

Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitilaohjelman 2023–25 loppuraportti



Sisällysluettelo

1	Johdanto	3
1.1	Toimitilaohjelma 2023–25	3
1.2	Toimitilaohjelma osana hyvinvointialueen strategista johtamista.....	3
1.3	Toimeenpanon raportointi	4
2	Strategiakaudelle 2023–2025 asetetut kiinteistö- ja toimitilajohtamisen tavoitteet.....	6
2.1	Toimitilakannan tilankäytön tehostaminen ja toimitilakustannusten laskeminen.	6
2.2	Toimitilojen laatutason kohottaminen	6
2.3	Pitkän aikavälin vastuullisuus- ja ympäristötavoitteiden asettaminen.	6
3	Tilatehokkuuden muutos.....	7
3.1	Lähtötilanne 2023	7
3.2	Toimenpiteet.....	7
3.3	Toimipisteverkko 1.1.2026	12
3.4	Tilakannan kehitysnäkymät.....	15
4	Toimitilojen laatutason muutos	17
4.1	Kuntoluokituksen periaatteet.....	17
4.2	Kuntoluokituksen lähtötilanne.....	17
4.3	Toimitilojen laatutaso 1.1.2026.....	18
4.4	Laatutason jatkuva parantaminen	18
5	Vastuullisuuden ja kestäväen kehityksen edistäminen	20
5.1	Lähtötilanne 2023	20
5.2	Toimenpiteet.....	20
5.3	Tilanne 1.1.2026.....	20
6	Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen periaatteiden toteutuminen	22
6.1	Tilojen ulosvuokraus ja vuokranmääritys.....	22
6.2	Toimitilojen ylläpito ja käyttäytyvyys.....	22
6.3	Sisäisen vuokrauksen periaatteet.....	22
6.4	Hankinnat	23
6.5	Riskienhallinta	24
6.6	Toimitilojen terveellisyys	24
6.7	Toimitilojen turvallisuus ja varautuminen	25
6.8	Esteettömyys ja saavutettavuus.....	25
7	Toimitilakustannusten kehitys.....	26

LIITTEET

1. Kiinteistöhallinta ja toimitilapalveluiden vastuullisuus- ja ympäristötavoitteiden raportoinnin yhteenveto 2025

1 Johdanto

1.1 Toimitilaohjelma 2023–25

Toimitilaohjelman 2023–25 valmistelu aloitettiin syksyllä 2022 ja se hyväksyttiin aluehallituksessa 20.11.2023 (§ 327).

Toimitilaohjelmassa on asetettu kiinteistö- ja toimitilajohtamisen strategiset tavoitteet sekä linjattu toimitilojen hallinnan periaatteita. Toimitilaohjelmassa on mm. kuvattu, miten hyvinvointialueen visio, missio ja arvot ilmenevät kiinteistö- ja toimitilapalveluissa sekä linjattu toimitilajohtamiseen liittyviä yleisiä toimintaperiaatteita.

Toimitilaohjelma laadittiin strategiakaudelle 2023–2025 ja samalla sovittiin, että se päivitetään lähtökohtaisesti vasta kun hyvinvointialueen seuraava strategiakausi on alkanut.

1.2 Toimitilaohjelma osana hyvinvointialueen strategista johtamista

Toimitilaohjelma sijoitettiin strategiasta johdetun toimeenpano-ohjelman kärjen 2 alle (yhdenvertaiset, ennaltaehkäisevät ja vaikuttavat palvelut). Kärjen 2 yhdeksi alatavoitteeksi oli kirjattu ”eheä ja monikanavainen palveluiden verkosto, minkä saavuttamista toimitilaohjelma osaltaan tukee”. Sen toimenpiteiksi oli määritetty:

- a) Toteutamme kampussairaaloiden toimintojen kokonaisarvioinnin sekä sairaansijareformin
- b) Siirrämme painopistettä toimipisteissä asioinnista sähköisiin ja liikkuviin palvelukanaviin
- c) Uudistamme nykyisen toimipisteverkon tavoitetilan mukaiseksi
- d) Teemme tarvittavat analyysit ja selkeyttävät linjaukset kiinteistöjen omistajuuteen, vuokratkäytäntöihin ja siirtorakennuksiin ja investointeihin liittyen
- e) Uudelleen arvioimme sairaalan uudistamisohjelman vaikutukset hyvinvointialueella

Tämä loppuraportti arvioi strategisia tuloksia lähinnä toimenpiteiden c ja d osalta.

Hyvinvointialuestrategia

Toimeenpano-ohjelma

Kärki 1: Tärkeintä ihminen	Kärki 2: Yhdenvertaiset, ennaltaehkäisevät ja vaikuttavat palvelut	Kärki 3: Hyvinvoivat työntekijät	Kärki 4: Yhdessä yhteentoimiva hyvinvointialue
Viestintäohjelma	Toimitilaohjelma	Henkilöstöohjelma	Tieto- ja tiedolla johtamisen ohjelma
Asiakaskokemuksen ja osallistumisen ohjelma	Palveluiden verkoston suunnitelma		Hankintaohjelma
Kokonaisturvallisuus-ohjelma	Tietohallinnon muutosohjelma		Korkeakoulujen ja HVA:n yhteistyöohjelma
	Palvelulinjakohtaiset toimeenpano-suunnitelmat		Uudistuvan hallinnon ja päätöksenteon ohjelma

Kuva 1: Toimitilaohjelman sijoittuminen hyvinvointialuestrategiaan, toimeenpano-ohjelmaan ja hyvinvointialuestrategiaa tukevien muiden ohjelmien joukkoon
(Lähde: Strategian toimeenpano-ohjelma)

1.3 Toimeenpanon raportointi

Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen osalta hyvinvointialueuudistus alkoi Pirkanmaalla 23 kunnan ja sairaanhoitopiirin sote- ja pela -toimitilojen haltuunotolla. Toimitilojen määrän perusteella Pirha oli toiminnan käynnistyessä Suomen toiseksi suurin hyvinvointialue.

Hyvinvointialueen toimitilaorganisaatio perustettiin vahvasti sairaanhoitopiiristä siirtyneen henkilöstön ja osaamisen varaan. Sairaanhoitopiiristä siirtyneen tilakannan lisäksi siirtyi hyvinvointialueelle kunnista noin 530 000 m² tiloja, mutta vain muutamia työntekijöitä. Siirtyneen tilakannan haltuunotto on kestänyt pitkään ja edellyttänyt laajaa lähtötietojen keräämistä tiloista, käyttäjistä, vuokranantajista, ylläpitäjistä, sopimuksista, teknisestä kunnosta ja korjaustarpeista, pysäköintijärjestelyistä, opasteista, laskutuskäytännöistä jne. Monella kunnalla oli ongelmia luovuttaa em. lähtötietoja hyvinvointialueelle ja hyvinvointialue joutui itse mm. teettämään noin 200 kohteen pohjapiirustukset.

