

Toimitilaohjelma 2027–2030 Keski-Suomen hyvinvointialue

Sisällys

1. Johdanto	3
2. Kiinteistö- ja toimitilakannan hallinta	4
2.1. Vuokrasopimukset	4
2.2. Toimitilojen sisäisten vuokrien järjestelmä	5
2.3. Korjausvelka ja –vastuu	6
3. Toimitilojen ylläpito ja elinkaaren hallinta	7
3.1. Ennakoiva kunnossapito	8
3.2. Tekninen ylläpito ja kiinteistöpalvelut	8
3.3. Ylläpidon seuranta ja tunnusluvut	9
4. Toimitilaohjelman laadinta	9
4.1. Palveluverkon vaikutukset toimitilaohjelmaan	10
4.2. Toimitilojen muutostarve	12
4.3. Toimitilakannan kehitys 2023–2026	14
5. Toimitilojen ryhmittely eli salkutus	15
6. Investoinnit	16
7. Omistaminen ja vuokraus	17
8. Keskeiset linjaukset ja toimenpiteet	18
9. Toimeenpano ja seuranta	19
Lähteet	20
Liitteet	20

1. Johdanto

Vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisestä siirtyi hyvinvointialueille 1.1.2023 valtion toteuttamalla sosiaali- ja terveystoimia sekä pelastustoimea koskevalla uudistuksella. Uudistuksen tavoitteena oli:

- kaventaa hyvinvointi- ja terveyseroja
- turvata yhdenvertaiset ja laadukkaat sosiaali- ja terveys- sekä pelastustoimen palvelut
- parantaa turvallisuutta, palveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta
- turvata ammattitaitoisen työvoiman saanti
- vastata yhteiskunnallisten muutosten mukaan tuomiin haasteisiin
- hillitä kustannusten kasvua

Ennen uudistusta palvelujen järjestämisestä Keski-Suomen alueella vastasi 22 kuntaa sekä Keski-Suomen sairaanhoitopiiri. Uudistuksen myötä koko Keski-Suomen sosiaali- ja terveystoimien sekä pelastustoimen palvelujen suunnittelu ja toteutus siirtyi Keski-Suomen hyvinvointialueelle.

Kuntien ja Keski-Suomen sairaanhoitopiirin järjestämien sosiaali- ja terveystoimien sekä pelastustoimen palvelujen yhteydessä myös niiden käytössä olleet tilat siirtyivät vuoden 2023 alussa hyvinvointialueelle.

Toimitilaohjelma on Keski-Suomen hyvinvointialueen strategisen ja operatiivisen toimintajohdantamisen työkalu. Se linjaa toimitilojen ja kiinteistöjen omistamisen, hallinnan, vuokraamisen ja muun hankinnan sekä ylläpidon, käytön ja kehittämisen periaatteet vuosille 2027–2030.

Ohjelmalla toimeenpannaan palveluverkkoratkaisuja toimitilojen näkökulmasta. Siinä ennakoitaan palvelutuotannon ja väestökehityksen aiheuttamia muutoksia tilatarpeisiin sekä ohjataan toimitilakantaa palvelutuotannon tarpeita vastaavaan, kokonaistaloudelliseen ja tilatehokkaaseen suuntaan.

Toimitilaratkaisuissa huomioidaan hyvinvointialueen palveluverkkosuunnittelu, toimitilojen kokonaistaloudellisuus ja hyvinvointialueen investointikyky. Suunnitelmallisella tilatarpeiden ennakoinnilla varmistetaan, että tilat vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan, käytettävyydeltään ja kustannuksiltaan hyvinvointialueen tarpeita.

Toimitilaohjelman strategisina tavoitteina on, että

- toimitilakanta vastaa palveluverkon ja palvelutuotannon tarpeita
- tarpeettomista ja epätarkoituksenmukaisista tiloista luovutaan
- tilatehokkuutta ja käyttöastetta parannetaan
- investointeja ja omistamista arvioidaan kokonaistaloudellisesti
- tilojen turvallisuus, terveellisyys, toimintavarmuus ja pitkä elinkaari varmistetaan

2. Kiinteistö- ja toimitilakannan hallinta

2023 hyvinvointialueen käytössä oli erilaisia toimitiloja yhteensä noin 579 000 neliometriä. Syyskuussa 2026 tiloja oli yhteensä noin 461 000 neliometriä. Maantieteellisesti tilat sijaitsevat kaikkien 22 Keski-Suomen kunnan alueella ja toimipisteitä on yhteensä noin 400.

Hyvinvointialueen vuokrakustannukset vuonna 2023 olivat noin 66,1 miljoonaa euroa ja vuonna 2025 noin 70,8 miljoonaa euroa. Yli puolet tiloista on vuokrattu alueen kunnilta ja noin 43 % yksityisiltä yrityksiltä tai yhdistyksiltä. Hyvinvointialueen omistamia kiinteistöjä ovat Sairaala Nova, Keskussairaalantie 40 (entinen sotainvalidien sairauskoti), 2025 valmistunut Kannonkosken paloasema sekä Sääksvuoren palvelukoti.

Kiinteistöjen ja toimitilojen hallinnoinnista vastaa hyvinvointialueen Tilapalvelut (kuva 1).



Kuva 1. Keski-Suomen hyvinvointialueen tilojen hallinnointi Tilapalvelut -tukipalvelussa.

2.1. Vuokrasopimukset

Kuntien tilatiedot sisältäen muun muassa kohteet, vuokrat ja tilojen käyttäjät kerättiin vuoden 2022 aikana digitaaliseen Modulo-tilatietopalveluun Maakuntien tilakeskuksen toimesta. Maakuntien tilakeskus on valtakunnallinen Sosiaali- ja terveysministeriön perustama ja hyvinvointialueiden omistukseen siirretty toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskus.

Kunnilta, yrityksiltä ja Keski-Suomen sairaanhoitopiiriltä siirtyneiden tilojen vuokrasopimukset sisältömäärityksineen otettiin haltuun vuoden 2022 lopulla Keski-Suomen sairaanhoitopiirillä ja sopimukset siirtyivät hyvinvointialueen Tilapalvelujen hallintaan 1.1.2023.

Yli puolet vuokratuista tiloista siirtyivät hyvinvointialueelle sosiaali- ja terveydenhuoltoon sekä pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2021) pykälän 22§ mukaisilla määräaikaikaisilla vuokrasopimuksilla kolmen vuoden siirtymäajaksi 1.1.2023 alkaen. Kolmen vuoden määräaikaikaisia vuokrasopimuksia oli lain mukaan mahdollista jatkaa optiokaudella vuoden 2026 loppuun saakka. Muiden vuokratilojen sopimukset siirtyivät hyvinvointialueelle 10–20 vuoden määräaikaikaisilla sopimuksilla tai toistaiseksi voimassa olevina sopimuksina 1–12 kuukauden irtisanomisajoilla.

