

**Valtioneuvoston linnan korttelien toimitilojen uudistaminen, peruskorjaaminen ja vuokraaminen sekä siihen liittyvät hallintosopimukset Senaatti-kiinteistöjen kanssa Kirkkokatu 14:n, Pihapaviljongin, Kirkkokatu 12:n ja Hallituskatu 3:n peruskorjaamisesta ja muutostöistä****1. Esityksen sisältö kokonaisuutena**

Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa todetaan, että valtioneuvoston ja sen ministeriöiden yhteistyön ja tuloksellisen toiminnan edistämiseksi uudistetaan ja peruskorjataan valtioneuvoston linnan korttelien toimitilat, jonne kootaan valtioneuvoston johtorakenteita. Tähän pohjautuen valtioneuvoston kanslia on valmistellut valtioneuvoston linnan korttelien toimitilojen uudistamista, peruskorjaamista ja vuokraamista (jäljempänä K1K2H).

Tämä raha-asiainvaliokunnan esitys sisältää K1K2H-hankkeeseen liittyvät ensimmäiset hallintosopimukset Senaatti-kiinteistöjen kanssa Kirkkokatu 14:n, Pihapaviljongin, Kirkkokatu 12:n ja Hallituskatu 3:n peruskorjaamisesta ja muutostöistä. Tässä käsittelyssä haetaan valtuutta sitoutua edellä mainittuihin neljään hallintosopimukseen.

Hankkeen edetessä tuodaan erillisiin raha-asiainvaliokunnan käsittelyihin muut hankkeeseen liittyvät kiinteistökohtaiset hallintosopimukset vaiheittain niiden toteutuksen edistyessä (vaihe 2 ja 3).

**K1K2H-hanke**

K1K2H –rakennushankekokonaisuuden toteuttamisen tavoiteaikataulu on vuosina 2024 - 2029. Kyseessä on laaja hankekokonaisuus, joka koostuu kolmesta päävaiheesta. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan K2-osuus, jossa peruskorjataan Kirkkokatu 14 - kiinteistö ja Pihapaviljonki, toteutetaan tilamuutostöitä Kirkkokatu 12- ja Hallituskatu 3- kiinteistöissä sekä rakennetaan ja louhitaan valmistelevia huoltoyhteyksiä.

Toisessa vaiheessa tavoitteena on toteuttaa H-vaihe, jossa jatketaan louhintaa ja viimeistellään molempia maanpinnalla olevia kortteleita palvelevat huoltoyhteydet. Kolmannessa vaiheessa tavoitteena on toteuttaa K1-vaihe, jossa peruskorjataan valtioneuvoston linna sekä peruskorjataan ja laajennetaan valtioneuvoston linnan sisäpihan rakennus (ns. Painotalo) tukemaan valtioneuvoston yhteistä toimintaa. Hankkeen väistötilajärjestelyt toteutetaan valtioneuvoston kanslian hallinnoimissa tiloissa. Hankekokonaisuuden valmistumisen myötä pystytään luopumaan tarpeettomista ministeriöiden käytössä olevista toimitiloista.

K1K2H -korttelihankkeen myötä valtioneuvoston toiminnot keskitetään Senaatti-kiinteistöjen omistamiin kohteisiin valtioneuvoston linnan kortteleihin sekä Kruununhakaan, Katajanokalle ja Kaartinkortteliin.

Investointi on valtioneuvoston kanslialle vuokravaikutteinen. Vuokravaikutteisuus johtuu siitä, että tilamuutokset, perusparannukset ja uudisrakentaminen ovat käyttäjälähtöisiä (VNK tilannut) ja valtioneuvoston kanslia (asiakas) maksaa investoinnin Senaatti-

kiinteistöille takaisin osana vuokraa. Peruskorjaus on puolestaan omistajalähtöistä (Senaatti-kiinteistöt), eikä vaikuta korottavasti vuokratason. Rakennushankkeen peruskorjaus ja perusparannusjako vuokran määräytymisessä toteutetaan Valtion vuokrajärjestelmä -määräyksen mukaisesti.

