

Raportti

# ITÄ-UUDENMAAN HYVINVOINTIALUEEN TOIMITILAKANNAN NYKYTILAKARTOITUS

LUONNOS 27.11.2023



27.11.2023

## Sisällysluettelo

1	JOHDANTO.....	3
1.1	Hyvinvointialueen tausta .....	3
1.2	Itä-uudenmaan hyvinvointialueen kiinteistöpalvelut .....	4
1.3	Kiinteistöpalveluiden toimintaa ohjaavat strategiat .....	5
2	ITÄ-UUDENMAAN TOIMITILAKANTA.....	6
2.1	Rakennusten ja tilojen määrät ja pinta-alat .....	6
2.2	Toimitilat hallintamuodoittain .....	8
2.3	Investoinnit .....	9
2.3.1	Omistaminen ja vuokraaminen .....	9
2.3.2	Merkittävimmät tulevat rakennusinvestoinnit .....	10
2.4	Kohteiden kunto .....	11
2.5	Käyttäjätyytyväisyyskysely .....	11
2.6	Vuokrasopimukset .....	12
2.6.1	Sopimusten alkuperä.....	12
2.6.2	Sopimuspituudet .....	14
2.6.3	Vuokranantajat .....	16
2.7	Toimitilakustannukset.....	18
3	TILATARPEEN ARVIOINTI.....	21
3.1	Perhe- ja sosiaalipalvelut .....	21
3.2	Ikäntyneiden palvelut.....	25
3.3	Yhteiset terveystalvelut.....	27
3.4	Pelastustoimi .....	29
3.5	Konserni- ja strategiapalvelut.....	30
4	TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI.....	32
4.1	Itä-Uudenmaan väestönkehitys.....	32
4.2	Kaavoitus.....	33
4.3	Kiinteistömarkkinakatsaus .....	34
5	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	36
5.1	Toimitilakannan ominaispiirteet.....	36
5.2	Toimitilakannan keskeisimmät haasteet/riskit .....	36

---

27.11.2023

## 1 JOHDANTO

Tämän nykytilakartoituksen tavoitteena on antaa kattava ja selkeä kuva Itä-Uudenmaan olemassa olevasta toimitilakannasta sekä tunnistaa toimitilakannan ominaispiirteet ja toimitilakantaan liittyvät keskeisimmät haasteet. Lisäksi nykytilakartoituksessa arvioidaan toimintaympäristöstä nousevien teemojen vaikutusta Itä-Uudenmaan toimitilakantaan ja sen johtamiseen.

Nykytilakartoitus on laadittu syksyllä 2023 ja se toimii pohjana myöhemmin syksyn 2023 aikana laadittavalle kiinteistö- ja toimitilastrategialle. Nykytilakartoitus on laadittu yhteistyössä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kiinteistöpalveluiden ja Maakuntien tilakeskuksen kanssa. Työssä on hyödynnetty laajasti hyvinvointialueiden tilatietokanta Modulosta saatavilla olevia tilatietoja. Toimialojen tilatarpeita on selvitetty haastattelemalla toimialajohtajia ja käyttäjätyytyväisyyttä on kartoitettu käyttäjätyytyväisyyskyselyllä.

Hyvinvointialueella on käynnistynyt samaan aikaan nykytilakartoituksen laatimisen kanssa palveluverkkosuunnitelman laatiminen. Kiinteistöpalvelut on mukana palveluverkkotyössä ja näin ollen nykytilakartoituksessa on hyödynnetty palveluverkkotyön alustavia tuloksia.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue aloitti varsinaisen toimintansa 1.1.2023 ja tämä toimitilakannan nykytilakartoitus on ensimmäinen alueen toimitilakannasta laadittu kattava kartoitus. Hyvinvointialueiden perustaminen on Suomen mittakaavassa historiallinen hallinnollinen uudistus ja siihen sisältyvä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilakannan hallinnan siirtyminen kunnilta hyvinvointialueille on laajuudessaan ennen kokematon.

Tarve monesta lähteestä tulleen hajanaisen tilatiedon yhdistämiseen ja jäsentämiseen on ilmeinen. Toimitilakannan nykytilan tunteminen on myös keskeinen edellytys myöhemmin laadittavalle kiinteistö- ja toimitilastrategialle ja lisäksi nykytilakartoitus on hyödyllinen tietolähde niin hyvinvointialueen kiinteistöpalveluille, johdolle kuin hyvinvointialueen päätöksentekijöillekin. Nykytilakartoitus lisää hallinnon läpinäkyvyyttä ja antaa myös hyvinvointialueen asiakkaille ja kaikille muille aiheesta kiinnostuneille mahdollisuuden tutustua hyvinvointialueen toimitilakantaan ja sen johtamiseen.

### 1.1 Hyvinvointialueen tausta

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on yksi Suomen 21 hyvinvointialueesta. Hyvinvointialueiden tehtävä on järjestää alueensa sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palvelut. Uudenmaan alueella erikoisairaanhoidon järjestämisestä vastaa HUS-yhtymä.

---



27.11.2023

Hyvinvointialueet perustettiin sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen uudistuksen toimeenpanolailta, joka tuli voimaan 1.7.2021. Hyvinvointialueiden valmistelu aloitettiin väliaikaisissa valmisteluelimissä ja varsinaisen toimintansa hyvinvointialueet aloittivat 1.1.2023 kun sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palveluiden järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueeseen kuuluu seitsemän kuntaa: Askola, Lapinjärvi, Loviisa, Myrskylä, Porvoo, Pukkila ja Sipoo.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue toimii alueen kunnilta sekä kehitysvammaisten henkilöiden erityishuollon järjestämistä vastanneilta erityishuoltopiireiltä Kärkullalta ja Etevalta vuokrasopimusten nojalla siirtyneissä tiloissa. Itä-Uudenmaan hyvinvointialue toimii lähes yksinomaan vuokratiloissa. Tilat on vuokrattu alueen kunnilta ja erityishuoltopiireiltä joko ns. asetuksen mukaisilla 3+1 vuoden pituisilla vuokrasopimuksilla tai sellaisinaan siirtyneillä vuokrasopimuksilla.

## 1.2 Itä-uudenmaan hyvinvointialueen kiinteistöpalvelut

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kiinteistöpalvelut vastaavat Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen tilakannan johtamisesta. Kiinteistöpalveluissa työskentelee kiinteistöpäällikkö, kaksi kiinteistömanageria ja kiinteistösihteeri. Kiinteistömanagerien tehtäväkuvat jakautuvat sopimusteknisiin asioihin ja huolto- sekä ylläpitoasioiden johtamiseen. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella ei ole omaa huolto- ja ylläpitohenkilöstöä, vaan ylläpito- ja huolto- palvelut hankitaan tällä hetkellä ostopalveluna. Nykyinen malli on syntynyt hyvinvointialueen perustamisen yhteydessä. Jatkossa tavoitteena on tarpeen mukaan kehittää huollon- ja ylläpidon organisoitumista vastaamaan kulloistakin hyvinvointialueen tarvetta.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kiinteistöpalvelujen tavoitteena on huolehtia käyttäjien edusta vuokranantajan suuntaan. Kiinteistöpalvelujen tavoitteena on löytää käyttäjille tarkoituksen mukaiset tilat, jotka ovat terveelliset ja turvalliset, sekä tukevat työn tekemistä ja työssä jaksamista.

27.11.2023

### 1.3 Kiinteistöpalveluiden toimintaa ohjaavat strategiat

Ylin kiinteistöpalveluiden toimintaa ohjaava asiakirja on hyvinvointialuestrategia. Hyvinvointialuestrategiakokonaisuuteen kuuluu lisäksi pelastustoimen ja ensihoidon palvelutasopäätökset, soten palvelustrategia, talousarvio sekä talous- ja toimintasuunnitelma sekä näistä johdetut muutosohjelman talouden tasapainottamiseksi sekä palveluverkkoselvitys. Laadittava kiinteistöstrategia toteuttaa omalta osaltaan hyvinvointialuestrategiakokonaisuuden tavoitteita ja linjauksia.



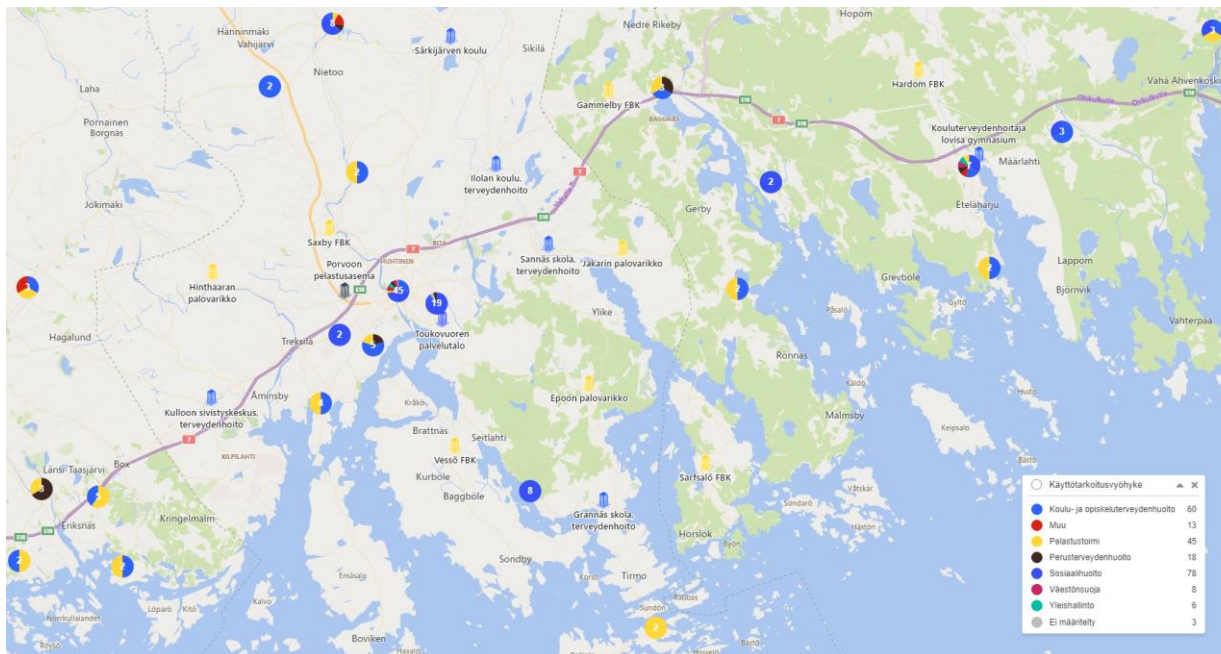
Kuva 1 Kiinteistöstrategia suhteessa hyvinvointialuestrategiaan

27.11.2023

## 2 ITÄ-UUDENMAAN TOIMITILAKANTA

### 2.1 Rakennusten ja tilojen määrät ja pinta-alat

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue tuottaa palveluita kaikissa alueensa kunnissa (Kuva 2). Eniten tiloja sijaitsee Porvoossa noin 60 000 m<sup>2</sup> (Kuva 4). Muissa alueen kunnissa tiloja sijaitsee yhteensä noin 53 000 m<sup>2</sup>.



Kuva 2 Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen toimitilat kartalla 2023

Palveluja tuotetaan sekä kunnilta että yksityisiltä vuokranantajilta vuokratuissa tiloissa. Hyvinvointialue hallinnoi vuokrasopimuksilla toimitilaa yhteensä noin 113 000 m<sup>2</sup> 192 rakennuksessa. Hyvinvointialueen omassa omistuksessa tiloja on alle 1 000 m<sup>2</sup>.