Uudistusta koskevan lain mukaisesti siirtyneiden tilojen osalta päätös tilojen vuokrasopimusten jatkamisesta tai sopimusten irtisanomisesta tuli tehdä vuoden 2024 loppuun mennessä. Mikäli sopimusta ei hyvinvointialueen toimesta haluttu jatkaa eikä optiovuotta ottaa käyttöön, vuokranmaksuvelvollisuus päättyi vuoden 2025 lopussa. Vuoden 2026 lopussa vuokranmaksuvelvollisuus päättyy niissä kohteissa, joiden vuokrasopimuksissa optiovuosi on otettu käyttöön.

2.2. Toimitilojen sisäisten vuokrien järjestelmä

Toimialojen käytössä olevista toimitiloista peritään sisäistä vuokraa kustannuspaikoitain. Sisäinen vuokra kattaa hyvinvointialueelle tiloista koituvat ylläpito- ja pääomakustannukset. Sisäisessä vuokrassa tilojen käyttäjä vastaa kaikista tilojensa kustannuksista.

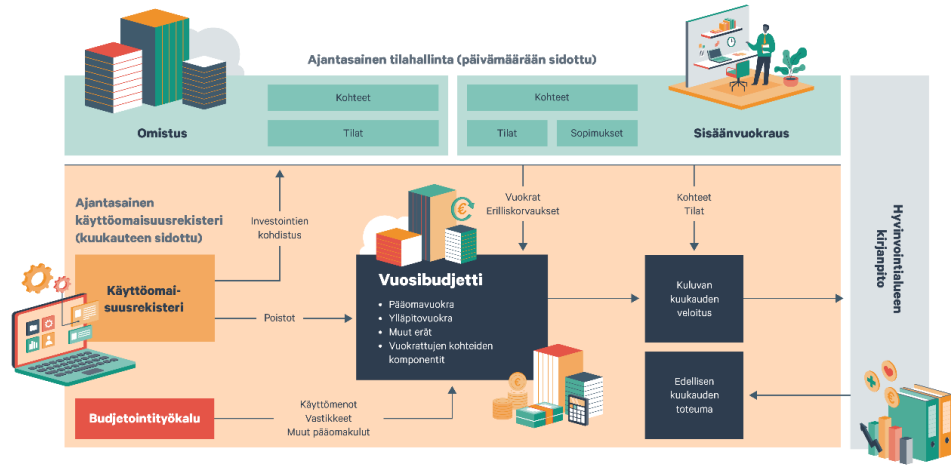
Sisäiset siivouskustannukset puhtauspalvelut laskuttavat käyttäjiltä toteutuneiden kustannusten perusteella sisäisen vuokralaskennan periaatteita noudattaen. Kohteissa, joissa hyvinvointialue ei ole pääasiallinen käyttäjä, siivous saattaa sisältyä tilavuokraan.

Sisäisen vuokrauksen yhtenä tavoitteena on ohjata tilojen käyttäjää tarkoituksenmukaiseen ja tehokkaaseen tilojen käyttämiseen.

Sisäisen vuokran laskemiseen ja laskutukseen hyvinvointialueilla on käytössään Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilahallintajärjestelmä, joka on tätä tarkoitusta varten luotu järjestelmä (Kuva 2). Hyvinvointialue on yhteistyössä Maakuntien tilakeskuksen kanssa laatinut myös sisäisen vuokrauksen ohjeistuksen vuonna 2026 hyvinvointialueen toimialojen ja Tilapalvelujen käyttöön.

Maakuntien tilakeskuksen mukaan sisäisen vuokrauksen tarkoituksena on kohdistaa asiakasorganisaation sisällä kiinteistöjen käytöstä ja omistamisesta aiheutuneet kustannukset tilojen käyttäjille. Modulossa sisäisen vuokran avulla:

- saadaan tilakustannukset läpinäkyviksi ja ymmärrettäviksi
- lisätään kustannustietoisuutta
- kannustetaan tilankäytön tehostamiseen ja säästöjen aikaansaamiseen
- mahdollistetaan tilakustannusten vertailtavuus tila-, rakennus- ja asiakasorganisaatiotasolla sekä valtakunnallisesti ohjataan toimintaa kestävään kiinteistönpitoon.

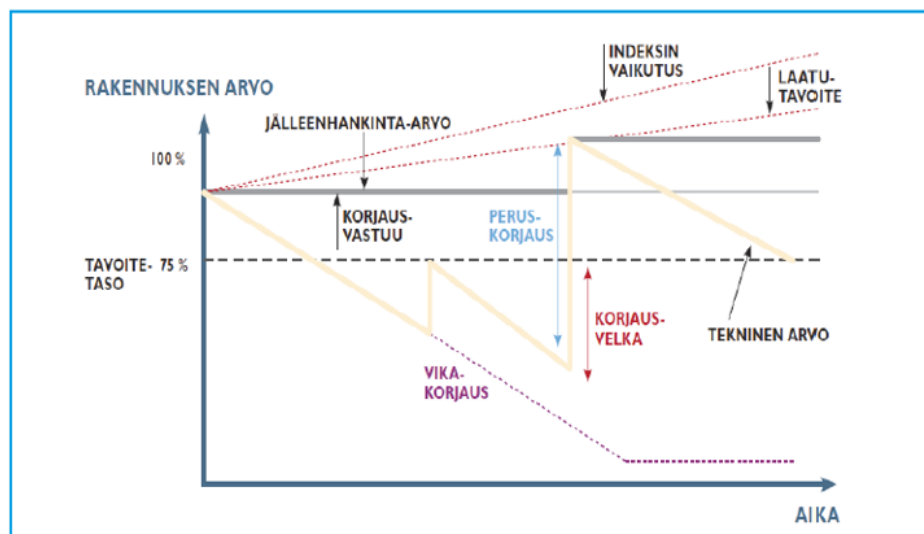


Kuva 2 Modulo -tilahallintajärjestelmä

2.3. Korjausvelka ja -vastuu

Keski-Suomen hyvinvointialueen omistamia kohteita ovat toistaiseksi Kannonkosken paloasema, Sääksvuoren palvelukoti, Sairaala Nova ja Keskussairaalantie 40, jota parhaillaan peruskorjataan uuteen käyttötarkoitukseen. Tulevina vuosina hyvinvointialue rakentaa talouden resurssien salliessa paloasemia omaan taseeseen. Tarvittaessa voidaan ostaa tai rakennuttaa myös soteasemia.

Omat ja vuokratut tilat sijaitsevat rakennuksissa, jotka vanhetessaan vaativat korjauksia, jotta palvelutuotannon toimintaedellytykset säilyvät vähintään ennallaan. Jokaiselle rakennukselle on määritelty korjausvelka, jonka tarkoituksena on määrittää omaisuuteen liittyviä tunnuslukuja tiettyinä ajanhetkenä. Käytetyin menetelmä korjausvelan laskemiseksi on rakennusten jälleenhankinta- ja tekniseen nykyarvoon perustuva laskentakaava, jota voidaan havainnollistaa oheisella yksinkertaistetulla kuvalla 3.



