



Poliisihallituksen päätoimipaikan toteuttaminen sekä vuokrasopimus

Poliisihallituksen toimitilat Pasilaan muutostyöt:

Hankkeessa toteutetaan valtion virastokeskukseen Pasilaan terveelliset ja toiminnallisuutta tukevat toimitilat Poliisihallitukselle osoitteeseen Opastinsilta 12 Helsinki.

Poliisihallituksen päätoimipaikka sijaitsee tällä hetkellä Espoossa osoitteessa Vuorimiehentie 3, 02150 Espoo. Nykyiset toimitilat ovat aivan liian suuret, mutta muuten toimivat. Hankkeen kautta tullaan saavuttamaan merkittäviä säästöjä vuokramenoissa.

Investointitarpeet:

Hankkeen laajuus on yhteensä noin 3395 v-m². Kustannusarvio on 4,8 milj. euroa. Turvatekniikkainvestoinnin osuus on 0,3 milj. euroa.

Vuokrat ja toimitilakustannukset:

Poliisihallituksen määrärahatarve pienenee vuoden 2025 tasoon nähden noin **1,07 miljoonaa euroa 1.2.2026 alkaen**. Turvatekniikan investoinnin ja ylläpidon vuokra yhteensä on 73 000 €/v sekä varavoiman investoinnin ja ylläpidon vuokra on yhteensä 23 293 €/v.

Tilamäärän muutos:

Poliisihallituksen käytössä oleva **tilamäärä pienenee** toimitilahankkeen muutosten vuoksi n. 3 675 v-m². (7 020 v-m²-> 3 345 v-m²)

Perustelut hankkeen toteuttamiselle:

Poliisihallituksen tilaratkaisun tarkastelu alkoi vuonna 2023, jolloin tehtiin käyttöastemittaus poliisihallituksen tiloissa Espoossa. Tarkastelun perusteella todettiin, että toimitilat ovat liian suuret ja uudelleen sijoittumisella on mahdollisuus saada aikaan toimitilakustannusten säästöjä, joita voi käyttää tarvittaviin poliisitalohankkeisiin.

Poliisihallitukselle oli jo aiemmin selvitetty sijoittumista Pasilan virastokeskukseen ja tämä mahdollisuus tuli jälleen ajankohtaiseksi, kun Tulli oli vapauttamassa tiloja Pasilasta.

1. Hankkeen taustaa

Espoossa Poliisihallituksen tiloissa työskentelee 250 työntekijää.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Sisäministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

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

PL 26
00023 Valtioneuvosto

Kirkkokatu 12
Helsinki

0295 480 171
+358 295 480 171

09 160 44635
+358 9 160 44635

kirjaamo.sm@gov.fi
www.intermin.fi

Poliisihallituksen Espoon tilat ovat käyneet suuriksi etätöiden ja muun liikkuvan työn lisääntyessä. Espoon tiloista on tehty käyttöastemittaus toukokuussa 2024, jonka tuloksena oli n 20–35 % käyttöaste.

Poliisihallituksella on tällä hetkellä vuokrattuna toimitilaa noin 7 020 v-m² ja toimitilakustannukset yhteensä vuonna 2025 ovat 2 297 000 €/v. Poliisihallituksen Espoon tilat omistaa Suomen valtio ja niitä hallinnoi Senaatti-kiinteistöt.

Poliisihallituksen toimitilat toteutettaisiin monitilaratkaisuna ja Poliisihallituksen erityistarpeet huomioiden.

Hanke ei tarvitse lisämäärärahaa, vaan Poliisihallituksen Pasilan toimitilaratkaisusta syntyy säästöjä **n. 1,07 M€ vuodessa**.

Vuokrasopimusten laatiminen edellyttää valtioneuvoston raha-asiaivaliokunnan puoltaa.

1.1. Selvitetyt muut vaihtoehdot

Aiemmin on tarkasteltu Supon vapauttamaa toimitilakokonaisuutta Katajanokalla, mutta tila vaatii ison peruskorjauksen ja myös kokonaisuus on yli 6000 m² liian suuri nykyiseen tarpeeseen.

Näiden selvitysten perusteella on päädytty sekä taloudellisten että toiminnallisten syiden vuoksi Poliisihallituksen Espoon toimintojen keskittämiseen Pasilan virastokeskukseen.

2. Hankkeen tietoja

2.1. Muutostyöt Pasilan virastokeskukseen poliisihallituksen tarpeisiin

Tilaratkaisu toteutetaan Suomen valtion omistuksessa olevaan Pasilan virastokeskukseen.

Hankkeessa noudatetaan sisäministeriön hankintaohjetta ja sen toimitilojen hankintaa koskevaa ohjeliitettä.

Poliisihallitus huolehtii siitä, että hankinnassa noudatetaan sisäasiainhallinnon ja poliisihallinnon toimitilahankkeita ohjaavia asiakirjoja ja valvoo, että hankkeessa noudatetaan hankesuunnitelmaan kirjattuja laajuus-, laatu- ja varustetasoa. Poliisihallitus edellyttää, että Senaatti-kiinteistö noudattaa hankinnoissaan julkisista hankinnoista annettuja EU-direktiivejä ja kansallista lainsäädäntöä.

