

Aiesopimus

Asikkalan uuden sote-keskuksen
valmistelusta

Asikkalan kunta
Päijät-Hämeen hyvinvointialue

4.6.2025



**Päijät-Hämeen
hyvinvointialue**

Sisällys

1	Osapuolet.....	3
1.1	Asikkalan kunta.....	3
1.2	Päijät-Hämeen hyvinvointialue.....	3
2	Sopimuksen tarkoitus	3
3	Asian tausta.....	3
3.1	Nykyinen sote-keskus.....	4
4	Hankesuunnitelma ja sen sisältö	4
4.1	Hankesuunnitelma	4
4.1.1	Uudisrakennuksen tontti ja sijainti	4
4.1.2	Kohteen sisältö ja laajuus.....	5
5	Kohteelle asetettavat tavoitteet	5
5.1	Aikataulutavoitteet	5
5.2	Taloudelliset tavoitteet	5
5.3	Muut tavoitteet	5
6	Osapuolten tehtävät ja vastuut	5
6.1	Kunnan tehtävät ja vastuut	5
6.1.1	Tontin ja sen rakennettavuuden määrittely ja varmistaminen.....	5
6.1.2	Selvitys mahdollisista muista Kunnan tarpeista	5
6.2	HVA:n tehtävät ja vastuut	6
6.2.1	Toiminnallisten- ja teknisten tavoitteiden määrittely	6
6.2.2	Hankkeen laajuuden määrittely	6
6.2.3	Tilakustannusten määrittely.....	6
6.3	Muut tehtävät ja vastuut.....	6
7	Resurssien varaaminen ja kustannusten kattaminen	6
8	Sopimuksen voimassaolo ja päättäminen	6
8.1	Sopimuksen voimassaolo	6
8.2	Sopimuksen päättäminen	6
9	Vahingonkorvausvelvollisuus	7
10	Sopimuksen muuttaminen	7
11	Erimielisyydet ja sovellettava laki	7
12	Allekirjoitukset	7

1 Osapuolet

1.1 Asikkalan kunta

Asikkalan kunta (jäljempänä "Kunta")
Rusthollintie 2, 17200 Vääksy
Y-tunnus: 0145208-4

Yhteyshenkilö:
Rinna Ikola-Norrbacka
Puh. 044 778 0210, rinna.ikola-norrbacka@asikkala.fi

1.2 Päijät-Hämeen hyvinvointialue

Päijät-Hämeen hyvinvointialue (jäljempänä "HVA")
Keskussairaalankatu 7, 15850 Lahti
Y-tunnus: 3221309-4

Yhteyshenkilö:
Jarmo Koskinen, tulosityksiköpäällikkö
Puh. 044 719 5560, jarmo.koskinen@pajatha.fi

2 Sopimuksen tarkoitus

Tämän aiesopimuksen tarkoituksena on sopia Päijät-Hämeen hyvinvointialueen ja Asikkalan kunnan pyrkimyksestä sellaisiin valmisteleviin toimenpiteisiin ja yhteistyöhön, joilla luodaan edellytykset Asikkalan kuntaan mahdollisesti toteutettavan sote-keskuksen toteuttamiselle. Tavoitteena on, että tulevaisuuden tarpeisiin vastaava sote-keskus sijoittuisi helposti saavutettavasti Vääksyn keskusta-alueelle. Tämä sopimus toimii aiesopimuksena, jonka tarkoituksena on sopia osapuolten pyrkimyksestä

Osapuolet sitoutuvat pyrkimään kaikin kohtuullisin keinoin toteuttamaan tällä sopimuksella sovitut toimenpiteet ja myötävaikuttamaan, jotta tässä sopimuksessa sovitut tavoitteet ja toimenpiteet toteutuvat. Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, ettei kumpikaan osapuolista takaa tällä sopimuksella sovittavien toimenpiteiden ja tavoitteiden toteutumista täysimäärisesti eikä edes osittain.

Tämä sopimus ei sido osapuolia miltään osin sote-keskuksen toteuttamiseen tai vuokraamiseen. Mikäli valmistelevat toimenpiteet ja tavoitteet saavutetaan ja osapuolet päättävät myöhemmin edetä sote-keskuksen toteutukseen ja vuokraamiseen, osapuolet voivat tehdä uuden sopimuksen ja tarvittavat päätökset varsinaisesta sote-keskuksen toteutuksesta ja vuokraamisesta. Myöhemmin mahdollisesti tehtävissä sopimuksissa määritellään tarkemmin sote-keskuksen toteutuksen ja sen vuoraamisen ehdot ja velvoitteet. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä sopimus ei velvoita kumpaakaan osapuolta myöhempien sopimusten tai päätösten tekemiseen.

