



18.12.2014

Valtioneuvoston periaatepäätös valtion toimitilastrategiaksi

1. Taustaa

Valtion nykyinen toimitilastrategia on annettu 2005. Sen päämääränä oli korostaa yhtenäisesti toimivan valtionhallinnon merkitystä ja muodostaa toimintaympäristön muutokset huomioonottavat valtion ns. konsernitason linjaukset toimitiloihin liittyvistä tavoitteista ja menettelytavoista.

Edellä todetut päämäärät ja periaatteet ovat edelleen ajankohtaisia. Samalla monet toimitiloihin vaikuttavat tekijät, kuten työnteon tavat ja välineet, työympäristöjen kehittämistarpeet sekä valtionhallinto itsessään ovat muuttuneet, tehden strategian uudistamisen ajankohtaiseksi.

2. Valtion uusi toimitilastrategia

Toimitilastrategian tavoite

Tällä valtioneuvoston periaatepäätöksellä voimaan tulevan toimitilastrategian on tarkoitus olla työväline valtion työympäristöjen ja toimitilojen käytön kehittämiseen ja tarkoituksenmukaiseen yhtenäistämiseen. Toimitilastrategiassa on pyritty huomioimaan neljä näkökulmaa: työntekijän, työnantajan, valtion kokonaisedun sekä yhteiskuntavastuullisuuden.

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

Uudet työympäristöt

Langattomat puhelimet, kannettavat tietokoneet ja tabletit ovat työvälineinä valtiolla laajasti käytössä. Sähköisten välineiden täysimittainen hyödyntäminen mahdollistaa sekä etätönn että toimitilaratkaisuna monitilatoimiston tai – ympäristön, jossa on tiloja sekä ryhmätyöskentelylle ja kokouksille että hiljaisia vetäytymistiloja keskittymistä vaativalle työlle. Monitilassa työskentelypaikka valitaan kulloisenkin työtehtävän mukaan ja se mahdollistaa tilojen tehokkaamman käytön.



Tilojen suunnitteluun on tärkeää panostaa ja henkilöstön osallistuminen siihen tehdä mahdolliseksi. Erityisesti hyvin toteutettu akustiikka, säädettävät ja ergonomisiksi suunnitellut työpisteet sekä 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.

Valtion toiminnot liittyvät keskeisten ja välttämättömien yhteiskunta-, elinkeino- ja kansalaispalvelujen tuottamiseen. Vaikka valtion käytössä olevista toimitiloista vain kolmannes on toimistotiloja, suurin osa henkilöstöstä tekee kokonaan tai osittain toimistotyötä. Muita työnteon ympäristöjä ovat käytösidoonaiset toiminnan tilat, kuten laboratoriot, museoiden näyttelytilat, puolustusvoimien varikot ja varastot, tai esimerkiksi poliisiauto.

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.

2. *Työympäristöt uudistetaan uusia työnteon tapoja tukeviksi. Monitilaympäristö, jossa on tiloja sekä tiimityölle että keskittymistä vaativalle työlle, on pääsääntö toimitiloissa. Työtapoja kehitetään edelleen tekniikkaa ja palveluita hyödyntämällä. Etätyö ja muu monipaikkainen työ ovat nykyisiä työnteon tapoja, joita tukevat sekä työnantajan käytännöt että käytössä olevat työvälineet.*

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.*

Käytösidoonaisia erityistiloja kehitetään tukemaan entistä paremmin viranomaisten ydintehtäviä kustannustehokkuus ja muut tavoitteet huomioiden. Erityistiloihin liittyvää asiantuntemusta ja osto-osaamista ylläpidetään valtiohallinnossa.

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. Toimitilanhallinnan tulee sisältyä hallinnonalojen ja virastojen johtamiseen ja tulosohtaukseen sekä toiminnan ja talouden suunnitteluun, toteutukseen ja seurantaan.*

Tilatehokkuuden parantaminen

Toimistotilan keskimääräinen tilatehokkuus valtiolla on noin 30 m²/henkilö. Siirtymällä huonetoimistoista monitilatoimistoihin voidaan tilatehokkuutta peruskorjauksen yhteydessä yleensä parantaa tasolle 18 m²/htv. Poikkeuksena voivat olla eräät valtion kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, joissa muutos olisi rakennusteknisistä syistä taloudellisesti selvästi kannattamaton tai muutokset vaarantaisivat kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, tai muut yksittäiset tilanteet joissa vaaditut korjaukset olisivat selvästi kustannustehottomia. Uusissa rakennuksissa, jotka voidaan suunnitella puhtaasti tulevia tarpeita silmällä pitäen, voidaan toteuttaa tehokkaampia ratkaisuja.

