

Fastighets- och lokalitetsstrategi

2025-2027

Områdesstyrelsen § 53 / 17.3.2025

Områdesfullmäktige § 19 / 7.4.2025

Innehållsförteckning

Fastighets och lokalitetsstrategi	1
Inledning	3
Vision.....	3
Fastighetsbestånd	4
Förvaltning av utrymmen	4
Fastighets- och lokalitetsstrategi.....	5

Inledning

Österbottens välfärdsområde är en tvåspråkig organisation som producerar social-, hälso- och räddningstjänster för över 180 000 invånare i landskapet, från Kristinestad i söder till Kronoby i norr. Med cirka 8 000 anställda vill vi främja våra invånares trygghet, funktionsförmåga och välbefinnande.

Målet med fastighets- och lokalitetsstrategin är att säkerställa att våra lokaler och fastigheter effektivt stöder social- och hälsovården samt räddningsväsendet. Genom att optimera användningen av våra kvadratmeter, varav 63 procent är inhyrda lokaler, vill vi skapa en hållbar, kostnadseffektiv och funktionell miljö som möter både dagens och framtidens behov. Fastighets och lokalitetsstrategin skall vara i linje med välfärdsområdets strategi och servicenätverkets principer i servicestrategin. De uppsatta målen i framtids- och anpassningsprogrammet fungerar också som ledstänger i fastighetsstrategin.

Vi står inför många utmaningar, såsom demografiska förändringar, en ökad efterfrågan på tjänster, behovet av att anpassa oss till en ny finansieringsmodell och den tekniska utvecklingen. Samtidigt har vi möjlighet att förbättra våra tjänster genom strategisk planering och effektiv resursanvändning. Denna strategi kommer att fungera som en guide för att navigera i dessa utmaningar och få ut det mesta av möjligheterna.

Vision

Österbottens välfärdsområde ska ha ett **hållbart, kostnadseffektivt, flexibelt och funktionellt** fastighetsbestånd som svarar mot både dagens och framtidens behov. Genom strategisk planering och effektiv resursanvändning säkerställer vi att våra fastigheter och anläggningar stödjer verksamheten, skapar trygga och hälsosamma miljöer samt upprätthåller beredskap och säkerhet.

Fastighetsbestånd

Österbottens välfärdsområde administrerar sammanlagt 428878 m². Av detta är 269708 m² hyreslokaler och 159170 m² är i egen ägo. Verksamhetslokaler finns i alla delar av regionen och är i huvudsak koncentrerade till städer och kommuncentra.

Största användaren är specialistsjukvården, 159 062 m². Sen kommer socialvården, 142282 m², primärhälsovården, 63389 m² och räddningsverket 25950 m².

TABELL 1: ÖSTERBOTTENS VÄLFÄRDSOMRÅDES VERKSAMHETSLOKALER ENLIGT ANVÄNDARE

Användareä	Totalt, m ²	Ägda utrymmen, %	Hyresutrymmen, %
Specialsjukvård	159062	78	22
Socialvård	142282	5	95
Primärhälsovård	63389	10	90
Övrigt	37693	53	47
Räddningsverket	25950	3	97
Odefinierat	502	0	100

Källa: Omatila kohderaportti 12/2024

Välfärdsområdet betalar 47,7 miljoner euro i årshyra för lokalerna. Hyreskostnader efter användningsändamål beskrivs i tabell 2.

TABELL 2: VÄLFÄRDSOMRÅDETS HYRESKOSTNADER ENLIGT ANVÄNDNINGSSÄNDAMÅL

Användare	Hyrda, m ²	Hyreskostnader M€
Specialsjukvård	34397	5,9
Socialvård	134918	23,5
Primärhälsovård	57134	11,6
Övrigt	17615	2,9
Räddningsverket	25142	2,9
Odefinierat	502	0,6

Källa: Omatila kohderaportti 12/2024

Förvaltning av utrymmen

Lokaler förvärvas genom att bygga, köpa eller hyra.

Ägande är inte ett egenvärde. Målet är att erbjuda utrymmen snabbt och effektivt, för välfärdsområdets olika behov, på ett så kostnadseffektivt och proaktivt sätt som möjligt. Det fysiska servicenätverket är dynamiskt och förändras ständigt. Den föränderliga verksamhetsmiljön ställer också krav på verksamhetsutrymmena. De risker som är förknippade med ägandet har ökat på grund av regionala och operativa förändringar i lokalbehovet. Vid planeringen av servicenätet ska man också beakta samarbetet inom YTA-området och eventuellt också mellan dem.

Fastighets- och lokalitetsstrategi

Mål och åtgärder

För att nå vår vision och säkerställa en hållbar och effektiv fastighetsförvaltning har vi definierat flera strategiska mål. Målen syftar till att optimera lokalanvändningen, skapa trygga och hälsosamma miljöer, bibehålla fastigheternas värde och säkerställa att våra lokaler stödjer verksamheten på bästa sätt. Beslut som rör fastigheter ska baseras på en helhetsanalys av verksamhetens behov och långsiktig hållbarhet. Genom att vidta konkreta åtgärder inom dessa områden kan vi förbättra både den ekonomiska hållbarheten och kvaliteten på våra tjänster.