Rakennuksia yhteensä  
**192 kpl**

Tiloja yhteensä  
**5 985 kpl**

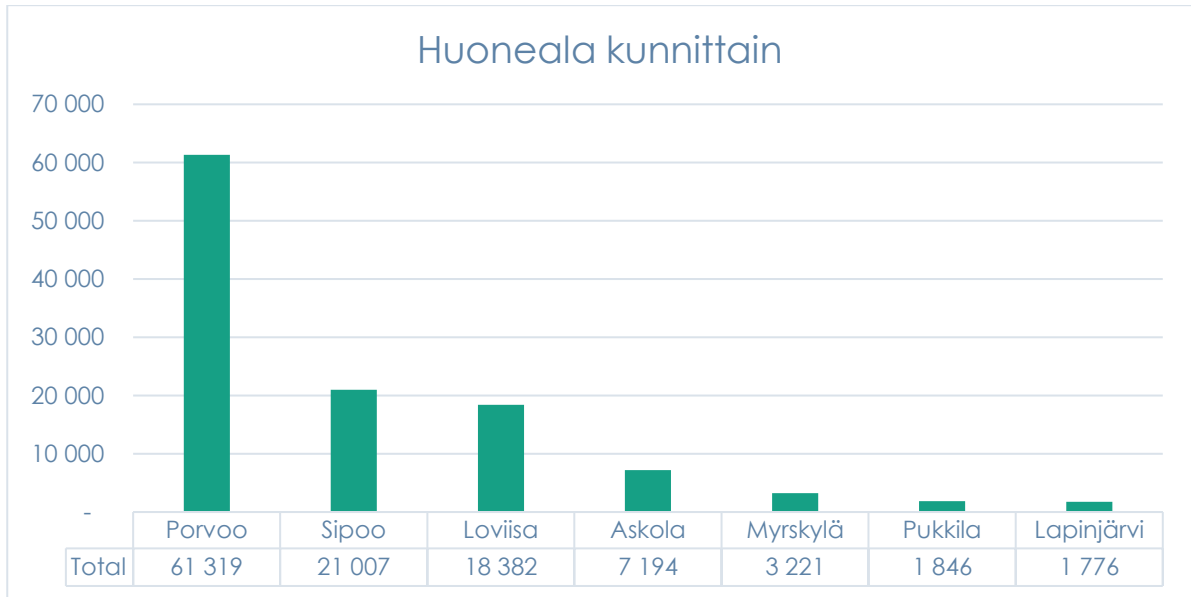
Huoneala yhteensä  
**113 649 m<sup>2</sup>**

Tilojen käyttäjäorganisaatioita  
**130 kpl**

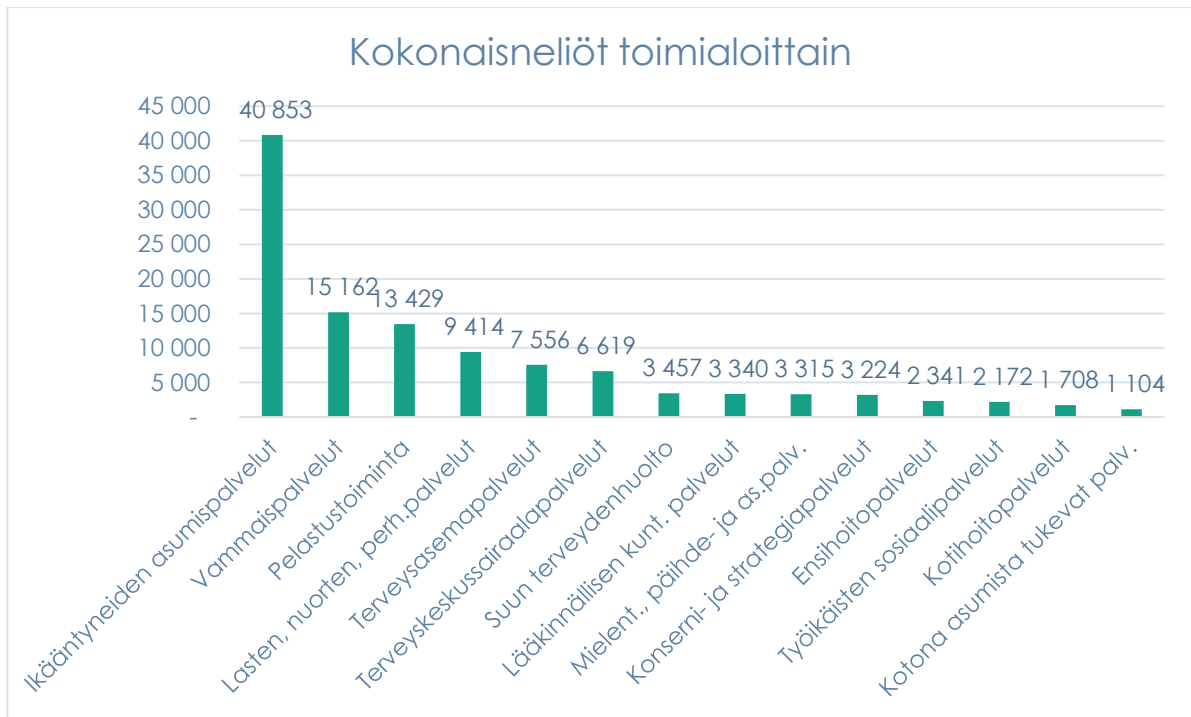
Kuva 3 Rakennusten ja tilojen määrät ja pinta-alat 11/2023



27.11.2023



Kuva 4 Huoneala kunnittain 11/2023



Kuva 5 Kokonaisneliöt toimialoittain sis. varsinaiset neliöt ja käyttäjän osuus käytävistä, yhteiskäyttötiloista yms. 11/2023

27.11.2023

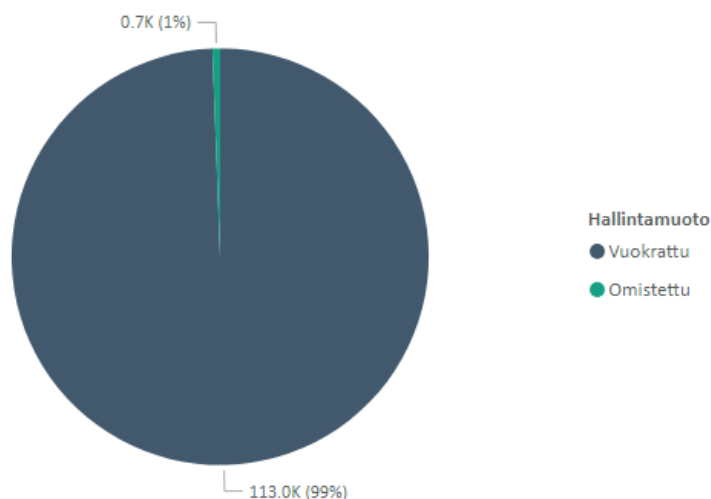
## 2.2 Toimitilat hallintamuodoittain

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue toimii lähes yksinomaan vuokratiloissa. Vuokrattua huonealaa on yhteensä noin 113 000 neliötä ja omistettua huonealaa vain noin 700 neliötä. Omistetut tilat koostuvat asuntolatiloista osoitteessa Jakarinkatu 4, Porvoo ja öljyntorjuntavarikon tiloista osoitteessa Tolkkistentie 657, Porvoo. Hyvinvointialue omistaa myös öljyntorjuntavarikon tontin. Lisäksi omistuksessa on kaksi osakehuoneistoa, jotka ovat siirtyneet hyvinvointialueelle Porvoon kaupungilta, joka on aikaisemmin saanut ne testamenttilahjoituksella.

Keskimäärin hyvinvointialueet omistavat noin 30 % toimitilakannastaan, mikä on selvästi enemmän kuin Itä-Uudenmaan omistamien toimitilojen osuus (n. 1%). Muiden hyvinvointialueiden suurempia omistettujen tilojen osuuksia selittää kyseisten hyvinvointialueiden taustalla olleet sairaanhoitopiirit, joiden omaisuus siirtyi hyvinvointialueuudistuksessa perustettujen hyvinvointialueiden omistukseen lain nojalla. Uudenmaan alueella Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) omaisuutta ei jaettu alueen hyvinvointialueille vaan HUS:in toimintaa jatkaa HUS-yhtymä, jonka omistavat Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen ohella Länsi-Uudenmaan, Keski-Uudenmaan ja Vantaa-Keravan hyvinvointialueet sekä Helsingin kaupunki.

Vertailtaessa eri hyvinvointialueiden toimitilakantaa soveltuvat Uudenmaan hyvinvointialueet parhaiten vertailukohdaksi Itä-Uudellemaalle.

### Rakennusten huoneala hallintamuodoittain



Kuva 6 Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen rakennusten huoneala hallintamuodoittain 11 / 2023



27.11.2023

## 2.3 Investoinnit

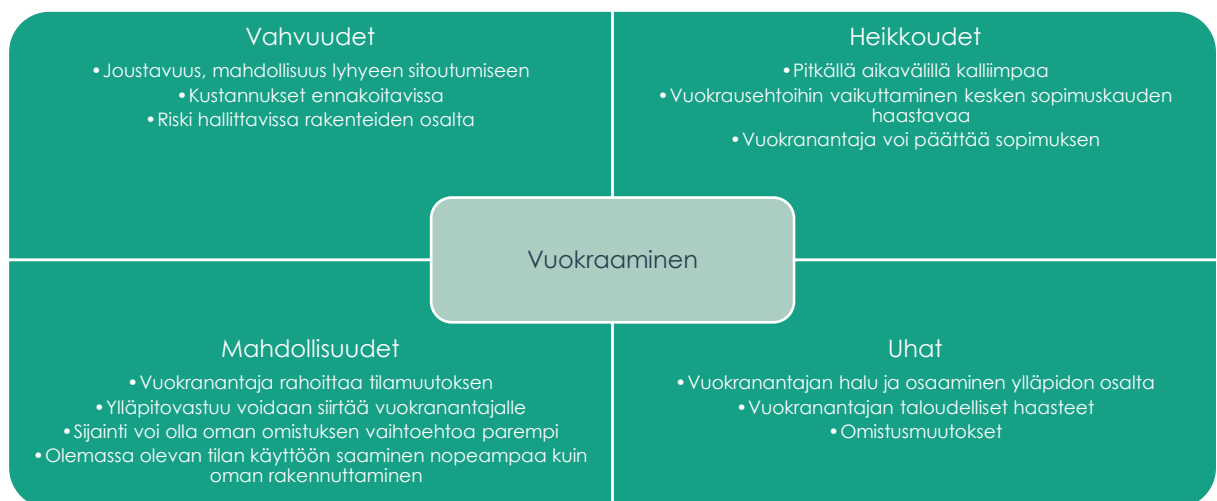
Hyvinvointialueen investointien toteuttamista rajoittaa lainanottovaltuus. Valtioneuvosto päättää vuosittain hyvinvointialueen seuraavan vuoden lainanottovaltuuden eli valtuuden nostaa pitkäaikaista lainaa investointien rahoittamiseksi. Hyvinvointialueen tulee ilmoittaa Pitkäaikaiset toimitilojen vuokrasopimukset ovat niin sanottuja investointeja vastaavia sopimuksia ja ne otetaan huomioon

Kiinteistöpalveluilla on tarve tehdä tilainvestointeja, jotta toiminnalla on käytettävissä tarkoituksen mukaiset, terveelliset ja turvalliset tilat. Tilojen uudelleen järjestelyn tavoitteena on myös saavuttaa kustannussäästöjä pidemmällä aikavälillä tehostamalla tilan käyttöä, kuitenkin niin, että toiminnalla on tarpeeseen sopivat tilat ja ne tukevat palvelujen tuottamista hyvinvointialueen asukkaille. Toiminnan kehittämistä ja tilojen uudelleenjärjestelyä voidaan kuitenkin tehdä vain hyvinvointialueen saamaan rahoituksen puitteissa.