Hyvinvointialueen toimitilaohjelma laadittiin vuonna 2023 tilanteessa, jolloin hyvinvointialue oli juuri aloittanut toimintansa ja kiinteistö- ja toimitilajohtamisen

lähtötiedot olivat vielä varsin puutteelliset. Tämä haastoi tavoitteiden asettamisen ja hankaloitti mm. palveluverkkosuunnittelua, joka käynnistyi heti vuoden 2023 keväällä.

Toimitilaohjelman väliraportti käsiteltiin Työsuojelutoimikunnan kokouksessa 20.1.2025, Konserni- ja toimitilajaoston kokouksessa 11.2.2025 sekä Yhteistoimintaelimen kokouksessa 25.2.2025.

Loppuraportin tavoite on kertoa toimitilaohjelman 2023–25 toteutuksesta, tuloksista ja vaikutuksista. Sen tavoitteena on tuoda esille asioita ja kokemuksia, joita voidaan hyödyntää toimitilaohjelman päivityksen yhteydessä, eli laadittaessa toimitilaohjelmaa vuosille 2026–29.

2 Strategiakaudelle 2023–2025 asetetut kiinteistö- ja toimitilajohtamisen tavoitteet

Toimitilaohjelmassa hyvinvointialue asetti kolme strategista tavoitetta:

- Tilankäytön tehostaminen
- Toimitilojen laatutason parantaminen sekä
- Vastuullisuus- ja ympäristötavoitteiden edistäminen

2.1 Toimitilakannan tilankäytön tehostaminen ja toimitilakustannusten laskeminen.

Tavoitteeksi asetettiin toimitilakannan tilankäytön tehostaminen ja toimitilakustannusten laskeminen siten, että **toimitilojen yhteispinta-alan laskee 20 %** vuoden 2023 tasosta. Alatavoitteita olivat:

- a. Parantaa tilatehokkuutta esimerkiksi tiivistämällä hallinnon ja palvelutuotannon tiloja
- b. Olla aktiivisesti mukana julkisen sektorin tilaohjelmassa, jonka tavoitteena on tehostaa julkisen sektorin tilakustannuksia merkittävästi sekä hakea ratkaisuja valtion, hyvinvointialueiden ja kuntien välisiin tilaomaisuuskysymyksiin.
- c. Irtaantua vuokratuista toimitiloista, joita palvelutuotanto ei tarvitse
- d. Irtaantua tarpeettomista, hyvinvointialueen omistamista kiinteistöistä ja toimitiloista
- e. Totettaa kiinteistöjen ja toimitilojen strateginen luokittelu palveluiden verkoston suunnitelman valmistuttua ja valmistella tähän liittyvä toimenpideohjelma.

2.2 Toimitilojen laatutason kohottaminen

Tavoitteeksi asetettiin toimitilojen laatutason kohottaminen siten, että käytössä olevien **kohteiden keskimääräinen pinta-alalla painotettu kuntoluokka paranee vuoden 2023 tasosta 5 %**. Alatavoitteita olivat:

- f. Toimitilaohjelmassa kuvatun kuntoluokkakriteeristön käyttö läpi strategiakauden
- g. Hyödyntää kuntoselvityksiä vuokranantajien kanssa käytävissä vuokrasopimusneuvotteluissa

2.3 Pitkän aikavälin vastuullisuus- ja ympäristötavoitteiden asettaminen.

Tavoitteeksi asetettiin pitkän aikavälin vastuullisuus- ja ympäristötavoitteiden asettaminen. Alatavoitteita olivat:

- h. Nykyisen energiankulutuksen ja sen säästöpotentiaalin määrittely
- i. Hiilijalanjäljen tavoitteiden ja sen mittareiden asettaminen

3 Tilatehokkuuden muutos

3.1 Lähtötilanne 2023

Vuonna 2023 Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitilakanta muodostui kokonaisuudessaan 748 kohteesta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 968 000 m². Toimitilakustannukset olivat noin 200 Meur.

3.2 Toimenpiteet

Hallinnon tilojen tiivistämisellä on saavutettu noin 6 200 m² tilansäästö ja yli 1,4 Meur kustannussäästö. Hallinnon tilojen tiivistämisestä on edesauttanut siirtyminen yhä laajemmin monitilatoimistoihin sekä etätyön lisääntyminen. Tays kampuksella vähennykset ovat kohdistuneet seuraaviin tiloihin:

- 12/23, FM5, 6. krs, 192 m² 55 000 €/v (eQ)
- 12/23, FM5, 3. krs, 309 m² 76 000 €/v (eQ)
- 04/24, FM1, 3. krs, 842 m² 160 000 €/v (eQ)
- 06/24, FM5, 5. krs, 415 m² 105 000 €/v (eQ)
- 09/24, FM3, 2. krs, 376 m² 100 000 €/v (LähiTapiola)
- 10/24, FM5, 4. krs, 467 m² 120 000 €/v (eQ)
- 01/25, FM5, 5. krs, 200 m² 54 000 €/v (eQ)
- 01/25, FM5, 6. krs, 130 m² 39 000 €/v (eQ)
- 02/25, FM6-7, 7.krs 685 m² 280 000 €/v (Norlandia Care)
- 12/25, FM3, 2. krs 288 m² 81 000 €/v (LähiTapiola)

Koukkuniemen Koivula-rakennuksen toimistotiloista luovuttiin 06/24, ja toiminta tiivistettiin Tietotaloon Naulakadulla. Tilavähennyksen nettosäästö oli 2 273 m² ja kustannussäästö 414 000 €/vuosi.

Hallinnon tilojen tiivistämisestä jatketaan edelleen vuoden 2026 aikana ja mm. Sairaalapalveluiden kuuden toimialueen hallinnot tiivistetään Tays kampuksella K-siiven 4. kerrokseen ja Tietotalon 4B-siivestä luovutaan Naulakadulla.

Palvelutuotannon tilojen tiivistäminen on tehty hyväksytyjen palveluverkkosuunnitelmien ja -päätösten mukaisesti. Palveluverkkosuunnitelmat valmistuivat vaiheittain vuosien 2023–24 aikana. Koska palveluverkkosuunnitelmat oli laadittu vahvasti palveluiden järjestämistarpeen ja -mahdollisuuksien näkökulmasta, jäi palveluverkkopäätöksissä toimitilojen tehokkaan käytön optimointi vähemmälle huomiolle. Palveluverkkopäätösten yhteydessä tehtiin toimitilojen strateginen luokittelu ja konkretisoitiin palveluverkkopäätösten toimeenpanoa valittujen

toimipisteiden osalta. Tätä toimipisteverkon optimointia jatketaan edelleen. Tilankäytön tehostamista on jatkettu mm. osana kuntien kanssa käytyjä vuokrasopimusneuvotteluja.

Toimipisteverkon toimi- ja asiointipisteiden määrän kehitys

Toimipisteverkon tiivistyessä kohteiden määrä on pienentynyt 20 % vuoden 2023 alusta vuoden 2026 alkuun. Vuoden 2026 alussa kohteita on 614, joista omaomisteisia on 44. Omistettujen kohteiden määrä on vähentynyt etenkin, kun hyvinvointialue on myynyt tarpeettomia kiinteistöjään.

