



Pohjanmaan  
hyvinvointialueen  
toimitilahallinnon  
nykytilaselvitys

# Sisällys

1. Johdanto .....	1
2. Nykytilan kuvaus .....	2
2.1. Omistetut tilat .....	6
2.2. Vuokratut tilat .....	8
2.3. Nykytilan haasteet .....	10
2.4. Suunnitellut investoinnit ja investointihankkeiden tilanne .....	12
3. Väestön kehitys ja palvelutuotannon kysyntä .....	13
3.1. Ikä- ja väestöjakauma Pohjanmaan hyvinvointialueella .....	13
3.2. Pohjanmaan hyvinvointialueen arvioitu palvelutarve tulevaisuudessa .....	14
3.3. Fyysisten palveluiden saavutettavuus .....	16

# 1. Johdanto

Pohjanmaan hyvinvointialue on pyytänyt KPMG:ltä kiinteistöstrategian laatimista ja toimitilahallinnon nykytilaselvitystä tilanteessa, jossa pääministeri Marinin hallituksen esittämä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen uudistushankkeen (SOTE-uudistus) pannaan täytäntöön 1.1.2023 alkaen. Vuoden 2023 alusta alkaen Pohjanmaan hyvinvointialue on itsehallinnollinen organisaatio, joka ottaa hoitaakseen 14 jäsenkunnan sosiaali- ja perusterveydenhuollon, terveystalvetut sekä erikoisairaanhoidon ja pelastustoimen. Pohjanmaan hyvinvointialue on aloittanut toimintansa jo 1.1.2022, jolloin 13 jäsenkunnan perusterveydenhoito toteutetaan kuntayhtymän toimesta.

Kiinteistöstrategiaa ja nykytilaselvitystä varten KPMG on saanut hyvinvointialueelta käsiteltäväksi seuraavat materiaalit:

- Pohjanmaan hyvinvointialueen kiinteistödata sekä omistus- että vuokrakohteista
- Vaasan keskussairaalan tilinpäätös 2021 sekä Pohjanmaan hyvinvointialueen talousarvio 2022
- Miten Pohjanmaa voi -raportti
- Hyvinvointialueiden investointiopas

Toimitettujen materiaalien lisäksi KPMG on selvityksessä hyödyntänyt THL:n ja Tilastokeskuksen avointa lähdedataa. Käsiteltävien materiaalien ohella laadullista tietoa kerättiin haastattelemalla hyvinvointialueen johtoa. Haastateltavia henkilöitä oli yhteensä 7, ja haastattelut toteutettiin etäyhteyksien turvin.

Nykytilaselvitys toimii pohjana kiinteistöstrategiadokumentille, joka on laadittu erikseen Pohjanmaan hyvinvointialueelle. Selvityksen tarkoitus on luoda tiivistetty yleis- ja kokonaiskuva hyvinvointialueen toimitilahallinnon nykytilanteesta, kiinteistö- ja toimitilaverkosta, palvelutarpeesta sekä palveluiden saavutettavuudesta. Nykytilaselvityksen ja kiinteistöstrategian avulla pyritään luomaan perusta hyvinvointialueen kiinteistöihin ja toimitiloihin liittyvälle päätöksenteolle ja suunnittelulle, ja sitä kautta hyvinvointialueen ydintehtävän, palveluiden järjestämisen, tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle.



**Anssi Koski**

Director, Neuvontapalvelut

KPMG Oy Ab

## 2. Nykytilan kuvaus

Pohjanmaan hyvinvointialueen käytössä olevien toimitilojen ja kiinteistöjen lukumäärä on noin 480, ja niiden yhteenlaskettu käytössä oleva huoneistoala on 402 000 m<sup>2</sup>. Toimintaa on noin 320 eri osoitteessa. Tilanne on kuvattu mahdollisimman tarkasti 1.1.2023 tilanteen mukaan, jolloin Kruunupyyn sosiaali- ja terveydenhuollon, pelastustoimen sekä Eskoon ja Kärkullan erityishuoltoalueiden kohteet tulevat myös osaksi hyvinvointialueen omistuksia tai vuokrasopimuskantaa.

Suurin osa kiinteistöistä sijaitsee Vaasassa, mitä osittain selittää Huutoniemen ja Hietalahden sairaala-alueiden kiinteistöt, jotka ovat hyvinvointialueen omassa taseessa. Kun omistuskiinteistöt jätetään tarkastelun ulkopuolelle, Vaasan, Pietarsaaren ja Närpiön alueella sijaitsee puolet koko hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilakannasta.

Suurin osa hyvinvointialueen käytössä olevista tiloista on rakennettu vuodesta 1960 eteenpäin. Omistuskohteisiin on investoitu merkittävästi viime vuosien aikana (kiinteistöjen investointihankkeiden yhteenlaskettu arvo n. 260 miljoonaa euroa). Suurin osa Pohjanmaan hyvinvointialueen toimitiloista on vuokrakohteita, ja kunnat ovat suurimpia vuokranantajia hyvinvointialueelle. SOTE-uudistus on vielä siirtymävaiheessa, mikä näyttäytyy Pohjanmaan hyvinvointialueella siten, että kiinteistöjen haltuunotto on osittain vielä vaiheessa, kun kaikkia vuokrasopimuksia ei vuoden 2022 alussa ole vielä solmittu.

Sairaalarakennukset muodostavat merkittävimmän osuuden hyvinvointialueen hallinnoimien kiinteistöjen huoneistoalasta. Muita merkittäviä neliömääräisiä rakennustyyppejä ovat asumiseen liittyvät kiinteistöt sekä terveyskeskukset. Määrällisesti isoimman osan kiinteistöistä muodostavat sekä koulujen ja oppilaitosten yhteydessä olevat vuokratut toimitilat että toimistorakennukset.

### TOP 6 Rakennusluokituksen mukaan

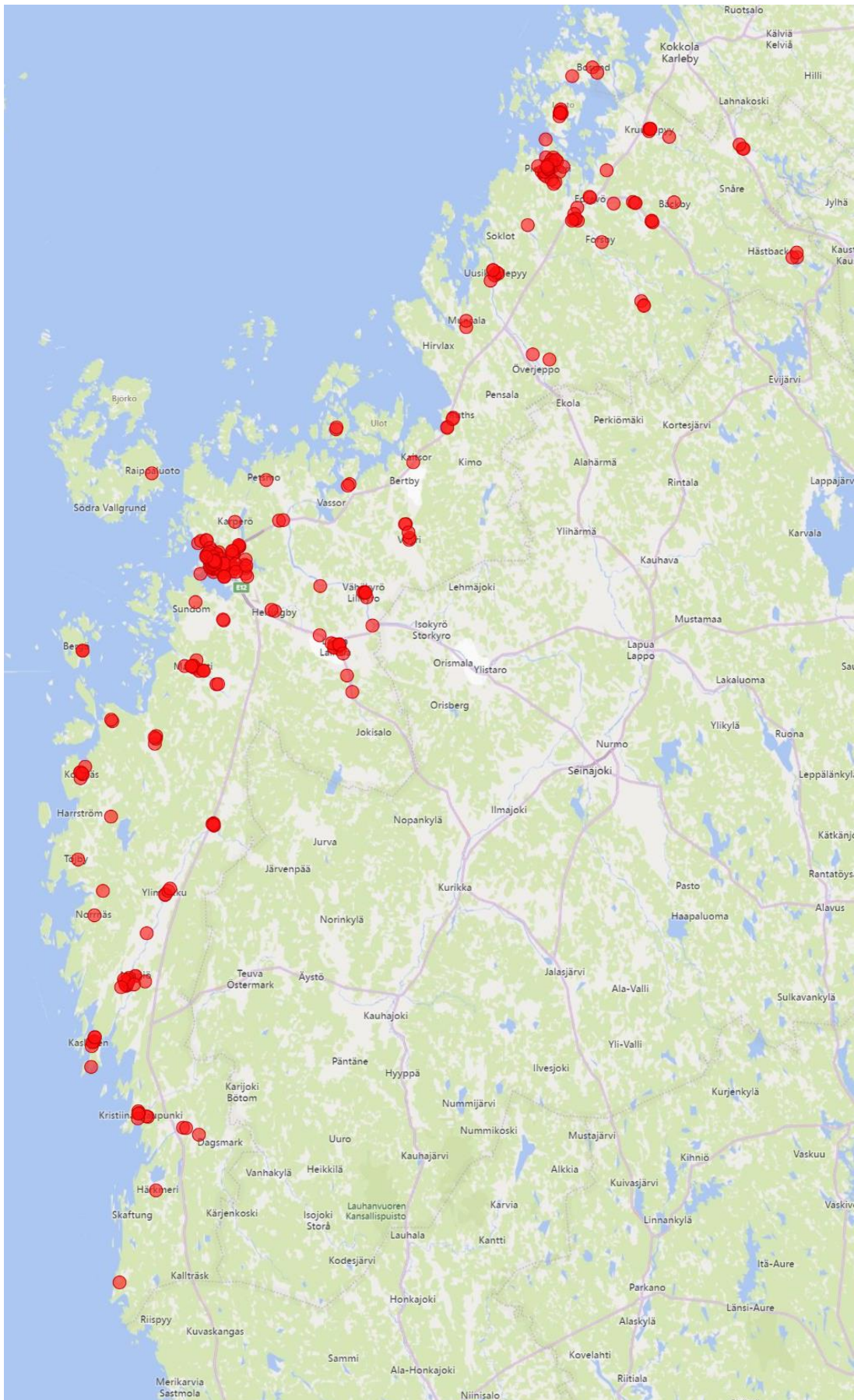
	Huoneistoala	Huoneistoala (m <sup>2</sup> )	Osuus koko huoneistoalasta	Kappalemäärä	Määrä	Huoneistoala keskiarvo <sup>1</sup>	Osuus koko määrästä
1	Muut sairaalat	152 933	38,52 %	1	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset <sup>2</sup>	78	56 16,39 %
2	Tehostetun palveluasumisen rakennukset	69 686	17,55 %	2	Tehostetun palveluasumisen rakennukset	59	1181 12,39 %
3	Terveyskeskukset	36 382	9,16 %	3	Toimistorakennukset <sup>3</sup>	55	597 11,55 %
4	Toimistorakennukset	32 856	8,28 %	4	Asuntola yms.	39	350 8,19 %
5	Muut terveydenhuoltorakennukset	23 396	5,89 %	5	Muut sairaalat	33	4634 6,93 %
6	Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukset	15 199	3,91 %	6	Terveyskeskukset <sup>3</sup>	26	1399 5,46 %

