

Pirkanmaan hyvinvointialue  
PL 272, 33101 Tampere  
petri.laurikka@pirha.fi  
pirha.fi

Ohjelma-asiakirja  
24.10.2023

## **Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitilaohjelma**



## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Johdanto</b> .....	<b>3</b>
1.1	Toimitilaohjelman tausta ja tarkoitus .....	3
	<b>OSA 1: STRATEGIAOSUUS</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Hyvinvointialueen strategiasta johdetut kiinteistö- ja toimitilajohtamisen tavoitteet ja linjaukset</b> .....	<b>5</b>
2.1	Toimitilaohjelmaa ohjaavat tekijät .....	5
2.2	Hyvinvointialueen tavoitteiden tukeminen kiinteistö- ja toimitilajohtamisella .....	6
<b>3</b>	<b>Toimipisteverkoston suunnittelun tavoitteet ja periaatteet</b> .....	<b>7</b>
3.1	Toimitilakannan nykytila ja keskeiset ominaisuudet .....	7
3.2	Toimintaympäristön nykytila ja keskeisimmät ennusteet .....	11
3.3	Toimintaympäristöstä nousevien teemojen vaatimat toimenpiteet ja linjaukset .....	12
3.4	Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen tavoitteet strategiakaudelle 2023-2025 .....	13
	<b>OSA 2: OPERATIIVINEN OSUUS</b> .....	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen periaatteet</b> .....	<b>15</b>
4.1	Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen hyvinvointialueella .....	15
4.2	Toimitilojen hankinta .....	17
4.2.1	Tilojen hankkiminen tai tiloista luopuminen .....	17
4.2.2	Rakennusinvestoinnit .....	17
4.2.3	Tilojen vuokrauksen periaatteet .....	18
4.3	Toimitiloista luopuminen .....	19
4.3.1	Kuntoluokituksen periaatteet .....	20
4.3.2	Tilojen ulosvuokraus ja vuokranmääritys .....	21
4.4	Toimitilojen ylläpito ja käyttäjättyytyväisyys .....	21
4.5	Sisäisen vuokrauksen periaatteet .....	22
4.6	Hankinnat .....	23
4.7	Riskienhallinta .....	23
4.8	Toimitilojen terveellisyys, turvallisuus ja varautuminen .....	24
4.9	Tilatietojen käsittely ja ylläpito .....	25
4.10	Esteettömyys ja saavutettavuus .....	25
4.11	Kestävä kehitys .....	25
<b>5</b>	<b>Liitteet</b> .....	<b>26</b>

# 1 Johdanto

## 1.1 Toimitilaohjelman tausta ja tarkoitus

Toimitilaohjelman tarkoituksena on kuvata Pirkanmaan hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilajohtamisen strategiset tavoitteet sekä toimitilojen hallinnan periaatteet.

Toimitilaohjelman valmistelu aloitettiin syksyllä 2022 ja se jatkui vuoden 2023 syksyyn saakka. Selvitystyö aloitettiin kartoittamalla toimipisteverkon nykytilaa. Toimitilaohjelman selvitystyö on sisältänyt toimipisteiden kartoittamista, kustannuspaikkatietojen keräystä, tilojen kuntokartoituksia sekä toimitilaprosessien suunnittelua. Toimitilojen nykytilan selvittämisellä on tuettu palveluiden verkoston suunnittelua.

Toimitilaohjelma muodostuu kahdesta osasta: strategisesta ja operatiivisesta osasta.

Strateginen osa vastaa siihen, miten toimitilaratkaisuilla tuetaan hyvinvointialueen strategisia päämääriä. Siinä myös kuvataan, kuinka hyvinvointialueen visio, missio ja arvot ilmenevät kiinteistö- ja toimitilapalveluissa. Strategisessa osassa on nostettu esiin kriittiset teemat, jotka tulee ottaa huomioon kiinteistö- ja toimitilajohtamisen onnistumiseksi.

Toimitilaohjelman operatiivinen osuus linjaa toimintatapoja ja antaa suuntaviivat kiinteistö- ja toimitilajohtamisen keskeisissä kysymyksissä. Toimitilaohjelma on luotu strategiakaudelle 2023-2025 ja se päivittyy lähtökohtaisesti vasta uuden strategiakauden myötä.

Toimitilaohjelman rinnalla on valmisteltu hyvinvointialueen toimitilasuunnitelmaa. Se on palveluiden verkoston suunnitelmiin pohjautuva toimipisteverkkoa koskeva konkreettinen toimenpidesuunnitelma. Se muun muassa määrittää, millä tavoin ja millä aikataululla toimitiloista luovutaan tai niitä kehitetään. Toimitilasuunnitelma on ajantasaistuva ja sitä päivitetään ja tarkennetaan muun muassa palveluiden järjestämistä koskevan suunnittelun edistyessä loppuvuoden 2023 aikana. Myös pelastustoimen palvelutasopäätöksen päivittyminen voi osaltaan vaikuttaa toimitilasuunnitelman päivitystarpeeseen. Ensimmäisessä vaiheessa toimitilasuunnitelma käsittää toimenpiteet erittäin vajaakäyttöisten toimitilojen ja toimistotilojen tiivistämisen osalta. Tämä

vaihe käsitellään samassa aikataulussa toimitilaohjelman kanssa. Toimitilasuunnitelmaa täydennetään toisessa vaiheessa, kun palveluiden verkoston suunnitelma on valmis.

## OSA 1: STRATEGIAOSUUS

### 2 Hyvinvointialueen strategiasta johdetut kiinteistö- ja toimitilajohtamisen tavoitteet ja linjaukset

#### 2.1 Toimitilaohjelmaa ohjaavat tekijät

Aluevaltuusto hyväksyi 5.12.2022 hyvinvointialueen ensimmäisen strategian vuosille 2023-2025. Pirkanmaan hyvinvointialueen strategian nimi on Tärkeintä on ihminen.<sup>1</sup>

Hyvinvointialueen strategia määrittää pitkän aikavälin tavoitteet ja palvelustrategian ylätasoinen linjaukset vuosille 2023-2025. Se kuvaa strategiset kärkiteemat, mission, vision ja arvot.



Kuva 1: Pirkanmaan hyvinvointialueen strategiset kärkiteemat 2023–2025



Kuva 2: Pirkanmaan hyvinvointialueen missio, visio ja arvot 2023–2025

<sup>1</sup> Hyvinvointialueen strategia 2023-2025 löytyy Pirkanmaan hyvinvointialueen verkkosivuilta: [Säännöt ja ohjeet - pirha.fi](https://www.pirha.fi/saannot-ja-ohjeet)

Hyvinvointialueen strategiasta johdettu toimeenpano-ohjelma täsmentää tarkemmat tavoitteet hyvinvointialuestrategian kärkiteemoille ja niiden seuraamiselle.

