



Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset 2025–2029

Aluehallitus 2.12.2024

Sisällys

1 JOHDANTO.....	3
1.1 Kiinteistö- ja toimitilastrategisten tavoitteiden ja linjausten tausta ja tarkoitus	3
1.2 Kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset hyvinvointialueen strategiakokonaisuudessa	4
1.3 Toimitilakannan nykytila ja keskeiset ominaisuudet.....	5
2 POHJOIS-SAVON HYVINVOINTIALUEEN KIINTEISTÖ- JA TOIMITILAJOHTAMISEN STRATEGISET TAVOITTEET VUOSILLE 2025-2029.....	6
2.1 Tilamme tarjoavat henkilökunnalle ja asiakkaille terveellisen ja turvallisen toimintaympäristön	6
2.2 Toteutamme toimivat tilaratkaisut palvelutoiminnalle.....	6
2.3 Parannamme hyvinvointialueen tilatehokkuutta 15 %	7
2.4 Tuemme hyvinvointialueen vastuullisuustavoitteiden toteutumista	7
3 POHJOIS-SAVON HYVINVOINTIALUEEN KIINTEISTÖ- JA TOIMITILAJOHTAMISEN STRATEGISET LINJAUKSET	9
3.1 Kiinteistöjen ja toimitilojen omistaminen ja vuokraaminen	9
3.1.1 Kiinteistöjen ja toimitilojen omistaminen	9
3.1.2 Kiinteistöjen ja toimitilojen vuokraaminen	9
3.1.3 Tarpeettomista tiloista luopuminen	9
3.2 Vuokrauksen periaatteet.....	9
3.3 Toimitilojen käytön periaatteet	10
3.4 Tilakonseptointi.....	10
4 STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN JA LINJAUSTEN TOIMEENPANO, SEURANTA JA RAPORTOINTI.....	11

1 JOHDANTO

1.1 Kiinteistö- ja toimitilastrategisten tavoitteiden ja linjausten tausta ja tarkoitus

Kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset ohjaavat hyvinvointialueen kiinteistövarallisuuden hallintaa ja hoitoa sekä työympäristöjen ja toimitilojen käyttöä.

Kiinteistö- ja toimitilastrategisten tavoitteiden tarkoituksena on:



Kuva 1 Kiinteistö- ja toimitilastrategisten tavoitteiden ja linjausten tarkoitus

Kiinteistö- ja toimitilastrategisten tavoitteiden ja linjausten laatimisesta vastasi Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistöhallinto. Käytännön työssä tukena olivat Maakuntien tilakeskus Oy:n asiantuntijat. Kiinteistöhallinnon lisäksi työhön osallistui tiiviisti myös hyvinvointialueen viranhaltijajohto ja aluehallitus.

Kiinteistö- ja toimitilastrategisten tavoitteiden ja linjausten laatiminen aloitettiin keväällä 2024 ja työ valmistui loppuvuodesta 2024. Työ aloitettiin laatimalla tiivis nykytilakuvaus hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilakannasta. Tämän jälkeen toteutettiin hyvinvointialueen viranhaltijajohdon haastattelut. Nykytilan kuvauksen ja haastattelujen pohjalta pidettiin kiinteistöhallinnon työpaja alkusyksystä 2024, jossa laadittiin alustavat tavoitteet ja linjausta vaativat asiat. Tämän jälkeen strategisista tavoitteista ja linjauksista käytiin linjaavat keskustelut hyvinvointialueen johtotiimissä ja aluehallituksessa. Työskentelystä informoitiin myös aluevaltuustoa.