<sup>1</sup> Kohdekohtainen keskiarvo

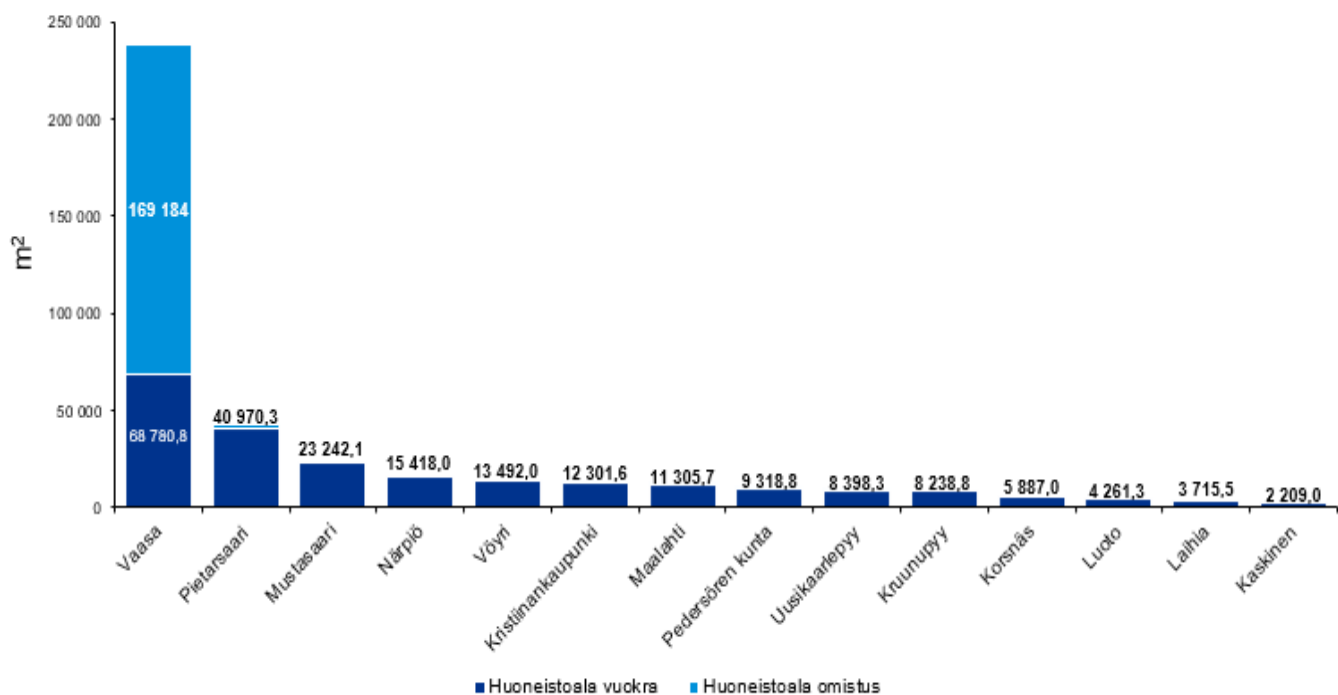
<sup>2</sup> Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset koostuvat pääsääntöisesti koulurakennuksista

<sup>3</sup> Sosiaalipalveluita tuotetaan toimistorakennuksissa ja terveyskeskuksissa

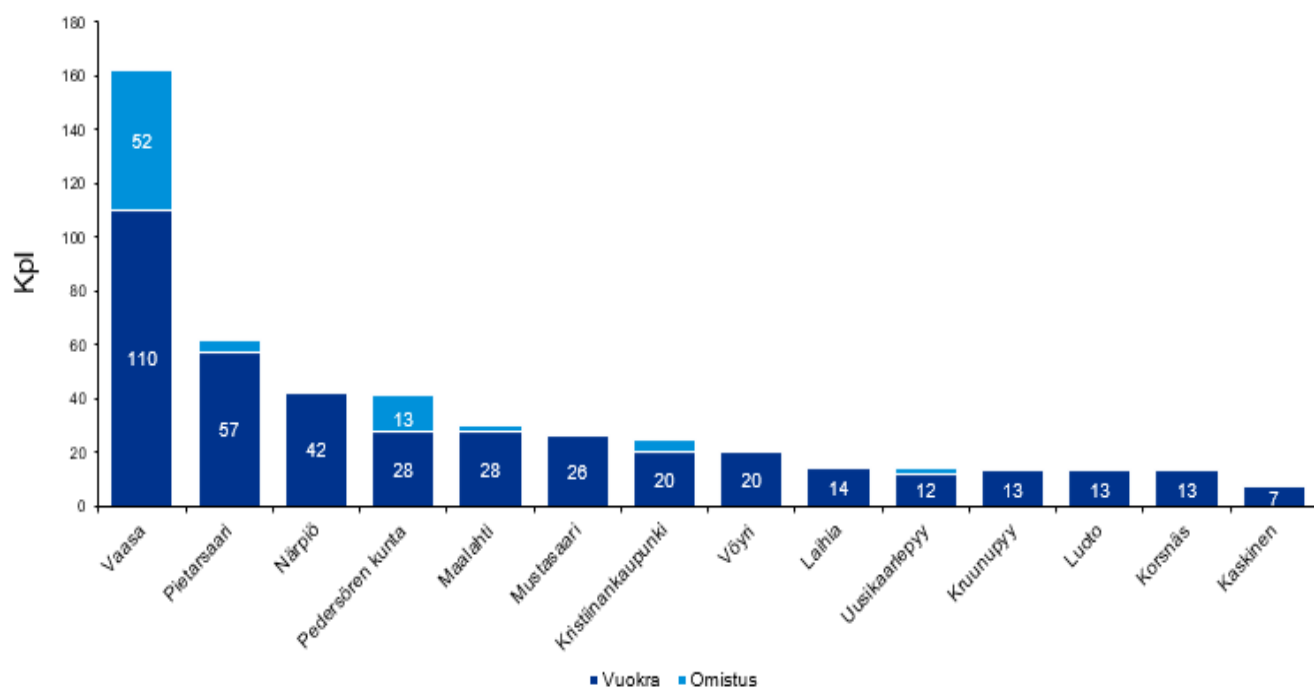
## Pohjanmaan hyvinvointialueen kiinteistökokonaisuus



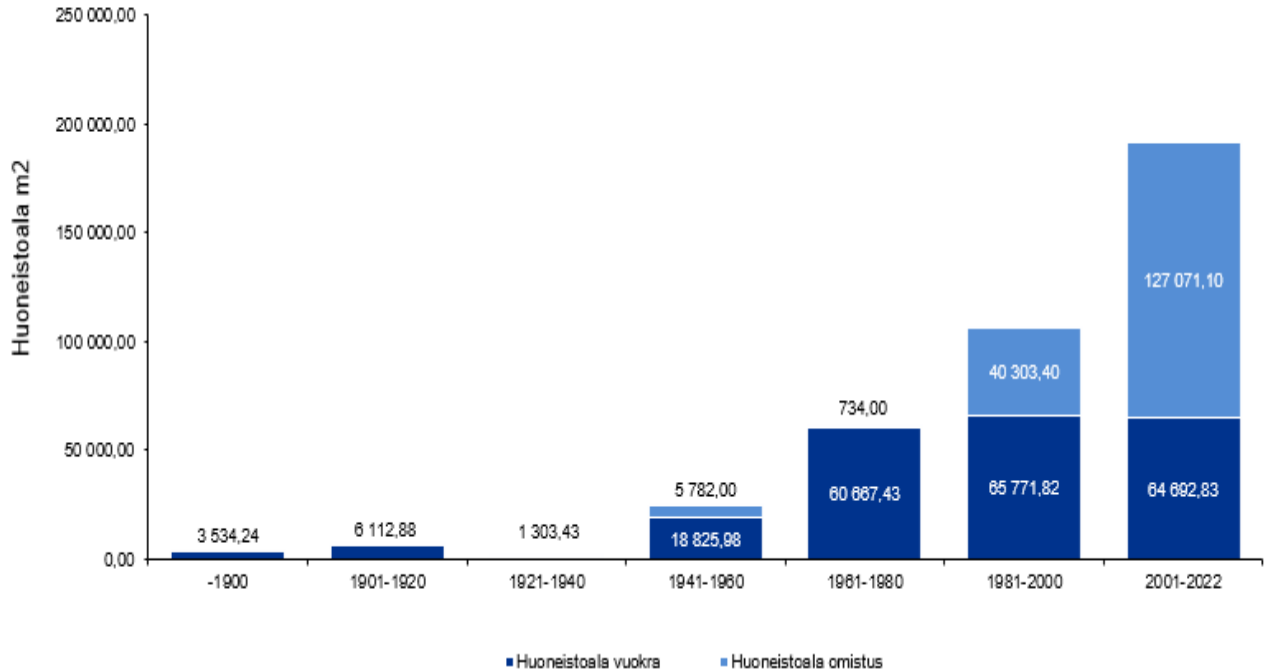
### Pohjanmaan hyvinvointialueen huoneistoalat kunnittain