Toimeenpano-ohjelma varmistaa, että hyvinvointialueen eri ohjelmien tavoitteet ja seuranta ovat linjassa keskenään ja hyvinvointialuestrategian tavoitteiden mukaisia. Pirkanmaan hyvinvointialueen aluehallitus hyväksyi strategian toimeenpano-ohjelman 14.2.2023.<sup>2</sup>

Toimitilaohjelma perustuu hyvinvointialueen pitkän aikavälin tavoitteisiin, strategisiin kärkiteemoihin, missioon, visioon sekä arvoihin.

## 2.2 Hyvinvointialueen tavoitteiden tukeminen kiinteistö- ja toimitilajohtamisella

Toimitilaohjelma on strategiasta johdetun toimeenpano-ohjelman kärjen 2 alla. Kärjen 2 nimi on yhdenvertaiset, ennaltaehkäisevät ja vaikuttavat palvelut. Kärjen 2 yhtenä alatavoitteena (tavoite 2.4.) on eheä ja monikanavainen palveluiden verkosto, minkä saavuttamista toimitilaohjelma osaltaan tukee. Toimeenpano-ohjelman kärjen kaksi, alatavoitteen 2.4. toimenpiteet ovat:

- 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, vuokratyöntöihin ja siirtorakennuksiin ja investointeihin liittyen
- e) Uudelleen arvioimme sairaalan uudistamisohjelman vaikutukset hyvinvointialueella

---

<sup>2</sup> Hyvinvointialueen strategian toimeenpano-ohjelma 2023-2025 löytyy Pirkanmaan hyvinvointialueen verkkosivuilta: [Säännöt ja ohjeet - pirha.fi](#)

## Hyvinvointialuestrategia

### Toimeenpano-ohjelma

#### Kärki 1: Tärkeintä ihminen

Viestintäohjelma

Asiakaskokemuksen ja osallistumisen ohjelma

Kokonaisturvallisuus-ohjelma

#### Kärki 2: Yhdenvertaiset, ennaltaehkäisevät ja vaikuttavat palvelut

Toimitilaohjelma

Palveluiden verkoston suunnitelma

Tietohallinnon muutosohjelma

Palvelulinjakohtaiset toimeenpano-suunnitelmat

#### Kärki 3: Hyvinvoivat työntekijät

Henkilöstöohjelma

#### Kärki 4: Yhdessä yhteentoimiva hyvinvointialue

Tieto- ja tiedolla johtamisen ohjelma

Hankintaohjelma

Korkeakoulujen ja HVA:n yhteistyöohjelma

Uudistuvan hallinnon ja päätöksenteon ohjelma

Kuva 3: Toimitilaohjelman sijoittuminen hyvinvointialuestrategiaan, toimeenpano-ohjelmaan ja hyvinvointialuestrategiaa tukevien muiden ohjelmien joukkoon  
(Lähde: Strategian toimeenpano-ohjelma)

## 3 Toimipisteverkoston suunnittelun tavoitteet ja periaatteet

### 3.1 Toimitilakannan nykytila ja keskeiset ominaisuudet

Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitilakanta muodostuu kokonaisuudessaan 748 rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on lähes miljoona neliötä.

Yhteenlasketut vuokratustannukset ovat noin 200 miljoonaa euroa. Tässä dokumentissa kuvattu rakennusten määrä perustuu Modulo-tilahallintajärjestelmään merkittyjen rakennustunnusten määrään. Tarkemmat tiedot taulukoissa esitetyistä Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitiloista on koottu liitteeseen 1.

Hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevaa toimintaa on myös toimitiloissa, joita ei ole kuvattu toimitilakannan nykytilaosiossa. Nämä ovat kohteita, jotka tuotetaan kokonaisulkoistuksella.

**Taulukko 1. Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitilojen määrä, huoneala ja vuokrakustannukset yhteensä** (Lähde: Modulo-raportti 310 Talous Käyttäjien kustannukset rakennuksittain, 20.8.2023)

Rakennusten määrä	Huoneala	Vuokra-kustannukset
748	968 tm <sup>2</sup>	199,9 M€

Alla olevassa taulukossa 2 on kuvattu hyvinvointialueen tilakanta omistussuhteen mukaan. Toimitilat jakautuvat omistettuihin ja vuokrattuihin tiloihin. Hyvinvointialueen toimitilojen huonealasta noin 65 % on vuokratiloissa.

**Taulukko 2. Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitilat omistussuhteen mukaan** (Lähde: Modulo-raportti 310 Talous Käyttäjien kustannukset rakennuksittain, 20.8.2023)

Omistusuhde	Rakennusten määrä	Huoneala	Vuokra-kustannukset
Omistettu	87	336 tm <sup>2</sup>	65,5 M€
Vuokrattu	661	632 tm <sup>2</sup>	134,4M€
<b>Yhteensä</b>	<b>748</b>	<b>968 tm<sup>2</sup></b>	<b>199,9 M€</b>

Taulukossa 3 on kuvattu hyvinvointialueen vuokrattujen toimitilojen jakautuminen kuntien omistamiin ja muiden tahojen omistamiin tiloihin. Vuokrattujen toimitilojen huonealasta noin 58 % on kuntaomisteisissa tiloissa.

**Taulukko 3. Pirkanmaan hyvinvointialueen vuokraamat toimitilat omistuksen mukaan** (Lähde: Modulo-raportti Sisäänvuokrasopimusrekisteri, 11.9.2023 ja 20.9.2023)

Omistaja	Rakennusten määrä	Huoneala	Vuokra-kustannukset
Kunnan omistama	433	360 tm <sup>2</sup>	80,6 M€
Muu omistaja	227	263 tm <sup>2</sup>	53,7 M€
<b>Yhteensä</b>	<b>660</b>	<b>623 tm<sup>2</sup></b>	<b>134,3 M€</b>

Taulukoiden 2 ja 3 tiedot on koostettu eri aikaan tuotetuista raporteista ja siten luvuissa on eroja.



Noin 30 %:lle Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitilojen huonealasta on toistaiseksi suoritettu tarkennettu kuntoluokitus. Kohteet ovat olleet lähinnä terveyskeskuksia, työikäisten sosiaalipalveluita tarjoavia kohteita sekä erityisryhmien asumispalvelukohteita. Tämän, vain osan toimitiloista sisältävän arvion mukaan käytössä olevien kuntoluokiteltujen toimitilojen keskimääräinen pinta-alalla painotettu kuntoluokka on nykytilassa 3,18 (asteikolla 0-5, kun 5 on paras arvio). Lisäksi tämän osan tiloista sisältävän arvion mukaan hyvinvointialueen toimitilojen huonealasta noin 75 % kuuluu kuntoluokkaan 3 tai parempi. Tarkennettu kuntoluokitusarviointi on kuvattu luvussa 4.3.1. Kuntoluokitusarvioinnin lomake on kuvattu liitteissä 2 ja 3.

