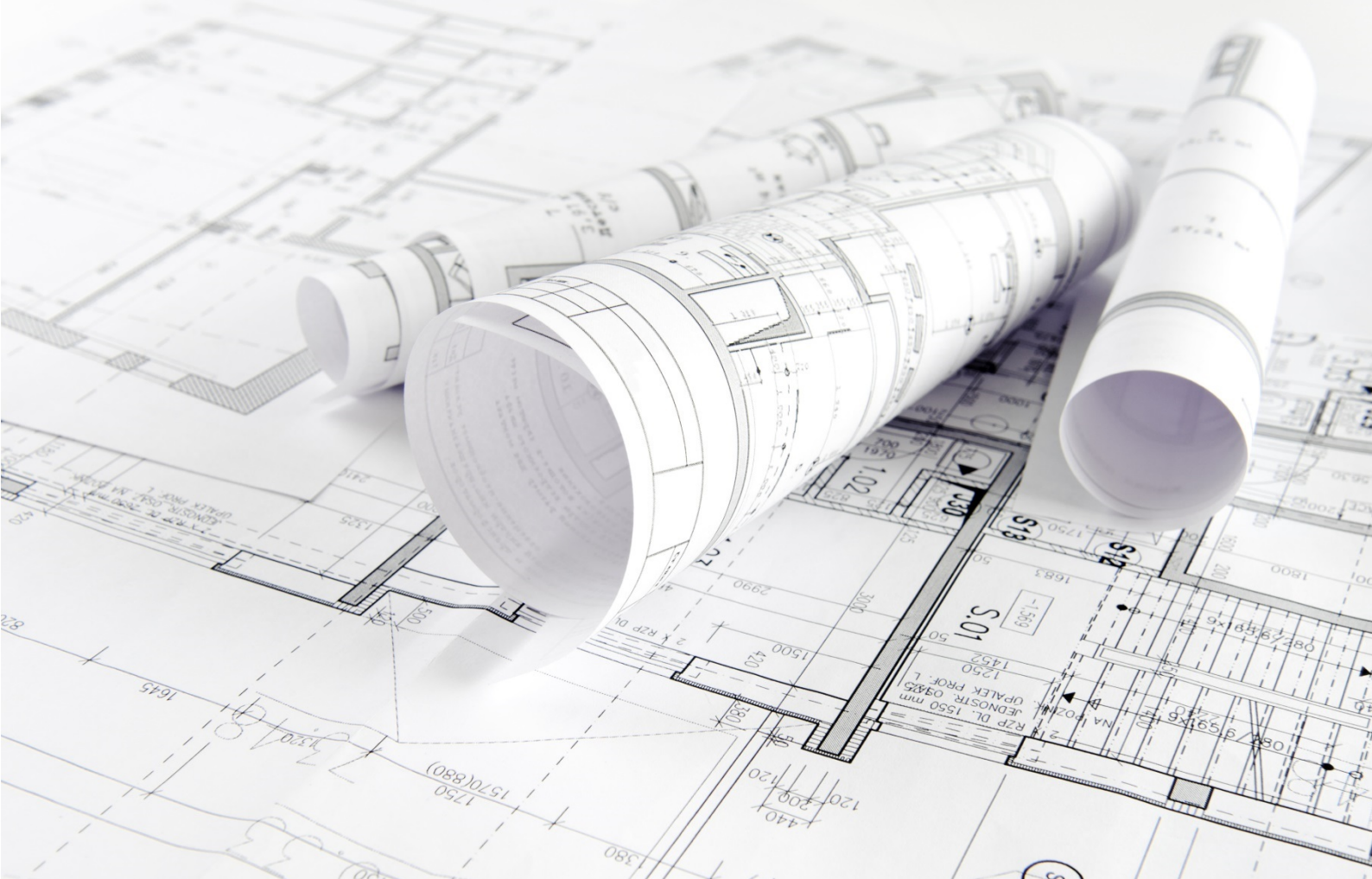




Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
Västra Nylands välfärdsområde