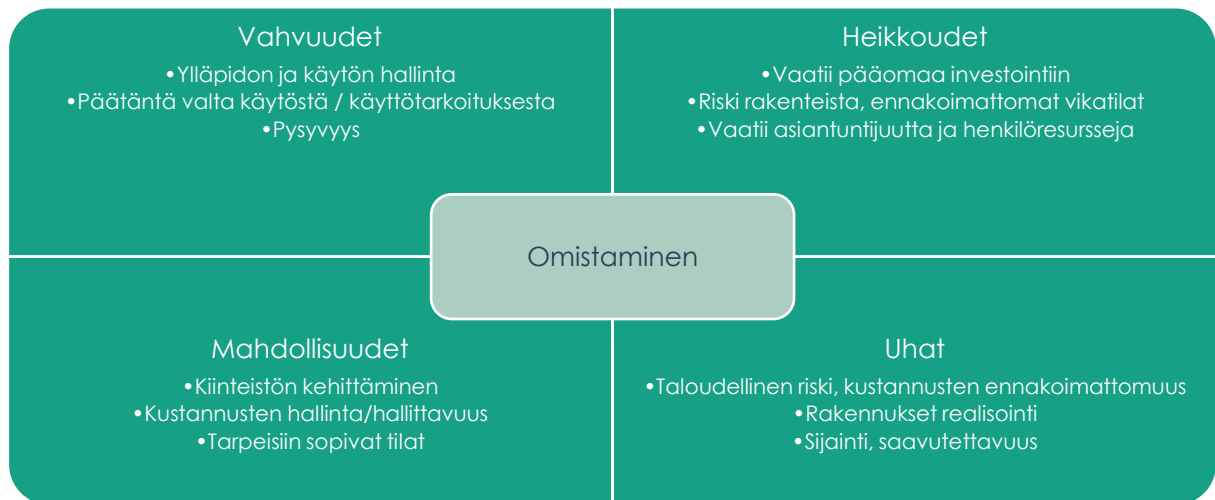
### 2.3.1 Omistaminen ja vuokraaminen

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue toimii lähes yksinomaan vuokratiloissa. Vuokraamisen rinnalla hyvinvointialueen kannattaa tulevaisuudessa tarkastella myös omistamisen vaihtoehtoa. Tilojen vuokraaminen siirtää tiloihin liittyviä riskejä tilojen omistajalle, mutta tuo haasteita tilojen ylläpidon ja huollon suunnitteluun sekä niiden ajoittamiseen. Myös tilamuutosten toteuttaminen toiminnan muuttuessa luo haasteita, kun tilat eivät ole omassa omistuksessa (Kuva 7).

Hyvinvointialueen on tarkoituksenmukaista keskustella tiloja omistavien kuntien ja kaupunkien kanssa toiminnan kannalta keskeisten tilojen osalta tilojen hankkimisesta hyvinvointialueen omistukseen. Ratkaisu tilojen omistamisesta ja vuokraamisesta tulee tehdä vertaamalla vaihtoehtojen tarpeenmukaisuutta ja kokonaistaloudellisuutta.



27.11.2023



Kuva 7 Omistaminen vs. vuokraaminen

## 2.3.2 Merkittävimmät tulevat rakennusinvestoinnit

### Loviisan pelastusasema

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue hyväksyi elokuussa 2023 Loviisan pelastusaseman hankesuunnitelman. Pelastusaseman investointi on hyväksytty valmisteluvaiheen investointisuunnitelmassa. Loviisan pelastusaseman rakentaminen on tarkoitus aloittaa 2024 ja rakennus tullaan tekemään omaan taseeseen.

### Uusi hyvinvointikeskus

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on aloittanut yhteistyössä HUS-yhtymän kanssa neuvottelut uuden hyvinvointikeskuksen suunnittelusta Porvooseen. Uudessa hyvinvointikeskuksessa perusterveydenhuolto, sosiaali- ja perhepalvelut sekä erityissairaanhoito toimitetaan samassa rakennuksessa. Suunnittelussa pyritään löytämään synergiahyötyjä, jotta asiakas saa tarpeen mukaiset palvelut helposti ilman rajapintaa perus- ja erikoissairaanhoidon välillä. Suunnittelu on aloitettu toiminnan kartoittamisella. Suunnittelun keskiössä on työntekijöiden ja asiakkaiden toiminta rakennuksessa. Tavoitteena on löytää ratkaisut, jossa huomioidaan nopeasti kehittyvä teknologia ja lääketiede.

Hyvinvointikeskus tulee olemaan 2020-luvun loppupuolen merkittävin hanke hyvinvointialueella, jolla tulee olemaan pitkän aikavälin vaikutus palvelujen tuottamiseen seuraavien vuosikymmenten aikana. Hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävät henkilöresurssit hyvinvointialueen henkilöstösuunnitelmassa. Hyvinvointikeskuksen toteutus tulee vaikuttamaan kokonaisuutena hyvinvointialueen palveluiden saatavuuteen sekä tulee olemaan yksi vetovoimatekijä alueella niin henkilöstön saatavuuden kuin Itä-Uudenmaan elinvoiman kannalta.

27.11.2023

## 2.4 Kohteiden kunto

Kiinteistöpalveluilla on käynnissä tilojen teknisen kunnan kartoittaminen. Kaikki vuokratut kohteet käydään läpi Kiinteistöpalveluiden henkilöstön toimesta ja niiden kunto arvioidaan aistinvaraisesti sekä käytettävien raporttien pohjalta. Tarvittaessa kohteen kunnosta teetätetään selvityksiä yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa. Valtaosa tiloista on jo kartoitettu ja pääosin tilat ovat tyydyttävässä kunnossa. Keskeisimmät huomiot tähän mennessä kartoitetuista tiloista:

- Tilojen huoltoa ja ylläpitoa ei ole tehty kaikissa tiloissa suunnitelmallisesti ja ennakkoiden.
- Olosuhdeilmoituksia tulee viikoittain tietyistä tiloista, jotka kuitenkin ovat peruspalveluiden tuottamisen kannalta keskeisiä.
- Siirtynyt tilakanta on osin soveltumatonta toimintaa varten.

### 2.4.1 Sisäilmasto

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle on laadittu sisäilmasto-ongelmien ratkaisemiseen prosessi. Prosessikuvaus ja toimintaohjeet olosuhdeilmoituksen tekemiseen löytyy henkilöstön intrassa. Vaikeiden sisäilmasto-ongelmien ratkaisemiseen perustetaan tarvittaessa kohdekohtainen työryhmä. Lisäksi on linjattu, että Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella on koordinoivatyöryhmä sisäilmastoasioihin, jonka tavoitteena on jakaa tietoa ja pyrkiä ennaltaehkäisemään vaikeita sisäilmasto-ongelmia.

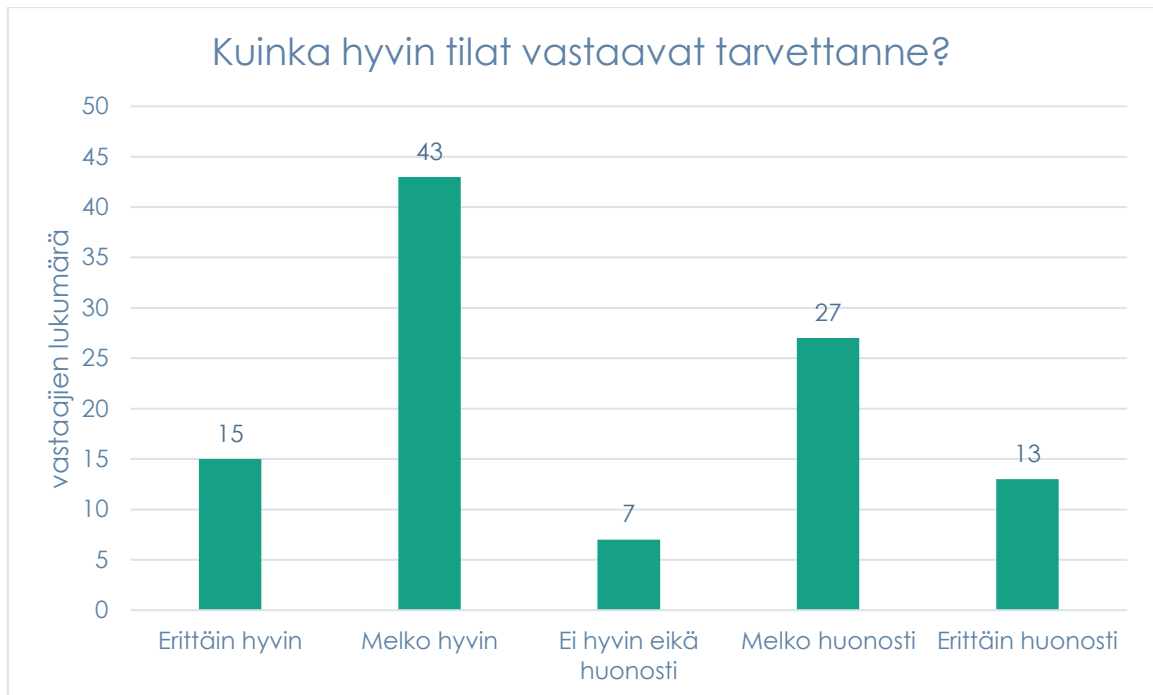
## 2.5 Käyttäjätyytyväisyyskysely

Kiinteistöpalvelut toteuttivat osana nykytilakartoitusta hyvinvointialueen henkilöstölle tiloja koskevan käyttäjätyytyväisyyskyselyn. Kysely oli laatuaan ensimmäinen ja se oli vastattavissa hyvinvointialueen intrassa 11.10.-31.10.2023 välisenä aikana. Kyselyssä tiloja pyydettiin arvioimaan numeerisesti sekä avoimien tekstikenttien avulla.

Määräaikaan mennessä vastauksia saatiin yhteensä 105 kappaletta. Vastaajia pyydettiin arvioimaan vain niitä tiloja, joissa pääsääntöisesti työskentelevät. Vastaajat nimesivät kyselyyn tilan, jota heidän arvionsa koski. Vastauksia saatiin yhteensä 38 eri toimipisteestä.

Keskimäärin hyvinvointialueen tilat saivat arvosanaksi 3,2 kun vastaajilta kysyttiin kuinka hyvin tilat vastaavat tarvettaasteikon ollessa yhdestä viiteen (Kuva 8). Vastaajajoukon ollessa verrattain pieni, ei kyselyn tuloksista voi tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Kiinteistöpalvelut käyvät läpi saadun palautteen ja kysely toteutetaan jatkossa vuosittain.

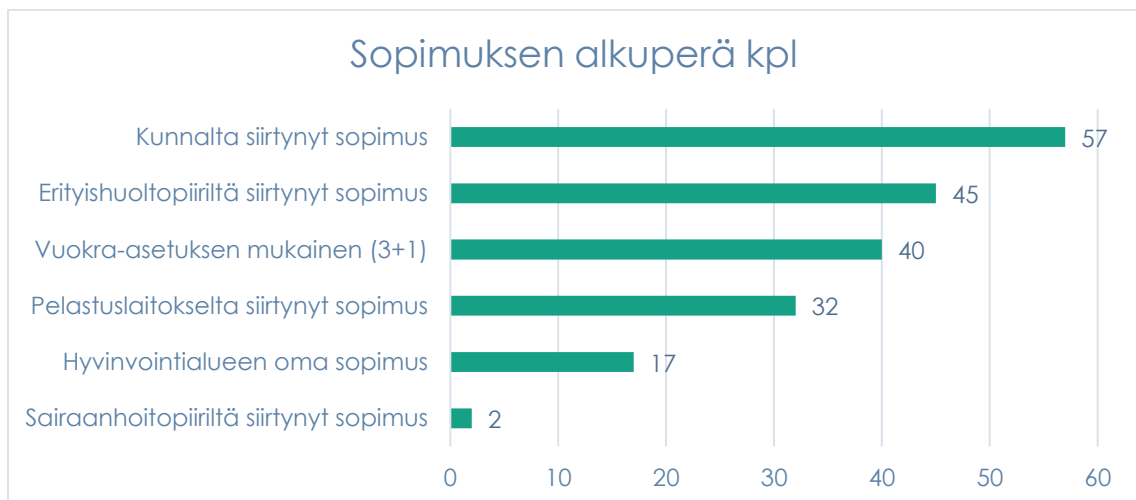
27.11.2023



Kuva 8 Kuinka hyvin tilat vastaavat tarvetta?

