



Senaatti-kiinteistöt investoi ennätysellisen paljon Pohjois-Suomeen

5.11.2024 Oulun Kauppakamarin suurhankeinfo

Lauri Peltonen, Aluejohtaja



Senaatti-konserni



Valtionhallinnon kiinteistöasiantuntija ja toimitilakumppani, joka vastaa myös valtion kiinteistöjen kehittämisestä ja myynnistä.

Yhteiset palvelut ja prosessit

Koko konsernin yhteisillä hallinnollisilla palveluilla ja prosesseilla saavutetaan synergia- ja kustannusetuja.



Puolustushallinnon strateginen kumppani tilaasioissa ja niihin liittyvissä palveluissa kaikissa turvallisuustilanteissa.

Senaatti-konserni vastaa valtion kiinteistöistä ja työympäristöistä

Olemme valtion sisäinen palvelukeskus ja valtiovarainministeriön alainen liikelaitoskonserni, jolle eduskunta, valtiovarainministeriö ja puolustusministeriö asettavat tavoitteet.



657 milj. €
Investoinnit



967 milj. €
Liikevaihto



1 290
Henkilöstö



8 500 kpl
Rakennukset



100 000
Asiakkaat



75 %
Tilojen käyttäjistä melko tai erittäin tyytyväisiä



Nollatulos valtion vuokraustoiminnasta

Vuokrilla katetaan kiinteistöjen investoinnit ja ylläpito.

Huolehdimme kulttuurihistoriallisista kohteista

600 suojeltua, erikoisosaamista vaativaa arvorakennusta.

Tiloja ja toimintaa kehitetään yhdessä

Asiakkaina mm. valtion virastot ja laitokset, ministeriöt, vankilat, tutkimus- ja kulttuurilaitokset.

Organisaatio

Puolustuskiinteistöt vastaa Puolustusvoimien kiinteistöistä ja palveluista, Senaatti-kiinteistöt muiden valtion toimijoiden.

Tarjoamme tiloihin liittyvät palvelut valtionhallinnolle:

- Toimitilapalvelut, digitaaliset toimitilapalvelut
- Turvallisuuspalvelut
- Johdon työympäristöpalvelut
- Ympäristöpalvelut





Valtion kiinteistöistä
kolmannes erityistiloja, joista
osa huipputeknisiä ja korkean
turvallisuuustason tiloja.



**Tunnetta
valtion moninaiset
työympäristöt**



Melkein puolet valtion
tiloista Puolustusvoimien
käytössä.



Joustavia työnteon
tapoja tukevia
monitilaympäristöjä ja
yhteiskäyttöisiä tiloja.



**Valtion kiinteistöistä
vain noin viidennes
toimistoja**



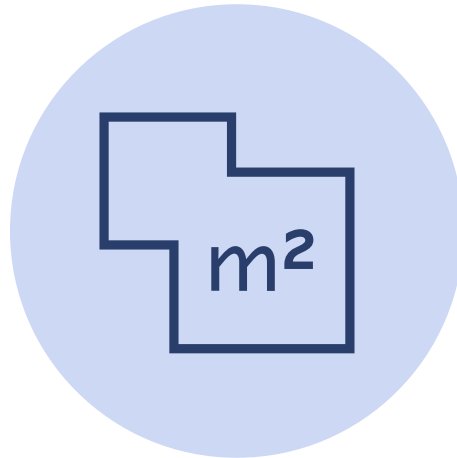
Lähes 600 suojeltua,
erikoisosaamista vaativaa
arvorakennusta.

Senaatin kohteet Pohjois-Suomen alueella



Rakennuksia
kpl

580



Rakennusten pinta-ala
brm2

500 000



Liikevaihto
2024, M€

62



Kunnossapitobudjetti,
2024 M€

10

Senaatin kiinteistöt Pohjois-Suomen alueella

Oulu ja ympäristö

Oulun oikeustalo
Oulun poliisitalo
Oulun vankila
Pelson ja Kestilän vankilat
Pohjois-Suomen AVI
KEHA-keskus/Pohjois-Suomen ELY
Oulun kansallisarkisto
Valteri-koulut
VTT
Hiukkavaaran kasarmialue
Oulun keskustan kasarnit
Limingan koulutuskeskus

