



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Ehdotus valtion toimitila- strate- giaksi 2020

Valtion toimi-
tilastrategian
päivittämistyö-
ryhmän muistio



2/2014

Budjetti



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2020

Valtion toimitilastrategian
päivittämistyöryhmän muistio



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
PL 28 (Snellmaninkatu 1 A) 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 16001 (vaihde)
Internet: www.vm.fi
Taitto: Pirkko Ala-Marttila /VM-julkaisutiimi

Juvenes Print - Suomen Yliopistopaino Oy, 2014

Kuvailulehti

Julkaisija ja julkaisu-aika	Valtiovarainministeriö, tammikuu 2014	
Tekijät	Pauliina Pekonen Valtion toimitilastrategian päivittämistyöryhmä	
Julkaisun nimi	Ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2020. Valtion toimitilastrategian päivittämistyöryhmän muistio	
Asiasanat	kiinteistöt, Senaatti-kiinteistöt, toimitilat, valtion virastot	
Julkaisusarjan nimi ja numero	Valtiovarainministeriön julkaisuja 2/2014	
Julkaisun myynti/jakaja	Julkaisu on saatavissa pdf-tiedostona osoitteesta www.vm.fi/julkaisut . Samassa osoitteessa on ohjeet julkaisun painetun version tilaamiseen.	
Painopaikka ja -aika	Juvenes Print - Suomen Yliopistopaino Oy, 2014	
ISBN 978-952-251-527-8 (nid.) ISSN 1459-3394 (nid.) ISBN 978-952-251-528-5 (PDF) ISSN 1797-9714 (PDF)	Sivuja 60	Kieli Suomi

Tiivistelmä

Työryhmä on tehnyt ehdotuksen vuonna 2005 tehdyn valtion toimitilastrategian päivittämiseksi. Strategian keskeisiksi linjauksiksi esitetään:

- 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 kokonaisu- ja yhteiskuntavastuullisuus.
- Uudistuva työ edellyttää yhteistyötä tukevia työympäristöjä, joissa on tiloja sekä tiimityölle että keskittymistä vaativalle työlle. Monitilatoimisto tukee uusiutuvia työnteon tapoja ja on siksi pääsääntö toimistotiloissa. Työvälineet toimivat myös etätyössä. Toimitilat ovat muuntojoustavia ja vastaavat työssä tapahtuviin muutoksiin.
- Ministeriöt, virastot ja laitokset tunnistavat uusien työtapojen ja tekniikan aiheuttamat muutokset ja varautuvat niihin ennakoivasti. Tilahallinnan tulee sisältyä johtamiseen ja tulosohtaukseen sekä toiminnan ja talouden suunnitteluun ja seurantaan. Käytössä olevista tiloista ylläpidetään ajantasainen tieto HTH-tietopalvelussa.
- Tilatehokkuutta ja käyttöastetta parannetaan. Tilatehokkuustavoite hankittaville tai peruskorjattaville toimistotiloille on 18 m²/htv ja uudisrakennuksille 15 m²/htv. Muussa kuin toimistokäytössä olevien tilojen tilatehokkuuden parantamiseksi laaditaan toimialakohtaisia (esim. oikeussalit, vankilat, kasarmit) ja yhteisiä (esim. laboratoriot, koulutustilat, varastot) tilatehokkuustavoitteita.
- Toimitilaratkaisuja ohjaa kokonaistaloudellisuus. Ensisijaisesti hyödynnetään valtion omia tai jo vuokraamia tiloja. Vuokrattaessa tiloja ulkopuolisilta vuokranantajilta on suositeltavaa hyödyntää Senaatti-kiinteistöjä edelleenvuokraajana. Tilojen yhteiskäyttöä lisätään. Tämä edellyttää mm. turvallisuuteen liittyviä yhteisiä toimintatapoja.
- Vuokrasopimusten maksimipituuksia ovat pääsääntöisesti 10 v. ja uudisrakennusten osalta 15 v. Tilojen valinnassa huomioidaan hyvät julkiset kulkuyhteydet ja toimintoja siirretään kalleimpien keskustavyöhykkeiden ulkopuolelle. Vuokrattavien tilojen tulee olla energialuokkaa D. Uutta tilaa rakennutetaan hyvin harkiten.

Presentationsblad

Utgivare och datum	Finansministeriet, januari 2014	
Författare	Paulina Pekonen Arbetsgruppen för uppdatering av statens lokalitetsstrategi	
Publikationens titel	Ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2020. Valtion toimitilastrategian päivittämistyöryhmän muistio	
Publikationsserie och nummer	Finansministeriet publikationer 2/2014	
Beställningar/distribution	Publikationen finns på finska i PDF-format på www.vm.fi/julkaisut . Anvisningar för beställning av en tryckt version finns på samma adress.	
Tryckeri/och -år	Juvenes Print – Finlands Universitetstryckeri Ab, 2014	
ISBN 978- 952-251-527-8 (hft.) ISSN 1459-3394 (hft.) ISBN 978-952-251-528-5 (PDF) ISSN 1797-9714 (PDF)	Sidor 60	Språk Finska
Sammandrag	<p>Arbetsgruppen har lagt fram ett förslag till uppdatering av statens lokalitetsstrategi från 2005. Som centrala principer föreslås följande:</p> <ul style="list-style-type: none">- Målet med statens lokalitetsstrategi är att lokalerna understöder effektiv verksamhet. Lokalitetsutvecklingen främjar bättre arbetsprestationer och förbättrar kostnadseffektiviteten. Lokalitetslösningarna säkerställs hälsosamma och trygga lokaler, liksom även statens övergripande intressen och samhälleliga ansvar.- Det förnyade arbetet kräver arbetsomgivningar som stödjer samarbete, med lokaler för både teamarbete och arbete som kräver särskild koncentration. Flexibla kontorsmiljöer stödjer nya slags arbetssätt och är därför en huvudregel i fråga om kontorslokaler. Arbetsverktygen fungerar även i distansarbete. Lokalerna är lätta att förändra och svarar även mot förändringarna i arbetet.- Ministerierna, ämbetsverken och inrättningarna identifierar förändringarna som följer av nya arbetssätt och ny teknologi och förbereder sig för dem i förväg. Lokalitetskontrollen ska ingå i ledandet och resultatstyrningen, liksom även i planeringen och uppföljningen av verksamheten och ekonomin. Uppdaterad information om tillgängliga lokaler ska upprätthållas i HTH-informationstjänsten.- Lokalitets effektiviteten och användningsgraden ska förbättras. Lokalitets effektivitetskravet för upphandlade eller grundrenoverade kontorslokaler är 18 m²/årsverke och 15 m²/årsverke för nybyggda lokaler. För förbättrandet av lokaler som inte är i kontorsbruk utarbetas branschvisa (t.ex. rättssalar, fängelser, kaserner) och enhetliga (t.ex. laboratorier, utbildningslokaler, lagerutrymmen) lokalitetseffektivitetsmålsättningar.- Lokalitetslösningarna styrs av helhetsekonomiskhetsaspekten. I första hand utnyttjas statens egna eller redan hyrda lokaler. Vid hyrningen av lokaler från utomstående hyresvärdar är det rekommendabelt att utnyttja Senatfastigheter som vidareuthyrare. Samanvändningen av lokaler ökas, vilket förutsätter gemensamma handlingsätt bl.a. i fråga om säkerheten.- Maximitiden för hyresavtalen är i regel 10 år och för nya byggnaders del 15 år. Vid valet av lokaler ska hänsyn tas till goda kollektivtrafikförbindelser, och lokalerna ska ligga utanför de allra dyraste centrumområdena. Lokalerna som hyrs ska uppfylla energiklass D. Nya lokaler byggs med stor eftertanke.	

Description page

Publisher and date	Ministry of Finance, January 2014	
Author(s)	Pauliina Pekonen Working Group tasked with Updating Government Premises Strategy	
Title of publication	Ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2020. Valtion toimitilastrategian päivittämistyöryhmän muistio	
Publication series and number	Ministry of Finance publications 2/2014	
Distribution and sale	The publication can be accessed in pdf-format in Finnish at www.vm.fi/julkaisut . There are also instructions for ordering a printed version of the publication.	
Printed by	Juvenes Print – Finland University Print Ltd, 2014	
ISBN 978-952-251-527-8 (print.) ISSN 1459-3394 (print.) ISBN 978-952-251-528-5 (PDF) ISSN 1797-9714 (PDF)	No. of pages 60	Language Finnish

Abstract

The Working Group has completed its update of the 2005 Government Premises Strategy and submits the following key proposals:

- The Government Premises Strategy is aimed at maintaining continued access to premises that support effective performance. Development efforts are focused on improving performance and cost effectiveness in the workplace. All facilities and premises in use are designed with health and safety as well as government's overall benefit and social responsibility in mind.
- Today's changing workplace requires environments that support collaboration and that provide facilities for both teamwork and jobs requiring focus and concentration. Activity-based offices support new and changing ways of working and therefore are the standard way of organising office facilities. The same tools are used in remote work. The premises can be easily converted to different uses and to changes in work itself.
- Ministries, government agencies and departments are keenly aware of the changes resulting from new ways of working and technology and will prepare for these changes in advance. The management of space is an integral part of general and performance management as well as of operational and financial planning and monitoring. The HTH Information Service maintains up-to-date records on the facilities and space in use.
- Steps will be taken to improve the efficiency of space use and capacity utilisation. The targets for purchased or renovated office space is 18 m²/FTE and for newly constructed buildings 15 m²/FTE. To improve the efficiency of space use in other than office facilities, efficiency targets will be set separately for specific branches (courtrooms, prisons, barracks) and for different types of facilities across branches (laboratories, educational facilities, warehouses).
- Decision-making on premises shall be based on overall economic criteria. Where possible preference is given to facilities owned or rented by government. In the case of rental premises it is recommended that the letting is done via Senate Properties. The shared use of space shall be increased. This requires common health and safety procedures, for instance.
- As a rule rental agreements shall be made for a maximum period of 10 years, in the case of newly constructed buildings for 15 years. Access to public transportation shall be considered in the choice of premises, and activities shall be relocated outside the most expensive city centre zones. Rental premises must be energy class D. Great caution shall be exercised in the construction of new premises.

Valtiovarainministeriölle

Valtiovarainministeriö asetti 1.11.2012 Valtion toimitilastrategian päivittämistyöryhmän. Työryhmän tehtävänä oli tehdä esitys päivitetyn valtion toimitilastrategiaksi ja sen toimeenpanoksi ottaen huomioon mm. valtioneuvoston periaatepäätös kiinteistöstrategiaksi (21.12.2010), talouspoliittisen ministerivaliokunnan virastojen toimitiloja, erityistiloja ja vuokrasopimuksia koskevat linjaukset, Senaatti-kiinteistöjen asema toimitila-asioiden sidosyksikköasemassa toimivana asiantuntijana, tila- ja energiatehokkuutta koskevat kansalliset ja EU-direktiivien edellyttämät tavoitteet sekä:

- mm. eduskunnan edellyttämä yhtenäinen tilatieto valtion käyttämistä tiloista
- toimintamenojen väheneminen
- toimintojen, työtapojen ja tietotekniikan nopeutuneet muutokset
- tilaturvallisuusvaatimukset ja varautuminen

Työryhmä voi esittää päivityksiä myös muilta keskeisiksi katsomiltaan osin. Hankkeen ohjausryhmänä toimi valtiovarainministeriön asettama toimitilahallinnan neuvottelukunta.

Työryhmän puheenjohtajana toimi erityisasiantuntija Pauliina Pekonen valtiovarainministeriöstä ja jäsenenä talousjohtaja Jukka Aalto sisäasiainministeriöstä, neuvotteleva virkamies Heikki Hovi valtioneuvoston kansliasta, toimitilajohtaja Riitta Juutilainen verohallinnosta, yksikönjohtaja Antti Kivipelto puolustusministeriöstä, johtaja Juha Lemström Senaatti-kiinteistöistä, rakennusneuvos Liisa Munsterhjelm opetus- ja kulttuuriministeriöstä, neuvotteleva virkamies Matti Pulkkinen sosiaali- ja terveysministeriöstä, johtaja Juha Sarkio Tekesistä sekä kiinteistöjohtaja Hanni Sippo ulkoasiainministeriöstä. Työryhmän sihteereinä toimivat johtava asiantuntija Tanja Rytkönen-Romppanen Senaatti-kiinteistöistä ja assistentti Reettasisko Pakkala valtiovarainministeriöstä 31.5.2013 saakka.

Työryhmän toimikausi oli 1.11.2012–30.4.2013. Toimikautta jatkettiin 30.6.2013 asti. Toimikauden aikana työryhmä kokoontui kymmenen kertaa. Asiantuntijoina työryhmässä kuultiin tuotepäällikkö Joni-Marko Lainetta ja johtava asiantuntija Anne Sundqvistia Senaatti-kiinteistöistä, johtava asiantuntija Riitta Lahtista ja johtaja Jessica Niemeä KTI Kiinteistötieto Oy:stä, vanhempi tutkija Valtteri Hongistoa Työterveyslaitoksesta, toimitusjohtaja Helena Kinnusta RAKLI ry:stä sekä tietoturvallisuusasiantuntija Aku Hilvettä valtiovarainministeriöstä.

Saatuaan työnsä valmiiksi työryhmä luovuttaa loppuraporttinsa valtiovarainministeriölle.

Helsingissä 14.1.2014



Pauliina Pekonen



Jukka Aalto



Heikki Hovi



Riitta Juutilainen



Antti Kivipelto



Juha Lemström



Liisa Munsterhjelm



Matti Pulkkinen



Juha Sarkio



Hanni Sippo

Sisältö

Valtiovarainministeriölle	9
Johdanto ja uuden toimitilastrategian päämäärä	13
OSA I: YLEISTÄ	15
1 Valtion toimitilahallinta	15
1.1 Valtion toimitilat ja niiden hankinta.....	15
1.2 Sisäisten vuokrien järjestelmä, vuokramallit ja vuokran määräytyminen.....	16
2 Valtion toimitilastrategian (2005) tavoitteiden toteutuminen	19
2.1 Toimitilakustannusten ja tilankäytön kehitys.....	20
2.2 Senaatti-kiinteistöjen roolin kehitys.....	20
2.3 Sisäilmakysymykset ja harmaan talouden torjunta.....	21
3 Keskeiset toimintaympäristön muutokset	23
3.1 Sähköinen asiointi.....	23
3.2 Teknologiset ratkaisut ja monipaikkainen työ.....	24
3.3 Työvoiman muutokset.....	25
3.4 Ympäristö ja energiankulutuksen vähentäminen.....	25
4 Vertailua kansainvälisesti ja yksityissektoriin	27
4.1 Kansainvälistä vertailua.....	27
4.2 Vertailua yksityissektoriin Suomessa.....	28
5 Valtiolla tehdyt toimitilastrategiat ja –konseptit	31
5.1 Hallinnonalojen toimitilastrategiat ja toimitilajohtaminen.....	31
5.2 Esimerkkejä virastojen toimitilastrategioista ja -konsepteista.....	32
5.3 Esimerkkejä konsepteista toiminnan tiloissa (erityistilat).....	34

OSA II: EHDOTUS VALTION TOIMITILASTRATEGIAKSI	37
6 Tavoitetila vuoteen 2020 – toimitiloista työympäristöihin	37
7 Strategian toteutus, seuranta ja raportointi	45
LIITE 1: Käytetyt käsitteet	47
LIITE 2: Menettelyistä valtion toimitilahankinnoissa	49
LIITE 3: Kustannusvastuu väistöiloista	51
LIITE 4: Hallinnon tilahallinnan (HTH) -tietopalvelun käyttötarkoitussyöhykkeiden määrittelyt	54
LIITE 5: Vuokrasopimusten ennenaikainen päättäminen eräissä tilanteissa	56
Täydentävä mielipide	57

Johdanto ja uuden toimitilastrategian päämäärä

Valtion toimitilastrategia laadittiin vuonna 2005. Sen päämääränä oli muodostaa toimintaympäristön muutokset huomioonottavat valtion ns. konsernitason linjaukset toimitiloihin liittyvistä tavoitteista ja menettelytavoista. Valtion virastojen ja laitosten työympäristöjä haluttiin parantaa siten, että tilat tukevat toimintaa kustannustehokkaasti ja valtioyhteisön kokonaisuus ja toiminnan yhteiskuntavastuullisuus varmistetaan. Linjaukset vastasivat sisällöltään periaatteita, joita valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsitteilyn yhteydessä on toimitiloja koskevia asioita käsiteltäessä noudatettu. Linjaukset pohjautuivat valtioneuvoston asetukseen valtiovarainministeriöstä (610/2003), jossa valtiovarainministeriön tehtäväksi on määritelty toimitilojen järjestämisen yleinen ohjaus, sekä valtioneuvoston asetukseen valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta (1070/2002).

