

Kiinteistöstrategiatyön tilannekatsaus

Kollegio 19.5.2025

Arto Maaninen



Kiinteistöstrategian tavoitteet (Tavoitteiden viitekehys)

Kiinteistö- strategian syötteen

Kiinteistöstrategia-
työssä hyödynne-
tään aiemmin
tehtyjä relevantteja
selvityksiä ja
raportteja, kuten
kampusvisiotyötä ja
siinä huomioidaan
päivitetty strategia.

1

Taloudellisesti kestävä pohja huomioi
toimintaympäristön muutokset,
demografiakehityksen ja sekä taloudellisen
tilanteen kokonaisuutena.

2

Toiminnallisesti kestävä pohja perustuu
toimintakeskeiseen tilankäytön malliin, joka
tavoittelee synergiaa ja yhteistyötä yli-
yksikkörajojen.

3

Kiinteistöstrategiassa **huomioidaan
ympäristö- ja luontovaikutukset** sekä
yliopiston **sosiaalinen vastuullisuus (ESG)**

4

Kiinteistöstrategian **tukee yliopiston
vetovoimaa** Oulun yliopiston tulevaisuuden
varmistamiseksi myös tulevina
vuosikymmeninä.

5

Kiinteistöstrategia **ottaa kantaa kiinteistöjen
omistusmuotoon**, joka voi olla mm.
vuokraus tai omaan taseeseen rakentaminen.

Vaihto- ehtojen tarkastelu

Kiinteistöstrategia
arvioi aitojen
vaihtoehtojen
soveltuvuutta
tavoitteiden
viitekehysten
mukaisesti.

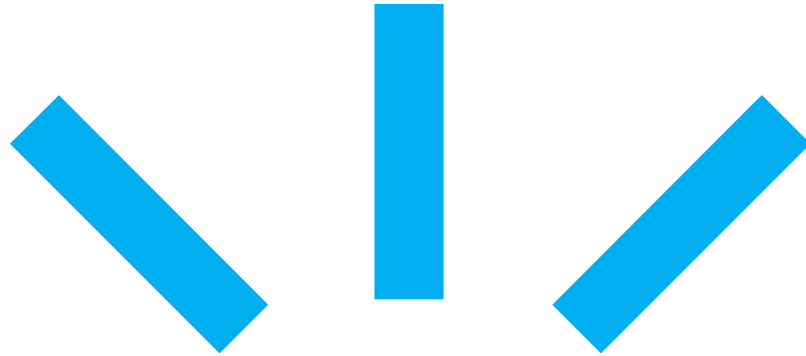
Yliopiston strategiset valinnat



Kiinteistöstrategian sisältö eli keinot tavoitteiden saavuttamiseksi

- ☐ Nykyinen kiinteistöportfolio (elinkaarinäkömä)
- ☐ Yliopiston tilatarpeet ja arviointikriteerit ml. ESG
- ☐ Tilojen ja tontin/tonttien hallintamuotovaihtoehdot (vuokraus, omistus, leasing)
- ☐ Tunnistetut vaihtoehtoiset skenaariot tilatarpeiden toteuttamiseksi

-
- ☐ Tila- ja turvallisuuspalveluiden määrittelyt
 - ☐ Hankintapolitiikka
 - ☐ Tiedotus- ja viestintäsuunnitelma
 - ☐ Kiinteistötietojärjestelmät



Vaiheet ja aikataulu

Hankevaiheet

Phases of Project





Tuleva työstäminen

**Maalis-
toukokuu
2025,
ARCO+OY**

Tilatarveselvitys,
synergiat,
skenaariot
(laajuus,
kustannus,
tiedekuntajako)

(1)

**10.6.2025
Hallituksen
kokous**

Kiinteistöstrategian
hyväksyminen

Skenaariovalinta:
Mikä/mitkä skenaariot
valitaan jatkotarkasteluun

(2)

**Kesä-
marraskuu
2025**

Valitun
skenaarion/
skenaarioiden
jatkotyöstö

(3)

**25.11.2025
Hallituksen
kokous**

Skenaariovaiheen
päättäminen ja
tarvittavat
päätökset (4)

**Joulukuu
2025-**

Tehtyjen päätösten
toteuttaminen

(5)



Vaiheet 1-4 tarkennettuna

(1) Tarveselvitys ja skenaariot, 3-5/25



A skenaario:

- pinta-ala x m²
- Inv./vuokra k M€
- Tiedekuntajako p
- Plussat & Miinukset
- Kestävyys, vastuullisuus

B skenaario:

- pinta-ala y m²
- Inv./vuokra k M€
- Tiedekuntajako r
- Plussat & Miinukset
- Kestävyys, vastuullisuus



C skenaario:

- pinta-ala z m²
- Inv./vuokra k M€
- Tiedekuntajako s
- Plussat & Miinukset
- Kestävyys, vastuullisuus



(2) Hallitus 10.6.2025 Skenaariovalinta



Rajataan jatkotyöstön valittavat skenaariot

- Kampusmäärä?
- Muut skenaarioista
jatkotyöstettävät
asiat?

