



KEUSOTE

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Toimitilasuunnitelma Hallituksen iltakoulu

10.12.2024

KEUSOTE.FI

Aiheita

1. Taustaa
2. Tavoitteet
3. Haasteet
4. Toimitilakannan kehitys ja talous
5. Keskeiset periaatteet ja kestävä kehitys

1) Taustaa

Tausta ja suunnitelman tarkoitus

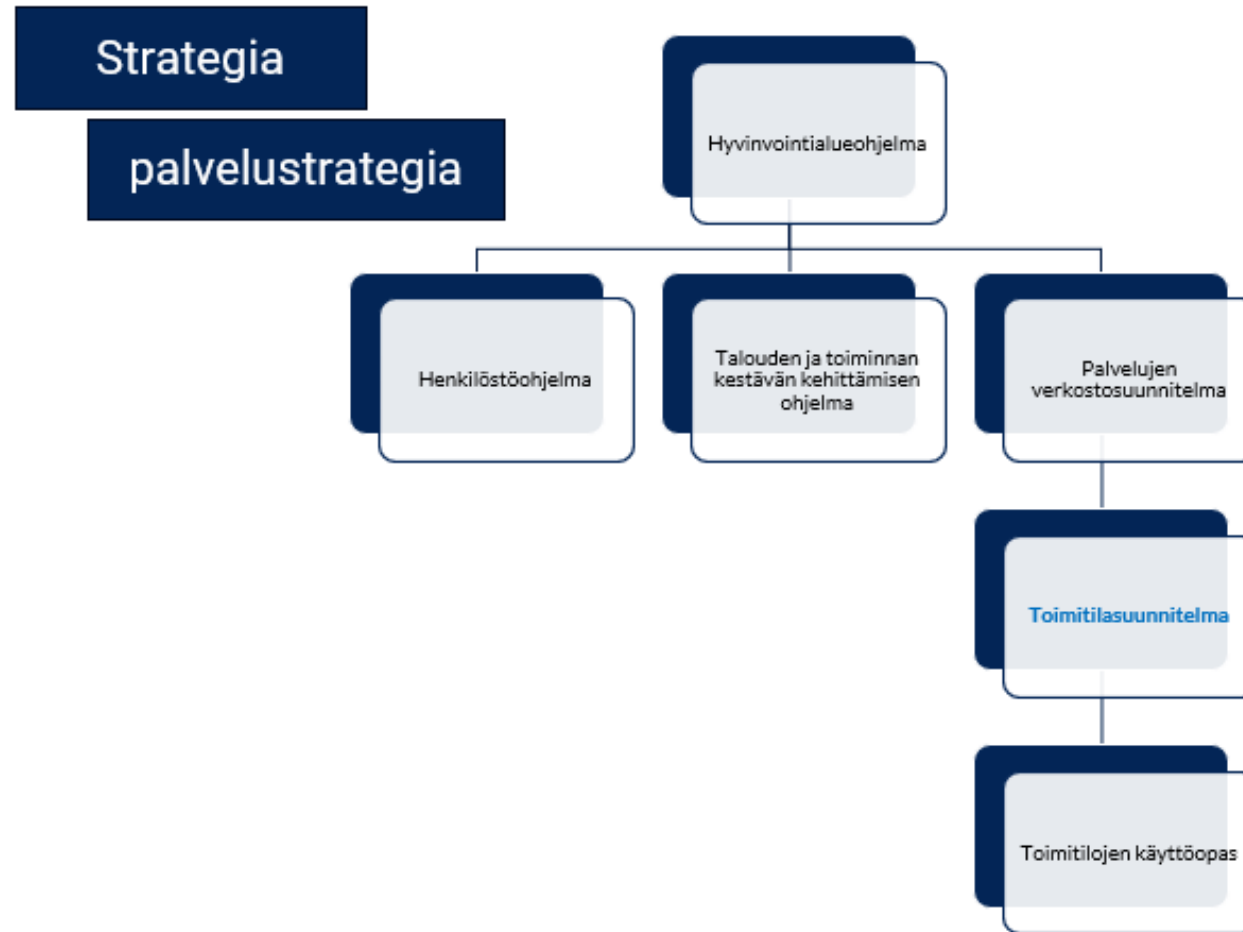
- Hyvinvointialue toimii 6 kunnan alueella
- Asukkaita yhteensä noin 205 000
- Toiminta siirtynyt hyvinvointialueella kuntayhtymiltä, kunnilta ja oppilaitoksilta
- Tiloista valtaosa kuntien omistamia
 - Vain pieni osa siirtymäasetuksen piirissä
 - Etevan kohteet
 - Oppilashuollon tilat (pl terveydenhoitajien tilat)
 - Ridasjärven tilat
- Suunnitelma ohjaa toimitilajohtamista