Rovaniemi

Rovaniemen hovioikeus
Lapin AVI
KEHA-keskus/Lapin ELY
Isomus
GTK
Virastotalo Pilke
Rovaniemen virastotalo

Kajaani ja Kuhmo

Kajaanin rajavartiolaitos
Vartiuksen tulli- ja raja-asema
Kajaanin virastotalo
Kajaanin oikeus- ja poliisitalo
Luke Paltamo

Kuusamo ja ympäristö

Kuusamon poliisitalo
Luke Taivalkoski
Korttesalmen rajavartioasema

Kemi-Tornio

Kemin oikeustalo
Kemin virastotalo
Tornion virastotalo
Ylitornion vankila
Koy Klubinkulma
E4-tulli
Tornion tullikamari

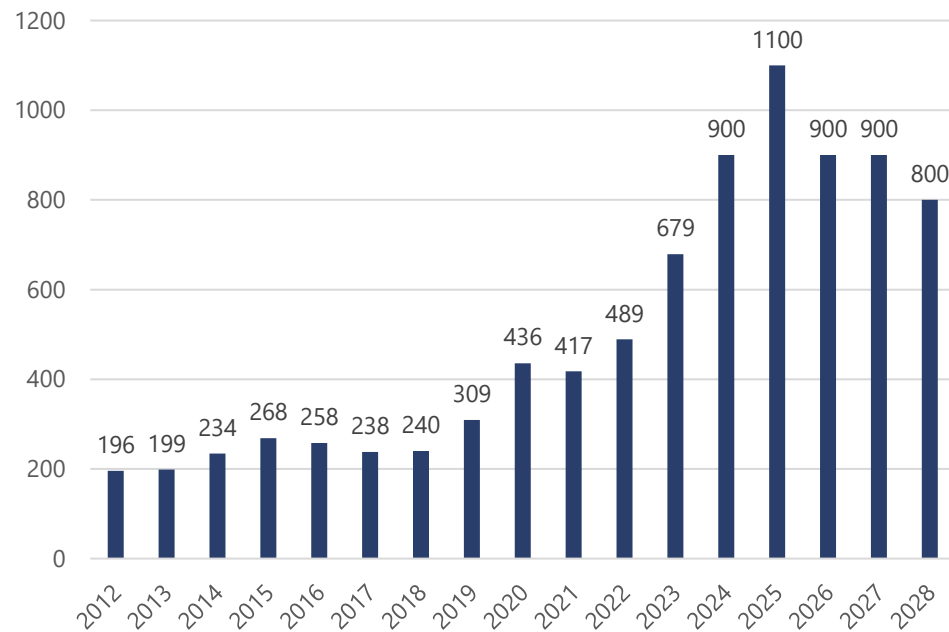
Inari ja Sodankylä

Saamelaisalueen koulutuskeskus
Saamelaiskulttuurikeskus
Saamelaismuseum
IL Sodankylän tutkimuslaitos
Tähtelän observatorio

Kilpisjärven tulli
Utsjoen tulli
Karigasniemen tulli
Kivilompolon tulli
Rajavartioasemat

Senaatti-kiinteistöt investoi ennätysellisen paljon, joka näkyy myös Pohjois-Suomen alueella

SENAATTI KONSERNIN INVESTOINNIT



POHJOIS-SUOMEN ALUEEN INVESTOINNIT

- Rakentamisvaiheessa olevia investointihankkeita on Pohjois-Suomessa yli **250 miljoonalla eurolla**
- Valmistelussa ja suunnittelussa olevia investointeja on noin **400 miljoonalla eurolla**
- Kunnossapitokorjauksiin käytetään vuositasolla noin **10 miljoonaa euroa**

Käynnissä olevia hankkeita Pohjois-Suomessa



Oulun pääpoliisiasema ja Oulun vankila, ~130M€

- Ensimmäinen poliisin, tuomioistuimen ja rikosseuraamuslaitoksen yhteinen kampus Suomessa
- Toteutusmuotona Senaatin kärkihanke allianssi ja palveluntuottajana SRV Rakennus Oy
- Hankkeen laajuus on noin 32 400 brm² ja hankkeen kokonaiskustannukset ovat noin 130 M€
- Rakentaminen on käynnistynyt 8/2022. Poliisin rakennustyöt valmistuvat 12/2024 ja vankila 10/2025.





