

Tilaa toimivalle ja turvalliselle tulevaisuudelle

Senaatti-konsernin vuosi 2022
Yhteiskuntavastuuraportti

Sisältö

SENAATTI 2022

Senaatti-konserni lyhyesti	4
Konsernijohtajan katsaus	8
Vuoden kohokohdat	10
Taloudellinen kehitys	11
Toimintaympäristö	13
Strategia	14

VASTUULLISUUS SENAATISSA

Yhteiskuntavastuun visio	18
Vastuullisuuden johtaminen	19
Sidosryhmäyhteistyö	21
Keskeisimmät sitoumukset	22
Olennaisuusanalyysi	23
Yhteiskuntavastuuohjelma	24

UUODEN 2022 TEEMOJA

Yhteiskäyttöisyys ja tilatehokkuus	29
Kolumni: Yhteisten työympäristöjen verkosto laajenee vaihteittain	30
Työympäristöjen kehittämisessä suunta kohti yhteiskäyttöisiä tiloja	31
Varautuminen ja valmius	36
Varautuminen ja valmius edellyttävät tiivistä yhteistyötä	37
Kolumni: Raha ei saa olla rajoite, kun panostamme valmiuteen	38
Kolumni: Autamme asiakkaitamme nostamaan toimitilojensa valmiustasoa	39
Kattavat turvallisuuspalvelut valtionhallinnolle	40
Energiatehokkuus	42
Pitkäjänteistä energiatehokkuuden parantamista ja nopeita säästötoimenpiteitä	43
Kolumni: Kaikki ymmärsivät heti energiansäästön tarpeellisuuden	45

Hiilineutraalisuus	46
Päästöjen vähentäminen	47
Kiertotalous	51
Luonnon monimuotoisuus ja vastuu maa-alueista	55

LIIKETOIMINTA

Vuokraus	59
Uudisrakentaminen ja peruskorjaukset	60
Arvokohteet	65
Arkkitehtikilpailut	68
Ylläpito	70
Hyvät ja terveelliset sisäolosuhteet	72
Palvelut	76
Kiinteistökehitys ja -myynti	79

SENAATTI TYÖYHTEISÖNÄ

Osaamisen kehittäminen	83
Työtyytyväisyys	88
Yhdenvertainen ja tasa-arvoinen työyhteisö	89
Työhyvinvointi	90

TALOUDELLINEN VASTUU

Verojalanjälki	94
Vastuulliset hankinnat	95
Asiakastyytyväisyys	98

JOHTO JA HALLINTO

Hallitukset	103
Johtoryhmä	104
Riskienhallinta	105
Vastuullisuuden avainluvut	106
GRI-sisältöindeksi	109
Raportointiperiaatteet	119
Varmennuslausunto	124

Lukijalle

Tämä on Senaatti-konsernin (jäljempänä Senaatti) yhdistetty vuosikertomus ja vastuullisuusraportti vuodelta 2022. Raportti kattaa koko Senaatti-konsernin toiminnan, ellei toisin ole mainittu. Raportissa kuvataan vuoden 2022 toimintaa ja sen kannalta keskeisimpiä vastuullisuuden teemoja, tavoitteita ja saavutuksia. Raportin ensisijaisia sidosryhmiä ovat asiakkaamme, henkilöstömme ja kumppanimme sekä julkinen hallinto. Raportointikautemme on kalenterivuosi, 1. tammikuuta–31. joulukuuta.

Raportointiperiaatteet ja -käytäntö

Raportti on laadittu Global Reporting Initiative (GRI) -standardien mukaisesti. GRI-sisältöindeksi, raportointiperiaatteet sekä ulkopuolisen arvioijan lausunto on esitetty tämän raportin lopussa.

Raportin julkaisu

Vuosittain ilmestyvä raportti julkaistaan suomeksi pdf-muodossa Senaatin verkkosivuilla, ja se on saatavissa myös painettuna versiona. Vuoden 2022 raportti on julkaistu 5.4.2023.



Senaatti 2022

Senaatti-konserni lyhyesti

Senaatti on valtion liikelaitoskonserni, joka tarjoaa keskitetysti toimitilat ja niihin liittyvät palvelut valtionhallinnolle. Tehtävänäamme on rakentaa parhaat mahdolliset olosuhteet ja edellytykset työlle, joka tekee Suomesta toimivan ja turvallisen yhteiskunnan.

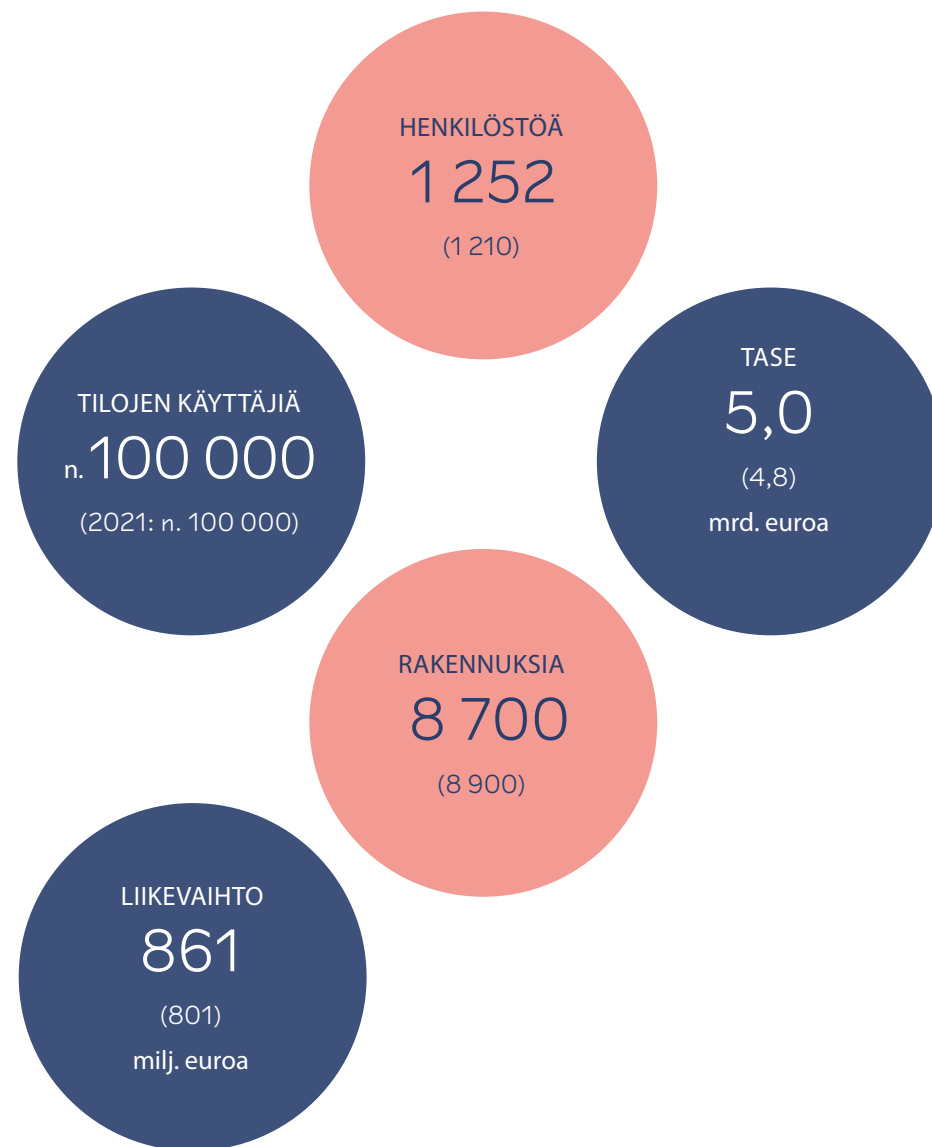
Tuotamme valtionhallinnolle hyvät, tehokkaat, turvalliset ja terveelliset työympäristöt, jotka tukevat sen toimintaa. Asiakkaitamme ovat muu muassa valtion virastot ja laitokset, Puolustusvoimat, ministeriöt, vankilat ja tutkimus- ja kulttuurilaitokset.

Päätoimipaikkamme on Helsingissä ja 23 toimipisteen verkostomme kattaa koko Suomen.

Liiketoimintamme kattaa kiinteistöjen koko elinkaaren:

- Kehitämme työympäristöjä ja autamme asiakkaitamme luomaan uusia työnteon tapoja.
- Rakennutamme uutta, uudistamme vanhaa ja korjaamme vieläkin vanhempaa kansallisomaisuutta asiakastarpeiden mukaisesti ja vastuullisuusnäkökulmat huomioiden.
- Vastaamme kiinteistöjen ylläpidosta ja palvelujen tehokkaasta tuottamisesta asiakkaillemme sekä kiinteistökehityksestä ja -myynnistä. Samalla huolehdimme siitä, että yhteinen kiinteistöomaisuutemme säilyttää arvonsa ja julkiset varat käytetään tehokkaasti.

” Vuokramme perustuvat omakustannusperiaatteeseen eli vuokratuloilla katetaan kiinteistön investoinnit ja kulut.



Arvoa yhteiskunnalle

Toiminnallamme rakennamme hyvät, tehokkaat, turvalliset ja terveelliset työympäristöt 100 000 tilojemme käyttäjälle muun muassa ministeriöissä, kulttuurilaitoksissa, Puolustusvoimissa, Rajavartiolaitoksessa sekä vankiloissa.



Valmius, varautuminen ja vastuullisuus toiminnan keskiössä

Turvaamme yhteiskunnalle elintärkeiden toimintojen ja palvelujen jatkuvuuden myös poikkeusoloissa. Puolustuskiinteistöissä meillä on kokonaisvastuu maanpuolustukseen tarkoitettujen tilojen rakennuttamisesta, ympäristö- ja ylläpitopalveluista ja käyttövalmiudesta kaikissa turvallisuustilanteissa.

Olemme kiinteistöjen energiatehokkuuden edelläkävijä ja tehneet jo vuosia tuloksellista työtä valtionallinnon energiansäätöön eteen.

Toimenpiteillämme edistämme sähkön riittävyttä Suomessa ja hillitsemme energiakustannusten nousua sekä sitä kautta yhteiskunnalle koituvia kustannuksia. Tavoitteenamme on, että valtion toimitilat ovat hiili-

neutraaleja vuoteen 2035 mennessä.

Toimimme kiertotalouden periaatteiden mukaisesti ja edistämme kestäviä julkisia hankintoja.

Toteutamme tulevaisuudessa yhä enemmän virastojen yhteisiä työympäristöjä, jolloin voimme panostaa entistä enemmän valtiohallinnon henkilöstön viihtyvyyteen, parantaa kansalaisten asiakaskokemusta ja varautua tehokkaammin poikkeustilanteisiin.

Tarjoamme merkityksellistä työtä ja innostavan työyhteisön yli 1 200 työntekijälle. Teemme tilaa tulevaisuudelle ja turvallisuudelle.

Kiinteistömaisuuksen arvo 2022



- Senaatti-kiinteistöt 3,1 mrd. euroa (72 %)
- Puolustuskiinteistöt 1,2 mrd. euroa (28 %)

Tilakanta 2022



- Oma tilakanta 5,9 milj. m²
- Markkinoilta vuokrattu noin 1 milj. m²

Henkilöstön määrä 2022



- Senaatti-kiinteistöt 44 % (557 henkilöä)
- Puolustuskiinteistöt 56 % (695 henkilöä)

” Teemme tilaa tulevaisuudelle ja turvallisuudelle.

Senaatti-konsernin rakenne

Senaatti on liikelaitoskonserni, jonka muodostavat Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen lisäksi myös Senaatin Asema-alueet Oy. Liikelaitosten omistuksessa on lisäksi 14 kiinteistöyhtiön osakkeita, joiden kautta käytössä oleva tilamäärä on kuitenkin suhteellisen vähäinen. Vuoden 2022 loppuun asti konserniin kuului myös Maakuntien Tilakeskus Oy, joka siirtyi 1.1.2023 hyvinvointialueiden omistukseen.

Senaatti-konserni

**SENAATTI**

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

**Yhteiset palvelut
ja prosessit**

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

**PUOLUSTUS-
KIINTEISTÖT**
Senaatti

Puolustushallinnon strateginen kumppani tila-asioissa ja niihin liittyvissä palveluissa kaikissa turvallisuus-tilanteissa



KONSERNIJOHTAJAN KATSAUS

Suoriuduimme haastavasta ajasta varsin hyvin

”Maailma mullistui odottamattomalla tavalla vuonna 2022. Reagoimme nopeasti muuttuneisiin olosuhteisiin ja saimme varsin paljon aikaan Senaatti-konsernin molemmissa liikelaitoksissa. Varautumistoimenpiteiden lisäksi saavutimme lähes kaikki keskeiset tavoitteemme”, konsernijohtaja Jari Sarjo toteaa.

Koronapandemian käynnistämä valtava työn tekemisen tapojen muutos, sota Euroopassa ja siitä seurannut globaali energiakriisi määrittivät myös Senaatti-konsernin vuotta 2022. Nämä kolme kehityskulkua vaikuttivat monin tavoin niin strategisen tason toimintaamme kuin jokapäiväiseen työhömmekin.

Suomalaisten työntekemisen tavat ovat muuttuneet täysin, eikä paluuta vanhaan ole näkyvissä. Valtiolla tavallisten toimistotilojen käyttöaste on tällä hetkellä vain viidenneksen luokkaa, mikä on todella vähän.

Valtion toimitilastrategian mukaisesti yhteiskäyttöisten työympäristöjen merkittä-

vä lisääminen ja toimintojen keskittäminen entistä pienempään kiinteistökantaan on toimintamme painopiste. On täysin mahdollonta ajatella, että lämmitämme ja jäähdytämme tyhjiä tiloja vuodesta toiseen. Mitä vähemmän valtiolla on turhia seiniä, sitä enemmän riittää rahaa ihmisiin.

Tällä hetkellä meillä on työn alla parikymmentä yhteiskäyttöistä työympäristöä. Maakuntien keskuspaikoille jo valmistuneet yhteiset työympäristöt ovat löytäneet hyvin käyttäjänsä.

Investoinnit eivät kasvattaneet tilakustannuksia

Valtion tilakustannukset eivät ole kahdeksaan vuoteen nousseet lainkaan, vaikka olemme samaan aikaan investoineet tiloihin 2,7 mrd. euroa. Vuosien 2015–2022 aikana tilakustannussäästöjä syntyi vuositasolla yli 130 milj. euroa ja kumulatiivisesti yli 600 milj. euroa. Samalla ajanjaksolla myimme valtion käytöstä poistuneita kiinteistöjämme yli mrd. eurolla.

Keskimäärin valtion tilat ovat paremmassa kunnossa ja toiminnallisesti parempia kuin koskaan, ja niiden päästöt ovat pienentyneet merkittävästi.

Jatkossa investointimme keskittyvät entistä enemmän turvallisuusviranomaisten käyttämiin tiloihin ja niiden kehittämiseen. Kasvavat investoinnit tälle sektorille tulevat vääjäämättä myös nostamaan tilakustannuksia. Turvallisuusviranomaisten kiinteistöjen tilankäyttöä voidaan myös tehostaa monin tavoin ja yhteiskäyttökin on monissa tilanteissa mahdollista.

Varautuminen on kaukoviisautta

Puolustuskiinteistöt on rakentanut strategiansa siten, että se pystyy tukemaan Puolustusvoimia myös poikkeusoloissa. Senaatti-kiinteistöjen osalta päivitimme vuonna 2022 strategiaamme tältä osin nopeasti. Liikelaitos toimintamuotona auttoi meitä toimimaan nopeasti, kun sodan uhka kasvoi vuoden 2022 alussa. Oma valmius-tilaamme nostimme viikkoa ennen sodan alkamista. Käynnistimme myös yhdessä



asiakkaidemme kanssa tehostetut toimet toimitiloihin liittyvän turvallisuuden parantamiseksi.

Muiden kuin turvallisuusviranomaisten kriisitietoisuus heräsi kuitenkin paikoin kovin hitaasti. Varautumista ei voi suunnitella vasta sitten, kun tilanne on jo päällä, vaan siihen pitää valmistautua etukäteen myös budjetoinnissa. Havukka-ahon ajattelijan sanoin: ”Varautuminen on kaukoviisautta”. Varautumistoimenpiteet ovat oikeastaan vasta alussa ja jatkuvat useamman vuoden.

Yhteiskuntavastuu kaiken pohjana

Yhteiskuntavastuu on meillä Senaatti-konsernissa kaiken toiminnan pohjana. Se integroituu tiiviisti liiketoimintastrategiaamme ja -suunnitelmiimme.

Energiakriisiin reagoimme käynnistämällä lokakuussa valtionlaajuisen energiansäästöohjelman. Tavoitteemme ovat kunnianhimoisia, sillä olemme jo vuosikymmeniä tehneet töitä energiatehokkuuden eteen. Vaikka helppoja keinoja ei enää ollut tarjolla, olemme silti onnistuneet säästämään ohjelman myötä valtavasti lisää sähköä, lämpöä – ja rahaa.

Työstämme parhaillaan kokonaisvaltaista energiastategiaa, jossa huomioimme paitsi

energian säästämisen myös poikkeusolojen energiansaannin turvaamisen. Lisäämme maalämmön käyttöä ja rakennamme aurinkovoimaloita uudisrakennuksiin aina kun se on mahdollista. Etsimme myös vaihtoehtoisia lämmitysmuotoja.

Nostamme rimaa ympäristöasioissa

Vastuullisuuteen liittyvät niin sosiaaliset ja taloudelliset kysymykset kuin vastuu ympäristöstäkin. Kiinteistöjen ylläpidon ja rakentamisen päästöjen vähentämisessä olemme jo hyvällä tiellä.

Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi meillä on omat tavoitteemme. Teemme jatkuvasti kattavia ympäristökartoituksia ja -selvityksiä. Olemme koko ajan nostaneet rimaa esimerkiksi pilaantuneiden maiden kartoituksessa ja uudistamisessa. Saattaa kuulostaa pehmoilulta, mutta me edistämme myös hyönteisten moninaisuutta istuttamalla niittyjä. Sekin on tärkeää työtä ympäristön hyväksi.

Tuhansien kiinteistöjen lisäksi konsernilamme on noin 12 000 hehtaaria metsää. Teemme yhteistyötä Luonnonvarakeskuksen kanssa ja tutkimme, millaisella metsänhoidolla saisimme näiden metsäalueiden hiilinieluja parhaiten lisättyä ja säilytettyä.

Asiakkaille ja henkilöstölle kiitos hyvästä vuodesta

Henkilöstömme on tehnyt valtavasti töitä kaikkien yllä mainitsemieni tulosten eteen. Asiakastytyväisyytemme oli varsin hyvällä tasolla jo aikaisemmin, ja se parani entisestään molemmissa liikelaitoksissamme viime vuoden haasteiden keskellä. Myös oman henkilöstömme tyytyväisyys koheni, ja sitoutuneisuus on korkealla tasolla ja ylittää selvästi vertailuryhmät.

Jari Sarjo

konsernijohtaja, Senaatti-kiinteistöt



Koronapandemian käynnistämä valtava työn tekemisen tapojen muutos, sota Euroopassa ja siitä seurannut globaali energiakriisi määrittivät myös Senaatti-konsernin vuotta 2022.

Vuoden kohokohdat



Rakennusinvestointimme asiakkaidemme toimitiloihin

nousivat ennätyslukemiin ja olivat 483 (2021: 417) milj. euroa. Uudisrakennuksia valmistui yhteensä 28 kappaletta, joista Puolustuskiinteistöille 18 ja Senaatti-kiinteistöille 10.

[Lue lisää >](#)

Valtion kiinteistöstrategian mukainen **suunnitelma ilmastomuutokseen sopeutumiseksi** valmistui. Selvitimme valtion kiinteistökantaan kohdistuvia ilmastoriskejä ja määritimme keskeiset toimenpiteet, joilla voimme sopeutua ilmastomuutoksen vaikutuksiin valtion kiinteistökannassa.

Vähensimme kiinteistöjen käytön aikaisia CO₂-päästöjä 13 %.

Jatkoimme aurinkoenergian hyödyntämisen ohjelmaamme, ja nyt kiinteistöissämme on jo yhteensä 60 aurinkovoimalaa. Tavoitteemme olla hiilineutraali vuonna 2035 eteni suunnitellusti.

[Lue lisää >](#)

Toteutimme vuoden aikana mittavan varautumistoimenpideohjelman

ja jatkamme sen toteuttamista vuonna 2023.

[Lue lisää >](#)

Käynnistimme energiansäästökampanjan

valtion kiinteistöissä alkusyksystä. Asiakkailtamme saimme lähes 10 000 ehdotusta energiansäästämiseksi.

[Lue lisää >](#)

Sovimme asiakkaidemme kanssa yhteensä 261 tilaratkaisuprojektin toteuttamisesta.

Projektit tuottavat reilun 10 milj. euron vuotuiset säästöt valtioasiakkaiden toimitilakustannuksiin.

[Lue lisää >](#)

Käynnistimme vuoden alussa yhteisten työympäristöjen strategisen hankkeen,

jonka tavoitteena on toteuttaa valtion virastojen yhteiset työympäristöt 20–25 paikkakunnalle vuoteen 2030 mennessä.

[Lue lisää >](#)

Henkilöstömme kokonaistyytyväisyys nousi edellisvuodesta,

ja tulos oikeuttaa meitä käyttämään Innostavimmat työpaikat -tunnusta.

[Lue lisää >](#)

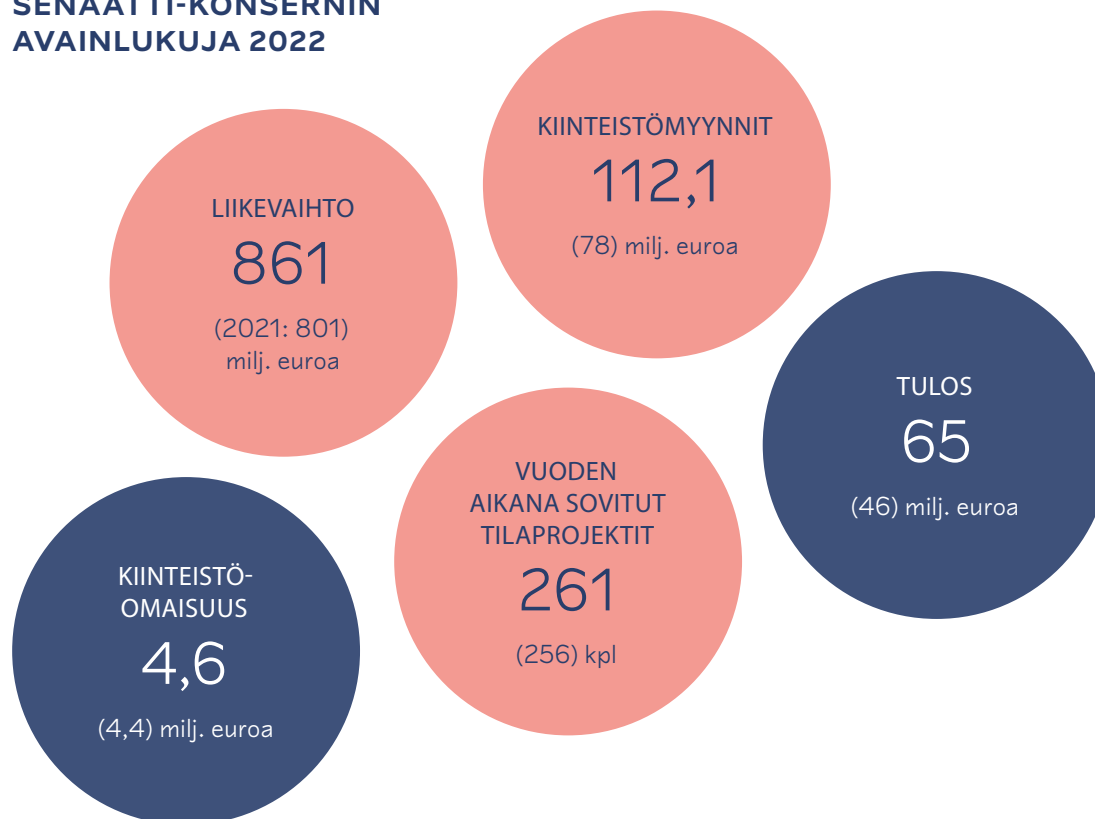
TALOUDELLINEN KEHITYS

Kiinteistöjen myynnissä ennätysvuosi, valtion toimitilakustannuksissa nousupainetta

Senaatti-konsernin taloudellinen tilanne vuonna 2022 oli hyvä. Tilanteen tulee jatkossakin pysyä hyvänä, koska kiinteistö- ja korkokulut nousevat nopeasti ja toteutettavana on mittava investointiohjelma. Vuonna 2022 investoinnit olivat jo ennätystasolla, kiinteistömyynti onnistui hienosti ja kulut pystyttiin pitämään hallinnassa kovasta inflaatiosta huolimatta.

Senaatti-konsernin liikevaihto oli 861 milj. euroa ja tulos 65 milj. euroa. Sekä liikevaihto että tulos ylittivät budjetin tavoitteet. Keskeisimpänä syynä olivat hyvin onnistuneet kiinteistökaupat. Valtaosa tuloksesta muodostui kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuloista. Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 21,7 milj. euroa ja se ylitti budjetin 9,1 milj. eurola. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos alitti valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän oman pääoman tuottotavoitteen 0,4 %. Senaatti-kiinteistöjen toteuma

SENAATTI-KONSERNIN AVAINLUKUJA 2022



oli 0,2 %. Puolustuskiinteistöjen vuokrauksen tulos oli tavoitteen mukainen 0,4 %.

Kiinteistömyynnit toteutuivat erinomaisesti ja olivat 112,1 milj. euroa, kun tavoite oli 90 milj. euroa. Kiinteistömyynnin tulos oli 46,1 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöomaisuuden arvo on 3,1 mrd. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 1,2 mrd. euroa. Investointeihin käytettiin ennätykselliset 483 milj. euroa ja tilojen kunnossapitokorjauksiin 99,5 milj. euroa. Vuonna 2022 toteutettiin yhteensä 261 tilaprojektia.

Toteutimme valtiolle yhteensä 11,8 milj. euron vuotuiset säästöt toimitilakustannuksiin, kun tavoite oli 7 milj. euroa. Säästöt syntyivät uusilla tilaratkaisuilla ja tarpeettomien kiinteistöjen myynneillä.

Senaatti tulouttaa vuosittain omistajalleen eli valtiolle voiton tuloutuksen, joka koostuu pääosin kiinteistöjen myynneistä saaduista tuloista. Senaatti maksoi kertomusvuonna tuloutusta valtiolle 35 milj. euroa.

Avainlukuja, milj. euroa	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2022	2021	Muutos	2022	2021	Muutos	2022	2021	Muutos
Liikevaihto	861	801	7 %	558	542	3 %	316	272	16 %
Liiketoiminnan muut tuotot	55	40	39 %	55	40	39 %			
Tulos	65	46	43 %	68	38	77 %	4	3	56 %
Tase	5 019	4 787	5 %	5 049	4 752	6 %	1 366	1057	29 %
Lainat	1 796	1 601	12 %	1 782	1 593	12 %	498	326	53 %
Investoinnit (investointivaltuus)	483	411	18 %	389	348	12 %	94	63	48 %
Investointien osuus liikevaihdosta, %	56,1	51,3	9 %	69,8	64,1	9 %	29,7	23,3	27 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,2	1,2	-4 %	1,7	1,1	54 %	0,7	0,6	7 %
Oman pääoman tuotto, %	2,2	1,5	42 %	2,3	1,3	76 %	0,6	0,4	43 %
Omavaraisuusaste, %	60	62	-4 %	60	62	-5 %	59	64	-8 %
Vuokrauksen tulos	-	-	-	22	22	-2 %	4	3	56 %
Vuokrauksen tulos, % liikevaihdosta	-	-	-	3,9	4,1	-4 %	1,4	1,0	34 %
Vuokrauksen tulos, valtioasiakkaat	6	7	-8 %	3	5	-38 %	3	2	78 %
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus valtioasiakkaat	-	-	-	0,2	0,3	-34 %	0,4	0,3	63 %
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	-	-	-	2 724	2 878	-5 %	2 920	2 803	4 %
Kiinteistöomaisuuden vajaakäyttöaste, %	-	-	-	5,7	7,1	-19 %	4,3	2,6	67 %
Keskimääräinen neliövokra, euroa/m ² /kk	-	-	-	18,1	16,1	13 %	6,3	5,4	18 %
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	1 252	1 210	4 %	557	520	7 %	695	690	1 %

MUUTTUVA TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Työ muuttuu, tilojen käyttö tehostuu ja turvakriittisiin kohteisiin investoidaan

Toimintaympäristömme jatkaa muutostaan myös tulevina vuosina. Kehitämme yhteisiä työympäristöjä ja myymme suuren määrän kiinteistöjä, joille valtiolla ei enää ole käyttöä. Panostamme varautumiseen ja viisaaseen energiankäyttöön. Hiilineutraaliustavoitteesta pidetään tiukasti kiinni.

