

Tays uudistamisohjelman rakennushankkeet, toteutusvaiheen käynnistäminen ja urakkasopimus

Projektin johtoryhmä 25.6.2026

HVA JORY 4.8.2026

YHTEENSOVITUSRYHMÄ 5.8.2026

KOJA 11.08.2026

ALUEHALLITUS

Hankejohtaja Veli-Pekka Tanhuanpää

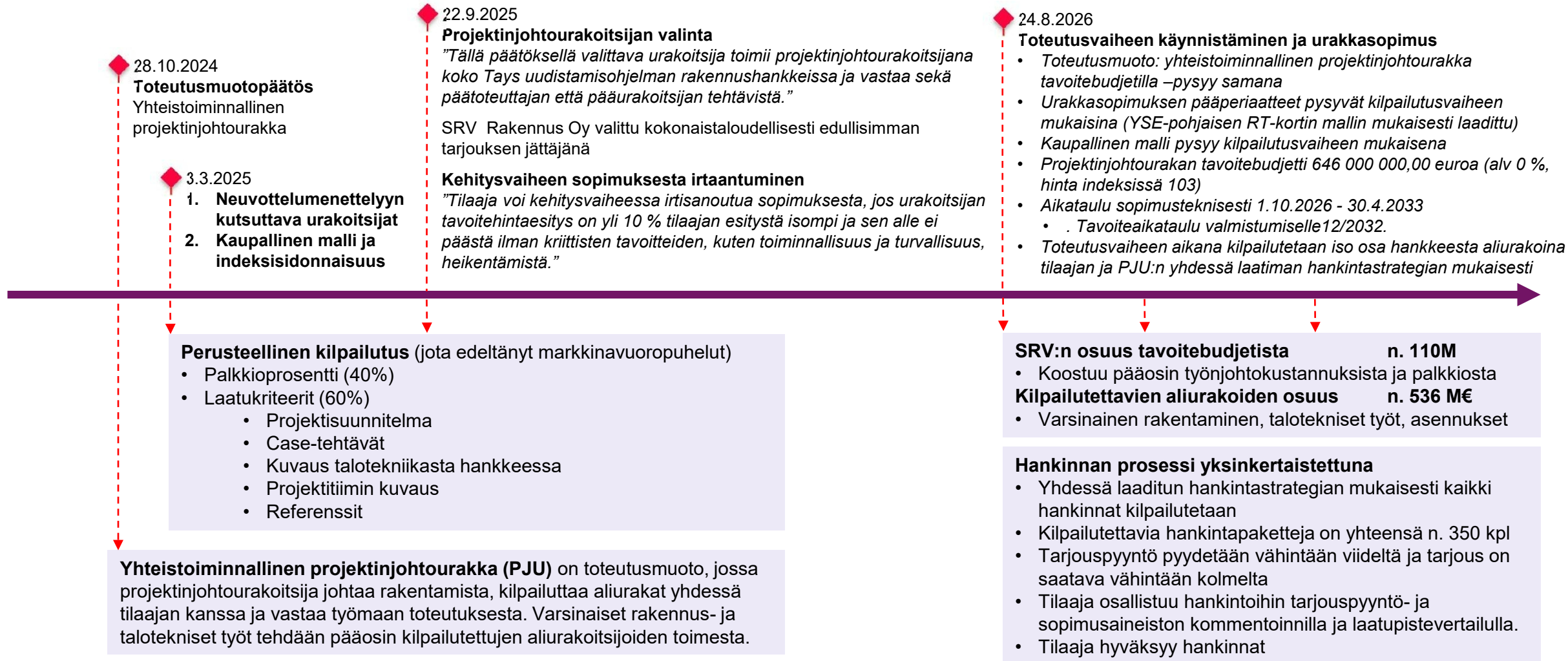
Projektipäällikkö Pekka Kilponen



Aiempi päätöksenteko

- **Pirhan aluehallitus** päätti kokouksessaan 28.10.2024 § 281, Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen hankkeen urakkamuodon valinnasta ja kilpailutuksen käynnistämisestä. **Konserni- ja toimitilajaosto käsitteli asian osaltaan 10.9.2024.**
- **Pirhan aluehallitus** päätti kokouksessaan 3.3.2025 § 71, Tays Uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushankkeiden neuvottelumenettelyyn kutsuttavat urakoitsijat ja tarjoajien hyväksytyt referenssit pisteineen. **Konserni- ja toimitilajaosto käsitteli asian osaltaan 11.2.2025.**
- **Pirhan aluehallitus** päätti kokouksessaan 3.3.2025 § 72, Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen hankkeen projektinjohtourakan kaupallisen mallin ja indeksisidonnaisuuden. **Konserni- ja toimitilajaosto käsitteli asian osaltaan 11.2.2025.**
- **Pirhan aluehallitus** päätti kokouksessaan 22.9.2025 § 258, Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushankkeen projektinjohtourakoitsijan. **Konserni- ja toimitilajaosto käsitteli asian osaltaan 9.9.2025.**

Päätöksenteko, kaaviokuva



Tays UO kartalla

Tays UO Loppuvaihe



PJU

- I20061 M-rakennus
- I20071 P-rakennus
- I22521 F-laajennus
- I20051 Purkutyöt ja aluerakentaminen



