

PÄIJÄT-HÄMEEN HYVINVOINTIALUEEN TOIMITILAOHJELMA

2025–2036

12.12.2024



Päijät-Hämeen
hyvinvointialue

Sisällys

1	Toimitilaohjelman viitekehys.....	3
2	Toimitilavisio ja tavoitteet.....	4
3	Toimitilahallinnan kehittämisperiaatteet ja -linjaukset.....	4
3.1	Toimitilakokonaisuuden johtaminen	5
3.2	Toimitilojen ylläpito ja kehittäminen	7
3.3	Palvelustrategia ja pelastustoimen palvelutasopäätös.....	9
3.4	Toimitilojen hankinta	10
3.5	Toimitilojen kunnossapito	11
3.6	Toimitiloista luopuminen.....	11
4	Tilakustannukset ja niiden hallinta.....	12
5	Toimitilojen tunnusluvut ja mittarit.....	13

1 Toimitilaohjelman viitekehys

Päijät-Hämeen hyvinvointialue aloitti toimintansa 1.1.2023 kansallisen hyvinvointialueuudistuksen myötä. Hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvat Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palvelut. Maantieteellisesti hyvinvointialueen järjestämisvastuun piiriin kuuluvat Lahti, Hollola, Heinola, Orimattila, Asikkala, Iitti, Kärkölä, Sysmä, Padasjoki ja Hartola. Entisen Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän toiminta-alueelta Myrskylän ja Pukkilan palvelujen järjestämisvastuu siirtyi Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle, Heinolan ja Sysmän osalta vastuu siirtyi hyvinvointialueelle. Lisäksi kaikkien kuntien koulukuraattorit ja -psykologit siirtyivät hyvinvointialueen työntekijöiksi. Ympäristöterveydenhuolto siirtyi kuntien vastattavaksi. Pelastuslaitos liittyi hyvinvointialueeseen valmiiksi maakunnallisena toimijana. Toimitilaohjelmaa on valmisteltu alustavasti hyvinvointialueiden valmistelun myötä ja sen käynnistämisen jälkeen vuonna 2023.

Hyvinvointialueen valmistelussa 2022 Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle jäi omaksi kiinteistöksi Päijät-Hämeen keskussairaala, Toimistorakennus ja henkilöstön virkistyskäytössä oleva Ylläksen mökki. Sen lisäksi valmistelutyön myötä pelastustoimen palo- ja pelastusasemat ostettiin kuntien kanssa yhteisesti sopien tasearvolla Asikkalasta, Hartolasta, Heinolasta, Hollolasta, Iitistä, Kärkölästä, Orimattilasta, Padasjoelta ja Sysmästä. Lahden paloasemat eivät olleet myynnissä tasearvolla. Kunnilta siirtyi mittava määrä erilaisia sosiaali- ja terveystalouden tuotantoon ja tiloihin liittyviä vuokrasopimuksia. Hyvinvointialueelle uusia vuokrasopimuksia solmittiin mm. oppilashuoltoon liittyen sekä yksityisten omistajien omistamiin palveluverkon tarpeeseen perustuviin kiinteistöihin.

Toimitilaohjelma tukee Päijät-Hämeen hyvinvointialueen strategian linjauksia toimitilojen käytön ja kehittämisen osalta tavoitteena ”**vaikuttavat, kustannustehokkaat ja saavutettavat palvelut sekä erinomainen asiakaskokemus**”. Hyvinvointialueen talouden tasapainottaminen ja sopeuttaminen vaikuttaa merkittävästi kiinteistö- ja toimitilajohtamisen kautta toimitilakustannuksiin. Toimitilaohjelma on hyvinvointialueen pitkän ajan tahdon ilmaisu siitä, mitä kiinteistöjä ja toimitiloja se haluaa omistaa tai vuokrata ja mihin tarkoituksiin ja millä tavoin se haluaa niitä ylläpitää ja käyttää. Kiinteistöillä ja toimitiloilla sekä niihin liittyvillä strategisilla linjauksilla on merkittävä vaikutus hyvinvointialueen ydintoiminnoille.

Toimitilaohjelma huomioi sosiaali- ja terveydenhuollon toiminnoille ja tiloille asettamat tavoitteet ja suositukset omistajatahoja mahdollisimman tasapuolisesti kohdellen sekä hyvinvointialueen johdon linjaukset sosiaali- ja terveydenhuoltotyötä tukevan työympäristön kehittämisestä hyvinvointialueen brändiä vahvistaen. Tavoitteena on systemaattisesti johdetut ja toiminnan tarpeisiin vastaavat tilat. Hyvinvointialueen koko palveluverkko kattaa sosiaali- ja terveystalouden lisäksi erilaiset asumispalveluyksiköt, pelastusasemat ja sosiaalitoimen palvelupisteet. Palveluverkon tarvitsemat tilat ensisijaisesti vuokrataan edellyttäen, että tilat ovat kustannustehokkaita, toiminallisesti tarkoituksenmukaisia, kunnoltaan laadukkaita ja sijaitsevat tarkoituksenmukaisesti.

Hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palvelutuotanto on laajaa ja erilaisten palveluiden tuottaminen edellyttää erilaisia toimitiloja ja toimitilajärjestelyjä. Päijät-Hämeen alueen väestökehitys ja ikärakenteen voimakas muutos, erilaiset poliittiset linjaukset ja yhteisöllisen asumisen toimipisteiden voimakas lisäys sekä turvallisuuteen liittyvä varautuminen vaikuttavat hyvinvointialueen palveluverkkoon ja toimitilaratkaisuihin. Toimitilaohjelmassa erilaiset palvelut on jaettu toimintolähtöisesti eri palvelusegmenteiksi, jotka vastaavat tällä hetkellä olemassa olevia toimialueita pois lukien hallinnolliset tilat, joita käsitellään yhtenä segmenttinä. Toimitilaohjelman laatimiseen tavoitteena on:



Systemaattisesti johdetut ja toiminnan tarpeisiin vastaavat tilat



Saada kaikki osapuolet (hyvinvointialueen johto, valtuutetut, käyttäjät jne.) sitoutumaan yhteisiin tavoitteisiin



Varmistaa strateginen, kustannustehokas ja käyttäjälähtöinen toimitilajohtaminen



Tunnistaa toimialojen toimintaympäristöstä nousevat keskeisimmät teemat, seuraamalla aktiivisesti tunnuslukuja ja mittareita



Helpottaa toimitilatulosalueen päivittäistä tekemistä linjaamalla toimintatavoista ja periaatteista



Vahvistaa toiminnan läpinäkyvyyttä ja hyvää hallintotapaa

2 Toimitilavisio ja tavoitteet

Toimitilavisio

Systemaattisesti johdetut ja toiminnan tarpeisiin vastaavat tilat

Hyvinvointialueen toimitiloihin ja toimitilaverkkoon liittyen

- kokonaisuutta johdetaan keskitetysti ajantasaiseen ja laadukkaaseen tietoon perustuen sekä asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan tunnuslukujen ja mittareiden kautta
- toimitilat ovat henkilöstölle terveelliset, turvalliset ja tukevat uusien työnteon mallien käyttöönottoa sekä vastaavat käytettävyydeltään tiloille asetettuja vaatimuksia
- toimitilat ovat asiakkaille mm. helposti saavutettavat, esteettömät
- hyvinvointialueen palvelutuotannon ja -järjestelmän turvaamisen kannalta keskeiset toimitilat kuten keskussairaalakampus ja pelastusasemat ovat hyvinvointialueen omistuksessa
- hyvinvointialue harjoittaa aktiivista kiinteistöpolitiikkaa tehostamalla tilan käyttöä sekä tiivistämällä ja jalostamalla tilakantaa uusia toimintamalleja hyödyntäen
- hyvinvointialueen toimitilakokonaisuutta johdetaan ja hoidetaan kustannustehokkaasti
- tilaratkaisuissa huomioidaan kestävä kehitys ja ympäristönäkökohdat.

3 Toimitilahallinnan kehittämisperiaatteet ja -linjaukset

Päijät-Hämeen hyvinvointialueen hallinnon ja toiminnan järjestämisessä sekä päätöksenteko- ja kokousmenettelyssä noudatetaan hallintosäännön määräyksiä, ellei laissa toisin säädetä. Hyvinvointialueen aluevaltuusto hyväksyi maaliskuussa 2022 hallintosäännön, joka sisältää hyvinvointialueen toiminnan, talouden ja hallinnon käynnistämisen kannalta välttämättömät määräykset.

Hyvinvointialueen toiminta johdetaan aluevaltuuston hyväksymän hyvinvointialuestrategian mukaisesti kokonaisuutena.

Aluehallitus johtaa hyvinvointialueen toimintaa, hallintoa ja taloutta. Aluehallitus vastaa hyvinvointialueen toiminnan yhteensovittamisesta ja omistajaohjauksesta sekä hyvinvointialueen henkilöstöpolitiikasta ja huolehtii hyvinvointialueen sisäisestä valvonnasta, riskienhallinnan ja sopimushallinnan järjestämisestä. Aluehallitus hyväksyi hyvinvointialueen palvelustrategian, jossa määritetään keskeiset tavoitteet ja periaatteet sosiaali- ja terveyspalvelujen järjestämiselle ja tuottamiselle huomioiden päijäthämäläisten palvelutarpeet. Palvelustrategian sisältöä ohjaavat laki hyvinvointialueesta 611/2021, laki sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä 612/2021, valtioneuvoston joka neljäs vuosi vahvistamat sosiaali- ja terveydenhuollon strategiset valtakunnalliset tavoitteet sekä hyvinvointialuestrategian linjaukset.