Koronapandemia muutti työn tekemisen tapoja, ja valtio tarvitsee toimitiloja yhä vähemmän. Tilankäytön tehostaminen onkin tulevien vuosien keskeisimpiä tavoitteitamme.

Valtion toimitilastrategian tavoitteen mukaan vuonna 2030 jopa 20 000 valtionhallinnon työntekijää työskentelee yhteisissä tiloissa. Yhteisten työympäristöjen toteuttaminen alkoi maakunnista, ja eri virastojen toiminta saman katon alla on käynnistynyt hyvin. Myös Helsingissä tulomme luopumaan suuresta määrästä toimistorakennuksia, kun virastot muuttavat samoihin rakennuksiin. Yhteisiä tiloja valmisteuu tulevina vuosina jatkuvasti lisää eri puolilla Suomea.

Virkamiesten työympäristön ja työn tekemisen tapojen muutos näkyy myös vi-

ranomaispalvelujen saatavuudessa. Tulevaisuudessa yhä useampi kansalainen voi saada erilaisia viranomaispalveluita keskitetysti samalta luukulta tai digitaalisesti. Myös viranomaisten keskinäinen yhteistyö helpottuu yhteisten tilojen myötä.

Tyhjiin tilojen hallinnointi ja kunnossapito ei ole taloudellisesti eikä ekologisesti järkevää, joten niistä tulee luopua. Valtiolle tarpeettomiksi jääneiden kiinteistöjen ja alueiden kehittäminen ja myyminen on tärkeä tehtävämme. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja strategisesti tärkeät kohteet säilyvät jatkossakin valtion omistuksessa, ja niitä hoidamme hyvin.

Entistä parempi poikkeusoloihin varautuminen tulee määrittämään toimintamme ja rahankäyttömme painopisteitä tulevaisuudessa.

Energian saatavuuden haasteet ja hinnannousu sekä muu yleinen kustannusten nousu näkyy kaikessa toiminnassamme. Lokakuussa 2022 aloitettu valtionlaajuinen energiansäästöohjelma tuottaa tänäkin vuonna merkittäviä kustannussäästöjä.

Parhaillaan teemme kokonaisvaltaista energiastrategiaa, joka huomioi sekä energian säästämisen että energiansaannin turvaamisen poikkeusoloissa eri puolilla Suomea. Vähähiilisten ja päästöttömien energianlähteiden käyttöönotto ja käytön kehittäminen jatkuvat valtion toimitiloissa ja uudiskohteissa eri puolilla Suomea. Edistämme Suomen valtion hiilineutraalisuustavoitetta omilla toimillamme.



STRATEGIA

Strategia 2022–2025: Töissä Suomelle

Miten toimitilat tukevat tuloksellista ja turvallista toimintaa? Miltä näyttää tulevaisuuden monipaikkainen työ? Miten eri virastojen yhteiset työympäristöt toteutetaan? Strategiamme vastaa muun muassa näihin kysymyksiin, kun viemme valtion toimitilastrategiaa käytäntöön yhteistyössä asiakkaidemme kanssa.

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN VISIO

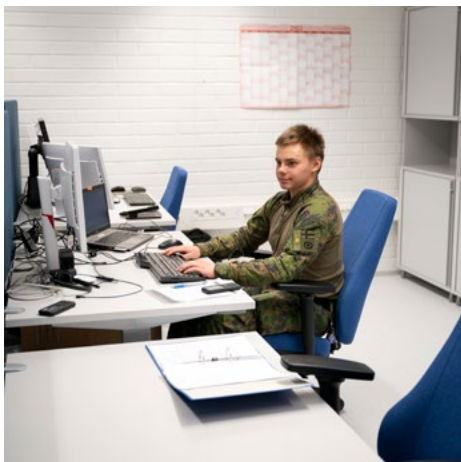
Suomen valtio on uuden ajan työympäristöjen ja työnteon tapojen edelläkävijä.

PUOLUSTUSKIINTEISTÖJEN VISIO

Puolustusjärjestelmän tilat vastaavat entistä monimuotoisempiin ughiin. Olemme suojan paras asiantuntija. Asiakas on toimintamme keskiössä.



Strategiset tavoitteemme



1.

Varautuminen ja valmius

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



2.

Strateginen kumppanuus

Asiakkaan toimintaa tukevista työympäristöistä ja hyvästä asiakaskokemuksesta muodostuu strateginen kumppanuus.



3.

Yhteiset työympäristöt

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



4.

Yhteiskuntavastuu

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

Valtion toimitila- ja kiinteistöstrategia: Merkittäviä hyötyjä toimitiloja ja työskentelytapoja kehittämällä



Toimintaamme ohjaavat valtion toimitilastrategia ja valtion kiinteistöstrategia. Toimitilastrategian keskeisenä tavoitteena on ottaa valtion tilat käyttöön entistä tehokkaammin ja kestävämmiin vuoteen 2030 mennessä.

Tavoitteita viemme käytäntöön tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme kanssa. Uudistukset tuottavat säästöjä ja vähentävät päästöjä ja edistävät siten myös Suomen valtion hiilineutraalisuustavoitteen saavuttamista. Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti valtion rakennetun kiinteistövarallisuuden keskittämistä Senaatti-kiinteistöille jatketaan edelleen.

A photograph of a pond with several green lily pads and a single white water lily flower in full bloom in the foreground. The flower's reflection is visible in the dark water. In the background, another flower is partially visible, and the water surface is dotted with more lily pads.

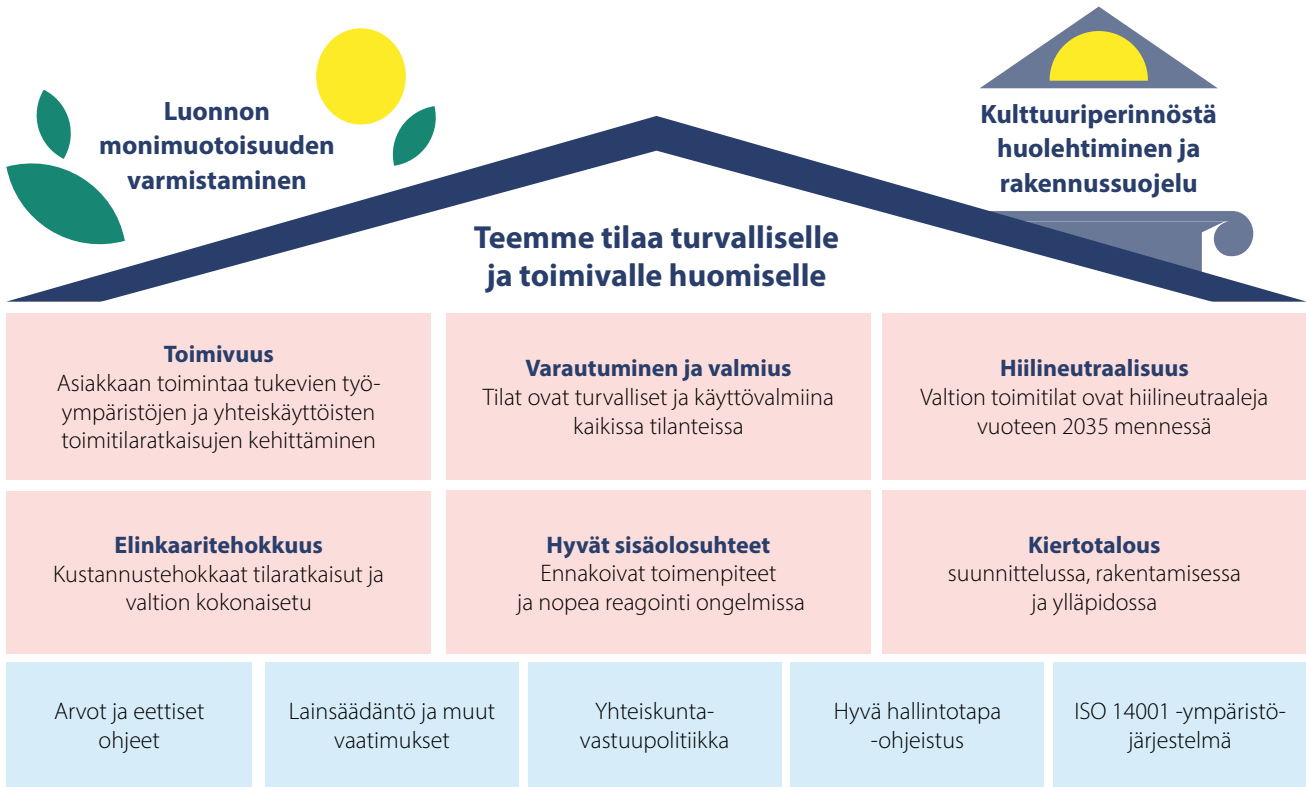
Vastuullisuus

VASTUULLISUUS SENAATISSA

Yhteiskuntavastuu ohjaa kaikkea mitä teemme

Senaatti-konsernissa yhteiskuntavastuu on erottamaton osa kaikkea toimintaamme. Vastuullisena kiinteistönomistajana huolehdimme siitä, että toimintamme on niin sosiaalisten, taloudellisten kuin ympäristönäkökulmienkin osalta kestävää. Yhteiskuntavastuu on yksi liiketoimintastrategiamme kulmakivistä sekä olennainen osa toimintasuunnitelmia ja jokapäiväistä työtämme.

Toimintamme perustana on yhteiskuntavastuu



VASTUULLISUUS SENAATISSA

Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullisuustyömme perustan muodostavat arvomme, eettiset ohjeemme, yhteiskuntavastuupolitiikkamme, ohjeistuksemme hyvästä hallintotavasta, sitovat velvoitteet sekä ISO 14001 -sertifioitu ympäristöjärjestelmämme. Vastuullisuustyössämme painottuvat olennaisimmiksi määrittelemämme teemat.

Sisäilmaongelmien nollatoleranssi ja hiilineutraalisuus ovat Senaatille strategisia painopistealueita yhteiskuntavastuun toteuttamisessa. Toteutamme energiansäästöohjelmaa, vuonna 2020 laadittua hiilineutraalisuustiekarttaa ja laadimme vuosittain yhteiskuntavastuuohjelmat. Tilaratkaisuisissa painottuvat tilojen toimivuus, terveellisyys ja energiatehokkuus sekä varautumiseen ja turvallisuuteen liittyvät näkökohdat. Kumppaneiden toiminnassa painotamme vastuullisuutta ja turvallisuutta, mikä näkyy muun muassa talousrikollisuuden torjuntana ja turvallisuussopimuksissa.

Senaatin hallitus asettaa konsernin [yhteiskuntavastuupolitiikan](#), jossa määritetään

liikelayosten toiminnassa noudatettavat yhteiskunta- ja ympäristövastuun periaatteet sekä linjataan raportoinnista, johtamisesta ja vastuista. Hallitus käsittelee yhteiskuntavastuuasioita säännöllisesti kokouksissaan ja yhteiskuntavastuun ajankohtaisten teemojen toteuttamisesta raportoidaan hallitukselle keväisin.

Konsernin vastuullisuustyön ohjaus on nimetty yhteiskuntavastuujohtajalle, joka raportoi konsernijohtajalle ja Senaatin hallitukselle. Yhteiskuntavastuujohtaja vastaa toiminnan eri osa-alueiden suunnittelusta, kehittämisestä ja koordinoinnista yhteiskuntavastuun näkökulmasta. Yhteiskuntavastuuraportin hyväksyy konsernijohtaja.

Vastuullisuusnäkökulmat johdetaan osaksi liiketoimintaa liiketoimintaprosessiemme kautta, ja niistä vastaavat eri osa-alueista vastuussa olevat johtoryhmän jäsenet. Lisäksi Senaatti-konsernissa toimivat yhteiskuntavastuutiimi ja säännöllisesti kokoontuva yhteiskuntavastuun ohjausryhmä, joiden tehtävänä on kehittää, suunnitella ja viedä yhteiskuntavastuun käytäntöjä toimintaan sekä toimia tiedonvälityskanavana yksiköiden ja

prosessien välillä. Ympäristönsuojelun tutkimus- ja rakennuttamispalveluja tuottaa ympäristöpalvelut ja yhteiskuntavastuu -yhtiö. Keskeisille yhteiskuntavastuun osa-alueille on erikseen nimettyjä asiantuntijatiimejä. Näitä ovat sisäolosuhde-, energia-, Green Office-, rakennussuojelu- ja esteettömyystiimit sekä talousrikollisuus- ja turvallisuusasioita käsittelevät tiimit.

Sertifioitu ISO 14001 -ympäristöjärjestelmä

Konsernin vastuullisuutta hallitaan koko liiketoiminnan kattavalla, ISO 14001 -standardin mukaisella sertifioidulla ympäristöjärjestelmällä. Senaatti-kiinteistöissä järjestelmä kattaa ympäristön lisäksi myös sosiaalisen ja taloudellisen vastuun näkökulmat. Liikelaitoskohtaiset ympäristöjärjestelmät sovitetaan yhteen ja konsernille sertifioidaan yksi ISO 14001 -standardin mukainen ympäristöjärjestelmä vuoden 2023 aikana.





Sosiaalinen vastuu ja esimerkillinen työnantaja

Senaatti on sitoutunut noudattamaan esimerkillistä työnantajapolitiikkaa eettisten periaatteidensa mukaisesti. 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.

Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman mukaisesti Senaatti-konsernissa toimitaan siten, ettei kukaan joudu eriarvoiseen asemaan tai syrjityksi sukupuolen, uskonnon, iän, raskauden, vanhempainloman, asevelvollisuuden tai muun vastaavan seikan vuoksi. Senaatti-konsernin henkilöstöyksikkö vastaa henkilöstöpolitiikan toteuttamisesta ja kehittämisestä yhteistyössä johdon ja esimiesten kanssa.

Taloudellinen vastuu tarkoittaa kiinteistövarallisuuden tehokasta käyttöä ja arvon säilyttämistä

Kiinteistöjen tehokas ja tuottava käyttö sekä arvon säilyttäminen voidaan toteuttaa, jos varallisuudesta saatavilla tuotoilla voidaan kattaa kaikki kiinteistöjen käytöstä, yl-

läpidosta 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.

Senaatin toiminta on valtion talousarvion ulkopuolista toimintaa, jossa noudatetaan liiketaloudellisia periaatteita, mikä korostaa liikelaitoksen omaa vastuuta. Valtion liikelaitos ei kuitenkaan muodosta erillisarallisuutta, 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 esimer-



Toimintaamme ohjaavat mm. eettiset periaatteemme, tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmamme sekä ohjeistuksemme toimittajaverkoston hallintaan ja talousrikollisuuden torjuntaan.

kiksi korruption torjuntaan ja lahjojen vastaanottamiseen. Toimittajaverkoston hallintaan ja talousrikollisuuden torjuntaan on laadittu oma ohjeistuksensa.

VASTUULLISUUS SENAAISSA

Sidosryhmäyhteistyö

Senaatti-konserni kartoittaa sidosryhmiensä mielipiteitä ja näkemyksiä toimintaansa ja yhteiskuntavastuuta kehittäessään muun muassa asiakas- ja päättäjätuttytyyveyskyselyillä.

Senaatti-kiinteistöillä on asiakasfoorumi, joka luo suoran keskusteluyhteyden asiakkaiden avainhenkilöiden ja Senaatin johdon välille. Senaatin fasilitoima ja asiakkaita koottu Paja-verkosto puolestaan toimii toimitilajohtamisen kenttään liittyvän tiedon, hyvien käytäntöjen ja toimintamallien jakamisen sekä avoimen keskustelun alustana. Vuonna 2022 Paja-tilaisuuksia järjestettiin neljä ja aiheina olivat muun muassa hybridityö valtiolla, yhteiset työympäristöt, energiansäästö ja varautuminen.

Puolustuskiinteistöillä on vakioitu asiakkaiden tapaamismalli, jonka mukaisesta toiminnasta on sovittu Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välisessä yhteistyöso-
pimuksessa. Asiakastapaamisissa yhtenä va-
kioaiheena ovat yhteiskuntavastuuasiat.

Senaatti-konsernissa käynnistettiin vuo-
den 2022 alussa asiakkuusprosessi, jonka
tavoitteena on luoda konsernin liikelaitos-

ten asiakastyöhön yhtenäinen toimintakult-
tuuri ja työvälineet.

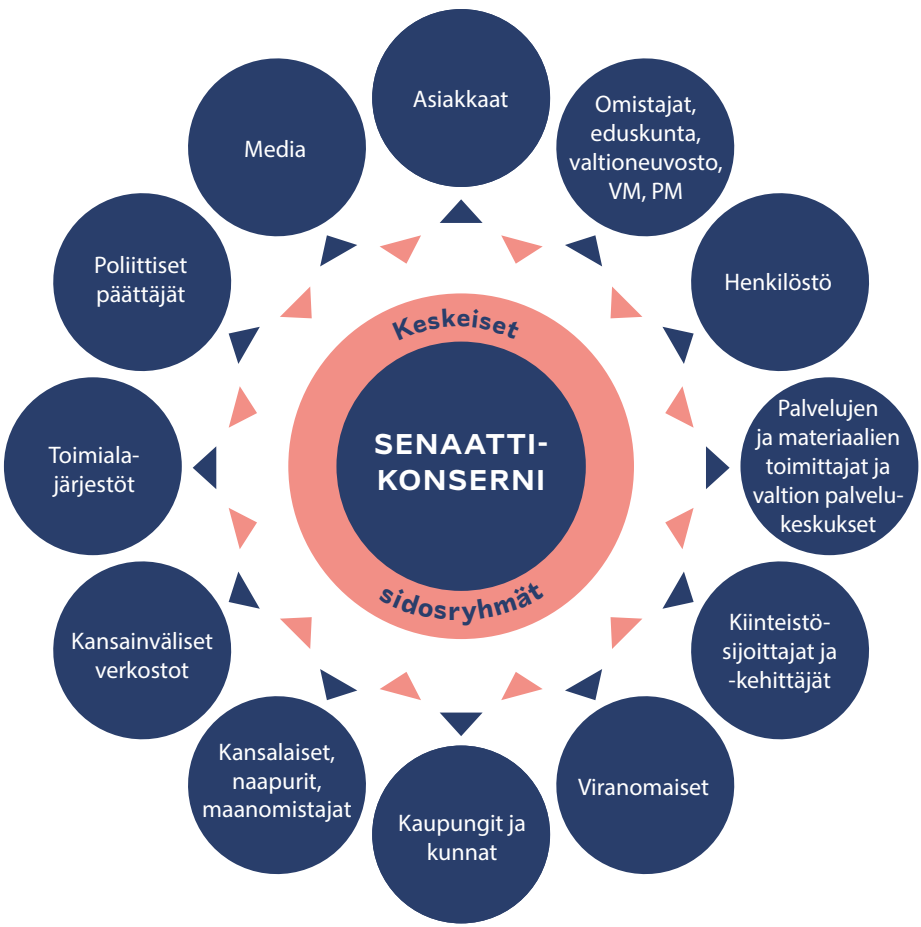
Kertomusvuonna panostettiin erityisesti
päättäjille viestimiseen. Tavoitteena on ja-
kaa ajankohtaista ja -tasaista tietoa Senaatin
toiminnasta. Panostimme myös mediavies-
tintään ja erityisesti Puolustuskiinteistöjen
työn tunnetuksi tekemiseen.

Osallistumme asiantuntijana aktiivises-
ti alan tapahtumiin kuten Sisäilmastosemi-
naariin. Kansainvälisten vertaisverkostojen
kanssa Senaatti-konsernin liikelaitoksilla on
säännöllisiä tapaamisia.

**Senaatti-areena- ja
Senaatin Tori -tapahtumat**

Asiakkaillemme suunnatussa Senaatti-aree-
na tapahtumassa vuoden 2022 teemoina
olivat muun muassa varautuminen valtion-
hallinnossa, toimitilastrategian toimeenpa-
nosuunnitelmat ja yhteiset työympäristöt
sekä palvelupisteverkoston rakentuminen.
Senaatin Tori on suunnattu kiinteistökehittä-
misen ja -myynnin sidosryhmille. Vuoden
2022 Torissa kuulumme ajankohtaisimmat
uutiset talouden rintamalta sekä pohdim-
me kiinteistökehittämisen erilaisia kilpailu-
muotoja.

SENAATIN JOHTO ON TUNNISTANUT KESKEISET SENAATIN
TOIMINTAAN VAIKUTTAVAT SIDOSRYHMÄT



Keskeisimmät sitoumukset

Olemme allekirjoittaneet useita sitoumuksia, joiden tavoitteena on kestävän kehityksen edistäminen rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa. Keskeisimmät sitoumuksemme ovat

- Toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimus (TETS)
- Ympäristöministeriön green deal -sitoumukset päästöttömistä työmaista, kestävästä purkamisesta ja rakentamisen muoveista sekä
- YK:n kestävän kehityksen tavoitteet.

Edistämme YK:n kestävän kehityksen tavoitteita

Senaatti edistää viittä YK:n kestävän kehityksen tavoitetta systemaattisesti omassa toiminnassaan. Olemme määritelleet pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteita sekä mittareita työn edistymisen seuraamiseksi. Toteuma raportoidaan osana tätä yhteiskuntavastuuraporttia, ja osion tunnistaa pienestä SDG-kuvakkeesta.



SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa

Luovumme fossiilisesta energiasta ja siirrymme käyttämään ostettua tai itsetuotettua uusiutuvaa energiaa sekä toimimme kiinteistöjen energiatehokkuuden edelläkävijöiden joukossa.



SDG 8: Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua

Tarjoamme valtion yli 80 000 työntekijälle toimitilastrategian mukaisesti hyvät, tehokkaat, turvalliset ja terveelliset työympäristöt.



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt

Huolehdimme valtion suojelluista ja muista arvorakennuksista ja edistämme luonnon monimuotoisuutta sekä julkaisemme näistä selvityksiä. Mahdollistamme esteettömän pääsyn valtion julkisiin kiinteistöihin.



SDG 12: Vastuullista kuluttamista

Toimimme kiertotalouden periaatteiden mukaisesti ja edistämme kestäviä julkisia hankintoja.



SDG 13: Ilmastotoimia

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

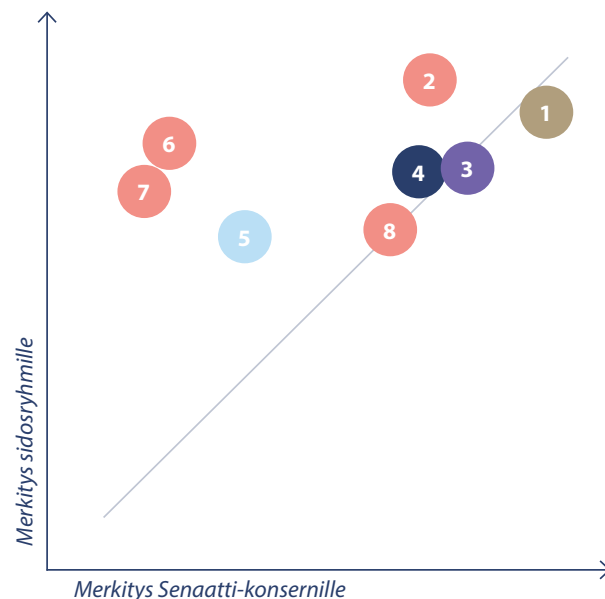
Olennaisuusanalyysi

Vastuullisuustyömme keskittyy teemoihin, jotka ovat toimintamme kannalta olennaisimpia. Tarkastelemme säännöllisin väliajoin toimintamme olennaisia näkökohtia ja otamme huomioon muun muassa toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset.

Varautumisen merkitys on noussut entisestään energiakriisin ja Ukrainan sodan myötä, mistä johtuen johtomme päivitti Senaatti-konsernin olennaisuusanalyysin maaliskuussa 2023. Myös luonnon monimuotoisuuden turvaaminen on kasvattanut painoarvoaan niin Senaatti-konsernissa kuin yhteiskunnassa laajemmin, joten se nostettiin Senaatin yhteiskuntavastuun uudeksi painopistealueeksi.

Muilta osin olennaisissa yhteiskuntavastuun teemoissa ei ole tapahtunut muutoksia edellisen laajan sidosryhmiä osallistavan olennaisuustarkastelun jälkeen. Analyysi toteutettiin vuonna 2019 verkkokyselynä Senaatin asiakkaille, muille sidosryhmille ja henkilöstölle. Lisäksi kyselyyn oli mahdollista vastata Senaatin somekanavien kautta.

Olennaisuusmatriisi



● Sosiaalinen näkökulma

● Taloudellinen näkökulma

● Ympäristönäkökulma

● Taloudellinen ja ympäristönäkökulma

● Sosiaalinen ja taloudellinen näkökulma

Johtoryhmä teki olennaisuusanalyysin hyödyntäen kyselyn tuloksia ja arvioi siinä esiin nousseiden näkökulmien merkitystä ja vaikutusta Senaatille.

Vuonna 2022 toiminnassamme korostuivat tilojen yhteiskäyttöisyys ja tehokkaat tilaratkaisut, varautuminen ja valmius, energiatehokkuus ja hiilineutraalisuus.

- 1 Hyvien sisäolosuhteiden varmistaminen Senaatin hallitsemisissa 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
- 8 Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja edistäminen

[Lue lisää toimintaympäristön muutoksista >](#)

Senaatti-kiinteistöjen yhteiskuntavastuuohjelma

Senaatti-kiinteistöt on laatinut yhteiskuntavastuuohjelman merkittävien yhteiskuntavastuun päämääriensä edistämiseksi. Ohjelmassa on asetettu pitkän aikavälin tavoitteet sekä vuosittaiset tavoitteet toimenpiteineen, joiden toteutumista seurataan säännöllisesti.

