



1.11.2023

ROKY/Rihu

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen ja Puolustuskiinteistöjen välisen vuokrasopimuksen tekeminen Rovaniemellä

1 Tausta

Esitys koskee Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen esikunnalle vuokrattavaa ja Lapin lennoston käyttöön rakennettavaa verkostorakentamisen kokonaisuutta Lapin lennoston tukikohta-alueella. Verkostorakentamisen tarve liittyy monitoimihävittäjän hankinnan seurauksena Lapin lennoston tukikohta-alueella toteutettavaan talonrakennushankkeisiin.

Tukikohdan olemassa olevat verkostot ovat jo ikääntyneitä ja kaipaavat peruskorjaus- ja perusparannustoimenpiteitä. Lennoston nykyiset verkostot lähestyvät elinkaarensa loppua eikä niissä ole laajennusvaraa. Hankkeessa käyttöikänsä päähän tulleet verkostot uusitaan sekä rakennetaan uutta sähkö-, hulevesi-, jätevesi-, vesijohto- ja sammutusvesiverkosta. Hanke toteutetaan osin Puolustuskiinteistöjen omistamalle sekä osin Finavian hallinnoimalle alueelle, johon Puolustuskiinteistöllä on käyttöoikeus.

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen esikunta vuokralaisena allekirjoitti 22.6.2023 Puolustuskiinteistöjen kanssa hanketta koskevan ehdollisen vuokrasopimuksen 44259 sekä 11.10.2023 edellisen sopimuksen muutosliitteen 44259-1. Sopimukset allekirjoitettiin aikataulusyistä kahdessa vaiheessa, sillä Rovaniemellä käynnissä olevat rakennustyöt edellyttivät ennakoivia verkostotyitä. Tämän hankkeen kustannuksiin sisältyy koko verkostorakentamisen kokonaisuus sisältäen sekä valmistelevat että tulevat verkostotyöt.

Päätöksen verkostorakentamishankkeen toteuttamisesta tekee Puolustuskiinteistöjen hallitus, joka on tehnyt hanketta koskevan ehdollisen investointipäätöksen 29.8.2023. Koko verkostohankkeen arvioitu valmistumisaika on 30.11.2024. Molempien vaiheiden vuokrasopimuksen mukainen kertavuokra laskutetaan joulukuussa 2024. Sovelletun kokonaisvuokran (ylläpitovuokran) laskutus on arvioitu alkavan 1.12.2024.

2 Toiminnalliset vaikutukset

Sähköverkko

Alueellisen sähkötehon tarpeen kasvu vaatii varuskunnan keskijänniteverkoston nykyaikaistamista. Olemassa oleva sähköverkko ei jatkossa pysty ylläpitämään arvioitua tarvittavaa sähkötehoa. Sähköenergian kulutus nousee alueella huomattavasti.

Varuskunnan sähköverkko on rakennettu pääosin 1960 – 1990 -luvulla. Verkoston kaapeloinnit ovat ikääntyneitä ja heikkokuntoisia. Alkuperäiset sähköverkkolaitteet on toteutettu vanhalla tekniikalla, joten niihin ei ole enää saatavissa varaosia.

Lämmitysverkosto

Alueen rakennusten lämmityksestä vastaa kunnallinen kaukolämpöoperaattori. Lämpöputkiston ylläpidosta ja sen toimintakunnosta vastaa ao. toiminnanharjoittaja.



Tukikohtaan rakennettavat uudisrakennukset liitetään osaksi olemassa olevaa lämmitysverkostoa. Verkoston lisärakentamisesta vastaa toiminnanharjoittaja, eivätkä lämmitysverkoston investoinnit kohdistu suoraan verkostohankkeen kustannuksiksi.

Käyttövesiverkosto

Edellä mainitut uudet rakennukset liitetään lämmitysverkoston tapaan käyttövesiverkoston. Samalla käyttöikänsä päähän tullutta vesijohtoverkostoa uusitaan.

Alkuperäisen vesijohtoverkoston putkimateriaalina on käytetty valurautaa, jonka ongelmana on sisäpuolen korrosio. Putken sisäpintaan tarttuva rautaoksidi eli ruoste tukkii pitkän ajan kuluessa putkistoja.

Viemäriverkosto

Lämmitys- ja käyttövesiverkostojen tapaan hankkeessa toteutetaan uutta viemäriverkostoa alueelle rakennettavien rakennusten tarpeeseen.

