



Kiinteistö- ja toimitilasuunnitelma talousarvioon 2026 ja taloussuunnitelmaan 2027–2030

Aluehallitus 25.08.2025 § 144

ÖVPH/4968/02.00/2025

Valmistelija Sjöström Pia-Maria

Stenbacka Ulf

Lisätietoja: puhelinnumero: 06 218 1111 (vaihe), etunimi.sukunimi@ovph.fi

Vuoden 2024 lopussa hyvinvointialue hallinnoi yhteensä noin 430 000 m², joista noin 63 % oli vuokratiloja ja 37 % omistuksessa olevia tiloja. Omistuksessa olevat tilat ovat niitä, jotka siirtyivät hyvinvointialueelle sairaanhoitopiiriltä (lähinnä Vaasan Hietalahdessa ja Huutoniemellä) ja erityishuoltopiireiltä (lähinnä vammaispalvelujen asumisyksiköitä). Ei ole periaatepäätöstä siitä, pyrkiikö hyvinvointialue vuokraamaan vai omistamaan tilat, joissa se suunnittelee järjestävänsä toimintaa pitkällä aikavälillä. Suurin osa vuokratiloista vuokrataan kunnilta, kuntayhtymiltä ja kunnallisilta kiinteistöyhtiöiltä. 1.1.2026 alkaen kunnat ja kuntayhtymät eivät enää voi toimia vuokranantajina, ja suurin osa kunnista tulee yhtiöittämään toiminnan.

Kiinteistö- ja toimitilasuunnitelma perustuu hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilastrategiaan (aluevaltuusto 28.4.2025 §19). Strategian visiona on, että Pohjanmaan hyvinvointialueella tulee olla kestävä, kustannustehokas, joustava ja toimiva kiinteistökanta, joka vastaa sekä nykyisiin että tuleviin tarpeisiin. Strategian mukaan tilojen tulee tukea toimintaa, olla turvallisia ja terveellisiä, säilyttää omaisuuden arvo, ja niillä tulee olla korkea käyttöaste.

Hyvinvointialueen mahdollisuuksia investointeihin ja investointeja vastaaviin pitkäaikaisiin taloudellisiin sitoumuksiin säädellään lainanottovaltuuksilla, joista valtioneuvosto päättää hyvinvointialuelain (611/2021) mukaisesti. Hyvinvointialueen investointisuunnitelma hyväksytään valtiovarainministeriössä, ja suunnitelmassa on sekä investoinnit että pitkäaikaiset taloudelliset sitoumukset (esimerkiksi vuokra- tai leasingsopimukset). Uutta vuokrasopimusta laadittaessa (poikkeuksena niiden sopimusten päivitys, jotka meillä on tähän saakka ollut kuntien kanssa, enintään 10 vuodeksi) lainanottovaltuuden käyttö lasketaan sopimuskauden kokonaisvuokran perusteella.

Jotta lainanottovaltuus myönnetään, hyvinvointialueen vuosikatteen täytyy olla positiivinen. Hyvinvointialueelle myönnettiin lainanottovaltuus vuodelle 2023, mutta ei vuosille 2024 ja 2025. Talousarvion 2025 ja taloussuunnitelman 2026–2027 perusteella hyvinvointialueella arvioidaan olevan kyky selvittää laskennallisista lyhennyksistä/sitoumuksista vuodesta 2026 lähtien. Täten on myönnetty noin 240 miljoonan euron lainanottovaltuus. Lainanottovaltuus perustuu talousarvioon ja taloussuunnitelmaan, vuoden 2025 ajankohtaisen ennusteen perusteella ylijäämä on kuitenkin budjetoitua pienempi. Talousarviossa 2025 on noin 10 miljoonan euron säästövaatimus vuokrista. Tämä summa ei tule toteutumaan, koska uudet vuokrasopimukset tulevat voimaan vasta vuonna 2026, joten se siirretään suurilta osin vuodelle 2026. Tämä on huomioitava kiinteistö- ja toimitilasuunnitelmassa.

Koska hyvinvointialueelle ei myönnetty lainanottovaltuutta 2024 ja 2025, ei ole voitu toteuttaa muita laajempia investointeja tai pitkäaikaisia sitoumuksia kuin ne Vaasan keskussairaalan kiinteistöinvestoinnit, jotka sisältyivät vuoden 2023 lainanottovaltuuksiin. Tästä syystä on patoutunut tarve sekä kiinteistöinvestoinneille että pitkäaikaisille vuokrasitoumuksille, joita vaaditaan uusille vuokratiloille tai nykyisten tilojen muutostöille, jotka vaikuttavat vuokrataseen.

Vuokrakiinteistöjen suunnitellut remontit ja muutostyöt edellyttävät sitä, että myös vuokranantaja suunnittelee investointia.



Suunnitellut kiinteistöinvestoinnit ja pitkäaikaiset vuokrasitoumukset käyvät ilmi liitteestä. Investointisuunnitelma ensi vuotta seuraavien 4 vuoden osalta lähetetään valtionvarainministeriöön vuoden lopussa. Tällä hetkellä investointisuunnitelma 2026–2029 on käsiteltävänä valtiovarainministeriössä, eli vuoden 2026 suunnitelman muuttaminen vaatii nykyisen investointisuunnitelman muutosta. Investoinnit ja pitkäaikaiset taloudelliset sitoumukset 2027–2030 käsitellään aluevaltuustossa talousarvion yhteydessä ja lähetetään valtiovarainministeriön hyväksyttäväksi vuoden 2025 lopussa.

Hyvinvointialuejohtaja Kinnunen Marina

ehdottaa, että hallitus hyväksyy kiinteistö- ja toimitilasuunnitelman liitteen mukaisesti.

Päätös:

Hyvinvointialuejohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Aluehallitus hyväksyy kiinteistö- ja toimitilasuunnitelman vuoden 2026 investoinnit ja pitkäaikaiset taloudelliset sitoumukset, muilta osin suunnitelma käsitellään tulevissa hallituksen tilannekuivissa, ja se tulee erikseen päätettäväksi loppusyksyn aikana.

Hallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että kiinteistöjohtaja Ulf Stenbacka osallistui asian käsittelyn aikana asiantuntijana Teamsin kautta. Pöytäkirjaan merkittiin, että hallituksen jäsen Gun Kapténs ilmoitti esteellisyydestä hallintolain 28. §:n mom. 1 kohdan 5 mukaisesti (Rönnliden Invest Ab Oy:n toimitusjohtaja) ja poistui kokouksesta ennen kuin asian käsittely aloitettiin.