Kuva 3: Rakennuksen arvot, kulumisen ja korjaustarpeet.¹

1 Korhonen, E. & Niemi, J. 2016 mukaan Trellum Consulting Oy

Rakennuksen valmistuessa sen kuntoluokka on 100 prosenttia. Rakennus alkaa valmistumisensa jälkeen kulua ja laskennallisesti kulumista tapahtuu yleensä noin 1,5–2,5 prosenttia vuodessa. Korjausvastuu on kuntoluokkien 100–75 prosentin välinen alue, jolla rakennukseen ei tarvitse vielä tehdä arvoa kohottavia investointeja, vaan rakennuksen kuntoa pidetään yllä normaalien ylläpitotoimien avulla. Korjausvastuu kuvaa samalla sitä vuotuista rahamäärää, joka rakennukseen pitäisi panostaa, jotta rakennuksen kuntoluokka pysyy ennallaan. Rakennuksen kuntoluokan laskiessa alle 75 prosentin tason, alkaa syntyä korjausvelkaa.

Omistavan tahon vastuulla on seurata rakennuksensa ikääntymistä ja laatia PTS-suunnitelma, jonka pohjalta varautua taloudellisesti ja käytännössä esim. peruskorjaustoimenpiteisiin.

Vuokralaisena hyvinvointialue edellyttää vuokranantajan huolehtivan rakennuksista, joissa hyvinvointialueella on toimintaa. Tämä tarkoittaa ajoittain vuokrien pääomaosuutta korottavia remontteja. Myös vuokralaisen itsensä haluamat toiminnalliset muutokset korottavat vuokria ainakin määräaikaaisesti riippuen takaisinmaksuaikaa koskevasta sopimuksesta.

Tilapalvelut kartoittaa vuokrattujen tilojen tulevaisuutta muun muassa kuntatapaamisissa. Tilojen tulevaisuus kunnon ja soveltuvuuden osalta on hyvä tiedostaa, jotta palvelujen suunnittelussa voidaan huomioida, suunnitellaanko palvelutuotantoa kohteeseen viideksi vai viideksitoista vuodeksi.

3. Toimitilojen ylläpito ja elinkaaren hallinta

Keski-Suomen hyvinvointialueen toimitilojen ylläpidon tavoitteena on varmistaa, että palvelutuotannolla on käytössään turvalliset, terveelliset, toimintavarmat ja tarkoituksenmukaiset tilat. Ylläpidolla tuetaan palvelujen jatkuvuutta, henkilöstön työskentelyolosuhteita sekä asiakkaiden hyvää palvelukokemusta. Palvelutuotannon kannalta kriittisten kohteiden osalta ylläpitotoiminnassa korostuvat lisäksi varautuminen, huoltovarmuus ja teknisten järjestelmien toimintakyvyn turvaaminen.

Toimitilojen tulee tukea palvelutuotannon jatkuvuutta kaikissa tilanteissa. Ylläpidolla varmistetaan rakennusten turvallisuus, terveellisyys ja toimintavarmuus sekä normaalioloissa, että poikkeusoloihin varautumisessa. Sisäilmaolosuhteita, rakennusten turvallisuutta ja teknisten järjestelmien toimintaa seurataan aktiivisesti. Havaittuihin puutteisiin reagoidaan suunnitelmallisesti ja yhteistyössä kiinteistöjen omistajien, käyttäjien sekä asiantuntijoiden kanssa.

Ylläpidon lähtökohtana on kiinteistöjen koko elinkaaren hallinta siten, että rakennusten tekninen kunto, käytettävyys ja arvo säilyvät mahdollisimman hyvin. Toiminnassa huomioidaan kokonaistaloudellisuus, energiatehokkuus, vastuullisuus sekä palveluverkon kehittämisen tavoitteet.

Energiatehokkuuden parantaminen on keskeinen osa toimitilojen ylläpitoa ja hyvinvointialueen vastuullisuustavoitteita. Ylläpidon toimenpiteillä pyritään vähentämään energiankulutusta, hillitsemään kustannusten kasvua sekä pienentämään kiinteistöjen ympäristövaikutuksia. Rakennusten energiankulutusta seurataan säännöllisesti ja energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä toteutetaan osana kunnossapitoa, peruskorjauksia ja investointeja.

Toimitilojen ylläpidossa huomioidaan myös materiaalien, energian ja luonnonvarojen vastuullinen käyttö sekä ilmastotavoitteiden toteutuminen.

3.1. Ennakoiva kunnossapito

Kiinteistöjen ylläpito perustuu ennakoivaan kunnossapitoon. Ennakoivan kunnossapidon tavoitteena on tunnistaa korjaustarpeet riittävän ajoissa sekä ehkäistä häiriöitä, käyttökatkoja ja korjauskustannusten hallitsematonta kasvua.

Rakennusten kuntoa seurataan säännöllisesti erilaisilla tarkastuksilla, kuntoarvioilla sekä teknisten järjestelmien valvonnalla. Korjaustoimenpiteiden suunnittelun perustana käytetään pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmia (PTS), joiden avulla varmistetaan korjausten oikea-aikainen toteuttaminen.

Kunnossapidon suunnittelussa huomioidaan rakennusten tekninen kunto, palvelutuotannon tarpeet sekä toimitilojen strateginen merkitys hyvinvointialueen palveluverkossa.

3.2. Tekninen ylläpito ja kiinteistöpalvelut

Hyvinvointialue vastaa omistamiensa kiinteistöjen sekä joidenkin vuokratilojensa teknisestä ylläpidosta. Teknisen ylläpidon tavoitteena on varmistaa rakennusten järjestelmien turvallinen, energiatehokas ja häiriötön toiminta. Tekninen ylläpito kattaa muun muassa rakennusautomaation, ilmanvaihdon, lämmityksen, sähköjärjestelmät, turvallisuusjärjestelmät sekä muut kiinteistötekniset järjestelmät.

Tilapalvelut vastaa käyttäjäpalveluiden koordinoinnista ja kiinteistöjen ylläpidon kokonaisuuden johtamisesta yhteistyössä palveluntuottajien, vuokranantajien ja toimitilojen käyttäjien kanssa.

Kiinteistöpalveluiden laatua ja palvelutasoa seurataan määriteltujen tavoitteiden sekä palautetiedon avulla.

3.3. Ylläpidon seuranta ja tunnusluvut

Toimitilojen ylläpidon vaikuttavuutta arvioidaan yhtenäisillä tunnusluvuilla ja raportoinnilla. Seurannan tavoitteena on tukea johtamista, parantaa kustannustehokkuutta sekä kohdentaa kehittämistoimenpiteitä oikein.