Kuntoluokitustietoja tulkittaessa on huomioitava, että kuntoluokiteltujen toimitilojen pinta-ala on laskettu kohteiden kokonaisneliöiden pohjalta. Lisäksi Pirkanmaan hyvinvointialue ei ole kaikkien kiinteistöjen kohdalla vuokrannut koko kohdetta ja kiinteistössä voi toimia myös muita yksiköitä sekä olla ulkopuolista toimintaa. Tällaisia kohteita on esimerkiksi kouluissa (kouluterveydenhoitajat ja suun terveydenhuolto) ja kunnantalojen yhteydessä (osa työikäisten pisteistä).

**Taulukko 4. Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitilat, joille tarkennettu kuntoluokitusmäärittely on tehty** (Lähde: Kuntoluokkatarkistuskierron kesäkuu 2023 Terveyskeskukset ja työikäisten sosiaalipalvelut, Kuntoluokkatarkistuskierron elokuu 2023 Erityisryhmien asuminen)

Kuntoluokka	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Osuus yhteenlasketusta pinta-alasta (%)
0	1 200 m <sup>2</sup>	0,4 %
1	17 700 m <sup>2</sup>	6,4 %
2	52 800 m <sup>2</sup>	19,6 %
3	78 400 m <sup>2</sup>	28,3 %
4	109 000 m <sup>2</sup>	38,9 %
5	17 600 m <sup>2</sup>	6,3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>276 700 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Pirkanmaan hyvinvointialueen omistamista toimitiloista viisi kohdetta on tyhjillään. Suurin osa tyhjillään olevista kohteista on purkukuntoisia ja ne on luokiteltu myytäväksi. Yhteensä tyhjillään olevia toimitiloja tulee olemaan noin 81 600 neliötä, kun psykiatrian toiminnot siirtyvät Pitkäniemestä Kaupin kampukselle.

**Taulukko 5. Pirkanmaan hyvinvointialueen tyhjillään olevat tilat**

(Lähde: Tyhjät tilat, 1.2.2024 tilanne)

Rakennus	Kunta	Tyhjillään oleva huoneala	Rakennuksen tila
<b>Kaivanto</b>	Kangasala	12 900 m <sup>2</sup>	Myytävä/purettava
<b>Mäntän sairaala</b>	Mänttä-Vilppula	10 600 m <sup>2</sup>	Myytävä/purettava
<b>Pitkäniemen sairaala</b>	Nokia	33 900 m <sup>2</sup>	Myytävä
<b>Ylisen keskus</b>	Ylöjärvi	18 800 m <sup>2</sup>	Myytävä/purettava
<b>Tays C-rakennus</b>	Tampere	5 400 m <sup>2</sup>	Purettava
<b>Yhteensä</b>		<b>81 600 m<sup>2</sup></b>	

### 3.2 Toimintaympäristön nykytila ja keskeisimmät ennusteet

Toimintaympäristöön liittyviä muutostrendejä ovat muun muassa seuraavat:

- Hyvinvointialueen talouden tasapainottaminen ja sopeuttaminen vaikuttaa merkittävästi kiinteistö- ja toimitilajohtamisen toimintaan ja toimitilakustannusten karsiminen onkin yksi talouden tasapainottamisen väline
- Pirkanmaan demografinen muutos haastaa toimitilajärjestelyt – alueiden eriytyminen ja erilaistuminen jatkuu
- Valtakunnallinen pyrkimys hiilineutraalisuuteen vuoteen 2035 mennessä
- Vaativan sosiaali- ja terveydenhuollon toiminnot keskittyvät
- Osaavan työvoiman saatavuus kiinteistö- ja rakennusallalla vaihtelee suhdannetilanteiden mukaan. Siten henkilöstön pysyvyys nousee tärkeään asemaan
- Liikkuvien ja digitaalisten palveluiden rooli kasvaa ja muuttaa toimitilatarvetta
- Etenkin kunnilta vuokratuissa toimitiloissa on mittavaa korjausvelkaa
- Poliittiset linjaukset ja lakimuutokset muuttavat myös kiinteistö- ja rakennusalan toimintaympäristöä. Esimerkiksi laitoshoidon loppuminen 2027 loppuun mennessä (lainsäädäntö velvoittaa) edellyttää ikäihmisten yhteisöllisen asumisen toimipisteiden voimakasta lisäämistä vuoden 2030 loppuun mennessä sekä ikäihmisten ympärivuorokautisen asumisen toimipisteiden perusparannustarpeita
- Varautumisen merkitys toimitilaratkaisujen ja toimitilojen ylläpidon osalta kasvaa

Toimintaympäristön nykytilaa on kuvattu palveluiden verkoston suunnittelun yhteydessä, esimerkiksi vastaanottopalveluiden ja työikäisten sosiaalipalveluiden verkoston kuvauksen yhteydessä.<sup>3</sup>

Kuvauksen mukaan koko Pirkanmaan hyvinvointialueen väestön ennakoitaan kasvavan 4 % vuoteen 2035 mennessä. Kasvu muodostuu pääosin suurimpien kuntien väestönkasvusta. Kaupungistumisen trendi jatkuu ja suurinta väestönkasvun ennakoitaan olevan Tampereella. Suurimmassa osassa kuntia väestömäärä tulee

---

<sup>3</sup> Vastaanottopalveluiden sekä työikäisten sosiaalipalveluiden palveluiden verkoston suunnitelma löytyy Pirkanmaan hyvinvointialueen verkkosivuilta aluehallituksen kokouksen liitteenä: [Aluehallitus, kokous 11.9.2023 | Pirkanmaan hyvinvointialue \(cloudnc.fi\)](#)

laskemaan. Kasvavina kuntina Tampere, Nokia ja Kangasala kattavat nykyisellään 56 % hyvinvointialueen vastaanottokäynneistä.

### 3.3 Toimintaympäristöstä nousevien teemojen vaatimat toimenpiteet ja linjaukset

Palveluiden verkoston suunnittelu ohjaa kiinteistö- ja toimitilajohtamista sekä toimipisteverkon suunnittelua. Myös kiinteistö- ja toimitilajohtamisen tavoitteet perustuvat aluehallituksen 26.6.2023 hyväksymään palveluiden verkoston suunnitelman tilannekatsaukseen ja sen tavoitteisiin. Palveluiden verkoston suunnitelman tavoitteet ovat seuraavat:<sup>4</sup>

- Vastata palvelutarpeeseen ja sen kasvuun
- Turvata palveluiden yhdenvertainen saatavuus
- Varmistaa henkilöstön riittävyys
- Mahdollistaa kustannusten kasvun hillintä
- Luoda ymmärrys tarvittavista investoinneista

Osana palveluiden verkoston suunnittelua on luotu palveluiden verkoston kehittämisen periaatteet. Palveluiden verkoston kehittämistä linjaavat yleiset periaatteet on hyväksytty hyvinvointialueen hallituksessa 26.6.2023 ja aluevaltuustossa 14.8.2023. Palveluiden verkoston kehittämistä linjaavat yleiset periaatteet ovat seuraavat:

1. Asiakslähtöisyys
2. Saatavuus ja saavutettavuus
3. Väestön palvelutarpeen muutokset
4. Alueelliset osaamiskeskittymät
5. Palvelujen monimuotoisuus
6. Kustannustehokkaat palvelut ja tilat
7. Laaja-alainen yhteistyö

---

<sup>4</sup> Palveluiden verkoston suunnitelman tilannekatsaus löytyy Pirkanmaan hyvinvointialueen verkkosivuilta aluehallituksen kokouksen liitteenä: [Palveluverkon kehittämisen periaatteet | Pirkanmaan hyvinvointialue \(cloudnc.fi\)](#)

### 3.4 Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen tavoitteet strategiakaudelle 2023-2025

Kiinteistö- ja toimitilajohtamiselle asetetaan seuraavat strategiset tavoitteet strategiakaudelle 2023-2025:

#### 1. Nykyisen toimitilakannan tilankäytön tehostaminen ja toimitilakustannusten laskeminen. Toimitilojen yhteispinta-ala laskee 20 % vuoden 2023 tasosta.

