



Muistio

27.5.2026

VN/11644/2025
VN/11644/2025-VM-4Vero-osasto
Hallitusneuvos Ismo Mäenpää

Muistio; Valtiovarainministeriön esitys tullilaboratorion uusia toimitiloja koskevan vuokrasopimuksen hyväksymiseksi

Tullissa on ollut tullilaboratorion nykyisten, käyttötarkoitukseensa nähden vanhentuneiden toimitilojen korvaamiseen tähtäävä hanke käynnissä pitkään. Vuosien mittaan on selvitetty useita eri vaihtoehtoja korvaaviksi toimitiloiksi. Tehtyjen selvitysten perusteella osittainen uudisrakentaminen olisi kustannustehokkain vaihtoehto.

Tulli ja Senaatti-Kiinteistöt ovat allekirjoittaneet tullilaboratorion uusia toimitiloja koskevan vuokrasopimuksen edellytyksellä, että sopimus tulee voimaan, jos raha-asiaivaliokunta puoltaa hanketta kesäkuun 2026 loppuun mennessä.

Tullilaboratorion nykyiset toimitilat

Nykyiset Tullilaboratorion tilat sijaitsevat Espoossa vuonna 1979 rakennetussa kiinteistössä. Tilavuokra on noin 660 000 euroa vuodessa. Rakennuksessa työskentelee keskimäärin 70 henkilöä. Nykyinen toimitila on teknisesti vanhentunut muun muassa talotekniikan osalta ja ilmanvaihdon rajallisuuden vuoksi tutkittavista näytteistä aiheutuu ajoittain merkittävää hajuhaittaa tiloihin ja ympäristöön. Tilat eivät tue toiminnan prosesseja eivätkä vastaa kaikilta osin vaatimuksia esimerkiksi fyysisen ja terveydellisen työturvallisuuden eikä tutkimuksissa tarvittavien olosuhteiden osalta.

Vuokrattava toimitila

Uudet toimitilat Vantaalla osoitteessa Jokiniemenkatu 1 toteutettaisiin pääosin laboratoriotiloja sisältävänä uudisrakennuksena Säteilyturvakeskuksen käytössä olevan rakennuksen yhteyteen. Tämä ratkaisu mahdollistaisi rakennuksen paremman muuntojoustavuuden ja kunnossapidon, esimerkiksi jaettuina taloteknisinä järjestelminä, logistiikan ratkaisuna ja yhteiskäyttötiloina.

Tullilaboratorion uusien tilojen yhteyteen on suunniteltu rakennettavan koko Tullia palveleva valvontavarasto. Varaston nykyisten tilojen ratkaisut eivät tue toiminnan prosesseja, eivätkä vastaa kaikilta osin vaatimuksia esimerkiksi fyysisen työturvallisuuden osalta. Varaston nykyiset tilat on vuokrattu ulkopuoliselta taholta ja tilavuokra on noin 240 000 euroa vuodessa. Varaston toteutus laboratorion yhteyteen tuottaa Tullille toiminnallista ja taloudellista synergiaa, jota on tunnustettu etenkin aineiden kuljetus-, hävitys- ja säilytysratkaisuissa. Lisäksi on tunnustettu eduksi se, että laboratorion asiantuntemus kemikaalien ja vaarallisten aineiden käsittelyssä on lähellä varastoa.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
ValtiovarainministeriöKäyntiosoite
Besöksadress
OfficePuhelin
Telefon
TelephoneFaksi
Fax
Faxs-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internetPL 28
00023 ValtioneuvostoSnellmaninkatu 1 A
Helsinki0295 16001
+358 295 16001

kirjaamo.vm@gov.fi

Uudisrakennuksen pinta-ala on noin 3580 m² ja vuokra-ala noin 2540 m². Olemassa olevasta rakennuksesta luovutettaisiin Tullin käyttöön noin 650 m² laboratorio- ja toimistotilaa sekä osuus yhteiskäyttötiloihin.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa syyskuussa 2026 ja Tullin tulisi saada toimitila vastaanotetuksi joulukuussa 2028.

Toimitila jakaantuu kolmeen osa-alueeseen:

- Uudisrakennuksen laajuus n. 3580 m².
- Tullille luovutettavat tilat nykyisestä rakennuksesta n. 650 m².
- Yhteiskäyttöiset tilat n. 1800 m², joista Tullin kustannusvastuulla 20%.
 - Lastauslaituri ja tavaraliikenteen tilat
 - Kahvi-/taukotila
 - Sosiaalitilat ja pääaula
 - Käytävät, porrashuoneet, WC ja siivoustilat

Valtion toimitilastrategian mukaisesti toimistotiloissa toteutuu alle 10 neliön pinta-ala HTV:tä kohden.

Kustannusvaikutukset

Senaatti-Kiinteistöjen toimittaman vuokra-arvion mukaan Tullin tilojen osuus vuosivuokrasta tulee olemaan 3 140 526 euroa (261 710 € / kk, alv 0%). Tullin vuokramenot kasvaisivat vuonna 2029 noin 2 255 000 euroa.

Tullille aiheutuu myös kertaluonteisia kustannuksia toiminnan siirtämisestä uuteen toimitilaan ja vanhan toimitilan tyhjentämisestä 6 770 000 euroa. Tulli on saanut investointeihin rahoitusta 3,45 miljoonaa euroa, joista 2,77 miljoonaa euroa vuoden 2026 talousarviossa ja 0,68 miljoonaa euroa vuoden 2025 toisessa lisätalousarviossa.

Tulli on esittänyt vuoden 2027 talousarvioesityksessään myönnettäväksi kertaluonteisiin kuluihin puuttuva 3,32 miljoonaa euroa. Ellei lisärahoitusta myöhemmässä vaiheessa tule (TAE2027 ja lisätalousarviot), niin kustannukset katetaan Tullin toimintamenoista.

Vuokrasopimus ja vuokran määrä

Senaatti-kiinteistöjen vuokra-arvion mukaan Tullin tilojen osuus vuosivuokrasta tulee olemaan 3 140 526,96 euroa (261 710,58 euroa / kk, alv 0%).

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 12 kk.

Sitoumuksen arvo kymmenelle vuodelle olisi arvonlisäveroineen 39 413 613 euroa.

Kehysvaikutukset Tullille

Tullin vuokramenot kasvavat vuositasolla noin 2,26 miljoonaa euroa.

Julkisen talouden suunnitelmassa hankkeelle on vuosille 2029 ja 2030 huomioitu vuokramenojen kasvua varten 2,35 miljoonaa euroa.