

Ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2020

Valtion toimitilastrategian päivittämistyöryhmän muistio

Valtiovarainministeriön julkaisu 2/2014

Valtiovarainministeriö pyysi 12.2.2014 lausuntoja työryhmän ehdotuksesta valtion toimitilastrategiaksi seuraavilta tahoilta: ministeriöt, Senaatti-kiinteistöt, Eduskunta, Tasavallan presidentin kanslia, Pardia ry, Juko ry ja JHL ry. Lausunnot pyydettiin toimittamaan 10.3.2014 mennessä ja ministeriöitä pyydettiin kokoamaan lausuntonsa omalta hallinnonalaltaan. Lausunnot saatiin ulkoasiainministeriöltä, oikeusministeriöltä, sisäasiainministeriöltä, puolustusministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, opetus- ja kulttuuriministeriöltä, maa- ja metsätalousministeriöltä, liikenne- ja viestintäministeriöltä, työ- ja elinkeinoministeriöltä, sosiaali- ja terveysministeriöltä, ympäristöministeriöltä, Eduskunnalta, Senaatti-kiinteistöiltä, Tasavallan presidentin kanslialta, Pardia ry:ltä, JHL ry:ltä ja Säteilyturvakeskukselta. Pyydetyistä tahoista valtioneuvoston kanslia ja Juko ry jättivät vastaamatta lausuntopyyntöön.

Tässä lausuntoyhteenvedossa lausuntopyyntöön saadut vastaukset on jaoteltu aiheittain toimitilastrategian osassa II ehdotettujen linjausten mukaisessa järjestyksessä.

1. Valtion toimitilastrategian tavoitteena on, että tilat tukevat tuloksellista toimintaa. Tilojen kehittämisellä edistetään parempia työsuorituksia ja parannetaan kustannustehokkuutta. Tilaratkaisuissa varmistetaan tilojen terveellisyys ja turvallisuus sekä valtion kokonaisuus ja yhteiskuntavastuullisuus.

Maa- ja metsätalousministeriö: Ehdotuksen linjaukset 1.-3. ottavat hyvin huomioon uuden teknologian ja mahdollistaman paikasta riippumattoman työskentelyn ja sähköisiin yhteyksiin ja toimintojen automatisointiin perustuvan toiminnan tehostamisen vaatimukset. Linjausten onnistunut läpivienti edellyttää työympäristöjen laadukasta toteutusta ja työergonomian osa-alueiden huolellista huomioon ottamista uusissa toimistotiloissa sekä tietotekniikan toimivuuden varmistavia ratkaisuja peruskorjausten toteutuksessa. Senaatti-kiinteistöjen toteuttamat työympäristöratkaisut ja pilottikohteet tukevat erinomaisesti linjausten toteuttamista.

Liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonalan virastoissa pidetään oikeansuuntaisina työryhmän toimitilastrategiaehdotuksen tuloksellista toimintaa, työviihtyvyyttä, muuntojoustavuutta ja kustannustehokkuutta parantavia peruslinjauksia.

2. Uudistuva työ edellyttää yhteistyötä tukevia työympäristöjä, joissa on tiloja sekä tiimityölle että keskittymistä vaativalle työlle. Monitilatoimisto tukee hyvin uusiutuvia työnteon tapoja ja on sen vuoksi pääsääntö toimistotiloissa. Työtapoja kehitetään edelleen tekniikkaa ja palveluita hyödyntämällä. Monipaikkainen työ on lähitulevaisuudessa tavallinen työnteon tapa, jota tukevat sekä työnantajan käytännöt että työvälineet. Yleisesti ottaen monitilatoimisto edellyttää välineitä, jotka toimivat myös etätyössä.

Opetus- ja kulttuuriministeriön mielestä uusien työnteon tapojen kuvaus on perusteellista ja tuo hyvin esiin myös organisaatioiden ja niiden toimintatapojen muutoksen.

Ympäristöministeriö pitää hyvänä toimitilastrategian tavoitteita muuttuvia toimintatapoja tukevista työympäristöistä, tilojen terveellisyyden ja turvallisuuden huomioimisesta, kustannustehokkuutta ja

tavoitetta energiankulutuksen pienentämiseksi tilatehokkuutta parantamalla. Ympäristöministeriö pitää erittäin tärkeänä, että yhteiskuntavastuullisuus on huomioitu omana näkökulmanaan.

JHL ry:n lausunnon mukaan Valtion toimitilastrategialuonnoksen tavoite ja siinä esitettävät keinot hyvän työympäristön saavuttamiseksi ovat monelta osin onnistuneet. JHL on kuitenkin huolissaan tilanteista, joissa strategian tavoitteita toteutetaan vain neliömäärien osalta huolehtimatta tilojen riittävästä laadullisista parannuksista. Muutosten toteutuksen edellytyksenä tulee sitovasti olla koko sisäympäristön parantaminen sisältäen paitsi pintojen uudistamisen myös kunnollisen ilman laadun, lämpöolojen, valaistuksen, ääniympäristön ja kaluston riittävät parannukset. Valtion toimitilastrategiaan on aiheellista kirjata työtilojen jatkuvan parantamisen tavoite.

Henkilöstön vaikutusmahdollisuuksien tärkeys tulisi kirjata myös strategia-asiakirjaan. Muutoksen hyvä johtaminen edellyttää henkilöstön riittävää ja koko muutosprosessin mittaista osallistumista. Muutosten suunnitteluun ja toteutukseen on syytä saada henkilöstöä osallistavat pelisäännöt ja toimintatavat, jotta muutokset eivät aiheuta tuloksellisuuden ja työhyvinvoinnin heikentymistä. Toimitilastrategia edellyttää uusien työn teon tapojen käyttöönottoa. Se edellyttää muutosta myös johtamisessa. Kontrollikeskeisyyden sijaan henkilöstön johtamisen tulee perustua luottamukseen.

Henkilöstön oma kokemus työtilojen tarpeesta ja laadusta tulee ottaa huomioon. Avotoimistojen melu alentaa tutkitusti työtehoa. Keskittymistä vaativassa työssä tulee olla mahdollisuus työskennellä hiljaisessa tilassa säännöllisesti. Vastentahtoinen työskentely avotilassa tulee ottaa huomioon työn tavoitteita määriteltäessä vaatimuksia alentavasti.

Yhteisten työpisteiden käyttäminen edellyttää työpisteiden helppoa säädettävyyttä (sähköpöydät) sekä erikokoisten, säädettävien työtuolien käyttöä. Yhteisten työpisteiden tiloissa jokaisen henkilökohtainen ergonomiaosaaminen tulee varmistaa. Uusiin tiloihin muutettaessa tulee ottaa huomioon myös muuttuvien kulkuyhteyksien tuoma lisätarve pysäköintiin sekä työmatkapyöräilijöiden puku- ja pesutilojen tarve.

Virastoilla tulee olla mahdollisuus luopua nykyisissä tiloissa olevien tarpeettomien tai epätarkoituksenmukaisten varasto yms. tilojen vuokraamisesta Senaatti-kiinteistöiltä. Vaihtoehtoisesti tarpeettomat tilat tulee olla laskettavissa pois työtilojen mitoitusta laskettaessa.

3. Toimitilat ovat muuntojoustavia ja vastaavat työssä tapahtuviin muutoksiin. Tiloissa on hyvä sisäilma ja onnistuneet akustiset ratkaisut. Tilat ovat viihtyisiä ja esteettisesti miellyttäviä ja niissä on huomioitu esteettömyyden vaatimukset.

Liikenne- ja viestintäministeriön mielestä toimitiloissa työskentelevät virkamiehet voisi ottaa linjauksissa paremmin huomioon. Esimerkiksi linjauksessa 3 voisi olla lisäyksenä jotain siitä, että tilojen tulee tukea työn tulokselliseen tekemiseen liittyvää sosiaalista kanssakäymistä, ryhmätyötä yms.

Sosiaali- ja terveysministeriö katsoo, että strategiassa tulisi todeta työterveyslaitoksen lausunnon mukaisesti esim. seuraavaa: Avotoimistoympäristön haittatekijöiden minimoimiseksi on suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että käytetään akustista suunnittelijaa, joka hyödyntää ohjeen RIL 243-3-2008 ja siihen kytkeytyvän akustiikkastandardin SFS 5907:2004 ohjeita ja tavoitetasoja. Monitilatoimistoa suunniteltaessa on hiljaisen työn edellyttämiä tiloja oltava riittävästi ja siirtymisen näihin tiloihin tulee olla vaivatonta IT-yhteensopivuuden ja kulkumatkojen kannalta ja niissä tulee olla riittävä äänieristys. Lisäksi tulee panostaa muutosjohtamiseen, jos tilamuutos on suuri. Monitilatoimisto on räätälöitävä asiantuntevien arkkitehtien ja työympäristösuunnittelijoiden avustamana palvelemaan organisaation tarpeita ottaen huomioon

mm. työn luonteen, vuorovaikutteisen työn määrän, asiakaspalaverien tai sisäisten palaverien määrän.

Työterveyslaitos on myös katsonut tarpeelliseksi lisätä tietoa akustiikasta tähän dokumenttiin. Huono akustiikka on avotoimistojen suurin työympäristön haittatekijä. Sivulla 36 on esimerkkikuva poliisiauton työympäristöstä. Sen sijaan ei ole pohjakuvaa monitilatoimistosta, mitä on pidettävä suurena puutteena.

Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) lausunnosta sosiaali- ja terveysministeriö korostaa erityisesti seuraavaa: Toimitilaratkaisuja suunniteltaessa voitaisiin enemmän kiinnittää huomiota terveyden edistämiseen ja esteettömyyden huomioimiseen kuten liikunta-, näkö- ja kuulovammaisten henkilöiden esteettömään liikkumiseen.

Pardia ry: Tilojen terveellisyys mainitaan raportissa useita kertoja. Korostamme, että sisäilma- ja sisäympäristöongelmiin reagointi on edelleen liian hidasta tai korjaustoimet etenevät liian monien välivaiheiden kautta. Henkilöstön kokemuksiin ja oireisiin on aina suhtauduttava vakavasti. Pardia pitää tärkeänä, että valtiolla huolehditaan myös jo olevien tilojen terveellisyydestä ja turvallisuudesta. Tilojen terveellisyys ja turvallisuus tulee tarkistaa ja ryhtyä viipymättä niiden edellyttämiin korjaustoimenpiteisiin. Monitoimitilojen lisääntyessä on aivan erityinen huomio kiinnitettävä tilojen ääniympäristöön.

