

Rapport

# KARTLÄGGNING AV NULÄGET FÖR ÖSTRA NYLANDS VÄLFÄRDSOMRÅDES LOKALBESTÅND

27.11.2023



27.11.2023

## Innehåll

1	INLEDNING.....	3
1.1	Välfärdsområdets bakgrund.....	3
1.2	Östra Nylands välfärdsområdes fastighetstjänster.....	4
1.3	Strategier som styr fastighetstjänsternas verksamhet.....	5
2	ÖSTRA NYLANDS LOKALBESTÅND.....	6
2.1	Byggnadernas och lokalernas antal och yta.....	6
2.2	Verksamhetslokaler enligt besittningsform.....	8
2.3	Investeringar.....	9
2.3.1	Ägande och hyrning.....	9
2.3.2	De mest betydande kommande byggnadsinvesteringar.....	10
2.4	Objektens skick.....	11
2.4.1	Inomhusklimatet.....	11
2.5	Enkät om användartillfredsställelse.....	11
2.6	Hysesavtal.....	12
2.6.1	Avtalens ursprung.....	12
2.6.2	Avtalens varaktighet.....	15
2.6.3	Hysesvärdar.....	17
2.7	Lokalkostnader.....	19
3	BEDÖMNING AV LOKALBEHOV.....	22
3.1	Familje- och socialtjänster.....	22
3.2	Tjänster för äldre.....	26
3.3	Gemensamma hälsovårdstjänster.....	28
3.4	Räddningsväsendet.....	30
3.5	Koncern- och strategitjänster.....	31
4	ANALYS AV VERKSAMHETSMILJÖN.....	33
4.1	Befolkningsutvecklingen i Östra Nyland.....	33
4.2	Planläggning.....	34
4.3	Fastighetsmarknadsöversikt.....	35
5	SLUTSATSER.....	37
5.1	Lokalbeståndets särdrag.....	37

---

27.11.2023

## 5.2 De viktigaste utmaningarna/riskerna med lokalbeståndet .....37

# 1 INLEDNING

Syftet med kartläggningen av nuläget är att ge en heltäckande och klar bild av Östra Nylands befintliga lokalbestånd samt att identifiera lokalbeståndets särdrag och de viktigaste utmaningarna i anslutning till lokalbeståndet. Ytterligare bedöms i kartläggningen av nuläget hur de teman som lyfts fram i verksamhetsmiljön påverkar Östra Nylands lokalbestånd och ledningen av det.

Kartläggningen av nuläget har utarbetats under hösten 2023 och utgör grunden för den fastighets- och lokalstrategi som utarbetas senare under hösten 2023. Fastighetsstrategin har utarbetats i samarbete med Östra Nylands välfärdsområdets fastighetstjänster och Landskapens lokalcentral. I arbetet har man i stor utsträckning utnyttjat de lokaluppgifter som finns tillgängliga i välfärdsområdenas lokaldatabas Modulo. Sektorernas lokalbehov har utretts genom att intervjua sektordirektörer och användartillfredsställelsen har kartlagts genom en enkät om användartillfredsställelse.

Välfärdsområdet har samtidigt med utarbetandet av en kartläggning av nuläget inlett utarbetandet av en plan för servicenät. Fastighetstjänsterna är med i servicenätarbetet och vid kartläggningen av nuläget har man således använt sig av de preliminära resultaten av servicenätarbetet.

Östra Nylands välfärdsområde inledde sin egentliga verksamhet 1.1.2023 och denna kartläggning av nuvarande lokalbestånd är den första omfattande kartläggningen av lokalbeståndet i området. Välfärdsområdenas bildande är en historisk administrativ reform i finländsk skala och den däri ingående överföringen av förvaltningen av social- och hälsovårdens samt räddningsväsendets lokalbestånd från kommunerna till välfärdsområdena är till sin omfattning olik något man tidigare upplevt.

Behovet av att kombinera spridda data från flera källor och strukturera dem är uppenbart. Kännedomen om lokalbeståndets nuläge är även en central förutsättning för den fastighets- och lokalstrategi som utarbetas senare, och kartläggningen av nuläget är dessutom en nyttig informationskälla för välfärdsområdets fastighetstjänster, ledning och beslutsfattare. Kartläggningen av nuläget ökar transparensen i förvaltningen och ger välfärdsområdets kunder och alla andra som är intresserade av ämnet möjlighet att bekanta sig med välfärdsområdets lokalbestånd och ledningen av det.

## 1.1 Välfärdsområdets bakgrund

Östra Nylands välfärdsområde är ett av Finlands 21 välfärdsområden. Välfärdsområdenas uppgift är att ordna social- och hälsovårdstjänster samt

---

27.11.2023

räddningsväsendets tjänster inom sitt område. I Nyland ansvarar HUS-sammanslutningen för ordnandet av specialistsjukvård.

Välfärdsområdena inrättades genom en verkställighetslag för reformen av social- och hälsovården samt räddningsväsendet som trädde i kraft 1.7.2021. Beredningen av välfärdsområdena inleddes i temporära beredningsorgan och välfärdsområdena inledde den egentliga verksamheten 1.1.2023 när ansvaret för att ordna social- och hälsovårdstjänster samt räddningsväsendets tjänster överfördes från kommunerna till välfärdsområdena.

Östra Nylands välfärdsområde omfattar sju kommuner: Askola, Borgå, Lappträsk, Lovisa, Mörskom, Pukkila och Sibbo.

Östra Nylands välfärdsområde är verksamt i lokaler som överförts från kommunerna i området och specialomsorgsdistrikten för personer med utvecklingsstörning Kårkulla och Eteva med stöd av hyresavtal. Östra Nylands välfärdsområde fungerar nästan enbart i hyreslokaler. Lokalerna har hyrts ut av områdets kommuner och specialomsorgsdistrikt antingen genom så kallade 3+1-åriga hyresavtal enligt förordningen eller genom hyresavtal som överförts som sådana.

## 1.2 Östra Nylands välfärdsområdes fastighetstjänster

Östra Nylands välfärdsområdets fastighetstjänster ansvarar för ledningen av Östra Nylands välfärdsområdes lokalbestånd. Inom fastighets servicen arbetar en fastighetschef, två fastighetsmanager och en fastighetssekreterare. Uppgiftsbeskrivningarna för fastighetsmanagererna indelas i avtalstekniska frågor och ledning av service- och underhålls ärenden. Östra Nylands välfärdsområde har ingen egen service- och underhållspersonal, utan underhållstjänsterna skaffas för tillfället som köptjänst. Den nuvarande modellen har uppkommit i samband med inrättandet av välfärdsområdet. I fortsättningen är målet att vid behov utveckla organiseringen av service- och underhållstjänsterna så att de motsvarar välfärdsområdets behov vid respektive tidpunkt.

Syftet med fastighetstjänsterna inom Östra Nylands välfärdsområde är att ta hand om användarnas intressen i förhållande till hyresvärden. Syftet med fastighetstjänsterna är att för användarna hitta ändamålsenliga lokaler som är hälsosamma och säkra samt att stödja arbetet och orken i arbetet.

---

27.11.2023

### 1.3 Strategier som styr fastighetstjänsternas verksamhet

Välfärdsområdesstrategin är det högsta dokumentet som styr fastighetstjänsternas verksamhet. Till välfärdsområdesstrategin hör dessutom beslut om servicenivån inom räddningsväsendet och den prehospitala akutsjukvården, servicestrategin för social- och hälsovården, budgeten samt ekonomi- och verksamhetsplanen samt ett förändringsprogram för balansering av ekonomin som härletts ur dessa samt en utredning om servicenätet. Fastighetsstrategin förverkligar för sin del välfärdsområdesstrategins mål och riktlinjer.



Bild 1 Fastighetsstrategin i förhållande till välfärdsområdesstrategin

27.11.2023

## 2 ÖSTRA NYLANDS LOKALBESTÅND

### 2.1 Byggnadernas och lokalernas antal och yta

Östra Nylands välfärdsområde producerar tjänster i alla kommuner i sitt området (Bild 2). Mest lokaler finns i Borgå, cirka 60 000 m<sup>2</sup> (Bild 4). I de övriga kommunerna inom området finns det totalt cirka 53 000 m<sup>2</sup> lokaler.

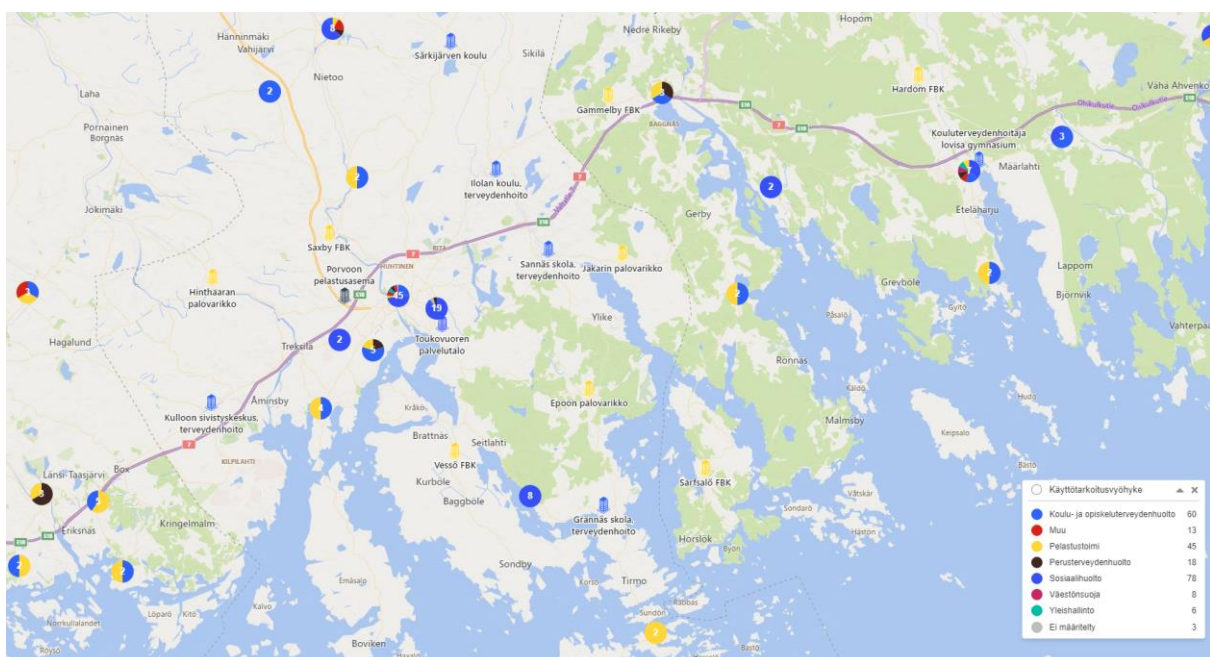


Bild 2 Östra Nylands välfärdsområdes lokaler på kartan 2023

Tjänster produceras i lokaler som uthyrs av både kommuner och privata hyresvärdar. Välfärdsområdet administrerar via hyresavtal lokaler på totalt cirka 113 000 m<sup>2</sup> i 192 byggnader. Mindre än 1 000 m<sup>2</sup> består av välfärdsområdets egna lokaler.

