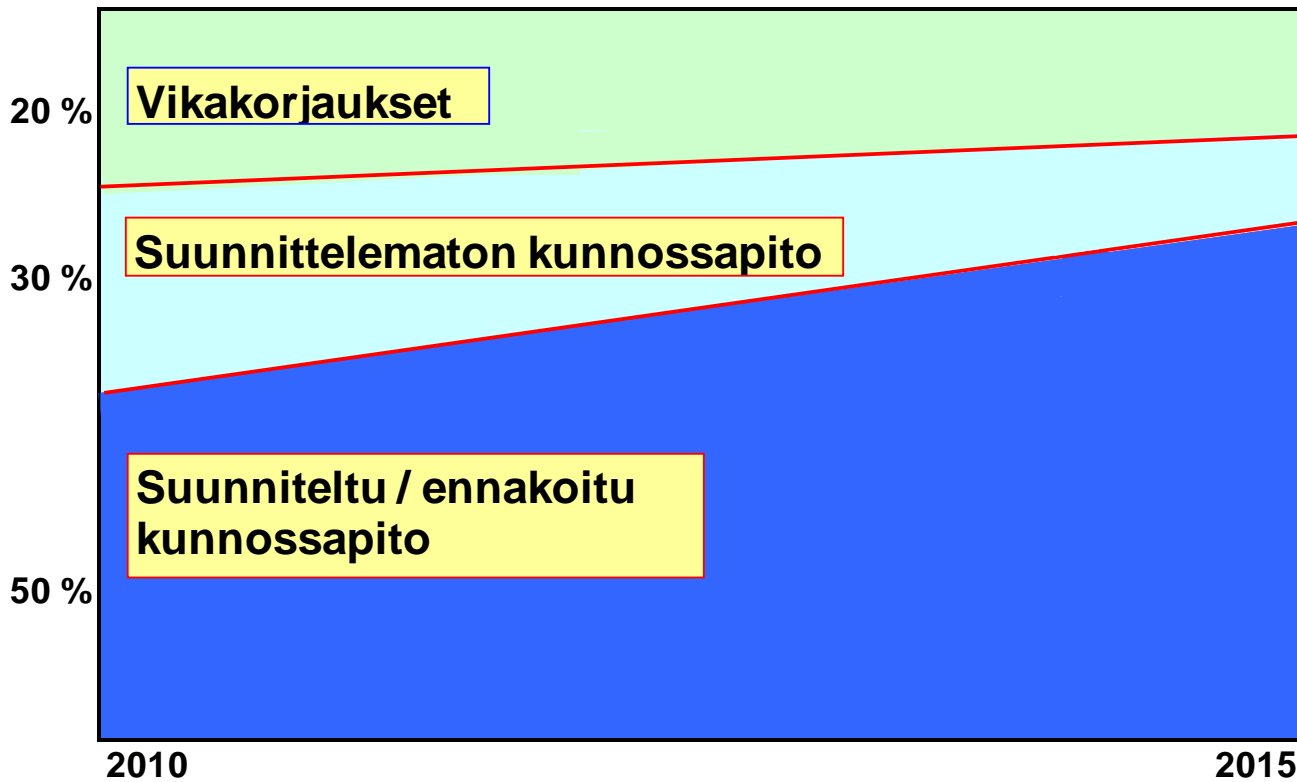


2009

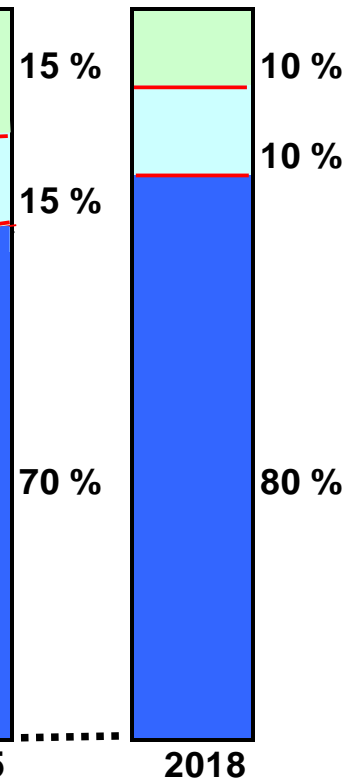
Puijon sairaala

- Pääpaikka nyt ja jatkossa
 - Psykiatria Julkula & Alava
- Rakennusoikeus n.176.000 m², poikkeuslupa 6.000 m² ylitykselle saatu 2014
- Rakennusoikeus loppuu vaikka lisätiloja ei tehtäisikään
- Asemakaavan muutos liikkeelle

Kehitystavoite



Strateginen tavoite



Sairaalarakennuksen erityishaasteet

Sisäilma

Sähköjärjestelmät (laitteet, turvallisuus)

ICT nykyisin kaikessa

Toiminnallisuus (kyky palvella toimintaa)

Ilmanvaihto (painesuhteet, lämpötilat, henkilömäärät, eristystarpeet)

Muut tekniset järjestelmät (höyry, kaasu, paineilma, puhdasvesi, kiinteät sairaalalaitteet)

Väistötilojen (soveltuvien) puute

Kasvanut toiminnan volyyymi

Tilanne 2014

- Peruskorjaus aloitettu tukipalveluiden tiloista
⇒ aikaa ydintoiminnan kehittämiseen
⇒ kunto 2015 OK
- Sisäilmaongelmista kärsiviä tiloja erityisesti rak 2, SÄDE-rakennukseen ja PEKO1 muuttavat yksiköt + päivystys
- Vuodeosastoilla jatkuvaa korjaamista toiminnan keskellä
- Sisäilmakorjauksiin käytetty ("ensiapu") rahoitus kasvanut koko 2000-luvun, 2013 n. 2Me
- Rakennusten vuotuinen kuluminen n. 15Me, korjausvelka kasvanut n.7Me/a
- Korjausvelka n. 65M€