Tilatehokkuuden laskentatavat ja tietopohja poikkeavat jossain määrin toisistaan, mutta yleisesti voidaan todeta, että suuntaus toimitiloissa yksityisellä sektorilla ja kansainvälisesti on selvästi tehokkaampaan tilankäyttöön kuin valtion nykytila. Nyt voimaan tulevia tilatehokkuustavoitteita pohdittaessa on myös otettu huomioon toimitilaksi laskettavien neliöiden aiempaa yhtenäisempi määrittely valtiolla käytössä olevissa tiloissa. Toimitilaksi ei lasketa esim. erillisiä asiakaspalvelutiloja.

Tilatehokkuuteen voidaan vaikuttaa myös parantamalla tilojen käyttöastetta. Käyttöasteella tarkoitetaan sitä aikaa, jonka tila on työpäivänä käytössä. Esimerkiksi lomat, kokoukset ja etätyö vaikuttavat siihen, että viraston tehtävistä riippuen työpisteitä voi olla tarkoituksenmukaista olla vähemmän kuin henkilöstöä yhteensä. 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 mielekästä, käyttöasteen parantaminen on keino lisätä tilankäytön tehokkuutta.

5. *Tilatehokkuutta ja käyttöastetta seurataan ja parannetaan tavoitteena säästöt kustannuksissa ja energian käytössä. Tilatehokkuustavoite hankittaville tai peruskorjattaville toimitiloille on 18 m²/htv ja uudisrakennuksille 15 m²/htv, elleivät taloudelliset tai muut merkittävät syyt estä tätä.*

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

6. *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 käyttö-tarkoituksenvyöhykkeiden toimistotilan määrittelyä.*

Valtion kokonaisetut ja vuokrasopimusten pituus

Valtion kokonaisetutä varmistettaessa tilaratkaisuja ei voida rajoittaa tarkastelemaan vain yksittäisen toimijan kannalta. Toimitiloja koskevissa ratkaisuesityksissä vaihtoehtojen seuraukset tulee arvioida läpinäkyvästi valtioyhteisön ja koko valtiontalouden näkökulmasta. Jatkuvan muutoksen olosuhteissa valtion olemassa olevien kiinteistöjen tehokas ja joustava hyödyntäminen on keskeistä. Tilojen yhteiskäyttöä erityisesti valtion eri toimijoiden kesken tulee ennakkoluulottomasti lisätä.

Valtioneuvoston asetus 1070/2002 määrittää menettelytavat kiinteistövarallisuuden hankinnassa, hallinnassa ja hoitamisessa. Sen uudistamisen yhteydessä on tarkoitus säätää valtion omistamien tilojen käyttö ensisijaiseksi ja keskittää valtion tilojen hankinta ja hallinta yhdelle hankintayksikölle (Senaatti-kiinteistöt). Omakustannusperiaatteella toimittaessa tilojen hankinta ja hallinta on perusteltua järjestää keskitetysti ja poistaa päällekkäistä hallintoa sekä selkeyttää toimintaperiaatteita. Lähtökohtana on, että virastot tai laitokset ja Senaatti-kiinteistöt toimivat yhteisymmärryksessä toimitilojen hankinnassa ja vuokrauksessa. Mahdollisten erimielisyyksien ratkaisua varten on tarkoitus säätää valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan käsittelyyn perustuva menettely.

Tilatarpeiden ja tilojen muunneltavuuden lisäksi myös vuokrasopimusten pituuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hallinnonalojen toiminnot ja tilatarpeet vaihtelevat. Normaaleissa toimitiloissa lyhyt, jopa 5 vuoden määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva sopimus saattaa olla riittävä, ja maksimissaan vuokrasopimusten tulisi olla 10 vuoden sopimuksia. Erityisissä, käyttötarkoituksiltaan ja investointikustannuksiltaan poikkeavissa tiloissa (esim. keskusvankila, Ydinturvallisuustalo, Musiikkitalo tai eräät maanpuolustukseen tarvittavat tilat) pitkät vuokrasopimukset voivat edelleen olla tarkoituksenmukaisin vaihtoehto.

Valtion omissa tiloissa tavoitteena on helpottaa merkittävästi virastojen ja laitosten mahdollisuutta luopua tarpeettomista tiloista ja niihin liittyvistä kustannuksista sekä varmistaa, että Senaatti-kiinteistöt voi tehokkaammin tarjota ratkaisuja eri virastojen tilatarpeisiin ja myydä valtiolle tarpeetonta tilaa.

Vuokrasopimusten pituudesta ja sopimusten joustavuuden toteuttamisesta valtion omissa tiloissa linjataan yksityiskohtaisemmin uudistettavassa valtioneuvoston asetuksessa kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoidosta.