Päijät-Hämeen hyvinvointialueen hallintosääntö, palvelustrategia, pelastustoimen palvelutasopäätös ja talousarvio ohjaavat kiinteistö- ja toimitilajohtamista. Päivittäistä operatiivista toimintaa toimitilojen osalta ohjaa tukipalveluiden toimitilat tulosalue. Palvelustrategia määrittää yhdessä pelastustoimen palvelutasopäätöksen ja hyvinvointialueen talousarvion ja -suunnitelman kanssa hyvinvointialuestrategiassa esitettyä sisältöä. Lisäksi strategiakokonaisuutta täydentävät keskeiset toimintaohjelmat sekä operatiivisen tason asiakirjat. Alla Hyvinvointialueen strategiakartta kuvassa 1.



Kuva 1. Päijät-Hämeen hyvinvointialueen strategiakokonaisuuden muodostuminen keskeisten dokumenttien näkökulmasta (ns. Strategiakartta).

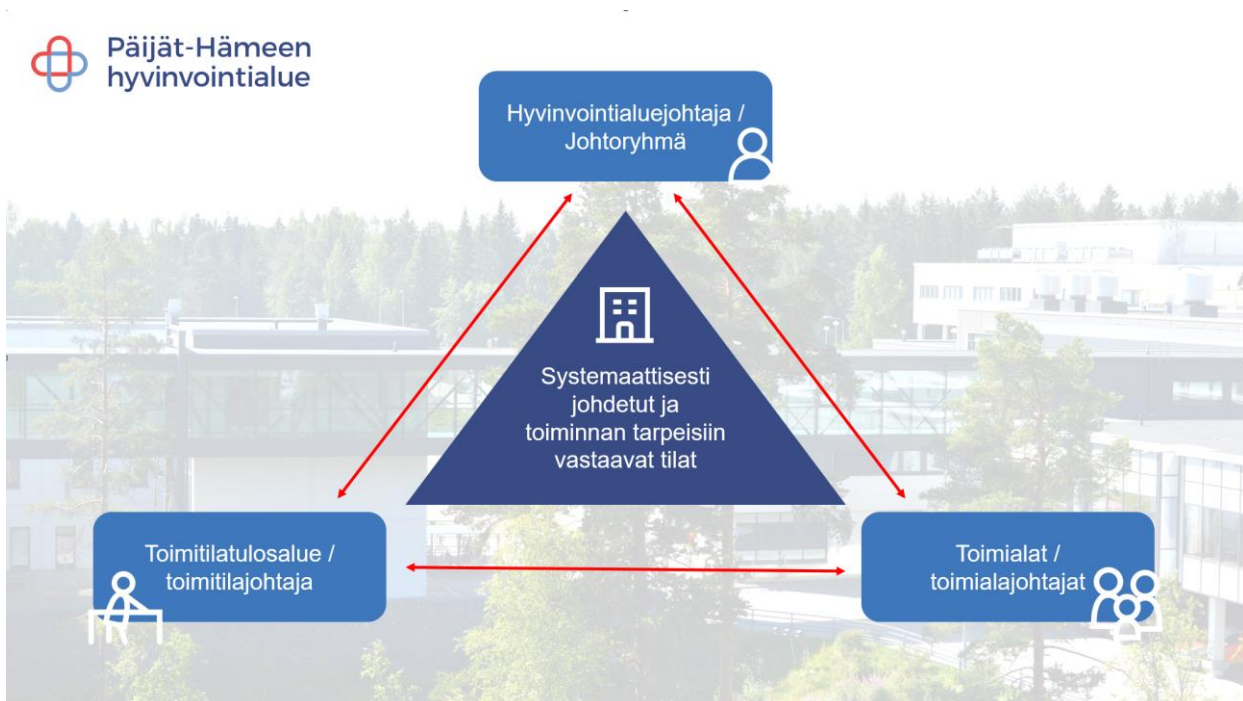
3.1 Toimitilakokonaisuuden johtaminen

Toimitilojen hallinnointi ja koordinointi on keskitetty Toimitilat tulosalueelle toimitilajohtajalle. Palveluverkkoa keskitetään ja tiivistetään palvelusegmenttien välisellä yhteistyöllä mm. modernisoimalla sairaalakampusta, yhdistämällä palvelupisteitä pelastustoimen sekä muiden palvelusegmenttien välillä, toteuttamalla sote-keskushankkeita sekä uudistamalla toimintaa ja tiloja. Eri palvelusegmenttien ja mahdollisesti kolmannen osapuolen toimitiloja kerätään "saman katon alle" tilankäyttöä tehostaen huomioiden palvelusegmenttikohteisesti palvelutarve-ennusteet ja muut toimintaan vaikuttavat megatrendit kuten alueen väestön ikärakenne.

Em. keskittäminen ja tiivistäminen, tilojen hallinta ja toimitilajohtaminen, edellyttävät ajantasaista ja luotettavaa tietoa tiloista, niiden käytöstä, käytettävyydestä ja kustannuksista. Tältä osin toimitilatulosalue hyödyntää Maakuntien tilakeskus Oy:n valtakunnallisesti kehittämää tilahallintajärjestelmää, joka mahdollistaa mm.

