



## Muistio

11.12.2024

VN/33870/2024  
VN/33870/2024-VM-4Kehittämis- ja hallintotoiminto  
Tietojohtaja Vesa Lipponen

# Verohallinnon Helsingin toimipaikan työympäristön kehittäminen ja vuokrasopimuksen solmiminen

## Esitys

Valtiovarainministeriö esittää, että Verohallinto oikeutetaan solmimaan sopimus yhteisen työympäristön käytöstä Senaatti-kiinteistöjen kanssa Helsingin toimitiloista (Pasilan virastokeskus, Ratapihantie 7).

Verohallinnon ja Senaatti-kiinteistöjen välille solmitaan valtion vuokrajärjestelmän mukainen, toistaiseksi voimassa oleva sopimus yhteisen työympäristön käytöstä, jossa uuden hinnoittelumallin mukaisesti tilojen kustannus perustuu tilojen käyttöön. Sopimusmalli yhdistää aiemmat vuokra- ja palvelusopimukset ja euroa/m<sup>2</sup> -hinnoittelun sijaan laskutusperusteena on tarvittavien käyttöoikeuksien määrä. Lisäksi voi olla asiakaskohtaisia erityistiloja, joiden kustannukset muodostuvat euroa/m<sup>2</sup> -perusteisesti. Verohallinnon sopimuksen Pasilan virastokeskuksen yhteisen työympäristön käytöstä arvonlisäveroton vuosikustannus on noin 4,75 miljoonaa euroa (alv 0 %). Kymmenelle vuodelle laskettuna sopimuksen arvo arvonlisäveroineen on noin 59,63 miljoonaa euroa. Verohallinnon toiminnan ja talouden suunnittelussa tullaan huomioimaan tämän esityksen perusteella toimitilakustannusten vähennyksenä 1,3 miljoonaa euroa/vuosi vuodesta 2026 alkaen sekä investointimenojen lisäyksenä yhteensä 250 000 euroa toimipisteiden päättämis-, ennallistamis- ja muuttokustannuksiin vuodelle 2025.

## Taustaa

Pasilan virastokeskuksessa osoitteessa Ratapihantie 7, Helsinki toimii tällä hetkellä 16 valtion virastoa. Työnteon tavat ovat muuttuneet ja sen myötä käyttöasteet ovat olleet Pasilan virastokeskuksessa keskimäärin 19 %. Lisäksi kunnalle siirtyvä TE-toimisto on poistumassa kiinteistöstä kaupungin tiloihin vuoden 2025 alussa, joten virastokeskukseen on mahdollista muodostaa valtion toimitilastrategian mukainen yhteinen työympäristö 12 asiakkaalle. Tavoitteena hankkeessa on ensisijaisesti saada aikaan toimitilakustannussäästöjä, vähentää valtion ulkopuolelle maksettavan vuokran määrää sekä parantaa virastokeskuksen käyttöastetta. Lisäksi hankkeessa huomioidaan varautumisen näkökulmat osana yhteisten työympäristöjen valtakunnallista verkostoa. Virastotalon K1-kerrokseen tehdään julkisen hallinnon yhteinen asiakaspalvelupiste (Suomi-piste), johon tässä vaiheessa tulee mukaan 8 toimijaa. Muiden VM:n palvelu- ja toimitilaverkoston uudistamishankkeessa mukana olevien toimijoiden osallistumista käytäntösiointipalveluun tarkastellaan viimeistään siinä vaiheessa, kun Uudenmaan alueellisen projektiryhmän työ valmistuu vuoden 2025 aikana.