4. Työympäristöjen ja toimitilojen tulee tukea toimintaa kustannustehokkaasti. Ministeriöt, virastot ja laitokset tunnistavat uusien työtapojen ja tekniikan aiheuttamat muutokset ja varautuvat ennakoivasti niiden edellyttämiin työympäristöjen muutoshasteisiin. Toimitilahallinnan tulee sisältyä hallinnonalojen ja virastojen johtamiseen ja tulosohjaukseen sekä toiminnan ja talouden suunnitteluun, toteutukseen ja seurantaan.

Opetus- ja kulttuuriministeriön mukaan toimitilastrategiat ja näiden toimeenpano ovat tärkeä väline virastojen pitkäjänteisessä johtamisessa. Valtion yhteistä toimitilastrategiaa tukevilla virastokohtaisilla toimitilasuunnitelmissa ja -strategioilla on tärkeä merkitys toimitiloja koskevien muutostarpeiden ennakoinnissa ja käytännön toteutuksessa.

Maa- ja metsätalousministeriö lausuu linjauksista 4.-7. seuraavasti: Tilatehokkuuden seuranta ja tavoitteellinen kehittäminen on vuoden 2005 valtion toimitilastrategian aikana saatu hyvin alkuun. Toimitilatehokkuuden mittareita on kehitetty ja HTH-toimitila-hallintajärjestelmän avulla on valtion tilatehokkuudesta saatu kokonaistietoa sekä ministeriöiden tulosohjauksen käyttöön tarvittavaa tietoa hallinnonalojen virastojen ja laitosten toimitilatehokkuudesta. HTH-järjestelmän käyttötarkoituksenvyöhykkeiden määrittelyn ohjeiden tarkentaminen yhtenäistää eri virastojen tilojen määrittelyä ja tekee tietopalvelun tiedot paremmin vertailukelpoisiksi.

Tilatehokkuuden uudet tavoitelinjaukset ovat tarpeellisia ja niiden saavuttaminen on mahdollista uusien työympäristöratkaisujen ja tilatehokkuuden laskentakriteerien tarkennusten avulla. Toimitilatehokkuuden vaatimuksissa tulee kuitenkin ottaa huomioon virastojen ja laitosten toiminnan vaatimukset ja mahdollisuudet toimitilojen sijoittamiseen. Monet valtion omistamat toimitilat, jotka ovat valtion toimitilakäytössä, ovat mm. rakennusten iän ja suojelunäkökohtien vuoksi vaikeammin hyödynnettävissä tehokkaaseen toimitilakäyttöön kuin uudet modernit rakennukset. Toimitilojen tilankäytön tehostamisen seurauksena tyhjäksi jäävistä tiloista luopumiseen tulisi saada yksinkertaisempi tapa, koska tilankäytön tehostaminen (myös energiatehokkuus) on koko valtiokonsernin etu. Virastojen Senaatti kiinteistöjen kanssa tekemien vuokrasopimuskäytäntöjen tulee joustaa muuttuvien tilatarpeiden mukaisesti. Tiloja vuokrattaessa ja sopimusneuvotteluja käytäessä osapuolten tulisi pyrkiä löytämään sopimusmekanismi ja

sopimusmalli, jonka mukaisesti osasta tiloja voidaan viraston toiminnan muutosten muuttuessa joustavasti luopua.

Virastojen toimitilatehokkuuden vertailukelpoista laskentaa vääristää väestönsuojatilojen määrittely vuokrasopimuksissa käyttäjän tiloiksi, vaikka käyttäjä ei niitä toiminnassaan tarvitse. Tämä johtaa siihen, että väestönsuojista tulee tarpeettomia varastotiloja ja tällaisten tilojen käyttöasteen parantaminen on lähes mahdotonta. Lisäksi uusimmissa rakennuksissa väestönsuojatilojen vuokrataso on sama kuin toimistotilojen vuokrataso. Väestönsuojatilat pitäisi saada pois vuokrasopimuksista käyttäjän tiloina. Ministeriö katsoo, että myös erityistilojen osalta tulee asettaa strategisia linjauksia ja tehokkuustavoitteita, joissa otetaan huomioon erityistilojen vaatimukset. ATK-tuotantotiloja ja esimerkiksi niiden yhteiskäyttöä olisi hyvä käsitellä erikseen toimitilastrategiassa.

Pardia ry: Toimitiloihin on kohdistettu valtion budjetissa useita vuosia menosäästöjä, joiden vuoksi virastot ovat ajautuneet tai ajautumassa vaikeuksiin. Energiatehokkuuden parantaminen, tilankäytön tehostaminen ja monitoimitiloihin siirtyminen aiheuttaa mittavia remontointitarpeita, vaikka uudisrakentamisesta pidättäytyään. Onko virastoilla vallitsevassa taloustilanteessa realistiset mahdollisuudet maksaa remonttien aiheuttamat lisäkustannukset? Kyetäänpö monitoimitiloihin siirtymisellä lisäämään tilatehokkuutta niin paljon, että investoinnit ovat kannattavia? Senaatti-kiinteistön tuloutus velvollisuutta on pienennettävä. Nykyisellään tuloutus merkitsee virastojen toimintamenojen lisäleikkausta.

5. Tilatehokkuutta ja käyttöastetta seurataan ja parannetaan tavoitteena säästöt kustannuksissa ja energian käytössä. Tilatehokkuustavoite hankittaville tai peruskorjattaville toimistotiloille on 18 m²/htv ja uudisrakennuksille 15 m²/htv.

Eduskunnan lausunnon mukaan eduskunnassa kansliatoimikunta on keväällä 2013 linjannut valtion yhteisiin palveluihin nähden seuraavasti: ”Kiinteistöhallinnossa eduskunnan kiinteistöjen käytön ohella niiden omistajahallinta säilytetään itsenäisenä ja eduskunnan kanslian omassa päätösvallassa.” Kiinteistöhallinnossa eduskunnassa toteutetaan soveltuvin osin toimitilastrategiassa esitettyjä toimenpiteitä. Eduskunta-kiinteistöjen käynnissä oleva peruskorjaus mahdollistaa mm. energiaterhokkuuden huomattavan kasvun sekä tilankäytön tehostamisen, vaikkakaan rakennusten suojeluarvot eivät mahdollista esim. tilatehokkuudessa aivan toimitilastrategiassa esitettyjä tehokkuuslukuja.

Myös monitilaratkaisuja toteutetaan niille eduskunnan kanslian työntekijäryhmille, joiden työhön niiden on katsottu soveltuvan.

Opetus- ja kulttuuriministeriön lausunnon mukaan tilatehokkuuden tavoittelukuihin pääseminen edellyttää usein kertaluonteisia, kalliitakin investointeja. Ne eivät ole mahdollisia yksinomaan olemassa olevia voimavaroja uudelleen kohdentamalla. Uudentyyppinen monityöympäristö vaatii yleensä lähes koko sisustuksen uusimista, mikä on kallista ja vastoin kestävä kehityksen periaatteita. Kokonaisohjauksen näkökulmasta on vältettävä osioptimointia. On oleellista erottaa, miltä osin yleiset ja erityisesti tyyppitilakohtaiset tilatehokkuustavoitteet näkyvät keskeisissä ohjausasiakirjoissa ja miltä osin toimitilastrategioissa tai vastaavissa asiakirjoissa. Toimitilatehokkuuden kehittymistä on tarpeen seurata. Kun yleisenä tavoitteena on kokonaisohjauksen vahvistaminen, ei ole perustua siirtyä toimitilojen aiempaa yksityiskohtaisempaan ohjaukseen.

Liikenne- ja viestintäministeriön mielestä tilatehokkuustavoitteeseen on varattava riittävä ja kohtuullinen siirtymäaika virastoille.

Ympäristöministeriö toimii esimerkillisesti tulevan toimitilastrategian mukaisesti muuttamalla tilankäytöltään tehokkaaseen monitilatoimistoon keväällä 2015. Erityisen huomion kohteena on myös toimitilan ekologisen jalanjäljen pienentäminen merkittävästi nykyisiin toimitiloihin verrattuna.

Säteilyturvakeskuksen mukaan toimistotiloille asetettu tavoite 18 m²/htv on vanhemmissa kiinteistöissä erittäin kallista toteuttaa, jos kiinteistö on jo alun perin rakennettu aivan toisen käyttäjän tarpeisiin, kuten säteilyturvakeskuksen osalta on tapahtunut. Koska säteilyturvakeskuksella on vielä samassa kiinteistössä toimistotilojen lisäksi laajaa laboratoriotoimintaa sekä paljon erikoistiloja mittauksia ja valmiustoimintaa varten, tämän tilatavoitteen saavuttaminen muodostuu erittäin vaikeaksi. Säteilyturvakeskus esittää, että toimitilastrategiassa huomioitaisiin myös tämän tyyppiset kohteet ja pysyttäisiin näiden kiinteistöjen osalta vanhassa tavoitteessa 25 m²/htv toimistotilojen osalta, mikä olisi vielä kustannustehokkaasti saavutettavissa.

Pardia ry: Valtion toimitiloista vain kolmannes on toimistotilaa, vaikka suurin osa henkilöstöstä tekee kokonaan tai osittain toimistotyötä. Toimistotilojen tehokkuus on tällä hetkellä noin 31 m²/henkilö. Vuoden 2004 toimitilastrategiassa tehokkuustavoitteeksi asetettiin 25 m²/henkilö, jota kohti on 10 vuodessa edetty suhteellisen hitaasti. Ehdotetun strategian tavoitteet on asetettu vuoteen 2020. Tehokkuustavoitetta voi pitää kunnianhimoisena, kun sen suhteuttaa strategian kuuden vuoden aikajänteeseen ja valtion talouden asettamiin tiukkoihin reunaehtoihin.

