

Kiinteistö- ja toimitilasuunnitelma talousarvioon 2027 ja taloussuunnitelmaan 2028–2031

Aluehallitus 31.08.2026 § 149

ÖVPH/4841/10.05.02.00/2026

Valmistelija Sjöström Pia-Maria
Stenbacka Ulf

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

Kiinteistö- ja toimitilasuunnitelma perustuu hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilastrategiaan, jonka aluevaltuusto hyväksyi 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. Tilojen tulee tukea toimintaa, olla turvallisia ja terveellisiä, säilyttää omaisuuden arvo, ja niillä tulee olla korkea käyttöaste. Strategian toteuttamiseksi vaadittavat kiinteistöinvestoinnit, muutostyöt ja pitkäaikaiset tilaratkaisut edellyttävät usein, että toimenpiteet sisällytetään investointisuunnitelmaan, koska investointisuunnitelma ohjaa sekä omia investointeja että investointeja vastaavia pitkäaikaisia taloudellisia investointeja.

Strategian järjestelmällisempää toteuttamista varten on laadittu uusi kiinteistöinvestointien malli. Tässä mallissa hallitus ottaa jo valmisteluvaiheessa konkreettisemmin kantaa suunniteltuihin kiinteistöhankeisiin. Siten hallitus voi osoittaa, mitkä kokonaisuudet etenevät yksityiskohtaisempaan hankevalmisteluun ennen niiden sisällyttämistä lopulliseen investointisuunnitelmaan. Ehdotettu malli on huomioitu mahdollisuuksien mukaan tämänvuotisessa kiinteistösuunnitelman valmistelussa. Sen vuoksi hankkeista esitellään alustava kustannusarvio sekä arvio tarpeesta, kiireellisyydestä ja strategisesta merkityksestä. Jos hallitus hyväksyy mallin, se otetaan käyttöön täysimääräisesti vuodesta 2027 alkaen.

Hallituksen kannanotto on osa valmistelua eikä korvaa lopullista investointipäätöstä. Hallituksen kannanoton jälkeen määritellään tilatarpeet, kustannukset, aikataulu, riskit ja toteutusmalli. Yli miljoonan euro hankkeissa valmistelun tulee sisältää kansallisten vaatimusten täyttämiseksi myös kustannustehokkuusanalyysi vaihtoehtoisine ratkaisuineen. Tämän jälkeen yksityiskohtaisempi päätösaineisto käsitellään valtuuston hyväksymän ja asianomaisten ministeriöiden hyväksyttäväksi toimitettavan investointisuunnitelman yhteydessä.

Hyvinvointialueen mahdollisuuksia investointeihin ja investointeja vastaaviin pitkäaikaisiin taloudellisiin sitoumuksiin säädellään lainanottovaltuuksilla, joista valtioneuvosto päättää hyvinvointialuelain (611/2021) mukaisesti. Hyvinvointialueen investointisuunnitelma hyväksytään valtiovarainministeriössä. Suunnitelma sisältää sekä omat investoinnit että pitkäaikaiset taloudelliset sitoumukset, esimerkiksi vuokra- tai leasingsopimukset. Uutta vuokrasopimusta laadittaessa lainanottovaltuuden käyttö lasketaan sopimuskauden koko pääomavuokran perusteella.

Jotta lainanottovaltuus myönnetään, hyvinvointialueen vuosikatteen täytyy olla positiivinen. Hyvinvointialueelle ei myönnetty lainanottovaltuutta vuosille 2024–2025, mutta vuodesta 2026 alkaen hyvinvointialueella arvioitiin olevan kyky selviytyä laskennallisista lyhennyksistä ja vastaavista sitoumuksista, joten lainanottovaltuus myönnettiin. Vuodeksi 2027 hyvinvointialueelle on myönnetty noin 440 miljoonan euron lainanottovaltuus. Lainanottovaltuus perustuu vuoden 2026 alkuperäiseen talousarvioon ja vuosien 2027–2028 taloussuunnitelmaan. Vuoden 2026 oikaistu talousarvio osoittaa kuitenkin pienempää ylijäämää kuin alkuperäinen talousarvio.

