SISÄMINISTERIÖ
Johtava asiantuntija
Ari-Pekka Dag

Muistio
22.3.2022

Liite 1

LAPIN POLIISILAITOKSEN KEMIJÄRVEN POLIISIASEMAN TILARATKAISU

1. Taustaa

Kemijärven poliisiasemalle on vuokrattu toimitilat osoitteesta Vapaudenkatu 11, Kemijärvi. Kiinteistön omistaa Senaatti-kiinteistöt. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, irtisanomisaika on 6kk. Tilojen pinta-ala on 1197 m2. Lisäksi poliisiasemalle on vuokrattu autotalli osoitteessa Kirkkokatu 16 (uudempi virastotalo). Pinta-alaa on 25 m2, sopimus on voimassa toistaiseksi, irtisanomisaika 6 kk. Yhteensä vuokratilaa on 1222 m2. Henkilökuntaa on tällä hetkellä 22 henkilöä. Poliisiasemalle on osoitettu syrjäseudulle tarkoitettuja lisävirkoja 6 henkilöä.

Kemijärvellä on kaksi valtion virastotalo rakennusta samalla tontilla. Poliisin nykyiset tilat sijaitsevat vanhemmassa virastotalossa. Senaatti-kiinteistöt on ilmoittanut, ettei se aio kehittää ja peruskorjata vanhempaa virastotaloa enää lainkaan. Rakennuksessa on todettu mittavia korjaustoimenpiteitä edellyttäviä asioita. Vuoden 2019 alusta poliisi on ollut ainoa vuokralainen vanhassa virastotalossa. Koska valtion virastojen tilojen tarve on vähentynyt Kemijärvellä, Senaatti-kiinteistöt on päättänyt luopua vanhemmasta ja huonokuntoisemmasta virastorakennuksesta (rak.v.1971) ja rakentaa poliisille uudet toimitilat parempikuntoiseen rakennukseen. Uudempi virastorakennus on hyväkuntoinen ja osin tyhjillään. Se on rakennettu vuonna 1991.

Poliisin asiakaspalvelun kannalta rakennuksen sijainti keskustassa on hyvä. Rakennuksessa on tällä hetkellä eri viranomaisten, verotoimiston, maistraatin ja maanmittauslaitoksen tiloja. Myös poliisin yksi autotalli sijaitsee jo kiinteistössä.

Jotta poliisin toimitilat voidaan siirtää uudempaan virastorakennukseen, siihen on rakennettava laajennus toiminnoille, joita ei voida sijoittaa olemassa olevaan rakennukseen (mm. vapautensa menettäneiden tilat).

2. Hankesuunnittelu, ehdotus- ja yleissuunnittelu

Poliisin tilatarpeista on laadittu teoreettinen tilaohjelma, jossa mitoittavana henkilömääränä on 28 henkilöä. Ohjelma-alaksi on saatu 1076 ohm2, joka tarkoittaa vuokrapinta-alana noin 1400 htm2. Peruskorjaushankkeissa teoreettiseen tavoitetehokkuuteen ei yleensä päästä.

Kemijärven hankkeesta on laadittu hankesuunnitelma ja sen jälkeen ehdotus- ja yleissuunnitelmat, jossa poliisin uudet tilat sijoittuvat osittain olemassa olevaan virastotaloon sekä rakennettavaan laajennusosaan (780 brm2, 588 htm2).

Poliisihallitus ja Senaatti-kiinteistöt ovat allekirjoittaneet hankesuunnittelun jälkeen asiantuntijapalvelusopimuksen ehdotus- ja yleissuunnittelusta, jotta toteutuskustannukset saadaan tarkemmin selville. Yleissuunnitelmien mukaan:

Uusien tilojen pinta-ala		1 536 m2
Nykyinen vuokrapinta-ala	-	1 222 m2
erotus		+ 314 m2

Poliisiaseman tuleva henkilömäärä on 28 henkilöä.

3. Hankkeen toteutustapa, aikataulu ja toimitilojen vuokra-aika

Poliisin toimitilat suunnitellaan Poliisitalokonseptin 3.0 mukaisiksi lukuun ottamatta toimistotiloja - rakennuksessa olevat hyväkuntoiset toimistotilat voidaan hyödyntää sellaisenaan. Lisäksi Kemijärven poliisiasemalla on liian vähän henkilökuntaa toimivan monitilaympäristön muodostamiseen. Huoneiden säilyttäminen nostaa hieman toimitilastrategian tunnuslukuja esim. toimistotila / henkilö, mutta toisaalta säästetään rakentamisen kustannuksissa ja siten vuokran määrässä.

