RAJAVARTIOLAITOKSEN ESIKUNTA **Muistio** **Liite**
Teknillisen osaston osastopäällikkö 17.9.2021
Prikaatikenraali Jari Tolppanen

Rajavartiolaitoksen Ivalon kasarmialueen kehittäminen

1 Taustaa

Ivalon kasarmialue on rakennettu vuonna 1974 ja peruskorjattu 1990-luvun alussa. Useiden organisaatiomuutosten ja sopeuttamisohjelmien seurauksena pääosa Rajavartiolaitoksen Ylä-Lapin toiminnoista tukeutuu nyt Ivalon kasarmialueelle. Näitä ovat vartioasema, varusmiesyksikkö ja tukipalveluryhmät. Keskittäminen jatkuu tulevina vuosina. Kasarmin rakennuskanta on monelta vuosikymmeneltä. Toimitilat eivät enää ole muuttuneen toimintaympäristön ja kehittyvien tehtävien vaatimusten mukaisia.

Ivalon kasarmialueen kehittämiseksi ja korjausvelan poistamiseksi aloitettiin korjauskokonaisuuden suunnittelu vuonna 2015 pohjautuen 2012 tehtyyn toiminnalliseen toimitilatarvemitoitukseen. Aluksi oli tarkoitus peruskorjata kaikki rakennukset sen hetkiseen käyttötarkoitukseen. Suunnittelun alkuvaiheessa tehdyissä kuntotutkimuksissa kuitenkin ilmeni, että useissa kasarmialueen rakennuksissa oli arvioitua suurempia rakenteellisia ongelmia. Lisätutkimuksien ja sisäilmaongelmien eskaloitumisen myötä päädyttiin yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa siihen, että kaikkia rakennuksia ei ole enää järkevää peruskorjata ilman kokonaisvaltaisempaa kehityssuunnitelmaa.

Tämän vuoksi Senaatti-kiinteistöt ja Rajavartiolaitos päättivät yhdessä aloittaa kasarmialueen kehittämisen kokonaistarkastelun suunnittelun uudestaan vuonna 2018. Tarkastelussa määriteltiin ensin Rajavartiolaitoksen kannalta vain välttämättömät toiminnat tilaohjelmaksi ja sen jälkeen tutkittiin aluetarkasteluna, kuinka nämä toiminnalliset tarpeet olisi järkevintä sijoittaa rakennuksiin. Tämän suunnitelman kehittämiseksi ja ohjaamiseksi hankekokonaisuudelle perustettiin Senaatti-kiinteistöjen ja Rajavartiolaitoksen yhteinen ohjausryhmä, jonka ohjauksessa suunnitelmaa kehitettiin lopulliseen muotoonsa vuoden 2021 alussa.

Suunnittelun lähtökohtina on käytetty edellä mainittua toiminnan tarpeista muodostettua minimitilaohjelmaa, jolla voidaan tyydyttää Rajavartiolaitoksen määrittelemät välttämättömät toiminnot alueella. Toimitilojen yhteiskäyttöisyys on huomioitu sekä sisäisessä toiminnassa että yhteistoiminnassa viranomaisten kanssa. Kasarmialueelle rakennetaan yhteistoimitilana Ivalon rajavartioaseman ja Lapin poliisin Ivalon poliisin toimipisteet yhteisasemana. Yhteisasemahankkeessa Poliisin ja Rajavartiolaitoksen yhteinen ohjausryhmä ohjaa hanketta.

Kuntotutkimuksien perusteella ne rakennukset, joita ei kannata peruskorjata ja jotka eivät ole jatkotoiminnan kannalta välttämättömiä, puretaan tarpeettomina.

Rajavartiolaitoksen Ivalon kasarmialueen kehittämisen kokonaisratkaisu on ohjausryhmien näkemyksen mukaisesti valtion kokonaisedun parhaiten täyttävä ratkaisu.

2 Ivalon kasarmialueen kehittämissuunnitelma

2.1 Yleistä

Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan materiaalikeskusrakennus, varavoimakone ja toteutetaan tarvittavat liikennejärjestelyt, sekä puretaan vanha koiratalo ja räjähdysainevarasto (9/2021-10/2022).

Toisessa vaiheessa rakennetaan Lapin poliisille ja Lapin rajavartiostolle yhteinen asemarakennus ja tehdään alueteknillisiä töitä (5/2022-7/2023). Toisen vaiheen Rajavartiolaitoksen ja Poliisin vuokrasopimukset viedään yhdessä raha-asianvaliokunnan käsittelyyn marras-joulukuussa 2021.

Kolmannessa vaiheessa peruskorjataan liikunta- ja uimahallirakennus sekä rakennetaan uusi kasarmirakennus ja sotilaskoti- ja ruokalarakennus. Lisäksi rakennetaan loppuun tarvittavat alueteknilliset työt ja puretaan loput tarpeettomat rakennukset (1/2023-12/2024). Kolmannen vaiheen vuokrasopimus viedään raha-asianvaliokunnan käsittelyyn marras-joulukuussa 2022.

2.2 Yhteenveto koko hankkeesta

Pinta-alojen muutos:

- Lähtötilanne 12.847 m2
- Peruskorjataan 3.138 m2
- Rakennetaan uutta 7.000 m2
- Luovutaan/puretaan 6.592 m2
- Vuokrattavat tilat kehittämisen jälkeen 13.254 m2

Kustannusvaikutukset:

Koko hankkeen Rajavartiolaitokseen kohdistuva arvioutu kokonaisinvestointimäärä on yhteensä noin 32.500.000 euroa ja tästä kokonaisuudesta syntyvät lisävuokrakustannukset Rajavartiolaitokselle ovat noin 1.600.000 euroa vuodessa. Kokonaisinvestointimäärä ei sisällä Poliisin osuutta yhteisestä asemarakennuksesta. Poliisin osalta yhteisen asemarakennuksen vuokravaikutus on huomioutu JTS-päätöksessä 2022-2025 noin 600.000 euron suuruiseksi vuodessa. Yhteisasemahankkeen vuokravaikutukset täsmentyvät toisen vaiheen raha-asianvaliokunnan käsittelyyn mennessä.

