



22.10.2025

ROIY/Rihu

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen ja Puolustuskiinteistöjen välisen vuokrasopimuksen tekeminen Sodankylässä

1 Tausta

Esitys koskee majoitustilojen edelleenvuokrausta väistötiloiksi Puolustusvoimien logistiikkalaitokselle Jääkäriprikaatin käyttöön Sodankylässä.

Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen esikunta vuokralaisena allekirjoitti 30.5.2025 Puolustuskiinteistöjen kanssa Jääkäriprikaatin tilapäisten majoitustilojen vuokrausta koskevan ehdollisen vuokrasopimuksen (46596). Puolustuskiinteistöjen hallitus on hyväksynyt vuokrausta koskevan ehdollisen investointiesityksen 14.5.2025. Hankeen arvioitu valmistumisaika on 31.12.2025. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa 1.1.2026.

Tilat vuokrataan Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen käyttöön kymmenen vuoden määräaikaisella kokonaisvuokrasopimuksella 1.1.2026–31.12.2035. Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta alkuperäisen 10 vuoden vuokra-ajan päättymisen jälkeen 5 vuoden määräaikaisella jatkokaudella (jatko-optio).

Edelleenvuokrauksesta johtuen vuokrat sisältävät Senaatti-konsernin 2 % manageerausmaksun eli palvelumaksun, jonka Puolustuskiinteistöt perii sopimuksien voimassaolon ajan vuosittain edelleenvuokrauksen hallinnoinnista aiheutuvien kustannusten kattamiseksi. Sopimus ei sisällä jäännösvuokraa, koska sopimuksen kesto vastaa jäännösvuokran määräytymisperusteena käytettävää 10 vuoden tarkastelujaksoa.

2 Toiminnalliset vaikutukset

Hankkeessa toteutetaan tilaelementtiratkaisuna kasarmien väistötilat tarvittavine tukitiloineen enintään 371 hengelle. Väistötilat rakennetaan korvaamaan Jääkäriprikaatin vanhojen puurakenteisten kasarmien 3 ja 4 majoituskapasiteetti. Ratkaisun tulee olla pysyvästi käytettävissä ainakin seuraavan 10 vuoden ajan, kunnes Sodankylän kasarmien peruskorjausohjelma on saatettu päätökseen.

Kasarmit 3 ja 4 ovat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän, eikä niiden kunnostaminen majoituskäyttöön ole elinkaaritaloudellisesti perusteltua. Arvioitu peruskorjausaste lähestyy 100 prosenttia, mikä vastaa käytännössä uudisrakentamista. Rakennuksille pyritään sen sijaan löytämään uusi, tekniseen ja rakenteelliseen kuntoon paremmin sopiva käyttötarkoitus, esimerkiksi varastotiloina.

Uusilla väistötiloilla voidaan varmistaa asevelvollisten terveysturvallisuus. Väistötilat mahdollistavat myös koulutustoiminnan jatkumisen Sodankylässä ilman toiminnan supistamista. Väistötilatarpeen päätyttyä tilat tukevat alueen kansainvälistä toimintaa. Hankkeessa toteutettavat tilat on kuitenkin suunniteltu ensisijaisesti kansallista tarvetta varten, joten mahdollisia tulevia kansainvälisten joukkojen tarpeita ei ole otettu huomioon hankkeen mitoitusperusteena.

Suunnitelmien mukaan hankkeen laajuustiedot ovat seuraavat:

Kohde	kerrosala, kem ²	Huoneistoala, htm ²
Rakennus 1	3 127,0	2 749,0
Rakennus 2	3 127,0	2 689,5
Yhteensä	6 254,00 brm²	5 438,5 htm²



22.10.2025

ROIY/Rihu

Taloudelliset vaikutukset

Kasarmien 3 ja 4 aiemmat kokonaisvuokrakustannukset olivat yhteensä 280 291 €/v (alv 0 %). Hankkeen myötä rakennuksille tehdään uutta käyttöä vastaavat vuokrasopimukset.

Parmaco Oy toteuttaa rakennuskohteen pohjarakennustyöt. Töiden kustannusarvio on 700 000 €. Niistä aiheutuva vuokra laskutetaan vuokralaiselta 1 kk annuiteettivuokrana toteutuneiden kustannusten mukaan. Arvioitu annuiteettivuokran määrä sisältäen Parmaco Oy:n 12 % yleiskustannuslisän ja Senaatti-konsernin palvelumaksun 2 % on yhteensä 799 680 € (kaikki summat alv 0 %).

Majoitustilojen edelleenvuokrauskustannukset sisältäen 2 % manageerausmaksun sekä siirrettävien tilojen asennus- ja purkukustannukset ovat 1 932 084 €/v. Ylläpidosta aiheutuva vuokravaikutus on 340 956 €/v. Sähkön erilliskorvaus on 37 884 €/v (kaikki summat alv 0 %).

Hankkeesta aiheutuva vuosittainen kokonaisvuokra (ilman kalusteita) on yhteensä 2 310 924 €/v, joka tarkoittaa 30,49 €/htm²/kk (alv 0 %).

Kalustehankinnan kustannusarvio on yhteensä 451 000 € sisältäen hankkeen yleiskulut 2 % ja rakennusaikaisen vuosikoron 3 %. Kalustehankinta on 100 %:sti vuokravaikutteinen ja investoinnin lyhennys toteutetaan 5 vuoden aikana annuiteettiperiaatteella käyttäen 3,4 %:n laskentakorkoa. Tilojen kalustamisesta aiheutuvat annuiteettivuokrakustannukset ovat 98 212 €/v (alv 0 %).

Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2035 vuokramenot koko 10 vuoden sopimuskaudelta ovat yhteensä 23 109 240 € (alv 0 %) sisältäen tilavuokrat, ylläpitokulut ja sähkömaksut yhteensä 24 399 978 € sisältäen myös annuiteettivuokrat (maanrakennustyöt ja kalustehankinnat).

Mahdollista jatko-optiota koskeva pääomavuokran määrä on 18,36 €/brm²/kk (alv 0 %, hintataso 2025:4) Kuukausivuokran pääomaosuuden lopullinen määrä määräytyy vuokrauskohteen laajuuden mukaisesti, tarkistettuna optiokauden alkamishetken vuokrantarkistusehtojen ja kustannustason mukaisesti. Jatko-option ylläpitovuokraosuuden ja erilliskorvauksen määrä tarkistetaan vastaamaan jatko-optiokauden tilannetta.

3 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.

4 Toimivalta

Valtioneuvoston asetus 242/2015 2 § (muutettu asetuksella 877/2025) sekä;

Valtioneuvoston määräys asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa (4.9.2025, VM2025/114) kohta 2.1.1.

Liitteet

-

Jakelu

Valtioneuvosto, raha-asiainvaliokunta