

Hallinto- ja ohjausosasto

Muistio

2.3.2026

## OIKEUSMINISTERIÖN ESITYS HELSINGIN JA KYLMÄKOSKEN VANKILOIDEN TOIMITILOJEN VUOKRAAMISTA KOSKEVIKSI HALLINTOSOPIMUKSIKSI

### Yleistä

Vankimäärä on noussut viime vuosina voimakkaasti ja sen ennakoitaan nousevan edelleen. Keskimääräiseen päivittäiseen vankimäärään vaikuttavat mm. lainsäädäntömuutokset, rangaistusten pituudet, rikosten määrä ja poliisin mahdollisuus tutkia rikoksia. Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaiset rangaistusten kiristykset lisäävät vankimäärää tulevina vuosina, mutta vankimäärän ennakoitaan nousevan myös ilman hallitusohjelman mukaisia toimia. Nykyiset vankilat ovat yliasutettuja, joten tarvitaan lisävankipaikkoja. Hallitusohjelman mukaisista rangaistusten kiristyksistä aiheutuvaan suljettujen vankipaikkojen lisävankipaikkatarpeeseen vastataan rakentamalla Turun vankilan yhteyteen lisärakennus sekä Helsingin ja Kylmäkosken vankiloiden yhteyteen moduuliselliosastoja. Lisäksi siirretään siirtokelpoinen selliosasto Pelsosta Hämeenlinnan vankilan yhteyteen. Hallitusohjelman mukaisista rangaistusten kiristämistä aiheutuvaan lisävankipaikkatarpeeseen osoitettiin lisärahoitus julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2026–2029, joten hankkeista aiheutuva lisärahoitustarve sisältyy momentin 25.40.01 (Rikosseuraamuslaitoksen toimintamenot) kehyksiin.

### Tilahankkeen kiireellisyys

Suljettuja lisävankipaikkoja tarvitaan kiireellisesti lisää, koska nykyiset vankilat ovat yliasutettuja ja vankimäärä tulee edelleen nousemaan.

Senaatti-kiinteistöt on priorisoinut Helsingin ja Kylmäkosken vankilahankkeet koriin 1.3 perusteena sisäisen turvallisuuden viranomaisen toimintakyvyn varmistaminen ja varannut hankkeelle rahoituksen investointisuunnitelmassaan.

**Postiosoite**

**Postadress**

Oikeusministeriö  
PL 25  
FI-00023 Valtioneuvosto  
Finland

**Käyntiosoite**

**Besöksadress**

Meritullinkatu 10  
00170 Helsinki  
Finland

**Puhelin**

**Telefon**

0295 16001  
Internat.  
+358 295 16001

**Faksi**

**Fax**

09 160 67730  
Internat.  
+358 9 160 67730

**S-posti, internet**

**E-post, internet**

kirjaamo.om@gov.fi  
www.oikeusministerio.fi  
www.justitieministeriet.fi

Hankkeiden tavoitteellinen aikataulu on seuraava:

- Rakentamisen käynnistyminen 5/2026
- Rakennustöiden valmistuminen 12/2026 loppuun mennessä
- Vuokrasopimusten alkaminen 1.1.2027

## **Tilahankkeiden tavoitteet**

Toimitilahankkeiden tavoitteena on toteuttaa Rikosseuraamuslaitokselle valtion toimitilastrategian, vankilakonseptin ja oikeushallinnon toimitila- ja työympäristökonseptin mukaiset uudet vankilatilat. Tilahankkeet lisäävät suljettujen vankipaikkojen määrää yhteensä 180 vankipaikalla, josta Helsingin vankilan osuus on 120 vankipaikkaa ja Kylmäkosken vankilan 60 vankipaikkaa. Hankkeet sisältävät uusien moduuliselliosastojen edelleenvuokraamisen ja tilojen perustusten, taloteknisten liittymien ja piha-alueiden rakentamisen, samoin pieniä muutostöitä vankiloiden nykyisiin tiloihin, pihoihin ja aitoihin. Kylmäkoskella muutostöitä aiheutuu myös uusista kulkuteistä, porttivalvontapisteen rakentamisesta sekä pysäköintialueen laajentamisesta.

