SENAATTI

Lisätietoa valtion kiinteistöasioista

Viite: valtiovarainvaliokunnan hallinto- ja turvallisuusjaoston kokous 4.9.2025

Tuomas Pusa, Jonni Laitto, Matias Warsta



Lisätietoa tapaamisessa esiin nousseisiin kysymyksiin

- Tyhjien tilojen määrä valtiolla
- Salon poliisintalon tilanne
- Kasarmien sisäilmatilanne



Tyhjien tilojen osuus vuokrattavista tiloista

- Valtion vuokrattavista tiloista tyhjien tilojen osuus on noin 5,4 %
  - Vrt. yksityisellä kiinteistömarkkinalla pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste oli viime vuonna yli 15 %
- Tyhjistä tiloista aiheutuu vuositasolla usean miljoonan euron tappiot.
- Valtion kiinteistöstrategian mukaan valtiolle tarpeettomat tilat pyritään myymään markkinoille. Aiempina vuosina Senaatti on myynyt noin 100 kiinteistöä vuodessa ja myyntitulo niistä on ollut vuosittain lähes 100 milj. eur. Tällä hetkellä kiinteistömarkkinoiden tilanne on poikkeuksellisen haastava.
- Osaa tiloista ei eri syistä pystytä myymään. Osassa rakennuksista on edelleen valtion omaa käyttöä, mutta osa rakennuksesta on tyhjillään. Käynnissä on hanke, jossa pyritään vuokraamaan vajaakäytöllä olevista rakennuksista tilaa enemmän myös yksityisille toimijoille. Konsernin oikeus tarjota tilaa yksityisille vuokralaisille on rajoitettu maksimissaan 10 prosenttiin.

Senaatti-konsernin vuokratut ja tyhjät tilat	Yhteensä
Vuokrattava Huon Ala Yht	5 566 637
Vuokrattu Huon Ala	5 267 569
Tyhjat Tilat	299 068
Tyhjien tilojen osuus vuokrattavista, ns. vacancy rate	5,4 %

Salon poliisitalon tilanne

- Saloon ollaan rakentamassa uutta poliisitaloa, joka valmistuu keväällä 2026, ks. Lisätietoa hankkeesta: https://www.senaatti.fi/hankkeet/salon-uusi-poliisitalo/
- Poliisin nykyiset toimitilat sijaitsevat Salon virastotalossa osoitteessa Kirkkokatu 1–3. Valtiolla ei ole käyttöä Salon virastotalolle uuden poliisitalon valmistumisen jälkeen, minkä vuoksi virastotaloa valmistellaan myyntiin.
- Myynnin valmistelussa ja aikataulussa huomioidaan Poliisin toiminnan asettamat reunaehdot.