Pitkän aikavälin tavoite	Vuoden 2022 tavoitteiden toteutuminen	Miten onnistuimme?
Hiilineutraalisuus - Senaatti vastaa siitä, että valtion käytössä olevat toimitilat ovat hiilineutraaleja vuoteen 2035 mennessä. - Puolitamme ylläpidon hiilidioksidipäästöt vuoteen 2025 mennessä ja vähennämme rakentamisen päästöjä. - Saavutamme hiilineutraalin vuokrauksen vuoteen 2030 mennessä. - Senaatti on kiinteistö- ja rakentamislalla hiilineutraalisuuden edelläkävijöiden joukossa. 12 VASTUULLISTA KILPAILUSTA 13 ILMASTOTAVOITTEIDEN	- Hiilineutraalisuusohjelmaa toteutettiin suunnitelman mukaisesti ja projektit tukivat strategisten tavoitteiden toteutumista. Suorat ja ostoenergian epäsuorat päästöt vähentyivät yhteensä 13 %. Kokonaispäästöt pysyivät edellisvuoden tasolla hankinta- ja investointivolyymien kasvusta huolimatta. - Kiinteistöstrategian mukainen suunnitelma ilmastomuutokseen sopeutumiseksi valmistui. - Tuimme hankinnoilla Suomen hiilineutraalisuustavoitetta vuodelle 2035. Green dealit vietiin osaksi kilpailutuksia, ja käynnistimme vastuullisuustyökalun ja alihankkijoiden eettisten periaatteiden (Code of Conduct) määrittelyn. - Selvitimme mahdollisuuksia kasvattaa metsä- ja puistoalueiden hiilensidontaa. Lue lisää: Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035 ja Vastuullisia hankintoja	★★★ ★★★ ★★☆ ★★★
Energiatehokkuus - Senaatti on kiinteistöalan edelläkävijä energiatehokkuustoiminnassa. - Senaatilla on hallinnassa energian kokonaiskulutus ja rakennuskohtaisesti energiatehokkuustiedot (kWh/m² ja kWh/hv) 7 ENERGIATÄHTEÄ 13 ILMASTOTAVOITTEIDEN	- Kokonaisenergiankulutuksessa saavutettiin 1,6 % energiansäästö, joka ylittää tavoitteemme säästää 1 %:ia virallisessa seurannassa (Executive-seurannassa) olevien kokonaisvuokrakohtien edellisvuoden energiankulutuksesta. Tavoite saavutettiin erityisesti syksyn 2022 energiansäästöohjelman ansiosta. - Elinkaari- ja energiatehokkuuslinjaukset määritettiin konsernille. - Kansallisen toimitilojen energiatehokkuussopimuksen (TETS) säästötavoitteiden toteuttaminen eteni suunnitellusti. Toimenpiteillä saavutettiin Senaatti-kiinteistöissä n. 5 GWh ja Puolustuskiinteistöissä 8 GWh energiansäästö, mikä vastaa kokonais säästötavoitteen mukaista vuotuista säästötarvetta. Lue lisää: Pitkäjänteistä energiatehokkuuden parantamista ja nopeita säästötoimenpiteitä	★★★ ★★★ ★★★

Pitkän aikavälin tavoite	Vuoden 2022 tavoitteiden toteutuminen	Miten onnistuimme?
Kiertotalous Toimimme kiertotalouden periaatteiden mukaisesti kaikessa toiminnassamme. 12 VASTUULLISET KULUTTAMISTA 13 RAKENTOTOIMIALA	1. Kiertotalousosaamista parannettiin Senaatissa vähähiilisen kiertotalouden ohjeita koskevissa koulutustilaisuuksissa sekä hanketukiklinikoissa. Käynnistimme hiilineutraalisuus- ja kiertotalous-kiihdyttämötoiminnan, jossa kehitysideoita viedään käytännön projekteiksi. 2. Tavoittelemme rakennus- ja purkujätteen osalta vähintään 80 % materiaalihyödyntämisastetta. Työmaaseurannan piirissä olleissa rakennushankkeissa syntyi vuonna 2022 vajaa 12 000 tonnia jätettä, josta 70 % päätyi materiaalihyötykäyttöön. 3. Kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöä seurataan vuosittain. Sähköistä jäteraportointia kehitettiin jätehuollon kumppanien kanssa ja työ jatkuu 2023. 4. Materiaalien ja kalusteiden uudelleenhyödyntämisen ja kierrätettävyyden parantamiseksi kehitettiin purkuhankkeiden ohjausta ja vaatimuksia vietiin purku-urakoiden puitesopimuskilpailutuksiin. Kiertokalustepalvelu Trail edistää valtion kalusteiden uudelleenhyödyntämistä. Lue lisää: Kiertotalous vahvasti mukana suunnittelussa ja rakentamisessa ja Jätteet materiaalihyötykäyttöön	★★★ ★★☆ ★★☆ ★★★
Tilatehokkuus ja yhteiskäyttöisyys - Valtion toimitilat ovat toimitilastrategian mukaiset. - Tilatehokkuuden parantaminen ja yhteiskäyttöisyyden lisääminen - Yhteiskäyttöisissä tiloissa työskentelee vuonna 2025 8 000 henkilöä (henkilötyövuosissa mitattuna). Vuoteen 2029 mennessä valtion yhteiskäyttöisissä tiloissa työskentelee 25 % valtion henkilöstöstä. 8 RINGITYMÄTÄ TYÖTILAA TALOUSKASVUA 11 KESTÄVÄT KUMPPANIT JA YHTIÖT 12 VASTUULLISET KULUTTAMISTA 13 RAKENTOTOIMIALA	1. Valtion kiinteistö- ja toimitilastrategioiden jalkauttaminen on käynnissä ja henkilöstölle järjestettiin koulutusta strategian toimeenpanosta. 2. Asiakkaiden tilojen tilatehokkuuden parantaminen, tilakustannusten alentaminen ja yhteiskäyttöisyyden lisääminen jatkuu. 3. Yhteisten työympäristöjen valtakunnallisen verkoston ensimmäinen suunnitteluversio valmistui ja hankkeita on käynnissä useilla paikkakunnilla. 3 100 valtion työntekijää työskentelee yhteisissä tiloissa. Lue lisää: Työympäristöjen kehittämisessä suunta kohti yhteiskäyttöisiä tiloja	★★★ ★★★ ★★★

Puolustuskiinteistöjen ympäristöohjelmat

Puolustuskiinteistöt on johtanut merkittävien ympäristönäkökohtiensa pohjalta ympäristöohjelmat, joiden avulla varmistetaan olennaisten ympäristöasioiden huomioiminen toiminnassa sekä ympäristötavoitteiden saavuttaminen. Merkittävimmät ympäristönäkökohdat, eli ylläpidon hiilidioksidipäästöt, rakentamisen hiilijalanjälki sekä energiansäästötoimenpiteet, on huomioitu lisäksi Puolustuskiinteistöjen strategiassa 2022–2025.

Ympäristöohjelman tavoitteet	Vuoden 2022 tavoitteiden toteuma	Miten onnistuimme?
Ympäristövastuu kuuluu kaikille - Sertifioitu ympäristöjärjestelmä on käytössä vuoden 2021 aikana ja konsernin yhteisen sertifioitu järjestelmä vuoden 2023 aikana. - Järjestämme ympäristöjärjestelmäkoulutusta ja laadimme perehdytysaineistoja. - Otamme käyttöön ja jalkautamme konsernin yhteisen poikkeamatyökalun. - Otamme omien tilojen ympäristöasiat haltuun ja nostamme toiminnan tasoa. 8 YMPÄRISTÖVASTUUN TAVOITTEET JA TULOKSET TALOUSKASVUA	- Puolustuskiinteistöille myönnettiin ISO14001 -sertifikaatti 10.2.2022. Konsernin yhteisen yhteiskunta- ja ympäristöjohtamisjärjestelmän sertifiointi on sovittu vuodelle 2023. - Ympäristöasioiden koulutus- ja perehdytysmateriaali on julkaistu sähköisessä oppimisympäristössä. Koulutuksen on käynyt noin 60 % henkilöstöstä. - Poikkeamatyökalu on käytössä molemmissa liikelaitoksissa. Järjestelmän kehitystyö on käynnissä. - Toimintaa on kehitetty kattavilla sisäisillä auditoinneilla. 6S-projekti on käynnistetty keväällä 2023. Lue lisää: Vastuullisuuden johtaminen	★★★ ★★☆ ★★☆ ★★★
Ilmasto-ohjelma - Vähennämme kiinteistöjen ylläpidon CO₂-päästöjä vähintään 60 % vuoden 2020 tasosta vuoteen 2025 mennessä. Lisäämme aurinko- ja lämpöpumppujärjestelmien käyttöä. - Pienennämme rakentamisen hiilijalanjälkeä 25 % uudisrakennushankkeissa ja 15 % korjaushankkeissa. - Selvitämme mahdollisuuksia kasvattaa hiilikädenjälkeä ja tavoitelemme siinä mitattavaa kasvua. - Kehitämme edelleen energiankulutuksen seurantaa. - Korvaamme ilmastolle haitalliset kylmäaineet ja halonit sekä vähennämme niiden päästöjä. 7 ENERGIAN KULUTUKSEN SEURANTA 13 RAKENTAMISEN HIILIJALANJÄLKI	- Kiinteistöjen ylläpidon CO₂-päästöt ovat vähentyneet 61 % vuoden 2020 tasosta. Aurinko- ja lämpöpumppujärjestelmillä on korvattu fossiilista energiantuotantoa. - Rakentamisen hiilijalanjälkilaskelmat toteutettiin yli 2 milj. euron rakennushankkeissa. CO₂-tavoitteiden mittaroinnin kehitys jatkuu. - Hiilikädenjälkiselvitys on laadittu ja vuodelle 2023 on asetettu numeerinen tavoite sen kasvattamiseksi. - Energiankulutuksen seurantaa ja raportointia kehitettiin laajasti. - Halonijärjestelmät on kartoitettu ja korvataan soveltuvin osin vuoden 2023 aikana. Selvitys vaihtoehtojen kylmäaineiden käyttömahdollisuuksista on käynnissä. Lue lisää: Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035	★★★ ★★★ ★★★ ★★★ ★★☆

Ympäristöohjelman tavoitteet	Vuoden 2022 tavoitteiden toteuma	Miten onnistuimme?
Resurssitehokkuus - Parannamme kiinteistöjen energiatehokkuutta. - Luomme yhtenäiset ja laadukkaat jätehuollon käytännöt sekä huolehdimme tehokkaasta syntypaikkalajittelusta. - Osallistumme konsernin vastuullisten hankintakäytäntöjen kehittämiseen. 7 ENERGIAA JA PUHDASTA ENERGIAA 12 VASTUULLISTA KULUTTAMISTA 13 KÄSITÖIDÄN	- Energiatehokkuuden parantaminen eteni suunnitellusti. Vuoden 2022 TETS-raportoiduilla toimenpiteillä saavutettiin Puolustuskiinteistöissä 8 GWh energiansäästö ja noin 0,9 milj. euron kustannussäästöt. - Kasarmien jätehuoltokonseptia pilotoitiin ja jätehuollon koulutusmateriaali valmistui. Jätehuollon järjestelyjen yleisohjeen sekä raportoinnin automatisoinnin kehittäminen jatkuu. - Hankintojen vastuullisuuden vähimmäisvaatimusten laadinta on käynnissä. Hankintatoimen vuosisuunnitelma sisältää useita vastuullisuuden kehitystoimia. Lue lisää: Vastuullisia hankintoja ja Jätteet materiaalihyötykäyttöön	★★★ ★★☆ ★★★
Vastuullinen kiinteistönomistaja - Laadimme luontoselvitykset olennaisesta kiinteistökannasta ja huomioimme luonnon monimuotoisuuden kiinteistöjen hoidossa. Huolehdimme haitallisten vieraslajien torjunnasta. - Varmistamme asetuksen 157/2017 mukaisen kiinteistökohtaisen jätevesienkäsitelyn sekä sen laadukkaan käytön ja ylläpidon. - Kartoitamme ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit ja huomioimme ne toiminnassa. - Huolehdimme kemikaalien käytön ja varastoinnin turvallisuudesta. - Varmistamme kemikaalirekisterijärjestelmän käytön ja ylläpidon. 7 ENERGIAA JA PUHDASTA ENERGIAA 8 PUHDASTA TYÖN JA TALOUSRAKENTAMISTA 11 KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT	- Luontoselvityksiä on laadittu yhteensä viiteen kohteeseen ja kiinteistönhoidon suositukset jalkautettu kahteen kohteeseen. Työ jatkuu. Vieraslajien torjuntaohje päivitettiin. - Jätevesijärjestelmien kartoitus on tehty ja ylläpidon ohjelmointi kiinteistönhuoltojärjestelmään käynnissä. - Konsernitason ilmastonmuutoksen sopeutumissuunnitelma valmistui. - Kemikaalilupien ja -ilmoitusten mukaiset tekniset toimenpiteet on pääosin toteutettu. Toimenpiteiden seuranta ja toteutus jatkuvat. Järjestimme käytönvalvojille koulutusta. - Kemikaalirekisterin tiedot tarkennettiin paikallisyksikötasolle ja henkilöstölle järjestettiin koulutusta järjestelmän käytössä. Lue lisää: Vaalimme luonnon monimuotoisuutta	★★★ ★★★ ★★★ ★★★ ★★★



Vuoden 2022 teemoja

Yhteiskäyttöisyys ja tilatehokkuus

Tulevina vuosina luovumme hallitusti tarpeettomista tiloista siirtymällä yhteisiin työympäristöihin. Samalla luomme pysyviä säästöjä, vähennämme päästöjä, lisäämme tilojen joustavaa käyttöä ja parannamme viihtyisyyttä. Tavoitteena on, että vuoteen 2030 mennessä neljännes valtion henkilöstöstä työskentelisi virastojen ja laitosten yhteistiloissa.

16,1 m² (17,7 m² vuonna 2021)

Tilankäyttö per henkilötyövuosi valtiolla vuonna 2022

6 % (2 %)

toimistoissa työskentelevistä oli yhteisissä tiloissa vuonna 2022

10 m²

Pidemmän ajan tilatehokkuustavoite per henkilötyövuosi

7 milj. euroa

Säästötavoite vuodelle 2022

11,8 milj. euroa (11,3 milj. euroa)

toteutuneet säästöt tilakustannuksissa vuonna 2022

10,3 milj. euroa

Säästöt työympäristöjen kehittämisestä vuonna 2022



YHTEISKÄYTTÖISYYS JA TILATEHOKKUUS

Yhteisten työympäristöjen verkosto laajenee vaiheittain

**JYRKI REINIKAINEN**

”Yhteiset työympäristöt ovat kestävää ja vastuullista tilankäyttöä. Joustava monitila lisää työmotivaatiota ja yhteistyötä eri virastojen kesken. Virastojen yhteiset palvelupisteet takaavat myös monipuolisen asiakaspalvelun”, yhteisistä työympäristöistä vastaava hankejohtaja Jyrki Reinikainen sanoo.

”Haluamme olla edelläkävijä työympäristöjen uudistamisessa. Valtion toimitilastrategiassa keskiössä ovat usean viraston yhteiset työympäristöt sekä valtion ja kuntien yhteiset asiakaspalvelutilat. Teemme tässä tiivistä yhteistyötä valtiovarainministeriön ja valtionhallinnon asiantuntijoiden kanssa.

Senaatin yhteisten työympäristöjen strateginen hanke alkoi tammikuussa 2022. Tähtäimenä on laajentaa yhteisten työympäristöjen verkostoa vaiheittain. Toteutamme niitä vuoteen 2025 mennessä 15 ja 2029 mennessä noin 25 paikkakunnalle.

Ensimmäisinä käynnissä ovat Pohjois-Karjalan, Etelä-Karjalan ja Päijät-Hämeen yhteiset työympäristöt. Joensuussa valtion virastotalossa otetaan käyttöön uudistetut tilat kymmenelle virastolle maaliskuussa 2023. Se on ensimmäinen maakuntien keskuskau punkien virastotalo, jossa on yhteiset työympäristöt ja asiakaspalvelualue.

Kun virastot toimivat samoissa tiloissa, kansalaiset saavat palvelut kattavasti yh-

destä osoitteesta. Valtionhallinnon palvelupisteiden käyntiasioiden ennustetaan laskevan noin puoleen vuoteen 2030 mennessä. Toteutamme tulevana vuosina julkisen hallinnon yhteisen asiakaspalveluverkoston noin 90 paikkakunnalle. Pienemmissä palvelupisteissä asiakas voi saada monipuolisia palveluja digitaalisilla ratkaisuilla, kuten etäyhteyksin.

Kyse on ennen kaikkea työn tekemisen muutoksesta. Yhteinen työympäristö ja hybridityö edistävät monipaikkaista ja paikkariippumatonta työtä. Yhteisten työympäristöjen verkosto antaa työntekijöille vapauden tehdä työtä haluamassaan paikassa. Uusien osaajien rekrytointia helpottaa, kun tarjolla on houkuttelevat ja hyvät työtilat eri puolilla Suomea.

Työpaikalla työntekijällä on niin ikään vapaus valita itselleen sopivin paikka joustavassa monitilassa. Valinnanmahdollisuus lisää työmotivaatiota ja yhteistyötä virastojen kesken. Syntyy vuorovaikutusta, mu-



Haluamme olla edelläkävijöitä työympäristöjen uudistamisessa.

kavia kohtaamisia, ideoita ja toisilta oppimista.

Toimimme vastuullisesti, kun satsaamme niihin tiloihin, jotka ovat tarpeellisia sen sijaan että ylläpitäisimme vajaakäyttöisiä tiloja. Kun turhat kustannukset karsitaan, rahat vapautuvat muuhun käyttöön. Tilatehokkuuden parantuessa virastojen hiilijalanjälki pienenee ja päästöt laskevat myös työmatkojen vähentyessä.

Yhteisten työympäristöjen verkosto on oivallinen myös varautumisen ja turvallisuuden näkökulmasta. Kun tilat ovat samankatso alla, pystymme varmentamaan sähköjen, tietoliikenteen ja palveluiden toimivuuden tehokkaasti.”

***Jyrki Reinikainen**, hankejohtaja,
Yhteiset työympäristöt, Senaatti*

YHTEISKÄYTTÖISYYS JA TILATEHOKKUUS

Työympäristöjen kehittämisessä suunta kohti yhteiskäyttöisiä tiloja

Lisääntynyt etätö ja digitaalinen työympäristö sekä työnteon tapojen kehittyminen ovat muuttaneet toimittilojen tarvetta ja kysyntää. Valtionhallinnossa on haettu uudenlaista tapaa tehdä työtä monipaikkaisesti ja hybridisti, ja Senaatissa työympäristöjä kehitetään kovaa vauhtia vastaamaan näitä tarpeita.

Vuonna 2022 valtion toimistotiloissa tehtyjen käyttöastemittausten mukaan toimittilojen käyttöaste on toimistotiloissa keskimäärin vain noin 20 %. Tulevina vuosina luovumme hallitusti tarpeettomista tiloista siirtymällä valtion toimitilastrategian mukaisiin yhteisiin työympäristöihin. Samalla luomme pysyviä säästöjä, vähennämme päästöjä ja lisäämme tilojen joustavaa käyttöä.

Valtion toimitilastrategian tavoitteena on, että vuosikymmenen loppuun mennessä neljännes valtion henkilöstöstä työskentelisi virastojen ja laitosten yhteistiloissa.

Toimistotilojen keskimääräinen tilatehokkuustavoite on 10 neliötä per henkilötyövuosi.

Merkittävät toimitilasäästöt

Vuonna 2022 sovimme asiakkaidemme kanssa yhteensä 261 tilaratkaisuprojektin toteuttamisesta Senaatti-kiinteistöissä ja Puolustuskiinteistöissä. Näistä 109 projektia tuottaa yhteensä 10,3 milj. euron vuotuiset säästöt valtioasiakkaiden toimitilakustannuksiin. Senaatti-kiinteistöjen osuus säästöistä oli 8,9 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen osuus 1,4 milj. euroa. Valtiolla tarpeettomien tilojen myynnistä kertyi 1,5 milj. euron säästöt rakennusten ylläpito-kustannuksista. Yhteensä säästöt olivat 11,8 milj. euroa, kun tavoite oli 7 milj. euroa.

Puolustusvoimien kanssa toteutimme sen koko tilakantaa koskevan säästöpotentiaalikartoituksen ja tunnistimme noin miljoonan euron säästöt välittömästi toteutettavista toimenpiteistä. Säästötoimien

toteuttaminen alkaa vuonna 2023. Pidemmällä aikavälillä mahdollisuus on 85 milj. euron säästöihin.

Yhteiset työympäristöt parantavat palvelua ja viihtyisyyttä sekä edistävät kestävä kehitystä

Senaatti kehittää valtion yhteisiä työympäristöjä ja toteuttaa niitä vuoteen 2025 mennessä 15 eri paikkakunnalle. Toimitilaverkosto antaa valtionhallinnon henkilöstölle valinnan vapauden tehdä monipaikkaista työtä joustavasti siellä missä he ovat ja elävät. Kun virastot löytyvät yhdestä osoitteesta, kansalaisten ei tarvitse asioida useassa eri toimipisteessä. Yhteistiloilla päästään myös samalla euromäärällä laadukkaampiin ratkaisuihin, sillä niissä voidaan panostaa uudella tavalla muun muassa viihtyisyyteen ja ergonomiaan sekä varautua poikkeustilanteisiin paremmin.

Yhteisten työympäristöjen hankkeita oli vuonna 2022 käynnissä muun muassa



SDG 8: Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua



SDG 12: Vastuullista kuluttamista



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt



SDG 13: Ilmastotoimia



Porissa, Joensuussa, Lahdessa, Lappeenrannassa, Mikkelissä ja Kouvolassa. Senaatin tehtävänä on yhteisten työympäristöjen verkoston kokonaisuuden hallinta, työympäristöratkaisujen tuottaminen ja organisaatioiden tukeminen muutoksessa.

Tilat toteutetaan yhteisen, vuonna 2022 kehitetyn konseptin mukaisesti, ja kehitystyö jatkuu ensimmäisistä hankkeista saatujen kokemusten pohjalta. Konseptiin sisältyy myös vuonna 2022 laadittu Muutoksen tuki -paketti sekä vähähiilisyyden ja kiertotalouden ohje, joka velvoittaa huomioidaan yhteiskuntavastuun ja kestävän kehityksen tavoitteet kaikissa yhteisten työympäristöjen hankkeissa.

Yhteisissä työympäristöissä painoarvo on työnteon tapojen kehittämisessä ja on tärkeää, että eri toimijat sitoutuvat yhteisesti sovittuihin fyysisen, digitaalisen ja sosiaalisen työympäristön pelisääntöihin, joilla luodaan yhteistä toimintakulttuuria. Senaatin työympäristöasiantuntijoilla on merkittävä rooli työnteon tapojen kehittämisessä yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

Erityistiloissa toimintaa ja tiloja kehitetään yhdessä

Valtion toimitilastrategian mukaisesti erityistilojen eli käyttösidonnaisten organisaatioiden työympäristöprojekteissa toimintaa ja tiloja kehitetään yhdessä. Tätä varten kehitettiin kertomusvuonna nopea ja kevyt toimintamalli, joka koostuu muun muassa tarvekartoituksesta, vaikutusten arvioinnista ja palvelumuotoilusta.

Merkittäviä vuonna 2022 käynnistyneitä käyttösidonnaisten organisaatioiden hankkeita ovat olleet Vantaan vankilan toiminnan ja tilojen kehittämisen projekti sekä Tullin ja Kansallisarkiston kanssa toteutetut strategisen tason verkostotarkastelu- ja työympäristöstrategiaprojektit, jotka saavat jatkoa myös vuonna 2023.

» Tilankäyttö toimistotiloissa tehostui 9 %.

Valtion tilankäyttö

	2022	2021	Muutos
Käytössä olevat tilat (milj. m ²)	5,03	5,11	-1,5 %
Käytössä olevat toimistotilat (milj. m ²)	1,0	1,07	-6,5 %
Toimistojen tilankäyttö, m ² per henkilötyövuosi	16,1	17,7	-9 %



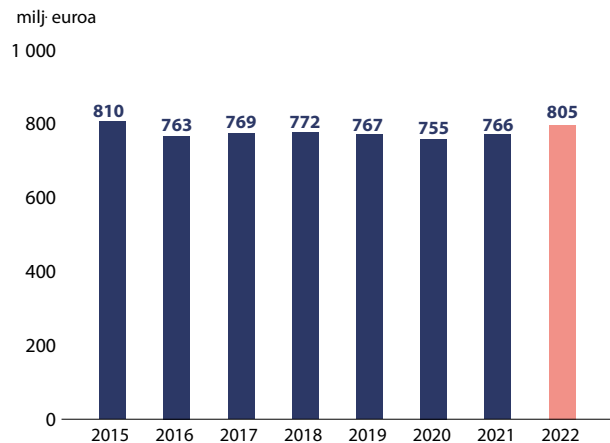
Case

Vantaan vankilan lisärakennus muuntuu tulevaisuuden tarpeisiin

Vantaan vankilan lisärakennus valmistuu vuonna 2025. Vankilan lisärakennushankkeessa toimintaa ja tiloja kehitetään yhdessä ja projektissa on hyödynnetty Senaatin työympäristöpalveluja. Työympäristökehittämisen tavoitteena oli suunnitella laajentuvan tutkintavankilan tilat ja toiminta mahdollisimman tulevaisuudenkestäväksi ja muuntojoustavaksi. Suunnittelussa mallinnettiin ja simuloitiin dataperusteisesti tutkintavankilatoimintaa huomioiden laajentuva toiminnan volyymi ja tutkintavankilan palveluille asetetut strategiset tavoitteet. Työtapanalyysin ja työntekijä- ja asiakaspolkujen mallinnuksen avulla tunnistettiin keinoja työntekijä- ja asiakaskokemuksen kehittämiseen uudistuvassa tutkintavankilassa.

Valtion tilakustannukset ovat pysyneet vakaina

Tilakustannusten kehitys 2015–2022



Yhteistiloilla päästään samalla euromäärällä laadukkaampiin ratkaisuihin, jolloin voidaan panostaa uudella tavalla muun muassa viihtyisyyteen ja ergonomiaan.

Säästöt tilakustannuksissa 2022 Säästötavoite 7 milj. euroa

Säästöjen lähteet:

Työympäristöjen kehittäminen: **10,3 milj. euroa**

Kiinteistöjen myynnit: **1,5 milj. euroa**

Sovitut säästöt yhteensä: **11,8 milj. euroa**

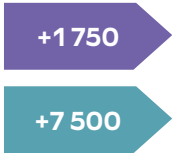


Työpistejakauma valtiolla 2022

Henkilömäärä

3 100	työntekijää yhteisissä työympäristöissä
23 500	työntekijää nimeämättömissä työpisteissä
46 %	toimistoissa työskentelevistä työskentelee mobiilisti
26 700	valtion työntekijää monitilaympäristöissä
53 %	toimistoissa työskentelevistä on monitilaympäristössä
50 700	valtion työntekijää toimistoissa
76 600	valtion työntekijää yhteensä
25 600	työntekijää etätyössä
38 600	työntekijää etätyössä pandemian aikana vuonna 2020

Kasvua edellisvuodesta



Case

Joensuun virastotalosta yhteinen työympäristö

Senaatti-kiinteistöt on toteuttanut laajan peruskorjauksen Joensuun virastotalossa osoitteessa Kauppakatu 40. Peruskorjauksessa virastotalo on muutettu kymmenen valtion viraston nykyaikaiseksi yhteiseksi työympäristöksi, ja kiinteistöön on toteutettu yhteiset asiakaspalvelutilat Digi- ja väestövirastolle, Maanmittauslaitokselle ja TE-toimistolle.

[Lue lisää >](#)



Case

Työ 2.0 Lab lunasti paikkansa

Tarjoamme valtion työntekijöille coworking-tiloja organisaatorajat ylittävälle yhteistyölle. Helsingissä, vain kivenheiton päässä rautatieasemalta sijaitsevan Työ 2.0 Labin toiminta on lähtenyt vauhdilla käyntiin pandemian jälkeen, ja käyttäjämäärät ovat lisääntyneet huomattavasti. Alun perin kokeiluna käyntiin polkaistu Työ 2.0 Lab jatkaa toimintaansa pysyvästi syksystä 2023 eteenpäin.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



Case

Lappeenrannan virastotalosta valtion toimijoiden yhteinen työympäristö

Tilamuutoshankkeessa Lappeenrannan virastotalo muunnetaan usean valtion viraston yhteiseksi työympäristöksi. Rakennukseen tulee myös virastojen yhteiset asiakaspalvelun tilat. Syksyllä 2022 alkaneet rakennus- ja tilamuutostyöt valmistuvat vaiheittain: asiakaspalvelun tilat otetaan käyttöön kesällä 2023 ja kokonaisuudessaan yhteinen työympäristö on valmis keväällä 2024. Kaikkiaan virastotalossa on tilat 17 julkisen hallinnon toimijalle ja noin 600 henkilölle. Tilamuutoshanke valmistuu ensimmäisten joukossa osana valtion laajempaa palvelu- ja toimitilaverkkouudistusta.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

Varautuminen ja valmius

Tehtävänämmä on varmistaa valtion kiinteistöjen huoltovarmuus sekä elintärkeiden toimintojen jatkuvuus kaikissa olosuhteissa ja turvallisuustilanteissa. Selvitämme aktiivisesti asiakkaidemme poikkeusolojen varautumiseen liittyviä tarpeita ja tuemme heitä toimitilojen varautumisen tason kehittämisessä. Poikkeusoloihin varautumiseen liittyvät tehtävät ja niihin liittyvä asiakasyhteistyö ovat Senaatissa muuttuneessa turvallisuustilanteessa korostetussa asemassa.

lähes 200

käynnistettyä varautumisen kehittämisen toimenpidettä vuonna 2022

Vuoden 2022 aikana katselmoimme kaikki Puolustuskiinteistöjen strategisesti tärkeät kohteet ja tarkastimme mm. noin 300 väestönsuojan käyttövalmiuden.

