



Maahanmuutto-osasto
Neuvotteleva virkamies Tiina Männikkö

Maahanmuuttoviraston Vantaan säilöönottoyksikön uudisrakentaminen ja vuokrasopimus

1. Tausta

Maahanmuuttovirastolla on tällä hetkellä kaksi säilöönottoyksikköä. Ne sijaitsevat Helsingin Metsälässä ja Joutsenon Konnunsuolla. Helsingin säilöönottoyksikkö sijaitsee osoitteessa Niittylänpolku 10. Nykyiset tilat ovat ahtaat ja asiakaspaikat ovat riittämättömät. Kiinteistö on alun perin rakennettu muuhun käyttöön eikä turvallisuustaso vastaa nykyisiä tarpeita. Yksikön toiminnan kiinteistössä mahdollistava määräaikainen poikkeuslupa kaavaan päättyy vuonna 2028. Saman vuoden loppuun päättyy myös vuokrasopimus. Vaihtoehtoisia tiloja säilöönottoyksikkötoiminnan jatkamiselle ei ole löytynyt, joten Senaatti-kiinteistöt on kartoittanut useita tonttivalintoja uudisrakennukselle. Uudisrakennuksen hankesuunnitelma on laadittu Vantaan Itä-Hakkilassa sijaitsevalle tontille, osoitteessa Siltaniitynkuja 1 b.

2. Nykyisten ja uusien toimitilojen vertailu

Tontin kaavoitus on parhaillaan käynnissä ja kaava on saanut lainvoiman joulukuussa 2025. Hankkeen laajuus on 6 600 brm². Tontin kokonaispinta-ala on 10 666 m². Hankkeen vuokravaikutteiseksi kokonaisinvestoinniksi muodostuu arviolta 44 171 075 €, joka sisältää hankkeen yleiskulut 2 % (849 233 €), rakennusajan korkokulut 3 %/v (860 195 €), ja suunnitteluajankustannus- ja suojeluvarauksen 3,4 % (2 461 647 €).

Kohteen vuokra-ala on 5700 m². Kohteen kokonaisvuokra-arvio on 3 500 000 €/vuosi (alv 0, n. 292 000 €/kk). Nykyisen säilöönottoyksikön vuokra Metsälässä on 837 626 €/vuosi, (alv 0, 69 802 €/kk). Arvio vuokrannoususta on 2 662 374 €/vuosi (alv 0).

Uuden säilöönottoyksikön vuokra 10 vuoden ajalta on yhteensä 35 miljoonaa € (alv 0). Vuokra-ajan arvioitu alkamispäivä on 1.11.2028. Vuokrasopimuksella Migri sitoutuu hankkeen kokonaisinvestoinnista 75 % jäännösarvovastuuseen, joka vuokra-ajan alkamishetkellä on n. 33 128 306,00 euroa. Jäännösarvo tulisi vuokrasopimuksen mukaisesti kuitatuksi 31.10.2038.



Maahanmuutto-osasto
Neuvotteleva virkamies Tiina Männikkö

Ominaisuus	Nykyinen tila (Metsälä)	Uusi tila (Vantaa)
Osoite	Niittylänpolku 10, 00620 Helsinki	Siltaniitynkuja 1 b, 01260 Vantaa
Vuokranantaja	Mileway LTD	Senaatti-kiinteistöt
Vuokra-ala	3816 m ²	5700 m ²
Bruttolaajuus	-	6600 brm ²
Tontin pinta-ala	-	10 666 m ²
Vuokra	837 626 €/vuosi	3 500 000 €/vuosi
Asiakaspaikat	40	vähintään 80 (laajennettavissa 160 paikkaan)
Tilatehokkuus	1,14 hum ² /hym ²	1,67 hum ² /hym ²
Vuokra-aika	Määräaikainen, päättyy 31.12.2028	Toistaiseksi voimassa oleva, 12 kk irtisanomisaika
Jäännösarvo	-	33 128 306 € vuokra-ajan alkaessa

Hankkeen suunniteltu aikataulu on seuraava:

- Suunnitteluvaihe valmis 12/2026
- Rakentamisen valmistelu ja päätökset 8/2026–4/2027
- Rakentamisvaihe 5/2027–10/2028
- Tilojen vastaanotto, kalustaminen ja käyttöönotto 11–12/2028
- Toiminta käynnistyy 1/2029

Tämänhetkinen arvio vuokrasopimuksen aloituksesta on 1.11.2028.

3. Vaikutukset

Uuden säilöönottoyksikön voidaan katsoa omalta osaltaan vahvistavan sisäistä turvallisuutta ja tehostavan maastapoistamisprosessia. Uusi säilöönottoyksikkö parantaa henkilöturvallisuutta ja olosuhteita säilöönoton aikana sekä tukee lainmukaista kohtelua.

Uusi säilöönottoyksikkö parantaa majoitus-, turvallisuus- ja palveluolosuhteita sekä mahdollistaa suuremman asiakasmäärän. Uudet tilat sijaitsevat loogisesti edullisella alueella lähellä Helsinki-Vantaan lentoasemaa sekä poliisin, Rajavartiolaitoksen ja Vantaan vankilan toimipisteitä, mikä tehostaa vi-



Maahanmuutto-osasto

Neuvotteleva virkamies Tiina Männikkö

ranomaisyhteistyötä ja palautustoimintaa. Rakennuksessa voidaan joustavammin toteuttaa erilaisia asiakasryhmiä koskevia ratkaisuja, kuten perhetoja, erillisiä osastoja ja turvallisuusjärjestelyjä.

Vuokratustannukset kasvavat merkittävästi, mutta investointi tukee pitkän aikavälin kustannustehokkuutta ja kokonaisturvallisuutta. Valtion omistukseen perustuva ratkaisu vähentää riippuvuutta yksityisistä vuokranantajista. Valtion omistamat tilat parantavat myös kustannusten hallintaa, turvallisuutta ja pitkäjänteisyyttä verrattuna nykyisiin yksityiseltä vuokrattuihin tiloihin. Uudet toimitilat suunnitellaan nykyaikaiset, valtion toimitilastrategian mukaiset tilatehokkuus- ja elinkaaritavoitteet huomioiden.

Uudet tilat parantavat henkilöstön työoloja, lisäävät toiminnan turvallisuutta ja vähentävät henkilöstön kuormitusta. Uudet tilat mahdollistavat myös henkilöstön osaamisen laajemman hyödyntämisen.

Vuokrameno katetaan Maahanmuuttovirastolle osoitetusta määrärahasta. Hankkeen vaatima rahoitus on huomioitu Maahanmuuttoviraston määrärahaehyksessä (JTS 2021-2024, mukaan lukien siihen myöhemmin tehdyt muutokset).

4. Käsittelytarve

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

Valtioneuvoston määräys (VM 4.9.2025) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa, kohta 2.1.1.