

SENAATTI-KONSERNIN VUOSI 2021

Yhdessä kohti tulevaa

YHTEISKUNTAVASTUURAPORTTI

Sisältö

Lukijalle	2
Senaatti-konserni lyhyesti	3
Vuosi lyhyesti	4
Tehtävämme	6
Konsernijohtajan katsaus	8
Strategia 2022–2025	10
Töissä Suomelle	10
Valtion toimitilastrategia ja kiinteistöstrategia	11
Senaatin vastuullisuus	13
Yhteiskuntavastuun teemat	13
Olenaisuusanalyysi	14
Sitoumuksia	14
Vaatimustenmukaisuuden varmistaminen	14
Kestävän kehityksen tavoitteet	15
Sidosryhmät	16
Vastuullisuuden johtaminen	18
Taloudelliset tavoitteet ja tulokset	20
Verojalanjälkemme	21
Vastuulliset hankinnat	21
Asiakastyytyväisyys korkealla	23
Vastuullisuustavoitteet ja saavutukset	24
Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035	26
CO ₂ -päästöjä vähennetty tuntuvasti	27
Senaatti-konsernin hiilineutraalisuusohjelma	29
Merkittäviä panostuksia uusiutuvaan energiaan	30
Toimia energiatehokkuuden parantamiseen	31
Veden ominaiskulutus pienentynyt valtion kiinteistöissä	33

Jätteet hallinnassa	34
Vaalimme luonnon monimuotoisuutta	37
Ympäristöriskien torjuntaan panostetaan	38
Rakennusten haitta-ainetieto selvitetty	39
Työmatkustamisen päästöt	40
Hiilikädenjälkeä kasvatetaan	40
Kiinteistöt ja niiden kehittäminen	42
Työympäristöjen kehittäminen	42
Myös erityistiloissa työympäristöt uudistuvat	45
Nollatoleranssi sisäolosuhdeongelmille	47
Turvallisuus korostuu	49
Esteettömyyskartoitukset aktiivisessa käytössä	50
Uudisrakennukset ja peruskorjaukset	51
Kiinteistöomaisuus	56
Ylläpito	58
Vuokraus	60
Palvelut	61
Kiinteistökehitys ja -myynti	63
Innostava työyhteisö	66
Konsernin johtoryhmä	72
Hallitukset	73
Riskienhallinta	74
GRI-indeksi	76
Raportointiperiaatteet	86
Varmennuslausunto	91

Lukijalle

Tämä on Senaatti-konsernin (jäljempänä Senaatti) yhdistetty vuosikertomus ja vastuullisuusraportti vuodelta 2021. Raportti kattaa Senaatti-konsernin liikelaitosten Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen toiminnan. Raportissa kuvataan toimintaa ja sen kannalta keskeisimpiä vastuullisuuden teemoja, tavoitteita ja saavutuksia vuodelta 2021. Raportin ensisijaisia sidosryhmiä ovat asiakkaamme, henkilöstömme ja kumppanimme sekä julkinen hallinto. Raportointikautemme on kalenterivuosi, 1. tammikuuta – 31. joulukuuta.

Raportointiperiaatteet ja -käytäntö

Raportti on laadittu GRI Core standardien mukaan. Raportin lopussa on Global Reporting Initiative (GRI) -taulukkoon tehty koonti esitetyistä tiedoista sekä ulkopuolisen arvioijan lausunto. Arvioijan lausunto on kokonaisuudessaan tämän raportin lopussa.

Raportin julkaisu

Vuosittain ilmestyvä raportti julkaistaan suomeksi pdf-muodossa Senaatin verkkosivuilla. Raporttia ei paineta. Vuoden 2021 vastuullisuusraportti julkaistiin huhtikuussa 2022.

Senaatti-konserni lyhyesti

Teemme tilaa tulevaisuudelle ja turvallisuudelle

Olemme valtion sisäinen palveluyksikkö ja valtiovarainministeriön alainen liikelaitos-konserni. Tarjoamme ja tuotamme keskitetysti toimitilat ja niihin liittyvät palvelut valtionhallinnolle. Tehtävämme on huolehtia valtion rakennetusta kiinteistöomaisuudesta ja tuottaa valtionhallinnolle sen toimintaa tukevat työympäristöt. Toimintamme perustuu kiinteistövarallisuuden kehittämiseen, ylläpitoon ja vuokraukseen sekä kiinteistöjen myyntiin. Huolehdimme valtion kiinteistöistä, rakennetusta kansallisvarallisuudesta ja kulttuuriperinnöstä. Vastuullisuus on kaiken toimintamme ytimessä.

Asiakkaitamme ovat muu muassa valtion virastot ja laitokset, Puolustusvoimat, ministeriöt, vankilat ja tutkimus- ja kulttuurilaitokset. Toteutamme toimivia, turvallisia ja työntekoa tukevia tiloja ja autamme asiakkaitamme uudistamaan työnteon tapojaan. Tarjoamme myös toimitiloihin liittyvät kattavat palvelut. Näin asiakkaamme voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa.

Valtion sisäisenä palveluyksikkönä Senaatin vuokrat perustuvat omakustannusperiaatteeseen, eikä Senaatti tee voittoa valtioasiakkaiden vuokrilla. Vuokratuloilla katetaan kaikki kiinteistöistä aiheutuvat kulut.

Senaatti toimii tiiviissä yhteistyössä toimittajaverkostonsa kanssa. Toiminnan tuloksilla on vaikutusta laajasti eri sidosryhmille.

Olemme
julkaisseet jo
20
vastuullisuus-
raporttia.

ASIAKKAITA
n. 100 000

LIKEVAIHTO
814 milj. euroa

TASE
4,8 mrd. euroa

RAKENNUKSIA
8 900

OMA TILAKANTA
5,9 milj. m²

MARKKINOILTA VUOKRATTU
n. 1 milj. m²

HENKILÖSTÖÄ
1 210

Vuosi lyhyesti



Valtion tilahallinta uudistui merkittävästi, kun **Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa osana Senaatti-konsernia** vuoden 2021 alussa. Asiakkaitamme 60 % arvioi Puolustuskiinteistöjen palvelutason nousseen ensimmäisen toimintavuoden aikana ja vain 6 % näki muutoksen heikentäneen sitä.

Kiinteistöjen ylläpidon aikaiset päästöt vähenivät Senaatti-kiinteistöissä 64 % ja Puolustuskiinteistöissä 54 %. Saavutimme strategisen päästövähennystavoittemme etujassa.



Investoimme 417 miljoonaa euroa asiakkaidemme toimitilojen peruskorjauksiin ja -parannuksiin sekä uudisrakentamiseen.

Onnistuimme yhdessä asiakkaidemme kanssa sopimaan 11,3 miljoonan euron vuositason säästöistä tilakustannuksiin ja **ylitimme 7 miljoonan euron säästötavoitteen selvästi**.

Asiakastyytyväisyytemme säilyi korkealla tasolla. Asiakkaista 75 % kertoi olevansa melko tai erittäin tyytyväisiä käyttämiinsä tiloihin.



Vuosittaisen henkilöstötutkimuksessa kokonaisuu-tyytyväisyys eli **People Power -indeksi oli 71,2 AA**, joka on hyvä taso. Tulos oikeuttaa Senaatin käyttämään Innostavimmat työpaikat -tunnusta.

Kunnossapidon taso pidettiin korkealla, ja siihen käytettiin konsernissa 93,5 miljoonaa euroa. Kunnossapito kohdennettiin erityisesti sisäolosuhteiden parantamiseen ja muun muassa kiinteistöjen katsastuksessa havaittujen puutteiden korjaamiseen.

Senaatti-kiinteistöt

Palvelemme asiakkaitamme eli valtionhallintoa tarjoamalla heille kaiken toimitilojen vuokrauksesta ja ylläpidosta strategisen tason asiantuntijapalveluihin. Periaatteenamme on, että asiakkaat voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Senaatti huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista. Senaatti-kiinteistöt vastaa myös valtion kiinteistöjen myynnistä. Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöomaisuuden arvo on noin 3,4 miljardia euroa, ja meillä työskentelee 520 henkilöä.

Teemme tilaa turvallisuudelle ja toimivalle huomiseksi

Olemme Suomen valtion kiinteistöasiantuntija ja toimitilakumppani. Senaatti-konserni muodostuu kahdesta liikelaitoksesta eli Senaatti-kiinteistöistä ja sen tytäarliikelaitoksesta Puolustuskiinteistöistä.

Molemmat liikelaitokset hyödyntävät konsernin yhteisiä palveluita, toimintoja ja prosesseja. Päätoimipaikkamme on Helsingissä, ja 23 toimipisteen verkostomme kattaa koko Suomen.

Puolustuskiinteistöt

Vuoden 2021 alussa toimintansa aloittanut Puolustuskiinteistöt vastaa keskitetysti puolustushallinnon kiinteistöistä, niiden ylläpidosta ja palveluiden järjestämisestä. Puolustuskiinteistöjen vastuulla on, että maanpuolustukseen tarkoitetut tilat ovat käyttövalmiina kaikissa turvallisuustilanteissa. Valmius, varautuminen ja vastuullisuus ovat kaiken toimintamme keskiössä. Puolustuskiinteistöjen palveluksessa on 690 henkilöä ja kiinteistövarallisuuden arvo on noin 1,1 miljardia euroa.

Tehtävämme

Tehtävänäme on huolehtia valtion kiinteistöomaisuudesta ja kehittää sitä tuottamalla valtionhallinnolle sen toimintaa tukevat työympäristöt. Samalla varmistamme valtion toimitilastrategian toteutumisen ja sen mukaisten tavoitteiden saavuttamisen.

Asiakkaamme ja toimintamme

Asiakkaitamme ovat valtion virastot ja laitokset, joissa työskentelee kaikkiaan 75 000 työntekijää. Luomme asiakkaillemme toimivia, turvallisia ja työntekoa tukevia työympäristöjä ja samalla autamme heitä uudistamaan työnteon tapojaan. Vastaamme puolustushallinnon kiinteistöistä, niiden ylläpidosta ja palveluiden järjestämisestä

tä kaikissa turvallisuustilanteissa. Valmius, varautuminen ja vastuullisuus ovat kaiken toimintamme keskiössä. Vuokraamme, rakennutamme, peruskorjaamme ja ylläpidämme valtion kiinteistöjä ja vastaamme keskitetysti myös niiden myynneistä. Lisäksi tarjoamme asiakkaillemme toimitiloihin liittyviä palveluja, kuten toimitila-, turvallisuus- ja ympäristöpalveluja. Näin asiakkaamme voivat keskittyä omaan ydintointintaansa.

Valtaosa asiakkaistamme on vuokralla valtion omissa kiinteistöissä, joita on yhteensä 5,9 milj. m². Tarpeen vaatiessa vuokraamme tiloja asiakkaidemme käyttöön myös yksityisiltä toimijoita.



VIKOSINA 2015–2021

- Valtion toimitilakustannukset **eivät nousseet lainkaan**.
- Investoimme tiloihin **2 mrd.** euroa.
- Käytimme ylläpitoon **600 milj.** euroa.
- Tilakustannussäästöjä syntyi vuositasonalla **120 milj. euroa** ja kumulatiivisesti **500 milj. euroa**.
- Myimme kiinteistöjä **1 mrd.** eurolla.
- Keskimäärin valtion **tilat ovat hyvässä kunnossa** ja toiminnallisesti parempia kuin koskaan.



CASE

Omakustanteiset vuokrat

Valtion sisäisenä palveluyksikkönä vuokramme perustuvat omakustannusperiaatteeseen eli vuokratuloilla katetaan kiinteistön investoinnit ja kulut. Siten asiakkaat maksavat investoinneista eli perusparannuksista ja uudisrakentamisesta aiheutuvat kustannukset takaisin vuosikymmenien aikana vuokrina. Lisäksi vuokriin kohdistetaan omalle pääomalle määriteltä vaihtoehtoiskustannus, joka on valtion lainanoton korkokustannusten neljän vuoden keskiarvo, noin 0,4 prosenttia. Senaatti ei tee voittoa valtioasiakaiden vuokrilla.

Asemamme

Senaatti toimii liikelaitoslain perusteella liikeloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitoksen omistajahallintaan. Senaatin toiminta ja asema perustuvat valtion liikelaitoksista annettuun lakiin (1062/2010) ja 1.1.2021 alkaen myös lakiin (1018/2020) Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä sekä edellisten perusteella annettuihin muihin säädöksiin. Senaatti muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 14 tytäryhtiötä, muun muassa Senaatin Asema-alueet Oy, Maakuntien tilakeskus Oy sekä kiinteistöosakeyhtiötä.

**Upinniemen kasarmirakennus uudistui**

Upinniemen Rannikkoprikaatin varuskunnassa valmistui ensimmäinen kasarmin peruskorjaus, jossa sovellettiin Puolustusvoimien uutta työ- ja oppimisympäristökonseptia. Varuskuntien koulutus- ja toimistotilat sekä varusmiesten uudet tuvat ovat käytännöllisiä ja viihtyisiä. Kasarmien sisäilman laatuun on panostettu muun muassa rakentamalla ulkovarusteille oma tilansa ja telttoja varten suuri kuivaamo.

[Lue lisää >](#)

Konsernijohtajan katsaus

Yhdessä eteenpäin

Vuoden 2021 alussa tapahtunut Puolustuskiinteistöjen perustaminen ja samalla uuden konsernirakenteen syntyminen olivat eittämättä vuoden suurin muutos. Muutos vaati paljon työtä ja uusien toimintamallien ja käytäntöjen opettelua ja käyttöönottoa. Huolellisesti valmisteltu uudistus onnistui erinomaisesti, mikä näkyi muun muassa henkilöstön ja asiakkaiden varsin hyvänä tyytyväisyytenä kaiken muutoksen keskellä. Yhteinen matkamme sai hyvän lähdön.

Toinen vuotta leimannut teema oli koronapandemia ja sen vuoksi annettujen etätyösuositusten jatkuminen. Pandemia muutti työskentelytapojamme, ja edistyksekkäiden digitaalisten työkalujen ansiosta pystyimme jatkamaan työtämme toimitilajakin rakentamishankkeissa.

Tavoitteena toimitilasäästöt asiakkaille

Senaatti-konsernin tavoitteena ei ole tehdä tilojen vuokrauksella voittoa, vaan asiakkamme maksavat vuokraa, jolla katetaan kiinteistöjen investoinnit ja kulut. Tärkeä ta-

loudellinen pyrkimyksemme onkin tuottaa valtiolle toimitilasäästöjä keskitetyllä kiinteistöjen hallinnalla. Säästötavoitteemme vuodelle 2021 oli 7 milj. euroa, ja ylitimme sen saamalla aikaan 11,3 milj. euron vähennyksen valtion tilakustannuksiin. Konsernin liikevaihto oli 814 milj. euroa, ja tuloksemme oli 41 milj. euroa. Tuloksemme syntyy pääosin kiinteistöjen myyntien ja muiden kuin valtioasiakkaiden kautta. Kiinteistöjä myytiin 78 miljoonalla eurolla. Tämä alitti hienoisesti tavoitteemme, mikä johtui pitkälti Pasilan alueiden odotettua hitaammasta myynnistä.

Investoinnit kasvussa

Vuotemme oli kiireinen kaikissa toiminoissamme. Eduskunnalta saamamme investointivaltuudet kasvoivat selvästi aiemmista vuosista, minkä ansiosta saatoimme käynnistää monia tärkeitä korjaus- ja rakennushankkeita. Investoimme olivat 417 milj. euroa. Toteutimme yhteensä 256 tilaprojektia ja jatkoimme sisäolo-suhteiden nollatoleranssiohjelmaa, joka

otettiin osaksi myös Puolustuskiinteistöjen toimintaa. Ohjelmamme on edennyt suunnitelmallisesti, ja kiinteistöjemme sisäolosuhteita on pystytty parantamaan merkittävästi yhdessä asiakkaidemme kanssa. Pidimme kiinteistöjemme kunnossapidon hyvin korkealla tasolla ja käytimme siihen 93,5 milj. euroa. Vahvistimme myös toimitilaturvallisuuteen liittyviä palveluitamme.

Vuoden 2021 lopulla tehdyn tutkimuksen mukaan asiakastyytyväisyytemme on hyvällä tasolla, sillä peräti 75 prosenttia asiakkaistamme kertoi olevansa erittäin tai melko tyytyväisiä toimintaamme. Tyytyväisyys yhdistyy vahvasti asiakkaan tilojen ajanmukaisuuteen, joten toimivat työympäristöt ovat tehokkainta palvelun kehittämistä. Erittäin ilahduttavaa oli, että Puolustuskiinteistöjen palvelutason koettiin nousseen selvästi jo ensimmäisen yhteisen vuoden aikana. Olemme kuunnelleet asiakkaitamme ja onnistuneet toteuttamaan heidän toiveensa sekä samalla pitämään kiinteistöjen kustannukset kohtuullisina.



Asiakkaistamme 75 % kertoi olevansa melko tai erittäin tyytyväisiä käyttämiinsä tiloihin.





Asiakkaidemme tilatarpeet ovatkin muuttuneet pysyvästi, sillä monien virkamiesten työ on paikkariippumatonta.

Toteutamme yhdessä asiakkaidemme kanssa valtion uutta toimitilastrategiaa

Vallitseva koronapandemia on nopeuttanut työnteon murrosta. Työntekijät ovat huomanneet etätönn edut ja todistaneet sitä tukevien digitaalisten ratkaisujen toimivuuden. Asiakkaidemme tilatarpeet ovatkin muuttuneet pysyvästi, sillä monien virkamiesten työ on paikkariippumatonta. Meidän ei tarvitse palata entiseen toimistoon vaan entistä parempaan työympäristöön, jossa hyödynnetään monipaikkaista työskentelyä ja digitaalisia palveluita. Työtilojen erikoisosaaajana Senaatti-konserni haluaa edistää tätä kehitystä ja olla samalla tekemässä Suomesta modernien työympäristöjen uranuurtajaa.

Näitä muutoksia heijastavat myös valtion uudistetut toimitila- ja kiinteistöstrategiat. Toimitilastrategian keskeiset linjaukset ohjaavat monipaikkaisuuteen sekä valtion palvelu- ja toimitilaverkoston uudistamiseen. Jatkossa valtion ja myös kuntien eri toimijat voivat palvella kansalaisia saman katon alla ja eri virastojen työntekijät työskennellä yhteisissä työtiloissa. Palvelujen

keskittämisestä hyötyvät niin virkamiehet kuin kansalaiset samalla kun tilakustannukset laskevat.

Laadimme molemmille liikelaitoksille strategiat valtion viitoittamien tavoitteiden ja toimenpiteiden mukaan. Vuoden 2021 aikana työhön osallistui laajasti omaa henkilöstöämme ja linjauksia työstettiin yhdessä asiakkaidemme ja muiden sidosryhmiemme kanssa. Keskeistavoitteemme ovat strateginen kumppanuus, yhteisten työympäristöjen edistäminen sekä asiakkaiden toimitilakustannusten hillintä ja valmiuden parantaminen. Haluamme edelleen olla alan edelläkävijä yhteiskuntavastuussa, jatkamme sisäolosuhteiden kehittämistä ja tähtäämme hiilineutraalisuuteen.

Kohti hiilineutraaleja tiloja

Valtion toimitilojen hiilineutraalisuus vuoteen 2035 mennessä on kunnianhimoinen tavoite, mutta toisaalta olemme onnistuneet saavuttamaan aiempia tavoitteita jo etuajassa ja vähentäneet päästöjämme reilut 90 prosenttia vajaan kymmenen vuoden aikana. Olemmekin laatineet tiekartan

hiilineutraalisuuteen ja asettaneet sekä ylläpidolle että rakennushankkeillemme konkreettiset ja numeeriset päästövähennystavoitteet. Merkittävänä rakennuspalvelujen ja -tarvikkeiden ostajana pystymme käyttämään entistä edistysellisempiä ratkaisuja ja tuotteita omissa hankkeissamme.

Haluan kiittää asiakkaitamme ja kumppaneitamme hyvästä ja tiiviistä yhteistyöstä vuonna 2021. Saimme yhdessä aikaan monia onnistumisia. Kiitän luottamuksesta työtämme kohtaan. Henkilöstömme on myös ylittänyt erinomaiseen suoritukseen poikkeuksellisissa olosuhteissa. Nöyrä kiitokseni heille.

Vuosi 2022 alkoi suotuisissa merkeissä, mutta tilanne muuttui helmikuussa. Suomen turvallisuustilanne heijastuu suoraan myös meidän toimintaamme. Varautuminen on nyt kaiken toimintamme keskiössä. Varautuminen ja valmius on myös yksi uuden strategiamme kulmakivistä. Jatkamme sen viitoittamalla tiellä tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme kanssa.

Jari Sarjo

Konsernijohtaja



Strategia 2022–2025

Töissä Suomelle

Senaatti-konsernin tehtävänä on tarjota parhaat mahdolliset olosuhteet ja edellytykset siihen työhön, joka tekee tästä maasta maailman toimivimman ja turvalisimman. Visiomme on tehdä Suomen valtiosta uusien työnteon tapojen ja työympäristöjen edelläkävijä. Luomme asiakkaidemme toimintaa tukevia työympäristöjä ja autamme kehittämään työnteon tapoja samalla kun ympäröivä maailma on jatkuvassa muutoksessa.

Vastaamme kiinteistöjen ylläpidosta ja palvelujen tehokkaasta tuottamisesta. Rakennutamme uutta, uudistamme vanhaa ja korjaamme vieläkin vanhempaa kansallisuusmaisuuksi asiakastarpeiden mukaisesti.

Puolustuskiinteistöissä meillä on kokonaisvastuu puolustushallinnon kiinteistöjen rakennuttamisesta sekä ympäristö- ja ylläpitopalveluista. Valmius ja varautuminen ovat kaiken toimintamme keskiössä.



Strategiamme päätavoitteet

Asiakkaan toimintaa tukevista työympäristöistä ja hyvästä asiakaskokemuksesta muodostuu strateginen kumppanuus.

Toteutamme valtion toimitilastrategian mukaisesti yhteisiä työympäristöjä palveluna. Hillitsemme valtion toimitilakustannusten nousua fiksuilla ratkaisuilla: toiminnan, tilojen ja alueiden kehityksellä sekä valtiolle tarpeettomien kiinteistöjen myynnillä.

Saavutamme alan edelläkävijyyden yhteiskuntavastuussa. Tässä onnistumme muun muassa sisäilmaongelmien nollatoleranssiohjelmalla sekä hiilineutraalisuuteen tähtäävillä toimenpiteillä.

Valmius ja varautuminen sekä jatkuvuuden turvaaminen ovat toimintamme vahvana perustana kaikissa olosuhteissa, mikä korostuu erityisesti Puolustuskiinteistöjen tavoitteissa ja toiminnassa.

Valtion toimitilastrategia ja kiinteistöstrategia

Toimintaamme ohjaavat valtion toimitilastrategia ja valtion kiinteistöstrategia, jotka päivitettiin vuoden 2021 aikana. Tehtävänä on viedä strategioiden linjauksia käytäntöön yhdessä asiakkaidemme kanssa. Valtion toimitilastrategian lähtökohtana on, että tilat tukevat tuloksellista toimintaa ja kehittyviä työnteon ja yhteistyön tapoja. Valtion tilat otetaan käyttöön entistä tehokkaammin ja kestävämmiin vuoteen

2030 mennessä. Toimistotilojen keskimääräiseksi tilatehokkuustavoitteeksi on asetettu 10 m² henkilötyövuotta kohden. Uudistukset tuottavat säästöjä ja vähentävät päästöjä ja edistävät siten myös Suomen valtion hiilineutraalisuustavoitteen saavuttamista.

Paikkasidonnainen ja monipaikkainen työ nähdään samanarvoisina. Tulevaisuudessa julkinen hallinto toimii yhä enenevis-

sä määrin yhteisissä tiloissa, ja valtionhallinnolle ja kunnille syntyy yhteisiä asiakaspalvelupisteitä. Tavoitteena on, että neljännes valtion työntekijöistä työskentelee yhteiskäyttötiloissa vuoteen 2030 mennessä.

Etenkin käyttösidonnaisiin tiloihin kohdistuu tällä vuosikymmenellä isoja investointipaineita. Investointipäätöksiä tehtessä tulee tarkastella yhtä aikaa sekä toimintoja että tiloja.

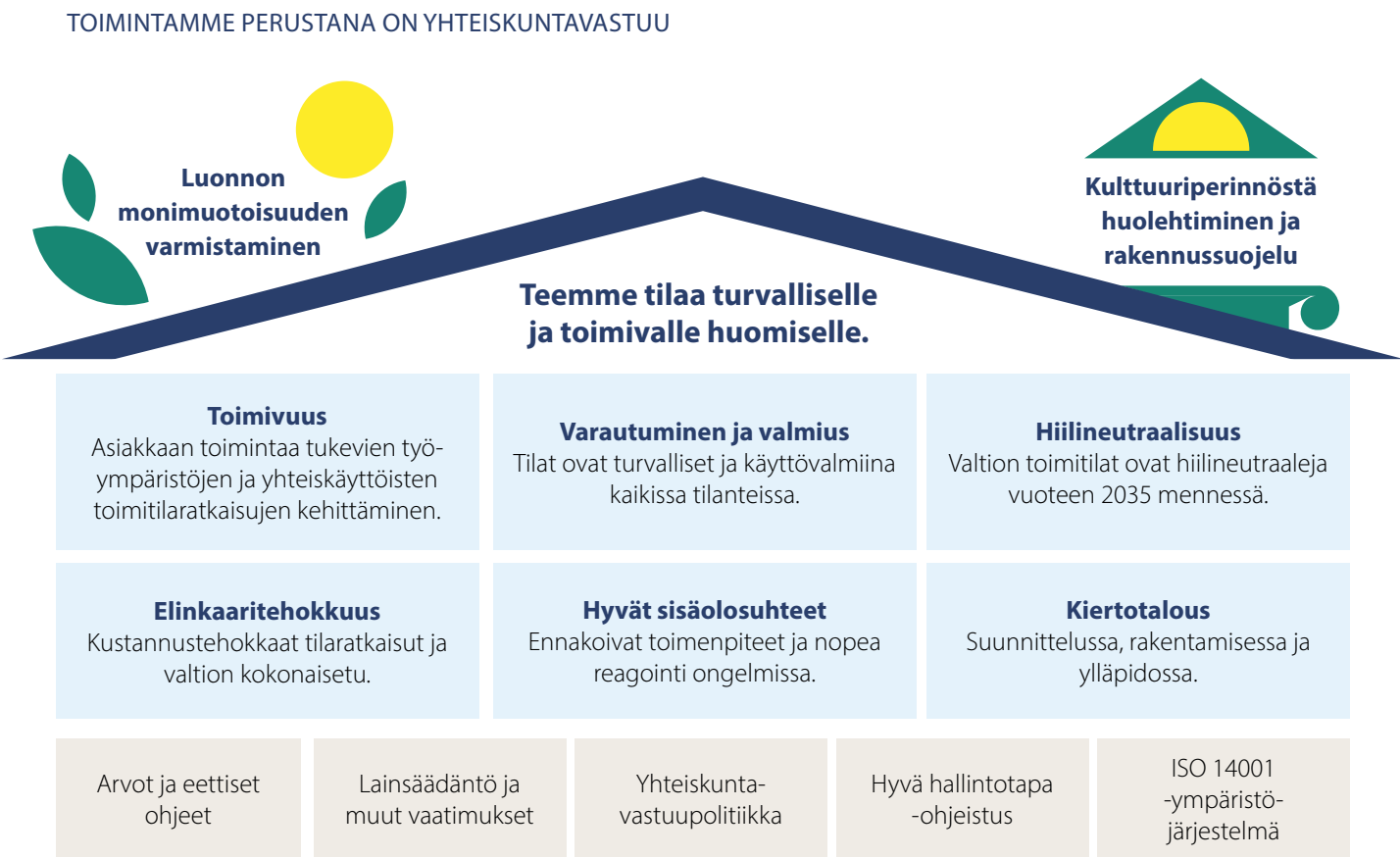
Valtion kiinteistöstrategian mukaan valtion kiinteistövarallisuuden keskittämistä Senaatti-kiinteistöille jatketaan rakennetun kiinteistöomaisuuden osalta. Hiilineutraalisuustavoitteen saavuttamiseksi valtion tulee toimia edelläkävijänä ja valtion kiinteistötoimijoiden tulee asettaa konkreettiset tavoitteet hiilijalanjälkensä vähentämiseksi.

Vastuullisuus

Senaatin vastuullisuus

Yhteiskuntavastuun teemat

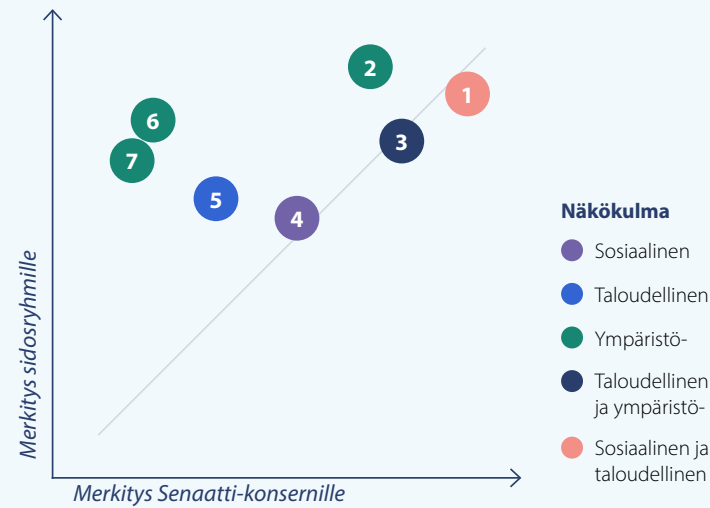
Senaatti-konsernissa yhteiskuntavastuu on pohjana kaikelle toiminnalle. Vastuullisena kiinteistönomistajana huolehdimme siitä, että toimintamme on niin sosiaalisten, taloudellisten kuin ympäristönäkökulmienkin osalta kestävä. Yhteiskuntavastuu on integroitu osaksi liiketoimintastrategiaa ja toimintasuunnitelmia, ja olemme sitoutuneet jatkuvaan parantamiseen.



Olenaisuusanalyysi

Vastuullisuustyössämme painottuvat olennaisimmiksi määritetyt teemat. Analyysi on tehty viimeksi vuonna 2019 Senaatti-kiinteistöjen toimesta kattavasti koko valtionhallinnolle ja muille sidosryhmille. Olenaisuustarkasteluun nousseet näkökohdat täydentävät GRI:n viitekehyksen tunnuslukuja. Tarkastelemme säännöllisin väliajoin toimintamme olennaisia näkökohtia ja otamme huomioon muun muassa toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset. Turvallisuusnäkökohdat ovat vuoden 2019 jälkeen nousseet uudelle tasolle.

OLENNAISUUSMATRIISI



1. Hyvien sisäolosuhteiden varmistaminen Senaatin hallitsemissa kiinteistöissä.
2. Elinkaariajattelu kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa ja Suomen valtion päästötavoitteiden edistäminen niiden kautta.
3. Tilojen tehokas ja optimaalinen käyttö: uusien työnteon tapojen ja uusien työympäristöjen edistäminen valtionhallinnossa.
4. Tilojen, tietojen ja toiminnan turvallisuus.
5. Talousrikollisuuden torjunta.
6. Kestävän kehityksen huomioiminen kattavasti hankinnoissa.
7. Jätteiden lajittelu virastotaloissa ja toimipaikoissa ja kiertotalouden edistäminen.

Sitoumuksia

Senaatti on allekirjoittanut useita sitoumuksia, joiden tavoitteena on kestävän kehityksen edistäminen rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa. Näitä sitoumuksia ovat toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimus (TETS) ja ympäristöministeriön green deal -sitoumukset päästöttömistä työmaista, kestävästä purkamisesta ja rakentamisen muoveista.

Vaatimustenmukaisuuden varmistaminen

Senaatti-konserni haluaa toimia vastuullisen kiinteistöliiketoiminnan edelläkävijänä ja on sitoutunut vaatimustenmukaisuuteen eli lainsäädännön ja sisäisten sääntöjen noudattamiseen sekä muiden vaatimusten mukaiseen ja eettisesti hyväksyttävään toimintaan. Konsernin eettiset toimintaperiaatteet ja niitä täydentävät toimintaohjeet ohjaavat toiminnan eettisyyttä.

Senaatti kehittää jatkuvasti menettelytapojaan, joilla varmistetaan toiminnan vaatimustenmukaisuutta, ja vuoden 2021 aikana käynnistimme projektin, jonka tavoitteena on luoda konsernille compliance-ohjelma. Compliance-ohjelmaan kuuluvilla menettelyillä ehkäistään ja tunnustetaan vaatimustenvastaista toimintaa sekä reagoidaan mahdollisesti tapahtuneisiin

rikkomuksiin. Ohjelmaan kuuluvat toimet valitaan riskiperusteisesti tunnistettujen compliance-riskien ja niiden arvioinnin perusteella. Ohjelmaa tullaan toteuttamaan systemaattisesti vuosikellon mukaisesti ja raportoimaan johdolle laadittavan raportointimallin mukaisesti.

Kestävän kehityksen tavoitteet

YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden (SDG) edistämiseksi Senaatissa tunnistettiin vuonna 2021 yhteensä 5 ylä- ja 9 alatavoitetta, jotka ovat Senaatin toiminnan kannalta olennaisia. Näiden tavoitteiden edistämiseksi Senaatissa määriteltiin pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteita sekä mittareita toteutuksen seuraamiseen. Toteuma raportoidaan osana tätä yhteiskuntavastuuraporttia, ja osion tunnistaa pienestä SDG-kuvakkeesta.



SDG 7: EDULLISTA JA PUHDASTA ENERGIAA

Senaatti luopuu fossiilisesta energiasta ja siirtyy käyttämään ostettua tai itsetuotettua uusiutuvaa energiaa sekä toimii kiinteistöjen energiatehokkuuden edelläkävijöiden joukossa.



SDG 8: IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA

Senaatti tarjoaa valtion 75 000 työntekijälle toimitilastrategian mukaisesti hyvät, tehokkaat, turvalliset ja terveelliset työympäristöt.



