



Österbottens välfärdsområde
Pohjanmaan hyvinvointialue

Kiinteistö- ja toimitilastrategia

2025-2027

Aluehallitus § 53 / 17.3.2025

Aluevaltuusto § x/7.4.2025

Ulf Stenbacka

Sisällysluettelo

Kiinteistö- ja toimitilastrategia	1
Johdanto	3
Visio.....	3
Toimitilakanta	4
Tilojen hallintamuoto	4
Kiinteistö ja toimitilastrategia.....	5

Johdanto

Pohjanmaan hyvinvointialue on kaksikielinen organisaatio, joka tuottaa sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen yli 180 000 maakunnan asukkaalle etelän Kristiinankaupungista pohjoisen Kruunupyöhyn. Noin 8 000 työntekijän voimin haluamme edistää asukkaidemme turvallisuutta, toimintakykyä ja hyvinvointia.

Kiinteistö- ja toimitilastrategian tavoitteena on varmistaa, että toimitilamme ja kiinteistömme tukevat tehokkaasti sosiaali-, terveys- ja pelastustoimeamme. Optimoimalla neliömetrimme käyttöä, josta 63 % on vuokratiloja, pyrimme luomaan kestävän, kustannustehokkaan ja toimivan ympäristön, joka vastaa sekä nykyisiin että tuleviin tarpeisiin. Kiinteistö- ja toimitilastrategian tulee olla linjassa hyvinvointialueen strategian ja palvelustrategiassa olevien palveluverkoston periaatteiden kanssa. Tulevaisuus- ja sopeutumishjelmassa asetetut tavoitteet toimivat ohjenuorana myös kiinteistöstrategiassa

Meillä on useita haasteita, kuten väestörakenteen muutokset, palvelujen kysynnän kasvu, tarve sopeutua uuteen rahoitusmalliin ja teknologiseen kehitykseen. Samalla meillä on mahdollisuus parantaa palveluitamme strategisella suunnittelulla ja resurssien tehokkaalla käytöllä. Tämä strategia toimii oppaana näiden haasteiden navigoinnissa ja mahdollisuuksien hyödyntämisessä parhaalla mahdollisella tavalla.

Visio

Pohjanmaan hyvinvointialueella tulee olla **kestävä, kustannustehokas, joustava ja toimiva** kiinteistökanta, joka vastaa sekä nykyisiin että tuleviin tarpeisiin. Strategisella suunnittelulla ja resurssien tehokkaalla käytöllä varmistamme, että kiinteistömme ja toimitilamme tukevat toimintaa, luovat turvallisia ja terveellisiä ympäristöjä sekä ylläpitävät valmiutta ja turvallisuutta.

Toimitilakanta

Pohjanmaan hyvinvointialue toimitilakanta koostuu yhteensä 428878 m². Tästä 269708 m² on vuokratiloja ja 159170 m² on omistuskohteita. Toimitiloja on maakunnan kaikissa osissa ja pääosin keskittyneet kaupunkeihin ja kuntakeskuksiin.

Suurin käyttäjä on erikoissairaanhoido, 159 062 m². Seuraavaksi tulee sosiaalihoito, 142282 m², perusterveydenhoito, 63389 m² ja pelastuslaitos 25950 m².

TAULUKKO 1: POHJANMAAN HYVINVOINTIALUEEN TOIMITILAT KÄYTTÄJIEN MUKAAN

Käyttäjä	Yhteensä, m ²	Omistetuissa tiloissa, %	Vuokratiloissa, %
Erikoissairaanhoido	159062	78	22
Sosiaalihoito	142282	5	95
Perusterveydenhoito	63389	10	90
Muut	37693	53	47
Pelastustoimi	25950	3	97
Ei määritelty	502	0	100

Lähde: Omatila kohderaportti 12/2024

Hyvinvointialue maksaa vuodessa toimitiloista vuokraa 47,7 M€. Vuokrakustannukset käyttötarkoituksen mukaan on kuvattu Taulukossa 2.

