

Hallinto- ja ohjausosasto

27.3.2026

OIKEUSMINISTERIÖN ESITYS KANTA-HÄMEEN KÄRÄJÄOIKEUDEN, HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDEN JA ULOSOTTOLAITOKSEN HÄMEENLINNAN TOIMIPAIKAN TOIMITILOJEN VUOKRAAMISTA KOSKEVIKSI HALLINTOSOPIMUKSIKSI

Yleistä Kanta-Hämeen käräjäoikeuden, Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ja Ulosottolaitoksen Hämeenlinnan toimipaikan toimitilat sijaitsevat Hämeenlinnan oikeustalossa osoitteessa Arvi Karistonkatu 5, Hämeenlinna. Oikeustalon kiinteistön omistaa Hemsö Suomi Oy. Senaatti-kiinteistöt on vuokrannut koko oikeustalon tilat ja edelleenvuokrannut ne Tuomioistuinvirastolle ja Ulosottolaitokselle. Oikeusministeriön hallinnonalan virastojen vuokrat oikeustalossa ovat yhteensä 1,22milj. euroa (alv 0 %) vuodessa. Oikeustalon voimassa olevat viiden vuoden määräaikaiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2027. Oikeustalon vuokraamista on tarkoitus jatkaa 10 vuoden määräaikaisilla sopimuksilla, joiden vuosivuokra on yhteensä 1,038 milj. euroa (alv 0 %). Uusien vuokrasopimusten voimassaoloaika on 1.1.2028 - 31.12.2037. Vuokramenot 10 vuoden vuokra-ajalta lähtöhinnan mukaan olisivat yhteensä noin 10,4 milj. euroa (alv 0%). Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksin nousuun. Oikeusministeriön hallinnonalalle muodostuu yhteensä noin 183 000 euron vuosittainen vuokrasäästö.

Tilahankkeen tavoite

Määräaikaisten vuokrasopimusten uusimisen tavoitteena on jatkaa nykyisen oikeustalon tilojen vuokraamista ilman tilamuutoksia ja lisäkustannuksia. Valtion toimitilastrategian ja Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptin mukaisesti Hämeenlinnan oikeustalossa toimii useita hallinnonalan virastoja samassa rakennuksessa.

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

Tehtyjen selvitysten perusteella tilat palvelevat hyvin talossa toimivien virastojen toiminnallisia tarpeita.

Oikeustalon sijainti Hämeenlinnan keskustassa on hyvä niin asiakkaiden saavutettavuuden kuin työntekijöiden houkuttelevuuden näkökulmasta.

Oikeusministeriön hallinnonalan kolmen eri toimijan, hallinto-oikeuden, käräjäoikeuden ja ulosoton, sijoittuminen samaan kohteeseen tuo synergiaetuja kullekin taholle mm. yhteiskäyttöisten tilojen ja työntekijöiden lyhyiden siirtymien muodossa.

Oikeustalossa on aiempien vuokrasopimuskausien aikana tehty laajempia tilatehokkuutta, toiminnallisuutta ja turvallisuutta edistäviä muutostöitä sekä parannettu istuntosalien varustusta. Vuokrasopimuksien uusimisen yhteydessä ei tehdä tilamuutoksia,

mutta sovitaan oikeushallinnon vuokraamiin toimitiloihin kohdistuvista kiinteistön omistajan vastuulla olevista peruskorjaustoimista.

Vaihtoehtoiset ratkaisut ja niiden arviointi

Nykyisten määräaikaisten vuokrasopimusten päättyessä 31.12.2027, oikeusministeriön hallinnonalan toimijoille on selvitetty eri tilaratkaisuvaihtoehtoja. Hallinto-oikeuden, käräjäoikeuden ja Ulosottolaitoksen tilojen osalta selvitettiin seuraavia vaihtoehtoja:

- 1) uusi sisään-/edelleenvuokrasopimus nykyisistä tiloista nykyisessä kohteessa
- 2) oikeustalon siirtyminen Linnan kasarmien rakennuksiin kolme-viisi
- 3) uudiskohde poliisitalon viereiselle valtio-omisteiselle tontille
- 4) nykyisen oikeustalon tilojen tiivistäminen.

