



Fastighets- och lokalitetsplan 2026-2030

Kiinteistö- ja toimitilasuunnitelma 2026- 2030





Målsättningar

- Fastighets- och lokalitetsplanen baserar sig på välfärdsområdets fastighets- och lokalitetsstrategi (fullmäktige 28.4.2025 §19)
- Visionen i strategin är att Österbottens välfärdsområde ska ha ett hållbart, kostnadseffektivt, flexibelt och funktionellt fastighetsbestånd som svarar mot både dagens och framtidens behov
- Enligt strategin skall utrymmena
 - stödja verksamheten
 - ha hög användningsgrad
 - vara trygga och hälsosamma utrymmen
 - bevara tillgångarnas värde
- I budgeten för 2025 finns en minskning av hyreskostnader på ca 9 M€. Detta ska delvis förverkligas genom effektiviserad utrymmes användning, dels genom minskad hyresnivå.
 - I samband med välfärdsområdesreformen var välfärdsområdet skyldig att fortsätta hyra de av kommunernas fastigheter som hade verksamhet som överfördes till välfärdsområdet i minst 3 år till en fastslagen hyresnivå. Från 1.1.2026 kan kommunerna inte längre fungera som hyresvärd
 - de flesta kommuner kommer att bolagisera verksamheten.
 - I samband med detta omförhandlas hyresavtalen och hyresnivån.
 - Inför 2025 var planen att detta delvist kunde ske redan 2025, men de nya hyresnivåerna träder ikraft från 2026 och i samband med detta är det möjligt att verkställa inbesparingen.

Tavoitteet

- Kiinteistö- ja toimitilasuunnitelma perustuu hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilastrategiaan (aluevaltuusto 28.4.2025 §19)
- Strategian visiona on, että Pohjanmaan hyvinvointialueella tulee olla kestävä, kustannustehokas, joustava ja toimiva kiinteistökanta, joka vastaa sekä nykyisiin että tuleviin tarpeisiin.
- Strategian mukaan
 - tilat tukevat toimintaa
 - tiloilla on korkea käyttöaste
 - tilat ovat turvallisia ja terveellisiä
 - tilat säilyttävät omaisuuden arvon.
- Talousarvioon 2025 sisältyy vuokrakustannusten vähentäminen noin 9 miljoonalla eurolla. Tämä toteutetaan osin tilojen käytön tehostamisella ja osin vuokratason laskulla.
 - Hyvinvointialueuudistuksen yhteydessä hyvinvointialue oli velvollinen vuokraamaan kunnilta ne kiinteistöt, joissa järjestettiin hyvinvointialueille siirrettävää toimintaa, vähintään 3 vuoden ajaksi vahvistetun vuokratason mukaisesti. 1.1.2026 alkaen kunnat eivät voi enää toimia vuokranantajina.
 - Suurin osa kunnista tulee yhtiöittämään toiminnan.
 - Tämän yhteydessä vuokrasopimukset ja vuokrataso neuvotellaan uudelleen.
 - Ennen vuotta 2025 oli tarkoitus, että tämä voisi tapahtua osittain jo vuonna 2025, mutta uudet vuokratasot tulevat voimaan vuodesta 2026 alkaen ja säästöt on mahdollista toteuttaa siinä vaiheessa.



Verksamhetsutrymmen / Toimitilat

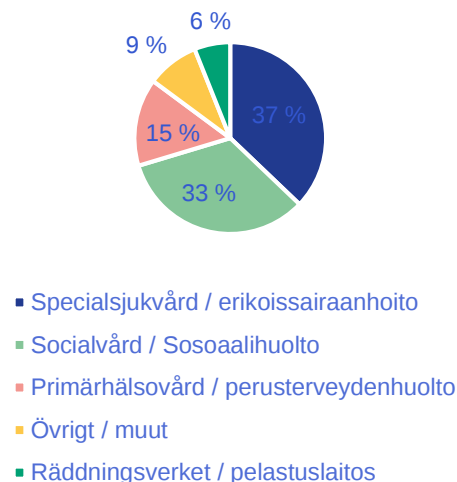
Välfärdsområdet administrerade i slutet av 2024 sammanlagt 430 000 m².