Seurattavia tunnuslukuja ovat esimerkiksi:

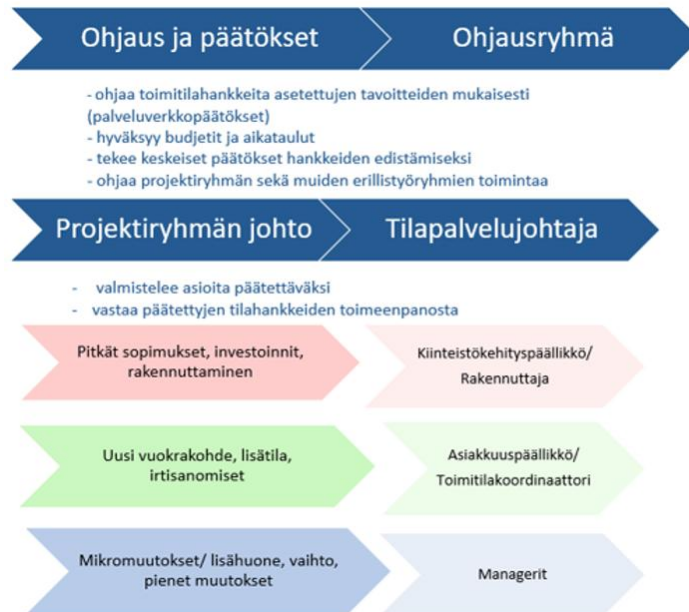
- energiankulutus kWh/m²
- ylläpitokustannukset €/m²
- korjausvastuun toteutuminen
- käyttöaste ja tilatehokkuus %
- sisäilmaan liittyvät ilmoitukset
- vikailmoitusten käsittelyajat

Saatua tietoa hyödynnetään toimitilojen kehittämisessä, investointien suunnittelussa sekä palveluverkon toimeenpanossa.

4. Toimitilaohjelman laadinta

Toimitilaohjelman tarkoitus on sijoittaa hyvinvointialueen palvelutuotantoa hyväkuntoisiin ja terveellisiin tiloihin siellä missä palvelua on tarkoituksenmukaista tuottaa. Väestökehitystä, palvelujen tarvetta, henkilöstön saatavuutta sekä tilojen soveltuvuutta ja kuntoa koskevat tiedot on koottu ja sovitettu yhteen hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelmassa. Palveluverkkosuunnitelman tavoitteena on kuvata, miten hyvinvointialueen tarjoamat palvelut tullaan tulevaisuudessa järjestämään huomioiden esimerkiksi palvelujen järjestämisen lähtötilanne, tulevan palvelutarpeen ennakointi sekä hyvinvointialueen taloudellinen tilanne ja sen kehitys.

Toimitilaohjelman kokoaminen ja muutosten toimeenpano käynnistyvät palveluverkkopäätöksen jälkeen (kuva 5). Ohjelman kokoamisesta ja toimeenpanosta vastaa Keski-Suomen hyvinvointialueen Tilapalvelut yhdessä toimialojen kanssa. Ohjausryhmänä toimii toimitilatyöryhmä.



Kuva 5. Palveluverkkopäätöksistä syntyvien tilamuutosten toimeenpanoprosessi

Tilojen käyttäjien ja Tilapalvelujen yhteistyö toimitilaohjelman laadinnassa ja toimeenpanossa palveluverkkosuunnitelman pohjalta on välttämätöntä. Osapuolien tulee toimia tiiviissä yhteistyössä yhteisesti sovittujen periaatteiden mukaisesti, seurata ja mitata tilankäyttöä sekä noudattaa ja päivittää yhteisesti laadittua suunnitelmaa tulevaisuuden tilatarpeista. Työympäristömuutoksissa toiminnan muutosta johtaa käyttäjäyksikkö Tilapalvelujen tukiessa muutoksen läpivientiä tilojen näkökulmasta.

Toimitilaohjelman suunnittelussa ja toimeenpanossa käyttäjien vastuulla on omalta osaltaan tunnistaa ja perustella tilantarve pitkällä aikavälillä, kehittää yhteistä tilankäyttöä muiden toimialueiden kanssa, seurata tilakustannuksia ja tehostaa omaa tilankäyttöään.

Tilapalvelujen tehtävänä on vastaavasti tukea käyttäjien toimialueita tilankäytön tehostamisessa sekä tuottaa tietoa tiloista, niiden käytöstä ja kustannuksista. Lisäksi Tilapalveluissa johdetaan tilojen ja rakentamisen vastuullisuutta sekä huolehditaan tilojen varautumisen ja huolto- ja toimintavarmuuden huomioinnista. Kokonaistaloudellisen edullisuuden ja toiminnan strategisuuden perusteella Tilapalveluissa tehdään myös päätökset siitä, vastataanko toiminnan tilantarpeisiin omistamalla vai vuokraamalla tiloja.

4.1. Palveluverkon vaikutukset toimitilaohjelmaan

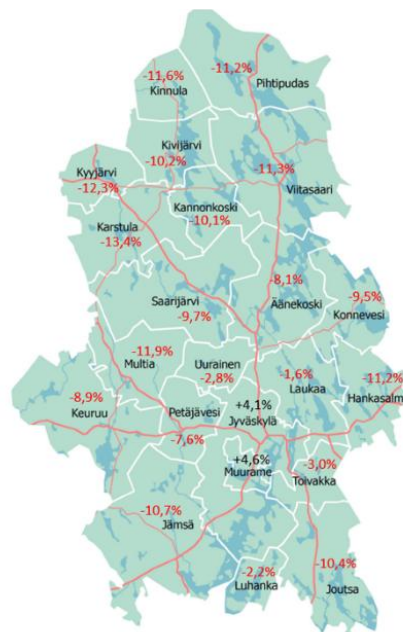
Ensimmäinen palveluverkkoselvitys ja -suunnittelu käynnistyi 2023 hyvinvointialueen aloitettua toimintansa. Aluevaltuuston käsiteltäessä selvityksen ja tehtyään siihen halua-
mansa muutokset ja hyväksyttyä palveluverkkosuunnitelman, alkoi palveluverkon toimenpanon suunnittelu. Palveluverkkoselvityksessä ja toimeenpanon suunnittelussa hyvinvointialueen Tilapalvelut oli merkittävässä roolissa. Palveluverkkosuunnitelma 2

hyväksyttiin 9.12.2025 ja valituksista huolimatta Hämeenlinnan hallinto-oikeus myönsi sille toimeenpanoluvan keväällä 2026.

Palveluverkkoselvityksen ohessa on tehty myös tilaselvitys, jossa on selvitetty hyvinvointialueen tarjoamien palvelujen käytössä olevien keskeisimpien tilojen teknistä ja toiminnallista käytettävyyttä.

Hyvinvointialueen tuottamien palvelujen käyttöön tarvittavien tilojen sijainti ja laatu määrittyvät palveluverkkoselvityksessä todetun palvelutarpeen perusteella. Tavoitteena on uusien vuokratilojen hankinnan sijaan käyttää ensisijaisesti olemassa olevia hyvinvointialueen omia ja nykyisiä vuokratiloja sekä parantaa tilojen käyttö- ja energia- tehokkuutta yhdessä tilojen ylläpidon kanssa. Toteutuakseen tehokkaasti tämä vaatii ennakoivaa yhteistyötä alueen kuntien ja kaavoituksen kanssa.