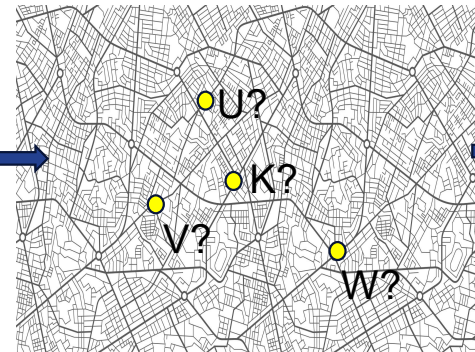


Paikka?

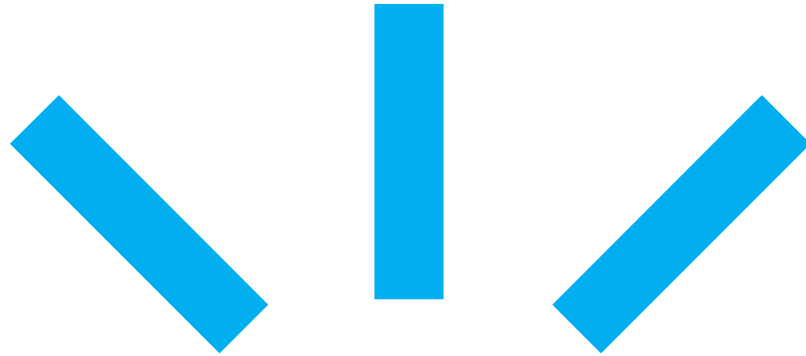


Paikka?

(3) Valittujen skenaarioiden jatkotyöstö 6-11/25



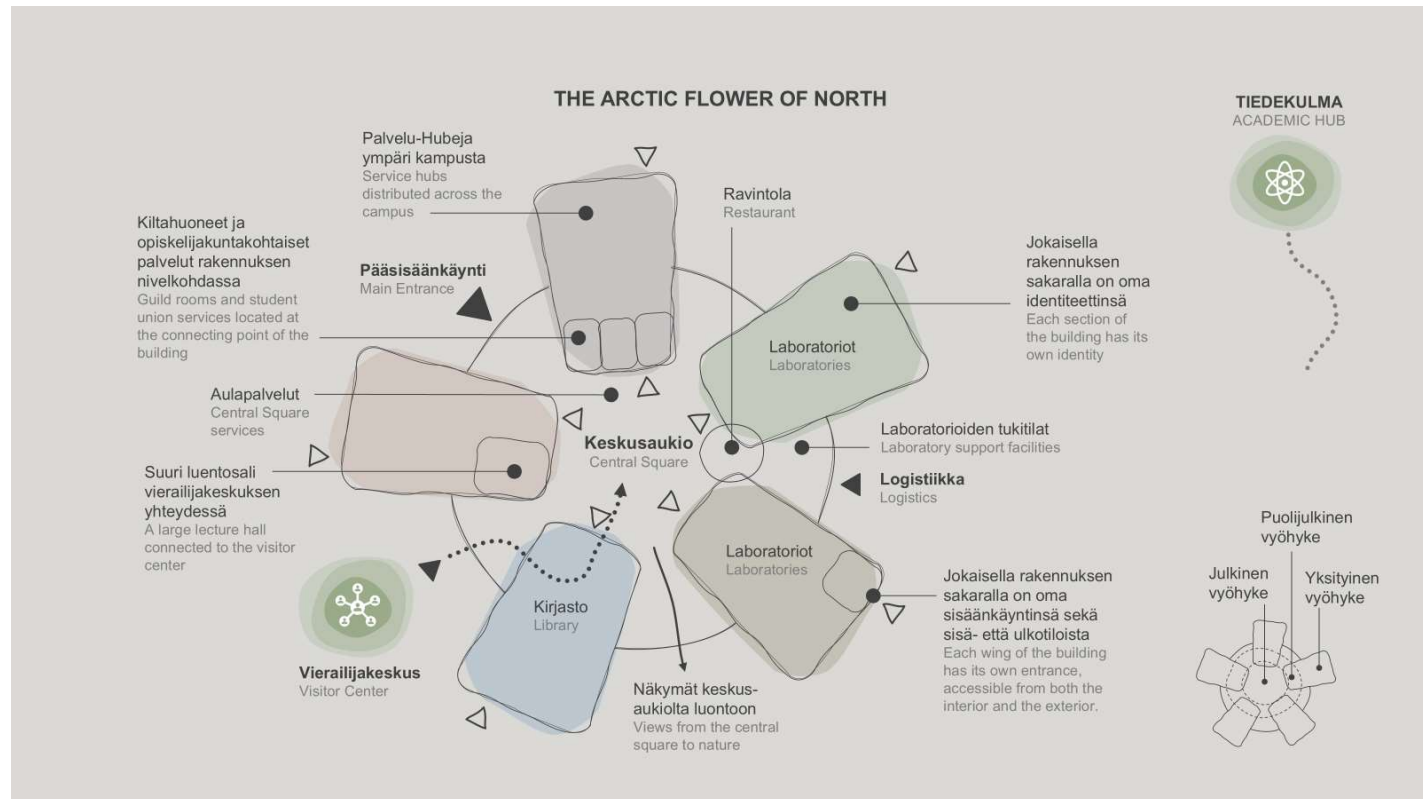
(4) Hallitus 25.11.2025 Skenaariovaiheen loppuunsaatta- minen: Tarvittavat päätökset