- Ca 63 % hyresutrymmen, 37 % ägda utrymmen

De ägda utrymmena är de som överfördes till välfärdsområdet från sjukvårdsdistriktet (främst Sandviken och Roparnäs i Vasa) och specialomsorgsdistrikten (främst boendeenheter inom funktionshinder-service)

Finns inga principbeslut om huruvida välfärdsområdet ska sträva till att hyra eller äga de utrymmen där man avser att ha långsiktig verksamhet

utrymmesfördelning / tilajakauma 2024



Vuoden 2024 lopussa hyvinvointialue hallinnoi yhteensä 430 000 m²

- Noin 63 % vuokratiloja, 37 % omistuksessa olevia tiloja

Omistuksessa olevat tilat ovat niitä, jotka siirtyivät hyvinvointialueelle sairaanhoitopiiriltä (lähinnä Vaasan Hietalahdessa ja Huutoniemellä) ja erityishuoltopiireiltä (lähinnä vammaispalvelujen asumisyksiköitä)

Ei ole periaatepäätöstä siitä, pyrkiikö hyvinvointialue vuokraamaan tai omistamaan tilat, joissa se suunnittelee järjestävänsä toimintaa pitkällä aikavälillä.



Förutsättningar för fastighetsinvesteringar och hyresförbindelser

- Valfärdsområdets möjligheter till investeringar och långvariga ekonomiska förbindelser som motsvarar investeringar regleras av de lånefullmakter som statsrådet beslutar om i enlighet med lagen om välfärdsområden (611/2021)
- Valfärdsområdets investeringsplan ska godkännas av finansministeriet och i planen ingår alltså både investeringar och långvariga ekonomiska förbindelser (t.ex. hyres- eller leasingavtal).
- För att beviljas lånefullmakt skall välfärdsområdets årsbidrag vara positivt. Valfärdsområdet har inte beviljats lånefullmakt för 2024 och 2025, men från 2026 beräknas välfärdsområdet ha förmåga att klara av de kalkylmässiga amorteringarna/förbindelserna, utgående från budgeten 2025 och ekonomiplanen 2026-2027. Därmed har lånefullmakt på ca 240 milj. euro har beviljats.
 - Lånefullmakten är baserad på budgeten och ekonomiplanen, aktuell prognos för 2025 visar dock på ett lägre överskott än budgeterat
- När ett nytt hyresavtal uppgörs (undantaget uppdatering av de avtal vi hittills haft med kommunerna för max ca 10 år) beräknas användning av lånefullmakt utifrån totalhyran för avtalsperioden
- Investeringsplanen ska skickas till finansministeriet i slutet av året för de 4 år som följer efter kommande år.
 - För närvarande är investeringsplanen för 2026-2029 under behandling vid finansministeriet, ändringar i planen för 2026 kräver alltså ändring i den aktuella investeringsplanen

Edellytykset kiinteistöinvestoinneille ja vuokrasitoumuksille

- Hyvinvointialueen mahdollisuuksia investointeihin ja investointeja vastaaviin pitkäaikaisiin taloudellisiin sitoumuksiin säädellään lainanottovaltuuksilla, joista valtioneuvosto päättää hyvinvointialuelain (611/2021) mukaisesti.
- Hyvinvointialueen investointisuunnitelma hyväksytään valtiovarainministeriössä, ja suunnitelmassa on sekä investoinnit että pitkäaikaiset taloudelliset sitoumukset (esimerkiksi vuokra- ja leasing sopimukset).
- Jotta lainanottovaltuus myönnetään, hyvinvointialueen vuosikatteen täytyy olla positiivinen. Hyvinvointialueelle ei ole myönnetty lainanottovaltuutta vuosille 2024 ja 2025, mutta talousarvion 2025 ja taloussuunnitelman 2026–2027 perusteella hyvinvointialueella arvioidaan olevan kyky selvittää laskennallisista lyhennyksistä/sitoumuksista vuodesta 2026 lähtien. Täten on myönnetty noin 240 miljoonan euron lainanottovaltuus.
 - Lainanottovaltuudet perustuvat talousarvioon ja taloussuunnitelmaan, vuoden 2025 ajankohtaisen ennusteen perusteella ylijäämä on kuitenkin budjetoitua pienempi.
- Uutta vuokrasopimusta laadittaessa (poikkeuksena niiden sopimusten päivitys, jotka meillä on tähän saakka ollut kuntien kanssa, enintään 10 vuodeksi) lainanottovaltuuden käyttö lasketaan sopimuskauden kokonaisvuokran perusteella.
- Investointisuunnitelma ensi vuotta seuraaville 4 vuodelle lähetetään valtionvarainministeriöön vuoden lopussa.
 - Tällä hetkellä investointisuunnitelma 2026–2029 on käsiteltävänä valtiovarainministeriössä, eli vuoden 2026 suunnitelman muuttaminen vaatii nykyisen investointisuunnitelman muutosta.