Byggnader totalt  
**192 st.**

Lokaler totalt  
**5 985 st.**

Den totala rumsytan  
**113 649 m<sup>2</sup>**

Lokalernas användarorganisationer  
**130 st.**

Bild 3 Byggnadernas och lokalernas antal och yta 11/2023

27.11.2023

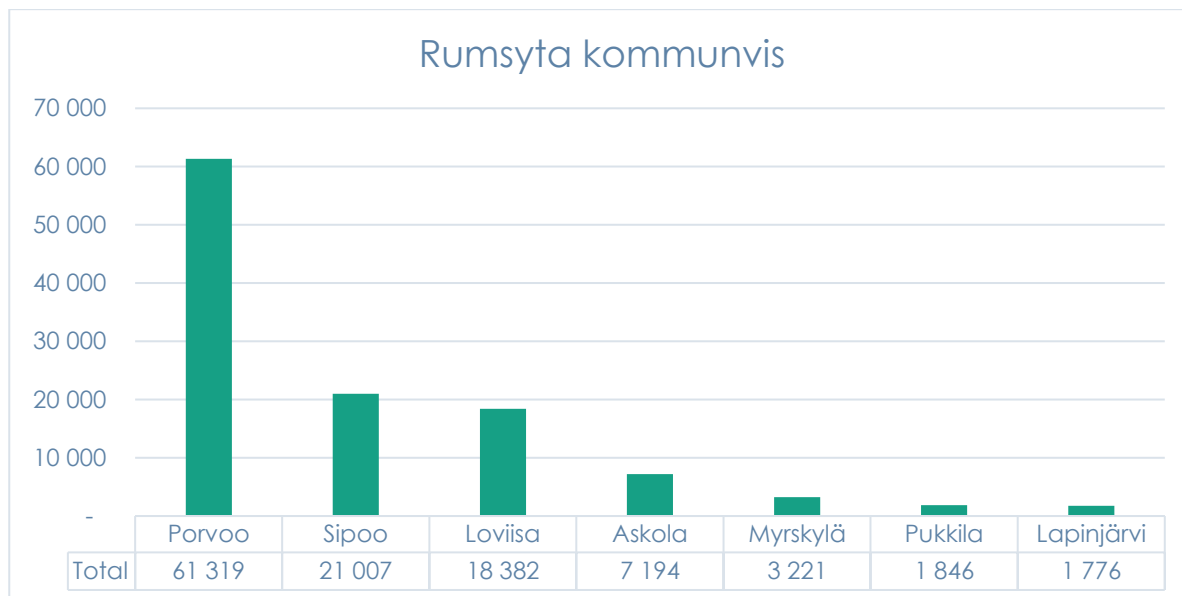


Bild 4 Rumsyta kommunvis 11/2023

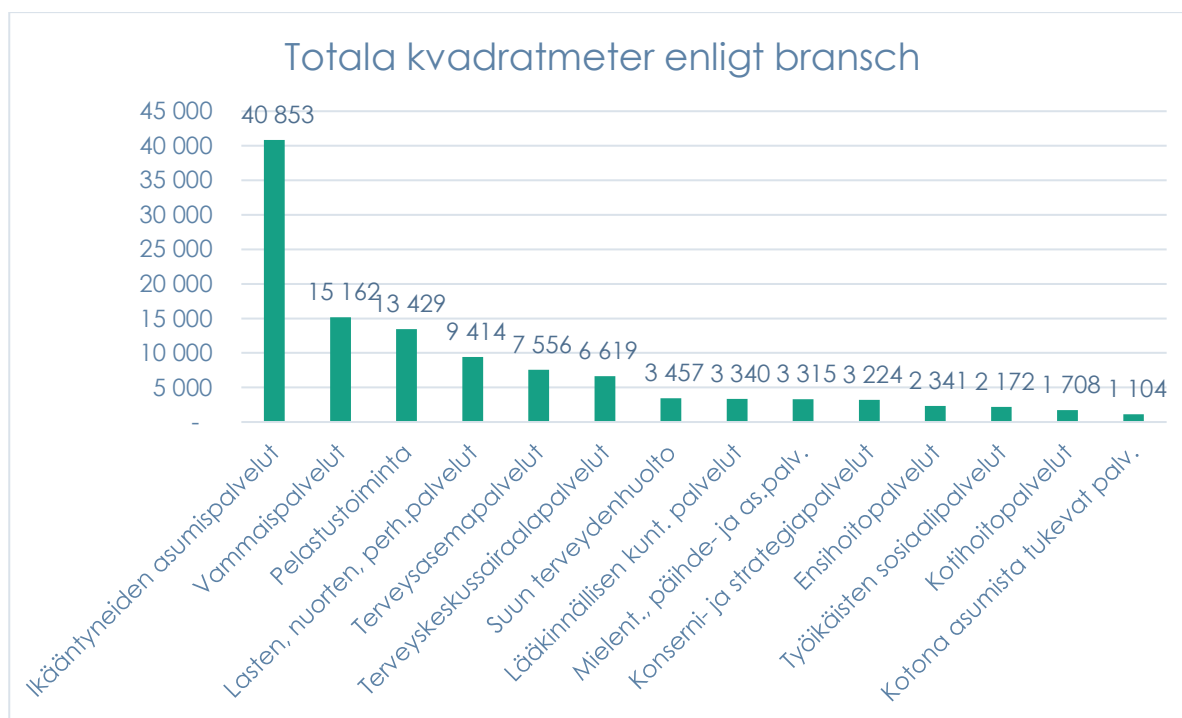


Bild SEQ Kuva \\* ARABIC 5 Totala kvadratmeter enligt bransch inkl. egentliga kvadratmeter och användarens andel av korridorerna, sam användningsutrymmena o.d. 11/2023

27.11.2023

## 2.2 Verksamhetslokaler enligt besittningsform

Östra Nylands välfärdsområde fungerar nästan enbart i hyreslokaler. Den hyrda rumsytan är totalt cirka 113 000 kvadratmeter och den ägda rumsytan endast cirka 700 kvadratmeter. De ägda lokalerna består av bostadslokaler på adressen Jackarbygatan 4, Borgå och oljebekämpningsdepåns lokaler på adressen Tolkisvägen 657, Borgå. Välfärdsområdet äger även tomten för oljebekämpningsdepån. Ytterligare äger man två aktielägenheter som har överförts till välfärdsområdet från Borgå stad, som tidigare har fått dem som en testamentsdonation.

I genomsnitt äger välfärdsområdena ca 30 % av sitt lokalbestånd, vilket är klart mer än andelen lokaler som Östra Nyland äger (ca 1 %). De större delarna av de lokaler som ägs av andra välfärdsområden förklaras av sjukvårdsdistrikten bakom välfärdsområdena i fråga, vars egendom med stöd av lagen överfördes till välfärdsområdena som grundats i samband med välfärdsreformen. I Nylands område delades Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikts (HUS) egendom inte ut till områdets välfärdsområden, utan HUS verksamhet fortsätter av HUS-sammanslutningen, som ägs förutom av Östra Nylands välfärdsområde även av Västra Nylands, Mellersta Nylands och Vanda-Kervo välfärdsområden samt Helsingfors stad.

Vid jämförelsen av välfärdsområdenas lokalbestånd lämpar sig Nylands välfärdsområden bäst som jämförelsepunkt för Östra Nyland.

Rakennusten huoneala hallintamuodoittain

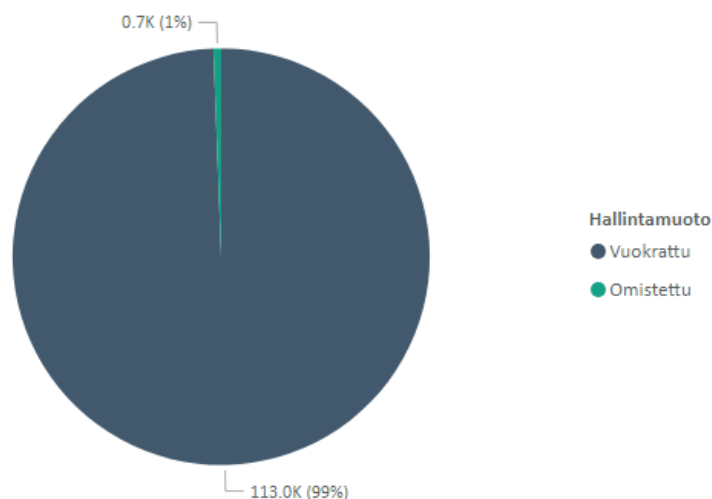


Bild 5 rumsytan för byggnaderna inom Östra Nylands välfärdsområde enligt besittningsform 11/2023



27.11.2023

## 2.3 Investeringar

Genomförandet av välfärdsområdets investeringar begränsas av fullmakten att uppta lån. Statsrådet beslutar årligen välfärdsområdets fullmakt att uppta lån för det följande året, det vill säga fullmakten att lyfta långfristiga lån för finansiering av investeringar. Välfärdsområdet ska meddela att lokalernas långfristiga hyresavtal är så kallade avtal som motsvarar investeringar och att de beaktas

Fastighetstjänsterna behöver göra lokalinvesteringar för att verksamheten ska ha tillgång till ändamålsenliga, hälsosamma och säkra lokaler. Syftet med omorganiseringen av lokalerna är också att uppnå kostnadsinbesparingar på längre sikt genom att effektivisera användningen av lokalerna, dock så att verksamheten har lokaler som lämpar sig för behovet och stöder tjänsteproduktionen för invånarna i välfärdsområdet. Verksamheten kan dock utvecklas och lokalerna omorganiseras endast inom ramen för finansieringen som välfärdsområdet får.

### 2.3.1 Ägande och hyring

Östra Nylands välfärdsområde fungerar nästan enbart i hyreslokaler. Vid sidan av hyring lönar det sig för välfärdsområdet att i framtiden också granska ägandet som alternativ. Hyring av lokaler överför de risker som är förenade med lokalerna till deras ägare, men medför utmaningar i planeringen av underhåll och service av lokalerna samt tidpunkterna för dem. Även genomförandet av lokalförändringar när verksamheten förändras medför utmaningar då lokalerna inte är i egen ägo (Bild 7).