Postiosoite  
Postadress  
Postal Address  
ValtiovarainministeriöKäyntiosoite  
Besöksadress  
OfficePuhelin  
Telefon  
TelephoneFaksi  
Fax  
Faxs-posti, internet  
e-post, internet  
e-mail, internetPL 28  
00023 ValtioneuvostoSnellmaninkatu 1 A  
Helsinki0295 16001  
+358 295 16001

kirjaamo.vm@gov.fi

Pasilan virastokeskuksen kehittämisen lähtökohtana on toteuttaa valtiovarainministeriön julkisen hallinnon yhteisten työympäristöjen konseptikokonaisuuden mukaiset laadukkaat, monipuoliset ja joustavat työtilat valtion työntekijöille, parantaa tilankäytön tehokkuutta sekä edistää yhteiskäyttöisyyttä. Hanke on tarkoitus toteuttaa vaiheittain vuosina 2024–2026 siten, että sopimukset yhteisen työympäristön käytöstä allekirjoitetaan vuoden 2024 lopussa ja muutot tapahtuvat vuosien 2025–2026 aikana. Varsinaiset rakennustyöt toteutetaan pääosin vuoden 2025 aikana vaiheistetusti niin, ettei ulkopuolisia väistötiloja tarvita. Hankkeessa hyödynnetään laajasti myös Virastokeskukseen jo toteutettuja monitilaympäristöjä niin, että niihin kohdistuvat muutostyöt ovat hyvin pieniä. Yhteisessä hankkeessa ovat mukana Verohallinto, Tilastokeskus, Sosiaaliturva-asioiden muutoksenhakulautakunta, Maanmittauslaitos, Digi- ja väestötieto-virasto, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Aluehallintovirasto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Metsähallitus, Väylävirasto, Energiavirasto ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto. Lisäksi vuonna 2026 toimintansa aloittavan Lupa- ja valvontaviraston myötä hankkeeseen tulee myöhemmin mukaan myös Valvira. Julkisen hallinnon yhteiseen asiakaspalvelupisteeseen (Suomi-piste) mukaan tulevat lisäksi myös International House Helsinki -brändin alla toimivat Migri sekä Helsingin ja Vantaan kaupungit.

Hankkeen yhteydessä on kehitetty yhteisiä toimintatapoja valtioasiakkaiden kesken niin asiakaspalveluun kuin yhteiskäyttöisiin työtiloihinkin liittyen. Osana hanketta on sovittu muutosjohtamisen projektista, joka keskittyy yhteisten työtapojen ja pelisääntöjen rakentamiseen sekä yhteisöllisyyden tukemiseen. Hanke toteuttaa toimitilastrategian tavoitetta yhteiskäyttöisistä tiloista ja mahdollistaa jatkossa entistäkin joustavammat työympäristöt hankkeessa mukana oleville asiakkaille.

Yhteisen työympäristön tilakokonaisuus muodostuu pääosin yhteisistä työtiloista monitilaympäristössä sekä yhteiskäyttöisistä työ-, tauko-, projekti-, sosiaali- yms. tukitiloista. Tietyille toiminnallisille erityispiirteille on voitu nimetä erillisiä asiakaskohtaisia alueita tai työpisteitä.

### **Verohallinnon nykyiset tilat ja vuokrasopimus**

Verohallinnon nykyiset tilat Helsingissä sijaitsevat osoitteissa Vääksyntie 2–4 ja Päijänteentie 12, jossa toimistotilat sijoittuvat kiinteistön 2.–5. kerrokseen. Vuokrattujen tilojen määrä on noin 15 100 m<sup>2</sup>, ja niiden arvonlisäveroton vuosivuokra on noin 4,55 miljoonaa euroa (alv 0 %). Toimistotilojen osuus on 14 800 m<sup>2</sup>. Toimitilat on vuokrattu kolmella eri vuokrasopimuksella, jotka kaikki ovat toistaiseksi voimassa olevia. Senaatin irtisanomisaika on 11 kuukautta ja Verohallinnon irtisanomisaika on 13 kuukautta. Nykyinen vuokrasopimus tulee päättymään uuden sopimuksen alkaessa.