Principer för nätverket av service

- Olika typer av digitala tjänster och tjänster som ges i hemmet utvecklas
- Social- och hälsocentralerna, välfärdsstationerna och familjecentren är basen i det fysiska servicenätet och är tills vidare omfattande
- Elevvården ges i anslutning till läroinrättningarna
- Verksamheten styrs mot förebyggande tjänster, tidigt stöd och mera öppna och halvöppna vårdformer
- Brandstationsnätet utvecklas så att man kan säkerställa att kunderna får så snabb och ändamålsenlig hjälp som möjligt och kraven i aktionsberedskapsanvisningen som gäller aktionsberedskapstiderna uppfylls
- Köptjänster kompletterar den egna servicen och påverkar också det egna servicenätet

Palveluverkon periaatteet

- Erilaisia digitaalisia palveluja ja kotiin vietäviä palveluja kehitetään.
- Sosiaali- ja terveystieteiden keskuksien, hyvinvointiasemien ja perhekeskukset ovat fyysisen palveluverkon perusta, ja niitä on toistaiseksi kattavasti.
- Opiskeluhoitoa tarjotaan oppilaitosten yhteydessä.
- Toimintaa ohjataan kohti ehkäiseviä palveluja, varhaista tukea ja avoimempia ja puoliavoimia hoitomuotoja.
- Paloasemaverkostoa kehittämällä pyritään varmistamaan asiakkaille mahdollisimman nopea ja tarkoituksenmukainen apu ja täyttämään toimintavalmiusaikoja koskevan toimintavalmiusohjeen vaatimukset.
- Ostopalveluilla täydennetään omia palveluja, ja ne vaikuttavat myös omaan palveluverkkoon.



Plan för fastighetsåtgärder och -förbindelser 2026-27

Suunnitelma kiinteistöihin liittyvistä toimenpiteistä ja sitoumuksista 2026-2027



Beslutsgång

- Fastighetsåtgärder och förbindelser som planeras 2026 och som inte redan finns i investeringsplanen kräver att uppdatering av planen separat godkänns av finansministeriet
- Fastighetsåtgärder och förbindelser som planeras 2027 tas i normal ordning med i investeringsplanen för 2027-2030
- Planerade renoveringar av hyresfastigheter förutsätter att hyresvärden planerar för investeringen
- Tidtabell och beräknade kostnader framgår ur tabellen

Päätösmenettely

- Kiinteistötoimenpiteet ja sitoumukset, jotka on suunniteltu vuodelle 2026 ja jotka eivät vielä ole investointisuunnitelmassa, vaativat suunnitelman päivittämisen ja valtiovarainministeriön erillisen hyväksynnän.
- Vuodelle 2027 suunniteltavat kiinteistötoimenpiteet ja sitoumukset otetaan normaaliin tapaan mukaan investointisuunnitelmaan 2027-2030.
- Suunnitellut vuokrakiinteistöjen remontit edellyttävät, että vuokranantaja suunnittelee investoinnin.
- Aikataulut ja arvioidut kustannukset ilmenevät taulukosta.