Toimitilastrategian pyrkimyksenä oli yhtenäisesti toimivan valtionhallinnon sekä konserniohjauksen korostaminen. Jotta toimitilat ja tilapalvelut tukisivat strategian mukaisesti työn tekemistä, strategiassa linjattiin tavoitteiksi:

- parantaa ja tukea työnteon tehokkuutta ja tuottavuutta (myös työprosesseja tehostamalla);
- tukea organisaatioiden strategian toimeenpanoa ja pitkän tähtäimen tavoitteiden saavuttamista;
- lisätä tilojen tehokkuutta ($m^2/hlö$, €/m², €/v) ja valtion pääomien tehokkuutta;
- lisätä tilojen joustavuutta työntekijämäärien vähetessä ja työprosessien muuttuessa.

Vuoden 2005 toimitilastrategiassa valtioyhteisön näkökulmasta (ns. konserninäkökulma) lähtökohtina olivat myös valtiokonsernin sisäiset, keskitetty tilojen asiantuntija- ja hankintapalvelut, joita tuottaa Senaatti-kiinteistöt. Lisäksi katsottiin, että valtion ei ole tarkoituksenmukaista rakennuttaa omaksi tai vuokrattavaksi valtiolle tai valtion käyttöön uutta toimitilaa tilanteessa, jossa sitä voidaan vuokrata ulkopuolisilta tahoilta kannattavin ehdoin ja kilpailun takaavissa olosuhteissa. Toimitilapalvelujen keskittämisellä tuli tavoitella laadukkaita ja sujuvia palveluprosesseja sekä innovaatioiden ja parhaiden käytäntöjen tehokasta hyödyntämistä valtionhallinnossa. Toimitiloihin liittyvän sosiaalisen ja yhteis-

kunnalliseen vastuun näkökulmasta toimitilastrategiassa linjattiin mm. että toimitilat ovat osa aktiivista henkilöstöpolitiikkaa, niiden tulee olla terveelliset, turvalliset ja viihtyisät, ja että valtion toimitilaratkaisuilla pyritään edistämään paikallista markkinatasapainoa.

Edellä todetut vuonna 2005 laaditun toimitilastrategian päämäärät ja periaatteet ovat edelleen ajankohtaiset. Nyt esitettävän päivitetyn strategian tavoitteena on täydentää ja täsmentää aiempia linjauksia sekä osin asettaa uusia ja vaativampia tavoitetasoja toimitilaratkaisuille. Erityisesti linjauksia halutaan täydentää uusien työnteon tapojen, työympäristöjen kehittämisen, tilatehokkuuden parantamisen ja sen laskentaperusteiden osalta sekä huomioida Senaatti-kiinteistöjen in house -asema ja tiukentuvat EU:n ja kansallisen tason energiatehokkuusvaatimukset. Myös strategian toimeenpanoa ja seurantaa esitetään vahvistettavaksi. Liitteessä 1 on kuvattu tiiviisti strategiassa käytettyjä käsitteitä.

Toimitilastrategian jalkauttamisen yhtenä työvälineenä on käytössä oleva valtion omien tilojen vuokrajärjestelmä sekä keskitetty kiinteistönomistus, mitä kautta toimitilastrategia linkittyy valtion kiinteistöstrategiaan. Tiivistetysti voidaan sanoa, että siinä missä kiinteistöstrategia ohjaa omistamista (tilojen tarjontaa), toimitilastrategian tarkoitus on ohjata käyttöä (tilojen kysyntää). Valtion kiinteistöstrategian (valtioneuvoston periaatepäätös 21.12.2010) tavoitteena on olla työväline valtion kiinteistövarallisuuden omistajaohjauksen yhdenmukaistamiseksi ja valtion omistajapolitiikan vahvistamiseksi. Uuden toimitilastrategian tavoitteena on täydentää sitä toimitilojen käytön ja hankinnan yhteisten linjausten osalta.

Työryhmän muistio on jaettu kahteen osaan. Osassa I kuvataan valtion toimitilahalinnan nykytilaa, vuoden 2005 strategian toteutumista ja toimintaympäristön muutoksia sekä vertailukohtia kansainvälisesti ja yksityissektoriin Suomessa. Lisäksi tuodaan esiin hallinnonaloilla tehtyä toimitiloihin liittyvää kehittämistä. Osa II muodostaa ehdotuksen valtion päivitetyn toimitilastrategiaksi vuoteen 2020 ja sen seurannaksi.

OSA I: YLEISTÄ

1 Valtion toimitilahallinta

1.1 Valtion toimitilat ja niiden hankinta

Valtiolla oli vuonna 2013 käytössään erilaisia toimitiloja noin 6,3 miljoonaa neliometriä. Toimistotilaa tästä oli noin kolmasosa ja loput kaksi kolmasosaa toiminnan- tai erityistiloja, joita ovat esimerkiksi oikeuslaitoksen istuntosalikokonaisuudet, vankilat, museoiden näyttelytilat, puolustusvoimien johtamis-, varasto- ja muut erityistilat, tullin tarkastustilat ja tutkimuslaitosten laboratoriotilat. Hallinnonaloista tiloja on eniten käytössä puolustusvoimilla, jonka osuus on lähes puolet kokonaisneliömäärästä.

Kuvio 1: Toimitilat hallinnonaloittain

	Huoneistoala yhteensä (htm ²)
Hallinnonalat	6 294 498
Valtioneuvoston kanslia	19 560
Ulkoasianministeriön hallinnonala	37 826
Oikeusministeriön hallinnonala	722 122
Sisäasiainministeriön hallinnonala	679 679
Puolustusministeriön hallinnonala	3 067 113
Valtiovarainministeriön hallinnonala	455 313
Opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonala	224 836
Maa- ja metsätalousministeriön hallinnonala	300 407
Liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonala	80 200
Työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonala	509 290
Sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonala	162 306
Ympäristöministeriön hallinnonala	35 845

Lähde: HTH-tietopalvelu, kesäkuu 2013

Valtioneuvoston asetus 1070/2002 määrittää menettelytavat kiinteistövarallisuuden hankinnassa, hallinnassa ja hoitamisessa. Valtion virastot ja laitokset voivat, hallinnonalan itse asettamat toimi- ja päätösvaltarajat huomioiden, itsenäisesti päättää omien toimintamäärärahojensa puitteissa toimitilojen hankinnasta, kun tehtävän vuokrasitoumuksen arvonlisäverollinen kokonaisarvo on alle 5 milj. euroa. Tätä suuremmista toimitilahan- kinnnoista päättää ministeriö saatuaan asiasta raha-asiainvaliokunnan puoltavan lausun-

non. Toimitilat voidaan hankkia valtion omista tiloista tai ulkopuoliselta tilantarjoajalta. Valtion omien tilojen tarjonta on kuitenkin aina selvitettävä ennen sitoutumista ulkopuolisen vuokranantajan tiloihin. Valtionhallinnon käytössä olevista toimitiloista noin 1/6 on vuokrattu ulkopuoliselta tilantarjoajalta. Toimistotiloissa markkinoilla toimivien vuokranantajien osuus on noin kolmannes. Menettelyjä valtion toimitilahankinnoissa on kuvattu tarkemmin liitteessä 2.

Valtion omistamat toimitilat ovat pääosin Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa, joka vuokraa niitä virastoille ja laitoksille. Valtion kiinteistöstrategian (valtioneuvoston periaatepäätös 21.12.2010) mukaisesti valtion kiinteistövarallisuuden keskittämistä jatketaan olemassa oleville asiantuntijaorganisaatioille, joita ovat Senaatti-kiinteistöt rakennetun kiinteistövarallisuuden ja Metsähallitus maa-, metsä- ja vesialueiden osalta.

Ulkoasiainministeriö hallinnoi pääosin valtion ulkomailla sijaitsevaa kiinteistöomaisuutta. Suurlähetystöjen ja edustustojen käytössä olevan omaisuuden arvo on noin 260 milj. euroa. Ulkomailla sijaitsee myös eräitä kulttuuri- ja tiedeinstituuttien valtion omistuksessa olevia tiloja.

1.2 Sisäisten vuokrien järjestelmä, vuokramallit ja vuokran määräytyminen

Valtio otti käyttöön vuokrajärjestelmän vuonna 1995. Sisäisessä vuokrauksessa tilojen käyttäjä vastaa kaikista tilojensa kustannuksista (ml. pääoman korko ja investoinnit) osana vuokraa. Toimitilakustannukset ovat näin vertailukelpoiset valtion omien tilojen ja ulkopuolisilta tarjoajilta vuokrattujen tilojen osalta sekä virastojen välillä. Vuokrajärjestelmän tavoitteena on myös ohjata tilojen käyttäjiä tarkoituksenmukaiseen tilankäyttöön, kun tilakustannukset ovat osa virastojen ja laitosten toimintamäärärahoista rahoitettavia menoja.

Ennen vuotta 1995 korjaus- ja uudisrakennusinvestoinnit maksettiin valtion talousarviosta vuosittain rakennushallitukselle ja silloisille muille kiinteistöyksiköille nimettyihin hankkeisiin. Samalla tavalla myönnettiin määrärahat hoito-, ylläpito- ja siivouskulumenoihin. Valtiontalouden ollessa tiukoilla, budjettivaroin toteutetut investoinnit joutuivat usein leikkausten kohteeksi ja tarpeelliseksi koetut investoinnit siirtyivät tulevaisuuteen. Vuokrajärjestelmässä investointikustannukset jakautuvat vuokran muodossa tasaisesti koko vuokratkaudelle vuokranantajan vastatessa investointien rahoituksesta. Investointeja ohjaavat vuokralaisen mahdollisuudet sitoutua vuokrakuluihin.

Valtiolla yleisin vuokramalli on kokonaisvuokra, jossa vuokranantaja huolehtii kiinteistöjen yllä- ja kunnossapidosta ja vuokralainen omista käyttöön liittyvistä kiinteistöpalveluistaan (esim. siivous- ja turvapalvelut). Vuoden 1995 jälkeen vuokrajärjestelmän piiriin ovat siirtyneet myös Rikosseuraamuslaitos vuonna 2001 (tuolloin Vankeinhoitolaitos), puolustusvoimat vuonna 2003 ja Rajavartiolaitos vuonna 2008. Näillä organisaatiolla on perinteisesti ollut omat organisaationsa hoitamaan yllä- ja kunnossapitoa sekä käyttäjäpalveluita, mistä syystä niissä on ollut käytössä pääomavuokramalli. Pääomavuokramallissa

kiinteistön omistaja vastaa investointien rahoittamisesta ja kaikista kiinteistöön liittyvistä yllä- ja kunnossapidon tehtävistä vastaa vuokralainen. Puolustusministeriön hallinnonalalla yllä- ja kunnossapidon palveluja tuottaa hallinnonalan virasto, Puolustushallinnon rakennuslaitos. Rikosseuraamuslaitos on tehnyt strategisen päätöksen kaikkien vankiloiden siirtymisestä jaetun kokonaisvuokran vuokramalliin lähivuosina. Museoviraston kulttuurihistoriallisesti merkittävän, kulttuuri- ja nähtävyyden kohteita käsittävän kiinteistövarallisuuden on tarkoitus tulla vuokrajärjestelmän ja kokonaisvuokramallin piiriin vuonna 2014.

Valtion olemassa olevassa kiinteistökannassa vuokrien määräytymisen lähtökohtana on kohtuullinen käypä markkinavuokrataso. Etenkin toimistotiloille markkinavuokra on määriteltävissä. Valtion vuokratasoja ja ylläpitokustannuksia vertaillaan säännöllisesti markkina-aineistoon. Uusinvestoinneissa ja peruskorjauksissa, joissa riskit (esim. käyttäjäsidonnaiset erityistilat, sijainti) tulee erityisesti huomioida, vuokran määräytyminen perustuu pääomakustannukseen, kulumisen kattamiseen eli poistoihin, kohdekohtaisiin riskeihin sekä arvioituihin ylläpitokuluihin. Vuokrien määräytymisen periaatteet ovat samat kuin vuokraustoiminnassa markkinoilla. Vuokrilla on katettava pääoma- ja ylläpitokustannukset, mukaan lukien korvaus tilaan sidotulle pääomalle.

2 Valtion toimitilastrategian (2005) tavoitteiden toteutuminen

Valtion toimintoja ja tuottavuutta on viime vuosina pyritty kehittämään erityisesti hyödyntämällä tietotekniikan kehityksen mahdollistamia sähköisiä palveluita sekä tarkastelemalla toimintatapoja ja organisaatorakenteita. Vuodesta 2005 valtion ministeriöiden, virastojen ja laitosten henkilöstömäärä on vähentynyt noin 40 000 henkilöllä. Merkittävä muutos on ollut vuonna 2010 toteutettu yliopistouudistus, jonka yhteydessä yliopistoista muodostettiin säätiöitä ja julkisoikeudellisia laitoksia budjettivaltion ulkopuolelle. Uudistuksen yhteydessä valtion henkilöstömäärä väheni noin 30 000 henkilöllä ja toimitilojen määrä noin 1,8 milj. neliometrillä. Uusimuotoiset yliopistot pääomitettiin perustamalla Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olleista yliopistokiinteistöistä kolme yliopistokiinteistöyhtiötä ja luovuttamalla 2/3 näiden osakkeista yliopistoille. Valtion sisällä toimintoja on uudelleenjärjestelty merkittävästi mm. muodostamalla työ- ja elinkeinoministeriö (entiset työministeriö ja kauppa- ja teollisuusministeriö), uudistamalla valtion aluehallinto kokoomalla toimintoja aluehallintovirastoihin (AVI) ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksiin (ELY) sekä yhdistämällä Sosiaali- ja terveysalan tutkimus- ja kehittämiskeskus Stakes ja Kansanterveyslaitos uudeksi hyvinvoinnin ja terveyden tutkimuskeskukseksi (THL). Parhaillaan meneillään on myös mm. poliisihallinnon organisaation uudistuksen jatkovaiheet, oikeushallinnon toimipaikkaverkoston muutokset sekä puolustushallintouudistus. Samoin opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalalla on tapahtumassa useita organisaatiomuutoksia, suurimpana Valtion Taidemuseon säätiöittäminen Kansallisgalleriaksi vuoden 2014 alusta. Tällöin Kansallisgallerian kiinteistöjen on kuitenkin tarkoitus säilyä Senaatti-kiinteistöillä.

Muuttuvan toiminnan vaikutuksia toimitiloihin on hallinnonaloilla ja virastoissa ennakoitu ja toimitilajohtamista vahvistettu mm. omien toimitilastrategioiden sekä toimitilaja työympäristökonseptien avulla toimitiloihin ja työympäristöön liittyvien tulevaisuuden työympäristöratkaisujen kehittämiseksi. Näitä on kuvattu tarkemmin luvussa 3.

2.1 Toimitilakustannusten ja tilankäytön kehitys

Valtion toimitilakustannukset vuonna 2012 olivat arviolta noin 600 miljoonaa euroa (noin 7 200 euroa/henkilö). Vuonna 2004 toimitilakustannukset olivat noin 770 milj. euroa (noin 6 200 euroa/henkilö). Suoraa vertailua hankaloittavat tällä välillä tapahtuneet organisaatiomuutokset sekä yleinen kustannustason nousu.

Yhtenäisen ja ajantasaisen tiedon keräämiseksi kaikista valtion käytössä olevista tiloista Senaatti-kiinteistöt aloitti vuonna 2010 valtiovaraministeriön pyynnöstä yhteistyössä ministeriöiden, virastojen ja laitosten kanssa Hallinnon tilahallinta (HTH)-projektin. Projektissa on kerätty valtionhallinnon vuokrasopimukset ja näihin perustuvat tiedot valtion käytössä olevista toimitiloista sekä otettu käyttöön tietopalvelu, johon kuuluvat viraston omien tilojen katseluun ja tietojen päivittämiseen tarkoitettu väline sekä Konsernikanava, joka sisältää yhteenveto- ja tunnuslukuja koko valtion toimitiloista. Tilatietojärjestelmä on nyt vaiheessa, jossa järjestelmän virastokohtaiset käyttöönotot on saatu lähes toteutettua. Poliisin käyttöönotto jatkui organisaatiouudistuksesta johtuen vielä vuonna 2013. Puolustusvoimat ei vielä ole ilmoittanut järjestelmän käyttöönotosta.