Ulosottolaitoksen tilojen osalta selvitettiin ainoastaan vaihtoehtoa 1 ja 4 kun taas vaihtoehdoissa 2 ja 3 Ulosottolaitoksen tilat eivät olisi sijoittuneet hallinto-oikeuden ja käräjäoikeuden yhteyteen.

Vaihtoehdossa 2 on ollut tavoitteena oikeusministeriön hallinnonalan mukainen tilatehokkuus ja siirtyminen valtio-omisteiseen kohteeseen; vaihtoehto johtaisi kuitenkin merkittävään valtion investointitarpeeseen ja kohoaviin vuokratiloihin.

Kokonaisinvestointitarve olisi arviolta 13,7 milj. euroa, josta vuokravaikutteinen osuus olisi noin 8,0 milj. euroa. Tilamuutokset aiheuttaisivat myös liitännäiskustannuksia mm. ICT-, turvateknologiajärjestelmä- ja kalustemuutokset.

Vaihtoehdossa 3 suunniteltiin oikeusministeriön hallinnonalan toimistotilatehokkuuden täyttävä tilaratkaisu käräjäoikeuden ja hallinto-oikeuden osalta uudiskohteeseen, valtion omistamalle tontille nykyisen poliisitalon viereen.

Kokonaisinvestointitarpeeksi laskettiin 23,5 milj. euroa, mikä olisi kokonaisuudessaan vuokravaikutteinen. Valtion vuokrajärjestelmän mukainen vuokrasopimus sisältäisi myös jäännösarvon. Tämä vaihtoehto synnyttäisi myös merkittäviä liitännäiskustannuksia kuten istuntosalien AV-varustelu, irtokalusteet ja muutot.

Vaihtoehdossa 4 laadittiin nykyisen oikeustalon osalta oikeusministeriön hallinnonalan toimistotilatehokkuuden täyttävä tilaratkaisu käräjäoikeudelle, hallinto-oikeudelle ja Ulosottolaitokselle. Ratkaisu johtaisi kiinteistön omistajan antaman kustannusarvion mukaan noin 5,5 milj. euron investointiin, joka nostaisi kohteen vuokratasoa merkittävästi.

Päätettäväksi esitettävän vaihtoehdon 1 mukaisessa ratkaisussa laaditaan uusi 10 vuoden määräaikainen sisäänvuokrasopimus, ja uudet 10 vuoden määräaikaiset edelleenvuokrasopimukset nykyisen kaltaisin tilaratkaisuin. Valmisteluvaiheessa selvitettyjen lyhytkestoisempien vuokrasopimusten vuokratasot olisivat olleet selvästi nyt päätettäväksi ehdotettua ratkaisua korkeammat. Uusien sisään- ja edelleenvuokrasopimusten vuokra-aika alkaa 1.1.2028. Oikeusministeriön hallinnonala saa tässä ratkaisussa vuokrasäästöä yhteensä noin 183 000 euroa vuodessa.

Käyttäjävirstot ja tunnusluvut

Käräjäoikeus

Kanta-Hämeen käräjäoikeuden kanslia ja istuntopaikka sijaitsee Hämeenlinnassa. Käräjäoikeudella on Hämeenlinnan oikeustalossa käytössään yhteensä 1853 m² laajuiset toimitilat. Toimistotilan osuus on 851 m² ja htv määrä 51. Toimistotilojen tilatehokkuus on siten 16,7 m²/htv.

Hallinto-oikeus

Hämeenlinnan hallinto-oikeus sijaitsee Hämeenlinnassa. Hallinto-oikeudella on Hämeenlinnan oikeustalossa käytössään yhteensä 1905 m² laajuiset toimitilat. Toimistotilan osuus on 1245 m² ja htv määrä 75. Toimistotilojen tilatehokkuus on siten 16,6 m²/htv.

Ulosottolaitos

Ulosottolaitoksen Hämeenlinnan toimipisteellä on käytössään Hämeenlinnan oikeustalossa yhteensä 874 m² laajuiset toimitilat. Toimistotilan osuus on 603,5 m² ja htv määrä

29. Toimistotilojen tilatehokkuus on siten 20,8 m²/htv.

Kaikki toimitilavuokrat edellä mainituissa käräjäoikeuden, hallinto-oikeuden ja Ulosottolaitoksen käytössä olevissa tiloissa ovat vuonna 2026 yhteensä 1 221 396 €/v (alv 0%). Tilojen laajuus on yhteensä 4 632 m². Toimistotilan osuus kaikista tiloista on 2 699,5 m² ja näiden tilojen tehokkuus 17,42 m²/htv.