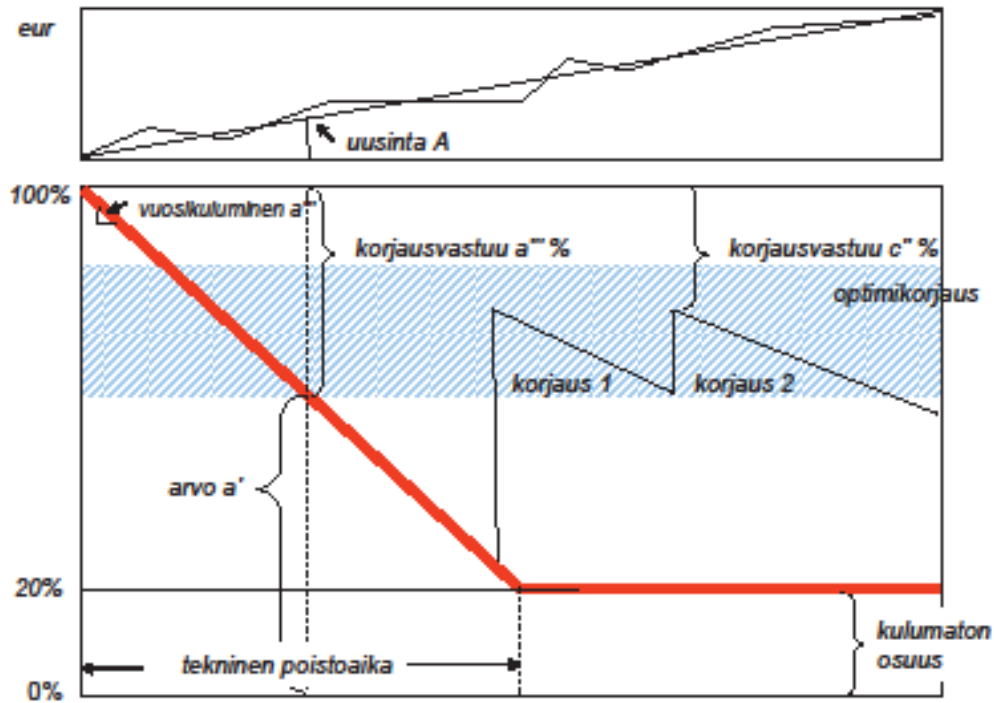
Tilanne 2014

- Henkilöstöä sairaslomilla, vaikuttaa hieman jo rekrytointeihin (työnantajamaine)
- Osin selvitty hajasijoittamalla, tiimit ”hujanhajan”
- Yksiköitä väistötiloissa, muutot vievät aikaa pois potilastyöstä
- Nyt pakkokorjataan tiloja, joita korjataan PEKO1:ssa 2-3 vuoden päästä, korjausrahat menevät hukkaan
- Äkillisiä vesivuotoja, vesikattovuotoja, viemäririkkoja, korjauksia toiminnan keskellä (kallista ja häiritsevää)
- Ulkovaippa (vesikatot, ulkoseinät) priorisoitu, mutta osa korjattavissa vain purkamalla rankasti
- Laajojen sisäilmaongelmien määrä kurissa

Miksi poistot eivät riitä?

- Tasearvot (kirjanpitoarvo) määritetty uudestaan v. 1997
 - Osassa mukana vieläkin evo-rahoitusta (ei poistoja)
- Poistoaika liian pitkä (pidempi kuin käyttöikä ja/tai peruskorjausväli)
- Tekninen arvo (nykyarvo) yleensä n. 2-3kertainen
- Jälleenhankinta-arvo yleensä 3-5-kertainen
- Rakennus kuluu nykyarvostaan, ei tasearvostaan
- Korjaaminen tehdään tämän päivän rahassa
- Korjaamisen yhteydessä korjataan aina tämän päivän (tai tulevaan) tasoon, ei menneeseen ja tämän päivän kustannuksin
 - Sairaalassa tilojen korjaus monesti aloitettava, vaikka osa järjestelmistä ei olisikaan loppuunkaluttuja


Rakennuksen arvon kehitys



- tekninen poistoaika 50 v
- rakennuksen kulumaton osuus 20%
- keskimääräinen kuluminen $100/50 \times 80/50$

- kiinteistön arvo = $A \times a'/100$
- korjausvastuu = $A \times a''/100$
- vuosikuluminen = $A \times a'/100$

Poistot vs. korjaustarve

- Tasearvo (investointi) 20v sitten 100€
 - Poistoaika 25v
 - Poisto 4€ (tai pienempi)
 - Tasearvo nyt 20€
 - Kertyneet poistot = investointivara 80€
 - Tekninen arvo (nykyarvo) 70€
 - Jälleenhankinta-arvo nyt 160€
 - Toiminnallisten parannusten lisäkustannus 40€
 - Todellinen rahoitustarve 130€
 - Kuntoluokka 44% !!!
- 

Sairaanhoidopiirit 2012

- Rakennuskanta yhteensä 3,6 Milj m²
- Taseet yhteensä 3,8Mrd €, josta rakennusten arvo 1,8Mrd € (konsernitaseissa 1,98 mrd €)
- Investoinnit 2000-2012 yhteensä 3,3 Mrd €
=> suuri osa rakennuksista jo poistettuja
- Investointiennuste 2012-2021 >3mrd €

PSSHP

- Investoinnit 2000-2012 127Me, 157.000 m², tasearvo 86Me, poisto 4,7Me (vrt kuluminen 15Me!)
- Tasearvot Julkula 14,6Me, Tarina 3,5Me, Puijo 68Me
- Puijon JHA arviolta n. 300Me