Kunta	2023	2024	2025	2026
Akaa	31	30	29	26
Hämeenkyrö	21	21	21	17
Ikaalinen	27	25	24	20
Juupajoki	5	5	5	4
Kangasala	62	60	43	43
Kihniö	5	5	5	4
Kuhmoinen	8	7	7	6
Lempäälä	24	27	31	29
Mänttä-Vilppula	32	32	28	20
Nokia	73	68	63	63
Orivesi	21	21	21	21
Parkano	16	16	15	14
Pirkkala	21	20	19	16
Punkalaidun	8	8	7	7
Pälkäne	18	15	15	14
Ruovesi	14	14	12	10
Sastamala	62	56	53	44
Tampere	182	182	168	170
Urjala	14	9	9	8
Valkeakoski	31	30	27	23
Vesilahti	6	4	4	3
Virrat	19	19	19	15
Ylöjärvi	66	67	67	37
Kaikki yhteensä	766	741	692	614
Muutos		-3 %	-10 %	-20 %

Taulukko 1. Kohteiden lukumäärä vuosina 2023–2026 kunnittain

Omistussuhde	2023	2024	2025	2026
Vuokratut	680	654	621	570
Omistettut	86	87	71	44

Taulukko 2. Kohteiden lukumäärä vuosina 2023–2026 omistussuhteittain

Palvelutuotannon tuotantotapa- ja organisaatiomuutokset

Palvelutuotannon tuotantotapa- tai organisaatiouudistukset ovat osaltaan vaikuttaneet tilankäyttöön ja tilatarpeisiin. Esimerkiksi mielenterveyspalveluiden organisaatiouudistus johti Kriisi- ja aluepsykiatrian tiloista luopumiseen. Vastaavina esimerkkeinä tuotantotapamuutoksista ovat kuntouttavan työtoiminnan muuttuminen (verstastiloista luopuminen) ja avokuntoutuksen allastiloista luopuminen.

Yhteistyö julkisen hallinnon asiakaspalvelupisteiden ja valtionhallinnon toimitilaverkon uudistamisessa.

Pirha oli mukana valmistelemassa Valtion palvelu- ja toimitilaverkkouudistus 2030 – Pirkanmaan alueellista suunnitelmaa yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen sekä alueen kuntien ja kaupunkien kanssa. Yleisesti hyvinvointialueen tilojen todettiin soveltuvat huonosti yhteisiin asiakaspalvelupisteisiin sote- ja pelastustoiminnan erityisluonteen takia. Hanke koski ensisijaisesti niiden valtion viranomaisten asiakaspalvelu- ja toimistotiloja, joilla on käyntiasiointipisteitä eri puolella maata. Näitä viranomaisia ovat mm. aluehallintovirastot, Digi- ja väestötietovirasto, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset, Maahanmuuttovirasto, Maanmittauslaitos, oikeusapu- ja edunvalvontatoimistot, Poliisin lupahallinto, Rikosseuraamuslaitoksen yhdyskuntaseuraamustoimistot, TE-toimistot, Ulosottolaitos ja Verohallinto.

Valtion viranomaisista Poliisille on toteutusvaiheessa uusi toimitalo Nekalaan. Sen yhteyteen on Pirkanmaan hyvinvointialueelle rakentumassa uusi sosiaali- ja kriisipäivystys ja selviämishoitoasema. Molempien rakennusten toteuttajana ja vuokranantajana toimii Senaatti-kiinteistöt.

Irtaantuminen hyvinvointialueen omistamista, tarpeettomista kiinteistöistä.

Hyvinvointialue on myynyt strategiakaudella tarpeettomia kiinteistöjään:

- Kaivannon sairaala-alue Kangasalla, ostaja: Kangasalan kaupunki, 530 000 eur, 27.8.2024, kiinteistöt: Kiehelä 211-455-16-74 , Koivunummi 211-455-16-

41, Koivunummi I 211-455-3-10, Sahlberg 211-455-16-21, Vehoranta 211-455-16-57, Sairaala-alue 211-455-16-75, Syrjämaa 211-455-16-48

- Mäntän aluesairaala, ostaja: Tepamu Oy, 30 000 eur, 9.10.2024, kiinteistö 508-405-2-642
- Ylisen alue Ylöjärvellä, ostaja: Sammatin tila Oy ja Nimetön Oy, 396 270 eur, 1.4.2025, (980-405-1-165)

Parhaillaan hyvinvointialue myy lkaalisissa olevaa Ranta-Hakalan kiinteistöä. Ranta-Hakala on toiminut vuoden 2025 loppuun asti henkilöstön virkistysalueena.

Kohde	Kunta	Huoneala
Kaivannon sairaala-alue	Kangasala	12 900 m ²
Mäntän aluesairaala	Mänttä-Vilppula	10 600 m ²
Ylisen alue	Ylöjärvi	18 800 m ²
Yhteensä		42 300 m²

Taulukko 3. Myydyt kiinteistöt

Psykiatria muutti Pitkäniemestä Kaupin kampukselle vuoden 2024 alussa. Samalla psykiatrialta vapautui Pitkäniemessä 33 900 m² tiloja. Alueelle on laadittu uusi asemakaava yhteistyössä Nokian kaupungin kanssa. Kaava vahvistui syksyllä 2025 ja Nokian kaupunki valmistelee alueen katuverkon ja kunnallistekniikan uudistamista vuosien 2026–27 aikana. Pitkäniehen tyhjäksi jääneiden kohteiden ylläpitokustannukset on minimoitu mm. säätämällä säilytettävien kohteiden lämmitys peruslämmölle. Silti alueesta aiheutuu hyvinvointialueelle merkittävät vuotuiset lisäkustannukset. Pitkäniehen alueen tyhjien rakennusten ja vapaan rakennusoikeuden myynti on tärkeä, mutta haasteellinen tehtävä. Myynti käynnistetään vuoden 2026 aikana, mutta alueen rakentamisen aloittaminen ei ole tarkoituksenmukaista ennen alueinfran valmistumista vuoden 2027 lopussa.

Irtaantuminen vuokratuista toimitiloista, joita palvelutuotanto ei tarvitse.

Hyvinvointialueella on päättynyt vuosien 2023–2025 aikana noin 460 toimitilojen vuokrasopimusta. Näistä 204 on irtisanottu kesken sopimuskauden, ja loput ovat olleet määräaikaista sopimuksia. Osa päättäneistä sopimuksista on korvattu

vuokranantajan kanssa laadituilla uusilla, päivitetyillä sopimuksilla, ja osasta kohteista Pirha on luopunut kokonaan.

Vuodenvaihteessa 2026 päättyi yhteensä 247 vuokrasopimusta ja uusia alkoi 205, mikä liittyi vuokra-asetuksen mukaisiin sopimusten uusimisiin. Vuoden 2026 alussa voimassa olevia vuokrasopimuksia on noin 645 kappaletta.