Hankkeen kustannusarvio on 4,8 milj. euroa. Turvatekniikkainvestoinnin osuus on 0,3 milj. euroa (alv 0 %). Varavoiman osuus on 0,3 milj. euroa. Mitoittava kokonaishenkilötyövuosimäärä suunnitellussa tilaratkaisussa tulee olemaan 250 htv ja toimistotilojen pinta-ala yhteensä 2 407 htm².

Hankesuunnitelman tilaohjelman perusteella on laskettu tilatehokkuusluvut (päivitetty 7.4.2025):

KÄYTTÄJÄ	lämmin	puolilämmin	huoneistoala (htm ²)	
Poliisihallitus	3 345		3 345	
Käyttäjä	htv	htv (mitoittava)	toimistotilaa	tilatehokkuus
	(kaikki)		htm ²	htm ² /htv
Poliisihallitus	250	250	2 407	9,6

Toimistotilojen laajuus on mitattu hankesuunnitelman viitesuunnitelmista huoneistoalana. Käyttösidonnaisia erikoistiloja ei ole huomioitu toimistotilassa.

Tilatehokkuus yhteensä 3 345 htm² / 250htv = 13,4 htm²/htv (sisältää toimisto-, kokous-, sosiaali- ja arkistotilat, ei varasto- tai ajoneuvotiloja)

Hankesuunnittelu on valmistunut 20.11.2024. Poliisihallitus ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat 8.8.2024 asiantuntijapalvelusopimuksen, jonka tavoitteena on saada aikaan yleissuunnitelmat

Poliisihallituksen Pasilan toimitiloista. Tiedot hankesuunnitteluvaiheen suunnitelmista ja kustannusarviosta ovat tämän esityksen pohjana.

3. Hankkeen suunniteltu aikataulu

Vuokrasopimusneuvottelujen lähtökohtana on ollut, että Poliisihallituksen tilat arkistotiloja lukuun ottamatta ovat käyttöön otettavissa **1.2.2026 alkaen**. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja sen irtisanomisaika on 12 kk.

Hankkeen suunniteltu aikataulu on seuraava:

- Suunnitteluvaihe 10/2024–3/2025
- Rakentamisvaihe 5/2025–12/2025
- Poliisihallituksen tilojen vastaanotto, käyttöönotto ja muutto 2/2026.

4. Taloudelliset vaikutukset

Hankkeen kustannusarvio on 4,8 milj. euroa. Turvatekniikkainvestoinnin osuus on 0,3 milj. euroa (alv 0 %). Kalusteinvestoinnin osuus selviää kalustesuunnittelun myötä.

Poliisihallituksen ja Senaatti-kiinteistöjen välille on laadittu ja allekirjoitettu ehdollinen vuokrasopimus, jossa irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-arvio perustuu rakennuttajakonsultin ja Senaatin kustannusasiantuntijoiden 12.3.2025 kustannustason mukaiseen laskentaan hankesuunnitelmaan perustuen. Sopimuksen mukainen kokonaisvuokra on 1 152 700 euroa/v, sisältäen turvatekniikan ja varavoiman ja ylläpidon, sähkön ja aula/turvallisuuspalvelun. Kalusteiden osalta tehdään erillinen palvelusopimus. Senaatti kilpailuttaa urakoitsijat hankkeen toteuttamiseen.

Vuokrasopimuksen voimaantulon ehtona on raha-asiainvaliokunnan puoltava lausunto ja sisäministeriön päätös vuokraamisesta.

Senaatti-kiinteistöjen esittämän uuden vuokrasopimuksen keskeiset luvut:

- Kohteen pinta-ala on 3 345 v-m²
- Vuokra on kokonaisvuokra. Vuokra on 1 134 000 euroa/v (ilman palveluita, sis varavoiman ja turvatekniikan sekä yhteistilan)
- Neliövuokra on yhteensä 28,25 euroa/m²/kk.
- Vuokrasopimus alkaa 2/2026
- Vuokrasumma sisältää turvatekniikan investoinnin ja ylläpidon, joista muodostuva vuokra yhteensä on 72 800 €/v sekä varavoiman investoinnin ja ylläpidon, joista muodostuva vuokra on yhteensä 23 293 €/v.

Poliisihallituksen Pasilan virastokeskuksen uuden vuokrasopimuksen vuokra 10 vuoden ajalta on yhteensä noin 11,3 miljoonaa euroa (alv 0 %) ja noin 14,2 miljoonaa euroa (sis. alv 25,5 %).

Hankkeen toteutuminen ei edellytä lisärahoitusta, vaan tuo säästöjä Poliisihallitukselle.

Alla olevassa vertailutaulukossa on verrattu nykytilannetta ja Pasilan virastokeskuksen ratkaisua.