6. Muussa kuin toimistokäytössä olevien tilojen tilatehokkuuden parantamiseksi ministeriöt, virastot ja laitokset laativat omia toimialakohtaisia tilatehokkuustavoitteita (esim. oikeussalit, vankilat, kasarmit, jne.). Valtiolle laaditaan Senaatti-kiinteistöjen toimesta yhteisiä tilatehokkuustavoitteita sellaisille tyyppitiloille, joita on käytössä useilla virastoilla (esim. laboratoriot, koulutustilat, varastot).

Sisäasiainministeriö: Ehdotuksessa esitetyn linjauksen 6 mukaan toimitilat tukevat työn tekemistä ja työympäristön pitää tukea jatkuvaa toimintaympäristön muutosta olemalla teknisesti muutosjoustava. Strategiassa ei tulisi sitoutua ainoastaan monitilatoimistoratkaisuihin, vaan toimitilaympäristöä tulisi lähestyä tapauskohtaisesti toimitiloihin sijoittuvien toimintojen kautta. Tällöin toimitilaratkaisuksi voi valikoitua myös jonkinlainen yhdistelmämalli tai "koppikonttori". Tilatehokkuuden tunnuslukujen (m²/htv) rinnalle on tärkeää ottaa myös talouden tunnuslukuja (€/htv, €/kk, €/v). Toimitilavuokrauksessa määräävänä reunaehtona ovat käytettävissä olevat määrärahat ja usein päätöksissä joudutaan tekemään kompromisseja.

Työryhmän ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2020 sisältää HTH-järjestelmään perustuvia tietoja ja tunnuslukuja hallinnonalojen toimitiloista. Koska HTH-järjestelmän tiedot ovat vielä osin puutteellisia, eivät taulukot anna täysin oikeaa kuvaa. Strategiaan esitetään lisättäväksi maininta asiasta.

Opetus- ja kulttuuriministeriö tuo esiin sen, että tulevaisuudessakin on tärkeää ymmärtää tilaintensiivisten virastojen toiminnan luonne. Esimerkiksi Arkistolaitoksen, Varastokirjaston sekä useiden museoiden päätoiminta perustuu aineiston pysyvään säilyttämiseen. Kasvavien aineistomäärien vuoksi tämä tarkoittaa tulevinakin vuosina pääosin kasvavia tilakustannuksia. Tilaintensiivisten virastojen kohdalla tulisi huolehtia siitä, että toimintamenojen mitoituksessa otetaan täysimääräisesti huomioon vuokrien indeksisidonnaisuudesta aiheutuvien vuokrien korotukset. Erikoistilojen yhteisten tilatehokkuustavoitteiden luomisessa on tarpeen kuulla asianomaisia virastoja sekä ministeriöitä.

7. Käytössä olevista tiloista ja tulevista tarpeista on käytettävissä ajantasainen tieto. Ministeriöt, virastot ja laitokset käyttävät HTH-tietopalvelua ja ylläpitävät tietojen ajantasaisuutta. Toimistotilojen tilatehokkuuden laskentaperusteissa käytetään HTH-tietopalvelun käyttötarkoituusvyöhykkeiden toimistotilan määrittelyä.

Oikeusministeriö toteaa lausunnossaan, että ministeriön kokemusten perusteella HTH-palvelun tietojen ylläpitäminen ja käyttäminen vaatii jatkuvaa yhteistyötä Senaatti-kiinteistöjen ja järjestelmän toimittajan kanssa. Tämän hetkisten kokemusten perusteella järjestelmä, sen arkkitehtuuri ja tietojen ajantasaisuus eivät tue parhaalla mahdollisella tavalla toimitilajohtamista. Järjestelmä pitäisi suunnitella paremmin palvelemaan valtionhallinnon tavoitteita ja tietojen päivityksen tulisi olla vastuutettu pääosin Senaatille ja palveluntuottajalle. Toimitila-asiat ovat virastoille tukitehtäviä, joten HTH-roolin tulisi rajoittua pääosin tiedon hyödyntämiseen ja vain niiden tietojen päivittämiseen virastoissa, mitkä on mahdollista tehdä vain virastotasolla. Ehdotukseen tulisi vähintään kuvata Senaatin rooli HTH-palvelun kehittämisessä ja ylläpidossa. Lisäksi tulisi linjata, miten palveluun liittyvistä tehtävistä sovitaan eri osapuolten kesken.

Opetus- ja kulttuuriministeriön mielestä HTH-tietopalvelun käyttäjäkunnan laajentaminen edellyttää, että tietopalvelu on toimiva, helppokäyttöinen ja kustannustehokas. Jotkut virastot katsovat, että tietopalvelu on sen käyttöön liittyvien ongelmien vuoksi lähes hyödytön.

Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan toimitilastrategian linjauksissa ei riittävästi korosteta tilojen hyödyntämistä johtamisen ja toimintojen uudistamisen välineenä. Toimitilastrategia kuitenkin linjaa toimitilajohtamisen mukaan osaksi tulosohjausta. Tätä varten tarvitaan luotettavat ja yhteismitalliset tiedot valtion käytössä olevista tiloista. Valtiolle on kehitetty ns. HTH-tietopalvelu, jonka käyttö ei ole tällä hetkellä johdonmukaista eikä sen tiedot vielä riittävän luotettavia yksityiskohdissaan. Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan suurin ongelma on kuitenkin siihen liittyvä tilatietojen salaaminen, joka tekee systemaattisen tilajohtamisen erittäin vaikeaksi tai jopa mahdottomaksi. Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan valtiolla on tiloja, joita ei voi esittää järjestelmässä avoimesti turvallisuussyistä esim. piirustuksin, mutta ei katso, että tilatehokkuustiedot ovat sellaisia.

Senaatti-kiinteistöt ehdottaa, että päätettäessä toimitilastrategiasta linjataan, että kokonaisvaltaisen tilajohtamisen kannalta välttämättömät tiedot ovat niiden tahojen käytettävissä, jotka tiloja ja tilakokonaisuuksia koskevia tietoja tarvitsevat.

8. Toimitilaratkaisuja ohjaa kokonaistaloudellisuus. Ensisijaisesti hyödynnetään valtion omia tai jo vuokraamia tiloja. Ellei näitä ole tarjolla, toimitilat pyritään löytämään markkinoilta. Vuokrattaessa tiloja ulkopuolisilta vuokranantajilta on suositeltavaa hyödyntää Senaatti-kiinteistöjä edelleenvuokraajana.

Opetus- ja kulttuuriministeriön mielestä strategiassa painotetaan koko valtionhallinnon taloudellisia tilaratkaisuja. Tämä ei saa kuitenkaan merkitä lisäkustannuksia yksittäisille virastoille, mikäli niitä ei oteta huomioon toimintamenojen mitoituksessa. Virastot joutuvat toimimaan omat taloudelliset reunaehdot huomioon ottaen, jolloin toimitilaratkaisujen valtion kokonaistaloudellisuus ei välttämättä ole viraston tuloksellisuuden näkökulmasta ensisijainen lähtökohta. Myös toiminnan sisällöstä lähtevät tarpeet on otettava huomioon. On tärkeää seurata säännöllisesti Senaatti-kiinteistöjen vuokratasoa suhteessa markkinoiden yleiseen kehitykseen, kuten työryhmämuistiota täydentävässä mielipiteessä on todettu. Toimitilojen tulisi olla toimintaedellytyksiä luovia, mutta ne voivat myös rajoittaa toiminnan pitkäjänteistä kehittämistä.

Maa- ja metsätalousministeriö lausuu linjauksista 8.-11. seuraavasti: Linjaukset valtiokonsernin toimitilojen käytön keskittämisestä valtion omistamiin tiloihin ja valtion käytössä olevien tilojen

yhteiskäytöstä tukevat tilatehokkuuden kehittämistä sekä toimitilakustannusten optimointia. Helsingin ydinkeskustan alueella sijaitsevien ministeriöiden toimitilojen osalta erityisesti ministeriöiden ja Senaatti kiinteistöjen yhteistyössä kehitetty Valtioneuvosto-kampus hanke sekä VNHY 2015-hanke mahdollistavat valtion tilojen tehokkaan hyödyntämisen ja toimitilojen yhteiskäytön.

Liikenne- ja viestintäministeriön mukaan virastot pitävät hyvänä valtion kiinteistöjen ensisijaista hyödyntämistä, kokonaistaloudellisuuden ohjaamia toimitilaratkaisuja sekä huomion kiinnittämistä energiatalouteen ja ympäristövaikutuksiin.

9. Valtion käytössä olevien tilojen yhteiskäyttöä lisätään. Tämä edellyttää toimitiloihin ja mm. turvallisuuteen liittyviä yhteisiä toimintatapoja ja hallinnonalojen ja virastojen yhteistyön kehittämistä.

Opetus- ja kulttuuriministeriön mielestä ajatus yhteiskäyttöisyydestä on hyvä, mutta strategiassa voisi korostaa yhteiskäyttöisyyden mahdollisuuksia myös muiden hallinnonalojen ja yksityissektorin toimijoiden kanssa. Nyt asia on joissakin virastoissa tulkittu kapeasti.

Liikenne- ja viestintäministeriön lausunnon mukaan strategiassa linjauksissa puhutaan turvallisuudesta ja kuvailevassa tekstissä mainitaan ohimennen tietoturva. Varsinaisista linjauksista puuttuu kuitenkin näkemys siitä, että tilojen tulee olla sellaisia, että tietoturvasta, asiakirjojen käsittelystä, yksityisyydensuojasta (esim. asiakaspalvelussa) yms. voidaan huolehtia asianmukaisesti. Strategiassa ei ole huomioitu riittävästi toimitilaturvallisuuteen liittyviä tekijöitä, jotka liittyvät valtion eräiden erityisvirastojen, kuten Viestintäviraston tilaratkaisuihin. On tärkeää, että esimerkiksi tavoite valtion käytössä olevien toimitilojen yhteiskäytön lisäämisestä ei ole ristiriidassa virastojen tarpeiden mukaisten suojamekanismien itsenäisen suunnittelun, toteutuksen ja jatkuvan hallinnan tarpeen kanssa.

Pardia ry: Tilojen yhteiskäytön (mm. kokoustilat) laajentamiseen on raportissa viitattu, mutta ei ole pohdittu, millaisella kustannustenjakomallilla yhteiskäytössä olevien tilojen vuokratkustannukset hoidetaan.