16 %

Senaatin turvallisuuspalveluiden myynnin kasvu vuonna 2022

4,41 (4,33)

turvallisuuspalvelukeskuksemme asiakastytyväisyys



VARAUTUMINEN JA VALMIUS

Varautuminen ja valmius edellyttävät tiivistä yhteistyötä

Toimitilat ovat virastojen toimintakyvyn keskeinen mahdollistaja. Toimitilojen valmiuteen ja varautumiseen liittyvät kysymykset ovatkin nousseet ajankohdaisiksi kaikissa valtion virastoissa.

Viime vuosien kriisit ovat korostaneet tarvetta varmistaa yhteiskunnan elintärkeät toiminnot mitä erilaisimmissa poikkeusoloissa. Puolustuskiinteistöjen toiminnan lähtökohtana on turvata puolustushallinnon tilojen käytettävyys, toimintavarmuus ja jatkuvuus kaikissa turvallisuustilanteissa.

Muuttuneen turvallisuustilanteen vuoksi Senaatti-kiinteistöjen strategia päivitettiin etujassa, ja se sisältää uuden tavoitteen valmiudelle ja varautumiselle. Tavoitteena on selvittää aktiivisesti asiakkaiden poikkeusolojen varautumiseen liittyvät tarpeet toimitiloissa ja tukea asiakkaita toimitilojen varautumisen tason kehittämisessä.

Virastojen lakisääteisenä tehtävänä on laatia omat varautumissuunnitelmansa. Valtion eri palvelutoimittajat, kuten Senaatti

toimitila-asioissa, ovat virastojen ja laitosten käytettävissä kaikissa valmiuteen ja varautumiseen liittyvissä kysymyksissä.

Senaatti tekee tarvittaessa asiakkaiden kanssa tarkemmat varautumissopimukset, joissa sovitaan siitä, miten varautumissuunnitelma käytännössä toteutetaan, mitkä ovat asiakkaan ja Senaatin tehtävät, vastuut, ja mitä kustannuksia varautumisesta asiakkaalle syntyy.



VARAUTUMINEN JA VALMIUS

Raha ei saa olla rajoite, kun panostamme valmiuteen



Tarvitsemme nopeutta ja rohkeutta toteuttaa muutoksia ripeästi.



MATIAS WARSTA

”Strategiamme ykköskärki, valmiuden ja varautumisen parantaminen, osoitti tärkeytensä vuonna 2022, kun Venäjä hyökkäsi Ukraina”, Puolustuskiinteistöjen toimitusjohtaja Matias Warsta sanoo.

”Venäjän hyökättyä Ukrainaan määrittelimme Puolustuskiinteistöjen johtoryhmässä heti reilut 50 käytännön toimenpidettä, joita lähdimme toteuttamaan. Laajensimme listan myöhemmin sataan tehtävään. Ne kaikki perustuvat strategiaamme, jota toteutamme nyt nopeutetussa aikataulussa.

Statuksemme liikelaitoksena mahdollistaa nopean toiminnan. Hallituksemme kanssa päätimme, että raha ei saa nyt olla rajoite. Näin poikkeuksellista ja epävarmaa tilannetta ei Suomessa ole ollut toista maailmansotaa seuranneiden vaaran vuosien jälkeen. Vaikka maahamme ei kohdistu välitöntä uhkaa, on meidän varauduttava kaikkeen entistä paremmin.

Toimintamme ydin on, että pystymme varmistamaan puolustusvoimien tärkeimpien johtamisaikojen toimivuuden kaikissa turvallisuustilanteissa. Olemme katselleet kaikki strategisesti tärkeät kohteet ja tehneet niihin tarpeen vaatiessa nopeasti korjauksia.

Osa varautumistamme on laaja energiasilienssihjelma. Valtion rakennuksissa on pyrittävä turvaamaan veden, sähkön ja lämmön jakelu, vaikka Suomeen kohdistuisi kyberhyökkäyksiä, sotatoimenpiteitä tai luonnonmullistuksia.

Esimerkiksi varuskuntien sähkön- ja lämmönsaanti on mahdollista varmistaa usealla eri tavalla, ja niissä on oltava myös mahdollisuus kytkeä varavoimalähde käyttöön. Hiilineutraaliustavoitteemme mukaisesti poistamme vanhoja öljylämmittimiä käytöstä, mutta jätämme valmiuden niiden uudelleenkäyttöön ottoon varavaihtoehtona.

Nato-hakemusprosessi on näkynyt myös meillä Puolustuskiinteistöissä – kansainvälinen yhteistyömme kasvoi heti kun hakemus jätettiin. Kun Yhdysvaltain merijalkaväen 120 sotilasta harjoitteli kaksi kuukautta Uudenmaan prikaatin kanssa, järjestimme heille majoituksen pika-aikataululla. Olemme aloittaneet Nato-yhteensopivuuden suunnittelun, ja vuonna 2023 järjestämme työpajan, jon-

ne kutsumme Nato-jäseniä Pohjoismaista ja Baltiasta sekä tietenkin hakemuskumppanimme Ruotsin.

Valtion pitkät investointiprosessit ovat meille haaste. Tarvitsemme nopeutta ja rohkeutta toteuttaa muutoksia ripeästi. Ruotsin puolustusvoimien komentajan sanoin: ennen meillä oli paljon aikaa ja vähän rahaa, mutta nyt meillä on paljon rahaa ja vähän aikaa. Kannustankin asiantuntijojamme: Esitellä rohkeasti muutostarpeita ja tehdä päätöksiä. Lupaan, että me johdossa kannamme aina kokonaisvastuun.”

***Matias Warsta**, toimitusjohtaja,
Puolustuskiinteistöt*

VARAUTUMINEN JA VALMIUS

Autamme asiakkaitamme nostamaan toimitilojensa valmiustasoa



Tulemme lisäämään varavoimaa kymmeneen valtion rakennuksiin.

**TUOMAS PUSA**

”Poikkeusoloihin varautuminen nousi keskeiseksi tavoitteeksi helmikuusta 2022 lähtien. Tuemme vahvasti asiakkaitamme muuttuneessa tilanteessa”, Senaatti-kiinteistöjen operatiivinen johtaja Tuomas Pusa kertoo.

”Suomessa on eletty yli 70 vuotta syvän rauhan aikaa ja toivottu, että myös itänaapurimme toimii demokraattisesti ja rauhanomaisesti. Tältä uskolta meni pohja helmikuussa Venäjän hyökättyä Ukrainaan. Sodankaltaiset olot nousivat valtion virastojen ja laitosten sekä myös Senaatti-kiinteistöjen valmiussuunnitelmien uhkaskenaarioihin muiden poikkeustilanteiden lisäksi.

Senaatti-kiinteistöt korotti valmiustasoaan jo helmikuussa ennen Venäjän hyökkäystä. Perustimme Senaatin johtoryhmän jäsenistä varautumisryhmän seuraamaan tilannekuvaa, tunnistamaan oman toiminnan ja asiakkaiden toimitilojen varautumisen kehittämistarpeita sekä koordinoimaan varautumisen tasoa parantavia projekteja, joita on valmiina tai käynnissä jo yli 60. Olemme esimerkiksi tarkistaneet vajaan 300 vastuullamme olevan väestönsuojan käyttöönottovalmiuden.

Ensimmäiseksi tunnistimme, miten Senaatti-kiinteistöjen omaa toimintakykyä

poikkeusoloissa on kehitettävä. Varmistimme, että meillä on riittävä tilannekuva ja varmennetut johtamisyhteydet. Korotimme omien tietojärjestelmiemme valvontaa ja kyberturvallisuutta sekä henkilöstön turvallisuutta. Kehittäminen jatkuu esimerkiksi ulkopuolisilta palveluntuottajilta ostettavan kiinteistönhoidon ja kunnossapidon valmiussopimusten laatimisella vuonna 2023.

Digitalisaation, datatalouden ja julkisen hallinnon kehittämisen ministerityöryhmä puolsi kesäkuussa virastovarautumisen hankkeen käynnistämistä. Hankkeen tavoitteena on vahvistaa valtion viranomaisten toimintaedellytyksiä. Senaatti-kiinteistöt kartoitti yhdessä virastojen ja laitosten kanssa kriittisimpien toimitilojen varautumisen tarpeet syksyllä 2022. Käynnistämme varautumisen tasoa nostavat investointi- ja kunnossapitohankkeet vuoden 2023 aikana. Tulemme esimerkiksi lisäämään varavoimaa kymmeneen valtion rakennuksiin.

Toimitiloihin liittyvät varautumisen tarpeet ovat osa virastojen ja laitosten omia valmius- ja jatkuvuussuunnitelmia. Senaatti-kiinteistöt tukee virastoja toimitilojen varautumisen tason kehittämisessä. Nostimme strategiseksi tavoitteeksemme, että selvitämme aktiivisesti asiakkaiden poikkeusolojen varautumiseen liittyvät tarpeet toimitiloissa ja tuemme asiakkaita toimitilojen varautumisen tason kehittämisessä.”

***Tuomas Pusa**, operatiivinen johtaja,
Senaatti-kiinteistöt*

VARAUTUMINEN JA VALMIUS

Kattavat turvallisuuspalvelut valtionhallinnolle

Senaatti-konsernin tavoitteena on olla valtiohallinnon tilaturvallisuuden ja varautumisen edelläkävijä. Tuotamme valtionhallinnolle kattavasti toimitilojen turvallisuus- sekä turvallisuusasiantuntijapalveluita tarvittaessa avaimet käteen -periaatteella. Toimintaympäristön kehitys on näkynyt turvallisuuspalveluidemme kysynnän kasvuna, joka on yltänyt noin 10 % vuosikasvuun viime vuosina. Vuonna 2022 turvallisuuspalvelujen myynnit ylsivät 11,0 (9,3) milj. euroon.

Vuoden 2022 aikana valmiuden ja turvallisuuden tehtäviä leimasi helmikuun lopusta alkaen kiristynyt turvallisuusympäristömme. Tämän johdosta käynnistimme laajan joukon toimenpiteitä, joilla paransimme Senaatti-konsernin ja sen liikelaitosten sisäistä varautumista ja turvallisuutta sekä asiakkaiden toiminnan kannalta kriittisten tilojen ja palvelujen jatkuvuutta.

Turvallisuuskonsepti yhteiskäyttöisille tiloille

Turvallisuusympäristön muutoksen vaikutus on otettu konsernin turvallisuudessa ja varautumisessa hyvin huomioon. Siihen liittyvät toimenpiteet on viety konsernin turvallisuuden ja varautumisen politiikkaan, periaatteisiin, käytäntöihin ja ohjeisiin, jotka uusittiin kokonaisuudessaan vastaamaan uutta organisaatiota, tehtäviä ja turvallisuusympäristön muutosta.

Laadimme valtionhallinnon yhteiskäyttöisten tilojen turvallisuuskonseptin ja tuoteistimme tiloihin varautumisen palveluita. Tavoitteena on, että palvelut ovat mahdollisimman helposti tarjottavissa osana kokonaisuutta. Varautumisen periaatteet yhteisissä työympäristöissä hyväksyttiin käytönotettavaksi.

Käynnissä varautumisen asiantuntijapalveluiden tuotteistaminen

Käynnistimme vuonna 2022 varautumisen asiantuntijapalveluiden tuotteistamisen,



Turvallisuuspalvelukeskuksen asiakastyytyväisyys oli erinomaisella tasolla 4,41 (4,33).

ja palvelukokonaisuus valmistuu vuonna 2023.

Varautumisessa ja turvallisuuden kehittämisessä teimme tiivistä yhteistyötä asiakkaidemme ja palvelutoimittajiemme kanssa. Panostimme erityisesti turvallisuusviranomaisten ja verkostoasiakkaidemme turvallisuuspalveluiden kehittämiseen.

Asiakkailemme suunnattu Senaatti-areena-tilaisuus toteutettiin yhteistyössä valtiovarainministeriön kanssa aiheena valtiohallinnon toimitilavaraaminen.

Palveluiden kysyntä kasvoi edelleen

Merkittävän osan Senaatin turvallisuuspalveluista muodostavat aula- ja vartiointipalvelut, joissa asiakassopimuksia oli kertomusvuonna 261 kpl. Työvoiman saatavuuden ja pysyvyyden heikkeneminen aiempiin vuosiin nähden on ollut selkein haaste, mutta palvelut on pystytty tuottamaan hallitusti ilman merkittäviä poikkeamia.

Turvallisuuspalvelukeskuksen pää- ja etäkäyttöpalveluiden kysyntä kasvoi

edelleen, ja laajensimme palveluita uusiin uusiin asiakaskohteisiin ympäri Suomea. Erityisesti turvallisuusteknologia-palvelut kasvoivat. Helmikuussa 2022 Senaatti-kiinteistöjen turvallisuuspalvelukeskus sai turvallisuusstandardin SFSEN50518:2019 mukaisen sertifiointin, mikä asettaa korkeat vaatimukset muun muassa hälytyskeskuksen tiloille ja tiedon suojaukselle, toiminnan laadulle ja vastuuhenkilöiden ammattitaidolle.

Vuoden aikana valmisteltiin Senaatti-kiinteistöjen turvallisuusyksikön ja Puolustuskiinteistöjen valmius- ja turvallisuusyksiköiden yhdistäminen koko konsernia palvelevaksi Varautumis- ja turvallisuusyksiköksi, jota täydennettiin Puolustuskiinteistöjen suojatilaosaamisella.

Senaatin turvallisuuspalvelut

Turvallisuusteknologiapalvelut

- Kulunvalvontajärjestelmät
- Murtohälytysjärjestelmät
- Kameravalvontajärjestelmät
- Avainkaappijärjestelmät
- Turvatarkastuslaitteet

Turvallisuuspalvelukeskus 24/7

- Turvallisuustekniikan pää- ja etäkäyttöpalvelut
- Turvallisuustekniikan elinkaaren hallinta
- Kokonaiskuvan hallinta ja poikkeustilanteiden tuki
- Hälytyskeskusstandardin mukainen hälytysvalvontapalvelu
- Kulunvalvonnan pääkäyttöpalvelut



Turvallisuuden asiantuntijapalvelut

- Tarvekartoitukset, konsultointi ja suunnittelupalvelut
- Turvallisuustason tarkastukset ja auditoinnit
- Riskienarvioinnit ja turvallisuusanalyysit
- Koulutukset
- Toimitilaturvallisuuden konseptointi

Aula- ja vartiointipalvelut

- Aulapalvelu ja paikallisvartiointi
- Virtuaaliaula
- Hälytysvalvonta, hälytyskäynnit ja piiri-vartiointi
- Turvatarkastus

Suojelujohdon palvelut

- Pelastussuunnitelma ylläpitopalveluna sekä perehdytys
- Omatoiminen palotarkastus
- Riskien arviointi
- Koulutukset ja harjoitukset
- Suojeluorganisaation tukeminen (esim. VSS, ATEX)

Energiatehokkuus

Senaatti on tehnyt jo vuosia tuloksellista ja pitkäjänteistä energiatehokkuustyötä. Muuttuneen maailmanpoliittisen tilanteen sekä energianhintojen nousun myötä käynnistimme syksyllä 2022 nopeasti toteutettaviin toimenpiteisiin keskittyvän energiansäästöohjelman vuosille 2022–2023. Tavoitteena on säästää energiaa 50–75 GWh ja jopa 10 milj. euroa energiakustannuksissa.

1 243 GWh

konsernin kokonaisenergiankulutus
vuonna 2022

Varauduimme sähkön riittävyyttä
turvaavaan kysyntäjoustoon osassa
valtion kiinteistöjä.

Energiansäästöohjelmalla
saavutetut säästöt lämmön
ja sähkön kulutuksessa loka-
joulukuussa 2022:

Senaatti-kiinteistöissä	Puolustuskiinteistöissä
5,4 %	4,1 %

Energiatehokkuussopimuksen (TETS) toteuttamisella saavutettiin säästöjä:

5 GWh

energiansäästö Senaatti-kiinteistöissä
vuonna 2022

8 GWh

energiansäästö Puolustuskiinteistöissä
vuonna 2022



ENERGIATEHOKKUUS VUONNA 2022

Pitkäjänteistä energiatehokkuuden parantamista ja nopeita säästötoimenpiteitä

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt ovat sitoutuneet energiatehokkuussopimukseen (TETS) kaudelle 2017–2025.

Senaatti-kiinteistöissä sopimuskauden energiasäästön tavoite vuodelle 2025 on yhteensä 31,5 GWh, mikä vastaa 7,5 % TETS-kiinteistökannan vuoden 2016 energiankulutuksesta. Puolustuskiinteistöissä vastaava TETS:n energiasäästö tavoite on 35,1 GWh (6,5 %) koko kiinteistökannassa.

Vuoden 2022 energiasäästötoimenpiteillä, tilaratkaisuilla ja kiinteistönhoidon palkkio-sanktio-menetelmällä saatiin aikaan Senaatti-kiinteistöissä 5 GWh:n energiasäästö. Puolustuskiinteistöjen TETS-raportoiduilla energiatehokkuustoimilla on 8 GWh:n vuosisäästövaikutus.

Puolustuskiinteistöissä energiatehokkuutta kehitettiin 326 projektissa, joiden laskennallinen vaikutus kulutukseen on lämmössä 2,59 GWh, sähkössä 3,97 GWh,

öljynkulutuksessa 1,43 GWh sekä vedenkulutuksessa 1 076 m³. Toteutetut energiatehokkuustoimet alentavat energiakustannuksia arviolta 0,93 milj. euroa

Syksyllä 2022 käynnistettiin energiapulan riskiä ja energiakustannusten nousua hillitsevä energiasäästöohjelma, joka painottui nopeasti toteutettaviin energiasäästötoimenpiteisiin. Energiasäästöohjelman vaikutus Senaatti-kiinteistöjen lämmön ja sähkön kulutukseen loka-joulukuussa oli 5,4 % ja Puolustuskiinteistöjen 4,1 %. Varauduimme vuonna 2022 suomalaisen sähkön riittävyyttä turvaavaan kysyntäjoustoon.

Konsernin kokonaisenergiankulutus laski 5 % edellisvuoteen verrattuna ollen 1 243 GWh. Kokonaisenergiankulutus muodostuu kiinteistöjen omasta lämmön ja sähköenergian tuotannosta (suora energiankulutus 23 GWh), kiinteistöissä kulutusta ostosähköstä, lämmöstä ja kaukokylmästä (epäsuora kulutus 1 172 GWh) sekä rakentamisen energiankulutuksesta (epä-



SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa



SDG 13: Ilmastotekojä

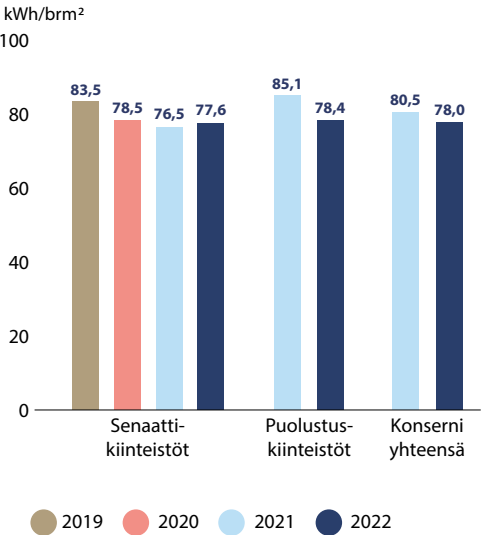


suora kulutus 47 GWh). Senaatti-kiinteistöjen ylläpidossa olevat kohteet kattoivat kulutuksesta 55 % ja Puolustuskiinteistöt 45 %. Lisäksi markkinoilta valtiolle vuokra-
tuissa toimitiloissa kului energiaa arviolta 257 GWh.

Senaatti-kiinteistöt tavoittelee vuosittain 1 % ominaiskulutuksen vähentämistä edellisvuoden toteumaan nähden. Energiatiete-
hokkuustoimenpiteillä ja energiansäästö-
ohjelmalla saavutettiin Senaatti-kiinteistö-
jen virallisen kulutusseurannan kohteissa 2,3 % säästö lämmön ominaiskulutuksessa ja 0,3 % säästö sähkön ominaiskulutuksessa. Saavutimme ominaisenergiankulutukses-
sa 1,6 % säästön ja ylitimme vuodelle 2022 asettamamme 1 % säästötavoitteen kulu-
tusseurannan kohteissa. Koko ylläpidettä-
vän kiinteistökannan ominaisenergianku-
lutus oli edellisvuoden tasolla. Senaatin asi-
akkaiden toiminta vilkastui osassa kohteita
johtuen Euroopan turvallisuustilanteen kiris-
tymisestä, ja tämä osaltaan nosti kulutusta.

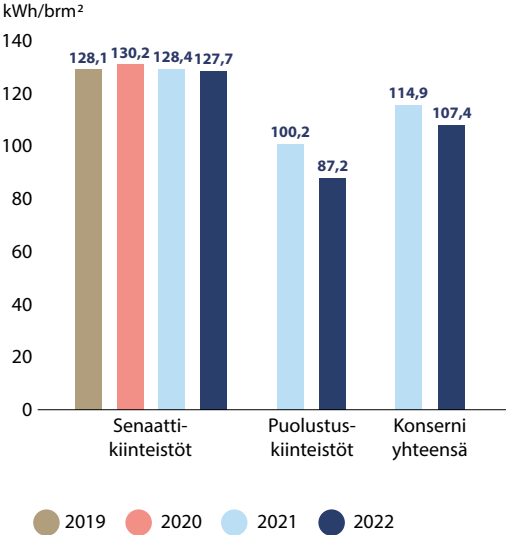
Puolustuskiinteistöissä sähkön ominais-
kulutus laski 9,6 % ja lämmön 16,6 %. Omi-
naiskulutusten laskuun vaikuttivat ener-
giantulutuksen vähenemisen lisäksi sää-
korjausten normaalivuoden päivitys sekä

Senaatti-konsernin ylläpitämien kohteiden
sähkön ominaiskulutus 2019–2022



vuokrasopimuksiin tehdyt korjaukset. Säh-
könkulutus pieneni Puolustuskiinteis-
töissä 4 % ollen 258 903 MWh ja lämmön-
kulutus 6,3 %, ollen 279 580 MWh. Eroja
liikelaitosten välisissä ominaiskulutuksissa
selittävät toiminnan luonteen lisäksi myös

Senaatti-konsernin ylläpitämien kohteiden
sääkorjattu lämmön ominaiskulutus 2019–2022



muun muassa erilaiset rakennustyyppit ja
energiaratkaisut.

ENERGIATEHOKKUUS

Kaikki ymmärsivät heti energiansäästön tarpeellisuuden



Saimme hyviä tuloksia jo loppuvuonna ja lähes 10 000 ideaa säästökohteista.



SANNA JÄÄSKELÄINEN

”Käynnistimme syksyllä nopeasti energiansäästöohjelman, joka tuotti hyviä tuloksia jo loppuvuonna. Yhdessä asiakkaidemme kanssa saimme aikaan merkittäviä säästöjä”, Senaatin energiansäästöohjelman johtaja Sanna Jääskeläinen kertoo.

”Kun energiakriisi alkoi ravistella Eurooppaa, päätimme reagoida heti poikkeukselliseen tilanteeseen ja käynnistimme oman energiansäästöohjelman lokakuussa. Nostimme energiansäästämisen keskeiseksi ohjaavaksi tekijäksi, koska halusimme auttaa Suomea selviämään haastavasta talvesta energiamarkkinoilla ja hillitä osaltamme energiakustannusten rajua nousua.

Kun normaali energiatehokkuustavoitteemme on ollut prosentin luokkaa vuodessa, säästöohjelman tavoitteeksi asetimme vähentää energiankäyttöä kiinteistöisämme kaikkiaan noin viisi prosenttia. Se ei ole kovin helppoa, koska olemme panostaneet energiatehokkuuteen vuosia ja olleet mukana energiatehokkuussopimuksissa jo 1990-luvulta lähtien.

Omat ammattilaisemme ja palveluntuottajamme alkoivat toteuttaa säästöohjelmaa heti ripeästi. Myös asiakkaamme ymmärsivät asian merkityksen. Saimmekin hyviä tuloksia jo loppuvuonna ja lähes 10 000 ide-

aa säästökohteista. On ollut hienoa nähdä, miten tärkeänä kaikki ovat nähneet asian, vaikka samaan aikaan monella on ollut kädet täynnä töitä esimerkiksi varautumiseen liittyvissä tehtävissä.

Teemme yhteistyötä myös valtion As-tetta alemmas -kampanjan kanssa. Teimme poikkeuksellisella volyymilla ja vauhdilla myös sellaisia toimenpiteitä, jotka vaikuttavat sisälämpötiloihin. Säästöohjelmassa on ollut mukana myös kehityshankkeita, kuten energiakatsastus ja kysyntäjoustoon liittyvät ratkaisut.

Säästöohjelmassa olemme huomioineet hyvät sisäolosuhteet ja asiakkaidemme tyytyväisyyden. Olemme räätelöineet energiansäästötoimenpiteitä kohdekohtaisesti. Kaikkialla ei tietenkään voi saavuttaa samanlaisia tuloksia, ja kriittisesti tärkeissä kohteissa energiantarve on saattanut myös nousta.

Energiansäästöohjelma päättyy vuoden 2023 lopussa. Olemme löytäneet monia

todella hyviä ratkaisuja energiankulutuksen vähentämiseen samalla, kun huolehdimme hyvistä työolosuhteista. Monista säästötoimista onkin jo tullut osa normaalia toimintaamme. Siinä mielessä tästä on helppo jatkaa kohti entistäkin energiatehokkaampaa Senaattia.”

***Sanna Jääskeläinen**, energiansäästöohjelman johtaja*

Hiilineutraalisuus

Senaatti tähtää valtion tilojen hiilineutraalisuuteen vuoteen 2035 mennessä. Se on myös yksi Senaatin strategian päätavoitteista. Hiilineutraaliutta tavoitellaan kahdessa vaiheessa: hiilineutraalilla kiinteistöjen käytöllä ja hiilineutraalilla rakentamisella ja korjaamisella. Tavoitteemme on toimia kiertotalouden periaatteiden mukaisesti kaikessa toiminnassamme.

Strategiakauden 2022–2025 päästövähennystavoitteet saavutettu ylläpidossa:

67 %
(64 %)
Senaatti-kiinteistöt

61 %
(54 %)
Puolustuskiinteistöt

13 %

Vähensimme toimintamme suoria ja ostoenergiasta aiheutuvia päästöjä

83 %

kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksesta katettu uusiutuvalla energialla vuonna 2022

100 %
(100 %)

ostosähköstä uusiutuvista energialähteistä

20
(18)

uutta aurinkovoimalaa käyttöön vuonna 2022

1 459 MWh
(711 MWh)

tuotettu aurinkosähkö Senaatin kiinteistöissä



HIILINEUTRAALISUUS



SDG 13: Ilmastotekoja

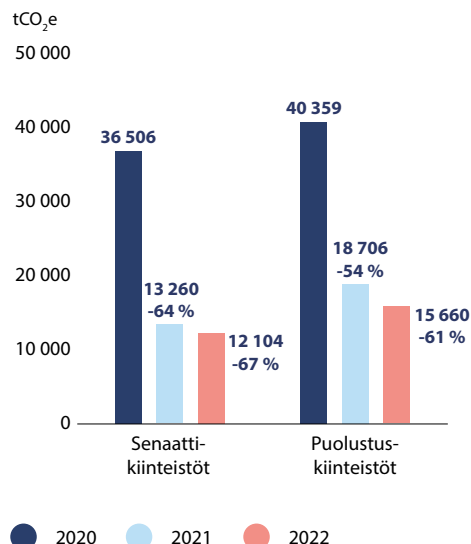
Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat vuonna 2035

Hiilineutraalisuus on strategiakautemme toinen yhteiskuntavastuun painopistealue sisäilmaongelmien nollatoleranssin rinnalla. Toteutamme hiilineutraalisuusohjelmaa, joka etenee suunnitellusti. Olemme jo saavuttaneet strategiakaudelle 2022–2025 asetetun välitavoitteen puolittaa Senaatti-kiinteistöissä ja vähentää 60 % Puolustuskiinteistöissä ylläpidon päästöjä vuoden 2020 tasosta ilman kompensatioita.

