



Pohjanmaan poliisilaitos, Pietarsaaren poliisiaseman tilaratkaisu

1. Hankkeen taustaa

Pietarsaaren toimitilahanke lähti liikkeelle vuonna 2008 kun yhteistyöstä sovittiin SM:n kanssa asiantuntijapalvelu- ja edunvalvontasopimuksilla. Senaatin tehtävänä oli kilpailuttaa toimitilahankinta hankintalain mukaisesti, sisäministeriö näki tuolloin Senaatin roolin lähinnä valtion sisäisenä hankintayksikkönä, ei tilaratkaisujen tuottajana ja tilojen toteuttajana, rahoittajana ja omistajana.

Sopimuksen tavoitteena oli ns. normaali sisään-edelleenvuokrasopimus valtion ulkopuolisen toimijan kanssa, triple net -malliin päädyttiin kuitenkin taloudellisin perustein eli mahdollisimman halvalla pääomavuokralla sisäministeriön toivomuksesta.

Vuokra-aika määriteltiin enintään 15 vuodeksi ja vuokrasopimukseen sisällytettiin osto-optio. Vuokrasopimukset allekirjoitettiin v. 2008, joiden myötä hankkeiden toteuttaminen käynnistyi. Senaatti toimi hankkeissa rakennuttajana ja toteuttaa ylläpidon kohteisiin.

Poliisihallituksella/ Pohjanmaan poliisilaitoksella on toimitilaa Pietarsaassa kyseisellä vuokramallilla osoitteessa Kanavapuistikko 1, 68600 Pietarsaari. Toimitilaa on ollut vuokrattuna yhteensä noin 3442,7m² ja vuosivuokra on noin 800 000 € / vuosi. Pietarsaaren virastotalon kiinteistön omistaa SEB Leasing Oy.

Nykyinen vuokrasopimuksen rakenne jakautuu pääomavuokraan, ylläpitovuokraan ja tonttivuokraan.

Nykyinen vuokrasopimus päättyy 17.02.2026

Valtion tilankäytön tilatehokkuuslukujen kehityksestä ja koronapandemian aiheuttamasta etätyön yleistymisestä johtuen valtiolla ei ole nähtävissä taloudellisesti tehokasta tai pitkäaikaista käyttöä virastotalon laajuiselle rakennukselle Pietarsaassa.

Ym. lähtökohtien takia osto-option käyttö ei ole valtion tilankäytön tehokkuuden näkökulmasta mahdollista tai taloudellisesti perusteltavissa. Rahoittajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella vuokrasopimusta olisi mahdollista jatkaa käyttäjän toiveeseen pohjautuen 7 vuodeksi eteenpäin 18.2.2026 alkaen.

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

2. Hankkeen laajuustiedot

Poliisihallitus ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat 22.8.2024 asiantuntijapalvelusopimuksen, jonka tavoitteena oli saada aikaan tilasovitus moduulirakenteisesta uudisrakennuksena toteutettavasta poliisiasemasta.

Ennen hankesuunnitelman aloittamista Poliisihallitus oli laatinut yhdessä Pohjanmaan poliisilaitoksen kanssa teoreettisen tilaohjelman. Laadinnassa on huomioitu valtion toimitilastrategian mukaiset tunnusluvut sekä Poliisitalokonsepti 3.0 ja siihen liittyvä suunnitteluohje.

10.6.2024 hyväksytyssä tilaohjelmassa htv-määrä on 47. Tilaohjelma päivitettiin ja hyväksyttiin 15.10. ja sen htv-määrä on 40. Selvitettävässä ratkaisussa lupatoiminnot (7htv) olisi sijoitettu Pietarsaaren keskustaan erilliseen tilaratkaisuun.

Tilaohjelman perusteella on laskettu tilatehokkuusluvut:

- Päivitetty tilaohjelma 15.10.2024 (Aspa toiminnot sijoittuvat muualle)
 - Toimistotilatehokkuus 452 htm² / 27 henkilöä = 16.8 m²/hlö
 - Kokonaistilatehokkuus 1848 htm² / 40 henkilöä = 46.2 m² /hlö.

