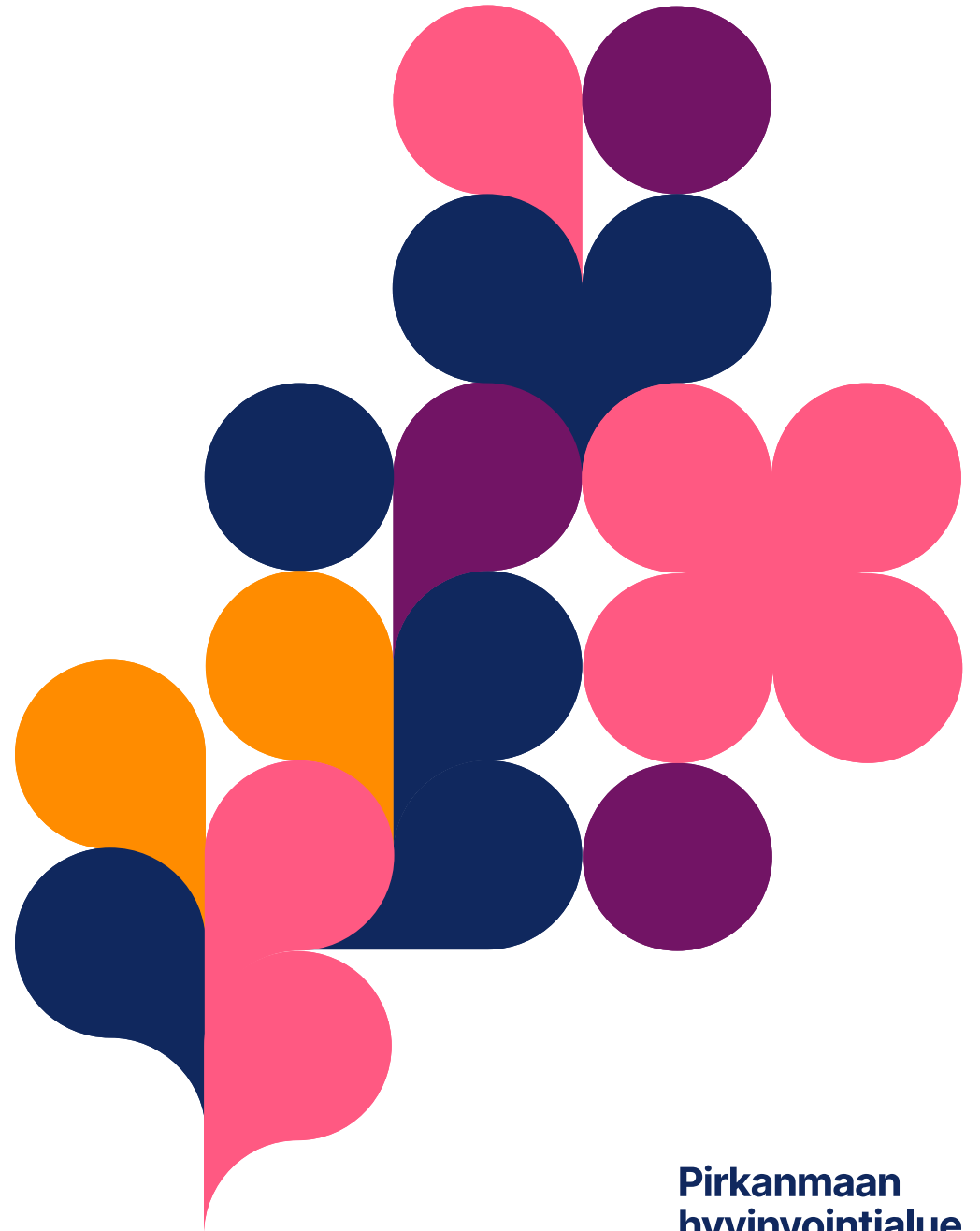


Toimitilaohjelman 2023-25 loppuraportti

29.1.2026 Petri Laurikka, kiinteistöjohtaja



Toimitilaohjelman tausta ja strategiset tavoitteet

Toimitilaohjelma 2023-25

- Hyväksytty aluehallituksessa 20.11.2023 (§ 327). Toimitilaohjelmassa on asetettu kiinteistö- ja toimitilajohtamisen strategiset tavoitteet sekä linjattu toimitilojen hallinnan periaatteita.