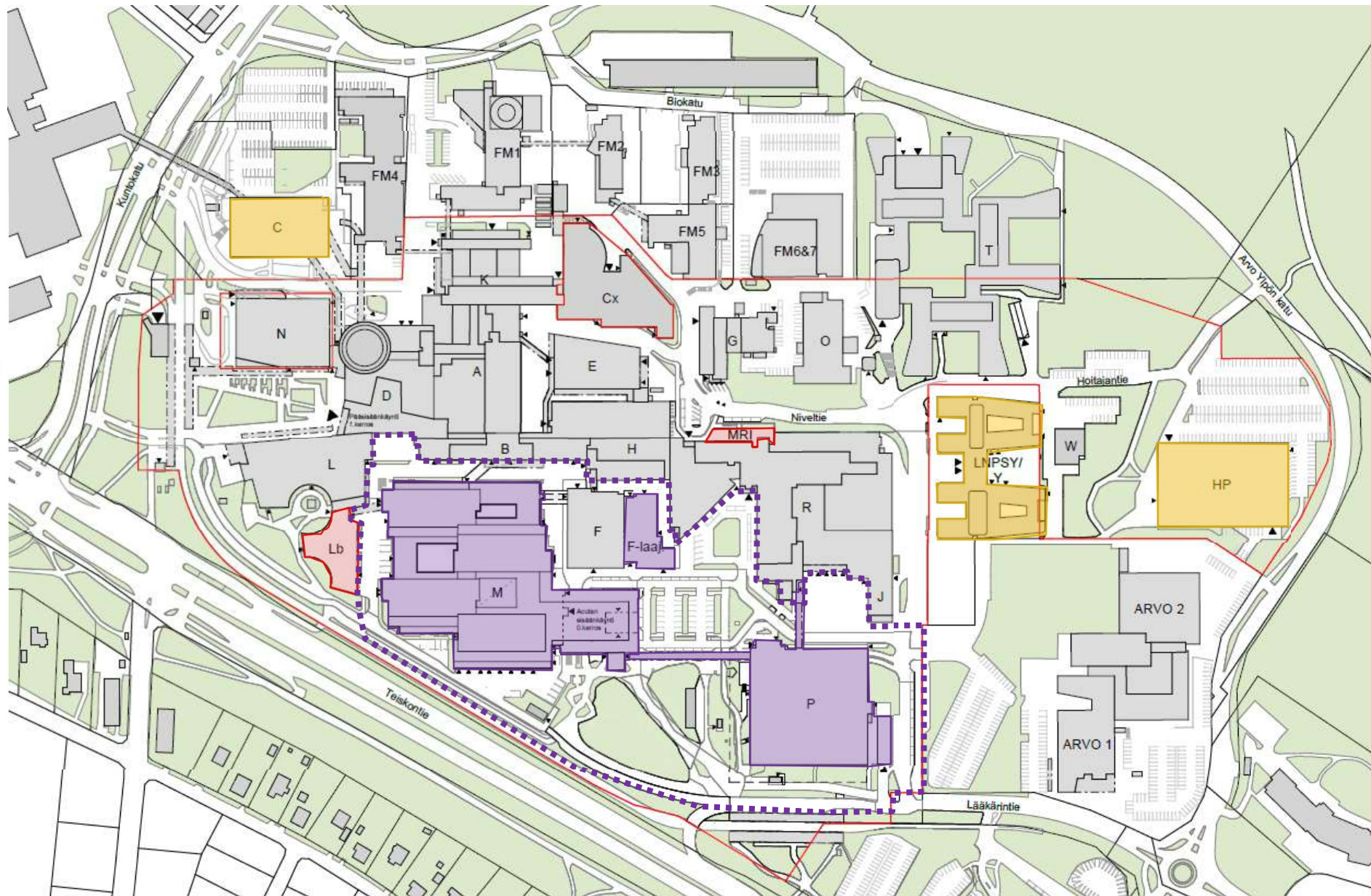
Muut loppuvaiheen hankkeet

- I23251 MRI tilat (R-rakennus)
- I23671 Lb-tilamuutokset



Muut alueen hankkeet

- G2063 Lasten- ja nuorisopsykiatria
- G2064 HP Hoitajantien pysäköintitalo
- I00011 C-rakennus (soteasema)



Havainnekuva



Tays Uudistamisohjelman rakennushankkeet, toteutusvaiheen käynnistäminen ja urakkasopimus

PÄÄTÖSESITYS

Aluehallitus päättää:

1. hyväksyä Tays uudistamisohjelman rakennushankkeen kehitysvaiheen tulokset.
2. hyväksyä hankkeen projektinjohtourakkasopimuksen tavoitebudjetiksi 646 000 000,00 euroa alv 0%.
3. käynnistää Tays uudistamisohjelman rakennushankkeen toteutusvaiheen.
4. hyväksyä toteutusvaiheen urakkasopimuksen SRV Rakennus Oy:n kanssa
5. valtuuttaa konsernijohtajan päättämään sopimukseen tarvittaessa tehtävistä vähäisistä teknisluonteisista muutoksista ennen allekirjoitusta sekä hankejohtajan allekirjoittamaan toteutusvaiheen urakkasopimuksen.

Yhteenveto ja perustelut

- Pirkanmaan hyvinvointialueen aluehallitus päätti kokouksessaan 22.9.2025 § 258 valita Tays uudistamisohjelman rakennushankkeiden yhteistoiminnalliseksi projektinjohtourakoitsijaksi SRV Rakennus Oy. Kehitysvaiheen konsulttisopimus allekirjoitettiin 11.11.2025.