Vaalan vankila ~44M€

- Moderni satapaikkainen suljettu vankila miehille
- Toteutusmuotona jaettu urakka ja pääurakoitsija Lujatalo Oy
- Rakennuksen bruttoala on noin 9 500 brm2 ja kokonaiskustannusarvio 44,0 M€.
- Rakennuksen varsinainen rakentaminen käynnistyi 8/2022 ja valmistuu 12/2024





THL:n uudisrakennus, Ruskonselkä ~12M€

- Moderni oikeuslääketieteenlaitos
- Tavoitehintapohjainen urakka ja pääurakoitsijana Hartela Pohjois-Suomi Oy
- Rakentaminen käynnistynyt elokuussa 2024 ja tavoiteltu valmistumisaika 12/2025.
- Kokonaiskustannusarvio ~12M€.





RVL Virpiniemen asemarakennus ja laiturialueen kehittäminen, ~4M€

- Uuden asemarakennus ja laituri merivartiostolle
- Pääurakoitsijana Rakennus-Koskela Oy
- Valmistuminen 12/2024



Limingan koulutuskeskus uusi päärakennus, ~14M€

- Valtion koulukotikonseptin mukainen päärakennus
- Jaettu urakka ja pääurakoitsija Rave rakennus Oy
- Valmistuminen 1-vaihe 8/2025 ja 2-vaihe 06/2026.



Lapin alue

Rovaniemi, Lähteentie peruskorjaus, ~21M€

- Tilat Rajavartiolaitokselle, Traficomille, Geologian tutkimuskeskukselle, STUK:ille ja Ilmatieteen laitokselle.
- Jaettu urakka
- Pääurakoitsija Sakela rakennus Oy
- Valmistuminen 04/2026.

Kittilän poliisin uusi poliisitalo, ~11M€

- Jaettu urakka
- Pääurakoitsija TSV Rakennus Oy
- Valmistuminen 05/2025

SAKK pääkoulun kehittäminen, korjaus- ja muutostyöt, ~11M€

- Jaettu urakka
- Pääurakoitsija Juto Oy
- Toteutus vaiheittain (3 vaihetta)
2023-2025

SAKK Jeera oppilasasuntola, ~2M€

- 16 majoitushuonetta, 420 bm²
- KVR-urakka
- Toteuttaja Heikius Hus-Talo Ab Oy
- Käyttöönotto 7/2025.





Ivalon kasarmialue uudistuu

Viranomaiskiinteistö, Poliisin ja RVL:n yhteishanke, ~17M€

- Ivalon poliisiasema ja Ivalon rajavartioasema
- Jaettu urakka ja pääurakoitsija Rovalappi Oy
- Käyttöön otettu 4/2024

Kasarmirakennus, uudisrakennus, ~12M€

- Jaettu urakka ja pääurakoitsija Sakela Rakennus Oy
- Rakennustöiden aloitus kesä 2024 – valmis 10/2025.

Ruokala, uudisrakennus, ~6M€

- Jaettu urakka ja pääurakoitsijana Sakela Rakennus Oy
- Rakennustöiden aloitus kesä 2024 – valmis 10/2025.

