



18.12.2014

## Statsrådets principbeslut om statens lokalstrategi

### 1. Bakgrund

Statens nuvarande lokalstrategi är från 2005. Dess mål var att betona betydelsen av en fungerande statsförvaltning och staka ut statens riktlinjer på s.k. koncernnivå för mål och förfaringssätt i anslutning till lokaler med hänsyn tagen till förändringarna i verksamhetsmiljön.

Ovan nämnda mål och principer är även fortsättningsvis aktuella. Samtidigt har många faktorer som påverkar lokaler förändrats, såsom arbetssätt och -redskap, utvecklingsbehov för arbetsmiljöer samt att statsförvaltningen i sig har förändrats, så att en uppdatering av strategin är aktuell.

### 2. Statens nya lokalstrategi

#### Lokalstrategins mål

Lokalstrategin som träder i kraft genom detta principbeslut av statsrådet är avsett att utgöra ett redskap för att utveckla statens arbetsmiljöer och lokaler och göra dem mera enhetliga. I lokalstrategin har strävan varit att beakta fyra synvinklar: de anställdas, arbetsgivarens, statens helhetsintresse och samhällsansvaret.

1. *Målet för statens lokalstrategi är att lokalerna ska stöda en effektiv verksamhet. Genom utveckling av lokaler främjas bättre arbetsprestationer och kostnadseffektivitet. I lokallösningarna säkerställs lokalernas sundhet och säkerhet samt statens helhetsintresse och samhällsansvaret.*

#### Nya arbetsmiljöer

Trådlösa telefoner, bärbara datorer och surfplattor används i stor omfattning som arbetsredskap inom staten. Maximalt utnyttjande av elektroniska redskap möjliggör både distansarbete och lokallösningar som flexkontor eller -miljöer, där det finns utrymmen för såväl grupparbete och möten som tysta utrymmen för arbete som kräver koncentration. I flexlokalen väljs arbetsplatsen efter aktuell arbetsuppgift och det möjliggör ett effektivare utnyttjande av lokalerna.

Det är viktigt att satsa på planeringen av lokalerna och att låta personalen delta i den. Särskilt ska en god akustik, justerbara och ergonomiskt konstruerade arbetsplatser samt kraven på tillgänglighet beak-



tas på ett relevant sätt. Verksamhetsmiljön är i ständig förändring såväl inom den privata sektorn som inom statsförvaltningen. Arbetsmiljön ska stöda denna förändring; lokalerna ska vara också tekniskt flexibla så att lokalernas användningsändamål kan ändras efter behov.

Statens funktioner hör ihop med produktion av centrala och nödvändiga samhälls-, närings- och medborgartjänster. Även om bara en tredjedel av de lokaler som staten använder är kontorslokaler, arbetar den största delen av de anställda helt eller delvis med kontorsarbete. Andra miljöer för arbete är lokaler som är bundna till viss verksamhet, såsom laboratorier, utställningsutrymmen i museer, försvarsmaktens depåer och förråd, eller till exempel en polisbil.

Enbart ny teknik eller nya slags lokaler ökar inte arbetets flexibilitet eller produktivitet. Organisationer och deras arbetssätt måste också förändras. Nya sätt att arbeta och nya lokallösningar kräver nya spelregler för att fungera, bland annat när det gäller arbetstider och informationssäkerhet.

2. *Arbetsmiljöerna förnyas så att de stöder nya sätt att arbeta. En flexibel miljö, där det finns utrymmen för såväl teamarbete som arbete som kräver koncentration, är huvudregeln för kontorslokaler. Arbetsätten vidareutvecklas med utnyttjande av teknik och tjänster. Distansarbete och annat flerortsarbete är moderna sätt att arbeta som stöds av såväl arbetsgivarens praxis som de redskap som används.*

3. *Lokalerna är flexibla och svarar på de förändringar som sker i arbetet. Lokalerna har ett bra inomhusklimat och lyckade akustiska lösningar. Lokalerna är trivsamma och estetiskt behagliga och kraven på tillgänglighet är tillgodosedda.*

