

AIESOPIMUS

Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohde

Y-tunnus 3221326-2

Kajaanintie 50, PL 10, 90029 Pohde

Yhteyshenkilö: Sari Maijala, sari.maijala@pohde.fi, puh. 044 703 2513

Vuokralainen

Oulun kaupunki, Oulun Tilapalvelut liikelaitos

Y-tunnus 0187690-1

Solistinkatu 2, PL 30, 90015 Oulun kaupunki

Yhteyshenkilö: Mirva Lohiniva, mirva.lohiniva@ouka.fi, puh. 044 703 1948

Sopimuksen tarkoitus

Tällä aiesopimuksella osapuolet sopivat POHDE Lastenpsykiatrian ja sairaalakoulun tilajärjestelyt -hankkeeseen sitoutumisesta, vuokrasopimuksen laatimisesta ja sen keskeisistä ehdoista.

Tällä aiesopimuksella ja hankkeen toteutusedellytysten toteutuessa Oulun kaupunki sitoutuu hankkeen toteutukseen ja tilojen vuokraukseen.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde) ja Oulun kaupunki sopivat, että Pohde toteuttaa Lastenpsykiatrian ja sairaalakoulun tilajärjestelyt -hankkeen liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman sekä myöhemmin tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti ja että osapuolet solmivat kohteesta tämän aiesopimuksen ehtojen mukaisen vuokrasopimuksen.

Kohde ja hanke

Hanke käsittää Oulun yliopistollisen sairaalan L4-kaarirakennuksen tilajärjestelyt sekä tähän rakennukseen liittyvän uudisrakennuksen työt. Sairaalakoulun tilat sijaitsevat uudisrakennusosassa. Rakennuspaikan osoite on Kajaanintie 50.

Hankesuunnitelman mukainen hankkeen kokonaislaajuus on 6514 brm², josta Oulun kaupungin osuus on 1200 brm². Kokonaiskustannus on 18,7 milj. €, josta Oulun kaupungin osuus on 4,8 milj. €.

Aiesopimuksen voimassaolo

Tämä aiesopimus tulee voimaan Aiesopimuksen allekirjoituksin ja lakkaa olemasta voimassa ilman eri ilmoitusta, kun lopullinen Vuokrasopimus on Osapuolten välillä allekirjoitettu.

Hankkeen aikataulu

Lopullinen aikataulu tarkentuu kehitysvaiheen aikana.

Hankesuunnitelma 9.4.2025

Tarjousvaihe 4-10/2025

Aiesopimus 11-12/2025

Kehitysvaihe 11/2025-2/2026

Vuokrasopimus 2/2026

Toteutusvaihe 3/2026-12/2027

Vastaanotto- ja käyttöönottovaihe 12/2027

Vuokrasopimuksen vuokrahinnan tarkistaminen (taloudellinen loppuselvitys) ja vuokrasopimusliite 12/2027

Takuuaika 1/2028-1/2031

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykset

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Vuokrasopimuksen ennen hankkeen toteutusvaiheen alkamista kaikkien seuraavien edellytysten täytyessä:

- a. Vuokranantajan (Pohde) aluevaltuusto on hyväksynyt hankkeen rahoituksen;
- b. Valtiovarainministeriö on myöntänyt Pohteelle hankkeen lainanottovaltuudet;

- c. Vuokranantaja on julkisena hankintana kilpailuttanut kohteen rakennushankkeen yhteistoiminnallisen KVR-urakan ja saanut hyväksyttävän urakkatarjouksen tarjoajalta, jonka kanssa on allekirjoitettu Vuokranantajan hyväksymä, sitova toteutusvaiheen hankintasopimus (yhteistoiminnallinen KVR-urakkasopimus);
- d. Vuokranantajan (Pohde) aluehallitus on hyväksynyt vuokrasopimuksen tekemisen;
- e. Vuokralaisen (Oulun kaupunki) sivistyslautakunta ja kaupunginhallitus on hyväksynyt vuokrasopimuksen tekemisen;
- f. Vuokralaisen (Oulun kaupunki) sairaalakoulun osuuden rakentamiskustannukset eivät ylitä 4,8 M€:a (kattohinta),
- g. Hankkeelle on saatu kaikki voimassa olevan lainsäädännön edellyttämät toimivaltaisten viranomaisten myöntämät ja lainvoimaiset luvat, hyväksynnät sekä rekisteröinnit.

Hankkeen ja aiesopimuksen raukeaminen

Osapuolet sitoutuvat tällä aiesopimuksella hankkeen toteuttamiseen. Osapuolilla on oikeus jättää lopullinen vuokrasopimus solmimatta, jos urakoitsija päättää vetäytyä hankkeesta. Tässä tapauksessa osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan yhteisesti hankkeen jatkamisen edellytyksistä.

Mikäli urakoitsija vetäytyy hankkeesta, Oulun kaupunki korvaa Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle 26 %:a hankesuunnitteluvaiheen toteutuneista valmistelu- ja suunnittelukustannuksista ja 44 %:a kehittämisvaiheen toteutuneista kustannuksista. Kehittämisvaiheen osuus koskee uudisrakennuksen osuutta hankkeesta. Toteutuneissa kustannuksissa huomioidaan mahdollinen urakoitsijan hyvitys.

VUOKRASOPIMUKSEN KESKEISET EHDOT

Vuokrasopimuksen voimassaolo

Varsinainen Vuokrasopimus on määräaikainen 25 vuotta. Vuokra-aika alkaa hankkeen valmistuessa, arviolta 1.1.2028. Osapuolet sopivat mahdollisesta vuokrasopimuksen jatkamisesta 12 kuukautta ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä.

Vuokrauspinta-ala

Tilaohjelman mukainen tilamäärä on 771 hu². Vuokrauspinta-alaan on arvioitu käytävä-, tms. tiloja 771 m² x 1,35 = 1040 m². Vuokrausalasta on vähennetty osuus yhteistiloista 62 m² (sairaalakoulun tilat, joita Pohde käyttää osittain). Arvioitu vuokrausala on 1040 m² - 62 m² = 978 m².

Vuokrauspinta-ala tarkentuu kehitysvaiheen aikana.

Kustannusarvio ja vuokran määrä

Pääomakustannukseen sisältyvät rakentamiskustannukset, rakennusaikaiset rahoituskustannukset, sekä tontin arvo.

Arvio hankkeen rakentamiskustannuksista hankesuunnitelman mukaisesti on 18,7 milj. € (alv 0%), josta Oulun kaupungin osuus on 4,8 milj. € (alv 0%). Rakentamiskustannukset sisältävät suunnittelun ja tutkimukset, rakennuttamisen ja valvonnan, liittymismaksut, rakennustekniset ja LVIS-työt, piha-alueen työt sekä hankevarauksen 10 %. Vuokralainen vastaa tarvitsemansa irtaimiston hankinnasta.

Aiesopimuksen solmimisajankohdan rakentamiskustannuksiin lisätään rakentamiskustannusindeksin muutoksen mukainen nousu.

Oulun kaupungin vuokravaikutteiset arvioidut pääomakustannukset aiesopimuksen laatimishetkellä ovat yhteensä 5 383 214 € (alv 0%).

Kustannusarvio täsmentyy hankkeen edetessä ja kustannustiedot sekä vuokrauspinta-ala tarkistetaan varsinaiseen vuokrasopimukseen.

Vuokra määräytyy seuraavien vuokranmäärityisperiaatteiden mukaisesti:

Pääomavuokran tuottovaatimus on 6,0 %.

Ylläpitovuokran määrä on 5,00 €/m²/kk. Arvioitu ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Arvio vuokran ja erilliskorvausten määrästä on seuraava:

Vuokra	€/m²/kk	€/kk	€/v
Pääomavuokra	27,52	26 916	322 992
Ylläpito	5,00	4 890	58 680
Yhteensä:	32,52	31 806	381 672

Erilliskorvaukset

Siivous 3,08 €/m²/kk, 3009 €/kk

Ateriapalveluiden hinta tarkentuu kehitysvaiheen aikana.

Ruokahuolto 39,40 €/h

Vuokran määräytymistä koskeva laskelma on liitteessä 5.

Pääomavuokra ja erilliskorvausten hinnat tarkistetaan varsinaiseen vuokrasopimukseen vastaamaan toteutuneita kustannuksia.

Varsinaisessa vuokrasopimuksessa ylläpitovuokran määränä käytetään hankkeen valmistumisajankohdan mukaista arvioitua ylläpitovuokran määrää. Arvioitu ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Ylläpitovuokraan sisältyvät kiinteistönhoito ja kunnossapito, lämmitys sekä jätehuolto (sekajäte, biojäte, metalli, muovi, lasi, kartonkipakkaukset sekä paperi). Sähkö ja vesi laskutetaan erikseen mittauksen mukaan.

Sairaalakoulun käyttöön tulee yhteensä 8 pysäköintipaikkaa. Sairaalakoulun saattoliikenteelle on varattu 6 paikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin ja sairaalakoulun pakettiautolle yksi paikka. Lisäksi alueelle tulee 2 LE-asiakaspaiikkaa, jotka ovat myös sairaalakoulun asiakasliikenteen käytössä.

Hankkeen ja sen taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua vuokran määrä tarkistetaan takautuvasti vuokrauksen alkamisajankohdasta alkaen vastaamaan hankkeen toteutuneita kustannuksia ja lopullista vuokra-alaa.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokranmaksujakso on 1 kk ja vuokra maksetaan etukäteen kunkin kuukauden 5. päivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vuokrantarkistus

Vuokrat tarkistetaan vuosittain tammikuun alusta alkaen.

Pääomaosuus:

Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksin muutokseen. Perusindeksin pisteluku on hankkeen valmistumisajankohtana tiedossa oleva viimeisin elinkustannusindeksin pisteluku (1951:10=100). Tarkistuksessa käytettävä indeksiluku on tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun pisteluku.

Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %. Mikäli indeksin pisteluku alenee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Ylläpito-osuus:

Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain edellisen vuoden toteuman perusteella. Arvioitu ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Siivouksen ja ateriapalveluiden hinnat tarkistetaan kustannustason nousua vastaavasti.