Toimipisteverkon tilankäytön tehostamiseksi hyvinvointialue on vapauttanut palvelutuotannon yksiköt niistä vuokratukustannuksista, joita toimitiloista ennenaikaisesti luovuttaessa muodostuu. Nämä tyhjiksi jääneiden toimitilojen jäännösvuokrat on kohdistettu toimitilapalveluille, joka on pyrkinyt löytämään tiloille uusiokäyttöä tai muutoin huolehtimaan tiloista vuokrakauden loppuun asti.

Vuonna 2025 tyhjien ja vajaakäyttöisten tilojen sisäinen vuokra oli yhteensä noin 8,9 miljoonaa euroa. Omistettujen tilojen osuus tästä oli 5,2 miljoonaa euroa, josta suurin osa muodostui Tays Keskussairaalan tiloista (2,8 M€) sekä Pitkänienemen käytöstä poistuneista tiloista (2,2 M€). Vuokratilojen osalta tyhjien tilojen vuokratulot olivat yhteensä 3,7 miljoonaa euroa. Merkittävä osa näihin liittyvistä vuokrasopimuksista päättyi vuoden 2025 lopussa, mutta muutamia yksittäisiä kohteita jää ratkaistavaksi vielä vuoden 2026 aikana. Myös palvelutuotannon tilajärjestelyt jatkuvat, minkä vuoksi yksittäisiä tiloja vapautuu käytöstä vaihteittain esimerkiksi sairaalapalveluiden yhteistyöneuvottelujen edetessä.

Omistussuhde	M€	Osuus
Vuokratut	3,66	41 %
Omat tilat	5,24	59 %
Kaikki yhteensä	8,90	

Taulukko 4. Tyhjien tilojen sisäinen vuokra vuonna 2025.

Hyvinvointialuejohtoryhmä käsitteli kokouksessaan 14.1.2025 toimitilojen vähentämistavoitteen (pinta-ala vähennys) saavuttamista ja päätti käynnistää erillisprojektin asetetun 20 % vähentämistavoitteen saavuttamiseksi. Projektin olisi toiminut tukiprojektina palveluverkkopäätösten toimeenpanolle tuottaen ja analysoiden dataa tehtävien tilaratkaisujen tueksi. Hankkeen toimeenpano keskeytyi, kun todettiin, että se ei ole tehtyjen palveluverkkopäätösten valossa realistinen.

3.3 Toimipisteverkko 1.1.2026

Suurin osa tiloista (n. 52 %) keskittyy sairaaloiden sote-kampuksille ja sote-asemille. Erityisryhmien asumisen tilojen osuus on noin neljännes hyvinvointialueen tilakannasta.

Kunta	t hum ²	Osuus
Sairaaloiden sote-kampus	335,3	38,8 %
Erityisryhmien asuminen	217,4	25,2 %
Sote-asema	112,9	13,1 %
Muut	83,4	9,7 %
Pela	44,9	5,2 %
Pitkäniemi, ei käytössä olevat	33,6	3,9 %
Lähiasema	14,0	1,6 %
Opiskeluhoito	14,5	1,7 %
Lähiasiointipiste	8,2	0,9 %
Kaikki yhteensä	864,2	
Sisältyy yllä oleviin		
Tyhjät tilat	33,0	3,8 %
Pitkäniemi, ei käytössä olevat	33,6	3,9 %

Taulukko 5. Huonealat palveluluokittain 1.1.2026

Vuoden 2026 alussa tilojen huoneneliöt ovat vähentyneet yhteensä n. 90 000 neliötä (9,4 %) 1.1.2024 tilanteeseen verraten. Muutos syksyllä 2023 toimitilaohjelman lähtötilanteeksi raportoituun (968 000 m²) on noin 10,7 % (-103 800 m²).

Kunta	2023	2024	2025	2026	Muutos 2023-26
Akaa	16 393	16 610	16 536	17 005	3,7 %
Hämeenkyrö	18 341	18 945	18 241	16 893	-7,9 %
Ikaalinen	13 245	13 229	12 598	11 409	-13,9 %
Juupajoki	3 350	3 384	3 384	2 568	-23,3 %
Kangasala	40 423	40 760	28 000	28 129	-30,4 %
Kihniö	4 806	4 806	4 864	3 090	-35,7 %
Kuhmoinen	6 907	6 881	6 881	4 824	-30,2 %
Lempäälä	24 584	25 676	25 680	23 501	-4,4 %
Mänttä-Vilppula	31 642	32 118	30 581	18 329	-42,1 %
Nokia	79 639	81 298	79 447	79 864	0,3 %
Orivesi	17 363	16 172	16 901	16 263	-6,3 %
Parkano	16 869	16 869	16 762	13 591	-19,4 %
Pirkkala	16 346	16 440	15 843	15 221	-6,9 %
Punkalaidun	2 616	2 616	2 462	2 209	-15,6 %
Pälkäne	5 361	5 422	5 422	4 770	-11,0 %
Ruovesi	10 323	9 334	9 013	7 601	-26,4 %
Sastamala	43 627	42 473	42 006	38 675	-11,3 %
Tampere	459 557	488 375	472 720	473 717	3,1 %
Urjala	7 037	6 018	6 563	5 912	-16,0 %
Valkeakoski	38 093	38 200	35 597	35 106	-7,8 %
Vesilahti	3 680	4 290	4 476	4 046	9,9 %
Virrat	17 635	17 635	17 635	14 876	-15,6 %
Ylöjärvi	46 780	46 864	47 075	26 630	-43,1 %
Kaikki yhteensä	924 614	954 413	918 686	864 230	
Muutos vuoteen 2024 verraten			-3,7 %	-9,4 %	

Taulukko 6. Kaikkien toimitilojen huonealan muutos kunnittain vuosina 2023–2026

Kunta	2023	2024	2025	2026	Muutos 2023-26
Akaa	16 393	16 610	16 536	17 005	3,7 %
Hämeenkyrö	18 341	18 945	18 241	16 893	-7,9 %
Ikaalinen	12 805	12 789	12 158	10 969	-14,3 %
Juupajoki	3 350	3 384	3 384	2 568	-23,3 %
Kangasala	27 513	27 851	28 000	28 129	2,2 %
Kihniö	4 806	4 806	4 864	3 090	-35,7 %
Kuhmoinen	6 907	6 881	6 881	4 824	-30,2 %
Lempäälä	24 584	25 676	25 680	23 501	-4,4 %
Mänttä-Vilppula	21 081	21 557	20 020	18 329	-13,1 %
Nokia	45 301	46 959	45 904	46 325	2,3 %
Orivesi	17 363	16 172	16 901	16 263	-6,3 %
Parkano	16 869	16 869	16 762	13 591	-19,4 %
Pirkkala	16 346	16 440	15 843	15 221	-6,9 %
Punkalaidun	2 616	2 616	2 462	2 209	-15,6 %
Pälkäne	5 361	5 422	5 422	4 770	-11,0 %
Ruovesi	10 323	9 334	9 013	7 601	-26,4 %
Sastamala	43 627	42 473	42 006	38 675	-11,3 %
Tampere	459 557	488 375	472 720	473 717	3,1 %
Urjala	7 037	6 018	6 563	5 912	-16,0 %
Valkeakoski	38 093	38 200	35 597	35 106	-7,8 %
Vesilahti	3 680	4 290	4 476	4 046	9,9 %
Virrat	17 635	17 635	17 635	14 876	-15,6 %
Ylöjärvi	27 936	28 021	28 232	26 630	-4,7 %
Kaikki yhteensä	847 523	877 321	855 299	830 251	
Muutos vuoteen 2024 verraten			-2,5 %	-5,4 %	

Taulukko 7. Toimitilojen huonealan muutos kunnittain vuosina 2023-2026 ilman myytyjä tai myynnissä olevia kiinteistöjä.

