



Pohjanmaan hyvinvointialueen toimitilastrategia

Aluehallitus 26.09.2022 § 114
2125/00.02.01.00/2022

Valmistelija Kinnunen Marina

Lisätietoja: puhelinnumero: 044 323 1808, etunimi.sukunimi@ovph.fi

Pohjanmaan hyvinvointialueen toimitilastrategia on valmistunut syksyn 2022 aikana. Toimitilastrategia koostuu nykytilaselvityksestä sekä toimitilastrategiasta.

Nykytilaselvityksestä ilmenee, että Pohjanmaan hyvinvointialueella on 1.1.2023 alkaen käytettävissään yli 400.000 m²:n huoneistoala 7 toimialalla. Yli puolet toimitiloista sijaitsee Vaasassa. Nykytilaselvityksestä ilmenee myös kiinteistötyyppi, ikä, kunto, maantieteellinen sijainti, Pohjanmaan väestörakenne ja kiinteistöjen saavutettavuus. Nykytilaselvityksen suhteen on tärkeä huomioida, että se on valmistunut jo keväällä 2022, tarkat tiedot hyvinvointialueen toimitiloista työstetään juuri tällä hetkellä Modulo ohjelmaan, jonka kautta saadaan sitten tarkempi ja päivittyvä tieto olemassa olevista tiloista ja niiden käytöstä. Nykytilaselvitystä ei ole siis päivitetty, se toimii taustatietona.

Toimitilastrategia tukee palvelu- ja palveluverkkostrategian muodostamista sekä toimii ohjeellisena dokumenttina Pohjanmaan hyvinvointialueen vuosittaisen talousarvion laadinnassa sekä budjetointiprosessissa. Palvelustrategiassa määritellään hyvinvointialueen tuottamat palvelut, sekä palveluiden tuottamisen lähtökohtaiset kanavat ottamatta aluksi kantaa siihen, missä kiinteistössä palvelut mahdollisesti tuotetaan. Palvelukanavien määrittely sisältää fyysisesti tuotettavien palveluiden ohella mm. digitaalisesti järjestettävät palvelut sekä liikkuvat palvelut.

Palvelustrategia jalkautetaan palveluverkkostrategiaksi, jossa määritetään palveluverkon rakenne ennen kaikkea palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta. Palveluverkkostrategian pohjalta edelleen määritellään valitun palvelu- ja toimitilaverkoston tilojen sijainnilliset, laadulliset ja mitoitukselliset tavoitteet.

Toimitilastrategia perustuu Pohjanmaan hyvinvointialueen visioon ja strategiaan. Perusajatuksena on, että etusijalla ovat laadukkaat palvelut Pohjanmaan asukkaille.

Toimitilavisio ja sen tavoitteet ovat seuraavat:

- Palvelukeskeisyys kiinteistö- / tilakeskeisyyden sijaan
- Tilojen turvallisuus, toimivuus ja viihtyisyys asiakkaiden sekä henkilökunnan näkökulmasta
- Innovatiivisuus ja edelläkävijyys mm. liikkuvien palveluiden, digipalveluiden, monitilaratkaisujen osalta
- Palveluiden saavutettavuus asuinpaikasta ja äidinkielestä riippumatta
- Laadukkaiden ja saavutettavien palveluiden tuottamisen edellytysten varmistaminen kokonaistaloudellisella kiinteistöjohtamisella yhteistyössä kuntien ja muiden vuokranantajien kanssa
- Hyvinvointialueen toimitilavision toimeenpanon eri osa-alueilla huomioidaan Suomen hiilineutraalisuustavoitteiden toteuttaminen

Toimitilakustannukset muodostavat merkittävän osan hyvinvointialueen kokonaiskustannuksista. Kustannusten kokonaistaso vaikuttaa suoraan siihen, kuinka paljon hyvinvointialueella on varoja varsinaisten palveluiden tuottamiseen. Kiinteistötalous voidaan jakaa Pohjanmaan hyvinvointialueen kannalta ennen kaikkea kolmeen merkittävään näkökulmaan: Kiinteistöjen ylläpito- ja vuokrakustannusten hallintaan, kiinteistöihin sidotun pääoman hallinta ja kiinteistörahoitus sekä kiinteistöjen investointi- ja



kehityspolitiikka. Toimitilastrategiassa on nostettu toimenpiteitä joihin hyvinvointialueella tulisi sitoutua, jotta pystytään tunnistamaan tehostamispotentiaalia ja sen saavuttamiseen tarvittavia käytännön toimenpiteitä. Nykyisten tilojen ylläpitokustannusten säästöpotentiaalin määrittelyn ohella toinen keskeinen säästömahdollisuus liittyy uuden palveluverkkostrategien mukaisten tilojen tilatehokkuuteen, jota pyritään olennaisesti kehittämään nykytilanteesta.

Siirtymäkaudella 2023-2026 muokataan hyvinvointialueen kiinteistöhallintoa, tehostetaan kiinteistöjen kunnossapitoa ja määritellään tavoitteet kiinteistöverkoston yksittäisille kiinteistöille.

LIITE: Toimitilastrategia
LIITE: Nykytilaselvitys

Hyvinvointialuejohtaja Kinnunen Marina

ehdottaa, että

1. hallitus hyväksyy toimitilastrategian ja lähettää strategian aluevaltuustolle päätettäväksi.
2. antaa virkamiehille tehtäväksi kiinteistöjen ylläpidon nykytilan selvittämisen ja kehittämissuunnitelman laadinta
3. Palveluverkkostrategian työn käynnistäminen kun palvelustrategia on hyväksytty
4. Akuuteimpia ratkaisuja edellyttävien kiinteistöjen toimenpidevaihtoehtojen arviointi
5. Hyvinvointialueen kiinteistöjohtamisen organisaation muodostaminen
6. Kiinteistöihin liittyvän mittauksen ja tunnuslukujen kehittäminen
7. Nykyisten toimitilojen käyttäjätyytyväisyyskyselyn tekeminen

Päätös:

Hyväksyttiin hyvinvointialuejohtajan ehdotuksen mukaisesti. Strategia viedään valtuustolle päätettäväksi.