



Kiinteistöomistuksen arviointiprosessi Pohjanmaan hyvinvointialueella

Aluehallitus 19.01.2026

ÖVPH/214/00.01.06/2026

Valmistelija Sjöström Pia-Maria
Stenbacka Ulf

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

Fyysisten toimipisteiden muutostarpeet ovat hyvinvointialueen ensimmäisinä vuosina olleet suuret. Fyysisen palveluverkon pitkän aikavälin suunnitelmaa ei siis ole tähän mennessä ollut mahdollista tehdä niin, että olisi laadittu kokonaissuunnitelma siitä, mitä kiinteistöjä hyvinvointialueen tulisi vuokrata ja omistaa. Myöskään kiinteistöjen hankintamahdollisuutta ei ole ollut, koska hyvinvointialueella ei ole ollut lainavaltuuksia.

Hyvinvointialue hallinnoi vuoden 2024 lopussa yhteensä noin 430 000 m²:n tiloja, joista noin 63 % oli vuokratiloja ja 37 % omistuksessa olevia tiloja. Omistuksessa olevat tilat ovat niitä, jotka siirtyivät hyvinvointialueelle sairaanhoitopiiriltä (lähinnä Vaasan Hietalahden ja Huutoniemen kiinteistöt) ja erityishuoltopiireiltä (lähinnä vammaispalvelun asumisyksiköitä). Hallitus päätti joulukuussa 2025 ostaa Vaasan kaupungilta useita kiinteistöjä turvataksaan toiminnan jatkumisen vuodesta 2026 eteenpäin, tämä koskee lähinnä erityyppisiä asumisyksiköitä (239/2025). Hyvinvointialue on hankkinut myös tontin Vaasan uutta pääpaloasemaa varten (hallitus § 220/2025). Lisäksi on tehty poliittinen päätös siitä, että hyvinvointialueen pääkiinteistöjä Vaasan alueella ovat tulevaisuudessa Hietalahden ja Huutoniemen alueen omistuskiinteistöt ja että Huutoniemen alueen kiinteistöjä käytetään jatkossakin lähinnä omaan toimintaan (hallitus § 208/2023). Laajaa fyysistä palveluverkkoa ylläpidetään toistaiseksi hyvinvointialueen strategian mukaisesti.

Olemme aloittaneet työn, jossa määritellään kokonaisvaltaisesti periaatteet sille, minkätyyppisiä kiinteistöjä hyvinvointialueen tulee omistaa ja vuokrata. Ensimmäisessä vaiheessa on tarpeen määritellä kriteerit, milloin on syytä suunnitella kiinteistöjen ostoa tai luovutusta. Kriteerien perusteella hyvinvointialueen vuokratut ja omat kiinteistöt käydään läpi ja laaditaan suunnitelma siitä, mitkä kiinteistöt hyvinvointialue haluaa omistaa. Tämän perusteella aloitetaan neuvottelut asianomaisten kiinteistönomistajien kanssa. Mahdolliset kiinteistöhankinnat huomioidaan tämän jälkeen hyvinvointialueen pitkän aikavälin investointisuunnitelmassa. Hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilapalvelu on syksyllä 2025 yhteistyössä NHG:n kanssa laatinut ehdotuksen kiinteistöomistuksen arviointiprosessiksi.

Arvioinnissa otetaan ensi vaiheessa huomioon palvelutuotannon (toiminnan) näkökulma:

- Onko yksiköllä sovittu rooli osana palveluverkkoa?
- Yksikön tarpeiden kartoittaminen; Sisältyykö toiminta lakisääteiseen järjestämisvastuuseen? Miten käyttäjämäärien odotetaan kehittyvän?
- Kiinteistön kyky vastata yksikön tarpeisiin; Ovatko tilat toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset? Onko tilojen korjaamiseen tarvetta? Onko kiinteistö asiakkaiden saavutettavissa? Onko henkilöstöä mahdollista rekrytoida? Mikä on vastaavien kiinteistöjen/uudisrakennusten kustannustaso?
- Onko kiinteistö osa toiminnan valmiussuunnittelua, esimerkiksi evakuointitila?

Jos kiinteistö vastaa toiminnan tarpeita, se on syytä säilyttää joko vuokrasopimuksen tai omistajuuden avulla. Muussa tapauksessa siitä on luovuttava. Jos kiinteistön toimintaa suunnitellaan jatkettavaksi, hallintomallia arvioidaan hallinnollisesta näkökulmasta:

- Palvelutuotanto ja markkinatilanne; Miten palvelutarpeen odotetaan kehittyvän? Kuinka kriittistä toiminta on – onko omistajuus varautumisen kannalta parempi vaihtoehto? Mikä on hyvinvointialueen neuvotteluasema vuokratason suhteen? Mikä on mahdollisen kiinteistösijoituksen takaisinmaksuaika vuokratason perusteella? Onko vuokranantaja valmis pitämään kiinteistön toiminnan edellyttämässä kunnossa?



- Kiinteistö; Kuinka suuri on korjaamistarve? Kuinka paljon toiminta kuluttaa kiinteistöä? Onko sijainti hyvä saavutettavuuden ja henkilöstön näkökulmasta?

Vuokrasuhteen keston tavoitetaso tai hankintaneuvottelut päätetään edellä mainittuihin kysymyksiin annettujen vastausten perusteella. Ehdotus kiinteistöjen arviointiprosessiksi on kuvattu liitteessä.

Hyvinvointialuejohtaja Kinnunen Marina

ehdottaa, että hallitus päättää, että suunnitelma siitä, mitä kiinteistöjä hyvinvointialue haluaa tulevaisuudessa vuokrata ja omistaa, laaditaan liitteessä olevien kriteerien perusteella. Valmis suunnitelma otetaan hallituksen käsiteltäväksi keväällä 2026.

Päätös:

Jakelu