

Hallintosopimuksen tekeminen Senaatti-kiinteistöjen kanssa koskien Säätytalon peruskorjausta ja vuokrausta

1. Esityksen sisältö pääpiirteittäin

Valtioneuvoston kanslia esittää, että valtioneuvoston raha-asiainvaliokunta puoltaa hallintosopimuksen tekemistä Senaatti-kiinteistöjen ja valtioneuvoston kanslian välillä koskien Säätytalon peruskorjausta ja vuokrausta.

Esitys koskee Säätytalossa tehtävää peruskorjausta osoitteessa Snellmaninkatu 9-11, 00170 Helsinki. Rakennuksen käyttöönottovuosi on 1891 ja edellinen peruskorjaus on toteutettu 1991-1993. Rakennuksen kokonaisvuokrapinta-ala on 5 856 htm². Vuokranantaja on Senaatti-kiinteistöt.

Peruskorjaushanke sisältää julkisivujen korjauksen, vesikaton, talotekniikan ja iv-koneiden uusimisen. Lisäksi tarkoituksena on luoda hallittavissa oleva sisäilmasto, mikä edesauttaa koristemaalausten ja antiikin säilymistä. Sähköistys ja rakennusautomaatio uusitaan vastaamaan nykykäyttöä. Sisätilojen katto-, seinä- ja lattiapinnat sekä täydentävät rakennusosat kunnostetaan pääosin konservoiden. Tarkoitus on myös uudistaa valtioneuvoston edustustiloja palveleva keittiökokonaisuus nykyaikaiseksi. Säätytalon puisto kunnostetaan osana hanketta. Lisäksi uusitaan turvatekniikka tarpeellisilta osin sekä parannetaan rakennuksen esteettömyyttä.

Toiminnallisen kehittämisen lähtökohtana on rakennuksen nykyisen käytön säilyminen ennallaan. Säätytalo säilyy valtion edustustilana pääkäyttötarkoituksena valtionhallinnon kokoukset, seminaarit ja edustustilaisuudet. Henkilökunnan määrä pysyy pääsääntöisesti nykyisellään.

Hankkeen investoinnin kokonaiskustannusarvio on 38 milj. euroa (alv 0 %). Varsinaiset peruskorjaustyöt tehdään omistajalähtöisinä (Senaatti-kiinteistöt) muutoksina. Omistajalähtöiset muutokset eivät aiheuta valtioneuvoston kanslialle kustannuksia. Sen sijaan valtioneuvoston kanslialle kohdistuu vuokravaikutteinen kustannus 7 milj. euroa (18 %). Tämä pitää sisällään Säätytalon keittiön nykyaikaistamisen, kokoustilojen talo- ja turvatekniikan uudistamisen sekä tilojen sähkö- ja ilmastointityöt, joilla tilat parannetaan nykytoimintaa vastaavaksi. Kustannus on laskettu valtion vuokrakäsikirjaperusteisesti ja se pitää sisällään perusparannuskategoriaan kuuluvat asiat.

Kun huomioidaan koko valtioneuvoston vähenevä kiinteistökanta, ja sitä kautta kokoushuoneiden väheneminen (mm. Aleksanterinkatu 7 ja Etelä-Esplanadi 10 –kiinteistöt irtisanottu), niin Säätytalon ollessa pois käytöstä, saatetaan joutua turvautumaan jopa ulkopuolelta vuokrattuihin tiloihin. Lähtökohtaisesti pyritään hyödyntämään käytettävissä olevia tiloja, mutta erityisesti yli 40 henkilön kokoustilatarpeisiin olevia kokoushuoneita on ennakoitavissa olevan liian vähän suhteessa tarpeeseen.

2. Peruskorjauksen kiireellisyys ja tarpeellisuus

Säätytalo on valtiolla pysyvästi säilytettävä strateginen kohde. Rakennus on talotekniikaltaan, julkisivultaan ja vesikatoltaan peruskorjaustarpeessa. Erityisesti julkisivun, vesikaton ja viemäristön korjaustarve on akuutti tilojen turvallisen jatkokäytön mahdollistamiseksi. Talotekniikan osalta rakennuksen ilmanvaihto ja lämmitys vaativat nykyaikaistamista. Säätytalo on valtioneuvoston

jatkuvassa kokous- ja seminaarikäytössä, mihin sen halutaan peruskorjauksen jälkeen myös palautuvan.

3. Hankkeen etenemisen vaiheet ja aikataulu

Rakennusinvestoinneista vastaa Senaatti-kiinteistöt, joka on laatinut hankkeesta toteutussuunnitelman, kilpailuttanut urakoitsijat ja käynnistänyt peruskorjauksen (09/2023). Peruskorjauksen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2025. Tilojen arvioidaan valmistuvan sisäpuolisilta osin 9/2025, jonka jälkeen alkaa tilojen kalustaminen ja varustelu.

