

## Kiinteistöstrategia

Hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilastrategia on osa koko hyvinvointialueen strategiaa. Toiminnan käytössä olevin tilojen ja kiinteistöjen tulee tukea hyvinvointialueen toiminnallisten tavoitteiden, päämäärien ja velvoitteiden saavuttamista kestäväällä tavalla. Koska toimintaympäristö ja hyvinvointialueen tehtävät ja tavoitteet ovat muuttuvia, on strategian toteutumista seurattava ja arvioitava muutostarpeita jatkuvalla menettelyllä.

Kaikessa toiminnassa huomioidaan taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset näkökohdat. Hyvinvointialueen toimintakykyä halutaan vahvistaa päällekkäistä työtä vähentämällä sekä tiedon hyödyntämistä tukemalla.

Kiinteistöstrategian päämääränä on hyvinvointialueen kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoitaminen tehokkaalla, kestäväällä ja kokonaisedun varmistavalla tavalla nykyisissä ja muuttuvissa olosuhteissa. Kiinteistöstrategian tavoitteet tulee varmistaa kaikissa hyvinvointialueen omistuksessa tai määräysvallassa olevaa kiinteistövarallisuutta koskevissa ratkaisuisa. Kokonaisedun osalta on huomioitava taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset sekä erityisesti yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden varmistaminen. Harkinta tulee tehdä sekä lyhyellä että koko kiinteistön elinkaaren kattavalla aikajänteellä.

Kiinteistö- ja osakehuoneistojen varallisuus luokitellaan omistajapolitiikassa strategisiin omistuksiin ja käyttökiinteistöihin ja -huoneistoihin. Strategista kiinteistövarallisuutta ovat sellaiset kiinteistövarallisuuserät, joiden omistaminen on välttämätöntä hyvinvointialueen tehtävienhoidon kannalta tai omaisuuden luonteen vuoksi. Etelä-Savon hyvinvointialueella nämä ovat Mikkelin keskussairaala, Savonlinnan keskussairaala ja Nenonpellon alueen kiinteistöt. Muut omistetut kiinteistöt tai huoneistot ovat käyttökiinteistöjä- tai tiloja, joita on tarkoituksenmukaista omistaa palvelutuotannon järjestämisen vuoksi ja joita kehitetään jatkuvasti. Käyttökiinteistöistä voidaan luopua, mikäli tila jää palvelutuotannon kannalta tarpeettomaksi tai palvelutuotannon tarpeiden kannalta on perusteltua tilasta luopua.

Hyvinvointialueen kiinteistövarallisuutta hallinnoi konsernihallinto ja sen alaisuudessa toimivat tila- ja tukipalvelut.

Tarpeettomista omistuksista luovutaan omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi hyvinvointialueen muihin tarpeisiin. Luopuminen mahdollistaa osaltaan kohteiden tarkoituksenmukaisemman käytön ja siten tukee niiden ylläpitoa ja säilymistä. Luovuttamisen tulee tapahtua avoimesti ja syrjimättömästi ja kokonaisedun varmistavalla tavalla. Ennen omaisuuden luovuttamista on sen kehittämismahdollisuudet selvitettävä ja omaisuutta mahdollisuuksien mukaan kehitettävä. Kiinteistöjä voidaan kehittää vain riskittömällä tavalla eli rajoittuen omaisuuden kaavalliseen tms. toimintaan.

Kiinteistöjä hankitaan omistukseen vain strategisista syistä tai pitkäaikaista käyttöä varten silloin kuin ostaminen tai uudisrakentaminen on kokonaisedun mukaista. Muuten uudet käyttöön tarvittavat kiinteistöt tai huoneistot vuokrataan tai hankitaan muilla tavoin hyvinvointialueen käyttöön.

Osana kiinteistöstrategiaa varmistetaan, että kaikkia kiinteistöomistuksia koskevat tiedot ovat kattavat ja oikeat. Tilapalvelujen on selvitettävä oman ilmastokuormituksensa nykytila ja asetettava konkreettiset tavoitteet hiilijalanjälkensä vähentämiseksi tukemaan kansallisia tavoitteita. Lisäksi on

otettava huomioon thl:n ekologisesti kestävä ja hiilineutraali sote. Hyvinvointialueella on oltava suunnitelma ilmastonmuutokseen sopeutumiseen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

## Toimitilastrategia

**Paikkasidonnainen työ** on fyysisesti sidottua tilaan työvälineiden, asiakkaiden tai esimerkiksi digitoimattoman aineiston perusteella. **Monipaikkaista työtä** voidaan tehdä tietoverkkojen kautta eri paikoissa, esimerkiksi eri paikkakunnilla sijaitsevissa yksiköissä tai kotona. **Etätyö** on muualla kuin työnantajan tiloissa tehtävää työtä ja yksi tapa tehdä työtä monipaikkaisesti. Jokaisella työntekijällä on työnantajan osoittamat työtilat. Työtilat voivat olla esimerkiksi yhteisiä työympäristöjä, tiettyyn toimintaan rakennettuja käyttösidonnaisia tiloja tai paikallisia toimipisteitä, joista saa hyvinvointialueen palveluja.

