OIKEUSMINISTERIÖ

Hallinto- ja ohjausosasto

MUISTIO

29.1.2020

OIKEUSMINISTERIÖN ESITYS LÄNSI-UUDENMAAN KÄRÄJÄOIKEUDEN, SYYTTÄJÄLAITOKSEN ETELÄ-SUOMEN SYYTTÄJÄALUEEN ESPOON TOIMIPAIKAN JA LÄNSI-UUDENMAN ULOSOTTOVIRASTON ESPOON PÄÄTOIMIPAIKAN UUSIKSI VUOKRASOPIMUKSIKSI

Yleistä

Käräjäoikeuksien rakenneuudistus tuli voimaan 1.1.2019. Rakenneuudistuksessa Espoon ja Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudet yhdistyivät uudeksi Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudeksi. Rakennemuutoksen myötä Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden kanslia ja istuntopaikka sijaitsee Espoossa ja erillinen istuntopaikka Raaseporissa.

Ennen rakenneuudistusta Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden kansliat ja istuntopaikat sijaitsivat Lohjalla ja Raaseporissa sekä erillinen istuntopaikka Kirkkonummella. Espoon käräjäoikeuden kanslia ja istuntopaikka sijaitsi Espoossa.

Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus toimii edelleen entisten Länsi-Uudenmaan ja Espoon käräjäoikeuksien toimipisteissä eli Raaseporissa, Lohjalla ja Espoossa sijaitsevissa oikeustaloissa ja Kirkkonummella virastotalossa. Raaseporin kanslian tiloista, Lohjan oikeustalosta ja Kirkkonummen istuntosaleista voidaan luopua, kun uudet toimitilat Espooseen valmistuvat.

Syyttäjälaitos organisoituu vastaamaan käräjäoikeuden toimipaikkamuutoksiin, jolloin syyttäjälaitoksen toiminta siirtyy Lohjalta Espooseen. Syyttäjälaitos luopuu pääosin myös Raaseporin toimitiloista. Ulosottolaitoksen toimipaikkaverkosto ei ole muuttumassa, mutta henkilömäärissä eri paikkakunnilla tapahtuu muutoksia.

Tilahankkeen tavoite

Tilahanke mahdollistaa käräjäoikeusverkostouudistuksen toteutumisen Länsi-Uudellamaalla.

Käräjäoikeuden, syyttäjän ja ulosoton toimipisteiden nykyiset tilat eivät täytä kaikilta osin uudelle työympäristölle ja toimitilojen turvallisuudelle asetettuja vaatimuksia. Oikeusministeriön hallinnonalan työympäristö ja toimitilastrategia on valmistunut syksyllä 2016. Toimitilastrategiaan ja Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptiin on kuvattu uusien työn teon tapojen edellyttämiä vaatimuksia työskentelytilojen, asiakasapalvelutilojen ja istuntosalien osalta. Nykyiset tilat eivät ole kaikilta osin näiden ohjeistuksien mukaisia.

Toimitilahankkeen tavoitteena on toteuttaa käräjäoikeudelle, syyttäjälaitokselle ja ulosottovirastolle oikeusministeriön toimitilastrategian sekä oikeushallinnon toimitila- ja työympäristökonseptin mukaiset uudet toimitilat.

Toimitilaturvallisuutta parannetaan vyöhykkeistämällä asiakastilat, henkilökunnan tilat ja kulkureitit erillisiksi sekä yhdellä yhteisellä asiakassisäänkäynnillä, johon on mahdollista järjestää asiakasliikennettä valvova turvatarkastus.

Koko hankkeen osalta vuokrattava pinta-ala pienenee 3 937 m². Toimitilatehokkuus paranee huomattavasti.

Ehdotettu tilaratkaisu on uudisrakennus. Käräjäoikeuden, syyttäjälaitoksen ja ulosottoviraston sijoittaminen samoihin tiloihin on hyödyllistä kaikkien virastojen kannalta.

Hankkeen aikataulu on laadittu siten, että uudet tilat olisivat valmiina 1.7.2022.