Sähkö ja vesi laskutetaan jälkikäteen toteuman perusteella.

Muut ehdot

Hankkeen aiesopimuksen ja toteutusvaiheen aikana osapuolet osallistuvat ohjausryhmätyöskentelyyn, jossa tarkennetaan tilasuunnitelmat, vahvistetaan tavoitehinta-arvio, seurataan hankkeen kustannuksia ja raportoidaan olennaisista kustannusmuutoksista verrattuna hankesuunnitelman ja saadun urakkatarjouksen mukaiseen kustannustasoon. Ohjausryhmässä osapuolet sopivat keinoista, joilla hanketta ohjataan siten, että toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan.

Mikäli hankkeen toteutuksen aikana hankekustannukset ovat ennusteiden mukaan kohoamassa sekä kustannus- ja vuokra-arvio ylittymässä, mutta hankesisältö on edelleen hankesuunnitelman mukainen, niin osapuolet sitoutuvat yhteistyössä kehittämään hanketta (esim. tilojen laajuus-, laatu- ja varustelutasoa tarkistamalla) siten, etteivät kustannusarvio ja vuokra-arvio ylity.

Ennen hankkeen käynnistymistä Oulun kaupunki ilmoittaa kirjallisesti keillä henkilöillä (valtuutettu) on oikeus Oulun kaupungin puolesta tehdä hankkeen aikaisia päätöksiä mm. suunnitelma- ja kustannusmuutoksista sekä tehdä vuokralaisen lisä- ja muutostyötilausesityksiä ja hyväksyä ne toteutettaviksi. Valtuutettu henkilö ilmoittaa hyväksyntänsä kirjallisesti.

Tilojen varustelun ja laitteiden hankintaa sekä kunnossapitoa ja huoltoa koskevia ehtoja varten laaditaan vastuunjakotaulukko (liite 6).

Sopimuksen osapuolilla on oikeus siirtää sopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle toiminnan järjestämismvastuu siirtyy esim. lakimuutoksen vuoksi.

Liitteet

1. Hankesuunnitelma liitteineen
2. Pohjapiirustus
3. Tilojen käytön jako
4. Asemapiirustus
5. Vuokralaskelma
6. Vastuunjakotaulukko
7. Vuokrasopimusmalli

ALLEKIRJOITUKSET

Vuokranantaja

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Ilkka Luoma

Hyvinvointialueen johtaja

Ollipekka Huotari

Tekninen johtaja

Vuokralainen

Oulun kaupunki



Pohde

Pohjois-Pohjanmaan
hyvinvointialue

Lastenpsykiatrian tilajärjestelyt

Hankesuunnitelma
9.4.2025



POHDE Lastenpsykiatrian tilajärjestelyt

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yhteenveto	4
2	Rakennuskohde	5
3	Hankesuunnitelman laadinta.....	5
3.1	Tilaaja.....	5
3.2	Toiminnallinen suunnittelu ja käyttäjäyhteistyö	5
3.3	Asiantuntijat.....	5
4	Hankesuunnitelman lähtökohdat.....	6
4.1	Nykytilanteen kuvaus	6
4.2	Tilantarpeet	8
4.3	Toiminnan kuvaus	9
4.4	Henkilömäärät	11
4.5	Muut mitoituserusteet.....	12
4.6	Suunnitelmat ja selvitykset.....	13
5	Hankkeen keskeiset tavoitteet	13
5.1	Energiatehokkuus	13
6	Mitoitus- ja suunnittelutavoitteet	13
6.1	Huonetilaohjelma ja tilavaatimukset	13
6.2	Tilojen väliset yhteydet ja yhteiskäyttö	14
6.3	Muunneltavuus ja laajennettavuus.....	14
6.4	Ylläpito ja huolto	14
7	Toiminnalliset suunnitteluperusteet.....	14
8	Rakennustekniset suunnitteluperusteet	14
9	Talotekniset suunnitteluperusteet	14
10	SÄH-suunnitteluperusteet	14
11	RAU-suunnitteluperusteet.....	15
12	Tietomallintaminen.....	15
13	Rakennuspaikkaselvitys	15
13.1	Tontti ja asemakaava	15
13.2	Käyttösuunnitelma.....	15
13.3	Logistiikka.....	15
13.4	Maaperäolosuhteet	16
13.5	Rakennusluvan edellytykset.....	16
14	Aikataulu	16

15	Toteutusmuoto	16
16	Toteutuskustannukset	16
16.1	Tonttikustannukset	16
16.2	Kustannusarvio	16
17	Rahoitus	18
18	Elinkaarikustannukset	18
19	Riskit.....	18

POHDE Lastenpsykiatrian tilajärjestelyt

Hankesuunnitelma

1 Yhteenveto

OYS 2030 on uudistamisohjelma, jonka myötä Oulun yliopistollisen sairaalan toiminta ja tilat uudistetaan vastaamaan tulevaisuuden erikoissairaanhoidon haasteisiin. Pääosa nykyisen sairaalan toiminnoista siirtyi uuteen sairaalaan. Osa toiminnoista jää kuitenkin vanhan sairaalan alueelle. Jäävistä toiminnoista osalle on määriteltä uusi sijoittumispaikka johonkin muualle nykyisellä sairaala-alueella, mutta osalle uutta sijoittumispaikkaa ei sen sijaan ole vielä osoitettu.

Lastenpsykiatrian toiminnoista ainoastaan poliklinikka siirtyi uuteen sairaalaan. Muut Kontinkankaalla olevat toiminnot jäävät vanhan sairaalan alueelle sekä oleviin vuokratiloihin. Kontinkankaan toiminnot sijaitsevat käyttöikänsä päässä olevissa kiinteistöissä, joita vaivaavat sisäilmaongelmat ja tilanahtaus. Riski toiminnan keskeytymiselle kasvaa mitä pidempään uusiin tiloihin siirtymisessä kestää. Hyvinvointialueen johtaja on nimesi 31.3.2023 lastenpsykiatrian toimintojen tilasijoittumisen hanketyöryhmän, joka laati selvityksen nykyisen tilasijoittumisen korvaavien ratkaisujen määrittämiseksi ja kantasairaalan suunnitelman mukaisen purkamisen mahdollistamiseksi.

Tammikuussa 2024 valmistuneen hankeselvityksen perusteella esitettiin toimintojen sijoittumista Kontinkankaan L-osan alueelle seuraavasti:

- L4-kaarirakennuksen tilamuutokset
 - o Osasto 57 A & B
 - o Lasten ja nuorten oikeuspsykiatria
- Uudisrakennus laajennus
 - o Sairaalakoulu (Ouka)
 - o Pikkulapsipsykiatria ja perhepäivätoiminta
 - o Toimintojen yhteiskäyttötilat

Hankesuunnitteluvaiheessa täsmentyneet toimintojen sijainnit ovat:

- L4-kaarirakennuksen tilamuutokset
 - o Osasto 57 A & B
 - o Pikkulapsipsykiatria ja perhepäivätoiminta
- Uudisrakennus laajennus
 - o Sairaalakoulu (Ouka)
 - o Lasten ja nuorten oikeuspsykiatria

- Toimintojen yhteiskäyttötilat

L-osan rakennuksista säilytetään ainoastaan L4-kaariosa, joka on suojeltu rakennus sr-20-merkinnällä. L4 muutostyöt toteutetaan **tilaajan omana työnä ja uudisosa yhteistoiminnallisena KVR-urakkana**. Uudisosa hankintamenettelynä on kilpailullinen neuvottelumenettely. Aikataulullisesti L4-kaarirakennuksen muutostyöt valmistuvat ennen uudisrakennusta ja toiminta aloitetaan siellä vielä uudisrakennuksen työmaan ollessa käynnissä. On erittäin tärkeää, että työt suunnitellaan siten, että työmaasta ei aiheudu vaaraa L4-kaarirakennuksen toiminnalle.

2 Rakennuskohde

Hankesuunnitelma käsittää POHDE Lastenpsykiatrian tilajärjestelyt-hankkeen L4-kaarirakennuksen tilajärjestelyt ja uudisrakentamisen työt.

Rakennuspaikan osoite on Kajaanintie 50.

3 Hankesuunnitelman laadinta

3.1 Tilaaja

Tilaajan yhteystiedot:

Nimi: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
Osoite: Kajaanintie 50
90220, Oulu

Yhteyshenkilö: Katariina Kauppila
Puhelin: 050 4326539
Sähköposti: katariina.kauppila@pohde.fi

3.2 Toiminnallinen suunnittelu ja käyttäjäyhteistyö

Sairaalasunnittelija

Nimi: Arja Lusikka
Puhelin: 050 3537776
Sähköposti: arja.lusikka@pohde.fi

Toiminnallisen suunnittelun koordinaattori

Nimi: Jenni Jakola
Puhelin: 040 1418273
Sähköposti: jenni.jakola@ains.fi

3.3 Asiantuntijat

Rakennuttajakonsultti:

Nimi: Toni Salovaara,
Puhelin: 044 9779712
Sähköposti: toni.salovaara@ains.fi

Kustannusasiantuntija

Nimi: Mika Kaikkonen
Puhelin: 040 510477
Sähköposti: mika.kaikkonen@ains.fi

Arkkitehtisuunnittelu

Nimi: Päivi Kristo
Puhelin: 044 7150181
Sähköposti: paivi.kristo@lukkaroinen.fi

Rakennesuunnittelu:

Nimi: Tuomas Kova
Puhelin: 040 6361684
Sähköposti: tuomas.kova@ains.fi

LVIA-asiantuntija

Nimi: Juha-Matti Lahtinen
Puhelin: 040 5372815
Sähköposti: juha-matti.lahtinen@ains.fi

Sähköasiantuntija

Nimi: Matti Kaikkonen
Puhelin: 044 4279392
Sähköposti: matti.kaikkonen@ains.fi

4 Hankesuunnitelman lähtökohdat

4.1 Nykytilanteen kuvaus

Toiminnan laajuus:

- Oys lastenpsykiatria vastaa vaativimmasta lastenpsykiatrian erikoissairaanhoidosta koko Pohjois-Suomen alueella

- Lastenpsykiatrian osaamiskeskuksessa on sekä poliklinista että osastotoimintaa, perhehoitoa ja ryhmätoimintaa ja oikeuspsykiatrisia palveluja
- Lähetemäärät ovat 2,5-kertaistuneet vuosina 2015-2022, potilasmäärien ennustetaan kasvavan myös tulevaisuudessa (Lempinen ym. 2019, Sourander ym. 2016)
- Lastenpsykiatria tekee tiivistä yhteistyötä Oulun kaupungin järjestämisvastuulla olevan sairaalakoulun kanssa

Sairaalakoulun tarpeellisuus:

- Opetuksen jatkuminen on järjestettävä myös osastohoidon aikana
 - o Ostohoitoon ohjattavilla lapsilla on usein suuria haasteita koulunkäynnissä
- Osastohoidon aikana sairaalakoulujakso on monelle erittäin tärkeä osa hoitokokonaisuutta
- Sairaalakoulu palvelee myös psykiatrisessa avohoidossa olevia lapsia ja nuoria
- Psykiatrinen oireilu on niin vaikeaa, ettei heille pystytä järjestämään opetusta omilla lähikouluilla eikä muissa erityiskoulupalveluissa

Nykytilanne, käytössä olevat tilat ja niihin liittyvät ongelmat::

- N2-rakennusosa (osastot 57A ja B)
 - o Ei mahdollista perhehoidon tehokasta toteuttamista
 - o Sisäilmaongelmia
 - o Estää purkusuunnitelman toteutumisen (n. 23 000 m²)
- Paviljonki-rakennus (pikkulapsipsykiatria)
 - o Väliaikeinen väistötila, käyttöikänsä päässä
 - o Merkittäviä sisäilmaongelmia
 - o Tilat liian ahtaat
- Vuokratilat (oikeuspsykiatria, perhehoito ja ryhmätoiminta)
 - o Useita vuokranantajia

Nykyisissä hajasijoitetuissa tiloissa ei edellytyksiä jatkaa toimintaa kauaa, tarvitaan vaihtoehtoiset tilat.



Lastenpsykiatrian toimintojen sijainti Kontinkankaalla.

4.2 Tilantarpeet

Lastenpsykiatria

- Nyt käytössä olevat tilat n. 2250 m² (ei sis. käytävä- ja tekniikkatiloja)
 - o Nykyinen tilamäärä on riittämätön; ei mahdollista nykyisten hoitomallien tehokasta hyödyntämistä potilaiden tarpeiden täyttämiseksi
- Tilantarve tulevaisuudessa n. 2120 m² (ei sis. käytävä- ja tekniikkatiloja)
 - o Sisältää ryhmähoitojen ja perhehoidon vaatimat tilat sekä osastojen tarvitsemat lisätilat
 - Mahdollistaa uusien hoitomallien käyttöönoton (pienenlasten-perheyksikkö)
 - Mahdollistaa vastaamaan piilevään palvelukysyntään, johon ei tällä hetkellä pystytä vastaamaan

Kasvaneisiin potilasmääriin suhteutettuna tilatarve pienenee tulevaisuudessa.

MUUTOKSET

- Uusien hoito- ja toimintamallien myötä hoidettujen potilaiden määrää suhteessa henkilöstömäärään on kyetty kasvattamaan
- Tehokas hoito- ja toimintamallien hyödyntäminen edellyttää perhehoidon mahdollistavia tiloja
- Hyvinvointialueen tuoman organisatorisen muutoksen myötä henkilöstö- ja potilasmäärät ovat lisääntyneet

Sairaalakoulu

- Nyt käytössä olevat tilat väliaikaisessa väistötilassa
 - o Ei vastaa toiminnan tarpeita
- Tilatarve tulevaisuudessa n. 820 m² (ei sis. käytävä ja tekniikkatiloja)
- Tilat 6:lle ryhmälle (osasto- ja poliklinikkaryhmät) osastojen yhteyteen

4.3 Toiminnan kuvaus

Os 57A&B

Osaston 57 toiminta sisältää kokovuorokausitoimintaa (os.57A) ja päivätoimintaa (os.57B). Osastot vastaavat lastenpsykiatrisesta tutkimuksesta ja hoidosta tilanteissa, joissa lapsen psyykkisen voimien tutkiminen ja hoito edellyttävät osastoarviota/-hoitoa. Osastojakson aikana tehdään tiivistä yhteistyötä perheen, lähiverkoston ja muiden lapsen ja perheen asioissa mukana olevien toimijoiden kanssa. Osastoyhteisöhoitoa ja lapsen yksilö- ja ryhmähoitojen ohella toteutetaan koko perheen osallistavia hoitomuotoja. Lapsen osastohoidon aikana lapsi käy sairaalakoulua ja yhteistyö sairaalakoulun kanssa on osa päivittäistä toimintaa.

Lastenpsykiatrinen osastotutkimusjakso on tarkoitettu alle 12-vuotiaille potilaille, jotka tarvitsevat erikoissairaanhoidon lastenpsykiatrista tutkimusta tilanteessa, jossa tutkimusjakso avohoidossa on arvioitu riittämättömäksi. Jakso sisältää lapsen ja perheen kokonaistilanteen arvion. Tavoitteena on lastenpsykiatrinen diagnostiikka ja lapselle ja perheelle ajankohtaisesti sopivan hoidon ja jatkokuntoutuksen suunnittelu. Jakson tavoitteet laaditaan yhdessä lähettävän tahon ja perheen kanssa. Tutkimusjakson kesto on n. 6-8 viikkoa riippuen tutkimusjakson sisällöstä.

Hoitojakson tarkoituksena on lapsen ikätasaisen psyykkisen kasvun ja kehityksen ja toimintakyvyn tukeminen sekä lastenpsykiatrisen häiriön hoitaminen tavoitteiden mukaisesti. Jakson tavoitteet laaditaan yhdessä perheen ja lähettävän tahon kanssa. Hoitojaksoon kuuluu tiivis työskentely vanhempien kanssa vanhemmuuden, perheen ja perheen vuorovaikutussuhteiden tukemiseksi sekä jatkohoidon ja kuntoutuksen sekä tukitoimien tarpeen selvittely, suunnittelu ja sopiminen. Hoitojakso on mahdollista toteuttaa tarpeen mukaan joko päivä- tai kokovuorokausipaikalla riippuen lapsen oirekuvasta ja perheen tilanteesta.

Pikkulapsipsykiatria

Pikkulapsipsykiatrian yksikössä tutkitaan ja hoidetaan 0-6 -vuotiaita lapsia ja heidän perheitään. Yksikössä tutkitaan ja hoidetaan erityisosaamista vaativia potilaita, joilla on psyykkiseen kehitykseen vaikuttavia häiriöitä, kuten mm. varhaisen vuorovaikutuksen häiriöitä, ahdistuneisuutta, masennusta, pakko-oireita, traumaattisiin kokemuksiin liittyviä stressihäiriöitä, vaikeaa uhmakasta ja aggressiivista käytöstä, itsetuhoisuutta, syömisoireita, psykoottisia oireita ja häiriöitä, neuropsykiatrisia häiriöitä (mm. autismikirjon häiriöt). Tämän lisäksi yksikössä työskennellään raskaana olevien äitien ja heidän puolisoitensa/lasten isien kanssa. Toiminnassa painottuu perhekeskeisyys ja moniammatillisuus. Perhekeskeinen työskentely on tiedonkeruuta, sekä yhteistyötä verkostojen ja kotikunnan toimijoiden kanssa.

Toiminta tulee jatkossa muuttumaan (yhdistyminen Pikkulapsipsykiatrian yksiköksi). Pikkulapsipsykiatrian yksikön toiminta on suuntautumassa nykyisen poliklinikalla toimivan 0-5v työryhmän eli pienten tiimin ja pienten lasten perheyksikön os. 52 toiminnan yhdistymiseen ja painopiste tulee olemaan jatkossa

koko perheen osallistavissa arvioissa ja hoitomuodoissa sisältäen sekä polikliniset että päiväosastomuotoiset perhearvot ja perhehoidot. Näiden ohella jatkuvat edelleen lasten yksilötutkimukset sekä yksilö- ja ryhmäterapiat, verkostoyhteistyö sekä kotiin, päivähoitoon ja kouluihin suuntautuva työskentely. Suuri muutos tulee olemaan polikliinisten päiväosastopaikkojen muuttuminen kahdeksi polikliiniseksi perheosastopaikaksi. Perheosastotoiminta voidaan käynnistää vasta tulevissa uusissa tiloissa.

Lasten ja nuorten oikeuspsykiatria

Lasten ja nuorten oikeuspsykiatrian yksikössä tehdään lapsiin kohdistuneissa rikosepäilyissä poliisin virka-apupyynnöllä lasten haastattelututkimuksia, asiantuntijalausuntoja sekä muita selvityksiä. Näitä varten kerätään salassa pidettävää esitutkinta- ja muuta materiaalia lapseen liittyen, tehdään verkostotyötä tapaamisilla ja puheluilla sekä tavataan sekä lasta että hänen lähiaikuisiaan. Lisäksi yksikkö tarjoaa myös konsultaatiopalvelua sekä aiheeseen liittyviä koulutuksia muilla ammattilaisille. Yksikkö tuottaa nämä palvelut ainoana toimijana OYS:n yhteistoiminta-alueella. Yksikön toiminta perustuu lakiin (Laki lapseen kohdistuneen seksuaali- ja pahoinpitelyrikoksen selvittämisen järjestämisestä), jonka mukaan tutkimusyksiköllä on oltava käytettävissään tutkimuksissa tarvittava henkilöstö sekä tarvittavat tilat ja laitteet. Pohde sekä Pohjois-Suomen aluehallintovirasto (AVI) ovat tehneet sopimuksen palveluiden järjestämisestä. Toimintaan liittyvät käyttökustannukset korvataan valtiolta toteutuneiden kustannusten mukaan. Perustamiskustannuksia ja investointimenoja ei korvata. Tehty sopimus velvoittaa yksikköä muun muassa pitäytymään tietyissä tutkimusajoissa, joita AVI myös seuraa. Tarvittaessa AVI antaa suosituksia hyvinvointialueelle esimerkiksi työntekijäresurssiin liittyen.