Omistussuhde	2023	2024	2025	2026	Muutos 2026– 2024
Vuokratut	614 859	618 521	596 194	571 128	-7,7%
Omistetut	309 756	335 892	322 492	293 102	-12,7%

Taulukko 8. Huonealan muutos omistussuhteittain vuosina 2023–2026

3.4 Tilakannan kehitysnäkymät

Erityisryhmien asumisen kasvunäkymät

Hyvinvointialueelle siirtyi kunnilta erityisryhmien asumisen järjestämisvastuu. Asuntojen vuokrausta varten hyvinvointialueelle muodostettiin asuntopalvelutiimi. Vuokrattavia asuntoja 31.12.2025 oli 2 782 kpl. Lisäksi hyvinvointialue on ulkoistanut asumispalveluiden järjestämistä siten, että palveluntuottajat huolehtivat asuntojen vuokraamisesta loppuasiakkaille. Näitä asuntoja on noin 270 kpl, eli hyvinvointialue järjestää noin 3050 erityisryhmien asiakkaalle asunnon. Edellä esitettyjen asuntojen lisäksi hyvinvointialue on ostanut asumispalveluiden järjestämistä yksityiseltä sektorilta. Näihin palveluostoihin liittyvien toimitilojen laajuus, asuntojen käyttöasteet ja toimitilakustannukset eivät ole hyvinvointialueen tiedossa.

Hyvinvointialueen vuokraamien asuntokohteiden osalta niiden määrät jakautuivat seuraavasti:

- Vammais asumispalvelut 42 kohdetta, 563 asuntoa, 32 000 hum²
- Ikäihimisten asumispalvelut 60 kohdetta, 1 982 asuntoa, 129 000 hum²
- Mielensterveys- ja päihdeasumispalvelut 10 kohdetta, 256 asuntoa, 14 000 hum²

Asumiskohteiden määrän ennakkoidaan kasvavan vuoteen 2035 asti siten, että asuntojen kokonaistarve kasvaa n. 2 050 kpl. Käytännössä tämä tarkoittaa noin 56 uuden kohteen rakentamista tai vuokraamista markkinoilta. Uudet hankkeet tulevat kasvattamaan hyvinvointialueen toimitilakustannuksia.

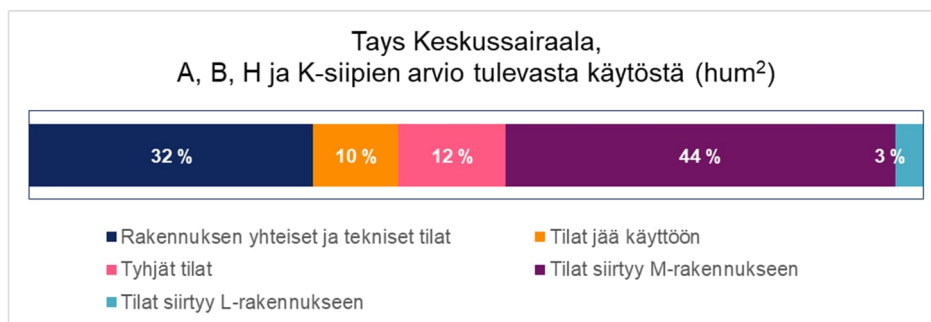
Asuinyksiköiden kokonaispinta-alasta on asukkaille vuokrattuna noin 72 prosenttia (asunto ja sille jyvitetty yhteistilat). Loppuosa tiloista on palvelutuotannon sekä mm. lyhytaikaisen asumisen käytössä. Erityisryhmien asumisen vuokratulot eivät kata asumisesta hyvinvointialueelle aiheutuvia toimitilakustannuksia. Erotusta on pyritty tasaamaan, mutta vuokrien korjauksen muutos on hidas. Tavoitteena on saada asukasvuokrat pääosin vastaamaan niistä maksettavaa omakustannusvuokraa. Joulukuussa 2025 asukkaiden vuokrat kattoivat noin 83 prosenttia niille kohdistetuista, vuokranantajille maksetuista vuokratuloista. Tämä tarkoittaa noin 270 tuhannen euron vajetta vuokratulokustannuksiin nähden. Asunnoista oli joulukuussa 2025 vapaina noin 4 prosenttia, mikä lisää vajetta noin 60 tuhatta euroa kuukaudessa. Siten kunnilta siirtyneet, alihinnoittelut vuokrasopimukset johtavat vuositasolla lähes neljän miljoonan euron vajeeseen vuokratuloissa.

Kaupin kampuksen kehitysnäkymät

Ennen hyvinvointialueen käynnistymistä Tays Uudistamisohjelman puitteissa toteutettiin Kaupin kampuksella useita uudisrakennuksia, joiden kokonaispinta-ala on 86 000 brm². Vuosien 2023–25 aikana on Kaupin kampuksella valmistunut tai käynnistetty edelleen uusia uudisrakennushankkeita, kuten Tays Psykiatrian uudisrakennus (29 600 brm²), joka käyttöön otettiin 1/2024. Lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus (Y-rakennus, 17 300 brm²) valmistuu 12/2027, lisäksi valmisteilla on esitys Yliopistollisen sote-aseman rakentamisesta (valmistuminen 2029, 14 600 brm²) sekä Uudistamisohjelman jatkohanke (124 500 brm²), jonka on arvioitu valmistuvan vuoden 2032 aikana.

Uudistamisohjelmassa valmistuneiden sekä käynnissä olevien uudishankkeiden kokonaispinta-ala on noin 313 500 brm² huomioiden purettavat rakennukset. M-rakennuksen valmistuessa vuonna 2032 Pirhalla on Kaupin kampuksella noin 400 000 brm² toimitiloja, joista osa on Finn-Medi-kiinteistöissä. 1.1.2026 Pirhalla on Finn-Medeissä 25 800 m² tiloja vuokralla.

Kaupin kampuksen oman vanhan rakennuskannan (A, K, B, H) pinta-ala on 63 500 m². Rakenteilla olevien uudisrakennusten valmistuessa näistä vanhoista tiloista jää hyötykäyttöön noin 10 %. Lisäksi Finn-Medi 1:stä vapautuu tiloja noin 2 100 m². Ennen kuin Pirhan omat tilat on purettu tai otettu uusiokäyttöön, tulee niistä aiheutumaan hyvinvointialueelle merkittävät lisäkustannukset. Kampuksen uudistamisen jatkaminen 2030-luvulla on siten välttämätöntä toimitilakustannusten kasvun leikkaamiseksi.



