



## Suunnitelma fyysisen palveluverkon kehittämisestä

Aluehallitus 17.06.2024 § 131

3599/00.01.02.01/2024

Valmistelija Sjöström Pia-Maria  
Lisätietoja: puhelinnumero: 040 184 1597, etunimi.sukunimi@ovph.fi

Pitkäaikaissuunnitelma fyysisen palveluverkon kehittämiseksi on laadittu hyvinvointialueen palvelustrategian, kiinteistöstrategian ja tulevaisuus- ja sopeuttamisohjelman mukaisesti. Suunnitelmasta on keskusteltu yksittäin jokaisen kunnan kanssa alkukesästä. Suunnitelmassa käydään läpi kuntakohtainen ja alueellinen kiinteistöjen tarve koskien nykyisiä kohteita ja tulevia tarpeita. Lisäksi suunnitelmaan sisältyy nykytilan analyysi ja kannanotto hyvinvointialueen ja kuntien ja kuntayhtymien välisten määräaikaisten vuokrasopimusten uudelleen neuvottelusta. Toimintaan kohdistuu kuitenkin suuria muutoksia, ja nykytilanteessa on mahdotonta ennustaa kaikkia tilatarpeita edes seuraavan viiden vuoden ajaksi.

**Tausta:** Hyvinvointialueella oli huhtikuussa 2024 vajaat 500 kiinteistöä, kiinteistöjen pinta-ala oli 2,46 m<sup>2</sup>/asukas, mikä on noin 25 prosenttia maan keskiarvoa korkeampi. Hyvinvointialue omistaa runsaat 10 prosenttia kiinteistömässään ja loppuja vuokrataan etenkin kunnilta, kuntayhtymiltä ja kunnallisilta kiinteistöyhtiöiltä. Kiinteistömässä vaihtelee kunnittain (0,85–2,91 m<sup>2</sup>/asukas) osin väestörakenteen ja ostopalvelujen osuuden vaihtelun vuoksi, mutta eniten siksi, että hoito ja palvelut on aiemmin järjestetty eri tavoin. Hyvinvointialue tarvitsee monipuolisia tiloja, joita voidaan muunnella palvelustrategian mukaan, ja jotta voidaan reagoida väestörakenteen muutoksiin. Tarvitaan myös valmiuksia siihen, että suunnitellut teollisuuden investoinnit saattavat vaikuttaa palvelutarpeeseen. Samaan aikaan käyttäjäystävällisten digitaalisten ja liikkuvien palvelujen kehittäminen muuttaa pitkällä aikavälillä fyysisten toimintapisteiden tarvetta.

Kuntien ja kuntayhtymien kanssa on solmittu vuokrasopimukset voimaanpanolain (616/2021) 22. §:n mukaisesti 31.12.2025 saakka, ja niissä on optio vuodelle 2026. Vuokra-asetuksen mukaan vuokraan kuuluu 6 prosentin pääoman tuotto. Vuodesta 2026 kunnat ja kuntayhtymät eivät enää voi toimia vuokranantajina hyvinvointialueelle. Kuntien on joko yhtiöitettävä tai myytävä kiinteistöt, kunnan omistamat kiinteistöyhtiöt toimivat vapaiden markkinoiden toimijoina. Yhtiöittämisvaatimus ei koske niitä kiinteistöjä, joista hyvinvointialue vuokraa yksittäisiä huoneita, esimerkiksi opiskeluhuollon tiloja kouluissa.

Hyvinvointialue voi joko omistaa, vuokrata tai rahoittaa kiinteistönsä muilla tavoin, esimerkiksi leasing järjestelyin. Valtiovarainministeriö myöntää vuosittain lainanottovaltuutuksia hyvinvointialueen taloudellisen tuloksen perusteella. Lainanottovaltuutus tarvitaan lainan ottoon investointien rahoittamiseksi, mutta myös pitkäaikaisten vuokrasopimusten ja pitkäaikaisten leasing-sopimusten tekemiseen. Lainanottovaltuutukseen vaaditaan positiivinen tulos, ja Pohjanmaan hyvinvointialueelle ei ole myönnetty uusia lainanottovaltuutuksia vuosille 2024 tai 2025. Valtiovarainministeriö voi kuitenkin myöntää poikkeusluvan kiireellisiin investointeihin.