Hankesuunnitelma 16.6.2025
luvn.fi

Hankesuunnitelma

Hallinnon tilat

Hyväksytty: Aluehallitus 16.6.2025 § 165

Tilahankinnan alue: Espoo

Sisällys

1	Hankkeen perustiedot	1
2	Tarvekuvaus.....	1
2.1	Strategiset perustelut.....	1
2.2	Toiminnan kuvaus.....	2
2.2.1	Toiminnan nykytila	2
2.2.2	Toiminnan tarve.....	2
3	Hallinnon tilojen strategiset periaatteet.....	3
3.1	Tilahankinnan strategiset periaatteet	3
3.2	Hallinnon tilojen strategiset linjaukset	3
4	Tilahaku	4
5	Tilahankkeen vaikutukset	5
5.1	Asiakasvaikutukset	5
5.2	Henkilöstövaikutukset	5
5.3	Vaikutukset palveluverkkoon	5
5.4	Hankkeen kokonaistaloudellinen tarkastelu.....	6
6	Hankkeen aikataulu	6
7	Rahoitussuunnitelma	6

1 Hankkeen perustiedot

Käynnistämme tilahaun, jossa haetaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hallinnolle uusia toimitiloja. Uusien tilojen tulee sijaita Espoossa keskeisellä sijainnilla metroaseman läheisyydessä. Tällä varmistetaan henkilöstön saavutettavuus. Toimipisteen sijainti vaikuttaa merkittävästi henkilöstön pito- ja vetovoimaan. Pysäköintipaikkoja tarjotaan henkilökunnalle mahdollisuuksien mukaan.

Hankkeessa tarkasteltavat palvelut: Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hallinto

Toiminnallinen kokonaisuus: Monitilatoimisto

Tilahaun alue: Espoo

Toiminnallisen tilaohjelman laajuus: arviolta 3 500 – 4 500 m² huoneistoala

Tilahankinnan toteutusmuoto: Vuokramalli

Arvio kohteen käyttöönotosta: Alkuvuonna 2027

2 Tarvekuvaus

2.1 Strategiset perustelut

Nykyiset hallinnon toimipisteet sijaitsevat Otaniemessä ja Espoon keskuksessa, ja niiden vuokrasopimukset päättyvät ilman erillistä irtisanomista 31.12.2026. Vuokrasopimuksia tulee jatkaa siten, että saadaan turvattua riittävä määrä hallinnon tarpeita vastaavaa toimitilaa. Vaihtoehtoisesti tilalle tulee löytää alueella sijaitseva uusi toimitila, jota voidaan kehittää kohtuullisin muutoksin hallinnon tarpeisiin. Tilahankkeen tavoitteena on turvata hallinnolle ja luottamushenkilöille toiminnan vaatimat työtilat. Tilaratkaisuilla mahdollistetaan toiminnan taloudellinen ja toiminnallinen tehokkuus. Tilahankinnan tavoitteena on vähentää hallinnon tilakustannuksia parantamalla tilatehokkuutta.

2.2 Toiminnan kuvaus

2.2.1 Toiminnan nykytila

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hallinnon toiminta koostuu pääosin asiantuntijatyöstä, jota tekee noin 520 henkilöä. Toiminta tapahtuu kahdessa toimipisteessä Espoossa: Tekniikantiellä Otaniemessä ja Kamreerintiellä Espoon keskuksessa.

Hallinnon työ koostuu monipuolisista työtehtävistä, kuten digipalveluista, hallinnosta, päätöksenteon valmistelusta, talous- ja henkilöstöhallinnosta, tilapalveluista, hankinnasta, viestinnästä sekä tutkimus- ja kehitystoiminnasta. Lisäksi palvelualueen johto tekee hallinnollista työtä toimipisteissä. Työtä tehdään hybridityömallin mukaisesti ja se on pääosin paikkariippumatonta asiantuntijatyötä, jossa yhdistyvät yhteistyötä vaativat kokoukset ja tiimityö sekä keskittymistä edellyttävä yksilötyö.