Kerätyn tiedon perusteella valtion kokonaistilankäyttö vuonna 2013 (pl. puolustusvoimat) oli keskimäärin 55 m²/henkilö. Toimistotyyppisessä käytössä olevan tilan tilankäytön tehokkuus oli puolestaan noin 31 m²/henkilö. Valtion toimitilastrategiassa vuonna 2005 toimistotyyppisen tilan tehokkuudelle asetettu tavoite oli 25m²/henkilö. Eteneminen kohti tavoitetta on ollut hidasta, koska tilankäytön tehostumista tapahtuu tyypillisesti kiinteistöjen peruskorjausten tai organisaatioiden muuttojen tai muiden muutosten yhteydessä. Myös yhtenäisen ja vertailukelpoisen tiedon saavuttaminen on vaatinut yhteisen järjestelmän kehittämistä ja käyttöönottoa. HTH-tietopalvelun sisältämä tieto on laadultaan ja kattavuudeltaan jo melko hyvällä tasolla, mutta lukuihin voi edelleen sisältyä epätarkkuutta tilamäärittelyjen osalta.

2.2 Senaatti-kiinteistöjen roolin kehitys

Senaatti-kiinteistöt on budjettitalouden ulkopuolinen valtion liikelaitos, jonka tehtävänä on liikelaitoslain (1062/2010) mukaisesti tuottaa valtiolle tilapalveluja, huolehtia valtion kiinteistöomaisuudesta ja toimia liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Sen tulee kattaa menonsa, vastata kiinteistöliiketoiminnan riskeistä sekä rahoittaa tarvittavat investoinnit vuokrauksesta sekä palvelujen myynnistä saatavilla tuloilla. Toimintaan sijoitetulle pääomalle (n. 3 mrd. euroa) on asetettu kohtuullinen tuottotavoite, jonka Senaatti-kiinteistöt tulouttaa valtiolle. Senaatin vuokraustoiminnan sijoitetun pääoman tuotto on viime vuosina ollut hieman alle 3,5 %.

Vuoden 2010 liikelaitoslaissa (1062/2010) vahvistettiin Senaatti-kiinteistöjen ns. in house-asema. Senaatin tehtävänä on tuottaa valtion sisäisenä palveluntarjoajana ns. sidosyksikköasemassa tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja valtion virastoille, laitoksille ja yksiköille. Näitä palveluja ei tarvitse hankintalain mukaan kilpailuttaa. Valtion liikelaitoksena Senaatti-kiinteistöt ei kilpaile valtionhallinnon ulkopuoli-

sista asiakkaista. Tiloja tarjotaan valtionhallinnon ulkopuolisille toimijoille silloin, kun osia valtion tarvitsemien kiinteistöjen tiloista on vapaana valtion omista tarpeista. Ulosvuokrauksen osuus koko Senaatti-kiinteistöjen vuokrausliiketoiminnasta on vähäinen (määritelmällisesti alle 10 %).

Uuden liikelaitoslain voimaantulon jälkeen Senaatti-kiinteistöjen rooli on kehittynyt kiinteistönpidon ja rakennuttajan roolista enenevästi myös toimitila- ja työympäristöasiantuntijapalvelujen tarjoajan suuntaan. Tämä näkyy erityisesti asiakkaiden kanssa toteutettujen työympäristön kehittämiseen liittyvien, ns. workplace-hankkeiden sekä asiantuntijapalvelusopimusten määrän kasvuna. Edelleenvuokrauksen (Senaatti-kiinteistöt vuokraa tilan kiinteistön omistajalta ja edelleenvuokraa sen valtion virastolle tai laitokselle) liikevaihto on kasvanut vuoden 2007 viidestä milj. eurosta nykyiseen hieman yli 30 milj. euroon vuodessa. Käyttäjäpalvelujen liikevaihto on noin 8 milj. euroa vuodessa. Asiantuntijapalvelusopimuksia solmitaan vuosittain kolmisenkymmentä. Kysyntä monipuolisille ja innovatiivisille käyttöpäiväpalveluille sekä erilaisille avaimet käteen ratkaisuille on kasvava.

Senaatti-kiinteistöjen investoinnit ovat viime vuosina tavoitellusti painottuneet kiinteistöjen peruskorjauksiin (70 – 80 % investoinneista) ja työympäristöjen kehittämiseen. Painopisteenä ovat myös olemassa olevien kiinteistöjen energiatehokkuutta ja sisäilman laatua parantavat kehitystoimenpiteet niin kiinteistöjen ylläpidossa kuin rakentamisessa.

2.3 Sisäilmakysymykset ja harmaan talouden torjunta

Sisäilma-kohteiden korjauksiin ja energiatehokkuuden parantamiseen on viitenä viime vuonna investoitu valtion omissa kohteissa noin 100 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt on yhteistyössä Työterveyslaitoksen kanssa kehittänyt sisäilma-asioiden hoitamiseen systemaattisen toimintamallin. Lisäksi on otettu käyttöön kiinteistöjen ylläpitoon liittyvä sisäilmaongelmien ennaltaehkäisevä toimintamalli. Panostuksesta huolimatta sisäilmakysymykset ovat edelleen merkittävä ongelmaa aiheuttava ja korjausinvestointeja vaativa kokonaisuus. Valtion omistamista noin 10 000 rakennuksesta on tunnistettu sisäilmaongelmia noin 300 kohteessa. Talouspoliittinen ministerivaliokunta on 24.3.2009 linjannut toimintatavoista ja väistötilojen kustannusvastuusta erilaisissa väistötilatapauksissa (liite 3). Valtion tilojen sisäilmaongelmien eri ratkaisumalleissa oleellista on välittömän puuttumisen politiikka eli toimenpiteiden aloitus heti ongelmatilanteen alussa.

Valtiolla tulee tilojen omistajasta riippumatta olla käytössään vastuullisesti tuotetut tilat ja tilapalvelut. Valtio on viime vuosina panostanut harmaan talouden torjuntaan. Kiinteistö- ja rakennusala sekä kiinteistöpalveluita (siivous-, henkilöstöravintola yms. alat) pidetään riskialttiina talousrikollisuudelle. Useimmiten rikollisuus kytkeytyy yhteistyökumppaneiden ja palveluyritysten käyttämään alihankintaan. Senaatti-kiinteistöt on ottanut käyttöön uudet toimintaohjeet yhteistyökumppaneille talousrikollisuuden torjuntaan. Sopimussakojen tiukentamiseen on kiinnitetty huomiota, jotta talousrikollisuuden houkuttelevuutta pienennetään. Kiinnijäämisriskiä on pyritty kasvattamaan yhteistyöllä verottajan kanssa.

3 Keskeiset toimintaympäristön muutokset

Vuonna 2005 laaditussa valtion toimitilastrategiassa virastojen ja laitosten toimintaympäristön muutosten osalta esille nousivat muun muassa tietotekniikan lisääntynyt hyödyntäminen, väestön ja työvoiman ikääntyminen, työvoimatarjonnan väheneminen ja työvoimaa koskeva kilpailu sekä julkisen talouden kestävyys. Yhtenä avaintekijänä muutoksessa edessä korostui joustavuuden lisääminen sekä virastojen ja laitosten voimavarojen tulokellinen hyödyntäminen.

Vuonna 2013 valtion toiminta- ja työympäristöt ovat edelleen pitkälti samojen muutosten kohteena. Toimintaan ja sitä kautta tiloihin vaikuttavat valtionhallinnon rakennemuutokset, toimintojen sähköistäminen ja keskittäminen sekä kestävä kehityksen asettamat vaatimukset, kuten kansalliset ja EU-tason energiatehokkuusvaatimukset. Edelleen monikulttuurisuuden lisääntyminen sekä työvoimaan liittyvät ikä- ja elämäntilanne-erot korostuvat entisestään. Eri sukupolvien erilaiset toiveet fyysiselle, virtuaaliselle ja sosiaaliselle työympäristölle tulevat organisaatioiden työympäristöratkaisujen ja johtamisen soviteltavaksi haasteeksi. Toimitiloilla on yhä enemmän merkitystä työyhteisöjen suorituskykyyn ja henkilöstön työoloihin sekä työhyvinvointiin.

Suomen julkinen talous oli vuonna 2013 alijäämäinen jo viidettä vuotta perättäin ja julkisen talouden velka ylitti vuonna 2012 ensimmäisen kerran 100 miljardia euroa. Eurooppaa koetteleva velkakriisi, väestön ikärakenne ja elinkeinorakenteen muutokset Suomessa ennakoivat pitkän aikavälin keskiarvoa hitaampaa talouskasvua lähitulevaisuudessa ja vaikuttavat oleellisesti valtiontalouden tilaan.

3.1 Sähköinen asiointi

Kansalaisten sähköisten asiointipalvelujen lisääntyminen on merkittävä, myös toimitilatarpeisiin vaikuttava kehityssuunta. Suomen sähköinen hallinto on sijoittunut hyvin useissa viime aikoina tehdyissä kansainvälisissä vertailuissa. Lähtökohtana on, että toimivat ja turvalliset julkisen hallinnon palvelut ovat tasapuolisesti kaikkien saatavilla. Eriytyisenä kansallisena vahvuutena on luottamus verkkopalveluihin ja tietosuojaan. Suomalaiset ovat tottuneet asioimaan verkossa. Käytetyimpiä julkisen hallinnon sähköisiä palveluita ovat kuntien verkkosivut, mol.fi, kela.fi ja vero.fi.

Sähköinen asiointi on vaikuttanut siihen, että valtion virastojen ja niiden fyysisten toimipaikkojen määrä on vähentynyt ja vähenee edelleen. Tulevassa asiakaspalvelussa korostuvat entisestään kehittyneen teknologian mahdollistamat sähköiset palvelumuodot, jolloin monikanavaisuus lisääntyy ja toimitilojen tarve vähenee. Uudistuneet asiakaspalvelumuodot puolestaan asettavat omat vaatimuksensa toimitilaratkaisuille. Edelleen vahvistuva kehityssuunta on julkisen hallinnon (valtio, kunnat, Kela) yhteinen asiakaspalvelu, ns. yhden luukun periaate (Asiakaspalvelu 2014 -hanke ja Etäpalveluhanke).

3.2 Teknologiset ratkaisut ja monipaikkainen työ

Kehittyneet tietoteknologiaratkaisut mahdollistavat paikasta ja ajasta riippumattoman työskentelyn, mikä vaikuttaa huomattavasti fyysisten työtilojen mitoittamiseen ja suunnitteluun. Mukana kannettavat laitteet eivät sido työntekijöitä yhteen kiinteään työpisteeseen. Etätöiden lisääntymisen ja tietotyön murroksen seurauksena on yleistynyt uusi tilakonsepti, monitilatoimisto, jolla tavoitellaan joustavuutta ja muunneltavuutta. Monitilatoimistoissa tila valitaan kulloisenkin työtehtävän mukaan. Perustyö tapahtuu avoimessa tilassa muiden työntekijöiden kanssa ilman omaa erillistä työhuonetta. Keskittymistä vaativille töille on rauhallisia vetäytymistiloja ja erityyppisille yhteistyö- ja neuvottelutilanteille ryhmätyötiloja sekä kohtaamispaikkoja. Tilassa työskentelevät voivat myös sopia, että avoimessa tiimitilassa (kuten kirjaston lukusalissa) tehdään keskittymistä vaativat työvaiheet, jolloin vuorovaikutusta vaativien työvaiheiden ajaksi siirrytään seinillä rajattuihin tiloihin. Jos työ sisältää runsaasti kokouksia, asiakkaan tiloissa tapahtuvaa työtä tai etätöitä, tilat voidaan mitoittaa niin, että työpisteitä ei ole kerralla koko henkilöstölle vaan esimerkiksi kahdeksallekymmenelle prosentille.¹

Myös working lounge -tyyppiset ja hub-tyyppiset tilat yleistyvät. Niissä ei ole huoneistoja eri yrityksille, vaan tilat ja palvelut ovat kaikkien halukkaiden käytettävissä jopa tuntihintaperusteisesti. Valtiolla on valmistunut Pasilan virastokeskukseen ensimmäinen vastaavanlainen uudentyypin palvelumallin sisältävä pilottitila Pasilan Hupi. Tila on valmiiksi varusteltu käyttöä varten ja työskentelypisteitä voi käyttää sen mukaan kuin ne ovat vapaina.

Tehokas työskentely monitilatoimistossa edellyttää kannettavien tietokoneiden käyttämistä. Valtionhallinnossa otetaan enenevässä määrin käyttöön yhteisiä ICT-palveluja perustietotekniikan, yhteentoimivuuden, tietoturvan sekä sähköisen asioinnin alueilla. Valtiolla on tuotettu mm. yhteinen tietoliikennetarjous (VY-verkko), viestintäratkaisu (Vyvi) sekä integraatiopalvelu (VIA). Yhteiset ratkaisut helpottavat myös tilojen joustavaa käyttöä.

¹ Tietoa monitilatoimistosta esim. Työterveyslaitoksen sivuilta Monitilatoimisto – ohjeita käyttöön ja suunnitteluun www.ttl.fi/toti

3.3 Työvoiman muutokset

Tutkimusten mukaan valtion työnantajakuva on muuttunut myönteisemmäksi viimeisen vuosikymmenen aikana. Vaikka suoranaista pulaa työntekijöistä ei kaikille toimialueille tulisikaan, oikeanlaisista osaajista ei ole ylitarjontaa. Työmarkkinoilla on tarjolla entistä vähemmän työvoimaa nuorten aikuisten ikäluokassa. Työnantajakuvaan voidaan vaikuttaa sekä toimintaa kehittämällä että siitä viestimällä. Modernit ja toimintaa tukevat työympäristöt ja toimitilat ovat olennainen osa onnistuneita rekrytointia ja työssä viihtymistä.

Henkilöstön vaihtuvuus tulee valtiolla olemaan lähivuosina suurta. Valtion työmarkkinalaisuus arvioi, että kasvavasta eläköitymisestä sekä muusta luonnollisesta poistumasta johdettujen kymmenen vuoden kuluttua tämänhetkisestä valtion henkilöstöstä on valtiolla työssä noin puolet.² Vuosittain vanhuuseläkkeelle siirtyvien määrä kasvaa ennusteen mukaan 2 200 henkilöstä (vuonna 2013) 2 900 henkilöön (vuonna 2020), minkä jälkeen eläköityvien määrä alkaa taas laskea.

Haasteensa valtionhallinnolle ja toimitiloille asettaa myös työikäisen väestön määrän supistuminen. Tuoreimman väestöennusteen mukaan työikäisten ikäluokkien pieneminen kiihtyy. Vuoteen 2020 mennessä työikäinen väestö Suomessa on 140 000 henkilöä pienempi kuin vuonna 2010.

3.4 Ympäristö ja energiankulutuksen vähentäminen

Valtio pyrkii olemaan edelläkävijä yhteiskuntavastuullisessa toiminnassa kaikilla toiminta-aloillaan. Valtioneuvosto on tehnyt useita päätöksiä ja linjauksia, joilla valtio sitoutuu ympäristön kannalta vastuulliseen toimintaan.³

Vaikka joillain toimijoilla matkustaminen ja tuotantoprosessit tuottavat huomattavia määriä ilmastoa kuormittavia päästöjä, toimitilojen käyttö ja kiinteistöissä käytetty sähköenergia ovat pääsääntöisesti valtiolla suurimpia ilmaston kuormittajia. Siksi valtio kiinnittää erityistä huomiota käyttämiensä tilojen tila- ja energiatehokkuuteen. Huomattava vaikutus on myös EU-tasoisilla tavoitteilla ja normeilla. EU:n yhteisenä tavoitteena on energiatehokkuuden 20 %:n parantaminen vuoteen 2020 mennessä. Energiatehokkuusdirektiivin (2012/27/EU) mukainen kansallinen energiatehokkuustavoite koskee kaikkia toimialoja. Julkinen sektori on kuitenkin haluttu erityisesti nostaa esimerkilliseksi toimijaksi energiaa säästävien ja käyttöä tehostavien toimenpiteiden suhteen.

