

Fastighets- och lokalitetsplan inför budget 2027 och ekonomiplan 2028–2031

Välfärdsområdesstyrelse 31.08.2026 § 149

ÖVPH/4841/10.05.02.00/2026

Beredare Sjöström Pia-Maria
Stenbacka Ulf

Tilläggsuppgifter: telefonnummer: 06 218 1111 (växel), fornamn.efternamn@ovph.fi

Fastighets- och lokalitetsplanen utgår från välfärdsområdets fastighets- och lokalitetsstrategi, som fullmäktige godkände 28.4.2025 § 19. Enligt strategins vision ska Österbottens välfärdsområde ha ett hållbart, kostnadseffektivt, flexibelt och funktionellt fastighetsbestånd som svarar mot både dagens och framtidens behov. Utrymmena ska stödja verksamheten, ha hög användningsgrad, vara trygga och hälsosamma samt bidra till att bevara tillgångarnas värde. De fastighetsinvesteringar, ombyggnader och långvariga lokalitetslösningar som krävs för att genomföra strategin förutsätter ofta att åtgärderna finns med i välfärdsområdets investeringsplan, eftersom investeringsplanen styr både egna investeringar och långvariga ekonomiska förbindelser som motsvarar investeringar.

För att genomföra strategin på ett mer systematiskt sätt har en ny modell för fastighetsinvesteringar utarbetats. Modellen innebär att styrelsen redan i beredningsskedet tar ett mer konkret ställningstagande till de planerade fastighetsprojekten. På så sätt kan styrelsen ange vilka helheter som ska gå vidare till mer detaljerad projektberedning innan de tas in i den slutliga investeringsplanen. Den föreslagna modellen har i mån av möjlighet beaktats i årets beredning av fastighetsplanen. Projekten presenteras därför med en preliminär kostnadsuppskattning samt en bedömning av behov, brådska och strategisk betydelse. Om styrelsen godkänner modellen tas den i bruk fullt ut från 2027.

Styrelsens ställningstagande är en del av beredningen och ersätter inte det slutliga investeringsbeslutet. Efter styrelsens ställningstagande preciseras lokalbehoven, kostnaderna, tidtabellen, riskerna och genomförandemodellen. För projekt över en miljon euro ska beredningen, för att uppfylla de nationella kraven, också innehålla en kostnadseffektivitetsanalys med alternativa lösningar. Det mer detaljerade beslutsunderlaget behandlas därefter i samband med investeringsplanen, som fullmäktige godkänner och som lämnas till behöriga ministerier för godkännande.

Välfärdsområdets möjligheter att genomföra investeringar och ingå långvariga ekonomiska förbindelser som motsvarar investeringar regleras av de lånefullmakter som statsrådet beslutar om i enlighet med lagen om välfärdsområden (611/2021). Välfärdsområdets investeringsplan ska godkännas av finansministeriet. I planen ingår både egna investeringar och långvariga ekonomiska förbindelser, till exempel hyres- eller leasingavtal. När ett nytt hyresavtal ingås beräknas användningen av lånefullmakt utifrån den totala kapitalhyran för avtalsperioden.

För att beviljas lånefullmakt ska välfärdsområdets årsbidrag vara positivt. Välfärdsområdet beviljades inte lånefullmakt för 2024–2025, men från 2026 bedömdes välfärdsområdet ha förmåga att klara av de kalkylmässiga amorteringarna och motsvarande förbindelserna, och lånefullmakt beviljades. Inför 2027 har välfärdsområdet beviljats en lånefullmakt på cirka 440 miljoner euro. Lånefullmakten baserar sig på den ursprungliga budgeten för 2026 och ekonomiplanen för 2027–2028. Den korrigerade budgeten för 2026 visar dock ett lägre överskott än den ursprungliga budgeten.

Eftersom välfärdsområdet inte beviljades lånefullmakt för 2024 och 2025 finns det fortfarande ett uppdämt behov av både fastighetsinvesteringar och förändringar i långvariga hyresförbindelser. Behoven gäller bland annat nya hyresutrymmen och omändringsarbeten i befintliga utrymmen som påverkar hyresnivån. Dessa behov har till stor del beaktats i den uppdaterade investeringsplanen för 2026 och i investeringsplanen för 2027–2030. Under 2026 har det emellertid framkommit vissa akuta fastighetsbehov och

behov av omdisponeringar mellan de beviljade investeringshelheterna. Därför behöver fastighetsplanen för 2027 uppdateras. Till största delen omfattar planen ändå fastighetsbehov från 2028 och framåt.

De planerade fastighetsinvesteringarna och långvariga hyresförbindelserna framgår ur bilaga 1. I bilaga 2 finns bakgrundsmaterial och beskrivning av de olika projekthelheterna. Investeringsplanen ska årligen skickas till finansministeriet i slutet av året och omfatta de fyra år som följer efter det kommande budgetåret. Investeringsplanen 2027 är inlämnad till finansministeriet för godkännande och är bindande. Beslut om godkännande fås senhösten 2026. Investeringar och långvariga ekonomiska förbindelser för perioden 2028–2031 behandlas i fullmäktige i samband med budgeten och skickas till finansministeriet för godkännande i slutet av 2026. Investeringsplanen för 2028 blir då bindande.

De största pågående och planerade helheterna gäller renoveringar på Roparnäsområdet, utvecklingen av sjukhusområdet i Sandviken inklusive klient- och patienthotell, boenden för äldre, renoveringar och omändringsarbeten i social- och hälsocentraler samt boendeenheter inom funktionshinder- och psykosocial service. Planerade renoveringar och omändringsarbeten i hyresfastigheter förutsätter att även hyresvärden planerar för de investeringar som krävs.

Välfärdsområdesdirektör Kinnunen Marina

föreslår att styrelsen beslutar

- att godkänna modellen för fastighetsinvesteringar i enlighet med bilaga 1
- att de investeringshelheter som föreslås i bilaga 2 förs vidare till fortsatt beredning och att de i samband med behandlingen av budgeten och investeringsplanen föreläggs styrelsen för slutlig behandling efter en mer noggrann utredning av projektens omfattning, kostnader, alternativ, risker och kostnadseffektivitet.

Beslut:

Från beredningens sida kompletterades bifogade lista i bilaga 2 med hyresförbindelse för Bergö branddepå för år 2028.

I bilaga 1 korrigerades sida 8 så att Fasen Investeringsbeslut ändras till Investeringsplan. Styrelsen godkänner denna för egen del och fullmäktige godkänner den slutliga investeringsplanen. Korrigerad bilaga fogas till protokollet.

Välfärdsområdesstyrelsen godkände beslutsförslaget med dessa korrigeringar och tillägg.

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Bilaga/Liite 1 Förvaltningsmodell för fastighetsinvesteringar - Kiinsteistöinvestointien hallintamalli |
| Bilaga 2 | Bilaga/Liite 2 Fastighetsprojekt till investeringsplanen - Kiinteistöprojektin investointisuunnitelmaan |

Distribution