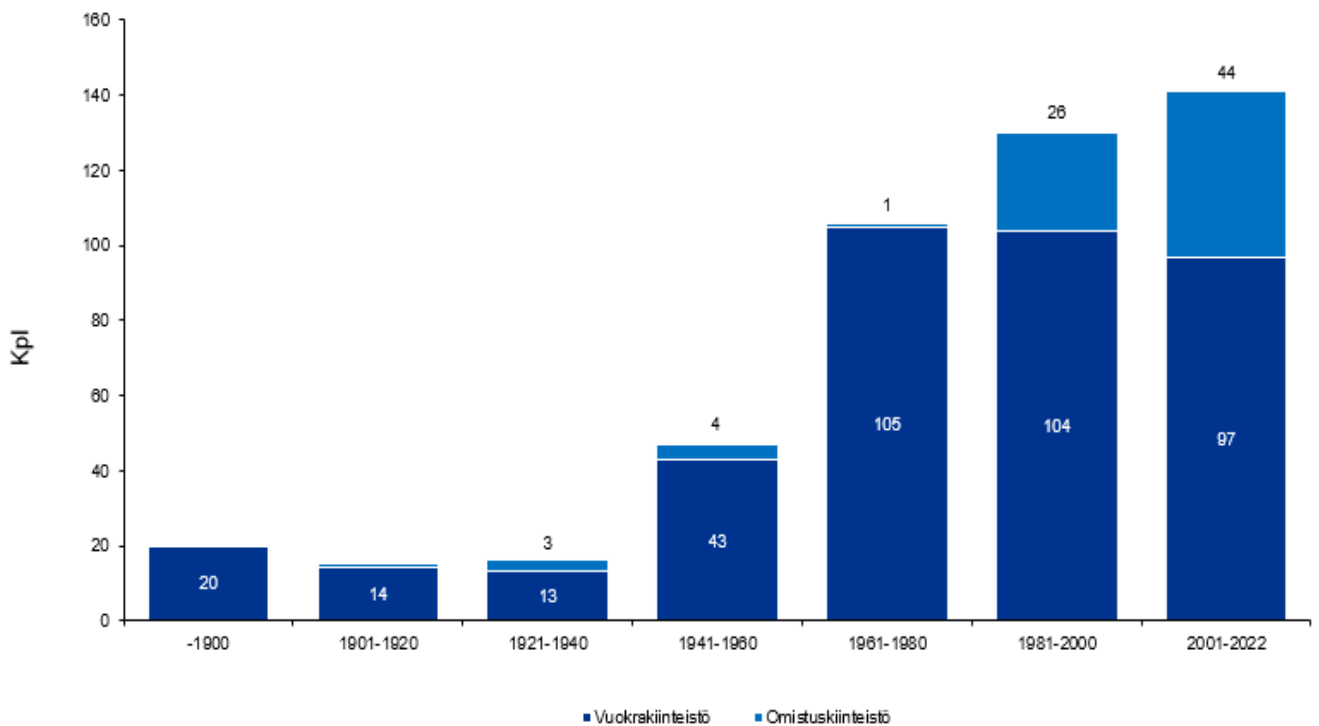
### Pohjanmaan hyvinvointialueen toimitilamäärät kunnittain



### Pohjanmaan hyvinvointialueen kiinteistöjen ikäjakauma neliöittäin



### Pohjanmaan hyvinvointialueen kiinteistöjen ikäjakauma kappalemäärittäin



## 2.1. Omistetut tilat

Pohjanmaan hyvinvointialueen omassa taseessa tällä hetkellä olevat kiinteistöt sisältävät Vaasan kaupungin alueella olevat sairaalarakennukset (Hietalahden ja Huutoniemen sairaalakampukset). Käytännössä kaikki muut hyvinvointialueen kiinteistöt ovat vuokrakohteita. Hyvinvointialueen omistuksessa olevien kiinteistöjen määrä on 79 (joista Kårkullan osuus on 34 kpl, 1.1.2023 lukien), ja niiden tämänhetkiset kuntoluokat vaihtelevat purkukuntoisesta erinomaiseen. Kun kohteiden sanalliset arviot asetetaan asteikolle 1–6 ja otetaan painottamaton keskiarvo, omistuksessa olevien kiinteistöjen kuntoluokan keskiarvo asettuu tyydyttävän ja hyvän väliin. Mikäli kiinteistöjen huoneistoalat otetaan huomioon, painotettu keskiarvo asettuu välttävän ja tyydyttävän väliin, joten suurimmissa kiinteistöissä ja tiloissa on merkittävästi enemmän korjausvelkaa.

Laskennassa käytetty arviointimenetelmä on kuvattuna alla:

1. Purkukuntoinen
2. Osittain välttävä tai Huono
3. Välttävä
4. Tyydyttävä
5. Hyvä
6. Erinomainen

Rakennuksen nimi	Kunto	Rakennuksen nimi	Kunto
Storalånggatan 35, byggnad 2	Tyydyttävä	VCS, Byggnad nr 6, JK	Huono
VCS, Byggnad nr 10, U del 10	Erinomainen	VCS, Byggnad nr 7, S	Tyydyttävä
VCS, Byggnad nr 9, M del 1	Välttävä	VCS, Byggnad nr 1, XA	Erinomainen
VCS, Byggnad nr 10, B del 2	Osittain välttävä	Roparnäs Byggnad nr 12, F	Tyydyttävä
Storalånggatan 35, byggnad 1	Hyvä	VCS, Byggnad nr 15, Tunnel del 1	Tyydyttävä
VCS, Byggnad nr 10, D del 4	Purkukuntoinen	VCS, Byggnad nr 5, G	Erinomainen
VCS, Byggnad nr 10, F del 6	Hyvä	Byggnad nr 17, W Varavoima ja jääähdytyskeskus	Hyvä
VCS, Byggnad nr 9, N del 2	Erinomainen	Roparnäs Byggnad nr 10, H	Välttävä
Roparnäs, Byggnad nr 5, N	Välttävä	VCS, Byggnad nr 13, Grönt förråd	Välttävä
VCS, Byggnad nr 9, O del 3	Erinomainen	VCS, Byggnad nr 2, XD osa 1	Erinomainen
Roparnäs Byggnad nr 13, D	Tyydyttävä	VCS, Byggnad nr 10, F2 del 7	Erinomainen
Roparnäs Byggnad nr 9, A	Hyvä	VCS, Byggnad nr 10, U-lager del 11	Erinomainen
VCS, Byggnad nr 8, PQ	Hyvä	VCS, Byggnad nr 4, XC	Erinomainen
VCS, Byggnad nr 10, Y del 9	Hyvä	VCS, Byggnad nr 14, V Värmecentral	Välttävä
Roparnäs Byggnad nr 8, C	Tyydyttävä	VCS, Byggnad nr 15, U-Tunnel del 2	Hyvä
VCS, Byggnad nr 10, C del 3	Purkukuntoinen	VCS, Byggnad nr 3, XB	Erinomainen
Byggnad nr 19, H	Rakenteilla	VCS, Byggnad nr 2, XD osa 2	Erinomainen
VCS, Byggnad nr 16, Parkeringshus Z del 1	Hyvä	Roparnäs Byggnad nr 11, G	Välttävä
VCS, Byggnad nr 10, A del 1	Tyydyttävä	Byggnad nr 18, U-reservkraft	Hyvä
VCS, Byggnad nr 10, E del 5	Purkukuntoinen	VCS, Byggnad nr 9, IV maskunrum del 4	Hyvä
VCS, Byggnad nr 10, T del 8	Välttävä	Roparnäs, Byggnad nr 6, L	Välttävä
VCS, Byggnad nr 16, Parkeringshus Z del 2	Hyvä	Roparnäs Byggnad nr 7, B del 2	Hyvä
Roparnäs, Byggnad nr 7, B del 1	Tyydyttävä		

