

# SWOT – analyysi

## KYS Uusi Sydän 2025 –projektin etenemismvaihtoehdot 1 -3

### Laatineet:

- kiinteistöjohtaja Petri Pyy,
- hankejohtaja Kirsi Leivonen,
- allianssin projektipäällikkö Reijo Lyytikäinen,
- projekti-insinööri Joni Partanen,
- projekti-insinööri Titta Haatainen ja
- suunnittelukoordinaattori Menna Kärnä

# SWOT – ANALYYSI VE1:

Vaiheen 3 toteutus aloitetaan suunnitellusti 7/2022 ja toteutusvaiheen sopimus tehdään 6/2022. Lisäksi hyväksytään projektin aikataulu- ja kustannusmuutokset.

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"><li>• Projektin etenee jo vuonna 2017 hyväksytyin hankesuunnitelman periaatteiden mukaisesti ja vaihe 3 etenee hyväksytyin aikataulun 7/2022 – 3/2025 mukaisesti.</li><li>• Uudet toimintatavat otetaan käyttöön suunnitellusti.</li><li>• Toiminnallinen suunnittelu on valmis ja kalustesuunnittelu valmistuu 6/2022</li><li>• Uusi Sydän -projektin ja sairaalapalveluiden hankkeen (Harjulan sairaala) yhteensovittaminen on käynnistynyt.</li><li>• Vaiheessa 3 peruskorjattavan 1959 –rakennuksen vanhoista rakenteista saadaan purkutöiden yhteydessä tarkempaa tietoa ennen laajemman peruskorjausvaiheen aloittamista, joka vähentää peruskorjauksen riskejä jatkossa (mm. asbesti- ja haitta-ainepurun laajuus sekä vanhojen rakenteiden tarkemmat sijainti- ja mittatiedot)</li><li>• Toiminnan väistötilajakso on lyhyin ja kustannusvaikutukset pienimmät.</li><li>• 1985 – rakennettu sisäilmaongelmainen sekä teknisten järjestelmien osalta käyttöikänsä päässä olevan rakennus saadaan purettua suunnitellun aikataulun mukaisesti 4-vaiheessa.</li><li>• Projektin henkilöstöresurssit pysyvät hankkeessa ja työskentely on tehokasta, koska edetään suunnitellun aikataulun mukaisesti.</li><li>• Projektin 3-vaiheelle on myönnetty STM:n poikkeuslupa 12/2019.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kustannustaso on tällä hetkellä yleisesti korkea ja kustannusten ennustettavuus projektin loppuun saakka on tällä hetkellä vaikeaa.</li><li>• Vaiheen 2 valmistuminen kestää vuoden 2023 alkupuolelle ja uudisrakennusosaa valmistellaan luovutuskuntoon vaiheen 3 kanssa samanaikaisesti. Kahden hankevaiheen päällekkäisyys myös sitoo resursseja (työpanos, aika, raha, johtaminen).</li></ul>
Mahdollisuudet	Uhat
<ul style="list-style-type: none"><li>• Projektin eteneminen aikataulussa säästää kokonaiskustannuksia.</li><li>• Yksiköiden väistömuutosten kesto on mahdollisimman lyhyt 1985 – rakennusosassa.</li><li>• Rakentamisen aiheuttama häiriöiden kesto sairaalan toiminnalle minimoitu, koska rakennetaan koko ajan keskelle sairaalakampusta .</li><li>• Sairaalapalveluiden hankesuunnitelmassa (Harjulan sairaala) voidaan ottaa huomioon Uusi Sydän projektissa toteutettavat vuodeosastotilat, jossa sairaansijojen skaalautuvuus on n. 70 sairaansijaa.</li><li>• Markkinatilanne voi kääntyä myös mahdollisuudeksi julkisessa rakentamisessa resurssien saatavuuden parantumisena ja myönteisenä hintakehityksenä. Mahdollinen kustannustason lasku näkyy allianssin periaatteiden mukaisesti projektin kustannuksissa säästöinä.</li><li>• Projektin 4-vaiheen suunnittelu käynnistyy ennakkoiden.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hyvinvointialueen käynnistyessä projektin aiemmin hyväksytyjen ja käynnissä olevien hankevaiheiden osalta päätöksenteko viivästyy.</li><li>• Projektin kustannusarviota ei hyväksytä tai hyväksymispäätös viivästyy ja sitä kautta kokonaiskustannukset nousevat ja aikataulu pitkittyy.</li><li>• Yleinen kustannusnousu on ollut viimeisen vuoden aikana korkea ja voi jatkaa nousua jatkossakin, materiaalin saatavuus aiheuttaa myös uhkia.</li><li>• Projektin 2-vaiheen käyttöönoton myöhästyminen komponenttipulan vuoksi voi aiheuttaa viivästyksiä koko projektin aikatauluun.</li></ul>