Alatavoitteita ovat:

- a. Parannamme tilatehokkuutta esimerkiksi tiivistämällä hallinnon ja palvelutuotannon tiloja
- b. Olemme aktiivisesti mukana julkisen sektorin tilaohjelmassa, jonka tavoitteena on tehostaa julkisen sektorin tilakustannuksia merkittävästi sekä hakea ratkaisuja valtion, hyvinvointialueiden ja kuntien välisiin tilaomaisuuskysymyksiin.
- c. Irtaannumme vuokratuista toimitiloista, joita palvelutuotanto ei tarvitse
- d. Irtaannumme tarpeettomista, hyvinvointialueen omistamista kiinteistöistä ja toimitiloista
- e. Toteutamme kiinteistöjen ja toimitilojen strategisen luokittelun palveluiden verkoston suunnitelman valmistuttua ja valmistelemme tähän liittyvän toimenpideohjelman. Toimitilojen strateginen luokittelu on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.3.

#### 2. Toimitilojen laatutason kohottaminen. Käytössä olevien kohteiden keskimääräinen pinta-alalla painotettu kuntoluokka paranee vuoden 2023 tasosta 5 %. Tavoiteltu kuntoluokkataso on tällöin 3,33. Alatavoitteita ovat:

- a. Käytämme toimitilaohjelmaan kuvattua kriteeristöä kuntoluokista läpi strategiakauden
- b. Hyödynnämme kuntoselvityksiä vuokranantajien kanssa käytävissä neuvotteluissa perusparannus- ja korjaustarpeista tulevilla vuokrasopimusneuvotteluissa

### 3. Pitkän aikavälin vastuullisuus- ja ympäristötavoitteiden asettaminen.

Alatavoitteita ovat:

- a. Nykyisen energiankulutuksen ja sen säästöpotentiaalin määrittely
- b. Hiilijalanjäljen tavoitteiden ja sen mittareiden asettaminen

## OSA 2: OPERATIIVINEN OSUUS

---

### 4 Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen periaatteet

#### 4.1 Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen hyvinvointialueella

Pirkanmaan hyvinvointialueen hallintosääntö ja toimintasääntö ohjaavat kiinteistö- ja toimitilajohtamista. Päivittäistä operatiivista toimintaa ohjaa tukipalveluiden toimintasääntö.<sup>5</sup> Tässä luvussa on kuvattu toimitilaohjelmalle keskeisiä nostoja hallinto- ja toimintasäännöstä.

#### **Pirkanmaan hyvinvointialueen hallintosääntö<sup>6</sup>**

Pirkanmaan hyvinvointialueen hallinnon ja toiminnan järjestämisessä sekä päätöksenteko- ja kokousmenettelyssä noudatetaan hallintosäännön määräyksiä, ellei laissa toisin säädetä.

Aluevaltuusto hyväksyi ensimmäisessä kokouksessaan hallintosäännön, joka sisältää hyvinvointialueen toiminnan, talouden ja hallinnon käynnistämisen kannalta välttämättömät määräykset.

Aluehallitus päättää hallintosäännön tulkinnasta.

Hallintosäännön 10a § mukaisesti aluehallitus päättää hyvinvointialuetasoisesta toimitilaohjelmasta.

Hallintosäännön 14 § mukaisesti konserni- ja toimitilajaoston tehtävänä on:

- Vastata maankäyttöön, -myyntiin ja -hankintaan liittyvistä linjauksista osaksi hyvinvointialueen strategiaa
- Vastata toimitilojen hankintaan, rakentamiseen, vuokraukseen ja kunnossapitoon liittyvistä linjauksista toimitilaohjelman mukaisesti
- Vastata suurten tai strategisten investointihankkeiden valmistelusta ja valvonnasta

---

<sup>5</sup> Hyvinvointialueen tukipalveluiden toimintasääntö löytyy Pirkanmaan hyvinvointialueen verkkosivuilta: [Tukipalveluiden toimintasääntö | Pirkanmaan hyvinvointialue \(cloudnc.fi\)](#)

<sup>6</sup> Hyvinvointialueen hallintosääntö löytyy Pirkanmaan hyvinvointialueen verkkosivuilta: [Säännöt ja ohjeet - pirha.fi](#)

- Hyväksyä vuokranmuodostuksen periaatteet ja seurata toimitilakustannusten kehitystä
- Valmistella aluehallitukselle maankäyttöön sekä myyntiin ja hankintaan liittyviä linjauksia strategian mukaisesti
- Valmistella aluehallitukselle toimitilojen hankintaa, rakentamista, vuokrausta ja kunnossapitoa toimitilaohjelman edellyttämällä tavalla
- Valmistella aluehallitukselle suuria ja strategisia rakennusinvestointeja ja vastata valvonnan järjestämisestä
- Päättää vuokranmuodostuksen periaatteet ja seurata toimitilakustannusten kehitystä
- Päättää toimitilojen uusista vuokrasopimuksista sopimuksen arvon sopimuskaudella ylittäessä 10 milj. euroa. Pitkäaikaisissa sopimuksissa arvo lasketaan kuitenkin enintään 4 vuoden mukaan.

### **Pirkanmaan hyvinvointialueen hallinnon toimintasääntö<sup>7</sup>**

Pirkanmaan hyvinvointialueen hallinnon toimintasäännöllä hyvinvointialuejohtaja päättää hallintosääntöön perustuen hyvinvointialueen hallinnon ja siihen kuuluvien tehtäväalueiden organisoinnista.

Hallinto jakautuu kolmeen tehtäväalueeseen, jotka ovat strateginen ohjaus, tukipalvelut ja palvelutuotanto. Tukipalvelujohtaja vastaa tehtäväalueensa johtamisesta ja toiminnasta hallintosäännön mukaisesti. Tukipalveluiden vastuuseen kuuluvat kiinteistöhallinta ja toimitilapalvelut omana toimialueenaan.