Investointi toteutetaan eduskunnan vahvistaman Senaatti-kiinteistöjen investointikehyksen puitteissa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on tehnyt hankkeesta investointipäätöksen 20.6.2023.

Investoinnin johdosta valtioneuvoston kanslia ja Senaatti-kiinteistöt tekevät uuden valtion vuokrajärjestelmän mukaisen kokonaisvuokrasopimuksen, joka sisältää hanketta koskevat käyttäjälähtöiset muutostyöt (perusparannustyöt), joilla on vuokraa korottava vaikutus.

4. Suojelunäkökohdat

Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 480/1985 nojalla sekä asemakaavassa merkinnällä sr-1. Museovirasto on lausunnossaan (19.4.2022) hyväksynyt hankesuunnitelman peruskorjauksen suunnittelun pohjaksi.

5. Taloudelliset vaikutukset

Rakennushankkeen kokonaiskustannusarvio on 38 milj. euroa (alv 0 %), josta turvateknisten järjestelmien kustannusarvio on yhteensä 0,580 milj. euroa. Rakentamisen kokonaiskustannuksista 7 milj. euroa (18 %) on vuokravaikutteista. Tämä pitää sisällään Säätytalon keittiön nykyaikaistamisen, kokoustilojen talo- ja turvatekniikan uudistamisen sekä tilojen sähkö- ja ilmastointityöt, joilla tilat parannetaan nykytoimintaa vastaavaksi.

Investoinnin jälkeen valtioneuvoston kanslian kokonaisvuokra Säätytalosta on 2 236 957 euroa vuodessa (alv 0%). Kiinteistön vuokra ennen peruskorjausta oli 1 736 957 euroa vuodessa (alv 0%). Investoinnista johtuva vuokran lisäys (lisävuokra) on 500 000 euroa vuodessa. Vuokratason noususta aiheutuvat menot katetaan momentilta 23.01.01 (Valtioneuvoston kanslian toimintamenot) nykyisten määrärahojen puitteissa. Momentille 23.01.01 on julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2024 – 2027 myönnetty 0,225 milj. euroa v. 2025 ja vuodesta 2026 eteenpäin 0,5 milj. euron vuosittainen lisämääräraha vuokrakustannuksen nousuun.

Vuokrasopimus tulee voimaan 1.10.2025. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi ja sen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Valtion vuokrakäsikirjan mukainen jäännösarvon laskentaperiaate ns. jäännösarvovastuu on laskettu sopimuksen alkaessa 10 vuodelle. Senaatti-kiinteistöjen investointipäätöksen mukaan hankkeesta johtuva jäännösarvovastuu on 50 % (noin 3,7 milj. euroa) investoinnin toteutuneesta vuokravaikutteisesta kustannuksesta laskettuna 10 vuoden ajalle. Vuokran määrä sidotaan 100% elinkustannusindeksiin.

Ennalta-arvaamattomat investointihankkeen lisämenot, jotka vaikuttavat vuokraan merkittävästi vuokramenoja lisäävästi, arvioidaan ja niistä päätetään erikseen ennen kuin niihin sitoudutaan.

Peruskorjauksen yhteydessä on perusteltua tehdä tarvittavia hankintoja mm. audiovisuaalisen tekniikkaan, turvatekniikkaan ja kalustehankintoihin, joista aiheutuu lisämäärärahatarpeita. Säätytalon kulttuurihistoriallinen antiikki vaatii kunnostusta sekä mahdollisia lisähankintoja. Lisäksi hankkeesta aiheutuviin muuttoihin ja irtaimiston varastointiin tulee varata määrärahaa. Säätytalon kalustamiseen ja varustamiseen on momentille 23.01.01 (Valtioneuvoston toimintamenot) myönnetty 0,225 milj. euroa vuoden 2024 talousarviossa ja 2,000 milj. euroa vuodelle 2025 julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2024 – 2027. Yhteensä näihin kertaluonteisiin hankintoihin on varattu v. 2024-2025 määrärahaa 2,225 milj. euroa. Alla olevassa taulukossa on kuvattuna peruskorjaukseen liittyvät hankinnat.

Taulukko. Arvio Säätytalon peruskorjaukseen liittyvien hankintojen kustannuksista

(1 000 euroa)	
Irtaimisto ja antiikki (kunnostus, varastointi)	1 525
Videoneuvottelu- ja AV-laitteet	450
Turvatekniikka	250
Yhteensä	2 225

Säätytalon vuokratason noususta ja peruskorjaukseen liittyvistä hankinnoista aiheutuvat menonlisäykset katetaan julkisen talouden suunnitelmien ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen puitteissa.