Kiinteistö- ja toimitilastrategisia tavoitteita laadittaessa on pyritty tunnistamaan kaikkein keskeisimmät ja tärkeimmät teemat, joihin Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilajohtamisessa tulee tulevana vuosina keskittyä. Kiinteistö- ja toimitilastrategisissa linjauksia laadittaessa on pyritty tunnistamaan keskeisimmät asiat, joista linjaaminen yhdenmukaistaa toimintatapoja ja sujuvoittaa jokapäiväistä kiinteistö- ja toimitilajohtamista. Tavoitteet ovat teemoja, joiden osalta on tiedossa suunta tai päämäärä, johon halutaan päästä, mutta johon pääsemiseksi täytyy tehdä pitkäjänteisesti erilaisia toimia ja mahdollisesti osallistaa myös tahoja kiinteistöhallinnon ulkopuolelta. Tavoitteiden etenemistä seurataan mittareiden avulla.

Kiinteistöhallinto

2.12.2024

1.2 Kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset hyvinvointialueen strategiakokonaisuudessa

Kiinteistöhallinto on osa hyvinvointialueen strategia- ja konsernipalveluja ja sisältyy hallintopalveluiden toimialalle. Kiinteistöhallinnon tehtävä on varmistaa, että hyvinvointialueella on käytössään mahdollisimman hyvin toiminnan tarpeita vastaavat tilat ja sen kiinteistöomaisuutta hoidetaan pitkäjänteisesti, tehokkaasti ja taloudellisesti.

Kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset ovat yksi hyvinvointialuestrategian toimeenpanoon liittyvistä suunnitelmista. Voimassa olevan hyvinvointialuestrategian lisäksi kiinteistö- ja toimitilaohjelman laatimisessa on huomioitu erityisesti seuraavat strategiset ohjelmat, päätökset ja ohjeet:

- Tuottavuus- ja taloudellisuusohjelma
- Palvelustrategia
- Strategian toimeenpano-ohjelmat mm. Hallinto, hankinnat ja tilat
- Uudistamisohjelmat R1 – R5 soveltuvin osin
- Hyvinvointialueen hallintosääntö
- Konserniohje
- Aluehallituksen hyväksymät vuokrausperiaatteet 14.11.2022 ja 16.9.2024
- Toimitilojen käytön periaatteet -ohje

Lisäksi työssä on huomioitu kansallisesti yhteneväisiä kiinteistöihin ja toimitiloihin liittyviä strategisia periaatteita osallistamalla hyvinvointialueiden omistama Maakuntien tilakeskus Oy:n asiantuntemus osaksi työtä.

1.3 Toimitilakannan nykytila ja keskeiset ominaisuudet

Toimitilakannan avainluvut ja meneillään olevat rakennushankkeet

Toimitilakannan avainluvut

- Pohjois-Savon hyvinvointialueen asukasmäärä oli 31.12.2023 248 176.
- Pohjois-Savon hva on väkiluvultaan kahdeksanneksi suurin hyvinvointialue (ml. Helsinki).
- Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Pohjois-Savon hyvinvointialueella asuu vuonna 2030 noin 240 000 ja vuonna 2040 noin 230 000 asukasta.
- Pohjois-Savon hyvinvointialueen alueella sijaitsee yksi Suomen viidestä yliopistollisesta sairaalasta. Yliopistolliset sairaalat palvelevat asiakkaita yli hyvinvointialuerajojen.
- Pohjois-Savon hyvinvointialue edelleen vuokraa toimitiloja yhteistyötahoilleen, kuten Servicalle, Islabille ja Istekille.
 - Vuokratuotot vuodessa noin 5,5 M€

Rakennuksia yhteensä 442 kpl +10 % koko maan keskiarvoon	Tiloja yhteensä 28 509 kpl
Huoneala yhteensä 623 836* +32 % koko maan keskiarvoon	Huoneala/asukas 2,5 +28 % koko maan keskiarvoon
Omistettu/vuokrattu (huoneala) 42% **/58 %	Toimitilakustannukset/ toimitilojen tuotot 2023 93,8 MEUR/6,6 MEUR