Egna fastigheter Omat kiinteistöt



VCS

Renovering av T-byggnaden

- Projektet påbörjat
- Lånefullmakt finns, men tidtabellen behöver ev. justeras
- Utrymmen för förlossningsavdelningen, BB och gynekologiska avdelningen och gyn- och mödrapolikliniken

Mindre underhållsåtgärder

- Byte av takfilt
- Garantiåtgärder på H-huset
- Åtgärder som krävs för förnyande av apparatur
- Omändringsarbeten i instrumentvårdens nuvarande utrymmen i F-byggnaden för hjärtstationens behov



VKS

T-rakennuksen remontointi

- Hanke aloitettu
- Lainanottovaltuus on, mutta aikataulua täytyy mahdollisesti muuttaa
- Tilat synnytysosastolle, BB:lle ja naistentautien osastolle sekä naistentautien poliklinikalle ja äitiyspoliklinikalle

Pienemmät kunnossapitotoimenpiteet

- Kattohuovan vaihto
- H-talon takuutoimenpiteet
- Vaadittavat toimenpiteet laitteiston uusimiseksi
- Muutostyöt välinehuollon nykyisissä tiloissa F-talossa sydänaseman tarpeisiin



Patienthotell

- Skulle byggas av extern aktör som skulle arrendera mark på centralsjukhusområdet
- Nybygge + renovering av JK-byggnaden
- Vb upphandling ifall vi avtalar om att hyra utrymmen
- Kräver rivning E-byggnaden
 - Fastigheten har nått slutet på sin livslängd och har till största delen tagits ur bruk
 - Inte investering

Potilashotelli

- Ulkoinen toimija vuokraisi maata keskussairaalan alueelta ja rakentaisi.
- Uudisrakennus + JK-rakennuksen remontointi.
- Tarvittaessa hankinta, mikäli sovimme tilojen vuokraamisesta.
- Vaatii E-rakennuksen purkua.
 - Kiinteistö on elinkaarensa lopussa ja on suurilta osin otettu pois käytöstä.
 - Ei investointi.



Roparnäs

- Tidigare psykiatriska enheten
- De flesta av verksamheterna flyttade till Sandviken då H-huset togs i bruk
 - Ny verksamhet flyttat till B- och D-byggnaderna
- Man har tidigare försökt avyttra området utan resultat, varför föregående styrelse tog beslut om att området utvecklas i egen regi
- Planeras att renovera en byggand i taget och ta området i bruk för nya verksamheter (ersätter hyresutrymmen)
- Finns outnyttjad byggrätt och möjligt att utveckla området i samarbete med extern aktör
 - Arkitektplanering upphandlas under hösten
- Planeras att börja med renovering av C-byggnaden och därefter F-byggnaden



Huutoniemi

- Entinen psykiatrian yksikkö
- Suurin osa toiminnoista muutti Hietalahteen, kun H-talo otettiin käyttöön.
 - B- ja D-rakennuksiin on muuttanut uutta toimintaa.
- Aluetta on aiemmin yritetty myydä tuloksetta, minkä vuoksi edellinen hallitus päätti, että aluetta kehitetään omaa toimintaa varten.
- Suunnitelmana on remontoida yksi rakennus kerrallaan ja ottaa alue käyttöön uusille toiminnoille (korvaa vuokratilat).
- Hyödyntämätöntä rakennusoikeutta on, ja aluetta on mahdollisuus kehittää yhteistyössä ulkoisen toimijan kanssa.
 - Arkkitehtisuunnittelu kilpailutetaan syksyn aikana.
- Suunnitelmana aloittaa C-rakennuksen remontoinnilla ja sen jälkeen vuorossa on F-rakennus.



Övrigt

- Utrymmena vid **Lövögårdens** dagverksamhet i Bennäs, Pedersöre är i stort behov av renovering
 - Planeras 2026
- Planeras en **logistikcentral** som också har utrymmen för hjälpmedelscentral, centrallager och instrumentvård
 - Finns planer på att hyra upp utrymmen, men instrumentvårdens behov är såpass specifika att den delen byggs i egen regi i anslutning till hyresutrymmena
 - Godkändes som en del av i framtids- och anpassningprogrammet redan 2023

Muuta

- **Lövögårdenin** päivätoiminnan tiloilla Pännäisissä, Pedersöressä on suuri remontointitarve
 - Suunnitellaan 2026
- Suunnitteilla on **logistiikkakeskus**, jossa on apuvälinekeskuksen, keskusvaraston ja välinehuollon tilat.
 - Suunnitelmana on vuokrata tilat, mutta välinehuollon tarpeet ovat sen verran erityisiä, että sille rakennetaan tilat omana tuotantona vuokratilojen yhteyteen.
 - Hyväksytty osana tulevaisuus- ja sopeuttamisohjelmaa jo vuonna 2023.