Alustava konseptikuva



Konseptisuunnitelma työnimellä "The Arctic Flower of North"

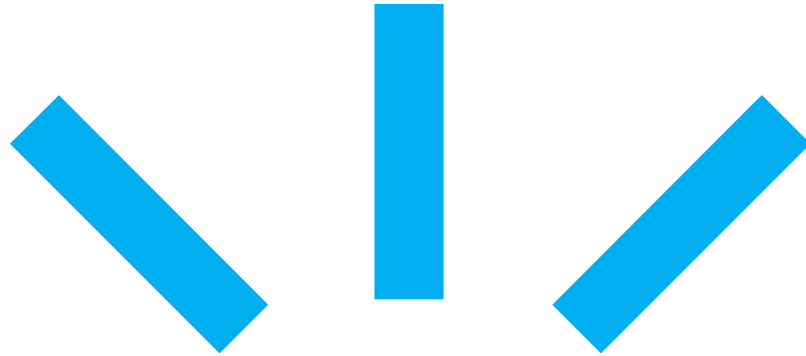




Terveisiä työryhmältä

- Tiedonkeruuvaiheen aikataulu on ollut tiivis. Siitä huolimatta ryhmähaastatteluihin, ryhmätyöpajoihin ja synergia-työpajoihin on saatu osallistujia kattavasti yliopiston eri yksiköistä.
- Em. tilaisuuksiin osallistuvien kesken työskentely on ollut innostunutta ja yhteistä näkemystä hakevaa.
- Työskentelyä täydentäviin tilaisuuksiin (Poutasen asiantuntijaluento, Arcon tulosten esittely) osallistuminen oli valitettavan vähäistä.





Tausta-aineistoa



Yhteenveto

- Hallitus käynnisti kiinteistöstrategiatyön syyskuun 2024 kokouksessa. **Valmisteluryhmässä** ovat olleet talousjohtaja Pekka Riuttanen, kehitysjohtaja Johanna Bluemink ja tilapalvelupäällikkö Juha Waulu.
- **Kiinteistöjohtajaksi** on valittu Vesa-Heikki Kemppainen, joka aloitti työssään 1.4.2025.
- Kiinteistöstrategiatyön asiantuntijakumppanina on toiminut **Arco Architecture Company Oy**.
- Kiinteistöstrategiatyön **sisäinen työryhmä** on koottu ja nimitetty helmikuun aikana. Ryhmään kuuluvat tiedekuntien ja palveluiden sekä ylioppilaskunnan edustajat.
- Kiinteistöstrategiatyön **ohjausryhmänä** on toiminut hallituksen talousvaliokunta.
- Kiinteistöstrategiatyön **tarvekartoitus- ja tiedonkeruuvaihe on toteutunut** suunnitelmien mukaisesti helmi-toukokuun aikana.
- Kerätyn aineiston pohjalta muodostetaan **skenaariot**, joista hallitus valitsee kesäkuussa tarkempaan tarkasteluun valittavat skenaariot.