*Sis. edelleenvuokrattuja tiloja yhteistyötahoille n. 30 000 m²

** Sis. tytäryhtiö Koy Mustinlammen omistamat tilat

Hyvinvointialue	Huoneala*	Asukkaita 2022	Huoneala/asukas	Ero koko maan keskiarvoon
Pirkanmaa	932 221	526 118	1,77	-10%
Pohjois-Pohjanmaa	910 307	414 929	2,19	+12 %
Pohjois-Savo	623 836	247 445	2,52	+28%
Varsinais-Suomi	1 101 878	482 880	2,28	+16%

* Joitakin kohteita voi puuttua, joten huonealatiiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia

Kuva 3 Ote kiinteistö- ja toimitilakannan nykytilakuvauksesta (Tilanne 11/2024)

Meneillään olevat rakennushankkeet (investointisuunnitelmat 2023 ja 2024)

Ikääntyneiden asumispalvelu -hankkeet ●

- Siilinjärvi, yhteisöllinen asuminen
- Kuopio, ympärivuorokautinen asuminen
- Suonenjoki, ympärivuorokautinen ja yhteisöllinen asuminen

Pelastusasema -hankkeet ■

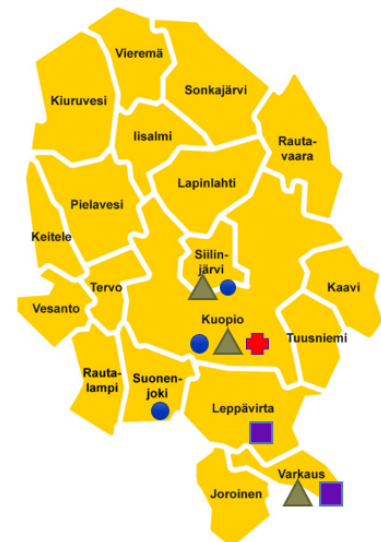
- Varkauden pelastusasema
- Leppävirran pelastusasema

Vammaispalveluiden asumispalvelu -hankkeet ▲

- Varkaus, ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Siilinjärvi, asumis- ja tilapäishoidon yksikkö
- Kuopio, asumis- ja kuntoutusyksikkö

Yleisten palveluiden -hankkeet +

- KYS Uusi Sydän 1C3
- KYS Uusi Sydän 1C4



Kuva 2 Ote meneillään olevista rakennushankkeista

2 POHJOIS-SAVON HYVINVOINTIALUEEN KIINTEISTÖ- JA TOIMITILAJOHTAMISEN STRATEGISET TAVOITTEET VUOSILLE 2025-2029

Tässä osiossa esitellään Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilajohtamisen strategiset tavoitteet valtuustokaudella 2025 -2029 sekä keskeisimmät toimenpiteet, joilla tavoitteisiin pyritään pääsemään sekä mittarit, joilla tavoitteiden etenemistä seurataan.

2.1 Tilamme tarjoavat henkilökunnalle ja asiakkaille terveellisen ja turvallisen toimintaympäristön

Pohjois-Savon hyvinvointialueen tavoitteena on, että tilat tarjoavat tiloissa työskentelevälle henkilöstölle ja tiloissa asioiville asiakkaille terveellisen ja turvallisen toimintaympäristön nyt ja tulevaisuudessa.

Toimenpiteet:

- Tuemme toimintaa hyvällä ylläpidolla
- Ylläpidämme tiloja ja teknisiä järjestelmiä laadukkaasti koko elinkaaren ajan
- Reagoimme nopeasti häiriötilanteisiin
- Noudatamme sisäilmapirosessin mukaista käsittely- ja ratkaisumallia
- Huolehdimme omistettujen tilojen arvon säilymisestä
- Käsittelemme toimitiloihin liittyvät palvelupyynnöt, sisäilmailmoitukset ja turvallisuusilmoitukset tehokkaasti

Mittarit:

- Palvelupyyntöjen määrä ja valmistumisaste
 - Palvelupyyntöjen, sisäilmailmoitusten ja turvallisuusilmoitusten määrää ja valmistumisastetta seurataan säännöllisesti ajantasainen sähköisten järjestelmien kautta. Sähköisestä järjestelmästä saadaan ajantasainen raportti tilanteesta.
 - Tavoitetaso: vuoden aikana tulleista palvelupyynnöistä yli 95 prosenttia ratkaistu

2.2 Toteutamme toimivat tilaratkaisut palvelutoiminnalle

Toteutamme toimivat tilaratkaisut palvelutoiminnalle tulevaisuuden tarpeet huomioiden.