7. *Toimitilaratkaisuja ohjaa kokonaistaloudellisuus. Ensisijaisesti hyödynnetään valtion omia tai jo vuokraamia tiloja. Ellei näitä ole tarjolla, toimitilat pyritään löytämään markkinoilta. Tavoitteena on, että mikäli valtiolla ei ole sopivaa tilaa, Senaatti-kiinteistöt hankkii tai vuokraa asiakkaan tarpeeseen sopivat tilat ja toimii valtion ainoana hankintayksikkönä markkinoille.*
8. *Valtion käytössä olevien tilojen yhteiskäyttöä lisätään. Tämä edellyttää toimitiloihin ja mm. turvallisuuteen liittyviä yhteisiä toimintatapoja ja hallinnonalojen ja virastojen yhteistyön kehittämistä.*
9. *Vuokrasopimusten maksimipituuksia ovat 10 vuotta ja uudisrakennusten osalta 15 vuotta, ellei tilaan liity merkittäviä erityispiirteitä. Tavoitteena on, että valtion omien tilojen uudet vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassaoleviksi 12 kuukauden irtisanomisajalla. Tiloilta, joissa on tehty vuokralaisen tarpeisiin perustuva investointi, voi irtautua maksamalla lisäksi investoinnin jäännösarvon.*

Yhteiskuntavastuullisuus

Toimitilojen yhteiskuntavastuullisuuteen liittyy toimien vaikutus sosiaalisesti, kansalaisten ja yhdyskunnan sekä työyhteisön kannalta; kestävän kehityksen ja laadukkaan rakennetun ympäristön kannalta sekä taloudellisesti mm. markkinatasapainon ja harmaan talouden torjunnan kannalta.

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

Tilojen tulee olla terveellisiä ja turvallisia. Toimitilojen turvallisuuteen liittyvät kysymykset ja vastuut tulee määritellä tilojen vuokrauksen yhteydessä, erityisesti jos tilojen toteutukseen liittyy peruseränsäntö tai mittavampi korjaustyö. Erilaiset turvallisuusvaatimukset voivat kasvattaa merkittävästi rakennushankkeiden kustannuksia ja siksi turvallisuusratkaisujen tulee olla tarkoituksenmukaisia ja oikeantasoisia. Valtiolla tulee pyrkiä yhtenäistämään palveluntuottajille asetettavia turvallisuusvaatimuksia ja niihin liittyviä menettelyjä yhdenmukaisilla turvallisuussopimusmalleilla. Yhtenevät turvallisuusvaatimukset edistävät myös tilojen järkevää yhteiskäyttöä.

Kansallisena ja EU:n yhteisenä tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen. Energiatehokkuusdirektiivissä valtion keskushallinnolle on asetettu edelläkävijän rooli. Suomessa direktiivin toimeenpanoon liittyviä toimia ovat mm. käyttäjäsähköprojektit ja ylläpidon energiakorjaukset sekä toimitilastrategian kannalta keskeiset ministeriöiden ja virastojen energiatehokkuussuunnitelmat sekä toimitilatehokkuuden parantaminen.

10. *Valtion käyttämät tilat tulee valita hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelta. Valtion toimintoja siirretään valtakunnallisesti 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 valtiojohton, eduskunnan ja valtioneuvoston tiloja sekä eräät olemassa olevat kulttuurirakennukset.

- 11. Valtio vuokraa käyttöönsä tiloja, jotka ovat terveellisiä ja turvallisia, ja jotka on tuotettu ja joita ylläpidetään yhteiskuntavastuullisella tavalla. Valtion toimitilaratkaisuissa huomioidaan tila- ja tietoturvallisuuden vaatimukset.*
- 12. Vuokrattavien olemassa olevien tilojen ja rakennusten tulee olla energiatehokkaita (vähintään energialuokkaa D). Uutta tilaa tulee rakennuttaa hyvin harkiten, ja vuoden 2017 jälkeen valmistuvien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia.*

Linjauksiin liittyen:

Talouspoliittinen ministerivaliokunta edellytti 5.12.2014, että Senaatti-kiinteistöt valmistelee ratkaisut, joilla HTH-tietopalvelun käytettävyyttä ja laatua parannetaan, sekä kustannusvastuu toimitilojen perustiedoista siirretään Senaatti-kiinteistöille vuonna 2015. Hallinnonalat toimittavat kaikki toimitilätietonsa HTH-tietopalveluun.

Tilakustannuksiin sisältyy arviolta noin 100 miljoonan euron suuruinen säästöpotentiaali, mikäli tilankäytön tehokkuutta voidaan parantaa. Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi, että hallinnonalat laativat osaltaan Senaatti-kiinteistöjen tuella toimitilastrategian tarkempaa toimeenpanoa koskevan toteutusarvion aikatauluineen ja säästövaikutuksineen vuoden 2015 aikana.