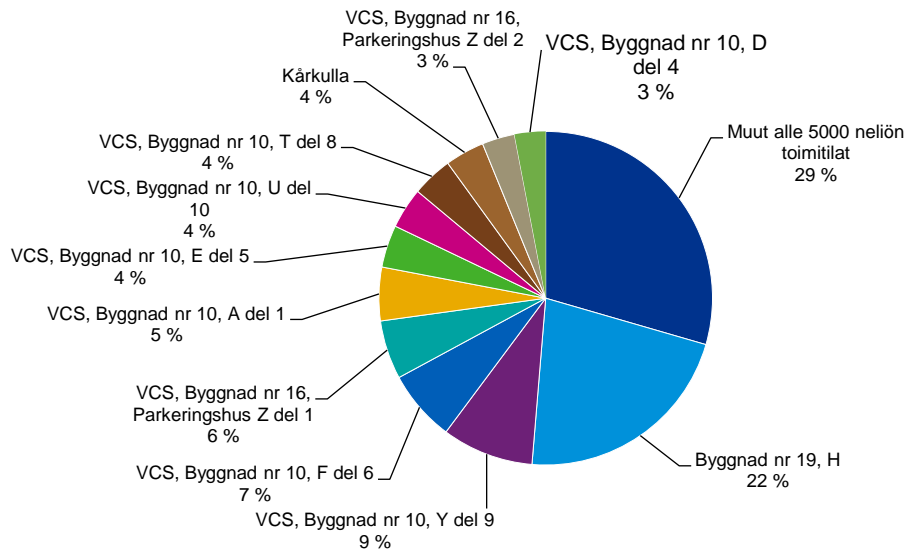


Alla kuvattuna erillisessä taulukossa vielä Kårkullan omistukset:

Rakennuksen nimi	Kunto	Rakennuksen nimi	Kunto
Sjömansgatan 4, Kristinestad - Gruppboende	Hyvä	Förstevägen 4, Bennäs - Snickeri	Huono
Sjömansgatan 4, Kristinestad - Ekonomibygnad	Hyvä	Kopparbackavägen 7, Bennäs - Drängstugan	Välttävä
Sjömansgatan 4, Kristinestad - Lusthus	Välttävä	Förstevägen 4, Bennäs - Bagarstugan	Huono
Sjömansgatan 4, Kristinestad - Radhus	Erinomainen	Förstevägen 4, Bennäs - Gruppboende	Tyydyttävä
Sjömansgatan 4, Kristinestad - Dagcenter	Erinomainen	Förstevägen 4, Bennäs - Förråd	Huono
Kronvikvägen 68, Sundom - Boende	Tyydyttävä	Förstevägen 4, Bennäs - Förråd	Huono
Kronvikvägen 68, Sundom - Lantgården/Dagcenter	Hyvä	Förstevägen 4, Bennäs - Förråd	Huono
Kronviksvägen 68, Sundom - Uteförråd	Hyvä	Förstevägen 4, Bennäs - Förråd	Huono
Kronvikvägen 68, Sundom - Garage/Förråd	Tyydyttävä	Förstevägen 4, Bennäs - Erikas stuga	Huono
Kronvikvägen 68, Sundom - Förråd/Lada	Tyydyttävä	Förstevägen 4, Bennäs - Matsal	Huono
Kronvikvägen 68, Sundom - Växthus	Erinomainen		
Kronvikvägen 68, Sundom - Jordkällare	Hyvä		
Pixnegränd 1, Malax - Boende	Välttävä		
Pixnegränd 1, Malax - Garage	Välttävä		
Bergstigen 5, Nykarleby - Boende	Huono		
Joupersgatan 1, Nykarleby - Dagcenter	Erinomainen		
Spirevägen 7, Jakobstad - Boende	Huono		
Södermalmsgatan 15, Jakobstad - Boende	Välttävä		
Södermalmsgatan 15, Jakobstad - Avfallsbyggnad	Huono		
Tavastgatan 22, Jakobstad - Gruppboende	Huono		
Tavastgatan 22, Jakobstad - Radhus	Huono		
Kvarnbacksvägen 4, Bennäs - Hus A	Välttävä		
Kvarnbacksvägen 4, Bennäs - Hus B	Välttävä		
Kvarnbacksvägen 4, Bennäs - Uteförråd	Huono		

Huutoniemen sairaalakampukselta siirretään palveluita Hietalahden sairaalakampuksen kiinteistöihin, joten Huutoniemen kampukselta vapautuu merkittävästi kiinteistöalaa muihin palveluihin tai kokonaan muihin käyttötarkoituksiin. H-talon valmistuttua hyvinvointialueella on tarkoituksena purkaa D- ja E rakennukset vuoden 2023 aikana, jolloin mm. patologia, sisätautien poliklinikka ja dialyysi siirtyvät toisiin tiloihin. Omistettujen kiinteistöjen yhteenlaskettu huoneistoala on noin 176 0500 m<sup>2</sup> (Kårkullan osuus 6 500 m<sup>2</sup>), josta uusi H-rakennus valmistuessaan kattaa yli 20 % (huoneistoala n. 37 000 m<sup>2</sup>), ja kaikkien omistuskiinteistöjen osalta myös tontit ovat Pohjanmaan hyvinvointialueen omistuksessa. Omistusrakennuksista hieman alle puolet ovat saneerattuja tai remontoituja, ja saneeraamattomien omistuskiinteistöjen keski-ikä on noin 24 vuotta. Hieman alle puolet omistuskiinteistöistä on osittain vuokrattu eri toimijoille eteenpäin, ja hyvinvointialueen vuokratuotot ovat talousarviossa 2022 noin 7,3 miljoonaa euroa.

## Pohjanmaan hyvinvointialueen omistustiinteistöjen huoneistoala

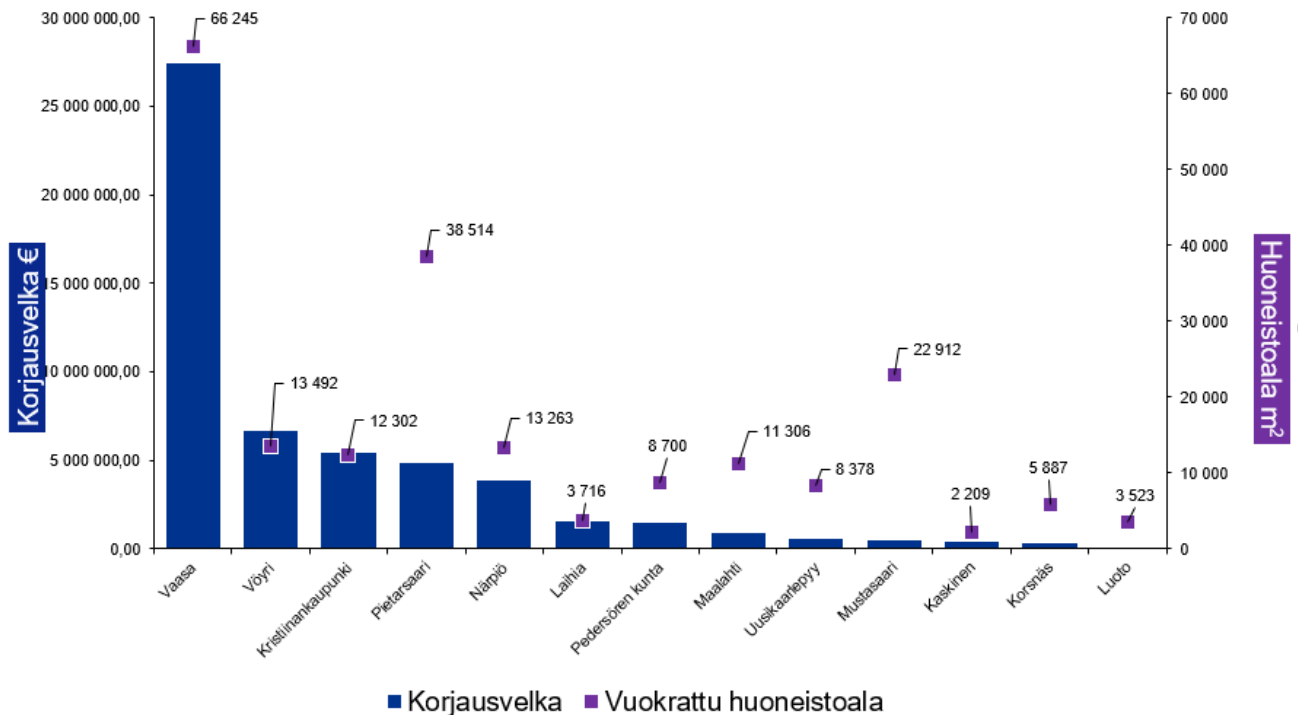


## 2.2. Vuokratut tilat

Pohjanmaan hyvinvointialueen vuokrakohteiden kiinteistösalkku on melko laaja, ja se sisältää noin 385 kohdetta eri puolelta Pohjanmaata. 60 % kohteiden vuokranantajista koostuu kunnista, 10 % yksityisistä toimijoista ja loput näiden yhdistelmistä ja välimuodoista. Hyvinvointialue on budjetoinut vuodelle 2022 vuokratuloja (sis. kiinteistövuokrat ja laitteistojen leasingkulut) 41,6 miljoonaa euroa, joka muodostaa noin 6 % koko hyvinvointialueen vuosittaisesta budjetista. Kuntien osalta on selvitetty kiinteistökohtainen korjausvelka, ja muilta vuokrattujen kiinteistöjen korjausvelkaa ei ole tiedossa. Kunnilta vuokrattujen kiinteistöjen yhteenlaskettu korjausvelka on noin 58 miljoonaa euroa, ja suurimmat korjausvelan muodostajat ovat:

- Terveyskeskukset (9,26 M€ / 16,03 % koko korjausvelasta)
- Toimistorakennukset, sisältää sosiaalipalveluita (9,25 M€ / 16,01 % koko korjausvelasta)
- Tehostetun palveluasumisen rakennukset (8,74 M€ / 15,14 % koko korjausvelasta)
- Muut terveydenhuoltorakennukset (5,29 M€ / 9,15 % koko korjausvelasta)

## Vuokrakiinteistöjen huoneistoala ja korjausvelka kunnittain



Kunta	Vuokrakiinteistöjen kunto (painotettu keskiarvo)	Korjausvelka per neliö
Vaasa	64,64	414,49
Vöyri	53,17	496,71
Kristiinankaupunki	71,53	444,95
Pietarsaari	68,80	126,52
Närpiö	63,49	295,70
Laihia	59,27	419,95
Pedersören kunta	81,61	173,34
Maalahti	81,81	82,60
Uusikaarlepyy	80,53	73,06
Mustasaari	82,25	22,04
Kaskinen	70,30	182,45
Korsnäs	0,48	55,97
Luoto	77,73	33,73

Taulukko ei sisällä Kärkullan kiinteistöjä, sillä niistä ei ole saatavilla ulkoisen toimijan kuntotarkoitusta. Myös Korsnäsin osalta painotetut keskiarvot puutteellisia.