## 2.6 Vuokrasopimukset

### 2.6.1 Sopimusten alkuperä



Kuva 9 Sopimusten alkuperä 11/2023



27.11.2023

## Siirtyneet sopimukset

Siirtyneillä sopimuksilla tarkoitetaan sellaisia sote- tai pela-toimintaan liittyviä vuokrasopimuksia, jotka kunta, erityishuoltopiiri, pelastuslaitos tai sairaanhoitopiiri on tehnyt kolmannen osapuolen kanssa ennen 1.1.2023. Nämä sopimukset siirtyivät sellaisenaan hyvinvointialueille. Valtaosa Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen vuokrasopimuksista on siirtyneitä sopimuksia.

### **Vuokra-asetuksen mukainen 3+1 -sopimus**

Vuokra-asetuksen mukaisella 3+1 -sopimuksella tarkoitetaan kunnan tai kuntayhtymän ja hyvinvointialueen välisiä vuokrasopimuksia, jotka on tehty Valtioneuvoston asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 mukaisesti. Nämä sopimukset ovat astuneet voimaan 1.1.2023 ja ovat voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Lisäksi hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Tällöin sopimus päättyy 31 päivä joulukuuta 2026.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella on yhteensä 40 kpl 3+1 -sopimusta. Osa näistä sopimuksista on ns. koontisopimuksia, jotka käsittävät useamman kuin yhden rakennuksen. Sopimukset päättyvät edellä kuvatulla tavalla. Mikäli hyvinvointialue haluaa jatkaa vuokralla oloa kohteissa, tulee hyvinvointialueen ja vuokranantajan neuvotella kohteeseen uusi vuokrasopimus hyvissä ajoin ennen sopimuksen päättymisajankohtaa. Uudelleen neuvoteltavia sopimuksia ei ohjata asetuksella tmv. vaan niiden ehdot ovat vapaasti neuvoteltavissa.

Määräaikaisten 3+1 sopimuksien uudelleen neuvottelun yhteydessä tulee myös harkita tilan hankkimista omaan omistukseen. Pitkällä aikavälillä kohteen omistaminen on edullisempaa sekä kohteen suunnitelmallinen ylläpito on hyvinvointialueen päätöksen teon piirissä. Mikäli vuokrasopimusta jatketaan pidemmälle aikavälillä määräaikaisena tulee kiinteistön omistajan kanssa neuvotella yhteistyössä huolto- ja kunnossapitoon liittyvät toimet, laajuus, laatu ja ajankohta, jotta kohteen kunto vastaa toiminnan tarpeita sekä ovat terveelliset ja turvalliset käyttää.

### **Hyvinvointialueen oma sopimus**

Hyvinvointialueen omalla sopimuksella tarkoitetaan hyvinvointialueen 1.1.2023 jälkeen solmimaa vuokrasopimusta. 1.1.2023 jälkeen on solmittu vain toiminnan kannalta välttämättömiä sopimuksia. Kunnilta ja kaupungeilta siirtyneissä tiloissa ei ole ollut riittävästi tiloja esimerkiksi hallinnon henkilöstön käyttöön sekä osa tiloista on ollut ns. väistötiloja toiminnalle, jotta hyvinvointialue voi tehdä oman linjauksen mukaisia ratkaisuja toiminnan tiloiksi. Osa henkilöstöstä on työskennellyt tämän tyyppisissä väistötiloissa yli vuoden odottaen hyvinvointialueen toiminnan

27.11.2023

käynnistymistä ja edelleen organisaation linjauksia toimitilojen uudelleen järjestelystä.

Kiinteistöpalvelujen henkilöstöresurssi ei ole käynnistysvaiheessa ollut riittävä tilamuutosten organisoimiseen. Lisäksi kiinteistöpalveluilla ei ole ollut käytettävissä historiatietoja tilojen huolto- ja ylläpitotoimista tai toiminnan olevan väistötilassa.

### ARA-välivuokrasopimus

ARA-sopimukset perustuvat ARA-lainsäädäntöön, jossa määritellään vuokranantajan vuokran määräytymisperusteet. Vuokranmääräytymisperusteena on omakustannusperiaate. ARA-vuokrasopimuksia hyvinvointialueella on 17 kohteesta, joista 14 kohdetta vuokrattu kokonaan hyvinvointialueelle. Näissä kohteissa olevat asunnot edelleen vuokrataan hyvinvointialueen asukkaille palvelutarpeen mukaan. ARA-kohteen vuokralaisen tulee olla ARA-ohjeistuksen mukainen. Asukasvalintaperusteina ovat asunnon tarve, varallisuus ja tulot. Tulo- ja varallisuusmäärät on määritelty ARA-lainsäädännössä ja erillisessä asukasvalinta oppaassa on annettu lisäohjeistuksia.

## 2.6.2 Sopimuspituudet

Valtaosa hyvinvointialueen vuokrasopimuksista on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia 1-12 kk irtisanomisajalla. Tämän lisäksi on 40 kappaletta asetuksen mukaisia 3+1- sopimuksia, jotka voidaan päättää aikaisintaan 31.12.2025.

Merkittävimmät yli kymmenen vuoden pituiset vuokrasopimukset on esitetty taulukossa 1.

Sopimuksen nimi	Sopimuksen päättymispvm.	Kuukausi -vuokra alv 0 %	Vuokranantaja	Alkuperä
<b>Sipoo, Paloletku 3, Uusi pelastuslaitos</b>	31.8.2043	56 805,00	Sipoon kunta	Hyvinvointialueen oma sopimus
<b>Porvoo, Johannisbergintie 6, Palvelutalo</b>	31.12.2039	25 572,54	Artun Palveluasunnot Oy	Kunnalta siirtynyt sopimus
<b>Porvoo, Haarapääskyntie 1, Pääskypellon hoivakoti</b>	31.12.2038	25 853,00	Kiinteistö Oy Rauhanlähde 1	Kunnalta siirtynyt sopimus
<b>Porvoo, Tarkmansintie 8, Toukovuoren palvelutalo</b>	31.12.2035	30 656,00	Kiinteistö Oy Rauhanlähde 1	Kunnalta siirtynyt sopimus



27.11.2023

Porvoo, Taidetehtaankatu , Perhekeskus	31.12.2032	52 749,00	Erikoissijoitusrahast o Evli Vuokratuotto	Kunnalta siirtynyt sopimus
--	------------	-----------	--	-------------------------------

*Taulukko 1 Merkittävimmät yli 10 vuoden vuokrasopimukset 11/2023*

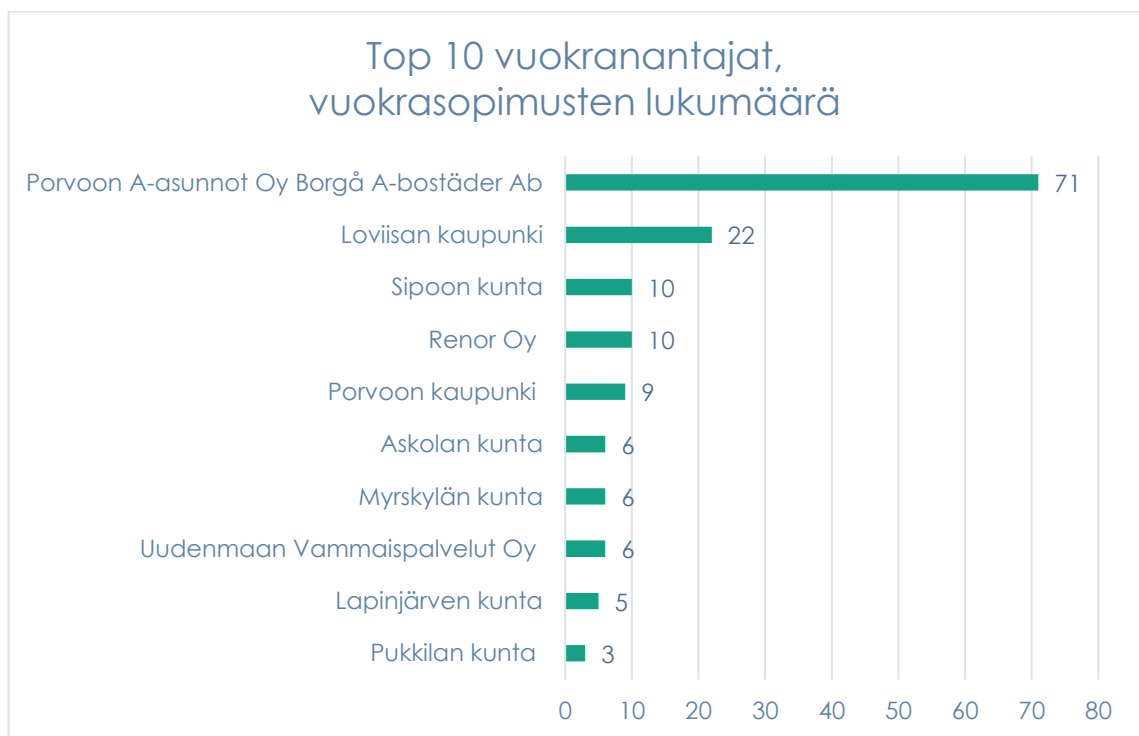
---

27.11.2023

### 2.6.3 Vuokranantajat

#### Vuokrasopimusten lukumäärät

Kaikkiaan hyvinvointialueella on tällä hetkellä (11/2023) noin kaksisataa sisävuokrasopimusta, eli sopimusta, jossa hyvinvointialue vuokraa tiloja omaa toimintaansa varten kunnilta tai yksityisiltä vuokranantajilta. Eri vuokranantajia on noin 50 kappaletta. Yksi vuokrasopimus voi käsittää esimerkiksi yhden pienen asuin- tai liikehuoneiston tai kyseessä voi olla ns. koontisopimus, jossa yhdellä sopimuksella vuokrataan esimerkiksi useampi paloasemarakennus kokonaisuudessaan.



Taulukko 2 Top 10 vuokranantajat,

Kappalemääräisesti hyvinvointialueella on eniten vuokrasopimuksia Porvoon kaupungin kokonaan omistaman tytäryhtiön Porvoon A-asunnot Oy:n kanssa (71 kpl) Taulukko 2. Sopimukset ovat pääsääntöisesti asuinhuoneistojen vuokrasopimuksia sekä Omenamäen ja Palomäen palvelukeskusten sopimukset. Hyvinvointialue vuokraa asuntoja Porvoon A-asunnoilta ja edelleen vuokraa asunnot asiakkailleen. Toiseksi eniten sopimuksia on Loviisan kaupungin kanssa (22 kpl) ja kolmanneksi eniten Sipoon kunnan kanssa (10 kpl).

Yksityisistä vuokranantajista sopimuksia on eniten Renor Oy:n kanssa. Renor Oy:ltä vuokratut tilat sijaitsevat Porvoossa WSOY-talossa ja ovat liike/toimistotiloja,





27.11.2023

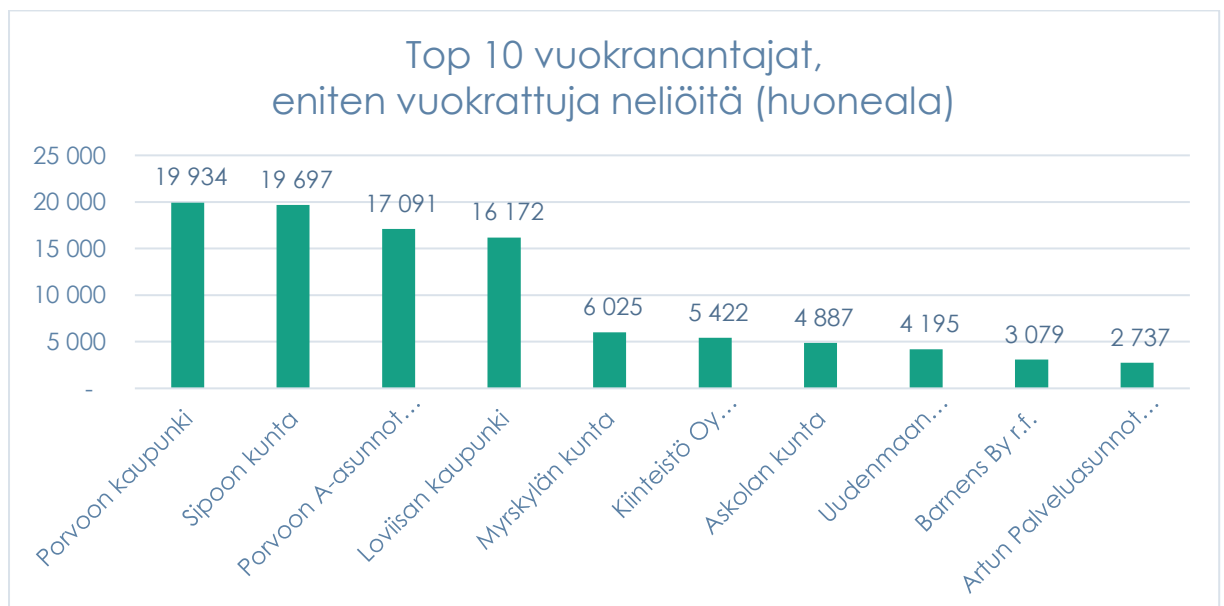
aikuissozialityön tiloja sekä vuonna 2024 avautuva nuorisoasema osoitteessa Mannerheimintie 20 ja Linnakoskenkatu 32. Vuokrattua pinta-alaa Renor Oy:ltä on noin 2 250 m<sup>2</sup> vuonna 2023.