- Kehitysvaiheen tavoitteena on ollut muodostaa toteutuskelpoinen hankekokonaisuus, yhteisesti hyväksytty tavoitehinta, toteutusaikataulu, hankintastrategia sekä toteutusvaiheen riskienhallintamalli. Kehitysvaiheen aikana tilaaja, projektinjohtourakoitsija, suunnittelijat ja muut keskeiset osapuolet ovat yhteistyössä kehittäneet hanketta yhteistoiminnallisen projektinjohtourakan periaatteiden mukaisesti.
- Kehitysvaiheen aikana hankkeen laajuus, sisältö, vaiheistus, kustannukset ja aikataulu on tarkennettu siten, että hankkeen toteutusvaihe voidaan käynnistää.
- Kilpailutusvaiheessa tilaajan kustannusarvio oli 605 miljoonaa euroa (alv 0 %, Haahtela ind. 102). Kehitysvaiheen aikana toteutetuilla suunnitteluratkaisuilla, hankintastrategialla ja kustannusohjauksella on varmistettu, että hankkeen tavoitteet täyttävät tilaajan toiminnalliset, laadulliset, turvallisuuteen liittyvät sekä taloudelliset tavoitteet. Nyt päätettäväksi esitettävä tavoitebudjetti mahtuu rakennuttajan kustannuksien ja tilaajan hankevarauksien kanssa uudistamisohjelman loppuvaiheen kokonaisbudjettiin (902 miljoonaa euroa).
- Toteutusvaiheessa projektinjohtourakoitsija toimii hankkeen päätoteuttajana ja pääurakoitsijana vastaten projektinjohtourakkasopimuksen mukaisista velvoitteista. Toteutusvaihe käsittää hankkeen rakennus- ja talotekniset työt sekä niiden yhteensovittamisen.