Esityksen mukaisesti Helsingin ja Kylmäkosken vankiloiden yhteyteen valtiolle sisään- ja edelleenvuokrataan tilat, jotka sisältävät selliosastoja yhteistiloihin sekä osastojen toimintaan liittyviä toiminnan tiloja, joita ovat mm. vankien ja henkilökunnan tapaamistilat ja henkilökunnan työskentelytilat.

Helsingin vankilan uudet selliosastot rakennetaan Helsingin vankilan yhteyteen valtion omistamalle kiinteistölle osoitteeseen Ristikkokatu 6–10, Helsinki. Kylmäkosken vankilan uudet selliosastot rakennetaan Kylmäkosken vankilan yhteyteen valtion omistamalle kiinteistölle osoitteeseen Vanhamaantie 26, Akaa.

Vuokrasopimukset laaditaan kokonaisvuokramallilla. Uudet sellirakennukset eivät tule Senaatti-kiinteistöjen omistukseen, joten Senaatti sisäänvuokraa rakennukset niiden omistajalta (Adapteo Finland Oy) ja vuokralainen vuokraa ne edelleen Senaatti-kiinteistöiltä. Rakennusten omistaja vastaa rakennusten kunnossapidosta ja kiinteistöveroista. Senaatti-kiinteistöt vastaa tilojen päivittäisestä hoidosta ja huollosta, jätehuollosta sekä lämmön ja veden hankkimisesta ja kustannuksista. Vuokrasopimukset ovat 10 vuoden määräaikaista sopimuksia 5 vuoden jatko-optiolla. Sopimukset päättyvät 31.12.2036 ellei erikseen sovita optiokauden käyttämisestä. Optiokauden käyttämisestä tulee ilmoittaa viimeistään 6 kuukautta ennen optiokauden alkua.

Uusien selliosastojen jälkeen vankiloiden vuokrapinta-ala on yhteensä noin 45 979 m<sup>2</sup>, josta Helsingin vankilan osuus on 35 920 m<sup>2</sup> ja Kylmäkosken osuus 10 059 m<sup>2</sup>. Uusien selliosastojen koko on yhteensä 5 400 m<sup>2</sup>, josta Helsingin osuus on 3 600 m<sup>2</sup> ja Kylmäkosken osuus 1 800 m<sup>2</sup>. Hankkeiden investointikustannusarvio on noin 5,35 milj. euroa (Helsinki 2,5 milj. euroa, Kylmäkoski 2,85 milj. euroa), josta tilamuutosten osuus on 0,66 milj. euroa (Helsinki 0,26 milj. euroa, Kylmäkoski 0,4 milj. euroa) ja perustamisten osuus 4,7 milj. euroa (Helsinki 2,2 milj. euroa, Kylmäkoski 2,5 milj. euroa).

Hankkeiden on suunniteltu valmistuvan vuoden 2026 lopulla tilojen kalustamista ja varustamista varten ennen tilojen käyttöönottoa.

### **Vaihtoehtoisten ratkaisujen arviointi**

Lisävankipaikkoja tarvitaan mahdollisimman pian. Uuden 180-paikkaisen vankilan rakentaminen toisaalle kestäisi ajallisesti huomattavasti pidemmän ajan ja olisi myös kustannuksiltaan huomattavasti kalliimpi vaihtoehto.

Uusista moduuliselliosastoista laaditaan edelleenvuokrasopimukset Senaatti-kiinteistöjen kanssa, koska valtion omistuksessa ei ole osoittaa lisävankipaikkatarpeeseen nykyisiä eikä Senaatti-kiinteistöjen omaan taseeseen investoimalla suljettujen vankiloiden käyttötarkoitukseen sopivia tiloja nopealla aikataululla. Nyt lisävankipaikat saadaan nopeammin käyttöön ja niistä voidaan vuokra-ajan jälkeen tarvittaessa luopua.