Toimenpiteet:

- Teemme huolellista, tulevaisuuden tarpeet huomioivaa toiminnallista suunnittelua yhdessä käyttäjien kanssa
- Uudistamme ja tehostamme toimintaa, parannamme tilojen toimivuutta sekä turvallisuutta ja terveellisyttä investointien kautta.
- Suunnittelemme ja toteutamme tilat laadukkaasti ja kustannustehokkaasti
- Varmistamme muuntojoustavat tilaratkaisut
- Organisoimme muuttosuunnittelun ja toteutuksen muuttoprosessin mukaisesti
- Huomioimme varautumisen eri näkökulmat riittävällä tasolla
- Toteutamme tilojen toimivuuden arvioinnit yhteistyössä palvelutoiminnan kanssa
- Seuraamme rakennushankkeiden kustannustehokkuutta toteutuneiden kustannusten perusteella ja vertaamme niitä kansallisesti kustannustasoa vastaaviin hankkeisiin

Kiinteistöhallinto

2.12.2024

Mittarit:

- Käyttäjätyytyväisyyskysely tilojen toimivuuteen liittyen
 - Käyttäjätyytyväisyyskyselyt toteutetaan uusien tilojen valmistumisesta vuoden sisällä tilojen käyttäjille. Käyttäjäkyselyissä käytetään vakioituja kyselypohjia, jotka mahdollistavat tietojen vertailut ja kehittämiskohteiden tunnistamisen.
 - Tavoitetaso: 3,5 (asteikko 1-5)

2.3 Parannamme hyvinvointialueen tilatehokkuutta 15 %

Parannamme hyvinvointialueen tilatehokkuutta 15 % kokonaispinta-alassa mitattuna vuoden 2024 tasosta vuoden 2028 loppuun mennessä.

Toimenpiteet:

- Luovumme tarpeettomista tiloista
- Tehostamme tilojen käyttöä palveluverkon mukaisesti työympäristömuutoksilla
- Selvitämme tilatehokkuuden tilankäytön mittauksilla
- Käyttöönotamme tilankäyttöä tehostavia tilavarausjärjestelmiä
- Ohjaamme tilankäyttöä sisäisillä vuokrilla ja teemme tilakustannukset läpinäkyväksi palvelutoiminnalle
- Käytämme tiloja yhteiskäyttöisesti yli organisaatorajojen yhteisten toimintatapojen ja mallien mukaisesti
- Huomioimme digitalisaation mahdollisuudet esim. etävastaanottojen lisääminen
- Käytämme tilakonsepteja

Mittarit:

- Kokonaispinta-alan kehitys
 - Mittaamme kokonaispinta-alan kehitystä vuoden 2024 tasosta vuoden 2028 loppuun saakka. Tavoitteena on vähentää tilojen kokonaispinta-alaa 15 % nykytasosta.
 - Tämä tarkoittaa noin 90 000 m² toimitilojen vähentämistä vuoden 2028 loppuun mennessä luopumalla tarpeettomista omistuksista, vuokratiloista ja tehostamalla tilankäyttöä.

2.4 Tuemme hyvinvointialueen vastuullisuustavoitteiden toteutumista

Tuemme hyvinvointialueen vastuullisuustavoitteiden toteutumista kiinteistöjen ja toimitilojen osalta.