Uima- ja liikuntahallin peruskorjaus sekä sotilaskoti, ~8M€

- *Todennäköisesti tulee kilpailuun jaettuna urakkana*
- *Toteutus 2025-2026.*



Puolustuskiinteistöt

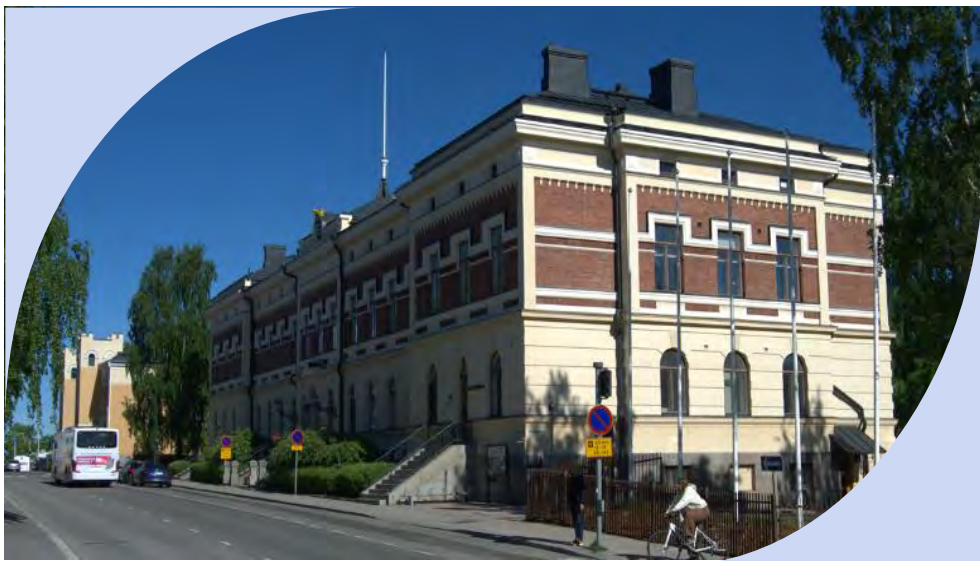
F-35 infrastruktuurin rakentaminen

- PK rakennuttaa suoja-, huolto-, koulutus-, ja varastotiloja sekä lentokenttärakenteita
- Lapin lennoston tukikohdan rakennustyöt alkoivat 9/23 ja kestää arviolta vuoteen 2027
- Yhteistyö Lockheed Martin ja Yhdysvaltain hallinto; Design Review
- Kiinteistöjä ja infraa rakennetaan F-35 hävittäjiä varten tämän vuosikymmenen aikana kaikissa Ilmavoimien tukikohdissa

Kasarmialueiden peruskorjaukset ja lisärakentaminen sekä varautuminen ja vastuullisuus

- Kasarmialueiden nykyaikaistamista, varasto ja suojatilojen lisärakentaminen
- Luonnon monimuotoisuus ja vastuullisuushankkeet

Tulevia uusia hankkeita Pohjois-Suomessa



Linnankatu 1-3:n peruskorjaus ja yhteinen työympäristö -hanke, ~36M€

- Toteutetaan valtion virastojen yhteinen työympäristö n. 1 000 työntekijälle
- Urakkamuoto yhteistoiminnallisuuteen nojaava
- Kilpailutukseen arviolta kevät 2026

Kemi ja Tornio

Kemin uusi poliisitalo, ~40 M€

- Todennäköinen toteutusmuoto projektijohtourakka tai muu yhteistoiminnallinen
- Hankesuunnitelman päivitys käynnissä
- Tavoitteena enimmäiskustannustaso noin 40 M€.
- Kilpailutukseen arvioilta syksy 2025 ja käyttöönoton aikataulutavoite 2027-2028



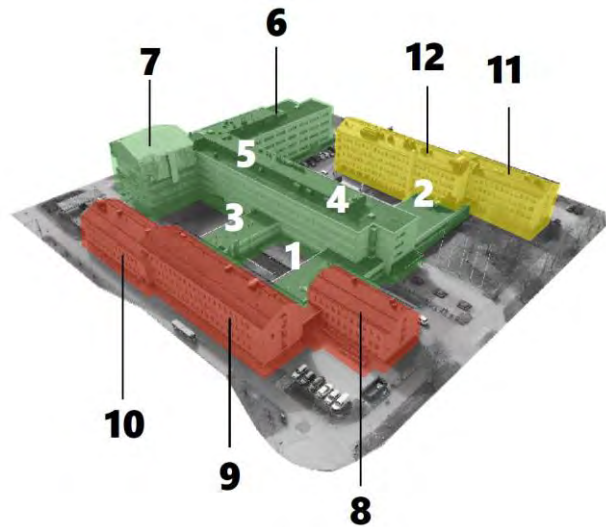
Tornion rajanylityspaikka ja tullin uudisrakennus, ~17M€

- Toteutusmuotona jaettu urakka, yhteistoiminnallisia elementtejä
- Hankkeen toteutussuunnittelu käynnissä
- Kilpailutukseen arvioilta alkuvuosi 2025
- Hankkeen arvioitu valmistumisaika 03/2027



Rovaniemi

Tulevia investointihankkeita



Uusi pääpoliisiasema ja tutkintavankila, ~90M€.