*Speciella lokaler för viss användning utvecklas för att ännu bättre stöda myndigheternas kärnverksamhet med beaktande av kostnadseffektivitet och andra mål. Sakkunskap och inköpskompetens gällande speciallokaler upprätthålls i statsförvaltningen.*

4. *Arbetsmiljöer och lokaler ska stöda verksamheten på ett kostnadseffektivt sätt. Ministerier, ämbetsverk och inrättningar identifierar de förändringar som nya arbetssätt och ny teknik medför och förbereder sig för de förändringar i arbetsmiljöerna dessa kräver. Lokalförvaltning ska ingå i ledningen och resultatstyrningen för förvaltningsområden och ämbetsverk samt i planeringen, genomförandet och uppföljningen av verksamheten och ekonomin.*

### Förbättring av lokaleffektiviteten

Den genomsnittliga lokaleffektiviteten hos staten är cirka 30 m<sup>2</sup> per person. Genom att gå över från cellkontor till flexkontor kan lokaleffektiviteten i samband med renovering i allmänhet förbättras till nivån 18 m<sup>2</sup> per årsverke. Undantag kan utgöras av vissa av statens kulturhistoriskt värdefulla byggnader där förändringen av byggnadstekniska orsaker skulle vara ekonomiskt klart olönsam eller äventyra bevarandet av de kulturhistoriska värdena, eller andra enstaka situationer där nödvändiga renoveringar skulle vara klart kostnadsineffektiva. I nya byggnader som kan planeras helt med tanke på kommande behov, kan effektivare lösningar genomföras.

Beräkningssätten och informationsbasen för lokaleffektivitet skiljer sig åt i viss mån, men allmänt kan det konstateras att inom den privata sektorn och internationellt är riktningen inom kontorslokaler mot klart effektivare lokalutnyttjande än hos staten i nuläget. När de lokaleffektivitetsmål som träder i kraft nu har dryftats har också en mera enhetlig definition av yta som räknas som kontorslokal beaktats i lokaler som staten utnyttjar. Som kontorslokal räknas t.ex. inte separata kundtjänstlokaler.

Lokaleffektiviteten kan också påverkas genom att förbättra lokalernas utnyttjandegrad. Med utnyttjandegrad avses den tid som lokalen används under en arbetsdag. Exempelvis ledigheter, möten och distansarbete medför att beroende på kontorets arbetsuppgifter kan det vara ändamålsenligt att ha färre

arbetsplatser än antal anställda. Utnyttjandegraden bör utöver i kontorslokaler granskas i alla slags verksamhetsutrymmen: källarutrymmen, arkiv, utbildningslokaler, laboratorielokaler, sessionsalar, kundtjänstutrymmen o.s.v. Speciellt i sådana verksamhetslokaler där mätning av lokaleffektivitet som kvadratmeter/person inte är meningsfullt är förbättring av utnyttjandegraden ett sätt att öka effektiviteten i lokalutnyttjandet.

5. *Lokaleffektiviteten och utnyttjandegraden följs upp och förbättras med kostnads- och energibesparingar som mål. Lokaleffektivitetsmålet för kontorsutrymmen som anskaffas eller renoveras är 18 m<sup>2</sup>/åv och för nybyggnation 15 m<sup>2</sup>/åv, om inte ekonomiska eller andra väsentliga orsaker förhindrar detta.*

*För förbättring av lokaleffektiviteten i andra lokaler än kontorslokaler upprättar ministerier, ämbetsverk och inrättningar egna sektorspecifika lokaleffektivitetsmål (t.ex. rättssalar, fängelser, kaserter, osv.). Dessutom upprättas för staten gemensamma lokaleffektivitetsmål för sådana typlokaler som finns inom flera ämbetsverk (t.ex. laboratorier, utbildningslokaler, lager).*

