

Bedömningsprocess för fastighetsinnehav inom Österbottens välfärdsområde

Välfärdsområdesstyrelse 19.01.2026

ÖVPH/214/00.01.06/2026

Beredare Sjöström Pia-Maria
Stenbacka Ulf
Tilläggsuppgifter: telefonnummer: 06 218 1111 (växel), fornamn.efternamn@ovph.fi

Förändringsbehoven gällande de fysiska verksamhetspunkterna har under välfärdsområdets första år varit stora. Hittills har det därför inte varit möjligt att göra en så långsiktig plan för det fysiska servicenätet att det varit aktuellt att fundera på en helhetsplan över vilka fastigheter som välfärdsområdet borde hyra respektive äga. Det har inte heller funnits möjlighet att förvärva fastigheter, då välfärdsområdet inte haft lånefullmakter.

Välfärdsområdet administrerade i slutet av 2024 utrymmen på sammanlagt ca 430 000 m², av dessa var ca 63 % hyresutrymmen och 37 % ägda utrymmen. De ägda utrymmena är de som överfördes till välfärdsområdet från sjukvårdsdistriktet (främst Sandviken och Roparnäs i Vasa) och specialomsorgsdistriktet (främst boendeenheter inom funktionshindertjänst). I december 2025 beslöt styrelsen att köpa ett antal fastigheter av Vasa stad för att säkra den fortsatta verksamheten från 2026, detta gäller främst olika typer av boendeenheter (§ 239/2025). Välfärdsområdet har också förvärvat en tomt för den nya huvudbrandstationen i Vasa (styrelsen § 220/2025). Det finns därtill ett politiskt beslut om att huvudfastigheterna i Vasaområdet i framtiden är ägofastigheterna i Sandviken och Roparnäs och att fastigheterna på Roparnäsområdet utvecklas främst för egen verksamhet i egen regi (styrelsen § 208/2023). Tills vidare hålls, i enlighet med välfärdsområdets strategi, ett omfattande fysiskt servicenät.

Arbetet med att helhetsmässigt definiera principerna för vilken typ av fastigheter välfärdsområdet ska äga respektive hyra har påbörjats. I första skedet behövs kriterier för när det är aktuellt att planera för köp eller avyttring av fastigheter fastställas. Utifrån kriterierna går därefter välfärdsområdets hyrda och egna fastigheter igenom och det uppgörs en plan för vilka fastigheter välfärdsområdet önskar äga. Utifrån detta påbörjas förhandlingar med berörda fastighetsägare och eventuella ytterligare fastighetsförvärv beaktas därefter i välfärdsområdets långsiktiga investeringsplan. Välfärdsområdets fastighets- och lokalitetsservice har hösten 2025 i samarbete med NHG utarbetat förslag till bedömningsprocess för fastighetsinnehavet.

I bedömningen beaktas i första skedet serviceproduktionens (verksamhetens) synvinkel:

- Har enheten en fastställd roll som en del av servicenätet?
- Kartläggning av enhetens behov; är verksamheten en del av det lagstadgade anordnansvaret? Hur förväntas användarvolymerna utvecklas?
- Fastighetens förmåga att svara mot enhetens behov; är utrymmena ändamålsenliga för verksamheten? Finns renoveringsbehov? Är fastigheten tillgänglig för kunderna? Är det möjligt att rekrytera personal? Vad är kostnadsnivån för motsvarande fastigheter / nybyggen?
- Är fastigheten en del av verksamhetens beredskapsplanering, t.ex. evakueringsutrymme?

Om fastigheten motsvarar verksamhetens behov är det skäl att behålla den, antingen via hyresavtal eller ägande. I annat fall behöver den avyttras. Om verksamheten i fastigheten planeras fortsätta utvärderas förvaltningsmodellen från en förvaltningsmässig synvinkel:

- serviceproduktion och marknadsläge; hur förväntas behovet av service utvecklas? Hur kritisk är verksamheten- är ägande att föredra ur beredskapssynpunkt? Vilken är välfärdsområdets förhandlingsposition gällande hyresnivån? Hur lång är



återbetalningstiden för en eventuell fastighetsinvestering utifrån hyresnivån? Är hyresvärden beredd att hålla fastigheten i det skick som verksamheten kräver?

- fastigheten; hur stort är renoveringsbehovet? Hur mycket sliter verksamheten på fastigheten? Är placeringen bra ur tillgänglighets- och personalsynvinkel?

Målnivå för hyresförhållandets längd eller förhandlingar om förvärvande uppgörs utifrån svaren på ovanstående frågor. I bilagan beskrivs den föreslagna processen för utvärdering av fastigheterna.

Välfärdsområdesdirektör Kinnunen Marina

föreslår att styrelsen beslutar att en plan för vilka fastigheter välfärdsområdet i framtiden önskar hyra respektive äga uppgörs utifrån frågeställningarna i bilagan. Den färdiga planen tas till styrelsen för behandling under våren 2026.

Beslut:

Distribution