



Muistio

23.4.2025

VN/11994/2025
VN/11994/2025-OKM-1

Opetus- ja kulttuuriministeriön esitys Kansallisarkiston ja Opetushallituksen toimitilojen vuokraamista koskeviksi hallintosopimuksiksi

Vuokraamista koskevat hallintosopimukset liittyvät Kansallisarkiston historiallisen päärakennuksen peruskorjaukseen sivistyshallinnon yhteiseksi toimitilaksi. Rakennus sijaitsee osoitteessa Rauhankatu 17, 00100 Helsinki.

Rauhankatu 17 on suojeltu Helsingin kaupungin aluetta koskevalla valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Rakennus kuuluu Suomen Pankin, Kansallisarkiston ja Säätytalon muodostamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kansallisarkisto on aikoinaan valtiolle rakennettu tähän käyttötarkoitukseen ja on siten kulttuurihistoriallisista syistä valtiolla strateginen kohde.

Tämä nykyisin yksinomaan Kansallisarkiston käytössä oleva, valtion omistama rakennus on laajan peruskorjauksen tarpeessa. Rakennuksen ilmanvaihto-, vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmät sekä rakennuksen vanhimman osan julkisivut ovat teknisen kuntosensa puolesta elinkaarensa päässä.

Senaatti-kiinteistöt toteuttaa rakennuksessa peruskorjauksen. Peruskorjauksen yhteydessä kiinteistöön toteutetaan muutostyöt, joilla rakennuksesta tulee yhteinen työtila kolmelle opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalan virastolle. Tämä muutos toteuttaa valtion toimitilastrategiaa ja tukee hallitusohjelmaan sisältyvää sivistyshallinnon kehittämistyötä. Rauhankadulla työskentelevän henkilöstön määrä kasvaa 110:stä noin 800:aan. Näin syntyy sivistyshallinnon osaamiskeskittymä, joka auttaa samalla merkittävällä tavalla toimitilakustannusten hallinnassa ja turvaa valtion omistaman kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kestävä käytön. Toimistotilatehokkuus uusissa tiloissa on noin 6,1 m²/htv. Hankkeeseen osallistuvat virastot ovat Kansallisarkisto, Opetushallitus ja Suomen Akatemia sekä Kansallisarkistoon 1.1.2026 yhdistyvä Saavutettavuuskirjasto Celia ja Opetushallitukseen niin ikään 1.1.2026 yhdistyvä Kotimaisten kielten keskus (Kotus). Kansallisarkiston toimitilastrategian mukaisesti Rauhankatu 17 säilyy peruskorjauksessa Kansallisarkiston päätoimipaikkana. Yhteiskäyttö mahdollistuu siirtämällä 10 hyllykilometriä kulttuuriperintöaineistoja Kansallisarkiston muihin toimipaikkoihin.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Opetus- ja kulttuuriministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 29
00023 Valtioneuvosto

Meritullinkatu 10
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

09 135 9335
+358 9 135 9335

kirjaamo.okm@gov.fi

Toimitilan nykyisellä vuokralla ei pystytä kattamaan rakennuksen peruskorjausinvestointien kustannuksia vuokrajärjestelmän edellyttämällä tavalla. Jotta terve vuokrataso toteutuisi, joudutaan toimitilan kokonaisvuokraa investointien jälkeen korottamaan merkittävästi (yli 3 milj. euroa/a). Koska tilaan siirtyvät neljä nykyistä virastoa luopuvat järjestelyssä nykyisistä toimitiloistaan, on lopputuloksena kuitenkin yhteensä yli puolen miljoonan euron vuotuinen vuokrasäästö.

Hankkeeseen osallistuvien virastojen vuokrien ennakoitaan kehittyvän alla olevan laskelman mukaisesti:

Nykyiset virastot	Nykyiset vuokrat (1.5.2025) eur/vuosi	Uudet vuokrat, sis. turvateknologia eur/vuosi*	Erotus nykyiset vs. uudet vuokrat + turva eur/vuosi
Kansallisarkisto	2 633 927	2 366 388	-267 539
Opetushallitus	1 422 032	1 469 755	47 723
Kotus	519 036	357 863	-161 173
Celia	153 747	221 295	67 548
Suomen Akatemia	650 945	380 662	-270 283
Yhteensä	5 379 687	4 795 963	- 583 724

Virastot 1.1.2026 jälkeen			
Kansallisarkisto sis. Celia	2 787 674	2 587 683	-199 991
Opetushallitus sis. Kotus	1 941 068	1 827 617	-113 451
Suomen Akatemia	650 945	380 662	-270 283
Yhteensä	5 379 687	4 795 963	-583 724

Rauhankatu 17 -toimitiloihin sijoittuvien virastojen nykyiset vuokrat kohteissa Rauhankatu 17, Hakaniemenranta 6 ja Marjaniementie 74 ovat yhteensä 5 379 687 euroa. Uudet vuokrat Rauhankatu 17 -kiinteistössä ovat yhteensä 4 795 963 euroa. Vuotuiset vuokrasäästöt ovat siten yhteensä 583 724 euroa.