Tilojen käyttöön ja tilatarpeisiin vaikuttaa myös väestömäärän muutos. Vuonna 2024 Keski-Suomen hyvinvointialueen väestömäärä oli 273 000 henkilöä. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestömäärä kasvaa noin 274 000 henkilöön vuoteen 2030 mennessä ja pysyttelee samassa tasossa vuoteen 2040. Väestömäärän ennustetaan kasvavan Muuramessa ja Jyväskylässä, muissa Keski-Suomen kunnissa väestömäärän ennustetaan pienentyvän. Alla olevassa kuvassa 6 on esitetty ennakoitu väestömäärän muutos Keski-Suomen hyvinvointialueen kunnissa vuodesta 2026 vuoteen 2030.



Kuva 6 Väestömäärän muutos Keski-Suomessa 2030 vs. 2026

Palveluverkkoselvityksen ja sen yhteydessä tehdyn tilaselvityksen perusteella toimipisteverkon selkäranka päätettiin muodostaa avosairaanhoidon lääkärin ja hoitajien vastaanotosta, alueellisesta osastotoiminnasta, ympärivuorokautisesta asumisesta, ikäntyneiden päivätoiminnasta ja perhekeskustoiminnasta. Muiden palvelujen käytössä olevat toimitilat järjestettiin huomioiden muun muassa terveydenhuoltolaki, nykyiset

tilat, hyvinvointialueen strategia ja päätökset palvelujen sijoittamisesta sekä aluehallituksen ja -valtuuston asettamat tavoitteet.

Palveluverkon kivijalkapalvelut ja tilojen käyttö muodostuvat palvelutuotannon tarpeiden mukaisesti. Tilojen tulee olla käyttötarkoitukseen soveltuvia huomioiden esimerkiksi vaateet terveydenhuollon tiloille, toiminnan turvallisuudelle sekä palvelun yksityisyydelle.

Hyvinvointialue pyrkii järjestämään henkilöstölleen ja asiakkailleen tarkoituksenmukaiset ja toimivat, terveelliset ja turvalliset tilat, jotka ovat helposti saavutettavissa ja taloudellisesti tehokkaat huomioiden lisäksi tilojen esteettömyyden, ajanmukaisuuden sekä muuntojoustavuuden. Hyvinvointialueen henkilöstön näkökulmasta työympäristöllä on merkittävä vaikutus työhyvinvointiin sekä työn tehokkuuteen. Työtilojen ajanmukaisuus ja toimivuus ovat iso osa työnantajan vetovoimaa ammattitaitoisen ja osaa-
van henkilökunnan pitämiseen ja palkkaamiseen.

Tilojen tehokasta käyttöä tavoitellaan muun muassa lisäämällä tilojen monikäyttöisyyttä, yhteiskäytöllä eri toimialojen kanssa sekä tiivistämällä. Tilojen avulla pyritään myös tukemaan moniammatillisen tiimityön mahdollistamista. Toimitilojen roolia sekä tarvittavien työskentelypisteiden määrää ja muotoa tulee tarkastella muuttuvien työskentelytapojen ja etätöiden lisääntyä. Yhteiskäyttötilojen tilavarausjärjestelmä antaa ajan myötä tietoa tilojen käyttöasteesta. Tilojen käyttöä tehostamalla vähennetään uusien tilojen hankinnan tarvetta sekä edistetään vähitellen tarpeettomista tiloista luopumista.

4.2. Toimitilojen muutostarve

Nykyiset fyysiset palveluverkot ovat syntyneet vuosien saatossa erilaisten, alueen eri kunnille silloisten tarkoituksenmukaisten ratkaisujen seurauksena. Esimerkiksi sosiaalityön palvelut sijaitsevat lähes kaikissa kunnissa terveydenhuollon tiloista erillään, mikä ei vastaa nykyistä tavoitetta sosiaali- ja terveyspalvelujen yhdistämisestä. Myös mielen-terveyspalvelut on usein hajasijoitettu erilaisiin vastaanottotiloihin. Kunnilta vuokratuissa tiloissa on myös vajaakäyttöisiä ja sisäilmaongelmaisia tiloja, mutta sosiaali- ja terveydenhuoltoa sekä pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2021) mukainen vuokra-asetus on sitonut hyvinvointialueet vuokraamaan tilat kunnilta vuoden 2025 loppuun.

Palveluverkkoselvityksen ohessa on selvitetty keskeisimpien tilojen teknistä ja toiminnallista käytettävyyttä. Sosiaali- ja terveyspalvelujen käytössä olevien tilojen teknisen kunnan ja käytettävyyden arviointi tehtiin 180 rakennuksessa, joissa oli noin 267 000 neliömetriä tiloja. Arvioitujen tilojen määrä neliöinä oli noin 82 % kaikista hyvinvointialueen käytössä vuona 2023 olevista tiloista. Arvioinnin ulkopuolelle jäi ulkoistettuja asumispalveluyksiköitä, pieniä toimipisteitä sekä tiloja kiinteistöissä, joissa pääkäyttötarkoitus on muu kuin sosiaali- tai terveyspalvelu. Esimerkkejä tällaisista palveluista ovat kouluterveydenhuolto, päiväkeskukset sekä pääosa kotisairaanhoidon tukitiloista.

Tilat arvioitiin sekä teknisen kunnan että käytettävyyden osalta erikseen arvosanoilla 1 = hyvä, 2 = tyydyttävä ja 3 = heikko. Arvosanojen tulon perusteella tilat jaettiin seuraaviin kunto- ja käytettävyydsuokkiin:

- Kunto- ja käytettävyydsuokka 1, hyvä
- Kunto- ja käytettävyydsuokka 2, hyvä/tyydyttävä
- Kunto- ja käytettävyydsuokka 4, tyydyttävä/heikko
- Kunto- ja käytettävyydsuokat 6 ja 9, heikko

Yhteenveto arvioinnin tuloksista on esitetty alla olevassa taulukossa 1.

	Kunto- ja käytettävyydsuokka			
	Luokka 1	Luokka 2	Luokka 4	Luokat 6 ja 9
m ²	97 000	15 000	101 000	54 000
Osuus tiloista	36 %	6 %	37 %	21 %

Taulukko 1 Tilojen kunto- ja käytettävyydsuokat

Arvioinnin perusteella keskeisistä tiloista 36 % oli hyvässä kunnossa ja 6 % hyvässä/tyydyttävässä kunnossa. Kunto- ja käytettävyydsuokan 4 mukaisessa tyydyttävässä/heikkossa kunnossa arvioitiin olevan 37 % tiloista ja 21 % tiloista luokiteltiin kunto- ja käytettävyydsuokkiin 6 tai 9. Luokkien 4, 6 ja 9 tilat ovat kunnoltaan vanhentuneita ja/tai toiminnallisesti heikkoja.