Kiinteistöhallinta ja toimitilapalvelut -toimialuetta johtaa kiinteistöjohtaja. Toimialue tuottaa vuokrauksen, tilahallinnan, rakennuttamisen ja ylläpidon palvelut sekä turvallisuuspalvelut ja tukee strategista ohjauksen tehtäväaluetta toimitilaverkkoon ja rakennusinvestointeihin liittyvillä tuki- ja asiantuntijapalveluilla.

---

<sup>7</sup> Hyvinvointialueen hallinnon toimintasääntö löytyy Pirkanmaan hyvinvointialueen verkkosivuilta: [Säännöt ja ohjeet - pirha.fi](https://www.pirha.fi/saannot-ja-ohjeet)



## 4.2 Toimitilojen hankinta

### 4.2.1 Tilojen hankkiminen tai tiloista luopuminen

Hankinnoissa noudatetaan Pirkanmaan Hyvinvointialueen hallintosääntöä. Tässä luvussa kuvataan toimitilaohjelmalle keskeiset päätösvaltuudet hallintosäännöstä.

#### Hallintosäännön mukaan aluevaltuusto päättää:

- Kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, jos kauppahinta tai käypäarvo on yli 5 milj. euroa
- Kiinteän omaisuuden ostamisesta kauppahinnan ollessa yli 5 milj. euroa

#### Hallintosäännön mukaan aluehallitus päättää:

- Kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, jos kauppahinta ylittää 500 000 euroa mutta enintään 5 milj. euroa
- Kiinteän omaisuuden ostamisesta kauppahinnan ollessa yli 0,5 me - 5 milj. euroa

#### Hallintosäännön mukaan hyvinvointialuejohtaja päättää:

- Kiinteän omaisuuden luovuttamisesta ja ostamisesta, kun kauppahinta on enintään 0,5 milj. euroa

### 4.2.2 Rakennusinvestoinnit

Rakennusinvestoinneista päätettäessä toimitaan hyvinvointialueen hallintosäännön ja hallinnon toimintasäännön mukaisesti.

Rakennusinvestoinnit ryhmitellään strategisesti vuokra- ja omistamiskatteisten ja omistamiskatteisten investointihankkeiden osalta seuraavasti:

## 1. Strategisesti merkittävät hankkeet

- a. Pääsääntöisesti yli 10 miljoonan euron hankkeet

## 2. Isot rakennushankkeet

- a. Pääsääntöisesti 5–10 miljoonan euron hankkeet
- b. Sote-palveluiden osalta pääsääntöisesti muut kuin Kaupin kampuksen uudisrakennushankkeet
- c. Pelastuspalveluiden hankkeet
- d. Tukipalveluiden hankkeet

## 3. Toimitilamuutokset ja kunnossapitohankkeet

- a. Pääsääntöisesti 15 000 euron - 5 miljoonan euron hankkeet

### 4.2.3 Tilojen vuokrauksen periaatteet

Tilojen vuokrauksessa noudatetaan hyvinvointialueen hallintosääntöä.

Lisäksi toimitilojen vuokrausta ohjaavat strategiset periaatteet, jotka määrittävät, missä tilanteissa ja millä ehdoilla tiloja vuokrataan. Periaatteet ovat seuraavat:

- Tilojen vuokrauksessa huomioitavia tekijöitä ovat muun muassa toimitilan käyttötarkoitus, tilan koko, muunneltavuus ja monikäyttöisyys, kunto sekä sijainti. Ennen vuokrauspäätöstä selvitetään aina hyvinvointialueen muun toimitilakannan tarjoamat tilankäyttömahdollisuudet
- Pitkäkestoisia, yli 10 vuoden vuokrasopimuksia tehdään vain palveluiden järjestämisen kannalta strategisesti keskeisiin kohteisiin
- Ostoskeskuksiin ja muihin liiketoiminnan keskittymiin on mahdollista tehdä liiketiloihin ominaisten ehtojen mukaiset vuokrasopimukset
- Erityisryhmien asumispalvelukohteiden vuokraus valmistellaan hyvinvointialuevetoisesti yhteistyössä kuntien ja mahdollisten palveluntuottajien kanssa
- Vuokrausta pyritään välttämään tilanteissa, jossa tiloihin toteutetaan pitkäkestoisia investointeja ja erikoistiloja on paljon. Näitä tiloja ovat esimerkiksi

kampusalueiden sairaalatilat. Näissä tiloissa pyritään pääsääntöisesti hyvinvointialueen omistukseen

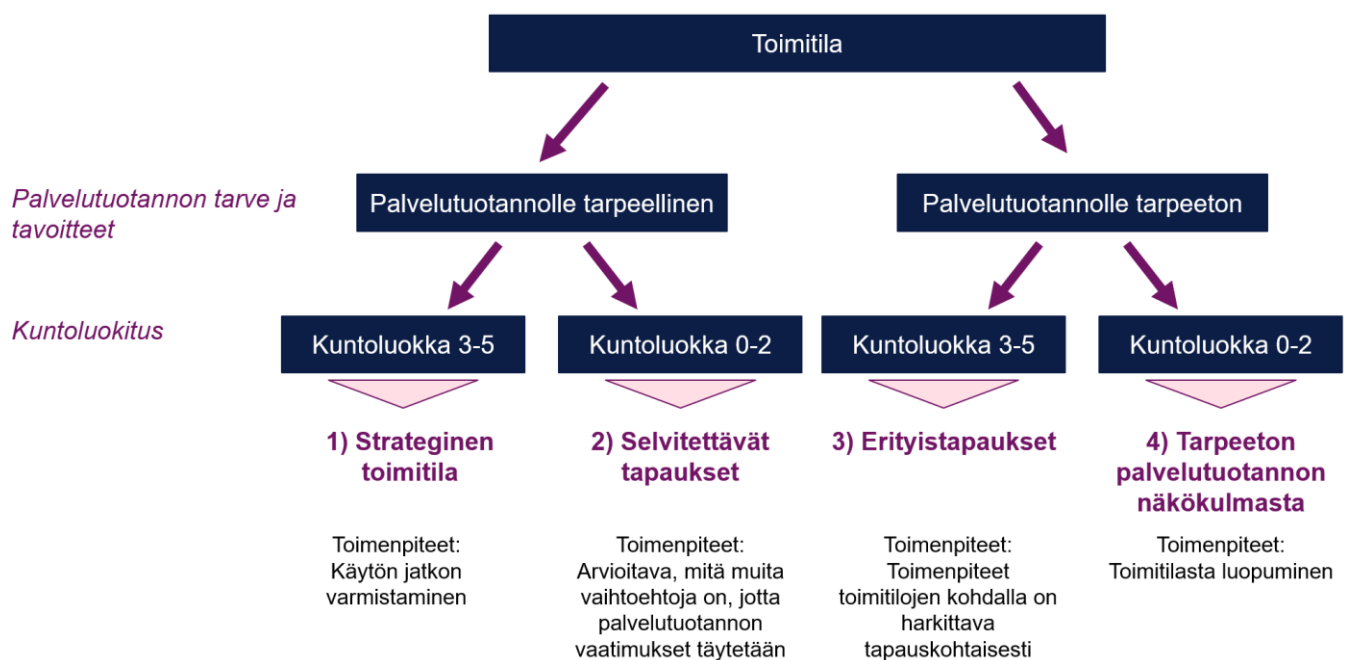
### 4.3 Toimitiloista luopuminen

Kiinteistöistä ja toimitiloista luovuttaessa noudatetaan Pirkanmaan hyvinvointialueen hallintosääntöä. Lisäksi toimitilojen strateginen luokittelu auttaa arvioimaan, mitä toimitiloja halutaan jatkossa käyttää. Toimitilojen strategisen luokittelun kriteerit huomioivat kaksi asiaa: onko toimitila palvelutuotannolle tarpeellinen ja mikä on toimitilan kuntoluokitus.