Hankkeen valmistuttua Hakaniemenranta 6 -kiinteistöstä voidaan luopua kokonaisuudessaan ja Senaatti on jo laittanut kiinteistön myyntiin. Myös Marjaniementie 74:ssä sijaitsevista tiloista voidaan luopua.

Hanke sisältää teknisen käyttöikänsä päässä olevien taloteknisten järjestelmien, julkisivujen ja vesikattojen peruskorjauksen, maanalaisten tilojen olosuhteisiin liittyviä rakenneteknisiä korjauksia, rakennushistoriallisesti arvokkaiden interiöörien konservointitöitä, hissien peruskorjauksen sekä koko rakennuskokonaisuuden tilapintojen kunnostukset. Hankkeen tavoitteena on lisäksi toteuttaa VM:n Julkisen hallinnon yhteisten työympäristöjen konseptikonaisuuden mukaiset laadukkaat, monipuoliset ja joustavat työtilat sekä nykyaikaiset ja toimivat konservointi-, digitointi-, kirjasto- ja arkistotilat. Yhteisen työympäristön toteuttaminen edellyttää myös osaan rakennusta mittavaa käyttötarkoituksen muutosta, jossa arkistotiloja muutetaan toimistokäyttöön. Yhteisen työympäristön tilakokonaisuus muodostuu yhteisistä työtiloista monitilaympäristössä sekä yhteiskäyttöisistä työ-, tauko-, sosiaali- yms. tukitiloista. Tietyille toiminnallisille erityispiirteille on nimetty erillisiä virastokohtaisia alueita / työpisteitä. Lisäksi

Kansallisarkiston käyttöön tulee viraston toiminnan edellyttämät tutkijapalvelu-, digitointi- ja arkistotilat.

Varsinaiset rakennustyöt käynnistyvät keväällä 2026 ja valmistuvat 2028. Kansallisarkiston aineistoille vuokrataan arkistomääräykset täyttävät väistötilat Museoviraston Vantaan Kokoelmakeskuksesta sekä valtion ulkopuolisista tiloista. Lisäksi hyödynnetään Kansallisarkiston muiden toimipaikkojen arkistotiloja, joihin osa aineistoista siirretään pysyvästi. Kansallisarkiston henkilöstön väistötilat järjestetään valtion omistamasta kiinteistöstä Ratapihantie 9. Kansallisarkiston muutot väistötiloihin tapahtuvat vuoden 2025 lopun ja 2026 kevään välisenä aikana ja muutot takaisin Rauhankadulle vuoden 2028 lopussa. Vuoden 2025 II lisätalousarvioon sisältyy esitys aineistojen väistösiirtojen korvaamisesta Kansallisarkistolle (930 000 €). Aineistojen palautus Rauhankadulle vuonna 2028 vaatii vielä erillisen n. 500 000 euron rahoituksen. Summa on väistöön siirtoa pienempi, koska osa aineistosta jää pysyvästi Kansallisarkiston muihin toimipaikkoihin.

Opetushallitus, Kotimaisten kielten keskus, Saavutettavuuskirjasto Celia ja Suomen Akatemia eivätkä tarvitse erillisiä väistötiloja vaan voivat toimia nykyisissä toimitiloissaan uusiin toimitiloihin siirtymiseen saakka.

Kansallisarkiston ja Celian nykyiset tilat ja vuokrasopimus

Kansallisarkiston nykyiset (1.5.2025) tilat osoitteessa Rauhankatu 17, 00100 Helsinki ovat noin 14 256 m², ja niiden arvonlisäveroton vuosivuokra noin 2 633 927 €. Toimistotiloja näistä on 2 098 m² ja arkistotiloja noin 7 000 m². Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kk. Nykyinen vuokrasopimus tulee päätymään uuden sopimuksen alkaessa.

Tiloissa työskentelevän henkilöstön määrä on tällä hetkellä 109 henkilöä. Toimistotilatehokkuus on noin 20,0 m²/htv. Toimistotilojen vuokratilakustannus henkilöä kohden on noin 3 700 € vuodessa.

