



OIKEUSMINISTERIÖN ESITYS LAPIN KÄRÄJÄOIKEUDEN, SYYTTÄJÄLAITOKSEN POHJOIS-SUOMEN SYYTTÄJÄALUEEN ROVANIEMEN TOIMIPAIKAN, ULOSOTTO-LAITOKSEN ROVANIEMEN TOIMIPAIKAN SEKÄ LAPIN OIKEUSAPU- JA EDUNVALVONTATOIMISTOJEN TOIMITILOJEN VUOKRAAMISTA KOSKEVIKSI HALLINTOSOPIMUKSIKSI

Yleistä

Lapin käräjäoikeuden kanslia ja istuntopaikka sijaitsee Rovaniemellä. Käräjäoikeudella on lisäksi kanslia ja istuntopaikka Kemissä ja istuntopaikat Inarissa, Kittilässä ja Sodankylässä. Utsjoen istuntopaikka on lakkautettu oikeusministeriön asetuksella (135/2024) 1.9.2024 lukien. Käräjäoikeuden Rovaniemen kanslian ja istuntopaikan toimitiloissa on ilmennyt sisäilmaongelmia.

Lapin oikeusapu- ja edunvalvontatoimistojen toimitilat sijaitsevat samassa kiinteistössä käräjäoikeuden kanssa. Myös oikeusapu- ja edunvalvontatoimistojen tiloissa on sisäilmaongelmia.

Syyttäjälaitoksen Rovaniemen toimipaikan väistötila sijaitsi aikaisemmin samassa kiinteistössä kuin käräjäoikeus. Syyttäjälaitos on 1.6.2024 lukien siirtynyt sisäilmaongelmien vuoksi väliaikaisesti tiloihin Metsähallituksen Pilkkeeseen.

Lapin käräjäoikeuden tilat ja samassa kiinteistössä sijaitsevat Lapin oikeusapu- ja edunvalvontatoimistojen tilat vaatisivat raskaan peruskorjauksen. Valtio on luopumassa kiinteistöstä.

Ulosottolaitoksen Rovaniemen toimipaikan toimitilat sijaitsevat Rovaniemen virastotalossa.

Valtion omistuksessa on Rovaniemellä liikaa toimitilaa ja valtiohallinnon toimijoita pyritään keskittämään Rovaniemen virastotaloon. Senaatti-kiinteistöt on vastannut hankesuunnittelun kustannuksista Rovaniemen oikeustalohankkeessa.

Tilahankkeen kiireellisyys

Senaatti-kiinteistöt on priorisoinut Rovaniemen oikeustalon hankkeen koriin 2.2 kärjäoikeuden ja Syyttäjälaitoksen toimitilojen sisäolosuhdeongelmien vuoksi ja varannut hankkeelle rahoituksen investointisuunnitelmassaan.

Syyttäjälaitoksen Rovaniemen toimipiste on jo siirtynyt väliaikaisiin tiloihin. Kärjäoikeuden toimitilojen osalta on riskinä välitön ylimääräisten investointikustannusten uhka istuntosalien sisäolosuhdeongelmien vuoksi.

Tilahankkeen tavoite

Toimitilahankkeen tavoitteena on toteuttaa kärjäoikeudelle, Syyttäjälaitokselle, Ulosottolaitokselle sekä oikeusapu- ja edunvalvontatoimistoille Valtion toimitilastrategian sekä Oikeushallinnon toimitila- ja työympäristökonseptin mukaiset uudet toimitilat. Tilaranke mahdollistaa oikeushallinnon eri toimijoiden sijoittamisen samaan kiinteistöön.

Nykyisten tilojen sisäilmaongelmien lisäksi kärjäoikeuden, syyttäjän, ulosoton sekä oikeusapu- ja edunvalvontatoimistojen toimipisteiden nykyiset tilat eivät täytä kaikilta osin uudelle työympäristölle ja toimitilojen turvallisuudelle asetettuja vaatimuksia eivätkä ne ole muutoinkaan oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptin mukaisia. Uusissa toimitiloissa toimitilaturvallisuus huomioidaan vyöhykkeistämällä asiakastilat, henkilökunnan tilat ja kulkureitit erillisiksi. Kärjäoikeuden asiakassisäänkäyntiin on mahdollista järjestää asiakasliikennettä valvova turvatarkastus. Tilaratkaisu mahdollistaa riittävän istuntosalikapasiteetin kärjäoikeudelle.

Ehdotettu tilaratkaisu on valtion omistaman Rovaniemen virastotalon peruskorjaus, perusparannus ja laajennus osoitteessa Hallituskatu 1-5. Tilaratkaisussa ehdotettu vuokrapinta-ala on yhteensä 3 207 m². Uudisosan koko on noin 215 m².

Koko hankkeen osalta toimistotilan määrä vähenee noin 1 150 m² ja vuokrattava kokonaispinta-ala pienenee noin 845 m². Toimistotilatehokkuus paranee huomattavasti 22,2 m²/htv -> 11,83 m²/htv.