Moduuliselliosastot tulee sijoittaa jonkin olemassa olevan vankilan yhteyteen. Tehtyjen kartoitusten perusteella Helsingin ja Kylmäkosken vankilat ovat parhaat sijaintivaihtoehdot. Helsingissä ja Kylmäkoskella voidaan hyödyntää vankiloiden nykyisiä tontteja ja niiden jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Lisävankipaikkojen rakentaminen olemassa olevalle tontille, nykyisten vankilamuurien sisäpuolelle on sekä toiminnallisesti että taloudellisesti paras vaihtoehto. Lisävankipaikat myös tehostavat Helsingin ja Kylmäkosken vankiloiden muiden tilojen ja toimintojen kapasiteetin hyödyntämistä. Lisäksi edelleenvuokraamalla tilat ja hyödyntämällä nykyisistä vankiloista saatavat synergiahyödyt saadaan valtion investointikustannuksia alennettua merkittävästi. Investointitarve Helsinkiin ja Kylmäkoskelle on yhteensä noin 5,35 milj. euroa, kun esimerkiksi Turun vankilan noin 140 vankipaikan uudisrakennuksen investointimeno on noin 53,2 milj. euroa.

### **Nykytilanne**

Helsingin vankila aloitti toimintansa vuonna 1881. Kyseessä on sekä rakennushistoriallisesti että kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltu kohde. Muurin sisäpuoliset rakennukset on työtoiminnan tiloja lukuun ottamatta peruskorjattu ja -parannettu vuosien 2005 ja 2025 välisenä aikana vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Vankila sijaitsee Hermannin kaupunginosassa osoitteessa Ristikkokatu 6–10 noin 5 kilometrin päässä Helsingin keskustasta. Helsingin vankila on 309-paikkainen suljettu vankila ja vankilan henkilöstömäärä on noin 190 henkilötyövuotta. Alueella on myös Helsingin yhdyskuntaseuraamustoimiston ja Rikosseuraamuslaitoksen hallinnon tiloja.

Kylmäkosken vankila aloitti toimintansa vuonna 1993. Rakennuksia on kunnostettu viime vuosina mm. käyttövesiputkien osalta. Vankila sijaitsee Akaan kunnassa, Kylmäkosken kylässä osoitteessa Vanhamaantie 26 noin 15 kilometrin päässä Akaan keskustasta ja noin 46 kilometrin päässä Tampereen keskustasta. Vankila on 113-paikkainen suljettu vankila ja sen henkilöstömäärä on noin 80 henkilötyövuotta.

## **. Ehdotettu tilaratkaisu**

### **Helsingin vankila**

Esityksen mukaan Helsingin vankilan yhteyteen valtiolle sisään- ja edelleenvuokrataan uudet tilat, jotka sisältävät selliosastoja (120 vankipaikkaa) yhteistiloineen sekä osastojen toimintaan liittyviä toiminnan tiloja, joita ovat mm. vankien ja henkilökunnan tapaamistilat sekä henkilökunnan työskentelytilat.

Edelleenvuokrasopimus kattaa vankilan tontille sijoitettavat kaksi eri sellirakennusta, joista kumpikin muodostuu kahdesta päällekkäin sijoitettavasta moduulista. Sopimus alkaa 1.1.2027. Vuokrasopimus on 10 vuoden määräaikainen, kiinteähintainen sopimus 5 vuoden jatko-optiolla. Sopimus päättyy 31.12.2036 ellei erikseen sovita optiokauden käyttämisestä.

