



Maa- ja metsätalousministeriö  
Tieto- ja tutkimustoimiala  
Ada Ketelimäki, hallitussihteeri

## MAANMITTAUSLAITOKSEN PASILAN VIRASTOKESKUKSEN TOIMITILOJEN VUOKRAAMIST KOSKEVA HALLINTOSOPIMUS

### Pasilan virastokeskuksen uudistushanke

Maanmittauslaitoksen nykyiset toimitilat Helsingissä sijaitsevat Pasilan virastokeskuksessa. Pasilan virastokeskuksessa (Ratapihantie 7, Helsinki) toimii tällä hetkellä 16 valtionvirastoa. 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 varautumisennäkökulmat osana yhteisten työympäristöjen valtakunnallista verkostoa. Virastotalon K1-kerrokseen tehdään julkisen hallinnonyhteinen asiakaspalvelupiste (Suomi-piste), johon tässä vaiheessa tulee mukaan 8 toimijaa. Muiden VM:n palvelu- ja toimitilaverkoston uudistamishankkeessa mukana olevien toimijoiden osallistumista käyntiasiointipalveluun tarkastellaan viimeistään siinä vaiheessa, kun Uudenmaan alueellisen projektiryhmän työ valmistuu vuoden 2025 aikana.

Pasilan virastokeskuksen kehittämisen lähtökohtana on toteuttaa VM:n Julkisen hallinnon yhteisten työympäristöjen konseptikonaisuuden 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 (Vero), Tilastokeskus, Sosiaaliturva-asioiden muutoksenhakulautakunta (SAMU), Maanmittauslaitos (MML), Digi- ja väestötietovirasto (DVV), Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Aluehallintovirasto (AVI), Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Metsähallitus, Väylävirasto, Energiavirasto ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Lisäksi vuonna 2026 toimensa aloittavan Lupa- ja valvontaviraston (LVV) 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/työpisteitä. Maanmittauslaitoksen 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 €/m<sup>2</sup> -hinnoittelun sijaan laskutusperusteena on tarvittavien

käyttöoikeuksien määrä. Lisäksi voi olla asiakaskohtaisia erityistiloja, joiden kustannukset muodostuvat €/m<sup>2</sup>-perusteisesti. Maanmittauslaitoksen sopimuksen Pasilan virastokeskuksen yhteisen työympäristön käytöstä arvonnalisäveroton vuosikustannus on noin 0,85 Milj. € (alv 0 %). Kymmenelle vuodelle laskettuna sopimuksen arvo arvonnalisäveroinen on noin 10,6 Milj. €.

### **Sopimus on osa yhteisten työympäristöjen hanketta ja edistää valtion toimitilastrategiaa**

Maanmittauslaitoksen ja Senaatti-kiinteistöjen välinen sopimus on osa yhteisten työympäristöjen hanketta. Hanke toteuttaa osaltaan valtion toimitilastrategiaa. Valtion toimitilastrategia ohjaa valtion työympäristöjen ja toimitilojen käyttöä ja kehittämistä. Hanke tukee valtion toimitilastrategiaan sisältyviä tavoitteita, jotka liittyvät muun muassa työnteon ja asioinnin sujuvuuden edistämiseen ja tilojen käytön kehittämiseen kustannusvaikuttavuutta parantavalla tavalla ja tilojen yhteiskäytön edistämiseen sekä monitilaympäristöjen lisäämiseen. Hanke toteuttaa VM:n Julkisen hallinnon yhteisten työympäristöjen konseptikokonaisuuden mukaiset työtilat ja parantaa tilankäytöntehokkuutta sekä edistää yhteiskäyttöisyyttä. Yhteisten työympäristöjen hanke kattaa useita sopimuksia Pasilan virastokeskuksen tiloissa, joista yksi on Maanmittauslaitoksen tiloista tehtävä sopimus.

### **Maanmittauslaitoksen nykyiset tilat ja vuokrasopimus**

Maanmittauslaitoksen nykyiset tilat sijaitsevat Ratapihantie 7, Helsinki, jossa toimistotilat sijoittuvat kiinteistön 3. kerrokseen. Vuokrattujen tilojen määrä on noin 4 400 m<sup>2</sup>, ja niiden arvonnalisäveroton vuosivuokra on noin 0,83 Milj. € (alv 0 %). Toimistotilojen osuus on 2 400 m<sup>2</sup>. Maanmittauslaitoksen nykyinen asiakaspalvelutila sijaitsee kiinteistön 1. kerroksessa. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kk. Nykyinen vuokrasopimus tulee päättymään uuden sopimuksen alkaessa. Tiloissa työskentelevän henkilöstön määrä on noin 257 henkilöä. Toimistotilatehokkuus on noin 9,2 m<sup>2</sup>/hlö. Vuokratkustannus henkilöä kohden on noin 3 230 € vuodessa. Kiinteistössä toimii Maanmittauslaitoksen lisäksi ELY, Fintraffic Raide, Fintraffic Tie, Traficom, Migri, Metsähallitus, Rikosseuraamuslaitos (RISE) 25.11.2024 alkaen, SAMU, Tulli, Tukes, Valtiokonttori, Palkeet, Valtori, Vero ja Väylä. Osana yhteisen työympäristön hanketta Maanmittauslaitos on luopunut keväällä 2024 Pasilan virastokeskuksessa sijaitsevista 4. kerroksen tiloistaan, joissa toteutettiin purkutöitä kesän 2024 aikana. Tilojen arvonnalisäveroton vuosivuokra oli 0,59 Milj. €.