- tilojen kohdentamisen sisäisille ja ulkoisille käyttäjille reaaliajassa sekä tilatehokkuuden arvioinnin
- tilakustannusten kohdentamisen sisäisille ja ulkoisille käyttäjille aiheuttamisperiaatteen mukaisesti
- tilan käyttötarkoitus- ja turvallisuusluokittelun sekä kuntoluokituksen
- reaaliaikaisen tilaseurannan ja -raportoinnin
- palvelusegmenttien itsenäisen tilakannan seuraamisen
- valtakunnallisen tilavertailun hyvinvointialueiden välillä.

Ajantasainen ja luotettava tilatieto mahdollistaa tiedolla johtamisen ja toimitilamuutosten hallinnan sekä hyvinvointialueen johdon, palvelusegmenttien että toimitilajohtajan ja toimitilapalveluiden osalta vastuujako:



Kuva 2. Toimitilakokonaisuuden vastuujako

Hyvinvointialuejohtaja/Johtoryhmä

- määrittelee hyvinvointialueen strategiset painopisteet ja kehittämiskohteet toimitilojen osalta
- määrittelee talousarvion kautta kehyksen ja resurssit palvelusegmenttien toiminnan kehittämiseksi ja priorisoinnille
- vastaa, että palvelusegmenteillä ja toimitilapalveluilla on riittävät toimintaedellytykset toimitilaohjelman toteuttamiseen.

Toimitilatulosalue/toimitilajohtaja

- johtaa ja hallinnoi hyvinvointialueen toimitilakokonaisuutta ja toimitilahankkeita
- vastaa yhdessä toimialajohtajien kanssa hyvinvointialueen palveluverkkosuunnittelusta ja saavutettavuus selvitysten laadinnasta sen osana
- seuraa toimialojen megatrendien kehittymistä ja huomioi niiden vaikutukset toimitilasuunnitelmiin suhteessa toimitilatarjontaan ja toimitilojen PTS suunnitelmiin sekä kokoaa ja priorisoi esitykset hyvinvointialueen muutosjohtamista tukevaksi toteutussuunnitelmaksi
- yhteensovittaa kokonaisuudessa ja hankkeissa palvelusegmenttien tilatarpeet
- valmistelee kaikki keskeiset toimitiloihin liittyvät päätösesitykset ja sopimukset
- vastaa tilasopimusten ja -tiedon ajantasaisuudesta
- vastaa kiinteistöomaisuuden arvon säilymisestä.

Toimialat / toimialajohtajat

- vastaa muutosajureiden ja megatrendien vaikutusten arvioinnin huomioimisesta palvelusegmenttinsä olemassa oleviin ja tuleviin tilatarpeisiin sekä on yhteydessä toimitilajohtajaan hyvissä ajoin
- vastaa oman palvelutuotantonsa sekä siihen liittyvän tilankäytön kehittämisestä hyvinvointialueen linjausten mukaisesti
- tiedottaa toimitilapalveluita tilamuutostarpeista, jotka toimialajohtaja tarvittaessa priorisoi toimialansa osalta
- vastaa oman toimintansa kehittämisen vaikutuksista tilankäyttöön ja muutoksiin tilatarpeissa huomioiden esim. vuokrakauden pituuteen
- vastaa uusien tilatarvepyyntöjen sisällöstä, määrästä ja tiloille asetettavista toiminnallisista vaatimuksista sekä tarpeiden esittämisestä oikea-aikaisesti
- vastaa, että toimialan käytössä ei ole tarpeettomia tiloja, vapautuvien tilojen ja irtisanottavien vuokraohteiden oikea-aikaisesta ilmoittamisesta
- vastaa toimitilajohtajan ohjauksessa tarveselvityksen tekemisestä sekä kustannushyötyanalyysin tarvitsemien toiminnallisten tietojen tuottamisesta oheispalvelut huomioiden
- vastaa varautumisen tai poikkeustilanteen aikaisen tilatarpeiden määrittelystä
- toimii oman toimialansa käyttäjäasiantuntijana tilahankkeissa
- toimii talotyöryhmässä oman toimialansa/tulosalueensa käyttäjän edustajana.