SDG 11: KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT

Senaatti huolehtii valtion suojelluista ja muista arvorakennuksista ja edistää luonnon monimuotoisuutta sekä julkaisee näistä selvityksiä. Senaatti mahdollistaa esteettömän pääsyn valtion julkisiin kiinteistöihin.



SDG 12: VASTUULLISTA KULUTTAMISTA

Senaatti toimii kiertotalouden periaatteiden mukaisesti ja edistää kestäviä julkisia hankintoja.



SDG 13: ILMASTOTEKOJA

Senaatti vastaa siitä, että valtion käytössä olevat toimitilat ovat hiilineutraaleja vuoteen 2035 mennessä, ja raportoi säännöllisesti valtion käytössä olevien kiinteistöjen päästöistä sekä toiminnan kokonaispäästöistä.

Sidosryhmät

Aktiivista vuoropuhelua sidosryhmien kanssa

Senaatin johto on tunnistanut keskeiset Senaatin toimintaan vaikuttavat sidosryhmät.

Senaatti-konserni kartoittaa sidosryhmiensä mielipiteitä ja näkemyksiä toimintaansa ja yhteiskuntavastuuta kehittäessään. Konkreettisina esimerkkeinä ovat muun muassa vuosittain tehtävät asiakas- ja päättäjätutkimukset sekä reaaliaikaiset pulssikyselyt.

Senaatti-kiinteistöillä on asiakasfoorumi, jossa ovat edustettuina keskeisten asiakkaidemme edustajat. Foorumi luo suoran keskusteluyhteyden asiakkaiden avainhenkilöiden ja Senaatin johdon välille ja luo mahdollisuuksia kollegojen verkostoitumiselle.

Senaatin asiakkaista koottu Paja-verkosto toimii puolestaan toimitilojohtamisen kenttään liittyvän tiedon, hyvien käytäntöjen ja toimintamallien jakamiseen sekä avoimeen keskusteluun. Senaatti toimii verkoston käynnistäjänä ja keskustelun fasilitoijana. Korona-aikana tilaisuudet on järjestetty virtuaalisesti.

Puolustuskiinteistöillä on vakioitu asiakkaiden tapaamismalli, jonka mukaisesta

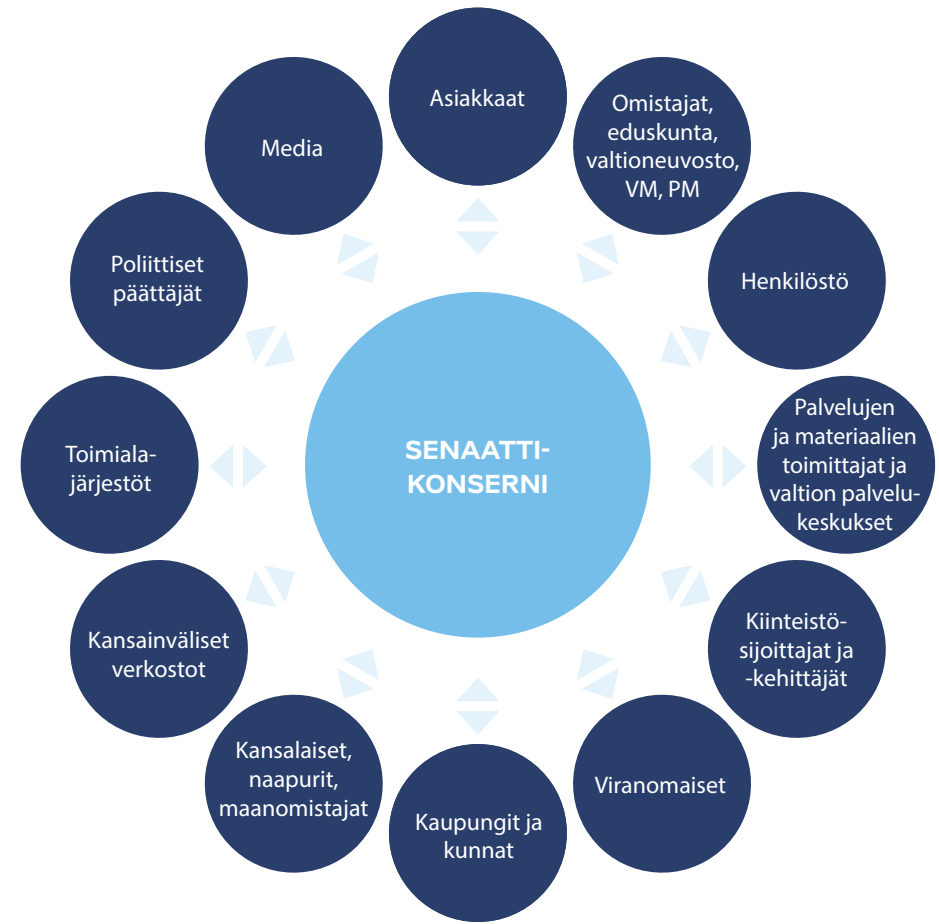
toiminnasta on sovittu Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välisessä yhteistyösopimuksessa. Asiakastapaamisissa yhtenä vakioaiheena ovat yhteiskuntavastuuasiat.

Senaatti-areena- ja Senaatin Tori -tapahtumat

Senaatti järjestää vuosittain Senaatti-areena- ja Senaatin Tori -tapahtumat. Areenassa päättäjät ja asiantuntijat tapaavat toisiaan tuoreen tiedon, oivaltavien esimerkkien ja avoimen keskustelun äärellä. Senaatin Tori on puolestaan suunnattu kiinteistökehittämisen ja -myynnin sidosryhmille.

Vuonna 2021 Senaatti-areenan teemoja olivat muun muassa hybridityön johtaminen, valtion toimitilastrategia ja siirtyminen yhteisiin työympäristöihin sekä se, millainen on hyvä koronan jälkeinen työympäristö.

Senaatin Tori pyrkii lisäämään avoimuutta, keskustelua ja verkottumista alan toimijoiden kesken. Vuoden 2021 Torissa kuulumme Suomen kiinteistömarkkinoiden keskeisten vaikuttajien näkemyksiä kiinteistö- ja rakennusalaan vaikuttavista muutostoimista.



Keskeisten sidosryhmien odotukset ja niihin vastaaminen

Asiakkaat odottavat etenkin omaa toimintaansa tukevia, terveellisiä ja turvallisia tiloja sekä opastamista tilojen kestävään käyttöön ja toimitilakustannusten tehostamiseen. Puolustuskiinteistöjen asiakkuudessa korostuvat turvallisuuden lisäksi valmiuteen ja varautumiseen liittyvät odotukset. Asiakaiden tyytyväisyyttä seurataan sekä kyselyiden että muun yhteydenpidon kautta.

Valtiovarainministeriö ohjaavana ministeriönä odottaa Senaatin toimivan valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana kustannustehokkaasti sekä huolehtivan kiinteistöomaisuuden arvosta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä. VM on asettanut Senaatille tavoitteeksi edistää valtion toimitilastrategian ja kiinteistöstrategian tavoitteita ja toteuttaa valtion vuokrajärjestelmää.

Puolustusministeriö Puolustuskiinteistöjen ohjaavana ministeriönä odottaa Puolustuskiinteistöjen edistävän valtion toimitilastrategian tavoitteita siten, että Puolustusvoimien toimitilakustannusten nousua pystytään hillitsemään. Puolustuskiinteistöt on osa Puolustusvoimien suorituskykyä, ja yhteistyö asiakkaan ja ministeriön välillä on tiivistä. Puolustuskiinteistö kehittää varuskuntien energiaresilienssiä

erilaisille häiriötilanteille. Polttoainevalinnoissa otetaan huomioon huoltovarmuus- ja päästöttömyysnäkökohdat. Rakennushankkeissa tutkitaan päästöttömiä energiaratkaisuja.

Henkilöstö odottaa, että heille tarjotaan haastavia ja monipuolisia tehtäviä, mahdollisuutta vaikuttaa omiin työtehtäviin ja kehittymismahdollisuuksia työssä. Tässä onnistumista seurataan muun muassa säännöllisissä työtyytyväisyystutkimuksissa sekä kehityskeskusteluissa. Henkilöstön omistautuneisuus on selvästi keskimääräistä korkeampi muihin yrityksiin verrattuna.

Palvelutoimittajat ja kumppanit arvostavat ennen kaikkea pitkäaikaisia toimittajasuhteita sekä avoimuutta ja tasapuolisuutta kilpailuttamiskäytännöissä. Toimittajayhteistyön tavoitteena on laadukas, tehokas ja kaikkia osapuolia hyödyttävä yhteistyösuhde.

Muut sidosryhmät odottavat Senaatilta avointa ja vastuullista toimintaa sekä osallistumista ja edelläkävijyyttä toimialan ja uusien toimintamallien kehittämiseen. Erityisesti odotukset toimia edelläkävijänä hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamisessa korostuvat.



Vastuullisuuden johtaminen

Senaatti-konsernissa yhteiskuntavastuu on pohjana kaikelle toiminnalle – olemme sitoutuneet jatkuvaan parantamiseen. Yhteiskuntavastuu on integroitu liiketoimintastrategiaan ja -suunnitelmiin, ja sen näkökulmat huomioidaan liiketoimintastrategian suunnittelussa ja vuosittaisissa toimintasuunnitelmissa.

Vuoden 2021 organisaatiomuutoksen myötä konsernin vastuullisuustyötä ohjaavat laatu- ja yhteiskuntavastuujohtaja sekä ympäristöjohtaja, jotka vastaavat työn eri osa-alueiden suunnittelusta, kehittämisestä ja koordinoinnista. Jokainen työntekijä vastaa osaltaan siitä, että toiminta on sovittujen toimintatapojen mukaista ja vastuullisuus tulee huomioitua kaikessa toiminnassa. Puolustuskiinteistöjen ympäristöpalvelut-toiminto tarjoaa kattavat ympäristöpalvelut koko konsernille.

Toimintakulttuurimme rakentuu yhteisistä prosesseista, joita ovat palvelu-, vuokraus-, rakennuttamis- ja ylläpitoprosessit. Yhteiskuntavastuuta johdetaan näiden prosessien kautta, ja niistä vastaavat eri osa-alueista vastuussa olevat johtoryhmän

jäsenet. Lisäksi Senaatti-konsernissa toimii säännöllisesti kokoontuva yhteiskuntavastuun ohjausryhmä, jonka tehtävänä on kehittää, suunnitella ja viedä yhteiskuntavastuun käytäntöjä toimintaan sekä toimia tiedonvälityskanavana yksiköiden ja prosessien välillä.

Keskeisille yhteiskuntavastuun osa-alueille on erikseen nimettyjä tiimejä, joihin on koottu kyseisen osa-alueen asiantuntijoita. Näitä ovat sisäympäristö-, energiatehokkuus-, Green Office-, rakennussuojelu- ja esteettömyystiimit sekä ylläpidon turvallisuus- ja talousrikollisuusasioita käsittelevä tiimi.

Vastuullisuutemme kivijalan muodostavat arvot, eettiset ohjeet, yhteiskuntavastuupolitiikka, hyvä hallintotapaohjeistus ja ISO 14001 -ympäristöjärjestelmä. Tilaratkaisuihin painottuvat tilojen toimivuus, terveellisyys ja energiatehokkuus sekä vaurautumiseen ja turvallisuuteen liittyvät näkökohdat. Kumppaneiden toiminnassa painotamme vastuullisuutta ja turvallisuutta, mikä näkyy muun muassa talousrikollisuuden torjuntana ja turvallisuussopimuksissa.

Sertifioitu ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmä

Senaatti-konsernin toiminnan vastuullisuutta hallitaan koko liiketoiminnan kattavalla ISO 14001 -standardin mukaisella ympäristöjohtamisjärjestelmällä. Senaatti-kiinteistöissä järjestelmä kattaa ympäristön lisäksi myös sosiaalisen ja taloudellisen vastuun näkökulmat. Puolustuskiinteistöissä otettiin käyttöön ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmä vuoden 2021 aikana, ja järjestelmän sertifiointi valmistui helmikuussa 2022.



Sosiaalisen vastuun johtaminen

Senaatti-konsernin henkilöstöyksikkö vastaa henkilöstöpolitiikan toteuttamisesta ja kehittämisestä yhteistyössä johdon ja esimiesten kanssa.

Eettisten periaatteidensa mukaan Senaatti sitoutuu noudattamaan esimerkiksi työnantajapolitiikkaa. Jokaisen senaattilaisen toiminnan tulee olla avointa, riippumatonta ja luotettavaa. Konsernin henkilökunta ei saa vaatia, hyväksyä tai ottaa vastaan taloudellista tai muuta etua, joka vaarantaa nämä toimintaperiaatteet.

Toimittajaverkoston hallintaan ja talousrikollisuuden torjuntaan on laadittu oma ohjeistuksensa.

Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman mukaisesti Senaatti-konsernissa toimitaan siten, ettei kukaan joudu eriarvoiseen asemaan tai syrjityksi sukupuolen, uskonnon, iän, raskauden, vanhempainloman, asevelvollisuuden tai muun vastaa- van seikan vuoksi.

Taloudellisen vastuun johtaminen

Taloudellinen vastuu Senaatissa tarkoittaa kiinteistövarallisuuden tehokasta ja tuottavaa käyttöä sekä arvon säilyttämistä. Tämä voidaan toteuttaa, jos varallisuudesta saatavilla tuotoilla voidaan kattaa kaikki kiinteistöjen käytöstä, ylläpidosta ja ajan tasalla pidosta aiheutuvat kustannukset.

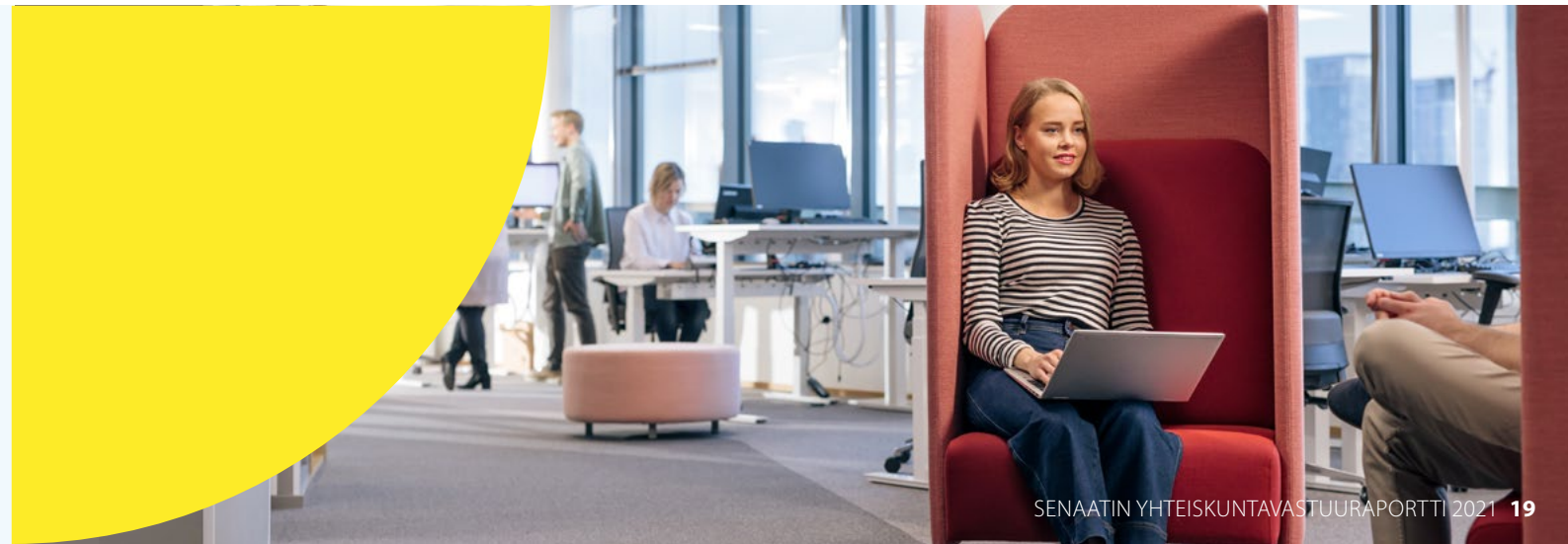
Eduskunta päättää liikelaitoksen palvelu- ja muista toimintatavoitteista. Valtiovarainministeriö vastaa Senaatti-konsernin liikelaitosten taloudellisesta ohjauksesta.

Liikelaitos voi eduskunnan antaman lainanottovaltuuden puitteissa ottaa lainaa ja siten rahoittaa investointejaan. Talousarvion ulkopuolisuus ja liiketaloudellisten periaatteiden noudattaminen sekä taloushallinto korostavat liikelaitoksen omaa vastuuta. Valtion liikelaitos ei kuitenkaan muodosta erillisvarallisuutta, vaan valtio vastaa viime kädessä kaikista liikelaitoksen sitoumuksista.

Valtion liikelaitos ei voi toimia markkinoilla avoimessa kilpailutilanteessa. Se voi tuottaa palveluja lähes yksinomaan valtionhallinnolle ja sellaisille yhteisöille, joiden toiminta rahoitetaan pääosin valtion talousarvioon otetuilla määrärahoilla. Taloudellisen vastuun toteutumista tukevat Senaatin vuosittain laadittava selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (hallinnointikoodi), eettiset periaatteet sekä sisäisen tarkastuksen toimintaohje ja toimitojo ohjaavat prosessit. Eettiset periaatteet linjaavat myös Senaatin toimintatavat esimerkiksi korruption torjuntaan ja lahjojen vastaanottamiseen sekä syrjinnän ehkäisyyn.

HENKILÖSTÖJOHTAMISTA OHJAAVAT SENAATTI-KONSERNIN

- arvot
- eettiset periaatteet
- henkilöstöpolitiikka
- resurssisuunnitelma
- tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma.



Taloudelliset tavoitteet ja tulokset

Vuosi 2021 sujui Senaatissa ja valtiolla edelleen etätöyön merkeissä. Koronan aiheuttamista haasteista huolimatta pystyimme pitämään toimintamme hyvin käynnissä ja viemään läpi lukuisia yhteisiä toimitilaprojekteja asiakkaidemme kanssa. Myös kiinteistöjen myynnit sekä rakennushankkeet etenivät.

Senaatti-konsernin liikevaihto oli 814 milj. euroa ja tulos 41 milj. euroa. Sekä liikevaihto että tulos ylittivät budjetoidun tason. Tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli noin 7 milj. euroa, joten valtaosa tuloksesta muodostui kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuloista. Valtion vuokrauksen tulos on lähes valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän edellyttämällä tasolla: kun oman pääoman tuottotavoite on 0,4 %, Senaatti-kiinteistöjen toteuma oli 0,3 % ja Puolustuskiinteistöjen 0,3 %. Kiinteistömyyntejä toteutettiin 78 milj. eurolla, kun tavoite oli 100 milj. euroa. Kiinteistömyynnin tulos oli 16,2 milj. euroa, ja se alitti budjetin 2,8 milj. eurolla. Keskeisin syy budjettialituksiin oli

Keski-Pasilan alueiden odotettua hitaammin toteutuva myynti.

Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöomaisuuden arvo on 3,4 miljardia euroa ja Puolustuskiinteistöjen 1,1 miljardia euroa. Investointeihin käytettiin ennätykselliset 417 milj. euroa ja tilojen kunnossapitokorjauksiin 93,5 milj. euroa.

Vuonna 2021 toteutettiin yhteensä 256 tilaprojektia. Senaatti-konserni onnistui yhdessä asiakkaiden kanssa sopimaan 11,3 miljoonan euron vuositason säästöistä tilakustannuksiin. Lisäksi säästöjä saatiin kiinteistöjen myynnin kautta vähentyneistä ylläpitokustannuksista. Vuodelle 2021 asetettu 7 miljoonan euron säästötavoite ylittiin selvästi.

Senaatti tulouttaa vuosittain omistajalle eli valtiolle voiton tuloutuksen, joka koostuu pääosin kiinteistöjen myynneistä saaduista tuloista. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos on käytännössä 0 % vuoden 2020 alussa toteutetun uudistuksen jälkeen. Senaatti maksoi kertomusvuonna tuloutusta valtiolle 35 milj. euroa.

TUNNUSLUKUTAUUKKO, MILJ. €

	Senaatti-konserni	Senaatti-kiinteistöt	Puolustus-kiinteistöt
Liikevaihto *)	814	542	272
Liiketoiminnan muut tuotot *)	40	40	0
Tulos	41	38	3
Vuokrauksen tulos	25	22	3
Vuokrauksen tulos , % liikevaihdosta	3,1	4,1	1,0
Vuokrauksen tulos, valtioasiakkaat	7,0	5	2

TUNNUSLUKUTAUUKKO, LIIKELAITOKSET

	Senaatti-kiinteistöt	Puolustus-kiinteistöt
Tase , milj. €	4 752	1 057
Lainat , milj. €	1 593	326
Investoinnit , milj. €	348	63
Investointien osuus liikevaihdosta , %	64	23
Sijoitetun pääoman tuotto , %	1,1	0,6
Oman pääoman tuotto , %	1,3	0,4
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus, valtioasiakkaat	0,3	0,3
Omavaraisuusaste , %	62,5	64,4
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	2 878	2 803
Kiinteistöomaisuuden vajaakäyttöaste , %	7,1	2,6
Keskimääräinen neliövuokra, e/m ² /kk *)	16,07	5,38
Henkilöstön lkm 31.12.	520	687

*) Toimitilavuokrasopimukset, kokonaisvuokratiohteet. Neliövuokratieto on ko. vuoden kuukausien keskiarvo.

Verojalanjälkemme

Vastuulliset hankinnat

Senaatti-konserni maksoi vuonna 2021 veroja yhteensä 78,7 (47,4) milj. euroa. Tähän sisältyi kiinteistöveroja 26,7 milj. euroa, arvonlisäveroja 10,4 milj. euroa ja tuloveroja 0,9 milj. euroa. Senaatti on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöliiketoiminnasta. Senaatti on tuloveronalainen tuloista, jotka se saa valtion tarpeita palvelevasta käytöstä, mutta on tuloverovelvollinen kunnille tuloista, jonka se saa yksityishenkilöiltä, osakeyhtiöiltä ja säätiöiltä, yhdistyksiltä ynnä muilta. Senaatti ei ole verovelvollinen kiinteistömyyntien myyntivoitoista eikä valtioasiakkaiden vuokraustoiminnasta.

Senaatti-konserni on merkittävä rakentamis- ja kiinteistöpalvelujen ostaja Suomessa ja yksi Suomen suurimmista julkisista hankintaorganisaatioista. Vuonna 2021 kokonaishankinnat olivat noin 807 milj. euroa. Suurimmat hankinnat liittyvät rakennusinvestointeihin (369 milj. euroa) ja ylläpitoon (250 milj. euroa).

Senaatin toiminnassa palveluntuotajilla on merkittävä rooli. Noin 82 % Senaatin työtehtävistä ostetaan palvelutoimittajilta. Yksi toimittajaverkoston johtamisen

keskeisistä työkaluista ovat puitesopimukset, jotka keventävät ja tehostavat Senaatin käytännön hankintoja ja joilla varmistetaan palveluiden saatavuus ja laatu. Senaatilla on puitesopimuskumppaneita kaikissa keskeisissä toiminnoissaan: rakennuttamisessa, ylläpidossa ja palveluissa.

Tehokkailla hankintakäytännöillä varmistamme ostettavien tuotteiden ja palvelujen kustannustehokkuuden, korkean laadun ja toimittajien vastuulliset toimintatavat. Hankintatoimen tavoitteissa vastuul-

Työllistämme erityisesti rakennus- ja kiinteistöalan toimijoita, ja ostettujen palveluiden työllistämisaikutukset olivat lähes 5 200 henkilötyövuotta vuonna 2021.



SDG 12: VASTUULLISTA KULUTTAMISTA



Rahavirrat sisältävät liikelaitosten välisiä sisäisiä veloituksia, joita on liikevaihdossa yhteensä 23,8 milj. euroa ja muissa ostoissa 22,6 milj. euroa. Lisäksi on pienempiä sisäisiä eriä rahoitustuotoissa ja -kuluissa sekä investoinneissa.



Asettamalla tuotteiden ja palveluiden ympäristötekijöille sekä toimittajien vastuullisuudelle korkeita vaatimuksia edistämme kestäväää kehitystä koko yhteiskunnassa.

lisuus korostuu monin eri tavoin. Asettamalla tuotteiden ja palveluiden ympäristötekijöille sekä toimittajien vastuullisuudelle korkeita vaatimuksia edistämme kestäväää kehitystä koko yhteiskunnassa.

Vuoden 2021 aikana sekä Senaatti-kiinteistöjen että Puolustuskiinteistöjen hankintoja on keskitetty konsernin hankintayksikköön. Merkittävä työ tehtiin toimintatapojen yhtenäistämässä ja hankittavien tuotteiden ja palvelujen kategorisoinnissa niin, että ne palvelevat molempia liikelaitoksia. Samalla käynnistettiin kategoriatyötä ja hankintatoimen johtamista tukeva hankintaraportoinnin kehitystyö, jota jatketaan vuoden 2022 aikana.

Toimitusketjua valvotaan

Senaatti-konserni pyrkii omalla toiminnallaan edistämään talousrikollisuuden torjuntaa kaikissa toimissaan. Toimitusketjun valvominen on osa vastuullisuuden edistämistä. Talousrikollisuuden torjunnan

sopimusehdot ja toimintaohje päivitettiin vastaamaan sisällöltään nykyistä konserni-muotoa.

Edellytämme toimittajiltamme kaikkien lakisääteisten velvoitteiden hoitamista, ja nämä seikat tarkistetaan sopimuksia tehtäessä ja yhteistyön aikana. Hanke- ja urakoitsijakohtaisissa sopimuksista meillä on käytössämme lakisääteistä tiukemmat ehdot. Kaikissa ylläpito- ja rakentamistoimintaa koskevista hankintasopimuksissa on yhtenäiset sopimusehdot ja toimintamallit.

Valvontatoimet painottuvat erityisesti rakennustyömaihin sekä toimitilojen ylläpitopalveluihin. Teemme työmaa- ja kohdetarkastuksia ilman ennakkoarvoitusta. Vuoden 2021 aikana konsernitasolla on suoritettu 48 tarkastusta, joista 21 kohdistui rakennushankkeisiin ja 27 ylläpitokoh-teisiin. Tavoitteena oli 40 tarkastusta, joista 15 olisi kohdentunut rakennushankkeisiin ja 25 ylläpitokohteisiin. Lisäksi suoritimme seitsemän turvallisuussopimuksen

tarkastusta ja yhden työmaan ympäristötarkastuksen. Ympäristötarkastuksella valvotaan sopimusehtoihin kirjattujen ympäristöasioiden, kuten päästöttömän työmaan konseptin toteutusta työmail-la. Vaikka tarkastusten määrä on kasvanut, havainnot harmaan talouden torjunnan puutteista tai laiminlyönnöistä ovat yleisesti ottaen vähentyneet. Vuonna 2021 havainnoissa oli kuitenkin kasvua. Tarkastuksissa löytyvät puutteet liittyivät esimerkiksi henkilötunnusteiden käyttöön ja alihankkijoiden ennakko hyväksyttämiseen.

Harmaan talouden torjunta ja siihen liittyvät toimenpiteet auttavat omalta osaltaan Senaattia rakennushankkeiden laadun varmistamisessa, sillä talousrikollisuus ja rakentamisen huono laatu ovat vahvasti kytköksissä toisiinsa.



ULKOMINISTERIÖ PALASI MERIKASARMIIN

Suomen ulkopoliitiikan hermo-keskus sijaitsee jälleen Helsingin Katajanokan kärjessä, jossa on modernit, viihtyisät ja turvalliset työskentelytilat koko ulkoministeriön Helsingissä olevalle väelle. Merikasarmin kolmen vuoden remontti valmistui etuajassa syksyllä – ja selvästi alle budjetin. Ennen hanketta Merikasarmin tiloissa työskenteli reilut 400 henkilöä, suurin osa omissa työhuoneissaan. Nyt samoissa tiloissa on henkilökuntaa tuplasti enemmän, noin 800 ulkoministeriöläistä. Valtioneuvoston ja ulkoministeriön turvallisuusvaatimukset ovat korkeat, ja uusituissa tiloissa myös turvallisuus on huipputasoa.

[Lue lisää >](#)

CASE

Asiakastyytyväisyys korkealla

Senaatti-konsernin palvelut ja sen vuokraamat tilat saivat hyvät arvosanat vuosittain toteutettavassa asiakastyytyväisyystutkimuksessa, johon vastasi lähes 7 600 asiakasta. Heistä 75 % kertoi olevansa melko tai erittäin tyytyväinen käyttämiinsä tiloihin. Tyytyväisimpiä asiakkaat olivat kiinteistön palveluihin ja kiinteistön hoitoon, jotka saivat asiakkailta erinomaisen arvosanan. Kehitettävät asiat liittyivät muun muassa tilojen ääniympäristöön ja kierrätyksen helppouteen.

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen asiakkaat saivat omat kysymyksensä, minkä lisäksi kartoitettiin organisaatioiden päättäjien näkemystä konsernin toiminnasta. Senaatti-kiinteistöjen tutkimukseen vastasi lähes 6 600 asiakasta ja Puolustuskiinteistöjen yli 1 000 asiakasta. Päättäjäkysely tehtiin puhelinhaastatteluna noin 430 henkilölle.

Senaatti-kiinteistöjen tulokset olivat pitkälti viime vuoden tasolla, mutta erityisen ilahduttavaa oli, että sisäilmaa koskevat arviot nousivat. Panostukset sisäolosuhteiden parantamiseen ovat siis tuottaneet tulosta. Poikkeuksellisten olosuhteiden vuoksi asiakkailta kysyttiin myös koronan vaikutuksesta työtilojen

käyttöön. Lähes 40 % oli käynyt työpaikalla vain satunnaisesti tai ei lainkaan puolen vuoden sisällä ja 46 % oli ollut työpaikalla vähintään puolet ajasta.

Puolustuskiinteistöjen asiakkaista 72 % kertoi olevansa melko tai erittäin tyytyväinen tiloihin kokonaisuudessaan. Tyytyväisimpiä asiakkaat olivat kiinteistöjen sijaintiin, siivouspalveluihin ja kiinteistönhoitoon, etenkin henkilökunnan palvelusenteeseen. Vastaavasti kehitettävää asiakkaat löysivät tilojen ääniympäristöstä, sisäilman raikkaudesta sekä kierrätysmahdollisuuksista.

Päättäjäasiakkaiden vastauksissa tuli esiin Senaatin asiakaspalvelun korkea taso ja toiminta yritys vastuun kehittämisessä. 76 % vastaajista oli erittäin tyytyväisiä tai tyytyväisiä vuokranantajan toimintaan yritysvastuuasioissa.

Erityistä tuloksissa oli myös Puolustuskiinteistöjen myönteinen kehitys, sillä peräti 60 % vastaajista arvioi palvelutason nousseen viimeisen vuoden aikana. Vain 6 % totesi sen heikentyneen.

Kokonaistyytyväisyyttä laskevat asiakkaiden arviot tilaratkaisuista. Kriittisimmät arviot saivat tilakokonaisuuksien muunneltavuus sekä tilojen hinta-laatusuhde.

Pulssikyselyjä rakennuttamisprojekteista ja käyttäjiltä

Yksittäisistä rakennuttamisprojekteista kerätään palautetta sähköpostitse asiakkaille lähetettävällä pulssikyselyllä. Vuonna 2021 pulssikyselyyn vastasi yhteensä 170 asiakastamme 49 rakennuttamisprojektista. Erityisen tyytyväisiä asiakkaat olivat tiedonsaantiin projektin aikana sekä uusiin tiloihin niiden valmistuttua. Eniten kehitettävää oli tilanteessa väistötilaan muuttamisen hetkellä sekä uuden tilan puutteiden korjaamisessa. Hankkeessa mukana olevat asiakkaan yhteyshenkilöt olivat tyytyväisempiä kuin vastaajat silloin kun hankkeesta kysyttiin kaikilta asiakkaan tilankäyttäjiltä.

Pulssikyselyjä tehdään myös asiakkaidemme tiloihin sijoitetuilla sähköisillä laitteilla. Koronasta huolimatta vastauksia kertyi runsaasti. Tuloksista näkyikin toimitoissa työskennelleiden lisääntynyt tyytyväisyys vilskeestä rauhoittuneeseen työympäristöönsä sekä sen tarjoamiin palveluihin. Toimistotiloissa arvostetaan nyt entistä enemmän yhdessä tekemistä ja monitilaympäristöä, jotka tuovat toivottua vaihtelua yksinäiseen kotona työskentelyyn.



Puolustuskiinteistöjen asiakkaista peräti 60 % arvioi palvelutason nousseen ensimmäisen vuoden aikana.



Vastuullisuus-tavoitteet ja saavutukset

Merkittävien yhteiskuntavastuun näkökoh-tiin liittyvien päämäärien toteuttamiseksi Senaatti-kiinteistöt laativat strategiakau-sille yhteiskuntavastuuohjelmat, jotka päi-vitettiin vuosina 2020–2021 toteutetun organisaatiouudistuksen ja Puolustuskiin-teistöjen liikelaitoksen perustamisen sekä valtion hiilineutraalisuustavoitteiden aset-tamisen yhteydessä. Ohjelmassa asetetaan pitkän aikavälin tavoitteet sekä vuosittaiset tavoitteet toimenpiteineen, joiden toteu-tumista seurataan säännöllisesti.