3 Asian tausta

Kunnan omistama nykyinen sote-keskus osoitteessa Terveystie 1, Vääksy, on ikääntynyt eikä tilat vastaa enää nykyisiä sote-keskus toiminnalle asetettuja tarpeita.

Sote-keskuksen käytössä on yhteensä n. 4 200 m², jotka Kunta on vuokrannut HVA:n käyttöön. HVA maksaa vuokraamistaan tiloista vuokraa n. 86 000 €/kk +alv (hintatasossa 5/2025).

Kunta ja HVA ovat arvioineet, että perusparannuksen sijaan on tarkoituksenmukaisempaa ja taloudellisempaa toteuttaa SOTE-palvelutuotannon tarvitsemat tilat uudisrakentamisella.

3.1 Nykyinen sote-keskus

Rakennus on rakennettu useassa vaiheessa vuosina 1950, 1975 ja 1987.

Kiinteistön korjaushistoria:

- Vanhan osan käyttövesiputket ja viemärit uusittu 1978
- Kiinteistö on liitetty kaukolämpöön 1982
- Ilmanvaihtoon on tehty muutoksia vuodeosaston laajennusosalle 1991
- Vanhan osan julkisivukorjaus 2008
- Vuodeosaston laajennuksen katon räystäiden pidennykset 2008
- Vuodeosaston laajennuksen viilennyksen rakentaminen 2010
- ESCO energian säästöhanke 2012
 - Vanhan osan ja poliklinikkasiiven ilmanvaihtokoneiden uusinta lämmöntalteenottopattereilla varustettuna (tulokoneet ja erillispoistot)
- Vuodeosaston laajennusosaa varten on rakennettu sprinkleri-järjestelmä 2012
- Vanhan osan vuodeosasto saneerattu neuvolaksi 2013
- Vuodeosaston laajennuksen länsipäädyssä tehty saneerauksia ja tilamuutoksia 2016
- Poliklinikkaosan tuloilmakoneeseen lisätty jäähdytyspatteri 2019
- Vuodeosaston muutos sosiaalitoimistoksi ja perhekeskukseksi 2020

Rakennuksessa on runsaasti tarpeetonta ja epäkäytännöllistä tilaa ja siihen kohdistuu lähivuosien aikana huomattavaa peruskorjaustarvetta. Samassa yhteydessä tiloissa tulee toteuttaa myös toiminnan tarvitsemat muutokset.

Rakennus on sokkeloinen, sisäilmaongelmainen ja epäkäytännöllinen, joka ei vastaa nykyisiä tilatarpeita. Vanhimmat osat ovat jo käyttöikänsä ohittaneet. Entinen hallintotorni on ollut jo useamman vuoden käyttämättömänä. Peruskorjauksellakaan ei tiloista saada toimivia tiloja. Hammashoitolan, perhekeskuksen ja sosiaalitoimiston tilat ovat kohtuullisessa kunnossa.

4 Hankesuunnitelma ja sen sisältö

4.1 Hankesuunnitelma

Osapuolet laativat yhteistyössä kohteesta alustavan hankesuunnitelman, jossa tulee olla määritelty vähintään alla kohdissa 4.1.1 ja 4.1.2 sovitut asiat.

4.1.1 Uudisrakennuksen tontti ja sijainti

Hyvinvointialueen tulee hyväksyä uuden sote-keskuksen tontti ennen sen varaamista. Tontin hallintaoikeus tulee olla luovutettavissa kohteen myöhemmin päätettävälle toteuttajalle, joko myymällä, pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai muulla tarkoituksenmukaiseksi katsottavalla tavalla.

4.1.2 Kohteen sisältö ja laajuus

Kohteeseen sijoittuvasta toiminnasta laaditaan toiminnan kuvaus ja tilaohjelma, josta selviää riittävässä määrin kohteen laajuus ja sisältö.

Lisäksi laaditaan kuvaus kohteelle asetettavista teknisistä vaatimuksista.