Det är ändamålsenligt att välfärdsområdet i fråga om de lokaler som är viktiga med tanke på verksamheten diskuterar med de kommuner och städer som äger lokalerna om att lokalerna ska ägas av välfärdsområdet. Beslutet om ägandet och hyringen av lokaler ska fattas genom att jämföra alternativens lämplighet och totalekonomi.

---

27.11.2023

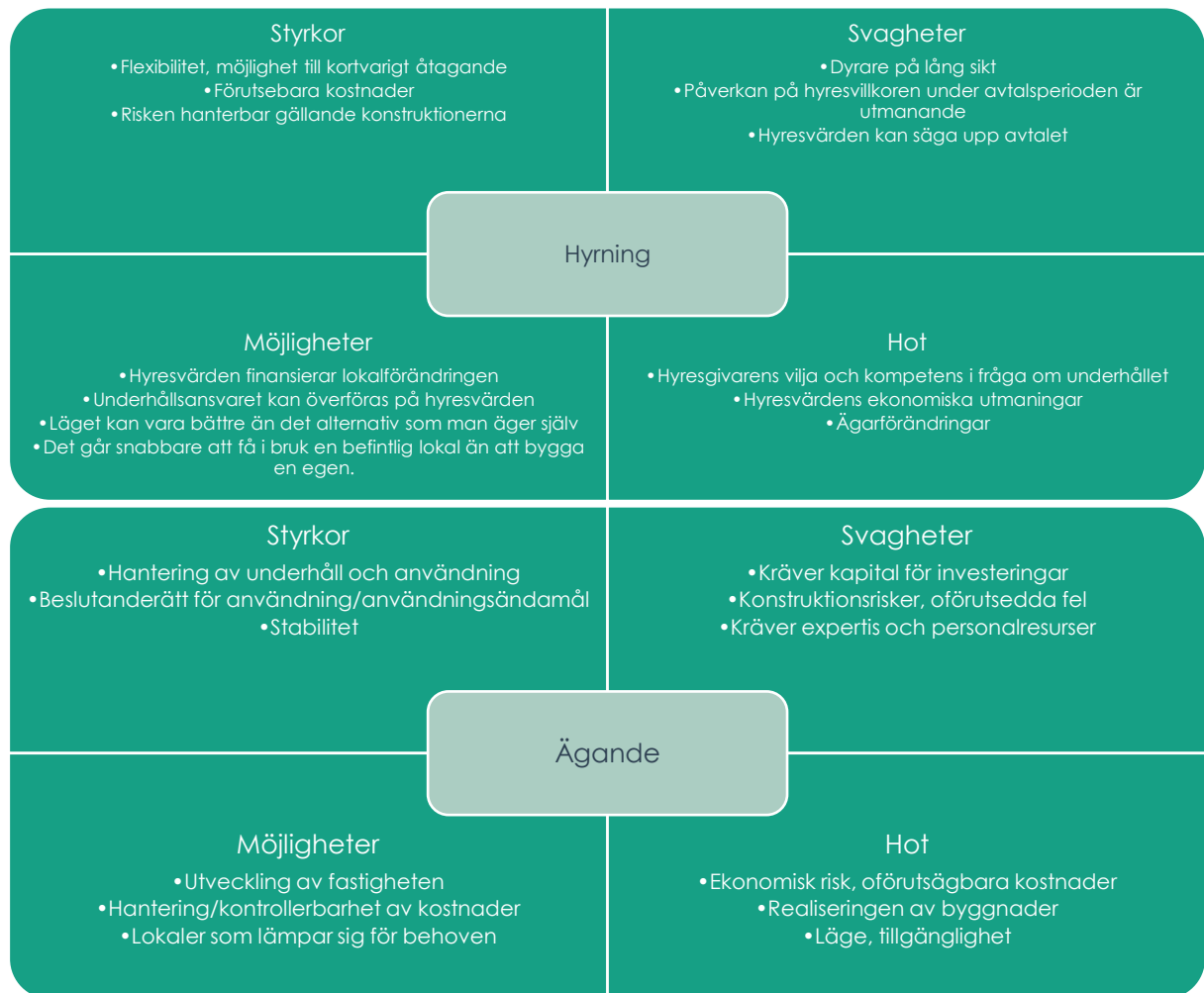


Bild 6 Ägande vs. hyring

### 2.3.2 De mest betydande kommande byggnadsinvesteringar

#### Räddningsstationen i Lovisa

Östra Nylands välfärdsområde godkände i augusti 2023 en projektplan för räddningsstationen i Lovisa. Räddningsstationens investering har godkänts i investeringsplanen i beredningsskedet. Avsikten är att byggandet av räddningsstationen i Lovisa inleds 2024 och att byggnaden görs i den egna balansräkningen.

#### Nytt välfärdscenter

Östra Nylands välfärdsområde har i samarbete med HUS-koncernen inlett förhandlingar om planeringen av ett nytt välfärdscenter i Borgå. Vid det nya välfärdscentret skulle primärvården, social- och familjetjänsterna samt

27.11.2023

specialsjukvården finns i samma byggnad. Vid planeringen försöker man hitta synergifördelar för att kunden lätt ska få de tjänster som behövs utan gränssnitt mellan primärvården och specialsjukvården. Planeringen har påbörjats med en kartläggning av verksamheten. Fokuset för planeringen ligger på arbetstagarnas och kundernas verksamhet i byggnaden. Målet är att hitta lösningar där den snabbt utvecklande tekniken och den medicinska vetenskapen beaktas.

Välfräidscentret kommer att vara det viktigaste projektet i slutet av 2020-talet inom välfärdssområdet, och kommer att ha en långsiktig inverkan på tjänsteproduktionen under de följande årtiondena. Tillräckliga personalresurser bör reserveras för planeringen och genomförandet av projektet i välfärdssområdets personalplan. Välfärdsscentrets genomförande kommer som helhet att inverka på tillgången till välfärdssområdets tjänster samt kommer att vara en attraktionsfaktor inom området både med tanke på tillgången till personal och Östra Nylands livskraft.

## 2.4 Objektens skick

Inom fastighetstjänsterna pågår en kartläggning av lokalernas tekniska skick. Alla hyrda objekt går igenom av personalen vid fastighetstjänsterna och objektens skick bedöms sensoriskt och utifrån de rapporter som används. Vid behov görs utredningar om objektets skick i samarbete med fastighetsägarna. Merparten av lokalerna har redan kartlagts, och i huvudsak är lokalerna i tillfredsställande skick. De mest centrala iakttagelserna om de lokaler som hittills kartlagts:

- Servicen och underhållet av lokalerna har inte utförts planerligt och på förhand i alla lokaler.
- Anmälningar om förhållanden kommer varje vecka från vissa lokaler, som dock är centrala för produktionen av basservice.
- Det överförda lokalbeståndet är delvis olämpligt för verksamheten.

### 2.4.1 Inomhusklimatet

En process för att lösa problemen med inomhusklimatet har utarbetats för Östra Nylands välfärdssområde. En processbeskrivning och anvisningar för hur man gör en anmälan om förhållanden finns på personalens intranät. En objektspecifik arbetsgrupp inrättas vid behov för att lösa svåra problem med inomhusklimatet. Dessutom har det fastställts att Östra Nylands välfärdssområde har en samordningsgrupp för frågor som gäller inomhusklimatet, vars syfte är att sprida information och förebygga svåra problem med inomhusklimatet.

## 2.5 Enkät om användartillfredsställelse

Som en del av kartläggningen av nuläget genomförde fastighetstjänsterna för personalen inom välfärdssområdet en enkät om användartillfredsställelse gällande lokalerna. Enkäten var den första i sitt slag och kunde besvaras på

---

27.11.2023

välifärdsområdets intranät 11–31.10.2023. Respondenterna ombads i enkäten att bedöma lokalerna numeriskt och med hjälp av öppna textfält.

Totalt 105 svar kom in inom utsatt tid. Respondenterna ombads bedöma enbart de lokaler där de huvudsakligen arbetar. Respondenterna utsåg i enkäten den lokal som deras bedömning gällde. Svar erhöles från sammanlagt 38 olika verksamhetsställen.

I genomsnitt fick lokalerna inom välifärdsområdet vitsordet 3,2 när respondenterna tillfrågades om hur bra lokalerna motsvarar deras behov på en skala från ett till fem (Bild 8). När antalet respondenter är relativt litet kan man inte dra långtgående slutsatser av enkätens resultat. Fastighetstjänsterna går igenom den respons som erhöles och i fortsättningen genomförs enkäten årligen.

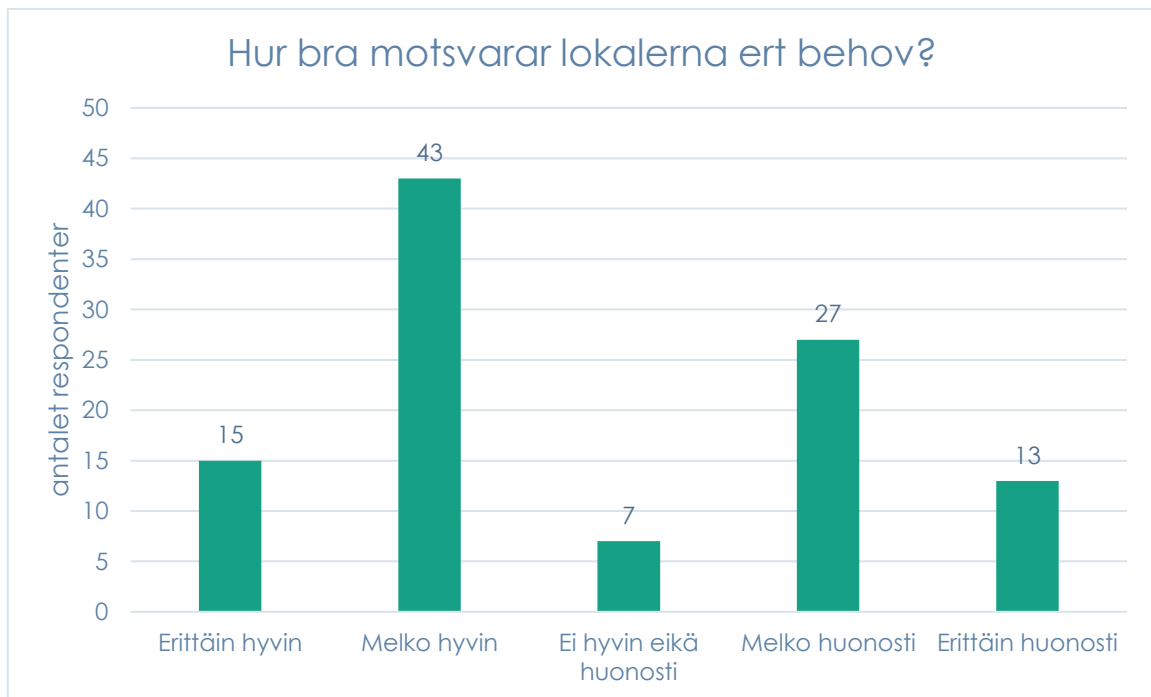


Bild 7 Hur bra motsvarar lokalerna ert behov?