**Toimitilojen** tavoitteena on tukea tuloksellista toimintaa. Tilojen kehittämällä edistetään työnteon ja asiointin sujuvuutta ja parannetaan kustannusvaikuttavuutta ja mahdollisuuksien mukaan myös alennetaan toimitilakustannuksia. Tilaratkaisuissa varmistetaan tilojen terveellisyys ja esteettömyys, tietosuoja, tieto- ja tilaturvallisuus sekä sosiaalinen, ekologinen ja taloudellinen kestävyys. Palveluverkkosuunnitelman osana palvelualueet päivittävät omat tilatarpeensa yhdessä tilapalvelujen kanssa kevään 2023 aikana.

**Työympäristöt** sekä toimistoissa että käyttösidonnaisissa tiloissa uudistetaan tukemaan kehittyviä työnteon ja yhteistyön tapoja. Toimitilat ovat mahdollisimman helposti muunneltavissa vastaamaan työssä tapahtuviin muutoksiin. Uusissa tilatarpeissa selvitetään ensin mahdollisuudet ratkaista tilatarve osittain tai kokonaan ottamalla jo olemassa olevia tiloja yhteiskäyttöön. Tavoitteena on, että hallintohenkilöstö työskentelee pääosin yhteiskäyttötiloissa. Toimeenpanossa huomioidaan tehtävien ja hallinnonalojen erityispiirteitä ja edellytyksiä.

Hyvinvointialueella on käytössään tiloja noin 362.000 m<sup>2</sup>, josta hallinto- ja toimistotilaa on noin 13.700 m<sup>2</sup>. (eri palvelutoiminnoilla 8.200 m<sup>2</sup>, kotihoidolla 3500 m<sup>2</sup>. ja yleishallintoon luokiteltavilla toiminnoilla 1900 m<sup>2</sup>). Pääosa toimistotiloista sijoittuu asiakaspalvelupisteiden yhteyteen. Tiloissa voi olla yhdelle yksikölle rajattuja alueita toiminnan tarpeista lähtien (tietosuoja, erityislaitteisto tms.). Yhteisessä työympäristössä toimimista tukevat yhdenmukaiset ja keskitetyt toimitila- ja virastopalvelut sekä yhteisesti sovitut koordinointi- ja resurssivastuut tiloihin liittyvistä hallinnollisista ja fyysisen, digitaalisen ja sosiaalisen työympäristön kehittämiseen liittyvistä asioista. Yhteiskäyttöisten tilojen hinnoittelu perustuu pinta-alan sijasta tilojen käyttöön. Yhteisiä työympäristöjä rakennettaessa pyritään laajaan yhteistyöhön julkisen hallinnon muiden toimijoiden kanssa.

Toimistotiloissa, jotka ovat käyttösidonnaisia tai sijaitsevat käyttösidonnaisten tilojen yhteydessä, pyritään lisäämään tilojen yhteiskäyttöä eri yksiköiden kanssa. Tilat ovat soveltuvilta osin monitilaympäristöä. Yksiköillä on oman alueen lisäksi yhteisiä työskentelyalueita toistensa kanssa sekä esimerkiksi yhteiset kokoustilat sekä tauko- ja tukitilat. Hyvinvointialueen käytössä olevissa toimistotiloissa on pääsääntöisesti mahdollisuus yhteiskäyttöiselle työpistealueelle muita lyhytaikaisia käyttäjiä varten. Turvallisuus- ja tarkoituksenmukaisuusnäkökulmat sekä toiminnan riippumattomuuden vaatimukset otetaan huomioon.

Strategian toteutumisen kannalta olennaista on koko henkilökunnan sitouttaminen tilankäytön yhteisten pelisääntöjen noudattamiseen.