Tilojen tulee olla terveelliset, toimintaa tukevat ja turvalliset niin henkilöstölle kuin asiakkaillekin.

Poliisihallitus huolehtii siitä, että hankinnassa noudatetaan sisäasiainhallinnon ja poliisihallinnon toimitilahankkeita ohjaavia asiakirjoja. Poliisihallitus edellyttää, että Senaatti-kiinteistöt noudattaa hankinnoissaan julkisista hankinnoista annettuja EU-direktiivejä ja kansallista lainsäädäntöä.

Poliisihallitus vuokraa tilat Senaatti-kiinteistöiltä Lapin poliisilaitoksen käyttöön. Senaatti-kiinteistöt tuottaa rakennukseen poliisin turvallisuustekniikan, joka maksetaan vuokrana.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi ja irtisanomisaika on 12 kk.

Mikäli sopimus irtisanotaan ennen kymmenen vuoden vuokra-aikaa, vuokralaisen tulee maksaa jäljellä oleva investointikustannus.

4. Taloudelliset vaikutukset

Senaatti-kiinteistöt on arvioinut, että poliisin vuosivuokra tulee uusissa tiloissa olemaan 58 333,33 €/kk eli 700 000 €/v. Nykyinen vuokra on 103 700 €/v (9/2021). Uuden vuokran on arvioitu alkavan 1/2024.

Lopullinen vuokran määrä, vuokrantarkistuksen perusindeksi sekä jäännösarvo määräytyvät hankkeen taloudellisen loppuselvityksen jälkeen hankkeen toteutuneiden kustannusten ja valmistumisajankohdan perusteella.

Nykyinen vuosivuokra	103 700 €
Uusi vuokra	700 000€
erotus	**+596 300 €**

Lapin poliisilaitos, Kemijärven poliisi-asema	**Nyt**	**Uusi sopimus**	**Muutos**
Vuokrapinta-ala, kokonais m^2	1 222	1 536	+314
Toimistopinta-ala m^2		234	
Henkilömäärä	22	28	+6
Toimistotilatehok-kuus m^2/henkilö		19,5	
Kokonaistilatehok-kuus m^2/henkilö	55,5	54,8	-0,8
Neliövuokra €/m^2/kk	7,1	38,0	+30,9
Kokonaisvuokra €/kk	8 642	58 333	+49 691
Vuosivuokra €/v	103 700	700 000	+596 300
Verollinen sähkö-maksu €/kk	600	2 000	+1 400

Lisävuokra on tarkoitus kattaa määrärahalla, josta hallitus on vuoden 2020 IV lisätalousarviota koskevissa neuvotteluissaan sopinut noin 200 milj. euron toimitilahankkeiden nopeutetusta käynnistämisestä sisäministeriön, sosiaali- ja terveysministeriön ja maa- ja metsätalousministeriön hallinnonaloilla, ja että näistä aiheutuvat vuosittaiset vuokramenot otetaan lisäyksinä huomioon ao. virastojen toimintamenomäärärahoissa sekä huomioidaan Senaatti- kiinteistöjen vuotuisissa investointi- ja lainanottovaltuuksissa 2021- 2024.

Sisäministeriö ja poliisiosasto toteavat lausunnossaan Poliisihallitukselle (18.6.2020, SM2019867, 02.01.01.00, SMDno-2019-649), että Poliisihallituksella on em. kirjauksen perusteella riittävät edellytykset edetä hankkeissa kirjeessään (POL-2020-16327, 10.6.2020) esittämällä tavalla.

Senaatti-kiinteistöt on tehnyt elvytysesityksen VM:lle ja 17.6.2020 investointipäätöksen molemmista ko. hankkeista. Investointipäätös on ehdollinen: Sisäministeriö tekee päätöksen vuokraamisesta saatuaan valtioneuvoston raha-asianvaliokunnan puoltavan lausunnon ja että Poliisihallitus allekirjoittaa vuokrasopimukset.

Elvytyslistalla lisävuokran määräksi on merkitty 485 300 €/v.

5. Perustelut hankkeelle

Mikäli poliisi ei aloita ko. toimitilahanketta ja siirry sen mukaisesti uudempaan virastotaloon, niin kun Senaatti-kiinteistöt irtisanoo poliisin nykyisen vuokrasopimuksen, ei poliisilla sen jälkeen ole soveltuvia tiloja lainkaan käytössään.

6. Käsittelytarve

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