RAJAVARTIOLAITOKSEN ESIKUNTA **Muistio** **Liite**
Teknillisen osaston osastopäällikkö 7.6.2022
Prikaatikenraali Jari Tolppanen

Rajavartiolaitoksen Ivalon kasarmialueen kehittäminen

1 Taustaa

Ivalon kasarmialue on rakennettu vuonna 1974 ja peruskorjattu 1990-luvun alussa. Useiden organisaatiomuutosten ja sopeuttamisohjelmien seurauksena pääosa Rajavartiolaitoksen Ylä-Lapin toiminnoista tukeutuu nyt Ivalon kasarmialueelle. Näitä ovat vartioasema, varusmiesyksikkö ja tukipalveluryhmät. Keskittäminen jatkuu tulevina vuosina. Kasarmin rakennuskanta on monelta vuosikymmeneltä. Toimitilat eivät enää ole muuttuneen toimintaympäristön ja kehittyvien tehtävien vaatimusten mukaisia.

Ivalon kasarmialueen kehittämiseksi ja korjausvelan poistamiseksi aloitettiin korjauskokonaisuuden suunnittelu vuonna 2015 pohjautuen 2012 tehtyyn toiminnalliseen toimitilatarvemitoitukseen. Aluksi oli tarkoitus peruskorjata kaikki rakennukset sen hetkiseen käyttötarkoitukseen. Suunnittelun alkuvaiheessa tehdyissä kuntotutkimuksissa kuitenkin ilmeni, että useissa kasarmialueen rakennuksissa oli arvioitua suurempia rakenteellisia ongelmia. Lisätutkimuksien ja sisäilmaongelmien eskaloitumisen myötä päädyttiin yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa siihen, että kaikkia rakennuksia ei ole enää järkevää peruskorjata ilman kokonaisvaltaisempaa kehityssuunnitelmaa.

Tämän vuoksi Senaatti-kiinteistöt ja Rajavartiolaitos päättivät yhdessä aloittaa kasarmialueen kehittämisen kokonaistarkastelun suunnittelun uudestaan vuonna 2018. Tarkastelussa määriteltiin ensin Rajavartiolaitoksen kannalta vain välttämättömät toiminnat tilaohjelmaksi ja sen jälkeen tutkittiin aluetarkasteluna, kuinka nämä toiminnalliset tarpeet olisi järkevintä sijoittaa rakennuksiin. Tämän suunnitelman kehittämiseksi ja ohjaamiseksi hankekokonaisuudelle perustettiin Senaatti-kiinteistöjen ja Rajavartiolaitoksen yhteinen ohjausryhmä, jonka ohjauksessa suunnitelmaa kehitettiin lopulliseen muotoonsa vuoden 2021 alussa.

Suunnittelun lähtökohtina on käytetty edellä mainittua toiminnan tarpeista muodostettua minimitilaohjelmaa, jolla voidaan tyydyttää Rajavartiolaitoksen määrittelemät välttämättömät toiminnot alueella. Toimitilojen yhteiskäyttöisyys on huomioitu sekä sisäisessä toiminnassa että yhteistoiminnassa viranomaisten kanssa. Kasarmialueelle rakennetaan Lapin rajavartioston ja Lapin poliisilaitoksen Inarin poliisiaseman toimipisteet yhteisasemana. Lapin rajavartiostosta yhteisasemaan sijoittuvat Ivalon ja Raja-Joosepin rajavartioasemat. Poliisin ja Rajavartiolaitoksen yhteinen ohjausryhmä on ohjannut hanketta.

Kuntotutkimuksien perusteella ne rakennukset, joita ei kannata peruskorjata ja jotka eivät ole jatkotoiminnan kannalta välttämättömiä, puretaan tarpeettomina.

Rajavartiolaitoksen Ivalon kasarmialueen kehittämisen kokonaisratkaisu on ohjausryhmien näkemyksen mukaisesti valtion kokonaisedun parhaiten täyttävä ratkaisu.

2 Ivalon kasarmialueen kehittämissuunnitelma

2.1 Yleistä

Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan materiaalikeskusrakennus, varavoimakone ja toteutetaan tarvittavat liikennejärjestelyt, sekä puretaan vanha koiratalo ja räjähdysainevarasto (10/2021-2/2023). Ensimmäisen vaiheen vuokrasopimus on hyväksytty raha-asiainvaliokunnassa 30.9.2021.

Toisessa vaiheessa rakennetaan Lapin poliisilaitokselle ja Lapin rajavartiostolle yhteinen asemarakennus ja tehdään alueteknillisiä töitä (6/2022-10/2023). Koko rakennusinvestoinnin urakkakilpailutuksen perusteella tarkistettu kustannusarvio on yhteensä noin 17,7 milj. euroa (alv 0 %). Rajavartiolaitoksen kustannusten osuus on 7,2 milj. euroa (33%) ja poliisin kustannusten osuus on 10,5 milj. euroa (67%). Tilaohjelmaan perustuva Rajavartiolaitoksen toimistotilojen tilatehokkuus on 12,4 htm2/htv ja kokonaistilatehokkuus on 36,1 htm2/htv (tavoite < 45m2/henkilöä).

Kolmannessa vaiheessa peruskorjataan liikunta- ja uimahallirakennus sekä rakennetaan uusi kasarmirakennus ja sotilaskoti- ja ruokalarakennus. Lisäksi rakennetaan loppuun tarvittavat alueteknilliset työt ja puretaan loput tarpeettomat rakennukset (8/2023-3/2026). Kolmannen vaiheen vuokrasopimus viedään raha-asianvaliokunnan käsittelyyn marras-joulukuussa 2022.

2.2 Yhteenveto koko hankkeesta, pinta-alojen muutos:

- Lähtötilanne 12.847 m2
- Peruskorjataan 3.138 m2
- Rakennetaan uutta 7.000 m2
- Luovutaan/puretaan 6.592 m2
- Vuokrattavat tilat kehittämisen jälkeen 13.254 m2

2.3 Kustannusvaikutukset:

Koko Ivalon kasarmialueen kehittämishankkeen Rajavartiolaitokseen kohdistuva arvioutu kokonaisinvestointimäärä on noussut yhteensä noin 32.500.000 eurosta 44.354.900 euroon suhdannetilanteesta johtuen ja tästä kokonaisuudesta syntyvät lisävuokrakustannukset Rajavartiolaitokselle ovat toukokuussa 2021 tehdystä vuokralaskelmasta nousseet noin 1.600.000 eurosta noin 2.408.977 euroon vuodessa. Kokonaisinvestointimäärä ei sisällä poliisin osuutta yhteisestä asemarakennuksesta, mutta sisältää Raja-Joosepin rajavartioaseman siirrosta Ivaloon johtuvan lisäinvestoinnin asemarakennukseen.

Vaiheistus	**Lisävuokra**	**Kokonaisvuokra**	**Rakentaminen**
Vaihe 1	**523 695**	**525 322**	**10/2021 – 2/2023**
Vaihe 2 yhteensä	**336 480**	**545 712**	**6/2022 -10/2023**
Ivalon rajavartioaseman osuus	336 480	336 480	
Raja-Joosepin rajavartioaseman osuus		209 232	
Vaihe 3	**1 548 802**	**2 407 441**	**8/2023 – 3/2026**
Yhteensä	***2 408 977**	****3 478 475**	

- * Raja-Joosepin rajavartioaseman yhdistymisen vaikutus vuokriin on kustannusneutraali.
- ** vaiheen 2 kokonaisvuokra sisältää Raja-Joosepin rajavartioaseman vuokraosuutta 209.232 euroa.

JTS 2021 -2025-päätöksen sisältämät määrärahalisäykset:

Vuosi	Lisämääräraha-tarve	Huomioitu JTS
2022	460 000	JTS 22-25
2023	830 000	JTS 22-25
2024	1.600.000	JTS 22-25

Arviot kokonaisinvestoinnista ja lisävuokramäärästä ovat nousseet merkittävästi JTS 2022 - 2025-päätöksen jälkeen ja koska hankkeen kustannusten nousun vaikutusta lisävuokriin ei ole huomioitu JTS 2023 - 2026-päätöksessä, niin lisääntyneet lisävuokrat katetaan Rajavartiolaitoksen toiminta-menomomentille 26.20.01 myönnetyn rahoituksen puitteissa.

3 Vuokrasopimus koskien toista vaihetta

Senaatti-kiinteistöt on valmistellut Ivalon kasarmialueen kehittämissuunnitelman toisessa vaiheessa Rajavartiolaitoksen Ivalon kasarmialueelle Lapin poliisilaitokselle ja Lapin rajavartiostolle uudisrakennettavaa yhteistä asemarakennusta ja tarvittavia alueteknillisiä töitä koskevan vuokrasopimuksen.

Tiedot rakennuskohteittain:

<u>Uusi viranomaisrakennus sisältäen alueteknilliset työt (Rajavartiolaitoksen osuus)</u>

Vuokrattavat toimitilat:

- toimitilat yhteensä 1.237 m2, josta yhteiskäyttötilojen osuus on 71 m2
- Ivalon rajavartioaseman osuus 743 m2 ja Raja-Joosepin rajavartioaseman osuus 494 m2

Vuokra-aika:

- vuokrasopimus alkaisi 1.10.2023
- vuokrasopimus olisi toistaiseksi voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla

Vuokramäärä:

- toimitilojen kokonaisvuokra olisi 45.476 euroa kuukaudessa, 545.712 euroa vuodessa ja 5.457.120 euroa kymmenessä vuodessa

Asemarakennuksen ja tarvittavien aluetöiden jäännösarvovastuu 1.10.2023 alkaen olisi 5.392.927 euroa.

4 Toisen vaiheen taloudelliset vaikutukset kohteittain

Viranomaisrakennus:

Toisessa vaiheessa rakennetaan uusi yhteinen viranomaisrakennus Lapin rajavartiostolle ja Lapin poliisilaitokselle, koska toiminnot sijaitsevat nykyisellään purettavissa ja muihin tarkoituksiin peruskorjattavissa rakennuksissa hajallaan kasarmialueella ja Raja-Joosepissa. **Uudisrakennuksen ja tarvittavien aluetöiden vuosivuokra olisi 545.712 euroa. Lisävuokrakustannukset olisivat 336.480 euroa vuodessa ja 3.364.120 euroa 10 vuodessa.**

Kalustamis- ja varustamiskustannukset olisivat noin 100.000 euroa ja turvallisuusjärjestelmien rakentamiskustannukset 250.000 euroa, siis yhteensä 350.000 euroa.

5 Perustelut hankkeelle

Rajavartiolaitoksen ja poliisin käyttöön rakennettava uusi yhteinen viranomaisrakennus ja aluetekniset työt ovat Ivalon kasarmialueen kehittämisen toinen vaihe ja se mahdollistaa vartioasematoimintojen siirtämisen pois purettavista ja muuhun käyttöön peruskorjattavista rakennuksista samaan rakennukseen Lapin poliisilaitoksen toimintojen kanssa ja mahdollistaa kehittämissuunnitelman toteuttamisen jatkamisen suunnitellusti sekä mahdollistaa Raja-Joosepin rajavartioaseman suunnitellun yhdistämisen Ivalon rajavartioasemaan. Rajavartiolaitoksen henkilöstö saisi näin käyttöönsä Ivalossa terveelliset, turvalliset, toiminnalliset ja taloudelliset vartioaseman toimitilat vuoden 2023 loppuun mennessä.

6 Valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsittelytarve

Valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta (242/2015) 2§.

Valtioneuvoston määräys (VM 3.1.2002 N:o TM02012) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa, kohta 2.1.3.

7 Valtiovarainministeriön lausunto

Sisäministeriön rajavartio-osasto pyysi asiaan lausunnon valtiovarainministeriöltä 6.5.2022. Muistion viimeistelyssä on huomioitu valtiovarainministeriöstä 15.5.2022 saatu lausunto.