Yhteenveto sopimussisällöstä

- Toteutusmuoto: yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka tavoitebudjetilla
- Urakkaan sisältyvät osahankkeet:
 - I20051 Purkutyöt ja aluerakentaminen
 - I20061 M-rakennus
 - I20071 P-rakennus
 - I22521 F-rakennuksen laajennus (Optio, joka tulee tilata viimeistään 1.1.2028)
- Urakkasopimuksen pääperiaatteet pysyvät kilpailutusvaiheen mukaisina (YSE-pohjaisen RT-kortin mallin mukaisesti laadittu)
- Kaupallinen malli pysyy kilpailutusvaiheen mukaisena
- Projektinjohtourakan tavoitebudjetti 646 000 000,00 euroa (alv 0 %, Haahtela ind. 103)
 - Tavoitebudjetti sisältää 6 000 000,00 euron indeksin nousun (tarjouspyyntövaiheessa Haahtela ind. 102). Tavoitebudjetti sisältää kehitys- ja esivaiheen toteutuskustannukset ja palkkiot, toteutusvaiheen rakennus- ja talotekniset työt, hankintoihin liittyvät kustannukset, projektinjohturakoitsijan palkkion, riskivaraukset sekä muut toteutuksen kannalta välttämättömät kustannukset urakkasopimuksen mukaisesti.
- Toteutusvaiheen arvioidaan käynnistyvän 1.10.2026 ja valmistuvan 30.4.2033. Hankkeelle on lisäksi asetettu, yhdessä urakoitsijan kanssa, tavoiteaikataulu, joka tähtää hankkeen valmistumiseen 12/2032.
- Toteutusvaiheen aikana kilpailutetaan iso osa hankkeesta aliurakoina tilaajan ja PJU:n yhdessä laatiman hankintastrategian mukaisesti. Hankintojen ja aliurakoiden määrä on n. 350 kpl (n. 536 M€)
- Hankkeen toteutusvaiheen urakkasopimusluonnos on päätöksen liitteenä.