## 2.6 Hyresavtal

### 2.6.1 Avtalens ursprung



27.11.2023

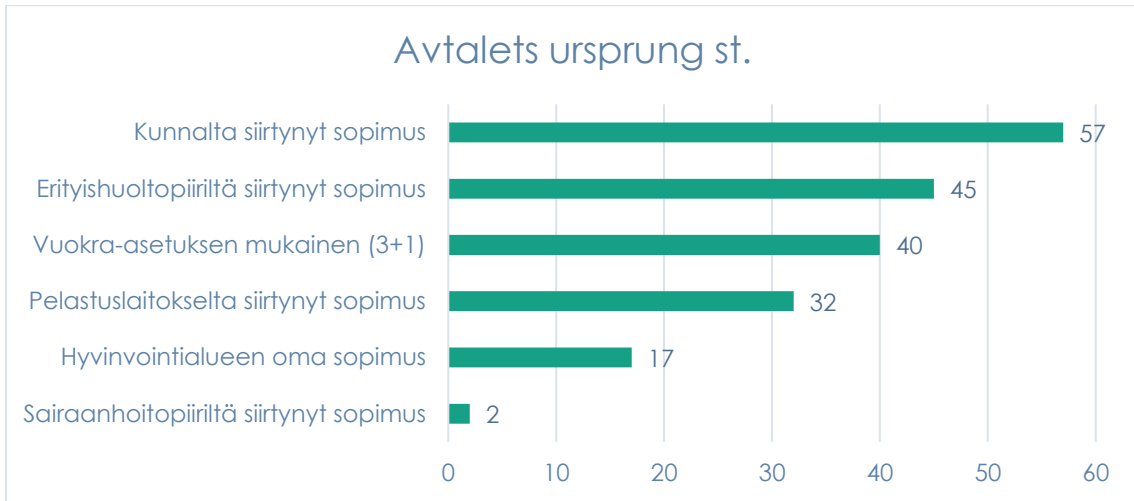


Bild 8 Avtalens ursprung 11/2023

27.11.2023

## Överförda avtal

Med överförda avtal avses sådana hyresavtal i anslutning till social- och hälsovårdsverksamhet eller räddningsverksamhet som kommunen, specialomsorgsdistriktet, räddningsverket eller sjukvårdsdistriktet har ingått med en tredje part före 1.1.2023. Dessa avtal överfördes som sådana till välfärdsområdena. Största delen av hyresavtalen för Östra Nylands välfärdsområde är överförda avtal.

### 3+1-avtal enligt hyresförordningen

Med 3+1-avtal enligt hyresförordningen avses hyresavtal mellan kommunen eller samkommunen och välfärdsområdet som har ingåtts i enlighet med statsrådets förordning om bestämmande av hyran för ett hyresavtal under övergångsperioden mellan kommunen och välfärdsområdet 2023–2026. Dessa avtal har trätt i kraft 1.1.2023 och gäller åtminstone till 31.12.2025. Dessutom har välfärdsområdet rätt att förlänga hyresavtalets giltighetstid med ett år genom att meddela kommunen om detta senast 12 månader innan hyresavtalets giltighetstid löper ut. Då upphör avtalet 31.12.2026.

I Östra Nylands välfärdsområde finns totalt 40 st. 3+1-avtal. En del av dessa avtal är så kallade samlingsavtal som omfattar flera än en byggnad. Avtalen upphör på det sätt som beskrivs ovan. Om välfärdsområdet vill fortsätta att vara hyresgäst, ska välfärdsområdet och hyresvärden förhandla om ett nytt hyresavtal för objektet i god tid innan avtalet upphör att gälla. De avtal som omförhandlas styrs inte via någon förordning, utan avtalsvillkoren kan förhandlas fritt.

I samband med omförhandlingen av tidsbegränsade 3+1-avtal bör man även överväga att anskaffa en lokal som man äger själv. På lång sikt är det billigare att man äger objektet och ett systematiskt underhåll av objektet omfattas av välfärdsområdets beslut. Om hyresavtalet förlängs på längre sikt för en viss tid, ska det i samarbete med fastighetsägaren förhandlas om de åtgärder, den omfattning, den kvalitetsnivå och den tidpunkt som hänför sig till servicen och underhållet, för att objektets skick ska motsvara verksamhetens behov och för att det ska vara hälsosamt och säkert att använda.

### Välfärdsområdets eget avtal

Med välfärdsområdets eget avtal avses det hyresavtal som välfärdsområdet ingått efter 1.1.2023. Efter 1.1.2023 har endast avtal som är nödvändiga för verksamheten ingåtts. I de lokaler som överförts från kommunerna och städerna har det till exempel inte funnits tillräckligt med lokaler för personalen inom förvaltningen, och en del av lokalerna har fungerat som tillfälliga lokaler för verksamheten, för att välfärdsområdet ska kunna fatta beslut om verksamhetslokalerna i enlighet med den egna riktlinjen. En del av personalen har över ett år arbetat i tillfälliga lokaler av denna typ och väntat på att

---

27.11.2023

välårsdsområdes verksamhet ska inledas och fortsättningsvis på organisationens riktlinjer för lokalernas omorganisering.

Fastighetstjänsternas personalresurs har i startskedet inte varit tillräcklig för att organisera lokalförändringar. Dessutom har fastighetstjänsterna inte haft tillgång till uppgifter om tidigare service- och underhållsåtgärder i lokalerna eller om att verksamheten arrangeras i tillfälliga lokaler.

### ARA-mellanhyresavtal

ARA-avtalen baserar sig på ARA-lagstiftningen, där grunderna för bestämmande av hyresvärdens hyra fastställs. Självkostnadsprincipen fungerar som hyresbestämninggrund. Inom välårsdsområdet finns det ARA-hyresavtal för 17 objekt, varav 14 objekt helt och hållet hyrs ut till välårsdsområdet. Bostäderna i dessa objekt uthyrs vidare enligt servicebehovet till invånarna inom välårsdsområdet. Hyresgästen för ARA-objektet ska följa ARA-anvisningarna. Bostadsbehovet, förmögenheten och inkomsterna är grunder för valet av boende. Ankomst- och förmögenhetsbeloppen har fastställts i ARA-lagstiftningen och ytterligare anvisningar har utfärdats i en separat guide för val av boende.

#### 2.6.2 Avtalens varaktighet

Merparten av välårsdsområdes hyresavtal är avtal som gäller tills vidare med en uppsägningstid på 1–12 månader. Utöver detta finns det 40 stycken 3+1-avtal enligt förordningen, som kan avslutas tidigast 31.12.2025.

De mest betydande hyresavtalen som varar över tio år presenteras i tabell 1.

Avtalets namn	Datum då avtalet upphör	Månadshyra, moms 0 %	Hyresvärd	Ursprung
<b>Sibbo, Brandslangen 3, Nya räddningsverket</b>	31.8.2043	56 805,00	Sibbo kommun	Välårsdsområdes eget avtal
<b>Borgå, Johannisbergsvägen 6, Servicehuset</b>	31.12.2039	25 572,54	Artun Palveluasunnot Oy	Avtal som överflyttats från kommunen
<b>Borgå, Ladusvalvägen 1, Svalåkerns servicehem</b>	31.12.2038	25 853,00	Kiinteistö Oy Rauhanlähde 1	Avtal som överflyttats från kommunen
<b>Borgå, Tarkmansvägen</b>	31.12.2035	30 656,00	Kiinteistö Oy Rauhanlähde 1	Avtal som överflyttats



27.11.2023

<b>8, Majbergets servicehem</b>				från kommunen
Borgå, Konstfabriksgatan , Familjecentret	31.12.2032	52 749,00	Specialplaceringsfon den Evli Vuokratuotto	Avtal som överflyttats från kommunen

*Tabell 1 De mest betydande hyresavtalen för över 10 år 11/2023*

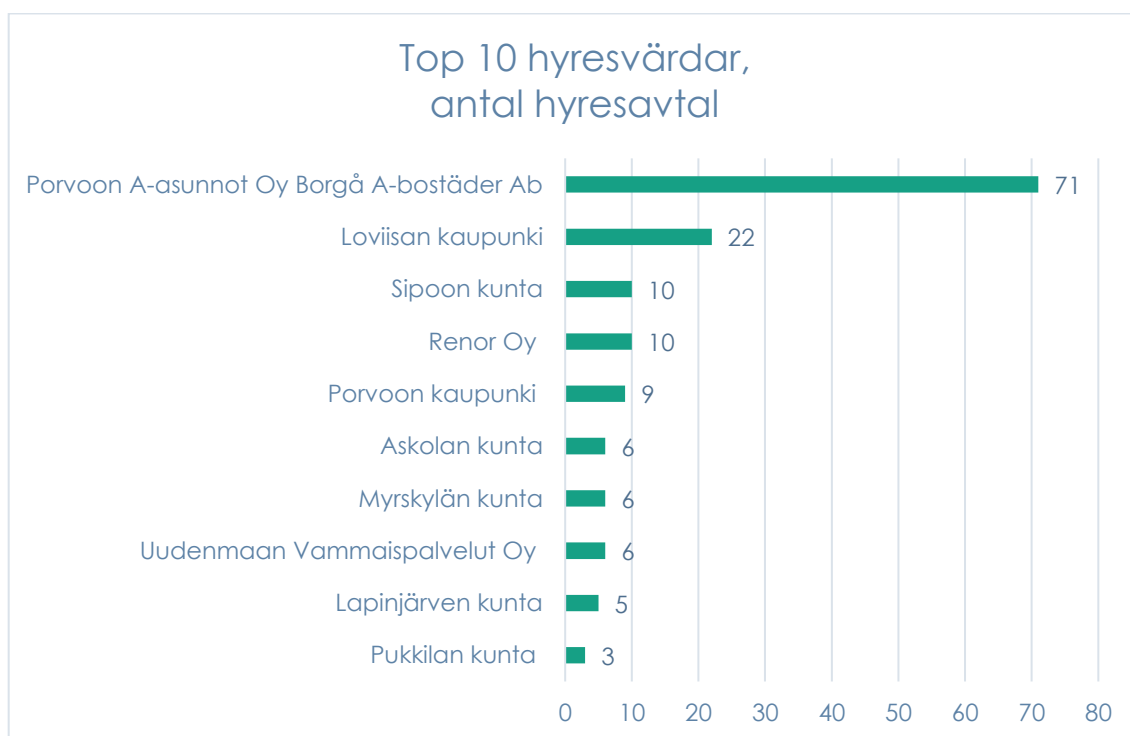


27.11.2023

### 2.6.3 Hyresvärdar

#### Antal hyresavtal

För tillfället (11/2023) har välfärdsområdet totalt cirka två hundra inhyrningsavtal, det vill säga ett avtal där välfärdsområdet hyr lokaler för sin egen verksamhet av kommuner eller privata hyresvärdar. Det finns cirka 50 olika hyresvärdar. Ett hyresavtal kan till exempel omfatta en liten bostads- eller affärslokal eller det kan vara fråga om ett så kallat samlingsavtal där till exempel flera brandstationsbyggnader hyrs ut i sin helhet med ett enda avtal.