Vaiheistus	Lisävuokra	Kokonaisvuokra	Rakentaminen
Vaihe 1	455 746	457 373	9/2021 – 10/2022
Vaihe 2	223 672	223 672	5/2022 -7/2023
Vaihe 3	920 582	1 807 186	1/2023 – 12/2024
Yhteensä	1 600 000	2 488 231	

Kumulatiivinen lisämäärärahatarpeen ajoittuminen vuosittain:

Vuosi	Lisämääräraha-tarve	Huomioitu JTS
2022	460 000	JTS 22-25
2023	830 000	JTS 22-25
2024	1.600.000	JTS 22-25

JTS 2022 - 2025 -päätöksen sisältämät määrärahalisäykset tarkistetaan kyseisten vuosien talousarviovalmistelun yhteydessä vastaamaan todellisia, kyseisille vuosille aiheutuvia vuokrakustannuksia.

3 Vuokrasopimus koskien ensimmäistä vaihetta

Senaatti-kiinteistöt on valmistellut Ivalon kasarmialueen kehittämissuunnitelman ensimmäisessä vaiheessa Rajavartiolaitoksen Ivalon kasarmialueen uudisrakennettavaa materiaalikeskusta, varavoimakonetta ja tarvittavia liikennejärjestelyjä koskevan vuokrasopimuksen.

Tiedot rakennuskohteittain

1) Uusi materiaalikeskusrakennus

Vuokrattava toimitilat:
- toimitilat 1.835 m2

Vuokra-aika:
- vuokrasopimus alkaisi 1.10.2022
- vuokrasopimus olisi toistaiseksi voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla

Vuokramäärä:
- toimitilojen kokonaisvuokra olisi 35.421 euroa kuukaudessa, 425.051 euroa vuodessa ja 4.250.510 euroa kymmenessä vuodessa

2) Liikennejärjestelyt ja varavoimakone

Vuokrattava toimitilat:
- Liikennejärjestelyt ja varavoimakone

Vuokra-aika:
- vuokrasopimus alkaisi 1.10.2022
- vuokrasopimus olisi toistaiseksi voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla

Vuokramäärä:
- liikennejärjestelyjen ja varavoimakoneen kokonaisvuokra olisi 2.693 euroa kuukaudessa, 32.322 euroa vuodessa ja 323.220 euroa kymmenessä vuodessa

Materiaalikeskuksen, liikennejärjestelyjen ja varavoiman jäännösarvovastuu olisi 1.10.2022 4.288.486 euroa.

4 Ensimmäisen vaiheen taloudelliset vaikutukset kohteittain

Materiaalikeskusrakennus:

Rakennetaan uusi materiaalikeskusrakennus, koska materiaalin varastointi sijaitsee nykyisellään pääosin purettavassa kasarmirakennuksessa ja hajallaan kasarmialueella. Purettavan vanhan räjähdeainevaraston ja koiratalon vuokrat ovat 1.627 euroa vuodessa. **Uudisrakennuksen vuosivuokra olisi 425.051 euroa. Lisävuokrakustannukset olisivat 423.424 euroa vuodessa ja 4.234.240 euroa 10 vuodessa.**

Kalustamis- ja varustamiskustannukset olisivat noin 100.000 euroa ja turvallisuusjärjestelmien rakentamiskustannukset 250.000 euroa, siis yhteensä 350.000 euroa.

Liikennejärjestelyt ja varavoimakone

Materiaalikeskuksen rakentamisen yhteydessä tehtävien liikennejärjestelyjen ja varavoiman **vuosivuokra olisi 32.322 euroa. Lisävuokrakustannukset olisivat 32.322 euroa vuodessa ja 323.220 euroa 10 vuodessa.**

Ensimmäisen vaiheen kustannukset yhteensä:

Lisävuokrakustannukset olisivat yhteensä 455.746 euroa vuodessa ja 4.557.460 euroa 10 vuodessa.

Kalustamis- ja varustamiskustannukset olisivat yhteensä 350.000 euroa.

Ensimmäisen vaiheen mukaisiin menoihin sitoutuminen voidaan hoitaa Julkisen talouden suunnitelmaan 2022-2025 momentille 26.20.01 suunnitellun määrärahan puitteissa.

5 Perustelut hankkeelle

Rajavartiolaitoksen käyttöön rakennettavat uusi materiaalikeskusrakennus, liikennejärjestelyt ja varavoimakone ovat Ivalon kasarmialueen kehittämisen ensimmäinen vaihe ja se mahdollistaa varastotoimintojen siirtämisen pois purettavasta kasarmirakennuksesta ja kehittämissuunnitelman toteuttamisen jatkamisen suunnitellusti. Rajavartiolaitoksen henkilöstö saisi näin käyttöönsä Ivalossa terveelliset, turvalliset, toiminnalliset ja taloudelliset toimitilat vuoden 2022 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-asianvaliokunnassa, kohta 2.1.3.

7 Valtiovarainministeriön lausunto

Sisäministeriön rajavartio-osasto pyysi asiaan lausunnon valtiovarainministeriöltä 10.8.2021. Muistion viimeistelyssä on huomioitu valtiovarainministeriöstä budjettineuvos Lauri Tarolta 11.8.2021 saatu lausunto.