Kaavio 1. Arvio vanhan rakennuskannan käyttöasteesta vuonna 2032.

4 Toimitilojen laatutason muutos

4.1 Kuntoluokituksen periaatteet

Pirhan aloittaessa toimintaansa, tunnistettiin tarve selvittää minkälaisia tiloja Pirhalle siirrettiin vuokralle. Jotta tiloja voitiin verrata keskenään, laadittiin ensin, pääasiassa kiinteistön rakentamisvuoteen perustuva, alustava kuntoarviointi. Alkuarvion jälkeen laadittiin pohja, jonka perusteella useat eri puolilla Pirkanmaata toimivat toimitilayksikön työntekijät pystyivät suorittamaan keskenään verrattavissa olevia arviointikierroksia kiinteistöissä.

Toimitilapalvelut selvittivät tilojen kuntoluokkia kahdessa osassa vuoden 2023 aikana. Alkuvuodesta 2023 toteutettiin toimitilojen alustava kuntoarvio n. 800 omistetulle ja vuokratulle kohteelle ja tämän jälkeen toteutettiin palvelualueiden ohjaamana valittujen kohteiden tarkennettuja kuntoluokitusarvio -kierroksia palveluiden verkoston suunnittelua varten. Kuntoluokituksia on jatkettu tarvittaessa palvelualueiden pyynnöstä vuosina 2024 ja 2025.

Kuntoluokitus arvioi yksittäistä toimitilaa asteikolla 0–5 yhdeksän tekniikan eri osa-alueen kannalta. Osoiden keskiarvosta muodostuu kohteelle yksi kuntoluokitusarvo asteikolla 0–5, arvon 5 ollessa paras. Arviointipohja perustuu RT-kortiston kuntoarviointiohjeisiin ja poikkeaa hieman Maakuntien tilakeskuksen myöhemmin kehittämästä arviointimenettelystä.

Kartoitusten kattavuus on noin 90 % vuokratusta ja omistetusta pinta-alasta.

Luokittelua ei ole tehty mm. koulujen oppilashuollon tiloista tai muista kohteista, jossa pinta-ala on alle 100 m².

4.2 Kuntoluokituksen lähtötilanne

Toimitilojen, joille oli suoritettu 1.9.2023 mennessä tarkennettu kuntoluokitus, kuntoluokan neliöillä painotetuksi keskiarvoksi muodostui 3,18. Tavoitteeksi asetettiin 5 % parannus, eli tavoiteltu keskimääräinen kuntoluokka oli 3,3.

4.3 Toimitilojen laatutaso 1.1.2026

Kuntoluokiteltujen toimitilojen keskimääräinen pinta-alalla painotettu kuntoluokka on parantunut vuosien 2023–25 aikana yhteensä 8,1 % ollen 1.1.2026 3,46. Toimitilojen laatutason muutokselle asetettu tavoitetaso ylitettiin.

Tilojen keskimääräisen laadun parantumiseen on eniten vaikuttanut huonokuntoisista toimitiloista luopuminen. Kuntoluokitelluista yli 100 m² kokoisista kuntoluokan 0, 1 ja 2 kohteista on tilakannasta vähentynyt 57 kpl, yhteensä n. 55 000 m². Saman aikaisesti hyvinvointialueelle on valmistunut uusia toimitiloja tai niitä on vuokrattu markkinoilta. Uusia, yli 100 m² kohteita on tullut 20.8.2023 jälkeen 28 kpl, joista kuntoluokka on määritetty 76 %:lle pinta-alasta. Kuntoluokkamääriteltyjen uusien tilojen pinta-alapainotettu kuntoluokka on ollut keskimäärin 4,72. Tämä korkeampi laatutaso on osaltaan auttanut asetetun tavoitteen saavuttamisessa.

4.4 Laatutason jatkuva parantaminen

Kohteissa, joissa hyvinvointialue on tehnyt pitkäaikaisempia vuokrasopimuksia, on kiinteistön omistajalta edellytetty sitoutumista kohteen korjaamiseen ja kunnossapitoon. Käytännössä näihin vuokrasopimuksiin on liitetty kohteen PTS-suunnitelma. Tällä on pyritty varmistamaan, että vuokrattavien toimitilojen korjausvelka on hallinnassa ja tilat pysyvät terveinä ja turvallisina myös jatkossa. Koska kuntoluokka-arvio antaa hyvin karkean ja subjektiivisen näkemyksen kohteesta, ei sen seuranta nähdä jatkossa tarkoituksenmukaisena. Tilojen laatutason kehittymistä voidaan seurata myös asiakastyytyväisyyden avulla.

Pirhan omistamissa kohteissa on tavoitteena siirtyä kohti entistä suunnitelmallisempaa kiinteistön kunnossapitoa. Viimevuosikymmeninä peruskorjaustyypiset työt ovat rajoittuneet käyttäjälähtöisten muutosten yhteyteen, jolloin ne ovat suurelta osin rajautuneet pienelle alueelle. Esimerkiksi kerrosten läpi kulkevia viemäriinjoja ei ole saneerattu yksittäisen osaston remontin yhteydessä.

Omistettujen kiinteistöjen pitkän tähtäimen suunnitelmien, eli ns. PTS-suunnitelmien, teko aloitetaan Q1/2026. Suunnitelmien tueksi kiinteistöihin suoritetaan Pirhan tekniikan ammattilaisten toimesta silmämääräiset kuntoarviot, jossa selvitetään rakenteiden ja taloteknisten järjestelmien ikä ja silmämääräinen kunto, sekä pyritään ylläpidon toiminnanohjausjärjestelmän kautta selvittämään mahdollisia toistuvia

vikoja. Tehtyjen havaintojen perusteella tekniikan ammattilaiset suorittavat tarvittaessa rakenteita avaavia kuntotarkastuksia tai talotekniikan syvempää analysointia. Jos tehdyt suoritettut arviot ja tarkastukset nostavat esille tarpeen suorittaa tarkempia tutkimuksia, tilataan ne eri tekniikan alojen puitesopimuskumppaneilta.

Omistettujen kiinteistöjen PTS-suunnitelmat laaditaan vähintään viideksi vuodeksi, uusissa kiinteistöissä laadinta-aika voi olla myös 10 vuotta. PTS-suunnitelmassa esitetään myös korjaustoimenpiteiden kustannusarviot. Arviot tuottavat lisätietoa ja tukevat osaltaan Pirhan omistamien kiinteistöjen ylläpitostrategiaa.

Vuokrattujen ja omistettujen toimitilojen terveellisyyttä ja turvallisuutta sekä niihin liittyvien toimintaperiaatteiden toimivuutta on arvioitu kohdassa 6.6.