Toimitilajohtamisen avainluvut

Asukkaita (31.12.2023)	205 444
Henkilötyövuosi (htv) 1.1.2024 (HTV1 = palveluksessa olopäivien lkm)	4 319
vuokrakulut (KS2024)	34,5 M€
Toimitilakustannukset (KS2024). (sis. Vuokra-, siivous-, jäte- yms. kulut)	40,0 M€
toimitilaneliöt (hum2)	161 597 m2
Toimitilaneliöt/asukas	0,79 m2/asukas
Toimitilaneliöt/htv	37,42 m2/htv
Toimitilakustannukset/htv/kk	771,78 €/htv/kk
Sisäilmaoire-ilmoitusten lkm. (1-11/2024)	381 kpl
Kohteiden lkm., joista tehty sisäilmaoire-ilmoitus (1-11/2024)	71 kohdetta

Toimitilajohtamista ohjaavat tekijät



2) Tavoitteet

Tavoitteet

- Oikeanlaiset tilat
 - Tukevat tuloksellista toimintaa
- Oikeissa paikoissa olevat tilat
 - Toimitilajohtaminen on ennakoivaa
 - Toimitilajohtaminen perustuu tietoon
- Muuntojoustavuutta sopivassa suhteessa
- Hyvinvointia tukevat tilat
 - Turvalliset tilat henkilöstölle ja asiakkaille
- Dynaaminen palveluverkko
 - Elää tarpeiden mukaan
- Kustannustehokkaat tilat

3) Haasteet

Haasteet 1/2

- Tilojen ikärakenne
 - Uusia/uudehkoja tiloja hyvin vähän
 - Osa ei vastaa muuttuneita tarpeita
 - Elinkaarensa loppupuolella olevia tiloja
- Tilojen kuntohaasteet
 - Haasteita terveysturvallisuudessa
- Tilantarve kasvussa
 - Muutosajureina:
 - Ikärakenteen muutos
 - Muuttoliike

Haasteet 2/2

- Kunnilla erilaisia omistajastrategioita
 - Osa luopumassa omistuksesta
 - Osa on jatkamassa omistusta
 - Panostukset ylläpitoon vaihtelevat
- Omistajayhteistyössä eroja
 - Osa omistajista tekee vahvaa yhteistyötä
 - Osa ei ole halukkaita neuvottelemaan