5 Kohteelle asetettavat tavoitteet

5.1 Aikataulutavoitteet

Uuden sote-keskuksen toteuttamisen tavoiteaikataulu rakennustöiden aloittamisen osalta on 2027/2028 ja valmistumisen osalta vuoden 2030 aikana. Hankkeen eteneminen rakennusvaiheeseen edellyttää, että hankkeen mahdollinen kilpailuttaminen päästään aloittamaan heti vuoden 2027 alussa, johon mennessä tämän sopimuksen tavoitteiden ja toimenpiteiden sekä kaikkien muiden kilpailuttamisen edellytysten tulee olla valmiit.

5.2 Taloudelliset tavoitteet

Alustavat kustannusarviot laaditaan sekä pääomakustannusten että ylläpitokustannusten osalta. Hankkeella tavoitellaan HVA:n Asikkalan sote-keskuksen tilakustannuksissa selkeää säästöavoitetta nykyisiin sote-keskuksen tilakustannuksiin verrattuna.

5.3 Muut tavoitteet

Asiakirjat ja aineisto laaditaan siten, että se mahdollistaa hankkeen toteutuksen julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisesti sekä mahdollistaa HVA:n vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tai muulla tarkoituksenmukaiseksi katsottavalla tavalla.

6 Osapuolten tehtävät ja vastuut

6.1 Kunnan tehtävät ja vastuut

6.1.1 Tontin ja sen rakennettavuuden määrittely ja varmistaminen

- Kaavallisen valmiuden (rakennusoikeus, P-alueet, rasitteet) varmistaminen
- Muut mahdolliset kohteelle asetettavien vaatimusten määrittely
- Tekninen valmius; liittymät, maapohjatutkimus, Pima selvitykset
- Tontin varaaminen
- Luovutusehtojen määrittely: vuokra-/myyntiehdot sekä tonttikustannukset

6.1.2 Selvitys mahdollisista muista Kunnan tarpeista

Kunta selvittää mahdolliset tilatarpeet syksyn 2025 aikana.

6.2 HVA:n tehtävät ja vastuut

6.2.1 Toiminnallisten- ja teknisten tavoitteiden määrittely

Määrittelee palveluverkkosuunnitelmansa mukaisesti kohteeseen sijoittuvan toiminnan.

Laatii toiminnan kuvauksen sekä määrittelee kohteelle asetettavat tekniset vaatimukset.

6.2.2 Hankkeen laajuuden määrittely

Laatii tilaohjelman ja siihen perustuvan laajuus laskelman sekä mahdolliset tiloille asetettavat vaatimukset.

6.2.3 Tilakustannusten määrittely

Laatii rakennuksen tavoitehinta- ja ylläpitokustannusarvion.

6.3 Muut tehtävät ja vastuut

Muista mahdollisista valmistelun edellyttämistä tehtävistä ja niiden kustannusjaosta on sovittava osapuolten välillä yhdessä ennen tehtäviin tai kustannuksia aiheuttaviin toimiin ryhtymistä.

7 Resurssien varaaminen ja kustannusten kattaminen

Osapuolet osallistuvat kumpikin omilla resursseillaan ja osaamisellaan tämän sopimuksen mukaisten toimenpiteiden toteuttamiseen ja vastaavat kaikilta osin omista sekä tilaamiensa ostopalveluiden kustannuksista.

8 Sopimuksen voimassaolo ja päättäminen

8.1 Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoituksin. Sopimus on voimassa, kunnes tässä sopimuksessa sovitut yhteiset tavoitteet on saavutettu ja toimenpiteet tehty, ellei yhteisesti toisin sovita.

8.2 Sopimuksen päättäminen

Tämä sopimus päättyy ilman erillisiä toimia, mikäli tässä sopimuksessa sovittuja tavoitteita ei ole saavutettu ja toimenpiteitä tehty viimeistään 31.12.2026 mennessä.

Lisäksi sopimus päättyy välittömästi ilman irtisanomisaikaa, mikäli toinen osapuoli ilmoittaa toiselle osapuolelle kirjallisesti irtisanovansa sopimuksen.

9 Vahingonkorvausvelvollisuus

Mistään tässä sopimuksessa sovitusta ei makseta vahingonkorvauksia.

10 Sopimuksen muuttaminen

Osapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta vain yhteisesti kirjallisesti sopien.

11 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli riita ei ratkea neuvotteluin, erimielisyydet ratkaisee Päijät-Hämeen käräjäoikeus.

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimukseen ei kuitenkaan sovelleta Suomen lain lainvalintaa koskevia säännöksiä.

12 Allekirjoitukset

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Asikkalan kunta
Rinna Ikola-Norrbacka
kunnanjohtaja

Päijät-Hämeen hyvinvointialue
Ismo Rautiainen
toimialajohtaja