² Vuoden 2012 joulukuussa valtion palveluksessa olleista 82 800 henkilöstä vuonna 2023 olisi edelleen palveluksessa 40 800. Vanhuuseläkkeelle siirtyisi 29 300 henkilöä eli 35 %, työkyvyttömyyseläkkeille ja muille eläkkeille sekä valti-on ulkopuolisten sektoreiden palvelukseen 12 700 henkilöä eli 15 %.

³ Esimerkiksi valtioneuvoston periaatepäätös energiatehokkuustoimenpiteistä 4.2.2010; valtioneuvoston periaatepäätös valtion pysyvien toimintamenosäästöjen aikaansaamisesta 4.2.2010 ja valtioneuvoston periaatepäätös kestävien ympäristö- ja energiaratkaisujen (cleantech-ratkaisut) edistämisestä julkisissa hankinnoissa 13.6.2013.

4 Vertailua kansainvälisesti ja yksityissektoriin

4.1 Kansainvälistä vertailua

Euroopassa Iso-Britanniassa, Tanskassa, Ruotsissa, Norjassa, Alankomaissa ja Saksassa on Suomen mallin kaltaisia valtiohallinnon sisäisiä toimitila-asiantuntijoita. Näistä Iso-Britanniassa, Belgiassa, Tanskalla ja Alankomailla on valtiotasoinen strategia, menettelytavat ja normit ohjaamassa valtion toimitilojen tilankäyttöä. Myös Ruotsissa ja Norjassa hallitukset tekevät valmisteluja, jotta pystyisivät ohjaamaan tilojen käyttöä ja kannustamaan tilankäytön tehostamiseen.

Pääasiallinen syy kasvaneeseen kiinnostukseen tilankäytön hallintaan ja sääntelyyn valtiohallinnossa on kustannussäästöjen tavoittelu. Toinen merkittävä tekijä on ympäristövaikutusten vähentäminen. Yksityisen sektorin käytännöistä ja standardeista sekä maailmanlaajuisesti julkisen sektorin trendeistä saatujen kokemusten perusteella toimistotilan tehostamista on pidetty käyttökelpoisena ja helppona tapana saavuttaa em. tavoitteita. Toteutuskeinoina on käytetty tukea, valvontaa, vaatimuksia ja ohjausta.

Tilatehokkuuden laskentatapoihin sisältyy maakohtaisia eroja, eivätkä seuraavien erimerkkien tehokkuusluvut siksi ole suoraan vertailtavissa maasta toiseen:

Iso-Britanniassa ohjauskeinoina on käytetty yhtenäisiä normeja $\text{m}^2/\text{henkilötyövuosi}$ - ja $\text{työpiste/henkilötyövuosi}$ -suhteelle, tilankäytön ja kustannusten vertailua, sekä hankintojen sääntelyä. Tilankäytön tehokkuudessa on saavutettu selvä parannus ja toimitilakustannuksissa säästöjä. Hallituksen tavoitteena on jatkaa kehitystä työympäristön muutosohjelmalla (Workplace Transformation Programme), joka koostuu vaihtoehtoisista työn tekemisen paikoista, joustavasta työskentelystä, tieto- ja viestintäteknologian hyödyntämisestä sekä toimintakulttuurin muutossuunnitelmista. Joulukuuhun 2015 mennessä on tavoitteena saavuttaa keskimäärin $10 \text{ m}^2/\text{htv}$ tehokkuus ($8 \text{ m}^2/\text{htv}$ uusissa toimistoissa) sekä tuoda esiin esimerkkejä uudentyypisistä tavoista tehdä töitä.

Belgiassa valtiohallinnon toimistotilaa koskeva strategia hyväksyttiin kesäkuussa 2012. Strategiassa linjattiin toimistotilan tehokkuudeksi $13,5 \text{ m}^2/\text{htv}$. Lisäksi organisaatioita pallokitaan, jos ne alittavat $12 \text{ m}^2/\text{htv}$ tehokkuuden hyödyntäen uusia työn tekemisen tapoja. Belgian Building Agency pilotoi 20 rakennuksen työympäristömuutosta. Standardeja tehostetaan hankintojen rahoituksen valvonnalla.

Tanskassa on käytössä kustannussäästöperiaatteet, joilla keskitetysti valvotaan hankintoja ja toimistotilan hallintaa. Kustannusten rajana on 5000 euroa/htv (perustuen vuokraan, veroihin ja juokseviin kuluihin lukuun ottamatta palveluita) ja tehokkuuden osalta 21 m²/htv (perustuen brutto-alaan). Tanskassa keskitytään kustannusten alentamiseen lisäämällä tiivistämistä, yhdistämistä ja uudelleensijoittamista. Yksityisen sektorin kanssa pilotoidaan 15 000 henkilön toimistotilakampusten uudelleensijoittamissuunnitelmaa Kööpenhaminassa. Tavoitteena on siirtyä pois keskusta-alueilta juna- ja metroasemien läheisyyteen.

Hollannissa tavoitellaan hallinnon henkilömäärän vähentämistä ja tiukempia määriä yksittäisten toimistotilain sijainnille ja käytölle. Päämääränä on vähentää kiinteistöjä ja saavuttaa kustannussäästöjä vuoteen 2020 mennessä budjettikontrollilla, strategisella suunnittelulla ja keskitetyillä toimistohankintojen ja varustelun hallinnalla. Uusille toimistotilahankinnoille on kansalliset työympäristötavoitteet, tilankäytön määritelmät sekä mitoitustavoitteena 7 työpistettä 10 henkilötyövuotta kohti. Keskimääräisen tilankäytön tavoitteena on saavuttaa tilatehokkuutena 24,5 m²/htv sekä mitoitus 9 työpistettä 10 henkilötyövuotta kohti vuoteen 2016 mennessä.⁴

4.2 Vertailua yksityissektoriin Suomessa

Vertailutietoa toimitiloista tuottaa Suomessa laajimmin KTI Kiinteistötieto Oy, joka on informaatio- ja tutkimustietoa kiinteistöalalle tuottava puolueeton asiantuntijaorganisaatio.

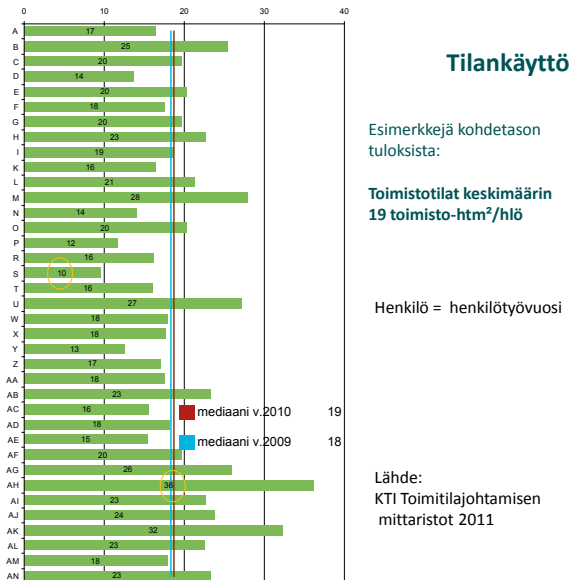
KTI:n Toimitilajohtamisen mittaristot 2011-tutkimukseen osallistui 12 organisaatiota.⁵ Näiden tilankäytön mediaani oli 28 htm²/htv. Toimistotilan tilankäytön mediaani oli 19 htm²/htv vaihdellen 10 - 36 htm²/htv välillä⁶. Kokonaiskustannukset (pääomavuokra, ylläpito- ja käyttäjäkustannukset) vaihtelivat hieman alle 200 e/htv/kk yli 800 e/htv/kk.

⁴ Integrans Consulting Ltd, haastattelututkimus 2013.

⁵ (Elisa Oyj, Eläketurvakeskus, Helen-konserni, HYY Kiinteistöt, ISS Palvelut Oy, Lemminkäinen Oyj, Nokia Oyj, OP-Palvelut Oy, Senaatti-kiinteistöt, Skanska, TeliaSonera Finland Oyj ja Wärtsilä Oyj).

⁶ Htm² eli huoneistoneliometri. Htm²/henkilö –laskentatapa on verrannollinen HTH-tilapalvelussa käytettävään.

Kuvio 2: Tilankäyttö toimistotiloissa, KTI Toimitilajohtamisen mittaristot 2011.



Kyselyssä selvitettiin myös tilankäytön tehokkuuden ja käyttäjätyytyväisyyden välistä suhdetta. Toimistotilan tilankäytön tehokkuuden ollessa 19 htm²/htv käyttäjätyytyväisyys oli keskimäärin 3,6 (asteikko 1-5). Tyytyväisyys tiloihin ei kyselyssä riippunut tilankäytön tehokkuudesta tai tehostuudesta.

Tulevaisuuden Työympäristö -barometri 2013 kartoitti pääkaupunkiseudulla toimivien yli 50 hengen yritysten toimistotilojen käyttöön ja tulevaisuudennäkymiin liittyviä kysymyksiä. Kyselyn tulokset nostivat esiin organisaatioiden ja työskentelytapojen kiihtyvän muutoksen, joka luo uusia vaatimuksia yritysten toimitila- ja työpisteratkaisuille.⁷

Yhä harvempi työntekijä on sidottu yhteen paikkaan tai työpisteeseen. Yli kaksi kolmasosaa barometrin vastaajista uskoo mobiili- ja etätöön edelleen lisääntyvän. Toimistotilojen ja työpisteiden käytön tehostamispyrkimykset jatkuvat. Barometriin vastanneista 39 % ennakoi käytössään olevien toimistoneliöiden vähentyvän kolmen seuraavan vuoden aikana, vaikka samaan aikaan työntekijämäärien uskotaan kasvavan. Lähes puolet barometrin vastaajista ennakoi nimettyjen työpisteiden määrän vähenevän lähitulevaisuudessa. Samalla tarve hiljaisille tiloille, taukotiloille ja erilaisille ryhmä- ja neuvottelutiloille kasvaa selvästi. Toimistotiloissa muutos näkyy siirtymänä avo- ja yhdistelmätoimistoista (yksilötyöhuoneita ja avotilaa) monitilatoimistoihin, joissa työntekijä voi joustavasti siirtyä paikasta toiseen työpäivän aikana tilanteiden ja tarpeiden vaihtuessa. Yli kaksi kolmasosaa vastaajista arvioi yrityksensä tilaratkaisutarpeissa lähimmän kolmen vuoden aikana ole-

⁷ Kiinteistötieto Oy toteutti barometrin Skanskan toimeksiannosta yhdeksännen kerran huhtikuussa 2013.

van kasvua monitilatoimistoissa. Tällä tilaratkaisulla tavoitellaan myös vuorovaikutusta estävien raja-aitojen madaltamista ja pyritään edistämään työn tuottavuutta.

Saavutettavuus on jatkossakin tärkeä toimitilojen valintakriteeri. Hyvä saavutettavuus mielletään kuitenkin niin, että puolet vastaajista painottaa autopaikkojen riittävyttä ja toinen puoli taas hyviä julkisia kulkuyhteyksiä.

Lähes kaksi kolmasosaa vastaajista on panostanut toimistotilojen eko- ja energiatehokkuuteen. Rakennuksen teknisen tason parantaminen ja tilojen tehokkuus ovat vähentäneet energian kulutusta ja sitä kautta saaneet aikaan kustannussäästöjä. Sitoutumalla erilaisiin ympäristöohjelmiin tai yhteiskuntavastuuraportointiin ilmaistaan myös yrityksen omia arvoja ja tavoitteita.

5 Valtiolla tehdyt toimitilastrategiat ja –konseptit

Valtiolla laaditut hallinnonala- tai virastokohtaiset strategiat ja konseptit ovat syntyneet tarpeesta tehostaa toimitilojen hankintaa ja käyttöä sekä saada toimitilamenoja vähennettyä. Samalla on voimakkaasti tuettu palvelu- ja yhteistyökulttuurin muutosta. Useat valtakunnallisesti laajan toimipaikkaverkoston muodostavat virastot ja laitokset ovat tehneet myös toimitilastrategioita täsmällisempiä toimitilojen suunnittelua palvelevia asiakaspalvelu-, työympäristö- ja toimitilakonsepteja. Näitä ovat mm. oikeushallinto, poliisi, verohallinto, maanmittauslaitos, aluehallintovirastot sekä elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukset ja työ- ja elinkeinotoimistot. Yhteensä näiden piirissä on jopa neljännes valtiolla työskentelevistä noin 83 000 henkilöstä.

5.1 Hallinnonalojen toimitilastrategiat ja toimitilajohtaminen

Oikeus- ja sisäasiainministeriöiden hallinnonaloilla on tehty valtion toimitilastrategiaa täydentävät hallinnonala-kohtaiset toimitilastrategiat. Sisäasiainministeriön toimitilastrategian päämääränä on hallinnonalan virastojen ja laitosten työympäristöjen kokonaisvaltainen hallittu parantaminen siten, että toimitilat tukevat toiminnan tuloksellisuutta ja henkilöstön hyvinvointia, organisaation rakenteelliset muutostarpeet ennakoidaan riittävän ajoissa, jotta vältytään virheinvestoinneilta, tilat tukevat toimintaa kustannustehokkaasti ja varmistetaan valtion kokonaisuus sekä toiminnan yhteiskuntavastuullisuus. Strategiassa on myös linjattu menettelytavat toimitilahankinnoissa. Oikeusministeriön toimitilastrategia linjaa tärkeimmät toimitilajohtamisen periaatteet ja toimintatavat, joita noudattamalla pyritään huolehtimaan hyvistä toimitiloista koko hallinnonalalla. Tärkeimmät tavoitteet ovat: ”Toimitilat tukevat toimintaa”, ”Tilaratkaisuissa on otettava huomioon oikeusministeriön hallinnonalan, kunkin toimintasektorin ja käyttäjäviraston etu sekä valtionkokonaisuus”, ”Tilaratkaisujen tulee olla yhteiskuntavastuullisia” ja ”Tilaratkaisuilla on saatava aikaan säästöjä kokonaiskustannuksissa”. Molempien hallinnonalojen strategioissa toimistotyyppisten tilojen tehokkuudelle on asetettu tavoitteeksi valtion 2005 toimitilastrategiaa tiukempi tavoite, 20 m²/henkilö. Oikeusministeriön hallinnonalalla otetaan vuoden 2013 aikana käyttöön uusi toimitilajohtamisen malli, jossa on määritelty koko hallinnonalalle yhtenäinen päätöksentekomenettely sekä eri toimijoiden roolit

ja tehtävät. Mallissa määritellään toimistotilojen tehokkuustavoitteeksi peruskorjauskoh-teissa 18 m²/htv ja uudiskohteissa 15 m²/htv.

Puolustusministeriön strategia vuoteen 2030 sisältää myös mm. Yhdyskunta- ja ympäris-töpoliittisen osastrategian, jolla jalkautetaan valtion kiinteistö-, toimitila-, energia-, ilmasto-, ympäristö- yms. politiikat ja strategia puolustushallintoon. Keskeistä on puolustusvoimien toimintaedellytyksien tukeminen ja erityistarpeisiin vastaaminen, Puolustushallinnon rakennuslaitoksen kehittäminen hallinnonalan kiinteistö- ja ympäristöalan asiantuntija-organisaationa sekä yhteistoiminta Senaatti-kiinteistöjen, muiden kansallisten kiinteistö-hallinnon kumppanien, viranomaisten ja sidosryhmien kanssa. Toiminnassa tärkeitä on myös yhteistyö EU- ja NATO -maiden sekä pohjoismaiden kanssa. Puolustusmateriaalille on erityiset alueita, toimitiloja ja rakenteita koskevat vaatimukset. Puolustusvoimat laatii toimitilasuunnitelmaa hallinnonalan strategian toimeenpanoon.

Työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonalalla ei ole laadittu omaa hallinnonalakohtaista täsmennettyä toimitilastrategiaa, vaan on katsottu, että hallinnonalatasolla valtion yleinen toimitilastrategia ja siihen liittyvät valtioneuvoston periaatepäätökset ovat antaneet riittä-vät linjaukset hallinnonalan virastoille. Toisaalta virastojen hallinto- ja kiinteistöjohto on ministeriön johdolla kokoontunut kahdesti vuodessa asiantuntijaluentojen puitteissa sekä käsittelemään uusimpia linjauksia ja yhteen sovittamaan hallinnonalalla meneillään olevia hankkeita sekä jakamaan aktiivisesti kokemuksia ja osaamista. Hallinnonalalla on useissa virastoissa luotu täsmennettyjä linjauksia omien tulevaisuuden tilatarpeiden määrittele-miseksi sekä työympäristöjen kehittämiksi.

