

## **Rajavartiolaitoksen Immolan kasarmialueen kehittäminen**

### **1 Taustaa**

Immolan kasarmialueella aloitettiin korjauskokonaisuuden suunnittelu vuonna 2013. Aluksi oli tarkoitus peruskorjata kaikki rakennukset sen hetkiseen käyttötarkoitukseen. Suunnittelun alkuvaiheessa tehdyissä kuntotutkimuksissa kuitenkin ilmeni, että useissa kasarmialueen rakennuksessa oli arvioitua suurempia rakenteellisia ongelmia. Lisätutkimuksien ja sisäilmaongelmien eskaloitumisen myötä päädyttiin yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa siihen, että kaikki rakennuksia ei ole enää järkevää peruskorjata ilman kokonaisvaltaisempaa kehityssuunnitelmaa.

Tämän vuoksi Senaatti-kiinteistöt ja Rajavartiolaitos päättivät yhdessä aloittaa kasarmialueen kehittämisen kokonaistarkastelun suunnittelun uudestaan vuonna 2017. Tarkastelussa määriteltiin ensin Rajavartiolaitoksen kannalta vain välttämättömät toiminnot WOP (Workplace Planning) -tarkastelun avulla tilaohjelmaksi ja sen jälkeen tutkittiin aluetarkasteluna, kuinka nämä toiminnalliset tarpeet olisi järkevintä sijoittaa rakennuksiin. Tämän suunnitelman kehittämiseksi ja ohjaamiseksi hankkokonaisuudelle perustettiin Senaatti-kiinteistöjen ja Rajavartiolaitoksen yhteinen ohjausryhmä, jonka ohjauksessa suunnitelmaa kehitettiin.

Suunnittelun lähtökohtina on käytetty edellä mainittua toiminnan tarpeista muodostettua minimi-tilaohjelmaa, jolla voidaan tyydyttää Rajavartiolaitoksen määrittelemät välttämättömät toiminnot alueella. Tarkastelun yhteydessä on pyritty myös siirtämään vähemmän tärkeitä toimintoja ulkopuolisiin tiloihin. Lisäksi yhteiskäyttöisyys on huomioitu mahdollisuuksien mukaan.

Kuntotutkimuksissa kävi ilmi, ettei kahta rakennusta kannata peruskorjata. Ne korvattiin suunnitelmassa uudisrakennuksilla. Suunnitelmassa on myös pyritty säilyttämään kulttuurihistoriallisesti tärkeitä rakennuksia valtion käytössä myös tulevaisuudessa Senaatti-kiinteistöille asetettujen velvoitteiden mukaisesti.

Rajavartiolaitoksen Immolan kasarmialueen kehittämisen kokonaisratkaisu on ohjausryhmän näkömyksen mukaisesti valtion kokonaisedun parhaiten täyttävä ratkaisu.

### **2 Immolan kasarmialueen kehittämissuunnitelma**

#### **2.1 Yleistä**

Ensimmäisessä vaiheessa Kaakkois-Suomen rajavartioston esikunnalle rakennetaan uudet toimitilat (6/2020-8/2021). Vanha sisäilmaongelmainen esikuntarakennus on purettu 2019. Ensimmäisen vaiheen vuokrasopimus on hyväksytty raha-asiainvaliokunnassa 17.6.2020.

Toisessa vaiheessa rakennetaan ruokalalle ja sotilaskodille uudet yhteiskäyttöiset toimitilat, peruskorjataan vanha ruokalarakennus sosiaali- ja liikuntatiloiksi ja teknillisen toimiston rakennus majoi- tus- ja museotiloiksi (4/2021-4/2022). Tämä muistio koskee toisen vaiheen vuokrasopimuksen kä- sittelyä raha-asiainvaliokunnassa.

Kolmannessa vaiheessa peruskorjataan Raja- ja merivartiokoulun koulurakennus (7/2022-12/2024). Kolmannen vaiheen vuokrasopimus viedään raha-asianvaliokunnan käsittelyyn kevätkaudella 2022.