3.2 Toimitilojen ylläpito ja kehittäminen

Hyvinvointialueen käytössä olevat toimitilat osana laadukasta palveluverkkoa pysyvät toimivana, kun niitä johdetaan ja kehitetään pitkäjänteisesti palvelusegmenteille asetetuista ja niiden tunnistamista tavoitteista lähtien megatrendit huomioiden. Tämän saavuttamiseksi

- varmistamme tilojen oikean tarpeita vastaavan määrän, laajuuden ja kohdistamisen niin, että linjaukset tilojen sijainnista, käytöstä ja varustelusta tehdään tulevaisuuspainotteisesti hyvinvointialueen kokonaisuena huomioiden
- toimitiloissa painotetaan muuntojoustavia konseptiratkaisuja, joissa huomioidaan tilojen joustavuus ja käytettävyys tarvittaessa eri palvelusegmenttien tarpeisiin
- hyödynnämme sekä olemassa olevien että uusien kohteiden muutostilanteessa toimipistekohtaisia talotyöryhmiä johdon tukena
- toimitilaratkaisuilla tuetaan mm. henkilöstöohjelman toteutusta; turvallinen työympäristö, hyvinvoiva henkilöstö, tyytyväinen asiakaskunta ja uusien työnteon mallien käyttöönoton tukeminen
- henkilöstön osallistumisella varmistamme, että valitut ratkaisut huomioivat tiloihin suunnitellun toiminnan luonteen sekä tilan asettamat reunaehdot. Mitoitamme omistettujen kiinteistöjen ylläpidon tason siten, että hyvinvointialueen kiinteistöomaisuuden arvo säilyy ja palvelusegmenttien käytössä on terveelliset ja turvalliset tilat. Terveellisyys- ja turvallisuusvaatimus kattaa myös vuokratut toimitilat.

Palveluverkon ja toimitilojen kehittämisen myötä tavoittelemme suurempia keskitettyjä yksiköitä vähentämällä toimipisteitä ja -paikkojen määrää.

Hyvinvointialueen toimintaa kehitetään tukeutuen Päijät-Hämeen keskussairaala kampukseen, alueellisiin sote- ja perhekeskuksiin sekä pelastustoiminnan toimipisteisiin.

Hyvinvointialueen toimipaikkojen lukumäärää vähennetään noin 10 % vuoteen 2036 mennessä keskittämällä palveluverkkoa suurempiin yksiköihin ja hyödyntämällä digipalveluiden kehittymistä.

Hyvinvointialueen toimitilojen neliömäärä laskee noin 15 % keskussairaala kampuksen ulkopuolella vuoden 2023 tasosta vuoteen 2036 mennessä ottamalla käyttöön uusia etä- ja digipalveluja sekä hyödyntämällä liikkuvia palveluja ja lisäämällä yhteiskäyttöistä toimitilaa.

Toimitiloihin liittyvä kestävä ja ilmastokuormaa vähentävä työympäristön kehittäminen on osa hyvinvointialueen vastuullista ja innostavaa johtamista.

Toimitilojen kehittämisessä painotamme päälinjoina

- asiakas- ja sidosryhmäkokemusta sekä työntekijöiden käyttäjäkokemusta
- tilojen käytettävyyttä
 - toimivuus
 - saavutettavuus
 - kunto
 - esteettömyys
 - olosuhteet
 - viihtyisyys

- tilatehokkuutta, tilojen muunneltavuutta ja monikäyttöisyyttä
- tilakustannusten hallintaa
- terveellisyttä ja turvallisuutta
- ympäristöä ja kestävää kehitystä.

Toimitilojen kehittämisessä haemme tapauskohtaisesti optimaalisen tilaratkaisun palveluverkon toimivuus huomioiden. Tavoitteena on oikea määrä mahdollisimman monikäyttöistä ja muuntojoustavaa tilaa oikeassa paikassa niin, että tilojen saavutettavuus ja käyttö ovat helppoa sekä tehokasta niin asiakkaiden kuin henkilökunnan kannalta.

Hyödynnämme kehittämisessä viimeisintä saatavilla olevaa tietoa ja osaamista. Asiakasraadit ja henkilöstö osallistuvat kehittämiseen sekä johto on sitoutunut uusien ratkaisujen hyödyntämiseen.

3.3 Palvelustrategia ja pelastustoimen palvelutasopäätös

Hyvinvointialueella on oltava strategia (laki hyvinvointialueesta 41 §), jossa aluevaltuusto päättää hyvinvointialueen toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Hyvinvointialueen strategiassa tulee ottaa huomioon:

- 1) asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen hyvinvointialueen tehtävälalla;
- 2) palvelujen järjestämistä ja tuottamista koskevat strategiset linjaukset;
- 3) hyvinvointialueen tehtäviä koskevissa laeissa säädetyt palvelutavoitteet;
- 4) omistajapolitiikka;
- 5) henkilöstöpolitiikka;
- 6) asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet.