Tabell 2 Top 10 hyresvärdar,

Antalsmässigt har välfärdsområdet flest hyresavtal (71 st.) med Borgå A-bostäder Ab, ett dotterbolag som i sin helhet ägs av Borgå stad, tabell 2. Avtalen är i regel hyresavtal för bostadslägenheter samt avtal mellan Äppelbackens och Brandbackens servicecenter. Välfärdsområdet hyr bostäder av Borgå A-bostäder och hyr dem vidare till sina kunder. Näst mest avtal har ingåtts med Lovisa stad (22 st.) och tredje mest med Sibbo kommun (10 st.).

Av de privata hyresvärdarna finns det mest avtal med Renor Oy. De lokaler som uthyrs av Renor Oy finns i WSOY-huset i Borgå och är affärs-/kontorslokaler, lokaler för socialt arbete för vuxna samt ungdomsstationen som öppnas 2024 på

27.11.2023

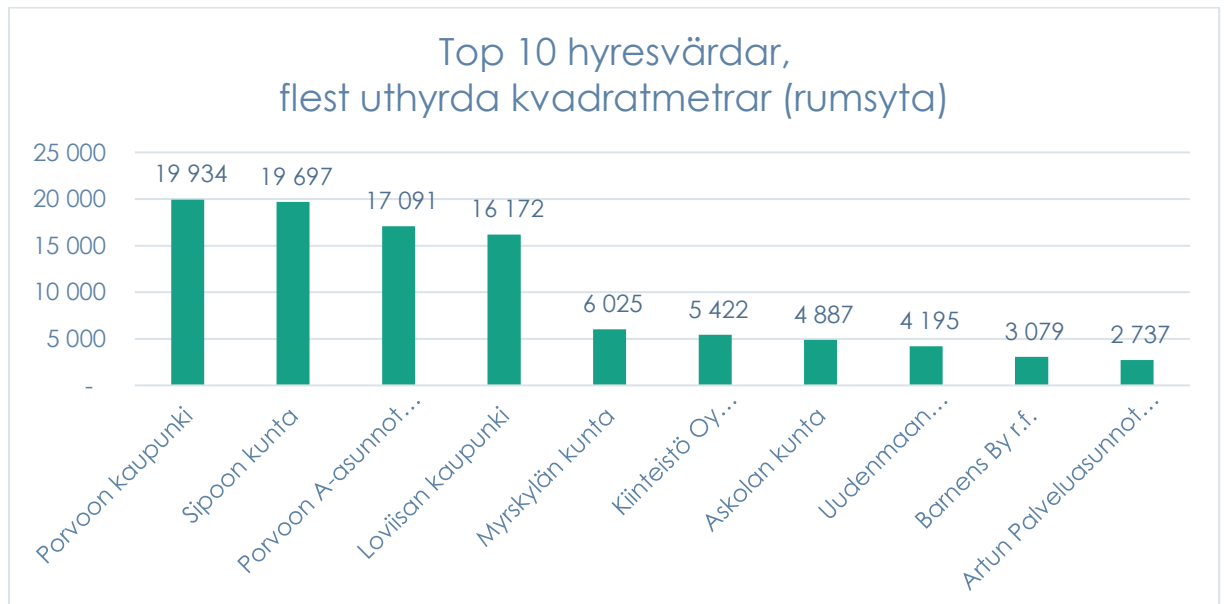
Mannerheimvägen 20 och Linnankoskigatan 32. År 2023 är den uthyrda arealen av Renor Oy cirka 2 250 m<sup>2</sup>.

Uudenmaan vammaispalvelut Oy är ett fastighetsbolag som ägs av Östra Nylands, Västra Nylands, Mellersta Nylands, Vanda och Kervo samt Egentliga Tavastlands och Päijänne-Tavastlands välfärdsområden. Egentliga Tavastlands välfärdsområde håller på att lösgöra sig från Uudenmaan vammaispalvelut Oy. Arealen som uthyrts via Uudenmaan vammaispalvelut Oy är cirka 4 200 m<sup>2</sup>. Uudenmaan vammaispalvelut Oy:s fastigheter äger en del av de objekt de uthyr och har delvis skaffat lokaler av andra fastighetsägare och hyrt vidare ut dem till välfärdsområdet.

### Flest hyrda kvadratmeter

För närvarande hyr välfärdsområdet i rumsyta mest lokaler av Borgå stad (ca 20 000 rum<sup>2</sup>) och näst mest av Sibbo kommun (ca 19 700 rum<sup>2</sup>), tabell 3. Det största enskilda objekt som hyrts av Borgå stad är hälsostationen i Näse (ca 10 500 rum<sup>2</sup>) och av Sibbo kommun social- och hälsostationen i Nickby (ca 8 300 rum<sup>2</sup>). Tredje mest hyrs lokaler av Borgå A-bostäder (ca 17 100 rum<sup>2</sup>).

Bostäderna i Borgå A-bostäder hyrs även ut via Uudenmaan vammaispalvelut Oy. Under Etavas tid skötte Uudenmaan vammaispalvelut Oy Etevas lokalförvaltning, varvid Uudenmaan vammaispalvelut Oy har hyrt ut lokaler för Etevas bruk via A-bostäderna. Vid årsskiftet överfördes ansvaret för avtalen till Östra Nylands välfärdsområde.



Tabell 3 Top 10 hyresvärdar, flest uthyrda kvadratmeter (rumsyta)

27.11.2023

## 2.7 Lokalkostnader

### Hyreskostnaderna är den mest betydande delen av lokalkostnaderna

Lokalkostnaderna för välfärdsområdet består av hyror, kostnader för underhåll, städning och förvaltning av fastigheter, personalkostnader, material, energi, vatten samt avskrivningar och finansieringskostnader.

Eftersom Östra Nylands välfärdsområde är verksamt i nästan enbart i hyreslokaler, utgör hyreskostnaderna den klart största delen av Östra Nylands lokalkostnader (Tabell 4). År 2023 betalar Östra Nyland hyror till ett belopp av uppskattningsvis 19,2 miljoner euro. Lokalkostnaderna 2023 beräknas totalt uppgå till 20,0 miljoner euro.

I Östra Nylands hyresavtal är hyrorna i regel bundna till levnadskostnadsindexet. Hyrorna stiger i och med att den allmänna kostnadsnivån stiger. År 2024 beräknas hyrorna vara cirka 2,2 miljoner euro högre än år 2023. Förhöjningen består av indexhöjningar och nya objekt, såsom räddningsstationen i Sibbo och lokalförändringar i handikappservicen och det sociala arbetet för vuxna.

Mn euro	Prognos 2023	Budget 2024
Hyreskostnader	19,2	21,4
Underhåll av objekten	0,0	0,5
El	0,2	0,3
Personalkostnader	0,2	0,3
Städning	0,1	0,1
Övriga lokalkostnader totalt	0,3	0,4
<b>Totalt</b>	<b>20,0</b>	<b>23,0</b>

Tabell 4 Prognosen för lokalkostnader 2023 och budgeten 2024

Även om välfärdsområdet i huvudsak fungerar i hyreslokaler, uppstår det också andra kostnader för objekten utöver hyran. Utöver hyrorna är de mest betydande utgifterna underhåll och städning av objekten samt elen till dem. Utöver dessa finns det andra mindre kostnadsbelopp, såsom vatten-, avfallshanterings- och bevakningskostnader. Summan av dessa övriga lokalkostnader uppskattas vara totalt 0,4 miljoner euro år 2024.

Fördelningen av kostnaderna för det objekt som hyrs ut mellan hyresvärden och hyresgästen fastställs i hyresavtalet. Östra Nyland, liksom andra välfärdsområden, har innehållsmässigt sinsemellan mycket olika hyresavtal.

I ett avtal om ren kapitaluthyrning betalar hyresvärden endast hyran och står själv för alla övriga kostnader (underhåll, städning, årliga reparationer etc.). I ett avtal om ren helhetsuthyrning betalar hyresgästen hyran för kapital och underhåll och hyresvärden står till exempel för ordnandet och kostnaderna för underhåll och städning. Ofta är hyresavtalen en mellanform mellan ett avtal om kapitaluthyrning och totaluthyrning.

27.11.2023

Hyrorna för ARA-objekten bestäms enligt självkostnadsprincipen. Hyresvärden och hyresgästen diskuterar tillsammans hur service- och underhållskostnaderna för objektet uppstår. Fastighetsägaren ska årligen lämna en redogörelse för de faktiska kostnaderna och om de betalda hyrorna inte motsvarar de faktiska kostnaderna utjämnas de under de följande åren.

Olika nödvändiga lokalförändringar vid verksamhetsförändring eller då det gäller arbetstagarnas säkerhet är en kostnadspost som inte kan definieras exakt i nuläget. Lokalförändringar bekostas i regel av lokalanvändaren. Finansieringen för dessa kan förhandlas fram med lokalägarna enligt olika modeller från ett engångsbelopp till en investeringshyra för en viss tid.

Historiska uppgifter om lokalerna finns inte att tillgå eftersom uppgifterna har blivit kvar hos kommunerna, städerna och samkommunerna. Husens historiska uppgifter om bland annat service- och underhållsåtgärder samt deras omfattning är inte kända på ett täckande sätt hos fastighetstjänsterna, vilket innebär att det inte är möjligt att göra upp långsiktiga planer på basis av tidigare uppgifter. Fastighetstjänsterna ska samla information från olika källor för att utreda planernas och lokalernas skick. Under 2024 ska byggnadernas skick utredas för att man i avtalen om fortsatt hyrning av lokaler ska kunna ta ställning till upprätthållandet av lokalerna. Om lokalerna anskaffas för eget bruk, ska man noggrant känna till lokalernas service- och underhållshistorik som grund för fastställandet av det tekniska värdet.