## 2.2 Yhteenveto koko hankkeesta

### Pinta-alojen muutos:

- Lähtötilanne 18.400 m<sup>2</sup>
- Peruskorjataan 11.900 m<sup>2</sup>
- Rakennetaan uutta 4.400 m<sup>2</sup>
- Luovutaan/puretaan 6.700 m<sup>2</sup>
- Vähennys vuokrattaviin tiloihin 2.100 m<sup>2</sup>

### Kustannusvaikutukset:

Koko hankkeen arvioitu kokonaisinvestointimäärä on yhteensä noin 42.000.000 euroa ja tästä kokonaisuudesta syntyvät lisävuokrakustannukset Rajavartiolaitokselle ovat noin 1.690.000 euroa vuodessa.

Vaiheistus	Lisävuokra	Kokonaisvuokra	Rakentaminen
Vaihe 1	703 000	808 405	6/2020 – 8/2021
Vaihe 2	340 451	922 019	4/2021 – 4/2022
Vaihe 3	646 549	1 639 875	7/2022 – 12/2024
Muut rakennukset	0	675 201	Ei korjata.
<b>Yhteensä</b>	<b>1 690 000</b>	<b>4 045 500</b>	

Lisämäärärahatarpeen ajoittuminen vuosittain:

Vuosi	Lisämääräraha- tarve	Huomioitu TA tai JTS
2021	290 000	Huomioitu 2021
2022	1 060 000	Esitetty JTS 22-25
2023	1 460 000	Esitetty JTS 22-25
2024	1 630 000	Esitetty JTS 22-25
2025	1 690 000	Esitetty JTS 22-25

## 3 Vuokrasopimus koskien toisen vaiheen hankkeita Kaakkois-Suomen rajavartioston ja Raja- ja merivartiokoulun yhteiseen käyttöön

Senaatti-kiinteistöt on valmistellut kehittämissuunnitelman toisessa vaiheessa Kaakkois-Suomen rajavartioston esikunnan sekä Raja- ja merivartiokoulun toimitiloiksi perusparannettavien sekä uudisrakennettavan rakennuksen vuokrasopimukset. Perusparannettavat rakennukset ovat entinen tekninen toimisto, josta tehdään museo- ja majoitusrakennus, sekä entinen ruokalarakennus, joka puretaan osittain ja jäävään osaan korjataan varuskunnan sosiaali- ja liikuntatiloja. Ruokala- ja sotilaskotitoiminnot järjestetään uuteen ruokala- ja sotilaskotirakennukseen, johon rakennetaan myös liikuntahalli sekä siihen liittyvät muut tilat.

## Tiedot rakennuskohteittain:

### 1) Sosiaali- ja liikuntarakennus

Vuokrattava toimitilat:

- toimitilat 1.365 m<sup>2</sup>

Vuokra-aika:

- vuokrasopimus alkaisi 1.4.2022
- vuokrasopimus olisi toistaiseksi voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla
- jäännösarvovastuu vuokra-ajan alkamishetkellä olisi 2.904.640 €

Vuokramäärä:

- toimitilojen kokonaisvuokra olisi 19.400 euroa kuukaudessa, 232.800 euroa vuodessa ja 2.328.000 euroa kymmenessä vuodessa

### 2) Uusi ruokala- ja sotilaskotirakennus

Vuokrattava toimitilat:

- toimitilat 1.592 m<sup>2</sup>

Vuokra-aika:

- vuokrasopimus alkaisi 1.3.2022
- vuokrasopimus olisi toistaiseksi voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla
- jäännösarvovastuu vuokra-ajan alkamishetkellä olisi 5.555.909 €

Vuokramäärä:

- toimitilojen kokonaisvuokra olisi 48.232 euroa kuukaudessa, 578.784 euroa vuodessa ja 5.787.840 euroa kymmenessä vuodessa

### 3) Museo- ja majoitusrakennus

Vuokrattava toimitilat:

- toimitilat 479 m<sup>2</sup>

Vuokra-aika:

- vuokrasopimus alkaisi 1.4.2022
- vuokrasopimus olisi toistaiseksi voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla
- sopimus ei aiheuta jäännösarvovastuuta

Vuokramäärä:

- toimitilojen kokonaisvuokra olisi 9.203 euroa kuukaudessa, 110.435 euroa vuodessa ja 1.104.350 euroa kymmenessä vuodessa