PUOLUSTUSKIINTEISTÖT
Senaatti

Puolustusvoimien kasarmi-rakennusten tilannekatsaus

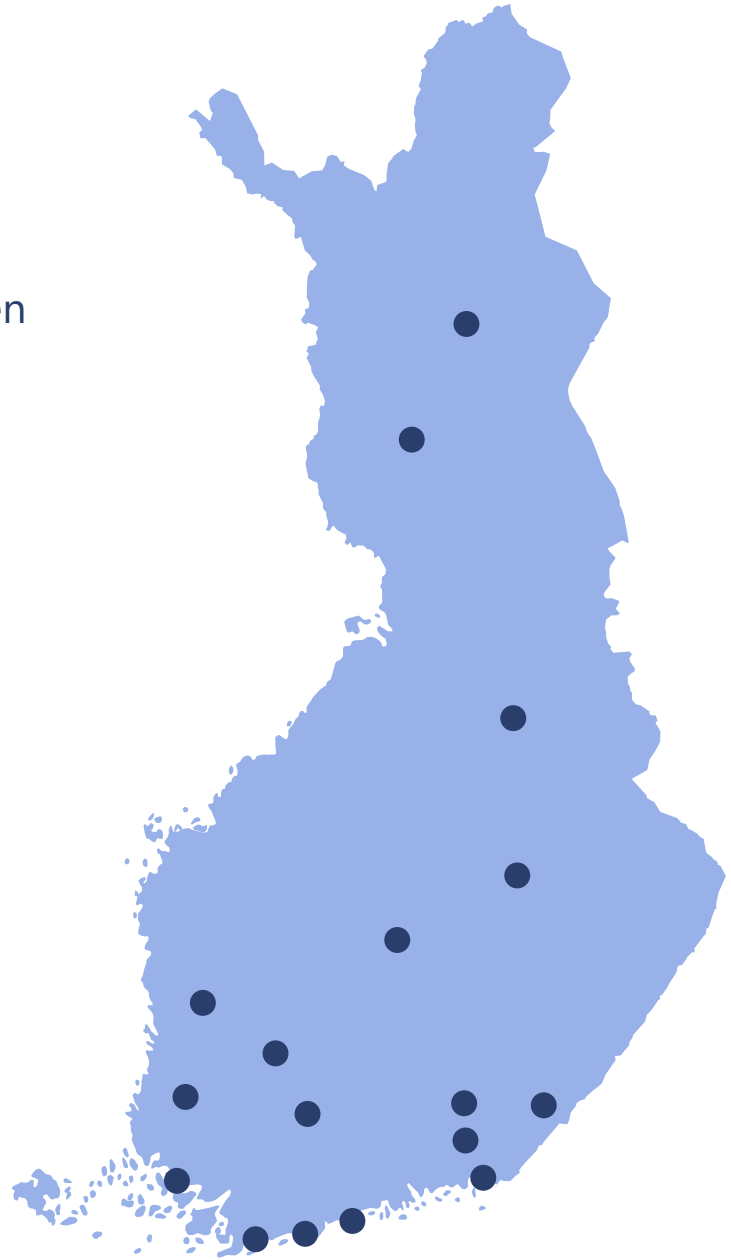
5.9.2025



Puolustuskiinteistöt

Puolustusvoimien kasarmit

- Puolustuskiinteistöt omistaa yli 5 500 rakennusta. Niistä 69 on kasarmeja. Kasarmien kokonaispinta-ala on 385 000 brm2.
- Kasarmit on rakennettu pääosin 1960-70 –luvuilla. Uusin kasarmi on valmistunut vuonna 2025.
- Kasarmeista on uudistettu 2000-luvulla lähes 70 %.
- Parhaillaan käynnissä on kahdeksan kasarmin perusparannus- tai uudishanke.
- Kaikki kasarmit uudistetaan 2030-luvun puoliväliin mennessä Puolustusvoimien kasarmien korjausohjelman mukaisesti.
- Kaikissa kasarmeissa tehdään säännölliset rakennuskatsastukset kolmen vuoden välein korjaustarpeiden selvittämiseksi.
- Lisäksi vuosina 2021-2024 on 28 kasarmissa tehty sisäilmaan liittyviä kattavia kuntotutkimuksia.
- Katsastusten sekä kuntotutkimuksien avulla kohdennetaan rakennusten huoltoa, kunnossapitoa sekä peruskorjauksia.
- Vuonna 2024 Puolustuskiinteistöt investoi kasarmeihin noin 30 milj. €
- Kasarmin kokonaisvaltaisen perusparannuksen kustannus on noin 2500 €/m^2. Keskimäärin yhden kasarmin perusparannus maksaa noin 12,5 milj. €.