- Urakkamuotona allianssi tai yhteistoiminnallinen malli
- Kilpailutukseen arviolta alkuvuosi 2025
- Valmistumisen tavoite 2027-2028, rahoituspäätösten puitteissa

Käräjäoikeuden ja syyttäjän tilat virastotaloon, ~21M€

- Todennäköisesti urakkamuotona jaettu urakka
- Kilpailutukseen arviolta alkuvuosi 2025
- Hankesuunnitelman päivitys valmis

Virastojen yhteinen työympäristö virastotaloon

- Tilasovitus käynnissä



Lapin alue

Sallan rajavartioaseman peruskorjaus ja sosiaalirakennus, ~6M€

- Todennäköisesti urakkamuotona jaettu urakka
- Kilpailutetaan 2.vaiheisena ja referenssivaade turvaluokiteltu hanke
- Osallistumisvaihe käyntiin marraskuussa

SAKK uusi opetusteurastamo, ~6M€

- Todennäköisenä urakkamuotona jaettu urakka
- Kilpailutukseen arviolta kesä 2025
- Alustava toteutusajankohta 2025-2026

Karigasniemen ja Utsjoen uudet tulliasemat

- Mahdollisia KVR-hankkeita
- Hankesuunnittelu käynnissä. Karigasniemi toteutetaan ensin.

RVL kasarmi uima- ja liikuntahallin peruskorjaus sekä sotilaskoti, ~8M€

- Todennäköisesti muotona jaettu urakka
- Toteutus 2025-2026.

Tulevia investointihankkeita



Miten päästä mukaan?



Puolustuskiinteistöjen rakennushankkeet

- Valtaosassa Puolustuskiinteistöjen rakennushankkeita käsitellään turvaluokiteltua tietoa
- Urakoitsija valitaan usein rajoitetulla menettelyllä
- Myös kunnossapidon puitejärjestelykumppaneita voidaan käyttää
- Prosessi lähtee liikkeelle ennakkotiedustelukirjeellä yrityksille
- Tarjouspyyntömateriaaliin saa perehtyä turvaselvitetty henkilöstö tai tietyt henkilöt voivat saada sen laskennan ajaksi väliaikaisesti haltuunsa
- Kaikille työmaalla työskenteleville tehdään turvallisuusselvitys
- Puolustuskiinteistöjen hankkeista euromääräisesti arvioituna noin 60 prosenttia on uudisrakentamista ja 40 prosenttia korjaamista

Tyypillisiä vaatimuksia kilpailutuksissa



Vastuullisuus

vastuullisuuden vähimmäisehdot, talousrikollisuuden torjuntaehdot, green dealit



Varautuminen

(tietyt hankinnat)



Laatu ja osaaminen

referenssit, vähimmäisvaatimukset osaajille (mm. koulutus, työkokemus), liikevaihtovaatimus, riskiluokka

- **Turvallisuussopimus** tehdään, kun toimittajan **tarvitsee liikkua valtion tiloissa** itsenäisesti tai **käsittelee salassa pidettävää tietoa**.
- Mikäli toimittajien tarvitsee käsitellä salassa pidettävää tietoa **omissa tiloissaan**, tulee tietojenkäsittely-ympäristö (tilat ja tietojärjestelmät) hyväksyttäväksi tilaajalla.
- Edellytetään voimassa oleva **henkilöturvallisuus selvitys ja vaitiolosittoumus** siltä toimittajan henkilöstöltä, joka työskentelee toimeksiannossa (työskentelee kohteissa ja/tai käsittelee salassa pidettävää tietoa).