Strategiset tavoitteet

1. Nykyisen toimitilakannan tilankäytön tehostaminen ja toimitilakustannusten laskeminen. Toimitilojen yhteispinta-ala laskee 20 % vuoden 2023 tasosta
2. Toimitilojen laatutason kohottaminen. Käytössä olevien kohteiden keskimääräinen pinta-alalla painotettu kuntoluokka paranee vuoden 2023 tasosta 5 %
3. Pitkän aikavälin vastuullisuus- ja ympäristötavoitteiden asettaminen

Tilatehokkuuden muutos 2023-25

- Toimipisteverkon tiivistyessä kohteiden lukumäärä on pienentynyt 20 %
- Vuoden 2026 alussa voimassa olevia vuokrasopimuksia on noin 645 kappaletta.
- Tilamuutosten ajureina ovat olleet
 - tilatehokkuuden kasvattaminen
 - palvelutuotannon tuotantotapa- ja organisaatiomuutokset sekä
 - irtaantuminen tarpeettomista kiinteistöistä
- Päättäneitä vuokrasopimuksia on ollut 460, joista 204 irtisanottu kesken sopimuskauden, loput ovat olleet määräaika- sopimuksia. Osa korvattu päivitettyillä sopimuksilla.

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 m ²

Muutos
toimitilaohjelman
lähtötilanteeseen
(968 000 m²)
-10,7 %
(-103 800 m²).

Toimipisteverkko 1.1.2026

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 %
Opiskeluhoolto	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 %

Kaikkien toimitilojen huonealan muutos kunnittain

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	

Omistussuhde 2026

Vuokratut 571 128 m², 66 %
Omistettut 293 102 m², 34 %

Huonealan muutos kunnittain vuosina 2023-2026 ilman myytyjä tai myynnissä olevia kiinteistöjä.

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	

Tilakannan kehitysnäkymät 2026

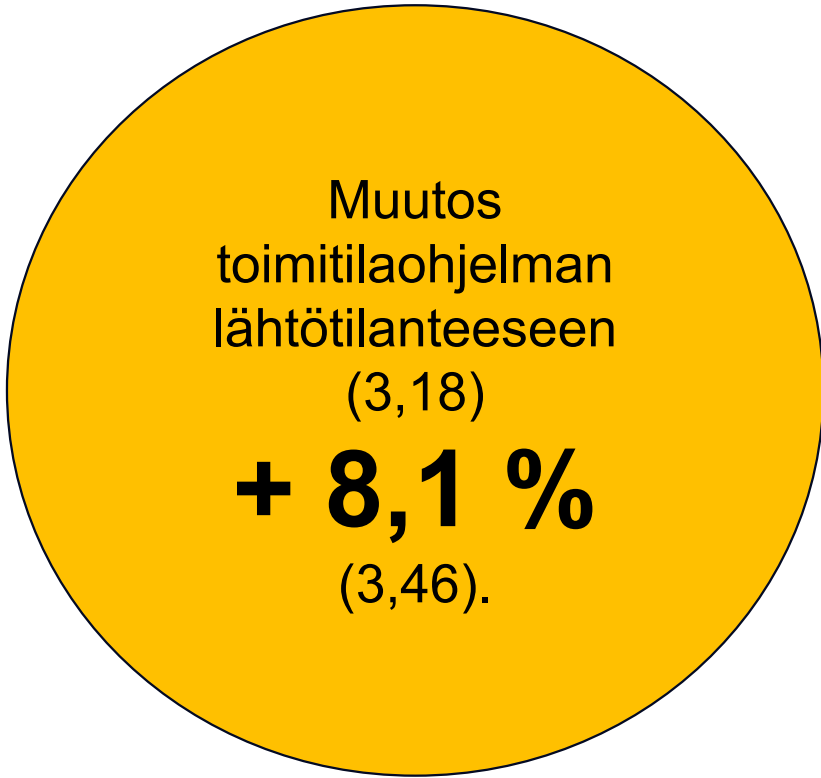
- Nykysuunnitelmien pohjalta hyvinvointialueen tilakanta ja sen toimitilakustannukset tulevat kasvamaan. Keskeisiä muuttujia ovat mm.:
- Erityisryhmien asumispalveluyksiköiden määrän kasvu
 - vuoteen 2035 asti lisätarve n. 2 050 asuntoa, noin 56 uutta kohdetta