Senaatti-kiinteistöt

PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	VUODEN 2021 TAVOITTEET	MITEN ONNISTUIMME?
HIILINEUTRAALISUUS Senaatti vastaa siitä, että valtion käytössä olevat toimitilat ovat hiilineutraaleja vuoteen 2035 mennessä. Senaatti on KIRA-alalla hiilineutraalisuuden edelläkävijöiden joukossa.	1. Senaatin hallinnassa olevien kiinteistöjen päästölaskentamalli on kehitetty ja hyväksytty. 2. Ostoenergiassa on siirrytty päästöttömään energiaan silloin, kun se on mahdollista. 3. Fossiilisesta energiasta luopuminen on suunniteltu ja lähilämpölaitosten muutostyöt ovat käynnistyneet. 4. Tuemme hankinnoilla Suomen hiilineutraalisuustavoitetta 2035	★★☆ <u>Energia</u> <u>Hiilineutraalisuus</u> <u>Kestävät hankinnat</u>
ENERGIATEHOKKUUS Senaatti on kiinteistöalan edelläkävijä energiatehokkuustoiminnassa. Senaatilla on hallinnassaan energian koko-naiskulutus ja rakennuskohtaisesti energia-tehokkuustiedot (kWh/m² ja kWh/htv).	1. Kokonaisenergiankulutuksessa saavutetaan energiansäästö, joka vastaa 1 %:ia seurannassa olevien kokonaisvuokrakohteiden edellisvuoden energiankulutuksesta. 2. TETS-sopimuksen pohjalta parannetaan rakennusten energiatehokkuutta.	★★★ <u>Energia</u>
KIERTOTALOUS Toimimme kiertotalouden periaatteiden mukaisesti. Fokuksessa rakennus- ja kunnossapito-hankkeet, työympäristöprojektit sekä kiinteistöjen ylläpito.	1. Kiertotalousosaamisen parantaminen Senaatissa (ylläpito, työympäristömuutos- ja rakennushankkeet). 2. Rakennus- ja purkujätteen materiaalihyödyntäminen vähintään 80 prosenttia. 3. Kiinteistöjen jätteiden parempi lajittelu. 4. Materiaalien ja kalusteiden uudelleenhyödyntämisen ja kierrätettävyyden parantaminen.	★★★ <u>Kestävä rakentaminen</u> <u>Kiertotalous</u> <u>Jätteet</u>
TILATEHOKKUUS JA YHTEISKÄYTTÖISYYS Valtion toimitilat ovat toimitilastrategian mukaiset. Tilatehokkuuden parantaminen ja yhteiskäyttöisyyden lisääminen.	1. Aktiivinen osallistuminen valtion uudistettavan toimitilastrategian valmisteluun. 2. Asiakkaiden tilojen tilatehokkuuden parantaminen, tilakustan-nusten alentaminen ja yhteiskäyttöisyyden lisääminen jatkuu. 3. Yhteiskäyttöisten tilojen asiakascasejä on sovittu 5 kpl. 4. Yhteisten työympäristöjen valtakunnallisen verkoston tunnistaminen.	★★★ <u>Työympäristöjen kehittäminen</u>

Puolustuskiinteistöjen merkittävien ympäristönäkökohtien pohjalta on johdettu liikelaitoksen ympäristöohjelmat, joiden avulla varmistetaan olennaisten ympäristöasioiden huomioiminen toiminnassa sekä ympäristötavoitteiden saavuttaminen. Kaikista merkittävimmiksi ympäristönäkökohdiksi tunnistetut ylläpidon hiilidioksidipäästöt, rakentamisen hiilijalanjälki sekä energiansäästötoimenpiteet on huomioitu lisäksi Puolustuskiinteistöjen strategiassa 2022–2025.

Puolustuskiinteistöt

YMPÄRISTÖOHJELMAT	TAVOITTEET	MITEN ONNISTUIMME?
YMPÄRISTÖVASTUU KUULUU KAIKILLE	• Ympäristöjohtamisjärjestelmä • Ympäristöosaamisen varmistaminen • Ympäristöhavainnot ja -poikkeamat • Omat tilat kuntoon	★★★ ★★☆ ★★☆ ★★★
ILMASTO-OHJELMA	• Energiantuotannon päästöjen vähentäminen • Rakentamisen hiilijalanjäljen pienentäminen • Hiilikädenjäljen mittaaminen ja kasvattaminen • Energianseurannan parantaminen • Kylmäaineet ja halonit	★★★ ★★★ ★★★ ★★★ ★★★
RESURSSITEHOKKUUS	• Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen • Jätehuollon kehittäminen • Hankintojen ympäristönäkökohdat	★★★ ★★☆ ★★★
VASTUULLLINEN KIINTEISTÖNOMISTAJA	• Luonnon monimuotoisuuden varmistaminen • Ilmastoriskien hallinta • Kiinteistöjen jätevesijärjestelmät • Kemikaaliluvat ja -ilmoitukset • Kemikaalirekisterin käyttö ja ylläpito	★★★ ★★★ ★★★ ★★★ ★★★

Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035

Senaatti on sitoutunut toimiin ilmastomuutoksen hillitsemiseksi ja asettanut toiminnalleen pitkän aikavälin hiilineutraalisuustavoitteen. Senaatti-konsernin tavoitteena on saavuttaa hiilineutraalisuus valtion omistamien kiinteistöjen osalta vuoteen 2035 mennessä. Tavoite on Suomen hallitusohjelman mukainen ja linjassa valtion hiilineutraalisuustavoitteen kanssa. Senaattilla on keskeinen rooli valtion kiinteistökannan päästöjen vähentämisessä sekä rakennuttajana että tilojen ylläpitäjänä.

Hiilineutraalisuus nostettiin uudella strategiakaudella 2022–2025 yhteiskuntavastuun keskeiseksi osa-alueeksi sisäilmaongelmien nollatoleranssin rinnalle. Strategiakauden tavoitteena on Senaatti-kiinteistöissä puolittaa ja Puolustuskiinteistöissä vähentää 60 % ylläpidon päästöistä vuoden 2020 tasosta ilman kompensatioita. Ylläpidon päästöillä tarkoitetaan konsernin omia suoria ja ostoenergian päästöjä eli GHG-protokollan mukaan laskettuja Scope 1- ja Scope 2 -luokkien päästöjä. Ylläpidon päästöjen lisäksi strateginen tavoite on saavuttaa uudisrakentamishankkeissa vähintään 25 %:n ja korjaushankkeissa vähintään 15 %:n vähennys hiilijalanjäl-

keen tavanomaiseen rakennushankkeeseen verrattuna. Tämän todentamiseksi otamme käyttöön ympäristöministeriön vielä valmisteltavana olevan hiilijalanjäljen laskentamallin kaikissa yli 2 miljoonan euron rakennushankkeissa. Päästövähennysten lisäksi rakennushankkeissa tavoitellaan hiilikädenjäljen kasvattamista.



SDG 13: ILMASTOTEKOJA



Senaatti saavutti etuajassa strategiakauden 2022–2025 päästövähennystavoitteen puolittaa ylläpidon päästöt. Ylläpidon aikaiset päästöt vähenivät Senaatti-kiinteistöissä 64 % ja Puolustuskiinteistöissä 54 %.

HIILINEUTRAALIT TILAT 2035: ENERGIAA MAASTA

Puolustuskiinteistöt uusii lämmitysjärjestelmiään ja luopuu öljyn käytöstä vuoteen 2023 mennessä. Varuskuntien kustannustehokkaimmaksi energiamuodoksi on todettu puupellettiratkaisut, pienemmissä kohteissa maalämpö- tai ilma-vesilämpöpumpputekniikka – kaikki uusiutuvia ja kotimaisia energialähteitä. Puolustusvoimat pyrkii lopettamaan öljyn käytön heikentämättä huoltovarmuutta. Öljylämmityskohteisiin on asennettu uusiutuvia polttoaineita käytäviä järjestelmiä vuodesta 2014 saakka. Tällä hetkellä Senaatti-konsernilla on jäljellä yhteensä 60 öljylämmityskohdetta.

[Lue lisää >](#)

Puolustuskiinteistöjen käyttämät maalämpö ja puupelletit ovat uusiutuvia ja kotimaisia energialähteitä. ”Ne parantavat kohteidemme energiataloutta ja ovat lisäksi edullisin ja järkevin tapa tuottaa ja ostaa lämpöenergiaa. Polttoaineen kotimaisuus myös kohentaa huoltovarmuutta ja aluetaloutta”, Puolustuskiinteistöjen energia-asiantuntija Mikko Nurhonen kertoo.

CASE

CO₂-päästöjä vähennetty tuntuvasti

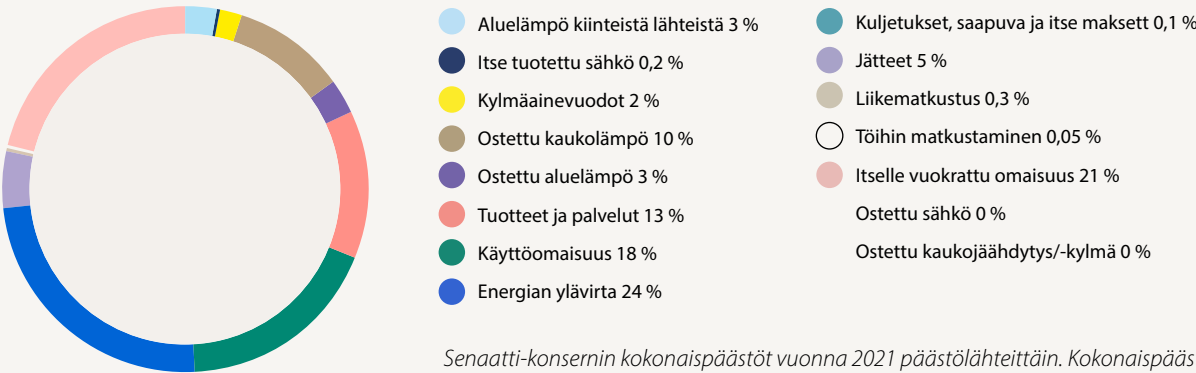
Senaatti-konsernin määrätietoisella päästövähennystyöllä valtion kiinteistöjen käytön aikaisia päästöjä on vähennetty merkittävästi viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suorat ja ostoenergian päästöt ovat pudonneet alle kymmenekseen vuoden 2012 tasosta ja laskua edellisvuoteen oli huimat 58 %. Merkittävin päästövähene-
mä saavutettiin kasvattamalla uusiutuvan energian osuutta ostoenergiasta, minkä johdosta ostoenergian päästöt pienenivät 64 % edellisvuoteen verrattuna.

Senaatti seuraa ja aktiivisesti vähentää sekä valtio-omisteisten kiinteistöjen käytön päästöjä että kiinteistökannan ja konsernin kokonaispäästöjä. Senaatin kokonaispäästöt alenivat edellisvuoteen nähden 7 % ja olivat 181811 t CO₂e vuonna 2021. Suorien päästöjen osuus Senaatin kokonaispäästöistä on enää 5 % ja ostoenergian epäsuorien päästöjen osuus 13 %. Kokonaispäästöistä 82 % muodostuu arvoketjun muista epäsuorista päästöistä, kuten energian ylävirran päästöistä

(24 %), itselle vuokratun omaisuuden sähkön- ja kaukolämmönkulutuksen päästöistä (21 %) sekä käyttöomaisuudesta (18 %). Käyttöomaisuuteen sisältyvät muun muassa investointihankkeiden päästöt (69 %), joista Senaatti-kiinteistöjen hankkeita on noin kaksi kolmesta ja Puolustuskiinteistöjen kolmannes.
Liikelaitoksittain tarkasteluna Senaatti-kiinteistöjen osuus vuoden 2021 kokonaispäästöistä oli noin 72 % (131 301 t CO₂e) ja Puolustuskiinteistöjen osuus noin

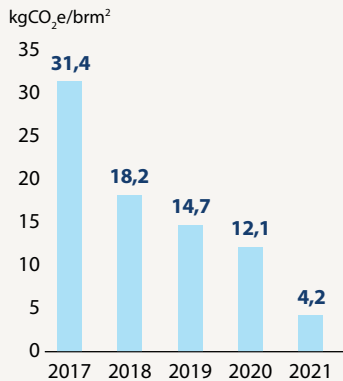
28 % (50 510 CO₂e). Ero liikelaitosten välillä muodostuu pääasiassa Senaatti-kiinteistöjen suuremmasta rakennuttamisen volyymista, palveluostoista sekä edelleen vuokrattavista kohteista. Arvoketjun epäsuorat päästöt muodostavatkin suurimman osan molempien liikelaitosten päästöistä: Senaatti-kiinteistöillä 90 % ja Puolustuskiinteistöillä 63 % päästöistä.
Arvoketjun muut epäsuorat päästöt kasvovat edellisvuoteen nähden. Kasvu johtui Puolustuskiinteistöt-tytärliikelaitoksen

SENAATTI-KONSERNIN KASVIHUONEKAASUPÄÄSTÖT VUONNA 2021



Senaatti-konsernin kokonaispäästöt vuonna 2021 päästölähteittäin. Kokonaispäästöistä valtaosa syntyi ylläpitoon liittyvissä toiminnoissa. Ylläpito kattoi yhteensä noin 79 % kokonaispäästöistä (SK: 56 % ja PK: 24 %) ja rakentaminen 21 % (SK: 17 % ja PK: 4 %).

SENAATTI-KONSERNIN YLLÄPITÄMIEN KOHTEIDEN ENERGIANKÄYTÖN OMINAISHIILIDIOKSIDIPÄÄSTÖT 2017–2021



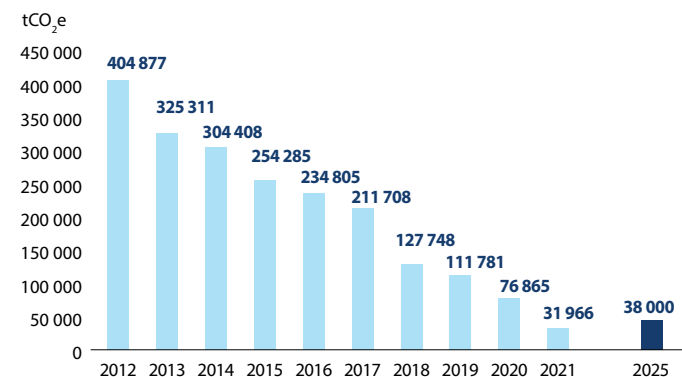
perustamisesta, jonka johdosta kategoria täydentyi muun muassa Puolustuskiinteistöjen hankinnoilla, kunnossapidolla ja työmatkustamisella. Lisäksi hankintojen kategorian kattavuutta parannettiin edellisvuodesta, joten tulokset vuosilta 2020–2021 eivät ole Scope 3 -kategorian suhteen täysin vertailukelpoisia edellisvuoteen.

Senaatti-konsernin ominaispäästöt bruttoneliötä kohden vuonna 2021 olivat kaikki päästökategoriat huomioiden 22,5 kg/brm². Senaatti on seurannut pitkään energiankäytön ominaispäästöjen kehittymistä, ja kiinteistöjen energiankäytön ominaispäästöt, sisältäen suorat päästöt (Scope 1) ja ostoenergian epäsuorat päästöt (Scope 2), laskivat merkittävästi vuodesta 2020 vuoteen 2021. Energiankäytön ominaispäästöt olivat Senaatti-kiinteistöillä 3,1 kg/brm² (laskua 66 % edellisvuodesta), Puolustuskiinteistöillä 5,3 kg/brm² (laskua 57 % edellisvuodesta) ja konsernitasolla 4,2 kg/brm² (laskua 61 % edellisvuodesta).



SDG 13: ILMASTOTEKOJA

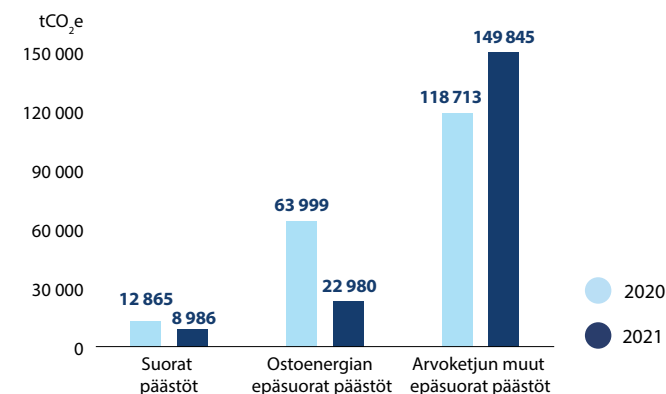
VALTION OMISTAMIEN KIINTEISTÖJEN KÄYTÖN PÄÄSTÖT



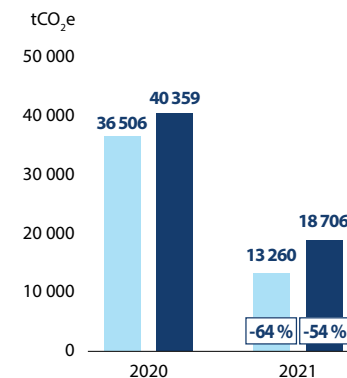
* Päästölaskenta uudistettiin vuonna 2020 ja siitä lähtien päästöt on laskettu CO₂-ekvivalenttitonneina

- Päästöt 2017–2021
- Tavoite 2025 (tavoitteemme on puolittaa vuoden 2020 päästöt vuoteen 2025 mennessä)

SENAATTI-KONSERNIN KOKONAISPÄÄSTÖJEN MUUTOS 2020–2021

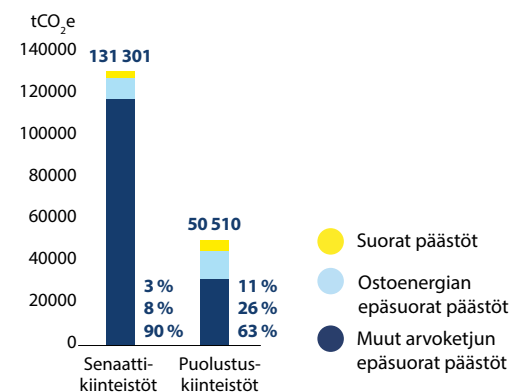


SUORIEN JA OSTOENERGIAN EPÄSUORIEN PÄÄSTÖJEN VÄHENEMÄ VUODESTA 2020 VUOTEEN 2021



- Senaatti-kiinteistöt
- Puolustuskiinteistöt

KOKONAISPÄÄSTÖJEN JAKAUTUMINEN LIIKELAITOKSITTAIN

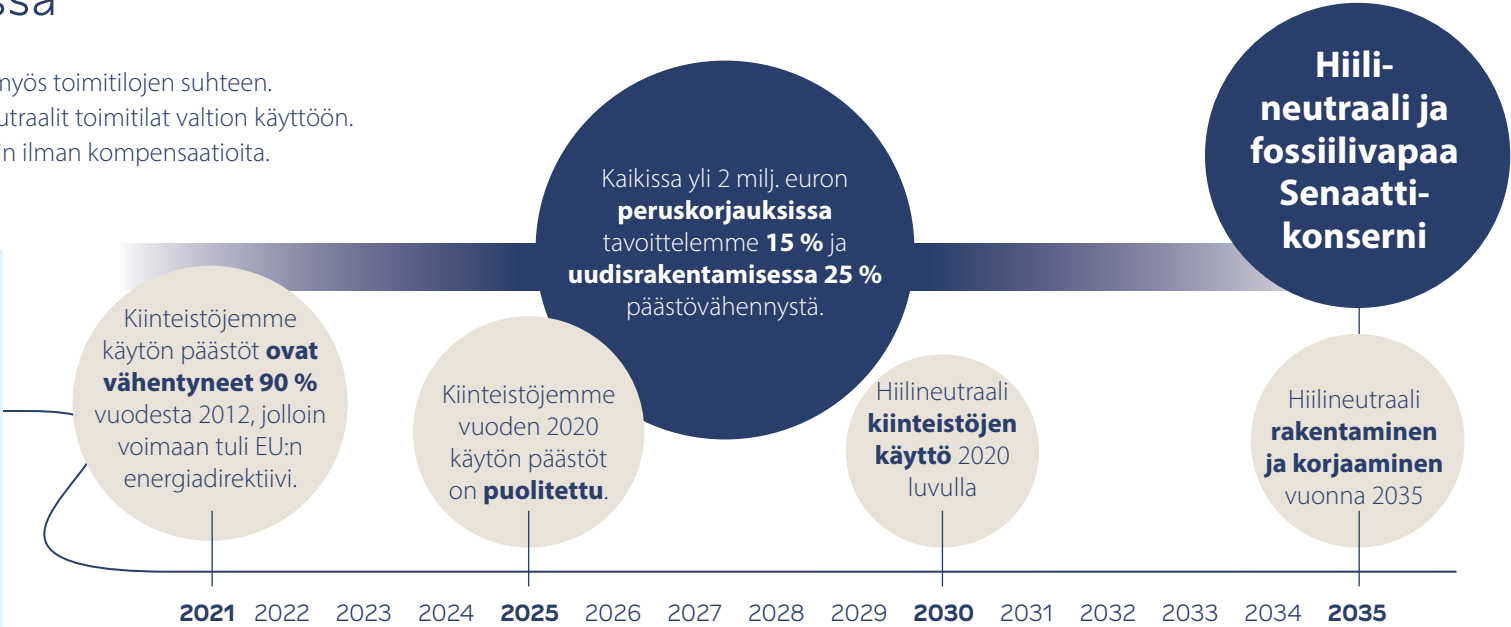


Senaatin tavoitteena on olla hiilineutraali ja fossiilivapaa vuoteen 2035 mennessä

Valtio aikoo itse olla edelläkävijä kehityksessä, myös toimitilojen suhteen. Senaatti-konsernin tehtävänä on tarjota hiilineutraalit toimitilat valtion käyttöön. Tavoitteeseen pyritään ensisijaisesti omin toimin ilman kompensatioita.

Merkittävä määrä päästövähennyksiä jo saavutettu

Senaatti on tehnyt pitkäjänteistä työtä valtion kiinteistöjen päästöjen vähentämiseksi. Energiankulutusta on hillitty muun muassa energiatehokkuusinves-toinneilla peruskorjaus- ja uudishank-keissa sekä kunnossapidon ja ylläpidon keinoin. Uusiutuvien energialähteiden osuutta on kasvatettu vuosittain mm. korvaamalla öljylämmitystä pelletti- ja hakelämmöllä, uusimalla kaukolämpöso-pimuksia uusiutuvalle, investoimalla maalämpö- ja aurinkosähköjärjestelmiin sekä ostamalla vuodesta 2018 lähtien vain uusiutuvalla tuotettua sähköä. Val-tion tilankäyttöä on tehostettu toimiti-lastrategian linjausten mukaisesti.



KESKEISET KEINOT TAVOITTEISIIN PÄÄSEMISEEN

Hiilineutraali kiinteistöjen käyttö:

- Tilatehokkuuden parantaminen
- Energiatehokkuuden parantaminen
- Päästöttömään energiaan siirtyminen
- Jäljelle jäävien päästöjen mahdollinen kompensointi

Hiilineutraali rakentaminen ja korjaaminen:

- Rakentamisen vähentäminen /optimointi (muuntojoustavuus ja yhteiskäyttöisyys)
- Päästöttömät rakennusmateriaalit ja kiertotalousperiaatteet
- Päästöttömät työmaat
- Jäljelle jäävien päästöjen mahdollinen kompensointi

Merkittäviä panostuksia uusiutuvaan energiaan

Senaatti-konsernin ylläpitämien kiinteistöjen kokonaisenergiankäytöstä 76 % kätetaan uusiutuvalla energialla. Olemme tehneet merkittäviä panostuksia uusiutuvaan energiaan vuonna 2021. Päivitimme uusiutuvan energian tuotteeseen kaikki ne kaukolämpösopimukset, joiden toimitajilta uusiutuvaa kaukolämpötuotetta on ostettavissa. Sopimusten uusimisella vähensimme 71 % kaukolämmön päästöjä, ja uusiutuvan kaukolämmön sopimukset olivat merkittävin yksittäinen konsernin CO₂-päästöjä vähentävä toimenpide vuonna 2021. Senaatti-kiinteistöjen seurannassa olevien kohteiden kaukolämpösopimuksesta jo 78 % on hiilineutraaleja. Puolustuskiinteistöissä uusittiin kuusi kaukolämpösopimusta, jotka kattavat 80 GWh eli noin 40 % kaikesta Puolustuskiinteistöjen kaukolämmöstä. Sopimusten uusimista jatketaan liikelaitoksissa sitä mukaa kuin CO₂-vapaata tuotetta on saatavilla.

Valtion kiinteistöihin on jo vuosia ositettu 100-prosenttisesti uusiutuvista energialähteistä peräisin olevaa sähköä. Tällä toimenpiteellä vähennämme vuositasona yli 47 000 tonnia CO₂-päästöjä. Lisäksi tuotamme itse aurinkosähköä.

Vuonna 2021 uusia aurinkovoimaloita valmistui Senaatti-kiinteistöjen kohteisiin 18 kpl ja aurinkosähköä tuotettiin noin 601 MWh. Yhteensä Senaatilla on 36 aurinkovoimalaa, joiden yhteenlaskettu nimellisteho on noin 1 600 kWp. Konsernin tavoitteena on nostaa aurinkosähkön tuotanto 8 gigawattituntiin vuodessa strategiakauden aikana.

Puolustuskiinteistöjen aurinkosähkön tuotanto oli 110 MWh, ja käyttöön otettiin 56 kW:n aurinkosähkönkapasiteetti. Aurinkosähkötuoannon lisäämiseksi vuonna 2021 käynnistettiin hankesuunnittelu ja kilpailutuksen valmistelu suuremman kokoluokan koelaitokselle, jonka teho tulee olemaan noin 500 kW. Strategiakauden aikana aurinkosähkötuoantoa tullaan lisäämään Puolustuskiinteistöissä peruskorjaushankkeissa sekä erillisinä voimalahankintoina.

Valtio luopuu öljylämmityksestä kiinteistöissään vuoden 2023 loppuun mennessä. Vuonna 2021 käynnistyi Senaatti-kiinteistöjen Länsi-Suomen öljylämmityskohteiden kilpailutus uusiutuvalla energialla, ja muut kohteet kilpailutetaan vuonna 2022. Puolustuskiinteistöissä otet-

tiin vuonna 2021 käyttöön kuusi pellettilämpökeskusta, jotka korvaavat noin 6 GWh:n edestä öljylämmitystä. Lisäksi lämpöpumppuinvestointeja tehtiin 8 kpl, yhteensä 0,7 GWh:n verran. Öljylämmitys väheni Puolustuskiinteistöissä vuonna 2021 yhteensä noin 8 GWh:n verran ja uusiutuvan energian osuus nousi 55 prosentista 84 prosenttiin. Konsernin oman sähkö- ja lämmöntuotannon uusiutuvien osuus oli noin 15 %.



SDG 7: EDULLISTA JA PUHDASTA ENERGIAA



18 UUTTA AURINKOSÄHKÖ-JÄRJESTELMÄÄ

Senaatin investoinnit aurinkosähköön jatkuivat. Vuoden 2021 lopussa Senaatti-kiinteistöillä oli 36 aurinkosähköjärjestelmää, jotka tuottivat noin 601 MWh vuonna 2021. Merkittävä osa voimaloista kytkettiin vasta loppuvuodesta, joten potentiaalinen tuotanto on huomattavasti suurempi. Energia kulutetaan lähes kokonaisuudessaan kohteissa, mikä vähentää niiden osatoenergian tarvetta. Vuoden 2022 aikana voimaloiden tuotannossa tavoitellaan yli 1 GWh sähköenergiaa.

[Lue lisää >](#)

Toimia energiatehokkuuden parantamiseen

Osana energiajohtamista Senaatti-kiinteistöt on sitoutunut toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimukseen (TETS) kaudelle 2017–2025 ja sitoutunut vähentämään 7,5 % TETS-kiinteistökannan vuoden 2016 energiankulutuksesta. Sopimuskauden energiasäästön tavoite vuodelle 2025 on yhteensä 31,5 GWh. Vuoden 2021 energiasäästötoimenpiteillä, tilaratkaisuilla ja kiinteistöhoidon palkkio-sanktiomenetelmällä aikaansaatiiin lähes 6 GWh:n energiasäästö.

Senaatti-kiinteistöissä seurattujen kohteiden kokonaisenergian sääkorjattu ominaiskulutus laski -2,3 % verrattuna samojen kohteiden edellisen vuoden ominaiskulutukseen. Toteumaan vaikutti myös koronapandemia.

Energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä toteutettiin Puolustuskiinteistöjen kunnossapito-ohjelmassa 299 kpl. Näiden toimenpiteiden säätövaikutus on noin 375 000 €/vuosi, ja siitä 2/3 kohdistuu sähköenergian säästöön. Energiatehokkuusinvestointeja tehtiin ylläpidon toimenpiteillä noin 3,2 miljoonalla eurolla, josta lähes miljoona euroa kohdennettiin valaistuksen uusimiseen LED-valaistukseksi. Investointien lisäksi toteutettiin 18 Asiakastuki-

keskuksen etähallinnalla tekemää käyttötoimenpide-ehdotusta, joilla saavutettiin laskennallisesti 56 500 euron vuotuinen energiansäästön kustannusvaikutus.

Vuonna 2021 Senaatti-konsernin kokonaisenergiankulutus kasvoi 11 % vuoteen 2020 nähden. Kokonaisenergiankulutuksessa on huomioitu Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen ylläpitämät kohteet sekä työmaiden energiankulutus. Kokonaisenergiankulutukseen vaikuttavat sääolosuhteiden lisäksi muun muassa kiinteistökannassa tapahtuvat muutokset, energiatehokkuuden ja tilatehokkuuden parantuminen sekä muutokset rakentamisen volyymissa.

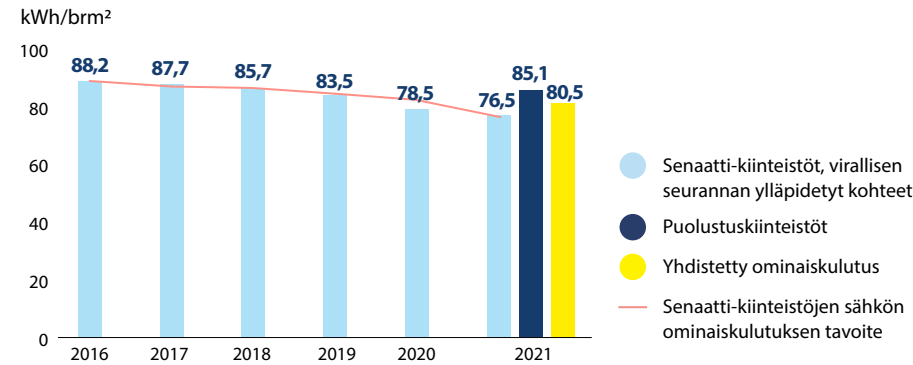
Suora energiankulutus (Scope 1) muodostuu kiinteistöjen käyttämästä öljy-, halko- ja maalämmityksestä sekä aurinkopaneelien ja öljykäyttöisten varavoimageraattorien sähköntuotannosta. Osttoenergiankulutus (Scope 2 ja 3) koostuu ostetusta sähköstä ja kaukolämmöstä ja -kylmästä sekä ylläpidettyjen kohteiden aluelämmöstä ja rakentamisen energiankulutuksesta. Senaatti-kiinteistöjen osuus kokonaisenergiankulutuksesta oli 56 % ja Puolustuskiinteistöjen 44 %.



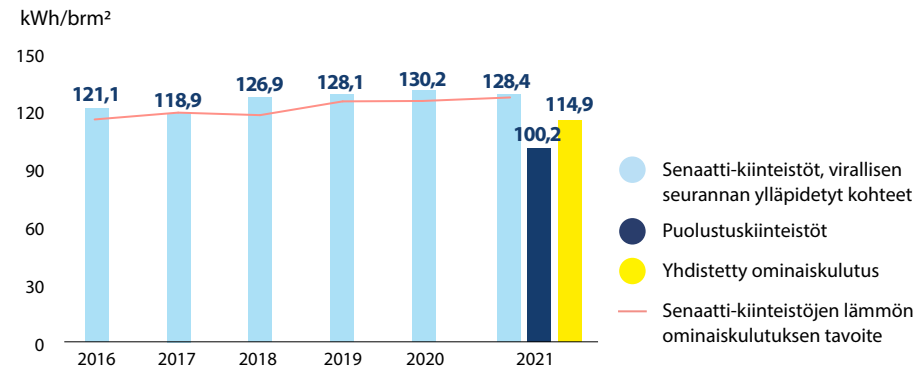
Sähkön ominaiskulutus laski 0,9 % Senaatti-kiinteistöjen virallisen kulutusseurannan kohteissa, ollen 76,5 kWh/brm². Samoin lämmön sääkorjatussa ominaiskulutuksessa saavutettiin edellisvuoteen verrattuna -3,1 % vähenemä Senaatti-kiinteistöjen virallisen kulutusseurannan kohteissa. Vuosittain tavoittelemme 1 % ominaiskulutuksen pienentämistä edellisvuoden toteumaan nähden. Koronapandemian myötä tapahtunut työtapojen muutos ja siirtyminen enenevässä määrin etätöihin näkyi käyttäjä­sähkön kulutuksessa edellisvuoden tapaan. Laaja etätösuositus jatkui valtiolla vuonna 2021. Koronan leviämisen estämiseksi ilmanvaihtoa on käytetty kaikissa kohteissa normaalisti, vaikka käyttäjämäärät olisivat olleet vähäisempiä. Vähentynyt käyttäjä­sähkön kulutus osaltaan lisäsi lämmityskaudella lämmitystarvetta hukka­lämmön pienentymisen myötä.

Puolustuskiinteistöissä sähkön ominaiskulutus oli 85,1 kWh/brm², joka oli noin 11 % korkeampi verrattuna Senaatin seurannassa oleviin kohteisiin. Lämmön sääkorjattu ominaiskulutus taas oli 22 % pienempi Senaatti-kiinteistöjen seurannassa oleviin kohteisiin verrattuna, ollen 100,2 kWh/brm². Eroja selittävät muun muassa erilaiset rakennustyyppit ja energiaratkaisut. Yhdistetty ominaiskulutus kuvaa liikelaitosten ominaiskulutuksen pinta-alapainotettua keskiarvoa.