10. Vuokrasopimusten maksimipituuksia ovat 10 vuotta ja uudisrakennusten osalta 15 vuotta, ellei tilaan liity merkittäviä erityispiirteitä.

Opetus- ja kulttuuriministeriön lausunnon mukaan Senaatti-kiinteistöiltä vuokrattavien tilojen vähentämisessä kesken vuokrakauden painotetaan Senaatti-kiinteistöiltä neuvotteluvalmiutta ja joustavuutta sopimusmuutoksiin. Erikoistiloja runsaasti sisältävien kiinteistöjen vuokrasopimuskausien tulisi olla esitettyä pidempiä, jotta kalliit investoinnit eivät nostaisi liikaa vuokratasoa. Myös muuttokulut kokonaisuudessaan muodostuvat kohtuuttoman korkeiksi, kun on kyse tilaintensiivisistä toimijoista.

Pardia ry: Koska valtion viranomaisten toimintaympäristö, organisaatorakenne ja tehtävät muuttuvat aiempaa nopeammin, pitkät vuokrasopimukset aiheuttavat virastoille suuria taloudellisia ongelmia. Vuokrasopimusten ennaikaisen päättämisen aiheuttamat kustannukset on kompensoitava virastoille täysimääräisesti.

JHL ry:n mukaan virastojen kehittäessä (karsiessa) toimintaansa osa tavoitellusta kustannussäästöstä katoaa pitkiin ja sitoviin vuokrasopimuksiin. Virastot joutuvat maksamaan tarpeettomiksi käyneistä tiloista vuokria vielä vuosikausia toiminnan lakkaamisen jälkeen. JHL pitääkin erikoisena sitä, että henkilöstökuluja voidaan kyllä leikata (irtisanoa) hyvinkin ripeästi,

mutta vuokrasopimukseen ne on kahlittu pitkiksi sopimusjaksoiksi. Vuokrasopimusten purkamismenettelyjä tulisi kehittää em. ongelmien ehkäisemiseksi ja toiminnan kehittämisen hyötyjen tulouttamiseksi.

11. Valtion käyttämät tilat tulee valita hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelta. Valtion toimintoja siirretään kalleimpien keskustavyöhykkeiden ulkopuolisille alueille sitä mukaa kuin vuokrasopimukseen tulee normaali irtisanomismahdollisuus. Virastot sijaitsevat pääosin kalleimpien alueiden (esim. Helsingin ydinkeskusta) ulkopuolella. Valtion osalta kalleimmilla alueilla tulisi sijaita lähinnä vain valtiojohdon, eduskunnan ja valtioneuvoston tiloja sekä eräät olemassa olevat kulttuurirakennukset.

Sisäasiainministeriö: Työryhmän linjauksessa 11 todetaan, että "Valtion osalta kalleimmilla alueilla tulisi sijaita vain valtiojohdon, eduskunnan ja valtioneuvoston tiloja sekä eräät olemassa olevat kulttuurirakennukset". Mikäli tässä yhteydessä valtioneuvostolla tarkoitetaan myös ministeriöitä, ei sisäministeriöllä ole huomauttamista tähän linjaukseen.

12. Valtio vuokraa käyttöönsä tiloja, jotka ovat terveellisiä ja turvallisia, ja jotka on tuotettu ja joita ylläpidetään yhteiskuntavastuullisella tavalla.

Oikeusministeriö: Tavoitteessa on kuvattu tiloihin liittyvää yhteiskuntavastuullisuuden näkökulmaa. Kuvausta voitaisiin kehittää siten, että vertailuajankohta, -taso ja tavoitetaso olisivat selkeästi kuvattuina. Mikäli tarkkoja tavoite- ja vertailutasoja ei haluta kirjata ehdotukseen, tulisi kuitenkin lisätä maininta, jolla yhteiskuntavastuukysymysten tarkempi suunnittelu siirrettäisiin hallinnonalakohtaisiin energiatehokkuussuunnitelmiin. Päivitettyjen energiatehokkuussuunnitelmien laadinnalle tulisi kirjata määräaika. Samassa yhteydessä tulisi kuvata järjestely, jolla toteuttaa valtiotasolla seurataan. Ongelmana kuitenkin on, että HTH-tieto on tällä hetkellä suurelta osin laskennallista ja keskimääräistä, joten sen käyttö seurannan välineenä tässä yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista. Tavoitetasoja määriteltäessä tulee ottaa huomioon erityistilojen osuus. Esimerkiksi energialuokan osalta tulee selvittää, onko nollaenergiataso erityistilojen osalta mahdollinen. Erityistiloihin liittyen voisi mainita yleisesti, että tilat hankitaan ja muutostyöt suunnitellaan energiatehokkaita ratkaisuja hyödyntäen kustannustehokkaasti.

Opetus- ja kulttuuriministeriön mielestä toimitilastrategian tulisi selkeämmin ottaa huomioon viimeisimmän tutkimustiedon anti työympäristöjen vaikutuksesta työn tuottavuuteen, tuloksellisuuteen, työterveyteen ja työntekijöiden viihtyvyyteen. Tässä yhteydessä tärkeää on hyödyntää myös uusin tieto akustiikka- ja ergonomiaratkaisuista. Strategiassa tulisikin olla selkeä viittaus tutkimustiedon hyödyntämiseen.

Maa- ja metsätalousministeriö lausuu linjauksista 12.-13. seuraavaa: Valtion toimitilahallinnon yhteiskuntavastuullisuus on tärkeä osa valtion toiminnan yleistä yhteiskuntavastuullisuutta. Valtiotyönantajan työnantajakuvan kannalta on tärkeää, että valtion työntekijöiden työtilat vastaavat hyvän työympäristön vaatimuksia. Ehdotetut linjaukset tukevat hyvin valtionhallinnolle energiatehokkuusdirektiivissä asetettujen velvoitteiden toteuttamista. Energiatehokkuusvaatimusten osalta on otettava huomioon mahdollisuus poikkeuksiin erityistilojen osalta kuten esim. turvalaboratorioiden, joiden olosuhdevaatimukset saattavat aiheuttaa runsasta energiankulutusta.

13. Vuokrattavien olemassa olevien tilojen ja rakennusten tulee olla energialuokkaa D. Uutta tilaa tulee rakennuttaa hyvin harkiten ja vuoden 2017 jälkeen valmistuvien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia.

Muita kommentteja:

Eduskunnan lausunnon mukaan strategia tiivistää onnistuneesti olennaiset valtion toimitilahallintoon vaikuttavat toimintaympäristön muutokset sekä niihin pohjautuvat kehittämistavoitteet. Esitetyt linjaukset koskien mm. tilatehokkuutta ja -kustannuksia, työympäristöratkaisuja sekä yhteiskuntavastuullisuutta ovat perusteltuja ja kannatettavia. Eduskunnan kanslia osallistuu jatkossakin toimitiloihin liittyviin kehityshankkeisiin yhdessä muun valtionhallinnon kanssa.

Tasavallan presidentin kanslialla ei ole huomautettavaa valtion toimitilastrategiatyöryhmän linjauksiin. Tasavallan presidentin kanslia on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävien kiinteistöjen haltijavirasto, jonka toiminnassa on valtionhallinnossa tavanomaisen toimistotyön lisäksi valtiollisesta edustamisesta sekä tasavallan presidentin asumisen järjestämisestä johtuvia erityispiirteitä. Valtion toimintaan kuuluvat myös seremonialliset valtiolliset tilaisuudet, jotka tarvitsevat omat tilansa. Raportissa on tilatehokkuuden osalta viitattu kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kiinteistöihin liittyviin erityisvaatimuksiin, mutta toiminnallisesta näkökulmasta tarpeellisia valtiollisia edustustiloja ei ole mainittu eikä niitä ole suljettu tavoitteiden asetannan ulkopuolelle. Tasavallan presidentin kanslia jättää harkittavaksi, onko viittaaminen valtion erityistiloja koskeviin periaatteisiin tässä raportissa tarpeellista.

Ulkoasiainministeriö pitää ehdotusta valtion toimitilastrategiaksi 2020 hyvänä. Ehdotuksessa on ansiokkaasti käyty läpi valtion toimitilahallintaa ja edellisen Valtion toimitilastrategian (2005) tavoitteiden toteutumista. Edellisen toimitilastrategian valmistumisen jälkeen mm. Senaatti-kiinteistöjen rooli valtion in-house-toimijana on tarkentunut. Toimintaympäristö on muuttunut ja työn teon tavat kehittyvät edelleen teknologisten ratkaisujen myötä. Ehdotukseen sisältyy vertailua kansainvälisen ja yksityisen sektorin tilankäytön hallintaan ja sääntelyyn. Suomessa tehdyt viimeaikaiset valtion hallinnonalojen toimitilastrategiat ja -konseptit on esitelty lyhyesti. Toimitilastrategian keskeiset linjaukset (toimitilat tukevat työn tekemistä, toiminnan tavoitteiden saavuttamista, valtion kokonaisuutta ja yhteiskuntavastuullisuutta) ovat selkeitä ja täsmennykset tarkkoja. Linjaukset ovat samansuuntaisia kuin ulkoasiainministeriön vuonna 2013 valmistuneessa kiinteistöstrategiassa.

Oikeusministeriön lausunnon mukaan työryhmän ehdotuksessa valtion toimitilastrategiaksi on tavoitteeksi asetettu muodostaa ns. konsernitason linjaukset toimitiloihin liittyviksi tavoitteiksi ja menettelytavoiksi siten, että tilat tukevat toimintaa kustannustehokkaasti. Kokonaisuutena ehdotus vastaa hyvin sille asetettuihin tavoitteisiin ja se antaa yleisen kuvauksen lähitulevaisuuden kehityspainopisteistä. Ehdotuksessa ei oteta tarkemmin kantaa erityistiloihin liittyviin kehityspainopisteisiin. Strategiassa voisi olla maininta, että erityistiloja koskevien kehityspainopisteiden tarkastelut tulisi sisällyttää hallinnonalojen omiin toimitilastrategioihin. Oikeusministeriön hallinnonalalla on runsaasti erikoistiloja (tuomioistuinten istuntosalikonkonnaisuudet ja vankilakiinteistöt), joiden kehityspainopisteet on kuvattu oikeusministeriön hallinnonalan omissa toimitilajohtamiseen liittyvissä ohjeissa, toimitilastrategiassa ja toimialakohtaisissa toimitilasuunnitelmissa.