Toiminta on nykyaikaista, digitaalista ja pääosin paperitonta. Keskeisiä tilallisia tarpeita ovat erikokoiset kokoustilat, vetäytymistilat etäpalavereihin, joustavat työpisteet ja viihtyisät yhteistilat. Työnteon tukemiseen liittyy myös tarve kehittää työympäristöä siten, että se mahdollistaa joustavan, tehokkaan ja yhteisöllisen työskentelyn.

2.2.2 Toiminnan tarve

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hallinnon nykyiset toimistotilat ovat hajautetusti Otaniemessä ja Espoon keskuksessa ja ne eivät täysin vastaa organisaation työnteon tapoja ja toiminnallisia tarpeita. Nykyiset tilat ovat tilankäytöltään tehottomia ja epätasaisesti käytettyjä ja erityisesti vetäytymistilojen sekä joustavien kokoustilojen puute heikentää työskentelyn sujuvuutta. Nykyisten toimipisteiden vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2026 lopussa. Hallinnon työtilojen tulee tukea nykyaikaisia hybridityön käytäntöjä, mahdollistaa tehokkaan

tilankäytön ja tarjoaa viihtyisän, saavutettavan ja toiminnallisen ympäristön noin 520 työntekijälle.

Hallinnon toimitilojen tulee myös mahdollistaa aluehallituksen sekä toimielinten kokoustarpeet nykyisessä laajuudessa. Aluevaltuuston kokouksia järjestetään pääsääntöisesti alueen muissa toimipisteissä hyödyntäen yhteiskäyttöisiä tiloja alueella.

3 Hallinnon tilojen strategiset periaatteet

3.1 Tilahankinnan strategiset periaatteet

Tilahankinnassa noudatetaan toimitilaohjelman tilahankinnan strategisia periaatteita. Tilahankinnan strategiset periaatteet ohjaavat hyvinvointialueen tilahankintaa ja tilasuunnittelua ja auttavat kestävien ja taloudellisten tilaratkaisujen toteutuksessa.

Tilahankinnan strategiset periaatteet ovat toiminnalliset ja kestävät tilaratkaisut, tavoitteena vuokratilat, tilojen kokonaistaloudellisuus, tilojen käytön tehostaminen ja tiloista luopuminen.
(Toimitilaohjelma, aluehallitus 10.2.2025 § 36)

3.2 Hallinnon tilojen strategiset linjaukset

Hallinnon tilojen tilahankinnan strategiset periaatteet ovat seuraavat.

1. Hallinnon tilaratkaisu vastaa konsernihallinnon, konsernipalveluiden, palvelualueiden johdon ja palvelualueiden asiantuntijatehtävien tilatarpeisiin sekä luottamustoimielinten kokoustilojen (pois lukien valtuuston kokoukset) tilatarpeisiin. Hallinnon tilaratkaisu ei sisällä palvelutuotannon toimisto- ja hallintotyön tiloja.

2. Ensisijaisena tavoitteena on yhdistää hallinnon toiminnot yhteen yhteiseen toimipisteeseen. Tilahaun perusteella voidaan kuitenkin päätyä säilyttämään osa tai molemmat nykyisistä hallinnon toimitiloista ja siten jatkaa kahden toimipisteen toimintamallilla.
3. Hallinnon päätoimipiste sijaitsee Espoossa metroradan tai junaradan varrella. Tällä pyritään varmistamaan hallinto henkilöstön pito- ja vetovoima.
4. Tilahaun yhteydessä tarkastellaan poikkeusolojen johtokeskustoiminnan tilatarpeita.
5. Tilaratkaisun tulee tukea hybridityötä, mahdollistaa tehokas tilankäyttö ja tarjota viihtyisä, saavutettava ja toiminnallinen ympäristö noin 520 työntekijälle.
6. Henkilökunnalle järjestetään pysäköintipaikkoja mahdollisuuksien mukaan. Tiloissa tulee olla riittävä määrä erikokoisia kokous- ja vetäytymistiloja, joustavia työpisteitä sekä viihtyisiä yhteistiloja. Työympäristöä kehitetään joustavan, tehokkaan ja yhteisöllisen työskentelyn tukemiseksi.
7. Tilaratkaisulla tavoitellaan hallinnon tilakustannusten laskua tilatehokkuuden noston kautta.