Vaihtoehtoiset ratkaisut ja niiden arviointi

Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden, Syyttäjälaitoksen Etelä-Suomen syyttäjäalueen Espoon toimipaikan ja Länsi-Uudenmaan ulosottoviraston Espoon päätoimipaikan tilaratkaisua on selvitetty yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Valtiolla ei ole Espoossa olemassa olevaa toimitilaa, joka peruskorjattuna soveltuisi oikeushallinnon toimijoiden tilatarpeisiin. Senaatti-kiinteistöt on yhdessä oikeushallinnon toimijoiden kanssa selvittänyt useita valtiokohteita Espoossa, laatinut uudisrakennuksen hankesuunnitelman Espoon Perkkaantielle valtion omistamalle tontille sekä neuvotellut nykyisten tilojen omistajan kanssa tilamuutosten toteuttamisesta ja vuokrauksen jatkamisesta.

Uudisrakennuksen toteuttaminen valtion tontille osoittautui vuokrakustannuksiltaan kalliiksi. Nykyisten tilojen vaihtoehdoista ensisijainen, ilman väistötiloja toteutettava vuokraus edellytti hankintalain mukaista kilpailutusta, jolloin päädyttiin kilpailuttamaan tilaratkaisu hankintalain mukaisessa menettelyssä ja hankkimaan tilat vuokraamalla ne valtion ulkopuoliselta omistajalta.

Tilaratkaisu on kilpailutettu hankintalain mukaisessa menettelyssä, avoimena hankintamenettelynä. Määräaikaan (30.9.2019) mennessä saatiin seitsemän tarjousta, joista

neljä oli peruskorjausvaihtoehtoa ja kolme uudisrakennusvaihtoehtoa. Laatupisteiden painoarvo oli kilpailutuksessa 70% ja hintapisteiden 30%. Kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto on nyt ehdotettu uudisrakennus osoitteessa Maarintie 6, Espoo.

Senaatti-kiinteistöt on tehnyt toimitilasta ehdollisen hankintapäätöksen 18.12.2019. Vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää lisäksi, että Valtioneuvoston raha-asiainvaliokunta puoltaa sopimuksessa sovittujen tilojen vuokrausta ja oikeusministeriö hyväksyy Senaatti-kiinteistöjen vuokrauskohdetta koskevat vuokrasopimukset.

Nykytilanne

Käräjäoikeus

Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus toimii Espoon, Lohjan ja Raaseporin oikeustaloissa sekä Kirkkonummen virastotalossa. Espoossa vuokranantaja on Hemfosa Finland Oy, Raaseporissa Nordisk Renting Oy. Lohjalla ja Kirkkonummella vuokranantaja on Senaatti-kiinteistöt.

Käräjäoikeudella on tällä hetkellä käytössään Espoossa, Lohjalla, Raaseporissa ja Kirkkonummella 8320 m^2 laajuiset toimitilat. Toimistotilan osuus on 3489 m^2 ja htv määrä 122. Toimistotilojen tilatehokkuus on siten 28,6 m^2/htv.

Syyttäjälaitos

Syyttäjälaitoksella on toimipisteet Espoon, Lohjan ja Raaseporin oikeustaloissa. Vuokranantajat ovat samat kuin käräjäoikeudella.

Syyttäjälaitoksella on tällä hetkellä käytössään Espoossa, Lohjalla ja Raaseporissa 1189 m^2 laajuiset toimitilat. Toimistotilan osuus on 1138 m^2 ja htv määrä 46. Toimistotilojen tilatehokkuus on siten 24,7 m^2/htv.

Ulosottovirasto

Ulosottovirastolla on toimipisteet Espoon, Lohjan ja Raaseporin oikeustaloissa. Vuokranantajat ovat samat kuin käräjäoikeudella ja syyttäjälaitoksella.

Ulosottovirastolla on tällä hetkellä käytössään Espoossa, Lohjalla ja Raaseporissa 2368 m2 laajuiset toimitilat. Toimistotilan osuus on 1968 m^2 ja htv määrä 63. Toimistotilojen tilatehokkuus on siten 31,2 m^2/htv.

Kaikki toimitilavuokrat edellä mainituissa käräjäoikeuden, syyttäjälaitoksen ja ulosottoviraston käytössä olevissa kohteissa ovat yhteensä 2 078 352 €/v (alv 0%). Tilojen laajuus on yhteensä 11 877 m^2. Toimistotilan osuus kaikista tiloista on 6 595 m^2 ja näiden tilojen tehokkuus 28,5 m^2/htv.