Laajasta rakennushankkeesta aiheutuvat kokonaisinvestointikustannukset ovat olleet yleissuunnitelmien perusteella 335 miljoonaa euroa (alv 0%, hintataso 1/2024), jonka pohjalta eduskunta on vahvistanut vuoden 2024 talousarviossa valtioneuvoston kanslian toimintamenomomentille 23.01.01 investointiin pohjautuvan vuokravaltuuden. K1-osuuden osalta hankesuunnitelman lähtökohtana oli valtioneuvoston linnan sisäpihalle toteutettava uudisrakennus, minkä toteuttaminen edellyttää asemakaavaan tehtävää muutosta ja käytännössä olisi merkinnyt em. Painotalon purkamista. Kaavapäätöksestä vastaava Helsingin kaupungin valtuusto palautti asemakaavamuutosta koskevan suunnitelman valmisteluun edellyttäen ensisijaisesti Painotalon säilyttämistä.

Valtioneuvoston kanslia on laatinut Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen huomioiden tarkistetun hankesuunnitelman, joka mahdollistaa Painotalon säilyttämisen sekä valtioneuvoston toiminnalliset tavoitteet. Kaupunginvaltuuston päätöksen huomioiva tarkistetun hankesuunnitelman mukainen kokonaiskustannusarvio on 355 milj. euroa.

Korttelihankkeessa vuokraaikuteisuus prosentiosuuksina vaihtelee 58 %-100 % rakennuksittain, koska rakennushankekokonaisuuden piirissä olevat hankkeet ovat luonteeltaan osin peruskorjausta, perusparantamista tai uudisrakentamista. Vuokraaikuteisuuden prosentiosuus myös vaihtelee rakentamisen luonteen myötä. Kokonaisuuden vuosivuokra hankkeen viimeisten osien valmistuttua on arviolta 28,5 M€/vuosi (alv 0%). Syntyneet kustannukset katetaan osana valtioneuvoston kanslian Senaatti-kiinteistöille maksamaa kokonaisvuokraa sitä mukaan, kun rakennushankkeet valmistuvat.

Välttämättömien peruskorjaustoimenpiteiden ohella hankkeiden lopputulos tukee ja tehostaa valtioneuvoston ja sen ministeriöiden päivittäistä työtä, parantaa turvallisuustasoa ja tilankäyttöä valtion uuden toimitilastrategian linjausten mukaisesti. Ylimmälle valtiojohdolle luodaan kollektiivisen työskentelyn mahdollisuudet. Työympäristöstä tehdään monitilaympäristö yksilötyön tarpeet huomioiden. Lisäksi tiloihin rakennetaan uudet, monipuoliset viestintää ja turvallisuutta parantavat kokous- ja neuvottelutilat. Korttelien työympäristön kehittämisen yhteydessä tuetaan hallinnonalat ylittävää yhteistyötä ja työn uudistumista. Kortteleihin 1 ja 2 voidaan sijoittaa uudistustöiden jälkeen valtioneuvoston ja sen ministeriöiden noin 4 500 virkamiestä noin 2 800 virkamiestä. Tällöin 50 %:lle löytyy nykyaikainen tietotyöpiste, jonka lisäksi kortteleista 1 ja 2 löytyy vielä työn tekemisen paikkoja kuten vetäytymistilat, kokoushuoneet ja kahviot. Ministerien ja niiden esikuntien erityispiirteet on huomioitu mitoituksessa.

#### K2-korttelin peruskorjaus- ja muutostyöt sekä näihin liittyvät Senaatti-kiinteistöjen kanssa tehtävät hallintosopimukset

K1K2H -rakennushankekokonaisuus käynnistyy K2-korttelissa tehtävillä peruskorjaus- ja muutostöillä kiinteistöihin: Kirkkokatu 14, Pihapaviljonki, Kirkkokatu 12 ja Hallituskatu 3. K2-korttelin kiinteistöistä on tarkoitus tehdä hallintosopimukset Senaatti-kiinteistöjen kanssa, kun K2-kiinteistöjen hallintosopimukset on puollettu raha-asianvaliokunnassa ja Senaatti-kiinteistö on tehnyt niistä investointipäätöksen.