Ulkoasiainministeriön kiinteistöstrategia 2013 - 2017 linjaa sekä ulkoasiainministe-riön tehtävää valtion ulkomailla sijaitsevan kiinteistöomaisuuden haltijana että tulevai-suuden työympäristöä edellytyksenä tulokselliselle toiminnalle. Painopistealueina ovat kiinteistöinvestointien rahoitus, tulevaisuuden hyvä työympäristö, UM osana valtioneu-vostokampusta, kiinteistöhallinnon toimintatapojen kehittäminen ja toimitilayhteistyö ulkomaanedustuksessa.

5.2 Esimerkkejä virastojen toimitilastrategioista ja -konsepteista

Oikeushallinnon konseptissa on toiminnan analysoinnin kautta tunnistettu neljä erilaista työprofiilia. Toimistotyypisten (taustatyötilat, kokouksetilat ja aputilat) tilojen mitoitus-essa pyritään oikeusministeriön toimitilastrategian mukaiseen tehokkuuteen enintään 18 htm²/htv ja samalla kokonaiskustannukset eivät saa nousta. Asiakaspalvelutilat toteu-tetaan asiakastarveanalyysin ja mitoitusohjeiden mukaisesti.

Poliisitalokonseptissa esitetty tilatehokkuusluku on sisäasiainministeriön toimitilastra-gegian mukaisesti muuntojoustavissa ja toimistotyypisissä yksiköissä alle 20 m²/henkilö. Mitoitusperuste muuttaa poliisitalojen toimistotilat monitilaympäristöksi, jossa omia työ-huoneita on vain muutamia. Konseptia täydentää suunnitteluohje tilamitoituksineen.

Verohallinnon toimitilastrategia on laadittu vuonna 2007 valtion toimitilastrategiaan ja Verohallinnon arvoihin pohjautuen. Tilatehokkuustavoite on sama kuin valtion toimi-tilastrategiassa, 25 m²/hlö. Huomiota kiinnitetään tilojen käyttökelpoisuuteen, taloudelli-

suuteen ja muunneltavuuteen sekä toimitilaturvallisuuteen ja yhteiskuntavastuullisuuteen. Strategisina tavoitteina ovat Verohallinnon ydintoiminnan toimitilojen turvaaminen ja ratkaisut, joissa johtamista, työtapoja ja toimitiloja tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena. Lisäksi tavoitteena on pyrkiä hankekohtaisista ratkaisuista konseptinomaisiin toteutusmalleihin. Verohallinnon vuoden 2014 keväällä valmistuva konsepti linjaa Verohallinnon työympäristöä tulevissa hankkeissa ja vuokrauksissa. Nykyisten toimipaikkojen osalta laaditaan erillinen suunnitelma siitä, miten ja millaisella aikataululla linjauksia on niissä tarkoituksenmukaista toteuttaa. Konseptissa on otettu laaja näkymä fyysiseen, virtuaaliseen ja sosiaaliseen työympäristöön lähtökohtana viraston työhön kohdistuvat muutokset ja uudet työn tekemisen tavat. Konseptin avulla pyritään saavuttamaan virastolle asetetut toimitiloja koskevat tavoitteet ja ympäristötavoitteet. Suunnitteluohjeiden mukaisesti toteutettu tila on monitilaympäristö jossa on enintään 15 m² toimistotilaa työntekijää kohden. Erityistä huomiota on kiinnitetty akustiikkaan ja ergonomiaan. ICT-ratkaisut mahdollistavat mobiilin työskentelyn ja kokouksiin osallistumisen paikasta riippumatta. Sosiaalisen työympäristön teemoja on pohdittu mm. pelisääntöihin, osaamiseen, työhyvinvointiin ja esimiestyöhön liittyen. Uudenlaisen työympäristön pilotoinnin päätyttyä keväällä 2014 päästään arvioimaan, miten työympäristö toteuttaa sille asetetut tavoitteet.

Aluehallintovirastojen toimitilastrategiassa 2012 on linjattu, että eri vastuualueiden ja erilaisten toimintojen tarpeet pyritään huomioimaan kaikissa tilamuutoksissa, jotka ratkaisuiltaan turvallisina ja terveellisinä tukisivat paitsi viranomaistehtävien tuloksellisuutta kuin myös henkilöstön toimintaedellytyksiä ja työhyvinvointia. Toimitilastrategia huomioi suoraan myös AVI:n strategia-asiakirjan tavoitteet. Toimitilastrategiassa kuvataan myös vastauksia mm. työnteon tapojen muuttumiseen, toimistotilojen käytön uusiin ulottuvuuksiin ja konkreettisesti tilaan liittyvien palveluiden, tietoturvallisuuden ja kestävä kehityksen huomioimiseen. Toimitilastrategian toteutuminen on aktiivisessa seurannassa, ja sitä tullaan päivittämään mm. organisaatioiden muutosten ja toimintaympäristöjen vaatimusten myötä. Toimistotilojen tilatehokkuus nostetaan keskimäärin noin 25 m²/htv tasolle. Aluehallintovirastojen toimitilakonseptin suunnittelu on käynnistetty kesällä 2013.

Maanmittauslaitoksen toimitilastrategiassa 2011 todetaan, että toimitilajohtaminen on osa viraston strategista johtamista. Toimitilojen käyttötehokkuutta tehostetaan työpisteiden kokoa pienentämällä ja tiivistämällä sekä ottamalla käyttöön muuntojoustavia tiloja, jolloin muuttuneisiin tilatarpeisiin voidaan reagoida nopeasti ja taloudellisesti. Osa henkilökunnasta siirtyy työskentelemään nimettyjen työpisteiden sijasta yhteiskäyttöisissä työpisteissä ja samalla lisätään etätyömahdollisuutta. Tilankäytön tehostamisessa kiinnitetään erityistä huomiota työturvallisuuteen ja – viihtyvyyteen sekä tietosuojaan ja tietoturvallisuuteen. Toimistotilojen osalta tavoitteeksi on asetettu 15 m²/hlö vuonna 2020 sekä välitavoite 22 m²/hlö vuonna 2015. Maanmittauslaitoksen valtakunnallinen monipaikkaisen työn toimitila- ja työympäristökonsepti on kehitetty työn luonteeseen perustuen huomioiden mm. toimistotyö, maastossa tehtävä työ ja etätyö. Konseptissa kenelläkään ei ole omaa työpistettä ja työpisteitä on 80 %:lle henkilömäärästä.

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafín toimitilastrategialla tuetaan viraston strategiaa sekä toiminnallisia tavoitteita. Työympäristöä kehitetään monimuotoiseksi; toimitilat elävät tilanteen mukaan joustavasti ja nopeasti, ne mukautuvat toiminnallisten prosessien

kehittämiseen. Ympäristövaatimukset sekä kehittyvän tietotekniikan ja kommunikointivälineistön antamat mahdollisuudet ovat strategian keskeistä sisältöä. Samoin varmistetaan henkilöstön hyvinvoinnin ja tietoturva. Kiinteistöjen käyttäjäpalveluita tehostetaan ja tilatehokkuutta nostetaan.

TEKES:in työympäristöjohtamisen linjaukset 2011 laadittiin tilanteessa, jossa vuokrasopimus nykyisessä, peruskorjaamattomassa 1980-luvun toimistotalossa oli päättymässä ja lähdettiin hakemaan ratkaisuja, jotka olisivat nykyaikaisia vielä 2020-luvun loppupuolella. Ensin luotiin näkemys työnteon muuttumisesta 2020-luvulle ja selvitettiin henkilöstörakennetta pitkälle tulevaisuuteen. Hanke toteutettiin osallistaen mahdollisimman laajasti henkilöstöä ja käyttäen hyväksi asiantuntemusta, jota Tekesillä itsellään on työympäristöjen uudistamisessa suomalaisessa elinkeinoelämässä. Tavoite on luoda uudenlaisia ajasta ja paikasta riippumattomia fyysisiä ja virtuaalisia kohtaamispaikkoja sekä työnteon alueita, joissa asiakkaat, kumppanit ja Tekesin henkilöstö viihtyvät ja ovat aktiivisessa vuorovai-
kutuksessa. Ratkaisuisa otetaan huomioon myös se, että käytössä on riittävästi yksityisyyden tarpeet huomioon ottavia tiloja. Lisäksi kokeillaan erilaisia uusia sisäisen ja ulkoisen asiakkuuden toimintamalleja, joista menestyksellisimmät monistetaan toimintaprosesseiksi. Tavoitetilassa työnantajalla on kokonaisvastuu työnteon eri tavoista, mutta henkilöstön oma vastuu lisääntyy mitä enemmän joustavuus lähtee henkilökohtaisista tarpeista. Uusi tapa työskennellä tarjoaa mahdollisuudet tehdä joustavasti etätöitä työn tavoitteisiin ja henkilön elämäntilanteeseen sovitteen. Työssä liikkumisen ja työmatkaliikenteen hiilijalanjälkeä pyritään vähentämään merkittävästi. Rakennusratkaisut on tarkoitettu toteuttaa parhaaseen energiatehokkuusluokkaan siten, että tilat ja sopimukset ovat muuntojoustavia sekä elinkaaritalon kannalta edullisia.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten konseptissa on kuvattu taustatyötilojen periaatteita, yhteystarpeita ja tulevaisuuden työprofileja sekä esimerkkejä soveltuvista työympäristöratkaisuista. Tehokkuuslinjauksen mukaan toimistotilojen kokonaispinta-ala henkilöä kohden saa olla enintään 25 m²/hlö, eivätkä vuokratkustannukset saa nousta nykyisestä. Käytännössä viimeisimmissä hankkeissa tilatehokkuudet ovat olleet 17–20 m²/hlö. Työ- ja elinkeinotoimistojen asiakaspalvelua on kehitetty poikkeuksellisen paljon asiakaskokemuksen kehittämisen näkökulmasta ja tukemaan monikanavaista (fyysinen asiointi, puhelinpalvelu, Internet) palvelua. TE-palvelujen konseptissa tilojen tehokkuustavoite on enintään 25m²/htv eikä kenelläkään ole omaa työpistettä. TE-palvelujen konseptissa ei ole kuitenkaan ”ylibuukkausta”. Linjausta tarkennetaan kehitteillä olevan pilotin avulla, jossa tilatehokkuus asettuisi noin 20 m²/htv tasolle.

5.3 Esimerkkejä konsepteista toiminnan tiloissa (erityistilat)

Toiminnan tilojen (muiden kuin toimisto- ja asiakaspalvelutilojen) osalta konseptointia on tehty mm. poliisi- ja oikeushallinnossa.

Poliisitaloissa tunnistettiin toimistotilojen lisäksi valvonta ja hälytystoiminnan tilat, virka-autohallit, asiakaspalvelutilat, rikosteknisen tutkinnan tilat, ampumaradat, liikuntatilat, sosiaalitilat, vapautensa menettäneiden tilat, aula- ja ravintolatilat ja pinta-alaltaan merkittävät varasto- ja arkistotilat. Poliisitalokonseptiin koottiin tietoa lukuisissa työryhmissä sekä toiminnasta että tilasuunnittelusta. Konseptoinnissa korostettiin tilankäytön tehokkuuden ja käyttöasteen lisäksi tilojen sekä runko- ja talotekniikkajärjestelmien muuntojoustavuuden merkitystä. Esim. autohallien nykyisin lämpimät tilat on suunnitteluohjeissa määritelty puolilämpimiksi. Laboratoriotilojen tilankäytön tehostaminen perustuu suunnitteluohjeen tarkkoihin mitoitusohjeisiin. Päätearkistot ja varastot voidaan uudiskohteissa jättää rakentamatta, jos lähietäisyydellä on löydettävissä valmista tilaa. Sähköisen arkistoinnin arvioitiin vähentävän päätearkistotarvetta tulevaisuudessa, ja mm. ulosmitattujen tavaroiden pitkistä varastointiajasta pyritään tulevaisuudessa eroon. Toiminnan tilat sisältävä kokonaistilankäytöntehtokkuus uusissa poliisitaloissa (pääpoliisiasemat) saa olla enintään 45 htm²/hlö. Pienemmillä asemilla erityistilan osuus on pienempi ja tilankäyttö tehokkaampaa. Peruskorjauskohteissa konseptista voidaan poiketa ratkaisun kokonaistaloudellisuuden turvaamiseksi.

Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptissa yhdenmukaistettiin istuntosalimitoitusta niin, että erilaiset istuntosalitilanteet ja kokoonpanot voidaan hoitaa kolmella salityypillä. Suunnittelua on vielä tarkennettu suunnitteluohjeissa. Istuntosalitarpeen määrittäminen on tehty laskentakaava, joka auttaa mitoittamaan salien koot ja lukumäärät ko. tuomioistuimen käsiteltävien asioiden mukaan.

Esimerkki: poliisiauto työtilana

Poliisihallinnon toimitilakonseptoinnin yhteydessä havaittiin, että esimerkiksi kenttätyö siirtyy yhä enemmän autoihin ja asiakaspalvelu sähköiseksi asiointiksi. Kenttätyötä tekevien henkilöiden yhteiskäyttöisten työtilojen mitoituksen perusteeksi otettiin arvioitu käyttöaste. Laitoksien yhdistyessä ja alueiden kasvaessa on entistä tärkeämpää, että autoissa pystytään toimimaan poikkeamatta välillä poliisiasemalle tekemään toimitöitä. Auto on myös asiakaspalvelupiste. Vuoden 2014 alussa käyttöön otettava Vitja-hanke uudistaa ja yhdistää poliisin nykyiset operatiiviset järjestelmät käyttäjän näkökulmasta yhtenäiseksi ja tietoturvalliseksi kokonaisuudeksi. Mobiilijärjestelmät ja -laitteet mahdollistavat tilankäytön tehostamisen ja tilojen käyttöasteen nostamisen työn siirtyessä kentälle.

Kuva Poliisiauto työympäristönä: Osa WDC-Helsinki 2012 -hankkeen muotoillut ratkaisut ohjelmaa. Työn rahoitti Suomen Kulttuurirahasto.



OSA II: EHDOTUS VALTION TOIMITILASTRATEGIAKSI

6 Tavoitetila vuoteen 2020 – toimitiloista työympäristöihin

Visio

Uusi työympäristö tukee muuttuvia toimintatapoja, kuten monipaikkaista työtä ja sähköisiä työtapoja. Työpaikka ei ole enää vain fyysinen vaan myös virtuaalinen tila, jossa organisaatioiden rajat madaltuvat. Osaamisen ja yhteisöllisen tiedon jakamiseksi työympäristö edistää eri tehtävissä olevien ihmisten kohtaamista ja yhdessä tekemistä. Uudet työn- teon tavat ja modernit työympäristöt mahdollistavat työelämän ja oman elämän joustavan yhteensovittamisen, mutta vaativat yhteiset pelisäännöt. Resurssit ovat työtavan mukai- ssa tehokkaassa käytössä. Esimerkiksi liikkuvaan työhön sopiviin laitteisiin panostami- nen mahdollistaa tehokkaammat fyysiset tilat.

1. **Valtion toimitilastrategian tavoitteena on, että tilat tukevat tuloksellista toiminta- ta. Tilojen kehittämisellä edistetään parempia työsuorituksia ja parannetaan kustannustehokkuutta.**

Tilaratkaisuissa varmistetaan tilojen terveellisyys ja turvallisuus sekä valtion kokonaisuus ja yhteiskuntavastuullisuus.

Toimitilat tukevat työn tekemistä

Valtion toiminnot liittyvät keskeisten ja välttämättömien yhteiskunta-, elinkeino- ja kansalaispalvelujen tuottamiseen. Turvallisuus, elinkeinoelämän palvelut, tutkimustoiminta, valtiovarainhoito sekä vakuutus- ja rahoituspalvelut, oikeustoimi sekä ministeriötason toiminta ovat suurimpia toimialoja. Vaikka valtion käytössä olevista toimitiloista vain kolmannes on toimistotiloja, suurin osa henkilöstöstä tekee kokonaan tai osittain toimito- työtä. Muita työn- teon ympäristöjä ovat toiminnan tilat, kuten laboratoriot, museoiden näyttelytilat, puolustusvoimien varikot ja varastot, tai esimerkiksi poliisiauto.

