

Hallinto- ja ohjausosasto

MUISTIO

16.11.2021

OIKEUSMINISTERIÖN ESITYS KANTA-HÄMEEN KÄRÄJÄOIKEUDEN, HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDEN JA ULOSOTTOLAITOKSEN HÄMEENLINNAN TOIMIPAIKAN UUSIKSI VUOKRASOPIMUKSIKSI

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 1,065 milj. euroa (alv 0 %) vuodessa. Oikeustalon voimassa olevat seitsemän vuoden määräaikaiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2022.

Oikeustalon vuokraamista on tarkoitus jatkaa viiden vuoden määräaikaisilla sopimuksilla, joiden vuosivuokra on yhteensä 1,056 milj. euroa (alv 0 %). Uusien vuokrasopimusten voimassaoloaika on 1.1.2023 - 31.12.2027. Vuokramenot viiden vuoden vuokra-ajalta lähtöhinnan mukaan olisivat yhteensä noin 5,28 milj. euroa (alv 0%). Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksin nousuun. Oikeusministeriön hallinnonalalle syntyy yhteensä noin 9 000 euron vuosittainen vuokrasäästö.

Tilahankkeen tavoite

Määräaikaisten vuokrasopimusten uusimisen tavoitteena on jatkaa nykyisen oikeustalon tilojen vuokraamista ilman tilamuutoksia ja lisäkustannuksia. Oikeusministeriön toimitilastrategian ja Oikeushallinnon työympäristö- ja toimitilakonseptin mukaisesti Hämeenlinnan oikeustalossa toimii useita hallinnonalan virastoja samassa rakennuksessa. Tehtyjen selvitysten perusteella tilat palvelevat hyvin talossa toimivien virastojen toiminnallisia tarpeita. Oikeustalon sijainti Hämeenlinnan keskustassa on erinomainen ja oikeushallinnon palvelut ovat siellä helposti asiakkaiden saavutettavissa. Voimassa olevien vuokrasopimusten tekemisen yhteydessä oikeustalossa tehtiin laajempia tilatehokkuutta, toiminnallisuutta ja turvallisuutta edistäviä muutostöitä. Lisäksi kuluvan

vuokrakauden aikana on tehty muutostöitä mm. käräjäoikeuden istuntosalien alueella ja istuntosalit on varusteltu sähköisen oikeudenkäynnin mahdollistavalla tekniikalla. Oikeustalossa on myös asiakasliikenteen turvatarkastus.

Vuokrasopimuksien uusimisen yhteydessä ei tehdä laajempia muutostöitä, mutta kiinteistön omistaja sitoutuu uusien vuokrasopimuksien myötä merkittäviin sisäolosuhdekorjauksiin.

Vaihtoehtoiset ratkaisut ja niiden arviointi

Uusien vuokrasopimuksien valmistelun aikana on selvitetty yhdessä Senaatti-kiinteistöjen kanssa mahdollisuuksia siirtää oikeustalossa toimivia virastoja valtion omistamiin toimitiloihin. Selvitysten perusteella valtiolla ei ollut tarkoitukseen sopivaa tilaa Hämeenlinnassa. Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevaa entistä lääninhallituksen päärakennusta tutkittiin perusparannettavaksi yhden viraston käyttöön, mutta ratkaisu arviointiin kustannuksiltaan kalliiksi ja toiminnallisuuden kannalta epätarkoituksenmukaiseksi.

Käyttäjävirstot ja tunnusluvut

Käräjäoikeus

Kanta-Hämeen käräjäoikeuden kanslia ja istuntopaikka sijaitsee Hämeenlinnassa. Käräjäoikeudella on Hämeenlinnan oikeustalossa käytössään yhteensä 1865 m² laajuiset toimitilat. Toimistotilan osuus on 851 m² ja htv määrä 50. Toimistotilojen tilatehokkuus on siten 17,0 m²/htv.

Hallinto-oikeus

Hämeenlinnan hallinto-oikeus sijaitsee Hämeenlinnassa. Hallinto-oikeudella on Hämeenlinnan oikeustalossa käytössään yhteensä 1935 m² laajuiset toimitilat. Toimistotilan osuus on 1245 m² ja htv määrä 69. Toimistotilojen tilatehokkuus on siten 18,1 m²/htv.

Ulosottolaitos

Ulosottolaitoksen Hämeenlinnan toimipisteellä on käytössään Hämeenlinnan oikeustalossa yhteensä 874 m² laajuiset toimitilat. Toimistotilan osuus on 545 m² ja htv määrä 28. Toimistotilojen tilatehokkuus on siten 19,5 m²/htv.

Kaikki toimitilavuokrat edellä mainituissa käräjäoikeuden, hallinto-oikeuden ja Ulosottolaitoksen käytössä olevissa tiloissa ovat vuonna 2021 yhteensä 1 065 372 €/v (alv

0%). Tilojen laajuus on yhteensä 4 675 m². Toimistotilan osuus kaikista tiloista on 2 640 m² ja näiden tilojen tehokkuus 18,0 m²/htv.

Vuokrasopimuksien uusimisen yhteydessä eri virastojen neliömäärissä tapahtuu pieniä tarkistuksia. Kokonaisuudessaan vuokrattava pinta-ala pienenee 43 m². Vuosivuokra laskee 9 228 euroa.

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

Vuokrat käyttäjittäin 2021

	HTV	Toimisto m2	Kaikki m2	Toimistotilat ehokkuus m2/HTV	Kokonaistilat ehokkuus m2/HTV	Vuosivuokra, €
Hämeenlinnan hallinto-oikeus	69	1 245	1 935	18,1	28	437 196
Kanta-hämeen käräjäoikeus	50	851	1 865	17,0	37	427 584
Ulosottolaitos	28	545	875	19,5	31	200 592
Yhteensä	147	2 640	4 675	18,0		1 065 372

Vuokrat käyttäjittäin 2023

	HTV	Toimisto m2	Kaikki m2	Toimistotilat ehokkuus m2/HTV	Kokonaistilat ehokkuus m2/HTV	Vuosivuokra, €
Hämeenlinnan hallinto-oikeus	69	1 245	1 905	18,1	28	434 388
Kanta-hämeen käräjäoikeus	50	851	1 853	17,0	37	422 436
Ulosottolaitos	28	545	874	19,5	31	199 320
Yhteensä	147	2 640	4 632	18,0		1 056 144

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 ta-
lossa toimivien oikeushallinnon virastojen yhteiskäyttöisiä tiloja.

Tilankäytön tehokkuus

Oikeustalon uusien vuokrasopimusten mukainen tilojen laajuus on yhteensä 4 632 m². Näistä tiloista toimistotilojen osuus on 2 640 m², joten toimistotilojen yhteiseksi tehokkuusluvuksi tulee 18,0 m²/htv. Tilaratkaisun toimistotilatehokkuus on valtion toimitalustrategian mukainen.

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 aiheutuu edellä esitetyn mukaisesti 9 228 euron vuotuinen kustannussäästö.

Vuokrasopimuksista aiheutuva muutos huomioidaan valtion talousarvion momenttien 25.10.03 ja 25.20.01 määrärahojen käytön suunnittelussa vuodesta 2023 alkaen. Hanke toteutetaan hallinnonalan määräraha-kehysten puitteissa.

Ratkaisuesitys

Oikeusministeriö esittää edellä mainituin perustein vuokrasopimusten hyväksymistä.