I hyresavtalen ingår delvis inte el-, vatten-, värme- eller avfallskostnader i hyran. Sådana avtal har ingåtts på den fria marknaden, som inte är bunden av kommunernas och välfärdsområdets förordning om uthyrning. Dessa kostnader har inte beaktats i utarbetandet av budgeten för 2023. Eftersom heltäckande historiska uppgifter inte finns att tillgå gällande kostnaderna i fråga har budgeten för 2024 utarbetats endast utifrån uppgifterna för de 6 första månaderna. De faktiska kostnaderna för lokalerna fås först när utfallsuppgifterna registreras i bokföringen, varefter kostnaderna kan budgeteras noggrannare.

### **Östra Nylands lokalkostnader vs. övriga välfärdsområden**

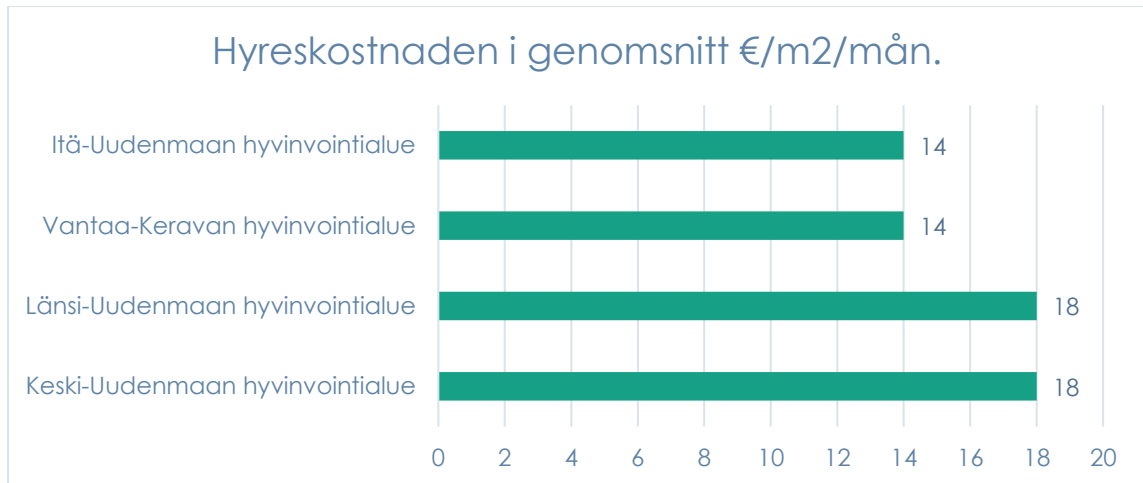
Landskapens lokalcentral har uppskattat att lokalkostnaderna inom välfärdsområdena utan personalkostnader år 2023 i genomsnitt är ca 10 procent av välfärdsområdenas omkostnader. I Östra Nyland är motsvarande siffra cirka 5 procent.

I Östra Nyland är hyreskostnaden per hyrd kvadrat i månaden för tillfället cirka 14 euro (Bild 10). Detta är lika mycket som i Vanda-Kervo välfärdsområde och klart mindre än i övriga välfärdsområden inom Nylands område. Skillnaden jämfört med andra välfärdsområden förklaras av skicket och åldern på de lokaler som används

---

27.11.2023

av Östra Nyland. Kapitaluthyrning av föråldrade lokaler och lokaler i dåligt skick är lägre än kapitaluthyrning för moderna och nyare lokaler.



Figur 9 Den genomsnittliga hyreskostnaden beräknad på de faktiska hyreskostnaderna för januari-juli och antalet hyrda kvadratmetrar. Källor: Lokaldatatjänsten Modulo vid Landskapens lokalcentral 30.9.2023 och granskaforvaltningen.fi 9/2023. Siffrorna innehåller en viss osäkerhet, eftersom alla kommuner inte har fakturerat alla hyror före 07/2022.

27.11.2023

### 3 BEDÖMNING AV LOKALBEHOV

Den sektorspecifika bedömningen av lokalbehovet har sammanställts av diskussioner med branschernas representanter.

#### 3.1 Familje- och socialtjänster

##### **Tjänster för personer med funktionsnedsättning**

Det mest betydande lokalbeståndet inom familje- och socialtjänsterna är handikappservicens hyreslokaler. Handikappservicens lokalbestånd har överförs från Etevas och Kårkullas avtal. Cirka 15 000 m<sup>2</sup> används av handikappservicen.

Lokalbeståndet består av förvaltningens lokaler, som under 2024 överförs till Teknikbågen 1, Borgå. De administrativa lokalerna för Borgå stads handikappservice har i årtal funnits vid Äppelbackens servicecenter, där lokalerna inte har varit ändamålsenliga för arbetstagarnas arbete och mottagande av kunder. Dessutom har Kårkulla och Etevas förvaltning haft lokaler som slås samman till en större helhet i och med de nya lokalerna.

Dagverksamhet inom handikappservicen finns för närvarande i flera olika lokaler, eftersom verksamheten ska ordnas för finsk- och svenskspråkiga i egna lokaler. Dessutom bör minderåriga och myndiga vara i egna lokaler. Dagverksamhetens lokaler kräver särskilda krav bland annat i fråga om hinderfrihet, toaletter och tillgänglighet. Hinderfrihet är inte enbart hinderfrihet i fråga om rörelse, utan det finns även krav i fråga om akustik, ytmaterial och belysning. Dessutom medför olika skador och sjukdomar utmaningar för klienternas beteende, varvid särskild uppmärksamhet ska fästas vid material, lokaler och arbetstagarnas säkerhet i lokalerna.

Lokalerna för dagverksamheten inom handikappservicen ska i framtiden granskas och omorganiseras för att verksamheten ska finnas i ändamålsenliga lokaler och att lokalerna ska kunna användas effektivt. När lokalerna är utspridda vid flera olika verksamhetsenheter uppstår ineffektivitet i användningen av personalresurserna för verksamheten. Genom att kombinera bland annat dagverksamhet och kortvarig vård i samma lokal kan lokalerna användas effektivare och personalresurserna bättre inriktas på verksamhetens kvalitet.

Inom Borgå området fungerar dagverksamheten i äldre lokaler som inte till alla delar motsvarar verksamhetsarrangemanget på behörigt sätt. Våren 2023 tvingades man stänga en lokal på grund av ett utmanande inomhusluftproblem.

I Askola finns det inga lokaler för ordnande av dagverksamhet. I början av året har man ordnat dagverksamhet i Askolas kommunägda lokaler på



27.11.2023

Linnankoskivägen 49. På våren inträffade en omfattande vattenskada i lokalerna och de är nu ur bruk. Tillfälliga lokaler har ordnats vid servicecentret i Mäntyrinne och man har försökt hitta ersättande lokaler i det befintliga lokalbeståndet. Det har inte hittats sådana lokaler som lämpar sig för verksamheten, så man har med hjälp av leasingavtal kartlagt ersättande lokaler som en volymentelementlösning. Kommunen har anvisat mark som lämpar sig för volymentelement nära boendeservicecentralen.

Dag- och arbetsverksamhet ordnas i Borgå på:

- Johannisbergsvägen 31
- Ågatan 15
- Industrivägen 20 A
- Industrivägen 21

Dessutom ordnas dagverksamhet vid Utterbäcks boendeenhet.

På Witterbergsgatan färdigställs 2026 ett objekt för A-bostäderna där det kommer att finnas servicebostäder för 10 personer med funktionsnedsättning. Detta kommer att underlätta situationen i fråga om boendeservicen, men kommer inte i sin helhet att lösa de utmaningar som finns i handikappservicens boendeservice. I och med de nya lokalerna avstår vi inom Nylands handikappservice från två boendeenheter som inte längre är ändamålsenliga och som har anmälts om inomhusluftproblem. Enligt syn är det inte tekniskt-ekonomiskt lönsamt att renovera objekten så att de motsvarar dagens krav på boende för specialboende.

Handikappservicen har en boendeenhet i Sibbo samt dagverksamhet i Lovisa. I fråga om dessa lokaler gjordes inga ändringar på kort sikt.

Tjänster för personer med funktionsnedsättning		
<b>Rumsyta (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	15 000	rum2
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	2,5	Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum2</b>	13,9	Euro/rum2/mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Ökar	Ändringarna i lagen om handikappservicen påverkar planeringen av lokalbehovet

**Tjänster för barn, ungdomar och familjer**

---

27.11.2023

Rådgivnings- och barnfamiljetjänster erbjuds i kommuner och städer i samband med hälsostationerna i Lovisa, Sibbo, Pukkila, Askola och Mörskom.

Familjecentret (Konstfabrikgatan 4, Borgå) erbjuder rådgivnings- och barnskyddstjänster samt medicinsk rehabilitering för barn. Lokalerna är rätt nya och ändamålsenliga för ordnande av verksamhet. Avtalet om lokalerna har överförts från Borgå stad. Den senaste uppdateringen av avtalet har utförts 23.5.2018 och avtalets giltighetstid är ca 15 år. I familjecentret är lokalerna delvis tränga för det nuvarande antalet anställda, men lösningen i fråga om lokalerna är utmanande att genomföra via omorganisering. När utvecklingen av välfärdsområdets invånarprofil granskas på längre sikt kommer antalet minderåriga att minska i området, varvid antalet kunder antas sjunka i framtiden. Kraven i lagstiftningen/ändringarna i dimensioneringen av antalet arbetstagare bör dock beaktas.

Lokalerna i anslutning till skol- och studerandehälsovården finns i anslutning av skolor och läroanstalter. Det är i regel fråga om enstaka lokaler eller några lokaler i skolor och läroanstalter. Skolhälsovården har en större lokalhelhet i Borgå på Linnankoskigatan 37, vars avtal är ett 3+1-avtal enligt förordningen. Lokalbehovet inom skol- och studerandevården är en splittrad helhet och utmaningen är att det i alla skolor inte finns lokaler som lämpar sig för behovet och som medför en utmaning för de personer som omfattas av servicen.

Tjänster för barn, ungdomar och familjer		
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	9 400	rum2
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	2,5	Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum2</b>	22,2	Euro/rum2/mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Minskar	

### Socialtjänster för personer i arbetsför ålder

Socialtjänster för personer i arbetsför ålder har getts i flera olika lokaler i WSOY-huset i Borgå. Antalet anställda har vuxit efter att välfärdsområdet bildades och en del av arbetstagarna arbetar i tillfälliga lokaler. Behovet av lokaler inom socialtjänsterna kartlades våren 2023 och man beslutade att kombinera funktionerna till en större helhet, varvid olika tjänster kan tillhandahållas så heltäckande som möjligt från ett serviceställe. Ytterligare effektiviseras samarbetet mellan olika enheter.