Putkimateriaali on vastaava kuin käyttövesiverkostossa ja samoin siitä aiheutuvat ongelmat; tukokset ja putkien halkeamiset. Niin ikään viemäriverkostoa uusitaan tarpeelliselta osin.

Hulevesiverkosto

Lentoliikennealueelle rakennetaan asfalttipintaisia seisontatasoja ja rullausteitä. Tiivis pintamateriaali estää hulevesien imeytymisen maastoon.

Hulevesien hallintaa varten toteutetaan hulevesiputkisto sekä vesien keräyskaivot rakennettavalle alueelle. Hulevesiverkoston avulla sekä kaivamalla valumavesille viivästysallas kyetään sade- ja sulamisvesien virtaamia hallitsemaan eri vuodenaikoina.

Sammutusvesiverkosto

Lennoton toiminnan laajentuessa varuskunnan vesijohtoverkoston kapasiteetti ei yksin riitä sammutusveden riittävyden takaamiseksi. Tukikohtaan rakennetaan pelastustoillemalle riittävän kapasiteetin omaava sammutusvesisäiliö sekä siihen liittyvä sammutusvesilinjasto. Järjestelmän avulla voidaan paremmin hallita alueen lentotoimintaan liittyvää tulipaloriskiä.

Väistö- ja väliaikaisjärjestelyt

Rakentamisen aikaisista väliaikaisjärjestelyistä sähkön-, veden- tai lämmönsaannin turvaamiseksi ei aiheudu oleellisia kustannus- tai muita vaikutuksia verkostohankkeelle. Energiaverkostot on toteutettu ns. rengasverkkoina, jolloin käyttökatkos verkostossa voidaan korvata sulkemalla haluttu osa verkostosta ja syöttämällä loppuosaa vastakkaisesta suunnasta. Valtaosa verkstorakentamisesta on uudishankkeita, jotka kohdistuvat aiemmin rakentamattomalle alueelle.



3 Taloudelliset vaikutukset

Verkostohanke jakautuu kahteen vaiheeseen, joista ensimmäinen rakennusvaihe käynnistettiin alueella toteutettavan ja raha-asiainvaliokunnan 8.6.2023 istunnossa puoltaman hankkeen vuoksi jo kesällä 2023. Toinen rakennusvaihe alkaa kuluvaan vuodenvuorokauden syksyllä. Tässä esityksessä molempien rakennusvaiheiden vuokrasopimuksia käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Koko hankkeen kustannusarvio, perustuen Rovaniemen hintatasoon 3/2023, on yhteensä 6 408 650 € (sis. alv:n osuuden 1 240 384 €). Hanke on kokonaisuudessaan (100 %) vuokravaikutteinen ja hankkeeseen ei kohdistu pohjavuokraa.

Vuokrasopimusmalli on ns. sovellettu kokonaisvuokrasopimus eli investoinnin lisäksi sopimus sisältää verkostojen ylläpito-osuuden. Sovellettuun kokonaisvuokraan sisältyvä investoinnin osuus maksetaan yhdessä erässä yhden kuukauden annuiteettivuokrana (kerta- vuokrana) eikä hankkeeseen tästä johtuen kohdistu jäännösarvovastuita. Annuiteettivuokran määrä on yhteensä 6 420 933 € (sis. alv:n osuuden 1 242 761 €).

Ylläpitoa sisältävään investointiin sovelletaan lisäksi Valtion vuokratähtikirjan mukaista kokonaisvuokran periaatetta, eli Puolustuskiinteistöt perii verkostoista vuosivuokraa, jolla katetaan omistajan yleiskulut, verkostojen ylläpito, kunnossapito, uusiminen sekä purkaminen. Tällöin rakentamisesta aiheutuvat vuokratulot ovat 422 644 €/v (sis. alv. osuuden 81 802 €/v).

4 Lisätietoja

Hanke toteutetaan valtioneuvoston 23.3.2023 vuosille 2024 – 2027 hyväksymässä julkisen talouden suunnitelmassa puolustusministeriön hallinnonalalle osoitetun kehyksen puitteissa.

Kustannus- ja vuokra-arvioita tarkastellaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan rakennushankkeen valmistuttua vastaanoton yhteydessä. Tarkastus tehdään perustuen vuokrasopimuksen liitteenä olevaan vuokralaskelmaan.

5 Toimivalta

Valtioneuvoston asetus 242/2015, 2 §, 2 momentti sekä;
Valtioneuvoston määräys TM 0201/3.1.2002, kohta 2.1.3.

Liitteet -

Jakelu Valtioneuvosto, raha-asiainvaliokunta