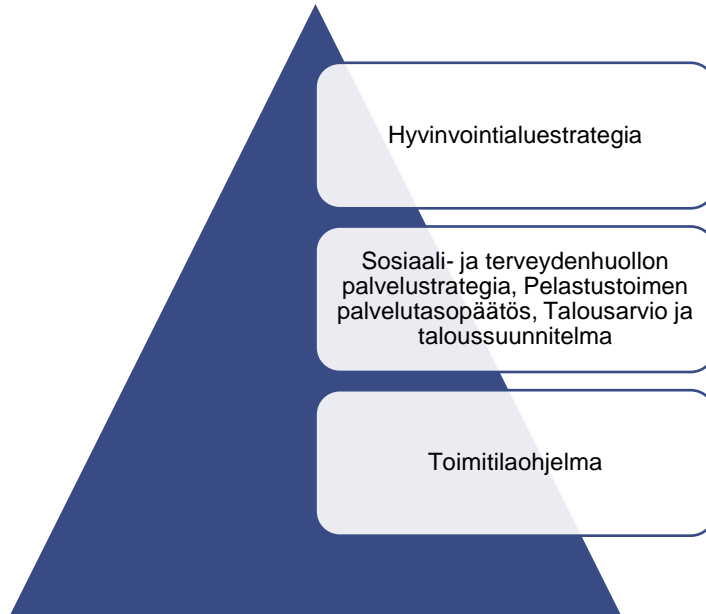
Hyvinvointialuestrategia on ylin alueen toimintaa ohjaava asiakirja.

Hyvinvointialueen on laadittava taloutensa ja toimintansa suunnittelua ja johtamista varten sosiaali- ja terveydenhuollon palvelustrategia (laki sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä 11 §) osana hyvinvointialuestrategiaa. Palvelustrategiassa on otettava huomioon 22 §:ssä tarkoitetut sosiaali- ja terveydenhuollon valtakunnalliset tavoitteet.

Aluevaltuusto päättää pelastustoimen palvelutasosta (laki pelastustoimen järjestämisestä 6 §). Palvelutasopäätöstä tehtäessä on otettava huomioon kansallisesti merkittävät riskit, selvitettävä alueella esiintyvät uhkat ja arvioitava niistä aiheutuvat riskit sekä määriteltävä toiminnan tavoitteet, käytettävät voimavarat, tuotettavat palvelut ja niiden taso. Palvelutasopäätöstä tehtäessä on otettava huomioon myös 8 §:ssä tarkoitetut valtioneuvoston vahvistamat valtakunnalliset strategiset tavoitteet.

Toimitilaohjelman valmistelua ja toteutusta ohjaavat ylempiasteiset strategiat. Näiden strategioiden linjauksien vaikutukset huomioidaan toimitilaohjelmassa. Toimitilaohjelmassa kuvataan ko. strategioiden keskeiset teemat soveltuvin osin ja poimitaan siitä erikseen ne linjaukset, joilla on merkitystä valmisteilla olevan toimitilaohjelman kannalta. On selvää, että ylitason strategiat eivät aina suoraan kuvaa

toimitiloihin ja kiinteistöihin liittyviä linjauksia ja tavoitteita vaan ne joudutaan johtamaan niistä. Alla olevassa kuvassa 3 on kuvattu strategioiden hierarkkista asemaa Maakuntien tilakeskus Oy:n kuvion pohjalta.



Kuva 3. Toimitilaohjelmaa ohjaavat hyvinvointialueen strategiat (Maakuntien tilakeskus, 2023).

3.4 Toimitilojen hankinta

Hyvinvointialueen palvelusegmenttien käytössä olevat tilat ovat hyvinvointialueen hallinnassa joko omistettuna tai vuokrasopimuksen kautta. Hyvinvointialue voi pitkäaikaiseen tarpeeseen sekä oman palvelutuotannon turvaamiseksi hankkia ja rakentaa tiloja omistukseensa. Tilatarpeet, joiden tarvetta hyvinvointialueen käytössä ei voida ennustaa pitkälle tulevaisuuteen hankitaan vuokraamalla.

Toimitilojen hankinta perustuu tarveselvityksen ja kustannushyötyarvion pohjalta tehtyyn tilahankintapäätökseen rakentamalla, ostamalla tai vuokraamalla. Päätökset sitoumuksista tehdään hallintosäännön ja muiden määräysten mukaisesti.

Hyvinvointialueesta annetun lain 15.1 §:n mukaan valtioneuvosto päättää vuosittain valtiovarainministeriön esityksestä hyvinvointialueen tilikausittaisen valtuuden määrästä pitkäaikaisen lainan ottamiseksi. Hyvinvointialue saa ottaa lainaa päätöksen mukaisen määrän lain 16 §:ssä tarkoitetun investointisuunnitelman mukaisten investointien rahoittamiseksi.

Hyvinvointialueen omistamien toimitilojen rakentaminen toteutetaan hyvinvointialueen rakennuttamisohjeen mukaisesti. Vuokrattujen toimitilojen vuokrasopimukset laaditaan hyvinvointialueen vuokrausohjeiden mukaisesti tilavaatimukset täyttävän kohteen osalta tilakustannuksiltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tilavaihtoehdon osalta.

Tarveselvityksen laatimisesta ja tilatarpeen määrittämisestä sisältäen käyttäjäpalvelut vastaa segmenttivetoinen hanketyöryhmä. Tilapäisissä yksittäisissä toimistotilatarpeissa hyödynnämme myös toimistohotellityyppisiä palveluita ja etätyön mahdollisuuksia.