Sairaalakoulu

Oulun kaupungin Tiernan koulun sairaalakoulun yksikkö toimii sairaalan yhteydessä. Sairaalaopetuksen järjestämisvelvollisuus perustuu Perusopetuslain §4a:ään. OYS:n osalta siitä vastaa Oulun kaupunki. Perusopetuslain 4 a§ mukaisesti sairaalaopetuksen tehtävänä on antaa perusopetuksen opetussuunnitelman mukaista opetusta erikoissairaanhoidossa oleville esi- ja perusopetusikäisille lapsille ja nuorille. Opetuksen toteutuksessa huomioidaan oppilaan koulunkäyntikyky. Annettu opetus on osa lapsen ja nuoren kokonaiskuntoutumista ja työtä tehdään tiiviissä yhteistyössä hoidon kanssa. Hoitotyö sekä opetus limittyvät koulupäivän aikana.

Sairaalakoulussa toteutetaan opetussuunnitelman mukaista opetusta turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Sairaalaopetuksen tehtäväksi on lisäksi tullut yhä enenevässä määrin olla kentällä olevien koulujen tukena vaativissa oppilastilanteissa koulunkäynnin toteutuessa edelleen lapsen omassa koulussa. Tätä tukea annetaan konsultatiivisesti, ja työtä tehdään yhteistyössä erikoissairaanhoidon avohoidon kanssa. Sairaalakoulun tarkoituksena on toimia erikoissairaanhoidon yhteydessä, lähellä oppilaiden hoitotahoja, tiloissa, joissa voidaan turvallisesti toteuttaa kaikkien perusopetuksen oppi-aineiden opetusta vaatimusten mukaisesti ottaen huomioon oppilaiden erityistarpeet.

Sairaalakoulu järjestää lastenpsykiatrisen osastohoidon aikaisen opetuksen. Sairaalakoulu arvioi osastolla olevan lapsen koulunkäyntiä ja tarvittavaa tukea ja tekee yhteistyötä osastojen kanssa sekä yhteistyön lapsen oman koulun kanssa. Yhteistyö oman koulun kanssa pyritään käynnistämään jo osastolle tuloa edeltäen ja yhteistyötä jatketaan tarpeen mukaan myös osastohoidon päätyttyä. Sairaalakoulun opetuksessa on myös lastenpsykiatrisessa avohoidossa olevia oppilaita, jotka tarvitsevat sairaalakouluopetusta. Avo-oppilaiden hoidosta vastaava taho voi olla myös muu kuin OYS lastenpsykiatria.

Esiopetus toteutuu nykyisellään erillään sairaalakoulusta Paviljonkirakennuksen tiloissa, mutta siirtyä jatkossa sairaalakoulun järjestämänä sairaalakoulun tiloihin.

4.4 Henkilömäärät

Os 57A (kokovuorokausiosasto)

- 9 sairaanhoitajaa
- 4 lähihoitajaa
- 1 erikoistuva lääkäri
- 6 potilaspaikkaa

Os 57B (päiväosasto)

- 4 sairaanhoitajaa
- 3 lähihoitajaa
- 1 erikoistuva lääkäri
- 6 potilaspaikkaa

OS 57 yhteiset

- 1 erikoislääkäri
- 1 osastonhoitaja
- 2 apulaisosastonhoitajaa
- 1 koordinoivaa hoitajaa
- 2 psykologia
- 1,5 sosiaalityöntekijää
- 1 toimintaterapeutti
- 1 sihteeri
- 2 sisäistä sijaista (vuorotyö)

Pikkulapsipsykiatria

- 0,5 osastonhoitaja
- 0,5 apulaisosastonhoitaja
- 2 erikoislääkäreä
- 1 erikoistuva lääkäri
- 6 sairaanhoitajaa
- 2 lähihoitajaa
- 0,5 puheterapeutti
- 1 toimintaterapeutti
- 2 psykologia
- 2 sosiaalityöntekijää
- 0,5 sihteeri
- 1 varhaiskasvatuksenopettaja
- 1 fysioterapeutti

Lasten ja nuorten oikeuspsykiatria

- 1 erikoislääkäri
- 6 psykologia
- 4 sosiaalityöntekijän vakanssia (5 työntekijää)
- 1 sihteeri

Sairaalakoulu

- 6 erityisluokanopettajaa
- 8 koulunkäynninohjaajaa
- 2 konsultoivaa erityisluokanopettajaa
- yksikön johtaja
- 30 oppilasta (6 oppilasta/ryhmä)

4.5 Muut mitoituserusteet

Paikoitus

- Lastenpsykiatrian klinikan käytössä kantasairaalan puolella on kaksi autoa, joille tarvitaan merkityt pysäköintipaikat rakennuksen välittömästä läheisyydestä (huomioidaan turvallisuustekijät lasten kanssa liikkumisessa)
- Lasten ja nuorten oikeuspsykiatrian yksikön työ sisältää paljon matkатыötä, ja kulkemisiin he käyttävät myös vuokra-autoja. Yksikkö tarvitsee 3 pysäköintipaikkaa sujuvan liikkumisen ja vuokra-autojen käytön mahdollistamiseksi.
- Sairaalakoululla on käytössä auto, jolla henkilökunta kulkee oppilaiden kanssa esim. luistelemaan tai erilaisiin tapahtumiin. Autolle tarvitaan merkitty pysäköintipaikka rakennuksen välittömään läheisyyteen.

Liikenne

- Osastolle 57A (kokovuorokausipuoli) potilaat tulevat pääsääntöisesti vanhempien saattamana, ja lyhytaikaisten pysäköintipaikkojen tarvetta tälle on. Lähellä olevat pysäköintipaikat helpottavat turvallista siirtymää silloin, kun osastolle saapuminen on lapsesta hankalaa.
- Osastolle 57B (päiväpuoli) potilaat kulkevat pääsääntöisesti taksilla. Saattoliikenteelle tarvitaan lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja rakennuksen viereen, koska potilaat saatetaan osastolle asti (aikuiselta aikuiselle).
- Sairaalakoulun avo-oppilaat kulkevat pääsääntöisesti taksilla, jolloin tämäkin saattoliikenne on huomioitava. Myös tässä liikenteessä siirto tapahtuu aikuiselta aikuiselle. Avo-oppilaita voi enimmillään olla 24.
- Pikkulapsipsykiatrian toiminta on poliklinista toimintaa ajoittuen aikavälille 8-16. Ikähaarukka potilaille on 0-6 vuotta, joten polikäynteihin liittyen on paljon lastenvaunu- ja ratasliikennettä sekä taape-roikäisiä. Tämä vaatii erityistä huomiointia turvallisissa liikennejärjestelyissä.
- Eri yksiköiden toiminta huomioiden yhtäaikaista pysäköintipaikan tarvetta voi olla enimmillään 30 paikkaa. Tähän on huomioitu tapaamiset ja verkostoneuvottelut, poliklinikkakäynnit, ryhmätoiminnat ja osastolla vierailevat vanhemmat.

4.6 Suunnitelmat ja selvitykset

Hankesuunnitelman laadinnassa käytettävissä ovat olleet seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Nykyisen L4-kaarirakennuksen piirustukset
- Purkuhankkeen purkusuunnitelmat ja selvitykset
- Pohde hankeselvitys 1/2024
- Oulun kaupungin sairaalakoulun hankeselvitys 3/2022

5 Hankkeen keskeiset tavoitteet

Hankkeelle on asetettu seuraavat keskeiset tavoitteet:

- Toteutetaan tilatehokkaat ja toiminnan tarpeita parhaalla tavalla tukevat tilat, joissa otetaan huomioon mahdollisimman hyvin tilojen yhteiskäyttö
- Toteutetaan tilat, joissa mahdollistetaan optimaalinen ja tehokas potilashoito ja toiminnan edelleen kehittäminen
- Keskitetään toiminnot yhteen paikkaan ja siten mahdollistetaan henkilöstöressurssien tehokas ja tarkoituksenmukainen käyttö
- Uudet tilat parantavat hoitoprosessia ja potilaiden kuljetus osaston ja koulun välillä helpottuu sairaalakoulun sijoittuessa lastenpsykiatrian tilojen yhteyteen

5.1 Energiatehokkuus

Rakennus suunnitellaan järjestelmiltään ja toiminnaltaan mahdollisimman energiatehokkaaksi. Rakennuksen energiatehokkuustavoitteena Suomen rakentamismääräyskokoelman D3 Rakennusten energiatehokkuus, Määräykset ja ohjeet 2012 ja energiatodistusasetuksen (2013) mukaan laskettuna on Energiatehokkuusluokka B (käyttötarkoitussuokka 3). Noudatetaan Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen energiatehokkuudesta mukaisia U-arvoja.

6 Mitoitus- ja suunnittelutavoitteet

6.1 Huonetilaohjelma ja tilavaatimukset

Alustavat tilaohjelmat on muodostettu yhdessä käyttäjien kanssa ja tarkennettu hankesuunnitteluvaiheessa 1/2025 alkaen.

Alustava huonetilaohjelma on jaettu seuraavasti (pinta-alat hyötyaloja):

L4-kaarirakennus: 1367,5 m²

Uudisrakennus: 1525 m²

Tilaohjelma liite nro 1.

6.2 Tilojen väliset yhteydet ja yhteiskäyttö

Tilat suunnitellaan siten, että L4-kaarirakennus ja uudisrakennus toimivat yhtenä kokonaisuutena. Uudisrakennukseen yhteiskäyttöisten tilojen alueelle tulee alustavasti:

- Osasto 57 erityistyöntekijät
- yhteiskäyttöiset neuvottelutilat

Yhteiskäyttöisille tiloille tulee sähköinen tilavarausjärjestelmä.