27.11.2023

Planeringen av nya lokaler gjordes sommaren 2023 och ett avtal om nya lokaler ingicks hösten 2023. Lokalerna förväntas bli färdiga 06/2024. Man har försökt planera de nya lokalerna så att de blir anpassningsbara och beakta hybridarbetet. För att lokalerna ska kunna tas i bruk krävs det också att man i välfärdsområdet investerar i inventarier i budgeten för 2024.

Inom andra kommuners område har det inte ansetts finnas behov av ändringar i lokalerna i fråga om verksamheten.

Lokalerna i boendeenheten i Koivula (1 738 rum<sup>2</sup>) har varit underutnyttjade i flera år, eftersom lokalerna inte motsvarar förändringen av kundprofilen. Lokalerna är planerade för gruppboende, vilket inte motsvarar dagens behov. Lokalerna borde vara inkvarterings- eller bostadslägenheter för en person. Ytterligare finns det säkerhetsbrister i utrymmena i fråga om personalen.

Planeringen av lokaländringar så att de motsvarar verksamhetsbehovet har inletts hösten 2023 vid boendeenheten i Koivula. Ändringsarbetet i lokalerna är nödvändigt för att man ska kunna svara på klientprofilens utmaningar och förbättra arbetstagarnas säkerhet.

<b>Socialtjänster för personer i arbetsför ålder</b>	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	2 200 rum <sup>2</sup>
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	0,5 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum<sup>2</sup></b>	18,9 euro/ rum <sup>2</sup> /mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Ökar Ändringarna i lagstiftningen kan påverka lokalbehovet



27.11.2023

## Mentalvårds-, missbrukar- och boendetjänster

Mentalvårds-, missbrukar- och boendetjänster	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	3 300 rum <sup>2</sup>
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	0,7 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum<sup>2</sup></b>	17,7 euro/ rum <sup>2</sup> /mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Förblir oförändrad

### 3.2 Tjänster för äldre

I Östra Nylands välfärdsområde kommer antalet äldre att öka betydligt under de kommande åren. Detta medför ett behov för fastighetstjänsterna att utöka lokalerna på grund av den ökade åldersgruppen, om den egna tjänsteproduktionen fortsätter på nuvarande nivå. Uppskattningsvis behövs en ny enhet för intensifierat stödboende för äldre på 2020-talet. På basis av diskussionerna med Borgå stad har det preliminärt planerats mark för en sådan boendeenhet, om Östra Nylands välfärdsområde behöver inrätta enheten.

Tjänster för äldre tillhandahålls delvis i särskilt utmanande lokaler där dagens krav inte uppfylls i fråga om dimensioneringen av utrymmena. En del av lokalerna är i tekniskt dåligt skick, och det har uppstått en reparationsskuld. Det är nödvändigt att bedöma lokalernas lämplighet för framtida verksamhetsbehov och göra ändringar i lokalarrangemangen för att servicen ska kunna tillhandahållas i hälsosamma, säkra och ändamålsenliga lokaler. När det gäller lokaländringar ska kostnaderna bedömas i förhållande till totalrenoveringen och nybygget med emellanåt ett beaktande av påverkan av underhållskostnaderna på lång sikt.

När det gäller äldre servicen är det en utmaning att ha tillgång till arbetstagare, varvid moderna och trivsamma lokaler, som logistiskt sett är lättillgängliga, blir ett lockbete och en hållningsfaktor då välfärdsområdet strävar efter att rekrytera och hålla personalen i arbete inom tjänsterna för äldre. Trivsamma och ändamålsenliga lokaler upprätthåller för sin del orken i arbetet.

I och med att befolkningen åldras och antalet äldre ökar kommer behovet av olika tjänster som stöder hemmaboendet att öka. När personalstyrkan och olika digitala tjänster samt distanstjänster ökar, ökar även behovet av lokaler.



27.11.2023

Nuvarande lokaler och deras egenskaper kommer inte att motsvara de kommande årens behov, utan det kommer att finnas behov av nya behovsenliga lokaler. I synnerhet distanstjänster och digitala tjänster kommer att behöva ändamålsenliga lokaler för ordnande av verksamhet.

<b>Boendetjänster för äldre</b>	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	40 900 rum2
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	7,9 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum2</b>	16,1 Euro/rum2/mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Ökar

#### Tjänster som stöder boende hemma

<b>Tjänster som stöder boende hemma</b>	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	1 100 rum2
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	0,3 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum2</b>	22,7 Euro/rum2/mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Ökar

#### Hemvårdstjänster

<b>Hemvårdstjänster</b>	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	1 700 rum2
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	0,3 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum2</b>	14,7 Euro/rum2/mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Ökar

27.11.2023

### 3.3 Gemensamma hälsovårdstjänster

Det finns hälsostationer i varje stad och kommun inom välfärdsområdet. Omfattningen av och tillgången till tjänsterna varierar dock regionalt betydligt. De största hälsostationerna finns i Borgå, Lovisa och Nickby i Sibbo. I mars 2023 öppnades i Söderkulla i Sibbo en hälsostation som har varit öppen en del av veckan. Tillgången på personal har i betydande grad försvårat inledandet av verksamheten vid hälsostationen.

Tillgången till hälsotjänster och lokalbeståndets skick ska granskas i fråga om hälsostationer på lång sikt. Lokalernas skick och ändamålsenlighet för ordnande av verksamhet ska granskas kritiskt. Ändamålsenliga, hälsosamma och säkra lokaler ska vara tillgängliga för arbetstagarna på lika villkor inom området. Enheter av tillräckligt stor storlek är betydelsefulla för arbetsgemenskapen, varvid deras sårbarhet under frånvaro och semestertiden inte är kritisk i fråga om en person. Verksamhetens kvalitet är stabilare och lokalförvaltningen effektivare när verksamheterna har centraliserats.

I och med att hälsostationstjänsterna centraliseras bör man i fråga om boendekoncentrationerna fortfarande hitta nya verksamhetsmodeller för tjänsternas tillgänglighet, för att man med en låg tröskel på lika villkor ska kunna få tillgång till tjänsterna. Detta förutsätter samarbete mellan olika sektorer samt en bedömning av verkningsfullheten och kostnaderna i fråga om olika former av tjänsteproduktion.

Målet är att minska hälsocentralsjukhustjänster och hitta sätten att producera tjänsterna så att tjänsterna finns tillgängliga i personens hem. Detta förutsätter att verksamhetssätten ändras och att efterfrågan på tjänster och hjälpmedel som produceras hemma ökar för att tillräckligt stöd ska kunna ordnas. När det gäller hälsocentralsjukhustjänster ska lokalerna granskas under granskningsperioden i samarbete med verksamheten.

Behovet av medicinsk rehabilitering ökar för att invånarna i välfärdsområdet ska kunna stödjas i sin egen vardag och för att förebygga och förkorta behovet av tyngre tjänster. När befolkningen åldras kommer behovet av medicinska rehabiliterings tjänster att öka, vilket också kommer att synas som ett behov av fastighetstjänster att bedöma verksamhetens lokalbehov i slutet av årtiondet.

När det gäller mun- och tandvården finns det inga förändringar i lokalbehovet under granskningsperioden utifrån den nuvarande informationen. När det gäller hälsostationen i Näse finns det utmaningar i lokalerna, men i framtiden möjliggör det nya välfärdscentret moderna och ändamålsenliga lokaler för verksamheten inom mun- och tandvården. I Söderkulla i Sibbo ordnas mun- och tandvård i en liten enhet som ytterligare ska granskas på kort sikt.



27.11.2023

### Hälsostationstjänster

<b>Hälsostationstjänster</b>	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	7 600 rum <sup>2</sup>
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	1,8 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum<sup>2</sup></b>	19,7 euro/ rum <sup>2</sup> /mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Minskar

### Munhälsovården

<b>Munhälsovården</b>	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	3 500 rum <sup>2</sup>
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	0,8 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum<sup>2</sup></b>	19,0 euro/ rum <sup>2</sup> /mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Förblir oförändrad

### Hälsocentralsjukhustjänster

<b>Hälsocentralsjukhustjänster</b>	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	6 600 rum <sup>2</sup>
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	1,4 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum<sup>2</sup></b>	17,7 euro/ rum <sup>2</sup> /mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Minskar

27.11.2023

## Medicinska rehabiliteringens tjänster

Medicinska rehabiliteringens tjänster	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	3 300 rum <sup>2</sup>
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	0,8 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum<sup>2</sup></b>	20,2 euro/ rum <sup>2</sup> /mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Ökar

### 3.4 Räddningsväsendet

Räddningsväsendet har behov av att förnya och omplacera sig inom Östra Nylands välfärdsområde på 2020-talet. Lokalbeståndet i räddningsväsendets byggnader varierar. De största lokalutmaningarna hänför sig till lokalerna inom FBK-verksamheten, där en del av lokalerna har betydande brister och eftersatt underhåll.

En ny räddningsstation blev färdig i Sibbo hösten 2023. Räddningsstationen i Borgå blev färdig 2004 och räddningsstationen i Lovisa blir färdig hösten 2025, då den gamla räddningsstationen i Lovisa upphör att vara i drift. Räddningsstationen i Askola färdigställdes 2015, i Pukkila 1991, i Mörskom 1999 och i Lappträsk 2022.

På grund av utvidgningen av området finns det behov av att inrätta en ny räddningsstation med en enhet för prehospital akutsjukvård i Söderkulla. I fråga om Borgå är det ändamålsenligt att ersätta FBK:s lokaler i Hindhår med nya lokaler. Mot slutet av decenniet bör behovet av en räddningsstation öster om Borgå bedömas, om utvecklingen av området fortsätter enligt prognoserna.

Räddningsverkets servicenätverk regleras av lagstiftningen, varvid räddningsväsendet i och med att städerna och kommunerna utvidgas, när arbetsplatsområdena ökar, ska nå området i de tider som anges i lagen. Det ska bedrivas ett förutseende samarbete med städerna och kommunerna för att de tjänster som lagen föreskriver ska kunna produceras i takt med att städerna och kommunerna vidareutvecklas.

27.11.2023

Räddningsväsendet	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	13 400 rum2
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	2,4 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum2</b>	14,6 Euro/rum2/mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	Förblir oförändrad

### 3.5 Koncern- och strategitjänster

Koncern- och strategitjänsterna är verksamma vid flera olika verksamhetsställen. I huvudsak finns förvaltningen i Borgå i WSOY-huset som har lokaler i tre olika våningar. Dessutom finns lokaler i hälsostationen i Lovisa, Sockengården i Sibbo och i Teknikbågens lokaler. Lokalerna för koncern- strategitjänsterna är underdimensionerade i förhållande till antalet anställda, eftersom målet är att utnyttja flexibla lokalarrangemang och erbjuda möjlighet till distansarbete i uppgifter där det är möjligt. Underdimensioneringen av lokalerna utmanar dock att utföra arbetet enligt syftet, och det finns inte tillräckligt med till exempel mötes- och förhandlingslokaler.