Tieto- ja viestintäteknologian voimakas kehitys on vaiheessa, jossa arkipäiväinen tek- niikka mahdollistaa uudenlaisen ajasta ja paikasta riippumattoman työskentelyn. Etätö (kotona tai muussa etätöyöpaikassa), liikkuva työ (useiden työpaikkojen ja niiden välillä tapah-

tuvan matkustamisen käyttämistä työskentelyyn) ja kolmannet työpaikat (epämuodollisia tiloja kodin ja työn välissä, kuten hotellit, kahvilat, ulkotilat ja liikennevälineet) ovat uusia työympäristökäsitteitä. Voidaankin puhua monipaikkaisesta työstä.

Tekniikan kehittyminen on vaikuttanut myös siihen, että tietotyön luonne on muuttunut merkittävästi. Moderni tietotyö on usein yhteisöllistä, jakavaa ja epämuodollista. Muutosta tukemaan on luotu uudenlainen tilakonsepti, monitilatoimisto, joka perustuu ajatukseen, että eri työprofileja ja tietotyön tapoja tuetaan eriluonteisilla tiloilla ja kalusteratkaisuilla. Monitilatoimisto mahdollistaa sopivan työtilan valinnan kulloiseenkin työtehtävään: rauhallisia työtiloja keskittymistä vaativille töille sekä ryhmätyötiloja ja kohtaamispaikkoja erikokoisille neuvotteluille.

Pelkkä uusi teknologia tai uudenlaiset tilat eivät yksin lisää työn joustavuutta tai tuottavuutta. Organisaatioiden ja niiden toimintatapojen on myös muututtava. Uudet työn teon tavat ja tilaratkaisut vaativat toimiakseen uusia pelisääntöjä mm. vastuiden, työaikojen ja tietoturvan osalta.

Terveelliset, monimuotoiset ja esteettisesti miellyttävät toimitilat vaikuttavat henkilöstön hyvinvointiin, ilmapiiriin ja tuottavuuteen. Hyvä ääniympäristö lisää toimistotyötä tekevien viihtyisyyttä ja työn tehokkuutta. Hyvin toteutetulla akustiikalla saadaan aikaan rauhallinen ääniympäristö, jolloin melutaso putoaa, puheen selkeys paranee ja sekä kommunikointi että tehtäviin keskittyminen helpottuu. Säädettyä ja ergonomiseksi suunnitellut työpisteet mukautuvat vaihtuvien käyttäjien tarpeisiin. Esteettömyyden vaatimukset tulee huomioida asianmukaisesti.

Toimintaympäristö niin yksityisellä sektorilla kuin valtiohallinnossakin on jatkuvassa muutoksessa. Työympäristön tulee tukea tätä muutosta; tilojen tulee olla myös teknisesti muuntojoustavia, jotta tilojen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa tarpeen mukaan.

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

Toimitilat tukevat toiminnan tavoitteiden saavuttamista

Toimivin ja paras toimitilaratkaisu pohjautuu organisaation strategiaan ja toiminnan tulevaisuuden tavoitteisiin ja tarpeisiin. Käytössä tulee olla vain todelliseen toiminnan tarpeeseen perustuva määrä toiminnan laadun vaatimia tiloja. Muutoksen johtamisen merkitys on myös uusien työympäristöratkaisujen kohdalla keskeinen. Uusi teknologia ja

uudet työnteon tavat vaikuttavat selvästi työympäristöihin ja työprosesseihin ja korostavat tilahallinnon, henkilöstöhallinnon ja tietohallinnon yhteistyön tärkeyttä.

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 tulosohtaukseen sekä toiminnan ja talouden suunnitteluun, toteutukseen ja seurantaan.**

Toimistotilan keskimääräinen tilatehokkuus valtiolla on edelleen noin 31 m²/henkilö. Siirtymällä huonetoimistoista monitilatoimistoihin voidaan tilatehokkuutta olemassa olevissa rakennuksissa peruskorjauksen yhteydessä yleensä parantaa tasolle 18 m²/htv. Poikkeuksena voivat olla eräät valtion kulttuurihistoriallisesti arvokkaat vanhat rakennukset, joissa muutos muodostuisi rakennusteknisistä syistä taloudellisesti selvästi kannattamattomaksi valtion kokonaisedun kannalta, ja joissa muutokset vaarantaisivat rakennustaiteellisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Uudisrakennuksissa, jotka voidaan suunnitella puhtaasti tulevia tarpeita silmällä pitäen, voidaan toteuttaa tehokkaampia ratkaisuja.

Tilatehokkuuteen voidaan vaikuttaa myös parantamalla tilojen käyttöastetta. Käyttöasteella tarkoitetaan sitä aikaa, jonka tila on työpäivän kahdeksasta tunnista käytössä. Jos viraston työ sisältää esimerkiksi paljon kokouksia, asiakkaan luona työskentelyä, liikkuvaa työtä tai etätyötä, työpisteitä on usein tarkoituksenmukaista olla vähemmän kuin henkilöstöä (ns. ”ylibuukkaus”).

Käyttöastetta on syytä tarkastella toimistotilan ohella kaikenlaisissa toimitiloissa: kellaritilat, arkistot, koulutustilat, laboratoriotilat, istuntosalit, asiakaspalvelutilat jne. Erityisesti sellaisissa toiminnan tiloissa, joissa tilatehokkuuden mittaaminen neliönä/henkilö ei ole mielekäästä, käyttöasteen parantaminen on keino lisätä tilankäytön tehokkuutta. Erillisten kokouskeskusten käyttöastetta voidaan lisätä tekemällä niistä yhteiskäyttöisiä useamman valtion toimijan kesken. Aidossa yhteiskäytössä olevan kokouskeskuksen neliömäärä voidaan laskea pois toimistotilan määrästä tilatehokkuutta arvioitaessa.

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.**
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).**

Toimitilajohtamisen ja työympäristön kehittämisen tueksi tarvitaan ajantasaista tietoa. Valtion käyttämistä toimitiloista ei ole ollut olemassa mm. Valtiontalouden tarkastusviras-

ton edellyttämää koottua ja yhtenäisin perustein tuotettua tietoa. Hallinnon tilahallinta-projektissa on vuodesta 2010 kerätty yhteistyössä ministeriöiden, virastojen ja laitosten sekä Senaatti-kiinteistöjen kanssa valtionhallinnon vuokrasopimukset ja näihin perustuvat tiedot valtion käytössä olevista toimitiloista sekä otettu käyttöön tietopalvelu (HTH). Tietopalveluun kuuluu tilojen suunnitteluun, katseluun ja tietojen päivittämiseen tarkoitettu väline sekä Konsernikanava, joka sisältää yhteenveto- ja tunnuslukuja koko valtion toimitiloista.

HTH-tietopalvelu mahdollistaa jatkossa valtion tilankäytön ja -kustannusten suunnittelun, seurannan ja vertailun, sekä erilaisten tunnuslukujen ja mm. energiankulutustietojen seurannan. Yhtenäisin perustein laskettu tieto on myös edellytys tilatehokkuustavoitteiden toteutumiselle. Toimistotilojen tilatehokkuutta laskettaessa käytetään HTH-tietopalvelun mukaista toimistotilan määritelmää (liite 4).

Valtiolla on toimintoja, joihin liittyy erityisiä turvallisuusvaatimuksia. Tämän johdosta kaikkia tilatietoja ei ole mahdollista sisällyttää HTH-tietopalveluun sellaisenaan.

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 käyttötarkoituksiväyhykkeiden toimistotilan määrittelyä.

Toimitilat tukevat valtion kokonaisuutta

Valtion kokonaisuutta varmistettaessa tilaratkaisuja ei voida rajoittaa tarkastelemaan vain yksittäisen toimijan kannalta. Myös toimitiloja koskevilla ratkaisuesityksissä vaihtoehtojen seuraukset tulee arvioida läpinäkyvästi valtioyhteisön ja koko valtiontalouden näkökulmasta. Jatkuvan muutoksen olosuhteissa valtion olemassa olevien kiinteistöjen tehokas ja joustava hyödyntäminen on taloudellisuuden näkökulmasta edelleen keskeistä. Valtioneuvoston asetus 1070/2002 määrittää menettelytavat kiinteistövarallisuuden hankinnassa, hallinnassa ja hoitamisessa. Sen mukaisesti uusia tilaratkaisuja haettaessa valtion omistamien ja myös vuokraamien tilojen tilanne tulee selvittää ensimmäisenä.

Uusien investointipääomien suuntaamisessa korostuu tuottavuus, vaikuttavuus ja valtiontaloudellinen kokonaisuus. Näihin seikkoihin liittyvät keskeiset ohjauspäätökset tehdään vuosittain valtion talousarvion yhteydessä. Valtion ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa senlaatuista uutta toimitilaa, jota voidaan jatkossakin vuokrata ulkoa kannattavin ehdoin ja kilpailun takaavissa olosuhteissa.

Eriyistilojen (luolat, konesalit jne.) osalta talouspoliittinen ministerivaliokunta on 24.5.2012 linjannut, että kunkin ministeriön tulee huolehtia siitä, että sen ohjauksessa olevat virastot, laitokset, liikelaitokset ja kokonaan omistetut yhtiöt varmistavat valtion omistuksessa olevien erikoistilojen käyttömahdollisuudet ennen uusinvestointeja. Valtiovarainministeriö selvittää yhdessä ohjaavien ministeriöiden kanssa valtion erikoistilojen tarvetta ja olemassa olevien tilojen hyödyntämismahdollisuuksia.

Virastot vastaavat määrärahojensa puitteissa siitä, että toimitilat ja niistä aiheutuvat kustannukset ovat oikeassa suhteessa todelliseen tilantarpeeseen (verraten myös valtion vastaavien toimijoiden tunnuslukuja), ja tulosneuvotteluissa ja tulossopimuksissa tulisi

käsitellä tähän liittyviä kysymyksiä. Senaatti-kiinteistöjen tehtävä on tarjota virastojen tarpeiden mukaisia työympäristö- ja toimitilapalveluja, tuoda ratkaisutilanteisiin tietoa valtion tilojen ja tilankäytön tilanteesta ja kokonaisedusta, sekä levittää innovaatioita ja parhaita käytäntöjä valtionhallinnossa. Esimerkiksi rakennemuutostilanteiden suunnittelu ja toimeenpano ja tilojen vuokraaminen ulkopuolisilta vuokranantajilta ovat tilanteita, joissa virastojen on tarkoituksenmukaista hyödyntää Senaatti-kiinteistöjen asiantuntijapalveluja.

Toimitilojen turvallisuuteen liittyvät kysymykset ja vastuut tulee määritellä tilojen vuokrauksen yhteydessä, erityisesti jos tilojen toteutukseen liittyy perusparannushanke tai mittavampi korjaustyö. Erilaiset turvallisuusvaatimukset voivat kasvattaa merkittävästi rakennushankkeiden kustannuksia ja siksi turvallisuusratkaisujen tulee olla tarkoituksenmukaisia ja oikeantasoisia. Tilojen rakenteellisista ominaisuuksista sovitaan vuokrasopimuksessa. Toimintaan, kuten toimitilojen rakentamiseen ja vuokrasopimuskauden aikaiseen ylläpitoon, liittyvästä turvallisuudesta voidaan sopia erillisellä turvallisuussopimuksella. Toimitilojen tietoturvaohjeeseen (VAHTI 2/2013) on liitetty turvallisuussopimusmalleja, joita voidaan hyödyntää valtion tehdessä rakentamispalveluihin, rakentamiseen liittyviin suunnittelu- ja konsultointipalveluihin sekä kiinteistöpalveluihin liittyviä hankintoja yksityisiltä palveluntuottajilta. 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.

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

Yhteiskunnassa tapahtuvan muutoksen seurauksena valtion tilahallinnassa on tärkeitä kiinnittää erityistä huomiota tilatarpeiden ja tilojen muunneltavuuden lisäksi myös vuokrasopimuksien pituuteen. Hallinnonalojen toiminnot ja tilatarpeet vaihtelevat. Normaalissa toimistotiloissa lyhyt, jopa 5 vuoden määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva sopimus saattaa olla riittävä ja maksimissaan vuokrasopimukset voisivat olla 10 vuoden sopimuksia. Uudisrakennettavissa tiloissa ja isoissa peruskorjauksissa investointikustannuksista johtuen lyhyen vuokrasopimusajan vuokratkustannukset voivat nousta korkeiksi. Näissäkin tapauksissa on tarkoituksenmukaista erityistapauksia (esim. Turun keskusvanhila, Ydinturvallisuustalo, Musiikkitalo ja eräät maanpuolustukseen tarvittavat tilat) lukuun ottamatta pyrkiä enintään 15 vuoden vuokrasopimukseen. Sopimuksissa kannattaa myös suosia vaihtoehtoja, joissa osa toimitilasta vuokrataan lyhyemmällä sopimuksella.

Tehdyt vuokrasopimukset ovat sitovia yhtä lailla yksityisillä vuokramarkkinoilla ja valtion omien tilojen vuokrauksessa. Toisaalta yhteisymmärryksessä vuokranantajan kanssa

tehtävät sopimusten uudelleenjärjestelyt ovat osa luontevaa liikelaitoksen tai yksityisen kiinteistönomistajan toimintaa. Hallituksen päättämien hallinnon kehittämistoimenpiteiden johdosta voi syntyä tilanne, jossa virastolla ei ole enää tarvetta kaikille nykyisille toimitiloilleen. Talouspoliittinen ministerivaliokunta on 9.11.2012 linjannut toimintatavoista näissä tilanteissa. Tavoitteena on varmistaa, että virasto ei joudu kohtuuttomaan tilanteeseen yllättävien muutosten osalta, kuitenkin niin, että virastoilla säilyy vastuu ja harkinta vuokrasopimukseen sitouduttaessa. Lähtökohtana on kertakorvausmalli vuokrasopimuksen ennenaikaisessa päättämisessä, johon tapauskohtaisesti voidaan osoittaa budjetista viraston omavastuuosuuden ylittävää lisämäärärahaa. Osa säästyvästä vuotuisesta vuokratannuksesta voidaan palauttaa hallinnonalalle. (Liite 5: Vuokrasopimusten ennenaikainen päättäminen eräissä tilanteissa)

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

Saavutettavuus on keskeinen toimitilojen valintakriteeri. Valtion toimitilojen tulee pääsääntöisesti sijaita yhteiskuntarakenteessa siten, että sijainti mahdollistaa julkisen ja kevyen liikenteen käytön työpaikkaliikenteessä ja käyntiasiakkaiden palvelujen osalta, ja että tilat eivät sijaitse kustannussyistä ydinkeskustojen kalleimmilla alueilla. Valtiolla on myös toimintoja, joiden sijaintiin vaikuttaa toiminnan erityisluonne kuten esimerkiksi turvallisuuteen liittyvät syyt.

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.

Toimitilat tukevat yhteiskuntavastuullisuutta

Toimitilojen yhteiskuntavastuullisuuteen liittyy toimien vaikutus

- sosiaalisesti, kansalaisten ja yhdyskunnan sekä työyhteisön kannalta
- ympäristöllisesti, kestävän kehityksen ja laadukkaan rakennetun ympäristön kannalta
- taloudellisesti, markkinatasapainon kannalta.

Valtion toimitilastrategian kannalta on oleellista varmistaa, että valtiotyöntekijöillä on terveelliset ja turvalliset, toimintaa tukevat tilat, jotka omalta osaltaan edistävät kokonaisvaltaisesti työntekijöiden hyvinvointia. Toimitilat ovat toiminnan laadun ja tuottavuuden mahdollistajia. Valtion toimitilaratkaisut tukevat kansalaisten ja yhteiskunnan palvelutarpeita ja muodostavat luontevan osan kunkin paikkakunnan yhdyskuntarakennetta.

Kun valtiokäyttöön tulevilla rakennuksilla tai tiloilla tehdään korjauksia, niissä tulee huomioida saavutettavuus- ja esteettömyyskysymykset voimassa olevien määräysten mukaisesti. Korjauksissa on myös kunnioitettava kulttuurihistoriallisia arvoja, rakennussuojeluperiaatteita ja rakennuksen alkuperäistä ominaislaatua. Kaikissa korjaus-, muutos- tai kalustustöissä tulee kiinnittää erityistä huomiota harmaan talouden torjuntaan.