Vuokrasopimuksien uusimisen yhteydessä virastojen neliömäärien suhteissa tapahtuu pieniä tarkistuksia. Kokonaisuudessaan vuokrattava pinta-ala pysyy nykytasolla. Oikeustalon yhteenlaskettu htv-määrä on selvityksen aikana ollut 155, mutta sen on arvioitu olevan 162,5 uusien vuokrasopimusten astuessa voimaan. Tällöin kokonaistilatehokkuudeksi muodostuu 28,50 m²/htv ja toimistotilatehokkuudeksi 16,89 m²/htv. Vuosivuokra laskee 183 210 euroa.

Virastojen nykyiset ja tulevat tilatehokkuudet sekä vuokrien määrät ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Vuokrat käyttäjittäin 2026

	HTV	Toimisto m ²	Kaikki m ²	Toimistotilatehokkuus (m ² /htv)	Vuosivuokra (€)
Käräjäoikeus	51	851	1853	16,7	488 528
Hallinto-oikeus	75	1245	1905	16,6	502 356
Ulosotto	29	604	874	20,8	230 512
Yhteensä	155	2700	4632	17,4	1 221 396

Vuokrat käyttäjittäin 2028

	HTV	Toimisto m ²	Kaikki m ²	Toimistotilatehokkuus (m ² /htv)	Vuosivuokra (€)
Käräjäoikeus	52,5	869	1872	16,6	419 488
Hallinto-oikeus	81	1272	1892	15,7	424 118

Ulosotto	29	604	868	20,8	194 581
Yhteensä	162,5	2745	4632	16,9	1 038 187
Muutos yhteensä	7,5	45	0	-0,5	-183 210

Tilojen mitoitus

Hämeenlinnan oikeustalon toimistotilavyöhykkeillä on yksilötyöhuoneita, parihuoneita ja tiimitiloja sekä näitä tukevia aputiloja. Istuntosalitilojen määrä ja suunnittelu perustuvat Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptiin. Istuntosalityypit ja lukumäärä on määritelty tuomioistuimien juttumäärien perusteella Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptin salilaskentakaavan avulla. Tilaratkaisu sisältää myös talossa toimivien oikeushallinnon virastojen yhteiskäyttöisiä tiloja.

Tilankäytön tehokkuus

Oikeustalon uusien vuokrasopimusten mukainen tilojen laajuus on yhteensä 4 632 m². Näistä tiloista toimistotilojen osuus on 2 744 m², joten toimistotilojen yhteiseksi tehokkuusluvuksi tulee 16,9 m²/htv. Näin ollen tilaratkaisun toimistotilatehokkuuden osalta oikeusministeriön valtion toimitilastrategian pohjalta linjaama tilatehokkuustavoite (10–13 htm²/htv) ei toteudu. Tilojen tiivistäminen tilatehokkuustavoitteen saavuttamiseksi ei kuitenkaan edellä esitetyn mukaisesti olisi taloudellisesti kannattava ratkaisu.

Valtion tilojen vapautuminen

Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä ei vapaudu valtion tilaa.

Hankkeen kustannusvaikutus

Kanta-Hämeen käräjäoikeuden, Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ja Ulosottolaitoksen Hämeenlinnan toimipaikan määräaikaisten vuokrasopimusten uusimisesta muodostuu edellä esitetyn mukaisesti 183 210 euron vuotuinen kustannussäästö.

Vuokrasopimuksista aiheutuva muutos huomioidaan valtion talousarvion momenttien 25.10.03 ja 25.20.01 määrärahojen käytön suunnittelussa vuodesta 2028 alkaen.

Hanke toteutetaan hallinnonalan määräraha-kehityksen puitteissa.

Ratkaisuesitys

Oikeusministeriö esittää edellä mainituin perustein vuokrasopimusten hyväksymistä.