Hyrda fastigheter Vuokrakiinteistöt



Norra delen

- Behov av att komma vidare med de fastighetsrenoveringar vid Malmska området som planerats under lång tid.
 - Nya utrymmen för munhälsovården i Jakobstad
 - Brådskande behov av nya utrymmen; Visasbacken i centrum oändamålsenliga, utrymmena på Malmska i stort behov av renovering
 - Gemensam mottagning ger goda synergieffekter
 - I samband med detta renovering av fd förlossningen för lungpoliklinikens behov och ev VAKU-avdelningens tidigare utrymmen på H2
 - Efter att munhälsovården fått nya utrymmen påbörjas renovering va hvc-mottagningen
 - Samtliga reoveringar förutsätter att samförstånd nås om hyresnivån, i annat fall behöver alternativa utrymmen hittas
- Ny brandstation i Jeppo 2026
- Ny brandstation i Jakobstad 2027
 - Ersätter FBK:s utrymmen i centrum
- Björkbacka i Jakobstad (serviceboende med heldygnsomsorg) har ineffektiva utrymmen och ombyggnad / andra utrymmen behöver planeras, hybridenhet som även innefattar gemenskapsboende

Pohjoinen alue

- Tarve päästä eteenpäin Malmin alueen kiinteistöjen remontoinneissa, joita on suunniteltu pitkään.
 - Uudet tilat suun terveydenhuollolle Pietarsaaressa.
 - Kiireinen uusien tilojen tarve: Visasmäen tilat keskustassa epätarkoituksenmukaiset, Malmin tiloissa suuri remontointitarve.
 - Yhteinen vastaanotto tuo hyviä synergiaetuja.
 - Tämän yhteydessä entisen synnytysosaston remontointi keuhkopoliitiikan tarpeisiin ja mahdollisesti VAKU-osaston aiemmat tilat H2:ssa.
 - Kun suun terveydenhuolto on saanut uudet tilat, aloitetaan tk-vastaanoton remontointi.
 - Kaikki remontit edellyttävät sitä, että vuokratasosta päästään yhteisymmärrykseen, muussa tapauksessa on löydettävä vaihtoehtoiset tilat.
- Uusi paloasema Jepualle 2026
- Uusi paloasema Pietarsaareen 2027
 - Korvaa VPK:n tilat keskustassa
- Pietarsaaressa sijaitsevan Koivurinteen (ympärivuorokautinen palveluasuminen) tilat ovat tehottomat, ja muutostöitä / muita tiloja täytyy suunnitella, hybridiyksikkö jossa on myös yhteisöllistä asumista.



Mellersta delen

- Logistikcenter (se tidigare)
 - Möjlighet till stora synergieffekter, möjligt att snabbt komma vidare med projektet
- Renovering av F-flygeln vid Korsholms sote-central
 - Planerats under längre tid, möjliggör effektivare utrymmes användning
- Bruksgården i Vasa (serviceboende med heldygnsomsorg) har ineffektiva utrymmen och andra utrymmen behövs, hybrid enhet som även innefattar gemenskapsboende
- Silmukoti (missbrukarboende) i Vasa är i dåligt skick och i behov av nya utrymmen
- Ny huvudbrandstation i Vasa har länge planerats och arbetet behöver gå vidare, verksamheten i tillfälliga utrymmen
 - Har även planerats en sidobarndstation, men där görs ännu en ny utvärdering innan beslut tas

Keskinen alue

- Logistiikkakeskus (ks. aiemmin)
 - Mahdollisuus isoille synergiaeduille, mahdollista päästä hankkeessa nopeasti eteenpäin.
- Mustasaaren sote-keskuksen F-siiven remontti
 - Suunniteltu pidemmän aikaa, mahdollistaa tilojen tehokkaamman käytön.
- Ruukinkartanolla Vaasassa (ympäri vuorokautinen palveluasuminen) on tehottomat tilat ja muita tiloja tarvitaan, hybridiyksikkö, jossa on myös yhteisöllistä asumista.
- Silmukoti (päihdekuntoutujien asumisyksikkö) Vaasassa on huonossa kunnossa ja tarvitsee uudet tilat.
- Vaasan uutta pääpaloasemaa on suunniteltu pitkään, ja työn täytyy edetä, toiminta on nyt tilapäisissä tiloissa.
 - Myös sivupaloasemaa on suunniteltu, mutta siitä tehdään vielä uusi arvio ennen päätöksentekoa.