Saavutettavuuskirjasto Celian nykyiset tilat osoitteessa Marjaniementie 74, 00930 Helsinki (Iiris-talo) ovat noin 731 m², ja niiden arvonlisäveroton vuosivuokra 153 747 euroa. Celia on vuokrannut toimitilansa Senaatti-kiinteistöiltä, joka on tilojen päävuokralaisena. Vuokrasopimus on määräaikainen ja irtisanottavissa päätymään 31.12.2028. Tiloissa työskentelee tällä hetkellä 47 henkilöä ja tilatehokkuus on 15,5 m²/htv.

Kansallisarkiston uusi tilaratkaisu ja vuokrasopimus

Kansallisarkiston ja Senaatti-kiinteistöjen välille on tehty valtion vuokrajärjestelmän mukainen, toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Saavutettavuuskirjasto Celia on allekirjoittanut vastaavan sisältöisen sopimuksen omasta puolestaan. Celian yhdistyessä Kansallisarkistoon myös vuokrasopimukset voidaan yhdistää.

Uusi vuokrasopimus alkaa 1.11.2028, kun Rauhankadun hanke valmistuu. Nykyisen Kansallisarkiston vuosivuokra pienenee, ja on uuden sopimuksen alkaessa 2 366 388 € (alv 0 %). Kymmenelle vuodelle laskettuna sopimuksen arvo arvonlisäveroineen on noin 29,7 milj. €. Lisäksi Kansallisarkisto vuokraa edelleen samassa kiinteistössä sijaitsevaa ns. c-siipeä, joka jää peruskorjaushankkeen ulkopuolelle.

Kansallisarkisto vastaa uuden vuokrakauden alkaessa myös siihen liittyneen Saavutettavuuskirjasto Celian vuokraosuudesta, joka on 221 295 euroa vuodessa. Yhteensä Kansallisarkiston vuosivuokra on uuden vuokrasuhteen alkaessa 2 587 683 € (alv 0 %), ja sopimuksen arvo 32,5 milj. €. Kansallisarkiston ja Celian yhteenlaskettu vuosivuokra vuonna 2029 on noin 200 000 euroa pienempi, kuin vuonna 2025.

Vuokrasopimus on valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva, 12 kk:n irtisanomisajalla. Vuokra perustuu omakustannushinnoitteluun eikä sopimuksessa ole jäännösarvoa. Vuokra on kokonaisvuokra ja sitä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella. Vuokra määräytyy htv-perusteisesti osuudesta yhteisestä työympäristöstä sekä neliöperusteisesti viraston yksinomaaisessa käytössä olevien tilojen laajuudesta.

Vuokra sisältää turvallisuusteknologian mutta ei sähköä. Tarkka vuokra määräytyy siinä vaiheessa, kun turvallisuusteknologian kustannukset tarkistetaan vuokrasopimusten alkamisvaiheessa vastaamaan toteutuneita hintoja. Kansallisarkistolle aiheutuu turvallisuusteknologian sisällyttämisestä vuokraan noin 50 000 euron vuotuinen säästö, kun se voi luopua omasta turvallisuusteknologian hankinnasta ja ylläpidosta Rauhankadulla.

Vuokran lisäksi Kansallisarkiston vuokrasopimukselle tulee sähköstä erillismaksu. Erillismaksu korvaa Kansallisarkiston nykyisen oman sähkösopimuksen, jonka kustannukset vuonna 2024 olivat 83 500 euroa. Rauhankadun tulevassa ratkaisussa Kansallisarkiston sähkömaksu on noin 44 182 €/vuosi (alv 0 %). Säästöä on tässä noin 40 000 euroa.

Vuokran ja sähkökustannuksen alentumisesta sekä turvallisuustekniikan sisällyttämisestä sopimukseen aiheutuva kokonaissäästö on Kansallisarkistolle (sis. saavutettavuuskirjasto Celia) uuden vuokrasopimuksen alkaessa noin 300 000 euroa vuodessa.

Opetushallituksen ja Kotuksen nykyiset tilat ja vuokrasopimus

Opetushallituksen nykyiset toimitilat Helsingissä sijaitsevat osoitteessa Hakaniemenranta 6, 00530 Helsinki. Vuokrattujen tilojen määrä on 1.5.2025 alkaen noin 5 088 m² ja niiden arvonlisäveroton vuosivuokra on noin 1 422 032 € (alv 0 %). Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kk. Nykyinen vuokrasopimus tulee päätymään uuden sopimuksen alkaessa. Tiloissa työskentelevän henkilöstön määrä on noin 449 henkilöä. Toimistotilatehokkuus on noin 10,0 m²/htv. Toimistotilojen vuokratilakustannus henkilöä kohden on noin 3 167 € vuodessa.