Puolustuskiinteistöjen toimintamalli sisäilma-asioissa

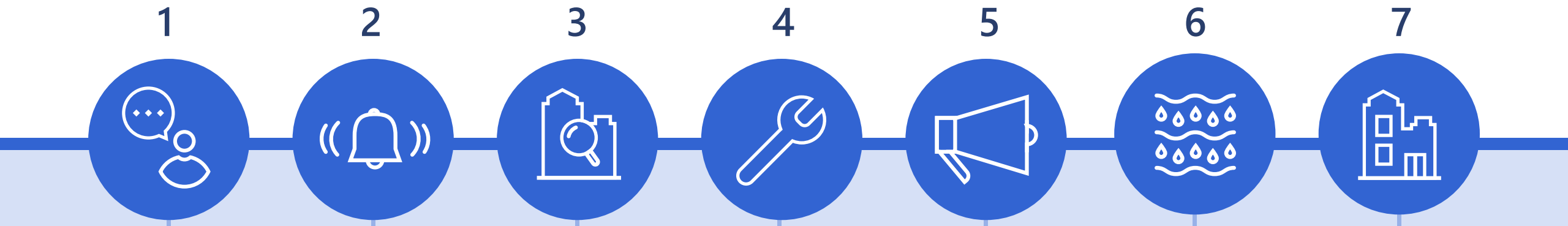
- Puolustuskiinteistöillä on nollatoleranssi sisäilmaongelmille, mikä tarkoittaa kokonaisvaltaista toimintakulttuuria. Reagoimme sisäilmaongelmien epäilyihin nopeasti ja järjestelmällisesti.
- Tunnemme kiinteistömme: teetämme niihin säännöllisiä rakenteiden ja talotekniikan tutkimuksia ulkopuolisilla asiantuntijoilla.
- Sisäilmariskejä ennakoidaan huolellisella kiinteistön kunnossapidolla ja siivouksella, teknisellä valvonnalla ja säännöllisillä katsastuksilla. Kunnossapidon vuosibudjetti on vuodesta 2021 alkaen yli kaksinkertaistettu noin 40 miljoonaan euroon.
- Investointihankkeiden suunnittelu perustuu käyttäjien tarpeisiin ja kattaviin sisäilma- ja kuntotutkimuksiin. Kasarmien korjausjärjestykseen vaikuttaa niiden kunto.
- Perustamme toimintamme tutkittuun tietoon. Puolustuskiinteistöissä työskentelee tiimi sisäilma-asiantuntijoita, joilla on sekä rakennusterveysasiantuntijan pätevyys että vankka kokemus.
- Puolustuskiinteistöt toivoo henkilöstöltä ja varusmiehiltä matalalla kynnyksellä palautetta sisäilmahavainnoista. Käsittelemme kaikki palautteet ja teemme niiden perusteella tarkastukset kohteessa kolmen päivän sisällä.

Kasarmien sisäilmailmoitukset

- Puolustuskiinteistöt viestii sisäilma-asioista varusmiehille esimerkiksi varusmiestoimikuntien kautta. Siivous ja sisäilma-asiat ovat osa varusmiesten koulutusohjelmaa.
- Sisäilmailmoitusten määrä on kasvanut: olemme määrätietoisesti jalkauttaneet varusmiehille ohjeistusta matalalla kynnyksellä ilmoittamisesta.
- Suurin osa ongelmista, kuten esimerkiksi ilmavaihdon toimintahäiriöt, saadaan ratkaistua kiinteistönhuollon toimenpitein.
- Vuoden 2025 syyskuuhun mennessä kasarmeista on tullut yhteensä 4417 palvelupyyntöä:
  - Ne ovat pääosin kiinteistönhuollon vikailmoituksia, kuten tukkeutuneita viemäreitä tai valaistusongelmia
  - Sisäilmatarkastuspyyntöjä on tullut 63 kpl (1 %). Ne koskevat yhteensä 22 kasarmia, Kaikki tarkastuspyynnöt ovat johtaneet tiloissa tehtyihin tarkastuksiin, ja 13 kasarmissa on edetty tarkempiin tutkimuksiin.
  - Viime kesänä merkittävin osa sisäolosuhteisiin liittyvistä ilmoituksista koski lämpötiloja. Kasarmeissa ei ole jäähdytystä.



Näin toimimme, kun saamme sisäilmailmoituksen



1. **Havainto ja palvelupyyntö**
2. **Sisäilmatarkastuspyyntö kohteeseen**
3. **Sisäilmatarkastus**
4. **Akuutit korjaukset**
5. **Tiedottaminen tilankäyttäjille**
6. **Tarvittaessa tarkemmat sisäilmatutkimukset**
7. **Tarvittaessa hankkeen aloitus**



Tuomas Pusa, p. 050 390 2143
Jonni Laitto, p. 050 533 7025
Matias Warsta, p. 050 541 6582