4 Tilahaku

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hallinnon toimitiloista tehtiin tarveselvitys ja markkinakatsaus keväällä 2025. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue toteuttaa uusien hallinnon toimistotilojen tilahankinnan 2025 aikana. Vuokrattava kohde voi olla uudiskohde tai olemassa oleva tila voidaan kehittää hallinnon toiminnoille sopivaksi monitilatoimistoksi.

Tilavaihtoehtoja arvioidaan toiminnallisesta, taloudellisesta sekä henkilökunnan ja luottamushenkilöiden saavutettavuuden näkökulmasta. Hallinnon tiloissa työskentelee noin 520 henkilöä.

Tilojen tulee sijaita Espoossa keskeisellä alueella metroaseman läheisyydessä. Tällä varmistetaan henkilöstön saavutettavuus. Toimipisteen sijainti vaikuttaa merkittävästi henkilöstön pito- ja vetovoimaan. Pysäköintipaikkoja tarjotaan henkilökunnalle mahdollisuuksien mukaan.

5 Tilahankkeen vaikutukset

5.1 Asiakasvaikutukset

Hallinnon tilojen järjestämisellä ei ole asiakasvaikutuksia.

5.2 Henkilöstövaikutukset

Tilaratkaisu ei vaikuta hallinnon henkilöstön määrään, mutta toimipisteen sijainti saattaa muuttua. Tilaratkaisuilla on merkittävä vaikutus henkilöstön työhyvinvointiin, työtapoihin ja organisaatiokulttuuriin. Uuden tilaratkaisun avulla voidaan parantaa työpäiväkokemusta tarjoamalla joustavia, toiminnallisia ja viihtyisiä tiloja, jotka tukevat sekä keskittymistä vaativaa yksilötyötä että yhteisöllistä tiimityötä. Tämä edistää henkilöstön sitoutumista, työssä viihtymistä ja tuottavuutta.

Työnteon kulttuurin muutos, eli mahdollinen siirtyminen nykyisestä kotipesämallista kohti joustavampia tilankäytön tapoja voi aiheuttaa epävarmuutta, jonka hallinta vaatii selkeää viestintää ja yhteisiä pelisääntöjä. Muutos edellyttää hyvää muutosjohtamista ja henkilöstön osallistamista.

5.3 Vaikutukset palveluverkkoon

Tarkasteltava tilaratkaisu koskee hallinnon toimistotiloja, eikä sillä ole vaikutusta Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen varsinaiseen palveluverkkoon. Muutoksella ei heikennetä eikä siirretä palvelupisteitä, eikä sillä ole vaikutusta alueen asukkaiden palveluiden

saavutettavuuteen. Tilaratkaisu liittyy hallintohenkilöstön työskentelyolosuhteiden ja tilatehokkuuden kehittämiseen.

5.4 Hankkeen kokonaistaloudellinen tarkastelu

Tavoitteena on hallinnon tilakustannusten pienentäminen tilatehokkuuden kautta. Uudistus pyrkii parantamaan tilatehokkuutta, kehittämään henkilöstön työolosuhteita ja vähentämään erillisten ulkopuolisten kokoustilojen tarvetta.

6 Hankkeen aikataulu

Hanketta edistetään seuraavien askelien mukaisesti:

- Markkinakartoitus- ja tilahaku – syksyllä 2025
- Hankkeen toteutus vuokranantajan toimesta – vuonna 2026
- Käyttöönottoarvio – alkuvuonna 2027

Tavoitteena on, että uusi toimitila on käyttövalmis hyvissä ajoin ennen nykyisten tilojen vuokrasopimusten päättymistä, jotta mahdollinen muutto voidaan toteuttaa hallitusti ilman katkoksia hallinnon toiminnassa.

7 Rahoitussuunnitelma

Hanke on aluevaltuuston 25.2.2025 §4 hyväksymän investointisuunnitelman 2025–2028 mukainen tilahanke. Hankkeen kustannukset huomioidaan vuosittain talousarviossa kohteen käyttöönotosta.