Vuoteen 2030 mennessä hyvinvointialueen käytössä olevista tiloista tulisi peruskorjata ainakin arvioidut kunto- ja käytettävyydsuokan 6 tai 9 saaneet tilat eli noin 54 000 neliometriä.

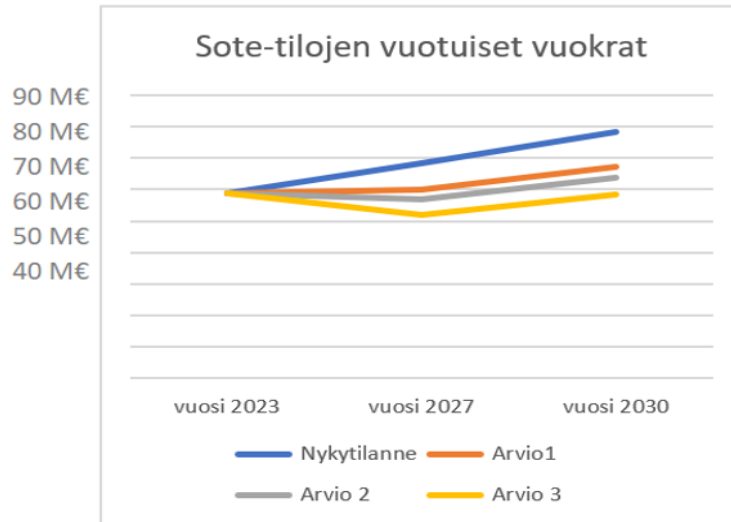
Mikäli heikoimpien arvosanan saaneiden tilojen korjausasteeksi arvioidaan 75 %, peruskorjauksen investointikustannuksena voi käyttää 2 175 €/m². Voidaan siis laskea, että Keski-Suomen hyvinvointialueen nykyisiin tiloihin kohdistuisi lähivuosina arviolta noin 117 miljoonan euron investointitarpeet (54 000 m² * 2 175 €/m²).

Tilojen peruskorjauksen toteuttajana toimivat kiinteistöjen omistajat ja investointien voidaan arvioida siirtyvän vuokriin minimissään 7 % tuottovaateella (rahoitusvastikkeen korotus). Vuokranantajat myös todennäköisesti vaativat hyvinvointialueelta pitkäaikaista, 15–20 vuoden sitoutumista tiloihin ennen uusinvestoinnin tai suurehkon peruskorjauksen toteuttamista.

Peruskorjaustarvelaskelman ja arvioidun 3 % vuotuisen indeksikorotuksen perusteella hyvinvointialueen vuokratkustannukset tulevat nousemaan vuoden 2026 70 miljoonasta eurosta 78,3 miljoonaan euroon vuoteen 2030 mennessä olettaen, että sosiaali- ja terveyspalvelujen käytössä olevien tilojen määrä säilyy nykyisenä.

Vuokratkustannusten kasvua voidaan hillitä tehokkaimmin vähentämällä hyvinvointialueen käytössä olevia tiloja. Tämä edellyttää tilankäytön tehostamista sekä hyvinvointialueen toimintojen sijoittamista uudelleen siten, että osasta tiloja voidaan luopua. Vuokratkustannusten lisäksi kunto- ja käytettävyydsuokaltaan heikon arvosanan saaneista tiloista luopuminen poistaa myös kyseisten tilojen peruskorjauksen tarpeen ja

siitä seuraavat kustannukset. Alla olevassa taulukossa 2 on esitetty arviot vuokratustannusten kehityksestä vuodesta 2023 vuoteen 2030 tilojen määrää ja investointitasoa varioimalla.



Taulukko 2 Arvio vuokratustannusten kehityksestä vuoteen 2030

Mikäli tilojen määrää ei vuoden 2023 tasosta vähennetä ja tiloihin toteutetaan tarvittavat 117 miljoonan euron peruskorjaukset, vuokratustannusten nousu vuoteen 2030 mennessä tulisi olemaan 33 %.

Arviossa 1 on kuvattu vaihtoehto, jossa tilojen määrää vähennetään 10 %, mikä vastaa noin 33 000 neliometriä. Arviossa 1 osa peruskorjattavista tiloista jää pois käytöstä, jolloin myös investointitarve pienentyy noin 58 miljoonaan euroon. Tällöin vuokrat nousisivat noin 15 %.

Arviossa 2 tilojen määrää vähennetään 15 % eli noin 49 000 neliometriä ja osa peruskorjattavista tiloista jää pois käytöstä pienentäen investointitarvetta arvion 1 tasolle noin 58 miljoonaan euroon. Arviossa 2 vuokrat nousisivat noin 9 %.

Arviossa 3 on esitetty vaihtoehto, jossa vuokrien arvioidaan olevan vuonna 2030 vuoden 2023 tasolla. Tämä edellyttäisi tilojen määrän vähentämistä 23 % nykyisestä, joka vastaa noin 75 000 neliometriä. Arvioiden 1 ja 2 tapaan myös arviossa 3 osa peruskorjattavista tiloista jää pois käytöstä, pienentäen investointitarvetta noin 58 miljoonaan euroon.

4.3. Toimitilakannan kehitys 2023–2026

Tilojen kehittäminen ja ylläpitäminen on jatkuva prosessi. Kehittämistarpeet pohjautuvat hyvinvointialueen strategiaan, päätettyyn palveluverkkoon ja palveluverkon päivittämiseen. Hyvinvointialueen strategian ja palveluverkon määrittämän tilantarpeen lisäksi merkittävä tilojen kehittämistä ohjaava näkökulma on kokonaistaloudellisuus.

Toukokuussa 2023 Keski-Suomen hyvinvointialueella oli käytössään 576 136 neliömetriä, joka vastasi 2,10 neliömetriä asukasta kohden.