SENAATTI-KONSERNIN YLLÄPITÄMIEN KOHTEIDEN SÄHKÖN OMINAISKULUTUS 2016–2021



SENAATTI-KONSERNIN YLLÄPITÄMIEN KOHTEIDEN SÄÄKORJATTU LÄMMÖN OMINAISKULUTUS 2016–2021



SDG 7: EDULLISTA JA PUHDASTA ENERGIAA

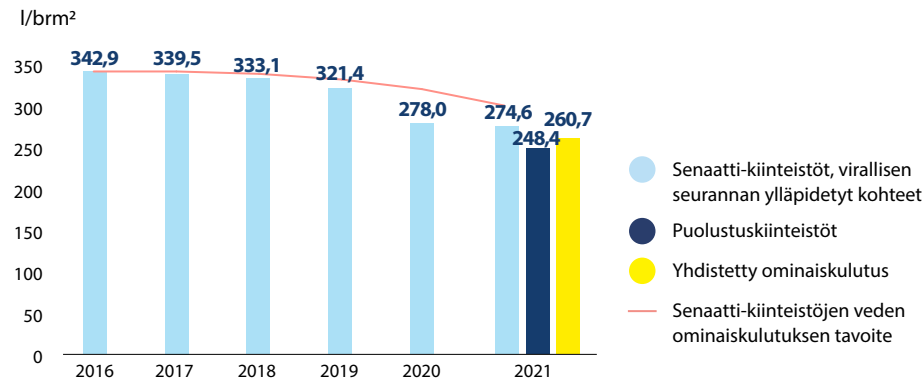
Veden ominaiskulutus pienentynyt valtion kiinteistöissä

Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on, ettei ylläpidetyn kiinteistökannan ominaisvedenkulutus nouse edellisen vuoden tasosta. Vuonna 2021 Senaatti-kiinteistöjen ominaisvedenkulutus laski 1,2 % vuoteen 2020 verrattuna ja kokonaisvedenkulutus oli siten 0,59 milj. m³. Kokonaisvedenkulutuksen laskun taustalla näkyi koronapandemian jatkuminen vuonna 2021: esimerkiksi etätyö johti käyttöveden laskuun. Senaatti-kiinteistöjen ominaisvedenkulutus oli 274,6 l/bm².

Puolustuskiinteistöjen kokonaisvedenkulutus oli 0,79 milj. m³ ja ominaisvedenkulutus 248,4 l/bm². Konsernitasolla tarkasteltuna kokonaisvedenkulutus oli vuonna 2021 1,37 milj. m³ ja ominaisvedenkulutus 260,7 l/bm².

Ratkaisuja vedenkulutuksen vähentämiseen mietitään jatkuvasti. Osassa kiinteistöistä on käytössä minuutti- tai tuntitasoin vedenmittauspalveluita, jotka lähettävät automaattisesti hälytyksen poikkeavasta vedenkulutuksesta. Uudis- ja peruskorjauskohteissa hankinnoissa panostetaan vähän vettä kuluttaviin kalusteisiin.

SENAATTI-KONSERNIN YLLÄPITÄMIEN KOHTEIDEN VEDEN OMINAISKULUTUS 2016–2021



Vedenkulutus työmailla laski

Kokonaisvedenkulutus työmailla laski 59 % edeltävään vuoteen nähden ja oli 2 871 kuutiota (6 926 m³ vuonna 2020). Vedenkulutus vaihtelee vuosittain paljon, mikä johtuu osittain raportoitavien hankkeiden määrästä ja osittain raportoitavissa hankkeissa tehtävistä toimenpiteistä.



Jätteet hallinnassa

Kiinteistöissä syntyvät jätteet

Senaatti edistää toiminnassaan YK:n kestävä kehityksen tavoitetta vastuullisesta kulluttamisesta ja sen alatavoitetta vähentää jätteiden syntymistä merkittävästi vuoteen 2030 mennessä ennaltaehkäisyn, kierrätyksen ja uudelleenkäytön keinoin. Pitkän aikavälin tavoitteemme on toimia kiertotalouden periaatteiden mukaisesti. Jätteen päätyvän materiaalin osalta arvioimme onnistumistamme jätemäärien seurannan, hyötykäyttöasteiden sekä ominaisjätekeräytymän avulla.

Vastaamme asiakkaiden toiminnassa syntyvän yhdyskuntajätteen sekä kiinteistöjen ylläpidossa ja korjauksissa syntyvien vaarallisten jätteiden jätehuollon järjestämisestä lainsäädännön ja kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Asiakkaat huolehtivat pääsääntöisesti itse oman toimintansa aiheuttamista erityisistä jätteistä, kuten tietosuoja-jätteestä ja vaarallisesta jätteestä, joten nämä eivät sisälly Senaatin raportointiin. Lisäksi jätettä syntyy työmaila rakennus- ja purku-urakoissa.

Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämissä kohteissa jätettä syntyi 3,4 kg huoneistone-liötä kohden (vuonna 2020 noin 3,6 kg). Yhteensä jätettä syntyi 9 238 tonnia, joka on noin 11 % edellisvuotta enemmän (8 315

tonnia vuonna 2020). Suurimmat Senaatin kohteissa syntyvät jättejakeet ovat sekajäte, biojäte, energiajäte sekä pahvi ja kartonki.

Puolustuskiinteistöjen ylläpitämissä kohteissa jätettä syntyi 2,3 kg huoneistone-liötä kohden. Yhteensä jätettä syntyi 6 494 tonnia, joka on noin 27 % edellisvuotta vähemmän (8 947 tonnia vuonna 2020). Puolustuskiinteistöjen kohteissa syntyi eniten sekajätettä ja biojätettä.

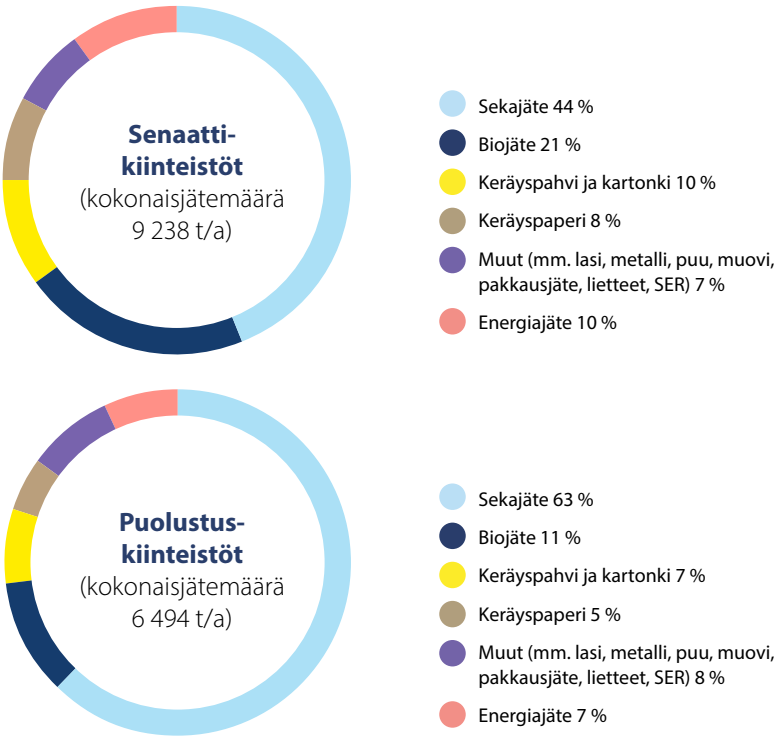
Jätteiden hyötykäyttö lisääntynyt

Senaatti-kiinteistöillä kaikkien jätteiden kokonaishyötykäyttöaste oli 99 %, josta materiaalihyötykäyttöaste vuonna 2021 oli 42 % (23 % vuonna 2020). Jätteet hyödynnetään ensisijaisesti materiaalina, mutta mikäli materiaalihyödyntäminen ei ole mahdollista, jätteet hyödynnetään energiana. Kokonaisjättemäärän lisäksi syntyi 19 tonnia vaarallisia jätteitä, jotka käsitellään ja hyödynnetään erikseen (15 t vuonna 2020).

Suurin osa Puolustuskiinteistöjen ylläpitämissä kohteissa syntyvästä jätteestä (62 %) on ohjautuu jätteenpolttoon tai kaatopaikkasijoitukseen. Puolustuskiinteistöjen ylläpitämien kohteiden jätteen materiaalihyötykäyttöaste oli 29 % vuonna 2021.

Vuonna 2021 Senaatti-kiinteistöt kilpailutti jätehuollon toimijat alueilleen. Kilpai-

SENAATTI-KONSERNIN YLLÄPITÄMISSÄ KOHTEISSA SYNTYNEET JÄTTEET JAKEITTAIN



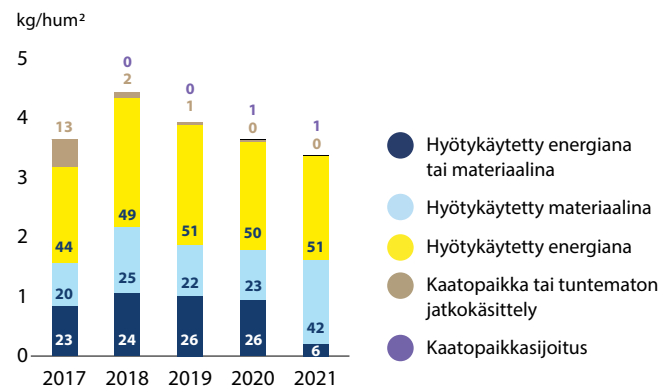
lutuksessa pyrittiin asettamaan kalustovaa-
timuksia jätekuljetuksille ja näin vähentä-
mään kuljetusten aiheuttamia päästöjä.
Kilpailutuksen myötä myös jäteraportointi
tulee merkittävästi paranemaan. Osana kil-
pailutusta kaikki Senaatti-kiinteistöjen koh-
teet käytiin läpi ja arvioitiin, mitä jätelajeita
missäkin on järkevää kerätä.

Kannustamme omaa henkilökuntaam-
me ja vuokralaisiamme jätteiden vähentä-
miseen ja lajitteluun muun muassa WWF
Green Office -ympäristöjärjestelmän avul-
la. Uudet työnteon tavat monitilaympäris-
toissa kannustavat myös paperittomaan
toimistoon.

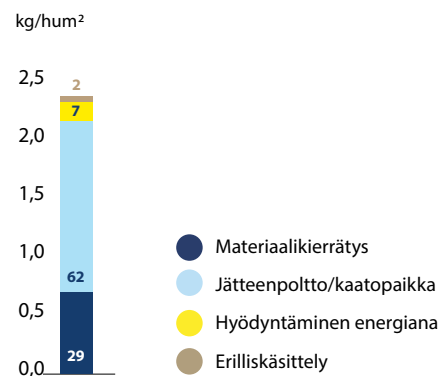


**SDG 12: VASTUULLISTA
KULUTTAMISTA**

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN YLLÄPITÄMIEN KOHTEIDEN OMINAISJÄTEKERTYMÄ JA JATKOKÄSITTELYTAPA



PUOLUSTUSKIINTEISTÖJEN YLLÄPITÄMIEN KOHTEIDEN OMINAISJÄTEKERTYMÄ JA JATKOKÄSITTELYTAPA



Työmaajätteet lajitellaan tarkasti

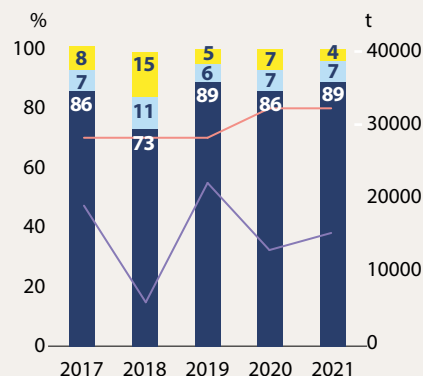
Senaatti-konsernin tavoitteena vuonna 2021 oli saavuttaa jäteasetuksen mukaisesti 80 %:n materiaalihyötykäyttöaste rakennus- ja purkujätteessä. Työmaaseurannan piirissä olleissa rakennushankkeissa syntyi vuonna 2021 yhteensä 15 169 tonnia jä-

tettä (12 830 tonnia vuonna 2020), josta 89 % päätyi materiaalihyötykäyttöön (86 % vuonna 2020).

Jättemäärät perustuvat työmaiden toimittamiin tietoihin ja hyötykäyttöasteet yhdistelmään työmaiden raportoimia hyötykäyttöasteita sekä hyötykäyttöasteiden oletuksia jätetyypistä riippuen.

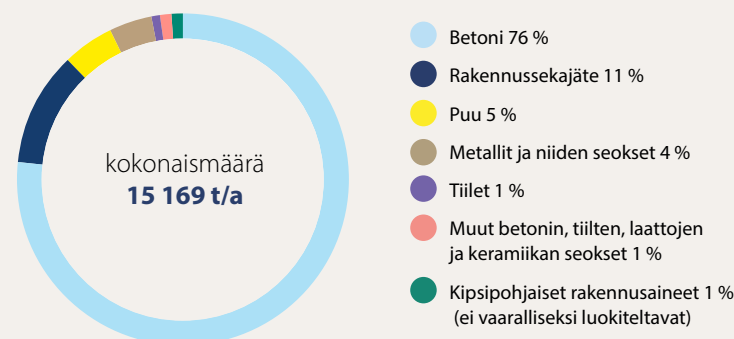
Työmailla lajiteltiin jätteitä yhteensä 16 eri jätelajikkeeseen. Lisäksi maa- ja kiviaineksa syntyi rakentamisessa yhteensä 13 575 tonnia (866 tonnia vuonna 2020). Maa- ja kiviainekset päätyvät työmailta tyypillisesti maantäyttöön.

RAKENNUS- JA PURKUJÄTTEEN KOKONAISMÄÄRÄ JA JATKOKÄSITTELY



- Hyötykäytetty energiana tai materiaalina
- Energiahyötykäyttö
- Kaatopaikka tai tuntematon jatkokäsittely
- Senaatin tavoite materiaalihyötykäytölle %
- Jättemäärät, t

RAKENNUS- JA PURKUJÄTTEEN JÄTEJAKEET VUONNA 2021



SYNDALENIN JÄTEHUOLTOALUEELLA TEHOSTETAAN LAJITTELUA

Hangon Syndalenin ampuma- ja harjoitusalueella on Puolustusvoimien harjoitus-toimintaa ympäri vuoden ja usein myös kansainvälisiä harjoituksia. Puolustuskiinteistöt toteutti 2. Logistiikkarykmentin toimeksiannosta Syndaleniin keskitetyn jätehuoltoalueen vuonna 2021 parantamaan aiemmin hajallaan olleita jätehuoltojärjestelyjä. Jätehuoltoalueelta löytyvät yhdestä paikasta kaikki tarvittavat jäte- ja kierrätyslavat, vaarallisen jätteen kontti sekä sähköistys jätetäyttöalueille. Myös aluetta tuntemattoman joukon on helppo ajaa raskaalla kalustolla harjoituksen päätteeksi jätehuoltoalueelle ja lajitella harjoituksen aikana syntyneet jätteet. Uudistus parantaa alueen käyttöturvallisuutta ja kustannussäästöjä hanke tuo tulevaisuudessa, kun jäteastioiden määrää voidaan harjoitusalueella vähentää.

Vaalimme luonnon monimuotoisuutta

Senaatti-konserni huolehtii hallinnoimilaan alueilla luonnon monimuotoisuuden säilymisestä niin rakennetuissa ympäristöissä kuin luonnonsuojelualueilla. Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen on lisäksi yksi keskeisistä tavoitteista valtion kiinteistöstrategiassa.

Vuonna 2020 päättyi Senaatti-kiinteistöjen laaja luontoselvitysten laadintahanke, jonka tuloksena on tähän mennessä laadittu yhteensä 129 luontoselvitystä. Yhdenmukaisella toimintamallilla ja laadituilla luontoarvio- ja -selvitysmalleilla pyrimme tunnistamaan luonnon monimuotoisuuden kannalta kriittiset tekijät systemaattisesti ja laadukkaasti. Selvitysten tuloksia hyödynnämme muun muassa kiinteistönhoito-ohjeissa, uudisrakennus- ja korjaushankkeissa sekä kiinteistön kehityksessä.

Luontoselvitykset tarjoavat myös arvokasta tietoa vieraslajien esiintymisestä. Luonnon monimuotoisuutta uhkaavat haitalliset vieraslajit valtaavat elintilaa luonnonvaraisilta kasveilta, minkä vuoksi niiden torjunta on tärkeää. Senaatissa on laadittu ohje haitallisten vieraslajien torjuntaan.

Jatkossa luontoselvityksiä laaditaan tarpeen mukaan uusille alueille ja tarkempia selvityksiä tehdään myös jo tutkituista alueista. Vuonna 2021 Senaatti-kiinteistöissä valmistui kaksi uutta luontoselvitystä ja kahdessa kohteessa tehtiin tarkempia lajimäärittäyksiä.

Puolustuskiinteistöjen aloittaessa toimintansa vuoden 2021 alussa sen vastuulle siirtyi Puolustusvoimien käyttämien tilojen omistajuus ja ylläpito. Mittavan kiinteistömäärän omistajana Puolustuskiinteistöt tiedostaa vastuunsa myös kiinteistöillä olevien luontoarvojen kartoittamisesta ja hoitamisesta. Vuonna 2021 luontoselvitysten laadinta käynnistettiin kahdessa pilotti-kohteessa. Selvityksiä tehdään vuosittain, kunnes olennainen kiinteistökanta on käyty läpi. Luontoselvitykset kohdennetaan alkuvaiheessa varuskunta-alueille.

Luontoselvitykset julkaistaan Senaatin verkkosivuilla, ja selvityksissä esille tulleet lajihavainnot lisätään osaksi Suomen lajitietokeskuksen tietokantaa. Käynnissä on kaikkien luontoselvitysten, myös aiemmin tehtyjen, muuttaminen digitaalisesti saavutettaviksi lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Luonnonsuojelualueet

Hallinnassamme on kymmeniä maa-alueita, jotka sijaitsevat luonnonsuojelualueilla sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluvilla alueilla. Yli 80 % hallinnoimistamme Natura 2000 -alueista sijoittuu kahdelle suurelle kiinteistökokonaisuudelle Satakunnan vankilan ja Niinisalon varuskunnan alueille. Pienempiä Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita sijoittuu muille varuskunta- ja vankila-alueille sekä esimerkiksi Luonnonvarakeskuksen tutkimusalueille. Yhteensä konsernin maa-alueita sijaitsee Natura-alueilla 906 hehtaaria sekä muilla suojelualueilla 148 hehtaaria.



**SDG 11: KESTÄVÄT KAUPUNGIT
JA YHTEISÖT**



Luonnon monimuotoisuutta uhkaavat haitalliset vieraslajit valtaavat elintilaa luonnonvaraisilta kasveilta, minkä vuoksi niiden torjunta on tärkeää. Senaatissa on laadittu ohje haitallisten vieraslajien torjuntaan.

Ympäristöriskien torjuntaan panostetaan

Vastuu pilaantuneista maa-alueista

Valtion kiinteistönomistajana Senaatin on oltava riittävällä tavalla selvillä hallinnassaan olevien alueiden tilasta, alueilla harjoitetusta toiminnasta ja toiminnan aiheuttamista riskeistä maaperälle ja pohjavedelle. Senaatin tavoitteena on estää ympäristövahinkojen syntyminen kustannustehokkaasti oikeilla ja oikein mitoitetuilla toimenpiteillä. Kun maa-alueita myydään tai vuokrataan, varmistamme, että maaperän tilaa koskevat merkinnät tehdään aluetta koskeviin kaupakirjoihin ja vuokrasopimuksiin. Maaperän kunnostuksilla maan arvoa voidaan jossain tapauksissa myös lisätä.

Ympäristöriskien tunnistaminen, niiden torjunta ja ympäristövahinkojen korjaaminen aiheuttavat vuosittain huomattavan määrän kustannuksia. Pilaantuneiden maiden selvityksiin, tutkimuksiin ja kunnostustoimenpiteisiin käytettiin Senaatissa vuonna 2021 vajaa 2,2 miljoonaa euroa ja toimenpiteitä tehtiin 52 eri kohteessa. Puolustuskiinteistöjen ympäristöpalvelut tuotti asiakkaille pilaantuneen maan tutkimus- ja kunnostuspalveluita yli

0,5 miljoonalla eurolla. Yksi näistä hankkeista oli Upinniemen haulikkoradan kunnostus Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen esikunnan toimeksiannosta.

Pilaantuneita maa-alueita koskevat ympäristö- ja kustannusriskit on tunnistettu ja koottu konsernin riski- ja ympäristöluparekisteriin. Vuoden 2021 lopulla käynnistettiin kehitystyö riskienhallinnan uudistamiseksi ja seurannan keskittämiseksi Puolustuskiinteistöjen ympäristöpalvelut-yksikköön.

Ympäristövahingot

Senaatti-konserni pyrkii minimoimaan ympäristövahinkojen riskejä muun muassa kemikaalien huolellisella varastoinnilla ja käsittelyllä, erilaisilla ohjeistuksilla sekä varautumalla onnettomuustilanteisiin. Vuonna 2021 todettiin yhteensä 14 omaa tai urakoitsijan toiminnasta aiheutunutta ympäristö- tai kemikaalivahinkoa. Tyypillisesti nämä olivat pienehköjä hydroliikkaöljyvuoja. Ympäristövahingot ilmoitetaan konsernin poikkeamailmoitustyökalun avulla.



KOSTEIKKOPUHDISTAMO UPINNIEMEN

Upinniemessä kunnostettiin vanhan haulikkoradan pilaantunutta maata fytoimediaatioon perustuvalla menetelmällä. Haulien leviämisalueen vanhat kuivatusojat korvattiin 300 metriä pitkällä, mutkittavalla suodatinajastolla, joka täytettiin biohiilen ja sepelin sekoituksella. Lisäksi alueelle istutettiin lisää luontaisesti esiintyvää pajua, joka vähentää

eroosiota ja lisää veden haihduntaa. Yhdessä biohiili ja pajut pidättävät tehokkaasti veden kiintoainekseen sitoutuneita raskasmetalleja ja estävät haitta-aineiden kulkumista vesien mukana ympäristöön. Vastaavan tyyppistä kunnostusmenetelmää ei tietyllä tavalla ole sovellettu Suomessa aikaisemmin. Kunnostuksen vaikutuksia tullaan seuraamaan vesiä tarkkailemalla.

Rakennusten haitta-ainetieto selvitetty

Rakennusten rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisiksi luokiteltuja aineita, jotka tunnistamattomina voivat aiheuttaa terveysriskejä rakennusten käyttäjille. Rakenteiden sisältämiä haitallisia aineita ovat asbesti sekä muut viime vuosisadalla rakennusmateriaaleissa käytetyt ihmisten terveydelle ja ympäristölle vaaralliset aineet, kuten PAH- ja metalliyhdisteet. Lisäksi haitallisia aineita on voinut päätyä rakenteisiin rakennuksen käytön aikana, esimerkiksi öljyvuotojen seurauksena. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä haitallisia aineita sisältävät rakenteet pyritään poistamaan tai niistä aiheutuva haitta estämään tiivistämisen tai kapseloinnin avulla.

Puolustuskiinteistöjen omistamista rakennuksista toteutettiin vuonna 2021 sel-

vitys rakenteiden sisältämistä haitallisista aineista. Vastaava selvitys oli tehty Senaatti-kiinteistöissä edellisenä vuonna. Selvityksen tavoitteena oli saada kokonaistilannekuva haitallisten aineiden esiintymisestä ja niihin liittyvistä riskeistä. Suuren rakennusmäärän johdosta selvitykset kohdennettiin erityisesti rakennuksiin, joissa työskentelee päivittäin ihmisiä tai joissa on muuten jatkuvaa käyttöä. Selvitysten aineistosta ei noussut esille laaja-alaisia riskejä tai välittömiä haitallisten aineiden aiheuttamia korjaustarpeita.

Rakennusten haitta-aineiden selvitykseen, tutkimuksiin ja kunnostustoimenpiteisiin käytettiin konsernissa vuonna 2021 noin 0,7 milj. euroa, ja ne kohdistuivat 78 eri kohteeseen.



Työmatkustamisen päästöt

Henkilöstömme on koko pandemian ajan tehnyt töitä monipaikkaisesti muualla kuin konttorilla kaikissa niissä työtehtävissä, joissa se on ollut mahdollista. Puolustuskiinteistöjen oma palvelutuotanto edellyttää läsnätyötä, mutta muuten konsernin palaverit, tapaamiset ja seminaarit on järjestetty pääasiassa digitaalisia työkaluja hyödyntäen fyysisen matkustamisen sijaan.

Osana Green Office -järjestelmää Senaatti seuraa työmatkustamisen aiheuttamia päästöjä. Senaatti kannustaa henkilöstöä myös työmatkapyöräilyyn järjestämällä vuosittain pyörähuollon toimipisteidensä paikakunnilla ja osallistumalla kilometrikisaan.

Senaatti-konsernin matkustamisen kokonaispäästöt olivat noin 607 t CO₂e. Päästöt kasvoivat 187 % edellisvuoteen verrattuna, mikä johtui Puolustuskiinteistö-tytärliikelaitoksen perustamisesta. Senaatti-kiinteistöjen osuus matkustamisen kokonaispäästöistä on 35 % (212 t CO₂e) ja Puolustuskiinteistöjen 65 % (396 t CO₂e). Puolustuskiinteistöjen tuotantoajoneuvot kattavat 46 % Puolustuskiinteistöjen matkustamisen kokonaispäästöistä.

Vuonna 2021 henkilöstön työhön liittyvästä lentomatkustamisesta aiheutui matkanjärjestäjän laskennan mukaan noin 25 tonnia hiilidioksidipäästöjä, joka on noin 7 % edellisvuotta enemmän.



Henkilöstön työhön liittyvien ajokilometrien aiheuttamat hiilidioksidipäästöt olivat yhteensä noin 396 tonnia eli noin 328 kg henkilöä kohden. Lukuun sisältyvät käyttöetuautot, vapaan autoedun autot sekä kilometrikorvatut ajot.

Hiilikädenjälkeä kasvatetaan

Senaatin ilmastovaikutusten arviointia laajennettiin hiilijalanjäljen laskennasta myös positiivisten ilmastovaikutusten määrittämiseen eli hiilikädenjälkeen. Kiinteistöalalla positiivisia ilmastovaikutuksia voidaan saavuttaa esimerkiksi hiilensidonnan kautta tai tarjoamalla ratkaisuja asiakkaan ilmastopäästöjen vähentämiseen. Rakennusten hiilikädenjälkilaskentaa ollaan sisällyttämässä lainsäädäntöön osaksi rakennusluopaehtoja vuonna 2025.

Konkreettisimpia Senaatin hiilikädenjälkivaikutuksia ovat rakennushankkeiden hiilivarastot ja -nielut sekä rakennusmateriaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys. Näiden suuruutta arvioidaan rakennushankkeiden hiilijalanjälkilaskennan yhteydessä, ja vuonna 2021 hiilikädenjälki laskettiin 36 rakennushankkeessa. Merkittävimmiksi keinoiksi hiilikädenjäljen kasvattamisessa tunnistettiin metsien ja viheralueiden ja näiden alueiden maaperän hiilensidonta ja varastointi. Hiilikädenjälkeä voidaan kasvat-
taa myös kehittämällä myytäviä kiinteistöjä, tukemalla kestävää liikkumista sekä esimerkiksi Senaatin kiertokalustepalvelun avulla.

Liiketoiminta

Kiinteistöt ja niiden kehittäminen

Työympäristöjen kehittäminen

Työympäristöjen tavoitteena on tukea virastoissa tehtävää työtä, ja siksi ne suunnitellaan aina tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme eli tilojen käyttäjien kanssa. Tavoitteena on tuottaa fiksulla ratkaisulla valtionhallinnolle myös toimitilasäästöjä.

Vuonna 2021 toteutettiin yhteensä 256 tilaprojektia. Senaatti-konserni onnistui yhdessä asiakkaiden kanssa sopimaan 11,3 miljoonan euron vuositasen säästöistä tilakustannuksiin. Tilankäyttö tehostui toimitoissa 4,8 % ja on nyt 17,7 m² henkilötyö-

vuosi. Vastuullisuuden näkökulmasta tilankäytön tehostaminen on valtion virastojen ja laitosten ykköstyötä myös ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi. Neliömetrimäärä on suoraan verrannollinen niistä syntyviin päästöihin, ja siksi tilatehokkuus on ilmastoteko parhaimmasta päästä. Tavoitteenamme on sekä energiatehokas rakennus että vähäpäästöinen työympäristö, jonka saavuttamisessa tehokkailla tilaratkaisuilla on merkittävä rooli.

SÄÄSTÖT TILAKUSTANNUKSISSA 2021	
Vuoden 2021 säästötavoite	7 milj. euroa
Säästöjen lähteet	
Uudet tilaratkaisuprojektit	9,3 milj. euroa
Kiinteistöjen myynti	2 milj. euroa
Sovitut säästöt yhteensä	11,3 milj. euroa

Tilakustannussäästöjä valtiolle on syntynyt kumulatiivisesti vuosien 2015–2021 aikana 500 milj. euroa.

Uuteen normaaliin

Valtionhallinnon toimintaympäristö käy edelleen läpi koronapandemian aiheuttamaa voimakasta murrosta. Lisääntynyt etätyö ja digitaalinen työympäristö sekä työnteon tapojen kehittyminen ovat muuttaneet toimitilojen tarvetta ja kysyntää. Paluu ”uuteen normaaliin” ja hybridi-työn yleistyminen edellyttävät sekä toimitiloihin ja työympäristöihin että työnteon tapoihin kohdistuvia toimenpiteitä.

Uudistetussa valtion toimitilastrategiasa näkyvät muuttuneet työn tekemisen tavat sekä monipaikkaisuuteen ja valtion palvelu- ja toimitilaverkoston uudistamiseen liittyvät keskeiset linjaukset. Keskeisenä keinona uudistusten toteutukseen on nostettu usean viraston yhteiset työympäristöt ja yhteiset asiakaspalvelutilat valtion ja kuntien kesken.

Tulevaisuudessa työntekijä voi valita itselleen sopivimman työnteon paikan kodin, työpaikan tai muiden tilojen väliltä. Valtiolla tällaista moneen paikkaan ulottuvaa työympäristöä kutsutaan monipaikkaisen työn ekosysteemiksi.



JOENSUUN VIRASTOTALOON UUDET TILAT USEALLE VALTION VIRASTOLLE

Peruskorjauksessa virastotalon tilat uudistetaan kokonaan ja muutetaan usean valtion viraston nykyaikaiseksi yhteiskäyttötilaksi. Rakennukseen tulee myös usean viraston yhteiset asiakaspalvelun tilat. Kiinteistössä on monipuolisesti erilaisia työympäristöjä, jotka tarjoavat muun muassa erillisiä tiloja hiljaiseen työskentelyyn sekä herkistyneille ihmisille tarkoitettuja sensi-tiloja. Valtaosa tiloista on kaikkien virastojen yhteiskäyttöistä tilaa. Kaikkiaan Kauppakatu 40:ään tulee työtilat noin 600 henkilölle.

[Lue lisää >](#)



Valtiovarainministeriö asetti vuonna 2021 valtion palvelu- ja toimitilaverkon uudistamishankkeen. Tämän seurauksena Senaatti-konsernissa käynnistettiin yhteisten työympäristöjen strateginen hanke.

Valtiovarainministeriö asetti vuonna 2021 valtion palvelu- ja toimitilaverkon uudistamishankkeen. Tämän seurauksena Senaatti-konsernissa käynnistettiin yhteisten työympäristöjen strateginen hanke. Hankkeen yhtenä konkreettisena tavoitteena on yhteisten työympäristöjen verkoston toteuttaminen Suomeen noin 25 paikkakunnalle vuoteen 2029 mennessä. Hanke on toteuttamassa myös julkisen hallinnon yhteistä asiakaspalveluverkostoa arviolta noin 90 paikkakunnalle. Verkoston konseptointityö on jo käynnissä.

Hybridityön käytäntöjen edistäminen on keskeistä Senaatin asiakasorganisaat-

ioissa kautta koko valtionhallinnon. Toimimme asiakkaidemme ratkaisuprojekteissa asiantuntijaroolissa tietotyön kehittämisen palvelun kautta, ja hybridityö on tässä keskiössä.

Vuonna 2021 käynnissä oli useita merkittäviä työympäristöhankkeita, joista valtaosa koski yhteisiä työympäristöjä. Edellä kuvatun valtion palvelu- ja toimitilaverkon uudistamishankkeen ensimmäisinä toimeenpanokohteina käynnistyivät Lappeenrannan (Etelä-Karjala) ja Lahden (Päijät-Häme) yhteiset työympäristöt. Muita käynnissä olevia yhteisten työympäristöjen hankkeita on muun muassa Porissa,



GTK SIIRTYI MONIPAIKKAISEEN TYÖHÖN

Geologian tutkimuskeskuksessa aloitettiin vuonna 2020 Tulevaisuuden monipaikkainen työ -muutosohjelma, jotta asiantuntijat voivat tehdä työtään geologina tai tutkijana ilman että heidän on muutettava tietylle paikkakunnalle tai oltava läsnä konttorilla tietyinä päivinä. GTK:ssa töitä tehdään niin toimistoissa, erikoislaboratorioissa kuin maastossakin. Hanke käynnistettiin työnkuvien määrittelyllä. Löytyi kuusi erilaista profiilia, joiden vaatimat työtilat, -tavat ja -välineet ohjaavat muutosta.

GTK:n henkilökunta on lähtenyt pääosin innolla kokeilemaan uutta, ja kouluttaminen on hankkeessa isossa roolissa. GTK:ssa on myös kehitetty uudenlaista perehdyttämismallia ja pohdittu ratkaisuja siihen, miten työnantaja voisi tukea työskentelyä kotona. Hankkeessa kumppaneina ovat mukana sekä Senaatti että Valtori ja GTK:n muut teknologiakumppanit.

[Lue lisää >](#)

Joensuussa, Mikkelissä ja Kouvolassa. Esi-merkiksi Porin hankkeessa valtion ja Porin kaupungin asiakaspalvelutilat keskitetään porilaisten helposti saavutettaviksi ja tiloihin toteutetaan eri käyttäjäryhmille yhteisiä monitilamallisia työskentelyalueita.