Strategisen luokittelun kriteereiden lisäksi arvioinnissa ja toimenpiteissä on huomioitava muun muassa vuokrasopimusehdot ja irtisanomisajat. Lisäksi samoissa tiloissa toimivien palveluiden tilatarve on huomioitava.

Toimitilojen strategisen luokittelun luokat, luokkien kriteerit ja tavoiteltavat toimenpiteet luokan toimitiloille on kuvattu kuvassa 4 ja taulukossa 6.

Strategisen luokittelun toteuttaminen toimitiloille on yksi toimitilaohjelman strategisista toimenpiteistä strategiakaudella 2023-2025.



Kuva 4: Havainnollistava kuva strategisen luokittelun periaatteista

**Taulukko 6. Toimitilojen strategiset luokat, luokkien kriteerit ja tavoiteltavat toimenpiteet luokan toimitiloille**

Luokan nimi	Luokan kriteerit	Tavoiteltavat toimenpiteet luokan toimitiloille
<b>Strateginen toimitila</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toimitila on keskeisessä asemassa palvelutuotannon tarpeiden ja tavoitteiden näkökulmasta (ensisijainen kriteeri)</li> <li>Toimitilan kuntoluokitus on vähintään 3</li> </ul>	<p>Toimitilaa halutaan käyttää jatkossa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vuokrattu toimitila: toimitilan vuokrasopimuksen jatkon neuvottelu aloitetaan</li> <li>Omistettu toimitila: toimitilan tarvittava ylläpito varmistetaan ja tarvittava huoltosuunnitelma valmistellaan</li> </ul>
<b>Selvitettävät tapaukset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Palvelutuotannon näkökulmasta toimitila on tarpeellinen sijaintinsa vuoksi, mutta toimitila huonokuntoinen (kuntoluokka 0-2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arvioitava, mitä muita vaihtoehtoja on, jotta palvelutuotannon vaatimukset täytetään. Esimerkiksi mikäli toimitila voidaan nostaa vähintään kuntoluokkaan 3, valmistellaan peruskorjaus- tai laajennusohjelma toimitilalle</li> </ul>
<b>Erityistapaukset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toimitilat, jotka vaativat tarkempaa selvitystä (esim. hyväkuntoinen uudehko toimitila, jolle ei ole palvelutuotannon näkökulmasta käyttöä)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toimenpiteet toimitilojen kohdalla on harkittava tapauskohtaisesti. Esimerkiksi toimitilaa voidaan hyödyntää muuhun kuin nykyiseen tarkoitukseen</li> </ul>
<b>Tarpeeton palvelutuotannon näkökulmasta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toimitila ei ole keskeisessä asemassa palvelutuotannon tarpeiden ja tavoitteiden näkökulmasta (ensisijainen kriteeri)</li> <li>Toimitila, jolla on heikko kuntoluokitus (kuntoluokka 0-2)</li> </ul>	<p>Toimitilasta halutaan luopua</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vuokrattu toimitila: vuokrasopimuksen irtisanominen tai purkaminen sopimusehtojen mukaisesti</li> <li>Omistettu toimitila: toimitilan myyminen sijoittajille tai alivuokraaminen</li> </ul>

#### 4.3.1 Kuntoluokituksen periaatteet

Kiinteistöhallinnan ja toimitilapalveluiden toimialue on selvittänyt toimitilojen kuntoluokkia kahdessa osassa vuoden 2023 aikana. Alkuvuodesta 2023 toteutettiin toimitilojen alustava kuntoarvio n. 800 omistetulle ja vuokratulle kohteelle. Sen jälkeen toimeksiantona palvelutuotannolta toteutettiin palveluiden verkoston suunnittelua varten tiettyjen kohteiden tarkennettu kuntoluokitusarvio. Loppuvuoden 2023 aikana toteutetaan lisää tarkentavia kuntoluokituksia.

Tarkennettu kuntoluokitus toteutettiin kesä-elokuussa 2023 terveysasemien ja työikäisten sosiaalipalveluiden sekä erityisryhmien asumispalveluiden toimitiloille. Toimitilojen, joille on suoritettu 1.9.2023 mennessä tarkennettu kuntoluokitus, kuntoluokan neliöillä painotetuksi keskiarvoksi muodostui 3,18.

Tarkennetussa kuntoluokituksessa arvioidaan asteikolla 0-5 yhdeksää eri tekniikan osa-aluetta. Osoiden keskiarvosta muodostuu kiinteistölle yksi kuntoluokitusarvo asteikolla 0-5, arvon 5 ollessa paras arvio. Tämän lisäksi arvioidaan seitsemän

laadullisen kysymyksen avulla kohdetta tarkemmin. Nämä erilliset arviointikysymykset kartoittavat palvelutuotannon näkökulmaa sekä kohteen teknisiä ominaisuuksia, muun muassa kohteen mahdollisia sisäilmasto-ongelmia ja kohteen esteettömyyttä. Arviointipohja perustuu RT-kortiston kuntoarviointiohjeisiin.

Kuntoluokituksen arviointipohja esitetään tarkemmin liitteissä 2 ja 3.

#### **4.3.2 Tilojen ulosvuokraus ja vuokranmääritys**

Tiloja voidaan ulosvuokrata tai alivuokrata hyvinvointialueen omistuksessa oleville yhtiöille tai muille strategisille kumppaneille silloin, kun se on palveluiden tuottamisen tai saatavuuden kannalta tarkoituksenmukaista. Tiloja voidaan vuokrata myös markkinoilla toimiville palveluntuottajille silloin, kun ne tukevat hyvinvointialueen asiakaskokemusta tai palvelutuotantoa. Hyvinvointialueen siirtäessä kirjallisella sopimuksella taloudellista vastiketta vastaan palveluiden tarjoamisen ja hallinnoimisen sekä siihen liittyvän toiminnallisen riskin toimittajalle, kyseessä on käyttöoikeussopimus, joka on kilpailutettava hankintalain säännösten mukaisesti. Jotta kyseessä on käyttöoikeussopimus, edellytetään lisäksi, että hyvinvointialueella on taloudellinen intressi harjoitettavaan toimintaan.