Uudenmaan vammaispalvelut Oy on kiinteistöyhtiö, jonka omistavat Itä-Uudenmaan, Länsi-Uudenmaan, Keski-Uudenmaan, Vantaan ja Keravan sekä Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen hyvinvointialueet. Kanta-Hämeen hyvinvointi alue on irtautumassa Uudenmaan vammaispalvelut Oy:stä. Uudenmaan vammaispalvelut Oy kiinteistöjen kautta vuokrattua pinta-alaa on noin 4 200 m<sup>2</sup>. Uudenmaan vammaispalvelut Oy kiinteistöt omistaa osan vuokraamistaan kohteistaan ja osin on hankkinut tiloja muilta kiinteistön omistajilta ja edelleen vuokrannut hyvinvointialueelle.

### Eniten vuokrattuja neliöitä

Hyvinvointialue vuokraa tällä hetkellä huonealassa mitattuna eniten tilaa Porvoon kaupungilta (n. 20 000 hum<sup>2</sup>) ja toiseksi eniten Sipoon kunnalta (n. 19 700 hum<sup>2</sup>) Taulukko 3. Suurin yksittäinen Porvoon kaupungilta vuokrattu kohde on Näsin terveysasema (n. 10 500 hum<sup>2</sup>) ja Sipoon kunnalta Nikkilän sosiaali- ja terveysasema (n. 8 300 hum<sup>2</sup>). Kolmanneksi eniten tilaa vuokrataan Porvoon A-asunnoilta (n.17 100 hum<sup>2</sup>).

Porvoon A-asuntojen asuntoja vuokrataan myös Uudenmaan vammaispalvelujen kautta. Etevan aikana Uudenmaan vammaispalvelut hoitivat Etevan tilahallintoa, jolloin Uudenmaan vammaispalvelut ovat vuokranneet tiloja Etevan käyttöön A-asuntojen kautta. Sopimukset siirtyivät vuoden vaihteessa Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen vastattaviksi.



Taulukko 3 Top 10 vuokranantajat, eniten vuokrattuja neliöitä (huoneala)



27.11.2023

## 2.7 Toimitilakustannukset

### Vuokratustannukset merkittävien toimitilakustannusten erä

Hyvinvointialueen toimitilakustannukset koostuvat vuokrasta, kiinteistöjen ylläpidon, siivouksen ja hallinnon kustannuksista, henkilöstökustannuksista, materiaaleista, energiasta, vedestä sekä poistoista ja rahoituskustannuksista.

Koska Itä-Uudenmaan hyvinvointialue toimii lähes yksimaan vuokratiloissa, on vuokratustannukset selvästi suurin erä Itä-Uudenmaan toimitilakustannuksista (Taulukko 4). Vuonna 2023 Itä-Uusimaa maksaa vuokria arviolta 19,2 miljoonaa euroa. Kokonaisuudessaan toimitilakustannukset vuonna 2023 ovat arviolta 20,0 miljoonaa euroa.

Itä-Uudenmaan vuokrasopimuksissa vuokrat on pääsääntöisesti sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrat nousevat yleisen kustannustason noustessa. Vuonna 2024 vuokrien arvioidaan olevan noin 2,2 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2023. Nousu koostuu indeksikorotuksista sekä uusista kohteista kuten Sipoon pelastusasema ja vammaispalveluiden ja aikuissosiaalityön tilamuutoksista.

MEUR	Ennuste 2023	Budjetti 2024
Vuokratustannukset	19,2	21,4
Kohteiden kunnossapito	0,0	0,5
Sähkö	0,2	0,3
Henkilöstökustannukset	0,2	0,3
Siivous	0,1	0,1
Muut toimitilakustannukset yht.	0,3	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>20,0</b>	<b>23,0</b>

Taulukko 4 Toimitilakustannukset ennuste 2023 ja budjetti 2024

Vaikka hyvinvointialue toimii pääosin vuokratiloissa, syntyy kohteista myös muita kustannuksia vuokran lisäksi. Merkittävimmät erät vuokrien lisäksi ovat kohteiden kunnossapito, sähkö ja siivous. Näiden lisäksi on muita pienempiä kustannuseriä kuten vesi-, jätehuolto- ja vartiointikustannukset. Näiden muiden toimitilakustannusten arvioidaan olevan vuonna 2024 yhteensä 0,4 miljoonaa euroa.

Vuokrattavaan kohteeseen liittyvien kustannusten jakautuminen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä määritellään vuokrasopimuksessa. Itä-Uudellamaalla, kuten muillakin hyvinvointialueilla, on sisällöltään keskenään hyvin erilaisia vuokrasopimuksia.

Puhtaassa pääomavuokrasopimuksessa vuokralainen maksaa vuokranantajalle ainoastaan pääomavuokraa ja vastaa itse kaikista muista kustannuksista (ylläpito, siivous, vuosikorjaukset jne.). Puhtaassa kokonaisvuokrasopimuksessa vuokralainen maksaa vuokranantajalle pääoma- ja ylläpitoavuokraa ja vuokranantaja vastaa



27.11.2023

esim. ylläpidon ja siivouksen järjestämisestä ja kustannuksista. Usein vuokrasopimukset ovat jokin välimuoto pääomavuokrasopimuksen ja kokonaisvuokrasopimuksen väliltä.

ARA-kohteiden vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella. Vuokranantaja ja vuokralainen käyvät yhdessä keskustelua kohteen huolto- ja ylläpitokustannusten muodostumisesta. Vuosittain kiinteistön omistajan tulee antaa selvitys tosiallisista kustannuksista ja mikäli maksetut vuokrat eivät vastaa tosiallisia kustannuksia tasataan vuokra seuraavina vuosina.

Erilaiset välttämättömät tilamuutokset toiminnan muuttuessa tai työntekijöiden turvallisuuteen liittyen on yksi kustannuserä, jota ei voida tarkoin määrittellä nykytilanteessa. Tilamuutokset ovat pääsääntöisesti tilan käyttäjän kustannettavissa. Rahoitus näihin voidaan neuvotella tilojen omistajien kanssa erilaisia malleja käyttäen kertasuorituksesta aina määräaikaiseen investointivuokraan.

Toimitiloista ei ole saatavilla historiatietoja, sillä tieto on jäänyt kuntien, kaupunkien ja kuntayhtymiin. Tilojen historiatietojen mm. huolto- ja ylläpitoimien ajoitukset sekä niiden laajuus ei ole kattavasti tiedossa Kiinteistöpalveluilla, jolloin pitkän aikavälin suunnitelmien tekemien ei ole mahdollista pohjautuen aikaisempaan tietoon. Kiinteistöpalvelujen tulee kerätä tietoa eri lähteistä suunnitelmien ja tilojen kunnon selvittämiseksi. Vuoden 2024 aikana rakennusten kunnot tulee selvittää, jotta tilojen jatkovuokrasopimuksissa voidaan ottaa kantaa tilojen ylläpitoon liittyen. Mikäli tiloja ollaan hankkimassa omaan omistukseen, on tunnettava tarkoin tilojen huolto- ja ylläpitohistoria teknisen arvon määrittelyn pohjaksi.

Osin vuokrasopimuksissa vuokraan ei sisälly sähkö-, vesi-, lämpö-, tai jätekustannukset. Tällaisia sopimuksia on tehty vapailta markkinoilta, joita ei sido kuntien ja hyvinvointialueen asetus vuokrauksesta. Näitä kustannuksia ei ole huomioitu vuoden 2023 budjetin laadinnassa. Koska historiatietoja ei ole kattavasti saatavilla ko. Kustannuksien osalta on vuoden 2024 budjetti kustannuksien osalta laadittu vain ensimmäisen 6kk tietojen pohjalta. Todelliset kustannukset toimitiloista saadaan vasta toteumatietojen kirjautuessa kirjanpitoon, jonka jälkeen kustannuksia voidaan tarkemmin budjetoida.

### **Itä-Uudenmaan toimitilakustannukset vs. muut hyvinvointialueet**

Maakuntien tilakeskus on arvioinut, että vuonna 2023 hyvinvointialueiden toimitilakustannukset ilman henkilöstökustannuksia ovat keskimäärin noin 10 prosenttia hyvinvointialueiden toimintakuluista. Itä-Uudellamaalla vastaava luku on noin 5 prosenttia.

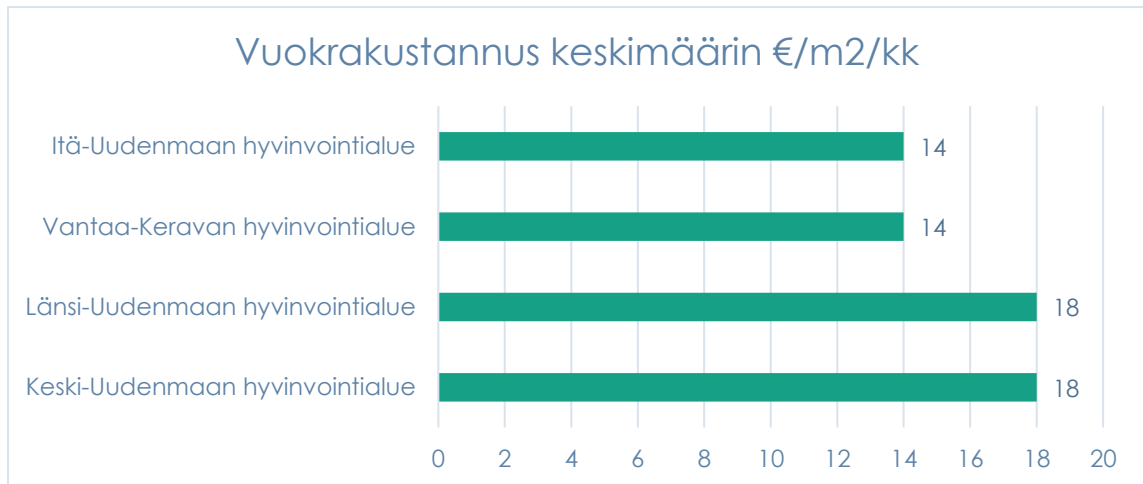
Itä-Uudellamaalla vuokratilakustannus vuokrattua neliötä kohti kuukaudessa on tällä hetkellä noin 14 euroa (Kuva 10). Tämä on saman verran kuin Vantaa-Keravan hyvinvointialueella ja selvästi vähemmän kuin muilla Uudenmaan alueen

---



27.11.2023

hyvinvointialueilla. Eroa muihin hyvinvointialueisiin selittää Itä-Uudenmaan käytössä olevien tilojen kunto ja ikä. Vanhentuneet ja huonokuntoisten tilojen pääomavuokra on alhaisempi kuin nykyaikaisten ja uudempien tilojen pääomavuokra.