Tiloissa työskentelevän henkilöstön määrä on noin 1 650 henkilöä. Toimistotila-tehokkuus on noin 9 m<sup>2</sup>/hlö. Vuokratustannus henkilöä kohden on noin 2 760 euroa vuodessa.

Verohallinnon nykyiset asiakaspalvelutilat Helsingissä sijaitsevat osoitteessa Hämeentie 15. Vuokrattujen tilojen määrä on noin 1 160 m<sup>2</sup>, ja niiden vuosivuokra on noin 0,39 miljoonaa euroa (alv 0 %). Toimistotiloja asiakaspalvelutilojen yhteydessä on noin 470 m<sup>2</sup>.

Verohallinnon lakkaavien Raaseporin, Porvoon, Järvenpään ja Lohjan toimipisteiden vuosivuokra on yhteensä noin 0,79 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Verohallinnolla on toimitiloja myös osoitteessa Lintulahdenkuja 2, Helsinki, jossa toimii International House Helsinki (IHH), sekä jo nykyisellään varasto- ja arkistotiloja Pasilan virastokeskuksessa.

### **Verohallinnon uusi tilaratkaisu ja sopimus yhteisen työympäristön käytöstä**

Toimistotilat sijoittuvat Pasilan virastokeskuksen yhteiseen työympäristöön 1.–6. kerrokseen. Lisäksi K1-kerrokseen tehdään yhteinen käyntiasiointipalvelu. Taustana suunnittelussa on ollut valtiovarainministeriön julkisen hallinnon yhteisten työympäristöjen konseptikokonaisuus. Omien toimistotilojen tarve vähenee Veron nykyisiin tiloihin verrattuna noin 13 600 m<sup>2</sup>.

Uudessa yhteisessä työympäristössä tilaa on yhteensä noin 37 100 m<sup>2</sup>, josta toimistoneliöiden osuus on noin 27 000 m<sup>2</sup>. Henkilöstön määrä yhteensä on noin 5 052. Uuden ratkaisun toimistotilatehokkuus on 5,3 m<sup>2</sup>/hlö, varsinaisia työpisteitä tiloissa on 1 789 ja työnteon paikkoja yhteensä 2 658.

Sopimus Senaatti-kiinteistöjen kanssa alkaa 1.1.2026, kun muutostyöt tiloissa valmistuvat. Julkisen hallinnon yhteiseen asiakaspalvelupisteeseen (Suomi-piste) osalta sopimuskausi alkaa 1.9.2026. Käyttöoikeuksien määrässä on huomioitu Raaseporin, Porvoon, Järvenpään ja Lohjan lakkaavien toimipisteiden osalta Pasilan virastokeskukseen työskentelemään tulevan henkilöstön määrä. Käyttöoikeuksien hinta on yhteensä noin 598 euroa/kk/käyttöoikeus, jolloin käyttöoikeuksien vuosikustannukseksi muodostuu noin 3,37 miljoonaa euroa (alv 0 %). Tarkka kustannus määräytyy siinä vaiheessa, kun palveluiden hinnat sopimusten alkamisvaiheessa tarkistetaan vastaamaan toteutuneita, kilpailutettuja hintoja. Sopimus yhteisen työympäristön käytöstä on valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti omakustannusperusteinen sekä toistaiseksi voimassa oleva 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Yhteiskäyttöisten toimistotilojen käyttöoikeuksien määrä tarkistetaan vuosittain todellisen käytön mukaiseksi. Rajoitettujen yhteiskäyttöisten toimistotilojen käyttöoikeuksien määrä ei tarkistuksen perusteella laske, vaan käyttöoikeuksien muutos on neuvotteluasia. Käyttöön perustuvat hinnantarkistukset tehdään samanaikaisesti sopimuksen indeksitarkistuksen yhteydessä. Käyntiasiointipalvelun kustannus määräytyy käyntiasiointimäärien perusteella.