# SWOT – ANALYYSI VE2:

## Vaiheen 3 osalta otetaan aikalisä ja siirretään toteutuksen aloitus 3-4/2023

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"><li>Erikoissairaanhoidon sairaalapalvelujen suunnitteluun saadaan lisäaikaa hyvinvointialueella ja sairaalapalveluiden hankkeiden yhteensovittamiselle ja synergiaetujen tarkastelulle jää aikaa</li><li>Nykyisillä suunnitelluilla väistötilaratkaisuilla voidaan edetä ottamalla huomioon aikataululliset vaikutukset</li><li>Vaiheen 3 suunnitteluun ja hankintojen valmisteluun saadaan lisäaikaa</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Vaiheen 3 rakentamisaikataulu pidentyy noin 8 - 10 kk ja aiheuttaa myös vastaavan pidentymisen kokonaisprojektille. Tällöin projektin kustannukset kasvavat n. 4 – 6 M€.</li><li>Vaiheen 3 valmistuminen siirtyy 3/2025 → 12/2025. Tilojen käyttöönotto viivästyy ja toimintaa joudutaan jatkamaan väistötiloissa pidempään ja osaamiskeskusten toimintaa ei saada keskitettyä suunnitellusti mm. henkilöstöressurssien osalta</li><li>Nykyisiin väistötilaratkaisuihin (1985-rakennusosa) ylläpito- ja korjauskustannukset kohoavat arviolta 150 000 €.</li><li>Vaiheen 3 käynnistäminen kerralla aiheuttaa häiriöriskin suunnitellulle rakentamisen aikataululle. Vanhojen rakenteiden osalta ei saada tutkimustietoa ennen laajemman peruskorjauksen aloittamista, tällöin reagointiaika näille muutoksille on pienempi kuin vaihtoehdossa 1.</li><li>Projektissa olevien resurssien siirtäminen 3 - vaiheelle ei toteudu suunnitellusti.</li></ul>
Mahdollisuudet	Uhat
<ul style="list-style-type: none"><li>Mahdolliset säästöt tulevien hyvinvointialueen hankkeiden ja rakennusinvestointien laajuudessa.</li><li>Sairaalapalveluiden hankkeen (Harjulan sairaala) synergiaedun ja säästöpotentiaalin täsmentyminen.</li><li>Rakennuskustannustason tasaantumisesta saatavat hyödyt, jos markkinatilanne kehittyä myönteisesti.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Projektin kustannusarviota ei hyväksytä ja projektin aikataulu pidentyy</li><li>Riskit 1985- rakennusosan pidentyvistä käytöstä väistötilana kasvavat (mm. vesivahinko tai sisäilmaoireilu). Korvaavia väistötiloja ei ole.</li><li>Väistömuutosten kesto ja häiriöt sairaalan toiminnalle pitkittyvät 8 - 10kk.</li><li>Alkuvuoden 2023 markkinatilanteen ennustaminen on erittäin haastavaa. Kustannustaso mahdollisesti kohoaa edelleen ja toimitusvaikeudet jatkuvat.</li><li>Varattuja henkilöresursseja joudutaan siirtämään muihin hankkeisiin ja henkilöiden takaisin saaminen projektille on epävarmaa.</li></ul>

# SWOT – ANALYYSI VE3:

Vaiheen 3 aloittaminen siirtyy pidemmälle kuin 7/2023

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saadaan lisää aikaa hyvinvointialueen rakennusinvestointien kokonaissuunnittelulle ja yhteensovittamiselle.</li> <li>• Alueellisen erikoissairaanhoidon ja perusterveydenhuollon tarpeiden ajantasaisuus voidaan ottaa huomioon projektin kolmannessa ja neljännessä vaiheessa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hankkeen riskit toteutuvat, projekti keskeytyy ja valmistuminen siirtyy vähintään vuodella</li> <li>• Projektin kokonaiskustannukset kasvavat yli 10 M€, viivästymisen aiheuttama kokonaiskustannus riippuu viivästymisen pituudesta</li> <li>• Uusia toimintatapoja ei voida ottaa käyttöön -&gt; toiminnallinen uudistuminen keskeytyy</li> <li>• Osaamiskeskusten vuodeosastotoimintaa ei voida keskittää (sydänkeskus, neurokeskus jne.) seurauksena merkittävä toiminnallinen haitta potilastyölle ja henkilöstön käytölle</li> <li>• Nykyisellä toimintojen väistötilaratkaisulla ei pystytä etenemään. Väistötilana toimiva, purettavaksi suunniteltu 1985- vuodeosastorakennus tarvitsee mittavan väliaikaisen peruskorjauksen, mikäli 3-vaiheen aloittaminen siirtyy useammalla vuodella. Arvio peruskorjauskustannuksesta on n. 8 – 10 M€. Toiminnot tarvitsevat väistötilan peruskorjauksen ajaksi.</li> <li>• Allianssin toiminta joudutaan keskeyttämään. Allianssin toiminnan alas ajaminen ja uudelleen käynnistäminen vaatii uudelleen organisoitumista ja toimenpiteitä.</li> <li>• Nykyisiä yritys- ja henkilöresursseja ei ole todennäköisesti käytettävissä.</li> <li>• Tilaajan julkisuuskuvan ja luottamuksen heikkeneminen.</li> </ul>
Mahdollisuudet	Uhat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rakennusinvestointien pitkän aikavälin priorisointi on mahdollista tehdä hyvinvointialueella.</li> <li>• Nykyisiä suunniteltuja ratkaisuja voidaan jossain määrin hyödyntää jatkossa.</li> <li>• Markkinatilanne voi olla tulevaisuudessa ennustettavampi kustannusten osalta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektin vaiheet 3 ja 4 ei saa rahoitusta ja/tai hanke viivästyy merkittävästi</li> <li>• Erikoissairaanhoidon palvelutuotanto on vaarassa keskeytyä tilaongelmien vuoksi, seurauksena ulkokuntamyynnin merkittävä väheneminen</li> <li>• Suunniteltu väistötilaratkaisu toiminnan järjestämisestä käytössä olevissa sairaalarakennuksissa estyy. Joudutaan hankkimaan potilashoitoon soveltuvia väistötiloja. 1985 – rakennusosan toiminnot sijoitettuna väistötiloihin maksavat n. 8 -10 M€ / vuosi.</li> <li>• KYSin ja tulevan hyvinvointialueen maine ja vetovoima kärsivät merkittävästi</li> </ul>