Ehdotuksessa on hyvin nostettu esille ja analysoitu uuden toimitilastrategiakauden tärkeimpiä muutostekijöitä. Oikeusministeriön näkemyksen mukaan tässä yhteydessä olisi hyvä arvioida myös valtion kiinteistövarallisuuden tilaa. Esimerkiksi rakennuskannan ikääntymisellä ja varustetasolla on väistämättä vaikutuksia strategiin linjauksiin kuten kustannustehokkuuden toteutumiseen. Käytännön kokemusten mukaan tilankäytön tehostaminen peruskorjausten yhteydessä ei välttämättä

synnytä kustannushyötyjä lyhyellä tai keskipitkällä aikajänteellä, mikäli rakennuskanta on vanhaa. Tämä lähtökohta on otettava huomioon rahoituksessa ja strategisessa suunnittelussa.

Yksi merkittävä muutostekijä on myös hallinnon keskittyminen suurimpiin keskuksiin. Tämä tarjoaa strategisen mahdollisuuden luopua kiinteistövarallisuudesta, mikäli toimipaikkaverkostoa suunnitellaan konsernitason ja hallinnonalojen toimipisteitä keskitetään samoille paikkakunnille. Toimitilastrategiaan olisi tärkeää kuvata toimitila-asioiden ja toimipaikkaverkoston suunnittelun yhteys konsernitason ja linjata, miten suunnittelu toteutetaan.

Ehdotuksessa on kuvattu yleisellä tasolla käytössä olevat vuokramallit, mutta ei oteta kantaa niiden käyttöön eikä kehittämistarpeisiin. Jos koko valtiota koskevassa ehdotuksessa ei pidetä aiheellisena kuvata tai linjata valtion vuokrausjärjestelmän ja vuokramallien kehittymistä ja niihin liittyviä tarpeita, voitaisiin esimerkiksi kohdassa 1.2 (sisäisten vuokrien järjestelmä, vuokramallit ja vuokran määräytyminen) mainita kuitenkin, missä niitä kuvataan, esimerkiksi hallinnonalakohtaisissa toimitilastrategioissa.

Ehdotuksessa on hyvin kuvattu Senaatti-kiinteistöjen roolin muuttuminen vuokraisännästä monipuolisten asiantuntijapalveluiden toimittajaksi. Asiantuntijapalveluita olisi strategiassa hyvä käsitellä hieman laajemmin, koska strategian toteuttamisessa hallinnonalat yleensä tarvitsevat Senaattia toimitilajohtamiseen liittyvien tehtävien tueksi. Muutokset valtion toimitilajohtamisessa tulevat edellyttämään Senaatti-kiinteistöjen roolin painottumista nykyistä enemmän asiantuntijapalveluiden alueelle vuokraus- ja rakennuttamistoimintojen lisäksi. Tulevaisuuden keskeisiä osa-alueita ovat muun muassa muutosjohtaminen, toimiala- ja sektorikohtaisten sekä hallinnonalarajat ylittävien (esimerkiksi toimitilojen yhteiskäytön lisääminen) kehittämis- ja tehostamisedotusten tekeminen sekä näihin liittyvät analyysit.

Valtion toimitilastrategian päivityksen yhteydessä olisi luontevaa tarkastella uudelleen Senaatti-kiinteistöjen ohjausta ja siinä käytettäviä keinoja. Oikeusministeriön näkemyksen mukaan Senaatti-kiinteistöjen toiminnan kehittämistä tulisi ohjata valtiokonsernitason nykyistä vahvemmin. Senaatti-kiinteistöjen ja oikeusministeriön kesken laadittiin kumppanuussopimus vuonna 2013, joten oikeusministeriön hallinnonalalla hallinnonalatasoinen kehitystyö etenee kumppanuussopimuksen mukaisesti. Konsernitason ohjauksella tulisi varmistaa ylätasoinen ohjaus, samoin toimitilastrategian jalkautumiseen tarvittavan asiantuntijajayksikön kehittyminen muutoksen mukana.

Aktiivisen toimitilasuunnittelun, tavoitteiden toteutuksen ja seurannan kuvaus on varsin yleispiirteinen. Ehdotuksesta puuttuu kuvaus aktiivisesta toimitilajohtamisesta, jonka työkaluja ovat valtion toimitilastrategia, hallinnonalakohtaiset toimitilastrategiat, ohjeet ja mallit sekä HTH-palvelua hyödyntävä toimitilasuunnitteluprosessi ja seuranta. Aktiivisen toimitilajohtamisen lisäksi tulisi kuvata seurannan tasot tarkemmin. Suurin osa toimitiloihin liittyvistä toimenpiteistä tehdään raha-asiainvaliokuntarajan alittavissa hankkeissa. Seurannan tasojen kuvaamisen lisäksi tulisi määrittellä, kuka tasoja seuraa, miten toteumatilanteesta raportoidaan ja mikä tavoiteaikataulu tavoitteiden toteuttamiselle asetetaan.

Edellä mainittujen seikkojen lisäksi ehdotukseen tulisi lisätä linjaukset toimitila-asioiden tulos- ja rahoitusohjauksesta. Rahoitus on valtiokonserniohjauksen keskeisimpiä strategisia ohjauskeinoja. Näin ollen strategiassa tulisi linjata rahoituksella ohjaamisen painopisteet ja keinot. Linjauksissa on kuitenkin otettava huomioon hallinnonalojen erilaiset tilanteet ja luotava kannustavat ohjauskeinot erilaisiin lähtötilanteisiin. Rahoituksella ohjauksen suurimpia haasteita on toimitila-asioiden pitkävaikutteisuuden huomioon ottaminen. Kustannuksia ja mahdollisia kustannussäästöjä tulee tarkastella riittävän pitkällä aikavälillä. Tämä edellyttää kykyä ohjata rahoitusta yli hallituskausien ja määrittää rohkeasti rahoituksen painopisteet kiinteistökannan elinkaari huomioiden.

Sisäasiainministeriön mielestä työryhmän ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2020 on perusteellinen ja kattava. Ehdotuksessa otetaan monipuolisesti huomioon eri näkökulmia ja se antaa selkeän kuvan nykytilasta ja tulevaisuuden tavoitteista.

Sisäministeriön hallinnonalalta kootuista lausunnoista nousi esiin tarve Senaatti-kiinteistöjen roolin ja tehtävän kirkastamiseen. Senaatti-kiinteistöiltä toivotaan aiempaa enemmän asiantuntijuutta ja ennakoivuutta. Nykytilanteessa virastot joutuvat käyttämään toimitilahankkeissa omaa tai ulkopuolisena palveluna hankkimaansa asiantuntemusta, jota Senaatti-kiinteistöjen tulisi tarjota. Esimerkkinä tästä voi mainita toimitilojen turvallisuusmääräykset ja -ratkaisut. Senaatti-kiinteistöiltä tulisi edellyttää, että se tarjoaa erityisesti uudis- ja perusparannushankkeissa vain sellaisia tiloja, jotka täyttävät toiminnalle asetetut turvallisuusvaatimukset. Senaatti-kiinteistöiltä toivotaan myös vahvaa panostusta ennakoiviin toimiin, joilla tilojen elinkaarta tuetaan ja joilla ehkäistään ennakolta ajautumista esimerkiksi vakaviin sisäilmaongelmiin. Tilojen turvallisuutta, terveellisyttä ja tarkoituksenmukaisuutta tulisi korostaa toimitilastrategiassa.

Sisäministeriön näkemyksen mukaan valtiovarainministeriön tulisi arvioida Senaatti-kiinteistöille asetettua vuotuista tuottotavoitetta tilanteessa, jossa valtion budjettitalouden vuotuisista menoista noin 1/7 rahoitetaan lainanotolla. Senaatti-kiinteistöjen toiminnan tehokkuuteen ja taloudellisuuteen tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota.

Valtion kokonaisedun mukaista olisi huomioda se, että toimitilojen sisäisten vuokrien eri vuokramalleja käytetään joustavasti ottamalla huomioon toimipisteiden ja toiminnan erityispiirteet. Tehotonta päällekkäistä hallintoa ja siitä aiheutuvia lisäkustannuksia tulee välttää. Valtion sisäisten vuokrien määräytymisperusteita ja läpinäkyvyyttä tulee uudistaa. Vuokrien määräytyminen markkinaperusteisesti on monissa tapauksissa keinotekoista.

Ehdotuksen liitteessä 3 esitetään linjauksia väistötilojen kustannusvastuista. Esitetään linjattavaksi, että sisäilmaongelmatilanteissa korvaava tila pyritään tarjoamaan mahdollisimman nopeasti. Korvaavan tilan tulee olla laadullisesti, pinta-alaltaan ja sijainniltaan vuokrasopimusta vastaava huomioiden kuitenkin väistötilan käyttöaika. Asiakkaalle asetettavaa 20 % kustannusvastuuta ei pidetä tarkoituksenmukaisena tilanteessa, jossa kustannukset syntyvät vuokranantajan vastuulla olevista seikoista.

Työryhmän ehdotuksessa esitetään menettelytavat tapauksille, joissa Senaatti-kiinteistöt omistajana katsoo, että vanhaa rakennusta ei ole kiinteistötaloudellisesti tarkoituksenmukaista peruskorjata. Vastuu muuttokustannuksista sekä työvälineiden ja kalusteiden puhdistamisesta tulee olla omistajalla, ei vuokralaisella.

Taluspoliittinen ministerivaliokunta on antanut periaatepäätöksen vuokrasopimusten ennenaikaisesta päättämisestä silloin, kun virasto joutuu luopumaan toimitiloistaan kesken vuokrakauden hallituksen päätöksistä johtuvista syistä. Toimitilastrategiassa tulisi olla linjaukset myös tapauksista, joissa virasto luopuu tai pyrkii luopumaan toimitiloista kustannussäästöjen vuoksi.

