



17.3.2025

ROKY/Rihu

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen ja Puolustuskiinteistöjen välisen vuokrasopimuksen tekeminen Raaseporissa

1 Tausta

Rakennushanke koskee Uudenmaan prikaatin Dragsvikin varuskunnan kasarmin 21 peruskorjausta ja perusparannusta.

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen esikunta vuokralaisena allekirjoitti 12.12.2024 Puolustuskiinteistöjen kanssa hanketta koskevan ehdollisen vuokrasopimuksen (45809). Puolustuskiinteistöjen hallitus on hyväksynyt peruskorjaushanketta koskevan ehdollisen investointiesityksen 29.11.2024. Hanke on arvioitu valmistuvaksi 30.11.2026. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa 1.12.2026.

Sopimus on voimassa toistaiseksi ehdollisena siten, että puolustusvoimat on velvollinen maksamaan omistajalle jäännösvuokran luopumishetken jäännösarvon, mikäli rakennuksesta luovuttaisiin ennen 30.6.2036. Jäännösarvovastuu on vuokra-ajan alkamishetkellä 3 209 107 € (alv. 0 %) ja jäännösarvovastuu alenee 26 743 €/kk (alv. 0 %) vuokrasopimuksen mukaisesti.

2 Toiminnalliset vaikutukset

Kasarmirakennus vaatii laajan peruskorjauksen, koska sen pintarakenteet ja tekniset järjestelmät ovat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän. Rakennuksen talotekniikka uusitaan kokonaisuudessaan.

Peruskorjauksen yhteydessä toteutetaan perusparannus, eli tilamuutoksia, joilla majoitustilat saadaan vastaamaan ajanmukaisia kasarmirakennusten toiminnallisia sekä yleisiä terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimuksia. Yksikön tarvitsemat toimisto-, sosiaali-, tauko-, jätehuolto- ja siivoustilat keskitetään rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Majoitustilat sijoitetaan ylempiin kerroksiin.

Kasarmirakennuksesta puuttuu asianmukaiset yksikkövarasto- ja telttakuivaamotilat, jotka toteutetaan hankkeen yhteydessä peruskorjaamalla rakennukseen 4. Tällä mahdollistetaan maastovarusteiden huolto ja varastointi muualla kuin kasarmirakennuksessa ja estetään kosteuden ja mikrobien kulkeutuminen maastosta kasarmin majoitustiloihin. Myös kasarmit 1 ja 2 käyttävät rakennukseen 4 järjestettäviä varastotiloja ja telttakuivaamoja. Rakennuksessa voi järjestää myös koulutusta.

Hankkeessa huomioidaan Valtion toimitilastrategian ja Puolustusvoimien joukkotuotannon, kasarmikonseptin sekä *työ- ja oppimisympäristöt 2020* -konseptin periaatteet: Työtilat suunnitellaan muuntojoustaviksi ja myös majoitushuoneet ovat muunnettavissa muihin tarkoituksiin kuten toimistoiiksi. Dragsvikin kasarmit ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja hankkeeseen liittyy myös rakennushistoriallisia tavoitteita. Suunnitteluvaiheessa konsultoidaan rakennussuojeluviranomaista. Kohteesta on laadittu myös maisemaselvitys.

Hankkeessa noudatetaan Senaatti-konsernin kestävä kehityksen periaatteita. Rakennuksen suunnittelussa huomioidaan asetettu energiatehokkuustavoite.

Hankkeen tilat on mitoitettu seuraavasti:

- Kasarmi, bruttoala 2 450 brm² ja huoneistoala 1 705 htm².
- Rakennus 4, telttakuivaamo ja yksikkövarastot 839 brm², 598 htm².
- Kasarmin 21 ja rakennuksen 4 piha-alueiden asfaltointi, noin 3 270 m².



17.3.2025

ROKY/Rihu

3 Taloudelliset vaikutukset

Kasarmirakennuksen ja rakennuksen 4 yhteenlaskettu nykyinen kokonaisvuokra on 253 208 €/v (sis. alv. osuuden 51 449 €) ja nykyinen erilliskorvaus (sähkö) on yhteensä 28 004 €/v (sis. alv osuuden 7 141 €). Perusparannettavan kohteen nykyiset toimitilakustannukset ovat yhteensä 281 212 €/v (sis. alv osuuden 57 139 €), joka tarkoittaa 9,04 €/htm²/kk (sis. alv).

Hankkeen kustannusarvio on 13 815 040 € (sis. alv:n osuuden 2 807 040 €, hintataso 10/2024 Raasepori). Noin 53 % kasarmirakennuksen rakentamiskustannuksista muodostuu peruskorjauksesta. Loput, eli noin 47 % kasarmirakennuksen rakentamiskustannuksista muodostuu perusparantamisesta vuokralaisen tarpeiden mukaisesti. Rakennuksen 4 korjauskustannuksista 64 % on vuokravai- kutteista. Piha-alueen rakentaminen on kokonaisuudessaan (100 %) vuokravai- kutteista.

Rakentamisesta aiheutuu kokonaisvuokran pääomaosuutta 483 077 €/v (sis. alv osuuden 98 155 €) ja ylläpitovuokrakuluja 52 892 €/v (sis. alv. osuuden 10 747 €) sekä erilliskorvausta (sähkö) 56 126 €/v (sis. alv osuuden 11 404 €).

Hankkeen valmistuttua 30.6.2026 tulevat toimitilakustannukset olemaan yhteensä 845 303 €/v (sis. alv osuuden 171 755 €), joka tarkoittaa 30,57 €/htm²/kk (sis. alv).

4 Lisätietoja

Hanke toteutetaan Valtioneuvoston 25.4.2024 vuosille 2025–28 hyväksymässä julkisen talouden suunnitelmassa Puolustusministeriön hallinnonalalle osoitetun kehityksen puitteissa. Hankkeen vuokrakustannus on huomioitu puolustusministeriön määrittämässä kokonaisvuokrakehyksessä (mom. 27.10.01.1 Kiinteistömenot).

Hanke kuuluu yhtenä osana puolustusvoimien kehusehdotukseen (PVKEHE) vuosille 2026–2029. Kustannusvaikutukset vuokrattavien tilojen osalta sisältyvät tilahallinnan toimitila- ja aluehallinnan kokonaistarvelaskelmaan puolustusvoimien toimintasuunnitelmassa (PVTOSU) 2025–2029.

Kustannus- ja vuokra-arvioita tarkastellaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan raken- nushankkeen valmistuttua vastaanoton yhteydessä. Tarkastus tehdään taloudellisen loppuselvityk- sen jälkeen, vuokrasopimuksen liitteenä olevaan vuokralaskelmaan perustuen.

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