K2-korttelin investointikokonaisuus 71 milj. euroa (alv 0 %) on tarkoitus viedä Senaatti-kiinteistöjen hallituksen käsittelyyn syyskuussa 2024. Investointi toteutetaan eduskunnan vahvistaman Senaatti-kiinteistöjen investointikehyksen puitteissa. Senaatissa tehdään kaksi investointipäätöstä toinen hallinnolliselle kiinteistölle Kirkkokatu 14 ja toinen hallinnolliselle kiinteistölle Kirkkokatu 12 jäljempänä olevan taulukon mukaisesti. Kustannusarvio perustuu Senaatti-kiinteistöjen saamiin urakkatarjouksiin, joiden voimassaolo päättyy 3.10.2024.

Vuosi	A200256 KK12	A202298 KK14	Yhteensä, m€
2024	9 M€ (toteuma 3,8M€)	5 M€ (toteuma 0,5M€)	14 M€
2025	19 M€	14 M€	33 M€
2026	15,3 M€	9 M€	24,3 M€
<b>Yhteensä</b>	<b>43,3 M€</b>	<b>28 M€</b>	<b>71,3 M€</b>

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. Valtioneuvoston kanslian vuokrina maksettava osuus investoinnista on 54,9 milj. euroa (alv 0 %).

Kiinteistöihin tehtävät rakennustyöt ovat seuraavat:

- Kirkkokatu 14 -kiinteistöön toteutetaan peruskorjaus, jossa tilat uudistetaan muuntojoustavaksi toimistotilaksi valtioneuvoston yhteiseen käyttöön sekä parannetaan kulkuyhteyksiä. Kirkkokatu 14-kiinteistö on rakennusteknisesti välttämättömän elinkaariperuskorjauksen tarpeessa.
- Pihapaviljonki -kiinteistöön toteutetaan peruskorjaus, jossa uudistetaan henkilöstöravintolatilat, neuvottelutilat, talotekniikkaa sekä kulkuyhteyksiä. Pihapaviljonki-kiinteistö on rakennusteknisesti välttämättömän elinkaariperuskorjauksen tarpeessa.
- Kirkkokatu 12 -kiinteistöön luodaan uudet tilat valtioneuvoston yhteiselle palvelu- ja jakelukeskukselle, parannetaan kulkuyhteyksiä ja turvallisuusratkaisuja sekä toteutetaan teknisiä korjauksia. Nykyisellään tilat ovat epäkäytännölliset ja ahtaat ja sijaitsevat valtioneuvoston linnassa. Nämä päivittäispalveluja tarjoavat uudet keskitetyt tilat toteutetaan jo hankkeen alkuvaiheessa Kirkkokatu 12 -kiinteistöön. Tällä varmistetaan häiriötön palvelutoiminta koko korttelihankkeen aikana.
- Hallituskatu 3-kiinteistöön toteutetaan valtioneuvoston yhtenäisen toimistotyöskentelyn tukemiseksi tilamuutostöitä ja uusia kulkuyhteyksiä.

Edellä mainitut erilliset hallintosopimukset liittyvät toisiinsa ja yhden pois jättäminen vaikuttaa koko hankkeen toteutusmahdollisuuksiin.

## 2. Kiireellisyys ja tarpeellisuus

Hanke on kiireellinen useista syistä. Ensinnäkin kiireellisyys johtuu kiinteistöjen välttämättömistä peruskorjaustarpeista. Lisäksi hankkeeseen vaikuttaa tuottavuusohjelman toimeenpano, jossa on irtisanottu valtioneuvoston toimitiloja. Kolmanneksi K2-korttelista pyydyt urakkatarjoukset ovat päättymässä ja riskinä on, että uudelleenkilpailutus lisää kokonaisurakan kustannuksia.