3. Vaihtoehtojen tarkastelut

Senaatti-kiinteistöt ja Poliisihallitus allekirjoittivat asiantuntijapalvelusopimuksen 22.8.2024 käynnistääkseen vertailevan tarkastelun Pietarsaaren poliisiaseman toiminnoille. Vertailevana tarkasteluna selvitettiin mahdollisuutta siirtää poliisin toiminnot modulaariseen ratkaisuun arkkitehtisuunnitelmien pohjalta. Arkkitehtisuunnitelma valmistui 23.10.2024 ja laaditusta kokonaisuudesta laskettiin vuokravaikutukset 7 vuoden määräajaksi.

Tarvittavan rakennuksen pinta-ala oli suunnitelman mukaan noin 1900 brm² (toimisto ja autotalli). Lisäksi suunnitelmassa huomioitu erillISRakennuksena kylmäkatos ja varastorakennus (noin 200 brm²).

Tilavuokra, sisältäen tontin, varavoiman ja turvatekniikan	1 201 595 € / v
Lupapalvelun sijoittaminen keskustaan noin	27 000 € / v
Edellä mainitut kustannukset yhteensä noin	1 230 000 € / v

Vaihtoehtoisessa tarkastelussa huomioitiin mahdollisina hankeriskeinä mm. aikataulu-, kaavoitus- ja valitusriski.

Riskien toteutuessa olisi jouduttu etsimään mahdollinen väistötilaratkaisu poliisitoiminnoille. Väistötilojen tarpeelle ei ole esitetty erillistä kustannusarviota.

Kokonaiskustannukset ja hankkeen riskit huomioiden Poliisihallitus on päättänyt jatkaa sopimusta 7 vuoden määräajaksi nykyisessä kiinteistössä.

4. Hankkeen aikataulu ja toimitilojen vuokra-ajat

Vuokrasopimusneuvottelujen lähtökohtana on ollut, että Pietarsaaren virastotalon tilojen vuokrasopimus olisi jatkettavissa 18.2.2026 alkaen. Vuokrasopimus on määräaikainen, pituudeltaan 7 vuotta. Vuokraus edellyttää, että Poliisihallitus sitoutuu vuokraamaan koko Pietarsaaren virastotalon. Senaatti-kiinteistöt pyrkii löytämään kohteelle muita vuokralaisia, jotta näiden vuokralaisten osuudella saataisiin vähennettyä Poliisihallituksen vuosittaisia toimitilavuokramenoja.

Taloudelliset vaikutukset

Pääomavuokran määrä on arvoitu käyttämällä kiinteänä viitekorkona 2,94 % ja marginaalina 0,5 %. Laskennassa käytetty korko on tämän hetken noteeraus (5.3.2025) ja se voi poiketa vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevasta korkotasosta. Vuokrasopimusten lopullinen korko ja pääomavuokran määrä määräytyvät vuokrasopimuksen tekohetkellä vallitsevan korkotason mukaisesti.

Ylläpitovuokran määrää on arvoitu 5 viimeisen vuoden ylläpitovuokratoteuman ja kiinteistön tiedossa olevan korjaustarpeen perusteella. Toteutuvan ylläpitovuokran ennustetarkkuutta heikentää mm. yleisen kustannustason ja energian hinnan kehitys, joita on erittäin vaikea arvioida useiden vuosien päähän.

Poliisihallituksen nykyinen pääoma- tontti ja ylläpitovuokra 2025, yhteensä noin 800 000 €/vuosi (alv. 0%), vuokrasopimuksissa nykyinen vuokra-alueen pinta-ala on 3442,7 m².

Uusi vuokrasopimus

Arvioitu vuokrataso, 7 vuoden määräaikainen sopimus 18.2.2026 alkaen (5340,6 m²)

Pääomavuokra (sis. 2%) 499 549 €/vuosi (alv 0 %)

Ylläpitovuokra-arvio 525 495 €/vuosi (alv 0 %)

YP-vuokrantasaus vuosittain toteuman mukaan.

Tonttivuokra 68 210 €/vuosi (alv 0 %)

Vuokra yhteensä 1 093 300 €/vuosi (alv 0 %)

Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 18.2.2026-17.2.2033

Poliisihallituksen ja Senaatti-kiinteistöjen välille on laadittu ja allekirjoitettu ehdollinen määräaikainen vuokrasopimus, pituudeltaan 7 v. Vuokrasopimuksen voimaantulon ehtona on raha-asiainvaliokunnan puoltava lausunto ja sisäministeriön päätös vuokraamisesta.