Ehdotettu tilaratkaisu

Senaatti-kiinteistöt on toimittanut oikeusministeriölle, Syyttäjälaitokselle ja Valtakunnanvoudinvirastolle Espoon uutta oikeustaloa koskevan ratkaisuehdotuksen ja siihen liittyvät vuokrasopimusluonnokset. Senaatti-kiinteistöt on kilpailuttanut tilaratkaisun.

Tilaratkaisuehdotuksen mukaan Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt rakennuttaa Espoon uuden oikeustalon osoitteeseen Maarintie 6, Espoo. Senaatti-kiinteistöt sisäänvuokraa noin 7 000 m²:n tilat Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöiltä. Vuosivuokra on n. 2 055 000 €. Vuokrakertymä 10 vuoden vuokra-ajalta on n. 20,5 milj. euroa (alv 0 %).

Senaatti-kiinteistöt edelleenvuokraa tilat oikeusministeriölle, Syyttäjälaitokselle ja Valtakunnanvoudinvirastolle lisättynä 2 %:n edelleenvuokrauksen kustannuksella vuokrahintaan n. 2 096 000 €/v. Vuokrakertymä 10 vuoden vuokra-ajalta on n. 21 milj. euroa (alv 0 %).

Espoon uuteen oikeustaloon rakennetaan yhteiskäyttöiset asiakaspalvelutilat, kokouskeskus ja kirjasto. Uudisrakennuksen toimistotilat ovat muuntojoustavaa yleispätevää toimistotilaa. Istuntosalien alue on suunniteltu muuntojoustavaksi niin, että rakenteet eivät rajoita tilamuutoksia. Uudisrakennukseen on mahdollista toteuttaa Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptin mukaiset, uusia työteon tapoja tukevat ja toiminnallisesti optimaaliset toimitilat.

Tilojen käyttäjinä ovat Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus, Syyttäjälaitoksen Etelä-Suomen syyttäjäalue ja Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto. Kaikille virastoille tehdään omat vuokrasopimukset. Vuokrauksessa noudatetaan Senaatti-kiinteistöjen vuokrasopimusmallia ja sen liitteitä.

Espoon uudessa oikeustalossa käräjäoikeuden käyttöön tulevien toimitilojen kokonaispinta-ala on 5 056 m², josta toimistotilan osuus on 1 924 m². Syyttäjälaitoksen tilojen kokonaispinta-ala on 923 m2, josta toimistotilan osuus on 637 m². Ulosottoviraston käyttöön tulevien tilojen kokonaispinta-ala on 1054 m², josta toimistotilojen osuus 593 m². Kaikkien kolmen viraston toimitilojen kokonaislaajuus on 7 033 m² josta toimistotilojen osuus on 3 154 m².

Käräjäoikeuden uusien tilojen vuokra on 1 506 857 €/v, syyttäjälaitoksen uusien tilojen vuokra 275 074 €/v ja ulosottoviraston uusien tilojen vuokra 314 068 €/v. Uuden oikeustalon vuokra on yhteensä 2 095 999 €/v. Vuokrakulut 10 vuoden vuokra-aikana lähtöhinnan mukaan olisivat yhteensä 20 959 990 € (alv 0%). Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin nousuun.

Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden käyttöön jää uuden oikeustalon lisäksi istuntopaikka Raaseporin oikeustaloon. Länsi-Uudenmaan ulosottoviraston käyttöön jää lisäksi toimipisteet Lohjan ja Raaseporin oikeustaloihin. Näiden kaikkien tilojen laajuus on yhteensä 907 m² ja vuosivuokrat ovat yhteensä 237 000 €/v.

Kaikki toimitilavuokrat edellä mainituissa käräjäoikeuden, syyttäjälaitoksen ja ulosotto-viraston käytössä olevissa kohteissa olisivat yhteensä 2 332 999 €/v (alv 0%). Tilojen laajuus olisi yhteensä 7940 m2 ja toimistotilan osuus kaikista tiloista olisi 3 414 m² ja näiden tilojen tehokkuus 14,9 m²/htv.