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

EU:n yhteisenä tavoitteena on energiatehokkuuden 20 %:n parantaminen vuoteen 2020 mennessä. Energiatehokkuusdirektiivissä (2012/27/EU) keskushallinnolle on asetettu edelläkävijän rooli, johon kuuluu 3 % vuosittainen korjausvelvoite tai vastaavan energiansäästön aikaansaavat muut toimenpiteet. Suomessa direktiivin soveltamistavaksi on valittu vaihtoehtoiset toimenpiteet, joita ovat mm. käyttäjäsähköprojektit, kiinteistönhoidon palkkiosanktiosopimukset, ylläpidon energiakorjaukset, käyttötekniinen ohjaus, pohjatehotarkastelut, korjaushankkeiden yhteydessä tehtävät energiatehokkuustoimenpiteet, ministeriöiden ja virastojen energiatehokkuussuunnitelmat sekä toimitilatehokkuuden parantaminen.

Osana uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD 2010) toimeenpanoa ympäristöministeriö on antanut asetuksen rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (4/13, 1.9.2013). Vuokrattaessa tiloja valtion käyttöön tulee tavoitteena olla tilat, joiden energialuokka on vähintään D (asetus rakennuksen energiatodistuksesta 176/2013). Uudistavassa peruskorjaamisessa tavoitteena on vähentää energiankulutusta 15 %:lla em. asetuksessa (YM 4/2013) määritellystä energiankulutuksen vaatimuksesta. Eri-tyisestä syystä (esim. tekniset, toiminnalliset tai taloudelliset syyt tai suojellut rakennukset) voidaan hyväksyä alhaisempi tavoite. Huomiota tulee kiinnittää lisäksi materiaaleihin osana rakennuksen elinkaarista hiili- tai ympäristöjalanjälkeä sekä olemassa olevien kaukolämpö ja -kylmäverkostojen hyödyntämiseen. Ministeriöiden ja niiden alaisten virastojen ja laitosten on tehostettava ympäristöasioiden hallintaa ottamalla huomioon energiatehokkuussuunnitelmissa ja ympäristöohjelmissa periaatepäätöksen tavoitteet (valtioneuvoston periaatepäätös kestävien ympäristö- ja energiaratkaisujen (cleantech-ratkaisut) edistämisestä julkisissa hankinnoissa 13.6.2013).

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.

7 Strategian toteutus, seuranta ja raportointi

Strategian mukaisia linjauksia pannaan toimeen aina, kun tilojen tai vuokrasopimusten tarkastelu on ajankohtaista. Yleisimmät tilanteet ovat suuremmat korjaukset, vuokrasopimusten päättyminen ja uuden vuokrasopimuksen solmiminen tai vuokrasopimuksen jatkaminen sekä organisaatio- tai toimipaikkauudistus. Toimeenpanossa keskeinen rooli on virastolla ja hallinnonalalla toiminnallisine tarpeineen ja Senaatti-kiinteistöillä asiantuntijana näiden toteuttamisessa myös valtionhallinnon kokonaisedun näkökulmasta.

Linjausten toimeenpanoa seurataan erityisesti toimitilakustannusten sekä toimitila- ja energiatehokkuuden osalta raha-asiaivaliokunnassa, joka käsittelee kokonaisarvoltaan yli 5 miljoonan euron (ml. alv) vuokrasopimukset. Valtion kokonaistilanteesta raportoidaan eduskunnalle hallituksen vuosikertomuksessa. Tavoitteiden toteutumista tullaan seuraamaan myös valtion toimitilahallinnan neuvottelukunnassa.

Taulukko 1: Keskeisiä olemassa olevia ja kehitettäviä mittareita toimitilojen käytölle

Mittari	Yksikkö	Mittarin tarve ja tavoitteet	Mitä ja miten mitataan	Seuranta
Tilankäytön tehokkuus	m ² /hlö m ² /htv m ² /työpiste	Tehostetaan väljätköä tilankäyttöä. Valtion kokonaistilankäytön trendi laskeva. Toimistotilojen: - korjaushankkeissa tavoite 18 m ² /htv - uudisrakennuksissa 15 m ² /htv	HTH-tietopalvelu: - kokonaistilankäytön tehokkuus - toimistotilankäytön tehokkuus - kehitetään uusia tavoitteita useammalle viirastolle yhteisissä tilatyöpeissä (asiakaspalvelu, laboratorio, arkisto ym.)	Raha-asiaivaliokunta: tehokkuustavoitteet uusien vuokrasopimusten yhteydessä. Hallituksen vuosikertomus: valtion kokonaistilanne, hallinnonaloittainen seuranta. Toimitilahallinnan neuvottelukunta 2 x vuosi. Ministeriöiden ja virastojen oma suunnittelu ja seuranta.
Energialuokka	Olemassa olevien tilojen vuokrauksessa vähintään D-luokka ja uudisrakennushankkeissa A-luokka.			Raha-asiaivaliokunta uusien vuokrasopimusten yhteydessä.
Energiankulutus	kWh/htv/ vuosi	Energiankäytön tehostaminen, liittyy tilatehokkuuteen.	Kehitteillä. Jatkossa HTH-tilapalvelun kautta.	Hyödyntäminen esim. ministeriöiden ja virastojen Green Office-toiminnassa.
Toimitilakustannukset	€/v €/m ² €/htv €/työpiste	Kustannusten vertailu ja optimointi.	HTH-tietopalvelu.	Raha-asiaivaliokunta uusien vuokrasopimusten yhteydessä. Valtiontasoinen seuranta hallituksen vuosikertomuksessa ja toimitilahallinnan neuvottelukunnassa. Ministeriöiden ja virastojen oma suunnittelu ja seuranta.
Tyytyväisyys toimitiloihin ja välineisiin	1-5	Tyytyväisyyden kehitys toimitiloihin ja välineisiin.	VM-Baro.	Ministeriöiden ja virastojen oma suunnittelu ja seuranta.
Yhteiskäyttöisten tilojen määrä	kpl htm ²	Seurataan yhteiskäytön edistymistä.	Kehitteillä.	

LIITE 1: Käytetyt käsitteet

Huoneistoala

Huoneistoala on ala, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien ja muiden koko rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat. (lähde: RT 12-11055)

Htm²

Pinta-ala huoneistoalana m²

Toimistotilojen huoneistoala

Toimistotiloihin lasketaan työpistealueet, työhuoneet, sisäiset neuvotteluhuoneet ja kirjastot, projektihuoneet ja muut työskentelyalueet. Lisäksi lasketaan toimistotiloihin liittyvät käytävät ja sisäiset portaat, kopiointi-, tulostus-, postilaatikkotilat, tarvikevarastot, muut pienvarastot, kohtaamisalueet ja sosiaalitilat.

Toimitilajohtaminen

Käytössä olevien toimitilojen johtaminen, jonka tarkoituksena on vastata tilojen hankkimisesta, kehittämisestä ja tiloihin liittyvien palveluiden hankinnasta.

Toimitila

Fyysinen tila, jossa tilan käyttäjän toiminta tapahtuu. Kattaa siis sekä toimistotilat että erilaiset toiminnan tilat kuten istuntosalit, vankilat, museot, erilaiset varastot jne.

Työympäristö

Kokonaisuus, johon kuuluvat toimitilan lisäksi ICT- ja kommunikaatioratkaisut, toimintatavat ja työympäristöihin liittyvä henkilöstöpolitiikka.

Monitilatoimisto

Monimuotoinen avotilan ja erilaisten tiimityötilojen ja rauhallisten vetäytymistilojen muodostama kokonaisuus, jossa työntekijä hakeutuu työtehtävän edellyttämään tilatyyppeihin työskentelemään.

Ylibuukkaus

Toimitilassa on vähemmän varsinaisia työpisteitä kuin henkilöitä jotka toimitilassa vakituisesti työskentelevät.

Toimitila- ja työympäristökonsepti

Toimijan strateginen malli ja tavoitteet kuinka toimitilat ja siihen liittyvät ICT- ja kommunikaatioratkaisut sekä työympäristöön liittyvä henkilöstöpolitiikka linjataan.

Monipaikkainen työ

Työ, joka ei ole sidottu toimipisteeseen vaan jonka tekemisen kommunikaatio-tekniologia mahdollistaa useissa eri työpisteissä, etätyönä, liikenteessä ja vapaasti lähes missä tahansa.

LIITE 2: Menettelyistä valtion toimitilahankinnoissa

Valtioneuvoston asetus 1070/2002 määrittää menettelytavat kiinteistövarallisuuden hankinnassa, hallinnassa ja hoitamisessa. Ellei virasto/laitos kuulu em. asetuksessa säädettyihin haltijavirastoihin, se voi hankkia toimitiloja vain vuokraamalla. Ennen kuin päätetään kiinteistövarallisuuden hankinnasta tai vuokraamisesta, selvitetään asetuksessa säädetyn mukaisesti:

- 1) mahdollisuudet käyttää hyväksi valtion jo omistamaa kiinteistövarallisuutta;
- 2) hankinnan tai vuokraamisen vuoksi vapautuvan valtion omistaman kiinteistövarallisuuden käyttö;
- 3) hankittavan tai vuokrattavan kiinteistövarallisuuden käyttö- ja muut kustannukset; sekä
- 4) vaihtoehtoiset tavat tyydyttää tarve kiinteistövarallisuuden käyttöön ja niiden kustannukset.

Laki valtion liikelaitoksista (1060/2010) velvoittaa Senaatti-kiinteistöt tuottamaan tila- palveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja virastoille, laitoksille ja yksiköille sekä huolehtimaan hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta. Sen mukaisesti Senaatti-kiinteistöt varautuu hoitamaan tehtäviään myös valmiuslain (1080/1991) 2 §:ssä tarkoitetuissa poikkeusoloissa.

Tästä johtuen edellä mainitut selvitykset 1-2 tehdään yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Myös muissa asetuksessa todetuissa selvityksissä on suositeltavaa hyödyntää ko. palveluja ja tarvittaessa silloinkin, kun tarkoituksena on vuokrata muita kuin valtion omistamia toimitiloja.

Tilantarpeen edellyttäessä uudisrakentamista toimijana on valtion tilanhankinnan in-house-yksikkönä pääsääntöisesti Senaatti-kiinteistöt, joka toimii läheisessä yhteistyössä tilantarvitsijan kanssa, ja jonka asiana on kilpailuttaa rakennusurakka avoimin, tasapuolisin ja syrjimättömin menettelyin.

Sellaiset pitkät vuokrasopimusmallit, joissa hankkeen rakennuskustannus tulee pitkän vuokra-ajan kuluessa pääosin kuoletetuksi, mutta valtio jää ilman vastaavaa omistusoikeutta, eivät yleensä ole valtion taloudellisen edun mukaisia, kun kyse on luonteeltaan pysyvästä valtion toiminnasta. Tällaisia sopimusmalleja voidaan pitää em. asetuksessa säädettyjä haltijaoikeuksia kiertävinä.

Viraston/laitoksen toimitilahankinnoissa voidaan nähdä seuraavat prosessivaiheet:

- a) **Toiminta- ja taloussuunnittelun ja kehysvalmistelun vaihe**
 - Selvitetään edellä todetut seikat 1-4 ja hankitaan tarvittaessa VNA 567/2002 4 §:n edellyttämä lausunto alueellistamisen koordinaatioryhmältä.
 - Esitetään alustavat rahoituslaskelmat.

- Asetetaan toimitilahanke tärkeysjärjestykseen muiden kehittämistarpeiden kanssa. Huomioitavia seikkoja mm. palvelujen kysyntä- ja laatutekijät, organisaatiomuutokset, työsuojeluseikat, palvelujen alueellisen saatavuuden tasapainotekijät ja kustannukset/rahoitus.

b) Talousarviovaihe

- Lähtökohta: kehyyksen puitteissa; budjetoidaan määräraha/sopimusvaltuus.

c) Päätösvaihe

- Jos sopimuksesta ja muista vuokraukseen liittyvistä menoista (vuokramenot) aiheutuu koko sopimuskaudella valtiolle menoja yhteensä vähintään 5 milj. euroa arvonlisävero mukaan lukien, sitoutumisesta vuokrasopimukseen päättää ao. ministeriö saatuaan valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan lausunnon (Valtioneuvoston määräys asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa 3.1.2002 kohta 2.1.3; ajantasainen versio 15.11.2012) Raha-asiainvaliokunnalle esitetään selvitys yllä esitetyistä kohdista 1-4, sekä tilojen tila- ja energiatehokkuudesta.
- Samoin ao. ministeriö päättää vuokrauksista, joissa käytetään ministeriön päätösvaltaan kuuluvaa valtuutta.
- Lähtökohta: talousarvion ja valtiontalouden kehysten puitteissa.

LIITE 3: Kustannusvastuu väistöiloista

Talouspoliittinen ministerivaliokunta 24.3.2009

1. Tausta

Valtion käyttökiinteistöistä on sisäilmaongelmaisista n. 8 %; ulkopuolelta vuokratuissa tiloissa esiintyvien ongelmien laajuutta ei tunneta. Sisäilmatapauksista kosteusperäisiä on n. 60 % ja näistä puolestaan osa varsinaisia homeongelmia. Ongelmien luonnetta ja haasteellisuutta kuvaa se, että

- niitä aiheutuu sekä omistajan vastuulle kuuluvista seikoista (suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitovirheet) että käyttäjästä johtuvista seikoista (veden joutuminen rakenteisiin käytön yhteydessä, puutteet siivouksessa)
- asiaan liittyvät yleiset mittausten menetelmät ja terveydelliset ohjeet ovat vielä kehitysvaiheessa
- yksilölliset erot oireiden ilmenemisessä ovat suuria.

Vaikka Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevissa valtion kiinteistöissä ongelma-kohteiden osuus on pienempi kuin esim. kuntien rakennuskannassa ja korjausohjelman myötä supistumassa, niitä on vielä yli 300. Niiden kokonaislaajuus on noin 660 000 m² ja arvioitujen korjauskustannukset noin 100 milj. euroa (keskimääräinen koko n. 0,3 milj. euroa). Suurimmissa korjaushankkeissa tarvitaan usein väistötilajärjestelyjä.

2. Yleinen toimintalinja valtion toimitiloissa

- Sisäilmaongelmia seurataan ja ratkaistaan käyttäjien, Senaatti-kiinteistöjen ja työterveyshuollon yhteistyönä ja ongelmia ennalta torjuvaan toimintatapaan pyrkien.
- Ongelmien ilmetessä perustetaan käyttäjien ja Senaatti-kiinteistöjen edustajista sekä sisäilma-asiantuntijoista koostuva yhteistyöryhmä, ja ongelmien diagnostisoinnissa ja korjaustoimien suunnittelussa käytetään parhaita kosteus- ja homevaurioihin ja sisäilma-asioihin erikoistuneita tahoja.

3. Väistötilat sisäilmaongelmakohteissa

Menettelytavoista erilaisissa väistötilatapauksissa:

3.1 Sisäilmaongelma todettu valtion omistamissa (Senaatti-kiinteistöt) tiloissa, vuokrasopimus jatkuu

Lähtötilanne:

- Työterveyshuolto on katsonut henkilöstön oireilun johtuvan sisäilmasta, ja korjausten laajuus ja luonne edellyttävät väistötiloja.

Toimintalinjat valtiokonsernin sisällä:

- Jos ongelma koskee yksittäisiä ihmisiä, heille järjestetään erilliset työtilat.
- Senaatti-kiinteistöt ja asiakas sopivat yhdessä korvaavien tilojen järjestämisestä esim. niin, että Senaatti-kiinteistöt vuokraa markkinoilta ulkopuolisen tilan, maksaa tämän vuokran ja antaa tilan asiakkaan käyttöön. Asiakas puolestaan maksaa Senaatti-kiinteistöille vuokraa korjauksen kohteena olevaa valtion toimitilaa koskevan vuokrasopimuksen mukaisesti.
- Senaatti-kiinteistöjen vastuulla on tarjota väistötilat, jotka vastaavat toiminnallisesti pysyviä tiloja toiminnan kannalta riittävässä määrin. Senaatti-kiinteistöt voi tarvittaessa rahoittaa ulkopuolisiin, korvaaviin tiloihin toiminnan edellyttämiä muutostöitä, joiden kustannusten jakamisesta ja maksamisesta vuokran osana osapuolet sopivat siten, että asiakas vastaa 20 %:sta kustannuksista. Tähän ei lähtökohtaisesti budjetoida lisärahaa.
- Samassa yhteydessä sovitaan asiakkaan palaamisesta varsinaisiin tiloihinsa sen jälkeen, kun Senaatti-kiinteistöt on korjannut tilat ja tehnyt tiloihin ne mahdolliset toiminnalliset muutokset, joista samalla sovitaan vuokravaikutuksineen. Sovittava korjauksen jälkeinen vuokra-aika voi normaalisti olla 5-15 vuotta riippuen siitä, kuinka isoja investointeja tiloihin joudutaan tekemään.