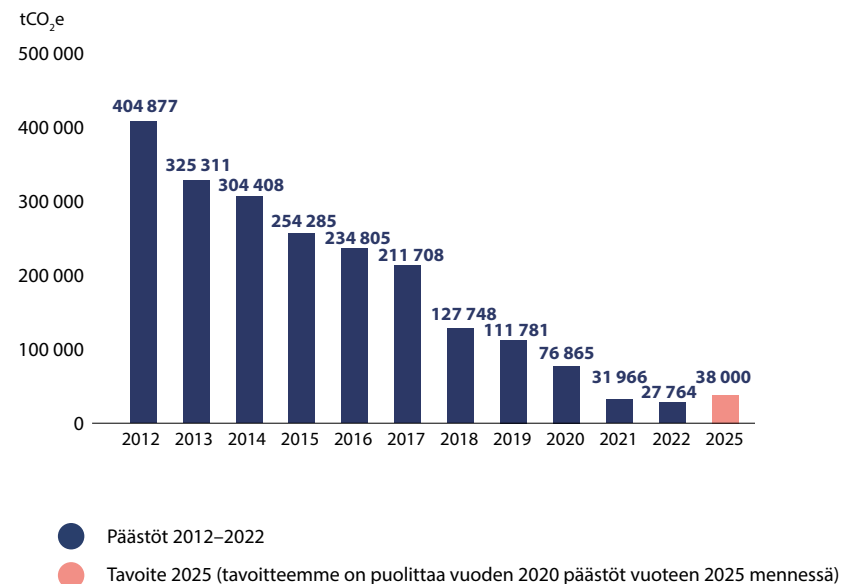
Senaatti-konsernin kokonaispäästöt olivat vuonna 2022 yhteensä 182 090 tCO₂e. Kokonaispäästöt pysyivät edellisvuoden tasolla hankinta- ja investointivolyymien kasvusta huolimatta ja vähensimme 13 % toimintamme suoria ja ostoenergiasta aiheutuvia päästöjä.

5 % CO₂-päästöistä on liiketoimintamme suoria päästöjä, jotka aiheutuvat omasta lämmön ja sähköntuotannostamme sekä kylmäaineiden käytöstä. Ostoenergian epä-

Suorien ja ostoenergian epäsuorien päästöjen vähenemä 2020–2022



Valtion omistamien kiinteistöjen käytön päästöt



suorat päästöt, eli ostetun sähkön, aluelämmön, kaukolämmön ja kaukokylmän osuus kokonaispäästöistämme, oli enää 10 %.

85 % päästöistämme syntyy arvoketjussa: pääosin investointi- ja kunnossapitohankkeissa, tuote- ja palveluhankinnoissa, markkinoilta vuokrattujen kiinteistöjen energiankulutuksessa sekä energian ylävirrassa. Biogeenisiä CO₂-päästöjä, eli biomasan poltosta tai hajoamisesta syntyviä päästöjä aiheutui noin 280 tuhatta tonnia.

Liikelaitoksittain tarkasteltuna Senaatti-kiinteistöjen osuus vuoden 2022 kokonaispäästöistä oli 68 % ja Puolustuskiinteistöjen 32 %. Ero liikelaitosten välillä muodostuu pääasiassa Senaatti-kiinteistöjen suuremmasta rakennuttamisen volyymista, palveluostoista sekä markkinoilta vuokra- tuista toimitiloista.

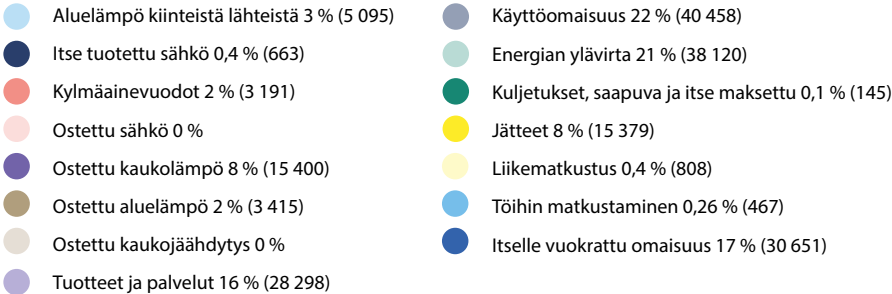
Panostamme uusiutuvaan energiaan

Senaatti-konsernin ylläpitämien kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksesta 83 % katettiin uusiutuvalle energialla vuonna 2022. Olemme jatkaneet merkittäviä panostuksia uusiutuvan energian hyödyntämiseen niin ostoenergiassa kuin omassa energiantuotannossa.

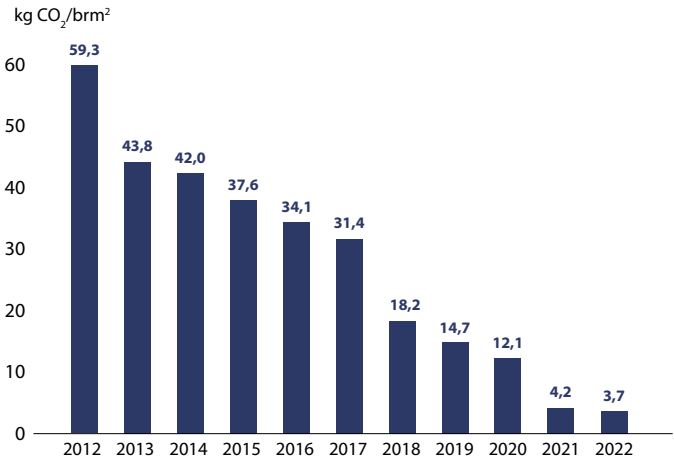
Kasvihuonekaasupäästöt 2022



Valtion kiinteistöihin ostamamme sähkö on jo useita vuosia ollut 100-prosenttisesti uusiutuvista energialähteistä peräisin. Jatkoimme myös kaukolämpösopimusten muuttamista uusiutuvalle kaukolämpötuotteelle. 86 % Senaatti-kiinteistöjen virallisessa kulutusseurannassa olevien kohteiden kaukolämpösopimuksista on nyt hiilineutraaleja ja Puolustuskiinteistöissä uusiutuvien osuus kaukolämmössä oli 86 %. Hiilineutraalin sähkön ja kaukolämmön ostolla vähennämme vuositasolla valtion kiinteistöjen käytöstä aiheutuvia CO₂-päästöjä noin 100 000 tonnia.



Senaatin ominaispäästöt





Case

Päästötön työmaa

Päästöttömän työmaan periaatteita ja sopimusehtoja sovelletaan mm. Itä-Uudenmaan poliisin uuden pääpoliisiaseman rakennustyömaalla Van- taalla. Alianssimallilla toteutettavan hankkeen palveluntarjoaja on hankki- nut työmaan sähkön päästöttömänä, ja työmaan valaistus on toteutettu LED-valoilla. Maanrakennus- ja perustamisvaiheessa työmaan koneiden käyttövoimana on ollut biodiesel. Työkoneista ylläpidetään kalustoluette- loa, jolla valvotaan koneiden päästöluokituksen toteutumista.

Senaatin aurinkosähköohjelma ete- ni suunnitellusti. Uusia aurinkovoimaloita otettiin käyttöön Senaatti-kiinteistöjen koh- teisiin 20 kappaletta, mikä nosti aurinkovoi- maloiden määrän 60 voimalaan. Voimalois- sa tuotettu sähköenergia kulutetaan lähes kokonaisuudessa siinä kiinteistössä, johon paneelit on asennettu, jolloin kiinteistön ostoenergian tarve vähenee. Osa järjestel- mistä kytkettiin toimintaan loppuvuodes- ta, joten sähkön vuosituotannossa uudet asennukset näkyvät viiveellä. Järjestelmien yhteenlaskettu teho on lähes 2 400 kWp.

Aurinkosähköä tuotettiin Senaatti-kiin- teistöissä 1 332 MWh ja Puolustuskiinteis- töissä 127 MWh.

Tavoittelemme konsernissa strategiam- me mukaisesti 8 GWh aurinkosähköener- gian tuotantoa vuonna 2025. Vuoden 2023 aikana Puolustuskiinteistöissä aloitetaan aurinkosähkön investointiohjelman 2023– 2027 mukaisesti noin 6 MW:n lisätehon ra- kentaminen ja investointiin on varattu noin 6 milj. euroa.

Valtio luopuu hallitusohjelman mukai- sesti fossiilisesta öljylämmityksestä kiinteis- töissään vuoden 2023 loppuun mennessä. Öljylämmitys on päälämmitysmuotona

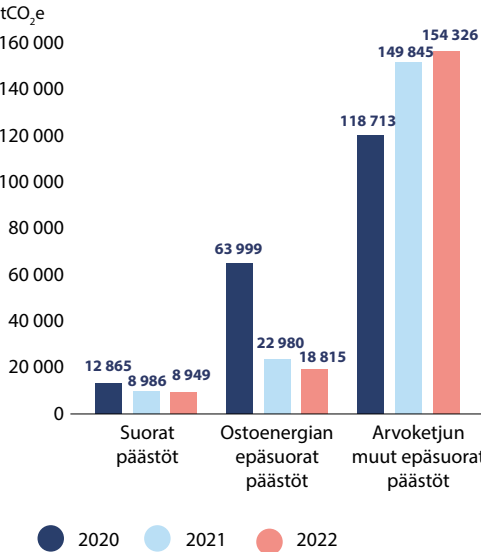


SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa

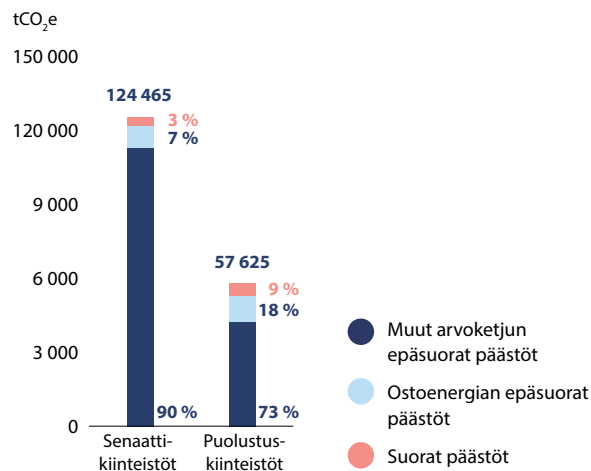
enää noin 80 konsernin ylläpitämässä kiin- teistössä.

Öljylämmityksestä luopumisella ja aurin- kosähköntuotannon lisäämisellä kasvatet- tiin uusiutuvien osuutta konsernin omassa sähkön- ja lämmöntuotannossa 28 prosent- tiin.

Senaatti-konsernin kokonaispäästöjen muutos 2020–2022



Kokonaispäästöjen jakautuminen liikelaitoksittain vuonna 2022



Aktiivista työtä päästöjen vähentämiseksi

Vuonna 2022 panostimme uusiutuvan energian ratkaisuihin, veimme päästötömän työmaan sopimusehtoja rakennushankkeisiin, otimme käyttöön vähähiilisuuden ja kiertotalouden ohjeet vuokraustoiminnassa ja aloitimme vähähiilisuus- ja kiertotalousohjeiden viemisen osaksi tilakonsepteja ja suunnitteluohjeita.

Laskimme 51 rakennushankkeen hiilijalanjäljen vuonna 2022. Hiilijalanjäljen ja

päästövähennyspotentiaalin laskennalla pyrimme ohjaamaan rakennushankkeiden päästöjä pienemmäksi. Uudisrakennushankkeissa tavoitteleimme strategian mukaisesti hiilijalanjäljen pienentämistä 25 % ja korjaushankkeissa 15 %.

Kiinteistönhoidon palvelut ovat tuote- ja palveluhankintojemme suurin päästölähde. Päästöjä aiheutuu erityisesti tuotantajoneuvoista sekä työkoneiden käytöstä. Vuonna 2022 käynnistimme kiinteistönhoidon palvelujen hiilijalanjälkiraportoinnin yh-

teistyössä palveluntuottajien kanssa selvittääksemme tarkemmin päästöjen lähteitä sekä vähennysmahdollisuuksia. Käynnistimme myös kehitysohjelman, jonka tavoitteena on vähentää jäähdytyksessä ja lämpöpumpuissa käytettävien kylmäaineiden aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä sekä parantaa raportointia kylmäaineiden käytöstä.

Selvitimme valtion kiinteistökantaan kohdistuvia ilmatoriskejä sekä laadimme valtion kiinteistöstrategian mukaisesti kon-

sernille suunnitelman ilmastomuutokseen sopeutumiseksi. Sopeutumissuunnittelun osana osallistuimme Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n fasilitoimaan asiantuntijariihen sään ääri-ilmiöiden vaikutuksista kiinteistökantaan.

Osallistuimme ja rahoitimme lukuisia tutkimus- ja kehityshankkeita, kuten digitaalisen tuotetietokannan kehittämistyötä ja ympäristötiedon liittämistä tuotetietoon, hiilineutraalien energiajärjestelmien ja lämpöpumpputeknologian tutkimusohjelmaa

sekä CO₂ DataHub -hanketta, joka tutkii ja kehittää menetelmiä rakennetun ympäristön toimitusketjujen hiilidioksidipäästöjen mittaamiseen, laskemiseen ja luotettavalla datalla johtamiseen.

Kiertotalous vahvasti mukana suunnittelussa ja rakentamisessa

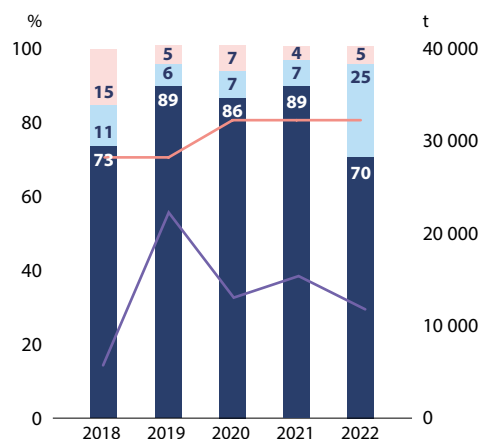
Kiertotalouden edistämistä jatkettiin vuonna 2022 mittavalla määrällä erityyppisiä ja eri hankevaiheissa vaikuttavia toimenpiteitä. Yhteisten työympäristöjen konsepteihin sisällytettiin vähähiilisuuden ja kiertotalouden mukaiset suunnitteluperiaatteet. Senaatti tarjoaa myös asiakkailleen Trail-kiertokalustepalvelua, jonka tarkoituksena on löytää uusi käyttökohde virastoilta vapautuville kalusteille valtionhallinnon sisältä.

Purkumateriaalikartoituksia tehtiin Kes-tävän purkamisen green deal -sopimuksen mukaisesti 18 purku- ja korjaushankkeessa. Kartoitusten perusteella asetettiin urakka-sopimukseen kierrätys- ja uudelleenkäyttö-tavoitteita. Kalusteiden, rakennusosien ja materiaalien kierrättämiseen panostamalla vähennämme neitseellisten raaka-aineiden käyttöä sekä varmistamme, että käytöstä poistamamme tuotteet päätyvät uudel-

leenhyödynnettäväksi sellaisenaan, materiaalina tai energiana.

Senaatti sitoutui vuonna 2022 kolman-teen ympäristöministeriön green deal -so-pimukseen. Rakentamisen muovit -sopimus

Rakennus- ja purkujätteen kokonaismäärä ja jatkokäsittely



- Materiaalihyötykäyttö %
- Energiahyötykäyttö %
- Kaatopaikka tai tuntematon jatkokäsittely %
- Senaatin tavoite materiaalihyötykäytölle %
- Jättemäärät, t



Case

Ateneumin taidemuseo hyödyntää aurinkoenergiaa

Kansallisgalleriaan kuuluvan Ateneumin taidemuseon katolle on asennettu 90 aurinkopaneelia. Niiden vuosituotto on arviolta 30 000 kWh, mikä vastaa noin 15 kerrostalokaksion vuosikulutusta. Paneelit vähentävät kiinteistön ostoenergian tarvetta.

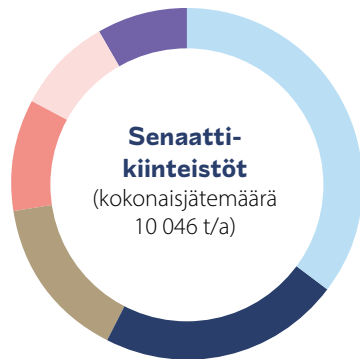
[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

tavoittelee muovin erilliskeräyksen ja kierrätyksen lisäämistä sekä uusiomuovin käytön lisääntymistä rakentamisen arvoketjussa. Konsernin työmailla aletaan vaatia pakkausmuovin erilliskeräystä aina, jos paikkakun-

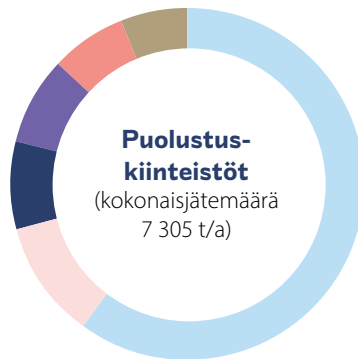
nalla on muovin vastaanottaja, joka pystyy toimittamaan muovin uusiokäyttöön.

Senaatti osallistuu myös Suomen kierto- talouden strategiseen ohjelmaan liittyvän kiertotalouden green dealin valmisteluun

Senaatti-konsernin ylläpitämissä kohteissa syntyneet jätteet jakeittain



- Sekajäte 35 %
- Biojäte 22 %
- Energiajäte 15 %
- Keräyspahvi ja kartonki 10 %
- Keräyspaperi 9 %
- Muut (mm. lasi, metalli, puu, muovi, pakkausjäte, lietteet, SER) 8 %



- Sekajäte 60 %
- Keräyspaperi 11 %
- Biojäte 8 %
- Keräyspahvi ja kartonki 7 %
- Muut (mm. lasi, metalli, puu, muovi, pakkausjäte, lietteet, SER) 8 %
- Energiajäte 6 %



Case

Peruskorjaushankkeessa panostettiin kierrätykseen

KOy Ratamestarinkatu 9 Tuomioistuimet -talon peruskorjaushankkeessa Helsingissä paneuduttiin purettavien materiaalien uudelleenkäyttöön ja kierrätykseen sekä työmaan sisällä että ulkoisia yhteistyökumppaneita hyödyntäen. Esimerkiksi satoja käytettyjä ikkunoita purettiin ehjänä ja saatettiin markkinoille uudelleenkäytettäväksi. Työmaalla uudelleen käytettiin mm. ikkunaseinien ja kattoikkunoiden teräsrakenteet, sokkielelementtejä ja betonisia istutusaltaita, sekä vesikaton kevytsoraeristeet piharakentamisessa. Uudenlainen toimintatapa vaatii tiivistä yhteistyötä rakennuttajan, urakoitsijan ja suunnittelijoiden kesken sekä urakoitsijan perehtyneisyyttä mm. lajittelun järjestämiseen ja koko aliurakointiketjun perehdyttämiseen. Työmaalle asetettu huomattavan korkea materiaalihyödyntämisetavoite (uudelleenkäyttö, materiaalihyödyntäminen ja kierrätys) on jopa ylitetty ja työmaan materiaalihyödyntämisaste on jo 94 %.

yhdessä ympäristöministeriön ja muun elinkeinoelämän kanssa. Sopimus määrittelee eri osapuolten toimenpiteitä, joiden avulla vauhditetaan yhteiskunnan siirtymistä kiertotalouden mukaiseen toimintaan. Senaatin pitkän tähtäimen tavoitteena on toimia kiertotalouden periaatteiden mukaisesti kaikessa toiminnassaan.

Jätteet materiaalihyötykäyttöön

Vastaamme asiakkaiden toiminnassa syntyvän yhdyskuntajätteen sekä kiinteistöjen ylläpidossa ja korjauksissa syntyvien vaarallisten jätteiden jätehuollon järjestämisestä lainsäädännön ja kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Yhdyskuntajätteiden lisäksi jätettä syntyy rakennus- ja purkutyömailla, joiden osuus kokonaisjättemäärästä on noin puolet. Asiakkaidemme toiminnassa syntyy myös erilaisia vaarallisia jätteitä sekä tietosuojajätettä, joiden jätehuoltojärjestelyistä asiakkaamme vastaavat yleensä itse.

Työmailla syntyneistä rakennusjäistä 70 % ohjattiin materiaalihyötykäyttöön. Betonijätettä syntyi merkittävästi edellisvuotta vähemmän ja sekalaista rakennusjätettä enemmän, mikä vaikutti materiaali-

hyödyntämisasteen pienenemiseen edellisvuodesta.

Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämissä kohteissa yhdyskuntajätettä syntyi 9 % enemmän edellisvuoteen verrattuna. Ominaisjättekertymä kasvoi 16 % ja oli 3,93 kg huoneistoneliötä kohden.

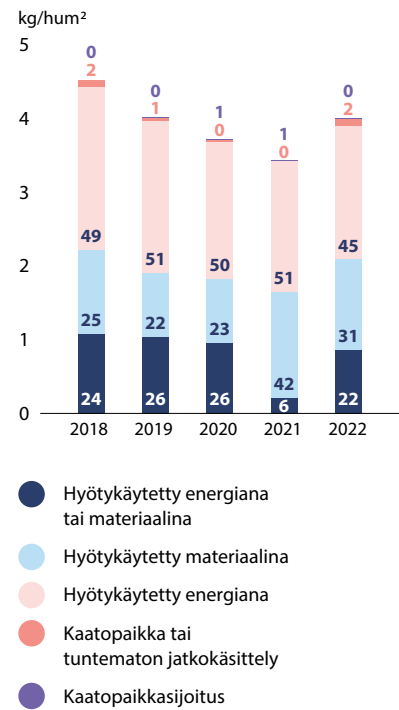
Puolustuskiinteistöjen ylläpitämissä kohteissa yhdyskuntajätettä syntyi 12 % enemmän edellisvuoteen verrattuna. Ominaisjättekertymä 2,22 kg huoneistoneliötä kohden pieneni 5 %.

Vaarallista jätettä syntyi molemmissa liikelaitoksissa 15 tonnia eli yhteensä 30 tonnia, ja se ohjattiin asianmukaiseen loppukäsittelyyn.

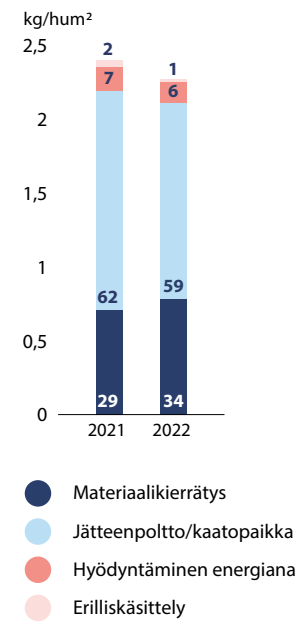
12 VASTUULLISTA KULUTTAMISTA

SDG 12: Vastuullista kuluttamista

Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden ominaisjättekertymä ja jatkokäsittelytapa, %



Puolustuskiinteistöjen ylläpitämien kohteiden ominaisjättekertymä ja jatkokäsittelytapa, %



Rakennus ja purkujätteen
jättekateet vuonna 2022



- Betoni 50 %
- Rakennussekajäte 28 %
- Puu 7 %
- Metallit ja niiden seokset 5 %
- Tiilet 3 %
- Muut betonin, tiilien, laattojen ja keramiikan seokset 2 %
- Bitumiseokset 2 %
- Eristysaineet (ei vaarallisiksi luokiteltavat) 1 %
- Käytöstä poistetut sähkö- ja elektroniikkalaitteet 1 %
- Sekalaiset yhdyskuntajätteet (parakkijäte) 1 %

Vedenkulutus laski valtion
kiinteistöissä

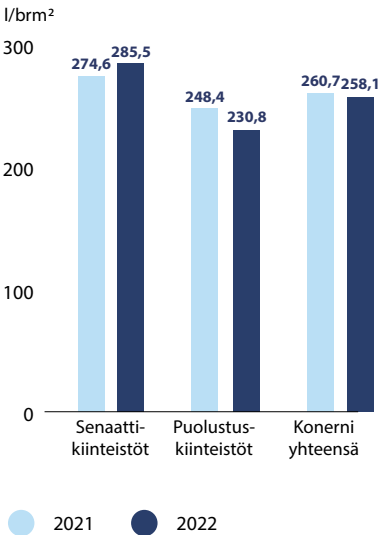
Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen ylläpidossa olevien valtion kohteiden kokonaisvedenkulutus laski 2,8 % ollen 1,34 miljoonaa kuutiota. Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämässä kiinteistökannassa vedenkulutus laski 2,6 % (572 722 m³) ja Puolustuskiinteistöissä 3,1 % (762 465 m³). Ominaisvedenkulutus kuitenkin kasvoi Senaatti-kiinteistöissä 4 % edellisvuoteen verrattuna. Vedenkulutus on ollut aiempaa alhaisemmalla tasolla jo usean vuoden ajan koronapandemian kiihdyttämän etä- ja hybridityön yleistymisen johdosta.

Työmaiden vedenkulutus vaihtelee suu-
resti raportoitavien rakennushankkeiden

määrän ja sisällön mukaan. Vuonna 2022 työmaiden vedenkulutus oli 4 813 kuutiota. Vuoden aikana tehdyt isot purkuhankkeet lisäsivät vedenkulutusta.

Valtaosa valtion kiinteistöistä on liittynyt kunnalliseen jätevesiverkostoon. Verkoston ulkopuolisissa kohteissa jätevedet käsitellään pienpuhdistamoissa tai maasuodattamoissa ja jätevesien johtamisen vaikutuksia tarkkaillaan paikallisesti ympäristöviranomaisten määrittämällä tavalla. Toiminnan vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin tarkkaillaan ympäristölupaehtojen mukaisesti. Tuotamme myös ympäristötarkkailun palveluja valtion virastoille ja tarkkailemme talousvesikaivojemme veden laatua.

Ylläpidossa olevien kiinteistöjen
ominaisvedenkulutus 2021–2022
liikelaitoksittain



Vaalimme luonnon monimuotoisuutta

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

Senaatin liikelaitosten hallinnassa on kymmeniä maa-alueita, jotka sijaitsevat luonnonsuojelualueilla ja 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 908 hehtaaria sekä muilla suojelualueilla 117 hehtaaria.

Vuonna 2022 laadittiin viisi uutta luontoselvitystä, joiden avulla pyrimme tunnistamaan luonnon monimuotoisuuden kanalta keskeiset tekijät, kuten suojellut lajit ja elinympäristöt, tärkeimmät luontotyytit, huomionarvoinen kasvillisuus sekä haitalli-

set vieraslajit. Selvitysten tuloksia hyödynnetään muun muassa kiinteistönhoidossa, uudisrakennus- ja korjaushankkeissa sekä kiinteistöjen kehityksessä. Luontoselvityksiä ja -arvioita on laadittu yhdenmukaisella toimintamallilla jo yhteensä 136 kappaletta, viimeisimpinä muun muassa Kuusiston kartanoalueelle Kaarinassa, Sodankylän varuskunnassa sekä Majanlammen harjoitusalueella Taivalkoskella. Uusia luontoselvityksiä laaditaan tarpeen mukaan niin uusille alueille kuin tarkentavina selvityksinä jo tutkituille alueille. Puolustuskiinteistöissä luontoselvityksiä laaditaan parhaillaan varuskunta-alueille ja tavoitteena on selvittää koko olennainen kiinteistökanta.

Haitallisten vieraslajien torjumiseksi ja niiden leviämisen ehkäisemiseksi sekä kesäkuun 2022 alussa voimaanastuneen kurtulehtiruusun kasvatuskiellon noudattamiseksi Senaatissa panostettiin vuonna 2022 vieraslajikartoitusten tekemiseen sekä kiinteistönhoidon suorittamiin haitallisten vieraslajien torjuntatöihin.