6.3 Muunneltavuus ja laajennettavuus

Muunto- ja käyttöjouston tarpeet tarkennetaan myöhemmin.

6.4 Ylläpito ja huolto

Rakennuksen käyttöikätaavoite on 50 vuotta.

7 Toiminnalliset suunnitteluperusteet

Toiminnalliset suunnitteluperusteet on muodostettu käyttäjälähtöinen suunnittelu keskiössä. Toimintojen toiminnan kuvaukset ja tilatarpeet on selvitetty sairaalasuunnittelijan, toiminnallisen suunnittelun koordinaattorin, teknisen suunnittelun asiantuntijoiden ja tilaajan johtaman toiminnallisen suunnittelun prosessin myötä. Kattavamman kuvan toiminnan laadusta saamiseksi on toimintaan tutustuttu yksiköiden nykyisissä tiloissa. Tämän lisäksi on tehty benchmarkingia jo valmistuneisiin kohteisiin Rovaniemen psykiatriatalolla sekä Leinonpuiston koulussa.

Tilatyypikuvaukset on tehty tilavaatimuskortteihin, joita tarkennetaan 5/2025 asti yhdessä käyttäjien kanssa. Tilavaatimuskortit toimitetaan osana uudisrakennusosan tarjouspyyntöaineistoa. Tilavaatimuskortit täydentävät teknisiä asiakirjoja.

8 Rakennustekniset suunnitteluperusteet

Uudisrakennuksen rakennustapaselostus tullaan lisäämään liitteeksi hankesuunnitteluaineistoon.

Uudisrakennuksen rakennesuunnittelun rakennustekniset suunnitteluperusteet on kuvattu rakennejärjestelmäkuvaussessa sekä alustavissa rakennetyypeissä, jotka tullaan lisäämään liitteeksi hankesuunnitteluaineistoon.

9 Talotekniset suunnitteluperusteet

Uudisrakennuksen talotekniset suunnitteluperusteet sekä talotekninen vaatimusmalli kuvattu liitteissä 2 ja 3.

10 SÄH-suunnitteluperusteet

Alustava SÄH-järjestelmäkuvaus on kuvattu liitteessä 4.

11 RAU-suunnitteluperusteet

Rakennusautomaatiojärjestelmän vaatimukset kuvattu liitteessä 5.

12 Tietomallintaminen

Hanke suunnitellaan tietomallintamalla. Tietomallinnusohje lisätään hankesuunnitteluaineistoon omana liitteenään.

13 Rakennuspaikkaselvitys

13.1 Tontti ja asemakaava

Tilaaja omistaa tontin. Tontilla sijaitsee suojeltavan L4-kaarirakennuksen lisäksi purettavat L-osan rakennukset. L-osan purkutyöt kestävät alustavan arvion mukaan 6/2025-5/2026. Purkutyöt toteutetaan siten, että purkutyö alkaa L4-kaarirakennuksen ja L-osan saumasta etelää kohden, jotta uudisrakennuksen rakennuspaikka olisi purkutyömaan puolesta mahdollisimman aikaisin käytettävissä. L-osien purkutöistä vastaa tilaaja. Töiden yhteensovittaminen purkuhankkeen ja lastenpsykiatrian tilajärjestelyt hankkeen välillä on erityisen tärkeää.

13.2 Käyttösuunnitelma

Piha-alueet tullaan suunnittelemaan siten, että kaikille toiminnoille on piha-alueita käytössä silloinkin, kun kaikki toiminnot ovat yhtä aikaa käynnissä. Suunnittelussa tulee myös ottaa huomioon se, että piha-alueita pystytään käyttämään toimintojen kesken ristiin toiminta-aikojen puitteissa (esim. sairaalakoulun piha-aluetta voidaan käyttää koulun toiminta-aikojen ulkopuolella muiden toimintojen ulkoiluun)

Hanke-alueella sijaitsee kolme ulkoilupihaa, yksi L4-kaarirakennuksen sisäpihalla ja kaksi muuta uudisrakennuksen ja L4-kaarirakennuksen vierellä. Piha-alueiden alustavat sijainnit on kuvattu alustavassa tontinkäyttösuunnitelmassa.

Liikenne L4-kaarirakennukselle sekä uudisrakennukselle tulee suunnitella siten, että siinä huomioidaan asiakkaiden turvallinen kulku. Rakennusten välittömään läheisyyteen huomioidaan toimivalle saattoliikenteelle tilavaraukset. Liikenne ja paikoitus on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.4 Muut mitoitusperusteet.

13.3 Logistiikka

Hankkeelle on tehty alustavia logistiikkaselvityksiä, jotka tarkentuvat hankkeen edetessä. Alustavasti puhtaanapito, ruoka- ja jätehuolto järjestetään Pohteen kautta. Sairaalakoulun osalta nämä edellä mainitut liitetään vuokrasopimukseen. Puhtaanapidolle varataan suunnitelmissa tarvittava määrä siivoushuoneita.

Tavarat, pyykit, jätteet ja ruoat tuodaan L4-kaarirakennukselle ja uudisrakennukselle kantasairaalan puolelta R-kerroksen tunnelia pitkin.

Henkilölogistiikalle osoitetaan tarkemmat sisäänkäynnit ja reitit suunnittelun edetessä. Asiakasliikenteessä tulee ottaa erityisesti huomioon toiminnan vaatima saattoliikenne.

13.4 Maaperäolosuhteet

Uudisrakennuksen rakennettavuus ja perustamistapa selvitetään maaperätutkimuksin ennen kehitysvaiheen alkua.

13.5 Rakennusluvan edellytykset

Rakennuslupa on haettavissa normaalin lupamenettelyn kautta.

Suunnittelun alustava vaativuusluokka selvitetään rakennusvalvonnasta.

14 Aikataulu

Uudisrakennushankkeen alustava aikataulu on:

- Tarjousvaihe	4/2025-10/2025
- Kehitysvaihe	11/2025-2/2026
- Rakentamisvaihe	3/2026-4/2027
- Vastaan- ja käyttöönotto vaihe	4/2027-6/2027
- Takuu aika 3 vuotta	6/2027-6/2030

Tarkempi hankeaikataulu on esitetty liitteessä 6.

Hankkeen toteutusvaiheen aikataulutuksessa on otettava huomioon L4-kaarirakennuksen valmistuminen ja käyttöönotto Q2/2026. Uudisrakennuksen rakentaminen käynnistyy alustavan hankeaikataulun mukaisesti samaan aikaan kuin L4 sijaitsevat tilat otetaan käyttöön.

15 Toteutusmuoto

Uudisrakennuksen toteutusmuodoksi on valittu yhteistoiminnallinen KVR-urakka.

16 Toteutuskustannukset

16.1 Tonttikustannukset

Tontti on rakennuttajan omistama.

16.2 Kustannusarvio

Hankkeelle on laadittu ensimmäinen kustannusarvio hankeselvitysvaiheessa, joka oli yhteensä 13,4-14,2 M€. Hankesuunnitteluvaiheessa hankkeen laajuus ja sisältö on tarkentunut ja päivitetty kokonaiskustannusarvio on noin 18,7 M€. Kustannusnousuun johtaneita syitä ovat:

- 1) L4-kaaren korjaussuunnittelun laajuus kasvanut 1. kerroksen muutostöiden takia, jotka joudutaan tekemään kellarikerroksessa. Muutoksen arvioitu laajuus on n. 320 m². Määrä on arvioitu ARK-pohjien perusteella tehtävien muutostöiden laajuuden mukaan. Muutoksia ovat esimerkiksi uusien viemärien rakentaminen sekä poistuvien tulppaus asian mukaisesti kellarikerrokseen.

- 2) Niin korjaus- kuin uudisrakentamisen kustannusarvio on muuttunut hankeselvitykseen verrattuna hankesuunnitteluvaiheessa tarkentuneiden tietojen myötä. Kustannuslaskenta on laadittu Suomessa laajalti käytössä olevalla kustannustieto TAKU 2024 ohjelmistolla, joka antaa tavoitehintalaskelman hyödyntäen toteumatietoa vastaavista korjaus- ja uudisrakennushankkeista huomioiden rakennuskustannusten muutokset. Suurin vaikutus hintaan on L4-kaarirakennuksen korjauskustannuksen neliöhinnan nousulla, joka selittyy suunnittelun edetessä tarkentuneeseen korjausasteeseen. Hankeselvitykseen nähden tiloja muutetaan aiottua enemmän käyttäjien toiminnallisiin tavoitteisiin pääsemiseksi.
- 3) Hankeselvitysvaiheessa ei ollut huomioitu maanalaisia logistiikkayhteyksiä L4 ja kantasairaalan välillä sekä tulevaisuuden liikenneyhteyksien varautumista Dentopoliksen ja kantasairaalan välillä. Vaatimus tarkentui hankesuunnitteluvaiheessa.
- 4) Sairaalakoulun bruttoneliömäärä on kasvanut n. 100 brm². Laajuustiedot käytävä- ja tekniikkatilojen osalta tarkentuivat hankesuunnitteluvaiheessa.

Alla olevassa taulukossa eriteltynä hankeselvitysvaiheen ja hankesuunnitteluvaiheen kustannusarviot, laajuudet ja neliöpohjaiset hinnat. Lisäksi oikeanpuolimmaisessa sarakkeessa esitettynä muutos hankeselvitys versus hankesuunnitteluvaihe.

	Hankeselvitys	Hankesuunnittelu
Kustannusarvio L4 tilamuutokset	3,6-4,1 M€	6,0 M€
Kustannusarvio uudisosa (pl. sairaalakoulu)	5,5-5,8 M€	6,2 M€
Kustannusarvio sairaalakoulu	4,3 M€	4,8 M€
Tilaajan erillishankinnat ja riskivaraus		1,7 M€
Yhteensä:	13,4-14,2 M€	18,7 M€

	Hankeselvitys	Hankesuunnittelu	Erotus
Laajuus L4 muutostyöt	3300 brm ²	3620 brm ²	+320 brm ²
Laajuus uudisosa (pl. sairaalakoulu)	1490 brm ²	1694 brm ²	+204 brm ²
Laajuus sairaalakoulu	1100 brm ²	1200 brm ²	+100 brm ²
L4 muutostyöt neliöhinta €/brm ²	1100-1250 €/brm ²	1671 €/brm ²	
Uudisosan neliöhinta €/brm ²	3700-3900 €/brm ²	4106 €/brm ²	

17 Rahoitus

Hanke rahoitetaan Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen oman taseen hankkeena. Oulun kaupunki tulee vuokralaiseksi uudisrakennukseen.