3.2 Sisäilmaongelma todettu valtion omistamissa (Senaatti-kiinteistöt) tiloissa, vuokrasopimus lakkaa

Lähtötilanne:

- Työsuojeluviranomainen on asettanut toimitilat käyttökieltoon (päätös osoitetaan tiloissa työskentelevälle organisaatiolle).
- Käyttökielto purkaa vuokrasopimuksen (laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/48) ja synnyttää vuokralaiselle oikeuden saada korvaus aiheutuneesta vahingosta, jos käyttökielto aiheutuu vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönneistä tai muusta huolimattomuudesta.

Toimintalinjat valtiokonsernin sisällä:

- Jos sisäilmaongelma ja käyttökielto koskevat yksittäisiä ihmisiä ja työtiloja, heille järjestetään erilliset työtilat.
- Senaatti-kiinteistöt ja asiakas solmivat uuden vuokrasopimuksen korvaavien tilojen järjestämisestä esim. niin, että Senaatti-kiinteistöt vuokraa markkinoilta ulkopuolisen tilan ja vuokraa sen edelleen asiakkaalleen aiemman sopimuksen mukaisella vuokralalla.
- Senaatti-kiinteistöjen vastuulla on tarjota väistötilat, jotka vastaavat toiminnallisesti pysyviä tiloja toiminnan kannalta riittävässä määrin. Senaatti-kiinteistöt voi tarvittaessa rahoittaa ulkopuolisiin, korvaaviin tiloihin toiminnan edellyttämiä muutostöitä, joiden kustannusten jakamisesta ja maksamisesta vuokran osana osapuolet sopivat siten, että asiakas vastaa 20 %:sta kustannuksista. Tähän ei lähtökohtaisesti budjetoida lisärahaa.
- Samassa vuokrasopimuksessa sovitaan asiakkaan palaamisesta korjattuihin tiloihin sen jälkeen, kun viranomaiset ovat hyväksyneet ne korjattuina uudelleen käyttöön otettaviksi. Samalla sovitaan myös korjauksen yhteydessä mahdollisesti tehtävistä tilojen toiminnallisista muutoksista vuokravaikutuksineen. Sovittava korjauksen jälkeinen vuokra-aika voi normaalisti olla 5-15 vuotta riippuen siitä, kuinka isoja investointeja tiloihin joudutaan tekemään.
- Mikäli omistaja katsoo, että vanhaa rakennusta ei ole kiinteistöaloudellisesti enää tarkoituksenmukaista peruskorjata, osapuolet sopivat muun pysyvän tilaratkaisun toteuttamisesta Senaatti-kiinteistöjen toimiessa asiakasviraston vuokranantajana, joka voi rakennuttaa tarvittavan uudisrakennuksen joko suoraan valtion taseeseen tai toteuttaa sen yksityisrahoituksella valtion toimitilastrategian mukaisesti (taseen ulkopuolinen hanke ja konserniedun mukainen osto-optio) tai Senaatti-kiinteistöjen toimiessa välivuokraajana. Toimitiloista tällaisessa tapauksessa aiheutuvaa vuokrakustannusten nousua varaudutaan rahoittamaan asianmukaisesti.

3.3 Sisäilmaongelma todettu ulkopuolisen omistamissa tiloissa**Lähtötilanne:**

- Menettelyjä säätelevä laki liikehuoneiston vuokrauksesta (1995/48) ei velvoita väistötilojen järjestämiseen, vaan tuo sisäilmaongelman aiheutuessa omistajasta riippuvasta syytä ajankohtaisiksi oikeuden vuokranalennukseen, korvaukseen tai tietyissä tapauksissa sopimuksen purkuun.

Toimintalinjat:

- Tavoitteena ovat kohtia 3.1 ja 3.2 vastaavat vuokranantajan ja vuokralaisen väliset vastuusuhteet, mikäli tilojen omistaja saadaan siihen suostumaan.
- Jos vuokrasopimus katkeaa, selvitetään valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta annetun VNA:n (11.12.2002/1070) edellyttämällä tavalla mahdollisuus siirtyä valtion olemassa oleviin toimitiloihin.

LIITE 4: Hallinnon tilahallinnan (HTH) -tietopalvelun käyttötarkoituusvyöhykkeiden määrittelyt

Hallinnon tilahallinnan (HTH) -tietopalvelun käyttötarkoituusvyöhykkeiden määrittelyt

Toimisto -vyöhykkeeseen kuuluvat rakennuksen toimistokäytössä olevat kerrokset pääsääntöisesti kokonaisuudessaan. Esimerkiksi käytävät, kokous-, saniteetti-, varasto - ja arkistotilat kuuluvat toimistoon silloin kun ovat toimistokerroksen yhteydessä.

Arkisto -vyöhykkeeseen kuuluvat asiakirjojen tai muun arkistoitavan aineiston pysyväisluonteiseen säilytykseen tarkoitettut tilat ympäröivine käytävineen ja tukitiloineen.

Yleisöpalvelu -vyöhykkeeseen kuuluvat tilat, joita käytetään palveluorganisaatiossa asiakaspalveluun tai siihen rinnastettavaan toimintaan. Tiloilla on usein yksi sisäänkäynti ja ne on tyypillisesti erotettu organisaation omassa käytössä olevista tiloista erillisellä kulunvalvonnalla.

Toiminnan tilat -vyöhykkeeseen kuuluvat toiminnalle välttämättömät erikoistilat, jotka rajoittavat mahdollisuuksia tehostaa organisaation kokonaistilankäyttöä. Näitä voivat olla esimerkiksi tutkimuslaitosten laboratoriotilat, oikeuslaitoksen istuntosalikokonaisuudet tai tullin tarkastustilat.

Muu -vyöhykkeeseen kuuluvat kaikki ne tilat, joita ei voida sijoittaa mihinkään edellä mainittuun kategoriaan kuten poistumisportaat, kellari- ja ullakkovarastot, autohallit tai esimerkiksi henkilöstöruokalat.

Toimistotilojen käyttötarkoituusvyöhykkeeseen lasketaan:

Pääsääntöisesti kaikki toimistohuoneiston tilat lasketaan mukaan toimisto-käyttötarkoituusvyöhykkeeseen. Toimisto-vyöhyke sisältää toimisto- ja avotoimistotilat, käytävät, toimistotasoja yhdistävät sisäiset avoportaat, WC:t, varastot, käsiarkistot, kerroksissa olevat kokoushuoneet, vetäytymishuoneet ja tiimityötilat yms.

Toimistotilojen käyttötarkoituusvyöhykkeeseen ei lasketa mukaan:

- Kokouskeskukset (erilliset esim. omassa kerroksessa ja omilla kulkuyhteyksillä) silloin kun ne ovat useampien käyttäjien käytössä.
- Koulutuskeskukset, yleiskirjastot tms. jotka ovat pääsääntöisesti muiden käytössä eikä niissä ole henkilöstölle nimettyjä vakituisia työpisteitä.
- Lakisääteiset, viralliset poistumisportaat.
- Hissiaulat, mikäli ne eivät pääsääntöisesti palvele yhden käyttäjän sisäisiä yhteystarpeita.
- Asiakas/(yleisö)palvelutilat, jotka ovat selvästi (kulunvalvonnallisesti) erilliset tilat, jossa ei sijaitse henkilöstölle nimettyjä, vakituisia työpisteitä. Mikäli ko. tiloissa on työskentelyalue, se voidaan HTH tietopalvelussa rajata omaksi tilaksi ja kiinnittää toimistotilojen käyttötarkoituusvyöhykkeeseen mukaan.
- Erilliset sosiaalitilat (pukuhuoneet, suihkuhuoneet ym.).
- Kaikki tekniset tilat, hissit, kuilut yms. (eivät yleensä ole missään vuokraneliöissä mukana).

Käyttötarkoituusvyöhyke-määrittelyä selventäviä kuvia:

1.kerros, sisääntuloaula



Toimistokerros



Liite 5: Vuokrasopimusten ennenaikainen päättäminen eräissä tilanteissa

Talouspoliittinen ministerivaliokunta 47/2012, 20.11.2012

1. Virastot vastaavat vuokrasitoumuksistaan riippumatta siitä, onko ne tehty valtion omistamista tiloista tai ulkopuolelta vuokratuista tiloista (vuokrasopimusten yleinen sitovuus).
2. Jos virasto kuitenkin joutuu hallituksen päätöksestä johtuvien, sille yllätyksellisten syiden vuoksi luopumaan osasta tiloistaan kesken vuokrakauden, on tarkoituksenmukaista, että virasto pyrkii sopimaan vuokranantajan kanssa ehdoista, joilla virastolle tarpeettomien tilojen vuokrasopimus voidaan päättää ennenaikaisesti. Viraston tulee neuvotella vuokranantajan kanssa vuokrasopimuksen päättymiseen johtavasta kertakorvauksesta. Kertakorvauksen suuruuteen vaikuttaa mm. se, onko tarpeettomaksi jääviin tiloihin Senaatti-kiinteistöjen tai muun vuokranantajan toimesta löydettävissä uusi vuokralainen tai onko vuokrasopimus muutoin päätettävissä ennenaikaisesti esim. myymällä kiinteistö. Virastolle esitetään edellytysten täytyessä kohtuulliseksi katsottavaa kertakorvausta vastaava lisämääräraha.
3. Määrärahan budjetoinnin edellytyksenä on, että vuokrasopimuksen päättäminen johdetaan nimenomaan hallituksen virastoa koskevista uusista linjauksista tai muista vastaavista syistä ja että virasto luopuu ensisijaisesti niistä käyttöä vaille jäävistä tiloista, joille on helpoimmin löydettävissä uusi käyttö.
4. Kertakorvauksen myötä päättyvästä vuokrasopimuksesta tuleva vuokrasäästö alentaa viraston toimintamenojen ja hallinnonalan kehyksen mitoitusta siten, että puolet säästävistä määrärahoista voidaan kuitenkin palauttaa hallinnonalalle.
5. Virastojen vastuullisen ja taloudellisen harkinnan varmistamiseksi valtiota velvoittavia pitkäaikaisia sopimuksia solmittaessa, virastoilla on oltava jonkinlainen omavastuuosuus tyhjentyneidenkin tilojen kustannuksista. Siksi virastoille kuuluu ensisijainen vastuu vuokranantajalle maksettavasta kertakorvauksesta siltä osin kuin se ylittää 75 % jäljellä olleesta vuokravastuusta (omavastuuosuus). Viraston vastuun toteuttamiseksi viraston toimintamenoja alennetaan enintään jäljellä ollutta vuokrakautta vastaavaksi ajaksi ja jakamalla omavastuuosuus tasasuuruiseksi vuotuisiksi vähennyseriksi tälle ajalle. Tapauskohtaisesti harkiten tästä voidaan luopua, jos tämä olisi mm. vapautuneen tilan uusi käyttö huomioon ottaen kohtuutonta. Vuokravastuun määrä lasketaan päätöksentekohetkellä voimassa olleen vuokratason perusteella.
6. Tilanteissa, joissa viraston vuokramenot kasvavat virastosta riippumattomista yllätyksellisistä syistä tilapäisesti esimerkiksi toimintojen alueellisen uudelleenjärjestämiseen (esim. useammalle paikkakunnalle) liittyvien välttämättömien toimitilatarpeiden vuoksi, viraston toimintamomentille voidaan myöntää lisämääräraha omavastuun (tapauskohtaisesti esim. 25 %) ylittävän lisävuokran maksamiseksi niiltä osin kuin kyse ei ole kohdassa 2 tarkoitetusta tilanteesta, kunnes Senaatti tai muu vuokranantaja löytää uuden vuokralaisen tai vuokrasopimus voidaan muutoin päättää, esim. myymällä kiinteistö.

TÄYDENTÄVÄ MIELIPIDE

1. Sisäisten vuokrien järjestelmä, vuokran määräytyminen yms.

Valtion toimitilastrategian päivittämistyöryhmän muistiossa ”Ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2020” (2/2014) on valtion nykyinen vuokrajärjestelmä. Tämä järjestelmä kehitettiin myös tarkoituksella, että Senaatti-kiinteistöistä tulisi tasavertainen toimija kiinteistömarkkinoilla toimivien yksityisten toimijoiden kanssa. Tämän jälkeen Senaatti-kiinteistöistä on EU komission vaatimuksesta muodostettu valtionhallinnon sisäinen palveluidentuottaja (ns. in-house toimija), joka ei kilpaile valtionhallinnon ulkopuolista asiakkaista.

Nykyinen järjestelmä on aiheuttanut valtion sisäisiin vuokriin kohdistuvaa voimakasta kritiikkiä. Tilahallinnan kustannusten osuuden jatkuvalla kasvulla on vaikutuksia myös ydintoimintoihin, koska tilavuokriin on jouduttu käyttämään myös muuhun toimintaan tarkoitettuja resursseja.

Strategian jatkovalmisteluun ja toimeenpanoon liittyen on tärkeitä tarkistaa ja tarpeellisilta osin uudistaa myös valtion sisäisten vuokrien järjestelmä (vuokrien määräytyminen, tuottovaatimukset, rahoitus yms.).

2. Toimintojen sijoittaminen kalleimmille alueille (Helsingin keskusta yms.)

Työryhmän muistiossa on ehdotus toimintojen sijoittamisesta keskusta-alueilla (6 Tavoitetila vuoteen 2020 – toimitiloista työympäristöihin, kohta 11). Näillä alueilla sijaitsee myös turvallisuuteen yms. liittyviä erityistoimintojen tiloja. Näiden merkitys ei näytä näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa vähenevän.

On tärkeitä, että toimitilastrategia mahdollistaa sen, että keskusta-alueilla toimintoja suunniteltaessa otetaan huomioon myös yhteiskunnan erityistoimintojen (turvallisuus, maanpuolustus yms.) tarpeet ja tarvittaessa mahdollistetaan niiden sijoittumisen näillekin alueille.

3. Tilojen terveellisyys- ja turvallisuus- yms. vaatimukset

Työryhmän muistiossa terveellisyys-, turvallisuus- yms. vaatimukset (6 Tavoitetila vuoteen 2020 – toimitiloista työympäristöihin, kohta 12) kohdistetaan valtiolle vuokrattaviin tiloihin. Puolustushallinnossa kiinnitetään huomiota myös valtiolla nykyisin oleviin tiloihin. Erityishuomio kiinnitetään henkilöstön ja varusmiesten sekä myös materiaaliin liittyvien toimitilojen asianmukaisuuteen. Nykyisissä tiloissa on edelleen terveyteen ja turvallisuuteen liittyviä puutteita.

On tärkeitä, että valtiolla huolehditaan myös jo olevien tilojen terveellisyydestä ja turvallisuudesta. Tilojen terveellisyys ja turvallisuus tulee tarkistaa ja ryhtyä viipymättä niiden edellyttämiin korjaustoimenpiteisiin. Tässä haasteessa tilojen omistajalla eli Senaatti-kiinteistöillä on keskeinen vastuu.

Puolustusministeriössä 29.1.2014



Yksikön johtaja Antti Kivipelto



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 160 01
Telefaksi 09 160 33123
www.vm.fi

2/2014
Valtiovarainministeriön julkaisu
Tammikuu 2014

ISSN 1459-3394 (nid.)
ISBN 978-952-251-527-8 (nid.)
ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-251-528-5 (pdf)

VM:N
JULKAISUSARJAN
TEEMAT:

Budjetti
Hallinnon kehittäminen
ICT-toiminta
Kunnat
Ohjaus ja tilivelvollisuus
Rahoitusmarkkinat
Taloudelliset ja
talouspoliittiset
katsaukset
Valtion työmarkkinalaitos
Verotus