Tulevaisuus- ja sopeuttamisohjelman mukaan hyvinvointialueen tavoitteena on, että sosiaali- ja terveyskeskuksia, hyvinvointiasemia ja osastoja ei suljeta enempää vuosien 2025–2026 aikana, fyysistä palveluverkkoa sopeutetaan lähipalvelujen ehdoilla. Samanaikaisesti ohjelmassa on noin 9 miljoonan euron säästövaatimus kiinteistöjen vuokrista, mikä toteutetaan tiivistämällä toimintaa, keskittämällä hallinnollisia toimintoja ja sopeuttamalla vuokratasoa. Palvelustrategian mukaan kotona asuvien ikäihmisen osuus kasvaa ja erilaisia välimuotoisia asumisvaihtoehtoja kehitetään. Psykososiaaliset palvelut ja vammaispalvelut tarvitsevat erilaisia asumismuotoja, ja ennen kaikkea vammaispalveluilla on patoutunut tarve ympärivuorokautisille asumispaikoille.



Suunnitelman mukaan kuntien kanssa tehtyjen vuokrasopimusten optiovuotta ei käytetä, vaan sopimukset neuvotellaan uudelleen vuoden 2025 aikana. Neuvottelun osapuoli on se, joka toimii vuokranantajana vuodesta 2026 alkaen, eli suurimmassa osassa tapauksia kuntien omistamat kiinteistöyhtiöt. Vuokrasopimukset tehdään hallituksen päätöksen mukaisesti ensisijaisesti joko toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla tai joidenkin isompien kokonaisuuksien osalta 10 vuoden sopimuksina edellyttäen, että vuokratasosta päästään sopimukseen. Pidempiä, yli 10 vuoden vuokrasopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa suurten uusinvestointien yhteydessä.

### **Hyvinvointialuejohtaja Kinnunen Marina**

ehdottaa, että aluehallitus hyväksyy suunnitelman fyysisen palveluverkon kehittämisestä.

#### **Päätös:**

Esittelijä muutti päätösesityksen muotoon

#### Hallitus

- merkitsee tiedoksi suunnitelman fyysisen palveluverkoston kehittämisestä käytettäväksi perustana jatkovalmistelussa
- päättää, että hyvinvointialue ei käytä optiovuotta vuokrasopimuksissa kuntien ja kuntayhtymien kanssa, vaan sopimukset neuvotellaan uudelleen vuoden 2025 aikana
- päättää, että tulevilla vuokraneuvotteluilla neuvotteluosapuolena ei ole kunnan tai kuntayhtymän edustaja, vaan se osapuoli, joka toimii vuokranantajana vuodesta 2026 alkaen.

Hallitus hyväksyi muutetun päätösesityksen mukaisesti.

Hallituksen jäsen Gösta Willman esitti, että hallitus toteaa lisäksi, että se ei tässä vaiheessa käsittelyä ottanut kantaa konkreettisiin fyysisiin palveluverkkomuutoksiin. Hallitus kannatti tekstilisäystä yksimielisesti.

Seuraavat hallituksen jäsenet ilmoittivat jääviydestä eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn: Sari Somppi, Hans-Erik Lindqvist, Katja Rajala, Rainer Bystedt, Mervi Rantala (yhteisöjääviys, Hallintolaki 434/2003 28.1 pt 5) sekä Mikko Ollikainen (yleisjääviys, Hallintolaki 434/20023, 28 pt 7). Kokous säilyi päätösvaltaisena (7/13).

Marko Heinonen poistui kokouksesta ennen pykälän käsittelyn alkua klo 11.52.