



14.11.2025

Suomen ympäristökeskuksen vuokrasopimus

1. Tausta

Suomen ympäristökeskuksella (jäljempänä Syke) on tällä hetkellä toimintaa kolmessa eri rakennuksessa Viikissä Helsingin yliopiston kampuksella. Senaatti-kiinteistöjen omistamassa Kaaritalo-nimisessä rakennuksessa (Mustialankatu 3) toimii Syken laboratorio, Helsingin yliopiston omistamassa elintarviketieteellisen ja eläinlääketieteellisen tiedekunnan (EE-talo) tiloissa sijaitsee Syken merentutkimuslaboratorio, ja Syken päätoimipaikan toimistotilat sijaitsevat Helsingin yliopiston omistamissa tiloissa osoitteessa Latokartanonkaari 11 (D-talo). Lisäksi Sykellä on käytössään osoitteessa Latokartanonkaari 9 (A-talo) sijaitseva Helsingin yliopiston omistama kokouskeskus.

Toimistotilojen vajaakäytön johdosta Ruokavirastolle, Sykelle ja Luonnonvarakeskukselle (Luke) on tarkoitus toteuttaa yhteinen toimistotyöympäristö Kaaritaloon, jossa Syken laboratorion lisäksi sijaitsee Ruokavirasto kokonaisuudessaan. Lisäksi hankkeessa ratkaistaan Luonnonvarakeskuksen kemian- ja mikrobiologian laboratoriotilojen sijoittaminen Kaaritaloon Ruokaviraston tilojen yhteyteen.

Vuokrasopimukset laaditaan hankkeen muutostyökustannusten perusteella. Yhteistä toimistotyöympäristöä koskevaan Syken vuokrasopimukseen yhdistetään voimassa oleva Syken Kaaritalossa sijaitsevan laboratorion vuokrasopimus. *Syken laboratorion voimassa oleva vuokrasopimus on käsitelty raha-asiaainvaliokunnassa vuonna 2018.*

Senaatti-kiinteistöjen investointipäätös tehdään ehdollisena raha-asiaainvaliokunnan puolelta ja ministeriöiden päätöksille edellyttäen, että virastot ovat allekirjoittaneet ehdolliset vuokrasopimukset 14.11.2025 mennessä. Senaatin investointipäätös käsitellään Senaatin hallituksessa 27.11.2025.

2. Toiminnalliset vaikutukset

Yhteisen toimistotyöympäristön toteutuksessa sovelletaan valtion yhteisten toimistotilojen (YTY) konseptia hankkeen erityispiirteet huomioiden.

Mustialankatu 3:ssa jo olevat Syken laboratoriotilat (1468,90 m²) ja Syken osuus päätearkistosta (49,20 m²), varastotilasta ja konesalitilasta (yhteensä 37,29 m²) säilyvät ennallaan. EE-talossa toimivaan Syken merentutkimuslaboratorioon muutoksella ei olisi vaikutusta.

Syke luopuisi nykyisistä toimistotiloista osoitteissa Latokartanonkaari 11 ja 9 (kokouskeskus). Tilojen laajuus on noin 5 376 m² ja vuosivuokra yhteensä noin 1,6 milj. euroa. Tilat ovat n. 500 htv:n käytössä. Työpisteitä tiloissa on noin 300.

Yhteisen toimistotyöympäristön maltilliset muutos- ja korjaustyöt kohdistuvat Kaaritalon 1.–4. kerroksiin ja pohjakerrokseen, ja ne sisältävät mm. toimistokerrosten kokous-, neuvottelu-, projekti-, pistäytymis- ja toimistotilojen tilamuutostöitä. Lisäksi sosiaali- ja varastotiloja laajennetaan rakennuksen pohjakerrokseen. Hankkeen toimistomuutosalueen arvioidut kokonaiskäyttäjämäärät tilojen valmistuessa ovat yhteensä noin 1 460 htv. Suunniteltu työpistemäärä hankealueelle on noin 400 työpistettä.



Kokonaistilatehokkuus (ilman laboratorioita) tulee olemaan noin 5,7 m²/htv ja tilakustannus noin 1 347 euroa/htv/v. Toimistotilojen tehokkuus olisi noin 3,1 m²/htv.

Tarkoitus on hankkia Senaatin kautta palveluina tilavarausjärjestelmä ja ovenpielinäytöt, infonäytöt ja käyttöasteen mittauspalvelu. Näistä sovitaan palvelusopimuksilla 31.12.2025 mennessä. Kiinteistön turvallisuuspalvelun (sisältäen aulapalvelun), puhtauspalvelun, kahviautomaattipalvelun ja toimistopalvelun tuottaa Ruokavirasto. Syke ja Luke osallistuvat erikseen sovitusti kustannuksiin ja hankintasopimukseen. Lisäksi Ruokavirasto, Syke ja Luke yhdessä sopivat kaluste- ja ravintolapalvelujen sekä ICT-palvelujen järjestämisestä. Yhteinen työympäristö kalustetaan kaikkien virastojen olemassa olevilla kalusteilla. Kaaritalon nykyinen piha-alue pysäköintialueineen on kaikkien vuokralaisten käytössä.

3. Taloudelliset vaikutukset

Syken uusi vuokra olisi n. 1,27 milj. euroa vuodessa (alv 0 %) sisältäen aikaisemmalta vuokrasopimukselta siirtyvät laboratorio- ja muiden tilojen vuokrat. Vuokrasopimukseen sisältyisi myös aiemmalta sopimukselta siirtyvä jäännösarvovastuu, joka on vuokrasopimuksen alkamishetkellä 601 912,61 euroa.

Uusi sopimus toisi Sykelle vuokrasäästöä vuodessa noin 0,99 milj. euroa.

Hankkeen kokonaisvuokrasäästö kaikkien mukana olevien virastojen osalta olisi n. 2,4 milj. euroa vuodessa.

4. Lisätietoja

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla. Sopimukseen aiemmalta vuokrasopimukselta siirtyvä jäännösarvovastuu päättyy 15.9.2029. Ennen tätä vuokrasopimuksen voi irtisanoa irtisanomisaikaa noudattaen maksamalla sopimuksen päättymishetkellä oleva jäännösarvovastuu.

Yhteisen työympäristön vuokrat tarkistetaan hankkeen toteutuneiden kustannusten perusteella taloudellisen loppuselityksen jälkeen. Hanke on arvioitu valmistuvaksi 31.10.2027. Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa vaiheittain (Sykellä keväällä 2027) ja täysimääräisenä muutoshankkeen valmistuttua syksyllä 2027.

Yhteiskäyttöisten toimistotilojen vuokra jakautuu virastojen toimistotilojen HTV-määrien suhteessa. Syken osuus olisi 35 %. Rakennuksen muiden yhteiskäyttöisten tilojen (kokouskeskus, käytävät, aula, postitustilat, liikuntatilat, ravintolatilat ja keittiö) vuokra jakautuu virastojen vuokrattujen pinta-alojen suhteessa, joista Syken osuus on 20 %.

5. Toimivalta

Valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta 242/2015 2 § 2 momentti

Valtioneuvoston määräys asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa 4.9.2025, kohta 2.1.1.