Monipaikkaista työntekoa kehitetään nyt niin valtiolla kuin yrityksissä. Kiinnostava päänavaus on myös GTK:n kanssa toteutettu GTK 2.0 -projekti. Virastossa aloitettiin vuonna 2020 Tulevaisuuden monipaikkainen työ -muutosohjelma, jossa testataan ja kehitetään uudenlaisia työn tekemisen tapoja.

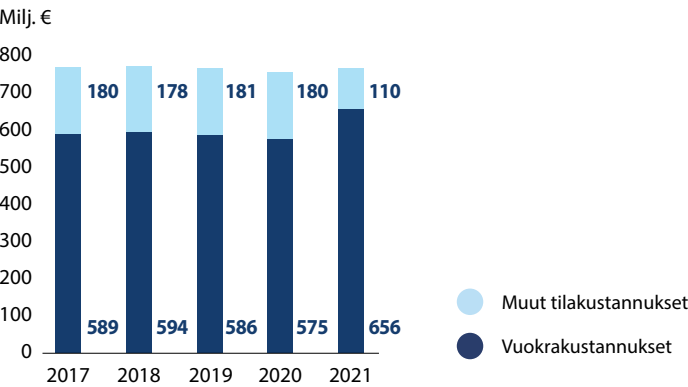
Senaatti toteuttaa Suomen valtionhallinnon työympäristöjä, jotta asiakkaamme viihtyisivät ja suoriutuisivat työssään entistä paremmin – ja niin että tilakustannukset samalla alenevat. Parhaaseen lopputulokseen päästään tiiviisti yhdessä tekemällä ja tilojen varsinaisia käyttäjiä kuuntelemalla.



SDG 8: IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA

VALTION TILANKÄYTTÖ	2021	2020	MUUTOS
Käytössä olevat tilat (milj. m²)	5,11	5,29	-3,4 %
Käytössä olevat toimistotilat (milj. m²)	1,07	1,13	-5,7 %
Toimistotilatehokkuus (tsto-m²/tsto-HTV)	17,7	18,6	-4,8 %

VALTION TILAKUSTANNUKSET 2017–2021



NÄIN VALTIOLLA TYÖSKENNELLÄÄN

- 1 350 Työntekijää yhteiskäyttöisissä tiloissa
2 % toimistoissa työskentelevistä on coworking-tiloissa.
- 15 500 Työntekijää nimeämättömissä työpisteissä
27 % toimistoissa työskentelevistä on mobiileja.
- 24 600 Valtion työntekijää monitilaympäristössä
43 % toimistossa työskentelevistä on monitilaympäristössä.
- 56 800 Valtion työntekijää toimistossa
- 75 000 Valtion työntekijää



Myös erityistiloissa työympäristöt uudistuvat

Kertomusvuonna ajankohtaisia olivat monet poliisitalohankkeet, joissa hyödynnettiin päivitettyä poliisitalokonseptia, esimerkkinä käynnissä oleva Espoon pääpoliisiaseman uudistustyö. Peruskorjauksella varmistetaan tilojen terveellisyys ja turvallisuus, minkä lisäksi tilat uudistetaan vastaamaan poliisin muuttuneita tarpeita. Myös poliisin työ on muutoksessa, ja työympäristöratkaisuissa on huomioitu lisääntyvä digitaalisuus ja mobiili työnteko. Äänekoskelle valmistui kertomusvuonna Suomen ensimmäinen poliisiasema, joka on tehty uuden poliisitalokonseptin mukaan. Poliisitalokonseptin tarkoituksena on edistää poliisin toimitilojen yhdenmukaisuutta ja nopeuttaa suunnittelua. Tavoitteena on, että tarvittavat tilamuutokset ovat tulevaisuudessa toteutettavissa mahdollisimman nopeasti, helposti ja kustannustehokkaasti. Konsepti on kehitetty yhteistyössä Poliisihallituksen kanssa.



ÄÄNEKOSKEN POLIISIASEMALLA SEINÄTKIN SIIRTYVÄT

Äänekosken poliisiasema pilotoi uutta työympäristökonseptia, jonka Senaatti-kiinteistöt, Poliisihallitus ja poliisilaitosten edustajat loivat yhdessä. Konseptia hyödynnetään jatkossa jokaisessa poliisitalohankkeessa. Äänekosken poliisiasemalla on monia edistyksellisiä ratkaisuja. Seinät ja sellit ovat siirreltäviä, poliisiautoille on kunnolla tilaa ja asiakaspalvelun yksityisyydensuojasta huolehditaan äänieristyksellä ja näköesteillä. Myös vangittujen tai poliisipartioiden ajossa kiinni ottamien asiakkaiden intymiteettisuoja on taattu.

Konseptin ytimessä ovat muuttuneen työn vaatimuksiin vastaaminen, monistettavuus ja suunnitteluvaiheen kustannussäästöt. Uudessa rakennuksessa tieto kulkee paremmin eri toimintojen kesken, ja eri tilojen väliset yhteydet ja järjestys tukevat työtä ja lisäävät työntekijöiden turvallisuutta. Digitaatio, yleistyvät videokuulustelut, ICT-tutkinta ja täysin uudet menetelmät edellyttävät uusia tilaratkaisuja. Myös työturvallisuus on tehostunut. Sähköinen kulunvalvonta ohjaa liikkumista aseman eri vyöhykkeillä. Asiakkaat eivät pääse eksymään rajoitettuihin tiloihin edes vahingossa.

DIGITAALINEN OIKEUDENKÄYNTI UUDISTAA TYÖTAVAT JA ISTUNTOSALIT

Oikeudenkäynnit digitalisoituvat, tietojärjestelmät uudistuvat, paperit poistuvat pöydiltä ja etäistunnot yleistyvät. Istuntosalien varustaminen nykyaikaisella esitystekniikalla on oikeushallinnolle ja Senaatille iso hanke. Saleista tehdään nyt tilojen, varustelun ja kalustuksen puolesta monikäyttöisiä, ja vaatimukset niissä olevalle esitystekniikalle ovat korkeat. Tuomioistuimen velvollisuus on pitää huolta, että jokainen salissa oleva näkee kaiken materiaalin yhtä hyvin, ja myös äänen on kuuluttava. Valmisteilla on myös lainsäädäntöhanke, jossa esitetään käräjäoikeuksissa vastaanotettavan suullisen todistelun tallentamista videolle, mikä lisäisi salien tekniikkaa entisestään.

[Lue lisää >](#)



Nollatoleranssi sisäolosuhdeongelmille

Senaatti-konsernissa on tehty pitkäjänteisesti työtä sisäilmaongelmien ennaltaehkäisemiseksi ja ratkaisemiseksi valtion kiinteistöissä. Jo edellisellä strategiakaudella käynnistetty sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelma on ollut menestys. Asiakkaiden valtion toimitilojen sisäilma-antamien arvosanojen suunta on ollut nouseva seitsemän vuotta peräkkäin. Konsernitasolla tyytyväisyys sisäilmaan oli vuoden 2021 tutkimuksessa hyvällä tasolla (3,56 asteikolla 1–5). Asiakkaat olivat tyytyväisiä myös Senaatin toimintaan sisäilma-asioissa (3,79).

Kehitys on lukuisten toimenpiteiden ja lisääntyneen osaamisen tulosta. Hyvät ja turvalliset työskentelyolosuhteet edellyttävät, että rakennuksista pidetään huolta pitkäjänteisesti niiden koko elinkaaren ajan. Nollatoleranssi tarkoittaa kokonaisvaltaista toimintakulttuuria ja asennetta, jolla sisäolosuhdeongelmiin suhtaudutaan. Toimintatapa koostuu ennakoidusta toiminnasta, nopeasta ja tehokkaasta reagoinnista sisäilmaongelmiin sekä avoimesta ja riittävästä sisäolosuhdeviestinnästä. Ennakoivan toiminnan perusta on rakennusten kunnon ja korjaustarpeiden tunteminen sekä tarvittavien toimenpitei-

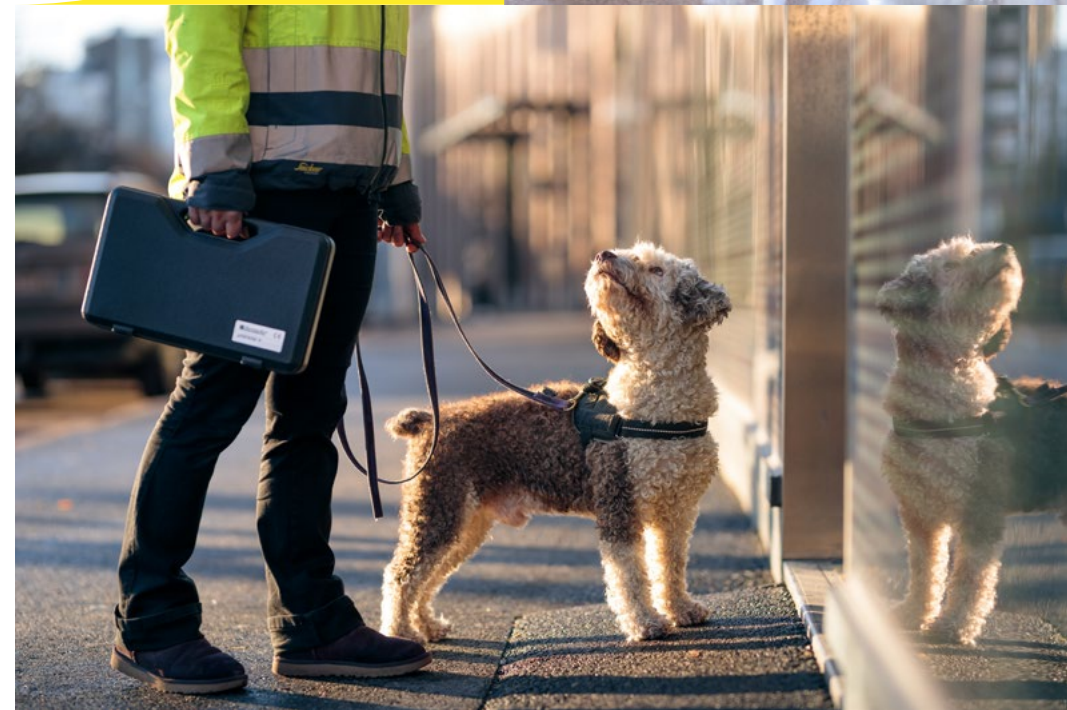
den toteuttaminen ajallaan ja sisäilmanäkökulma huomioiden.

Senaatti-kiinteistöissä on käytössä jatkuva sisäolosuhdeseuranta yli sadassa rakennuksessa. Tyypilliset sisäolosuhdeongelmat liittyvät vetoisuuteen, liian matalaan tai korkeaan lämpötilaan, ilman tunkkaisuuteen, haiseviin rakennus- ja sisutusmateriaaleihin, pölyisyyteen ja likaisuuteen, epäsopeviin valaistusoloihin tai meluun. Kyse ei läheskään aina ole kosteusvaurioista ja homeista. Huono sisäilma vähentää viihtyvyyttä, alentaa työtehoa ja voi pahimmillaan aiheuttaa terveyshaittoja ja jopa sairastuttaa vakavasti.

17 sisäolosuhdeasiantuntijaa

Käytimme Senaatti-konsernissa sisäilma- ja korjauksiin yhteensä 47,9 milj. euroa vuonna 2021. Tästä summasta kunnossapidon sisäilma- ja korjauksiin käytettiin 12,8 milj. euroa ja investointeihin liittyviin sisäilma- ja korjauksiin 35,1 milj. euroa.

Panostimme rakennuskatsastusten tulosten mukaiseen korjaustoimintaan. Katsastusten piirissä on noin 550 rakennusta, ja tavoitteenamme on, että yli 90 % asiakkaidemme työntekijöistä työskentelee katsastetuissa tiloissa. Kehitimme sisäolo-



suhdeasioiden tilannekuvan ja rakennusten sisäilmaongelmatiedon raportointia ja sisäisiä tukitoimia tilanteiden hoitamiseksi entistä tehokkaammin. Käynnistimme Puolustuskiinteistöjen nollatoleranssitoiminnan ja palkkasimme lisää asiantuntijoita vahvistamaan konsernimme osaamista. Senaatti-konsernissa on nyt 17 sisäilma-asiantuntijaa ja lisäksi koiratiimi, joka koostuu neljästä koirahjaajasta ja noin kymmenestä koirasta.

Puolustuskiinteistöjen omistamien rakennusten rakenteiden haitallisista aineista tehtiin selvitys vuoden aikana. Tavoitteena oli saada kokonaistilannekuva haitallisten aineiden esiintymisestä sekä niihin liittyvistä riskeistä. Aineistosta ei noussut esille laaja-alaisia riskejä tai välittömiä haitallisten aineiden aiheuttamia korjaustarpeita.

Nopea reagointi ongelmiin

Asiakkaiden jättämiin palvelupyyntöihin ja palautteisiin reagoimme vuorokauden vasteajalla. Meillä on käytössämme niin kutsutut nopean toiminnan joukot, jotka koostuvat Senaatti-konsernin sisäilma-asiantuntijoista ja koiratiimistä. Sisäilmaongelmille on laadittu luokittelu- ja raportointimalli, ja ongelmien hoitoon on luotu asiakaskohtaiset toimintamallit. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt jakaa sisäilmahavainnoista palkkioita siivoojille. Vuonna 2021 siivoojilta tuli 646 havaintoa. Puolustuskiinteistöjen henkilöstölle sisäilmavinkkipalkkiomalli otettiin käyttöön vuoden 2022 alussa.

Tavoitteenamme on edelleen nostaa asiakkaidemme tyytyväisyyttä työympäristöjen sisäolosuhteisiin. Painopisteemme on sisäolosuhde- ja nollatoleranssiosaamisen ylläpitämisessä ja toiminnan ja raportoinnin yhtenäistämisessä.

Jatkoimme edelleen verkostoitumistamme alan toimijoiden kanssa ja vaikutimme aktiivisesti Terveet tilat 2028 -ohjelmassa ja sen verkostoissa sekä teimme yhteistyötä yliopistojen kanssa.



SDG 8: IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA



Asiakkaiden valtion toimitilojen sisäilmasta antamien arvosanojen suunta on ollut nouseva seitsemän vuotta peräkkäin.

HYVÄ SISÄILMA EI SYNNY SATTUMALTA

Joensuun Kauppakatu 40:n korjauksen yhteydessä kiinteistön sisäolosuhteita parannetaan uusimalla talotekniikkaa kiireestä kantapäähän. Toimivan ilmanvaihdon ja lämmityksen lisäksi hyvä sisäilma taataan materiaalivalinnoilla ja päivittäisellä työ-

maan siivouksella. Senaatin rakennus- ja korjaushankkeissa sisäilman laadun varmistamisesta huolehtii tarkkaan mietitty prosessi ja moniammatillinen tiimi.

[Lue lisää >](#)

Turvallisuus korostuu

Kansainvälisen turvallisuusympäristön muutos ja uhkien monipuolistuminen edellyttävät virastoilta ja laitoksilta kiinteistöihin liittyvän huoltovarmuuden yhä syvällisempää huomioimista ja toiminnan varmistamista myös poikkeusoloissa. Nykyiset kiinteistöt sisältävät paljon erilaista tekniikkaa, ja tämä infrastruktuuri perustuu aiempaa voimakkaammin sähkö- ja tietoliikenneverkkoihin sekä näiden ohjausjärjestelmiin, jotka voivat altistua kybervaikuttamiselle. Toimintaympäristön kehitys on näkynyt Senaatti-konsernin turvallisuuspalveluiden kysynnän kasvuna, joka on yltänyt noin 50 prosentin vuosikasvuun viime vuosina.

Tuotamme valtionhallinnolle toimitilojen turvallisuus- sekä turvallisuusasiantuntijapalveluita. Vaihtoehtoisesti asiakkaat voivat itse vastata oman toimintansa ja vuokrattujen tilojen turvallisuuspalveluista. Senaatti-konsernin palvelutuotannon etuja ovat pitkät ja luottamukselliset asiakassuhteet sekä ostamisen helppous ja ratkaisujen edistyskäsitys. Lisäksi keskitetty palvelu tuo etuja ulkoisten palveluiden ja kumppanuuksien hallinnassa.

Tuottamiemme turvallisuuspalveluiden avulla asiakkaat voivat keskittyä ydintehäviönsä ja luottaa toimitilojensa turvallisuuteen sekä kykyyn valvoa toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia ja reagoi-

da niihin. Senaatti-konsernin tehtävänä on toimia valtionhallinnon edunvalvojana, ja tavoitteemme on kiinteistöjen optimoitu turvallisuustaso, joka perustuu riskienarviointiin ja -hallintaan. Pitkäaikaisen asiakasyhteistyön kautta ymmärrämme valtionhallinnon turvallisuuden tarpeet, nykyiset toimintatavat ja valtion kokonaisedun sekä tunnemme myös eri organisaatioiden tulevaisuudensuunnitelmat.

Yhdenmukaiset prosessit

Vuoden 2021 keskeisiä turvallisuuden ja varautumisen kehittämiseksi valittuja tavoitteita olivat muun muassa turvallisuuden ja varautumisen palveluiden tuotetus-, myynti- ja tuottamisprosessin yhdenmukaisen mallin kehittäminen sekä konsernin oma varautuminen häiriötilanteisiin ja kyberturvallisuuden havainnointikyvyn edelleen kehittäminen. Asetetut tavoitteet saavutettiin lähes täysin.

Vuoden aikana käynnistimme turvallisuuspalvelujen hälytyskeskuksen täysimääräisen ja ympärivuorokautisen toiminnan. Hälytyskeskukselle suoritettiin sertifiointiin tähtäävä laatuauditointi, jossa saavutimme ilman poikkeamia määräaikaisen luvan toimia hälytyskeskuksena. Lisäksi aloimme laatia valtion toimitilaturvallisuuden konseptia yhteistyössä asiakkaan kanssa.



CASE:

HÄLYTYSKESKUKSELLE KORKEIN SERTIFIointi

Valtion tiloissa on entistäkin turvallisempaa työskennellä, sillä Senaatin hälytyskeskus täyttää nyt korkeimman hälytyskeskustandardin vaatimukset. Turvallisuuspalvelujen keskittäminen parantaa palvelua ja tuo virastoille säästöjä. Turvallisuuspalvelukeskuksen toiminta alkoi keväällä 2020 turvallisuustekniikan pää- ja etäkäyttöpalveluiden tuottamisella, ja loppuvuodesta

2021 lähtien hälytyskeskus on valvonut asiakkaiden toimitilojen turvallisuutta ympäri vuorokauden. Auditoinnin suoritti riippumaton kansainvälinen sertifiointielin Kiwa Inspecta. Sen mukaan sertifiointiprosessi oli kuin oppikirjaesimerkki onnistuneesta suorituksesta.

[Lue lisää >](#)

TURVALLISEMPAAN MAAILMAAN

Senaatti on panostanut aktiivisesti ja korkeilla laatukriteereillä toimitiloihin liittyvien turvallisuusratkaisujen kehittämiseen valtionhallinnon asiakkailleen. Tämän työn ansiosta turvallisuusyksiköllemme myönnettiin turvallisuusalan tulevaisuuspalkinto Finnish Security Awards -gaalassa marraskuussa 2021. Palkinnon perusteluissa kiitellään Senaatin toimia, joilla palveluportfoliota on kehitetty vastaamaan asiakkaiden edellyttämiä turvallisuusratkaisuja unohtamatta omien toimintamallien ja kohteiden aktiivista ja jatkuvaa kehittämistä. Senaatin turvallisuusyksikkö on rohkeasti investoinut useisiin uusiin innovointeihin kokeilemalla ratkaisujen toimivuutta turvallisuusosalalle.

Esteettömyyskartoitukset aktiivisessa käytössä

Senaatin tavoitteena on, että kiinteistöme ovat kaikille kävijöille ja työntekijöille mahdollisimman esteettömiä ja saavutettavia. Uudisrakennushankkeissa tavoitteet asetetaan viranomaismääräyksiä korkeammalle tasolle. Toimintatapamme mukaisesti korjausrakentamishankkeiden alussa olemassa olevasta kiinteistöstä teetetään esteettömyyskartoitus. Myös muissa suunnitteluvaiheissa suosittelemme käyttämään esteettömyyskonsulttia arvioimaan ratkaisujen onnistuminen.

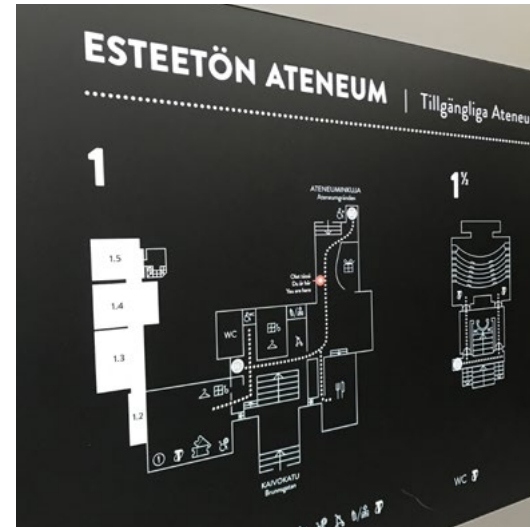
Tavoitteenamme on edistää aktiivisella esteettömyystyöllämme YK:n kestävän kehityksen tavoitetta.



SDG 11: KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT



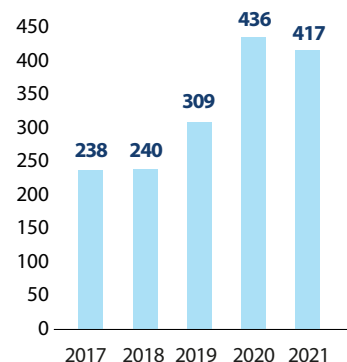
Senaatti osallistuu Autoliiton invapysäköintiprojektiin, joka kokoaa liikkumisesteisten pysäköintipaikat yhteen mobiilisovellukseen. Mobiilipalvelu tuo nyt myös valtion virastojen asiakkaille tiedot pysäköintipaikoista helposti.



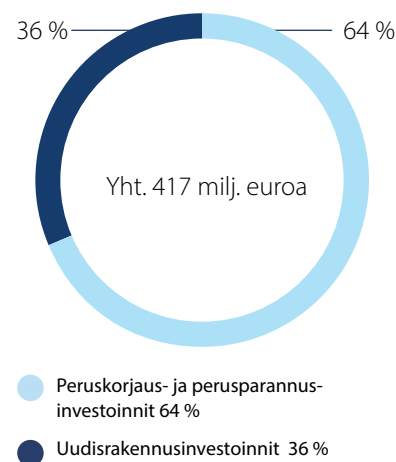
Uudisrakennukset ja peruskorjaukset

Senaatti-konsernin investoinnit olivat kaikkiaan 417 miljoonaa euroa. Investointivaltuuteen luettavien investointien määrä oli 411 miljoonaa euroa. Ne jakautuivat Senaatti-kiinteistöjen osuuteen 348 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen osuuteen 63 milj. euroa. Investoinneista uudisrakentamista oli 36 % ja korjausrakentamista 64 %. Senaatti-konsernilla oli vuonna 2021 käynnissä keskimäärin 120 työmaata, ja vuoden lopussa 170. Vuoden 2021 suurimmat valmistuneet hankkeet Senaatti-kiinteistöissä olivat ulkoministeriön käytössä olevan Merikasarmien perusparannus, THL:n uusi oikeuslääketieteen rakennus ja Suomalais-venäläisen koulun uudisrakennus. Suurimpien hankkeiden joukkoon kuului Senaatin puolella Puolustuskiinteistöjä varten loppuun saatettu Säkylän kasarmien 34 peruskorjaus, toimistotiloja ja varastorakentamista. Edellisten lisäksi Senaatin suurimpia vuonna 2021 käynnissä olleita töitä olivat Helsingin Kaartin korttelin uudisrakennushanke, Säteilyturvakeskusten uudet tilat ja Oulun uusi oikeustalo. Puolustuskiinteistöjen suurimmat työmaat olivat laiturin ja kasarmihankkeita sekä Kainuun prikaatin varuskuntaravintolan perusparannus. Puolustuskiinteistöt käynnisti

INVESTOINTIMENOJEN KEHITYS, milj. euroa



UUSINVESTOINNIT JA PERUSKORJAUKSET



THL:LLE PERUSTEELLINEN VAIKUTUSARVIOINTI

THL:n Tilkanmäen kampuksen uudisrakennushanke tutkittiin poikkeuksellisen perinpohjaisesti ennen rakentamispäätöstä. Lopputuloksena ei syntynyt pelkäämistä uutta taloa vaan myös vaikutusarvioinnin toimintamalli ja Senaatin historian ensimmäinen perusteellinen vaikutusar-

viointi. Vaikutusarvioinnissa analysoidaan kustannusten lisäksi rakennukseen sijoituvan toiminnan laadulliset hyödyt eli hankkeen kokonaisvaikutukset koko yhteiskuntaan.

[Lue lisää >](#)

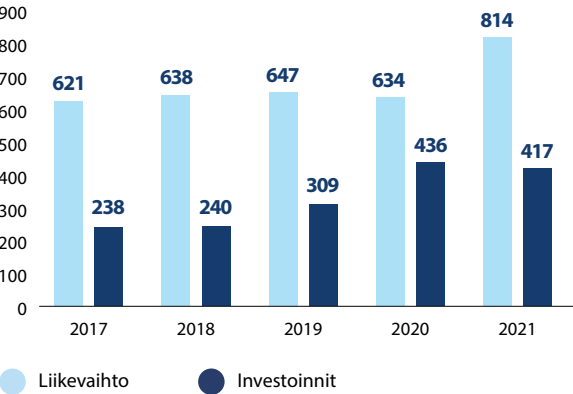


Puolustusvoimien strategisen suorituskäytännön kehittämishankkeessa hankittavien uusien alusten (Laivue 2020) edellyttämän infrastruktuurin rakentamisen Turussa.

Senaatin rakennuttaminen hyödyntää puitesopimuskumppaneita erityisesti rakennuttajakonsultoinnissa, turvallisuustarpeet huomioon ottaen suunnittelussa ja esimerkiksi rakennushistoriallisten kohteiden asiantuntemuksessa ja rakentamisessa. Vuonna 2021 päätettiin investointivolyymien ennustetun kasvun johdosta kasvattaa omaa rakennuttamisen resurssia. Erityisesti

suurissa investoinneissa ja niissä käytetyissä Senaatin kärkihankealliansseissa oman resursoinnin merkitys on suuri. Senaatin yllä mainitut suurimmat valmistuneet hankkeet olivat kaikki kärkihankealliansseja. Puolustuskiinteistöjen puolella rakennuttamisen oma hankekohtainen resursointi on suurta erityisesti korkeimman turvallisuustason hankkeissa.

KOKONAISINVESTOINNIT JA LIIKEVAIHTO, milj. euroa



INVESTOINTIVALTUUTEEN LUETTAVAT UUDISRAKENNUSHANKKEET JA PERUSKORJAUKSET, M€

	Senaatti-konserni	Senaatti-kiinteistöt	Puolustus-kiinteistöt
Uudisrakennusinvestoinnit	126	106	20
Peruskorjaus- ja perusparannusinvestoinnit	278	234	43
Tytäryhtiöiden pääomitus	8	8	–
Investoinnit yhteensä	411	348	63



KARJALAN LENNOSTO

Siilinjärvellä Rissalassa Karjalan lennoston perusparannushankkeessa tilat uudistettiin vastaamaan lennoston tarpeita. Samalla rakennuksen koko talotekniikka uusittiin, mikä osaltaan varmistaa terveelliset ja turvalliset sisäolosuhteet. Perusparannuksessa on huomioitu Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustusvoimien yhdessä kehittämän työ- ja oppimisympäristökonseptin periaatteet. Tilojen muunneltavuus ja joustavuus eri käyttötarkoituksiin paranee. Uutena toimintona rakennukseen sijoitettiin kentällä työskentelevien varusmiesten sosiaalitalat.

Vähähiilisyys osaksi rakentamisen arkea

Vuoden 2021 keskeisiä uusia tavoitteita on konsernin rakennuttamisen hiilijalanjäljen pienentäminen. Kaikissa yli 2 miljoonan euron hankkeissa lasketaan hiilijalanjälki: seuraavan neljän vuoden aikana. Edellä mainituissa hankkeissa tavoitellaan uudisrakentamisessa keskimäärin 25 %:n ja korjausrakentamisessa keskimäärin 15 %:n pienennystä hiilijalanjälkeen. Tavoitteen saavuttamiseksi kaikkien konsernin työmaiden päästöjä vähennetään osana työmaiden green deal -sopimusta. Konsernin tulevilla strategiakaudella rakennuttamisen keskeisiä tavoitteita on myös terävöittää kustannusjohtamista osana tavoitetta tuottaa säästöjä asiakkaille.

Hiilineutraalisuutta edistetään myös siirtymällä kestävä kehityksen mukaisiin lähteisiin. Öljylämmitys on päälämmitysmuotona noin 40:ssä Senaatin ylläpitämässä kiinteistössä, mutta se korvataan hiilineutraalisilla lämmitystavoilla vuoden 2023 loppuun mennessä.

Toimintamalleja vähähiilisyiden ohjaamiseen ja toteuttamiseen viedään vauhdilla käytäntöön, ja pilotoinneista on siirrytty kohti vakiokäytäntöjä. Keväällä julkaisimme ja lanseerasimme Hiilijalanjäljen ohjaaminen rakennuttamisessa -ohjeen, ja se on otettu käyttöön kaikissa rakennushankkeis-

samme. Rakennushankkeiden ohjaamisessa käytämme ympäristöministeriön määrittämää kansallista vähähiilisyiden arviointimenetelmää.

Vuoden 2021 aikana teimme hiilijalanjäljen arvioinnin 39 hankkeessa. Eniten päästövähennyksiä saatiin aikaiseksi energiatehokkuuteen tai uusiutuvan lämmitysenergian hyödyntämiseen perustuvilla ratkaisuilla. Joissakin kohteissa päästöjä vähensi myös puurakentaminen. Hiilikäden jälki on merkittävin uudishankkeissa.



SDG 11: ILMASTOTEKOJA

HIILIJALANJÄLKILASKENNAN PILOTTIHANKE

Helsinkiin vuonna 2021 valmistunut Suomalais-venäläinen koulu on toiminut esimerkikohteenä hiilijalanjäljen laskentaan liittyvässä pilotoinnissa. Uudisrakennuksen hiilijalanjälkeä pystyttiin vähentämään merkittävästi ottamalla hiilijalanjälki huomioon suunnittelussa alusta alkaen. Koulu on Suomen suurimpia ja moderneimpia puukouluja, ja se voitti myös Puupalkintokilpailun yleisöäänestyksen. Koululle myönnettiin RTS-luokituksessa kolme tähteä viidestä.

CASE



Green dealit kirittävät Senaatin ja koko alan toimintaa

Senaatti edisti kahta ympäristöministeriön green deal -sopimusta, jotka ovat Kestävä purkaminen ja Päästötön työmaa. Osallistuimme Keino-osaamiskeskuksen ja green deal -sopimuskumppaneiden kanssa päästöttömän työmaan konseptin ja urakkasopimusvaatimusten kehittämiseen. Otimme konseptin käyttöön kesäkuun alusta, jonka jälkeen sitä on noudatettu kahdeksassa käynnistyneessä urakassa.

Materiaalit ja jätteet kiertoön

Jatkoimme kiertotalouden edistämistä purku- ja korjaushankkeissa Kestävä purkaminen -sopimuksen mukaisesti. Tavoitteenamme on pitää materiaali kierrossa mahdollisimman pitkään kunnossapidon, uudelleenkäytön ja kierrättämisen avulla sekä lajitella ja hyödyntää myös jätteeksi jäävä materiaali. Purkumateriaalikartoituksia tehtiin 13 hankkeessa vuoden aikana.

Olimme mukana pohjoismaisessa SynTra-tutkimushankkeessa (Synergies

and trade-offs between carbon footprint and other environmental impacts of buildings), jossa selvitettiin kiertotaloustoimien vaikuttavuutta peruskorjauksen hiilijalanjäljen pienentämisessä. Pilottikohteenä oli Vantaan oikeus- ja poliisitalo. Testasimme yhdessä hankkeessa myös materiaalipassin hyödyntämistä. Materiaalipassi dokumentoi kohteen rakennusmateriaalit ja niiden ominaisuudet, mikä voi edesauttaa rakennusosien uudelleenkäyttöä tulevaisuudessa.



SDG 11: VASTUULLISTA KULUTTAMISTA

PÄÄSTÖTÖN TYÖMAA

- Työmaalla käytetään ainoastaan 100-prosenttisesti vihreää sähköä.
- Työmaavalaistukseen käytetään ainoastaan LED-valoja.
- Työmaan lämmityksessä ja muussa olosuhteiden hallinnassa käytetään uusiutuvaa energiaa tai saatavilla olevaa kaukolämpöä käyttäviä lämmittimiä, laitteita yms.
- Työmaalla käytettävien polttomoottorikäyttöisten koneiden ympäristöväätimusten vähimmäistasot ovat Stage IV sekä Euro VI.
- Työmaakoneista ylläpidetään kalustoluetteloa.
- Kaikkien työmaalla käytettävien pienkoneiden (teho alle 4 kW) tulee olla sähkökäyttöisiä.

1.

Tavoitteena työmaan energiatehokkuus ja päästöttömyys.

2.

Tavoitteena on, että vuoden 2025 loppuun mennessä työmailla ei käytetä fossiilisia polttoaineita.

3.

Tavoitteena on, että vuoden 2030 loppuun mennessä työmailla käytettävistä työkoneista ja työmaiden kuljetuksista vähintään 50 % toimii sähköllä, biokaasulla tai vedyllä.



Jatkuva parantaminen

Järjestimme rakennuttavalle henkilöstölle koulutukset vähähiilisyydestä ja RT-ympäristöluokituksista. Sisäisessä Rakennuttajapäivässämme oli vierailijapuheenvuoroja ja vuoropuhelua vähähiilisyyden tavoitteista ja keinoista urakoitsijan ja betoniteollisuuden edustajan kanssa. Jatkoimme RTS-ympäristöluokituksen hyödyntämistä soveltuvien rakennushankkeiden ohjaamisessa. Ensimmäisinä hankkeina luokituksen saavuttivat Hämeenlinnan uusi naisvankila ja Suomalais-venäläinen koulu, joista Hämeenlinnan vankila sai neljä tähteä ja Suomalais-venäläinen koulu kolme tähteä viidestä. Veimme myös työmaaraportoinnin uuteen digitaaliseen järjestelmään ja täydensimme raporttia lisäkysymyksillä jätteiden hyödyntämistavoista ja päästötömän energian osuuksista.