Kiinteistöstrategiatyön työryhmä

- Työryhmä raportoi toiminnastaan kiinteistöstrategiatyön ohjausryhmälle.
- Työryhmän puheenjohtajaksi kutsutaan kehitysjohtaja Johanna Bluemink.
- Työryhmän sihteeriksi kutsutaan hallinnollinen koordinaattori Mari Katvala strategian ja tiedepolitiikan yksiköstä.

Tähdellä (*) merkityt olivat mukana kampusvisiotyöryhmässä 2022.

Tiedekunnat (varahenkilöinä toimivat dekaanit):

- BMTK: Kaija Autio, koulutusdekaani
- HuTK: Jari Sivonen, professori *
- KPTK: Heikki Kontturi, kehityspäällikkö *
- LuTK: Matti Alatalo, professori *
- LTK: Petri Kulmala, koulutusdekaani *
- KKK: Sauli Sohlo, kehityspäällikkö *
- TTK Janne Pihlajaniemi, professori *
- TST: Kari Remes, projektipäällikkö

Palveluyksiköt (varahenkilöinä Marja Sarajärvi, Pekka Riuttanen ja Sanna Eronen):

- Minna Abrahamsson-Sipponen, johtaja, Kirjasto *
- Johanna Bluemink, kehitysjohtaja, STY *
- Kauko Keskisärkkä, johtaja *

Oulun yliopiston ylioppilaskunta (varahenkilöinä OYY:n varahenkilöt):