Tavoitebudjetti ja kaupallinen malli

Projektinjohtourakan tavoitebudjetti

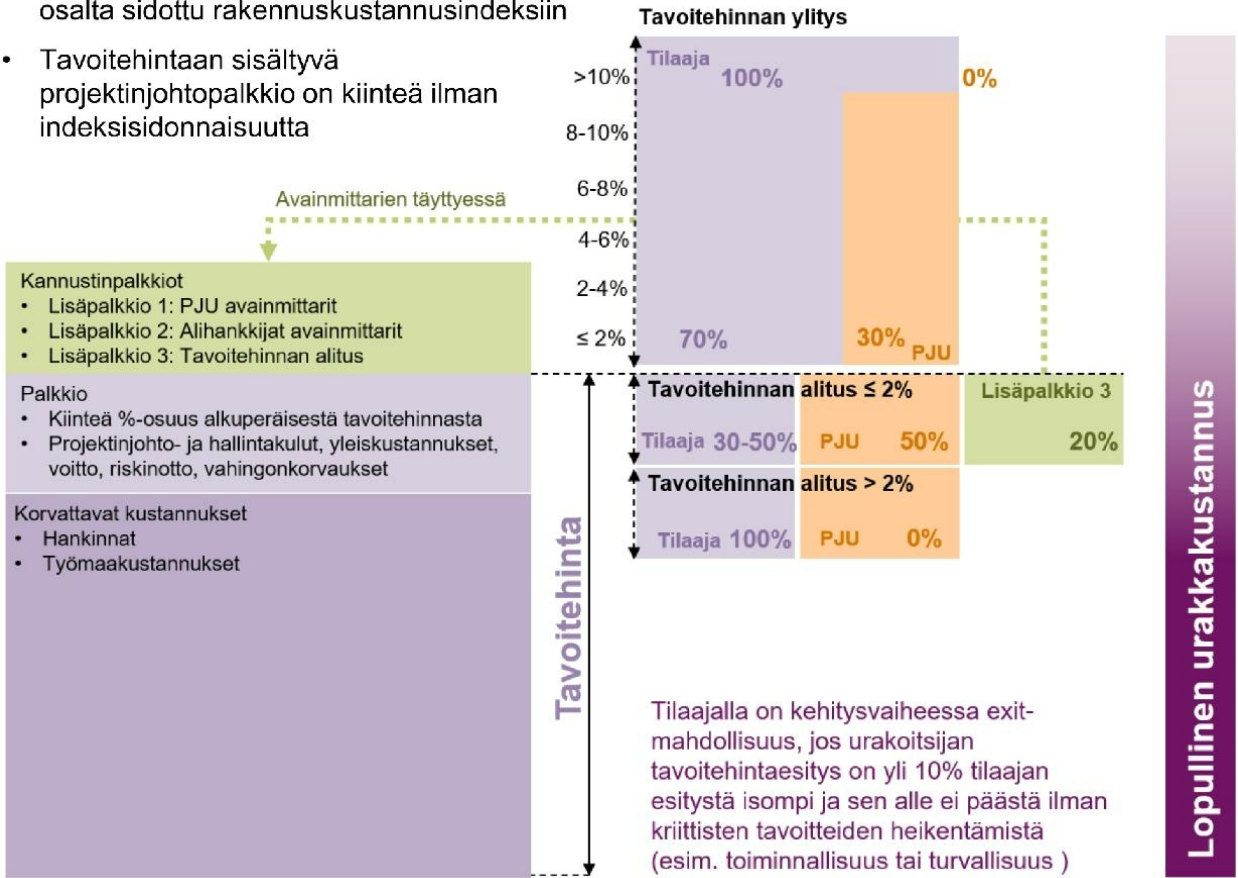
Kustannusrivi	€ alv 0%, Haahtela ind. 103
Rakennuttajan kustannukset	135 550,00
Rakennustekniset työt	442 005 509,00
LVIJASPR	116 379 039,00
Sähkötyöt	66 783 902,00
Erillishankinnat	6 696 000,00
Riski- ja takuuajan tehtävien varaus	14 000 000,00
Tavoitebudjetti yhteensä	646 000 000,00

Tavoitebudjetti sisältää PJU:lle maksettavat korvattavat kustannukset sekä projektinjohtopalkkion. Rakennuttajan kustannuksissa on tässä taulukossa esitetty vain PJU:n vastuulle kuuluvat kustannukset. Rivikohtaista vaihtelua voi vielä tulla, mutta tavoitebudjetti pysyy.

Tilaaajan kustannusarviota on kehitysvaiheen aikana tulleiden toiminnallisten muutosten, suunnitelma- ja aikataulupäivitysten sekä täsmennettyjen kustannusarvioiden myötä päivitetty.