5 Vastuullisuuden ja kestävän kehityksen edistäminen

5.1 Lähtötilanne 2023

Vuoden 2023 aikana aloitettiin toimitilapalveluiden ympäristö- ja vastuullisuustavoitteiden määrittely. Tavoitteet määriteltiin seuraaville osa-alueille:

- Energiatalous
- Jätehuolto
- Rakennuttaminen
- Hankinnat

Jokaisen osa- alueen osalta kuvattiin nykytilanne sekä keskeiset toimenpiteet.

5.2 Toimenpiteet

Asetettuja tavoitteita seurataan säännöllisesti sekä raportoidaan jokaisen osa- alueenosalta Tilapalveluiden johtoryhmässä neljä kertaa vuodessa.

Energiankäytön osalta selvitetty energiankäytön jakautuminen, kehitetty raportointia ja ennustettavuutta sekä energiataloudellisten toimenpiteiden vaikutusten seuranta.

Jätehuollon osalta mm. koulutettu Pirhan henkilökuntaa, käynnistetty päästöraportointi sekä käynnistetty kalusteiden kierrätystoiminta Pirhassa.

Hankinnoissa on mm. lisätty ympäristövastuisiin liittyviä vaatimuksia tarjouspyyntöihin ja lisätty yhteishankintaa YTA- alueen yhteistyönä.

Rakennuttamisessa on mm. huomioitu tiukentuvat energiatehokkuusvaatimukset, kehitetty harmaan talouden torjuntakeinoja sekä tehty ympäristöystävällisiä teknisiä ratkaisuja.

Intraan on luotu palautekanavat energiankäytön ja jätehuollon osalta Pirhan työntekijöille, joiden kautta on saatu käyttäjiltä kehitysehdotuksia.

Tarkemmin tavoitteet ja toimenpiteet on kuvattu liitteessä.

5.3 Tilanne 1.1.2026

Vastuullisuuden ja kestävän kehityksen osalta toimenpiteiden toimeenpano sekä toiminnan kehittäminen jatkuu.

Yhtenä merkittävänä toimenpiteenä on ollut Pirhan liittyminen ensimmäisinä hyvinvointialueina julkisen alan energiatehokkuus-sopimukseen, joka asettaa selkeitä tavoitteita energiakäytön osalta vuoteen 2035 asti. Tavoitteet ovat haasteellisia ja niiden saavuttamiseksi vaaditaan runsaasti käytännön toimenpiteitä tulevina vuosina.

6 Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen periaatteiden toteutuminen

6.1 Tilojen ulosvuokraus ja vuokranmääritys

Hyvinvointialue on vuokrannut 19 300 m² ulkopuolisille toimijoille tai sidosryhmilleen. Vuokrattuja toimitiloja/kohteita on yhteensä n. 90 kpl. Suurimpia vuokralaisia ovat:

- Pirkanmaan Voimia Oy
- Istekki Oy
- Pirkanmaan Kansanterveys ry

Ulosvuokrauksessa on noudatettu toimitilaohjelmassa linjattuja periaatteita, kuten tilojen kohdistamista hyvinvointialueen omistuksessa oleville tai muille strategisille kumppaneille ja kilpailuneutraalisuussäännösten huomioiminen.

6.2 Toimitilojen ylläpito ja käyttäytyvyys

Toimitilojen ylläpito on toteutettu omalla henkilöstöllä, palveluhankintana tai ylläpitopalvelut on sisällytetty vuokranantajan toimesta vuokrasopimuksen velvoitteiden mukaisesti.

Kaikkien kohteiden osalta tiloihin liittyvät palvelupyynnöt ohjataan Pirhan keskitetyn tuotannonohjausjärjestelmän avulla palvelusta vastaavalle taholle. Palvelupyyntöjä tulee tilojen käyttäjiltä noin 37 000 kpl /vuosi. Pirhan keskitetty tuotannonohjaus mahdollistaa kokonaiskuvan luomisen käyttäjätarpeista koko kiinteistökannan osalta. Tämä ratkaisu on valtakunnallisesti ainutlaatuinen ja mahdollistaa mm. asiakaslähtöisyyden pitkäjänteisen kehittämisen.

Palvelun laadusta kerätään palvelupyyntökohtaisesti asiakaspalautetta. Vuoden 2025 eNPS on 72.

Toimitilapalveluiden palveluntuottajien verkostoon kuuluu noin 200 kpl yrityksiä ja heidän kanssaan käydään säännöllisiä yhteistyökokouksia palveluiden kehittämiseksi.

6.3 Sisäisen vuokrauksen periaatteet

Hyvinvointialueen tilatietojen hallinta ja sisäisten vuokrien laskenta on toteutettu Maakuntien tilakeskus Oy:n tilahallintajärjestelmä Modulon avulla. Järjestelmään on

viety kaikki Pirhan kohteet, vuokrasopimukset, paikannuspiirustukset, kohteiden käyttäjätiedot sekä kustannukset. Järjestelmässä on tiedot lähes 52 000 huonetilasta ja se mahdollistaa monipuoliset tilojen käyttöä ja toimitilakustannuksia koskevat tarkastelut.

Pirha on osaltaan käynnistänyt syksyllä 2025 sisäisen vuokrauksen kehittämishankkeen yhteistyössä Maakuntien tilakeskuksen kanssa. Projektin tavoitteita ovat mm:

- Saadaan tilakustannukset läpinäkyviksi ja ymmärrettäviksi
- Lisätään kustannustietoisuutta ja parannetaan toimitilakustannusten ennustettavuutta
- Kannustaa tilankäytön tehostamiseen ja säästöjen aikaansaamiseen
- Mahdollistaa tilakustannusten vertailtavuus tila-, rakennus- ja asiakasorganisaatiotasolla sekä valtakunnallisesti
- Ohjata aiheuttamisperiaatteen mukaisella kustannuslaskentamallilla toimintaa kestävään kiinteistönpitoon

6.4 Hankinnat

Kiinteistö- ja toimitilahankinnat on esitetty osana hyvinvointialueen hankintasuunnitelmaa ja valmisteltu yhteistyössä Tuomi Logistiikka Oy:n kanssa. Hankintoja on toteutettu vuosittain seuraavasti:

Vuonna 2023

- puitesopimuksia 21 kpl, hankinnan arvioitu vuosiarvo noin 16,5 miljoonaa euroa
- puitesopimusten optioiden käyttöönottoja 18 kpl
- rakennusurakoita (Hilmassa julkaistuja) 0 kpl

Vuonna 2024

- puitesopimuksia 21kpl, hankinnan arvioitu vuosiarvo noin 3,4 miljoonaa euroa
- puitesopimusten optioiden käyttöönottoja 13 kpl
- rakennusurakoita (Hilmassa julkaistuja) 2 kpl, hankinnan arvo noin 1,2 miljoonaa euroa

Vuonna 2025

- puitesopimuksia 14 kpl, hankinnan arvioitu vuosiarvo noin 5,2 miljoonaa
- puitesopimusten optioiden käyttöönottoja 15 kpl

- rakennusurakoita (Hilmassa julkaistuja) 6 kpl, hankinnan arvo noin 25 miljoonaa euroa

Hankinnat on toteutettu hankintalain ja Pirhan sisäisten hankintaohjeiden mukaisesti. Järjestely on ollut toimiva ja hankinnat hoidettu ammattimaisesti. Vain yksi, turvallisuuspalveluja koskeva hankinta, on päätynyt markkinaoikeuden ratkaistavaksi.