**Toimistotilat** ovat monitilaympäristöjä, ellei TTL:n tutkimustulosten perusteella päädytä muutama linjausta. Monitoimiympäristöt ovat alueita, joissa on tiloja kasvokkaista ja virtuaalista vuorovaikutusta ja yhteistyötä varten sekä yksilötyöskentelylle ja luottamuksellisten asioiden

### Etelä-Savon hyvinvointialue Eloisa

Mikkeli: Porrassalmenkatu 35–37, 50100 Mikkeli

Savonlinna: Keskussairaalantie 6, 57120 Savonlinna

Pieksämäki: Tapparakatu 1–3, 76100 Pieksämäki

Vaihde 015 411 4100 | kirjaamo@etelasavonha.fi | www.etelasavonha.fi

hoitamiselle. Tiloja, työvälineitä ja työtapoja kehitetään tukemaan verkkotyöskentelyä ja ns. hybridityötä. Toimistotilojen keskimääräinen tilatehokkuustavoite täsmennetään myöhemmin (esim. valtiolla 10 htm<sup>2</sup>/htv) vuoteen 2030 mennessä. Tilatehokkuustavoitetta sovelletaan uusissa käynnistyvissä tilahankkeissa ottaen huomioon toiminnan erityspiirteet sekä etä- ja läsnätyön suhde.

Etätyön lisääntyessä toimistoilla tehtävä työ painottuu usein yhteistyötä, koordinaatiota ja yhteisöllisyyttä tukeviin tekemisiin. Toimistotyöhön sisältyy myös verkkopalavereja, tarvetta käsitellä luottamuksellista aineistoa tai käydä luottamuksellisia keskusteluja. Näitä varten tarvitaan soveltuvia vetäytymis- ja työtiloja. Rakennuksen tai toiminnan luonne voi joissain tapauksissa rajoittaa toimistotilan muokkaamista kustannustehokkuuden näkökulmasta järkevästi. Myös kiertotaloustavoitteet ohjaavat olemassa olevien toimitilojen käyttöä pidentämiseen.

**Asiakaspalvelutilat** tukevat monikanavaista palvelujen tarjoamista. Yhteisissä asiakaspalvelupisteissä on tiloja kasvokkain tapahtuvalle ja luottamukselliselle asiointille, sähköiselle asiointille, etäpalveluasiointille sekä asiantuntijatapaamishuoneet. Taustatilat toteutetaan monitilaympäristöinä, mikäli se on mahdollista. Asiakaspalvelu- ja toimitilojen osalta pyritään laajaan yhteistyöhön julkisen hallinnon muiden toimijoiden kanssa.

Palvelupisteiden suunnittelua ohjaavat palvelutarpeet ja palveluiden saavutettavuuden kriteerit. Palvelupisteiden määrä ratkaistaan palveluverkkopäätöksessä. Pisteiden määrään vaikuttaa myös sähköisten palvelujen tuleva kehitys ja asukkaiden ja asiakkaiden digitaitojen kehitys. Palvelupisteverkoston suunnittelua ohjaavat palvelutarpeet ja palveluiden saavutettavuuden kriteerit, joita ovat ja riittävä väestöpohja palveluvolyymien perustaksi. Asiakaspalvelupisteiden sijoittamista suunniteltaessa tulee lisäksi kiinnittää huomiota pisteiden saavutettavuuteen julkisilla liikennevälineillä sekä asiakkaiden luonnollisiin kulkureitteihin.

**Käyttösidonnaisia** tiloja suunniteltaessa toimintaa ja tiloja kehitetään samanaikaisesti ja toimitilahankkeet edistävät toiminnan vaikuttavuutta. Tilojen mitoittamisessa haetaan tietoon perustuvia ratkaisuja. Ratkaisujen yhteiskäyttö- ja synergiahyödyt tunnistetaan. Keskeisiä seurattavia mittareita ovat tilojen käyttöaste (esim. tuntia viikossa/vuodessa) ja kustannustehokkuus (euroa/m<sup>2</sup>/vuosi).

Vuoden 2023 alussa hyvinvointialueen valtaosa on käyttösidonnaisia tiloja. Toiminnan ja tilojen rinnakkainen kehittäminen edistää vaikuttavuuden ja toiminnallisten hyötyjen huomioimista tilahankkeissa. Käyttösidonnaisten tilojen suunnittelu tehdään tutkittuun tietoon perustuvaan kysyntä- ja tarveperusteiseen tilatarpeen kuvaamiseen. Kustannustehokkuus, vaikuttavuus ja hyödyt toiminnalle ovat sekä toimintaan että tiloihin liittyvien valintojen perusteita. Tilat ovat mahdollisimman muuntojoustavia.

**Toimitilojen** tulee mahdollistaa tietoturvallinen työskentely ja luottamuksellisten asioiden käsittely. Keskeisiä keinoja ovat työpisteen valinta tehtävien mukaan, tilojen vyöhykkeistäminen, turvallisuusalueiden määrittäminen ja pääsynhallinta (mm. kulkuoikeuksien myöntämiskäytännöt ja vierailijakäytännöt). Yhteisissä työympäristöissä noudatetaan yhteistä toimitilaturvallisuuskonseptia, joka mahdollistaa salassa pidettävän tiedon asianmukaisen käsittelyn ja säilyttämisen sekä henkilöstöturvallisuuden. Hyvinvointialueella käytetään yhtenäisiä ja yhteen toimivia ratkaisuja, jotta yhteiskäyttöisyys mahdollistuu ja tuottaa hyötyä.