Vuonna 2022 panostamme työmaan vastuullisuuden toteutumiseen oman henkilöstön ja urakoitsijoiden perehdytyksellä. Vuoden 2022 alussa liityimme kolmanteen green deal -sopimukseen, joka on Rakentamisen muovit. Sen tavoitteena on kalvomuovin erilliskeräyksen lisääminen ja kierrätysasteen nostaminen rakentamisen arvoketjussa.



Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksissa vähähiilisyyden ohjaamista ja toteuttamista viedään vauhdilla eteenpäin, ja pilotoinneista on siirrytty kohti vakiokäytäntöjä.



Kiinteistöomaisuus

Kiinteistökantamme, johon kuuluu noin 8 900 rakennusta, on erittäin monipuolinen ja ulottuu toimistoista puolustusvoimien tiloihin ja poliisi- ja oikeustaloista vankiloihin, rajavartioston ja tullin tiloihin sekä museoihin. Valtion omia tiloja on 5,9 milj. m². Varallisuuteen kuuluu myös noin 600 suojeltua arvorakennusta. Vastuulamme on hallinnassamme olevan kiinteistövarallisuuden kehittäminen sekä arvon ja käytettävyyden säilyttäminen.

VALTION TILAKANTA (M²)	
Puolustusvoimien tiloja	47 %
Toimistorakennuksia	10 %
Kulttuuriperintörakennuksia	6 %
Poliisitaloja	6 %
Vankiloita	5 %
Oikeustaloja	3 %
Rajavartion ja tullin tiloja	3 %
Museoita	1 %
Muita	18 %
Toimistokäytössä olevan tilan osuus on noin 21 % valtion tilankäytöstä.	

Arvokiinteistöt

Senaatti-konserni edistää kulttuurihistoria- ja luontoarvoja ja niiden suojelua laatimalla luonto- ja rakennushistoriaselvityksiä ja julkaisemalla niitä digitaalisessa muodossa. Hallinnassamme on noin 600 suojeltua rakennusta ja useita vastuusuojelustuksen saaneita uudempia kohteita, joita hoidetaan samojen periaatteiden mukaisesti kuin suojeltuja kohteita. Ajankohtaisena esimerkkinä tällaisesta hankkeesta

TILAKUSTANNUSTEN JAKAUMA HALLINNONALOITTAIN (€)	
Puolustusministeriö	33,0 %
Sisäministeriö	17,0 %
Oikeusministeriö	14,5 %
Valtiovarainministeriö	8,4 %
Opetus- ja kulttuuriministeriö	7,1 %
Valtioneuvoston kanslia	5,7 %
Työ- ja elinkeinoministeriö	5,4 %
Maa- ja metsätalousministeriö	3,6 %
Sosiaali- ja terveysministeriö	2,8 %
Liikenne- ja viestintäministeriö	1,9 %
Ympäristöministeriö	0,5 %

SAIRILAN KOULUKOTI UUDISTUI

Mikkelissä sijaitseva Sairilan koulukoti on yksi valtion ylläpitämistä viidestä koulukodista. Peruskorjauksessa vuonna 1905 rakennetun hirsirakenteisen päärakennuksen runko, välipohjat ja julkisivut sekä katto kunnostettiin ja tilat uudistettiin vastaamaan koulukotien nykyisiä

määräyksiä ja tavoitteita. Korjaus tehtiin perusteellisesti, mutta vanhaa arvorakennusta kunnioittaen. Tavoitteenamme on tarjota käyttäjille toiminnallisesti uudistetut ja samalla terveelliset ja turvaliset tilat pitkälle tulevaisuuteen”, toteaa Senaatti-kiinteistöjen rakennuttajapäällikkö Virve Wright.



on Kiasman peruskorjaus, jossa rakennuksen arkkitehtuuria vaalitaan pieniä yksityiskohtia myöten. Vuonna 2021 oli käynnissä useammankin suojellun rakennuksen, muun muassa Smolnan, Korkeimman hallinto-oikeuden, Tieteiden talon ja Immolan kasarmien, peruskorjaushanke.

Julkaisemme verkkosivuillamme arvo-kohteista tehtyjä rakennushistoriaselvityksiä ja muita raportteja, joiden avulla edistämme kulttuurihistoriallisten arvojen ja luontoarvojen suojelua. Vuonna 2021 valmistui yhdeksän raporttia, ja kaikkiaan niitä on tehty 206.

Uusi arkkitehtuuripoliittinen ohjelma

Vuoden 2022 alussa päivitetty Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma korostaa arkkitehtuurin kykyä tukea hyvinvointia ja yhteiskunnan kestävyyttä. Ohjelma ulottuu vuoteen 2035, ja se asettaa myös Senaatille tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla rakennetun ympäristön kokonaisvaltaista kestävyyttä kehitetään. Senaatin tehtävänä on muun muassa arkkitehtuuri- ja suunnittelukilpailujen järjestäminen ja kehittäminen, rakennussuunnittelun ekologisen kestävyuden edistäminen sekä rakennetun ympäristön kulttuuristen arvojen edistäminen yhdessä muiden toimijoiden kanssa. Viimeksi mainittuun liittyy erityisesti modernin rakennusperinnön arvostuksen vahvistaminen lisäämällä ennakoivaa

rakennussuojelua. Senaatti on toiminut edellisen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukaisesti ja huomioi päivitetyn ohjelman tavoitteet toiminnassaan. Osa ohjelmaa ovat Senaatin julkaisemat rakennushistoriaselvitykset sekä muun muassa kestävä kehityksen periaatteet ja päästöjen vähentäminen.



SDG 11: KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT

Vuosina 2020–2021 käynnissä ovat olleet seuraavat arkkitehtuuri- tai suunnittelukilpailut:

- Pasilan keskitornien alue
- Otaniemen biologin ja meritekniikan alueet
- Turun Pihjalaniemen alue
- Lagmansgårdenin koulukoti

Kilpailuvoittojen kautta käynnissä olevat ja vastavalmistuneet Senaatti-konsernin investoinnit:

- Kansallismuseon laajennus Atlas
- Kaartin korttelin uudisrakennukset
- Suomalais-venäläinen koulu
- THL:n K-rakennus

KIASMAA KUNNOSTETAAN PIETEETILLÄ

Nykytaiteen museo Kiasma on Senaatin vastuusuojelukohde, mikä tarkoittaa, että korjauksia tehdään samoilla periaatteilla kuin suojelluissa rakennuksissa. Peruskorjauksessa kunnostetaan rakennuksen vesikatot ja julkisivut sekä tehdään useita pienempiä uudistuksia rakennuksen sisällä. Tehtyjä uudistuksia ei käytännössä juuri huomaa ja se on tarkoituskin, sillä ne on tehty pieniä yksityiskohtia myöten rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen.



Ylläpito

Aktiivista kiinteistöjen ylläpitoa

Hyvällä ja suunnitelmallisella ylläpidolla ta-voitlemme kiinteistöjen arvon ja käytet-tyvyyden säilymistä, ja sillä on merkittävä rooli myös sisäilman laadun varmistami-nessa ja energiankulutuksen vähentämi-nessä. Vuonna 2021 kiinteistöjen ylläpitoon käytettiin 332 milj. euroa. Suurimman menoerän muodostivat kiinteistöjen kun-nossapitokorjaukset, jotka olivat 93,5 milj. euroa, käyttö- ja huoltokustannukset 66 milj. euroa sekä lämmitys- ja jäähdytysku-lut 50,3 milj. euroa. Puolustuskiinteistöis-sä toteutettiin vuonna 2021 aikaisempaa olennaisesti suurempi kunnossapito-oh-jelma. Kunnossapitoon käytettiin yhteensä 33 milj. euroa, mikä on yli 10 milj. euroa enemmän kuin aikaisemmin.

Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon seuraa-massa kiinteistökannassa kokonaisenergi-an ominaiskulutus laski 2,3 % edellisvu-teen verrattuna. Tavoite oli yhden pro-sentin väheneminen. Puolustuskiinteistöt käytti lähes miljoona euroa omistajaläh-töistä rahoitusta energiatehokkuuden pa-rantamiseen vuonna 2021.

Viisi valtakunnallista kiinteistönhoi-don palvelutuottajaa

Senaatti-kiinteistöllä on viisi kiinteistönhoi-don puitesopimuskumppania. Kertomus-vuonna kilpailutimme noin kolmasosan kiinteistöhoitosopimuksista. Kumppanuus-toiminnan tavoitteena on syventää eri osapuolten välistä kehittämissyhteistyötä ja tehostaa toimintamalleja laadun paranta-miseksi ja kustannustason hallitsemiseksi.

Kiinteistönhoitokumppaneiden kanssa sovitaan yhteiset tavoitteet, joiden edistä-miseksi on käytössä palkkio-sanktiomalli. Erityisen palkkiomallin tavoitteena on mo-tivoida palvelukumppaneiden työntekijöi-tä laadukkaaseen työhön ja tavoitteiden saavuttamiseen.

Edulliset hoitokustannukset

KTI Kiinteistötiedon vuosittain toteutta-man vertailututkimuksen mukaan Senaat-ti-kiinteistöjen ylläpitokulut ovat erittäin kustannustehokkaat. Edellisessä, vuoden 2020 vertailussa hoitokustannukset ilman korjauksia olivat lähes 20 % edullisemmat



Keräämme asiakkaiden palautteita monella tapaa, jotta valtionhallinnon työntekijät voivat työskennellä turvallisissa, toimivissa ja terveellisissä työympäristöissä. QR-koodilla palvelupyynnön voi tehdä kätevästi ja asian saada korjattua nopeasti.

	Senaatti-konserni	Senaatti-kiinteistöt	Puolustus-kiinteistöt
Kunnossapitokorjaukset	93,5	60,0	33,5
Käyttö ja huolto	66,0	38,9	27,0
Lämmitys ja jäähdytys	50,3	28,9	21,4
Kiinteistöverot	26,7	22,8	3,9
Siivous	27,5	14,7	12,7
Sähkö	39,4	13,8	25,7
Vuokrat	8,1	7,2	0,9
Vesi ja jätevesi	6,0	3,1	2,9
Ulkoalueiden hoito	8,3	2,5	5,8
Jätehuolto	4,8	2,4	2,4
Vakuutukset	0,1	-0,1	0,1
Muut hoitokulut	1,7	2,5	-0,7
	332,4	196,9	135,5



Senaatti-kiinteistöjen ylläpitokulut ovat KTI:n vertailututkimuksen mukaan erittäin kustannustehokkaat, noin 20 % edullisemmat kuin vertailuyrityksillä.

kuin vertailussa mukana olleilla yksityisillä yrityksillä. Samalla käytimme kiinteistöjemme kunnossapitokorjauksiin ja korjausinvestointeihin selvästi enemmän resursseja kuin tutkimuksessa mukana olleet yksityiset yritykset. Vuoden 2021 KTI-vertailutiedot ovat saatavissa toukokuussa 2022.

Keskitettyt palvelut Puolustushallinnolle

Puolustuskiinteistöt vastaa keskitetysti Puolustuskiinteistöjen tiloista, joita on yhteensä noin 2,6 milj. neliometriä. Niistä suurin osa on puolustustarkoitukseen rakennettuja. Ylläpito sisältää kiinteistönhoidon, kunnossapidon, energiapalvelut ja muita palveluita. Ylläpito toteutetaan Puolustuskiinteistöjen omalla henkilöstöllä tai Puolustuskiinteistöjen palvelukumppaneiden avulla.

Keskittäminen on mahdollistanut kiinteistöjen koko elinkaaren mittaisen omistajaohjauksen ja ylläpidon suunnittelun ja toteutuksen sekä resurssien käytön te-

hostumisen. Palvelutuotanto on järjestetty asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Sen mitoituksessa ja toteuttamismallissa otetaan huomioon kustannustehokkuus sekä Puolustusvoimien asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa on käynnistetty varuskunta-kohtainen valmius- ja varautumissuunnittelu palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuus-tilanteissa.

Omaa palvelutuotantoa ja ylläpitohenkilöstöä on keskitetty entistä selkeämmin Puolustusvoimien kanssa sovittujen kohteiden ylläpitoon ja kehittämiseen. Suoja- ja erityistilojen toimitilojen tekniseen varautumiseen ja häiriönsietoon on panostettu käynnistämällä kriittisten varaosien ja vaihtolaitteiden hankinnat sekä valmistamalla siirrettävien varavoima- ja jäähdytyskapasiteettien hankinnat.

Päästöjä alemmas

Kertomusvuonna teimme merkittäviä panostuksia uusiutuvan energian hankintaan. Selvitimme yhdessä kiinteistöhoitokumppanien kanssa kiinteistönhoidon merkittävimmät päästölähteet ja tunnistimme kehitystoimenpiteet niiden vähentämiseksi. Lisäksi käynnistimme kylmäaineiden aiheuttamien kasvihuonekaasupäästöjen minimointiin tähtäävän kehitysohjelman.

Vuonna 2022 pyrimme vähentämään ylläpidon hiilidioksidipäästöjä 5 ktCO₂ ja kehitämme ylläpidon aikaisten päästöjen raportointia. Pilotoimme myös tietomallien ja älykkään talotekniikan hyödyntämistä ylläpidossa.



TOIMITILAT VALMIINA KÄYTTÖÖN

Senaatin hallinnoimia ja ylläpitämiä virastotaloja on ylläpidetty huolellisesti läpi koko korona-ajan, vaikka suurin osa toimistotyöntekijöistä on tehnyt etätöitä. Kiinteistöhoitoon ammattilaiset ovat huolehtineet rakennusten kunnosta ja sisäolosuhteista, kuten sisäilman laadusta, tilojen siisteydestä ja hygieniasta. Tilat ovat valmiina, kun on aika palata toimistolle aluehallintoviraston määräyksiä ja THL:n ohjeita noudattavien paikkakunta-kohtaisten ohjeistusten mukaisesti.

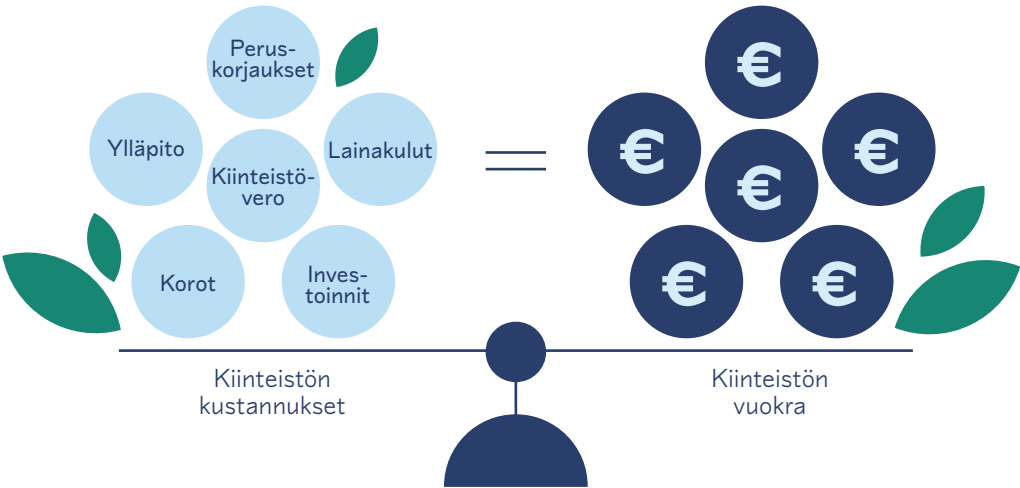
[Lue lisää >](#)

Vuokraus

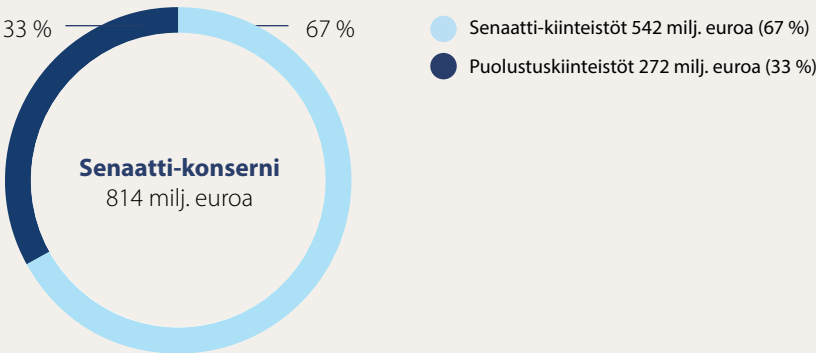
Valtion toimitila-asiat on keskitetty Senaatti-konsernin vastuulle. Keskitetyllä kiinteistöomistuksella varmistetaan rakennusten riittävä ylläpito, tarvittavat investoinnit ja elinkaarikustannusten huomioiminen sekä vahva kiinteistöosaaminen. Lisäksi näin pystytään paremmin hallitsemaan kiinteistöihin liittyvät riskit. Valtion vuokrat ovat omakustannusperusteisia. Vuokrilla katetaan kaikki kiinteistöistä aiheutuvat kulut, eikä valtioasiakkaiden vuokrilla tehdä voittoa.

Senaatti-konsernin vuokrauksen liikevaihto oli 814,4 milj. euroa, mikä ylitti bud-

jettitavoitteen 27,2 milj. eurolla. Vuokrauksen tulos oli 24,8 milj. euroa, ja se ylitti budjetin 15,1 milj. eurolla. Muun muassa kiinteistökulut ja organisaatiokulut toteutuivat budjetoitua pienempinä. Tulosta puolestaan heikensivät budjetoitua merkittävästi suuremmat arvonalentumiset 28,4 milj. euroa. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos oli 7 milj. euroa. Vuokrattavia tiloja oli 5,7 (5,7) milj. m². Toimitilojen vajaakäyttöaste oli pysynyt edellisvuoden tasolla ja oli 4,8 %. Senaatti vuokraa tiloja asiakkailleen myös yksityisiltä markkinoilta silloin, kun sopivaa tilaa ei valtiolla ole tarjolla.



VUOKRAUKSEN LIIKEVAIHDON JAKAUTUMINEN LIIKELAITOKSITTAIN



KESKIMÄÄRÄISET NELIÖVUOKRAT LIIKELAITOKSITTAIN JA ALUEITTAIN*)

Senaatti-konsernin keskiarvo 10,00 euroa/kk

Senaatti-kiinteistöt, euroa/kk	
Etelä-Suomi	19,51
Länsi-Suomi	13,34
Itä-Suomi	13,59
Pohjois-Suomi	12,05
Liikelaitos yhteensä	16,07

Puolustuskiinteistöt, euroa/kk	
Etelä-Suomi	6,39
Länsi-Suomi	5,01
Keski-Suomi	4,17
Itä-Suomi	6,87
Pohjois-Suomi	5,01
Liikelaitos yhteensä	5,38

Palvelut

Senaatti tarjoaa asiakkailleen toimitila-, turvallisuus- ja digipalveluita kuten myös ympäristöpalveluita. Palvelujen myynti vuonna 2021 oli 60,3 milj. euroa. Liikevaihdollisesti merkittävimmät palvelutuotteet olivat siivouspalvelut ja kiinteistönhuolto- palvelut. Pandemian vuoksi toimistotilojen käyttöasteet olivat alhaiset, mikä näkyi tiet-tyjen palvelujen matalana kysyntänä.

Palvelukokonaisuuden ja myös yksittäis-ten palvelujen kehittäminen on Senaatissa jatkuva prosessi. Paransimme palvelukykyä selkiyttämällä kokonaisuutta ja kehittämäl-lä uusia palveluja sekä yhtenäistämällä val-takunnallista palvelutuotantoa. Panostim-me myös muun muassa sähköiseen kou-lutus-, myynti- ja markkinointimateriaaliin, yhteiskäyttöisten tilojen palvelukokonai-suuden tuotantoon valtakunnallisesti se-kä käytettyjen kalusteiden kierrättämiseen. Turvallisuuspalveluissa otimme suuria edis-tysaskeleita, kun valtakunnallinen hälytys-keskuksemme otettiin käyttöön.

Uutena konsernipalveluja tuottavana yksikkönä aloitti vuoden 2021 alussa ym-päristöpalvelut.

PALVELURYHMÄT

Johdon työympäristöpalvelut	Turvallisuuspalvelut	Toimitilapalvelut	Digitaaliset palvelut ja tiedonhallinta	Ympäristöpalvelut
Työympäristöjohtaminen	Turvallisuuden asiantuntijapalvelut	Käyttäjäpalvelut	Digitaaliset toimitilapalvelut	Ympäristö- ja luonto-selvitykset
Työympäristökehittäminen	Aula- ja vartiointipalvelut	Kalustepalvelut		Pilaantuneen maan tutkiminen ja kunnostus
Muutosjohtaminen	Turvallisuusteknologia-palvelut			Ympäristöteklinen rakentaminen
Tietotyön kehittäminen	Pää- ja etätyöpalvelut			Kiertotalouden ratkaisut
Palvelumuotoilu	Suojelujohtamisen tukipalvelut			Ympäristövaikutusten seuranta
Vaikutusarviointi (ja prosessianalytiikka)	Varautumisen palvelut			Viranomaismenettelyt
				Asiantuntijan tukipalvelut



MONIPUOLISET YMPÄRISTÖPALVELUT VALTIONHALLINNOLE

Oman toiminnan ympäristövaikutusten arviointi kuuluu jokaisen organisaation tehtäviin. Ympäristövahinkojen ja lievienkin haittojen aiheuttajan kuuluu lain mukaan olla tietoinen vaikutuksista ja huolehtia niiden lieventämisestä. Siksi erilaisiin ympäristökysymyksiin tarvitaan asiantunteva kumppani, joka pystyy auttamaan pulmien ratkaisemisessa.

Senaatti-konsernin ympäristöyksikkö tarjoaa ympäristöpalvelujen asiantuntevuksensa valtion toimijoille. Ympäristövaikutusten huomioiminen on vaativa prosessi, johon kuuluvat esimerkiksi lupahakemukset eri viranomaisille, yhteistyö tutkimuslaboratorioiden ja urakoitsijoiden kanssa sekä eteneminen pitkäjänteisesti vaihteittain. Senaatin palveluksessa on alan parhaat ammattilaiset, jotka tarjoavat asiantuntevat neuvot nopeasti ja kustannustehokkaasti kaikille valtionhallinnon asiakkaille.

[Lue lisää >](#)



Kiinteistökehitys ja -myynti

Senaatti toteuttaa valtion kiinteistöstrategiaa, jonka mukaan valtiolle tarpeettomia kiinteistöjä kehitetään tai niistä voidaan luopua ja omistukseen sidotut pääomat vapauttaa yhteiskunnan muihin tarpeisiin. Yhteiskuntavastuu määrittää ja ohjaa Senaatin toimintaa valtion kiinteistöjen hallinnassa. Vapautuvan rakennuskannan hyödyntäminen uuteen käyttöön on valtion kiinteistöstrategian ja kiertotalouden periaatteiden mukaista. Ylimääräisten neliöiden ylläpito ja lämmitys kuluttaa tarpeetomasti resursseja, joten tiloille on tärkeää löytää uusi omistaja ja käyttö. Usein rakennukset ovat osa alueen yhteistä kulttuuri-

historiaa, joten niiden saaminen uuteen käyttöön myös rikastaa ja elävöittää elinympäristöjä.

Uutta elämää vanhoihin kiinteistöihin

Kiinteistöt myydään avoimilla ja syrjimättömillä myyntimenettelyillä. Myynnit toteutetaan tapauskohtaisesti joko tarjouskilpailuilla, verkkohuutokaupoilla tai suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuilla. Suurin osa kohteista on myytävissä sellaisinaan, mutta joidenkin kohteiden kysyntää ja arvoa kehitetään ennen myyntiä kaavoittamalla. Parhaiten onnistutaan tekemällä yhteistyötä niin valtion toimijoiden, paikall-

KANAVAKATU 3: EEN UUTTA TOIMITILAA

Helsingin Katajanokalla sijaitsevat vanhat ja asemakaavalla suojellut rakennukset saavat uutta toimintaa. Kokonaisuudesta vastaa jatkossa pohjoismainen kiinteistösijoitus- ja kehitysyritys NREP. Rakennukset ovat ajan saatossa muovautuneet aina omistajiensa tarpeiden mukaan. Ne ovat palvelleet niin varastoina kasvavan satamakaupungin sykkeessä kuin Suomen ulkopolitiikan kotipesänäkin.



TOTEUTUNEET SUURIMMAT KAUPAT JA KOKONAISMYynti

Helsinki, Ratakatu 3.....	14 M€
Helsinki, Kanavakatu 3.....	12 M€
Helsinki, Keski-Pasila.....	10 M€
Espoo, Otaniemen KTO-3 tontti, Maarianrannantie 4.....	9 M€
Helsinki, Hylkysaari.....	7 M€
Helsinki, Eläinlääkärinkatu 9.....	5 M€
Vantaa, Kielotie 15 ARA.....	3 M€
Helsinki, Eläinlääkinnällinen rajatarkastusasema.....	3 M€
Kokonaismyynti yhteensä.....	78 M€



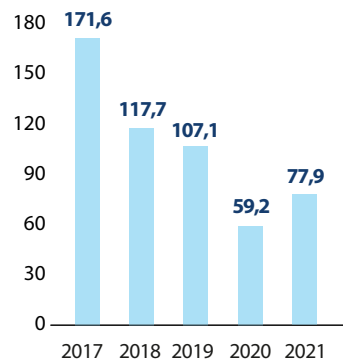
listen viranomaisten kuin tarjouskilpailuilla valittavien asiakkaidemme kanssa.

Senaatti teki vuoden 2021 kuluessa 55 kiinteistökauppaa niin historiallisista arvokiinteistöistä kuin laajoista alueistakin, jotka pääsivät omistajanvaihdon myötä uuteen käyttöön – virkistysalueiksi, asunnoiksi, liike- ja toimitiloiksi. Kiinteistöjen myyntien arvo oli 78 milj. euroa. Pasilan Trigoni-tornialueen kiinteistökehityshankkeen siirtyessä kokonaismyynnit jäivät 100 miljoonan euron tavoitteesta.

Kiinteistökehitystä hyvillä sijainneilla oleviin kohteisiin

Maankäytön ja yhteiskunnan toimintojen tehostaminen kaavoittamalla on tarkoituksenmukaista varsinkin suurimpien kaupunkien keskeisillä ja hyvin saavutettavilla sijainneilla. Ympäri Suomen sijaitsevat kiinteistöt tai asemanseudut ovat usein lähtökohdiltaan keskeisiä sijainteja, joiden ympäristössä on voinut tapahtua vuosikymmenien varrella suuriakin muutoksia. Kehitys voi jatkua myös uudessa omistuksessa. Uusien toimintojen ja asuntojen kehittäminen hyvien kulkuyhteyksien äärelle vähentää liikkumistarvetta. Kestävän kehityksen tavoitteita palvelee myös olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen järkevästi. Nykyistä rakennuskantaa täydennysrakentamalla voidaan hyödyntää olemassa olevia infra- ja liikenneverkostoja.

KIINTEISTÖJEN MYYNIN KEHITYMINEN, milj. euroa



KESKI-PASILAA RAKENNETAAN TEHOKKAAMMAKSI

Helsingin Keski-Pasila on yksi Suomen parhaiten saavutettavista paikoista, joten erityisesti siellä kannattaa rakentaa tehokkaasti. Kauppakeskus Triplan pohjoispuolella sijaitsevien Ratapihakorttelien tonttimyynnit jatkuivat myös vuonna 2021. Alueen uusi omistaja suunnittelee paikalle vanhusten ja toimintaesteisten erityisasumista. Lisäksi alueelle on tulossa liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Hel-

singin kaupunki ja Senaatti käynnistivät elokuussa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Pasilan keskitornialueesta. Tavoitteena oli löytää keskitornialueelle vähintään 30-kerroksinen korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen toimisto- ja liikekilpailun voittajan kanssa solmitaan kaavaehdollinen esisopimus alkuvuodesta 2022.



Senaatin henkilöstö ja sosiaalinen vastuu



Innostava työyhteisö

Sitoutunut henkilöstö, avoin vuorovaikutus ja luottamus ovat Senaatti-konsernin toiminnan kulmakiviä. Olemme erilaisten asiantuntijoiden ja ammattilaisten muodostama työyhteisö, jossa kaikkia ihmisiä ja kaikkien työpanosta arvostetaan. Olemme uusien työnteon tapojen edistäjiä, joten pyrimme myös omassa toiminnassamme olemaan ennakkoluulottomia. Meillä panostetaan osaamisen kehittämiseen ja innovatiivisiin työmenetelmiin. Haluamme, että sekä henkilöstöllämme että asiakkaillamme ovat erinomaiset edellytykset onnistua työssään. Asiakkaat ovat toimintamme keskiössä, joten haluamme palvella heitä hyvin ja tuloksekkaasti jatkuvan kehittämisen periaatteen mukaan.

Monien uudistusten vuosi

Vuotta 2021 leimasivat organisaatiomuutos, strategian uudistus ja jatkuvasti muuttuva koronatilanne. Organisaatiouudistuksen haltuunotto eteni suunnitellusti ja sujuvasti, vaikka muutokset koskivat suurta joukkoa henkilöitä. Konsernin ja liikelaitosten strategioiden uudistamiseen sekä tulospuiden ja tulokorttien tekemiseen kutsuttiin osallistumaan koko henkilöstö.

Pandemia pitkitti toimistolle palaamista. Etätyöt jatkuivat niissä tehtävissä, joissa se oli mahdollista. Tuimme henkilöstöämme etätyöskentelyä tarjoamalla sekä fyysisiä että virtuaalisia työvälineitä ja järjestämällä luentoja ja valmennuksia. Työterveyshuollossa ylläpidettiin korotettua valmiutta koronatestauksiin ja henkiseen tukeen, sillä pandemia vaati työntekijöiltä entistä suurempia valmiuksia itsensä johtamiseen.

Senaatti-konsernissa työskenteli vuoden 2021 lopussa 1 210 henkilöä, joista Senaatti-kiinteistöissä 520 ja Puolustuskiinteistöissä 690. Henkilöstömäärä kasvoi hieman, mikä johtui konsernin yhteisten palveluiden kehittämisestä, rakennuttamishankkeiden tarpeista sekä panostuksista turvallisuuspalveluihin. Erityisesti rakennuttamistehtävissä on jo useamman vuoden panostettu oman henkilöstön osuuden kasvattamiseen.

Panostuksia esimiestyöhön

Senaatti-konsernin uusi organisoituminen näkyi toimintamallien, työkalujen ja järjestelmien yhteen hiomisenä sekä palvelutarjonnan kehittämisenä. Otimme käyttöön uuden strategian, ja samalla sitouduimme

HENKILÖSTÖMÄÄRÄ



HENKILÖSTÖN SUKUPUOLIJAKAUMA



SENAATTIN TYÖNTEKIJÖIDEN TYYTYVÄISYYS,
People power -indeksi 2021

Senaatti-kiinteistöt	76,2
Puolustuskiinteistöt	66,5
Senaatti-konserni yhteensä	71,2
Muut organisaatiot ka, Suomen asiantuntijanormi	68,0

yhdessä linjattuihin tavoitteisiin. Myös palkitsemismalleja ja muita etuisuuksia yhdenmukaistettiin. Puolustuskiinteistöihin syntyi merkittävä määrä entistä vaativampia tehtäviä, jotka mahdollistavat henkilöstölle ammatillisen kasvun.

Henkilöstön kehittämisessä panostimme esimiesvalmiuksien kehittämiseen. Päivitimme strategisesti kriittiset osaamiset yhteiseen osaamispuuhun ja valmistauduimme koko henkilöstön osaamiskartoitusten toteuttamiseen vuoden 2022 alussa. Lisäksi toteutimme muun muassa mittavat kiinteistöjohtamisen ja kiinteistötalouden koulutukset. Vuonna 2020 alkanut kaksivuotinen rakennuttamisen trainee-ohjelma jatkui vuonna 2021. Ohjelma on laatuun kolmas.

Senaatti-konsernissa koulutuspäiviä oli keskimäärin 2,8 päivää henkilöä kohden ja Senaatti-kiinteistöjen puolella noin 4 päivää henkilöä kohden ja keskimäärin 5,2 päivää henkilöä kohden viiden vuoden tarkastelujaksolla. Koulutuspäivistä miesten osuus oli 41 % ja naisten 59 %. Johtotason tehtävissä toimivilla koulutuspäiviä

oli 3,4 pv/hlö, toimihenkilöillä 3,9 pv/hlö ja työntekijöillä 0,8 pv/hlö. Puolustuskiinteistöjen puolella koulutuspäiviä oli noin 2 päivää henkilöä kohden. Koulutuspäivistä miesten osuus oli 59 % ja naisten 41 %. Johtotason tehtävissä toimivilla koulutuspäiviä oli 6,1 pv/hlö, toimihenkilöillä 4,0 pv/hlö ja työntekijöillä 0,7 pv/hlö.

Tutkitusti tyytyväinen henkilöstö

Senaatti-konsernin vuosittaisen henkilöstötutkimuksessa kokonaistyytyväisyys eli People Power -indeksi oli 71,2 AA, joka on hyvä taso. Tulos oikeuttaa Senaatti-konsernin käyttämään Innostavimmat työpaikat -tunnusta. Tulokset nousivat kaikilla mittareilla ulkoista vertailunormia paremmalle tasolle. Myös vastausprosentti oli korkea eli 83 %. Kiitosta saivat erityisesti konsernin johtamiskulttuuri, esimiestyö sekä henkilöstön työmotivaatioon liittyvät tekijät. Esimiestyön taso henkilöstötutkimuksessa oli 76,7. Myös strategiaan ja tulevaisuuden näkymiin liitettyyn viestintään, palkitsemisen oikeudenmukaisuuteen ja palkkatason kilpailukykyisyyteen oltiin tyytyväisiä. Vas-



taavasti organisaation arvoista ja päämääristä kaivattiin lisää tietoa ja yksikkötasolla toivottiin panostusta työn organisointiin sekä mahdollisuuksia osallistua oman työyksikön kehittämiseen.