Pohjanmaan hyvinvointialue on aikaisemmin toteuttanut ulkoisen toimijan kanssa vuokrakiinteistöjen kuntokartoituksen, jossa kiinteistöjen kuntoa arvioitiin kuntoluokkaprosentilla (0 % = purkukuntoinen, 100 % = erinomainen/juuri valmistunut). Koko Pohjanmaan alueen neliömääräinen painotettu keskiarvo asettuu 69 %:iin, mikä tarkoittaa tyydyttävää kuntotaso. Neliökohtainen korjausvelka on suurin Vöyrissä ja pienin Mustasaassa, ja kuntoarviot korreloivat melko hyvin neliökohtaisten korjausvelkojen kanssa. Todellisuudessa vuokrakiinteistöjen korjausvelka on paljon suurempi, sillä yllä olevan kuvaajan ja taulukon korjausvelkoihin on otettu huomioon ainoastaan vuokrattujen toimitilojen osuus koko kiinteistöjen korjausvelasta.

Korjausvelka ja kuntoarvio antaa osviittaa vuokrakiinteistöjen toimivuudesta ja viihtyisyydestä. Korjausvelan tarkastelun lisäksi tulevaisuudessa on hyvä ottaa huomioon vuokrasopimusten maturiteetti, soveltuvuus käyttötarkoitukseen, vajaakäyttöaste, sekä ylläpitokustannukset rakennusluokittain tai palveluittain.

## 2.3. Nykytilan haasteet

Pohjanmaan hyvinvointialueen käyttämiin ja hallinnoimiin kiinteistöihin liittyvät haasteet voidaan jakaa kokonaisuuksiin:

- Etenkin vuokrattujen kiinteistöjen määrä on hyvin korkea
- Kiinteistöissä ilmenee merkittävästi vajaakäyttöä
- Kiinteistöjen hallinnointiin on käytössä hyvin pieni määrä resursseja sekä tulevaisuuden yhteistyö kuntien kanssa

### Kiinteistöjen korkea määrä

Kun Pohjanmaan hyvinvointialueen kiinteistökokonaisuutta tarkastellaan aluekohtaisesti, jäsenkuntien välillä on melko paljon vaihtelevuutta. Vaasassa asuu merkittävä osa koko Pohjanmaan alueen väestöstä, mutta kaupunki on pinta-alaltaan pieni. Pienestä pinta-alastaan huolimatta Vaasassa on 104 vuokrakiinteistöä, joten hyvinvointialueen palvelutarjoaman ja kiinteistöjen suhteen kaupungissa on tunnistettavissa tarkemman tarkastelun potentiaalia. Kristiinankaupungissa sijaitsee vanha Selkämeren sairaala, mikä aiheuttaa hyvinvointialueelle merkittäviä vuokratkustannuksia. Närpiössä väestön monipuolinen kielikanta sekä laaja pinta-ala luovat erityispiirteitä hyvinvointialueelle kiinteistöjen näkökulmasta, ja Vöyrissä pitkä etäisyydet ovat johtaneet tilanteeseen, jossa kiinteistöjen määrä palveluiden saavutettavuuden turvaamiseksi on lisääntynyt.

Vuokrakiinteistöt verrattuna väestöön					
Kunta	Huoneistoala	Kiinteistöjen määrä	Väestö (2022)	Huoneistoala per asukas	
Vaasa	66 244,5	104	67 551	0,98	
Pietarsaari	38 513,8	54	19 066	2,02	
Mustasaari	22 912,3	21	19 453	1,18	
Närpiö	13 262,6	35	9 558	1,39	
Vöyri	13 492,0	20	6 388	2,11	
Kristiinankaupunki	12 301,6	20	6 404	1,92	
Maalahti	11 305,7	28	5 451	2,07	
Pedersören kunta	8 699,5	26	11 174	0,78	
Uusikaarlepyy	8 377,5	11	7 479	1,12	
Kruunupyy	8 238,8	13	6 416	1,28	
Korsnäs	5 887,0	10	2 068	2,85	
Laihia	3 715,5	14	7 996	0,46	
Luoto	3 522,9	11	5 534	0,64	
Kaskinen	2 209,0	7	1 278	1,73	

Edellisen sivun taulukosta nähdään vuokrakiinteistöjen osalta vertailulukuja kaupunkien väestöpohjaan. Taulukko ei ota huomioon Vaasassa sijaitsevia hyvinvointialueen omistuskiinteistöjä, sillä sairaalakampuksien alueella tarjotaan erikoissairaanhoidon koko hyvinvointialueelle, joten näiden huomioiminen laskennassa vääristäisi Vaasan tunnuslukuja. Joissain kaupungeissa sosiaalihuollon toimipisteet sijaitsevat edelleen kunnantaloissa tai -virastoissa, mitä ei voida kaikilta osin pitää optimitilanteena. Jokaisessa kohteessa on omat ylläpito-, tietohallinto-, siivous-, turvallisuus-, ja huoltokulut, joten kiinteistöjen määrällinen tarkastelu toisi hyvinvointialueelle säästöjä muutenkin kuin suorien vuokrien määrässä. Pietarsaaren korkeahkoa lukua selittää Pietarsaaren, Luodon, Uudenkaarlepyyn sekä Pedersören muodostama entinen yhteistoiminta-alue, jossa perusterveydenhoito, paikallisesti tuotettu erikoissairaanhoidon ja sosiaalihuolto tuotetaan laajalti Malmin sairaala-alueen kiinteistöissä. Myös Korsnäsissä käytetään paljon palveluita Maalahden alueella, ja Maalahden kunta omistaa Korsnäsin terveyskeskuksen.

### **Kiinteistöjen vajaakäyttö**

Haastatteluista korostui, että Pohjanmaan hyvinvointialueen kiinteistöissä ilmenee merkittävää vajaakäyttöä, mikä johtuu osittain vanhoista tilankäytön ratkaisuksista. Hyvinvointialueella ei ole kuitenkaan mittausdataa liittyen toimitilojen vajaakäyttöön. Hyvin monella hyvinvointialueen työntekijällä on käytössään oma työhuone, ja monitilamaisia ratkaisuja esiintyy hallinnollisessa käytössä olevissa rakennuksissa hyvin vähän. Pohjanmaan maantieteellinen muoto ja pitkät etäisyydet aiheuttavat niin ikään haasteita hyvinvointialueen toimitilahallinnolle, sillä lähipalveluiden saavutettavuus maakunnassa edellyttää suhteellisesti enemmän kiinteistöjä.

Hietalahdessa sijaitsevan Vaasan keskussairaalan uuden H-rakennuksen valmistumisen myötä Huutoniemen sairaala-alueelta vapautuu merkittävästi tiloja, joiden käytön suhteen tilanne on edelleen pohdinnassa. Vaasan kaupungin alueella on myös kaupungin pinta-alaan ja väestön sijaintiin verrattuna melko suuri määrä eri osoitteissa tapahtuvaa toimintaa, joten tiettyjen palveluiden keskittäminen vapautuviin tiloihin voisi tarjota joitakin vaihtoehtoja.

### **Kiinteistöjen hallinnan resurssit & yhteistyö kuntien kanssa**

Hyvinvointialueen kiinteistösalkku on erittäin laaja ja haastava kokonaisuus, jonka hallinnointiin on käytettävissä melko vähän henkilöresursseja. Selkeää työnjakoa on tällaisessa tilanteessa vielä vaikea määrittää, ja myös kuntien kiinteistö- ja toimitilaresurssitilanne ja sen suhde hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilahallinnointiin odottaa vielä jäsentymistä.

Hyvinvointialuemalliin siirryttäessä kunnat ovat joka tapauksessa uuden kokonaisuuden äärellä ja toimivat jatkossa vuokranantajina hyvinvointialueelle. Tämä on huomioitava liittyen vuokrakiinteistöjen yleiskuntoon, viihtyisyyteen ja käytettävyyteen, sillä kiinteistö- ja toimitilakanta on melko ikääntynyt, ja kohteiden remontointi ja uudelleensuunnittelu on kallista ja ao. investointien kohdentuminen vuokranmäärään olennainen tekijä.. Hyvinvointialueen ja kuntien tulee tulevaisuudessa osallistua hyvässä yhteistyössä vuokrakiinteistöjen kehitykseen ja ylläpitoon.