Uusien selliosastojen vuokra on 33 €/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra on yhteensä 118 765,60 €/kk (1,425 milj. euroa vuodessa). Jos jatko-optio käytetään, on vuokra 5 vuoden määräaikaisella optiokaudelta 159 597,40 €/kk (1,915 milj. euroa vuodessa). Vuokrat ovat sopimuskauden ajalta kiinteitä eikä vuokria sidota indeksiin. Vuokrat sisältävät Senaatin 2 %:n edelleenvuokrapalkkion. Tiloihin ei liity jäännösarvovastuuta.

Senaatti-kiinteistöille maksettava ylläpitovuokra on 14 400 €/kk (0,173 milj. euroa vuodessa). Sellirakennusten omistajalle kuuluu tilojen kunnossapito ja kiinteistövero.

Uusien selliosastojen tilojen perustamisesta sekä pihojen ja aitojen rakentamisesta laaditaan muutosliite vankilan nykyiseen vuokrasopimukseen. Perustamisen sekä pihojen ja aitojen rakentamisen kustannukset maksetaan Senaatille 10 vuoden määräaikaisena annuiteettivuokrana. Vuokrasumma on arviolta 22 193 €/kk (0,266 milj. euroa vuodessa). Vuokrasumma tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuokraa ei sidota indeksiin eikä investoinnista muodostu jäännösarvoa.

Vankilan nykyisiin tiloihin tehtävistä muutostöistä laaditaan nykyisen vuokrasopimuksen muutosliite. Toiminnallisten muutosten vuokra on jatkuvaa vuosivuokraa ja vuokran määrä on arviolta 2 129 €/kk (noin 26 000 euroa vuodessa). Vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuokra sidotaan indeksiin. Investoinneista ei muodostu jäännösarvovastuuta.

Helsingin vankilan nykyisten pääomavuokramallissa olevien sopimusten mahdollisesta muuttamisesta kokonaisvuokramalliin päätetään myöhemmin erikseen, eikä asialla ole vaikutusta ratkaistaessa moduuliselliosastojen vuokrausta.

### **Kylmäkoski**

Tilaratkaisuehdotuksen mukaan Kylmäkosken vankilan yhteyteen valtiolle sisään- ja edelleenvuokrataan uudet tilat, jotka sisältävät selliosastoja (60 vankipaikkaa) yhteistiloineen sekä osastojen toimintaan liittyviä toiminnan tiloja, joita ovat mm. vankien ja henkilökunnan tapaamistilat sekä henkilökunnan työskentelytilat.

Edelleenvuokrasopimus kattaa Kylmäkosken vankilan tontille sijoitettavan sellirakennuksen, joka muodostuu kahdesta päällekkäin sijoitettavasta moduulista. Sopimus alkaa 1.1.2027. Kokonaisvuokramallissa oleva vuokrasopimus on 10 vuoden määräaikainen, kiinteähintainen sopimus 5 vuoden jatko-optiolla. Sopimus päättyy 31.12.2036 ellei erikseen sovita optiokauden käyttämisestä.

Edelleenvuokrattavan tilakokonaisuuden vuokra on 33 €/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra on yhteensä 59 378,28 €/kk (0,713 milj. euroa/vuosi). Jos jatko-optio käytetään, on vuokra optiokaudelta 79 798,68 €/kk (0,958 milj. euroa vuodessa). Vuokrat ovat sopimuskauden ajalta kiinteitä eikä vuokria sidota indeksiin. Vuokrat sisältävät Senaatin 2 %:n edelleenvuokrapalkkion. Tiloihin ei liity jäännösarvovastuuta.

Senaatti-kiinteistöille maksettava ylläpitovuokra on 7 200 €/kk (noin 86 000 euroa vuodessa). Rakennuksen omistajalle kuuluu tilojen kunnossapito ja kiinteistövero.

Uusien selliosastojen tilojen perustamisesta, nykyisiin tiloihin tehtävistä muutostöistä ja uusien kulkuteiden, pihojen, aitojen ja porttivalvontapisteen rakentamisesta sekä pysäköintialueiden laajentamisesta tehdään nykyiseen vuokrasopimukseen muutosliite.