18 Elinkaarikustannukset

Elinkaarikustannukset tullaan tarkentamaan myöhemmin. Elinkaarikustannusten tulee sisältää ainakin seuraavat asiat:

- huolto- ja hoitokustannukset
- energiakustannukset
- kiinteistön hallintokustannukset
- muut elinkaarikustannukset

19 Riskit

Hankkeen keskeisimmät riskit ovat:

- Käyttäjätarpeita ei huomioitu, tilaajan tavoitteisiin ei päästä
- Hankkeen aikataulu ei pidä
- Rakennusaikainen kosteudenhallinta epäonnistuu
- Rakennusaikaista puhtaudenhallintaa laiminlyödään
- Hankkeen sopimushallinta
- Purkutyömaa aiheuttaa esteitä hankkeen etenemiselle
- Uudisrakennuksen työmaa vaarantaa L4-kaarirakennuksen toiminnan

Aika ja paikka

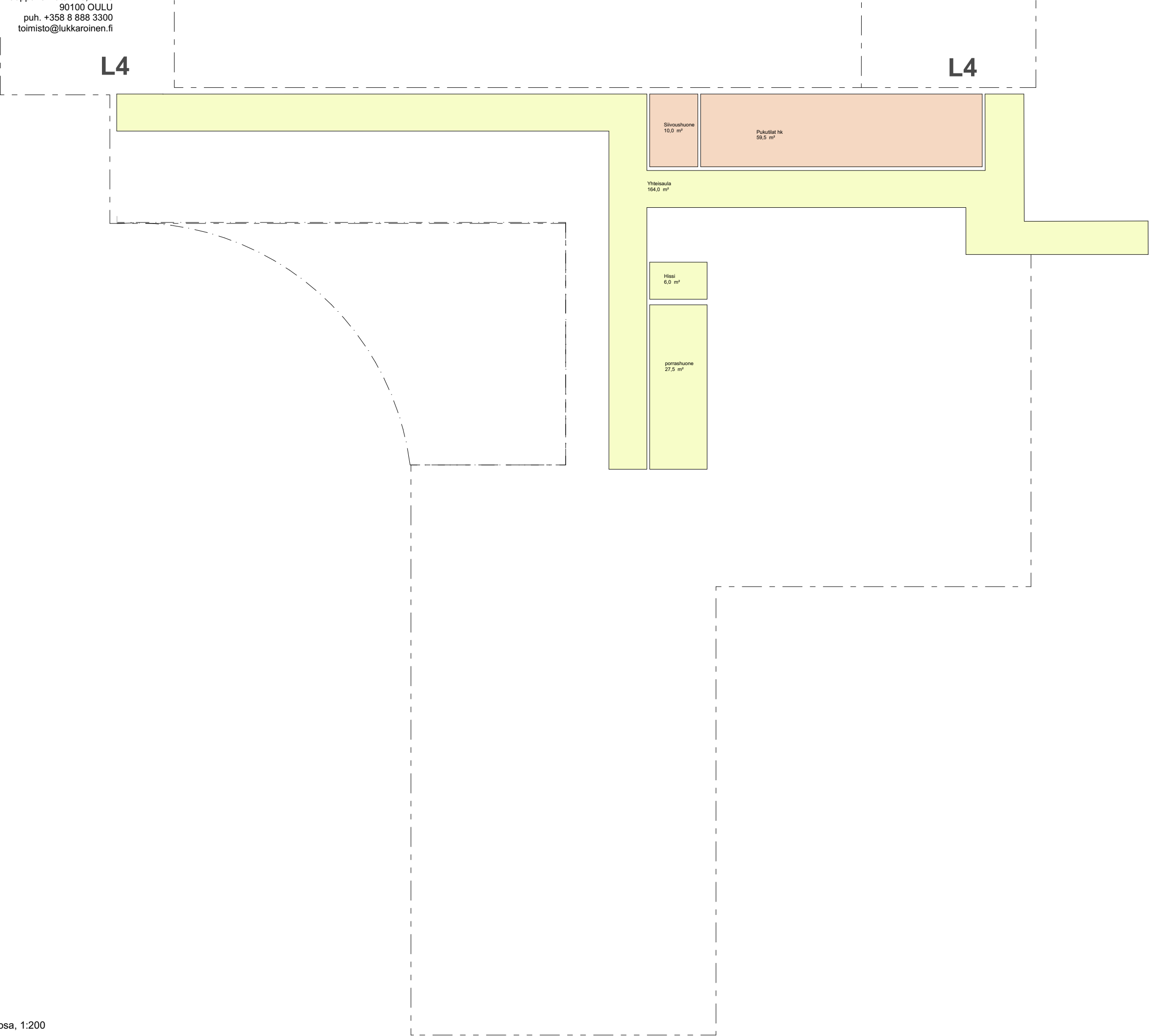
Oulussa 9.4.2025

Laatija

Toni Salovaara

LIITTEET:

- Liite 1 Tilaohjelma
- Liite 2 LVI-järjestelmäkuvaus
- Liite 3 TATE-vaatimusmalli
- Liite 4 SÄH-järjestelmäkuvaus
- Liite 5 Rakennusautomaatiojärjestelmän vaatimukset
- Liite 6 Hankeaikataulu
- Liite 7 Vastaan- ja käyttöönoton prosessi





TILAOHJELMA

OYS Lastenpsykiatria: Pikkulapsipsykiatrian yksikkö, Osasto 57 A ja B, Lasten ja nuorten oikeuspsykiatria, Lastenpsykiatrian poliklinikan virkатыönä toteutettava psykoterapia ja osa ryhmätoiminnoista, Tutkimus ja opetus
Koonnut:

1 Henkilömäärätarkastelu

1.1 Tilanne nykyisin

hlöä

Pikkulapsipsykiatrian yksikkö	22	Henkilöstöä yht. 25, joista osa osa-aikaisia. osasto 57 yht. 36 hlöä
Osasto 57 yhteiset	14	
Osasto 57 A-puoli	14	
Osasto 57 B-puoli	8	
Lasten ja nuorten oikeuspsykiatria	12	huomioidaan mahdollinen henkilömäärän nousu 30% eli 12 -> 15,6
Psykoterapiatiimi	3,5	

2 Tilatarvetarkastelu

2.1 Osasto 57 B-puoli

Eteinen	1	10	10	10
Yhteensä m2 min ja max			10	10

2.2 57 Yhteiset

Vastaanottohuone L	8	15	20	120	160
Vastaanottohuone M	1	12	15	12	15
Toimisto	3	8	12	24	36
Neuvotteluhuone	2	20	30	40	60
Varasto/ ulkoiluvälineet	1	5	5	5	5
WC/ LE	1	5,5	5,5	5,5	5,5
Wc/ asiakas	1	2		2	2
Aula/ odotustila	1	5		5	5
Pukuhuone/ N	2				
Pukuhuone/ M	2				
Ulkoleikkittila					
Yhteensä m2 min ja max			213,5	288,5	

koko hlömäärän mukaan yht. 15 hlö N:M 3:1

koko hlömäärän mukaan yht. 15 hlö N:M 3:1

2.3 Yhteiskäyttötilat

kpl

m2 min

m2 max

m2 min yht.

m2 max yht

Neuvotteluhuone	1	30	45	30	45
Arkisto	1	5	5	5	5
Ryhmättila/ leikki ja liikunta	1	35	45	35	45
Jätehuone	1	9		9	9
Siivoushuone	1	15		15	15
Varasto/ siivousrobotti	1	3,5		3,5	3,5
Tekninentila/ akvaario	1	7		7	7
Sosiaalitilat	1				
Yhteensä m2 min ja max			104,5	129,5	

47 hlö, koko hlömäärän mukaan

2.4 Lasten ja nuorten oikeuspsykiatria

kpl

m2 min

m2 max

m2 min yht.

m2 max yht

Toimisto/ neuvottelu	3	16	16	48	48
Toimisto	12	10	10	120	120
Neuvotteluhuone/ videoninn seuranta	1	20	25	20	25
Haastatteluhuone	1	16		16	16
Odotustila/ asiakas	1	15	20	15	20
Asiakastapaamistila	1	12	12	12	12
Taukotila	1	20		20	20
Arkisto	1	5	10	5	10
Wc/ hk	1	2	2	2	2
WC-LE	1	5,5	5,5	5,5	5,5
Yhteensä m2 min ja max			263,5	278,5	

20 max. 13 hlö, koko hlömäärän mukaan

2.5 Psykoterapiatiimi

Vastaanottohuone/ toimisto	4	12	12	48	48
Toimisto/ 2 hlö	0-1	8	10	8	10
Yhteensä m2 min ja max				56	58

2.6 Sairaalakoulu	kpl	m2 min	m2 max	m2 min yht.	m2 max yht	
Aula/monitoimitila/ ruokailu	1	30		30	30	
Keittiö	1	15		15	15	
Opetustila	3	40		120	120	
Opetustila	2	40		80	80	
Opetustila / taidetyötila	1	60		60	60	
Opetustila/ käsityö	1	50		50	50	
Varasto/ käsityö	1	12		12	12	
Tekninentila/ purunpoisto	1	5		5	5	
Eriyttämistila	6	8		48	48	
Rauhoittumishuone	1	14		14	14	
Energianpurkutila	1	16		16	16	
Varasto/ opetusvälineet	1	10		10	10	
Liikunta-/juhlasali	1	150		150	150	Tilakoon ja korkeuden mahdollistettava joukkuepelit h. n. 6 m. Myös juhlat ja esityslavarakaisu
Varasto/ liikuntavälineet	1	10		10	10	
Varasto/ irtotuolit	1	5		5	5	
Eteinen/ kengät ja vaatteet	1	25		25	25	
WC/ asiakas	2	2		4	4	
WC-LE	1	5,5		5,5	5,5	
Varasto/ ulkovaikineet	1	10		10	10	
Taukotila	1	20		20	20	
Puhelinkoppi	1	1,5		1,5	1,5	
Toimisto/ monityötila	1	27		27	27	
Toimisto/ esihenkilö	1	12		12	12	
Vastaanottohuone/ toimisto	1	16		16	16	
Varasto/ paperi ja monistus	1	6		6	6	
Arkisto/ oppilapaperit	1	2,5		2,5	2,5	
Sosiaalitilat	1	12		12	12	jako: naiset/miehet suhteessa noin 4/1, yhteensä 18+3 hlö
WC/ hk	2	2		4	4	
Yhteensä m2 min ja max				770,5	770,5	
Kaikki yhteensä m2 min ja max				1418	1535	

Suoja-ala

henkilömitoitus

suoja-ala (hym2)

muut vss-tilat

44 Ei sis. osastoryhmien oppilaita (3x6 kpl) eikä OYS:n henkilökuntaa, joiden vss-tilatarpeet on otettava huomioon OYS:n vss-tiloissa. Huomioitava niin ettei tule päällekkäisiä vss-tilavaroauksia.