6.5 Riskienhallinta

Pirkanmaan hyvinvointialueen riskinhallinnassa on noudatettu aluehallituksen hyväksymää riskienhallintasuunnitelmaa. Kiinteistöihin ja toimitiloihin liittyen erityiskohteenä on siinä huomioitu kriittisen infrastruktuurin riski, koska laajamittaiset häiriöt kriittisissä järjestelmissä tai käyttöhyödykkeiden toimituskatkot voivat aiheuttaa merkittävää haittaa hyvinvointialueen toiminnalle. Riskin hallintatoimenpiteet on määritetty.

Keskeisiä toteutuneita käyttöhyödykekatkoksia ovat olleet mm.:

- Sastamalan käyttöveden pilaantuminen, kesto 2 viikkoa
- Kurun alueen käyttöveden pilaantuminen, kesto 3 viikkoa
- Ylöjärven alueen verkostokorjauksista johtuneet käyttökatko ja käyttöveden pilaantuminen, kesto yhteensä 2 viikkoa
- Tays Hatanpään kaksi sähkökatkoa
- Pirkkalan alueen laaja sähkökatko
- Pirkkalan alueen veden käyttökatkot, kaksi kpl

Tapahtumista on tehty poikkeamaraportit ja huomioitu korjaavat toimenpiteet riskienhallintasuunnitelman hallintatoimenpiteissä.

6.6 Toimitilojen terveellisyys

Pirkanmaan hyvinvointialueelle on luotu toimintamalli sisäympäristöasioiden hallintaan. Toimintamalli löytyy Pirhan intrasta työsuojelun toimintaohjeista. Sisäilma-asioita koordinoi sisäympäristötyöryhmä, jonka toimintaperiaatteena on moniammatillinen yhteistyö sisäilmahaasteiden selvittämisessä ja hoidossa. Sisäympäristötyöryhmään kuuluu työsuojelun, toimitilojen ja työterveyden edustajat.



Valtaosa sisäympäristöön liittyvistä yhteydenotoista on ratkennut työyksiköiden omilla toimenpiteillä. Sisäympäristötyöryhmälle on tullut käsiteltäväksi vuosina 2023–25 noin 180 eri kohdetta. Ongelmat toimitiloissa ovat pääsääntöisesti liittyneet ilmanvaihtoon, sen riittävyteen ja siihen, että ilmanvaihto vastaisi nykyistä käyttötarkoitusta. Lisäksi haasteita on ollut toimitilojen lämmönsäädössä ja jäähdytystarpeessa. Valtaosa vuokrakiinteistöjen sisäilma-asioista on ollut käyttäjillä ja kiinteistön omistajilla tiedossa jo ennen tilojen siirtämistä hyvinvointialueelle.

Vuokrakohteissa Pirha vastaa yleensä sisäilmaepäilyjen tunnistamisesta ja käsittelystä ja vuokranantaja sisäilmastonselvityksistä ja -tutkimuksista sekä korjaavista toimenpiteistä sekä niiden valvonnasta.

Yhteistyötä tehdään tiiviisti työsuojelun, työterveyden, tilojen käyttäjien sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden, että vuokrakiinteistöissä kiinteistön omistajan kanssa.

6.7 Toimitilojen turvallisuus ja varautuminen

Kiinteistöpalveluiden turva- ja valvomopalveluiden vastuuyksikkö on huolehtinut ja kehittänyt toimitilaturvallisuutta. Se on mm. rakentanut yhteistyömallit Pirkanmaan eri vesilaitosten kanssa mahdollisten häiriötilanteiden varalle, kehittänyt yhteistyötä muiden viranomaisten kanssa ja kehittänyt Pirhan työntekijöille toimitilaturvallisuuteen liittyvää ohjeistusta.

Tays monivalvomo on huolehtinut toiminnan turvaamisesta 24/7.

6.8 Esteettömyys ja saavutettavuus

Kohteiden esteettömyyttä on parannettu kiinteistöhuollon tunnistamien tarpeiden ja saadun asiakaspalautteen pohjalta. Pirha on käynnistänyt syksyllä 2025 toimitilojen esteettömyyskartoitukset. Tavoitteena on kartoittaa ja tallentaa kohteiden

esteettömyystiedot valtakunnalliseen Suomi.fi-palvelutietovarantoon (PTV), jolloin ne ovat kohteissa asioivien henkilöiden käytettävissä.

7 Toimitilakustannusten kehitys

Toimitilapalvelujen tuloslaskelma vuosilta 2023–2026.

	Toteuma 2023	Toteuma 2024	Toteuma 2025	Talousarvio 2026
TOIMINTATUOTOT	194,0	200,5	195,1	201,7
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	1,5	1,0	1,2	1,3
TOIMINTAKULUT	-162,1	-167,2	-165,6	-169,7
Henkilöstökulut	-8,2	-7,9	-8,2	-9,2
Palvelujen ostot	-13,0	-13,5	-14,5	-15,9
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-14,6	-15,2	-14,4	-14,9
Muut toimintakulut	-126,3	-130,7	-128,4	-129,7
TOIMINTAKATE	33,4	34,3	30,7	32,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-8,2	-9,8	-7,2	-9,3
Poistot ja arvonalentumiset	-25,3	-29,0	-30,2	-29,7
Laskennalliset erät	-0,0	-2,9	-1,8	-1,0
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	-0,0	-7,4	-8,5	-8,0

Taulukko 9. Toimitilapalvelut tuloslaskelma 2023–2026

Toimitilakustannuksissa ei ole havaittavissa merkittävää muutosta viime vuosien aikana, vaikka toimitilojen määrä on samanaikaisesti vähentynyt noin 10 prosentilla. Kehitystä selittää ensinnäkin se, että vähennyksestä noin puolet on kohdistunut tyhjillään olleisiin ja toiminnallisesti tarpeettomiksi jääneisiin sairaalakiinteistöihin, joiden kustannustaso oli jo aiemmin minimoitu. Lisäksi hyvinvointialue on luopunut useista huonokuntoisista, mutta vuokratasoltaan edullisista toimitiloista, ja toimintaa on keskitetty paremmin varusteltuihin ja kunnoltaan parempiin tiloihin, joiden vuokrat ovat korkeammat.

Toimitilakustannusten kehityksessä näkyy myös yleinen aineiden, tarvikkeiden ja palveluiden hintojen nousu. Poistojen kasvu puolestaan johtuu pääosin psykiatrian uudisrakennuksen käyttöönotosta vuonna 2024.

Tilikauden alijäämä selittyy tyhjästä tiloista aiheutuneilla kustannuksilla, joiden on sovittu jäävän tukipalveluiden alijäämäksi.

LIITE 1. Kiinteistöhallinta ja toimitilapalveluiden vastuullisuus- ja ympäristötavoitteiden raportoinnin yhteenveto 2025.