Sote-kampusten laajeneminen

- M-rakennuksen valmistuessa vuonna 2032 Pirhalla on Kaupin kampuksella noin 400 000 brm² toimitiloja
- vanhan rakennuskannan (A, K, B, H) pinta-ala on 63 500 m² . Uudisrakennusten valmistuessa näistä vanhoista tiloista jää hyötykäyttöön noin 10 %

Toimitilojen laatutason muutos 2023-25

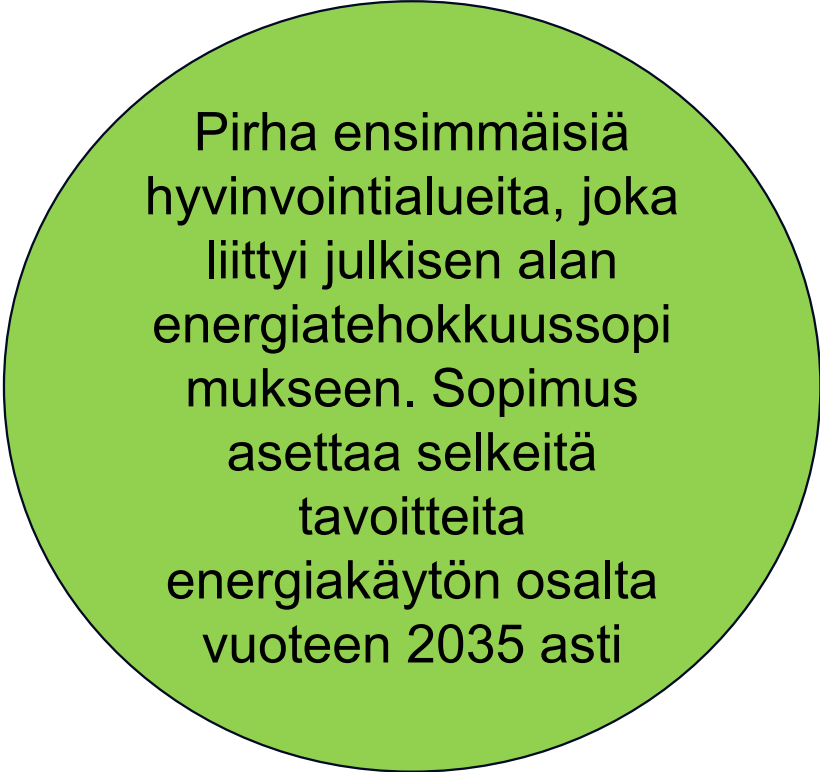
- Kuntoluokitelluista yli 100 m² kokoisista kuntoluokan 0, 1 ja 2 kohteista on tilakannasta vähentynyt 57 kpl, yhteensä n. 55 000 m²
- Kuntoluokkamääritelyjen uusien tilojen pinta-alapainotettu kuntoluokka on ollut keskimäärin 4,72



Muutos
toimitilaohjelman
lähtötilanteeseen
(3,18)
+ 8,1 %
(3,46).

Vastuullisuuden ja kestävän kehityksen edistäminen

- Määritellyt tavoitteet :
 - Energiatalous
 - Jätehuolto
 - Rakennuttaminen
 - Hankinnat
- Asetettuja tavoitteita seurataan säännöllisesti sekä raportoidaan 4 kertaa vuodessa



Pirha ensimmäisiä
hyvinvointialueita, joka
liittyi julkisen alan
energiatehokkuussopi-
mukseen. Sopimus
asettaa selkeitä
tavoitteita
energiakäytön osalta
vuoteen 2035 asti

Vastuullisuuden ja kestävän kehityksen toimenpiteitä

- 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.

Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen periaatteiden toteutuminen 1

Tilojen ulosvuokraus ja vuokranmääritys

- 90 toimitilaa (19 300 m²) vuokrattu ulkopuolisille toimijoille tai sidosryhmille
- noudatettu toimitilaohjelmassa linjattuja periaatteita, kuten tilojen kohdistamista hyvinvointialueen omistuksessa oleville tai muille strategisille kumppaneille ja huomioitu kilpailuneutraalisäännökset

Toimitilojen ylläpito ja käyttäytyvyys

- Sekä omien että vuokrakohteiden osalta tiloihin liittyvät palvelupyynnöt ohjataan Pirhan keskitetyn tuotannonohjausjärjestelmän avulla palvelusta vastaavalle taholle. Palvelupyynnöjä tulee tilojen käyttäjiltä noin 37 000 kpl /vuosi. Ratkaisu on valtakunnallisesti ainutlaatuinen ja mahdollistaa mm. asiakaslähtöisyyden pitkäjänteisen kehittämisen
- Palvelun laadusta kerätään palvelupyynnökohtaisesti asiakaspalautetta. Vuoden 2025 eNPS on 72
- Toimitilapalveluiden palveluntuottajien verkostoon kuuluu noin 200 kpl yrityksiä ja heidän kanssaan käydään säännöllisiä yhteistyökokouksia palveluiden kehittämiseksi.

Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen periaatteiden toteutuminen 2

Sisäisen vuokrauksen periaatteet

- 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 tavoitteena on mm. parantaa tilakustannusten läpinäkyvyyttä.

Toimitilapalveluiden hankinnat

- Kiinteistö- ja toimitilahankinnat on esitetty osana hyvinvointialueen hankintasuunnitelmaa ja valmisteltu yhteistyössä Tuomi Logistiikka Oy:n kanssa.
- Vuosien 2023-25 aikana on toteutettu puitesopimuskilpailutuksia 56 kpl, sopimusten jatko-optioita otettu käyttöön 46 kpl, rakennusurakoita kilpailutettu 8 kpl
- Hankinnat on toteutettu hankintalain ja Pirhan sisäisten hankintaohjeiden mukaisesti

Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen periaatteiden toteutuminen 3

Riskienhallinta

- Kiinteistöihin ja toimitiloihin liittyen erityiskohteena on huomioitu kriittisen infrastruktuurin riski (käyttöhyödykekatkokset)
- Tapahtumista on tehty poikkeamaraportit ja huomioitu korjaavat toimenpiteet riskienhallintasuunnitelman hallintatoimenpiteissä.

Toimitilojen terveellisyys

- Pirkanmaan hyvinvointialueelle on luotu toimintamalli sisäympäristöasioiden hallintaan. Valtaosa sisäympäristöön liittyvistä yhteydenotoista on ratkennut työyksiköiden omilla toimenpiteillä.
- Sisäilma-asioita koordinoi sisäympäristötyöryhmä, jonka toimintaperiaatteena on moniammatillinen yhteistyö sisäilmahaasteiden selvittämisessä ja hoidossa. Sisäympäristötyöryhmään kuuluu työsuojelun, toimitilojen ja työterveyden edustajat.
- 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 siirtymistä hyvinvointialueelle.

Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen periaatteiden toteutuminen 4

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.

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.

Toimitilakustannusten kehitys

	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

- Luovuttu useista huonokuntoisista, mutta vuokratasoltaan edullisista toimitiloista, ja toimintaa on keskitetty paremmin varusteltuihin ja kunnoltaan parempiin tiloihin, joiden vuokrat ovat korkeammat.
- Aineiden, tarvikkeiden ja palveluiden hintojen yleinen nousu
- Poistojen kasvu johtuu etenkin psykiatrian uudisrakennuksen käyttöönotosta vuonna 2024
- Tilikauden alijäämä selittyy tyhjästä tiloista aiheutuneilla kustannuksilla, joiden on sovittu jäävän tukipalveluiden alijäämäksi.



Yhteystiedot

Petri Laurikka, kiinteistöjohtaja
Toimitilapalvelut
etunimi.sukunimi@pirha.fi