Senaatti-kiinteistöjen esittämän uuden vuokrasopimuksen keskeiset luvut:

- Rakennuksen vuokrattava kokonaisala on noin 5340,6 m²
- Vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta sekä tonttivuokrasta, josta pääomavuokran osuus on 499 549 €/v. Ylläpitovuokran arvioitu osuus 525 495 €/v. Ylläpitovuokran määrä tarkastetaan vuosittain toteuman mukaan. Tonttivuokra 68 210 e/v. Vuokra yhteensä 1 093 300 €/vuosi.
- Neliövuokra on 17,06 €/m²/kk
- Vuokrasopimus alkaa 18.2.2026 ja päättyy 17.2.2033

Pohjanmaan poliisilaitoksen Pietarsaaren poliisiaseman uuden vuokrasopimuksen vuokra 7 vuoden ajalta on yhteensä n. 7,65 miljoonaa € (alv 0 %) ja n. 9,60 miljoonaa € (sis. alv 25,5 %).

Tilaratkaisun edellyttämä lisärahoitus on huomioitu Poliisihallituksen kehyksessä.

Alla olevassa vertailutaulukossa on verrattu nykytilannetta uuteen sopimukseen nähden. Alla olevassa taulukossa on Pietarsaareen sijoitettujen henkilöiden ja tilojen luvut.

Pohjanmaan poliisilaitos, Pietarsaaren poliisiasema	Nyt	Uusi sopimus	Muutos
Kokonaispinta-ala v-m ²	3 443	5340,6	+1 897,6
Toimistopinta-ala v-m ²	1 299,5	1 299,5	0
Henkilömäärä	47	47	0
Toimistotilatehokkuus m ² /henkilö	26,16	26,16	0
Kokonaistilatehokkuus m ² /henkilö	73,25	113,62	+40,37
Neliövuokra €/m ² /kk	18,26	17,06	- 1,20
Kokonaisvuokra/kk	66 666	91 105	+23 439
Vuosivuokra €/v	800 000	1 093 300	-293 000

5. Perustelut hankkeelle

Suoritetun vertailun perusteella jatkaminen Pietarsaaren virastotalon nykyisessä kiinteistössä on kokonaistaloudellisesti edullisempi vaihtoehto kuin modulaarinen uudisrakentamisvaihtoehto. Modulaarisen uudisrakentamisvaihtoehdon osalta tunnistettiin merkittäviä riskitekijöitä, joilla olisi ollut vaikutusta poliisin toiminnallisuuteen. Pietarsaaren poliisiasema on Pohjanmaan poliisilaitoksen neljänneksi suurin poliisiasema. Muun muassa aikataulu-, kaavoitus-, valitusriski huomioon ottaen, Pohjanmaan poliisilaitoksella ei ole mahdollista sijoittaa n. 50 henkilöä olemassa olevalla aikataululla muille alueen poliisiasemille ilman merkittäviä muutostöitä, lisätilaa ja väistötilaratkaisuja. Pohjanmaan poliisilaitoksen nykyiset toimitilat tukevat poliisin toimintaa ja ovat hyväkuntoiset.

Poliisin toiminta voi jatkua häiriöttä 18.2.2033 asti nykyisissä toimitiloissaan ilman uusien järjestelyiden vaatimia muutoksia.

6. Valtion tilakustannusten muutos

Poliisihallituksen tilakustannukset kasvavat vuositasolla noin 0,3 M€ sisään- ja edelleenvuokrauksen aikana. Senaatti-kiinteistöt pyrkii löytämään kohteelle muita vuokralaisia, jotta näiden vuokralaisten osuudella saataisiin vähennettyä Poliisihallituksen vuosittaisia toimitilavuokramenoja. Tehtyjen tarkastelujen perusteella jääminen nykyisiin tiloihin on kokonaistaloudellisesti edullisempi vaihtoehto kuin modulaarinen uudisrakennusvaihtoehto.

7. Yhteiskuntavastuu ja ympäristövaikutukset

Vuokrasopimuksen uusiminen nykyisin käytössä olevaan kiinteistöön tukee Pohjanmaan poliisilaitoksen toiminnallisuutta ja esitetty ratkaisu ei tässä vaiheessa tulisi aiheuttamaan rakentamisen kautta ylimääräistä ympäristökuormitusta tai kalliita väliaikaisjärjestelyjä.

8. Käsittelytarve

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