Kuva 10 Keskimääräinen vuokrakustannus laskettuna tammi-heinäkuun toteutuneista vuokrakuluista ja vuokrattujen neliöiden määrästä. Lähteet: Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelu 30.9.2023 ja tutkiahallinto.fi 9/2023. Lukuihin sisältyy jonkin verran epävarmuutta, sillä kaikki kunnat eivät ole laskuttaneet kaikkia alkuvuoden vuokria 07/2022 mennessä.



27.11.2023

## 3 TILATARPEEN ARVIOINTI

Toimialakohtainen arvio tilatarpeesta on koostettu toimialojen edustajien kanssa käydyistä keskusteluista.

### 3.1 Perhe- ja sosiaalipalvelut

#### Vammaispalvelut

Perhe- ja sosiaalipalvelujen merkittävin tilakanta on vammaispalvelujen asukasvuokratilat. Vammaispalvelujen toimitilakanta on siirtynyt Etevan ja Kråkullan sopimuksista. Vammaispalvelujen käytössä on noin 15 000 m<sup>2</sup>.

Tilakanta muodostuu hallinnon tiloista, jotka siirtyvät vuoden 2024 aikana Tekniikankaari 1, Porvoo. Porvoon kaupungin vammaispalvelun hallinnolliset tilat ovat vuosia olleet Omenamäen palvelukeskuksessa, jossa tilat eivät ole olleet tarkoituksen mukaiset työntekijöiden työskentelyyn ja asiakkaiden vastaanottamiseen. Lisäksi Kärküllällä ja Etevan hallinnossa on ollut tiloja, jotka yhdistyvät yhdeksi isommaksi kokonaisuudeksi uusien tilojen myötä.

Vammaispalvelujen päivätoimintaa on nykyisellään useassa eri tilassa, sillä toimintaa tulee järjestää suomen- ja ruotsinkielisille omissa tiloissa sekä alaikäiset ja täysi-ikäiset tulee olla omissa tiloissa. Päivätoiminnan tilat vaativat tiloilta erityisiä vaatimuksia mm. Esteettömyyden, wc-tilojen ja saavutettavuuden osalta. Esteettömyys ei ole vain liikunnallista esteettömyyttä vaan myös vaatimuksia on akustiikan, pintamateriaalien ja valaistuksen osalta. Lisäksi erilaiset vammat- ja sairaudet aiheuttavat asiakkailta käyttäytymisen haasteita, jolloin materiaalit, tilat ja työntekijöiden turvallisuuteen tilojen osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Vammaispalvelujen päivätoiminnan tilat tulee tulevaisuudessa tarkastella ja järjestellä uudelleen, jotta toiminta on tarkoituksen mukaisissa tiloissa ja tilat saadaan tehokkaaseen käyttöön. Tilojen ollessa hajallaan useassa eri toimintayksikössä muodostuu toiminnan henkilöstöressurssien käyttöön tehottomuutta. Yhdistämällä mm. Päivätoimintaa ja lyhytaikaishoitoa samaan tilaan, voidaan tiloja käyttää tehokkaammin sekä henkilökuntaresursseja kohdentaa paremmin toiminnan laatuun.

Päivätoiminta toimii Porvoon alueella ikääntyneissä tiloissa, joissa tilat eivät vastaa kaikilta osin toiminnan järjestämistä asianmukaisesti. Keväällä 2023 tuli yksi tila sulkea haastavan sisäilmaongelman vuoksi.

Askolassa asumisyksikössä ei ole tiloja päivätoiminnan järjestämiseen. Päivätoimintaa on järjestetty alkuvuodesta Askolan kunnan omistamassa tilassa Linnankoskentie 49. Tiloissa on keväällä sattunut laaja vesivahinko ja tilat ovat poissa käytössä. Väistötilat on järjestetty Mäntyrinteen palvelukeskuksesta ja



27.11.2023

korvaavia tiloja on pyritty löytämään olemassa olevasta tilakannasta. Toimintaan sopivia tiloja ei ole löydetty, joten korvaavia tiloja on kartoitettu tilaelementtiratkaisuna leasing sopimuksella. Kunta on osoittanut tilaelementeille soveltuvan maapohjan läheltä asumispalvelukeskusta.

Porvoossa päivä- ja työtoimintaa järjestetään:

- Johannisbergintie 31
- Ågatan 15
- Teollisuustie 20 A
- Teollisuustie 21

Lisäksi päivätoimintaa järjestetään Utterbäck:n asumisyksikössä.

Witterberginkadulle on valmistumassa vuonna 2026 kesällä A-asuntojen kohde, johon tullaan saamaan vammaispalvelun asuintiloja 10 asukkaalle. Tämä tulee helpottamaan tilannetta asumispalvelujen osalta, mutta ei tule ratkaisemaan kokonaisuudessa vammaispalvelujen asumispalvelujen haasteita. Uusien tilojen myötä luovumme kahdesta Uudenmaan vammaispalvelun asumisyksiköstä, jotka eivät ole enää tarkoituksenmukaisia ja niistä on tullut ilmoituksia sisäilmaongelmista. Kohteiden peruskorjaaminen ei näkemyksen mukaan ole teknis-taloudellisesti kannattavaa vastaamaan tämän päivän asumisen vaatimuksia erityisasumisen osalta.

Vammaispalvelulla on asumisyksikkö Sipoossa, sekä päivätoimintaa Loviisassa. Näiden tilojen osalta ei tehty tarvetta muutoksille lyhyellä aikavälillä.

Vammaispalvelut	
<b>Huoneala (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)</b>	15 000 hum2
<b>Toimitilakustannukset BUDJ. 2024</b>	2,5 MEUR/v
<b>Toimitilakustannus/hum2</b>	13,9 EUR/hum2/kk
<b>Arvio tilatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä</b>	Kasvaa Vammaispalvelulain muutokset vaikuttavat tilatarpeen suunnitteluun

### Lasten, nuorten ja perheiden palvelut

Neuvola- ja lapsiperhepalveluita tarjotaan kunnissa ja kaupungeissa terveysasemien yhteydessä Loviisassa, Sipoossa, Pukkilassa, Askolassa ja Myrskylässä.

Perhekeskus (Taidetehtaankatu 4, Porvoo) tarjoaa neuvola- ja lastensuojelun palveluita sekä lasten lääkinällistä kuntoutusta. Tilat ovat uudehkot ja asianmukaiset toiminnan järjestämiseksi. Sopimus tiloista on siirtynyt Porvoon



27.11.2023

kaupungilta. Sopimuksen viimeisin päivitys on tehty 23.5.2018 ja sopimuksen kesto on 15 vuoden määräaikainen. Perhekeskuksessa tilat ovat osin ahtaat nykyiselle työntekijämäärälle, mutta ratkaisu tilojen osalta on haastava toteuttaa uudelleen järjestelyllä. Tarkastellessa pitkällä aikavälillä hyvinvointialueen asukasprofiilin kehittymistä tulee alaikäisten määrä vähentymään alueella, jolloin asiakasmäärien oletetaan tulevaisuudessa laskevan. Kuitenkin tulee huomioida lainsäädännön vaatimukset/muutokset työntekijöiden määrän mitoituksessa.

Koulu- ja opiskelijaterveydenhuoltoon liittyvät tilat ovat koulujen ja oppilaitosten yhteydessä. Kyseessä on pääsääntöisesti yksittäisiä tiloja tai muutamia huoneita kouluissa ja oppilaitoksissa. Kouluterveydenhuollolla on yksi isompi tilakokonaisuus Porvoossa Linnankoskenkatu 37, jonka sopimus on asetuksen mukainen 3+1 - sopimus. Koulu- ja opiskelijahuollon tilatarpeet on hajanainen kokonaisuus ja haasteena on, ettei kaikissa kouluissa ole tarpeeseen soveltuvia tiloja, joka luo haasteen palvelun tuottamisen palvelun piirissä oleville henkilöille.

Lasten, nuorten ja perheiden palvelut		
<b>Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)</b>	9 400	hum2
<b>Toimitilakustannukset BUDJ. 2024</b>	2,5	MEUR/v
<b>Toimitilakustannus/hum2</b>	22,2	EUR/hum2/kk
<b>Arvio tilatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä</b>	Vähenee	

### Työikäisten sosiaalipalvelut

Työikäisten sosiaalipalveluja on annettu useassa eri tilassa Porvoossa WSOY-talossa. Työntekijämäärä on kasvanut hyvinvointialueen muodostamisen jälkeen sekä osa työntekijöistä toimii väistötiloissa. Sosiaalipalvelujen tilatarvetta kartoitettiin keväällä 2023 ja päätettiin yhdistää toiminnot yhteen isompaan kokonaisuuteen, jolloin eri palvelut voidaan antaa mahdollisimman kattavasti yhdestä palvelupisteestä. Lisäksi yhteistyö eri yksiköiden välillä tehostuu.

Uusien tilojen suunnittelu tehtiin kesällä 2023 ja sopimus uusien tilojen osalta tehtiin syksyllä 2023. Tilojen odotetaan valmistuvan käyttöön 06/2024. Uudet tilat on pyritty suunnittelemaan muuntojoustaviksi sekä huomioimaan hybridityöskentely. Tilojen käyttöön saaminen edellyttää hyvinvointialueelta myös irtokalusteisiin investoimista vuoden 2024 budjetista.

Muiden kuntien alueella ei ole nähty tarvetta tilamuutoksille toiminnan osalta.



27.11.2023

Koivulan asumisyksikön (1 738 hum<sup>2</sup>) tilat on ollut vajaakäytöllä useita vuosia, sillä tilat eivät vastaa asiakasprofiilin muutosta. Tilat on suunniteltu ryhmäasumiseen, mikä ei vastaa tämän päivän tarvetta. Tilojen tulisi olla yhden hengen majoitus- tai asumishuoneistoja. Lisäksi tiloissa on turvallisuuspuutteita henkilökunnan osalta.

Koivulan asumisyksikössä on aloitettu syksyllä 2023 suunnittelu tilojen muutoksista vastaamaan toiminnan tarvetta. Tiloihin tehtävä muutostyö on välttämätön, jotta asiakasprofiilin haasteisiin voidaan vastata ja parantaa työntekijöiden turvallisuutta.

Työkäisten sosiaalipalvelut	
<b>Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)</b>	2 200 hum <sup>2</sup>
<b>Toimitilakustannukset BUDJ. 2024</b>	0,5 MEUR/v
<b>Toimitilakustannus/hum<sup>2</sup></b>	18,9 EUR/ hum <sup>2</sup> /kk
<b>Arvio filatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä</b>	Kasvaa Lainsäädännön muutokset voivat vaikuttaa filatarpeeseen





27.11.2023

### Mielenterveys-, päihde- ja asumispalvelut

Mielenterveys-, päihde- ja asumispalvelut	
<b>Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)</b>	3 300 hum <sup>2</sup>
<b>Toimitilakustannukset BUDJ. 2024</b>	0,7 MEUR/v
<b>Toimitilakustannus/hum<sup>2</sup></b>	17,7 EUR/hum <sup>2</sup> /kk
<b>Arvio tilatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä</b>	Pysyy ennallaan

### 3.2 Ikääntyneiden palvelut

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella ikääntyneiden määrä tulee merkittävästi kasvamaan tulevina vuosina. Tämä asettaa kiinteistöpalvelujen osalle tarvetta lisätä tiloja kasvavan ikäryhmän vuoksi, mikäli omaa tuotantoa palvelun osalta jatketaan nykytasolla. 2020 – luvulla on arvioitu tarvittavan yksi uusi yksikkö vanhusten tehostetun tuen asumiseen. Porvoon kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta on tällaiselle asumisyksikölle alustavasti kaavoitettu maapohja, mikäli tarve yksikön perustamiselle on Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen toimesta.

Ikääntyneiden palveluja tarjotaan osin erityisen haastavissa tiloissa, joissa tämän päivän vaatimukset eivät täyty tilojen mitoituksien osalta. Osa tiloista on teknisesti heikossa kunnossa ja korjausvelkaa on muodostunut. On tarpeen mukaista arvioida tilojen soveltuvuutta tulevaisuuden toiminnan tarpeisiin ja tehdä muutoksia tilajärjestelyjen osalta, jotta palvelua voidaan tarjota terveellisissä, turvallisissa ja tarkoituksen mukaisissa tiloissa. Tilamuutosten osalta tulee arvioida kustannukset suhteessa peruskorjaamiseen ja uudisrakennuksen välillä huomioiden ylläpitokustannusten vaikutus pitkällä aikavälillä.