4) Toimitilakannan kehitys ja talous

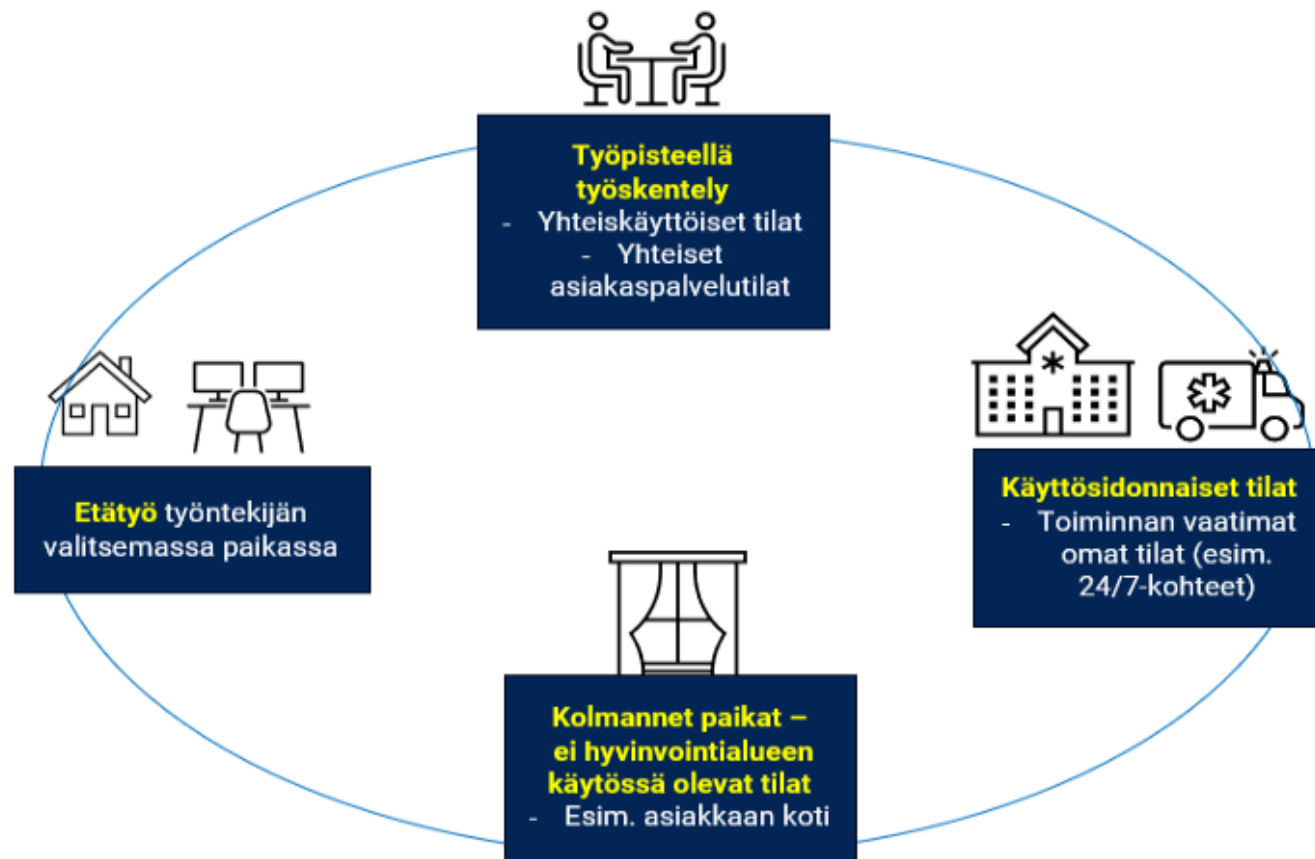
Toimitilakannan kehitys

- Tilantarve kasvaa tulevina vuosina
 - Tavoitteena pitää kasvu maltillisena
 - Monipaikkainen työskentely
 - Palveluiden digitalisoituminen
 - Liikkuvien palvelujen kehittyminen
- Tilakanta ikääntynyttä
 - Kuntokartoitukset
 - Tilojen soveltuvuus
 - Tilojen muunto- ja käyttöjoustavuuden haasteet

Talous

- Hyvinvointialueen taloustilanne
 - Vuokrakulujen kasvun taittamistavoite 10-15 %
 - Omistusmuotojen tarkastelu
 - Toimitilakannan salkutus
 - Tehokkaampia tiloja
 - Sisäinen vuokra
 - Asukasvuokrien ajantasaistaminen
 - Sopimusehtojen yhdenmukaistaminen
 - Autopaikkojen kustannukset
 - Sähköautojen lataaminen

Monipaikkainen työ



5) Keskeiset periaatteet ja kestävä kehitys

Keskeiset periaatteet 1/3

- Omistajuuden määräytymisperiaatteet
 - Hyvinvointialueen omistukseen
 - "Ankkurikohteet"
 - Riittävän ja sopivan tilan varmistaminen
 - Vuokrakohteet
 - Joustavuus
 - Tilan määrä
 - Tilasta luopuminen
 - Elinkaari- ja leasingmallit
 - Yhteiskäyttötilat
 - Ulkoisten kumppanien kanssa
 - Kunnat, valtio, yksityiset
 - Sisäisten kumppanien kanssa
 - Tarpeiden vaihtelu huomioitava
 - Vaatii ajattelutavan muutosta

Keskeiset periaatteet 2/3

- Toimitilakulujen hallintaperiaatteet
 - hajanaisten palveluiden keskittäminen osaksi sote-keskuksia ja yksiköitä
 - tilamassan pienentäminen
 - Satunnaisten tai tiettyinä ajanhetkinä tarvittavien tilojen yhdistäminen
 - liikkuvilla palveluilla turvataan palvelut (lähipalvelut)
 - Tilat ovat muunto- ja käyttöjoustavia
 - Tilat geneerisiä
 - Edellyttää käyttäjiltä toimintatapojen muutoksia

Keskeiset periaatteet 3/3

- Toimitilojen hankinta- ja luopumisperiaatteet
 - Tarve, mitoitus ja vaatimukset perustuvat palveluverkkosuunnitelmaan
- Toimitilojen ulosvuokrauksen periaatteet
 - Yhdistysten ja kolmannen sektorin käyttöön oma toiminta huomioiden
 - Hyvinvointialue ei pääsääntöisesti vuokranantaja (pl. asukasvuokraus)
- Toimitilojen salkutuksen periaatteet
 - Käytössä 4 salkkua (A-D)
 - A = Pidetään
 - B = Pidetään toistaiseksi
 - C = Pidetään toistaiseksi > selvitetään
 - D = Luovutaan

Kestävä kehitys

- Kestävä kehitys
 - Energian kulutus
 - Hiilijalanjälki
 - Kiertotalouden huomioiminen
 - Uusiutuvan energian käyttö ja oma tuotanto
 - Tilan määrä

Riskien arviointi

- Rahoitusriskit
- Vuokrasopimusehdot
 - Kustannuksien hallinta
 - Toimimattomista tiloista irtautuminen
 - Vuokranantajan puolelta tapahtuva irtisanominen
- Tilojen soveltumattomuus
- Tilojen huono kunto
- Muutokset poliittisessa päätöksenteossa (vaalit)
- Lakimuutokset
- Taloudelliset haasteet
 - Epidemioiden jne. vaikutukset

Hyvinvointia yhdessä

Kiitos

taneli.kalliokoski@keusote.fi

KEUSOTE.FI