Demokratitjänsterna omfattas av koncern- och strategitjänster. Man har strävat efter att hitta skäliga arbetslokaler för nämnderna, regionala myndigheterna och fullmäktige, men i framtiden är det ändamålsenligt att omorganisera dessa lokaler.

Lokalbehovet inom förvaltningen bör granskas under 2024 och man bör försöka hitta en lösning för att ersätta de nuvarande lokalerna med ändamålsenligare lokaler. Det har dock inte reserverats någon budget för lokaländringar och den ekonomiska situationen möjliggör inte betydande investeringar för dem. Utmaningarna i fråga om icke-fungerande lokaler minskar dock trivseln i arbetet och försämrar arbetets effektivitet. Distansarbete ska vara ett alternativ i det administrativa arbetet och inte ett val som styrs på grund av brist på lokaler.

Östra Nylands välfärdsområde har inget centraliserat arkiv. I kommunernas och städernas lokaler är arkivmaterialet splittrat i många olika lokaler. Under granskningsperioden ska arkivering ordnas centraliserat i området.

Måltidstjänsterna producerar föda i kök som ursprungligen endast har dimensionerats för att producera måltider för byggnaden i fråga. För



27.11.2023

närvarande tillverkar köket måltider för flera enheter. Utrymmena motsvarar inte verksamhetsbehovet. Östra Nylands välfärdsområde har inget centralkök där måltider kan tillverkas för enheterna. Östra Nylands välfärdsområde har ett kritiskt behov av ett centralkök för att måltidstjänsterna ska kunna producera ändamålsenlig näring för verksamheten. För närvarande finns det en mycket stor risk för att måltider inte kan tillverkas eller att verksamheten avbryts på grund av utmaningar.

<b>Koncern- och strategitjänster</b>	
<b>Totala kvadratmeter (inkl. gemensamma utrymmen såsom korridorer)</b>	3 200 rum2
<b>Lokalkostnader BUDJ. 2024</b>	0,8 Mn euro/år
<b>Lokalkostnad/rum2</b>	20,8 Euro/rum2/mån.
<b>Uppskattning av förändringen i lokalbehovet före 2030</b>	ökar



27.11.2023

## 4 ANALYS AV VERKSAMHETSMILJÖN

### 4.1 Befolkningsutvecklingen i Östra Nyland

#### 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>

Tabell 5 Den uppskattade förändringen i invånarantalet i Östra Nylands välfärdsområde från 2020 till 2040. Källa: Statistikcentralens befolkningsprognos

Utvecklingen av befolkningens mängden i Östra Nylands välfärdsområde är måttligt ökande. Statistikcentralens, kommunernas och städernas prognoser skiljer sig något från varandra. Enligt kommunernas och städernas syn kommer befolkningens mängden i synnerhet i Sibbo och Borgå att öka mer än Statistikcentralens prognoser. Denna trend är starkt förknippad med kommunernas och städernas strategiska riktlinjer bland annat i fråga om planläggning och tillhandahållande av tjänster. I fråga om Askola, Pukkila, Mörskom, Lappträsk och Lovisa ser man enligt prognoserna en minskning av befolkningens mängden och en kraftig förändring i förhållande till ökningen av antalet äldre i förhållande till andra åldersgrupper.

När befolkningen åldras kommer behovet av olika social- och hälsovårdstjänster att öka. Särskilt ur de äldres perspektiv ska särskild uppmärksamhet fästas vid tillgången till närservice i en omvälvning där tjänsterna starkt digitaliseras och förs till distanstjänster. I övergångsskedet bör man finna lösningar som skapar en bro mellan närservice samt digitala tjänster och distanstjänster. Övergångstiden kommer att vara flera år. Avsikten är att koncentrera tjänsterna till större enheter för att resurserna ska kunna riktas till tjänsteproduktionen.

27.11.2023

## 4.2 Planläggning

Planläggningen styr var samhällets olika funktioner placeras i kommunerna och städerna. Kommunerna och städerna ansvarar för planläggningen, det vill säga i sista hand beslutar kommunerna och städerna i sina allmänna planer och detaljplaner vilka funktioner som kan placeras på vilken tomt eller byggnad.

Tidigare har kommunerna och städerna ansvarat för både planläggningen och ordnandet av social- och hälsovårdsverksamheten samt räddningsverksamheten. Man kan därför tänka sig att beaktandet av social- och hälsovårdsverksamhetens samt räddningsverksamhetens behov till exempel i nya bostadsområden har varit mer linjärt. I sista hand har samma kommunorganisation ansvarat för både social- och hälsovårdsverksamheten samt räddningsverksamheten och planläggningen. Nu ansvarar välfärdsområdet för social - och hälsovårdsväsendets och räddningsväsendets servicenätverk och dess utveckling, men välfärdsområdet kan inte själv planlägga tomter för sin verksamhet. I fortsättningen ska välfärdsområdena kunna reagera om kommunen eller staden planerar till exempel ett stort område för verksamhet med hög risk. Ett sådant här nytt område kan till och med kräva att en ny räddningsstation inrättas.

För att framtidens behov ska kunna förutses och tillgodoses bör välfärdsområdena och kommunerna bygga upp praxis för att social- och hälsovårdstjänsternas och räddningsväsendets behov också i fortsättningen ska beaktas i planläggningen.

För närvarande finns det ännu inga etablerade sätt för hur välfärdsområdena samarbetar med kommunerna i planläggningen, men det är uppenbart att samarbete måste bedrivas. Det är också bra att identifiera att välfärdsområdet i fråga om planläggningen i viss mån ska samarbeta med alla kommuner i området. I fråga om Östra Nylands välfärdsområde har man identifierat att planläggningssamarbetet är väsentligt i synnerhet med de största kommunerna i området så som Borgå, Sibbo och Lovisa.

Välfärdsområdet ska säkerställa att kommunernas planläggning motsvarar behoven i dess framtida servicenät. Framtida planlägningsbehov ska kunna förutses långt in i framtiden, eftersom planlägningsprocesserna vanligtvis pågår i flera år. I bild 11 har planlägningsprocessen och dess varaktighet beskrivits närmare på allmän nivå.

---

27.11.2023



Bild 10 Planläggning och områdesanvändning

Källa: <https://www.ymparisto.fi/sv/byggda-miljon/planlaggning-och-omradesanvandning>

## 4.3 Fastighetsmarknadsöversikt

### Efter toppåren är det mycket lugnt på fastighetshandelsmarknaden

Efter finanskrisen har den finländska professionella fastighetsinvesteringsmarknaden vuxit under hela 2010-talet och fastighetshandeln har varit rekordartat stor. Den professionella fastighetsinvesteringsmarknaden i Finland 2022 var nästan 97 miljarder euro, medan den 2010 var omkring 40 miljarder euro. Marknaden för fastighetsinvesteringar har under ett decennium lockat investerare till följd av högre avkastning än många andra investeringsobjekt.

Definitionsmässigt alla lokaler där välfärdsområdena fungerar är *samhällsfastigheter*. Med samhällsfastigheter avses fastigheter där offentliga tjänster produceras, såsom hälso- och sjukvård, äldreomsorg eller räddningsväsendets tjänster. Under de senaste åren har såväl inhemska som utländska professionella fastighetsinvestorer varit intresserade av samhällsfastigheter, och år 2022 ökade samhällsfastigheternas andel av Finlands professionella fastighetsinvesteringsmarknad till tio procent. Handeln med samhällsfastigheter uppgick 2022 till rekordartade 1,6 miljarder euro. Det rekordartade talet förklaras delvis av att flera städer 2022 sålde sina social- och hälsovårds- samt räddningsfastigheter till investerare som en del av beredelserna inför välfärdsreformen.

27.11.2023

År 2023 har varit rekordartat lugnt på den finländska fastighetsinvesteringmarknaden. De snabba räntehöjningarna och de skärpta finansmarknaderna har lamslagit handeln. Köparna och försäljarna har haft mycket olika åsikter om prissättningen. Kraven på nettoavkastningen av fastighetsinvesteringarna minskade länge, men nedgången vände uppåt mot slutet av 2022.

Välfärdsområdena är dock fortfarande intressanta hyresgäster för investerare, eftersom välfärdsområdena ur investerarens perspektiv är hyresbetalare med låg risk. Det är dock bra att identifiera att investerarnas avkastningskrav ökar i och med att räntorna stiger och att det för närvarande finns färre aktiva investerare på marknaden än tidigare, vilket i sig även kan höja avkastningskraven.

*Källa: KTI Marknadsöversikt våren 2023*

---

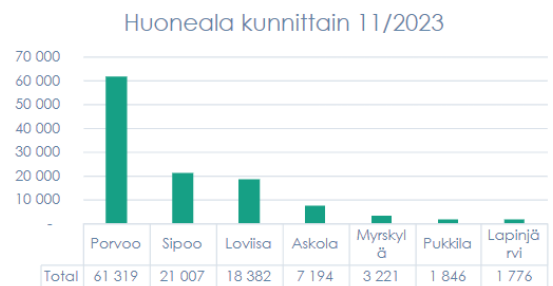
27.11.2023

## 5 SLUTSATSER

### 5.1 Lokalbeståndets särdrag

- 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
  - Vuokratustannukset 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 De viktigaste utmaningarna/riskerna med lokalbeståndet

- Branscherna har inte en tillräcklig uppfattning om sitt framtida behov av lokaler för att lokalbeståndet ska kunna ordnas på det sätt som är effektivast med tanke på ekonomi och verksamhet.
- Delvis gammalt och funktionellt svagt utrymme, där det även problem med inomhusluften ingår. Ställvis uppfyller inte lokalerna ens de lagenliga kriterierna.
- 40 hyresavtal (3+1-avtal) upphör 31.12.2025, om inget görs åt avtalen.
- Man verkar enbart i hyreslokaler, enligt vilket sätt man säkerställer att de strategiskt viktiga utrymmena även i fortsättningen är tillgängliga?
- Investeringsbehov vs. tillräckligheten av lånefullmakter
- Överflödiga lokaler finns i praktiken inte, varvid lokalkostnader inte kan minskas genom att minska på utrymmen. Dessutom kräver det nuvarande lokalbeståndet utveckling av framtida behov.
- Hyrorna höjs årligen i enlighet med indexvillkoren i hyresavtalet.
- Fastighetstjänsternas tillräckliga personalresurser (t.ex. omförhandling av 3+1-avtal och kommande lokalprojekt)

Byggnadernas rumsyta enligt besittningsform