Koska hyvinvointialueelle ei myönnetty lainanottovaltuutta vuosille 2024 ja 2025, on edelleen olemassa patoutunut tarve sekä kiinteistöinvestoinneille että pitkäaikaisten vuokrasitoumusten muutoksille. Tarpeet koskevat muun muassa uusia vuokratiloja ja nykyisten tilojen muutostöitä, jotka vaikuttavat vuokratasoon. Nämä tarpeet on otettu



suurelta osin huomioon vuoden 2026 päivitetystä investointisuunnitelmasta ja vuosien 2027-2030 investointisuunnitelmasta. Vuoden 2026 aikana on kuitenkin ilmennyt äkillisiä kiinteistötarpeita sekä tarve uudelleenjärjestelyille myönnettyjen investointikokonaisuuksien välillä. Sen vuoksi vuoden 2027 kiinteistösuunnitelmaa on päivitettävä. Suunnitelma käsittää kuitenkin enimmäkseen kiinteistötarpeita vuodesta 2028 alkaen.

Suunnitellut kiinteistöinvestoinnit ja pitkäaikaiset vuokrasitoumukset ilmenevät liitteestä 1. Liite 2 sisältää tausta-aineistoa ja kuvauksen eri hankekokonaisuuksista. Investointisuunnitelma on lähetettävä vuosittain vuoden lopussa valtiovarainministeriöön, ja sen tulee käsittää tulevaa talousarviovuotta seuraavat neljä vuotta. Vuoden 2027 investointisuunnitelma on toimitettu valtiovarainministeriölle hyväksyttäväksi ja se on sitova. Hyväksymispäätös saadaan loppusyksystä 2026. Investoinnit ja pitkäaikaiset taloudelliset sitoumukset 2028–2031 käsitellään aluevaltuustossa talousarvion yhteydessä ja lähetetään valtiovarainministeriölle hyväksyttäväksi vuoden 2026 lopussa. Vuoden 2028 investointisuunnitelmasta tulee tällöin sitova.

Suurimmat keskeneräiset ja suunnitellut kokonaisuudet koskevat Huutoniemen alueen peruskorjauksia, Hietalahden sairaala-alueen kehittämistä asiakas- ja potilashotelli mukaan lukien, ikäihmisten asumista, sosiaali- ja terveyskeskusten peruskorjauksia ja muutostöitä sekä vammais- ja psykososiaalisten palvelujen asumisyksikköjä. Vuokrakiinteistöjen suunnitellut peruskorjaukset ja muutostyöt edellyttävät, että myös vuokranantaja suunnittelee vaadittavat investoinnit.

Hyvinvointialuejohtaja Kinnunen Marina

ehdottaa, että hallitus päättää

- hyväksyä liitteen 1 mukaisen kiinteistöinvestointien mallin
- että liitteessä 2 ehdotetut investointikokonaisuudet viedään jatkovalmisteluun ja että ne toimitetaan talousarvion ja investointisuunnitelman käsittelyn yhteydessä hallitukselle lopullista käsittelyä varten sen jälkeen, kun hankkeiden laajuus, kustannukset, vaihtoehdot, riskit ja kustannustehokkuus on selvitetty tarkemmin.

Päätös:

Valmistelijat täydensivät liitteen 2 luetteloa Bergön palovarikkoa koskevalla vuokrasitoumuksella vuodelle 2028.

Liitteen 1 sivua 8 korjattiin siten, että Investointipäätös-vaihe muutetaan Investointisuunnitelmaksi. Hallitus hyväksyy tämän omalta osaltaan, ja valtuusto hyväksyy lopullisen investointisuunnitelman. Korjattu liite liitetään pöytäkirjaan.

Aluehallitus hyväksyi päätösehdotuksen näillä korjauksilla ja lisäyksillä.

Liitteet

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Bilaga/Liite 1 Förvaltningsmodell för fastighetsinvesteringar - Kiinteistöinvestointien hallintamalli |
| Liite 2 | Bilaga/Liite 2 Fastighetsprojekt till investeringsplanen - Kiinteistöprojektit investointisuunnitelmaan |

Jakelu