Toimenpiteet:

- Pyrimme kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa vähähiilisyyteen ja elinkaariominaisuuksien edistämiseen
- Huomioimme EU-taksonomian mukaiset tavoitteet uudis- ja peruskorjaushankkeissa
- Parannamme omistettujen kohteiden energiatehokkuutta ja pyrimme vaikuttamaan vuokra-kohteiden energiatehokkuuteen

Kiinteistöhallinto

2.12.2024

- Käytämme kestäviä materiaaleja ja teemme suunnitelmallisia energiansäästötoimenpiteitä
- Varmistamme analytiikan avulla teknisten järjestelmien tehokkaan toiminnan

Mittarit:

- Energiatehokkuustoimenpiteiden määrä vuodessa

3 POHJOIS-SAVON HYVINVOINTIALUEEN KIINTEISTÖ- JA TOIMITILAJOHTAMISEN STRATEGISET LINJAUKSET

Tässä osiossa esitellään Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilajohtamisen strategiset linjaukset. Strategisilla linjauksilla tarkoitetaan sellaisia keskeisiä periaatteita tai toimintatapoja, joihin koko hyvinvointialue sitoutuu. Strategiset linjaukset lisäävät hyvinvointialueen toiminnan läpinäkyvyyttä ja helpottavat päivittäistä kiinteistö- ja toimitilajohtamista ohjaamalla toimintaa johdonmukaisesti yhteisesti sovittuihin toimintatapoihin.

3.1 Kiinteistöjen ja toimitilojen omistaminen ja vuokraaminen

Tässä kappaleessa kuvataan pääperiaatteet hyvinvointialueen kiinteistöjen ja toimitilojen omistamiselle, vuokraamiselle ja luopumiselle.

3.1.1 Kiinteistöjen ja toimitilojen omistaminen

Hyvinvointialue omistaa ainoastaan tiloja tai kiinteistöjä, jotka liittyvät suoraan palvelutoimintaan ja joille on tunnistettu pitkäaikainen käyttötarve. Omistettavat tilat ovat hyvinvointialueelle strategisesti merkittäviä, koska omistettuihin tiloihin liittyy erityisominaisuuksia, joita ei ole vuokramarkkinoilla tarjolla.

Pohjois-Savon hyvinvointialue omistaa KYS Puijon sairaalan kiinteistön ja sillä sijaitsevat rakennukset. Omistus on tarkoituksenmukaista säilyttää hyvinvointialueella myös pitkällä aikavälillä.

Lisäksi Pohjois-Savon hyvinvointialue omistaa yksittäisiä asumispalveluyksiköitä ympäri Pohjois-Savoa, jotka ovat suoraan palvelutuotannon käytössä. Omistus näiden osalta on tarkoituksenmukaista säilyttää toistaiseksi.

3.1.2 Kiinteistöjen ja toimitilojen vuokraaminen

Muut hyvinvointialueen tarvitsemat tilat kuin KYS Puijon sairaalan kiinteistö ja sillä sijaitsevat rakennukset pyritään pääsääntöisesti vuokraamaan.

3.1.3 Tarpeettomista tiloista luopuminen

Tiloista, joille hyvinvointialueella ei ole palvelutuotannon tarpeen mukaista käyttöä pyritään luopumaan. Esimerkiksi tarpeettomista omistetuista tiloista/kiinteistöistä pyritään luopumaan, kuten Julkulan sairaala, Tarinan sairaala ja muut sellaiset, jotka eivät ole palvelutoiminnan käytössä.

3.2 Vuokrauksen periaatteet

Vuokrauksen periaatteilla on tarkoitus linjata keskeiset periaatteet, miten vuokraamme tiloja käyttöömmme.

Toimitilojen vuokraamista kehitetään Pohjois-Savon hyvinvointialueen toiminnan ja palveluverkkosuunnitelman mukaisesti niin, että saavutetaan toiminnallisesti toimivat kokonaisuudet, kustannustehokkaat ratkaisut ja tilatehokkuus paranee. Toimitilojen

Kiinteistöhallinto

2.12.2024

vuokraamisessa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan muuntojoustavuus niin, että palveluiden järjestämiseen liittyvät muutokset voidaan huomioida myös toimitilaverkossa.