### **Uusi vuokrasopimus**

Toimistotilat sijoittuvat Pasilan virastokeskuksen yhteiseen työympäristöön 1.-6. kerroksiin. Lisäksi K1-kerrokseen tehdään yhteinen käyntiasiointipalvelu. Taustana suunnittelussa on ollut VM:n Julkisen hallinnon yhteisten työympäristöjenkonseptikokonaisuus. Omien Toimistotilojen tarve vähenee Maanmittauslaitoksen nykyisiin tiloihin verrattuna noin 2 070 m<sup>2</sup>. Uudessa yhteisessä työympäristössä tilaa on yhteensä noin 37100 m<sup>2</sup>, josta toimistoneliöiden osuus on n. 27 000 m<sup>2</sup>. Henkilöstön määrä yhteensä on noin 5 052. Maanmittauslaitoksen Helsingin Pasilassa uudessa työympäristössä työskentelevän henkilöstön lukumäärä on 206. Uuden ratkaisun toimistotilatehokkuus on 5,3 m<sup>2</sup>/hlö, varsinaisia työpisteitä tiloissa on 1 789 kpl ja työnteon paikkoja yhteensä 2 658 kpl. Sopimus Senaatti-kiinteistöjen kanssa alkaa arviolta 1.9.2025, kun muutostyöt tiloissa valmistuvat. Käyttöoikeuksien hinta on yhteensä noin 598 €/kk/käyttöoikeus, jolloin käyttöoikeuksienvuosikustannukseksi muodostuu noin 458 900 € (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, 12kk:n 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.

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

Taulukko käyttöoikeuksien määristä sekä toimitilakustannuksista eriteltyinä tiloihin ja palveluihin.

Uuden sopimuksen myötä Maanmittauslaitoksen Helsingin toimipaikan vuokraan verrattavat tilakustannukset laskevat kokonaisuudessaan yhteensä noin 728 000 €/v. Tämä sisältää aiemmin keväällä 2024 tehdyn tilatiivistyksen myötä tulleen tilakustannussäästön noin 587 000 €/v. Työympäristössä siirrytään huonetoimistoratkaisusta toimitilastrategian mukaiseen yhteiseen työympäristöön. 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 milj. €/v (alv 0%) ja yhteensä vuokraan verrattavaa tilakustannusten säästöä tulee hankkeessa mukana oleville virastoille noin 8,5 milj. €/v (alv 0%). Sopimukseen yhteisen työympäristön käytöstä sisältyy valtakunnallisessa yhteisten työympäristöjen verkostossa yhtenäinen palvelukokonaisuus.

Käyttöoikeuksien lisäksi tilajärjestelystä ja monitilaratkaisusta aiheutuu muita välillisiä pysyviä ja kertaluonteisia kustannuksia. Yhteinen työympäristö kalustetaan pääosin olemassa olevin kalustein, mutta sen lisäksi varustamiseen ja muuttojärjestelyihin arvioidaan kuluvan noin 10 000 €. Nämä kustannukset toteutuvat pääosin vuonna 2025.

Maanmittauslaitoksen toiminnan ja talouden suunnittelussa tullaan huomioimaan tämän esityksen perusteella toimitilakustannusten vähennyksenä noin 728 000 €/vuosi vuodesta 2026 alkaen sekä investointimenojen lisäyksenä yhteensä 10 000 € kalustamis-, varustamis- ja muuttokustannuksiin vuodelle 2025.

Vuokrasopimuksesta aiheutuvat kustannukset katetaan julkisen talouden suunnitelmien ja valtiontalousarvioiden mukaisten määrärahojen puitteissa.

## **Toimivalta**

Valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (242/2015) 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan ministeriö päättää hankinta-

arvoltaan vähintään 5 miljoonan euron kiinteistövarallisuuden hankinnasta valtion omistukseen hallinnonalallaan. Momentin 2 kohdan mukaan ministeriö päättää hallinnonalansa viraston tai laitoksen sitoutumisesta vuokrasopimukseen, jos sopimuksesta ja muista vuokraukseen liittyvistä menoista (vuokramenot) koko sopimuskaudella tai toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa 10 vuoden jaksolla aiheutuu valtiolle menoja yhteensä vähintään 5 miljoona euroa.

Mainitun 2 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla ministeriön on saatettava päätösvaltaansa kuuluva asia ennen päätöksen tekemistä valtioneuvoston raha-asiaivaliokunnan käsiteltäväksi. Ministeriön on saatettava valtioneuvoston raha-asiaivaliokunnan käsiteltäväksi myös muu kiinteistövarallisuuden hankintaa tai vuokrasopimukseen sitoutumista koskeva asia, jos siihen sisältyy merkittävä valtion kokonaisuuteen liittyvä taloudellinen kysymys.

Asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiaivaliokunnassa annetun valtioneuvoston määräyksen (3.1.2002/15.11.2012, TM 0201 /VM/2081/00.00.00/2012) kohdan 2.1.3. mukaan valtioneuvoston raha-asiaivaliokunnan käsiteltäväksi on saatettava asiat, joissa on kysymys sitoutumisesta vähintään 5 000 000 euron arvoiseen useampaa vuotta koskevaan sopimukseen, kuten esimerkiksi uuden toimitilan vuokraus.