Hyvinvointialueen tulee huomioida kilpailulain kilpailuneutraliteettia koskevat säännökset. Vuokratessa ulos tiloja on varmistettava, että vuokralainen ei saa vuokrasopimuksessa vuokralaisen organisaation rakenteesta johtuvia etuja, mikäli se harjoittaa vuokrakohteessa kaupallista toimintaa.

#### **4.4 Toimitilojen ylläpito ja käyttäjättyytyväisyys**

Toimitilojen ylläpitoa toteutetaan omalla henkilöstöllä sekä palveluhankintana. Suurimpaan osaan vuokrakohteita ylläpitopalvelut järjestetään vuokranantajan toimesta vuokrasopimuksen velvoitteiden mukaisesti. Kaikkien kohteiden tiloihin liittyvät palvelupyynnöt ohjataan tuotannonohjausjärjestelmän avulla kiinteistöpalveluiden toimesta palvelusta vastaavalle taholle. Palvelun laadusta kerätään asiakaspalautetta palvelupyyntökohtaisesti ja palveluntuottajien kanssa käydään säännöllisiä yhteistyökokouksia palveluiden kehittämiseksi.

## 4.5 Sisäisen vuokrauksen periaatteet

Sisäisen vuokrauksen tarkoituksena on kohdistaa kiinteistöjen käytöstä, omistamisesta ja vuokraamisesta aiheutuneet kustannukset tilojen käyttäjille. Sisäinen vuokra on käytössä sekä omistetuissa että vuokratuissa kohteissa Maakuntien tilakeskuksen mallin mukaisesti. Sisäisen vuokrauksen perustana on ajantasainen tilahallinta, joka sisältää tiedot kohteista ja vuokrasopimuksista sekä käyttöomaisuusrekisteristä. Tietojen hallintaan käytetään hyvinvointialueiden käytössä olevaa Maakuntien tilakeskus Oy:n Modulo-tilahallintajärjestelmää.

Sisäisen vuokran avulla pyritään seuraaviin toimenpiteisiin:

- Saadaan tilakustannukset läpinäkyviksi ja ymmärrettäviksi
- Lisätään kustannustietoisuutta
- Kannustetaan tilankäytön tehostamiseen ja säästöjen aikaansaamiseen
- Mahdollistetaan tilakustannusten vertailtavuus tila-, rakennus- ja asiakasorganisaatiotasolla sekä valtakunnallisesti
- Ohjataan toimintaa kestävään kiinteistönpitoon

Sisäisen vuokran laskenta, jako ja kohdentaminen toteutetaan Modulon kautta valtakunnallisesti yhtenäistettyjen laskentasääntöjen ja periaatteiden pohjalta.

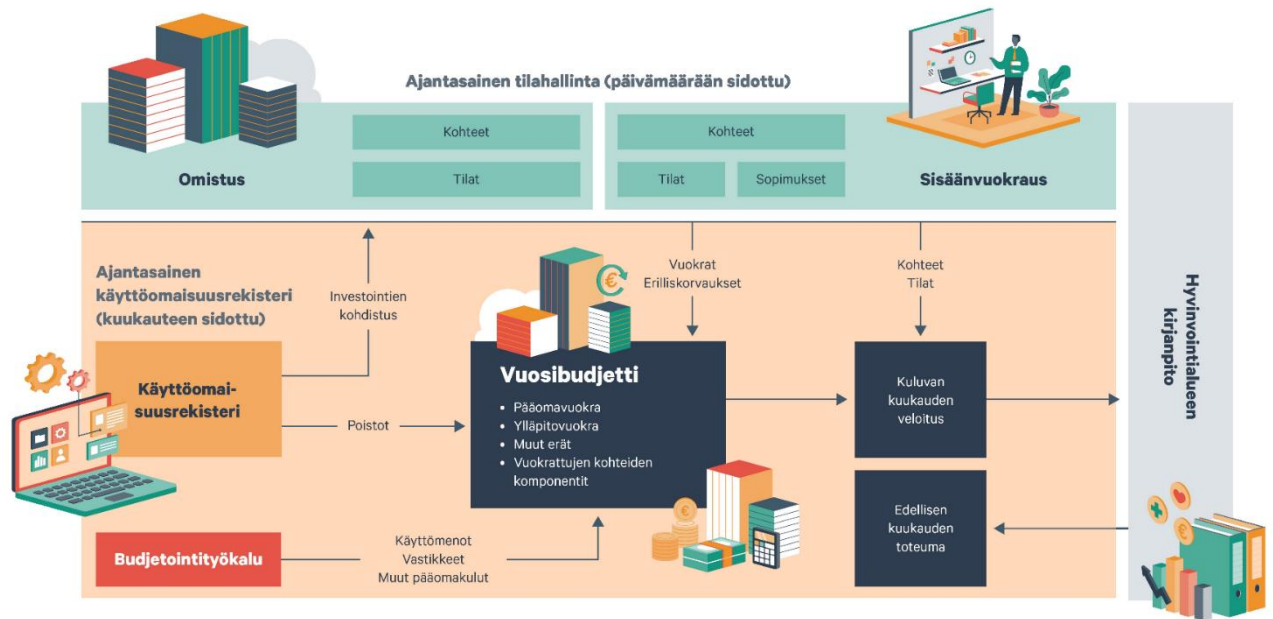
Periaatteet koskevat hallintamuodosta riippumatta kaikki kohteita.

Kustannusperusteinen sisäinen vuokra kohdennetaan tiloittain niiden käyttäjille kohteille kirjatuttujen kuluerien mukaan. Vuokraan voi sisältyä myös jyvityksiä muista tiloista ja muita kohdennettuja kuluja. Marraskuun 2023 aikana erikseen julkaistavassa sisäisen vuokrauksen periaatteet -dokumentissa määritellään tarkemmin sisäisen vuokrauksen periaatteet ja laskentatavat.

Sisäinen vuokra budjetoidaan käyttäjäkohtaisesti vuosittain

taloussuunnitteluajataulun mukaisesti ja tallennetaan talousarviojärjestelmään.

Tarvittaessa käydään erilliset neuvottelut palvelutuotannon kanssa. Sisäisen vuokran laskutus siirretään kirjanpitoon kuukausittain ja sen toteumaa seurataan Tableau-raportoinnin kautta.



