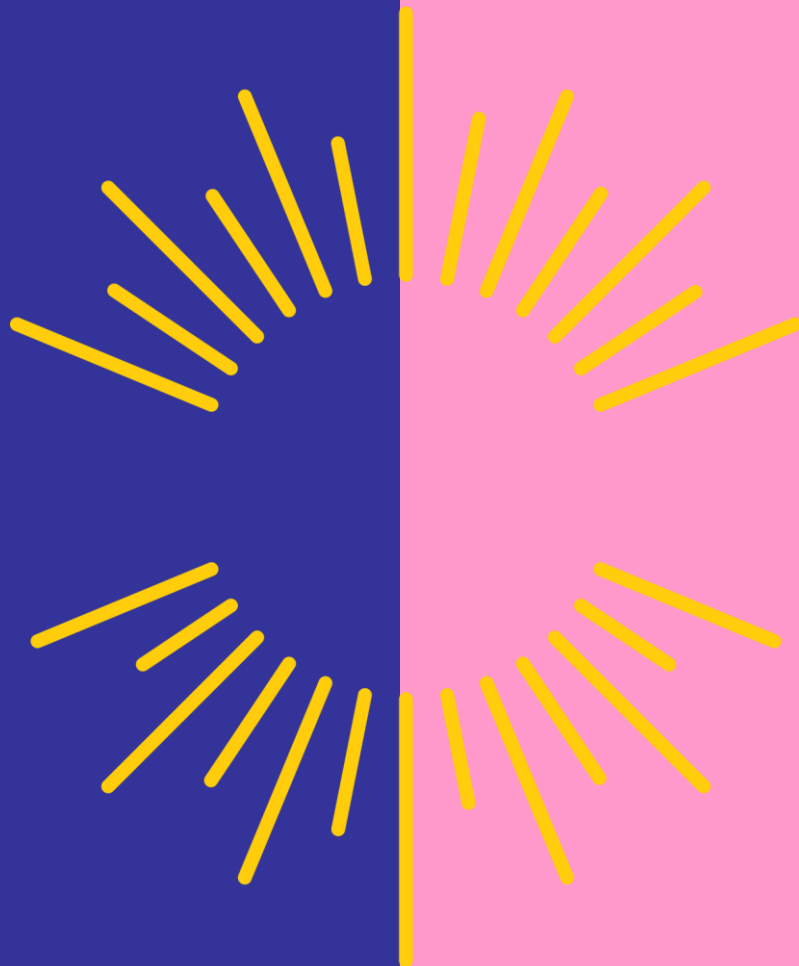


Palveluverkko, toimitilat ja investointivelka – Mistä ratkaisut?

Lapin hyvinvointialue
tekninen johtaja Anne Korhonen
Terveys- ja talouspäivät 27.8.2026



lapha.fi

Lapin hyvinvointialue

Lapin buresveadinguovlu
Lapin pyereestvaijeemkuovlu
Lapin pue rrvvääjjamvu vdd

Kuntaliiton tiedote 24.6.2026

Puolet kunnista ongelmassa tyhjien sote-kiinteistöjen vuoksi



Kuuntele



lapha.fi

Lapin hyvinvointialue

Lapin buresveadjuvuolu

Laapi pyereestvaljeemkuävu

Lapin pue'rrvääjjamvu'vdd

Vuokrasopimusten tausta

- Vuokranmääritys siirtymäkaudella 2023–2025 perustui Lapin hyvinvointialueella valtioneuvoston vuokra-asetukseen (272/2022), joka määritteli sekä pääoma- että ylläpitovuokran suuruuden kunnan taseessa olevien, ja hyvinvointialueelle vuokrattavien toimitilojen osalta.
- Pääomavuokran määrittelyn taustalla oli mm. rakennuksen tekninen kunto ja suoritettut peruskorjaukset/-parannukset. Ylläpitovuokra sisälsi mm. hyödykkeet sekä hallinnolliset kulujen osuuden.
- Asetuksen mukainen kokonaisvuokra oli valtakunnallisesti kattava, ja siten hyvää tasoa varsinkin alueilla, joissa kiinteistömarkkinaa ei ole.

Toimitilojen tekninen validointi siirtymäkaudella

- Lapin hyvinvointialue suoritti teknisen validoinnin siirtymäkaudelle (3+1) vuokraamiinsa sote-kohteisiin (284 kohdetta 590 kohteesta). Lisäksi tilojen käyttäjiltä kerättiin palautetta tilojen toimivuudesta.
- Validointia ei suoritettu yksittäisiin vuokralla oleviin huonetiloihin, kuten kouluterveydenhoitajan huoneisiin (minimikoko 50 m²) eikä korkean pääomavuokran kohteisiin. → Tarkoituksena oli saada validoinnin kohteeksi tilat, joissa on todennäköisesti peruskorjaus- ja uusimistarpeita.
- Tekninen validoinnissa tiloille määriteltiin kuntoluokka. Kuntoluokitus on viisiportainen järjestelmä, joka kuvaa rakennuksen tai sen osan kuntoa, korjaustarvetta tai kunnossapidon tilannetta.
- Luokituksen kriteetristö perustuu Rakennustiedon kortistoon