6. *För utnyttjade lokaler och kommande behov ska det finns tillgång till uppdaterad information. Ministerier, ämbetsverk och inrättningar använder HTH-informationssystemet och uppdaterar uppgifterna. I beräkningsgrunderna för kontorslokalers lokaleffektivitet används definitionen på kontorslokal i HTH-systemets användningsändamålszoner.*

#### Statens helhetsintresse och hyresavtalens längd

För att säkerställa statens helhetsintresse kan man inte begränsa sig till att granska lokallösningar bara ur en enskild aktörs synvinkel. Vid lösningsförslag gällande lokaler ska alternativens följder bedömas transparent ur statssamfundets och hela statsekonomins synvinkel. I ett läge med ständig förändring är ett effektivt och flexibelt utnyttjande av statens befintliga fastigheter centralt. Gemensam användning av lokaler speciellt mellan statens olika aktörer ska ökas fördomsfritt.

Statsrådets förordning 1070/2002 fastställer förfaranden för förvärv, besittning och skötsel av statlig fastighetsförmögenhet. I samband med uppdateringen av den är avsikten att stadga om att användningen av statligt ägda lokaler är förstahandsvalet och centralisera förvärv och förvaltning av statens lokaler till en upphandlande enhet (Senatfastigheter). När man verkar enligt självkostnadsprincipen är det motiverat att centralisera förvärv och förvaltning av lokaler och undvika dubbel administration samt förenkla verksamhetsprinciperna. Utgångspunkten är att ämbetsverken eller inrättningarna och Senatfastigheter agerar i samförstånd vid förvärv och hyra av lokaler. För att lösa eventuella meningsskiljaktigheter är avsikten att stadga om ett förfarande som baseras på behandling i statsrådets finanspolitiska ministerutskott.

Utöver lokalbehov och lokalernas förändringsbarhet ska särskild uppmärksamhet riktas också på hyresavtalens längd. Förvaltningsområdenas funktioner och lokalbehov varierar. För normala kontorslokaler kan ett kort, upp till 5 års tidsbestämt avtal eller tillsvidareavtal vara tillräckligt, och som längst bör hyresavtal vara 10 års avtal. I speciella lokaler som avviker när det gäller användningsområden och investeringskostnader (t.ex. centralfängelse, Kärnsäkerhetshuset, Musikhuset eller vissa lokaler som behövs för försvarsverksamhet) kan långa hyresavtal även framöver vara det mest ändamålsenliga alternativet.

I statens egna lokaler är målet att i betydlig grad underlätta ämbetsverkens och inrättningarnas möjligheter att avstå från onödiga lokaler med tillhörande kostnader samt att säkerställa att Senatfastigheter på ett effektivare sätt kan erbjuda lösningar för olika ämbetsverks lokalbehov och sälja lokaler som staten inte behöver. Om hyresavtalens längd och avtalens flexibilitet i statens egna lokaler bestäms

närmare i statsrådets förordning om förvärv, besittning och skötsel av statlig fastighetsförmögenhet som är under uppdatering.

7. *Lokallösningalternativen styrs av totalekonomin. I första hand utnyttjas statens egna eller redan hyrda lokaler. Om sådana inte finns tillgängliga försöker man hitta lokaler på marknaden. Målet är att om inte staten har lämpliga lokaler, förvärvar eller hyr Senatfastigheter lokaler som är lämpliga för kundens behov och fungerar som statens enda upphandlande enhet på marknaden.*
8. *Delad användning av lokaler som staten utnyttjar ökas. Detta förutsätter gemensamma arbets sätt gällande lokaler och bl.a. säkerhet samt utveckling av samarbetet mellan förvaltningsområden och ämbetsverk.*
9. *Hysesavtalens maximala längd är 10 år och för nybyggnationer 15 år, såvida inte lokalen är förenad med betydande särdrag. Målet är att nya hyresavtal i statens egna lokaler ska gälla tills vidare med 12 månaders uppsägningstid. Från lokaler där det har gjorts investeringar baserat på hyresgästens behov kan man lösgöra sig genom att dessutom betala investeringens restvärde.*

### Samhällsansvar

Samhällsansvar för lokaler hör ihop med verksamheternas inverkan socialt, från medborgarnas och samhällets samt arbetsgemenskapens synvinkel; från synvinkeln hållbar utveckling och byggd miljö med kvalitet samt ekonomiskt bland annat med tanke på marknadsbalans och motverkande av grå ekonomi.