Edistykselliset johtamisjärjestelmät

Senaatti-konsernin henkilöstöjohtamista ohjaavat sen arvot, eettiset periaatteet, henkilöstöpolitiikka ja resurssisuunnitelma sekä tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma. Käymme jatkuvaa vuoropuhelua konsernin sisäisissä neuvottelukunnissa ja työsuojeluorganisaation kanssa. Sitoudumme noudattamaan esimerkillistä työnantajapolitiikkaa ja panostamme valmentavaan ja kannustavaan esimiestyöhön. Annamme työntekijöille sekä vastuuta että valtaa tehdä päätöksiä oman tehtävänsä mukaisissa raameissa.

Jokaisen senaattilaisen toiminnan tulee olla avointa, riippumatonta ja luotettavaa. Kaikilla senaattilaisilla on oikeus yhdenver-

taiseen, oikeudenmukaiseen ja tasa-arvoiseen kohteluun sekä avoimeen tiedonkulkuun. Samalla kaikilla on velvollisuus edistää näitä asioita.

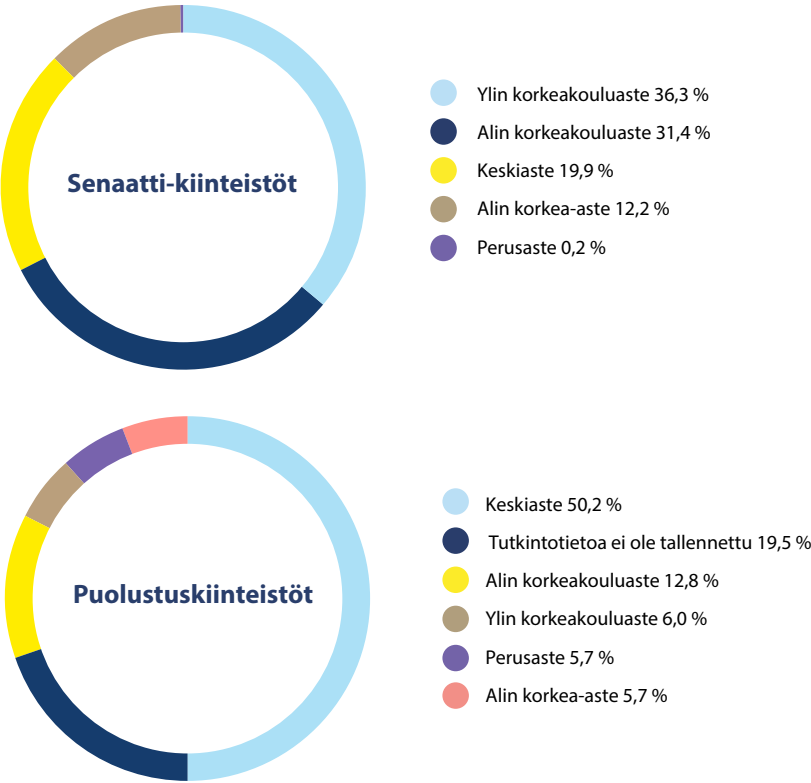
Palkkaus perustuu tehtävän vaatavuuteen ja siinä suoriutumiseen

Jokaisella senaattilaisella on mahdollisuus vaikuttaa omaan ansioonsa työsuorituksellaan ja osaamisellaan.

Konsernissa on käytössä palkitsemisen mallit toimihenkilöille ja työntekijöille. Tulospalkkiomalli on käytössä kaikilla konsernin toimihenkilöillä, ja kaikilla on mahdollisuus saada omaan tulokorttiinsa henkilökohtaisia tavoitteita. Tulokorttiin asetetaan jokaiselle strategialähtöisiä tavoitteita vähintään 60 % kaikista tavoitteista. Työntekijöillä on oma palkkiomallinsa sekä kannustepalkkiomalli.

Henkilöstölle voidaan maksaa kerta-palkkio tavanomaisen hyvän suorituksen ylittävstä suorituksesta tai esimerkiksi saa-

HENKILÖSTÖJAKAUMA KOULUTUSASTEITTAIN



dusta erinomaisesta asiakaspalautteesta. Palkitsemisesta on kerrottu tarkemmin Tilinpäätöksissä.

Ennakoivaa työterveyshuoltoa

Edistämme työhyvintointia panostamalla esimiestyöhön sekä osallistamalla koko henkilöstö yrityksen strategian sekä toiminnan kehittämiseen. Työaikajärjestelyt ja joustotyö mahdollistavat henkilöstön henkilökohtaisen elämäntilanteen huomioimisen. Henkilöstötutkimuksessa työhyvinvointi-indeksi oli 64,6 (0-100).

Työterveyshuollossa painopisteenä on kokonaisvaltainen työkyvyn ylläpitäminen ja ennakoiva työterveyshuolto, johon käytimme lähes 280 000 euroa. Sairauspäiviä konsernissa oli 10 182 ja sairauspoissaolo-% oli 8,5. Senaatti-kiinteistöissä 64,2 % henkilöstöstä ei ollut vuoden aikana pois sairauden takia, Puolustuskiinteistöissä 33,8 %.

Kertomusvuoden lopussa kilpailutimme uuden työterveyshuollon kumppanin. Lisäksi yhtenäistimme työterveyshuollon sopimuksen sisällön vuoden 2022 alusta. Tarjoamme henkilöstöllemme lakisääteistä kattavamman työterveyshuollon.

Asiantuntijatyössä työtapaturmat vähäisiä

Senaatti-kiinteistöissä työn luonteen vuoksi työssä tapahtuvat tapaturmat ovat vähäisiä. Senaatti-kiinteistöissä tapaturmia sattui vuoden aikana 4. Tapaturmataajuus, eli poissaoloja aiheuttaneiden tapaturmien lukumäärä miljoonaa työtuntia kohti, oli 1,3. Vain yksi tapaturma aiheutti työstä poissaoloja.

Puolustuskiinteistöissä tapaturmia sattui 47 kappaletta, ja näistä 29 aiheutti sairauspoissaoloja. Tapaturmataajuus oli 28,7.

Työturvallisuus rakennustyömailla

Osana sosiaalista vastuutaan Senaatti valvoo ja kehittää turvallisuutta rakennustyömaillaan, joilla työskentelee laaja joukko ulkopuolisia urakoitsijoita. Turvallisuutta seurataan TR-mittausten eli työturvallisuuden havainnointimenetelmän avulla. Tavoitteeksi asetettu vähintään 95 % TR-taso saavutettiin vuonna 2021 toteuman ollessa 96 %. Seurannan piirissä olleilla työmailla urakoitsijoilla tapahtui yhteensä 29 tapaturmaa ja 16 läheltä piti -tilannetta. Tapaturmataajuus oli 37 tapaturmaa miljoonaa työtuntia kohden, mikä ylitti Senaatin asettaman tavoitteen 20 tapaturmaa miljoonaa työtuntia kohden.

Työturvallisuuden tunnusluvut perustuvat Senaatin rakennushankkeiden tietokantaan. Kaikissa rakennushankkeissa on

CASE

TÖISSÄ KOKO SUOMELLE

Puolustuskiinteistöt on puolustushallinnon täyden palvelun kiinteistönhallinnan kumppani. Kumppanuus on vahva lupaus. Se on lunastettava joka ikinen päivä tiiviisti yhdessä tekemällä, tilojen käytettävyys varmistamalla ja valmiutta ylläpitämällä. Jo-kaisella Puolustusvoimien hallintoyksiköllä on Puolustuskiinteistöissä oma nimetty kiinteistöpäällikkönsä, joka vastaa yksikön palvelutuotannosta. Karjalan lennostossa työskentelevä kiinteistöpäällikkö **Mikko Rissanen** pitää osaltaan huolen, että lennoston tilat ovat käyttövalmiina kaikissa turvallisuustilanteissa.

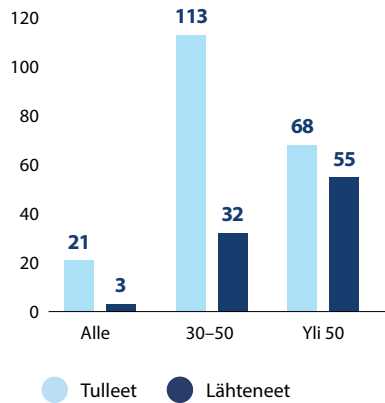


käytössä Senaatin kehittämä rakennuttajan työturvallisuusasiakirja, johon on kirjattu rakennuttajan työturvallisuuteen liittyvät vaatimukset sekä tahtotila, joiden edellytetään ilmenevän urakoitsijan laatimassa hankekohtaisessa työturvallisuussuunnitelmassa.

Kiinnostava työpaikka

Senaatin maine ja kiinnostavuus työnantajana ovat hyvällä tasolla. Potentiaaliset työntekijät arvostavat erityisesti työn merkityksellisyyttä ja Senaatin vastuullista tehtävää sekä Innostavimmat työpaikat -tunnustusta. Senaatti tunnetaan myös

IKÄJAKAUMA VAIHTUVUUDESSA



vastuullisena työpaikkana, jossa on tarjolla monipuolisia työtehtäviä ja hyvät kehitysmahdollisuudet. Nykyiset työntekijät ovat tärkeitä suosittelijoitamme, mikä on erinomainen asia työmarkkinoilla, joilla osaajista käydään kovaa kilpailua.

Suurin osa työsuhteista vakinaisia ja kokoaikaisia

Senaatti-konsernin henkilöstöstä suurin osa eli 98,1 % on vakituisessa työsuhteessa. Vakituista 59,9 % on miehiä ja 40,1 % naisia. Määräaikaisissa työsuhteissa naisten osuus on 60,9 % ja miesten 39,1 %. Henkilöstöstä 95,5 % on kokoaikaisia, joista 60,2 % on miehiä ja 39,8 % naisia. Osa-aikaisista työntekijöistä naisia on 55,6 % ja miehiä 44,4 %.

Koko Senaatti-konsernin henkilöstöstä 50 % on 50-vuotiaita tai sitä vanhempia, mikä johtuu vaativista asiantuntijatehtävistä, joissa edellytetään vankkaa työkokemusta ja joissa ohjataan isoa joukkoa palvelutuottajia ja toimittajakumppaneita. Senaatti-kiinteistöissä keski-ikä oli 46,4 ja Puolustuskiinteistöissä 50.

Senaatti-konsernin lähtövaihtuvuus oli 7,4 % ja tulovaihtuvuus 16,7 %. Vuonna 2021 eläkkeelle siirtyi 31 henkilöä. Keskimääräinen eläkkeellejäämisikä oli Senaatti-kiinteistöissä 65,7 ja Puolustuskiinteistöissä 64,5 vuotta. Kaikkiaan Senaatti-konsernista lähti 90 henkilöä ja uusia tuli 202 henkilöä. Lähteneistä 28 oli naisia ja 62



TULOVAIHTUVUUS

16,7 %

LÄHTÖVAIHTUVUUS

7,4 %

miehiä. Uusista henkilöistä naisia oli 98 ja miehiä 104.

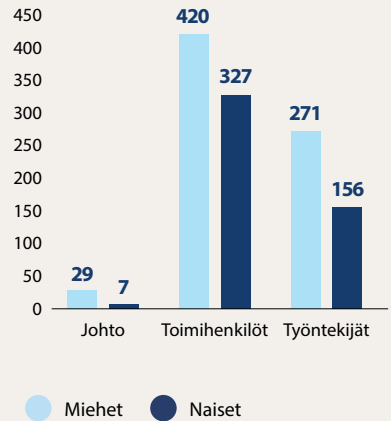
Kaikki lähtevät toimihenkilöt haastatellaan ja kaikille lähetetään lähtöhaastattelukysely. Lähdön syinä olivat muun muassa halu opiskella uusi ammatti, nähdä muita toimialoja ja yrittäjyyteen siirtyminen sekä yleisesti ottaen työmarkkinoiden vilkastumisen mukanaan tuomat mahdollisuudet.

Monimuotoinen johto

Senaatti-konsernin johtoryhmän kuudesta jäsenestä kaksi (33 %) oli naisia ja johtoryhmän keski-ikä oli 49,5 vuotta. Senaatti-kiinteistöjen johtoryhmän 14 jäsenestä kolme (21 %) oli naisia ja keski-ikä oli 54,6 vuotta. Puolustuskiinteistöjen johtoryhmän seitsemästä jäsenestä yksi (13 %) oli nainen ja johtoryhmän keski-ikä oli 55,5 vuotta.

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen viidestä jäsenestä kaksi (40 %) oli naisia ja hallituksen jäsenten keski-ikä oli 57 vuotta. Myös Puolustuskiinteistöjen hallituksen viidestä jäsenestä kaksi (40 %) oli naisia ja hallituksen jäsenten keski-ikä oli 54,8 vuotta.

HENKILÖSTÖ TEHTÄVÄRYHMÄN JA SUKUPUOLEN MUKAAN



ESIMIESTYÖN TASO HENKILÖSTÖUTKIMUKSESSA

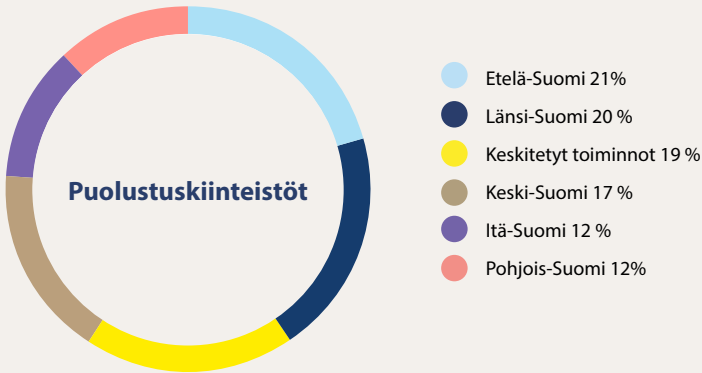
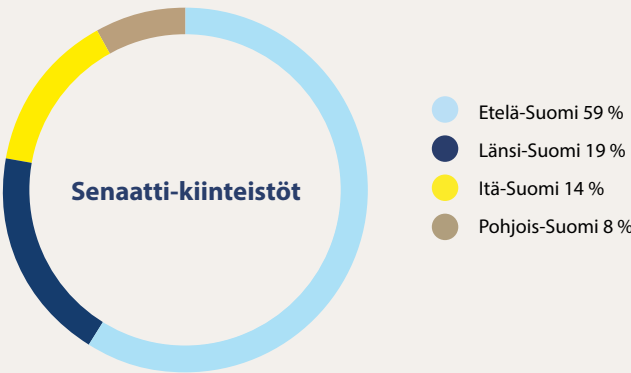
76,7

SENAATTI-KONSERNISSA KESKIMÄÄRIN

2,8

KOULUTUSPÄIVÄÄ HENKILÖÄ KOHDEN

HENKILÖSTÖ ALUEITTAIN



SDG 8: IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA



Konsernin johtoryhmä

Kuvassa edessä konsernijohtaja **Jari Sarjo** ja vasemmalta oikealle Senaatti-kiinteistöjen operatiivinen johtaja **Tuomas Pusa**, henkilöstöjohtaja **Tina Karike**, strategiasta, kehittämisestä ja

tiedonhallinnasta vastaava johtaja **Kaj Hedvall**, markkinointi- ja viestintäjohtaja **Sanna Jääskeläinen** ja Puolustuskiinteistöjen toimitusjohtaja **Matias Warsta**. Kuvasta puuttuu talousjohtaja **Mikko Ahola**.

Johtoryhmän tarkempi esittely [kotisivuillamme](#)

Hallitukset



SENAATTI-KIINTEISTÖJEN HALLITUS

OTT **Hannele Pokka**, puheenjohtaja

Ylijohtaja **Jukka Aalto**, varapuheenjohtaja

Johtaja **Ulla Hiekkänen-Mäkelä**

Finanssineuvos **Markus Siltanen**

Erityisasiantuntija **Risse Koponen**, varajäsenenään kiinteistopaallikko **Satu Koskela**

Tekniikan tohtori **Ari Ahonen** 1.4.2022 lukien (puuttuu kuvista)

Dipl.ins. **Kari Ruohonen** 31.12.2021 saakka

Henkilöstön edustaja assistentti **Anne Horko-Heikkinen**,

henkilövarajäsenenään kirjanpitäjä **Paula Kiuru**, 31.12.2021 saakka

Hallituksen tarkempi esittely [verkkosivuilla](#)



PUOLUSTUSKIINTEISTÖJEN HALLITUS

Ylijohtaja **Teemu Penttilä**, puheenjohtaja

Budjettineuvos **Tomi Hytönen**, varapuheenjohtaja

Kenraalimajuri **Janne Jaakkola**

MMM **Pirjo Pöyhä**

Toimitusjohtaja **Sanna Sianoja**

Toimitusjohtaja **Juha Tiuraniemi**

Henkilöstön edustaja pääluottamusmies **Osmo Huopainen** 1.1.2022 lukien

(pääluottamusmies **Mika Kontula** 31.12.2021 saakka)

Hallituksen tarkempi esittely [verkkosivuilla](#)

Riskienhallinta

Senaatti-konsernin riskienhallintaa ohjaavat riskienhallintapolitiikka ja riskienhallintakäsikirja. Konsernin yhteiseen riskienhallinnan ydinryhmään on nimetty mukaan edustajia molemmista liikelaitoksista.

Vuonna 2021 luotiin Puolustuskiinteistöille oma vuosikellon mukaiseen riskien-

hallintatyöhön osallistuva riskienhallintaverkosto sekä päivitettiin Senaatin riskienhallintaverkosto vastaamaan uutta organisaatiorakennetta. Riskienhallinnan käsikirja päivitettiin koko konsernin tarpeita palvelevaksi. Vuoden 2021 lopulla molemmille liikelaitoksille laadittiin vuodelle

2022 liikelaitostasoiset riskienhallintasuunnitelmat, jotka liikelaitosten hallitukset ovat hyväksyneet.

Suunnitelman ulkopuolelta esiin nousseiksi riskeiksi tunnistettiin geopolittisen jännitteen vuoksi nousseet energian hinnat ja mahdolliset nopeutetut investointitarpeet normaalin investointisuunnitelman ulkopuolelta. Lisäksi tunnistettiin korotettu tarve kyberturvallisuuden seurantaan ja reagointiin sekä materiaalikustannusten nousu.

Vuoden 2021 riskienhallintatoiminta ja riskitoteumat tiivistetysti

KESKEISIMMÄT TUNNISTETUT RISKIT:

1. Valtion talousarvion investointi- ja sitoumavaltuuksien riittämättömyys asiakkaiden tarpeisiin nähden. Lisäksi vuoden 2021 ennätyksellinen investointiohjelma aiheuttaa pullonkauloja rakentamisen johtamiseen ja palvelutuotantoon (Senaatti-konserni)
Riski ei ole toteutunut. Käytössä olleet valtuudet ovat riittäneet, kun investoinnit jäivät vuonna 2021 alle tavoitteen. Merkittäviä pullonkauloja ei ole päässyt toteutumaan, koska rakennushankkeiden käynnistyminen on ollut suunniteltua hitaampaa.
2. Puolustuskiinteistöt-tytärliikelaitoksen perustamisessa (Senaatti-konserni)
Riski ei ole toteutunut. Puolustuskiinteistöjen ensimmäinen toimintavuosi sujui keskeisiltä osin mallikkaasti ja asiakkaalta on saatu hyvää palautetta, mutta jatkossa tulee keskittyä prosessien sujuvoittamiseen konsernin yhteiset tavoitteet huomioiden. Myöskään henkilöstö- ja muutoksenäkökulmasta riski ei toteutunut, mutta siihen pitää jatkuvasti kiinnittää huomiota.
3. Yhteiskäyttöisten tilaratkaisujen konseptia ja ansaintalogiikkaa ei kyetä muuttamaan koronapandemian vauhdittaman asiakaskysynnän muutoksen mukaisesti (Senaatti-kiinteistöt)
Riski ei ole toteutunut, mutta on edelleen olemassa. Yhteisten työympäristöjen hanke perustettiin syksyllä 2021, ja se on aloittanut työnsä vuoden 2022 alusta. Hanke osaltaan koordinoi riskin hallintaa koko liikelaitoksessa.
4. Asiakkaan ja Puolustuskiinteistöjen välillä suunnitellut yhteistyötasot eivät lähde toimimaan suunnitellusti (Puolustuskiinteistöt)
Riski ei ole toteutunut. Asiakkaan ja Puolustuskiinteistöjen väliset yhteistyötasot ovat lähteneet toimimaan hyvin. Yhteistyön rakenne ja niin sanottu yhden luukun periaate ovat selkeitä, ja erityisasiantuntemus on kasvanut Puolustuskiinteistöissä.

GRI

GRI-indeksi

Senaatti-konsernin vuoden 2021 yhteiskuntavastuun raportointi perustuu edellisvuosien tapaan GRI-standardin perustason (core) laajuuteen. Senaatti raportoi soveltuvien osien lisäksi GRI:n rakennus- ja kiinteistötoimialan lisäohjeistuksen (Construction and Real Estate Sector Supplement, CRESS) mukaisesti. Raportointiin on sisällytetty olennaisuustarkastelun perusteella myös Senaatti-kiinteistöjen omat merkittävimmät näkökohdat (SK-1–SK-7) sekä YK:n kestävän kehityksen 5 päätavoitetta ja 9 alatavoitetta.

Lisätietoja: Senaatti-kiinteistöjen viestintä, Outi.Tarkka@senaatti.fi

SISÄLTÖ

SIJAINTI RAPORTISSA

HUOMIOT JA PUUTTEET

102 – YLEINEN SISÄLTÖ

Organisaation kuvaus			
102-1	Raportoivan organisaation nimi	Senaatti-konserni lyhyesti	
102-2	Toimialat, brändit, tuotteet ja palvelut	Tehtävämme	
102-3	Organisaation pääkonttorin sijainti	Helsinki	
102-4	Toimintamaat	Suomi	
102-5	Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	Valtion liikelaitos. Tarkemmin hallinnosta on raportoitu Tilinpäätöksessä ja Hallinnointikoodissa.	
102-6	Markkina-alueet, toimialat	Suomi	
102-7	Raportoivan organisaation koko	Senaatti-konserni lyhyesti	
102-8	Tietoa palkansaajista ja muista työntekijöistä	Innostava työyhteisö	Henkilöstötiedot on koottu Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen henkilöstötietojärjestelmästä. Urakoitsijoiden tai palvelutuottajien työntekijöiden määrä on vaikeasti raportoitavissa. Senaatti työllistävää vaikutus ilman omaa henkilöstöä on 5 400 henkilötyövuotta.

SISÄLTÖ		SIJAINTI RAPORTISSA	HUOMIOT JA PUUTTEET
102-9	Toimitusketju	Vastuulliset hankinnat	
102-10	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	Vuosi lyhyesti	Organisaatio muuttui vuoden 2021 alussa.
102-11	Varovaisuusperiaatteen soveltaminen		Senaatti noudattaa kaikessa toiminnassa lainsäädännön vaatimuksia ja rakentamisessa rakennusmääräyksiä, jossa nämä asiat otetaan huomioon. Erillistä prosessia tähän ei ole.
102-12	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	Sitoumuksia	
102-13	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa		Senaatti-konsernin henkilöstö on edustettuina eri rakennus- ja kiinteistöalan järjestöissä, joista merkittävin on Raklin eri toimikunnat. Organisaatiomuutoksen vuoksi tarkkaa raportointia ei tänä vuonna ole saatu.
Strategia			
102-14	Konsernijohtajan katsaus	Konsernijohtajan katsaus	
102-15	Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Riskienhallinta	Riskeistä raportoidaan myös Tilinpäätöksessä.
Eettiset toimintaperiaatteet			
102-16	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Vastuullisuuden johtaminen	Arvot on luotu yhteistyössä henkilöstön kanssa. Senaatilla on kattava perehdyttämishjelma, jossa käydään läpi Senaatin toimintaperiaatteet ml. arvot. Eettinen toimintatapa Senaatissa -tentin suorittaminen on kaikille pakollinen.
Hallitus			
102-18	Hallintorakenne		Hallinto on kuvattu kattavasti Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksissä sekä Hallinnointikoodissa.
102-22	Hallituksen kokoonpano	Hallitukset	Hallituksen nimittämisessä noudatetaan liikelaitoslakia (1062/2010) ja sitä tarkentavaa valtioneuvoston asetusta (1292/2010).
102-23	Hallituksen puheenjohtaja	Hallitukset	
102-24	Hallituksen valinta		Hallituksen nimittämisessä noudatetaan liikelaitoslakia (1062/2010) ja sitä tarkentavaa valtioneuvoston asetusta(1292/2010).
102-35	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen		Senaatti raportoi hallitukselle ja johtoryhmälle maksetut palkkiot Hallituksen toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksessä.

SISÄLTÖ		SIJAINTI RAPORTISSA	HUOMIOT JA PUUTTEET
Sidosryhmät			
102-40	Luettelo organisaation sidosryhmistä	Sidosryhmät	
102-41	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö		Koko henkilöstö johtoa (36 hlöä) lukuunottamatta kuuluu yleisten työehtosopimusten piiriin.
102-42	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	Sidosryhmät	
102-43	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Sidosryhmät	
102-44	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet		Senaatti toteuttaa vuosittain asiakas- ja päättäjättyytyväisyystutkimukset, joiden tulosten perusteella toimintaa kehitetään. Lisäksi ovat käytössä sähköiset palautekanavat.
Raportointitapa			
102-45	Tilinpäätökseen sisältyvät yhtiöt		Raportti kattaa Senaatti-konsernin eli Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustus-kiinteistöjen toiminnan. Mukana eivät ole muut tytäryhtiöt, joiden osuus liikelaitoskonsernista on hyvin pieni.
102-46	Raportin sisällön määrittely	Olennaisuusmatriisi	
102-47	Olennaiset näkökohdat	Olennaisuusmatriisi	
102-48	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa		Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa ilmoitetaan tunnuslukujen yhteydessä.
102-49	Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarojoissa		Uuden organisaation myötä Puolustuskiinteistöt-liikelaitos sisältyy Senaatti-konsernin raportointiin.
102-50	Raportointijakso	Raportointiperiaatteet	1.1.2021–31.1.2021
102-51	Edellisen raportin päiväys	Raportointiperiaatteet	4.4.2021
102-52	Raportin julkaisutiheys	Raportointiperiaatteet	Vuosittain.
102-53	Yhteystiedot, josta kysyä raporttiin liittyviä lisätietoja	GRI	outi.tarkka@senaatti.fi
102-54	GRI-standardien mukainen raportoinnin kattavuus	GRI	GRI Core
102-55	GRI-sisällysluettelo	GRI	
102-56	Raportoinnin varmennus	Varmennuslausunto	

SISÄLTÖ

SIJAINTI RAPORTISSA

HUOMIOT JA PUUTTEET

103 – JOHTAMISMALLI

Sisältö	Sijainti raportissa	Huomiot ja puutteet
103-1 Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat	Raportointiperiaatteet	
103-2 Johtamismallin osatekijät	Vastuullisuuden johtaminen	
103-3 Johtamismallin arviointi	Vastuullisuuden johtaminen	ISO 14001 kattaa koko konsernin toiminnan ja Senaatti-kiinteistöissä ympäristön lisäksi taloudellisen ja sosiaalisen vastuun osa-alueet. Toimintaa seurataan säännöllisillä sisäisillä ja ulkoisilla auditoinneilla sekä puolivuosittein tehtävillä johdon katselmuksilla.

200 – TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Taloudelliset tulokset			
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Rahavirtakaavio	Organisaatioon jätetty jakamaton lisäarvo on 24 milj. euroa. Tässä laskennassa on otettu huomioon poistot, jotka ovat merkittävät kiinteistötoimialalla.
201-4	Valtiolta saadut avustukset	Rahavirtakaavio	
Väilliset taloudelliset vaikutukset			
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Rahavirtakaavio	
Hankintakäytännöt			
204-1	Ostot paikallisilta toimittajilta	Vastuulliset hankinnat	Senaatti noudatta julkista hankintalakia, jossa hankintakriteerinä ei voi käyttää paikallisuutta.
SK-5	Talousrikollisuuden torjunta	Vastuulliset hankinnat	
SK-6	Hankinnoissa kestävä kehityksen huomioiminen kattavasti	Vastuulliset hankinnat	Hankintatoimintaa ja kriteereitä kehitetään tästä näkökulmasta.

SISÄLTÖ		SIJAINTI RAPORTISSA	HUOMIOT JA PUUTTEET
Korruptionvastaisuus			
205-2	Korruption vastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä viestintä ja koulutus		Senaatti-konsernilla on eettiset ohjeet ja jokainen senaattilainen suorittaa etiikkatentin. Toimittajien sopimuksiin sisällytetään talousrikollisuuden torjunnan ehdot ja ne käydään läpi rakennusurakoitsijoiden ja ylläpidon toimittajien kanssa.
205-3	Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet		Ei lahjontatapauksia vuonna 2021.
Kilpailun rajoittaminen			
206-1	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja monopoliaseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet		Ei oikeudenkäyntejä em. mainituissa tapauksissa vuonna 2021.

300 – YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Energia			
302-1	Organisaation oma energiankulutus	Toimia energiatehokkuuden parantamiseen, Merkittäviä panostuksia uusiutuvaan energiaan	
302-3	Energiaintensiiteetti	Toimia energiatehokkuuden parantamiseen	
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Toimia energiatehokkuuden parantamiseen	
Vesi			
303-1	Kokonaisvedenotto vesilähteittäin	Veden ominaiskulutus pienentynyt valtion kiinteistöissä	Kohteissa käytössä kunnallinen vesi. Senaatilla on myös yksittäisiä kohteita, joissa on oma kaivo.
Luonnon monimuotoisuus			
304-1	Toimipaikat, jotka sijaitsevat luonnonsuojelualueilla tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävillä alueilla	Vaalimme luonnon monimuotoisuutta	Raportoitu luonnonsuojelualueille sijoittuvien kohteiden pinta-ala ja luontoarvojen huomioimien osana riskienhallintaprosessia ja vaikutusten ennaltaehkäisyä.

SISÄLTÖ		SIJAINTI RAPORTISSA	HUOMIOT JA PUUTTEET
Päästöt			
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	CO ₂ -päästöjä vähennetty tuntuvasti	
305-2	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	CO ₂ -päästöjä vähennetty tuntuvasti	
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	CO ₂ -päästöjä vähennetty tuntuvasti	
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	CO ₂ -päästöjä vähennetty tuntuvasti	
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	CO ₂ -päästöjä vähennetty tuntuvasti, Merkittäviä panostuksia uusiutuvaan energiaan, Toimia energiatehokkuuden parantamiseen, Uudisrakennukset ja peruskorjaukset	
Jätteet			
306-2	Jätteiden kokonaismäärä jaoteltuna jätelajeittain ja käsittelytavan mukaisesti	Jätteet hallinnassa	
SK-7	Jätteiden lajittelu virastotaloissa ja toimipaikoissa ja kiertotalouden edistäminen.	Jätteet hallinnassa	
Ympäristölainsäädännön noudattaminen			
307-1	Ympäristölainsäädännön ja -säännösten rikkominen	Ei sakkoja tai sanktioita vuonna 2021.	

SISÄLTÖ

SIJAINTI RAPORTISSA

HUOMIOT JA PUUTTEET

400 – SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Työsuhteet			
401-1	Uuden palkatun henkilöstön määrä ja vaihtuvuus	Innostava työyhteisö	Senaatti toimii vain Suomessa, joten alueellisuus ei ole merkittävä kriteeri.
401-2	Kokoaikaisen henkilöstön henkilöstöetuudet, joita ei tarjota määräaikaiselle tai osa-aikaiselle henkilöstölle		Konsernin vakituksella henkilöstöllä on samat henkilöstöedut puhelinetua ja autoetua lukuun ottamatta. Puhelinetu Puolustuskiinteistöissä voidaan myöntää harkinnan mukaan ja autoetuu konsernissa vaikuttaa muun muassa työtehtävä.
403.2	Tapaturmat ja poissaolot	Innostava työyhteisö	
Työterveys ja -turvallisuus			
403-1	Työterveys ja turvallisuusjärjestelmä		Yhteistoimintamenettelyiden osalta konsernissa on yhteinen konsernitason neuvottelukunta, jossa on työnantajaedustus ja molempien liikelaitosten henkilöstön edustajat. Sen lisäksi Puolustuskiinteistöillä on oma liikelaitostasoinen neuvottelukunta, jossa käsitellään vain Puolustuskiinteistöjä koskevia asioita. Työsuojeluun liittyvät asiat käsitellään Senaatti-kiinteistöissä konsernitasoisessa neuvottelukunnassa, joka toimii Senaatin työsuojelutoimikuntana. Puolustuskiinteistöissä työsuojeluun liittyvät asiat käsitellään liikelaitoskohtaisessa työsuojelutoimikunnassa ja Puolustuskiinteistöjen paikallisyksiköiden työsuojelutoimikunnissa.
403-3	Työterveyspalvelut	Innostava työyhteisö	Työsuojelun mittarit on määritelty työsuojelun toimintaohjelmassa. Mittaamisessa painotus jakautuu puoliksi ennakoivien ja reagoivien mittarien suhteen. Mitattavia asioita ovat esimerkiksi erilaiset tapaturmiin ja sairauspoissaoloihin liittyvät mittarit, tehdyt työturvallisuuskierrokset, tehtyjen työturvallisuutta lisäävien toimenpiteiden määrä, työturvallisuuden poikkeamailmoitusten määrä jne.