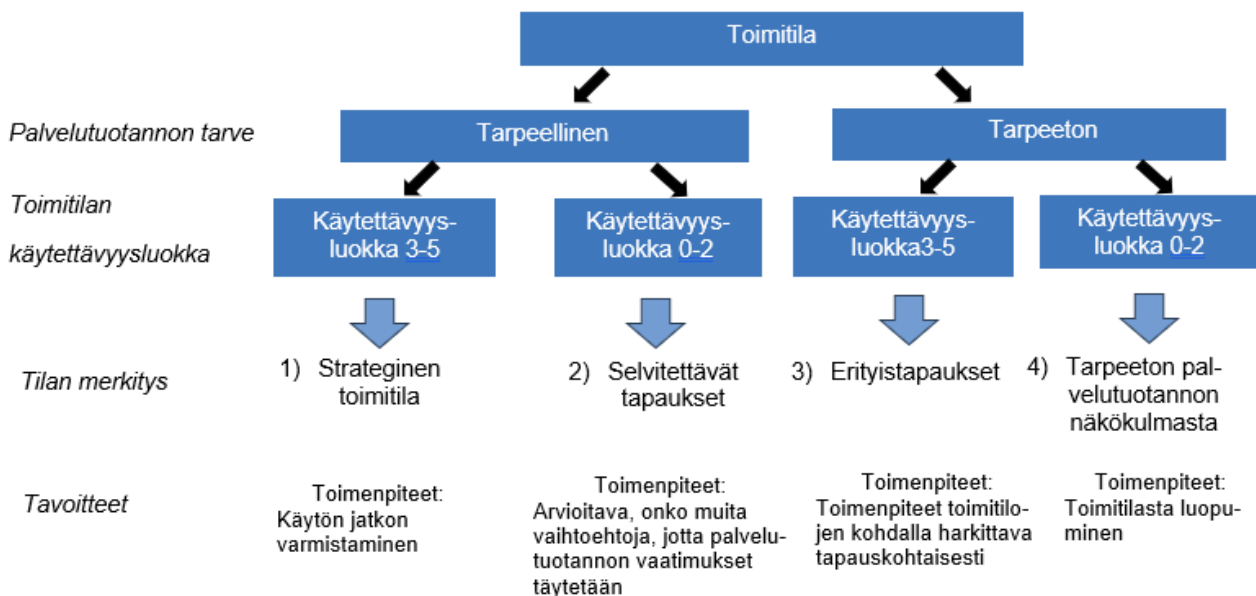
3.5 Toimitilojen kunnossapito

Toimitilat tulosalue kunnossapitää omistettuja kiinteistöjä oman asiantuntemuksen ja tarvittavan ostopalvelun kautta. Toimitilat ylläpitää ja kehittää omien kiinteistöjen osalta lakisääteistä huoltokirjajärjestelmää. Omistettujen kiinteistöjen osalta tehdään myös pitkän tähtäimen suunnitelmat ja kunnossapitotoimet. Kunnossapitotoimet tulee olla oikein ajoitetut säännöllisin väliajoin tehtävän arvion avulla. Samalla huolehditaan kiinteistön arvosta, sen teknisestä kunnosta ja energiatehokkuudesta. Kuntoarvion perusteella laaditaan PTS-suunnitelma, jossa tuodaan esille toimenpiteiden suositeltava toteutusvuosi, kustannusennuste ja pääjärjestelmänimikkeille kuntoluokka.

Toimitilat tulosalue tekee vastuullista yhteistyötä vuokranantajien kanssa toimitilojen tarkoituksenmukaisuuden ja tilojen kunnossapitovelvollisuuksien toteuttamisista.

3.6 Toimitiloista luopuminen

Kiinteistöistä ja toimitiloista luovuttaessa noudatetaan Päijät-Hämeen hyvinvointialueen hallintosääntöä ja hankintaohjeistusta. Toimitilojen strateginen luokittelu auttaa arvioimaan, mitä toimitiloja on tarve jatkossa käyttää. Strategisen luokittelun kriteerit huomioivat kaksi asiaa: onko toimitila palvelujen järjestämiselle tarpeellinen ja mikä on toimitilan käytettävyyssuokitus (kuva 4).



Kuva 4. Toimitilojen strategisen käytettävyyssuokittelun kriteerit

Strategisen luokittelun toteuttaminen toimitilojen osalta on yksi toimitilaohjelman keskeistä toimenpiteistä vuosina 2024–2025.

Palvelusegmenteillä ja toimialoilla on ensisijainen velvoite hyödyntää hyvinvointialueella olevia toimintaan soveltuvia vapaita tiloja ennen uusien tilahankkeiden liikkeelle laittamista, mikäli se on hyvinvointialueen kokonaisedun mukaista.

Palvelusegmentit huolehtivat viipymättä tarpeettomaksi jäävien tilojen tai tilakokonaisuuksien ilmoittamisesta toimitilatulosalueelle, jotta vapaat ja vapautumassa olevat tilat saadaan tilahallintajärjestelmän kautta edelleen hyödynnettäviksi tai vuokraohteiden irtisanomiset hoidettua mahdollisimman vähäisellä tilojen tyhjäkäytöllä.