Hankkeen myötä tällä hetkellä tyhjillään olevat virastotalon tilat saadaan oikeusministeriön hallinnonalan pitkäaikaiseen käyttöön. Senaatti-kiinteistöiltä saadun tiedon mukaan osa virastotalosta tullaan purkamaan ja osaan suunnitellaan valtion yhteisten työympäristöjen (YTY) kokonaisuutta. Hankkeen myötä Valtakatu 11-15/ Ruokasenkatu 4 kiinteistö vapautuu kiinteistökehittämiseen ja myyntiin keskeisellä paikalla Rovaniemen keskustassa.

Kärjäoikeuden, Syyttäjälaitoksen, Ulosottolaitoksen sekä oikeusapu- ja edunvalvontatoimistojen sijoittaminen samaan kiinteistöön on hyödyllistä kaikkien virastojen kannalta. Hankkeen aikataulu on laadittu siten, että uudet tilat olisivat valmiina 1.12.2027.

Vaihtoehtoisten ratkaisujen arviointi

Rovaniemellä toimivien oikeushallinnon virastojen tilaratkaisua on selvitetty yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa vuodesta 2019 lukien. Esitetyn virastotalon peruskorjaus- ja lisärakennusvaihtoehdon lisäksi on selvitetty nykyisten tilojen peruskorjausta ja muita mahdollisia valtion omistamia tiloja oikeushallinnon toimijoiden käyttöön.

Rovaniemen virastotalon peruskorjaus- ja lisärakennusvaihtoehtoon päädyttiin oikeusministeriön työjärjestyksen ja toimitilajohtamisen prosessin mukaisessa linjauskokouksessa 1.6.2021, koska se oli valtion kokonaistaloudellisuuden kannalta edullisin vaihtoehto.

Nykytilanne

Rovaniemellä toimivien oikeushallinnon virastojen toimitilat sijaitsevat tällä hetkellä valtion omistamissa tiloissa seuraavissa osoitteissa;

- Lapin käräjäoikeus: Valtakatu 11-15
- Syyttäjälaitos, Pohjois-Suomen syyttäjälue, Rovaniemen toimipaikka: Ounasjoentie 6
- Ulosottolaitos, Rovaniemen toimipaikka: Hallituskatu 5 C
- Lapin oikeusapu- ja edunvalvontatoimistot, Ruokasenkatu 4

Kaikki toimitilavuokrat edellä mainituissa käräjäoikeuden, Syyttäjälaitoksen, Ulosottolaitoksen sekä oikeusapu- ja edunvalvontatoimistojen käytössä olevissa kohteissa ovat vuonna 2024 yhteensä 852 963 €/v (alv 0%). Tilojen laajuus on yhteensä 4 052 m². Toimistotilan osuus kaikista tiloista on 2 510 m² ja näiden tilojen tehokkuus 22,2 m²/htv. Henkilöstömäärä on yhteensä 113 htv.

Ehdotettu tilaratkaisu

Senaatti-kiinteistöt on toimittanut oikeusministeriölle, Tuomioistuinvirastolle, Syyttäjälaitokselle ja Ulosottolaitokselle Rovaniemen virastotaloa koskevan tilaratkaisuehdotuksen ja siihen liittyvät valtion vuokrajärjestelmän mukaiset vuokrasopimusluonnokset.

Virastotalon toimitiloista laadittavat vuokrasopimukset ovat tilojen vuokraamista koskevia hallintosopimuksia. Vuokrasopimukset laaditaan noudattaen Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020) 2 §:n 1 momentin mukaisten valtion organisaatioiden välisiin palvelusopimukseen sovellettavia hallintosopimusta koskevia säännöksiä. Vuokrasopimuksissa noudatetaan valtiovaraministeriön hyväksymiä kokonaisvuokrauksen vakioehtoja.

Tilaratkaisuehdotuksen mukaan peruskorjattavaan ja laajennettavaan Rovaniemen virastotaloon rakennettaisiin uudet toimitilat käräjäoikeudelle, Ulosottolaitokselle, Syyttäjälaitokselle sekä oikeusapu- ja edunvalvontatoimistoille.

Hankkeen laajuus on yhteensä noin 5 300 m² ja kustannusarvio noin 23,01 milj. euroa, johon sisältyvä turvatekniikan osuus on noin 0,26 milj. euroa (alv 0 %).

Hankkeessa toteutetaan oikeusministeriön hallinnonalan työympäristö- ja toimitilakonseptin mukainen ratkaisu, jossa hallinnonalan toimijoita kootaan samaan kokonaisuuteen. Tilojen käyttäjinä ovat Lapin käräjäoikeus, Syyttäjälaitoksen Pohjois-Suomen syyttäjälaitoksen Rovaniemen toimipaikka, Ulosottolaitoksen Rovaniemen toimipaikka sekä Lapin oikeusapu- ja edunvalvontatoimistot. Kaikille virastoille tehdään omat vuokrasopimukset. Käräjäoikeuden käyttöön tulevissa turvallisuusvaatimusten mukaisissa istuntosalituloissa mahdollistetaan tilojen varustelun osalta myös sähköisen oikeudenkäynnin toimivuus.

