



18.3.2024

ROKY/Kaarre

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen ja Puolustuskiinteistöjen välisen vuokrasopimuksen tekeminen Helsingissä

1 Tausta

Puolustusvoimien Helsingin toimitilojen vuokraaminen perustuu tarpeeseen toteuttaa vuonna 1972 valmistuneeseen kasarmirakennukseen peruskorjaus, jolla varmistetaan tilojen terveellisyys ja turvallisuus ja jossa kasarmi kunnostetaan vastaamaan nykyaikaisella kasarmirakennuksella asettuja teknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia.

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen esikunta vuokralaisena allekirjoitti 20.12.2023 Puolustuskiinteistöjen kanssa kasarmin D5 hanketta koskevan ehdollisen vuokrasopimuksen. Puolustuskiinteistöjen hallitus on hyväksynyt hanketta koskevan ehdollisen investointiesityksen 15.11.2023. Hanke on arvioitu valmistuvaksi 30.11.2025. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa 01.12.2025. Sopimus on voimassa toistaiseksi ehdollisena siten, että puolustusvoimat on velvollinen maksamaan omistajalle jäännösvuokran luopumishetken jäännösarvon, mikäli rakennuksesta luovutettiin ennen 30.11.2035. Jäännösarvovastuu on vuokra - ajan alkamishetkellä 2 573 430 € (alv 0%) ja jäännösarvovastuu alenee 21 445,26 €/kk vuokrasopimuksen mukaisesti.

2 Toiminnalliset vaikutukset

Vuonna 1972 valmistuneessa rakennuksessa on tällä hetkellä sisäilman laatuun, rakenteiden kosteussuojaukseen ja paloturvallisuuteen liittyviä puutteita sekä rakennusmateriaaleissa käytettyjä haitta-aineita. Laajassa peruskorjauksessa kasarmin tilat, rakenteet sekä talotekniset järjestelmät kunnostetaan vastaamaan tilojen terveellisuuden ja turvallisuuden edellyttämiä vaatimuksia.

Tilamuutoksilla, piharakenteilla ja erillisellä piharakennuksella mahdollistetaan kasarmin käyttö nykyiselle henkilöstömäärälle ja toiminnalle. Lisäksi rakennus tarjoaa kunnostuksen jälkeen nykyisten mitoitushjeiden mukaiset työ- ja sosiaalitalat, kuivaus- ja huoltotilat sekä aseiden säilytystilat. Samassa yhteydessä kasarmin piha-alueelle tehtävillä järjestelyillä pystytään raskas ja kevyt liikenne eriyttämään toisistaan osittain, mikä parantaa palvelusturvallisuutta.

Hankkeen laajuustiedot ovat seuraavat:

- Kasarmi D5; huoneistoala 2910 htm², bruttoala 3 571 brm² ja tilavuus 11 700 m³.
- Telttakuivaamo; bruttoala 280 brm² ja tilavuus 2 000 m³.
- Yksikkövarasto; bruttoala 240 brm² ja tilavuus 950 m³.
- Kaikki; bruttoala yhteensä 4 091 brm².
- Koko suunnittelualan ala rakennuksineen 5350 m²

3 Taloudelliset vaikutukset

Perusparannettavan kohteen nykyinen kokonaisvuokran pääomaosuus on 175 712 €/v (sis. alv osuuden 34 009 €/v) ja nykyinen ylläpitovuokra on 265 798 €/v (sis. alv osuuden 51 445 €/v). Kohteen nykyinen erilliskorvaus (sähkö) on 35 276 €/v (sis. alv osuuden 6 828 €) sekä kiinteistövero on



18.3.2024

ROKY/Kaarre

16 570 €/v. Kohteen nykyiset toimitilakustannukset ovat yhteensä 441 510 €/v (sis. alv osuuden 85 453 €/v), joka tarkoittaa 10,70 €/htm²/kk.

Hankkeen kustannusarvio on 12 852 600 € (sis. alv:n osuuden 2 487 600 €, hintataso 10/2023, Helsinki). Rakentamisesta aiheutuu uutta pääomavuokraa 368 158 €/v (sis. alv osuuden 71 256 €/v) ja uutta ylläpitovuokraa 88 927 €/v (sis. alv osuuden 17 212 €/v). Kohteen tuleva kokonaisvuokrakustannus on 956 158 €/v (sis. alv osuuden 185 063€/v), eli 19,09 €/htm²/kk.

4 Lisätietoja

Hanke toteutetaan valtioneuvoston 9.10.2023 vuosille 2024–2027 hyväksymässä julkisen talouden suunnitelmassa puolustusministeriön hallinnonalalle osoitetun kehyksen puitteissa. Hanke on sisällytetty Puolustusvoimien kehusehdotukseen (PVKEHE) vuosille 2025 – 2028.

Hankkeen vuokrakustannus on huomioitu Puolustusministeriön määrittämässä kokonaisvuokrakehyksessä (mom. 27.10.01.1 Kiinteistömenot).

Kustannus- ja vuokra - arvioita tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan kohteen vastaanoton yhteydessä. Tarkistus tehdään esivuokrasopimuksen liitteenä olevan vuokralaskelman perusteella taloudellisen loppuselvityksen jälkeen.

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