Perustamisen sekä kulkuteiden, pihojen ja aitojen rakentamisen kustannukset maksetaan Senaatille 10 vuoden määräaikaisena annuiteettivuokrana. Vuokrasumma on arviolta 24 796 €/kk (0,298 milj. euroa vuodessa). Vuokrasumma tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuokraa ei sidota indeksiin eikä investoinnista muodostu jäännösarvoa.

Vankilan nykyisiin tiloihin tehtävistä muutostöistä sekä pysäköintialueen laajentamisesta ja porttivalvontapisteen rakentamisesta maksetaan jatkuvaa vuosivuokraa. Vuokran määrä on arviolta 3 167 €/kk (noin 38 000 euroa vuodessa). Vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuokra sidotaan indeksiin. Investoinneista ei muodostu jäännösarvovastuuta.

Seuraavissa taulukoissa on verrattu keskeisiä tunnuslukuja nykytilanteeseen verrattuna.

#### Helsingin vankila

	2025 (tot.)	2026 (arvio)	2027 (arvio)
htv	184	205	246
vankipaikkamäärä	309	309	429
vuokrattava ala htm <sup>2</sup>	32 320	32 320	35 920
htm <sup>2</sup> /vankipaikka	105	105	84
vuokra €/ htm <sup>2</sup> /kk *	14,1	13,5	16,6
vuokra €/vankipaikka/kk*	1 474	1 409	1 387

\* Vuosina 2026 ja 2027 vuokramenoihin vaikuttaa myös porttirakennuksen peruskorjaushanke, josta aiheutuu vuokrahyvityksiä vuosille 2026 ja 2027. Hankkeen valmistuttua arviolta 03/2027 aiheutuu hieman pysyvää lisävuokraa. Em. syistä eri vuosien vuokratiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia keskenään.

#### Kylmäkosken vankila

	2025 (tot.)	2026 (arvio)	2027 (arvio)
htv	84	90	110
vankipaikkamäärä	113	113	173
vuokrattava ala htm <sup>2</sup>	8 259	8 259	10 059
htm <sup>2</sup> /vankipaikka	73	73	58
vuokra €/ htm <sup>2</sup> /kk	12,9	12,9	20,0
vuokra €/vankipaikka/kk	944	944	1 163

Yllä olevassa taulukossa ei ole esitetty tietoja toimistotiloista, koska hankkeissa ei rakenneta lisätoimistotiloja eikä tehdä muutoksia vankiloiden nykyisiin toimistotiloihin.

## Tilojen mitoitus

Hankkeessa toteutetaan soveltuvin osin valtion toimitilastrategiaa, vankilakonseptia, oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptia sekä muita oikeusministeriön hallinnonalan toimitiloja koskevia suunnitteluohjeita, kuten Rikosseuraamuslaitoksen rakennussuunnitteluohjetta. Tavoitteena on edistää tilojen yhteiskäyttöisyyttä ja synergiaetuja sekä parantaa tilojen käyttöä ja toimintatapoja nykyistä kustannustehokkaammiksi.

Uusien selliosastojen myötä vankilan nykyisiin rakennuksiin tehdään vain välttämättömiä, vankimäärän kasvun edellyttämiä muutostöitä. Vankiloiden nykyisten rakennusten kokonaislaajuus ei kasva. Vankiloiden tukitoimintojen vaatima lisäkapasiteetti tuotetaan tehostamalla nykyisten tilojen käyttöä.