Vastuuta 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. Kunnostamme pilaantuneita maita ympäristöriskiperusteisesti sekä käynnistyvien hankkeiden yhteydessä sekä tarkkailemme riskikohteissa pohjaveden tilaa. Kun maa-alueita myydään tai vuokrataan, varmistamme, että maaperän tilaa koskevat merkinnät tehdään aluetta koskeviin kaupakirjoihin ja vuokrasopimuksiin.

Pilaantuneiden maiden selvityksiin, tutkimuksiin ja kunnostustoimenpiteisiin käytiin Senaatissa vuonna 2022 1,2 miljoonaa euroa ja toimenpiteitä tehtiin 62 eri kohteessa. Lisäksi tuotamme asiakkaillemme pilaantuneen maan tutkimus- ja kunnostuspalveluita.

Vuonna 2022 päivitimme konsernin riskiluokittelumallin pilaantuneiden maa-alueiden ympäristö- ja kustannusriskien entistä tehokkaammaksi hallitsemiseksi. Lisäksi kehitimme riskinarviointityökalun kemikaalivarastojen tulipalon sammutusti-

lanteen aiheuttaman ympäristöriskin arviointiin.

Ympäristövahingot

Senaatti-konserni pyrkii minimoimaan ympäristövahinkojen riskejä muun muassa kemikaalien huolellisella varastoinnilla ja käsittelyllä, erilaisilla ohjeistuksilla ja koulutuksilla sekä varautumalla onnettomuustilanteisiin. Vuonna 2022 todettiin yhteensä 23 omaa tai urakoitsijan toiminnasta aiheutunutta ympäristö- tai kemikaalivahinkoa. Tyypillisesti nämä olivat pienehköjä hydrauliikkaöljyvuotoja. Merkittävämpiä vahinkoja sattui kolme. Ympäristövahingot ilmoitetaan konsernin poikkeamailmoitustyökalun avulla ja korjaavat toimenpiteet määritetään yhdessä ympäristöasiantuntijan kanssa.



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt



Case

Kestävän kunnostamisen pioneerikohde Suomessa: Somerharjun kyllästämön maaperää kunnostetaan hybridihaapojen avulla

Somerharjun entisestä ratapölkkyjen kreosoottiöljykyllästämöstä on päässyt 1950-luvulla maaperään ja pohjaveteen haitta-aineita, kuten erilaisia PAH- ja öljy-yhdisteitä. Vuonna 2011 Senaatti-kiinteistöt jätti ympäristölupahakemuksen maaperän kunnostamisesta, jottei pilaantumasta aiheutuisi ympäristö- ja terveysriskejä. Suunnitelma perustui pintamaan puhdistamiseen kasvien eli fytoimediaation avulla. Yhdessä Metsän tutkimuslaitoksen (nykyisin Luonnonvarakeskus) kanssa suunniteltiin ja toteutettiin alueen istuttaminen hybridihaavoilla, joiden juuristossa elävät mikrobit edistävät orgaanisten haitta-aineiden luontaista hajoamista. Vuonna 2022 riskienhallintatoimenpiteiden onnistumista arvioitaessa todettiin pintamaan haitta-ainepitoisuuksien laskeneen, ja pohjaveden haitta-aineleviämän laajenemisen pysähtyneen.

Somerharjua voidaan pitää erinomaisena kestävän kunnostamisen pioneerikohteena Suomessa. Ympäristöviranomaisten kanssa on käynnissä neuvottelut kunnostamisen jatkamista fytoimediaatiolla.



Case

Varuskunta-alueilla turvataan suomalaisen luonnon monimuotoisuutta

Puolustuskiinteistöt sai vuonna 2022 valmiiksi ensimmäiset varuskunta-alueilla tehdyt luontoselvitykset ja laati niiden perusteella luonnon monimuotoisuutta turvaavat kiinteistöhoidon ohjeet. Selvityksissä kartoitettiin alueilla esiintyvät suojellut lajit ja elinympäristöt, tärkeimmät luontotyytit ja huomionarvoinen kasvillisuus sekä vieraskasvilajit. Selvitysten pilottikohteet Dragsvikissä ja Upinniemessä osoittivat, että varuskunta-alueilla on runsaasti mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuuden parantamiseen ilman että hoitotoimenpiteet vaikuttaisivat Puolustusvoimien tavanomaiseen alueiden käyttöön.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



Liiketoiminta

VUOKRAUS

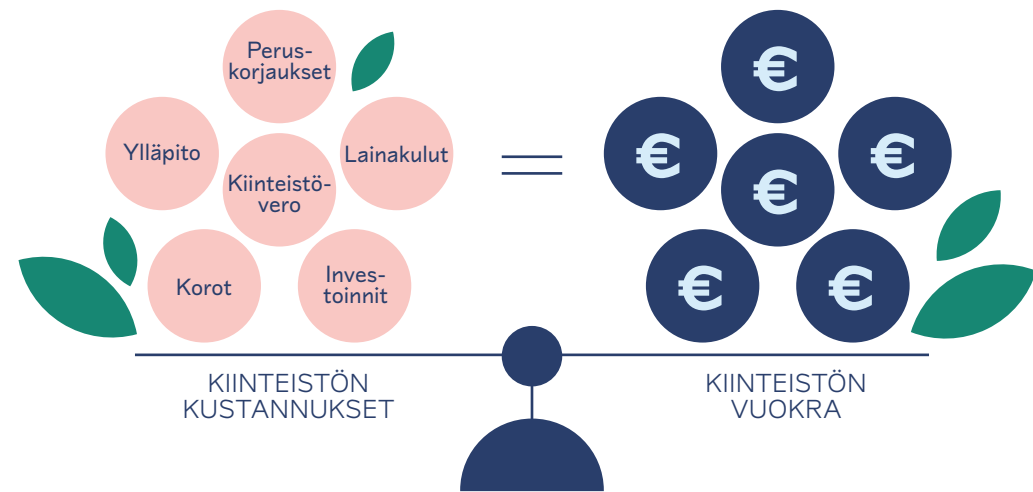
Valtion vuokrajärjestelmä perustuu omakustannusperiaatteeseen ja joustavuuteen

Valtiolla toimitilojen vuokrat ovat omakustannusperusteisia. Vuokrilla pitää pystyä maksamaan kaikki kiinteistöistä aiheutuvat kulut, kuten kiinteistöissä tehtävät peruskorjaukset, ylläpito, lainakulut ja kiinteistöverot. Senaatti vastaa investoinneista eli perusparannuksista ja uudisrakentamisesta ja asiakkaat maksavat investoinneista aiheutuvat kulut vuokrina. Vuokriin kohdistetaan edellisten lisäksi omalle pääomalle määritelty vaihtoehtoiskustannus, mikä on valtion lainanoton korkokustannusten neljän vuoden keskiarvo eli noin 0,4 %.

Konsernin vuokrauksen liikevaihto oli 861 milj. euroa, mikä ylitti budjettitavoitteen 31,5 milj. eurolla. Vuokrauksen tulos Senaatti-kiinteistöissä oli 21,7 milj. euroa, ja se ylitti budjetin 9,1 milj. eurolla. Erityisesti kulujen hallinnassa onnistuttiin hyvin poikkeuksellisen korkeasta inflaatiosta huolimatta. Merkittävä budjettiylitys aiheutui sähkökuluista, jotka toteutuivat 35 % yli budjetin. Puolus-

tuskiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 4,3 milj. euroa

Vuokrattavia tiloja oli konsernissa 5,6 (5,7) milj. m². Toimitilojen vajaakäyttöaste laski Senaatti-kiinteistöissä ja oli 5,7 % (7,1 %). Puolustuskiinteistöissä vajaakäyttöaste nousi 4,3 %:iin (2,6 %). Senaatti vuokraa tiloja asiakkailleen myös yksityisiltä markkinoilta silloin, kun sopivaa tilaa ei valtiolla ole tarjolla. Näitä tiloja valtiolla on noin miljoona neliometriä.



Keskimääräiset neliövuokrat, euroa/kk

	Senaatti-kiinteistöt		Puolustuskiinteistöt	
	2022	2021	2022	2021
Etelä-Suomi	21,90	19,51	7,31	6,39
Länsi-Suomi	14,94	13,34	5,80	5,01
Keski-Suomi	-	-	5,55	4,17
Itä-Suomi	15,56	13,59	7,79	6,87
Pohjois-Suomi	13,91	12,05	5,71	5,01
Yhteensä	18,10	16,07	6,33	5,38

UUDISRAKENTAMINEN JA PERUSKORJAUKSET

Rakennuttamisen määrä ennätysellisen suuri

Senaatti-konserni investoi vuonna 2022 valtion toimitiloihin yhteensä 483 milj. euroa. Investoinneista Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 389 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen osuus 94 milj. euroa.

Investoinneista rakennuttamista oli 440 milj. euroa, mistä 33 % kohdistui uudisrakentamiseen ja 67 % korjausrakentamiseen. Senaatti-konsernilla oli vuonna 2022 käynnissä keskimäärin 203 investointihankkeiden työmaata, mikä on 69 % enemmän kuin vuonna 2021. Vuoden lopussa oli käynnissä 232 työmaata.

Suurimmat valmistuneet hankkeet erityistiloja

Vuoden 2022 suurimmat valmistuneet rakennuttamishankkeet olivat Senaatti-kiinteistöissä Säteilyturvakeskuksen uudet toimitilat Vantaalla, Kiasman vesikattojen ja julkisivujen peruskorjaus Helsingissä sekä Saamelaismuseo Siidan perusparannus ja laajennus Inarissa.

Puolustuskiinteistöjen suurimmat valmistuneet hankkeet olivat erilaisia varasto- ja turvahankkeita sekä Upinniemen kasarmi 18 peruskorjaus. Investoinnit kohdistuivat erityisesti kasarmirakennusten perusparannuksiin ja niiden myötä sekä asevelvollisten että henkilökunnan työ- ja palveluolosuhteiden parantamiseen.

Käynnissä merkittävää korjaus- ja uudisrakentamista

Senaatti-kiinteistöjen suurimpia vuonna 2022 käynnissä olleita työmaita olivat Helsingin Kaartin korttelin uudisrakennushanke, Oulun pääpoliisiasema ja vankila sekä Vantaan pääpoliisiasema ja poliisivankila.

Puolustuskiinteistöjen suurimpia käynnissä olevia työmaita olivat Merivoimien laiturihanke Pansiossa, Karjalan lennoston rakennuksen 46 perusparannus sekä kasarmien perusparannukset Dragsvikissa, Parolassa ja Utissa.

Puolustuskiinteistöissä F-35-hävittäjä-hankkeen infrastruktuurin hankesuunnit-



telu eteni aikataulussaan ja ensimmäiset hankkeet siirtyvät rakennusvaiheeseen vuonna 2023. Laivue 2020 -hankkeella on kiinteistörakentamista ohjaava erillinen ohjausryhmänsä, jossa Puolustuskiinteistöt on aktiivisesti mukana. Molemmat hankkeet ovat Puolustusvoimien strategisia kehittämishankkeita.

Päästö- ja sisäilmatavoitteet ohjaavat myös rakentamista

Senaatti-konsernin rakennuttamisen tavoitteena on pienentää rakentamisen aiheuttamia päästöjä konsernin hiilineutraalisuusohjelman mukaisesti. Uudisrakennushankkeissa tavoitteena on 25 % päästövähennys ja korjaushankkeissa 15 % vähennys tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna. Samanaikaisesti tehdään toimenpiteitä, joilla kasvatetaan rakennushankkeiden hiilikädenjälkeä. Päästöttömien energiaratkaisujen tutkiminen on otettu periaatteeksi kaikkiin hankkeisiin.

Sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti Senaatin kaikissa rakennushankkeissa ja korjaustoiminnassa panostetaan hyvien sisäolosuhteiden varmistamiseen. Olemme kehittäneet muun

muassa työmaiden sisäolosuhteiden laadunvarmistukseen mittaria, jonka määrittely valmistui vuonna 2022. Näiden työmaakatsastusten testaaminen aloitetaan syksyllä 2023.

Tavoitteena rakennuttamisen kotiuttaminen

Konsernin rakennuttamisen pitkän linjan tavoitteena on rakennuttamisen johtamistehtävien kotiuttaminen Senaatin omien asiantuntijoiden tehtäväksi. Vuonna 2022 valmistui tätä tarkoitusta varten kehitetyn rakennuttamisen valmennusohjelman kolmas kurssi, jonka tuloksena saimme Senaatin riveihin viisi uutta rakennuttajapäällikköä.

Toisaalta tukeudumme rakennuttamisessa myös ulkoihin asiantuntijaverkostoihin, kuten vuonna 2022 voimaan astuneeseen elinkaarikonsultoinnin puitesopimuskumppanuuteen. Tämä puitesopimuskumppanuus on keskeinen voimavaramme pyrkiesämme hiilineutraaliustavoitteisiimme.



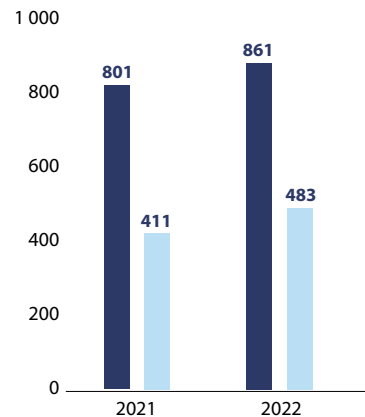
Case

ELYn energiatehokas remontti on ilmastovaikutuksiltaan Senaatin paras

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle valmistui Pasilan virastokeskukseen viihtyisät ja terveelliset toimitilat, jotka ovat ympäristövastuullisuuden edelläkävijä koko valtiolla. Peruskorjauksen myötä tilojen hiilijalanjälki pieneni yli 15 prosentilla. "Monitilaympäristön remontti toteutettiin ympäristövastuullisesti, vähäpäästöisesti, materiaalitehokkaasti sekä kiertotalouden periaatteiden mukaisesti, ja esimerkiksi vanhat kalusteet ja sisäovet saivat uuden elämän muualla", kertoo Senaatti-kiinteistöjen rakennuttajapäällikkö Jarkko Vainionpää.

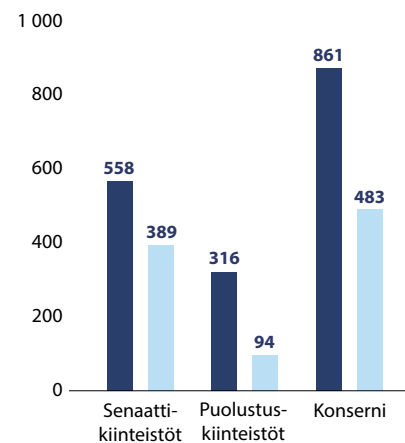
[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

Konsernin liikevaihto ja investoinnit, milj. euroa



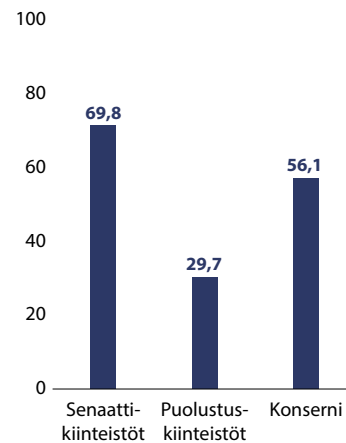
Liikevaihto
Investoinnit

Liikevaihto ja investoinnit 2022, milj. euroa

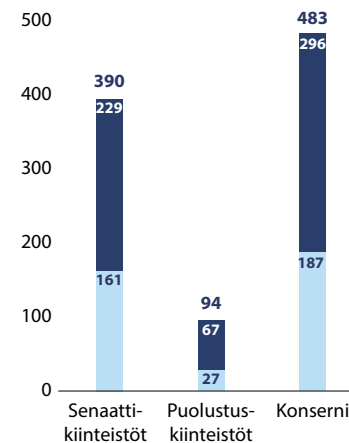


Liikevaihto
Investoinnit

Investointien osuus liikevaihdosta, %



Uusinvestoinnit ja peruskorjaukset 2022, milj. euroa



Peruskorjaus- ja perusparannusinvestoinnit
Uudisrakennusinvestoinnit

” Investointihankkeita oli käynnissä
69 % edellisvuotta enemmän.

Investoinnit alueittain Senaatti-kiinteistöissä 31.12.2022



- Etelä-Suomi 43 % (167,1 milj. euroa)
- Länsi-Suomi 13 % (50,1 milj. euroa)
- Itä-Suomi 20 % (76,1 milj. euroa)
- Pohjois-Suomi 25 % (96,0 milj. euroa)

Investoinnit alueittain Puolustuskiinteistöissä 31.12.2022



- Etelä-Suomi 33 % (30,7 milj. euroa)
- Länsi-Suomi 38 % (35,7 milj. euroa)
- Keski-Suomi 10 % (9,0 milj. euroa)
- Itä-Suomi 8 % (7,6 milj. euroa)
- Pohjois-Suomi 11 % (10,4 milj. euroa)

Investointien jakautuminen liikelaitoksittain 31.12.2022



- Senaatti-kiinteistöt 81 % (389 milj. euroa)
- Puolustuskiinteistöt 19 % (94 milj. euroa)



Case

STUK on huipputurvallinen virasto

Säteilyturvakeskus (STUK) valvoo Suomen säteily- ja ydinturvallisuutta tarpeisiinsa räätälöidyissä tiloissa Vantaan Jokiniemen virastokampuksella. Uusi toimitalo täyttää STUKin erityisvaatimukset ja on maalämpöjärjestelmän ja aurinkopaneelien ansiosta energiatehokas. STUKin uudelle toimitalolle asetetut vaatimukset olivat poikkeukselliset tiukat, sillä monipuolisiin asiantuntijatehtäviin soveltuvien toimistotilojen lisäksi saman katon alle tarvittiin modernit tilat laboratorio- ja valmiustoiminnalle.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



Case

Upinniemeä kehitetään mittavilla investoinneilla ja ennakoivalla kunnossapidolla

Upinniemen varuskunta-alueen kehittäminen etenee hyvällä vauhdilla. Rannikkoprikaatin päätukikohdassa on valmistunut uusi päävartio ja esikunnalle uudet tilat. Muun muassa polttoaineen jakelupaikkoja ja aluevalaistusta on uusittu ja neljästä kivikasarmista kaksi on peruskorjattu uuden työ- ja oppimisympäristökonseptin mukaisesti. Seuraavina korjauslistalla ovat kolmannen ja neljännen kivikasarmin peruskorjaukset. Tulevan vuosikymmenen varuskuntasuunnitteluun kuuluu myös varastojärjestelmän kehittäminen.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



Case

Puolustuskiinteistöt rakensi pikavauhdilla majoitustilat Yhdysvaltain merijalkaväelle

Puolustuskiinteistöjen nopealle reagoitakyvyllä oli syksyllä tarvetta, kun Puolustusvoimat päätti tilata väliaikaiset majoitustilat Suomeen harjoittelemaan saapuvalla Yhdysvaltain merijalkaväen osastolle. Maansiirtokoneet olivat työmaalla Dragsvikissä heti seuraavana aamuna. Kuudessa viikossa toteutettu rakennushanke vaati saatonta yhteistyötä niin Puolustusvoimien kuin talotoimittajan ja urakoitsijoiden kanssa.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

Työtä yhteisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi

Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa on lähes 600 suojeltua rakennusta. Huolehdimme suojeltujen kohteiden arvosta ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisestä yhteiskuntavastuun periaatteiden mukaisesti ja noudatamme niiden hoidossa Senaatin arvokohteiden toimintaohjetta.

Senaatti-konserniin perustettiin syksyllä 2022 arvokohdetiimi, jonka tehtävänä on vastata tärkeimpien suojelukohteiden rakennuttamisesta sekä viedä arvokohteisiin, restaurointiin ja suojeluun liittyvää tietoa ja osaamista koko konserniin. Tavoitteena on edistää arvokohteiden ja restauroinnin kehittämishankkeita sekä laatia ohjeistusta ja koulutusta Senaatin sisällä ja sidosryhmissä.

Myös uudempaa arkkitehtuuria vaalitaan

Suojeltujen rakennusten lisäksi Senaatissa on valittu ns. vastuusuojelukohteiksi joukko ilman virallista suojelustatusta olevia kohteita. Niitä hoidetaan samoin periaattein kuin

suojeltuja rakennuksia. Vuonna 2022 valmis-
tuivat ensimmäiset vastuusuojeluraportit, joissa määritellään tarkemmin, mikä kohteissa on suojeltua ja miten niiden arkkitehtuuria ja kulttuurihistoriallista arvoa käytännössä säilytetään. Näissä kohteissa, Kiasmassa ja Siidassa, toteutettiin myös peruskorjaukset, joissa vastuusuojelu huomioitiin.



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt

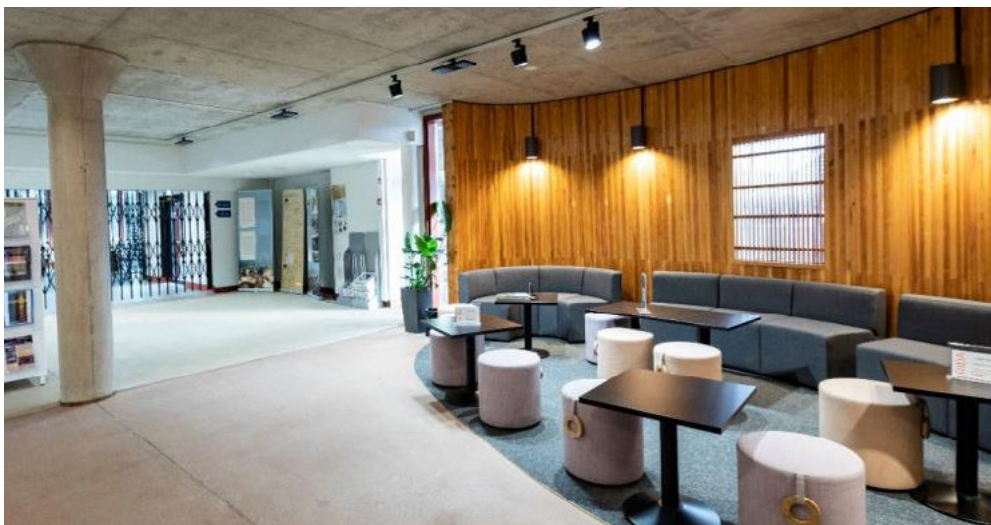


Case

Kuopion lääninhallituksen peruskorjaus

Merkittävimpiä suojeltujen kohteiden korjaushankkeitamme vuonna 2022 oli Kuopion lääninhallituksen talon peruskorjaus ja tilamuutos. Konsultin Kiseleffin suunnittelema vuonna 1883 valmistunut rakennus toimii nykyään Itä-Suomen aluehallintoviraston toimitiloina. Restaurointia ja konservointia sisältänyt hanke maksoi 13,3 miljoonaa euroa.

[Lue lisää kohteesta >](#)



Case

Siida sai arvoisensa puitteet

Peruskorjauksen ja laajennuksen myötä Saamelaismuseum ja Luontokeskus Siida sai vuonna 2022 teknisesti ja toiminnallisesti nykyvaatimukset täyttävät tilat. Vuonna 1998 Inariin rakennettu Siida edustaa merkittävää modernia arkkitehtuuria ja on yksi Senaatin vastuusuojeleukohteista. Peruskorjauksessa on säilytetty ja palautettu alkuperäisiä pintoja, kuten betonilattiat sekä muotokieli, jossa pyöristetyt nurkkamuodot ovat olennaisia. Kalusteista muun muassa auditorion penkit kunnostettiin uudelleen käyttöön. Rakennushankkeen kustannukset olivat 16 milj. euroa.

[Lue lisää kohteesta >](#)



Case

Kiasman vaativa peruskorjaus valmistui

Senaatti-kiinteistöt toteutti Kiasmaan mittavan ja vaativan peruskorjauksen. Julkisivu- ja vesikattokorjauksen lisäksi museon sisätiloissa kunnostettiin galleriatilojen rappauksia ja näyttelyripustuksia, uusittiin ravintolan keittiö sekä parannettiin Kiasma-teatterin näyttämötekniikkaa. Lisäksi talotekniikkaa päivitettiin vastaamaan museorakennuksen erityisvaatimuksia. Sisätilat valmistuivat aikataulussaan parhiksi ennen Kiasma ARS22 -näyttelyn avautumista huhtikuussa 2022. Julkisivun kaarevan sinkkipeltikaton asennus ja piha-alueen työt jatkuivat vielä koko loppuvuoden 2022.

[Lue lisää kohteesta >](#)



Case

Immolan kasarmialueen funkkisilme säilytettiin peruskorjauksessa

Immolan kasarmialueella Imatralla käynnistyi mittava kehittämishanke, jonka osana toteutettiin peruskorjaukset muun muassa sosiaali- ja liikuntarakennukseen sekä majoitus- ja museorakennukseen. Funkkistyylisten rakennusten alkuperäistä arkkitehtuuria säilytettiin esimerkiksi julkisivuilla ja auloissa.

Immolan kasarmialue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, ja se on yksi suomalaisen modernismin parhaiten säilyneistä rakennuskokonaisuuksista. Vuosina 1935–1938 rakennetun kasarmialueen kivirakennukset ovat säilyneet kokonaisuudessaan. Kasarmialueen kunnostamisessa ja rakentamisessa lähtökohtana on, että vanha miljöö säilyy ehyenä. Korjaussuunnittelua Senaatti-kiinteistöt tekee yhteistyössä Museoviraston kanssa.

[Lue lisää kohteesta >](#)



Case

Louhisaaren kartano ehostuu 1830-luvun asuun

Marsalkka Mannerheimin syntymäkotina tunnettu Louhisaaren kartanon ylläpito on ollut Senaatin vastuulla vuodesta 2014. Sen jälkeen tämä Suomen arvokkaimpiin kartanomiljöisiin kuuluva kokonaisuus on ollut määrätietoisien, vuosittain jatkuvan restauroinnin kohteena. Vuonna 2022 kartanon päärakennuksessa sijaitsevan Kreivin kirjaston lisäksi kunnostettiin 1830-luvulla valmistunut Merilinna-kylpylä.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

Suunnittelukilpailut edistivät energia- tehokkuutta ja yhteistyötä kuntien kanssa

**Olemassa olevan rakennuskannan hoito, tilojen tehokas käyttö ja korjaustoi-
met ovat luoneet hyviä ja laadukkaita
työympäristöjä käyttäjille ja vapautta-
neet valtiolle tarpeettomia kiinteistöjä
kehittäväksi muun muassa arkkiteh-
tuurikilpailujen kautta.**

Uusi arkkitehtuuripoliittinen ohjelma korostaa kestäväää arkkitehtuuria

Valtioneuvosto julkaisi vuoden 2022 alussa uudistetun Suomen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman vuosille 2022–2035. Uudessa poliitikassa ympäristönäkökulmat ovat saaneet entistä suuremman roolin. Tämä näkyy jo uuden politiikan nimessä ”Kohti kestäväää arkkitehtuuria”. Ohjelma asettaa tavoitteet ja toimenpiteet, joilla rakennetun ympäristön kokonaisvaltaista kestävyyttä kehitetään.

Uudistettu arkkitehtuuripoliittikka ja sen tavoitteet on huomioitu Senaatin toiminnassa. Ilmastomuutoksen torjunta, vähähiilisyys ja luonnon monimuotoisuuden edistäminen sekä digitaalisten työvälineiden käyttö ovat olleet kiinteistöjen ylläpi-

dossa sekä korjaus- ja uudisrakentamisessa keskeisiä näkökulmia ja osana hyvän ympäristön ja arkkitehtuurin edistämistä. Ukrainan sodan vuoksi turvallisuus- ja varautumisnäkökohdat ovat merkittävässä roolissa rakentamisessa ja arkkitehtuuripoliittikan toteuttamisessa.

Suunnittelukilpailut ovat erinomainen keino edistää ympäristön laatua ja löytää parhaita suunnitteluratkaisuja. Vuonna 2022 Senaatti oli mukana järjestämässä neljää arkkitehtuurikilpailua. Kilpailuissa huomioitiin uuden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteet, joita ovat muun energia-
tehokkuus ja yhteistyö kuntien kanssa.