Tillgänglighet är ett centralt urvalskriterium för lokaler. Statens lokaler ska som huvudregel vara så lokaliserade att det är möjligt att använda kollektivtrafik och lätt trafik för arbetsresor och ärenden, samt att lokalerna inte ska finnas i citykärnans dyraste områden av kostnadsskäl. Staten har också verksamheter vars lokalisering påverkas av verksamhetens speciella karaktär som till exempel säkerhetsorsaker.

Lokalerna ska vara sunda och säkra. Frågor och ansvar i anslutning till lokalernas säkerhet ska bestämmas i samband med att lokalerna hyrs, speciellt om lokalanskaffningen är förenad med renoveringsprojekt eller mera omfattande reparationer. Olika slags säkerhetskrav kan öka byggprojektens kostnader betydligt och därför bör säkerhetslösningar vara ändamålsenliga och på rätt nivå. Staten bör sträva efter att harmonisera de säkerhetskrav som ställs på tjänsteproducenter och tillhörande förfaranden genom standardiserade mallar för säkerhetsavtal. Överensstämmande säkerhetskrav främjar också delat utnyttjande av lokaler.

Förbättring av energieffektivitet är ett nationellt mål och EU:s gemensamma mål. I energieffektivitetsdirektivet har statens centrala förvaltning fått rollen som föregångare. Åtgärder i anslutning till verkställande av direktivet är bl.a. användareprojekt och underhållets energirenoveringar samt de för lokalstrategin centrala energieffektivitetsplanerna vid ministerier och ämbetsverk samt förbättringen av lokaleffektiviteten.

10. *Lokaler som staten utnyttjar bör väljas längs goda kollektivtrafikförbindelser. Statens verksamheter flyttas landsomfattande till områden utanför de dyraste centrumzonerna allteftersom det uppstår normala uppsägningmöjligheter i hyresavtalen. Ämbetsverken finns i huvudsak utanför de dyraste områdena (t.ex. Helsingfors stadskärna). För statens del bör*

*det inom de dyraste områdena placeras närmast bara lokaler för statsledningen, riksdagen och statsrådet samt vissa befintliga kulturbyggnader.*

- 11. Staten hyr för sin användning lokaler som är sunda och säkra, och som är producerade och som underhålls med samhällsansvar. I statens lokallösningar beaktas kraven på säkerhet för lokaler och information.*
- 12. Befintliga lokaler och byggnader som hyrs ska vara energieffektiva (minst energiklass D). Nya lokaler ska byggas mycket genomtänkt, och byggnader som färdigställs efter 2017 ska vara i det närmaste nollenergihus.*

I anslutning till riktlinjerna:

Finanspolitiska ministerutskottet förutsatte 5.12.2014 att Senatfastigheter förbereder lösningar för att förbättra användbarheten och kvaliteten i HTH-informationstjänsten samt att kostnadsansvaret för lokalernas grunduppgifter överförs till Senatfastigheter 2015. Förvaltningsområdena lämnar alla sina lokaluppgifter till HTH-informationstjänsten.

I lokalkostnaderna finns en besparingspotential av uppskattningsvis 100 miljoner euro om lokalanvändningen kan effektiviseras. Finanspolitiska ministerutskottet angav att förvaltningsområdena för sin del med stöd av Senatfastigheter upprättar en plan för lokalstrategins detaljerade genomförande inklusive tidplaner och besparingseffekter under 2015.