33 muut tarvittavat lakisääteiset vss-tilat ja -välineet

Maanalaiseen kerrokseen sijoittuvat sos. tilat yhteensä

00

$$+22.140$$
$$+21.850$$

+21.900

L4

Pienten leikkipiha

huoltoliikenne

	+22.000
--	---------

huoltopiha

Uudisrakennus

saattoliikenne

**koulun leikkipiha
ja
os.57 ulkoilupiha**

AJORATA, NYKYINEN

YKYYINEN

VUOKRANMÄÄRITYS

10.11.2025

Liite 5

Kohde / hanke	Lastenpsykiatria ja sairaalakoulu
	Vuokralainen: Oulun kaupunki.

	Uudisosa	Olemassa olevat tilat	Yhteensä	
Bruttoala	1 200	0	1 200	brm2
Kerrosala	1 200	0	1 200	kem2
Vuokrausala	978	0	978	m2

Tilaohjelman mukainen tilamäärä on 771 m2.
 Vuokrauspinta-alaan on arvioitu käytävä- tms. tiloja n. 771 m2 * 1,35 = 1040 m2.
 Vuokrausalasta on vähennetty osuus yhteistiloista 62 m2 (sairaalakoulun tilat, joita Pohde käyttää osittain).
 Arvioitu vuokrausala = 1040 m2 - 62 m2 = 978 m2

Pääomakustannukset (investointikustannukset)	€	€/brm2	Yhteenvedo	
Rakentamiskustannukset , uudisosa	4 800 000	4 000	Rakentamiskustannukset	4 800 000 €
Rakentamiskustannukset, olemassa oleva tilat	0	0	Investointikustannukset	5 383 214 €
Olemassa oleva rakennus (tase)	0	0		
Tontin arvo, uudisosa	360 000	300		
Tontin arvo, olemassa olevat	0	0		
Rakentamisaikainen kiinteistövero	7 214	6,01		
Rakentamisaikaiset rahoituskustannukset 3 %	216 000	180		
Pääomakustannukset yhteensä	5 383 214	4 486		

Poistoaika	30	vuotta
Vuokrasopimusaika	25	vuotta

Pääomavuokra	
1. vuoden pääoman tuottovaatimus	6,00 %

Pääomavuokra €/m2/kk	27,52 €/m2/kk
Pääomavuokra €/kk	26 916,07 €/kk
Pääomavuokra €/vuosi	322 992,84 €/vuosi

Ylläpitolvuokra	
Ylläpitolvuokra €/m2/kk	5,00 €/m2/kk
Ylläpitolvuokra €/kk	4 890,00 €/kk
Ylläpitolvuokra €/vuosi	58 680,00 €/vuosi

Kokonaisvuokra	
Kokonaisvuokra €/m2/kk	32,52 €/m2/kk
Kokonaisvuokra €/kk	31 806,07 €/kk
Kokonaisvuokra €/vuosi	381 672,84 €/vuosi

Erilliskorvattavat ja laskutettavat		
Siivous (OYS sairaalahuolto)	3,08 €/m2/kk	3 009,23 €/kk
Ateriapalvelut	- €/ateria	Hinta tarkentuu kehitysvaiheen aikana.
Ruokahuolto (OYS sairaalahuolto)	39,40 €/h	Mm. ruoan tarjollepano, tiskaus, mahdollisten välipalojen tarjoilu
Muu	- €/m2/kk	Pysäköintipaikat maksetaan erikseen. (OYS:n alueella henkilökunta maksaa pysäköintipaikkansa sovelluksella.)

Sairaalakoulu
Liite 6
Vastuunjakotaulukko

Tässä vastuunjakotaulukossa kuvataan rakennusosien, laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon järjestämisen ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1	Yleistehävät					
2	- tekninen ja hallinnollinen isännöinti / hallinto			x		
3	Yleishoito ja valvonta					
4	- yleiset huolto- ja korjaustoimenpiteet			x		
5	- ennakko- ja määräaikaishuollot			x		
6	- ylläpidon päivystys			x		
7	- yleisvartiointi			x		
8	- huoneistokohtainen vartiointi				x	
9	Lämmitys			x		
10	Sähkönkulutus				x	Laskutetaan vuokralaiselta mittauksen mukaan.
11	Vedenkulutus				x	Laskutetaan vuokralaiselta mittauksen mukaan.
12	Siivous			x		Laskutetaan vuokralaiselta erilliskorvauksena. Siivouksesta on erillinen palvelukuvaus, jonka muutoksista osapuolet sopivat yhdessä.
13	Jätehuolto					
14	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				x	
15	- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus			x		
16	- sekajäte			x		
17	- biojäte			x		
18	- metalli			x		
19	- muovi			x		
20	- lasi			x		
21	- kartonki			x		
22	- paperi			x		
23	- vaarallinen jäte				x	
24	- tietoturvajäte				x	
25	- SER-jäte				x	
26	Kalusteet					
27	kiintokalusteet	x		x		
28	pukukaapit lukkoineen ja penkit	x		x		Pukukaappien lisääminen käyttäjän pyynnöstä käyttäjän kustannuksella
29	irtokalustesuunnittelu Pohteen irtokalustekonseptin mukaan	x				
30	vakio- ja erikoisirtokalusteet		x		x	
31	muut toiminnan tarvitsemat kalusteet		x		x	
32	Kiinteät varusteet					Käyttäjälähtöiset varusteiden lisäykset vuokra-aikana käyttäjän kustannuksella.
33	ilmoitustaulut	x		x		

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
34	allaspeilit ja -hyllyt/ peilikaapit	x		x		
35	saippua-annostelijat	x		x		
36	käsipyyheannostelijat	x		x		
37	paperipyyhetelineet	x		x		
38	koukut ja koukustot	x		x		
39	peilit	x		x		
40	suihkuseinät	x		x		
41	suihkuverhokiskot	x		x		
42	suihkuverhot	x		x		
43	jakoseinät	x		x		
44	paperipyyhetelineet	x		x		
45	WC-paperitelineet	x		x		
46	palonsammutusvälineet	x		x		
47	verholaudat ja -kiskot	x		x		
48	törmäysuojat	x		x		
49	Opasteet					Vuokralaislähtöiset lisäykset ja muutokset vuokra-aikana vuokralaisen kustannuksella
50	sisäopasteet	x		x		
51	ovikilvet ja -opasteet	x		x		
52	poistumistieopasteet, palopostimerkinnot ym. määräysten mukaisesti	x		x		
53	ulkokäytävien hankinta	x		x		
54	ulkokäytävien kiinnitysrakenteet, sähkönsyöttö ja ohjaus	x		x		
55	Ikkunavarusteet					
56	ikkunaverhot		x		x	
57	ikkunaverhokiskot	x		x		
58	sälekaihtimet	x		x		
59	Laitteet ja koneet					
60	jääkaapit, pakastimet	x		x		
61	astianpesukoneet	x		x		
62	liedet ja liesituulettimet	x		x		
63	mikroaaltouunit	x		x		
64	kahviautomaatit		x		x	
65	kahvin- ja vedenkeitin		x		x	
66	tukipalveluiden laitteet	x				
67	Varastot ja siivoustilat					
68	varastojen hyllyt	x		x		
69	siivouskomeron hyllyt	x		x		
70	muu käyttövarustus		x		x	

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
71	varastojen irtokalusteet, esim liikuteltavat kaapit, laatikostot		x		x	
72	siivouskeskuksen koneet ja laitteet	x		x		
73	Matot					
74	tuulikaappimatot ja -ritilät	x		x		
75	vaihtomatot	x	x	x	x	Jos vaihtomatot tulevat vuokranantajan kautta, laskutetaan erikseen vuokralaiselta.
76	Piha-alue					
77	jäteastiat ja -puristimet, alueellinen keräys	x		x		
78	jätepuristimien sähkönsyöttö	x		x		
79	opasteet	x		x		
80	liikennemerkkit ja lisäkilvet	x		x		
81	lukittavat postilaatit	x		x		
82	aidat ja kulkuportit	x		x		
83	piha-alueen kalusteet	x		x		
84	leikkipaikkojen kalusteet ja varusteet	x		x		Vuokranantaja vastaa vuositarkastuksista ja -huollosta. Uusimisesta sovitaan erikseen.
85	pyörätelineet	x		x		
86	autopaikkojen nimikilvet	x		x		
87	roskakorit ulkona	x		x		
88	ulkoalueiden hoito			x		
89	Lämmitysjärjestelmät					
90	kaukolämmön liittymismaksut	x				
91	verkot	x		x		
92	lämmönsiirtimet	x		x		
93	lämmöntuotantolaitteet	x		x		
94	lämmönluvuttimet	x		x		
95	muu osa lämmitysjärjestelmää	x		x		
96	Vesi- ja viemärijärjestelmät					
97	liittymismaksut	x				
98	järjestelmät	x		x		
99	vesi- ja viemärikalusteet	x		x		
100	sadevesijärjestelmän viivytysaltaat	x		x		
101	Ilmastointijärjestelmät					
102	kiinteistöä palvevalta osalta	x		x		
103	jäähdytys keskuskojeessa	x		x		
104	jäähdytys erillisverkona	x		x		
105	Palontorjuntajärjestelmät					
106	liittymismaksut	x				
107	järjestelmät	x		x		