Näiden vinkkien avulla onnistut tarjouksen laadinnassa

1

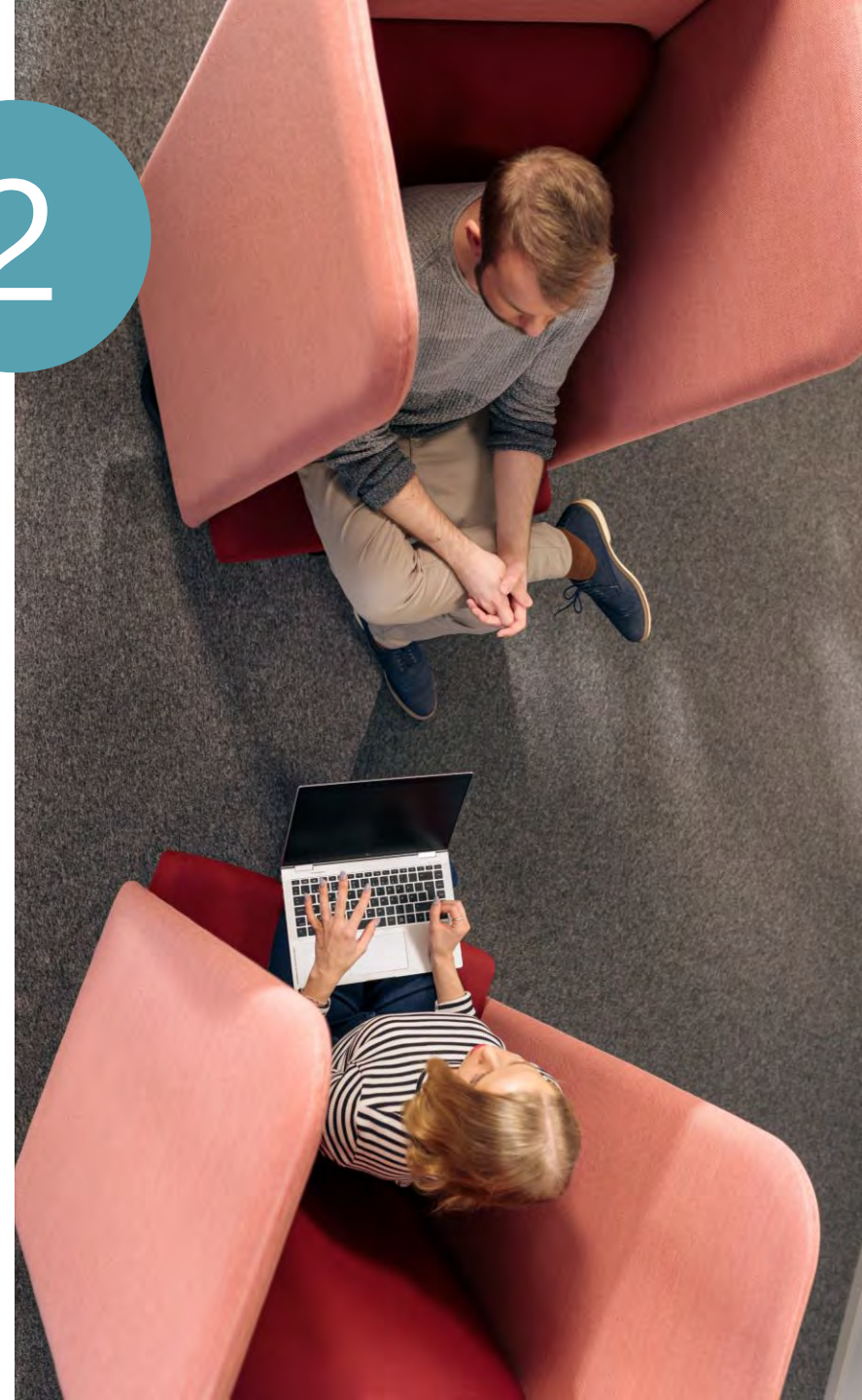
- **Osallistu mahdolliseen markkinavuoropuheluun.**
Julkaisemme tietopyyntöjä ja kutsuja markkinavuoropuheluun kilpailutuksistamme HILMA-palvelussa. Markkinavuoropuhelulla pyrimme selvittämään markkinoilla olevia vaihtoehtoja.
- **Tutustu tarjouspyyntöön ja sen liitteisiin huolellisesti.**
Vastaa esimerkiksi kaikkiin vaadittuihin kohtiin ja kysymyksiin. Älä lisää ylimääräisiä liitteitä tai tekstejä ellei sitä ole erikseen nimenomaisesti pyydetty.
- **HUOM.** ESPD-lomakkeella tarjoajat osoittavat alustavasti, ettei niitä rasita hankintalain poissulkemisperusteet ja että ne täyttävät hankintayksikön asettamat soveltuvuusvaatimukset.



