



## Kiinteistö- ja toimitilasuunnitelma

Aluehallitus 15.05.2023 § 146  
609/00.01.02/2023

Valmistelija Ulf Stenbacka  
Pia-Maria Sjöström  
Lisätietoja: puhelinnumero: 040 669 2001 (US), 040 184 1597 (P-MS),  
etunimi.sukunimi@ovph.fi

Hyvinvointialueella on nykyään toimintaa yli 500 rakennuksessa. Niistä 58 on hyvinvointialueen omistuksessa. Loput on vuokrattu kunnilta, yksityishenkilöiltä ja yrityksiltä. Kuntien kanssa tehdyillä vuokrasopimuksilla on vuoden irtisanomisaika ja ne ovat voimassa 3 vuotta. Niin ollen kuntien sopimukset voidaan irtisanoa aikaisintaan 31.12.2024. Käyttöön voidaan ottaa yksi optiovuosi. Vuodeksi 2023 on budjetoitu runsaan 45 M€:n vuokrat.

Tulevina vuosina tehdään mittava työ kiinteistöjen käytön optimoimiseksi siten, että ne vastaavat toiminnan tarpeita sekä sijainnin että toiminnallisuuden osalta. Hyvinvointialueen palveluverkostotyö toimii ohjenuorana tässä prosessissa. Toimintoja keskitetään, jotta saavutetaan kustannussäästöjä ja synergiaetuja yhteisissä tiloissa toimittaessa. Tämä tarkoittaa keskittämistä ns. paikallisesti, eli ei pyritä heikentämään lähipalveluita.

Palveluverkostosuunnitelman tuella voidaan kiinteistönomistajien kanssa aloittaa suunnittelu ja neuvottelut tulevaisuutta varten. Kiinteistöjen jako lyhyisiin, keskipitkiin ja pitkiin sopimuksiin katsotaan tarkoituksenmukaiseksi sekä meille vuokralaisena että vuokranantajille. Pidemmällä sopimuksilla vuokranantaja voi investoida kiinteistöihinsä turvallisemmin ja pitää ne sellaisessa kunnossa, että ne täyttävät vaatuksemme toiminnallisuuden, työturvallisuuden ja esteettömyyden osalta. Valmistelussa on tällä hetkellä myös linjausdokumentti hyvinvointialueen sitoutumisesta vuokrakohteisiin.

Aluevaltuusto hyväksyi toimitilastrategian 16.12.2022 § 114.

Aluevaltuuston hyväksymässä toimitilastrategiassa nostettiin esille, että tilantarpeiden määrittelyn aikaansaamiseksi palveluverkkostrategian pohjalta edelleen määritellään valitun palvelu- ja toimitilaverkoston tilojen sijainniset, laadulliset ja mitoitukselliset tavoitteet. Tämän asiakokonaisuuden alle kuuluvat mm. tilojen toiminnallisuus valittuun käyttötarkoitukseen, niiden tekniset kuntovaatimukset, esteettömyys, viihtyisyys ja tilatehokkuus, sekä luonnollisesti sijainti.

Tilantarpeiden määrittelyn kautta kiinteistöstrategia konkretisoituu lopulta kiinteistöjen luokitteluun sen mukaisesti:

- mitkä tilat ovat tarpeen pitkällä ja / tai lyhyellä tähtäimellä palveluiden tuottamiseksi / hyvinvointialueen henkilöstön työskentelytiloiksi;
- mikä on tilojen tarkoituksenmukainen hallintamuoto (esim. oma, vuokra, muu omistus- tai rahoitusmuoto);
- millaisia investointeja mahdollisesti tarvitaan tilojen muuntamiseksi palvelustrategian mukaisiin käyttötarkoituksiin; ja
- mistä tiloista mahdollisesti halutaan luopua.

Valtuusto antoi viranhaltijoille tehtäväksi kiinteistöjen ylläpidon nykytilan selvittämisen ja kehittämissuunnitelman laadinnan. Tätä työtä on ryhdytty tekemään viranhaltijavalmisteluna kiinteistö- ja toimitilatyöryhmässä toimialoittain. Tavoitteena on määrittellä toimitiloille 3, 10 ja 15 vuoden tavoitteet.

Aluevaltuusto antoi viranhaltijoille tehtäväksi myös hyvinvointialueen kiinteistöjohtamisen organisaation muodostamisen. Tällä hetkellä kiinteistöjohtamisen organisaatio on vielä muodosteilla. Oikeiden tehtävänkuvien ja prosessien luominen on työn alla. Viidensadan



rakennuksen haltuunotto ja hallinnointi on osoittautunut haastavammaksi kuin aluksi arvioitiin. Vuokrauspäällikön rekrytointi on meneillään ja se tulee helpottamaan tilannetta.

Monta prosessia on kehityksen alla, mm. sisään- ja ulosvuokraus, muutto ja sisäilmahaasteiden prosessi. Kiinteistöihin liittyvän mittauksen ja tunnuslukujen kehittäminen on ollut keskustelussa kiinteistö- ja toimitilatyöryhmässä useamman kerran, ja tällä hetkellä mittareiksi on määritelty seuraavat:

- Toimitilakustannusten osuus organisaation kokonaiskustannuksista, %
- Henkilöstö- ja asiakastytyväisyys
- Käytössä olevien tilojen määrä
- Energiankulutus, päästöttömän energian käyttö, %
- Vuokrakustannukset toimialoittain

Joidenkin mittareiden osalta on helpompaa löytää dataa, kun taas esim. asiakastytyväisyys vaatii enemmän työstämistä. Mittareita kehitetään jatkuvasti ja lista muokkautuu ajan mittaan.

Nykyisten toimitilojen käyttäjätyytyväisyyskyselyn tekeminen on myös työn alla ja sitä pilotoidaan ennen kuin se toteutetaan koko organisaatiossa.

Hyvinvointialueen on laadittava järjestämislain §29 mukaisesti vuosittain selvitys hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon ja hyvinvointialueen talouden tilasta. Selvitykseen on myös sisällytettävä hyvinvointialueen alustava esitys hyvinvointialueesta annetun lain 16 §:ssä tarkoitetuksi investointisuunnitelmaksi. Virkamiehet työstävät tällä hetkellä tätä selvitystä, mutta lopullinen investointisuunnitelma voidaan tehdä vasta kun tulevaisuus- ja sopeuttamisohjelmalinjaukset on tehty.

#### **Hyvinvointialuejohtaja Kinnunen Marina**

ehdottaa, että hallitus

- merkitsee tiedoksi kiinteistö- ja toimitilasuunnitelman
- antaa viranhaltijoille tehtäväksi valmistella päälinjaukset vuokra-aikoihin

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjaan merkittiin, että toimitilajohtaja Ulf Stenbacka oli läsnä asian käsittelyssä antamassa tietoja asiasta.