



29.7.2025

ROKY/Rihu

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen ja Puolustuskiinteistöjen välisen vuokrasopimuksen tekeminen Kajaanissa

1 Tausta

Rakennushanke koskee peruskorjattavaa/-parannettavaa suojatilaa Kainuun prikaatissa (KAIPR) Kajaanissa.

Hanke on käsitelty raha-asianvaliokunnassa hankesuunnitteluvaiheen mukaisella kustannusarviolla 7.9.2023. Uuden valiokuntakäsittelyn perusteena on hankkeen urakkalaskennassa saatujen tarjousperusteella tapahtunut huomattava kustannusnousu.

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen esikunta vuokralaisena allekirjoitti Puolustuskiinteistöjen kanssa 30.5.2025 rakennushanketta koskevan ehdollisen, kustannusten osalta tarkistetun, vuokrasopimuksen muutosliitteen (38628-5). Puolustuskiinteistöjen hallitus on hyväksynyt hanketta koskevan ehdollisen, hankkeen kilpailutuksen jälkeen saadun tarjouksen perusteella muutetun investointiesityksen 9.6.2025. Hanke on arvioitu valmistuvaksi 31.12.2027. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa 1.1.2028.

2 Toiminnalliset vaikutukset

Hankkeen toiminnalliset perusteet on käsitelty edellisen valiokuntakäsittelyn yhteydessä.

Hankesuunnitteluvaiheessa hankkeen huoneistoala oli 3 637 htm². Olemassa olevien tilojen laajuuden varmistamiseksi kohteessa suoritettiin hankesuunnitteluvaiheen jälkeen tarkempia mittauksia laserkeilauksella. Alkuperäinen hankesuunnitelma perustui 1960-luvun suunnitelmiin, mutta tilojen todellinen laajuus osoittautui mittausten perusteella suuremmaksi.

Rakennuksen bruttoala on yhteensä 6 063 brm² ja huoneistoala on yhteensä 6 345 htm².

3 Taloudelliset vaikutukset

Aiemmassa valiokuntakäsittelyssä hankkeen tavoitehinta-arvio oli 32 478 000 € (sis. alv:n osuuden 6 286 000 €, hintataso 12/2022), josta vuokravaikutteinen osuus oli 74,8 %. Hankkeesta arvioitiin muodostuvan kokonaisvuokrakuluja 1 868 583 €/v (sis. alv osuuden 361 661 €/v). Peruskorjattavan osa-alueen silloinen kokonaisvuokra oli 273 628 €/v (sis. alv osuuden 52 960 €/v) ja arvioidut uudet toimitilakustannukset hankkeen valmistuttua olivat yhteensä 2 142 212 €/v (sis. alv osuuden 414 622 €/v) joka olisi tarkoittanut 49,08 €/htm²/kk (sis. alv).

Yleissuunnitteluvaiheen kustannusarvion perusteella hankkeen arvioituja kustannuksia on suunniteluratkaisua kehittämällä ja laajuutta supistamalla saatu vähennettyä noin 2,8 mil. €.

Peruskorjattavan osa-alueen nykyinen kokonaisvuokra on 534 156 €/v (sis. alv osuuden 108 534 €/v). Urakkalaskennassa saatujen tarjousperusteella hankkeen kokonaiskustannusarvioksi muodostui 39,6 milj. € (alv 0 %, 4/2025). Hankkeen laajuuden kasvu vaikutti muun muassa taloteknisten töiden kokonaismäärään, mutta tämän yksittäisen tekijän ei arvioida nostaneen kustannuksia merkittävästi. Kustannusten nousun taustalla nähdään pääasiassa kilpailutilanne: vastaavia tiloja on toteutettu samanaikaisesti useissa kohteissa, ja myös hankkeen sijainnin arvioidaan vaikuttaneen tarjoushintoihin. Toisaalta yksikköhinta on tarkistusmittausten perusteella laskenut.



29.7.2025

ROKY/Rihu

Tarkentuneet kustannus- ja laajuustiedot on huomioitu päivitettyissä vuokralaskelmissa. Hankkeen tämänhetkinen kustannusarvio on 49 698 000 € (sis. alv:n osuuden 10 098 000 €, hintataso 5/2025, Kajaani). Hankkeen vuokravaikutteinen osuus on edelleen 74,8 %.

Hankkeen valmistuttua 31.12.2027 tulevat toimitilakustannukset olemaan yhteensä 3 405 321 €/v (sis. alv osuuden 691 918 €/v), joka tarkoittaa 44,72 €/htm²/kk (sis. alv).

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 taloudellisen loppuselvityksen jälkeen, vuokrasopimuksen liitteinä 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