Hyvinvointialue on lakisääteisesti veloitettu vuokraamaan kiinteistöt kolmeksi vuodeksi kerrallaan. Sopimusehtoon lisätään yksi optiovuosi, jonka käyttämisestä yhtymän on ilmoitettava kunnalle kahden ensimmäisen sopimusvuoden aikana. Tehokas ja kohdennettu toimitila- ja palvelutarjoama edellyttää läpinäkyvää yhteistyötä ja jaettuja intressejä jäsenkuntien kanssa.

## 2.4.Suunnitellut investoinnit ja investointihankkeiden tilanne

Kohde	Toteutunut aikaisemmin	Talousarvio		Taloussuunnitelma			Investoinnin kokonaiskustannus
		2021	2022	2023	2024	2025	
<b>Saneeraukset</b>							<b>117 125 000</b>
F-rakennus	13 951 877	5 150 000	1 500 000	-	-	-	21 300 000
X-rakennuksen saneeraus	5 644 904	500 000	500 000	-	-	-	6 500 000
X-rakennus, uusi määräraha	-	-	500 000	-	-	-	500 000
C-rakennus	-	3 000 000	500 000	2 500 000	3 700 000	-	6 700 000
B-saneeraus	-	1 800 000	1 650 000	2 000 000	3 000 000	9 500 000	16 300 000
M-rakennus	45 971	3 350 000	3 350 000	-	-	-	3 500 000
M-rakennus, uusi määräraha	-	-	775 000	-	-	-	775 000
NO-muutostyöt	3 532 122	-	-	-	-	-	3 000 000
G-talo	128 981	2 400 000	1 900 000	-	-	-	2 500 000
G-rakennus, uusi määräraha	-	-	1 200 000	-	-	-	1 200 000
T-saneeraus	167 730	300 000	100 000	10 200 000	12 000 000	-	23 500 000
A-saneeraus	-	-	100 000	500 000	5 000 000	15 000 000	31 000 000
Fasadäändring, gröna skjulet	-	-	100 000	-	-	-	100 000
Julkisivukorjauksia	-	50 000	50 000	-	-	-	250 000
<b>Uudishankkeet</b>							<b>145 600 000</b>
H-uudisrakennus	65 558 424	53 100 000	17 000 000	156 000	108 000	60 000	105 000 000
H-uudisrakennus KSL	-	1 000 000	3 540 000	-	-	-	25 000 000
Infran siirto	164 650	2 000 000	1 000 000	-	-	-	9 800 000
Automaatiotekniikka	-	-	1 600 000	-	-	-	5 500 000
Taidetta	-	80 000	220 000	-	-	-	300 000
<b>Yhteensä</b>							<b>262 725 000</b>

Pohjanmaan hyvinvointialue on budjetoinut talousarviossaan vuodelle 2022 investointikuluja 57 miljoonaa euroa, joista hieman vajaa puolet kohdistetaan Hietalahden H-talon valmistumiseen. Muihin kiinteistöjen saneerauksiin ja muutoksiin kohdistetaan summasta 13,3 miljoonaa euroa. H-talon lisäksi, merkittävin investointi vuodelle 2022 on M-rakennuksen saneeraus, jonka tarkoitus on tukea H-talon tuomaa henkilöstön lisäystä Vaasan keskussairaalan alueella. Muita jatkuvia kiinteistöihin liittyviä investointeja ovat G-talon remontti ja F-osan saneeraus, ja näihin hankkeisiin on budjetoitu yhteensä projektien elinkaarien ajalla noin 25 miljoonaa euroa. Kokonaisinvestointimäärään kuuluu myös laitehankinnat sekä IT-järjestelmät, joita ei oteta taulukossa huomioon. Kyseiset investoinnit ovat hyväksytyt Vaasan sairaanhoitopiirin toimesta.

# 3. Väestön kehitys ja palvelutuotannon kysyntä

Tässä osiossa selvitetään Pohjanmaan hyvinvointialueen väestön nykytilanne sekä arvioidaan laskennallisesti tulevaisuuden palvelutarvetta. Fyysisillä palvelutarpeilla on omilta osin suora vaikutus kiinteistöjen tulevaisuuden tarpeisiin. Tiedot pohjautuvat Miten Pohjanmaa voi -selvitykseen sekä Tilastokeskuksen, Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) tuottamiin tilastoihin. Taulukoissa, kuvaajissa ja laskuissa on otettu huomioon kaikki kunnat, jossa Pohjanmaan hyvinvointialueella on toimintaa.

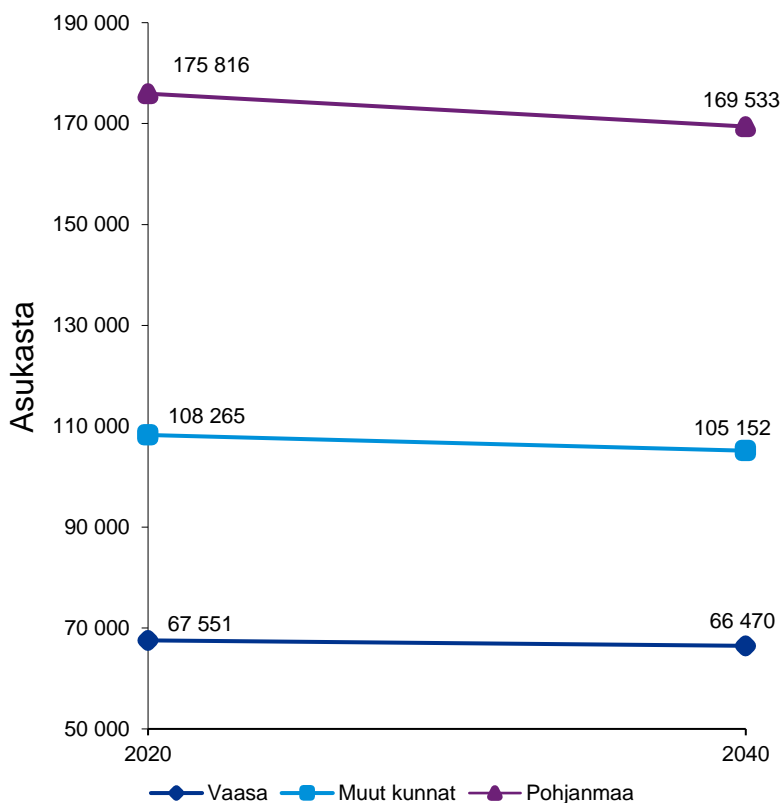
## 3.1. Ikä- ja väestöjakauma Pohjanmaan hyvinvointialueella

Vuoden 2020 lopulla Pohjanmaalla asui noin 176 000 henkilöä, ja suurimmassa osassa maakunnan kunnissa ja kaupungeissa on odotettavissa väestön tasaista laskua tulevilla vuosikymmenillä. Kuvasta 1 huomataan, että Pohjanmaalla väestön määrä vähenee vuoteen 2040 mennessä. Väestön määrä laskee sekä suurimmassa kaupungissa Vaasassa että lähes kaikissa muissa pienemmissä kunnissa. Vuosien 2020–2040

ennustetut väestönmuutokset ovat:

- Koko Pohjanmaa: -3,70 %
- Vaasa: -1,60 %
- Muut kunnat: -2,87 %

**Pohjanmaan väestöennuste vuoteen 2040 mennessä**



SOTE-uudistukseen liittyen tällä on vaikutusta palvelutarjoamaan sekä hyvinvointialueen rahoitukseen. Väestön odotetaan kasvavan koko Manner-Suomessa 0,7 % vuoteen 2040 mennessä, joten Pohjanmaa näyttäytyy muiden pienempien maakuntien mukaisesti muuttotappiomaisena maakuntana, kun väestön muuttoliike Etelä-Suomen kasvukeskuksiin kiihtyy. Myös Pohjanmaan sisäistä muuttoliikettä odotetaan tapahtuvan jonkin verran, joskin tässä selvityksessä sitä ei olla otettu huomioon.

Taulukosta ilmenee kuntakohtaiset väestön muutokset Pohjanmaan alueella sekä koko Suomessa. Suurimmat muuttotappiopaikkakunnat ovat Kristiinankaupunki, Vöyri, Kruunupyy, Korsnäs sekä Laihia.