Senaatin arkkitehtuurikilpailut vuonna 2022

1. Vanhan Vaasan sairaalan uudisrakennuksen arkkitehtuurikutsukilpailu
2. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu Pasilassa sijaitsevasta keskitornialueesta yhdessä Helsingin kaupungin kanssa
3. Otaniemen Tietokorttelit – Biologin ja Meritekniiikan alueiden arkkitehtuurikutsukilpailu yhdessä Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa
4. Oulun Asemakeskuksen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu yhdessä Oulun kaupungin kanssa

Taiteella tehdään parempia työympäristöjä

Arkkitehtuuripolitiikan mukaan elinympäristön laatua voidaan parantaa sijoittamalla siihen julkista taidetta ja syventämällä taiteen ja arkkitehtuurin yhteistyötä. Tämän tavoitteen eteen Senaatti-konserni tekee yhteistyötä valtion taideteostoimikunnan kanssa.

Vuonna 2022 Senaatti-konsernin ja taideteostoimikunnan yhteistyössä valmistui kolme taideteosta osana taidekilpailua:

- Terveiden ja hyvinvoinninlaitokseen Aimo Katajamäen veistos "Pan"
- Opetus ja kulttuuriministeriöön Marianne Huotarin reliefsi "Niin minä kukoistan"

Lisäksi valmisteilla tai käynnissä oli taide-teoshankinnat Immolan varuskunta-alueelle Imatralla, Valtion vierastaloon Helsinkiin, Kansallismuseon laajennukseen Helsinkiin ja Mäntykankaan kouluun Kuopioon. Oulun uuteen oikeustaloon Otto Karvosen teos "Virta" sekä Kai Rentolan "Loputon kuva".

Joensuun virastotaloon valmistui Jarno Vesalan teos "Ei tavoitettavissa 1.1.23-". Installaatio muodostuu punaisen ilmapallon kattoon kohottamasta ihmishahmosta sekä pilviheijastuksesta. Yllättävän teoksen luomat tunnelmat muuttuvat eri vuorokaudenaikoina ja eri kulmista katsottuna. "Olen halunnut teokseen leikkisyyttä ja luoda talon asiakkaiden arkeen pienen hetken mielikuvitukselle."



YLLÄPITO

Kiinteistöjen ylläpidossa pinnalla varautuminen ja energiansäästö

Hyvät ja turvalliset työskentelyolosuhteet saavutetaan, kun rakennuksista pidetään huolta pitkäjänteisesti koko elinkaaren ajan. Kiinteistöjen ylläpidon tavoitteena on niiden arvon ja käytettävyyden säilyttäminen. Ylläpidolla on merkittävä rooli muun muassa sisäilman laadun varmistamisessa ja energiatehokkuuden parantamisessa. Vuonna 2022 keskityimme erityisesti energiansäästöön ja ylläpitopalveluiden jatkuvuuden varmistamiseen.

Kiinteistöjen ylläpitoon käytettiin konsernissa vuonna 2022 yhteensä 357 (332) milj. euroa. Suurimmat kuluerät muodostuivat kunnossapitokorjauksista, jotka olivat 99,5 (93) milj. euroa, käyttö- ja huoltokustannuksista, jotka olivat 71 (66) milj. euroa sekä sähköstä 51 (39) milj. euroa ja lämmitys- ja jäähdytyskuluista 51 (50) milj. euroa.

Toteutamme vuosittain kiinteistökannan arviointia, jonka perusteella ylläpidämme kiinteistöjen vuosi- ja keskipitkän aikavälin suunnitelmia.

Kustannustehokasta kiinteistöhoitoa

Senaatti-kiinteistöillä on viisi kiinteistönhoidon puitesopimuskumppania, jotka ovat yksityisiä palveluntarjoajia. Kumppanuustoiminnan tavoitteena on syventää eri osapuolten välistä kehittämisyhteistyötä ja tehostaa toimintamalleja laadun parantamiseksi ja kustannustason hallitsemiseksi.

Yhteistyömme perustana ovat yhteiset tavoitteet, joiden toteutumisesta seuraamme tarkasti. Käytössä on myös palkkio-sanktio-malli, jonka tavoitteena on motivoida palvelukumppaneita laadukkaaseen työhön ja tavoitteiden saavuttamiseen.

Vuonna 2022 kilpailutimme noin kolmasosan kiinteistöhoitosopimuksista. Kilpailutuksen tuloksena kiinteistönhoidon kustannukset laskivat kilpailutuskohteissa noin 10 %. Palveluntuottaja vaihtui kahdessatoista kiinteistöryhmässä ja pysyi samana kymmenessä.

KTI Kiinteistötieto Oy:n vuosittaisen vertailututkimuksen mukaan Senaatti on ylläpitokustannustensa suhteen erittäin kustannustehokas. Viimeisin tieto on vuodelta

2021, ja sen mukaan hoitokustannukset ilman korjauksia olivat yli 20 % edullisemmat kuin vertailussa mukana olleilla yksityisillä yrityksillä. Senaatti myös investoi kiinteistöjensä kunnossapitoon ja korjauksiin selvästi muita enemmän. Vuoden 2022 KTI-vertailutiedot ovat saatavissa toukokuussa 2022.

Keskitetty palvelu puolustushallinnolle

Puolustuskiinteistöt vastaa keskitetysti Puolustusvoimien tilojen ylläpidosta. Keskittäminen on mahdollistanut kiinteistöjen koko elinkaaren mittaisen omistajaohjauksen ja ylläpidon suunnittelun ja toteutuksen sekä tehokkaan resurssien käytön. Kiinteistöjen ylläpidosta vastaa pääosin Puolustuskiinteistöjen oma henkilöstö, mutta osittain hyödynnetään myös palvelukumppaneita. Tavoitteena on mitoittaa huoltotoimenpiteet huomioiden kustannustehokkuus sekä Puolustuskiinteistöjen valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa toteutettiin vuonna 2022 varuskuntakoh-



SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa





taista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Varautuminen korostui myös kiinteistöjen ylläpidossa

Venäjän Ukrainaan kohtaan aloittama hyökkäyssota lisäsi vuonna 2022 tarvetta valtiohallinnon varautumiselle myös kiinteistöjen ylläpidossa. Kehitimme muun muassa väestönsuojia sekä varmistimme energian ja varaosan saatavuuden ja ylläpitopalveluiden jatkuvuuden. Valmiutta kehitettiin muun muassa laatimalla ulkopuolisilta palveluntuottajilta ostettavan kiinteistönhoidon ja kunnossapidon valmiussopimuksia.

Vuoden 2023 tavoitteena energiansäästö ja päästöjen vähentäminen

Vuonna 2023 tavoitteenamme on jatkaa syksyllä 2022 käynnistynyttä energiansäästöohjelmaa, vähentää edelleen ylläpidon hiilidioksidipäästöjä sekä kehittää ylläpidon aikaista hiilidioksidipäästöjen raportointia. Varautumistoimia jatketaan laajasti koko ylläpitotoiminnassa. Lopuista fossiilista öljyä käyttävistä lämmitysjärjestelmistä luovu-

Ylläpitokulujen jakautuminen vuonna 2022, milj. euroa

	Senaatti-konserni	Senaatti-kiinteistöt	Puolustus-kiinteistöt
Kunnossapitokorjaukset	99,5	57,2	42,3
Käyttö ja huolto	70,8	37,1	33,7
Sähkö	51,4	15,9	35,5
Lämmitys ja jäähdytys	50,8	29,1	21,8
Kiinteistöverot	28,2	23,8	4,3
Siivous	28,1	15,1	13,0
Ulkoalueiden hoito	11,4	3,4	8,0
Vuokrat	6,6	5,5	1,1
Vesi ja jätevesi	5,8	3,3	2,5
Jätehuolto	4,5	1,9	2,6
Muut hoitokulut	3,0	1,7	1,3
Vakuutukset	0,3	0,2	0,1
Ylläpitokulut yhteensä	357,0	194,0	166,0

taan 2023 aikana. Lisäksi tavoitteenamme on kehittää kiinteistöjen ylläpidon digitalisaatiota pilotoimalla ylläpidon tietomallien käyttöä ja automaattista vikadiagnostiikkaa.

HYVÄT JA TERVEELLISET SISÄOLOSUHTEET

Parempien sisäolosuhteiden puolesta

Senaatti-konsernissa on tehty jo pitkään systemaattisesti työtä hyvien sisäolosuhteiden varmistamiseksi valtion toimitiloissa, ja vuosina 2019–2022 kohdistimme rakennusten korjaamiseen noin 200 miljoonan euron lisäpanostukset. Vuoden 2022 aikana Senaatin sisäilmaongelmien nollatoleranssiohjelma laajeni koskemaan täysimittaisesti myös Puolustusvoimien kiinteistöjä.

Sisäilmaongelmien nollatoleranssi on tärkeä osa yhteiskuntavastuutamme ja Senaatti-kiinteistöjen strategian keskiössä. Olemme kehittäneet sisäilmastoasioiden hoitamiseen systemaattisen toimintamallin: työ hyvien sisäolosuhteiden puolesta alkaa jo asiakkaiden tilaratkaisuja suunniteltaessa ja jatkuu läpi kiinteistöjen elinkaaren aina rakennuttamisesta ylläpitoon.

Käynnistimme vuonna 2019 nollatoleranssiohjelman, joka tähtää rakennusten sisäolosuhteiden laadun parantamiseen ja

ongelmien selättämiseen laajasti valtion kiinteistöissä. Olemme panostaneet erityisesti ennakoivaan toimintaan, sillä toimimalla systemaattisesti ja ajoissa mahdolliset sisäolosuhteisiin liittyvät puutteet voidaan huomata ennen kuin niistä syntyy ongelmaa. Havaittuihin ongelmiin tartutaan nopeasti yhtenäisen toimintamallin mukaisesti.

Sisäilmaan on konsernissamme panostettu muun muassa vahvistamalla osaamista ja rekrytoimalla sisäilma-asiantuntijoita, joilla on sekä rakennusterveysasiantuntijan pätevyys että laaja kokemus sisäilmaongelmien tutkimisesta ja ratkaisemisesta. Vuonna 2022 Senaatti-konsernissa oli 18 sisäolosuhteasiantuntijaa ja koiratiimi, joka koostuu neljästä koiranohjaajasta ja noin kymmenestä koirasta.

Puolustuskiinteistöissä käynnissä mittavia peruskorjauksia

Puolustuskiinteistöissä on otettu käyttöön ja yhteensovitettu Senaatti-kiinteistöissä kehitettyjä toimintamalleja sisäilmaongel-



Työ hyvien sisäolosuhteiden puolesta alkaa jo asiakkaiden tilaratkaisuja suunniteltaessa ja jatkuu läpi kiinteistöjen elinkaaren aina rakennuttamisesta ylläpitoon.

mien ennaltaehkäisyyn ja ongelmatapauksien nopeaan ratkaisuun. Toimintaan on panostettu muun muassa vahvistamalla osaamista ja rekrytoimalla sisäilma-asiantuntijoita.

Puolustuskiinteistöjen tavoitteena on peruskorjata kaikki Puolustusvoimien majoitus-, työskentely- ja opiskelurakennukset tämän vuosikymmenen aikana. Kasarmeista on peruskorjattu jo puolet 2000-luvulla ja vuonna 2022 käynnissä oli perusparannukset 15 prosentissa kasarmeista.

Peruskorjausten myötä kasarmien sisäilmatilanne on nykyisin merkittävästi parantunut ja sisäilman laatuun panostetaan jatkuvasti.



SDG 8: Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua

Jatkuvaa olosuhteiden seurantaa

Ajantasainen tilannekuva rakennusten kun-
nosta edistää sisäilmaolosuhteiden paran-
tamista kiinteistöissämme. Vuonna 2022
jatkuva olosuhdeseuranta oli käytössä 121
rakennuksessa. Tavoitteenamme on, että
asiakkaamme eli tilojen käyttäjät voivat teh-
dä vaivattomasti ilmoituksen havaitsemis-
taan ongelmista.

Lähes 200 rakennuksessamme oli vuonna
2022 käytössä järjestelmä, jossa tilojen käyt-
täjät saattoivat jättää sisäolosuhteisiin liitty-
viä huomioita ja palvelupyynnöjä helposti
QR-koodin avulla. Kiinteistöihin liittyviä pal-
velupyynnöjä jätettiin kaikkiaan reilut 63 000
kpl, joista sisäilmaan liittyviä oli 3,3 %. Näistä
suurempiin selivityksiin johti 16 %.

Vuonna 2023 tavoitteenamme on ottaa
QR-koodit käyttöön entistä useammassa
rakennuksessa. Edistämme myös valtion si-
säilmamallin käyttöönottoa asiakkuuksis-
sämme.

Vuonna 2022 Senaatti-kiinteistöissä saa-
tiin siivoojilta 349 (646) sisäilmahavaintoa,
joista merkittäviksi arvioitiin 54 %.

Puolustuskiinteistöissä otettiin vuoden
2022 alussa käyttöön omalle henkilöstölle
suunnattu kannustepalkkiomalli, jossa hen-

kilöstöä palkitaan merkittävistä, korjaaviin
toimenpiteisiin johtavista sisäilmahavain-
noista. Vuoden aikana sisäilmavinkkejä tuli
60, joista 83 % johti korjaaviin toimenpitei-
siin.

Käytimme Senaatti-konsernissa sisäilma-
korjauksiin yhteensä 56,8 milj. euroa (47,9
milj. euroa vuonna 2021). Tästä summasta
kunnossapidon sisäilmakorjauksiin käytet-
tiin 13 milj. euroa (12,8 milj. euroa) ja inves-
tointeihin liittyviin sisäilmakorjauksiin 43,8
milj. euroa (35,1 milj. euroa).

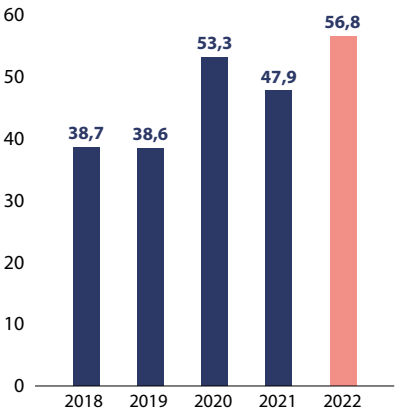
Säännölliset tarkastukset
paljastavat ongelmat ajoissa

Rakennusten kunto on parantunut Senaat-
ti-kiinteistöissä. Rakennusta kohden havait-
tiin 32 % vähemmän vikoja kuin vuonna
2021.

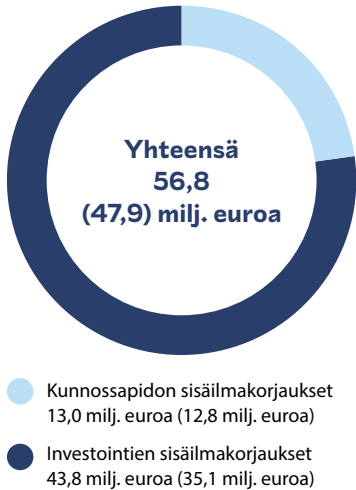
Katsastusten piirissä oli vuonna 2022
yli 600 konsernin rakennusta. Tavoittee-
nämme on, että yli 90 % asiakkaidemme
työntekijöistä työskentelee katsastetuissa
tiloissa.

Puolustuskiinteistöissä tehtiin vuonna
2022 ennätysmäärä eli 183 rakenteiden ja
ilmanvaihdon katsastusta. Tavoite on 400
katsastusta 2023 loppun mennessä.

Senaatti-konsernin panostukset
sisäilmakorjauksiin 2018–2022,
milj. euroa

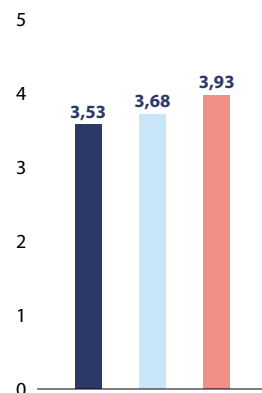


Senaatti-konsernin investoinnit
sisäilmakorjauksiin vuonna 2022



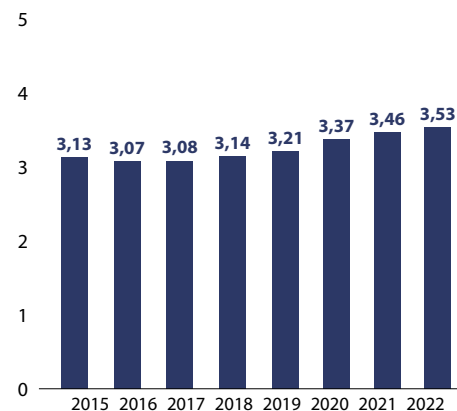
Asiakkaamme ovat tyytyväisiä toimitilojemme sisäilman laatuun

Tyytyväisyys sisäilma-asioissa (asteikolla 1–5)



- Asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin
- Päätäjien tyytyväisyys sisäilman laatuun
- Päätäjien tyytyväisyys Senaatin toimintaan sisäilma-asioissa

Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden tyytyväisyys sisäilmaan 2015–2022 (asteikolla 1–5)



76 %

asiakkaista tyytyväisiä sisäilman laatuun



Toimenpiteitä vuonna 2022

- Kehitimme konsernin sisäilmatoiminnan yhtenäistä toimintatapaa ja raportointia.
- Panostimme rakentamisajan laadunvarmennukseen ja kehitimme työmaiden sisäolosuhteiden katsastamista.
- Kunnossapidossa kehitimme yhtenäisen ohjeen sisäolosuhteisiin vaikuttavien tekijöiden huomioimiseksi.
- Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöpäälliköille räätälöity sisäilma- ja laatuvalmennus toteutettiin neljännen kerran. Valmennusta järjestettiin myös Puolustuskiinteistöjen kunnossapito- ja LVI-päälliköille ja asiantuntijoille.
- Tuotimme koulutusmateriaaleja Puolustusvoimien henkilöstölle, varusmiehille ja Puolustuskiinteistöjen henkilöstölle. Olimme mukana laatimassa Terveet tilat 2028 -ohjelmassa julkaistavaa homekorausta ja uudistimme rakennuttajille suunnattuja koulutusmateriaaleja.



Case

Puolustuskiinteistöissä reagoidaan jokaiseen sisäilmapalautteeseen

Puolustuskiinteistöt satsaa hyvien sisäolosuhteiden varmistamiseen varusmiehille sekä Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppanien henkilöstölle. Puolustuskiinteistöjen sisäilma-asiantuntijoiden tehtävänä on vahvistaa etenkin ennakoivaa sisäilmatoimintaa muun muassa kehittämällä oman henkilöstön osaamista sisäilma-asioissa. Lisäksi Puolustuskiinteistöjen rakennusten rakenteet ja ilmanvaihto katsastetaan säännöllisesti. Katsastuksissa keskitytään erityisesti sisäolosuhteisiin vaikuttaviin tekijöihin.

Sisäilma-asiantuntijat tuottavat kohdennettuja koulutuksia Puolustuskiinteistöjen omalle henkilökunnalle sekä rakennusten käyttäjille, kuten varusmiehille ja Puolustusvoimien henkilökunnalle. ”Myös rakennuksen käyttäjä voi omalla toiminnallaan vaikuttaa hyvään sisäilman laatuun muun muassa pitämällä tilat siistinä ja helposti siivottavina sekä ilmoittamalla havaitsemistaan sisäilmahaitoista”, sisäilma-asiantuntija Hanna Tuovinen korostaa.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

PALVELUT

Kattavat palvelut valtionhallinnolle

Tarjoamme toimitilojen ja työympäristöjen lisäksi asiakkaillemme monipuolisen valikoiman toimitiloihin liittyviä palveluita keskitetysti yhdestä paikasta. Vastamme palveluiden hankinnasta ja johtamisesta, mutta Senaatti-kiinteistöissä palvelut tuottaa pääosin toimittajakumppanit. Puolustuskiinteistöt tarjoaa lisäksi puolustushallinnolle tilaratkaisujen sekä toimitilajohtamisen lisäksi kansainvälisten operaatioiden palvelut, ylläpitopalvelut sekä rakennuttamispalvelut, jotka tuotetaan pitkälti Puolustuskiinteistöjen oman henkilöstön voimin.



Kiinteistönhuolto- ja puhtauspalvelut ovat suurimpia palvelutuotteitamme.

Toimitilapalvelut

Monipuolinen valikoima toimitilapalveluja, jotka tekevät päivittäisestä työskentelystä sujuvaa, viihtyisää ja turvallista

Digitaaliset toimitilapalvelut

Joustavaa hybridityötä tukevat ja arkea helpottavat toimitilojen sähköiset palvelut

Turvallisuuspalvelut

Asiakkaan tarpeisiin optimoitu toimitilaturvallisuus työympäristön saumattomana osana
[Lue lisää sivulta 40](#)

Johdon työympäristöpalvelut

Parempaa fiksumpaa ja strategiaa tukevaa työarkea ja toimintakulttuuria. Sitoutamme, innostamme ja osallistamme muutoksessa.

Ympäristöpalvelut

Osaamiskeskus kiinteistöihin ja niiden käyttöön liittyvissä ympäristökysymyksissä sekä ympäristörakentamisessa



Case

Puolustusvoimien kansainvälisten tukikohtien rakennuttaminen ja ylläpito Puolustuskiinteistöille

Puolustusvoimien kansainvälisten tukikohtien rakennuttaminen ja ylläpito siirtyi Puolustusvoimilta Puolustuskiinteistöille joulukuussa 2021 allekirjoitetulla sopimuksella. Puolustuskiinteistöt suunnittelee tukikohtakonseptin, jota voidaan muokata vaatimusten mukaan sekä skaalata joukon koon ja tehtävän perusteella. Turvallisten ja terveellisten tukikohtien rakentamisen lisäksi tavoitteena on saada aikaan säästöjä ja vähentää päästöjä esimerkiksi korvaamalla osa voimakoneiden dieselöljyllä tuottamasta energiasta aurinkoenergialla.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

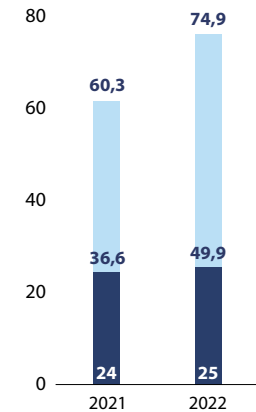
Palveluiden myynti kasvoi vuonna 2022

Senaatti-konsernin palvelujen myynti kasvoi edellisvuodesta ja oli vuonna 2022 oli 74,9 (60,3) milj. euroa. Senaatin palvelutarjonnan kysyntä on kasvanut muun muassa digitalisaation kehittyessä ja turvallisuustarpeiden lisääntyessä, ja asiakkaat hankkivat entistä suurempia palvelukokonaisuuksia Senaatin kautta. Liikevaihdoltaan suurimpia palvelutuotteita olivat muun muassa puhtauspalvelut ja kiinteistöhuoltopalvelut.

Palvelukokonaisuuden sekä yksittäisten palveluiden kehittäminen on Senaatissa jatkuva prosessi. Vuonna 2022 täydensimme muun muassa yhteiskäyttöisten tilojen palvelukokonaisuutta valtakunnallisesti ja otimme käyttöön uusia palvelutuotteita, kuten kalusteiden kierrätyspalvelun sekä tilojen käyttöönotto- ja muuttopalvelun. Mittasimme tilojen käyttäasteita tulevien palvelujen mitoittamiseksi ja jatkamme mittauksia myös vuonna 2023.

Tulevina vuosina kehitämme työkaluja ja sopimusmalleja, jotka mahdollistavat entistä laajempien palvelukokonaisuuksien myynnin ja tuottamisen asiakkaillemme ja yhteinäistämme sopimusmalleja ja hinnoittelua.

Palveluiden myynti 2022, milj. euroa



● Senaatti-kiinteistöt
● Puolustuskiinteistöt



Case

Moderni työympäristö vaatii uudenlaisia palveluita

Joensuun Kauppakatu 40:ssä on valmistunut peruskorjauksen myötä usealle valtion virastolle nykyaikaiset yhteiskäyttötilat sekä yhteiset asiakaspalvelun tilat. Tilojen käyttäjät ovat saaneet Senaatin kautta kattavasti kaikki tiloihin liittyvät palvelut.

”Palveluita on paljon ja lisää hankitaan, jos tarpeita on. Digitaalisiin palveluihin sisältyvät muun muassa työpisteiden näytöt, AV-laitteet, kiinteistön asioista kertovat infonäytöt sekä asiakasohjausjärjestelmä, joka ohjaa tiloissa vierailevia asiakkaita oikeisiin palvelupisteisiin. Digitaalisten palveluiden lisäksi tiloihin tuleviin palveluihin kuuluvat hyvin kattavat puhtauspalvelut ja catering-palvelut. Myös kalusteet ja toimistotarvikkeet on hankittu Senaatti-kiinteistöjen palveluna pääosalle asiakkaista. Turvallisuuspalveluihin kuuluu puolestaan muun muassa aulaan tuleva vartija, joka palvelee tiloissa vierailevia asiakkaita ja pitää huolta turvallisuudesta”, kertoo Senaatin palvelupäällikkö Anne Rautiainen.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



KIINTEISTÖKEHITYS JA -MYynti

Uusi elämä kiinteistöille

Senaatti toteuttaa valtion kiinteistöstrategiaa, jonka mukaan valtiolle tarpeettomia kiinteistöjä kehitetään ja niistä voidaan luopua, jolloin myynnistä vapautuu pääomia yhteiskunnan muihin tarpeisiin. Kaupungistuminen, kestävä kehitys ja etätyön lisääntyminen vauhdittavat kiinteistöjen kehittämistä uusiin asumisen, työn ja palveluiden käyttötarkoituksiin. Senaatilla on vireillä useita isoja kiinteistö- ja aluekehityshankkeita eri puolilla maata.

Senaatin kiinteistökehitys- ja myynti loi vuoden 2022 aikana uutta elämää kymmenille valtion käytöstä poistuneille kiinteistöille. Isot kiinteistökehityshankkeet elävöittävät ja tiivistävät kaupunkikuvaa Helsingistä Ouluun.

Kehitämme kohteitamme yhdessä asiakkaiden, kaupunkien, kuntien, valtion viranomaisten ja palvelukumppaniemme kanssa. Olemme aktiivisesti mukana asemakaavan muutoksissa ja synnyttämässä alueille uusia mahdollisuuksia.

Vuonna 2022 uuden omistajan sai muun muassa kaksi valtakunnallisestikin merkittävää

kulttuurikohdetta – Kulttuuritalo ja Aleksanterin teatteri.

Tulevaisuudessa valtion tilatarpeet pienenevät sitä mukaa, kun virastoille tulee yhä enemmän yhteiskäyttöisiä tiloja. Työtä tehdään myös yhä enenevässä määrin monipaikaisesti, joten tilojen käyttöaste on pienentynyt huomattavasti verrattuna pandemiaa edeltävään aikaan. Tästä syystä kiinnostavia kohteita vapautuu uuteen käyttöön jatkossakin.

Senaatin uusi nopeutetun myynnin malli vastaa tilatarpeiden äkillisiin muutoksiin. Kiinteistöjä voidaan myydä uusille omistajille jo ennen valtion käytössä olleiden tilojen tyhjenemistä. Suurin hyöty tässä on se, että tilat eivät ole turhaan tyhjiillään.

Kulttuurihistorialliset kohteet ja luontoarvot huomioidaan myyntiprosessissa

Senaatilla on keskeinen rooli valtion rakennusperinnön vaalimisessa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kiinteistöjen myynnin yhteydessä haluammekin varmistua, että uudella omistajalla on myös kyky ja resurssit

kohteen tarvitsemaan ylläpitoon. Myyntiprosessin yhteydessä kulttuurihistoriallisista kohteista tehdään kattavat rakennushistoriaselvitykset, joilla taataan kohteiden historian dokumentointi ja joita voidaan käyttää apuna kohteen korjausrakentamisessa ja mahdollisessa suojelussa. Vuonna 2022 myyntiprosessien yhteydessä tehtiin yhteensä viisi rakennushistoriaselvitystä.