Päätöksen kiireellisyyden perusteluna on välttämättömät talo- ja rakennustekniset peruskorjaukset. Käynnistämällä työt kortteli 2:ssa päästään myös edistämään välttämättömiä peruskorjauksia (Kirkkokatu 14 ja Pihapaviljonki) sekä valtioneuvoston linnan peruskorjaamista. Lisäksi hanke mahdollistaa jo käynnissä olevan arkistohankkeen loppuun viennin.

Valtioneuvoston kanslia on irtisanonut Mariankatu 9 ja 11 kiinteistöt siten, että kyseisten kohteiden vuokra-aika päättyy kesäkuussa 2025. Tämä aiheuttaa kyseisissä toimitiloissa työskentelevien virkamiesten uudelleensijoittamistarpeen (n. 375 hlöä). Uusiksi toimitiloiksi kyseisille valtiovarainministeriön ja maa- ja metsätalousministeriön virkamiehille on suunniteltu Kirkkokatu 12-, Hallituskatu 3- ja Kirkkokatu 14-kiinteistöjä. Tavoitteena on saada näiden kiinteistöjen peruskorjaus- ja tilamuutostyöt sekä muutot valmiiksi ennen kuin vuokra-aika Mariankadun kiinteistössä päättyy 30.6.2025, jotta kyseisillä virkamiehillä on työskentelyedellytykset valtioneuvoston tiloissa.

K2-hankkeen urakkatarjoukset on saatu ja niiden lisäajan jälkeinen päättymisaika on 3.10.2024. Tässä muistiossa esille tuodut laskelmat liittyvät urakkatarjouksiin, jotka nähdään talouden suhdanteen näkökulmasta valtiolle edullisina. Arvio on, että nykyisille urakkatarjouksille ei saada lisäaikaa. Lisäksi riskinä on urakkatarjouksen antaneiden urakoitsijoiden siirtyminen muihin toimeksiantoihin, josta syystä seuraavalla kilpailutuskierröksellä saattaa tulla vähemmän tarjouksia ja nämä tarjoukset saattavat olla kustannukseltaan yli aiempien urakkatarjousten. Uudelleenkilpailutuksen seurauksena hankkeen aikataulu venyisi, mikä merkittävästi vaikeuttaa irtisanottujen toimitilojen henkilöstön uudelleensijoittelua.

## 3. K1K2H -hankkeen kokonaisuikataulu

### Valtioneuvoston korttelihankkeen toteutuneet vaiheet (v. 2019-2023)

Vuonna 2019 toteutettiin valtioneuvoston työskentelytilojen keskittämiseen liittyvä vaikuttavuusarviointi. Vaikutusarvioinnin tulosten perusteella päätettiin käynnistää hankesuunnittelu valtioneuvoston linnan- ja valtioneuvostokorttelin uudistamiseksi toiminnallisuuteen, turvallisuuteen ja logistiikkaan liittyvien lisähyötyjen saavuttamiseksi.

Hankesuunnitelma ja vaihtoehtotarkastelut tehtiin vuosina 2020-2021. Hankesuunnitelma tuotti edellytykset asian esittelylle talouspoliittiseen käsittelyyn. Valtioneuvoston korttelihankkeen jatkosuunnittelua ja hankkeessa etenemistä on puollettu 16.3.2022 talouspoliittisessa ministerivaliokunnassa.

Hankkeelle on osoitettu raha-asianvaliokunnan käsittelyssä 30.6.2022 kokonaisuunnittelukustannuksiin 23 milj. euroa, joka on osa kokonaisinvestointia 335

milj. euroa. Suunnittelusta syntyvät kustannukset katetaan osana korttelihankkeen kokonaisvuokraa.

Hallitus on puoltanut kortteliin 2 sijoittuvan arkistotilan rakentamista raha-asiainvaliokunnassa 30.11.2023. Tämä päätös on ollut osaltaan edellytys K1K2H -hankkeen toteuttamiselle, koska kyseessä on K1K2H –hankekokonaisuutta edeltävä välttämätön esihanke. Arkistotilojen peruskorjaus on käynnistynyt 1/2024 Senaatti-kiinteistöjen toimesta ja kyseinen hanke on vuokravaikutteinen.