Södra delen

- Närboda dagverksamhet i Närpes är i brådskaande behov av nya utrymmen, möjligt att få nya utrymmen i nära anslutning till de nuvarande med tämligen snabb tidtabell

Eteläinen alue

- Närpiössä sijaitseva Närbodan päivätoiminta tarvitsee kiireellisesti uudet tilat, mahdollista saada uudet tilat nykyisten tilojen läheisyydestä melko nopealla aikataululla.



Övrigt

- Finns behov av ytterligare fastigheter för gemenskapsboende, främst i mellersta delen av välfärdsområdet
 - Gäller äldre, mentalvårdsklienter och personer med funktionsnedsättning
 - För detta behöver reserveras endel av lånefullmakten då vi sannolikt behöver ge någon form av hyresgaranti
- Funktionshindersservicen kommer sannolikt att vara i behov av fler boende enheter, men utredning pågår ännu gällande typen av servicenivå på dessa.
- Lånefullmakt behövs troligen för att ersätta befintliga hyresutrymmen med nya

Muut

- Yhteisölliselle asumiselle tarvitaan lisää kiinteistöjä lähinnä hyvinvointialueen keskisellä alueella.
 - Koskee ikäihmisiä, mielenterveysasiakkaita ja vammaisia henkilöitä.
 - Tätä varten varataan osa lainanottovaltuudesta, koska tarvitsemme todennäköisesti jonkinlaisen vuokravakuuden.
- Vammaispalvelut tarvitsevat todennäköisesti lisää asumisyksiköitä, mutta selvitykset niiden palvelutason tyypistä ovat vielä käynnissä.
- Nykyisten vuokratilojen korvaamiseen uusilla tarvitaan luultavasti lainanottovaltuuksia.



Kommande fastighetsbehov 2028-30

Tulevat kiinteistötarpeet 2028-2030



Egna fastigheter

VCS

- Renovering av A-byggnaden
- Renovering av C-byggnaden
- Nya utrymmen för strålbehandlingen

Roparnäs

- Renoveringsprojektet sträcker sig sannolikt åtminstone till 2030

Omat kiinteistöt

VKS

- A-rakennuksen remontointi
- C-rakennuksen remontointi
- Uudet tilat sädehoidolle

Huutoniemi

- Remonttihanke ulottuu todennäköisesti ainakin vuoteen 2030.



Hyrda fastigheter

- Bostället, gemenskapsboende i Närpes är i behov av renovering. Vi behöver sannolikt reservera endel lånefullmakt som hyresgaranti
- Solgärdet gemenskapsboende i Närpes är i behov av nya utrymmen. Vi behöver sannolikt reservera endel lånefullmakt som hyresgaranti
- Familje- och psykosociala centret i Närpes är i behov av nya utrymmen, med fördel i anslutningen till social- och hälsocentralen

Vuokrakiinteistöt

- Närpiössä sijaitseva yhteisöllisen asumisen yksikkö Bostället on remontin tarpeessa. Meidän on todennäköisesti varattava osa lainanottovaltuudesta vuokratakuuta varten.
- Närpiössä sijaitseva yhteisöllisen asumisen yksikkö Solgärdet tarvitsee uudet tilat. Meidän on todennäköisesti varattava osa lainanottovaltuudesta vuokratakuuta varten.
- Närpiön perhekeskus ja psykososiaalinen keskus tarvitsevat uudet tilat, mieluummin sosiaali- ja terveyskeskuksen yhteyteen.



Välmående genom livet. Hyvinvointia läpi elämän.



Österbottens välfärdsområde
Pohjanmaan hyvinvointialue