- Vilma Sippola, hallituksen puheenjohtaja
- Liisa Komminaho, vs. pääsihteeri



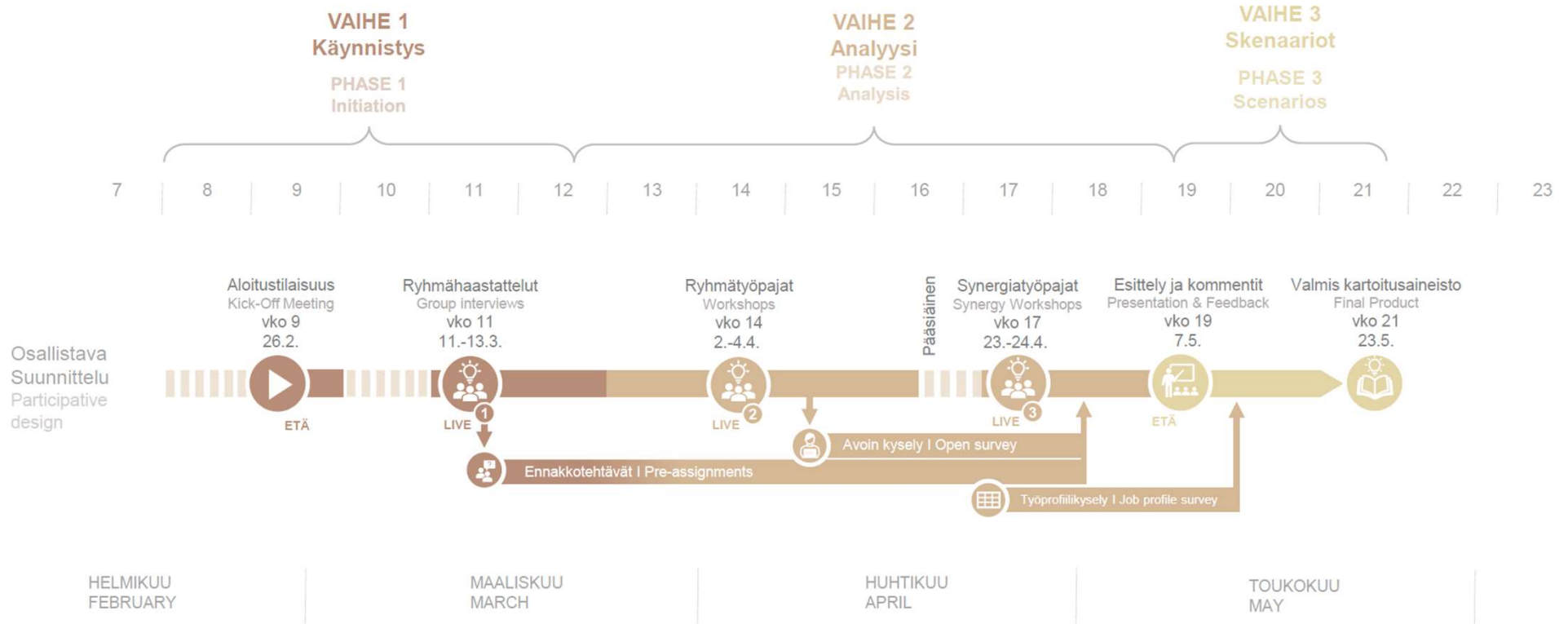
Tiedonkeruun ja osallistamisen vaiheet

- Jokainen tiedekunta, Palvelut, kirjasto, erillisyyksiköt- ja infrat sekä opiskelijat muodostivat 12 eri ryhmää
- Kaikki ryhmät osallistuivat ryhmähaastatteluihin ja työpajoihin (yhteensä 24 tapaamista, n. 140 osallistujaa)
- Lisäksi järjestettiin 4 teemakohtaista synergia-työpajaa (n. 120 osallistujaa)
- Koko yliopistoyhteisölle avattiin lisäksi tiedonkeruuta täydentävä kysely (n. 1500 vastausta)
- Lisäksi järjestettiin infrakierrokset sekä työpistemitoituskysely

Tiedonkeruun ja osallistamisvaiheen aikajana

Aikataulu

Schedule





Päällimmäisiä kyselytuloksia

- Kysymykseen miten tyytyväinen vastaaja on Oulun yliopiston tämän hetken tiloihin, opiskelijat antoivat keskimäärin 2,84 tähteä ja henkilökunta 2,92 tähteä (1 tähti = tyytymätön, 2 tähteä = melko tyytymätön, 3 tähteä = melko tyytyväinen, 4 tähteä = tyytyväinen).
- Tyytymättömyyttä aiheuttivat:
Opiskelijat: tilojen riittävyys, sisäilma ja tilojen varausjärjestelmä
Henkilökunta: esiin tilojen riittävyys, sisäilma ja tilojen toiminnallisuus
- Kehitystä toivottiin:
Opiskelijat: itseopiskelutilat, ryhmätyötilat sekä opetustilat
Henkilökunta: työpiste- ja -huonetiloihin, kokoustiloihin ja opetustiloihin
- Mikä saisi sinut tulemaan useammin kampukselle:
Sekä opiskelijoiden että henkilökunnan vastauksissa hyvä sisäilma sekä rauhalliset ja keskittymisen mahdollistavat opiskelu- ja työtilat. Tiloilta toivottiin myös viihtyisyyttä ja kalusteita, jotka mahdollistavat ergonomisen työskentelyn.



Patiodototteen ja avoimet tilaisuudet

Patioon luotu Kiinteistöstrategian
koontisivu: Kiinteistöstrategiatyö 2024–
2025 | Patio

Uutisia:

15.4.2025: Kiinteistöstrategian tiedonkeruu täydentyy kaikille avoimella kyselyllä

21.3.2025: Kiinteistöstrategiatyön tiedonkeruu on käynnissä

26.2.2025: Oulun yliopiston kiinteistöjohtajaksi Vesa-Heikki Kemppainen

17.2.2025: Kiinteistöstrategiatyö etenee tarvekartoitusvaiheeseen

Kaikille avoimia tilaisuuksia:

28.4.2025: *Akateemisten yhteisöjen tilankäyttötavat ja tarpeet – työ- ja oppimisympäristöt kampuksilla. Yliopistonlehtori, SAFA arkkitehti Jenni Poutanen, Tampereen yliopisto*

7.5.2025: *Kiinteistöstrategian tiedonkeruun aineisto ja alustava analyysi. ARCO Architecture Companyn pääarkkitehti (Lead Architect) Piia Viitanen*

12.5.2025: *Oulun yliopiston opiskelijamääräennuste vuoteen 2050 saakka. Johtava asiantuntija VTM Rasmus Aro, Aluekehitystoimisto MDI*



Ryhmähaastattelut (ARCO)

- 11.3.2025 Kasvatustieteiden ja psykologian tiedekunta (15 osallistujaa)
Humanistinen tiedekunta (8 osallistujaa)
Teknillinen tiedekunta (6 osallistujaa)
- 12.3.2025 Lääketieteellinen tiedekunta (8 osallistujaa)
Oulun yliopiston kauppakorkeakoulu (11 osallistujaa)
- 13.3.2025 Infra- ja erillisyksiköt (15 osallistujaa)
Kirjasto (6 osallistujaa)
Palvelut (14 osallistujaa)
Oulun yliopiston ylioppilaskunta (13 osallistujaa)
- 14.3.2025 Biokemian ja molekyyli- ja lääketieteen tiedekunta (8 osallistujaa)
- 19.3.2025 Tieto- ja sähkötekniikan tiedekunta (25 osallistujaa)
- 20.3.2025 Luonnontieteellinen tiedekunta (17 osallistujaa)

Vastauksia haastatteluissa esitettyihin kysymyksiin oli mahdollista täydentää 30.4.2025 saakka. Kukin tiedekunta ja yksikkö organisoivat yhteisössään laajemman vastaajajoukon täydentämään kysymyksiä.



Työpajat (ARCO)

- 1.4.2025 Infra- ja erillisyksiköt (11 osallistujaa)
- 2.4.2025 Lääketieteellinen tiedekunta (9 osallistujaa)
Teknillinen tiedekunta (13 osallistujaa)
Biokemian ja molekyyli-lääketieteen tiedekunta (8 osallistujaa)
Kasvatustieteiden ja psykologian tiedekunta (12 osallistujaa)
- 3.4.2025 Kirjasto (6 osallistujaa)
Palvelut (14 osallistujaa)
Tieto- ja sähkötekniikan tiedekunta (23 osallistujaa)
Humanistinen tiedekunta (3 osallistujaa)
- 4.4.2025 Luonnontieteellinen tiedekunta (12 osallistujaa)
Oulun yliopiston kauppakorkeakoulu (11 osallistujaa)
Oulun yliopiston ylioppilaskunta (7 osallistujaa)



Synergiatyöpajat (ARCO)

23.4.2025

Kaupunkiyhteys, sidosryhmäyhteistyö, Business Oulu, vapaa-aika, kampusvihreä ja vastuullisuus (25 osallistujaa)

Laboratorio- ja tutkimusympäristöt (27 osallistujaa)

24.4.2025

Työympäristöt ja palvelut (25 osallistujaa)

Opettamis- ja opiskelutilat (39 osallistujaa)

Synergiatyöpajoihin osallistuneilla henkilöillä oli mahdollisuus kommentoida työpajoissa tuotettuja miellekarttoja 12.5.2025 saakka.



ARCO tilakierrokset infratiloissa

11.3.2025 Tilakierros Linnanmaalla

12.3.2025 Tilakierros Kontinkankaalla

1.4.2025 Linnanmaalla: Biodiversiteettiyksikkö, Materiaalianalyysikeskus, prosessitekniikan laboratoriot, Paja, NMR (laitteet), LeaF
Kontinkankaalla: Biocenter Core, BMTK, Koe-eläin keskus

2.4.2025 TST:n laboratoriot

23.4.2025 Luonnontieteellisen tiedekunnan laboratiokierros (NANOMO, NMR (laboratoriot), fysiikan opetuslaboratorio, ekologia-genetiikan laboratoriot)

Osallistaminen

Participative design



LÄHTÖTIEDOT

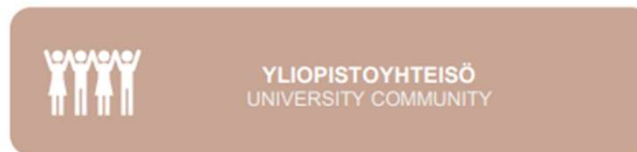
BACKGROUND INFORMATION

VALMISTELURYHMÄ
PREPARATION GROUP



ARCO ARCHITECTURE
COMPANY

KIINTEISTÖSTRATEGIAN
TIEDONKERUUN JA KARTOITUSVAIHEEN AINEISTON TUOTTAMINEN
PRODUCTION OF THE NEEDS ASSESSMENT



YLIOPISTOYHTEISÖ
UNIVERSITY COMMUNITY



KIINTEISTÖSTRATEGIATYÖRYHMÄN
JÄSENET
MEMBERS OF THE REAL ESTATE STRATEGY
WORKING GROUP



TYÖPAJAT JA RYHMÄHAASTattelut
WORKSHOPS & GROUP INTERVIEWS

IDEA!



Kerro ideastasi
yhteyshenkilöllesi
Share your idea with your
contact person

Yhteyshenkilö tuo asian
esiin työpajassa
The contact person will
bring up the issue in the
workshop.

Idea yritetään sisällyttää
lopulliseen selvitykseen
The idea will be attempted to be
included in the final report



KIINTEISTÖSTRATEGIAN
VALMIS KARTOITUSaineisto
FINAL PRODUCT OF THE
NEEDS ASSESSMENT

Projektinhallintakaavio

A