Eduskunta on myöntänyt valtioneuvoston kanslialle vuokravaltuuden talousarvioon 2024 1 405 milj. euroa. Valtuudesta aiheutuvia vuokramenoja maksetaan 50 vuotta. Vuokravaltuus perustuu 335 milj. euron kokonaisinvestointiin.

### **Valtioneuvoston korttelihanke vuonna 2024**

Valtioneuvoston kanslia on yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa edistänyt hanketta vuoden 2024 aikana. K2-osuudesta on tehty Senaatti-kiinteistöjen toimesta urakkakilpailutus. Väistösuunnittelua ja toimeenpanoa on edistetty kuluvan vuoden aikana.

Hankekokonaisuus on ollut 29.5.2024 Helsingin kaupunginvaltuuston käsittelyssä erityisesti kortteli 1:n kaavamuutosta koskevin osin. Helsingin kaupunginvaltuusto palautti kaavamuutosesityksen ja kokonaissuunnitelman uudelleen valmisteluun seuraavilla ponsilla ”*Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että alueen kiistattomat historialliset arvot huomioidaan merkittävästi paremmin ensi sijaisesti säästämällä purettavaksi esittävä vanha painotalo tai toissijaisesti niin, että uudisrakennus sovitetaan säästyvään vanhaan kokonaisuuteen sen alkuuperäistä muotoa enemmän kunnioittavalla tavalla.*”

Tämän jälkeen valtioneuvoston kanslia ja Senaatti-kiinteistöt ovat käynnistäneet suunnittelun uudelleen kortteli 1:n sisäpihan rakennukseksi ja tarkoitus on viedä uusi kaavamuutosehdotuksen pohjalla oleva suunnitelma kaupungin käsittelyelimiin syksyn aikana. Uudet suunnitelmat sisältävät myös arvion uudesta kokonaiskustannustasosta ja tätä on käsitelty erikseen tämän muistion taloudellisten vaikutusten kohdassa.

K2-osuus on pysynyt suunnitelmatasolla sellaisenaan ja sitä on tarve edistää erillisenä, mutta kuitenkin kokonaissuunnitelman mukaisesti. Nyt päätöksen alla olevassa raha-asiainvaliokunnan käsittelyssä haetaan puolta seuraaviin hallintosopimuksiin: Kirkkokatu 14, Pihapaviljonki, Kirkkokatu 12 ja Hallituskatu 3.

### **Valtioneuvoston korttelihankkeen tulevat vaiheet v. 2024-2029:**

*Kilpailutukset* tehdään Senaatti-kiinteistöjen toimesta korttelin K1 allianssimenettelykilpailutus ja H-tilojen urakoitsijan kilpailutus. VNK:n toimesta kilpailutetaan sisustussuunnittelu, turvahankinnat, ICT-hankinnat, kalustehankinnat ja väistö-/muuttohankinnat.

*Väistöjärjestelyt* joudutaan tekemään vuosina 2023-2030. Väistöjärjestelyt ovat käynnistyneet kesällä 2023. Väistötilaratkaisut toteutetaan vaiheittain hyödyntäen mahdollisimman paljon valtioneuvoston nykyisiä toimitiloja. Väistöratkaisut koskevat kaikkia ministeriöitä.

*K2-korttelin rakentamisvaihe:* Korttelin K2 työt kattavat kiinteistöt Kirkkokatu 14, Pihapaviljonki, Kirkkokatu 12, Hallituskatu 3 sekä huolto- ja ajoyhteyksien edellyttämiä kaivuutöitä. Korttelin K2 rakennustöiden yhteydessä korttelissa tehdään kokonaisuuteen liittyviä maanalaisia esitöitä. Rakentamisvaihe toteutetaan vuosina 2024-2026.