Sisäministeriö pyytää tekemään Rajavartiolaitosta koskevan korjauksen kappaleeseen 1.2 Sisäisen vuokrien järjestelmä, vuokramallit ja vuokrien määräytyminen. Rajavartiolaitoksen vuokramalli vuonna 2008 ja sen jälkeen siirretyn kiinteistövarallisuuden osalta ei ole pääomavuokra vaan jaettu kokonaisvuokra ja muissa kohteissa kokonaisvuokra.

Puolustusministeriö: Ehdotuksen sivulla 17 todetaan, että ”valtion olemassa olevassa kiinteistökannassa vuokrien määräytymisen lähtökohdana on kohtuullinen käypä markkinavuokrataso”.

Puolustusvoimien käytössä on runsaasti erityistiloja, joiden osalta markkinaohjaus ei ole toimiva ja perusteltu lähtökohta vuokraustoiminnalle. Markkinaohjaus ei puolustushallinnon mielestä sovellu lainkaan esimerkiksi räjähdetarastoihin, jotka sijoitetaan tarkoituksellisesti asumattomiin ja syrjäisiin paikkoihin. Räjähdetarastot rakennetaan niihin varastoitavan materiaalin ominaisuuksien edellyttämällä tavalla, eikä näiden varastojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen ole taloudellisesti perusteltua. Niillä ei ole todellisuudessa mitään vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia. Niihin sijoitetaan niin paljon materiaalia kuin on määräysten mukaan mahdollista, eikä markkinaohjauksen perusteena oleva tilojen väljyyden vähentäminen taloudellisin perustein ole tältä osin mikään todellinen kustannusten pienentämiskeino.

Edellä olevaan perustuen puolustusvoimien erityistilojen osalta olisi siirryttävä käytäntöön, jossa Senaatti-kiinteistöjen perimää pääomavuokraa alennetaan huomattavasti nykyisestä, koska ei ole tarkoituksenmukaista, että turvallisuusinvestoinnista aiheutuvista menoista osa tuloutetaan voitto-osuutena takaisin valtion budjettiin.

Jos valtion toimitilastrategia tai sen soveltaminen merkitsee käytännössä sitä, että vuokran määräytymisen perusteiden tulee olla yhtenevät valtion vuokralaisille, niin olisi aidosti tarkasteltava vaihtoehtoa, jossa puolustusvoimien johtokeskukset, räjähdetarastot ja muut erityistilat, joihin markkinaohjaus ei käytännössä lainkaan sovi, siirrettäisiin Senaatti-kiinteistöiltä takaisin puolustushallinnon hallintaan.

Ehdotuksen sivulla 41 todetaan, että ” turvallisuussopimusmalleilla pyritään yhtenäistämään palveluntuottajille asetettavia turvallisuusvaatimuksia ja niihin liittyviä menettelyjä. Senaatti-kiinteistöt valmistelee edellä mainittujen sopimusmallien periaatteiden pohjalta myös yhtenäisen turvallisuussopimusmallin, jota voidaan käyttää valtion sisäisessä sopimisessa”.

Puolustushallinto toteaa, että puolustushallinnossa turvallisuussopimuksia ja käytäntöjä kehitetään puolustusvoimien tarpeiden ja normien mukaisesti puolustusvoimien johdolla. Puolustushallinto toteaa, viitaten sivulla 46 olevaan taulukkoon, että puolustusvoimien energian käytön raportointi tehdään nykyisin alla olevan jaottelun mukaisesti:

	Kiinteistöt	Prosessi
Lämpö (MWh)	xxx xxx	xxx xxx
Sähkö (MWh)	xxx xxx	xxx xxx
Vesi (m3)	xxx xxx	xxx xxx

Edellä mainittujen asioiden lisäksi viitataan ehdotuksen lopussa, sivulla 57, olevaan täydentävään mielipiteeseen.

Valtiovarainministeriön hallinnonalan virastoista ehdotukseen valtion toimitilastrategiaksi ovat ottaneet kantaa Väestörekisterikeskus, Tulli, Verohallinto, Valtiokonttori, Lounais-Suomen aluehallintovirasto sekä Itä-Suomen aluehallintovirasto. Lisäksi Valtion taloudellinen tutkimuslaitos on ilmoittanut, että sillä ei ole lausuttavaa ehdotuksesta. Valtiovarainministeriö toteaa, että ehdotus valtion toimitilastrategiaksi on kattava, kehitysmuuntoinen ja ajantasainen esitys valtion toimitilojen järjestämisestä ja kehittämisestä. Esitetty visio ja linjaukset ovat perusteltuja ja selkeästi linjattuja, ja niihin kaikkien valtion virastojen tulee sitoutua. Strategiaa toteuttamalla voidaan tehostaa valtionhallinnon toimintaa ja resurssien käyttöä sekä saada toimintamenoja säästöjä.

Ehdotuksessa on hyvin kuvattu toimitilojen strateginen merkitys ja se painottaa toimitilahallinnan olevan osa johtamista ja tulosohjausta. Ehdotus korostaa, että uuden työympäristön tulee tukea muuttuvia toimintatapoja, kuten monipaikkaista työtä ja sähköisiä työtapoja. Teknologiaratkaisujen, langattoman verkkoyhteyden ja siirrettävien työasemien merkitys ja yhteys toimitilaratkaisuihin on tunnistettu. Esitetty tilatehokkuustavoite on haastava, mutta realistinen ja mahdolliset poikkeukset

huomioiva. Tuloksellista toimintaa tukeva, taloudellinen ja energiatehokas toimistotyöympäristö on mahdollista toteuttaa esitetyllä muuntojoustavalla monitilaratkaisulla. On hyvä, että ehdotus painottaa edelleen tilankäytön tehostamista, mutta kiinnittää huomiota myös tilojen käyttöasteen parantamiseen ja tilojen yhteiskäyttöisyyteen.

Vuonna 2005 vahvistetun valtion toimitilastrategian jälkeiset muutokset on kuvattu strategia-asiakirjassa tiiviisti ja selkeästi. Strategian seurantamittarit ja raportointivastuut on esitetty riittävän konkreettisella tasolla. Asiakirja muodostaa liiteasiakirjoineen riittävän käytännönläheisen työkalun virastoille. Liitteessä 4 esitetty toimistotilan määrittely helpottaa ja yhdenmukaistaa tunnuslukujen laatimista. Lisäksi osa I muodostaa valtion toimitilojen käyttöä koskien asiantuntevan ja selkeän yhteenvedon.

Opetus- ja kulttuuriministeriö pitää ehdotusta valtion toimitilastrategian päivitykseksi perusteltuna. Vuoteen 2020 ulottuva strategia on tarpeellinen toimialan ja laitosten tulosohjauksen väline. Ehdotuksessa erityisen ansiokasta on työn ja työympäristön muutosten huomioon ottaminen. Tieto- ja viestintäteknologian kehitys mahdollistaa uudennlaiset toimintatavat. Organisaatioissa ja niiden toimintatavoissa tapahtuvat muutokset edellyttävät työympäristön muutosjoustavuutta. Tilatehokkuuden parantaminen on tärkeää toimitilakustannussäästöjen aikaansaamiseksi myös tavanomaisissa toimistoympäristöissä.

Uudessa strategiassa tulisi panna painoa siihen, että valtio on tulevaisuudessakin houkutteleva työnantaja ja tarjoaa terveelliset, turvalliset ja viihtyisät tilat, jotka edistävät tuloksellista työskentelyä ja työhyvinvointia. Tämä näkökohta saa ehdotuksessa liian niukasti huomiota. Toimitilaratkaisuissa on tärkeä ottaa huomioon, että tilatehokkuuden lisäksi työn tuottavuuteen vaikuttavat työntekijöiden työn luonne ja erityiset vaatimukset työn tekemisen tavoille. Tuloksellisuuden kannalta keskeisiä tekijöitä ovat työtehtävien mielekkyys, muu henkilöstöpolitiikka ja johtajuuden taso.

Opetus- ja kulttuuriministeriö korostaa erityisesti, että kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia on tarkasteltava kokonaisvaltaisesti kunkin rakennuksen ominaisuuksia ja suojeluperiaatteita kunnioittaen. Tämä koskee myös sotien jälkeistä rakennuskantaa sekä osaa uusimmastakin rakennustuotannosta. Ministeriö viittaa tässä Arkkitehtuuripoliittiseen ohjelmaan, Rakennusperintöstrategiaan sekä sen seuraajaan, uuteen Kulttuuriperintöstrategiaan. Suuri osa valtion kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävistä rakennuksista toimii myös erityistiloina. Tästä syystä niihin eivät sovellu tilatehokkuuden tavoitearvot.

Toimitilastrategiassa tulisi nykyistä selkeämmin tuoda esiin sen varsinainen käytännön kohderyhmä eli tavanomaiset, pääosin toimistokäytössä olevat tilat. Samalla on aiheellista korostaa valtion erikoistilojen luonnetta ja strategian vaikeaa sovellettavuutta niihin. Tämä näkökohta olisi hyvä selventää jo alkusanoissa ja kuvailulehdellä, jolloin vastuulliset ministeriöt osaavat ohjata hallinnonalansa toimijoita soveltamaan strategiaa parhaalla mahdollisella tavalla.

Opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalalla on suuri määrä tilaintensiivisiä virastoja ja laitoksia, joiden perustehtäviin kuuluu pysyvä säilyttäminen ja esineistön tai aineiston kerääminen sekä niiden näytteillä pito. Tästä johtuu, että tilat kasvavat jatkuvasti. Näihin toimijoihin ei voida ilman lainmuutoksia soveltaa strategian mukaisia toimitilojen kustannussäästöjä tai ohjeellisia pinta-alamääreitä.

Raportin liitteessä on kuvattu valtion toimitilahankkeissa noudatettava menettely. Määrärahat ja sopimusvaltuudet otetaan etukäteen huomioon valtiontalouden kehyksissä sekä asianomaisten vuosien talousarvioissa. Merkittävimmät hankkeet käsitellään valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa.