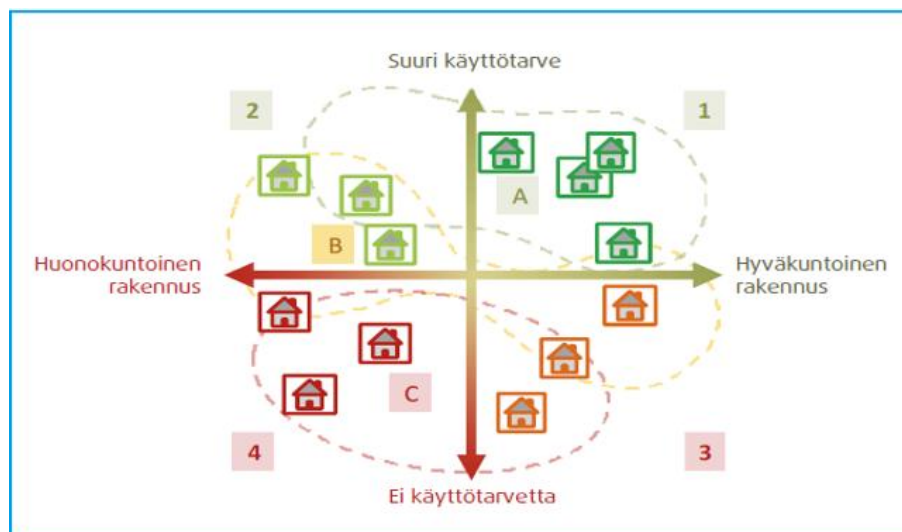
Vuodet 2023–2025 hyvinvointialue oli sitoutunut kuntien kanssa solmittuihin vuokrasopimuksiin sosiaali- ja terveydenhuoltoa sekä pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616/2021) vuokra-asetuksen mukaisesti. Vuosina 2024 ja 2025 tilojen tehostamista voitiin kuitenkin tehdä niissä markkinoilta siirtyneissä sopimuksissa, joissa irtisanomisaika sen mahdollisti. Toukokuuhun 2024 mennessä tilojen määrää oli näillä toimenpiteillä saatu vähennettyä 1,98 neliömetriin asukasta kohden.

Hyvinvointialueen palveluverkkopäätöksen mukaisia luopumisia päästiin toteuttamaan aikaisintaan 2026 alusta vuokra-asetuksen rajoitusten päätyttyä vuoden 2025 lopussa. Syyskuussa 2026 hyvinvointialueen käytössä oli 1,68 neliömetriä asukasta kohden, joka on 9 % alle maan keskiarvon. Muutos vuoden alusta on –13 %.

Vuokratilojen määrää vähentämällä myös vuokrakustannukset ovat kääntyneet laskuun vuoden 2026 aikana.

5. Toimitilojen ryhmittely eli salkutus

Salkutuksessa rakennuksen käyttötarve yhdistetään teknisiin tietoihin perustuvaan kuntoon. Vertaamalla näitä tietoja palveluverkkopäätöksen tarpeisiin päätetään rakennuksen tuleva käyttö. Salkutuksessa toimitilaomaisuus voidaan luokitella esimerkiksi kolmeen-kuuteen salkkuun tulevien käyttötarpeiden mukaisesti. Kuvassa 7 on esitetty nelikenttäanalyysi salkutusprosessista, jossa yhdistyvät palveluverkkoselvitysten kautta saatavat käyttötarpeet ja rakennusten tekninen kunto.



Kuva 7: Periaatekuva rakennuksen käyttötarpeen ja kunnan yhdistämisestä salkutusprosessissa²

Toimitilojen ryhmittelyssä eli salkutuksessa tiloja on arvioitu palveluverkkopäätöksen, nykyisen käytön, soveltuvuuden, sijainnin, tilankäytön tehokkuuden sekä käyttäjiltä saatujen palautteiden perusteella. Rakennusten teknistä kuntoa ja kustannuksia on arvioitu todettujen korjaustarpeiden ja kuntoarvioiden pohjalta.

Keski-Suomen hyvinvointialueen toimitilat on ryhmitelty kolmeen eri salkkuun teknisten ominaisuuksien ja palvelutuotannon tarpeiden perusteella:

Ylläpidettävät toimitilat, salkku A

Ydintehtäviä ja palvelutuotantoa palvelevat hyväkuntoiset toimitilat. Ylläpidetään, säilytetään ja kehitetään. Tilojen taso ylläpidetään nykyisellään ja tehdään tarvittaessa korjauksia ja tilamuutoksia, joiden tavoitteena on lisätä ja parantaa tilojen käyttömahdollisuuksia.

Selvitettävät toimitilat, salkku B

Palveluverkkopäätöksen tai toimialojen tarveselvityksellä selvittävät toimitilat, jotka palvelevat ydintoimintaa. Toimitilat saattavat tällä hetkellä olla vajaakäytössä, mutta tarve voi muuttua. Paremmin toimiakseen tilat saattavat tarvita hankesuunnittelua ja investointeja.

2 Korhonen, E. & Niemi, J. 2016, 35

Luovuttavat toimitilat, salkku C

Toimitilat, joista luovutaan. Tilat, jotka eivät palvele ydintoimintaa tai omistus ei ole tärkeää. Tilat voivat olla huonokuntoisia. Näistä luovutaan mahdollisimman nopealla aikataululla.

6. Investoinnit

Uusien toimitilojen tarve voi syntyä palveluverkkoselvityksessä. Vaihtoehtoisesti A- tai B-salkun toimitilat vaativat uudis- ja peruskorjauksen tai ne eivät vastaa nykyistä käyttötarkoitusta eikä korvaavia tiloja löydy olemassa olevista kiinteistöistä. Käytännössä merkittävimmät tilatarveratkaisut tehdään palveluverkkosuunnittelun ja sen päätöksenteon yhteydessä sekä hankkeiden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa, jonka merkittävyyttä tulee korostaa.

Jotta toimitilat ovat koko elinkaarensa ajan käyttötarkoitukseensa soveltuvia, terveellisiä ja turvallisia, tulee huolehtia ennakoivista toimenpiteistä mm. rakennuksen kunnon seurannalla, korjaavilla toimenpiteillä sekä korjausvelan vähentämisellä. Näille toimenpiteille tulee varata talousarviossa vuosittain riittävät resurssit.

Ennen investointien uudis- tai peruskorjausta laaditaan aina tarveselvitys ja hankesuunnitelma. Tarveselvityksen laatimiseen osallistetaan toimitilojen eri käyttäjien edustajat.

Uusia toimitiloja suunniteltaessa tulee ottaa huomioon säästöjen saamiseksi rakennuksen energiatehokkuus, tilojen muuntojoustavuus ja tilojen eri käyttötarkoitukset eri

ajankohtina rakennuksen elinkaaren hyödyntämisessä sekä ylläpitokustannusten kustannustehokkuus.

Uusia rakennuksia suunniteltaessa lasketaan rakennuksen hiilijalanjälki. Uudisrakentamisen suunnittelun yhteydessä tutkitaan puurakentamisen ja aurinkovoiman käytön mahdollisuus.

Rakentamisen laatuun kiinnitetään huomiota. Panostetaan suunnitteluun, suunnittelun ohjaukseen, rakentamisen riittävään aikaan varautumiseen, rakennusaikaiseen laadunvarmistamiseen ja dokumentoimiseen rakentamisen aikana.

Uusien tilahankkeiden suunnittelussa otetaan huomioon tilatarpeen aikajänne ja jo suunnitteluvaiheessa määritellään, tarvitaanko toimitilaa 10, 30 vai 50 vuoden aikajännteellä. Tilojen monikäyttöisyyden mahdollistamiseksi tilat suunnitellaan esteettömiksi ja helposti tilallisesti rajattaviksi sekä mahdollistetaan joustava kulkumahdollisuus eri käyttötarkoitukset huomioiden.