*H-tilojen ja K1-korttelin hallintosopimukset:* Tavoite on, että valtioneuvoston kanslian ja Senaatti-kiinteistöjen väliset hallintosopimukset tehdään hankkeittain v. 2025.

*H-tilojen rakentamisvaihe:* Korttelien yhteisten huoltoyhteyksien rakennustyöt käynnistyvät arviolta alkuvuodesta 2026. Kortteleihin rakennetaan nykyaikaiset huolto- ja logistiikkatilat. Rakennustöiden arvioidaan olevan täysin valmiina loppuvuodesta 2029.

*K1-korttelin rakentamisvaihe:* Tavoite on, että korttelin 1 rakennustyöt alkavat 2026 ja rakennustyöt saadaan valmiiksi arviolta loppuvuonna 2029. Tilojen arvioitu käyttöönotto on alkuvuonna 2030.

## 4. Taloudelliset vaikutukset

### 4.1 Korttelin 2 taloudelliset vaikutukset

Valtioneuvoston kanslia on saanut K1K2H -hankekokonaisuuden toteuttamiseksi eduskunnan hyväksynnän vuoden 2024 talousarviossa yhteensä 1 405 milj. euron vuokratuuteen momentille 23.01.01 (*Valtioneuvoston kanslian toimintamenot*). Koska hankkeen hallintosopimukset realisoituvat v. 2024-2025, joudutaan valtuutta uusimaan vuoden 2025 talousarviomenettelyssä niiden kiinteistöjen ja uudisrakennuksen osalta, joiden investointia ei saada sidottua hallintosopimuksella vuoden 2024 talousarviovaltuuteen. Valtioneuvoston kanslia on sisällyttänyt valtuuden uusimisen kevään talousarvioehdotukseensa vuodelle 2025.

Tässä raha-asiainvaliokunnassa haetaan puolta K2-korttelin 71 milj. euron (alv 0 %) investoinnin pohjalta tehtäville valtioneuvoston kanslian ja Senaatti-kiinteistöjen välisille hallintosopimuksille sekä eduskunnan v. 2024 talousarviossa myöntämälle vuokratuuden sitomiselle tältä osin. K2-korttelin hallintosopimusten uusi kokonaisvuokra on 8,5 M€/vuosi (0 alv %). Tästä korotusta nykyiseen vuokratasoon on 4,0 M€/vuosi. Kirkkokatu 12:n ja Hallituskatu 3:n vuokran arvioidaan alkavan 1.1.2026 ja Kirkkokatu 14:n ja Pihapaviljongin 1.1.2027. Vuokralainen (valtioneuvoston kanslia) ja vuokranantaja (Senaatti-kiinteistöt) ohjaavat yhdessä hanketta siten, että kustannusarvio ei ylity.

1 000 euroa	Nykyvuokra t€/v.	Rakentaminen		Rakentaminen							2030
		alkaa	päätyy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	-	
Kirkkokatu 14	739	1.1.2025	31.12.2026	739	0	0	1 872	1 872	1 872	1 872	
Pihapaviljonki	227	1.1.2025	31.12.2026	227	0	0	1 001	1 001	1 001	1 001	
Kirkkokatu 12	2 629	1.11.2024	31.10.2025	2 629	2 729	3 234	3 234	3 234	3 234	4 547	
Hallituskatu 3	947	1.11.2024	30.9.2025	947	975	1 115	1 115	1 115	1 115	1 115	
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>4 542</b>			<b>4 542</b>	<b>3 704</b>	<b>4 349</b>	<b>7 222</b>	<b>7 222</b>	<b>7 222</b>	<b>8 535</b>	

Sopimuksesta aiheutuvat kustannukset katetaan julkisen talouden suunnitelmien ja valtion talousarvioiden puitteissa. Mahdollisesti tarvittavista lisäresursseista linjataan julkisen talouden suunnitelmien ja valtion talousarviota koskevin päätöksin.