TAULUKKO 2: HYVINVOINTIALUEEN VUOKRAKUSTANNUKSET KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAAN

Käyttäjä	Vuokraneliöt, m ²	Vuokrakustannukset M€
Erikoissairaanhoido	34397	5,9
Sosiaalihoito	134918	23,5
Perusterveydenhoito	57134	11,6
Muut	17615	2,9
Pelastustoimi	25142	2,9
Ei määritelty	502	0,6

Lähde: Omatila kohderaportti 12/2024

Tilojen hallintamuoto

Tiloja hankitaan rakentamalla, ostamalla tai vuokraamalla.

Omistaminen ei ole itseisarvo vaan tavoitteena on tilojen tehokas oikea-aikainen tarjonta ja käyttö HVAn eri tarpeisiin kustannustehokkaimmalla ja mahdollisimman ennakoivalla tavalla. Fyysinen palveluverkko on dynaaminen ja koko ajan muuttuva. Muuttuva toimintaympäristö asettaa myös vaatimuksia toimitiloille. Omistamiseen liittyvät riskit ovat kasvaneet johtuen tilatarpeiden alueellisista ja toiminnallisista muutoksista. Palveluverkon suunnittelussa on otettava huomioon myös yhteistyötä YTA-alueen sisällä ja mahdollisesti myös niiden välillä.

Kiinteistö ja toimitilastrategia

Tavoitteet ja toimenpiteet

Visiomme saavuttamiseksi ja kestävän ja tehokkaan kiinteistöjohtamisen varmistamiseksi olemme määritelleet useita strategisia tavoitteita. Näillä tavoitteilla pyritään optimoimaan tilojen käyttöä, luomaan turvallisia ja terveellisiä ympäristöjä, säilyttämään kiinteistöjen arvo ja varmistamaan, että tilamme tukevat toimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Kiinteistöjä koskevien päätösten tulee perustua liiketoiminnan tarpeiden ja pitkän aikavälin kestävyuden kokonaisanalyysiin. Toteuttamalla konkreettisia toimenpiteitä näillä osa-alueilla voimme parantaa sekä taloudellista kestävyyttä että palveluidemme laatua.

1. Tilojen on tuettava toimintaa

Tavoite: Toimitilojemme ovat sopivia toiminnan tarpeisiin ja edistävät tehokkaan ja sujuvan työympäristön. Toimitilojen suunnittelu on linjassa hyvinvointialueen strategiaan ja palvelustrategiassa oleviin palveluverkkoperiaatteisiin.

Pohjanmaalla yli 75-vuotiaiden ja erityisesti yli 85-vuotiaiden osuus kasvaa, mutta 64–75-vuotiaiden osuus on alkanut laskea. Ennusteiden mukaan 75–84-vuotiaiden määrä kasvaa noin 13 % vuosina 2023–2030, mutta alkaa sen jälkeen vähentyä. Sen sijaan 85 vuotta täyttäneiden määrä kasvaa voimakkaasti, ja vuoden 2024 ennusteen mukaan heidän määränsä kasvaa noin 73 % vuosien 2023 ja 2040 välillä. Samana ajanjaksona alle 15-vuotiaiden lasten osuus vähenee noin 13 %. Väestöennuste osoittaa positiivista kehitystä työikäisten ja koko väestön osalta, mutta on isot erot hyvinvointialueen kuntien välillä. Vaasan ja Pietarsaaren seutukunnat kasvavat, kun toisaalta Suupohjan rannikkoseudun väestö, ennusteen mukaan, hieman vähenee.

Toimenpiteet:

- Osallistamme käyttäjät varhaisessa vaiheessa tilojen ja muutosten suunnittelussa.
- Varmistamme, että palvelu- ja hoitotilat ovat ergonomisia ja toimivia henkilökunnalle ja asiakkaille.
- Sopeutamme tiloja tukemaan digitalisaatiota ja uusia toimintatapoja.
- Varmistamme, että palo- ja pelastustoimen tilat sijaitsevat strategisesti nopeaa toimintaa varten.