Myös Kotimaisten kielten keskuksen nykyiset toimitilat sijaitsevat osoitteessa Hakaniemenranta 6, 00530 Helsinki. Vuokrattujen tilojen määrä on 1.5.2025 alkaen 1 723 m² ja niiden arvonlisäveroton vuosivuokra on noin 519 036 € (alv 0 %). Tiloissa työskentelevän henkilöstön määrä on noin 70 henkilöä. Toimistotilatehokkuus on noin 21,5 m²/htv.

Opetushallituksen uusi tilaratkaisu ja vuokrasopimus

Opetushallituksen ja Senaatti-kiinteistöjen välille on tehty valtion vuokrajärjestelmän mukainen, toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Kotimaisten kielten keskus on allekirjoittanut vastaavan sisältöisen sopimuksen omasta puolestaan. Kotimaisten kielten keskuksen yhdistyessä Opetushallitukseen myös vuokrasopimukset voidaan yhdistää.

Uusi vuokrasopimus alkaa 1.11.2028, kun Rauhankadun hanke valmistuu. Nykyisen Opetushallituksen vuosivuokra kasvaa, ja on uuden sopimuksen alkaessa 1 469 755 € (alv 0 %). Kymmenelle vuodelle laskettuna sopimuksen arvo arvonlisäveroineen on noin 18,4 milj. €. Lisäksi Opetushallitus vuokraa edelleen Hakaniemenranta 6:sta vähäisessä määrin tiloja arkistomateriaalille.

Opetushallitus vastaa uuden vuokrauden alkaessa myös siihen liittyneen Kotimaisten kielten keskuksen vuokraosuudesta, joka on 357 863 euroa vuodessa. Yhteensä Opetushallituksen vuosivuokra on uuden vuokrasuhteen alkaessa 1 827 617 € (alv 0 %), ja sopimuksen arvo 22,9 milj. €. Opetushallituksen ja Kotimaisten kielten keskuksen yhteenlaskettu vuosivuokra vuonna 2029 on noin 113 451 euroa pienempi kuin vuonna 2025.

Vuokrasopimus on valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva, 12 kk:n irtisanomisajalla. Vuokra perustuu omakustannushinnoitteluun eikä sopimuksessa ole jäännösarvoa. Vuokra on kokonaisvuokra ja sitä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella. Vuokra määräytyy htv-perusteisesti osuudesta yhteisestä työympäristöstä sekä neliöperusteisesti viraston yksinomaaisessa käytössä olevien tilojen laajuudesta.

Vuokra sisältää turvallisuusteknologian mutta ei sähköä. Tarkka vuokra määräytyy siinä vaiheessa, kun turvallisuusteknologian kustannukset tarkistetaan vuokrasopimusten alkamisvaiheessa vastaamaan toteutuneita hintoja.

Vuokran lisäksi Opetushallituksen vuokrasopimukselle tulee sähköstä erillismaksu. Erillismaksu korvaa Opetushallituksen ja Kotuksen nykyiset sähkösopimukset, joiden kustannukset vuonna 2024 olivat 4 381 euroa. Rauhankadun tulevassa ratkaisussa Opetushallituksen ja Kotuksen sähkömaksu on noin 44 192 €/vuosi (alv 0 %). Lisäystä on tässä noin 39 811 euroa.

Vuokran alentumisesta ja sähkökustannuksen kasvusta sopimukseen aiheutuva kokonaissäästö on Opetushallitukselle (sis. Kotimaisten kielten keskus) uuden vuokrasopimuksen alkaessa noin 73 640 euroa vuodessa.

Senaatti-kiinteistöt on toimittanut Kansallisarkistolle, Celialle, Opetushallitukselle, Kotukselle ja Suomen Akatemialle Rauhankatu 17 -kiinteistöä koskevan tilaratkaisuehdotuksen ja siihen liittyvät valtion vuokrajärjestelmän mukaiset ehdolliset vuokrasopimukset. 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 palvelusopimuksiin sovellettavia hallintosopimusta koskevia säännöksiä. Vuokrasopimuksissa noudatetaan valtiovarainministeriön hyväksymiä kokonaisvuokrauksen vakioehtoja.

Hanke toteutetaan opetus- ja kulttuuriministeriön hallinnonalan määräraha-kehysten puitteissa lukuun ottamatta Kansallisarkiston aineistojen muuttokustannuksia (500 000 euroa vuonna 2028).

Ratkaisuesitys

Opetus- ja kulttuuriministeriö esittää edellä mainituin perustein Kansallisarkiston ja Opetushallituksen vuokrasopimusten hyväksymistä.