## 4 Taloudelliset vaikutukset kohteittain

### Sosiaali- ja liikuntarakennus

Vanhaan ruokalarakennukseen peruskorjataan tilat sosiaali- ja liikuntatoiminnoille. Vanhat tilat ovat osittain käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi ja osittain toiminnot on soviteltu muiden rakennusten sisälle. Vanhan ruokalarakennuksen vuokra on 158.000 euroa vuodessa **Perusparannetun rakennuksen vuosivuokra olisi 232.800 euroa. Lisävuokrakustannukset olisivat 74.800 euroa vuodessa ja 748.000 euroa 10 vuodessa.**

Kalustamis- ja varustamiskustannukset olisivat noin 122.000 euroa ja turvallisuusjärjestelmien rakentamiskustannukset 25.000 euroa, siis yhteensä 147.000 euroa.

#### Uusi ruokala- ja sotilaskotirakennus

Ruokala toimii tällä hetkellä väistötiloissa upseerikerhon rakennuksessa, josta hankkeiden lopussa luovutaan. Sotilaskoti toimii koulutus- ja huoltorakennuksessa, josta hankkeiden lopussa luovutaan. Koulutus- ja huoltorakennuksen vuokra on 224.631 euroa vuodessa ja upseerikerhon rakennuksen vuokra on 73.000 euroa vuodessa. Yhteensä tämän hetkiset luovutettavien rakennuksien vuokrat ovat 297.630 euroa vuodessa. **Uudisrakennuksen vuosivuokra olisi 578.784 euroa. Lisävuokrakustannukset olisivat 281.151 euroa vuodessa ja 2.811.510 euroa 10 vuodessa.**

Kalustamis- ja varustamiskustannukset olisivat noin 86.000 euroa ja turvallisuusjärjestelmien rakentamiskustannukset 90.000 euroa, siis yhteensä 176.000 euroa.

#### Museo ja majoitusrakennus

Teknilliseen rakennukseen peruskorjataan toimitila museo- ja majoitustoiminnoille. Museon toiminat sijaitsevat tällä hetkellä koulutus- ja huoltorakennuksessa, josta hankkeiden lopussa luovutaan. Majoitustilat sijaitsevat pääosin asuinrakennuksessa 33, josta tullaan tämän hankkeiden lopussa luopumaan. Asuinrakennuksen vuokra on 91.000 euroa vuodessa ja teknillisen rakennuksen 79.000 euroa vuodessa. **Peruskorjatun rakennuksen vuosivuokra olisi 110.435 euroa. Vuokrasäästöt olisivat 15.500 euroa vuodessa ja 155.000 euroa 10 vuodessa.**

Kalustamis- ja varustamiskustannukset olisivat noin 24.000 euroa ja turvallisuusjärjestelmien rakentamiskustannukset 80.000 euroa, siis yhteensä 104.000 euroa.

Yhteensä toisen vaiheen vuokrakustannukset olisivat 922.019 euroa vuodessa ja 9.220.190 euroa 10 vuodessa.

#### **Toisen vaiheen kustannukset yhteensä:**

**Lisävuokrakustannukset olisivat yhteensä 340.451 euroa vuodessa ja 3.404.510 euroa 10 vuodessa.**

**Kalustamis- ja varustamiskustannukset olisivat yhteensä 427.000 euroa.**

Toiseen vaiheen mukaisiin menoihin sitoutuminen voidaan hoitaa Julkisen talouden suunnitelmaan 2021-2024 momentille 26.20.01 suunnitellun määrärahan puitteissa.

## **5 Perustelut hankkeelle**

Kaakkois-Suomen rajavartioston esikunnalle sekä Raja- ja merivartiokoululle rakennettavat uudisrakennus ja peruskorjaushankkeet ovat Immolan kasarmialueen kehittämisen toinen vaihe ja se mahdollistaa henkilöstön toimintojen siirtämisen väistötiloista normaaleihin toimitiloihin ja kehittämissuunnitelman toteuttamisen jatkamisen suunnitellusti. Rajavartiolaitoksen henkilöstö saisi näin käyttöönsä Immolassa terveelliset, turvalliset, toiminnalliset ja taloudelliset toimitilat vuoden 2023 loppuun mennessä.

## **6 Valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsittelytarve**

Valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta ja hoitamisesta (242/2015) 2 §

Valtioneuvoston määräys (VM 3.1.2002 N:o TM02012) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa, kohta 2.1.3.