Vaihtoehtoina investointihankkeen toteuttamiseen ovat perinteinen omistamisen malli (omaan taseeseen), kunnan tai yksityisen omistaman kiinteistöyhtiön kautta (epäsuora omistus), vuokraus, elinkaari-, allianssi- tai leasingmalli.

7. Omistaminen ja vuokraus

Palvelujen kannalta keskeisten ja erikoistuneiden kohteiden osalta omistaminen on vartenotettava vaihtoehto. Esimerkiksi sote- ja paloasemat ovat keskeisiä yhteiskuntaa palvelevia tiloja, joiden tarjonta markkinoilla etenkin maaseutupaikkakunnilla on vähäistä. Sen sijaan asumispalvelukohteille löytyy markkinoilta sekä investoreita, rakentajia että palvelutuottajia.

Lisäksi asumispalvelukohteiden elinkaari on jonkin verran tiettyyn toimintaan erikoistuneita kohteita lyhyempi. Tällaisissa kohteissa omistamista joustavampi vaihtoehto saat-
taa olla pidempi määräaikainen vuokraus.

Kuntien rakentamista sote- ja paloasemista osa on jo ikääntyneitä, paljon korjattuja ja eri aikoina muutettuja. Korjausvelkaa on kertynyt erityisesti vuosina, jolloin odotettiin sosiaali- ja terveystalousta sekä pelastustoimeja koskevaa uudistusta.

Keskeisten ja suurimpien sote- ja paloasemien osalta arvioidaan uudishankkeiden tarvetta ja toteutusta mahdollisesti hyvinvointialueen taseeseen. Hyvinvointialueen taloudellisesta tilanteesta johtuen omia investointeja voidaan kuitenkin toteuttaa vai rajoitetusti.

Lähitulevaisuudessa suurempia kunnostuksia tai korvaavia hankkeita:

Soteasemat:

- Saarijärvi (1979)
- Keuruun terveysasema (1959)
- Viitasaaren terveysasema (1977)
- Muuramen terveysasema (1978)
- Laukaan terveysasema (1950)
- Uuraisten terveysasema (1986)

Paloasemat:

- Joutsa (1977)
- Leivonmäki (1964)
- Tikkakoski (1983)
- Koskenpää (1954)
- Jämsänkoski (tehdasalueella)
- Pihtipudas (1955)
- Suolahti (1946)

8. Keskeiset linjaukset ja toimenpiteet

Hyvinvointialueen omistamat ja vuokraamat toimitilat sovitetaan palveluverkkopäätösten ja palvelutuotannon tarpeisiin. Tilojen kokonaismäärää vähennetään tarvetta vastaavalle tasolle, ja mahdolliset investoinnit kohdennetaan tarkoituksenmukaisesti. Tilatarpeiden ja sijaintien arvioinnissa ennakoidaan myös väestömuutosten vaikutukset.

Palvelutuotannon toteuttamiseen käytetään kuntien tai yksityisten toimijoiden omistamia vuokratiloja tilatehokkuus huomioiden. Vuokrattavien tilojen vuokrasopimukset solmitaan lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevina 12 kuukauden irtisanomisajalla. Poikkeuksena tähän ovat keskeisiä vuokratiloissa toimivia sote- ja paloasemia koskevat uudishankkeet tai näihin tehtävät merkittävät korjaus- tai muutosinvestoinnit. Tällöin voidaan solmia pidempi määräaikainen vuokrasopimus.

Olennaista tilojen hallinnassa on löytää kokonaistaloudellisesti järkevin vaihtoehto, joka palvelee ydintoimintojen toteuttamista. Hyvinvointialue voi olla myös mukana käynnistämässä uudisrakennushankkeita yhteistyössä yksityisten toimijoiden tai muiden tahojen kanssa, mikäli niillä saavutetaan ydintoiminnoille soveltuvia tiloja.

Niistä vuokratiloista, joille hyvinvointialueella ei ole itsellään käyttöä, pyritään ensisijaisesti luopumaan. Omat käytön kannalta tarpeettomat tilat pyritään myymään markkinatilanteen salliessa huomioiden myynnin kokonaistaloudellinen järkevyys. Hyvinvointialueen omistamat tilat voidaan kokonaistaloudellisin perustein myös vuokrata esimerkiksi yrityksille tai muille ulkopuolisille toimijoille.

Toimitilojen tilatehokkuus ja muuntojoustavuus huomioidaan erityisesti uudis- tai peruskorjaushankkeissa. Tilojen muuntojoustavuuden suunnittelussa kiinnitetään huomiota muun muassa ilmanvaihtoon, valaistukseen, kulunvalvontaan ja turvallisuuteen liittyviin teknisiin ratkaisuihin sekä esteettömyyteen pyrkien mahdollistamaan tilojen



jakaminen ja rajaaminen eri käyttötarkoituksiin eri ajankohtina. Tilojen suunnittelussa ja tilojen tehokkaassa käytössä huomioidaan myös kasvanut etätyöskentely.

Kustannussäästöjen saavuttamiseksi tilatehokkuutta ja käyttöastetta seurataan ja parannetaan. Tilatehokkuuden ja käyttöasteen mittaamiseksi hankitaan seurantavälineitä kuten tilavarausjärjestelmä. Käyttäjien muuttaessa tiloista toisiin, tulee kohdetiloissa saavuttaa suurempi tehokkuus kuin tiloissa, joista siirrytään. Tilatehokkuus määritetään tapauskohtaisesti, jolloin laskennassa otetaan huomioon sijoitettavien toimintojen ja työn tekemisen luonne.

Palvelu- ja muiden tilojen käytön tehostamiseen pyritään lisäämällä tilojen monikäyttöisyyttä, etsimällä yhteiskäyttömahdollisuuksia eri toimialueiden kanssa sekä tiivistämällä.

9. Toimeenpano ja seuranta

Tilapalvelut vastaa toimitilojen käyttäjä- ja ylläpitopalvelujen koordinoinnista, kunnossapidosta sekä rakentamis- ja rakennuttamistehtävistä. Ylläpidon ja elinkaaren hallinnan periaatteet on kuvattu luvussa 3. Toiminnan edellyttämät resurssit huomioidaan vuosittain talousarviossa.

Toimitilaohjelman toteutumista seuraa ja sen päivittämisestä vastaa hyvinvointialueen Tilapalvelut yhteistyössä toimialojen kanssa. Ohjausryhmänä toimii toimitilatyöryhmä. Toimitilaohjelman hyväksyy aluehallitus.



Lähteet

Korhonen, E. & Niemi, J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin, ohjeita kuntakonsernien tilaomaisuuden hallintaan. Kuntaliitto.

Liitteet

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Salkutettu toimitilaluettelo |
| Liite 2 | Tilainvestointien 10 vuoden investointiohjelma |
| Liite 3 | Toimintasuunnitelma ja aikataulu B- ja C-salkun tiloille sekä muut tilat |