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
108	Muut LVI-järjestelmät					
109	rasvanerotuskaivot	x		x		
110	pumppaamot	x		x		
111	Rakennusautomaatio					
112	liittymismaksut	x				
113	rakennusautomaatiojärjestelmä	x		x		
114	rakennusautomaatiojärjestelmän kaapelointi	x		x		
115	Liittymismaksut					
116	sähköliittymä	x				
117	kaapeli-TV-liittymismaksut		x		x	
118	puhelin- ja tietoliikenneliittymän liittymismaksut	x			x	
119	kiinteistövalvontajärj. liittymä	x				
120	Aluesähköistys / -järjestelmät					
121	sähköliittymisjohto	x		x		
122	alueen sähkönjakelupistorasiat	x		x		
123	alueen valaistuspistorasiat	x		x		
124	ulko- ja aluevalaisimet	x		x		
125	autonlämmityspistorasiat	x		x		
126	puhelintalokaapelit	x		x		
127	kaapeli-TV-järj. liittymäjohto	x		x		
128	tietoverkon liittymäjohto	x		x		
129	Sähköjärjestelmät					
130	kiinteät valaisimet	x		x		
131	pistotulpalla liitettävät valaisimet		x		x	
132	turva- ja merkkivalaistus	x		x		
133	muut sähköjärjestelmät	x		x		
134	UPS- laitteet ja suodattimet					
135	keskuskohtainen UPS	x		x		
136	erilliset UPS-laitteet	x		x		
137	häiriösuoj. huoneen suodattimet	x		x		
138	häiriösuoj. huoneen ylijännitesuoj.	x		x		
139	Puhelinjärjestelmät					
140	monioperaattoriverkko	x		x		
141	puhelinvaihteet, telepäätelait.		x		x	
142	AV-tekniikka					
143	yleinen äänentoistojärjestelmä	x		x		
144	keskuslaitteet ja kaiuttimet (mm. keskuskellot ja -radiot)	x		x		

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
145	ohjelmalähteet		x		x	
146	data- ja lähiprojektorit		x		x	
147	info-TV:t ja taulut		x		x	
148	kuvansiirtojärjestelmä		x		x	
149	AV-järjestelmien kaapelointi	x			x	Vuokralaislähtöiset lisäykset ja muutokset vuokra-aikana vuokralaisen kustannuksella
150	Kiinteistön ATK-järjestelmät					
151	yleiskaapelointi	x		x		
152	kiinteistöä palvelevat aktiivilaitteet	x		x		
153	käyttäjää palvelevat aktiivilaitteet		x		x	
154	muut ICT-laitteet ja järjestelmät		x		x	
155	Energian mittaus					
156	mittauskeskitin	x		x		
157	etäluentalaitteisto	x		x		
158	mittarit ja kaapelointi	x		x		
159	muu osa järjestelmää	x		x		
160	Turva- ja valvontajärjestelmät					
161	paloilmoitusjärjestelmät	x		x		
162	palovaroitinjärjestelmät	x		x		
163	rikosilmoitusjärjestelmät	x		x		
164	- kaapelointi	x		x		
165	- tilasuojauslaitteet	x		x		
166	kameravalvontajärjestelmät					Vuokralaislähtöiset lisäykset ja muutokset vuokra-aikana vuokralaisen kustannuksella
167	- kaapelointi	x		x		
168	- laitteet		x		x	
169	kulunvalvontajärjestelmät					Vuokralaislähtöiset lisäykset ja muutokset vuokra-aikana vuokralaisen kustannuksella
170	- kaapelointi	x		x		
171	- laitteet	x		x		
172	- ovikellot ja ovipuhelimet	x		x		
173	savunpoiston- ja sammut. ohjausjärj	x		x		
174	muut turva- ja valvontajärjestelmät					Vuokralaislähtöiset lisäykset ja muutokset vuokra-aikana vuokralaisen kustannuksella
175	- kaapelointi	x		x		
176	- laitteet	x	x	x	x	Sovitaan erikseen.
177	sähköinen lukitus- ja oviautomaatiikka					
178	- ulko-ovet	x		x		
179	- väliovet	x		x		
180	- kulutunnisteet, lukijalaitteet, ohjelmointiyksiköt, tarvitta	x	x	x	x	Kustannukset veloitetaan vuokralaiselta.
181	Hoitajakutsujärjestelmän kaapelointi	x		x		

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
182	Hoitajakutsujärjestelmä		x		x	
183	Taide- ja taitoaineiden koneet ja laitteet		x		x	

Luonnos 7.11.2025

VUOKRASOPIMUS

Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohde

Y-tunnus 3221326-2

PL 10

90029 Pohde

Yhteyshenkilö

Vuokralainen

Oulun kaupunki

Y-tunnus 0187690-1

Osoite

Yhteyshenkilö

Kohde

Sairaalakoulu

Oulun yliopistollinen sairaala, Kajaanintie 50

Käyttötarkoitus: Opetusrakennus

Vuokrauspinta-ala: xxx m²

Vuokrattavat tilat on merkitty liitteenä 3 olevaan asemapiirustukseen ja liitteenä 1 oleviin pohjapiirustuksiin. Lisäksi liitteenä 2 on kuvaus yhteiskäyttötilojen jaosta.

Vuokra-aika

Sopimus on määräaikainen 25 vuotta.

Vuokra-aika alkaa xx.xx.xxxx

Vuokra-aika päättyy xx.xx.xxxx

Sopimusta on mahdollista jatkaa määräajan päättymisen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana molemminpuolisella 12 kuukauden irtisanomisajalla, mikäli sopimusosapuolet näin yhdessä sopivat viimeistään 12 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Vuokrauksen alkamisajankohta on arvio.

Vuokra

	€/m ² /kk	€/kk
Pääomavuokra	xx,xx	xx.xxx
Ylläpitovuokra	xx,xx	xx.xxx
Yhteensä:	xx,xx	xx.xxx

Erilliskorvaukset

Siivous

Ateriapalvelut

Tilojen varustelun ja laitteiden hankintavastuut sekä ylläpitoa, kunnossapitoa ja huoltoa koskevat vastuut on kuvattu vastuunjakotaulukossa (liite 4).

Ylläpitovuokraan sisältyvät kiinteistönhoito ja kunnossapito, lämmitys sekä jätehuolto (sekajäte, biojäte, metalli, muovi, lasi, kartonkipakkaukset sekä paperi). Sähkö ja vesi laskutetaan erikseen mittauksen mukaan.

Hankkeen ja sen taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua vuokran määrä tarkistetaan takautuvasti vuokrauksen alkamisajankohdasta alkaen vastaamaan hankkeen toteutuneita kustannuksia ja lopullista vuokra-alaa.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokranmaksujakso on 1 kk ja vuokra maksetaan etukäteen kunkin kuukauden 5. päivänä.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vuokrantarkistus

Vuokria tarkistetaan vuosittain tammikuun alusta lähtien.

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksin pisteluku on vuokra-ajan alkamisajankohtana viimeisin tiedossa oleva elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistuksessa käytettävä indeksiluku on tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun pisteluku. Indeksien muutoksesta otetaan huomioon 100 %. Mikäli indeksin pisteluku alenee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain edellisen vuoden toteuman perusteella. Arvioitu ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Siivouksen ja ateriapalveluiden hinnat tarkistetaan kustannustason nousua vastaavasti.

Sähkö ja vesi laskutetaan jälkikäteen toteuman perusteella.

Muut ehdot

Sopimuksella noudatetaan liitteenä oleva vastuunjakotaulukkoa (liite 4).

Sopimukseen sisältyvät erilliskorvausta vastaan siivous- ja ateriapalvelut, joiden palvelukuvaukset ovat tämän sopimuksen liitteinä 5 ja 6.

Osapuolten yhteiskäytössä olevien tilojen muutoksista sovitaan tarvittaessa erikseen sopimuksen muutosliitteellä.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin seurauksin, ettei vuokranantaja ole sen takia arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä. Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista toisilleen hyvissä ajoin etukäteen.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa tehdä tiloissa muutostöitä. Muutostöiden kustannuksista vastaa vuokralainen. Sopimuksen päättyessä muutostöiden ennallistamisesta sovitaan erikseen.

Sairaalakoulun käyttöön tulee yhteensä 8 pysäköintipaikkaa. Sairaalakoulun saattoliikenteelle on varattu 6 paikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin ja sairaalakoulun pakettiautolle yksi paikka.

Lisäksi alueelle tulee 2 LE-asiakaspaiikkaa, jotka ovat myös sairaalakoulun asiakasliikenteen käytössä.

Vuokralainen vakuuttaa oman toimintansa ja irtaimistonsa. Kiinteistönomistaja vakuuttaa kiinteistön.

Sopimuksen osapuolilla ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen osapuolen suostumusta. Osapuolilla on kuitenkin oikeus siirtää sopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle toiminnan järjestämisvastuu siirtyy lakimuutoksen vuoksi.

Muutoin tässä sopimuksessa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/1995).

Liitteet

1. Pohjapiirustus
2. Yhteiskäyttötilojen jako
3. Asemapiirustus
4. Vastuunjakotaulukko
5. Siivouspalveluiden kuvaus
6. Ateriapalveluiden kuvaus

Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, on sopimusteksti ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi.

Erimielisyydet

Vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopimusosapuolten välisissä neuvotteluissa. Ellei neuvotteluissa löydetä ratkaisua, erimielisyydet ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset