SISÄMINISTERIÖ
Johtava asiantuntija
Ari-Pekka Dag

Muistio
30.5.2022

Liite 1

LOUNAIS-SUOMEN POLIISILAITOKSEN SALON POLIISIASEMAN TILARATKAISU

1. Taustaa

Lounais-Suomen poliisilaitoksen Salon poliisiasemalle on vuokrattu toimitilat osoitteesta Kirkkokatu 1-3, Salo. Senaatti-kiinteistöt on vuokranantaja ja omistaja kohteessa. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, irtisanomisaika on 6 kk.

Poliisin lisäksi Salon virastotalossa toimii tällä hetkellä Digi - ja väestötietovirasto (DVV), Varsinais-Suomen oikeusaputoimisto ja Varsinais-Suomen ulosottovirasto. Rakennuksen kunto sekä poliisin toiminnan ja tarpeiden muutokset ovat synnyttäneet tarpeen selvittää tiloihin liittyviä vaihtoehtoja poliisin toiminnan jatkumisen turvaamiseksi.

Tilojen pinta-ala on 2 430,9 m2 (sisältäen ulkovarastot ja autohallipaikat). Nykyiset vuokrakustannukset ovat 196 571 €/v (2/2022). Henkilökuntaa on 61 hlöä. Kohteessa on tilatehostus- ja peruskorjaustarpeita. Rakennus on valmistunut vuonna 1957 eikä siinä ole tehty suurempia peruskorjauksia.

Jos peruskorjausta tai uudisrakennusta ei tehdä, poliisi joutuu työskentelemään epätarkoituksenmukaisissa sekä organisaatioturvallisuusmääräyksen ja poliisitalokonseptin vastaisissa tiloissa. Sisäilmaongelmat nykyisissä tiloissa ovat mahdollisia.

Vuonna 2020 sovittiin asiantuntijapalvelusopimuksella Salon poliisiaseman tarveselvityksestä ja tilasovituksesta, jolla etsittiin ratkaisua poliisin nykyisen tilojen korvaamiselle.

Tämän jälkeen Lounais-Suomen poliisilaitos, Poliisihallitus ja Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet hankesuunnittelun käynnistämisestä, jossa selvitetään Lounais-Suomen poliisilaitoksen Salon poliisiaseman toteutuksen kustannusvaikutus modulaarisena uudisrakennuksena.

2. Hankesuunnittelun toteutus ja hyväksyntä

Tarkastelun jälkeen peruskorjausratkaisusta luovuttiin ja uudisrakennusratkaisu todettiin toiminallisesti ja valtion kokonaisedun kannalta parhaaksi vaihtoehdoksi. Uudiskohteesta on vuonna 2021 laadittu ja Poliisihallituksella hyväksytetty Poliisitalokonseptin mukainen hankesuunnitelma (modulaarinen poliisitalo).

Hankesuunnitelman laajuus perustuu lokakuussa 2021 Poliisihallituksen ja Lounais-Suomen poliisilaitoksen yhteistyönä laadittuun teoreettiseen tilaohjelmaan (ohjelmaala on 2003 m2 ja huoneistoala 2604m2). Tilaohjelma perustuu 63 hengen kokonaishenkilömäärään ja mitoittava henkilömäärä on 46 htv.

Tilaohjelman perusteella laadittu hankesuunnitelma ja kustannuslaskenta on tehty soveltaen Poliisitalokonseptin v3.0 (7.5.2021) periaatteita.

Hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä pääpoliisiaseman kokonaispinta-alaksi tarkentui 13.01.2022 mitatut laajuustiedot:

- Lämmin ja puolilämmin tila 2535,4 m2
- Kylmä tila 214,9 m2
- Yhteensä 2750,3 m2

Tilaohjelmaan perustuva toimistotilojen tilatehokkuus on 12,9 htm2/htv ja kokonaistilatehokkuus on 41,3 htm2/htv (tavoite < 45m2/henkilöä).

Tilaohjelma hyväksyttiin 7.12.2021 pidetyssä kokouksessa ja hankesuunnitelma hyväksyttiin 13.1.2022 ohjausryhmässä.

3. Hankkeen toteutustapa

Hankkeessa toteutetaan Lounais-Suomen poliisilaitoksen Salon poliisiaseman käyttöön vuokrasopimuksen mukaisesti noin 2750,3 m² laajuinen (vuokrattava ala) Poliisitalokonseptin poliisiaseman tyyppisuunnitelman mukainen uudisrakennus.

Uudisrakennus toteutetaan valtion omistamalle tontille osoitteeseen Tehdaskatu 30. Rakennus suunnitellaan siten, että suunnitteluratkaisuissa hyödynnetään aikaisemmin rakennettuja modulaarisia poliisitaloja. Samalla kohteessa tehdyt ratkaisut ovat mahdollisimman pitkälti hyödynnettävissä myös muilla poliisiasemien rakennuspaikoilla Suomessa.

Hankkeen aikataulu on seuraava:

- toteutussuunnittelu alkaa 6/2022
- urakoitsijan valinta 12/2022 mennessä
- rakentaminen alkaa 3/2023
- poliisiaseman käyttöönotto/vuokra-aika alkaa 9/2024.

Hankkeessa noudatetaan sisäministeriön hankintaohjetta ja sen toimitilojen hankintaa koskevaa ohjeliitettä. Poliisihallitus huolehtii siitä, että hankinnassa noudatetaan sisäasiainhallinnon ja poliisihallinnon toimitilahankkeita ohjaavia asiakirjoja ja valvoo, että hankkeessa noudatetaan hankesuunnitelmaan kirjattuja laajuus-, laatu- ja varustetasoa. Poliisihallitus edellyttää, että Senaatti-kiinteistö noudattaa hankinnoissaan julkisista hankinnoista annettuja EU-direktiivejä ja kansallista lainsäädäntöä.

Hankkeen ohjausta ja valvontaa varten on hankesuunnitteluvaiheessa perustettu ohjausryhmä, joka jatkaa toimintaansa hankkeen käynnistyessä. Ohjausryhmän tehtävänä on hyväksyä hankkeen suunnitelmat sekä suoritettavat työt ennen töihin ryhtymistä, ohjata töiden suunnittelua sekä hyväksyä työt vastaanotetuiksi. Ohjausryhmä kokoontuu noin kerran kuukaudessa. Ohjausryhmä pyrkii ohjaamaan hanketta siten, että kustannusarvio ei ylity. Ohjausryhmä hyväksyy mahdolliset poikkeamat suunnitelmiin,

muutokset laatutasoon tai laajuuteen sekä hankkii tarvittaessa etukäteen päätösvaltaisilta tahoilta kirjallisen hyväksynnän mahdollisille vuokravaikutteisille muutoksille.

4. Taloudelliset vaikutukset

Poliisihallituksen ja Senaatti-kiinteistöjen välillä on allekirjoitettu ehdollinen vuokrasopimus. Vuokrasopimuksen voimaantulon ehtona on Senaatti-kiinteistöjen päätös investoinnista, raha-asiainvaliokunnan puoltava lausunto ja Sisäministeriön päätös vuokraamisesta.

Hanke on kokonaisuudessaan vuokravaikutteinen ja hankkeen kustannusarvio ilman turvateknisiä järjestelmiä ja laitteita on 15 598 960 euroa. Kustannukset sisältävät hankkeen yleiskulun 2 % ja rakennusaikaisen vuosikoron 3 %.

Vuokra on kokonaisvuokra ja sitä tarkistetaan valmistumishetkellä toteutuneiden kustannusten mukaisesti ja vuosittain elinkustannusindeksin perusteella. Vuokrakustannuksiin tulee sähkö- ja muita toimitiloihin liittyviä kustannuksia vuokrasopimukseen kirjatun mukaisesti. Nykyiseen vuokrakustannukseen ei ole lisätty kyseisiä kustannuksia. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva 12 kk:n irtisanomisajalla. Vuokrasopimuksessa on jäännösarvovastuu 75 %:a jäljellä olevasta investoinnista ja jäännösarvon päättymispäivä on 10 vuoden kuluttua vuokrasopimuksen alkamisesta. Vuokrasopimuksen alkamishetkellä jäännösarvovastuun määrä yhteensä noin 11 709 645,00 €.

Salon poliisilaitokselle varatut toimitilakustannukset uudishankkeen jälkeen:

Nykyinen vuokra	178 788 €
Lisävuokra (tiekartalla)	994 577 €
Yhteensä	**1 173 365 € / v**

Vuokra-arvio 01.09.2024 alkaen:

1)	Poliisitalo, lämpimät tilat	82 781,00 €/kk
2)	Turvatekniikka	874,00 €/kk
3)	Ampumarata	6 765,00 €/kk
4)	Kylmät varastot	2 664,00 €/kk
Vuokra yhteensä €/kk		98 084,00 €/kk
Vuokra yhteensä €/vuosi		**1 177 008 €/v**

Lounais-Suomen poliisilaitos, Salon poliisiasema	**Nyt**	**Uusi sopimus**	**Muutos**
Vuokrapinta-ala, kokonais m^2	2 430,3	2 750,30	+320
Toimistopinta-ala m^2/tilaohjelma		593	
Henkilömäärä	63	61	-2
Toimistotilatehokkuus m^2/henkilö/ tilaohjelma		12,9	
Kokonaistilatehokkuus m^2/henkilö/ tilaohjelma	42	41,3	0
Neliövuokra €/m^2/kk	6	12-39	noin +16
Kokonaisvuokra/kk	16 380	98 084	+81 704
Vuosivuokra €/v	178 788	1 177 008	+998 220

Hankkeen arvioitu vuokrakustannus ylittää myönnetyn lisärahoituksen 3 643 eurolla. Hankkeen toteutumiseksi hankkeelle myönnetty lisärahoitus, noin 994 577 euroa, on huomioitu Poliisihallituksen kehyksessä julkisen talouden suunnitelman 2022-2025 hyväksymispäätöksellä keväällä 2021.

Hankkeen kustannusarvio ja arvioitu vuokran määrä sisältävät ampumaradan rakentamisen osuuden optiona. Optiolla pyritään varmistamaan hankkeen käynnistyminen suunnittelussa aikataulussa siinäkin tapauksessa, että urakkatarjousten mukaiset rakentamiskustannukset vuokran määrässä laskettuna ylittäisivät Poliisihallituksen tähän kohteeseen varaaman vuokran määrän (”kustannuskatto”) ampumaradan rakennuskustannusten osuuden vuoksi. Kun urakkatarjoukset on saatu arviolta 31.12.2022 mennessä, tehdään ampumaradan rakentamisesta lopullinen rakentamispäätös yhteisesti sopien, mikäli hankkeen loppukustannusarvion perusteella muodostuva vuokran määrä ei ylitä sopimuksella sovittua vuokraa tai kustannuskattoa. Mikäli ampumaradan osuutta ei kustannuskaton ylittymisen johdosta voida käynnistää muun hankkeen yhteydessä, toteutetaan kuitenkin ampumaradan perustukset osana muuta hanketta. Ellei toisin sovita, rakentamispäätös ampumaradan osalta voidaan hankkeen aikana tehdä myöhemminkin mahdollisen lisärahoituksen johdosta tai mikäli se muutoin myöhemmin mahtuisi kustannuskaton sisään.

Ampumaradan poistamisesta sopimukselta sovitaan erillisellä muutosliitteellä. Ampumaradan osuus arvioiduista kustannuksista on 1 179 051 euroa. Kustannukset sisältävät hankkeen yleiskulun 2 % ja rakennusaikaisen vuosikoron 3 %. Ampumaradan osuus kohteen vuokran määrästä on 6 765 euroa/kk, 81 183 euroa/v.

5. Perustelut hankkeelle

Poliisiaseman nykyiset tilat eivät vastaa toiminnallisia tarpeita. Nykyinen rakennus on elinkaarensa päässä, eikä sen saneeraus ole kokonaistaloudellisesti kannattavaa.

Uudella toimitilaratkaisulla mahdollistetaan Lounais-Suomen poliisilaitoksen Salon poliisille toimintaa tukeva sekä palveleva terveellinen, turvallinen ja tarkoitusta palveleva tilaratkaisu.

Tilaratkaisussa tukeudutaan poliisitalokonseptin periaatteisiin ja pyritään huomioimaan valtion toimitilastrategian periaatteet.

Poliisihallitus ja sisäministeriö pitävät tilahankkeen toteuttamista perusteltuna ja kiireellisenä ja esittävät Poliisihallituksen ja Senaatti-kiinteistöjen välisen vuokrasopimuksen hyväksymistä.

6. Käsittelytarve

Valtioneuvoston määräys (VM 3.1.2002 N:o TM 0201) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa, kohta 2.1.3.