Menettely on sinänsä toimiva. Raha-asiainvaliokunnassa käsiteltyjen hankkeiden ottaminen kehyksiin ja talousarvioihin on riidatonta silloin kun budjettivaikutukset on täsmällisesti arvioitu esittelymuistiossa. Pienempien vuokravaltuuksien budjetoitimenettelyä koskevia ohjeita olisi tarpeen selkeyttää jotta nekin tulisivat asianmukaisesti käsitellyksi. Nykyisellään menettelyt ja niiden sitovuus vaihtelevat ministeriöittäin.

Vuokrien asianmukaisessa budjetoinnissa normaalien vuokrankorotusten osalta on sen sijaan jatkuvasti ongelmia. Valtiovarainministeriö ei välttämättä hyväksy täysimääräisiä lisämäärärahoja Senaatti-kiinteistöjen päättämiin vuokrankorotuksiin. Tällöin asianomaisen viraston tai laitoksen toimintamenoihin aiheutuu ylimääräinen leikkaus. Lisäksi hallinnonalalla on virastoja ja laitoksia joiden toiminta on käytännössä sidottu tiettyihin Senaatilta vuokrattuihin tiloihin, näitä ovat esimerkiksi useat kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa toimivat virastot. Tilanteen oikeudenmukaiseksi ratkaisemiseksi tulisi harkita menettelyä, jossa Senaatti-kiinteistöjen päättämät vuokrankorotukset budjetoitaisiin automaattisesti täysimääräisinä siltä osin kuin viraston tilojen suhteen ei ole olemassa vaihtoehtoa sekä siltä osin kuin viraston ei ole henkilömäärä ja toiminta huomioon ottaen mahdollista siirtyä edullisempiin tiloihin.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että ehdotetussa valtion toimitilastrategiassa 2020 esitetyt linjaukset ja ehdotukset ovat kaikki kannatettavia. Toteutuessaan esitetyt strategiset linjaukset ja ehdotukset tehostaisivat ministeriön hallinnonalan virastojen ja laitosten toimintaa ja voimavarojen käyttöä. Toimitilahallintaan liittyvät kysymykset eivät ole olleet tähän saakka kovin näkyvästi esillä hallinnonalan tulosohjauksessa. Maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalan virastojen ja laitosten tulosojhausta ollaan kehittämässä strategisten monivuotisten tulossopimusten suuntaan vuodesta 2015 lähtien. Tässä yhteydessä on luontevaa tarkastella myös virastojen toimitilahallintaan liittyviä kysymyksiä.

Maa- ja metsätalousministeriö on vuoden 2005 valtion toimitilastrategian toimeenpanon aikana kehittänyt omien toimitilojensa käyttöä keskittämällä kaikki ministeriön toimitilat Senaatti-kiinteistöiltä vuokrattuihin tiloihin vuonna 2008 ja luopumalla toimitilojen peruskorjauksen yhteydessä yhden rakennuksen käytöstä kokonaan v. 2012. Ministeriö on ottanut käyttöön HTH-toimitilahallinta-järjestelmän vuonna 2011. Ministeriön hallinnonalan kaikki virastot ja laitokset ovat ottaneet HTH-järjestelmän käyttöön vuonna 2012.

Yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen ja muiden ministeriöiden kanssa on toimitilojen käyttöä valtion toimitilastrategian tavoitteiden saavuttamiseksi kehitetty Valtioneuvosto-kampuksen suunnittelussa. Ministeriön toimitilojen käytön tehostamista rajoittaa käytössä olevien rakennusten keskimäärin 100 vuoden ikä sekä ministeriöiden toimitilojen yhteiskäytön esteet Valtioneuvosto-kampuksen alueella. Vanhan rakennuskannan käyttöä nykyistä tehokkaammin voidaan edistää Senaatti-kiinteistöjen muuntojoustavan toimitilasuunnittelun ja uudenlaisten monitilatoimistotyöympäristöratkaisujen toteuttamisella. Valtioneuvoston toimitilojen tehokasta käyttöä kokonaisuutena voidaan mahdollisesti jatkossa edistää VNHY-2015 hankkeen keskitetyn toimitilahallinnan toteuttamisella.

Työ- ja elinkeinoministeriö pitää päivitystä onnistuneena ja esittää lausuntonaan seuraavaa: TEM hallinnonalan osuus valtion talousarviosta 2013 oli noin 7 % (3,8 mrd €) ja hallinnonalan toimitilojen osuus oli noin 8 % (509 290 htm²). Hallinnonalan henkilöstömäärä oli vuonna 2013 noin 12 200 htv sekä konsernin virastoilla ja laitoksilla noin 300 kotimaan toimipistettä.

Hallinnon rakenteelliset muutokset, työikäisen väestön määrän supistuminen ja sähköisen asioinnin ratkaisujen lisääntyminen valtionhallinnossa tulee vaikuttamaan siihen, että virastojen ja niiden fyysisten toimipaikkojen määrä vähenee edelleen. Etätöiden lisääntyminen, uudet tietoteknologiaratkaisut ja toimistojen yleistävä monitilakonseptimalli mahdollistavat organisaatioille työtilojen joustavamman, kustannus- ja energiatehokkaamman ja

muunneltavamman mitoituksen jatkossa. Kuten myös yhteiskäyttöisemmät toimitilat ja keskitetyt käyttäjäpalvelut.

Edellä mainittu kehitys ei ole toimitilajohtamismielessä yksinomaan mahdollisuus, sillä muun muassa eri hallinnonaloilla meneillään olevat palvelumallien uudistamishankkeet nimenomaan vaativat onnistuakseen modernit toimitilat tuekseen. Näin myös TEM:n hallinnonalan osalta. Uudistuksia on / on ollut meneillään esimerkiksi ministeriöviraston (TEM Toimitila 2015 -hanke), TE-toimistojen (palvelumalli) sekä Kilpailu- ja kuluttajaviraston osalta.

Muistion osa II:n alku on otsikoitu ”Tavoitetila vuoteen 2020 – toimitiloista työympäristöihin”. Toimitilat tulisikin niveltää selvemmin työympäristökokonaisuuden osaksi ja johtaa tätä kokonaisuutta. Samalla tilahallinnan ja/tai perinteisen toimitilajohtamisen sijasta voisi ehkä tulevaisuudessa puhua enemmänkin työympäristöjohtamisesta. Tavoitteena tulisi olla ensisijaisesti organisaatioiden strategian mukaisen toiminnan (työprosessit, toimintamallit ja työnteon tavat jne.) näkökulma, jota tuetaan ja kehitetään työympäristöjohtamisen mallilla yhteistyössä eri toimijoiden (HRD – työnteon tavat/toimintamallit, ICT – virtuaalisen työympäristön välineet, FM – fyysinen työympäristö ja palvelut) kesken hyödyntäen samalla aktiivisesti Senaatti-kiinteistöjen asiantuntemusta ja tilatarjontaa.

Tilakustannukset ovat perinteellisesti keskeinen osa virastojen ja laitosten toimintamäärärahoista rahoitettavia menoja. Virastojen vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia ja niihin liittyy indeksiehto. Valtion kiinteistökannassa (Sk) vuokrien määräytymisen lähtökohtana on kohtuullinen käypä markkinavuokrataso. Valtion vuokratasoa ja markkina-aineistoa vertaillaan säännöllisesti (Sk:n vuokrat vuonna 2013 noin 6 % vastaavia markkinavuokria alhaisemmat). Valtion budjetoinnillisena haasteena on toisaalta varmistaa virastoille ja laitoksille riittävät toimitilamäärärahat toisaalta pitää yllä kannustinta tilatehokkuuteen.

Valtion määrärahakehysten puitteissa TEM:nkin hallinnonalan toimijat ovat sopeuttaneet toimintansa määrärahojen puitteisiin. Hallinnonalan organisaatioiden esille tuomat ongelmat ovat liittyneet Senaatti-kiinteistöjen vuokrien indeksitarkistusten yhdensuuntaisuuteen (eivät jousta alaspäin), vuokrien perusteiden läpinäkyvyyteen, hankkeiden riskinjakoon sekä Senaatin roolin selkeyteen (toisaalta Inhouse-yksikkönä ja toisaalta valtion kiinteistöomaisuuden hoitajana). Nämä ovat teemoja, jotka valtion toimitilastrategian puitteissa kiinnostavat TEM:n hallinnonalan virastoasiakkaita jatkossakin.

Aiemmin ongelmana on ollut puutteellinen tilatarpeiden arviointi tilatehokkuus- ja käyttöastemielessä (tilahallinta). Senaatti-kiinteistöjen hallinnon tilahallinnan (HTH) etuna ovat parempi kiinteistöjen käytön ja käytön kustannustehokkuuden sekä sopimusten tietopohja ja raportointi. Palvelua on mahdollisuus edelleen kehittää muun muassa raportoinnin (VN kampus) ja mittaroinnin (hiilijalanjälki?) osalta.

Sosiaali- ja terveysministeriö pitää uutta vuoteen 2020 tähtäävää valtion toimitilastrategiaa tarpeellisenä ja hyödyllisenä välineenä saavuttaa kustannussäästöjä ja kehittää tuloksellista toimintaa tukevia tiloja.

Strategiassa viitataan s. 19 THL:ään epätarkasti ja ilmaisu on syytä muuttaa muotoon ”Terveiden ja hyvinvoinnin laitokseksi (THL)”. Edelleen THL viittaa laitoksen vuonna 2013 valmistuneeseen toimitilastrategiaansa, joka voitaisiin liittää ao. listalle valtiolla tehdyistä toimitilastrategioista ja -konsepteista.

Ympäristöministeriöllä on seuraavia kommentteja ja lisäyksiä luvun 7. Strategian toteutus, seuranta ja raportointi -osion taulukkoon (1.), jossa on lueteltu keskeisiä olemassa olevia ja kehitettäviä mittareita toimitilojen käytölle.

- Energiatehokkuuden ja energiankulutuksen ohella tilojen rakentamisessa ja korjaamisessa tulisi kiinnittää huomiota myös hiilijalanjälkeen.
- Tilojen muuntojoustavuus voisi olla tulevaisuudessa yksi mitattava ominaisuus
- Rakennusten elinkaarimittaristossa lanseerattu tyhjäkäyttöteho on osoittautunut myös hyväksi mittariksi nimenomaan toimitilojen osalla
- Valmius jatkuvaan kulutusseurantaan (sähkö, lämpö, vesi, paperi) tulisi lisätä mittaristoon.