1. Utrymmena skall stödja verksamheten

Mål: Våra lokaler lämpar sig för verksamhetens behov och främjar en effektiv och smidig arbetsmiljö. Lokalernas planering är i linje med välfärdsområdets strategi och servicenätverkets principer i servicestrategin.

I Österbotten ökar andelen äldre än 75 och framför allt över 85 år, men andelen 64–75 åringar har börjat minska. Andelen personer mellan 75 och 84 år förväntas öka med ca 13% mellan 2023 och 2030, för att därefter minska. Däremot ökar andelen som fyllt 85 år kraftigt, enligt prognosen från 2024 ökar den med ca 73% mellan 2023 och 2040, men börjar därefter minska. Under samma tidsperiod kommer däremot andelen barn under 15 år att minska med cirka 13 %. Befolkningsprognosen visar en positiv trend vad gäller befolkningen i arbetsför ålder och hela befolkningen, men skillnaderna är stora mellan välfärdsområdets kommuner. Vasa och Jakobstads ekonomiska regioner växer, medan å andra sidan befolkningen i Sydösterbottens ekonomiska region, enligt prognos, minskar något.

Åtgärder:

- Vi involverar användarna i ett tidigt skede i utformningen av utrymmen och förändringar.
- Vi säkerställer att service- och vårdutrymmena är ergonomiska och funktionella för personalen och kunderna.
- Vi anpassar lokaler för att stödja digitalisering och nya arbetssätt.
- Vi ser till att räddningsverkets anläggningar är strategiskt placerade för snabba insatser.

- Vi implementerar en flexibel fastighetsstruktur som anpassar sig till framtida förändringar i verksamheten.

2. Hög användningsgrad

Välfärdsområdets fastigheter och lokaler ska användas effektivt för att maximera värdet på resurserna. En hög användningsgrad gör att vi undviker outnyttjade eller ineffektivt utnyttjade ytor, vilket minskar onödiga hyres- och driftskostnader. Genom att optimera lokalernas sätt och läge kan vi frigöra resurser direkt för verksamheten och förbättra vår service till invånarna.

Åtgärder:

- Vi kartlägger användningsgraden i lokalerna och identifierar ineffektiva områden.
- Vi strävar efter att öka den gemensamma användningen av utrymmen mellan olika funktioner.
- Vi anpassar och optimerar utrymmen efter verksamhetens faktiska behov.
- Vi utvärderar hyresavtal och omförhandlar eller säger upp avtal för underutnyttjade ytor.
- I den mån det är möjligt tar vi i bruk flexibla arbetsmiljöer, till exempel aktivitetsbaserade kontor, i enlighet med principerna för välfärdsområdets utrymmes användning.

3. Trygga och hälsosamma utrymmen

Fastigheter och affärslokaler ska vara trygga, hälsosamma och tillgängliga för personal, kunder och besökare. Social- och hälsovårdsmiljöer ställer höga krav på hygien, luftkvalitet och ergonomi, medan räddningstjänsten behöver driftsäkra och strategiskt placerade lokaler för att kunna reagera snabbt vid krissituationer. För att säkerställa detta strävar vi efter att skapa hållbara byggnader och system och skydda kritiska funktioner med t.ex reservkraft.

Åtgärder:

- Vi genomför regelbundet riskanalyser och säkerhetsbedömningar av fastigheter.
- Vi säkerställer en god inomhusluftkvalitet genom planerat underhåll och snabb respons.

- Vi renoverar eller anpassar lokaler som inte uppfyller moderna krav.
- Vi förbättrar säkerheten för kritiska hälso- och räddningstjänster med hjälp av tekniska säkerhetssystem.
- Vi säkerställer att backupsystemen fungerar så att kritiska funktioner upprätthålls.
- Vi säkerställer tillgänglighet för alla, även personer med funktionsnedsättning.

4. Bevara tillgångarnas värde

Välfärdsområdets fastighet är en betydande tillgång som måste förvaltas väl.

Mål: Ett långsiktigt underhåll och investeringar säkrar och stärker värdet på de fastigheter vi äger.

Åtgärder:

- Vi fortsätter med systematiskt underhåll med långsiktig budgetering.
- Vi prioriterar energieffektiviseringsåtgärder som sänker driftskostnaderna och ökar värdet på fastigheterna. Fastighetsförvaltningen ska sträva efter energieffektivitet, miljövänliga materialval och minskad klimatpåverkan.
- Vi använder oss av livscykelkostnadsanalys när vi fattar beslut om renovering och nybyggnation.
- Vi utvärderar fastighetsbeståndet och avyttrar byggnader som inte är strategiskt nödvändiga.
- Vi ser till att renoveringar och nybyggnationer uppfyller stränga hållbarhetskrav.