SISÄLTÖ		SIJAINTI RAPORTISSA	HUOMIOT JA PUUTTEET
403-4	Työterveyspalveluiden kattavuus	Innostava työyhteisö	Puolustuskiinteistöissä toimii 15 työsuojelutoimikuntaa. Työnantajan edustajana on kiinteistöpäällikkö ja tämän lisäksi työsuojeluvaltuutetut toimihenkilöille ja työntekijöille sekä heidän varavaltuutettunsa. Toimikunta käsittelee käytännön työturvallisuuteen ja työsuojeluun liittyviä asioita, tapahtuneita tapaturmia ja poikkeamatilanteita, miettii näille korjaavia toimenpiteitä ja työtapaturmien ennaltaehkäisyyn liittyviä ratkaisuja. Paikallisyksiköiden työsuojeluasioita käsitellään myös liikelaitoksen työsuojelutoimikunnassa, jolle paikallisyksikkö raportoi toiminnastaan. Senaatti-kiinteistöissä henkilöstön valitsema työsuojeluvaltuutettu ja kaksi varavaltuutettua sekä työnantajan nimeämä työsuojelupäällikkö hoitavat työsuojeluun liittyviä käytännön asioita. Työsuojelutoimikunnassa käsitellään liikelaitostasoiset työsuojeluasiat ja linjaukset sekä ohjeistukseen ja valvontaan kuuluvia asioita. Liikelaitostason työsuojelutoimikunta käsittelee myös Senaatti-konsernin yhteisten palveluiden työsuojeluasiat sekä käytännön työturvallisuus- ja työsuojeluasioita, työtapaturmien ennaltaehkäisyä ja käsittelyä, poikkeamia ja riskienhallintaa.
403-5	Työntekijöiden koulutus	Innostava työyhteisö	Uuden henkilöstön perehdytykseen sisältyvät työturvallisuusasiat. Ajankohtaisia työsuojeluasioita koulutetaan koko henkilöstölle työturvallisuusvarttien muodossa neljä kertaa vuodessa ja muun tiedottamisen avulla. Työterveyshuollon ja työsuojelun asioita on koulutettu esimieskunnalle koko konsernissa. Puolustuskiinteistöjen työsuojelutoimikunnille on lisäksi järjestetty työsuojelun peruskurssi (2 pv) vuonna 2021. Lisäksi työsuojelutoimijoita on perehdytetty uusiin toimintamalleihin ja -käytäntöihin työsuojelukierroksilla ja ohjausryhmissä.
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Innostava työyhteisö	
403-7	Työterveys- ja turvallisuushaittojen ehkäisy	Innostava työyhteisö	
403-9	Tapaturmatyypit, tapaturmataajuus, ammattitautitaajuus, menetetyt työpäivät, poissaolot ja kuolemantapaukset	Innostava työyhteisö	Vuonna 2021 ei ollut työhön liittyviä kuolemantapauksia. Kehitämme raportointiamme vakavien ja muiden tapaturmien, päätapaturmatyyppien, työhön liittyvien vaarojen ja riskien sekä kokonaistyöntuntien osalta.

SISÄLTÖ		SIJAINTI RAPORTISSA	HUOMIOT JA PUUTTEET
Koulutukset			
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden	Innostava työyhteisö	Senaatti raportoi koulutukset päivinä.
404-2	Osaamisen kehittämiseen ja muutokseen liittyvät ohjelmat	Innostava työyhteisö	
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus		Koko henkilöstö on suoritusarvioinnin ja kehityskeskustelujen piirissä.
Monimuotoisuus ja yhdenvertaiset mahdollisuudet			
405-1	Hallinnon ja henkilöstön monimuotoisuus	Innostava työyhteisö	Tarkemmin hallinnosta ja henkilöstöstä on raportoitu Hallinnointikoodissa.
Syrjinnän ehkäisy			
406-1	Syrjintätapaukset ja korjaavat toimenpiteet		Syrjintätapauksia ei raportoitu vuonna 2021. Senaatilla on tasa-arvosuunnitelma, jossa otetaan kantaa myös syrjimiseen sekä tasa-arvosuunnitelmassa tavoitteita, joiden toteutumista seurataan. Mahdollisten syrjintätapausten käsittelyssä on mukana luottamusmiesorganisaatio sekä työnantajan puolelta työsuojelupäällikkö ja henkilöstöasioista vastaava johtaja. Asian käsittely dokumentoidaan.
Julkinen päätöksenteko			
415-1	Poliittiset tuet		Senaatin eettiset periaatteet kieltävät poliittisten tukien antamisen.
Asiakkaiden terveys ja turvallisuus			
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Nollatoleranssi sisäolosuhdeongelmille	
SK-1	Hyvien sisäolosuhteiden varmistaminen Senaatin hallitsemissa kiinteistöissä	Nollatoleranssi sisäolosuhdeongelmille	
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset		Ei rikkomuksia vuonna 2021.
Asiakkaiden yksityisyydensuoja			
418-1	Asiakkaiden yksityisyydensuojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvät valitukset		Ei valituksia vuonna 2021.
Määräystenmukaisuus			
419-1	Lakien ja säädösten rikkomukset sosiaalisten ja taloudellisten tekijöiden osalta		Ei rikkomuksia vuonna 2021.

SISÄLTÖ		SIJAINTI RAPORTISSA	HUOMIOT JA PUUTTEET
RAKENNUS- JA KIINTEISTÖTOIMIALAN LISÄOSA (CONSTRUCTION AND REAL ESTATE SECTOR DISCLOSURES)			
CRE-1	Rakennusten energiantensiteetti	Toimia energiatehokkuuden parantamiseen	
CRE-2	Rakennusten vesi-intensiteetti	Veden ominaiskulutus pienentynyt valtion kiinteistöissä	
CRE-3	Rakennusten kasvihuonekaasupäästöintensiteetti	CO ₂ -päästöjä vähennetty tuntuvasti	
CRE-5	Puhdistetut tai puhdistuksen tarpeessa olevat maa-alueet	Ympäristöriskien torjuntaan panostetaan	Senaatti ei raportoi ko. maa-alueiden pinta-alatietoja.
CRE-8	Kestävään kehitykseen liittyvät sertfiointi-, luokittelu- sekä merkintäohjelmat	Uudisrakennukset ja peruskorjaukset	Ensimmäiset RTS-ympäristösertifikaatit rakennushankkeille saatiin vuonna 2021. Senaatissa ei ole käytössä kansainvälisiä sertifiointijärjestelmiä rakennuksille.
SK-2	Elinkaariajattelu kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa ja niiden kautta Suomen valtion päästötavoitteiden edistäminen	Kiinteistöt ja niiden kehittäminen, Ylläpito	
SK-3	Tilojen tehokas ja optimaalinen käyttö: uusien työnteon tapojen ja uusien työympäristöjen edistäminen valtionhallinnossa	Työympäristöjen kehittäminen	
SK-4	Tilojen, tietojen ja toiminnan turvallisuus.	Turvallisuus korostuu	

Raportointiperiaatteet

Senaatti-konserni muodostuu Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt liikelaitoksista. Yhteiskuntavastuuraportti kattaa konsernin toiminnan maantieteellisesti ja toimialoittain. Mukana eivät ole Senaatti-kiinteistöjen muut tytäryhtiöt, joiden osuus liikelaitoskonsernista on hyvin pieni.

Tämä on Senaatin 20. vuosittainen yhteiskuntavastuuraportti. Siinä kuvataan Senaatti-konsernin toiminnan sosiaaliset, taloudelliset ja ympäristövaikutukset tilikaudelta 1.1.–31.12.2021 sekä strategia ja pysyvät johtamisen käytännöt toiminnan vaikutusten hallitsemiseksi. Lisäksi raportti käsittelee toiminnan tuloksia suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Edellinen yhteiskuntavastuuraportti julkaistiin huhtikuussa 2020.

Raportti on laadittu noudattaen kansainvälisen Global Reporting Initiativen (GRI) standardia yritysten yhteiskuntavastuureportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2021 yhteiskuntavastuun tunnusluvut perustuvat GRI-standardin perustason (core) laajuuteen. Senaatti raportoi soveltuvin osin myös GRI:n rakennus- ja kiinteistötoimialan lisäohjeistuksen (Construction and Real Estate sector supplement, CRESS) mukaisesti.

Vuoden 2021 raportoitavat tiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli KPMG, joka on suorittanut Senaatin johdon pyynnöstä rajoitetun varmuuden antavan varmennustoimeksiannon.

Varmennuksen kohteena ovat olleet Senaatin yhteiskuntavastuuraportissa 2021 esitetyt numeeriset yhteiskuntavastuun tunnusluvut raportointikaudesta 1.1.-31.12.2021. Tilintarkastuksen piiriin kuuluvaa taloudellista raportointia ei ole varmennettu. Raportin case-kuvauksia ei varmenneta.

Varmennuksen kriteeristönä on ollut GRI-standardi.

Taloudellisen vastuun tunnusluvut

Esitetyt talouden tunnusluvut kattavat konsernin toiminnan esitetyn laskentarakauksen mukaisesti. Luvut perustuvat kirjanpitoon ja tilinpäätökseen, ja ne ovat tilintarkastettuja.

Liikevaihto	Kokonaisliikevaihto
Vuokrakate	Vuokraustoiminnan vuokrakate. Kiinteistön tuotot – kiinteistön hoitokulut (sis. yleiskulut)
Vuokrakate-% lv:sta	Vuokraustoiminnan vuokrakate. Vuokrakate/ kiinteistön tuotot x 100
Liikevoitto	Liikevaihto + liiketoiminnan muut tuotot – materiaalit ja palvelut – henkilöstökulut – poistot ja arvonalentumiset – liiketoiminnan muut kulut
Liikevoitto-% lv:sta	Liikevoitto/liikevaihto x 100
Tilikauden tulos	Liikevaihto + liiketoiminnan muut tuotot – materiaalit ja palvelut – henkilöstökulut – poistot ja arvonalentumiset – liiketoiminnan muut kulut – rahoitustuotot ja -kulut – satunnaiset erät – tuloverot
Tulos-% lv:sta	Tilikauden tulos/liikevaihto x 100
Sijoitetun pääomantuotto-%	(Nettotulos+rahoituskulut+verot)/ sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella x 100.
Oman pääoman tuotto-%	Nettotulos / oikaistu oma pääoma keskimäärin tilikaudella x 100
Omavaraisuusaste, %	Oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma – saadut ennakkomaksut) x 100
Korollisen vieraan pääoman takaisinmaksuaika, v	Sijoitettu vieras pääoma tilikauden lopussa / rahoitustulos
Tase	Taseen loppusumma
Investoinnit	Tilikauden kokonaisinvestoinnit
Investoinnit-% lv:sta	Investoinnit / liikevaihto x 100
Henkilöstö	Henkilöstön lukumäärä ko. ajanjakson lopussa

Sosiaalisen vastuun tunnusluvut

Esitetyt sosiaalisen vastuun tunnusluvut kattavat Senaatti-konsernin toiminnan esitetyn laskentarajauksen mukaisesti. Henkilöstötunnuslukujen laskentaa ohjaa myös kirjanpitolautakunnan yleisohje toimintakertomuksessa ilmoitettavien henkilöstötunnuslukujen laskemisesta.

Tapaturmataajuuden laskennassa huomioidaan tapaturmat, jotka ovat johtaneet vähintään yhden päivän sairauspoissaoloon. Tapaturmataajuuden laskemisessa käytetty 'työaika työtunteina' on kokoai-
kaisten työntekijöiden sekä säännöllistä osa-aikaista työtä tekevien työntekijöiden työtuntien yhteismäärä vuodessa.

Sairauspoissaoloprosentin laskemisessa sairauspäivällä tarkoitetaan KILA:n yleisohjeen mukaisesti poissaoloa, jonka aiheuttaa työntekijän sairastuminen tai tapaturma tai työntekijän lapsen sairastuminen. Sairauspoissaolopäivien lukumäärä määritetään suhteessa teoreettiseen säännölliseen työaikaan, jota laskettaessa on huomioitu kokoaikaiset sekä säännöllistä osa-aikatyötä tekevät.

Senaatin henkilöstön työtyytyväisyyttä ja esimiehisisyyden tasoa selvitetään vuosittain tehtävässä henkilöstötutkimuksessa. Työhyvinvointi-indeksi lasketaan People Power-tutkimuksesta. Se perustuu kysymyksiin, jotka käsittelevät mm. työ-
kuormittavuuteen, esimiestyöhön ja pa-

lautteen saantiin ja yhteishenkeen liittyviä aiheita.

Esimiehisyys taso lasketaan räätä-
löidyistä kysymyksistä, joissa kartoitetaan
mm. esimiehen aikaa alaiselle, esimiehen
antamaa palautetta ja kehittymistavoittei-
den tukemista. Henkilöstötutkimuksen to-
teuttaa Eezy Flow, jolta saadaan myös tieto
vertailuyritysten työtyytyväisyydestä. Ver-
tailuaineisto on poimittu noin 300.000 vas-
taajan aineistosta.

Päättäjätyytyväisyyskyselyn on suorittanut vuonna 2021 KTL-kiinteistötieto. Senaatti valitsee vastaajatahot päättäjättytyväisyyskyselyyn. Kyselyn raakadata on mukana myös KTL:n asiakastyytyväisyysvertailussa, josta saadaan toimialan vertailutietoa asiakastyytyväisyyden kehityksestä.

Asiakastyytyväisyyskyselyn vastaukset käsittelee Senso Research. Senaatti valitsee vuosittain kultakin alueelta kohteet, joiden käyttäjille lähetetään käyttäjätyytyväisyyskysely. Kysely toimitetaan kohteen yhteyshenkilölle, joka välittää sen edelleen käyttäjille. Vastaukset kerätään pääasiassa verkkokyselynä.

Ympäristövastuun tunnusluvut

Raportissa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut kattavat Senaatti-konsernin toiminnan laskentarajauksen mukaisesti. Ympäristötietoja on esitetty rajausta laajemmin silloin, kun Senaatin on katsottu voivan

vaikuttaa niihin. Ympäristövastuun tunnuslukuja on muodostettu niin konsernitasona kuin liikelaitoskohtaisesti eriteltynä. Raportin laskentarajojen mukainen Senaatti-konsernin kiinteistökan- ta muodostuu liikelaitosten ylläpidossa olevista kohteista.

1. Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämät kohteet:

Virallisen seurannan kohteet:

- Vuonna 2021 virallisen seurannan kohteet kattoivat 60 % kaikkien Senaatin ylläpitämien kohteiden bruttopinta-alasta.
- Granlund Manager (GM) –tiedonhallintasovellus seuraa kohteiden sähkön-, kaukolämmön ja -kylmän sekä vedenkulutusta reaaliajassa.

Muut Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämät kohteet:

- Vuonna 2021 muut kiinteistöt kattoivat 40 % Senaatin ylläpitämien kohteiden bruttoalasta.
- Eivät virallisessa seurannassa, kerätyt tiedot lavennetaan perustuen virallisen seurannan kustustustietoihin ja bruttopinta-alaan.

2. Puolustuskiinteistöjen ylläpitämät kohteet:

- Puolustuskiinteistöjen ylläpitämiä kohteita tarkastellaan laskennoissa kokonaisuutena, ei kohdetasolla.
- Palveluysiköt tuottavat tiedot sähkön-, kaukolämmön- ja vedenkulutuksista sekä ostoenergian polttoainejakaumista.

MUUTOKSET RAPORTOINNIN LAAJUUDESSA

Puolustuskiinteistöjen perustamisen myötä 1.1.2021 puolustushallinnon kiinteistöt ovat siirtyneet kokonaisvuokramalliin. Senaatti uudisti konsernin päästölaskennan vuonna 2021 vastaamaan uutta liikelaitoskonsernin rakennetta ja GHG protokollaa. Keskeisiä parannuksia uudessa laskentamenetelmässä ovat mm. arvoketjun epäsuorien päästölähteiden sisällyttäminen laskentaan olennaisuusarvion pohjalta, hiilidioksidiekvivalenttien laskenta pelkän hiilidioksidin sijaan aina kun ekvivalenttikertoimet ovat saatavilla, biogeenisten päästöjen lisääminen laskentaan sekä laskennan tarkennus ja jäljitettävyyden kohdetasolle. Lisäksi tiedonkeruuprosessia on päivitetty palvelemaan laskentatavoitteita.

ENERGIAN JA VEDEN KULUTUSTIEDOT

Kokonaisenergiankulutus kuvataan GRI-standardin suosituksen mukaan jaetuna suoraan ja epäsuoraan energiankulutukseen. Suora energiankulutus muodostuu kiinteistöissä tuotetusta lämpö- ja sähköenergiasta. Oma lämmöntuotanto tehtiin öljyllä ja haloilla sekä maalämpöjärjestelmillä. Sähköenergiaa tuotettiin suoraan kiinteistöillä aurinkovoimalla sekä pieniä määriä varavoimaa öljyllä. Epäsuora energiankulutus koostuu ostetusta sähköstä, kaukolämmöstä, aluelämmöstä ja kaukokylmästä. Myös rakennustyömaiden energiankulutus (sähkö, kaukolämpö ja polttoaineet) lasketaan mukaan epäsuoraan energiankulutukseen.

Raportoitu lämpöenergian ominaiskulutus on sääkorjattu lämmitystarveluvulla normaalivuoteen. Laskennassa käytettävät paikkakunta-kohtaiset lämmitystarveluvut julkaisee vuosittain Ilmatieteen laitos.

Senaatti-kiinteistöjen vedenkulutus lasketaan kertomalla toteutunut kulutusseurannan piirissä olevien kohteiden veden ominaiskulutus kaikkien Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden bruttoneliömäärällä. Senaatti-konsernin kokonaisvedenkulutus lasketaan lisäämällä edelliseen Puolustuskiinteistöjen toimittama kokonaislukema vedenkulutuksesta kiinteistöissä.

PÄÄSTÖT ILMAAN

Senaatti-konsernin kasvihuonekaasupäästölaskenta on toteutettu noudattaen Greenhouse Gas Protocol -standardeja ja ohjeistuksia (Corporate Reporting standard, Scope 3 standard, Scope 2 guidance). Päästöt on jaettu organisaation suoriin (Scope 1), epäsuoriin (Scope 2) ja arvoketjun muodostamiin epäsuoriin (Scope 3) päästöihin. Päästölaskentamalli on validoitu alkuvuodesta 2022 ulkopuolisen tahon PwC:n toimesta.

Päästölaskentaan on sisällytetty GHG-protokollan mukaisesti hiilidioksidi (CO₂), metaani (CH₄), typpidioksidi (N₂O), hydrofluorokarbonit (HFC), perfluorokarbonit (PCF), rikkiheksafluoridi (SF₆) sekä typpitrifluoridi (NF₃). Eri kasvihuonekaasujen päästöt yhteismitallisesta käyttäen IPCC:n määrittämiä karakterisointikertoimia (IPCC Fifth Assessment Report AR5, 100 vuotta) ja päästöt raportoidaan yksikössä tonnia CO₂-ekvivalenttia. Lisäksi laskentaan sisällytetään biogeeniset CO₂-päästöt.

GHG-protokollan noudattaminen vaatii suorien ja ostoenergian epäsuorien päästöjen raportointia. Muiden arvoketjun epäsuorien päästöjen raportointi on vapaaehtoista. Senaatin kohdalla merkitävät arvoketjun muut epäsuorat päästölähteet määritettiin olennaisuusanalyysin perusteella keväällä 2021 ja sisällytettiin laskentaan.

Senaatin suorat päästölähteet (Scope 1):

- **Aluelämpö kiinteistä lähteistä:** Senaatti-kiinteistöjen kohdekohtaisesti raportoidut aluelämpölaitosten käyttämät polttoaineet (öljy, maakaasu, pelletti) muutetaan primäärienergiaksi (kWh), jonka pohjalta lasketaan lämmöntuotannon päästöt hyödyntäen polttoainekohtaisia päästökertoimia. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatiotasolla.
- **Itse tuotettu sähkö:** Sähköä tuotetaan aurinkovoimalla sekä öljyllä. Aurinkosähköntuotannosta ei synny suoria kasvihuonekaasupäästöjä ja öljyllä tuotetun varavoimasähkön päästöt lasketaan polttoaineen kulutuksen kautta.
- **Kylmäainevuodot:** Kylmäainevuotojen määrät arvioidaan Senaatti-kiinteistöjen osalta vuotuisella vuotoprosentilla (10 %) suhteessa laitteistoissa olevaan kylmäaineiden kokonaismäärään. Puolustuskiinteistöjen osalta kylmäainevuotojen määrät arvioidaan huoltokirjoihin merkittyjen kylmäaineiden toteutuneiden täyttöjen perusteella. Päästöt lasketaan vuotomäärästä kylmäainekohtaisia päästökertoimia käyttäen.

Ostoenergian epäsuorat päästöt lasketaan ja raportoidaan sekä markkinaperusteisesti että sijaintiperusteisesti. Päästövähennystavoitteet on asetettu Senaatissa markkinaperusteisesti. Senaatin ostoenergian epäsuorat päästölähteet (Scope 2):

- **Ostettu sähkö:** Senaatti-kiinteistöjen virallisen seurannan kohteista raportoidun sähkönkulutuksen pohjalta lasketaan kohdekohtaiset päästöt hyödyntäen toimittajakohtaista päästökeroainta (Hansel). Tulokset ekstrapoloidaan pinta-alatiedon perusteella kattamaan kaikki kohteet. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatiotasolla.
- **Ostettu lämmitys:** Senaatti-kiinteistöjen virallisen seurannan kohteista raportoidun kaukolämmön kulutustietojen pohjalta lasketaan kohdekohtaiset päästöt hyödyntäen energiayhtiö- tai paikkakunta-kohtaisia päästökertoimia. Jos kumpiakaan ei ole saatavilla, käytetään Suomen keskimääräistä kaukolämmön päästökeroainta. Tulokset ekstrapoloidaan pinta-alatiedon perusteella kattamaan kaikki kohteet. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatiotasolla.
- **Ostettu jäähdytys:** Senaatti-kiinteistöjen virallisen seurannan kohteista raportoidun kaukojäähdytyksen kulutustietojen pohjalta lasketaan

kohdekohtaiset päästöt hyödyntäen energiayhtiökohtaisia päästökertoimia kaukojäähdytykselle. Data kattaa ainoastaan virallisen seurannan kohteet, mutta oletusarvoisesti kaikki kaukojäähdytystä käyttävät kohteet ovat virallisen seurannan piirissä. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatiotasolla.

Päästölaskentaan sisällytettävät muut arvot keijun epäsuorat päästölähteet (scope 3):

- **C1 Tuotteet ja palvelut:** Hankittujen tuotteiden ja palvelujen euromääräisten kustannusten avulla laskettiin tuoteryhmäkohtaisesti niistä aiheutuvat päästöt hyödyntäen päästökertoimia SYKE:n ENVIMAT-mallinnuksen tuloksia. Rahan arvon muutos otettiin huomioon indeksin avulla.
- **C2 Käyttöomaisuus:** Investointihankkeiden LCA-laskennoista saatiin kyseistä hankkeista toteutuneet päästöt. Muiden investointihankkeiden aiheuttamat päästöt arvioitiin toteutuneiden kustannusten perusteella hyödyntäen tehtyjen LCA-laskentojen pohjalta muodostettuja kg CO₂e/€ päästökertoimia uudis-, peruskorjaus- ja sekahankkeille. Kunnossapitohankkeiden päästöt arvioitiin toteutuneiden kustannusten pohjalta käyttäen peruskorjaushankkei-

den kg CO₂e/€ päästökerrointa. Työmaiden energiankäytön päästöt laskettiin kulutustietojen ja energiamuoto-/polttoainekohtaisten päästökertoimien avulla. Tiedonkeruun ulkopuolella olevien työmaiden energiankäytön päästöt ekstrapoloitiin kustannustietojen pohjalta kg CO₂e/€ kerrointen avulla.

- **C3 Energian ylävirta:** Epäsuorat päästöt polttoaineen hankinnasta, jalostamisesta ja siirtohäviöistä laskettiin hyödyntäen samoja energian kulutustietoja kuin suorien ja ostoenergian epäsuorien päästöjen laskennassa sekä energian ylävirran päästöjä kuvaavia päästökertoimia.
- **C4 Kuljetukset, saapuva ja itse maksettu:** Logistiikka-, kuljetus- ja kuriiripalvelujen euromääräisten kustannusten avulla laskettiin niistä aiheutuvat päästöt hyödyntäen päästökertoimia SYKE:n ENVIMAT-mallinnuksen tuloksia. Rahan arvon muutos otettiin huomioon indeksin avulla.
- **C5 Jätteet:** Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden jätemäärät kerättiin alueittain ja ekstrapoloitiin huoneistoalan perusteella kuvaamaan myös jätetiedonkeruun ulkopuolella olevia kohteita. Puolustuskiinteistöjen jätemäärätiedot koottiin organisaatiotasolla. Päästöt laskettiin jätteiden mää-

rätietojen pohjalta hyödyntäen SYKE:n tuottamia jätejaekohtaisia keräyksen, kuljetuksen ja käsittelyn päästökertoimia. Rakentamisessa syntyvän jätteen päästöt laskettiin samalla menetelmällä niistä hankkeista, joista jätetiedot on raportoitu, ja muut hankkeet europerusteisella lavennuksella.

- **C6 Liikematkustus:** Konsernin käyttöetuautojen, vapaan autoedun ja tuotantoajoneuvojen käytöstä syntyvät kasvi-huonekaasupäästöt laskettiin km-perusteisesti ajoneuvotyypeittäin käyttövoima huomioiden leasing-kumppanin toimittamien kilometriraporttien perusteella. Työmatkoihin käytettyjen muiden henkilöautojen ajokilometrit perustuvat Senaatin matkakulukorvausjärjestelmän tietoihin ja päästökertoimina käytettiin VTT:n LIPASTO-tietokannan keskimääräisiä suomalaisen henkilöautoliikenteen CO₂-ekvivalenttipäästökertoimia. Lentokilometrit ja päästöt perustuu matkanjärjestäjän raporttiin. Raideliikenteen data perustuu palveluntarjoajan raportointiin henkilökilometritietoihin. Päästökertoimena käytettiin 0 gCO₂/hkm VR:n ilmoituksen mukaisesti, että joulukuusta 2019 lähtien junamatkustus Suomessa on ollut hiilineutraalia.
- **C7 Töihin matkustaminen:** Töihin matkustamisen päästöt laskettiin toimipiste-

kohtaisesti hyödyntäen Liikenneviraston Henkilöliikennetutkimuksessa selvitettyjä keskimääräisiä työmatkojen pituuksia sekä kulikutapajakaumia. Päästökertoimet haettiin VTT Lipastosta kilometrikohtaisesti eri ajoneuvotyypeille. Töihin matkustamisen määrässä huomioitiin liikelaitosten arvioimat etätyöskentelyprosentit.

- **C8 Itselle vuokrattu omaisuus:** Yleisiltä markkinoilta Senaatin vuokraamien kohteiden energiatiedot perustuvat 98 % ekstrapoloituun arvioon. Päästöt arvioitiin sähkölle Suomen keskiarvosähkön mukaan, kaukolämmölle yhtiö- tai paikkakunta-kohtaisesti ja kaukojäähdytykselle yhtiökohtaisesti.

RAKENTAMISEN YMPÄRISTÖTUNNUSLUVUT

Senaatti-konsernin yli 1 M€ uudis-, peruskorjaus- ja tilamuutoshankkeet raportoivat kvartaaleittain työmaan energian- ja vedenkulutuksesta, syntyneistä jätteistä ja niiden hyötykäyttöasteista sekä TR-mittausten tuloksista, tapahtuneista työtapaturmista ja "läheltä piti" -tilanteista. Konsernin yhteiskuntavastuuraportissa esitetyt rakentamisen ympäristövaikutusten tunnusluvut perustuvat näihin työmailta kerättyihin tietoihin. Raportoinnin kattavuus heikkeni tilapäisesti organisaatio- ja järjestelmämuutoksista johtuen vuonna 2021,

jonka aikana raportoi 10 uudishanketta ja 12 korjaushanketta.

Yli kahden miljoonan euron suuruista Senaatin investointihankkeista tehdään hankekohtaiset hiilijalanjälkilaskennat, joita oli keväällä 2022 tehtynä yhteensä 55 kpl. Tehtyjen laskentojen perusteella muodostetaan kustannusperusteiset keskiarvopäästökertoimet uudis-, peruskorjaus- ja sekahankkeille.

JÄTERAPORTOINTI

Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden jäteraportointi perustuu jäteurakoitsijoiden raportointiin jätetietoihin sekä Senaatin ylläpitämien kohteiden huoneistoalaan, joiden perusteella määritetään ominaisjättekertymä (kg/huoneistone-liömetri). Kokonaisjättemäärä lasketaan suhteuttamalla ominaisjättekertymä tilin-

päätöksessä varmennettuun kokonaishuoneistoalatietoon. Vaarallista jätettä ei huomioida kokonaisjättemäärässä, vaan se huomioidaan erillisenä jätėjakeena.

Puolustuskiinteistöjen jättemääräraportointi perustuu jäteyhtiöiden raportointiin jätetietoihin sekä astiakokoihin ja tyhjenysväleihin.

Vuonna 2021 hyötykäyttöasteiden laskennassa käytettiin seuraavia oletuksia:

- materiaalihyötykäyttöön luetaan erilliskerätty kartonki, pahvi, paperi, metalli, lasi ja erilliskerätty muovi
- energiahyötykäyttöön luetaan energijäte ja sekajäte
- materiaali- tai energiahyötykäyttöön luetaan biojäte, muovi-, pakkaus- ja puujäte, SER
- tuntemattomaan luokkaan luetaan lietteet, vaarallinen jäte ja tietosuojajäte

Varmennuslausunto

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI SENAATTI-KONSERNIN JOHDOLLE

Olemme Senaatti-konsernin (jäljempänä ”Senaatti”) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet Senaatin yhteiskuntavastuuraportissa 2021 esitetyt yhteiskuntavastuun tunnusluvut (jäljempänä ”Yhteiskuntavastuutiedot”) 31.12.2021 päättyneeltä vuodelta poissulkien tilintarkastuksen piiriin kuuluva taloudellinen raportointi sekä yhteiskuntavastuuraportin ”case tarinat”.

Johdon vastuu

Senaatin johto vastaa Yhteiskuntavastuutietojen sekä niissä esitettyjen väittämien laatisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön eli GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston mukaisesti. Johto vastaa myös Senaatin kestävän kehityksen tavoitteiden määrittämisestä suoriutumisen ja raportoinnin osalta, sisältäen sidosryhmien ja olennaisten näkökulmien tunnistamisen, sekä niiden toiminnan johtamisen ja sisäisen valvonnan järjestelmien perustamisesta ja ylläpitämisestä, joista raportoitu toimintaan liittyvä tieto on saatu.

Meidän velvollisuutemme

Meidän velvollisuutemme on suorittaa rajoitetun varmuuden antava toimeksianto ja esittää toimeksiannon perusteella riippumaton johtopäätös. Olemme suorittaneet varmennustoimeksiannon Yhteiskuntavastuutiedoille International Auditing and Assurance Standard Board IAASB:in julkaiseman kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (uudistettu), Muut varmennustoimeksiannot kuin menneitä aikaa koskevan taloudellisen informaation tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus, mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme toimeksiannon hankkiaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko Yhteiskuntavastuutiedoissa olennaista virheellisyttä.

KPMG Oy Ab soveltaa kansainvälistä laadunvalvontastandardia International Standard on Quality Control ISQC 1 ja sen mukaisesti ylläpitää kattavaa laadunvalvontajärjestelmää, johon sisältyvät dokumentoidut toimintaperiaatteet ja mennettelytavat eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettaviin säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskien.

Olemme noudattaneet International Ethics Standards Board for Accountants IESBA:n eettisten sääntöjen riippumattomuusvaatimuksia ja muita eettisiä vaatimuksia, jotka perustuvat rehellisyyden, objektiivisuuden, ammatillisen pätevyyden ja huolellisuuden, salassapitovelvollisuuden ja ammatillisen käyttäytymisen periaatteille.

Tehdyt toimenpiteet

Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan tekemällä tiedusteluja pääasiassa henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esitetyt Yhteiskuntavastuutiedot, sekä soveltamalla analyttisiä ja muita asianmukaisia evidenssin hankkimismenetelmiä. Olemme suorittaneet toimeksiannossa muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Haastatelleet Senaatin ylimmän johdon jäseniä sekä Yhteiskuntavastuutietojen keräämisestä vastaavia henkilöstön jäseniä;
- Arvioineet GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston raportointia koskevien periaatteiden soveltamista Yhteiskuntavastuutietojen esittämisessä;

- Arvioineet Yhteiskuntavastuutietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettyjä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä ja käytännön menettelytapoja;
- Käyneet läpi esitetyt Yhteiskuntavastuutiedot ja arvioineet tietojen laatua ja laskentarajojen määrittelyä ja;
- Testanneet Yhteiskuntavastuutietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkupe-
räisistä dokumenteista ja järjestelmistä
otospohjaisesti.

Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavat toimenpiteet poikkeavat luonteeltaan ja ajoitukseltaan kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavista toimenpiteistä ja ovat niitä suppeampia. Tämän vuoksi rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa saatava varmuuden taso on huomattavasti alempi kuin varmuus, joka olisi saatu suorittamalla kohtuullisen varmuuden antava toimeksianto.

Toimeksiannon luontaiset rajoitukset

Kaikkiin varmennustoimeksiantoihin liittyy luontaisia rajoituksia tarkastellun tiedon valikoivasta testauksesta johtuen. Siten havaitsematta jääneitä väärinkäytöksiä, virheellisyyksiä tai säädöstenvastaisuuksia saattaa esiintyä. Lisäksi ei-taloudelliseen tietoon saattaa liittyä merkittävämpiä luontaisia rajoituksia kuin taloudelliseen tietoon ottaen huomioon sekä sen luonteen että menetelmät, joita käytetään tällaisten tietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen.

Johtopäätökset

Johtopäätöksemme on tehty toisaalla tässä raportissa esitettyihin seikkoihin perustuen, ja se on niistä riippuvainen.

Käsityksemme mukaan olemme hankineet johtopäätöksemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä.

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että varmennustoimeksiannon kohteena olleet tiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan laadittu GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston mukaisesti.

Helsinki, 6. huhtikuuta 2022

KPMG Oy Ab

Esa Kailiala
Partner, KHT

Tomas Otterström
Partner, Advisory