Yllä oleviin kommentteihin liittyen ympäristöministeriö toivoo, että toimitilastrategian jatkotyöstössä ja jalkauttamisessa huomioidaan toimintaohjelma rakennetun ympäristön energiankäytön tehostamisesta ja päästöjen alentamisesta, ERA17 – Energiaviisaan rakennetun ympäristön aika 2017, jonka Sitra, Tekes ja ympäristöministeriö valmistelivat vuonna 2010. Toimintaohjelma sisältää 31 toimenpidekokonaisuutta.

Valtion toimitilastrategian kannalta hyödyllinen toimenpidekokonaisuus on kiinteistöjen ja alueiden ympäristöjohtamisen luokitusjärjestelmien ja työkalujen kehittäminen, jota lähdettiin toteuttamaan Vähähiilisen kiinteistö- ja rakentamisalan ydinindikaattorit -hankkeella. Hankkeen tuloksena syntyneet Rakennusten elinkaarimittarit (REM) huomioivat rakennusten ympäristö- ja energiatehokkuuden, elinkaaritalouden sekä käyttäjien hyvinvoinnin. Mittarit auttavat kohdentamaan kiinteistöjen parantamistoimenpiteet energiankäyttöä tehostaviin keinoihin. Juuri tällaisia käytännönläheisiä keinoja kiinteistöjen omistajat ja rakentajat tarvitsevat, että energiankulutus ja päästöt pystytään minimoimaan kustannustehokkaasti. Ympäristöministeriö ottaa käyttöön rakennusten elinkaarimittariston uusissa toimitiloissaan ja pyrkii omalla toiminnallaan toimimaan esimerkkinä muulle valtionhallinnolle.

Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan ehdotus on valmisteltu hyvin ja sen tekemät linjausehdotukset ovat perusteltuja ja tarkoituksenmukaisia. Siinä esitetyt tavoitteet ovat toteutettavissa ja ne ovat realistisia. Tavoitteiden saavuttaminen vaatii kuitenkin tilojen käyttäjien sitoutumista linjauksiin sekä uudistushalua että ennakkoluulottomuutta. Lisäksi tilojen omistajilta/vuokranantajilta vaaditaan halukkuutta ja kykyä investoida uusimuotoisiin tilaratkaisuihin. Osapuolten yhteistyöllä on parannettavissa valtion tilatehokkuutta ja samalla energiatehokkuutta sekä saavutettavissa ainakin keskipitkällä aikavälillä merkittäviä kustannussäästöjä.

Pardia ry: Ehdotuksessa todetaan lyhyesti, että uudet työympäristöt edellyttävät uusia pelisääntöjä. Pardia korostaa, että tila- ja kustannustehokkuuden nostaminen ei onnistu odotetulla tavalla, ellei esimerkiksi etätöihin tekemiseen ja työaikajärjestelyihin saada nykyistä joustavampia työntekijälähtöisiä käytänteitä. Asemennuutosta tarvitaan ennen muuta valtion työnantaja- ja henkilöstöpolitiikassa. Lisäksi Pardia muistuttaa, että valtiolla tehdään vielä pitkään työtä, jossa pääsääntö on työskentely kiinteässä työpisteessä työpöydän ääressä. Mitä vähemmän työntekijällä on autonomiaa työaikojen ja työn tekemisen paikan valinnan suhteen sitä tärkeämpää on, että työpiste koetaan rauhalliseksi ja viihtyiseksi.

Vaikka pääosa tiloista on muita toiminnan- ja erityistiloja, jää vaikutelma, että uusi strategia keskittyy toimistotiloihin. Muussa käytössä olevien tilojen osalta tavoiteasetanta jää hallinnonalojen vastuulle. Omituiselta tuntuu se, että useilla virastoilla käytössä oleville tyyppitiloille (mm. laboratoriot, koulutustilat, varastot) tehokkuusvaatimukset asettaisi yksin Senaatti-kiinteistöt.

Saadaanko toimitilakustannuksia olennaisesti hillittyä tai jopa vähennettyä keskittymällä strategiassa toimistotiloihin?

Toimitilastrategiasta puuttuu porkkana. Miten virasto (ja henkilöstö), joka määrätietoisesti pyrkii uudistamaan toimintatapaansa tavalla, joka johtaa tavoitetilan toteutumiseen palkitaan?

Strategiassa ei erityisesti painoteta käyttäjien mukanaoloa tilasuunnittelussa. Työhyvinvoinnin kannalta osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudella on ratkaiseva merkitys. On myös tärkeää tarkistaa ja tarpeellisin osin uudistaa valtion sisäisten vuokrien järjestelmä (vuokrien määräytyminen, tuottovaatimukset, rahoitus yms.).

JHL ry:n lausunnon mukaan työryhmän laatima asiakirja valtion toimitilastrategian pohjaksi on varsin laaja läpikäynti valtion tilakysymyksistä. Ehdotuksessa esitettyihin tavoitteisiin ja johtopäätöksiin voi pääosin yhtyä. JHL haluaa kuitenkin lausunnossaan nostaa esiin muutamia näkökulmia, joita ei ole riittävällä tavalla huomioitu ehdotuksessa. Ne liittyvät työympäristöratkaisujen suunnitteluun ja toteutukseen, tilakustannusten kehityksen vaikutukseen muihin toimintamenoihin (pääosin henkilöstökustannuksia) sekä virastojen toiminnallisten erityistarpeiden huomioimiseen tilaratkaisuissa. Johtopäätöksissä tulisi JHLn mielestä myös kokonaisvaltaisemmin tarkastella Senaatti-kiinteistöjen asemaa ja toimintamallia osana valtion tilahallintaa. Myös eduskunnan tarkastusvaliokunta on useaan otteeseen kiinnittänyt huomiota valtion tilahallinnan ongelmatilanteisiin, joten ehdotusta perusteellisempi tarkastelu on paikallaan.

JHL huomauttaa lisäksi, että toimitilaratkaisuilla, rahoituksella ja toimintamallilla on merkittäviä vaikutuksia valtion henkilöstön työskentelyolosuhteisiin ja asemaan, ennen kaikkea osana virastojen toimintamenoja. Tästä syystä JHL katsoo, että yhteistoimintalain hengen mukaisesti henkilöstöjärjestöjen edustuksen tulisi olla vahvempaa tämänkaltaisten strategia-asiakirjojen laadinnassa.

Lähes poikkeuksetta toimitilakustannukset budjetoidaan osana virastojen toimintamenoja (pl. museovirasto). Toimitilakustannukset ovat yleensä henkilöstökulujen jälkeen toimintamenojen merkittävintä kuluerä. Näin ollen tilakustannusten kehityksellä on suora vaikutus henkilöstökuluihin käytettävissä olevaan määrärahaan. Toimitilojen käytön tehostamisesta huolimatta tilakustannusten kasvu on ollut nopeaa ja tämä on aiheuttanut ongelmia henkilöstökulujen riittävydessä.

Virastojen vuokratulujen kasvua ei ole kompensoitu virastojen määrärahamitoituksessa, joten vuokrien noustessa virastot ovat joutuneet vähentämään henkilöstöä kattaakseen kasvavat tilakustannukset. Tämä kohtalonyhteys eri kustannuserien välillä on katkaistava budjetointia kehittämällä.

JHLn näkemyksen mukaan Senaatti-kiinteistöjen kumppanuusasemaa toimitila-asioissa tulisi tarkastella strategian päivittämisen yhteydessä perusteellisemmin ja kriittisemmin. Käytännössä viraston mahdollisuudet valita muu kuin Senaatti-kiinteistöjen tarjoamat tilat ovat olemattomat. Tämä johtaa riippuvuussuhteeseen, joka ei kaikissa tilanteissa ole valtion kokonaisedun mukaista.

Senaatti-kiinteistöille asetettu tuottovaatimusta olisi JHLn näkemyksen mukaan laskettava tai se olisi jopa poistettava kokonaan. Sisäisten vuokrien järjestelmä tuottovaatimuksineen ja käytännössä lähes monopoliasema vuokranantajana asettavat asiakasvirastot taloudelliseen ahdinkoon. Oma erikoisuutensa on 2014 alusta tapahtunut museovirastojen kiinteistöjen hallinnan siirto Senaatti-kiinteistöille. Se aiheutti valtion budjettikokonaisuuteen lähtötilanteessa noin 10 miljoonan euron nettolisäyksen verrattuna aiempaan tilaratkaisuun. JHL pitää outona miten tällaisen ratkaisun voidaan nähdä olevan kokonaistaloudellisesti edullinen.

Erityisen tukala tilanne on erityistiloja tarvitsevien virastojen (mm. turvallisuusalan virastot) kohdalla. Näiden osalta tilatarpeen yhteys henkilöstömäärään on hyvinkin löyhä, eikä niillä ole mahdollisuutta sijoittaa toimintojaan vapaasti. Tilastrategiassa tavoiteltu kannustevaikutus ei erityisesti näiden virastojen osalta ole toimiva, eikä järkevä. Näiden virastojen tilannetta ja tarpeita tulisi käsitellä strategiassa selkeästi erillisenä kysymyksenä.

JHLn mielestä tilastrategian päivityksen yhteydessä tulee huomioida seuraavat lausunnossamme esiin tuodut ongelmat:

- Toimitilakustannusten ja henkilöstökulujen kohtalonyhteys toimintamäärärahoissa tulee katkaista. Toimitilavuokrien nousu on kompensoitava virastoille.
- Erityistiloja käyttävien virastojen tilannetta ja strategian kannustevaikutusta on harkittava perusteellisemmin.
- Senaatti-kiinteistöjen tuottovaatimus on poistettava tai sitä on ainakin laskettava.
- Vuokrasopimusten purkamista on helpotettava, erityisesti toiminnan sopeuttamistilanteissa.
- Senaatti-kiinteistöjen monopoliasemaa on tarkasteltava uudelleen.
- Toimitilojen laadullisia vaatimuksia on painotettava voimakkaammin.
- Henkilöstön osallistuminen ja muut vaikutusmahdollisuudet toimitilojen suunnitteluun on kirjattava strategiaan.