	käyttöoikeudet kpl	Tilat palveluna €/v	Palvelut €/v
AVI	80	637 448 €	146 180 €
DVV	92	1 157 332 €	280 820 €
ELY	111	851 080 €	190 275 €
Energiavirasto	29	228 308 €	52 034 €
IHH		94 881 €	27 995 €
Maanmittauslaitos	64	693 445 €	151 932 €
Metsähallitus	34	293 437 €	58 965 €
SAMU	18	222 360 €	44 296 €
Tilastokeskus	186	1 448 655 €	348 256 €
Traficom	65	1 702 665 €	394 853 €
Tukes	53	440 954 €	97 541 €
Verohallinto	469	3 811 733 €	956 853 €
Väylävirasto	122	1 048 210 €	226 806 €
yhteensä		12 630 508 €	2 976 806 €

Taulukko käyttöoikeuksien määristä sekä toimitilakustannuksista eriteltyinä tiloihin ja palveluihin.

Uuden sopimuksen myötä Verohallinnon Helsingin toimipaikkojen vuokraan verrattavat tilakustannukset laskevat noin 1,3 miljoonaa euroa vuodessa ja työympäristössä siirrytään toimitilastrategian mukaiseen yhteiseen työympäristöön. Kun huomioidaan myös Raaseporin, Porvoon, Järvenpään ja Lohjan lakkaavien toimipaikkojen nykyiset vuokrat, tilakustannukset laskevat vuositasolla yhteensä noin 2,09 miljoonaa euroa. Hankkeeseen sisältyy toiminnallisia tilamuutoksia sekä omistajalähtöisenä kustannuksena osaan muutosaluetta kohdistuva peruskorjausosuus sekä talotekniikan ajanmukaistamista.

Kokonaisuutena hanke vähentää valtion ulkopuolelle maksettavaa vuokran määrää noin 8,5 miljoonaa euroa vuodessa (alv 0 %) ja yhteensä vuokraan verrattavaa tilakustannusten säästöä tulee hankkeessa mukana oleville virastoille noin 8,5 miljoonaa euroa vuodessa (alv 0 %).

Sopimukseen yhteisen työympäristön käytöstä sisältyy valtakunnallisessa yhteisten työympäristöjen verkostossa yhtenäinen palvelukokonaisuus. Verohallinnon osalta palvelukokonaisuuden arvioitu kuukausikustannus on 80 000 euroa, jolloin vuosikustannukset olisivat noin 960 000 euroa (alv 0 %).

Käyttöoikeuksien lisäksi tilajärjestelystä ja monitilaratkaisusta aiheutuu Verohallinnolle muita välillisiä pysyviä ja kertaluonteisia kustannuksia. Yhteinen työympäristö kalustetaan pääosin olemassa olevin kalustein, mutta sen lisäksi nykyisten toimipisteiden päättämisiin ja muuttojärjestelyihin arvioidaan kuluvan noin 250 000 euroa. Nämä kustannukset toteutuvat pääosin vuonna 2025.

Verohallinnon toiminnan ja talouden suunnittelussa tullaan huomioimaan tämän esityksen perusteella toimitilakustannusten vähennyksenä 1,3 miljoonaa euroa/vuosi vuodesta 2026 alkaen sekä investointimenojen lisäyksenä yhteensä 250 000 euroa toimipisteiden päättämisen-, ennallistamis- ja muuttokustannuksiin vuodelle 2025.

Verohallinnon esityksen mukaan toimitilamuutoksen hyötyinä saatavat kustannussäästöt tarvitaan Verohallinnolle jo kohdistettujen toimitilamenoleikkausten ja muiden toimitilamuutosten kustannusvaikutusten sekä yhteisten työympäristöjen mukaisten palvelusopimuskustannusten kattamiseen. Muutoksesta ei pidä kohdentaa Verohallinnolle voimassa olevaan kehyspäätökseen liittyen toimitiloihin liittyvää uutta menosäästövaatimusta.

Liitteet -

Jakelu

Tiedoksi