Hyvinvointialue vuokraa tarvitsemiansa rakennuksia vain niiltä osin, kun tiloja käytetään hyvinvointialueen toimintaan, esimerkiksi tyhjiä ja tarpeettomia tiloja ei vuokrata.

Tehtävät vuokrasopimukset solmitaan pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevina enintään 12 kuukauden irtisanomisajalla. Investointisuunnitelmaan hyväksytyistä vuokra- tai vastaavilla malleilla toteutettavista hankkeista voidaan tehdä pidempiaikainen vuokrasitoumus esimerkiksi 15 – 25 vuotta.

Vuokraaminen ja vuokratason määräytyminen perustuu lähtökohtaisesti markkinaehtoisuuteen sekä vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen neuvotteluun. Markkinaehtoisella vuokralla tarkoitetaan vuokraa, joka määräytyy kysynnän ja tarjonnan perusteella ilman erityistä sääntelyä tai hintarajoituksia. Vuokran määrä ja muut vuokraamisen ehdot sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen välisissä neuvotteluissa ja dokumentoidaan allekirjoitettavaan vuokrasopimukseen. Vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Ylläpitovuokra pyritään pääsääntöisesti sitomaan toteutuneisiin kustannuksiin.

3.3 Toimitilojen käytön periaatteet

Yhteisillä toimitilojen käytön periaatteilla linjataan hyvinvointialueen sisäiset käytännöt toimitilojen käytön osalta. Toimitilojen käytön periaatteita sovelletaan käytössä olevien toimitilojen järjestelyissä, tilojen hankkimisissa (vuokraus), uusien toimitilojen suunnittelussa (rakennushankkeet) ja tilamuutoksissa (toiminnalliset muutostarpeet).

Kaikki hyvinvointialueen hallinnassa olevat toimitilat ovat yhteiskäyttöisiä eri toimialojen välillä esimerkiksi toimisto- ja vastaanottohuoneiden osalta.

Uusissa tilatarpeissa ja toiminnallisissa muutoksissa selvitetään ensin toiminnan käytössä olevat tilat, niiden toiminnallisuus ja käyttöaste. Ensisijaisen tavoitteena on löytää ratkaisut olemassa olevien toimitilojen puitteissa.

3.4 Tilakonseptointi

Pohjois-Savon hyvinvointialueella käytetään vakioituja tilaratkaisuja mm. vastaanottotilojen, asukas- ja potilashuoneiden ja pelastustoimen tilojen osalta. Tilakonseptoinnin lähtökohtana on toiminnallisuus, se mitä tiloissa tapahtuu. Tilakonseptoinnilla tuotetaan tiloja, jotka vastaavat asiakkaiden, henkilökunnan ja toiminnan tarpeita.

Tilakonseptointi perustuu tehokkaisiin tilaratkaisuihin ja hyväksi todettuihin vakioituihin tilasuunnittelun ratkaisuihin. Sen avulla luodaan objektiivinen analyysi tilatarpeista.

Tilakonseptoinnilla määritellään toimintaympäristön eri tilatyypit sekä määritellään eri tiloille tarvittavat neliöt, varusteet ja kalusteet.

Kiinteistöhallinto

2.12.2024

4 STRATEGISTEN TAVOITTEIDEN JA LINJAUSTEN TOIMEENPANO, SEURANTA JA RAPORTOINTI

Kiinteistö- ja toimitilastrategisten tavoitteiden ja linjausten toimeenpanosta vastaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen Kiinteistöhallinto yhdessä eri toimialojen kanssa niiltä osin, kun tavoitteet ja linjaukset niitä koskevat.

Kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset on laadittu valtuustokaudelle 2025 - 2029. Tavoitteita ja linjauksia tarkastellaan ja tarvittaessa päivitetään hyvinvointialueen strategian päivityksen yhteydessä vuosittain.

Kiinteistöhallinto seuraa tavoitteiden ja linjausten toteutumista ja raportoi etenemisestä säännöllisesti mm. osavuosisikatsausten yhteydessä.