Kuva 5: Sisäisen vuokrauksen toimintamalli Modulo-tilatietopalvelussa  
(Lähde: Maakuntien tilakeskus Oy)

## 4.6 Hankinnat

Aluevaltuusto ohjaa hankintatoimintaa hankintaohjelmalla. Aluehallituksen hyväksymällä hankintasuunnitelmalla määritetään toteutettavat hankinnat. Kiinteistö- ja toimitilahankinnat ovat osana hankintasuunnitelmaa. Hankinnoissa noudatetaan hankintalakia ja Pirkanmaan hyvinvointialueen hankintaohjetta.<sup>8</sup>

## 4.7 Riskienhallinta

Pirkanmaan hyvinvointialueen riskienhallinta perustuu aluehallituksen 19.12.2022 hyväksymään riskienhallintasuunnitelmaan.<sup>9</sup>

Riskienhallintasuunnitelman mukaan riskienhallinnan, turvallisuuden ja varautumisen periaatteet ovat seuraavat:

- 1. Varmistetaan tavoitteiden saavuttaminen.** Riskienhallinta, turvallisuus ja varautuminen ovat osa kaikkia hyvinvointialueen toimintoja.
- 2. Varmistetaan asiakkaiden ja henkilöstön kokemus turvallisuudesta.** Turvallisuuden tunne työn ja asioinnin lähtökohtana. Olemme

<sup>8</sup> Hyvinvointialueen hankintaohjelma ja hankintasuunnitelma löytyvät Pirkanmaan hyvinvointialueen verkkosivuilta: [Hankinnat - pirha.fi](https://www.pirkanmaa.fi/hankinnat-pirha-fi)

<sup>9</sup> Hyvinvointialueen riskienhallintasuunnitelma löytyy Pirkanmaan hyvinvointialueen verkkosivuilta aluehallituksen kokousliitteistä: [Pirkanmaan hyvinvointialueen riskienhallintasuunnitelma 2023 | Pirkanmaan hyvinvointialue \(cloudnc.fi\)](https://www.pirkanmaa.fi/hankinnat-pirha-fi)

turvallisuuskriittinen organisaatio ja pyrimme kaiken aikaa siihen, että turvallinen työskentely- ja asiointipaikka toteutuu. Turvallisuus on tapa tehdä työtä.

3. **Huolehditaan hyvästä johtamisesta.** Riskienhallinta, turvallisuus ja varautuminen ovat osa johtamista.
4. **Hallitaan riskejä ja riskejä otetaan hallitusti.** Riskienhallintaa kehitetään jatkuvasti oppimisen ja kokemusten myötä.
5. **Turvataan toiminnan jatkuvuus varautumalla riskien toteutumiseen.** Palvelutuotantomme toimii kaiken aikaa 24/7/365. Keskeistä on reagoida aina sopivalla tavalla ja oikeaan aikaan.
6. **Toiminnan jatkuva kehittäminen, systemaattinen seuranta ja arviointi** (sisältäen mm. jalkautuksen, harjoitukset ja koulutuksen).

Kiinteistöihin ja toimitiloihin liittyen erityiskohteena huomioidaan kriittisen infrastruktuurin riski, koska laajamittaiset häiriöt kriittisissä järjestelmissä tai käyttöhyödykkeiden toimituskatkot voivat aiheuttaa merkittävää haittaa hyvinvointialueen toiminnalle. Riskin hallintatoimenpiteet on määritetty.

#### 4.8 Toimitilojen terveellisyys, turvallisuus ja varautuminen

Työnantajalla on lakisääteinen velvollisuus huolehtia työpaikan turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Pirkanmaan hyvinvointialueelle on luotu toimintamalli sisäympäristöasioiden hallintaan. Toimintamalli antaa ohjeita puhtaan sisäympäristön edistämiseen, sisäilmaongelmien ennaltaehkäisyyn sekä todettujen sisäilmaongelmien ratkaisuun. Sisäilma-asioita koordinoi sisäilmaryhmä, jonka toimintaperiaatteena on moniammatillinen yhteistyö vaikeiden sisäilmaongelmien selvittämisessä ja hoidossa, ongelmatilanteiden kokonaisvaltainen tarkastelu, tavoitteellinen työskentely, säännöllinen viestintä sekä tilojen käyttäjiä huomioiva/velvoittava työote. Sisäilmaryhmään kuuluu työsuojelun, toimitilojen ja työterveyden edustajat ja se tukee ja ohjaa linjaorganisaatiota sisäilma-asioissa.

Kiinteistöpalveluissa on erillinen turva- ja valvomopalveluiden vastuuyksikkö, jonka tehtävänä on huolehtia ja kehittää toimitilaturvallisuutta. Poikkeustilanteisiin varaudutaan monivalvomotoiminnalla (24/7), oman henkilöstön varallaolojärjestelmällä sekä mm. turvaamalla verkostohyödykkeiden saatavuus poikkeustilanteissa.



## 4.9 Tilatietojen käsittely ja ylläpito

Hyvinvointialueen tilatietojen hallinta toteutetaan Maakuntien tilakeskus Oy:n tilahallintajärjestelmä Modulon avulla. Tilatietojen käsittely ja ylläpito kuuluu kiinteistönhallinta- ja tilapalveluiden tehtäviin. Muuttuvaa tilatietoa ylläpidetään tilannekuvan ylläpitämiseksi sekä hyvinvointialueen kiinteistötalouden hallitsemiseksi ja ohjaamiseksi. Käsitellyt ja ylläpidetyt tiedot sisältävät tilankäytön tietoja, sekä tilankäytön taloudellisten vaikutusten ja ominaisuuksien tietoja. Keskitetty tilannekuva hyvinvointialueiden tilatiedosta ja -kustannuksista välittyy Modulon avulla myös toimintaa ohjaaville ministeriöille.

## 4.10 Esteettömyys ja saavutettavuus

Palveluiden verkoston kehittämistä linjaavien yleisten periaatteiden mukaisesti kaikille Pirkanmaan alueen asukkaille tarjotaan saavutettavuudeltaan hyvät palvelut. Palveluiden suunnittelussa huomioidaan paikka- ja aikariippumattomuus sekä esteettömyys, esimerkiksi sähköisten palveluiden laajentamisessa.

Toimitiloja suunniteltaessa noudatetaan lain vaatimia esteettömyys- ja saavutettavuusmääräyksiä. Palvelutuotannon tarpeen vaatiessa esteettömyyttä parannetaan yli lain vaatiman tason. Lisäksi toimitilojen kuntokartoituksissa otetaan huomioon tilojen esteettömyys.

## 4.11 Kestävä kehitys

Kiinteistöjen ja toimitilojen kestävän kehityksen periaatteet perustuvat lokakuussa 2023 valmistuvaan Kiinteistö- ja toimitilajohtamisen vastuullisuus- ja ympäristötavoitteet -dokumenttiin. Dokumentissa kuvataan muun muassa vastuullisuus- ja ympäristötavoitteiden nykytila ja tavoitteet. Lisäksi kuvataan energiankäytön, jätehuollon, hankintojen ja rakennuttamisen kestävän kehityksen tavoitteet ja mittarit.

## Liitteet

Liite 1. Pirkanmaan hyvinvointialueen rakennukset ja kuntoluokitukset

Liite 2. Tarkennetun kuntoluokitusarvion lomake, erityisryhmien asumispalvelut

Liite 3. Tarkennetun kuntoluokitusarvion lomake, terveysasemat ja työikäisten sosiaalityö