Eri toiminnoissa käsitellään luottamuksellisia tai salassa pidettäviä asioita ja käydään luottamuksellisia keskusteluja ja puheluja. Pääosin näiden käsittelyyn liittyy samanlaisia toimintatapoihin, välineisiin ja tiloihin liittyviä vaatimuksia, mutta käsiteltävien asioiden määrä tai

**Etelä-Savon hyvinvointialue Eloisa**

Mikkeli: Porrassalmenkatu 35–37, 50100 Mikkeli

Savonlinna: Keskussairaalan tie 6, 57120 Savonlinna

Pieksämäki: Tapparakatu 1–3, 76100 Pieksämäki

Vaihde 015 411 4100 | kirjaamo@etelasavonha.fi | www.etelasavonha.fi

luonne saattaa edellyttää myös toimijakohtaisia ratkaisuja esimerkiksi toiminnan riippumattomuuden arvioinnin kannalta.

**Käytössä** olevat toimitilat ovat mahdollisimman päästöttömiä ja niiden rakentaminen ja korjaaminen vähäpäästöistä. Käytössä olevat toimitilat ovat kestäviä, terveellisiä ja turvallisia, ja ne on tuotettu ja niitä ylläpidetään yhteiskuntavastuullisella tavalla. Tiloihin sovelletaan sisäilmaongelmien nollatoleranssia. Sisäilmaongelmien torjunnassa keskeisessä roolissa on kokonaisvaltainen lähestyminen ja ongelmien ennaltaehkäisy, välitön reagointi ilmenneisiin ongelmiin sekä toimintamallien ja vastuunjaon selkeys.

Hyvinvointialue käyttää tiloja ja rakennuksia huomioiden yhteiskuntavastuullisuuden ja toimitilojen vaikutukset sosiaalisesti, kansalaisten ja yhteiskunnan sekä työyhteisön kannalta. Tilojen käytössä tarkastellaan myös kestävä kehityksen, rakennussuojelun ja laadukkaan rakennetun ympäristön näkökulmia sekä taloudellisia, mm. kustannustehokkuuden, markkinatasapainon ja harmaan talouden torjunnan näkökulmia.

Tavoitteena on siirtyä kokonaan uusiutuvan ja päästöttömän energian käyttöön kiinteistöissä sekä sitoutuu kehittämään rakentamista vaiheittain kohti hiilineutraalisuutta. Lisäksi tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen. Päästöjen vähentämisessä keskeisessä osassa on toimitilojen määrän vähentäminen ja toiminnan kehittäminen kohti päästöttömyyttä mahdollisuuksien mukaan. Digitalisaatio, etätöiden lisääntyminen, työhön liittyvän matkustamisen vähentyminen, vastuulliset hankinnat ja tilankäytön tehostaminen hyödyntämällä ylibuukkausta ja yhteiskäyttöisiä tiloja vaikuttavat kokonaisuutena merkittävästi käytössä olevien tilojen päästöjen vähentämiseen.

Kiinteistö- ja toimitilahankkeissa otetaan huomioon kansallinen julkisten hankintojen strategia.

### Seurannan mittarit

Strategian toteutumisen seurannassa käytetään esimerkiksi seuraavia mittareita:

- Toimistotilan tehokkuus neliometriä/henkilötyövuosi
- Yhteiskäyttöisissä tiloissa työskentelevän henkilöstön määrä
- Käyttöasteet toimisto- ja käyttösidonnoissa tiloissa; **vaatii seurantajärjestelmää ja päätöstä hankinnasta tai olemassa olevien järjestelmien käytön laajentamista**
- Tilakustannukset euroa/henkilötyövuosi
- Toimitilakustannusten osuus organisaation kokonaiskustannuksista, %.
- Henkilöstö- ja asiakastytyväisyys
- Sisäilmaolosuhteiden katsastusten piirissä olevissa rakennuksissa työskentelevän henkilöstön määrä sekä sisäilmakohteiden määrä ja kehitys
- Käytössä olevien tilojen määrä, htm<sup>2</sup>
- Päästöttömän energian käyttö, %

### Etelä-Savon hyvinvointialue Eloisa

Mikkeli: Porrassalmenkatu 35–37, 50100 Mikkeli

Savonlinna: Keskussairaalan tie 6, 57120 Savonlinna

Pieksämäki: Tapparakatu 1–3, 76100 Pieksämäki

Vaihde 015 411 4100 | kirjaamo@etelasavonha.fi | www.etelasavonha.fi