Senaatti-kiinteistöt vuokraa tilat oikeusministeriölle, Tuomioistuinvirastolle, Syyttäjälaitokselle ja Ulosottolaitokselle. Vuosivuokra on yhteensä 913 549 € ja se sisältää turvajärjestelmien vuosivuokran 61 254 €. Vuokrat ovat kiinteitä kokonaisvuokria lukuun ottamatta turvajärjestelmien vuokria, joiden määrät tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuokrakulut 10 vuoden vuokra-aikana lähtöhinnan mukaan olisivat yhteensä 9 135 490 € (alv 0%). Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin nousuun. Tilojen laajuus on yhteensä 3 207 m². Toimistotilan osuus kaikista tiloista on 1 361 m² ja näiden tilojen tehokkuus 11,83 m²/htv. Henkilöstömäärä on 115 htv. Virastojen nykyiset ja tulevat tilatehokkuudet sekä vuokrien määrät ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Rovaniemen oikeustalo					
Vuokrat käyttäjittäin 2024					
	htv	Toimisto m ²	Kaikki m ²	Toimistotilatehokkuus m ² /htv	Toimitilat vuosivuokra €
käräjäoikeus	50	1 207	2 496	24,1	611 772
Syyttäjälaitos	15	273	273	18,2	64 056
Ulosottolaitos	24	630	788	26,3	90 711
oikeusapu ja edunvalvont	24	400	495	16,7	86 424
Yhteensä	113	2 510	4 052	22,2	852 963
Vuokrat käyttäjittäin 2027					
	htv	Toimisto m ²	Kaikki m ²	Toimistotilatehokkuus m ² /htv	Toimitilat vuosivuokra €
käräjäoikeus	50	649	2 220	12,97	683 368
Syyttäjälaitos	15	195	246	13,00	63 239
Ulosottolaitos	24	236	353	9,83	81 128
oikeusapu ja edunvalvont	26	281	388	10,81	85 814
Yhteensä	115	1 361	3 207	11,83	913 549
Muutos, yhteensä	0	-1 150	-845	-10,38	60 586

Vuokramenojen kasvun lisäksi oikeustalon tilahankkeesta aiheutuu kertaluonteisia kustannuksia yhteensä noin 1,18 milj. euroa. Nämä kustannukset koostuvat AV-varustelusta noin 0,6 milj. euroa, irtokalusteiden hankinnasta noin 0,4 milj. euroa ja muuttoym. kustannuksista noin 0,18 milj. euroa. AV-varustelun kustannuksista suurimman osan aiheuttaa sähköisen oikeudenkäynnin mahdollistava istuntosalivarustelu. Kertaluonteiset kustannukset on arvioitu vuoden 2024 hintatasossa.

Tilojen mitoitus

Ehdotetun tilaratkaisun toimistotilavyöhyke on monitilaympäristöä, jossa on sekä yksilötyöhuoneita että tiimitiloja sekä näitä tukevia aputiloja. Istuntosalitilojen suunnittelu perustuu Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptiin. Istuntosalityypit ja lukumäärä on määritelty käräjäoikeuden juttumäärien perusteella Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptin salilaskentakaavan avulla. Tilaratkaisu sisältää myös yhteiskäyttöiset sosiaali-, asiakaspalvelu- ja kokoustilat.

Tilankäytön tehokkuus

Oikeustalon tilojen laajuus on yhteensä 3 207 m². Näistä tiloista toimistotilojen osuus on 1 361 m², joten toimistotilojen yhteiseksi tehokkuusluvuksi tulee 11,83 m²/htv. Tilaratkaisuehdotuksen toimistotilatehokkuus on valtion toimitilastrategian mukainen.

Valtion tilojen vapautuminen

Toimitilahankkeessa vapautuu valtion tiloja yhteensä noin 4 052 m².

Hankkeen kustannusvaikutus

Oikeustalon vuokrasopimuksista aiheutuu edellä esitetyn mukaisesti 60 586 euron vuotuiset pysyvät lisäkustannukset osittain vuodesta 2027 ja täysimääräisesti vuodesta 2028 alkaen. Lisäksi kertaluonteisia kustannuksia aiheutuu noin 1,18 milj. euroa, jotka ajoittuvat vuosille 2026–2028.

Hankkeesta aiheutuva kustannusten muutos on otettava huomioon valtion talousarvion momenttien 25.10.03, 25.15.01, 25.20.01 ja 25.30.01 määrärahojen käytön suunnittelussa osittain vuodesta 2026 ja täysimääräisesti vuodesta 2028 alkaen.

Käräjäoikeuden tilojen osalta valtion toimitilavuokrauksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 6 §:n mukainen jäännösarvovastuu on 25 % investoinnin vuokraaikuttelusta osuudesta, yhteensä noin 2,7 milj. euroa. Jäännösarvovastuu-aika on 10 vuotta. Muiden virastojen vuokrasopimuksille ei muodostu jäännösarvovastuuta.

Hanke toteutetaan oikeusministeriön hallinnonalan määräraha-kehysten puitteissa.

Ratkaisuesitys

Oikeusministeriö esittää edellä mainituin perustein vuokrasopimuksien hyväksymistä.