Ikääntyneiden palveluissa on haasteena työntekijöiden saatavuus, jolloin nykyaikaiset ja viihtyisät tilat, logistisesti helposti saavutettavissa nousee yhdeksi veto- ja pitovoima tekijäksi, kun hyvinvointialue pyrkii rekrytoimaan ja pitämään henkilökunnan työssä vanhusten palvelujen parissa. Viihtyisät ja tarkoituksen mukaiset tilat ylläpitävät omalta osaltaan työssä jaksamista.

Väestön ikääntyessä ja ikääntyneiden määrän kasvaessa erilaiset kotona asumista tukevien palvelujen tarve tulee kasvamaan. Henkilökunnan määrän sekä erilaisten digitaalisten ja etäpalvelujen lisääntyessä tilatarve kasvaa. Nykyiset tilat ja niiden ominaisuudet eivät tule vastaamaan tulevien vuosien



27.11.2023

tarpeita vaan tarvetta uusille tarpeen mukaisille tiloille tulee olemaan. Etenkin etä- ja digipalvelut tulevat tarvitsemaan tarkoituksen mukaisia tiloja toiminnan järjestämiseksi.

Ikääntyneiden asumispalvelut		
Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)	40 900	hum2
Toimitilakustannukset BUDJ. 2024	7,9	MEUR/v
Toimitilakustannus/hum2	16,1	EUR/hum2/kk
Arvio filatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä	Kasvaa	

#### Kotona asumista tukevat palvelut

Kotona asumista tukevat palvelut		
Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)	1 100	hum2
Toimitilakustannukset BUDJ. 2024	0,3	MEUR/v
Toimitilakustannus/hum2	22,7	EUR/hum2/kk
Arvio filatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä	Kasvaa	

#### Kotihoitopalvelut

Kotihoitopalvelut		
Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)	1 700	hum2
Toimitilakustannukset BUDJ. 2024	0,3	MEUR/v
Toimitilakustannus/hum2	14,7	EUR/hum2/kk
Arvio filatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä	Kasvaa	

27.11.2023

### 3.3 Yhteiset terveyspalvelut

Terveysasemia on jokaisessa hyvinvointialueen kaupungissa ja kunnassa. Palvelujen määrä ja saatavuus vaihtelee kuitenkin merkittävästi alueellisesti. Suurimmat terveysasemat ovat Porvoossa, Loviisassa ja Sipoon Nikkilässä. Maaliskuussa 2023 avattiin Sipoon Söderkullaan terveysasema, joka on ollut avoinna osan viikosta. Terveysaseman toiminnan käynnistämistä on haitannut merkittävästi henkilökunnan saatavuus.

Terveyspalvelujen saatavuutta ja tilakannan kuntoa tulee tarkastella terveysasemien osalta pitkällä aikavälillä. Tilojen kunto ja tarkoituksen mukaisuus toiminnan järjestämiseksi tulee tarkastella kriittisesti. Tarkoituksen mukaiset, terveelliset ja turvalliset tilat tulee olla työntekijöiden käytettävissä yhdenvertaisesti alueella. Riittävän kokoiset yksiköt ovat työyhteisön kannalta merkityksellisiä, jolloin niiden haavoittuvuus poissaolojen ja loma-aikoina ei ole kriittinen yhden henkilön osalta. Toiminnan laatu on tasaisempaa ja tilahallinto tehokkaampaa, kun toimintoja on keskitetty.

Terveysasemapalvelujen keskittämisen myötä tulee löytää asutuskeskittymiin edelleen palvelujen saavutettavuudelle uudenlaiset toimintamallit, jotta palvelujen piiriin pääsee matalalla kynnyksellä yhdenvertaisesti. Tämä edellyttää eri toimialojen yhteistyötä sekä erilaisten palvelujen tuottamismuotojen vaikuttavuuden ja kustannusten arviointia.

Terveyskeskussairaalapalveluja on tavoitteena vähentää ja löytää palvelujen tuottamismuodot niin, että palvelut ovat saatavissa henkilön kotona. Tämä edellyttää toimintatapojen muutosta sekä kasvattaa kotona tuotettavien palvelujen ja apuvälineiden kysyntää, jotta riittävä tuki voidaan järjestää. Terveyskeskussairaalapalvelujen osalta tulee tiloja tarkastella tarkastelujakson aikana yhteistyössä toiminnan kanssa.

Lääkinnällisen kuntoutuksen tarve kasvaa, jotta hyvinvointialueen asukkaita voidaan tukea omassa arjessa ja ennalta ehkäistä sekä lyhentää raskaamman palvelun tarvetta. Väestön ikääntyessä tulee lääkinnällisen kuntoutuksen palvelun tarve kasvamaan, joka tulee näkymään myös kiinteistöpalvelujen tarpeena arvioida toiminnan tilatarpeita vuosikymmenen loppupuolella.

Suun terveydenhuollon osalta tilatarvemuutoksia ei ole tarkastelujakson aikana nykyisen tiedon pohjalta. Näsin terveysaseman osalta tiloissa on haasteita, mutta tulevaisuudessa uusi hyvinvointikeskus mahdollistaisi suun terveydenhuollon osalle nykyaikaiset ja tarkoituksen mukaiset tilat toiminnalle. Sipoon Söderkullassa suun terveydenhuoltoa järjestetään pienessä yksikössä, jota tulee tarkastella lyhyellä aikavälillä edelleen.



27.11.2023

**Terveysasemapalvelut**

<b>Terveysasemapalvelut</b>		
<b>Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)</b>	7 600	hum <sup>2</sup>
<b>Toimitilakustannukset BUDJ. 2024</b>	1,8	MEUR/v
<b>Toimitilakustannus/hum<sup>2</sup></b>	19,7	EUR/hum <sup>2</sup> /kk
<b>Arvio tilatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä</b>	Vähenee	

**Suun terveydenhuolto**

<b>Suun terveydenhuolto</b>		
<b>Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)</b>	3 500	hum <sup>2</sup>
<b>Toimitilakustannukset BUDJ. 2024</b>	0,8	MEUR/v
<b>Toimitilakustannus/hum<sup>2</sup></b>	19,0	EUR/hum <sup>2</sup> /kk
<b>Arvio tilatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä</b>	Pysyy ennallaan	

**Terveyskeskussairaalapalvelut**

<b>Terveyskeskussairaalapalvelut</b>		
<b>Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)</b>	6 600	hum <sup>2</sup>
<b>Toimitilakustannukset BUDJ. 2024</b>	1,4	MEUR/v
<b>Toimitilakustannus/hum<sup>2</sup></b>	17,7	EUR/hum <sup>2</sup> /kk
<b>Arvio tilatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä</b>	Vähenee	



27.11.2023

### Lääkinnällisen kuntoutuksen palvelut

Lääkinnällisen kuntoutuksen palvelut	
<b>Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)</b>	3 300 hum <sup>2</sup>
<b>Toimitilakustannukset BUDJ. 2024</b>	0,8 MEUR/v
<b>Toimitilakustannus/hum<sup>2</sup></b>	20,2 EUR/hum <sup>2</sup> /kk
<b>Arvio tilatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä</b>	Kasvaa

### 3.4 Pelastustoimi

Pelastustoimen osalla on tarve 2020-luvulla uudistaa ja uudelleen sijoittaa Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella. Tilakanta pelastustoimen rakennuksissa on vaihtelevaa. Suurimmat tilahaasteet liittyvät VPK-toiminnan tiloihin, joissa osassa on merkittäviä puutteita ja korjausvelkaa.

Sipooseen on valmistunut uusi pelastusasema syksyllä 2023. Porvoon pelastusasema on valmistunut 2004 ja Loviisaan valmistuu uusi pelastusasema syksyllä 2025, jolloin vanha Loviisan pelastusasema poistuu toiminnan käytöstä. Askolassa on pelastusasema valmistunut vuonna 2015, Pukkilan pelastusasema 1991, Myrskylän pelastusasema 1999 ja Lapinjärven pelastusasema 2022.

Söderkullaan on tarve alueen laajentumisen vuoksi perustaa uusi pelastusasema ensihoitoyksiköllä. Porvoon osalta Hinthaaran VPK:n tilat on tarkoituksenmukaista korvata uusilla tiloilla. Vuosikymmenen loppupuolella tulee arvioida tarve pelastusasemalle Porvoon itäpuolelle, mikäli alueen kehittyminen jatkuu ennusteiden mukaan.

Pelastustoimen palveluverkkoa säätää lainsäädäntö, jolloin kaupunkien ja kuntien laajentuessa, työpaikka-alueiden kasvaessa tulee pelastustoimen saavuttaa alue lain määräämissä ajoissa. Kaupunkien ja kuntien kanssa tulee tehdä ennakoivaa yhteistyötä, jotta lain määräämät palvelut voidaan tuottaa kaupunkien ja kuntien kehittyessä edelleen.



27.11.2023

Pelastustoimi	
<b>Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)</b>	13 400 hum2
<b>Toimitilakustannukset BUDJ. 2024</b>	2,4 MEUR/v
<b>Toimitilakustannus/hum2</b>	14,6 EUR/hum2/kk
<b>Arvio tilatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä</b>	Pysyy ennallaan

### 3.5 Konserni- ja strategiapalvelut

Konserni- ja strategiapalvelut toimivat useassa eri toimintapisteessä. Pääosin hallinto sijoittuu Porvooseen WSOY – taloon, jossa on tiloja kolmessa eri kerroksessa. Lisäksi tiloja on Loviisan terveysasemalla, Sipoon Kuntalassa ja Tekniikankaaren tiloissa. Konserni- strategiapalvelujen toimitilat ovat henkilöstömäärään nähden alimitoitettut, sillä tavoitteena on hyödyntää joustavia tilajärjestelyjä sekä tarjota etätyömahdollisuus tehtävissä, joissa se on mahdollista. Kuitenkin tilojen alimitoitus haastaa työn tekemistä tarkoituksen mukaisesti ja esim. kokous- ja neuvottelutiloja ei ole riittävästi tarjolla.

Konserni- ja strategiapalvelujen alle kuuluu demokratiapalvelut. Lautakuntien, aluehallituksen ja valtuuston työskentelyyn on pyritty löytämään kohtuulliset työskentelytilat, mutta tulevaisuudessa näiden tilojen uudelleenjärjestely on tarkoituksenmukaista.

Hallinnon tilatarve tulee tarkastella vuoden 2024 aikana ja pyrkiä löytämään ratkaisu nykyisten tilojen korvaamiseksi tarkoituksenmukaisemmiksi. Kuitenkaan tilamuutoksille ei ole varattu budjettia eikä taloudellinen tilanne mahdollista merkittäviä investointeja tilamuutosten osalle. Kuitenkin haasteet toimimattomista tiloista vähentää työssä viihtyvyyttä ja heikentää työn tehokkuutta. Etätyöskentely tulisi olla vaihtoehto hallinnollisessa työssä, eikä tilapuutteen vuoksi ohjattua valintaa.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella ei ole keskitettyä arkistoa. Arkistomateriaali on hajallaan monessa eri tilassa kuntien ja kaupunkien tiloissa. Tarkastelujakson aikana tulee arkistointi järjestää keskitetysti alueella.

Ateriapalvelut tuottavat ravintoa keittiöissä, jotka on alun perin mitoitettu vain kyseisen rakennuksen aterioiden tuottamiseen. Nykyisellään osassa keittiöstä valmistetaan aterioita useampaan yksikköön. Tilat eivät vastaa toiminnan tarvetta. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella ei ole keskuskeittiötä, jossa ateriat



27.11.2023

voidaan valmistaa yksiköihin. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella on kriittinen tarve keskuskeittiölle, jotta ateriapalvelut voivat tuottaa toiminnalle tarkoituksenmukaista ravintoa. Nykyisellään on erittäin suuri riski, että aterioita ei voida valmistaa tai toiminta keskeytyy tila haasteiden vuoksi.