- Toteutamme joustavan kiinteistörakenteen, joka mukautuu toiminnan tuleviin muutoksiin.

2. Korkea käyttöaste

Hyvinvointialueen kiinteistöjä ja tiloja on käytettävä tehokkaasti resurssien arvon maksimoimiseksi. Korkea käyttöaste tarkoittaa, että vältymme käyttämättömiltä tai tehottomasti käytetyiltä tiloilta, mikä vähentää turhia vuokra- ja käyttökustannuksia. Optimoimalla tilojen käyttötapoja ja -paikkoja voimme vapauttaa resursseja suoraan toimintaan ja parantaa palveluamme asukkaille.

Toimenpiteet:

- Kartoitamme tilojen käyttöasteen ja tunnistamme tehottomat alueet.
- Pyrimme lisäämään tilojen yhteiskäyttöä eri toimintojen välillä.
- Mukautamme ja optimoimme tiloja toiminnan todellisten tarpeiden mukaan.
- Arvioimme vuokrasopimukset ja neuvottelemme uudelleen tai irtisanomme alikäytettyjä tiloja koskevat sopimukset.
- Otamme mahdollisuuksien mukaan käyttöön joustavia työympäristöjä, kuten monitilatoimistoja, hyvinvointialueen tilakäytön periaatteet noudattaen.

3. Turvalliset ja terveelliset tilat

Kiinteistöjen ja toimitilojen tulee olla turvallisia, terveellisiä ja esteettömiä henkilökunnalle, asiakkaille ja vierailijoille. Sosiaali- ja terveydenhuollon ympäristöt asettavat korkeat vaatimukset hygienialle, ilmanlaadulle ja ergonomialle, kun taas pelastustoimi tarvitsee häiriökestävät ja strategisesti sijoitetut tilat, jotta kriisitilanteisiin voidaan reagoida nopeasti. Tämän varmistamiseksi pyrimme luomaan kestäviä rakennuksia ja järjestelmiä sekä suojaamaan kriittisiä toimintoja, esim. varavoimalla.

Toimenpiteet:

- Suoritamme kiinteistöihin säännöllisiä riskianalyyseja ja turvallisuusarviointeja.
- Varmistamme hyvän sisäilman laadun suunnitellulla huollolla ja nopealla reagoinnilla.
- Kunnostamme tai mukautamme tiloja, jotka eivät täytä nykyaikaisia vaatimuksia.

- Kriittisten terveydenhuolto- ja pelastuspalvelujen turvallisuuden parantaminen teknisten turvajärjestelmien avulla.
- Varmistamme varajärjestelmien toimivuuden kriittisten toimintojen ylläpitämiseksi.
- Varmistamme esteettömyyden kaikille, myös vammaisille henkilöille.

4. Omaisuuden arvon säilyttäminen

HVAn kiinteistöomaisuus on merkittävä varallisuuserä, jota on hoidettava hyvin.

Tavoite: Pitkäjänteinen ylläpito ja investoinnit turvaavat ja vahvistavat omistamiemme kiinteistöjen arvoa.

Toimenpiteet:

- Jatkamme systemaattista kunnossapitoa pitkän aikavälin budjetoinnilla.
- Priorisoi energiatehokkuustoimenpiteet, jotka vähentävät käyttökustannuksia ja nostavat kiinteistöjen arvoa. Kiinteistönhoidossa on pyrittävä energiatehokkuuteen, ympäristöystävällisiin materiaalivalintoihin ja ilmastovaikutusten pienentämiseen.
- Hyödynnämme elinkaarikustannusanalyysiä päätettäessä korjausrakentamisesta ja uudisrakentamisesta.
- Arvioimme kiinteistökantaa ja luovumme rakennuksista, jotka eivät ole strategisesti välttämättömiä.
- Varmistamme, että peruskorjaukset ja uudisrakennukset täyttävät tiukat kestävyysvaatimukset.