Alue	2020	2040	%-muutos
Kristiinankaupunki	6 404	5 251	-18,00 %
Vöyri	6 388	5 366	-16,00 %
Kruunupyö	6 416	5 582	-13,00 %
Korsnäs	2 068	1 841	-11,00 %
Laihia	7 996	7 196	-10,00 %
Pietarsaari	19 066	17 541	-8,00 %
Uusikaarlepyö	7 479	6 955	-7,00 %
Maalahti	5 451	5 124	-6,00 %
<b>Pohjanmaa</b>	<b>175 816</b>	<b>169 533</b>	<b>-3,70 %</b>
Mustasaari	19 453	18 986	-2,40 %
Vaasa	67 551	66 470	-1,60 %
Närpiö	9 558	9 558	0,00 %
<b>Koko Suomi</b>	<b>5 533 793</b>	<b>5 572 530</b>	<b>0,70 %</b>
Pedersöre	11 174	11 397	2,00 %
Kaskinen	1 278	1 304	2,00 %
Luoto	5 534	6 751	22,00 %

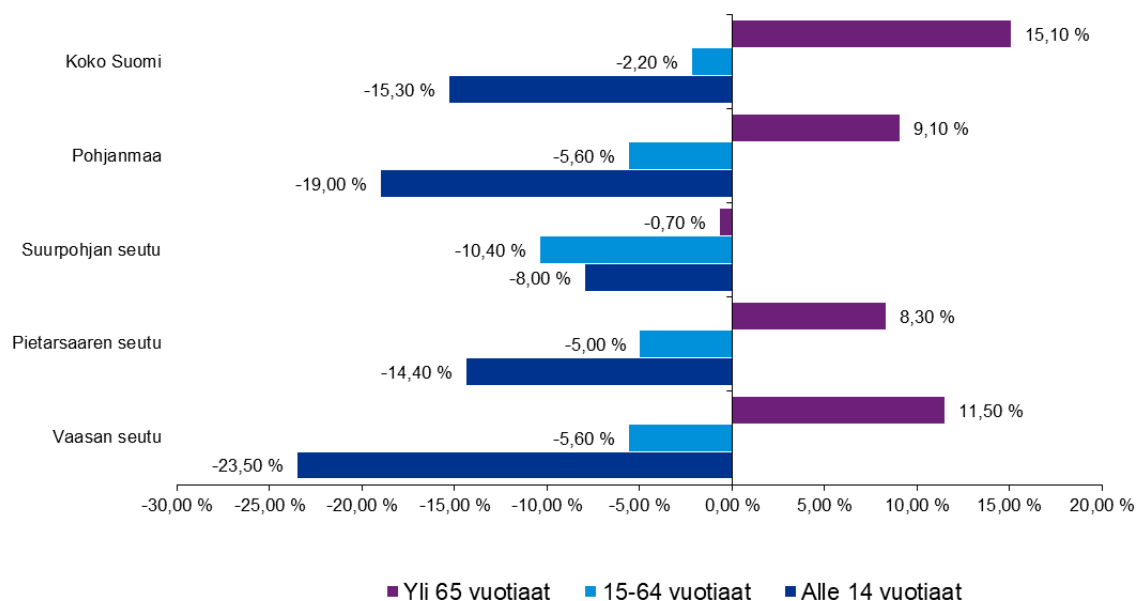
### 3.2. Pohjanmaan hyvinvointialueen arvioitu palvelutarve tulevaisuudessa

Sosiaali- ja terveyspalveluiden palvelutarpeen suhteen on syytä tarkastella Pohjanmaan väestörakenteen jakaumia. Pohjanmaalla yli puolet väestöstä (50,7 %) on ruotsinkielisiä, ja 41,9 % maakunnan asukkaista puhuu suomea äidinkielenä. Myös muunkielisten osuus Pohjanmaan alueella on merkittävä (7,5 % väestöstä), Närpiön ollessa suurin yksittäinen vieraskielisten asuinpaikkakunta (17,2 % väestöstä) ja Laihian pienin (1,7 %). Ulkomaalaistaustaisen väestön määrä on nelinkertaistunut Pohjanmaalla 2000-luvulla, ja ainoastaan Uudellamaalla ja Ahvenanmaalla ulkomaalaistaustaisen väestön osuus on suurempi kuin Pohjanmaalla. Kuntiin ja valtakunnalliseen keskiarvoon verrattuna, ja tämän lisäksi Kaskinen on ainoa kaupunki, jossa työikäisten (15–64-vuotiaat) osuus on alle puolet koko paikkakunnan väestöstä.

Ikäjakoma vuonna 2020	Väestö	0-14 vuotiaat	%-osuus	15-64 vuotiaat	%-osuus	Yli 65 vuotiaat	%-osuus
Kaskinen-Kaskö	1 278	143	11,19 %	602	47,10 %	533	41,71 %
Korsnäs	2 068	299	14,46 %	1 165	56,33 %	604	29,21 %
Kristinestad-Kristiinankaup.	6 404	761	11,88 %	3 293	51,42 %	2 350	36,70 %
Kronoby-Kruunupyö	6 416	1 080	16,83 %	3 663	57,09 %	1 673	26,08 %
Laihia-Laihela	7 996	1 586	19,83 %	4 534	56,70 %	1 876	23,46 %
Larsmo-Luoto	5 534	1 625	29,36 %	3 098	55,98 %	811	14,65 %
Malax-Maalahti	5 451	827	15,17 %	3 053	56,01 %	1 571	28,82 %
Korsholm-Mustasaari	19 453	3 830	19,69 %	11 291	58,04 %	4 332	22,27 %
Närpes-Närpiö	9 558	1 507	15,77 %	5 307	55,52 %	2 744	28,71 %
Pedersöre	11 174	2 632	23,55 %	6 487	58,05 %	2 055	18,39 %
Jakobstad-Pietarsaari	19 066	2 948	15,46 %	11 101	58,22 %	5 017	26,31 %
Nykarleby-Uusikaarlepyö	7 479	1 373	18,36 %	4 185	55,96 %	1 921	25,69 %
Vaasa-Vasa	67 551	10 127	14,99 %	43 493	64,39 %	13 931	20,62 %
Vörä-Vöyri	6 388	1 109	17,36 %	3 562	55,76 %	1 717	26,88 %
<b>Österbotten-Pohjanmaa</b>	<b>175 816</b>	<b>29 847</b>	<b>16,98 %</b>	<b>104 834</b>	<b>59,63 %</b>	<b>41 135</b>	<b>23,40 %</b>
<b>Koko Suomi</b>	<b>5 533 793</b>	<b>860 861</b>	<b>15,56 %</b>	<b>3 416 994</b>	<b>61,75 %</b>	<b>1 255 938</b>	<b>22,70 %</b>



## Ikärakenteen muutos vuoteen 2040 mennessä



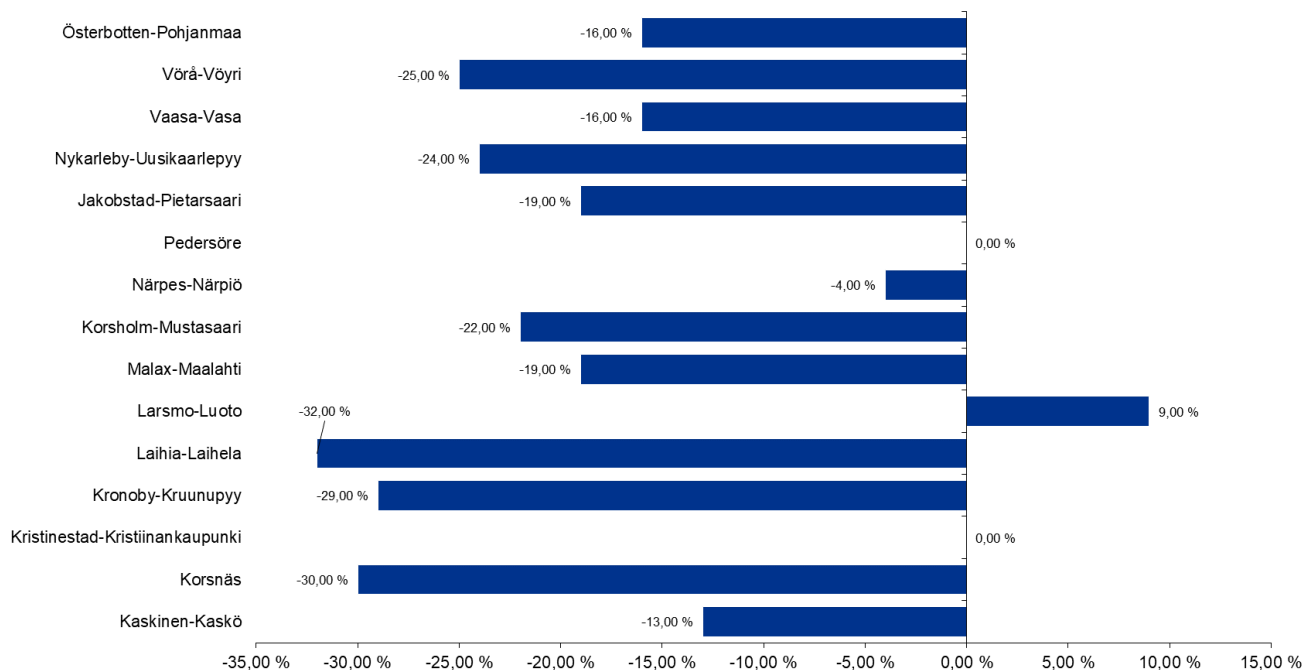
Yleisesti voidaan todeta, että Pohjanmaan ikäjakauma on hieman haastavampi kuin maan keskiarvo. Kaskisissa ja Kristiinankaupungissa yli 65-vuotiaiden osuus on merkittävästi suurempi muihin kuntiin ja valtakunnalliseen keskiarvoon verrattuna, ja tämän lisäksi Kaskinen on ainoa kaupunki, jossa työikäisten (15–64-vuotiaat) osuus on alle puolet koko paikkakunnan väestöstä.