Virastojen nykyiset ja tulevat tilatehokkuudet sekä vuokrien määrät ilmenevät seuraa-vasta taulukosta:

Oikeushallinnon virastot, lähtötilanne						
	Kohde	**€/v (2019, alv. 0%)**	**htv**	**Vuokra-ala**	**Toimistoala**	**htv/v-m2**
Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus						
	Espoon oikeustalo	760179	77	4403	2092	27,2
	Lohjan oikeustalo	362891	22	1887	577	26,2
	Raaseporin oikeustalo	340892	21	1717	758	36,1
	Kirkkonummen virastotalo	43294	2	313	62	31,0
	Yhteensä	1507255	122	8320	3489	28,6
Syyttäjälaitos, Etelä-Suomen syyttäjäalue						
	Espoon oikeustalo	132425	37	812	790	21,4
	Raaseporin oikeustalo	16290	1	116	116	116,0
	Lohjan oikeustalo	41665	8	261	232	29,0
	Yhteensä	190381	46	1189	1138	24,7
Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto						
	Espoon oikeustalo	186570	37	1144	1007	27,2
	Lohjan oikeustalo	118827	15	640	552	36,8
	Raaseporin oikeustalo	75319	11	584	409	37,2
	Yhteensä	380715	63	2368	1968	31,2
	Yhteensä	**2078352**	**231**	**11877**	**6595**	**28,5**
Oikeushallinnon virastot, 7/2022						
	Kohde	**€/v (7/2022, alv. 0%)**	**htv**	**Vuokra-ala**	**Toimistoala**	**htv/v-m2**
Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus						
	Espoon uusi oikeustalo	1506857	127	5056	1924	15,1
	Raaseporin oikeustalo	140000		587		
	Yhteensä	1646857	127	5643	1924	15,1
Syyttäjälaitos, Etelä-Suomen syyttäjäalue						
	Espoon uusi oikeustalo	275074	46	923	637	13,8
	Yhteensä	275074	46	923	637	13,8
Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto						
	Espoon uusi oikeustalo	314068	40	1054	593	14,8
	Lohjan oikeustalo	55000	9	180	150	16,7
	Raaseporin oikeustalo	42000	7	140	110	15,7
	Yhteensä	411068	56	1374	853	15,2
	Yhteensä	**2332999**	**229**	**7940**	**3414**	**14,9**

Tilojen mitoitus

Ehdotetun uudisrakennuksen toimistotilavyöhyke on monitilaympäristöä, jossa on sekä yksilötyöhuoneita että tiimitiloja sekä näitä tukevia aputiloja. Salitilojen suunnittelu perustuu Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptiin. Istuntosalityypit ja lukumäärä on määritelty käräjäoikeuden juttumäärien perusteella Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptin salilaskentakaavan avulla. Asiakaspalvelutilat ovat yhteiskäyttöiset.

Tilankäytön tehokkuus

Espoon uuden oikeustalon tilojen laajuus on yhteensä 7033 m^2. Näistä tiloista toimistotilojen osuus on 3154 m^2, joten toimistotilojen yhteiseksi tehokkuusluvuksi tulee 14,8 m^2/htv. Tilaratkaisuehdotuksen toimistotilatehokkuus on valtion toimitilastrategian mukainen.

Tilankäytön tehokkuus Espoon uuden oikeustalon toimistotilojen osalta on käräjäoikeudella 15,1 m^2/htv, syyttäjälaitoksella 13,8 m^2/htv ja ulosottovirastolla 14,8 m^2/htv.

Valtion tilojen vapautuminen

Vuokrasopimuksien yhteydessä vuonna 2022 vapautuu valtion tilaa Lohjalla ja Kirkkonummella yhteensä 2921 m^2.

Hankkeen kustannusvaikutus

Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden, Syyttäjälaitoksen Etelä-Suomen syyttäjäalueen Espoon toimipaikan ja Länsi-Uudenmaan ulosottoviraston vuokrasopimuksista aiheutuu edellä sanotun mukaisesti 254 647 euron vuotuiset lisäkustannukset.

Vuokrasopimuksista aiheutuva menolisäys on otettava huomioon valtion talousarvion momenttien 25.10.03, 25.30.01 ja 25.20.01 määrärahojen käytön suunnittelussa vuodesta 2022 alkaen. Hanke toteutetaan hallinnonalan määrärahakehyksen puitteissa.

Ratkaisuesitys

Oikeusministeriö esittää edellä mainituin perustein vuokrasopimuksien hyväksymistä.