## Tilankäytön tehokkuus

Hankkeissa tehostetaan vankipaikkakohtaista tilankäyttöä. Helsingin vankilan tilankäyttö tehostuu nykyisestä tilatehokkuustunnusluvusta 105 htm<sup>2</sup>/vankipaikka neliömäärään 84 htm<sup>2</sup>/vankipaikka. Kylmäkosken vankilassa tilankäyttö tehostuu 73 htm<sup>2</sup>/vankipaikasta neliömäärään 58 htm<sup>2</sup>/vankipaikka. Uusien osastojen tilankäytön tehokkuus on 30 htm<sup>2</sup>/vankipaikka.

## Valtion tilojen vapautuminen

Toimitilahankkeessa ei vapaudu valtion tiloja. Kyseessä on lisävankipaikkatarpeesta aiheutuva lisätilatarve.

## Hankkeen kustannusvaikutus

Vuokrasopimuksista aiheutuu yhteensä noin 3 milj. euron vuotuiset lisämenot vuodesta 2027 alkaen vuoteen 2026 verrattuna 10 vuoden ajan. Helsingin vankilan osalta lisämenot ovat 1,92 milj. euroa vuodessa ja Kylmäkosken osalta 1,13 milj. euroa vuodessa. Turvatekniikan suunnittelu sisältyy rakennusinvestointeihin. Kertaluonteisia menoja aiheutuu yhteensä noin 4,5 milj. euroa, jotka ajoittuvat pääosin vuodelle 2026. Kertaluonteisten menojen ja pysyvien vuokramenojen lisäksi lisävankipaikoista aiheutuu myös muita pysyviä lisämenoja. Kyseisiä menoeriä ovat henkilöstömenot, vankien perushuollon menot (mm. ruokahuolto), turvatekniikan ylläpitomenot ja muut toiminnan menot. Seuraavassa taulukossa on verrattu tarkemmin nykyisiä ja uusia menoja. Luvuissa on esitetty Helsingin ja Kylmäkosken vankiloiden menot yhteensä.

<b>Menot/vuosi</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Erotus (2027/2025)</b>
	<b>422 paikkaa 268 htv</b>	<b>422 paikkaa 295 htv</b>	<b>602 paikkaa 356 htv</b>	<b>180 paikkaa 88 htv</b>
Vuokrat	6 747 000	6 504 000	9 549 000	2 802 000
<b>Vuokrat yhteensä</b>	<b>6 747 000</b>	<b>6 504 000</b>	<b>9 549 000</b>	<b>2 802 000</b>
<b>Muut menot</b>				
Henkilöstömenot	16 916 000	18 242 000	22 222 000	5 306 000
Muut toimitilamenot (sis. mm. sähkö ja siivous)	2 045 000	2 045 000	2 142 000	97 000
Muut menot (mm. vankien perushuolto)	2 964 000	2 964 000	4 620 000	1 656 000
<b>Muut menot yhteensä</b>	<b>21 925 000</b>	<b>23 251 000</b>	<b>28 984 000</b>	<b>7 059 000</b>
<b>Pysyvät menot yhteensä</b>	<b>28 672 000</b>	<b>29 755 000</b>	<b>38 533 000</b>	<b>9 861 000</b>
<b>Kertaluonteiset lisämenot</b>				
Turvatekniikka	-	2 100 000	-	
Kalusteet, varusteet ym.	-	2 400 000	-	
<b>Kertaluonteiset lisämenot yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>4 500 000</b>	<b>-</b>	

\* Laskelma sisältää vain uusista selliosastoista aiheutuvat muutokset. Muiden muutosten, kuten esimerkiksi nykyisen henkilöstön VES-korotusten vaikutuksia ei ole otettu laskelmassa huomioon.

Hankkeesta aiheutuva kustannusten muutos otetaan huomioon valtion talousarvion momentin 25.40.01 (Rikosseuraamuslaitoksen toimintamenot) määrärahojen käytön suunnittelussa. Hanke toteutetaan oikeusministeriön hallinnonalan määräraha-kehysten puitteissa.

## Ratkaisuesitys

Oikeusministeriö esittää edellä mainituin perustein vuokrasopimusten hyväksymistä.