Toimitilojen tekninen validointi siirtymäkaudella

Tekninen validointi osoitti, että:

- n. 27 % (78) kohteista sijoittui huonoimpaan kuntoluokkaan 1 (heikko)
- n. 25 % (70) kuntoluokkaan 2 (välttävä)
- n. 18 % (51) kuntoluokkaan 3 (tyytyttävä)
- n. 17 % (47) kuntoluokkaan 4 (hyvä)
- n. 6 % (18) parhaimpaan kuntoluokkaan 5 (erinomainen)
- 4 kohteelle annettiin luokitukseksi 1...2, jolloin kahden heikoimman kuntoluokan osuus nousee n. 53 %:iin kokonaisuudesta
- 7 kohteelle annettiin luokitus 2...3, jolloin luokkien 1-3 osuus nousee 58 % kokonaisuudesta
- 9 kohteelle annettiin luokitus 3...4

Toimitilojen tekninen validointi siirtymäkaudella

- Heikon (1) luokituksen saaneet tilat tulisi uusia tai tehdä niihin laaja peruskorjaus 1–5 vuoden kuluessa.
- Välttävän (2) luokan kohteet tulisi peruskorjata 1-5 vuoden kuluessa tai uusia 6–10 vuoden kuluessa.
- Tyydyttävän (3) luokan kohteet tulisi huoltokorjata 1–5 kuluessa tai peruskorjata 6–10 vuoden kuluessa.
- Käyttäjäkyselyt nostivat esiin sisäilmaoireilua sekä toiminnallisia puutteita ja tilasuunnittelun epäkäytännöllisyyttä (esim. pitkiä käytäviä ja tarpeisiin nähden liian suuria tiloja).
- Saneerausvelan määrä on muutettu karkealla tasolla euroiksi
- Heikon ja välttävän luokan kohteissa n. 100 000 brm². Uudisrakentamisessa kustannus keskimäärin n. 4000 €/brm².
- Tarvittaisiin n. 400 m€ toimitilojen uusimiseen → **Mittava määrärahan lisätarve**
- Lapin hyvinvointialueen rakennusinvestointien raami nyt n. 40-43 m€.

Ratkaisut

- Lähtökohdat:
 - Palveluverkon määrittäminen: mitä palveluja tarjotaan ja missä?
 - Vuokrissa säästämisen tarve hyvinvointialueen taloustilanteesta johtuen → Vain osa tiloista vuokrattu jatkoon.
 - Lisäksi tilojen huonokuntoisuus johtanut siihen, että tiloja ei ole haluttu vuokrata jatkoon.
- Teknisestä näkökulmasta tilojen kuntoluokituksen esiin nostamaan haasteeseen vastataan vain **rahalla ja osaamisella**: kunnostamalla olevat tilat tai investoimalla uudisrakentamiseen → On laskettava tapauskohtaisesti, kumpi on kannattavampi vaihtoehto taloudellisesti.
- Haasteet rakennusinvestoimisessa: lainanottovaltuus on rajallinen, tilatarpeita paljon, kuntoon saatettavaa paljon!
- Olevien tilojen kunnostaminen edellyttää käytännössä pitkien määräaikaisten vuokrasopimusten solmimista vuokranantajan kanssa → Toiminnallinen haaste: jos tilat ovat epäkäytännölliset ja hukkatilaa paljon, kannattaako korjata vai uusia?

Ratkaisut

- Hyvinvointialueen näkökulmasta rakennusinvestointeja joudutaan priorisoimaan rankalla kädellä → Tilatarpeisiin ei silti pystytä reagoimaan niiden edellyttämällä nopeudella teknisestä näkökulmasta. → Huonokuntoisissa tiloissa joudutaan olla pidempään vuokralla toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla, jotka eivät mahdollista tilojen peruskorjaamista tai uusimista.
- Rakennuttamisprosessin selkeä vaiheistaminen ja tiedolla johtaminen (tukee priorisointia).
- Pienimuotoisemmat ratkaisut: muuntojoustavuus, toimintojen keskittämisen saman katon alle (esim. sote-keskukset) sekä tilakonseptit ja tilatyypikortit: kustannustehokkuuden väline uudisrakentamisessa. Esim. Laphan pelastusasemat.
- Uudisrakentamisessa rakennuksen valmistuttua: PTS:n mukainen kiinteistön ylläpito ja huolto. Uusiin rakennuksiin tehtävä ensimmäiset talotekniset peruskorjaustoimenpiteet jo n. 12–15 vuoden iässä. **Saneerausvelkaa ei kannata kasvattaa, rahoitus ja osaaminen varmistettava → Haaste käyttötaloudelle!**

A tall, balanced stack of stones, known as a cairn, stands prominently on a rocky, moss-covered hillside. The sun is setting directly behind the top of the stack, creating a bright lens flare and illuminating the scene with a warm, golden light. The surrounding landscape is rugged, with scattered rocks and low-lying vegetation. In the background, a vast, open landscape stretches towards distant hills under a clear sky. On the right side of the image, there is a decorative graphic consisting of several yellow lines radiating from a point, resembling a stylized sun or starburst, set against a pink vertical background strip.

Kiitos