Poliisihallituksen tilavertailu nykytila / uusi sopimus	Nyt	Uusi sopimus	Muutos
Kokonaispinta-ala v-m ²	7020,7	3395	-3 625,7
Toimistopinta-ala v-m ²	4 423,4	2 407,1	-2 016,3
Henkilömäärä	250	250	0
Toimistotilatehokkuus m ² /henkilö	17,7	9,6	-8,1
Kokonaistilatehokkuus m ² /henkilö	28,1	13,4	-14,7
Neliövuokra €/m ² /kk	22,54	30,18	7,64
Kokonaisvuokra/kk	158 000	94 500	-63 500
Turvatekniikka €/kk (sis aulaturvpalv)	20 235	6 066	-14 169
Vuosivuokra €/v	1 899 332	1 002 100	-897 232
Verollinen sähkömaksu € /kk	69 000	18 650	- 50 350
Toimitilamenot e/€ (vv, turva, kalusteet, sähkö, aulaturv) yhteensä	2 297 036	1 152 650	-1 144 400

5. Perustelut hankkeelle

Tämänhetkiset tilat Espoon Otaniemessä ovat aivan liian suuret, ja niiden käyttöaste on alhainen. Siirtymällä pienempiin tiloihin tullaan saavuttamaan huomattavia kustannussäästöjä vuokramenoissa.

Pasilan virastokeskuksen sijainti mahdollistaa sujuvan yhteistyön kumppaneiden kanssa. Asiakkaiden sekä poliisiyksiköiden edustajien on helppo saapua Pasilaan loistavien kulkuyhteyksien ansiosta. Senaatin virastokeskukseen tarjoamat yhteiset tukipalvelut tuovat osaltaan säästöjä ja sujuvoittavat toimintaa.

6. Vaikutusarviointi

Poliisihallituksen Pasilan virastokeskuksen hankkeen vaikutusarviointi tehtiin yhteistyössä Senaatin ja Poliisihallituksen kanssa kevään 2025 aikana. Vaikutusarvioinnin tavoitteena on tuoda esiin hankkeen toiminnalliset ja laadulliset hyödyt.

Vaikutusarvioinnissa tarkasteltiin Poliisihallituksen nykyisiä toimintoja sekä prosesseja, ja verrattiin niitä tulevien tilojen toteutusmahdollisuuksiin ja poliisitalokonsepti 3:n periaatteisiin.

Hyödyt muodostuvat työn tehostumisesta erilaisin tavoin. Suurimmat kustannushyödyt saatiin työn tehostumisesta ja virastokeskuksen palvelukustannuksista tulleista synergiahyödyistä. Työn teon tavoista tulevat hyödyt on arvioitu prosentteina. Prosentti vastaa noin 4,5 min työaikaa päivittäin. Koettu työtehokkuus on tutkitusti parempi monitilatoimistossa kuin huonetoimistossa. Näiden yhteenlasketun kustannushyödyn arvioitiin olevan noin **0,8 milj. euroa vuodessa**.

7. Vapautuvat tontit ja kiinteistökehitys

Vuorimiehentie 3 Espoon kiinteistö vapautuu valtion muuhun käyttöön tai se laitetaan myyntiin ja siten vapauttaa pääomaa valtiolle.

8. Yhteiskuntavastuu

8.1. Esteettömyys ja saavutettavuus

Rakennus sekä työ- ja asiakastilat suunnitellaan esteettömiksi Valtioneuvoston asetuksen 241/2017 mukaisesti. Kulkureittien mitoituksessa huomioidaan lisäksi toiminnan vaatimukset mm. asiakaspalvelutiloissa huomioidaan liikuntarajoitteiden lisäksi myös muut fyysiset rajoitteet (kuulo, näkö) mm. tilojen valaistuksella, värityksellä ja opastuksella.

8.2. Hiilineutraali kiertotalous

Hankkeessa toteutetaan Senaatti-kiinteistöjen kestävä kehityksen periaatteita, joiden avulla pyritään jatkossa kaikessa valtionhallinnon rakentamisessa hiilineutraaliin kiertotalouteen.

Toimitilaratkaisussa on mahdollistettu tilojen muuntojoustavuus eli kantavat rakenteet ja talotekniset järjestelmät mahdollistavat sijaintinsa ja mitoituksensa puolesta sisätilojen uudelleenjärjestelyn mahdollisimman joustavasti useammille käyttötarkoituksille. Kevyet väliseinät toteutetaan muunneltavina järjestelmäväliseinä, mikäli ne voidaan jättää asennuksista vapaiksi ja äänieristysvaatimukset voidaan huomioida. Rakennejärjestelmän ja taloteknisten järjestelmien tulee tukea muunneltavuutta. Muunneltavuus tulee ottaa myös huomioon aputilojen ja märkätilojen sijoittelussa.

9. Haasteet, jos hanke ei toteudu

Poliisin vuokramäärärahaa ei vapaudu, ja osa muista poliisitalohankkeiden kustannuksista on tarkoitus kattaa Poliisihallituksen tiloista vapautuvilla säästöillä.

10. Käsittelytarve

Valtioneuvoston määräys (VM 3.1.2002 N:o TM 0201) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa, kohta 2.1.3.