Näiden vinkkien avulla onnistut tarjouksen laadinnassa

- **Kilpailutuksissa on yleensä aina mahdollista esittää kysymyksiä** hankintayksikölle ennalta ilmoitettuna aikana. Esitä kysymykseksi kilpailutuksessa ilmoitetulla tavalla.
- **Seuraa mahdollisia hankintaan liittyviä lisätietoja koko tarjouksen tekoajan** ja huomioi ne tarjouksessasi. Hankintayksikkö voi antaa hankintaan liittyvää lisätietoa osana kysymyksiin annettuja vastauksia ja/tai korjata jo julkaistua tarjouspyyntöä.
- **Jätä tarjous ajoissa.** Tarjousta voi muokata Tarjouspalvelussa annettuun määräaikaan saakka. Vain määräaikaan mennessä jätetyt tarjoukset voidaan ottaa käsittelyyn

2



Ota verkkosivumme ja HILMA seurantaan

Seuraa käynnissä olevia hankintoja Hilma-palvelussa

ILMOITAMME HANKINTAMME HILMASSA.

Hilma-palvelussa voit mm. tehdä itsellesi hakuvahteja. Toteutamme Hilmassa myös markkinakartoituksia ja -vuoropuhelua. Tähän sisältyvät mm. tietopyynnöt ja markkinavuoropuhelut, joiden avulla hankimme toimittajilta lisätietoja tarjouspyynnön tekemistä varten.

[Siirry Hilmaan >](#)

Linkki ohjaa suoraan hankintailmoitukset.fi – sivustolle Senaatin ja Puolustuskiinteistöjen **käynnissä oleviin** kilpailutuksiin

Kilpailutus	Hankintakategoria	Ennakoitu julkaisuajankohta	EU/Kansallinen
Hae			
Jätehuoltopalvelut, Santahamina, Tuusula ja Kaartin kortteli	Ylläpito	2024/Q1	EU
Jätehuoltopalvelut, Rovaniemen paikallisyksikkö (Misi ja Rovajärvi, Tervola, Rovaniemi)	Ylläpito	2024/Q1	EU
Loka-autopalvelut, Rovaniemen paikallisyksikkö (Misi ja Rovajärvi, Tervola, Rovaniemi)	Ylläpito	2024/Q1	Kansallinen
Tietosuoja-astiat ja paperiaineiston tietoturvallinen tuhoaminen	Liiketoiminnan palvelut	2024/Q1	EU
Ohjelmistorobotiikan asiantuntijapalvelut ja lisenssit	Tietohallinto	2024/Q1	EU
Kopiolaitokset	Rakennuttaminen	2024/Q1	EU
Maa-ainekset Etelä-Suomi	Ylläpito	2024/Q1	EU
Maanrakennustyöt Pohjois-Suomi	Ylläpito	2024/Q1	EU

Senaatin verkkosivuilla näet **tulevia** kilpailutuksia

Rekisteröidy potentiaaliseksi toimittajaksi

<https://www.senaatti.fi/ilmoittaudu-potentiaaliseksi-toimittajaksi/>



Kilpailutuskalenteri

Katso kilpailutuskalenteristamme suunnitteilla olevia tulevia kilpailuksia. Hankintailmoitukset julkaistaan Senaatti-kiinteistöjen tai Puolustuskiinteistöjen nimissä.

[Kilpailutuskalenteri >](#)

Seuraa käynnissä olevia hankintoja Hilma-palvelussa

ILMOITAMME HANKINTAMME HILMASSA.

Hilma-palvelussa voit mm. tehdä itsellesi hakuvahteja. Toteutamme Hilmassa myös markkinakartoituksia ja -vuoropuhelua. Tähän sisältyvät mm. tietopyynnöt ja markkinavuoropuhelut, joiden avulla hankimme toimittajilta lisätietoja tarjouspyynnön tekemistä varten.

[Siirry Hilmaan >](#)





SENAATTI

Kiitos!

Lauri Peltonen

lauri.peltonen@senaatti.fi