<b>Konserni- ja strategiapalvelut</b>	
<b>Kokonaisneliöt (sis. yhteiset tilat kuten käytävät)</b>	3 200 hum2
<b>Toimitilakustannukset BUDJ. 2024</b>	0,8 MEUR/v
<b>Toimitilakustannus/hum2</b>	20,8 EUR/hum2/kk
<b>Arvio tilatarpeen muutoksesta vuoteen 2030 mennessä</b>	kasvaa

27.11.2023

## 4 TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI

### 4.1 Itä-Uudenmaan väestönkehitys

#### Asukasluvun ennustettu muutos ikäryhmittäin

Ikäryhmä	Asukasluku tarkastelujakson alussa	Asukasluku tarkastelujakson lopussa	Asukasluvun muutos	Asukasluvun muutos (%)
0-6-vuotiaat	6355	5 580	-775	-12 %
7-15-vuotiaat	10904	8 153	-2 751	-25 %
16-19-vuotiaat	4675	3 666	-1 009	-22 %
20-64-vuotiaat	53707	52 018	-1 689	-3 %
65-74-vuotiaat	12523	12 512	-11	-0 %
Yli 75-vuotiaat	9376	17 048	7 672	82 %
<b>Yhteensä</b>	<b>97540</b>	<b>98 977</b>	<b>1 437</b>	<b>1 %</b>

Taulukko 5 Asukasluvun ennustettu muutos Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella vuodesta 2020 vuoteen 2040 mennessä. Lähde: Tilastokeskuksen väestöennuste

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella väestömäärän kehitys on maltillisen noususuuntainen. Tilastokeskuksen ja kuntien ja kaupunkien ennusteet eroavat hieman toisistaan. Kuntien ja kaupunkien näkemyksen mukaan etenkin Sipoossa ja Porvoossa väestömäärä tulisi kasvamaan tilastokeskuksen ennusteita enemmän. Tähän trendiin liittyy vahvasti kuntien ja kaupunkien strategiset linjaukset mm. kaavoituksen ja palvelujen tarjoamisen osalta. Askola, Pukkila, Myrskylä, Lapinjärvi ja Loviisan osalta nähdään ennusteiden mukaan väestömäärän laskua ja voimakasta muutosta suhteessa ikäihmisten määrän kasvuun muihin ikäryhmiin suhteutettuna.

Väestön ikääntyessä erilaisten sosiaali- ja terveystalvelujen tarve tulee kasvamaan. Etenkin ikäihmisten näkökulmasta lähipalvelujen saatavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota murroksessa, jossa palveluja vahvasti digitalisoidaan ja viedään etäpalveluiksi. Siirtymävaiheessa tulee löytää ratkaisuja, jotka luo siltaa lähipalveluista kohti digi- ja etäpalveluja. Siirtymäaika tulee olemaan vuosia. Tarkoituksen mukaista on keskittää palveluita isompiin yksiköihin, jotta resurssit saadaan kohdennettua palvelun tuottamiseen.



27.11.2023

## 4.2 Kaavoitus

Kaavoitus ohjaa sitä mihin yhteiskunnan eri toiminnot kunnissa ja kaupungeissa sijoittuvat. Kunnat ja kaupungit vastaavat kaavoituksesta eli viime kädessä kunnat ja kaupungit päättävät yleis- ja asemakaavoissaan mitä toimintoja millekin tontille tai rakennukseen voidaan sijoittaa.

Aikaisemmin kunnat ja kaupungit ovat vastanneet sekä kaavoituksesta että sote- ja pela-toiminnan järjestämisestä. Voidaankin ajatella, että sote- ja pela-toiminnan tarpeiden huomioiminen esimerkiksi uusilla asuinalueilla on ollut suoraviivaisempaa. Viime kädessä sama kuntaorganisaatio on vastannut sekä sote- ja pela-toiminnan palveluverkosta, että kaavoituksesta. Nyt sote- ja pelastustoimen palveluverkko ja sen kehittämien on hyvinvointialueen vastuulla, mutta hyvinvointialue ei voi itse kaavoittaa toiminnalleen tontteja. Jatkossa hyvinvointialueiden tulee kyetä reagoimaan, mikäli kunta tai kaupunki kaavoittaa esimerkiksi suuren alueen korkeariskiselle toiminnalle. Tällainen uusi alue voi edellyttää jopa uuden pelastusaseman perustamista.

Jotta tulevaisuuden tarpeita pystytään ennakoimaan ja niihin vastaamaan, tulee hyvinvointialueiden ja kuntien rakentaa käytänteet sille, että myös jatkossa kaavoituksessa otetaan huomioon sosiaali- ja terveyspalvelujen ja pelastustoimen tarpeet.

Tällä hetkellä ei ole vielä vakiintuneita tapoja siihen, miten hyvinvointialueet tekevät kuntien kanssa yhteistyötä kaavoituksessa, mutta on ilmeistä, että yhteistyötä täytyy tehdä. On myös hyvä tunnistaa, että hyvinvointialueen tulee tehdä kaavoituksen osalta yhteistyötä jossain määrin kaikkien alueensa kuntien kanssa. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen osalta on tunnistettu, että kaavoitusyhteistyö on olennaista etenkin alueen suurimpien kuntien Porvoon, Sipoon ja Loviisan kanssa.

Hyvinvointialueen tulee varmistaa, että kuntien kaavoitus vastaa sen tulevaisuuden palveluverkon tarpeita. Tulevaisuuden kaavoitustarpeita pitää pystyä ennakoimaan pitkälle tulevaisuuteen, sillä kaavoitusprosessit kestävät tyypillisesti useita vuosia. Kuvassa 11 on kuvattu tarkemmin kaavoitusprosessia ja sen kestoa yleisellä tasolla.

---

27.11.2023



Kuva 11 Kaavoitus ja alueidenkäyttö

 Lähde: <https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto>

## 4.3 Kiinteistömarkkinakatsaus

### Huippuvuosien jälkeen kiinteistökauppamarkkinoilla erittäin hiljaista

Finanssikriisin jälkeen koko 2010-luvun ajan Suomen ammattimainen kiinteistösijoitusmarkkina on kasvanut ja kiinteistöillä on käyty kauppa ennätysellisen paljon. Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan koko oli vuonna 2022 lähes 97 miljardia euroa kun se vuonna 2010 oli noin 40 miljardia euroa. Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat houkuttelleet sijoittajia vuosikymmenen ajan monia muita sijoituskohteita korkeampien tuottojen vuoksi.

Määritelmällisesti kaikki tilat, joissa hyvinvointialueet toimivat ovat yhteiskuntakiinteistöjä. Yhteiskuntakiinteistöillä tarkoitetaan kiinteistöjä, joissa tuotetaan julkisia palveluja kuten terveyden- ja vanhustenhuollon tai pelastustoimen palveluja. Yhteiskuntakiinteistöt ovat kiinnostaneet viime vuosina niin kotimaisia kuin ulkomaisia ammattimaisia kiinteistösijoittajia, ja yhteiskuntakiinteistöjen osuus Suomen ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta nousi vuonna 2022 kymmeneen prosenttiin. Yhteiskuntakiinteistöillä käytiin kauppa vuonna 2022 ennätysellisesti 1,6 miljardin euron edestä. Ennätysellistä lukua selittää osaltaan se, että vuonna 2022 useat kaupungit myivät sote- ja pelakiinteistöjään sijoittajille valmistautuessaan hyvinvointialueuudistukseen.



27.11.2023

Vuosi 2023 on ollut ennätysellisen hiljainen Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Korkeiden nopea nousu ja rahoitusmarkkinoiden kiristyminen ovat hyydyttäneet kaupankäyntiä. Ostajilla ja myyjillä on ollut hyvin erilaiset näkemykset hinnoittelusta. Kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimukset olivat pitkään laskussa, mutta lasku kääntyi vuoden 2022 loppupuoliskolla nousuun.

Hyvinvointialueet ovat kuitenkin edelleen sijoittajille kiinnostavia vuokralaisia, sillä hyvinvointialueet ovat sijoittajan näkökulmasta vähäriskisiä vuokranmaksajia. On kuitenkin hyvä tunnistaa, että sijoittajien tuottovaatimukset ovat korkeiden nousun myötä nousussa ja aktiivisia sijoittajia on tällä hetkellä aikaisempaa vähemmän markkinoilla, mikä myös voi osaltaan nostaa tuottovaatimuksia.

*Lähde: KTI Markkinakatsaus kevät 2023*

---



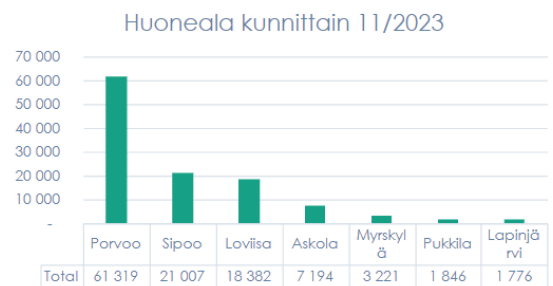
27.11.2023

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

### 5.1 Toimitilakannan ominaispiirteet

- Toimitaan pääosin vuokratiloissa
  - Valtaosa (n. 70 %) vuokrasopimuksista on kunnalta, erityishuoltopiiriltä, pelastuslaitokselta tai sairaanhoitopiiriltä sellaisenaan siirtyneitä sopimuksia.
  - 40 kpl ns. 3+1-sopimusta
  - Paljon toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa 6-12 kk irtisanomisaika
  - Paljon erilaisia vuokranantajia, joista kaikki eivät ammattimaisia
  - Vuokrakustannukset vuonna 2023 noin 19,2 miljoonaa euroa
- Osin vanhaa ja toiminnallisuudeltaan heikkoa tilaa, joissa myös sisäilmaongelmia.
- Huoneala/asukas (1,1) selvästi alle valtakunnallisen keskiarvon (1,9).
- Ei erikoissairaanhoiton tiloja (HUS-vastaa alueen erikoissairaanhoitosta)
- Toimitilat pirstaloituneina eri puolilla alueen kuntia (esim. Porvoossa)
- Merkittävimmät tulevat rakennusinvestoinnit:
  - Loviisan uuden pelastusaseman rakentaminen on tarkoitus aloittaa 2024.
  - Hyvinvointialue on aloittanut HUS-yhtymän kanssa neuvottelut uuden hyvinvointikeskuksen suunnittelusta Porvooseen.

<b>Rakennuksia yhteensä</b> <b>192 kpl</b>	<b>Tiloja yhteensä</b> <b>5 985 kpl</b>
<b>Huoneala yhteensä</b> <b>113 649 m<sup>2</sup></b>	<b>Tilojen käyttäjä-organisaatioita</b> <b>130 kpl</b>



### 5.2 Toimitilakannan keskeisimmät haasteet/riskit

- Toimialoilla ei ole riittävää näkemystä tulevaisuuden tilatarpeestaan, jotta toimitilakanta voitaisiin järjestellä talouden ja toiminnan kannalta tehokkaimmalla tavalla.
- Osin vanhaa ja toiminnallisuudeltaan heikkoa tilaa, joissa myös sisäilmaongelmia. Paikoittain tilat eivät täytä edes lain vaatimuksia.
- 40 vuokrasopimusta (3+1-sopimukset) päättyy 31.12.2025, mikäli sopimuksille ei tehdä mitään.
- Toimitaan pelkästään vuokratiloissa, miten varmistetaan, että strategisesti tärkeät tilat ovat jatkossakin käytettävissä?
- Investointitarpeet vs. lainanottovaltuuksien riittävyys
- Ylimääräisiä tiloja ei käytännössä ole, joten toimitilakustannuksia ei voida pienentää tiloja vähentämällä. Lisäksi nykyinen tilakanta vaatii kehittämistä tulevaisuuden tarpeita varten.
- Vuokrat korottuvat vuosittain vuokrasopimuksen indeksiehtojen mukaisesti.
- Kiinteistöpalveluiden henkilöresurssien riittävyys (esim. 3+1-sopimusten uudelleenneuvottelu ja tulevat tilahankkeet)

Rakennusten huoneala hallintamuodoittain

