



12.5.2025

ROKY/Rihu

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen ja Puolustuskiinteistöjen välisen vuokrasopimuksen tekeminen Kemissä

1 Tausta

Esitys koskee Kemin Veitsiluodossa sijaitsevien varastotilojen vuokraamista 3. Logistiikkaryhmentin käyttöön.

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen esikunta vuokralaisena allekirjoitti 8.5.2025 Puolustuskiinteistöjen kanssa hanketta koskevan ehdollisen vuokrasopimuksen (45398). Puolustuskiinteistöjen hallitus on hyväksynyt hanketta koskevan ehdollisen investointiesityksen 19.3.2025. Hanke on arvioitu valmistuvaksi 30.11.2025. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa 1.12.2025. Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja päättyy aikaisintaan 30.11.2035.

2 Toiminnalliset vaikutukset

Hankkeen tavoitteena on Veitsiluodon varaston suunnitelmallinen käyttöönotto ja tätä kautta pohjoisen alueen materiaalin varastoinnin tehostaminen.

Rakennus koostuu korkeista tehdashalleista sekä kaksi- ja kolmekerroksisista toimisto-osista. Eri osissa on betoni- ja teräspilarirunkoja, alapohjat ovat maanvaraisia, välipohjat ontelolaattoja. Rakennuksessa on kaukolämpö ja pääosin ilmalämmitys.

Kiinteistön käyttöön ottaminen edellyttää muutostöitä ja lisärakennustarpeita kiinteistöön. Entiset paperitehtaan arkittamohallit muutetaan varastotiloiksi. Lattioiden montut täytetään ja vaurioituneet alueet korjataan. Hallit kalustetaan verkkoseinillä ja hyllyillä. Ovia poistetaan. Pintamateriaaleja puretaan ja uusitaan ja pintoja puhdistetaan, tasoitetaan ja kunnostetaan. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan ja julkisivuun tehdään ilmanvaihtolaitteiden edellyttämät aukot ja ikkunoita uusitaan. Vesikattoa korjataan ja siihen tehdään tarvittavat talotekniikan läpiviennit. Uusittavat ilmavaihtokoneet varustetaan koneellisella lämmöntalteenotolla. Rakennuksen ympärille rakennetaan tarvittavat turvarakenteet.

Tilojen suunnittelussa huomioidaan Valtion ja Puolustusvoimien toimitilastrategiat sekä Puolustusvoimien työ- ja oppimisympäristöjen konsepti. Näitä noudatetaan soveltuvilta osin toimistotilojen suunnittelussa.

Rakennuksen nykyinen huoneistoala on 25 166 htm² ja tilavuus 217 140 m³. Laajuudet eivät muutu hankkeessa.

3 Taloudelliset vaikutukset

Varastotilojen edelleenvuokrauskustannukset ovat 1 897 108 €/v (sis. alv osuuden 385 468 €). Edelleenvuokrauksesta johtuen vuokra sisältää Senaatti-konsernin 2 % manageerausmaksun, eli palvelumaksun, jonka Puolustuskiinteistöt perii sopimuksien voimassaolon ajan vuosittain edelleenvuokrauksen hallinnoinnista aiheutuvien kustannusten kattamiseksi.

Ylläpidosta aiheutuva vuokravaikutus on 945 760 €/v (sis. alv osuuden 192 166 €). Erilliskorvaus (sähkö) on 376 500 €/v (sis. alv osuuden 76 500 €).



12.5.2025

ROKY/Rihu

Hankkeesta aiheutuva vuosittainen kokonaisvuokra yhteensä on 3 219 368 €/v (sis. alv osuuden 654 135 €/v), joka tarkoittaa 20,36 €/htm²/kk (sis. alv osuuden 4,14 €).

Lisäksi tilojen muutostöiden investointikustannukset (alv 0 %) ovat 2 263 000 €, hintataso 01/2025 Oulu. Investointi on 100 %:sti vuokravaikutteinen. Muutostöiden investoinnin lyhennys toteutetaan viiden (5) vuoden annuiteettivuokrana. Tästä aiheutuva vuosivuokra on 790 951 €/v (sis. alv osuuden 160 711 €).

4 Lisätietoja

Hanke toteutetaan valtioneuvoston 30.4.2025 vuosille 2026–2029 hyväksymässä julkisen talouden suunnitelmassa puolustusministeriön hallinnonalalle osoitetun kehyksen puitteissa.

Hankkeen vuokrakustannus on huomioitu puolustusministeriön määrittämässä kokonaisvuokrakehyksessä (mom. 27.10.01.1 Kiinteistömenot).

Kustannus- ja vuokra-arvioita tarkastellaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan rakennushankkeen valmistuttua vastaanoton yhteydessä. Tarkistus tehdään perustuen vuokrasopimuksen liitteenä olevaan vuokralaskelmaan taloudellisen loppuselvityksen jälkeen.

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