*K2-korttelin hallintosopimusten kiinteistökohtaiset tiedot*

1) Kirkkokatu 14

***Vuokrasopimuksen kohde***

Vuokrauskohde: Hki Kirkkokatu 14 virastotalo

Osoite: -

Kokonaisvuokrapinta-ala: 3 188,90

***Vuokrasopimus***

Vuokranantaja: Senaatti-kiinteistöt

Voimassaoloaika:

- alkaminen 1.1.2027 (arvio)

- voimassaolo toistaiseksi

- irtisanomisaika 12 kk

***Vuokra (ALV 0 %):***

- kuukausivuokra 156 025 €/kk

- vuosivuokra 1 872 300 €/v.

2) Pihapaviljonki

***Vuokrasopimuksen kohde***

Vuokrauskohde: Hki Kirkkok. 12 valtioneuvoston lisärak.

Osoite: -

Kokonaisvuokrapinta-ala: 2 458,90

***Vuokrasopimus***

Vuokranantaja: Senaatti-kiinteistöt

Voimassaoloaika:

- alkaminen 1.1.2027 (arvio)

- voimassaolo toistaiseksi

- irtisanomisaika 12 kk

***Vuokra (ALV 0 %):***

- kuukausivuokra 83 448 €/kk

- vuosivuokra 1 001 376 €/v.

## 3) Kirkkokatu 12

***Vuokrasopimuksen kohde***

Vuokrauskohde: Hki Kirkkok. 12 valtioneuvoston lisärak.

Osoite: Kirkkokatu 12, 00170 HELSINKI

Kokonaisvuokrapinta-ala: 13 877,90

***Vuokrasopimus***

Vuokranantaja: Senaatti-kiinteistöt

Voimassaoloaika:

- alkaminen 1.1.2026 (arvio) / 1.1.2030 (arvio)

- voimassaolo toistaiseksi

- irtisanomisaika 12 kk

***Vuokra (ALV 0 %):***

1.1.2026 alkaen

- kuukausivuokra 269 500 €/kk

- vuosivuokra 3 234 000 €/v.

1.1.2030 alkaen

- kuukausivuokra 378 917 €/kk

- vuosivuokra 4 547 000 €/kk

## 4) Hallituskatu 3

***Vuokrasopimuksen kohde***

Vuokrauskohde: Hki Kirkkok. 12 valtioneuvoston lisärak.

Osoite: Hallituskatu 3, 00170 HELSINKI

Kokonaisvuokrapinta-ala: 2 526,80

***Vuokrasopimus***

Vuokranantaja: Senaatti-kiinteistöt

Voimassaoloaika:

- alkaminen 1.1.2026 (arvio)

- voimassaolo toistaiseksi

- irtisanomisaika 12 kk

***Vuokra (ALV 0 %):***

- kuukausivuokra 92 881 €/kk

- vuosivuokra 1 114 572 €/v.

## 4.2 K1K2H-hankekokonaisuuden tilannekuva

*Tässä raha-asiainvaliokunnassa haetaan puoltoa K1K2H-hankekokonaisuuden K2-osuudelle (71 milj. euroa). Hankekokonaisuuden muu osa (K1 ja H) tuodaan raha-asiainvaliokunnan käsittelyyn suunnitelmien, kaavoituksen ja muun valmistelun edettyä esittelyvalmiuteen. Yleissuunnitelman ja sitä täydentävän painotalon hankesuunnitelman mukaan kustannusarvio on enintään 355 M eur, alv 0%. Aiempi kokonaiskustannusarvio 335 milj. euroa perustui Painotalon purkamiseen ja tilalle tehtävään uudisrakennukseen. Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä johtuen, suunnitelmaa on tarkistettu siten, että Painotalo peruskorjataan ja sitä laajennetaan. Painotalon muutostyöt ja konservointityöt ovat poikkeuksellisen vaativia rakenteellisesti, mistä johtuen kustannusarvio on kasvanut arviolta 20 milj. eurolla. Tätä vastaavasti valtioneuvoston kanslia ja Senaatti-kiinteistöt arvioivat ja tuottavat vaihtoehtoisia ratkaisuja, jotta kustannukset eivät ylitä aiempaa kokonaiskustannusarviota ja ratkaisuja, joiden kautta hanke kokonaisuutena voidaan toteuttaa alle alkuperäisen kustannusarvion 335 milj. euroa.*