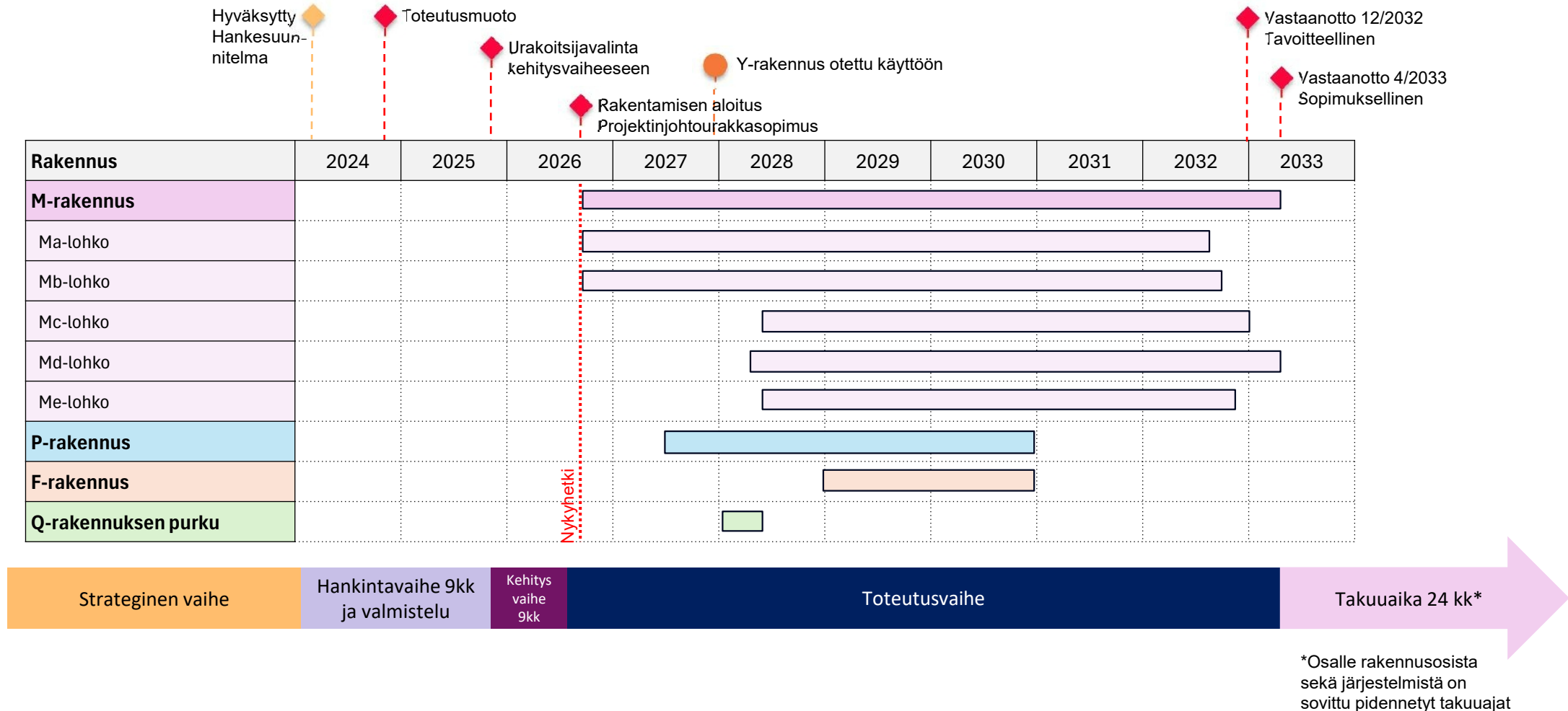
Kaupallinen malli pysyy kilpailutusvaiheen mukaisena

- Tavoitehintaa on korvattavien kustannuksien osalta sidottu rakennuskustannusindeksiin
- Tavoitehintaan sisältyvä projektinjohtopalkkio on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta



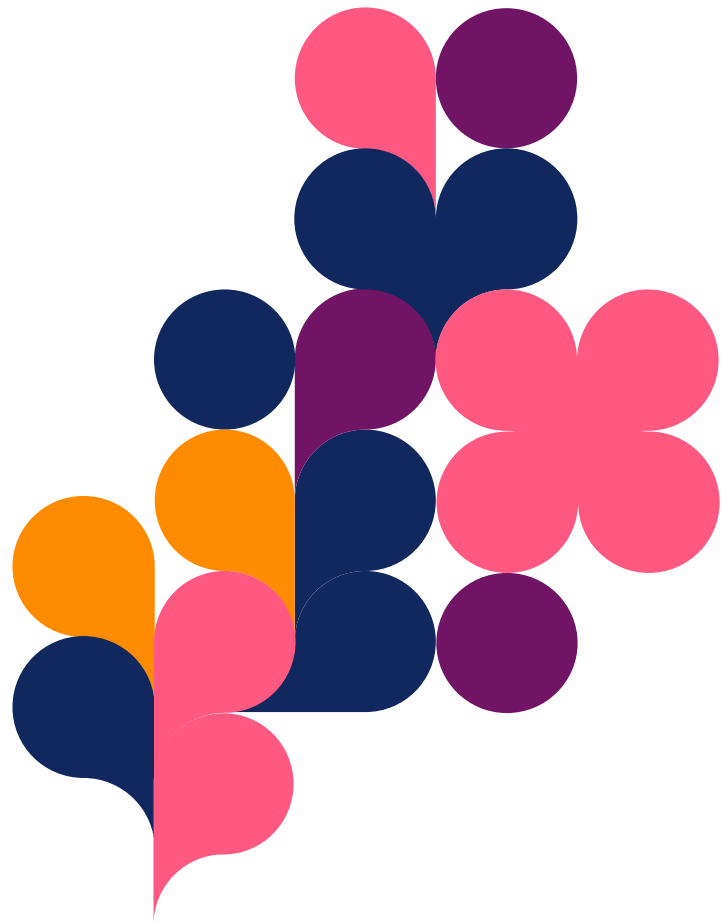
Yleiskuva tavoitebudjetin ylityksen ja alituksen periaatteista sekä lisäpalkkion määräytymisestä.

Tays Uudistamisohjelman rakennushankkeiden eteneminen



Yhteenveto, kehitystavoitteiden täyttyminen

Aihe	Sopimuksen keskeiset kohdat	Huomiot
Hankesisältö	I20051 Purkutyöt ja aluerakentaminen I20061 M-rakennus I20071 P-rakennus I22521 F-rakennuksen laajennus	Kehitysvaiheen aikana S-rakennukseen sijoitettuja toimintoja on hajautettu P-rakennukseen, M-rakennuksen Me –lohkolle sekä F-rakennukseen tehtävään laajennukseen. S-rakennusta ei toteuteta. Lb- sekä MRI-tilamuutokset eivät sisälly projektinjohtourakkasopimukseen, vaan ne hankitaan erillisinä kokonaisuuksina.
Osakokonaisuuksien laajuus: • M-rakennus • P-rakennus • F-rakennuksen laajennus	171 376 brm² 125 981 brm ² 42 304 brm ² 3 091 brm ²	Yllä mainituilla toimenpiteillä on saatu hankkeen laajuutta optimoitua. Aiempi laajuus oli 173 656 brm ²
Tavoitebudjetti	646 000 000,00 euroa alv 0%	Tavoitebudjetti jaetaan osakokonaisuuksiin.
Toteutusaika	Sopimuksellinen aikataulu 10/2026 – 4/2033. Lisäksi urakoitsijan kanssa on sovittu tavoitteellinen aikataulu, joka tähtää valmistumiseen 12/2032.	Kehitysvaiheessa sopimuksellista valmistumisaikaa on tarkennettu alustavasta valmistumisajasta 12/2032, joka asetetaan tavoiteaikatauluksi.
Ympäristötavoitteet	Ympäristöluokituksen suunnitteluvaiheen pisteluku 63,70	Hankesuunnitelmassa asetettu tavoite 60 pistettä on täyttymässä.
Toiminnalliset tavoitteet	Hankesuunnitelmassa asetetut tavoitteet saavutetaan	Kehitysvaiheen aikana on kehitetty käyttäjien kanssa suunnitelmia tukemaan toiminnallisuutta, suurimmat muutokset tehty S-rakennuksen toimintojen uudelleensijoittelun myötä.
Kaupallinen malli	Pysyy samana, kuin kilpailutusvaiheessa	



Yhteystiedot

Hankejohtaja

Veli-Pekka Tanhuanpää

044 473 5336

veli-pekka.tanhuanpaa@pirha.fi



**Pirkanmaan
hyvinvointialue**