Tiloista, jotka eivät vastaa toiminnan tarpeita tai terveellisen ja turvallisen tilan kriteereitä, luovumme ellei vuokranantaja ole valmis kehittämään niitä tarpeitamme vastaavaksi. Perhe- ja sosiaalipalveluiden toimialan osalta luovumme yksittäisistä välivuokratuista asunnoista erillisen hankeaikataulun puitteissa.

Omistettujen toimitilojen myyntipäätös käsitellään aina hyvinvointialueen aluehallituksessa.

4 Tilakustannukset ja niiden hallinta

Kiinteistökustannukset katetaan omassa käytössä olevien tilojen osalta sisäisen vuokran kautta ja ulkoisilta vuokralaisilta ulkoisen vuokralaskennan kautta. Kustannusten laskenta, jako ja kohdentaminen toteutetaan tilahallintajärjestelmän kautta yhtenäistettyjen laskentasääntöjen ja -periaatteiden pohjalta. Tiloihin kohdistuvina kiinteistökustannuksina peritään

- pääomakulut, rahoitus ja riskikustannukset
- korjausvastuu (kuluma)
- ylläpitokustannukset.

Korjausvastuu huomioidaan laskennallisena kulumana ja kunnossapitohankkeet katetaan yhtymän erillisrahoituksena siltä osin, kun kerätty korjausvastike ei riitä kulujen kattamiseen.

Kiinteistökustannusten lisäksi tiloihin kohdistuu erikseen laskutettavia oheiskustannuksia mm. lämmityksen, sähkön, jätehuollon, siivouksen ja vartiointin osalta. Oheiskustannuserien käsittely- ja jakoperiaatteet yhdenmukaistetaan riippumatta tilojen hallintamuodosta osana sisäisen vuokran ja ulosvuokrauksen määräytymisperusteita.

Tilakustannusten nousua hillitsemme toimitilojen ja palveluverkon kehittämisen myötä tavoittelemalla

- suurempia keskitettyjä yksiköitä ja yhteiskäyttöisiä tiloja toimipisteitä ja -paikkojen määrää vähentämällä
- monikäyttöisiä standarditilaratkaisuja, jotka mahdollistavat tilojen yhteiskäytön eri palvelusegmenttien välillä
- tilankäytön tehostamista palvelutuotannon kehittämällä hyödyntäen mm. digitalisaation, mobiliteetin ja palvelumuotoilun suomia mahdollisuuksia ennakkoluulottomasta.
- tilakustannustietouden ja läpinäkyvyyden lisääntymistä tilahallintajärjestelmän käyttöönoton myötä
- toimitilojen kustannustehokkuuden seuranta tilakäytön mittaamismenetelmiä käyttämällä.

Merkittävien tilahankkeiden taloudellisuuden varmistamiseksi ja kustannusvaikutusten ennakoimiseksi tilahankkeista laaditaan päätöksenteon tueksi tila- ja toimintakustannukset huomioiva kannattavuuslaskelma.

5 Toimitilojen tunnusluvut ja mittarit

Muuttuvassa tila- ja toimintaympäristössä toteutamme jatkuvaa tilankäytön optimointia hyödyntäen tilahallintajärjestelmän avulla saatavaa reaaliaikaista tilatietoa ja raportointia sisältäen tilankäytön tunnuslukuja ja mittareita, joiden kehitystä voimme verrata myös valtakunnallisesti eri hyvinvointialueiden kesken. Tunnuslukujen ja mittarien palvelusegmenttikohtainen seuranta mahdollistaa palvelusegmenteille myös suoritteisiin perustuvan tehokkuusseurannan.

Tilahallintaan liittyvinä keskeisinä mittareina ja indikaattoreina seuraamme Maakuntien tilakeskus Oy:n valtakunnallisesti kehittämän tilahallintajärjestelmän tuottamien tunnuslukujen lisäksi mm.

- tilatehokkuusluku (m²/htv)
- keskivuokra (€/m²/kk)
- kiinteistökustannus (€/m²/kk)
- käyttäjätyytyväisyys ja sen kehittyminen.

Lisäksi merkittävien investointien kustannushyötyjen toteutuminen suhteessa tarveselvityksen yhteydessä tehtyyn kustannushyötyarvioon todennetaan erillisselvityksenä heti kohteen käyttöönoton jälkeen.

Toimitilaohjelmalla saavutetaan

- Strategisesti merkittävä tilakokonaisuus palveluiden järjestämiselle.
- Palvelutarjonnan muutoksien mahdollistava tilakokonaisuus.
- Terveelliset ja turvalliset työskentelytilat.
- Kestävän kehityksen mukaiset tilaratkaisut.
- Taloudellinen kokonaisuus.
- Hyvää saatavuus ja saavutettavuus hyvinvointialueen asiakkaille ja henkilökunnalle.