Muilta osin hankekokonaisuuteen ei ole tullut muutoksia. Senaatti-kiinteistöt rakennushankkeeseen ryhtyvänä vastaa, että rakennuttaminen ja hankinnat toteutetaan tehokkaasti ja taloudellisesti. Valtioneuvoston kanslia johtaa hankkeen johtoryhmää sille työjärjestyksessä osoitettujen toimivaltuuksien puitteissa, ja vastaa osaltaan, että hanke toteutetaan kooltaan ja kustannuksiltaan optimoidusti, sekä valvoo kustannustehokkaiden ratkaisujen toimeenpanoa.

*Kokonaishankkeen valmistumisen jälkeinen vuokrataso momentilla 23.01.01 on uuden suunnitelman mukaan yhteensä 28,5 M€/vuosi (0 alv %) alkaen vuodesta 2030. Tässä lisäystä nykyiseen vuokratasoon on noin 19,2 M€/vuosi (nykytaso K1K2H: 9,3 milj. euroa, 04/2024). Korttelihankkeen K1- ja H-osuuksien suunnittelun valmistuessa tehdään julkisen talouden kokonaistilanne huomioden kokonaisarvio hankelaajuudesta pyrkien kuitenkin toteuttamaan hallitusohjelman mukainen kokonaissuunnitelma.*

Kokonaishankkeesta on jo aiheutunut Senaatti-kiinteistöille yhteensä 18,2 milj. euroa (-03/2024) suunnittelukustannuksia, jotka tulevat valtioneuvoston kanslian maksettavaksi osana kiinteistöjen valmistumisen jälkeistä vuokraa. Suunnitteluinvestointi on noin 80-prosenttisesti vuokravaikutteinen. Valtioneuvoston kanslia on saanut raha-asiainvaliokunnan käsittelyssä 30.6.2022 puollon suunnitella K1K2H –hankekokonaisuutta yhteensä 23 milj. euron edestä. Suunnitteluinvestointi sisältyy rakennus- ja kokonaisinvestointiin.

K1K2H-hankkeen valmistumisen myötä merkittävä osa valtioneuvoston henkilöstöstä tulee työskentelemään K1 ja K2 kortteleissa. Peruskorjauksista ja muutostöistä aiheutuvan vuokranousun tasapainottamiseksi luovutaan tarpeettomiksi jäävistä valtioneuvoston toimitiloista. Valtioneuvoston kanslia on jo luopunut seuraavista kiinteistöistä Eteläesplanadi 10:n (vuokrasopimus irtisanottu 6/2023), Eteläesplanadi 16:n (myynnissä) ja Aleksanterinkatu 7:n (vuokrasopimus irtisanottu 6/2023). Kokonaishankkeen valmistuessa luovutaan myös Eteläesplanadi 4:n ja Meritullinkatu 10:n kiinteistöistä. nämä toimenpiteet mahdollistavat kiinteistöjen myynnit Senaatti-kiinteistöjen toimesta lukuun ottamatta Aleksanterinkatu 7 -kiinteistöä. Tuottavuusohjelman toimeenpanon johdosta edellä mainitun tilaluopumissuunnitelman lisäksi on myös irtisanottu Mariankatu 9 ja 11 –kiinteistöt. Tämä edellyttää virkamiesten uudelleensijoittamista kortteliin 2 alkuvuodesta

2025. Edellä mainittujen kiinteistöjen vuokrista on arvioitu saatavan tuottavuussäästöjä vuositasolla n. 14 milj. euroa.

Kokonaishankkeeseen liittyy myös välttämättömiä kalustamisen ja varustamisen hankintoja, joihin on saatu rahoitusta vuosille 2023-2027 yhteensä 21,31 milj. euroa vuosien 2023 ja 2024 talousarvioissa, julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2024-2027 ja tarkistetuissa kehyksissä v. 2025-2027.