Yllä olevasta kuvaajasta huomataan, että Pohjanmaa noudattaa maakuntana valtakunnallista [SH1]trendiä liittyen väestöpohjan ikääntymiseen. Vuoteen 2040 mennessä alueella odotetaan olevan noin 10 % enemmän yli 65-vuotiaita verrattuna nykytilaan. Alapuolella olevassa taulukossa on laskennallisesti arvioitu tehostetun palveluasumisen tarvetta ja sen muutosta 2020–2040 Pohjanmaan alueella. Laskelmassa on käytetty oletusta, jossa ikäluokan suhteellinen osuus em. tarpeelle pysyy samana. Pohjanmaalla tämä tarkoittaisi vuoteen 2040 lähes 1800 uutta tehostetun palveluasumisen yli 65-vuotiasta asiakasta. Tosiasiallisesti määrä on ainoastaan laskennallinen, johon kyetään vaikuttamaan nykytilanteessa ennaltaehkäisevin keinoin.

Tehostetun palveluasumisen tarve-ennuste					
	Osuus ikäluokasta	2020	2040	Muutos (määrä)	Muutos (%)
65-74 vuotiaat	0,80 %	329	366	37	10,15 %
75-84 vuotiaat	4,10 %	787	1 132	345	30,52 %
Yli 85 vuotiaat	18,50 %	1 539	2 927	1 388	47,41 %
<b>Yhteensä</b>		<b>2 655</b>	<b>4 425</b>	<b>1 770</b>	<b>40,00 %</b>

Alle 14-vuotiaiden lasten ja nuorten määrä tulee pienemään Pohjanmaan alueella vuoteen 2040 mennessä, mikä suoraan neuvolapalveluiden, koulukuraattoreiden, -terveystarkastusten, lastensuojelun ja hammashoidon palvelutarpeeseen.

#### Alle 14-vuotiaiden suhteellinen muutos Pohjanmaalla 2020-2040



Lasten ja nuorten määrä vähenee kaikissa Pohjanmaan kunnissa pl. Luodossa kaupungin korkean syntyvyyden vuoksi. Lapsille ja nuorille suunnattuja palveluita tuotetaan pääsääntöisesti hyvinvointialueen vuokrakiinteistöissä, joista iso osa sijaitsee erilaisten hoito- tai oppilaitosten yhteydessä. Hammashuollon suhteen haastatteluissa toistuvasti painotettiin liikkuvien palveluiden mahdollisuutta kunnissa, jolloin koulu- ja päiväkotikäisten ei tarvitse olla riippuvaisia julkisesta liikenteestä, huoltajien kyydeistä tai koulukyydeistä. Mobiilit palvelut vähentävät tilankäytön tarpeita ilman, että lähipalveluista luovuttaisiin.

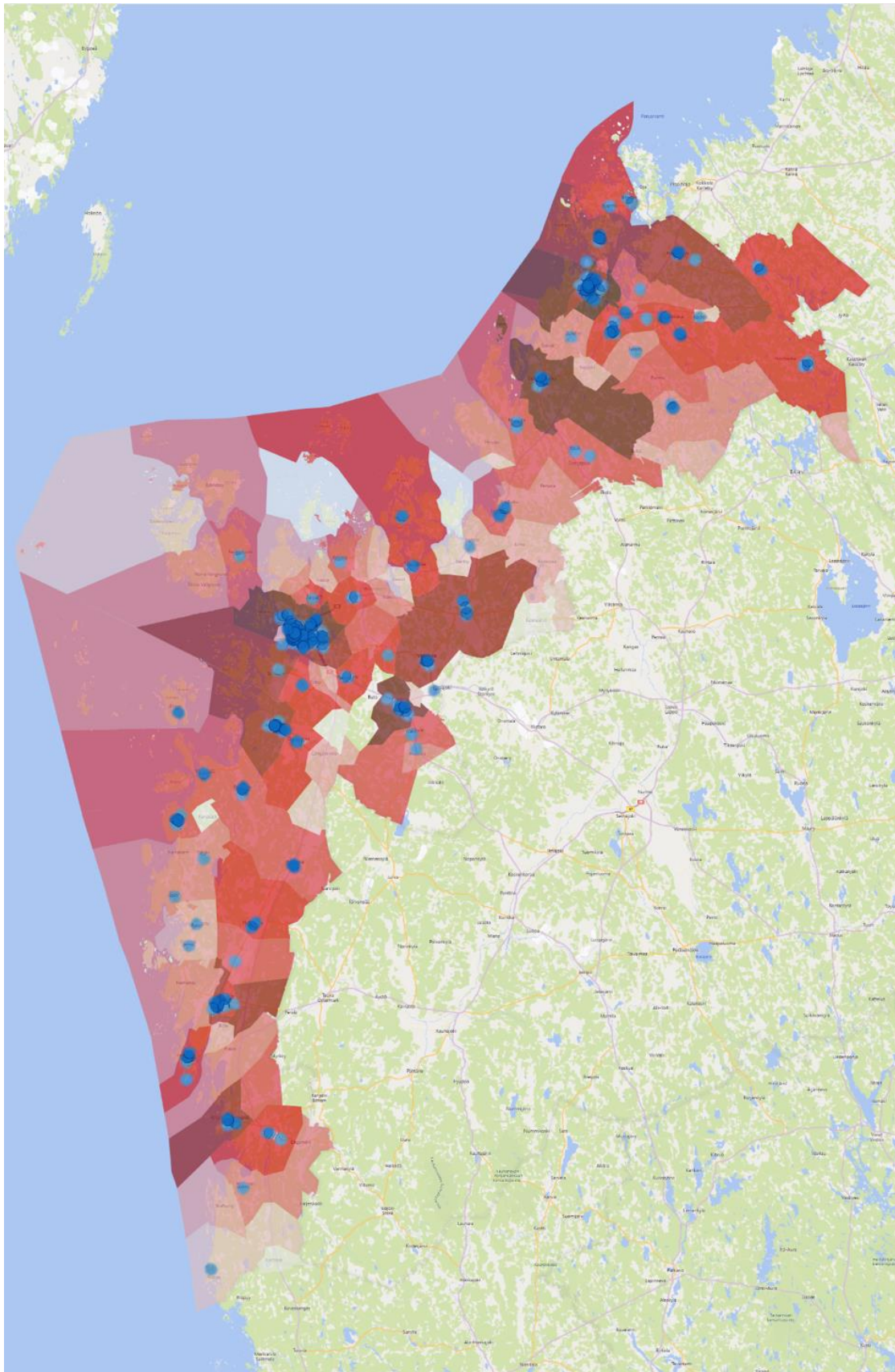
### 3.3. Fyysisten palveluiden saavutettavuus<sup>[SH2]</sup><sup>[SH3]</sup>

Pohjanmaan alueella noin 82 prosenttia asukkaista asuu alle tunnin ajomatkan päässä keskussairaalaan, ja lähes poikkeuksetta kaikilla asukkailla on yli kahden tunnin ajomatka yliopistolliseen keskussairaalaan. Vuonna 2015 tehdyn valtioneuvoston selvityksen mukaan Pohjanmaalla 61 % väestöstä on alle 5 minuutin, 26 % 5–10 minuutin ja ainoastaan 13 % yli 10 minuutin ajomatkan päässä terveysasemasta. Yli 30 min ajomatkan etäisyydellä asuvien osuus on maakunnassa hyvin pieni, joten yleisesti voidaan todeta, että Pohjanmaalla terveysasemat ovat hyvin saavutettavissa. Valtakunnallisesti vastaavat luvut ovat alle 5 min (63 %), 5–10 min (27 %) ja yli 10 min (10 %), joten Pohjanmaan terveysasemien saavutettavuus on hyvin linjassa koko Suomen tasoon. Saman selvityksen mukaan, keskimääräinen asiointimatka terveysasemalle on Pohjanmaalla 4,4 km valtakunnallisen keskiarvon ollessa 3,9 km. Erityistason sairaanhoidon suhteen

Pohjanmaan hyvinvointialue tukeutuu jatkossakin Turun yliopistolliseen keskussairaalaan (TYKS), ja tämä lisää pohjanmaalaisten erikoissairaanhoidon ja terveyskeskuskäyntien yhteenlasketun asukaskohtaisen matkasuoritteen 130 kilometriin. Sosiaalipalveluiden osalta palvelut tuotetaan terveyskeskuksissa sekä kaupunkien ja kuntien virastoissa sekä Vaasassa useissa eri toimipisteissä (osa yksityisiltä vuokratuissa tiloissa), joten niiden saavutettavuuden voidaan olettaa olevan samalla tasolla kuin terveydenhoidon.

Vaasa ja Mustasaari aloittavat kuntien yhteisen alueellisen joukkoliikenteen toiminnan elokuussa 2022, mikä helpottaa asiointia ilman autoa. Julkinen liikenne muissa Pohjanmaan kunnissa ei ole samalla tasolla, ja asiointi tapahtuu pitkälti omalla autolla tai KELA:n korvaamilla kyydityksillä.

## Pohjanmaan alueen asukasluku postinumeroittain sekä hyvinvointialueen toimitilaverkko



- 0-100
- 101-200
- 201-300
- 301-500
- 501-2000
- 2001-4000
- 4001-10000
- 10000 +