Luontoselvitykset ja luontoarvojen kartoittaminen ovat tärkeä osa aluekehityshankkeiden suunnittelua, sillä niiden avulla varmistetaan luonnon monimuotoisuuden säilyminen. Kiinteistökehitysprosessin yhteydessä teemme tarvittaviin kohteisiin luontoselvityksen, jotta ostajalle syntyisi selkeä kuva kohteen luontoarvoista ja mahdollisista käyttörajoituksista.

Senaatti-kiinteistöt on luonut luontoselvitysten laatimiseen systemaattinen toimintamallin, joka on ensimmäinen laatuaan kiinteistö- ja rakennustoimialalla. Kiinteistökehityksen ja -myynnin tarpeisiin tehtiin viisi luontoselvitystä tai luontoarvojen kartoitusta vuoden 2022 aikana.



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt

ALEKSANTERIN
TEATTERI SAI UUDEN
OMISTAJAN VUONNA
2022.

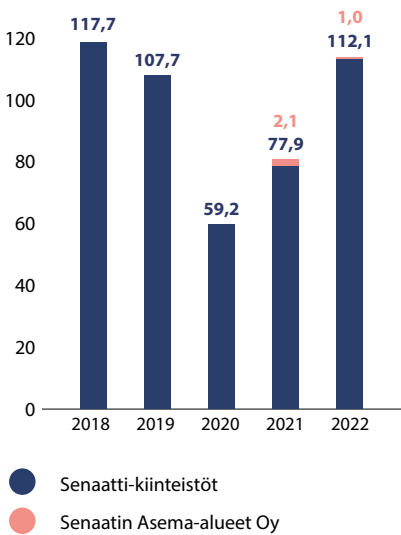


Senaatti-kiinteistöjen myynnit
ennätyskorkealla

Senaatti-kiinteistöjen koko vuoden kiinteistömyynnit olivat 112,1 (2021: 77,9) milj. euroa ja kauppoja tehtiin 86 (55) kappaletta. Myyntitavoite oli 90 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suurimmat kaupat olivat Helsingin Keski-Pasilan ratapihakorttelialueen kaupat (36,6 milj. euroa), Haapaniemenkatu 4 tontti (19,8 milj. euroa) sekä Kulttuuritalo (11,5 milj. euroa).



Kiinteistöjen myynnin
kehittyminen, 2018-2022



Toteutuneet suurimmat kaupat ja kokonaismyynti, milj. euroa

Helsinki, Keski-Pasila, Ratapihakorttelit	37
Helsinki Haapaniemenkatu 4 tontti	20
Helsinki, Kulttuuritalo	11
Turku, Inkilänkatu	9
Tuusula, Hyrylän varuskunta-alue	7
Turku, Matintalo	6
Helsinki, Ilmala–Pohjois-Pasila	4
Muut yhteensä	18
Kokonaismyynti yhteensä	112



Kiinteistökehityshankkeet elävöittävät ja tiivistävät kaupunkikuvaa Helsingistä Ouluun.



Case

Kulttuuritalolle uusi omistaja

Legendaarisena konsertti- ja kongressipaikkana tunnettu Helsingin Kulttuuritalo säilyy jatkossakin tärkeänä kohtaamispaikkana. Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin Kulttuurihub Oy sopivat maaliskuussa 2022 Alvar Aallon suunnitteleman Kulttuuritalon ja siihen liittyvän entisen kotitalousopettajaopiston osakekaupasta. Kauppahinta oli 11,5 milj. euroa



Case

Haapaniemenkatu 4 – Entisen virastotalon tontille liiketilaa, toimistoa ja asuntoja

Senaatti-kiinteistöt ja Skanska tekivät vuonna 2019 kaavaehdollisen kiinteistökaupan, jonka myötä Skanska osti Haapaniemenkadulta entisen virastotalon tontin. Asemakaavamuutos tuli lainvoimaiseksi joulukuussa 2022 ja sen myötä Skanska voi toteuttaa tontille monipuolisesti erilaisiin käyttötarkoituksiin tarkoitettuja toimintoja kuten liiketilaa, toimistoa ja asuntoja.



Case

Otaniemi – Biologin ja Meritekniikan alueiden suunnittelukilpailun voittaja valittiin

Espoon Otaniemessä sijaitsevien Biologin ja Meritekniikan alueiden suunnittelukilpailun voittajaksi valittiin keväällä 2022 ehdotus nimeltä Superpositio. Senaatti-kiinteistöjen ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n järjestämän arkkitehtuurikutsukilpailun voitti L Arkkitehdit Oy:n, WSP Finland Oy:n ja Nomaji Maisema-arkkitehdit Oy:n suunnittelijaryhmä. Alueelle suunnitellaan uutta rakentamista kuten asumista ja työpaikkoja muun muassa Aalto-yliopiston käyttöön. Lisäksi alueelle on tulossa liiketilaa ja päiväkotia.



Senaatti työyhteisönä

SENAATTI TYÖYHTEISÖNÄ

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 ja panostamme osaamisen kehittämiseen ja innovatiivisiin työmenetelmiin. Haluamme, että sekä henkilöstöllämme että asiakkailamme ovat erinomaiset edellytykset onnistua työssään. Asiakkaat ovat toimintamme keskiössä, joten haluamme palvella heitä hyvin ja tuloksekkaasti jatkuvan kehittämisen periaatteen mukaan.

Paluu toimistoille

Vuotta 2022 leimasi koronaviruspandemian hellittäminen ja sen myötä paluu osittain toimistoille sekä turvallisuusympäristön muutos.

Siirryimme jouhevasti työskentelemään monipaikkaisesti, ja yksiköissä keskusteltiin esimiesten johdolla, miten on parasta työskennellä ja millainen hybridimalli palvelee parhaiten kutakin toimintoa yksilölliset tarpeet ja odotukset huomioiden.

Tuimme henkilöstöämme etätyöskentelyä tarjoamalla sekä fyysisiä että virtuaalisia työvälineitä ja järjestämällä luentoja ja valmennuksia. Lisäksi panostimme erityisesti

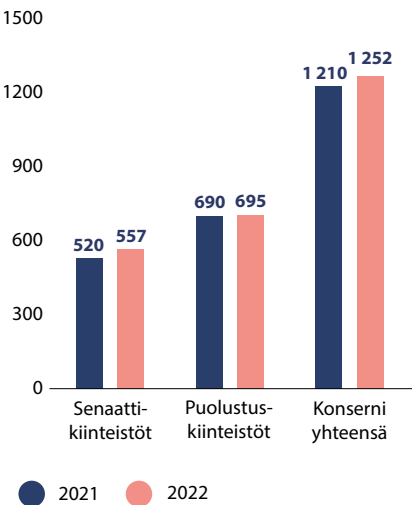
valmiuden ja varautumisen koulutuksiin ja tehtäviin.

Keväällä 2022 saatiin neuvoteltua konsernille yksi yhteinen työehtosopimus, joka sisältää myös varautumisen ja kriisinhallinnan määrätykset ja linjaukset.

Senaattilaisten määrä kasvoi hieman

Senaatti-konsernissa työskenteli vuoden 2022 lopussa 1 252 (1 210) henkilöä, joista Senaatti-kiinteistöissä 557 (520) ja Puolustuskiinteistöissä 695 (690). Henkilöstön lukumäärä kasvoi turvallisuuspalvelukeskuksessa ja myös kiinteistö- ja rakennuttajapäälliköiden määrä kasvoi jonkin verran. Konsernipalveluissa henkilöstön määrä kasvoi muun muassa hankintatoimessa. Lisäksi Maakuntien tilakeskuksesta siirrettiin Senaatti-kiinteistöihin Kuntien tilatietopalvelut -yksikkö, jossa työskenteli siirtohetkellä kuusi henkilöä.

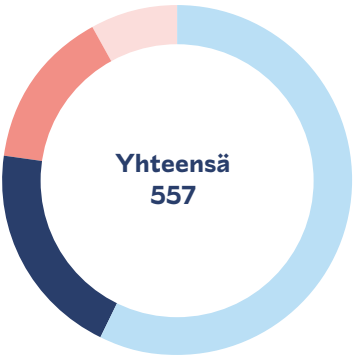
Henkilöstömäärän kehitys 2021–2022



Arvomme

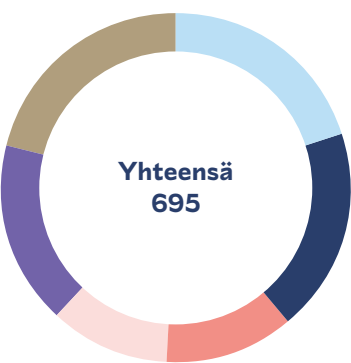
Senaattilaisena			
Toimin avoimesti	Saavutan tuloksia yhteistyöllä	Olen vastuullinen suunnannäyttäjä	Olen luotettava ja ajattelen maanpuolustuksen parasta

Henkilöstön jakautuminen alueittain, Senaatti-kiinteistöt



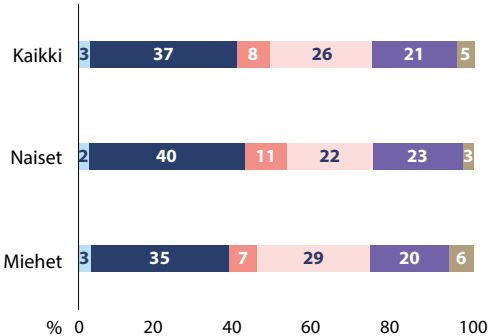
- Etelä-Suomi 57 % (320)
- Länsi-Suomi 20 % (109)
- Itä-Suomi 15 % (82)
- Pohjois-Suomi 8 % (46)

Henkilöstön jakautuminen alueittain, Puolustuskiinteistöt



- Etelä-Suomi 20 % (139)
- Länsi-Suomi 19 % (132)
- Itä-Suomi 12 % (85)
- Pohjois-Suomi 11 % (77)
- Keski-Suomi 17 % (118)
- Keskitetyt toiminnot 21 % (144)

Henkilöstöjakauma koulutusasteittain, koko konserni (%)



- Perusaste
- Keskiaste
- Alin korkea-aste
- Alin korkeakouluaste
- Ylin korkeakouluaste
- Tutkintotieto puuttuu

Suurin osa työsuhteista vakinaisia ja kokoaikaisia

Senaatti-konsernin henkilöstöstä suurin osa eli 97,4 % (98,1 %) oli vakituisessa työsuhteessa. Vakituista 60,4 % (59,9 %) oli miehiä ja 39,6 % (40,1 %) naisia. Määräaikaisissa työsuhteissa naisten osuus oli 53,1 % (60,9 %) ja miesten 46,9 % (39,1 %). Henkilöstöstä 95,0 % (95,5 %) oli kokoaikaisia. Heistä 60,8 % (60,2 %) oli miehiä ja 39,2 % (39,8 %) naisia. Osa-aikaisista työntekijöistä naisia oli 54,8 % (55,6 %) ja miehiä 45,2 % (44,4 %).

Koko Senaatti-konsernin henkilöstöstä 48 % (50 %) oli 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 46,5 (46,4) vuotta ja Puolustuskiinteistöissä 49,4 (50,0) vuotta.

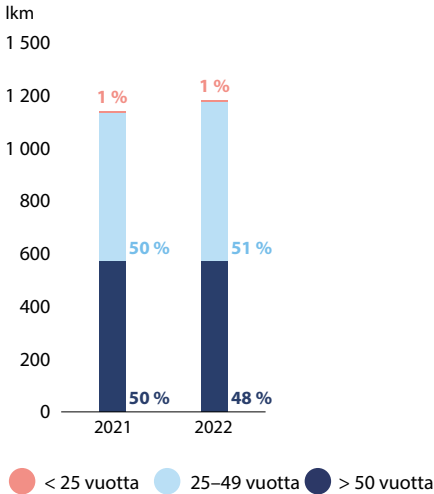
Senaatti-konsernin lähtövaihtuvuus oli 7,7 % (7,4 %) ja tulovaihtuvuus 10,5 % (16,7 %). Vuonna 2022 eläkkeelle siirtyi 40 (31) henkilöä. Keskimääräinen eläkkeelle jäämisikä oli Senaatti-kiinteistöissä 64,0 (65,7) ja Puolustuskiinteistöissä 64,2 (64,5) vuotta. Kaikkiaan Senaatti-konsernista lähti

97 (90) henkilöä ja uusia tuli 132 (202) henkilöä. Lähteneistä 37 (28) oli naisia ja 60 (62) miehiä. Uusista henkilöistä naisia oli 44 (98) ja miehiä 88 (104).

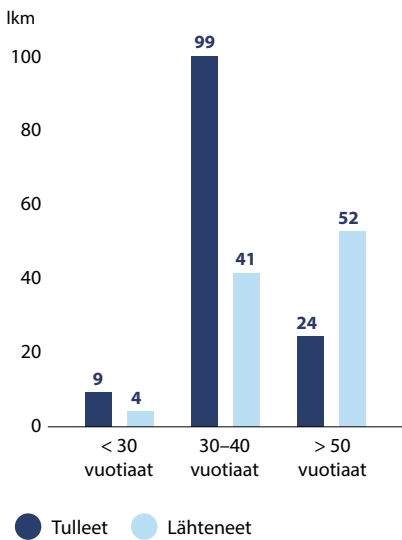
Kaikki lähtevät toimihenkilöt haastatellaan ja kaikille lähetetään lähtöhaastattelukysely. Lähdön syinä olivat muun muassa eläkkeelle jääminen, halu opiskella uusi ammatti ja nähdä muita toimialoja, yrittäjyyteen siirtyminen sekä yleisesti ottaen työmarkkinoiden vilkastumisen mukanaan tuomat mahdollisuudet.



Henkilöstön ikäjakauma 2021–2022



Ikäjakauma vaihtuvuudessa, Senaatti-konserni



Aktiivista henkilöstön kehittämistä

Osaamisen kehittämisen painopisteinä 2022 olivat erityisesti johtamistaidot sekä itsensä johtaminen hybridityössä. Lisäksi toteutimme muun muassa turvallisuuden ja varautumisen, toimitilajohtamisen ja sisäilmaosaamisen koulutukset. Vuonna 2020 alkanut kaksivuotinen rakennuttamisen trainee-ohjelma päättyi vuonna 2022. Käynnistimme uuden ohjelman suunnittelun ja toteutamme sen vuosina 2023–2025. Ohjelma on laatuaan neljäs.

Päivitimme strategisesti kriittiset osaamiset yhteiseen osaamispuuhun ja toteutimme toimihenkilöiden osaamiskartoitukset, joiden pohjalta loimme koko strategiakauden mittaisen osaamisen kehittämisen suunnitelman ja vuosittaiset koulutussuunnitelmat.

Ylimmän johdon valmennusohjelmassa määriteltiin konsernin johtamisen viitekehys. Viitekehys tukee ja valtuuttaa toimimaan rohkeuden ja luottamuksen kulttuurin mukaan kaikilla organisaatiotasolla ja asiakaskohtaamisissa. Se korostaa myös johtajuutta ilman esimiesasemaa – jokaisen konsernilaisen mahdollisuutta vaikuttaa sekä sisäisiin että ulkoisiin sidosryhmiin

vastuuta ottamalla. Johtamisen viitekehystä viedään käytäntöön valmennusten ja erilaisten koulutusten avulla.

Esimiesvalmennusten painopiste oli TES-, turvallisuus- ja varautumisvalmennuksissa sekä aktiivisen puheeksi ottamisen valmennuksissa. Myös LEAT (lähiesimiestyön ammattitutkinto) -esimieskoulutuspilotti toteutettiin onnistuneesti Puolustuskiinteistöjen esimiehille.



Senaatti on työympäristönä erittäin keskusteleva. Meillä panostetaan henkilöstön hyvinvointiin ja halutaan, että ihmiset viihtyvät töissä, sanoo rakennuttamisen asiantuntijaryhmäpäällikkö Johanna Virsu.



Case

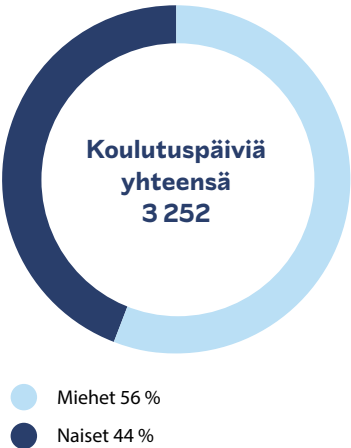
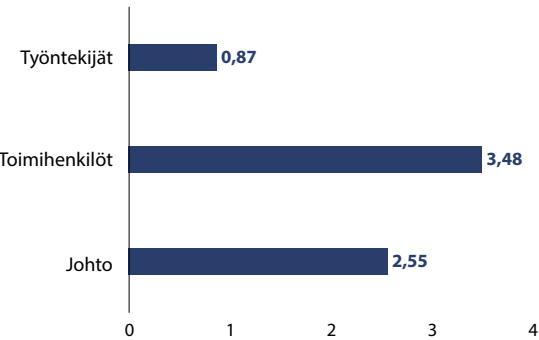
Työmaalta rakennuttajapäälliköksi valmennusohjelman kautta

Senaatti-kiinteistöjen kaksivuotinen rakennuttamisen valmennusohjelma antaa tuhdit eväät rakennuttajapäällikön vaatimaan ja vastuulliseen tehtävään ja tarjoaa rakennushankkeidensa kautta työntekijöille myös mielenkiintoisen näkymän siihen, miten Suomi toimii valtionhallinnon näkökulmasta.

Senaatin rakennuttamisen asiantuntijaryhmän päällikkö Johanna Virsu korostaa, että Senaatti sitoutuu valmennusohjelmaan valittuihin ihmisiin. Valmennettavien kanssa solmitaan heti vakituinen työsopimus, ja koulutamiseen panostetaan tosissaan.

[Lue millainen on ollut Roope Lahtisen, Kasperin Koimäen, Juha-Pekka Peltosen trainee-matka Senaatti-kiinteistöissä >](#)

Koulutuspäivät henkilöä kohden Senaatti-konsernissa henkilöstöryhmittäin



Koulutuspäivien määrä edellisvuoden tasolla

Senaatti-konsernissa koulutuspäiviä oli keskimäärin 2,6 (2,8) päivää henkilöä kohden. Senaatti-kiinteistöjen puolella 3,8 (noin 4) päivää henkilöä kohden ja keskimäärin 4,7 (5,2) päivää henkilöä kohden viiden vuoden tarkastelujaksolla. Koulutuspäivistä miesten osuus oli 49 % (41 %) ja naisten 51 % (59 %). Johtotason tehtävissä toimivilla koulutuspäiviä oli 2,8 pv/hlö (3,4), toimihenkilöillä 3,8 pv/hlö (3,9) ja työntekijöil-

lä 0,5 pv/hlö (0,8). Puolustuskiinteistöissä koulutuspäiviä oli 1,7 (noin 2) päivää henkilöä kohden. Koulutuspäivistä miesten osuus oli 67 % (59 %) ja naisten 33 % (41 %). Johtotason tehtävissä toimivilla koulutuspäiviä oli 2,2 pv/hlö (6,1), toimihenkilöillä 3,0 pv/hlö (4,0) ja työntekijöillä 0,9 pv/hlö (0,7).

Tutkitusti tyytyväinen henkilöstö

Senaatti-konsernin vuosittaisen henkilöstötutkimuksessa kokonaistyytyväisyys eli People Power -indeksi oli 73,1 AA (71,2 AA) asteikolla 1–100, mikä on hyvä taso. Tulokset oikeuttaa Senaatti-konsernin käyttämään Innostavimmat työpaikat -tunnusta. Tulokset nousivat kaikilla mittareilla konsernin aiemman vuoden tulokseen verrattuna sekä sijoittuvat edelleen myös ulkoista vertailunormia paremmalle tasolle.

Vastausprosentti oli 81 % (83 %) eli korkea. Kiitosta saivat jälleen erityisesti konsernin johtamiskulttuuri, esimiestyö sekä



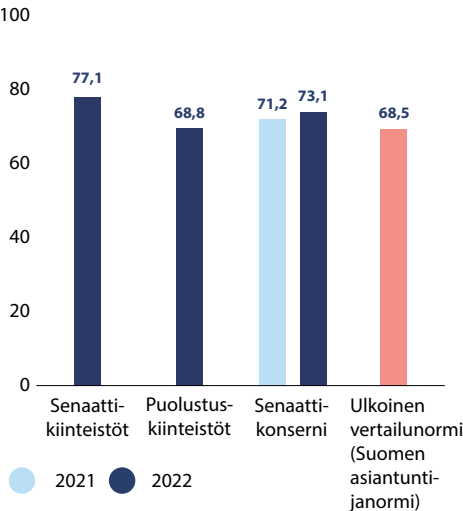
henkilöstön työmotivaatioon liittyvät tekijät. Esimiestyön taso henkilöstötutkimuksessa oli 78,7 (76,7) asteikolla 1–100. Sitoutuminen työnantajaan oli ulkoista normia korkeammalla. Paremmalle tasolle sijoittuivat lisäksi palkitsemisen oikeudenmukaisuus ja palkkatason kilpailukykyisyyteen. Lisäksi työvälineisiin ja -tiloihin oltiin varsin tyytyväisiä. Vastaavasti organisaatiotasolla byrokratiaa koettiin ulkoista vertailunormia enemmän. Vastaajat toivoivat lisää tietoa omaan työhönsä liittyvistä odotuksista. Myös tietojen saatavuudessa nähtiin parantamisen varaa. Työn stressaavuuden koettiin hieman nousseen edellisvuoden tutkimukseen verrattuna.

Panostamme valmentavaan johtamistyöhön

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

Työntekijöiden tyytyväisyys
People Power indeksi (0–100)



Henkilöstön kokonaistyytyväisyys nousi edellisvuodesta ja tulokset oikeuttaa käyttämään Innostavimmat työpaikat -tunnusta.

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.

Kehityskeskustelut ovat osa Senaatti-konsernin hyvää johtamista. Koko henkilöstö on suoritusarvioinnin ja kehityskeskustelujen piirissä, ja näitä keskusteluja käydään säännöllisesti vuosittain.

Henkilöstön palkkaus perustuu tehtävän vaativuuteen 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 kertapalkkio tavanomaisen hyvän suorituksen ylittävästä suorituksesta

tai esimerkiksi erinomaisesta asiakaspalautteesta. Senaatti-konsernissa on yhtenäinen palkitsemispolitiikka. Senaatti-konsernin toimihenkilöt kuuluvat tulospalkkiomallin piiriin. Tulospalkkio on palkkausjärjestelmästä erillinen ja Senaatti-konserniin rakennettu palkitsemisen muoto. Tulospalkkioiden maksamisen edellytyksenä on vuosittaisen kynnystavoitteen ylittyminen. Johdon ja hallituksen jäsenten palkitsemisesta ja palkkioista on raportoitu kattavasti molempien liikelaitosten tilinpäätöksissä.

Tavoitteena entistä yhdenvertaisempi ja tasa-arvoisempi työyhteisö

Kaikilla senaattilaisilla on oikeus yhdenvertaiseen, oikeudenmukaiseen ja tasa-arvoiseen kohteluun sekä avoimeen tiedonkulkuun. Samalla kaikilla on velvollisuus edistää näitä asioita. Senaatilla on tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma, jossa otetaan kantaa myös syrjimiseen. Mahdollisten syrjintätapausten käsittelyssä ovat mukana luottamusmiesorganisaatio sekä työsuojelupäällikkö ja henkilöstöasioista vastaava johtaja.

Senaatti-konsernin johtoryhmän kuudesta jäsenestä kaksi (33 %) oli naisia ja joh-

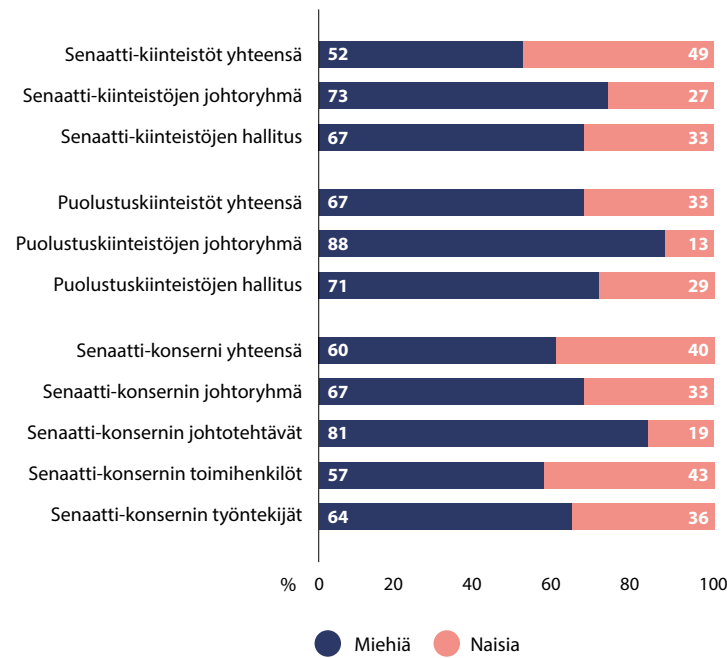
toryhmän keski-ikä oli 50,5 vuotta. Senaatti-kiinteistöjen johtoryhmän 11 jäsenestä kolme (27,3 %) oli naisia ja keski-ikä oli 55,6 vuotta. Puolustuskiinteistöjen johtoryhmän kahdeksasta jäsenestä yksi (12,5 %) oli nainen ja johtoryhmän keski-ikä oli 56,0 vuotta.

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen kuudesta jäsenestä kaksi (33 %) oli naisia ja hallituksen jäsenten keski-ikä oli 59,3 vuotta. Myös Puolustuskiinteistöjen hallituksen seitsemästä jäsenestä kaksi (28,6 %) oli naisia ja hallituksen jäsenten keski-ikä oli 55,3 vuotta.

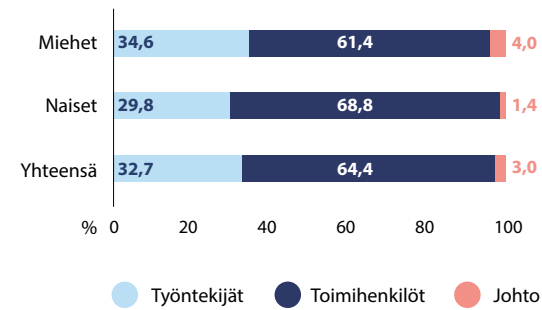
Kiinnostava työpaikka

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

Sukupuolijakauma, %



Henkilöstö tehtäväryhmän ja sukupuolen mukaan, %



Työterveyshuolto tukee kokonaisvaltaista työhyvinvointia

Edistämme työhyvinvointia panostamalla esimiestyöhön sekä osallistamalla koko henkilöstöä Senaatin strategian sekä toiminnan kehittämiseen. Työaikajärjestelyt ja joustotyö mahdollistavat henkilöstön henkilökohtaisen elämäntilanteen huomioimisen.

Henkilöstötutkimuksessa työhyvinvointiindeksi oli 66,2 (64,6) asteikolla 0–100. Työterveyshuollossa painopisteenä on kokonaisvaltainen työkyvyn ylläpitäminen ja ennakoiva työterveyshuolto, johon käytimme noin 207 000 (280 000) euroa. Sairauspäiviä konsernissa oli 13 328 (10 182) ja sairauspoissaoloprosentti oli 10,7 (8,5). Senaatti-kiinteistöissä 41,8 % (64,2 %) henkilöstöstä ei ollut vuoden aikana poissa sairauden takia, Puolustuskiinteistöissä vastaava luku oli 13,5 % (33,8 %).

Kertomusvuonna aloitimme yhteistyön uuden työterveyshuollon kumppanin kanssa. Lisäksi yhtenäistimme työterveyshuollon sopimuksen sisällön vuoden 2022 alusta. Tarjoamme henkilöstöllemme lakisääteistä kattavamman työterveyshuollon.

Työterveyshuollon kanssa otettiin käyttöön henkistä työkykyä tukevia Mielen huoli -palveluja ja pilotoitiin uniryhmiä. Fyysistä läsnätyötä tekeville otettiin käyttöön Tuletko-kartoitus eli tuki- ja liikuntaelinkartoitus tehostamaan ennakoivaa työkyvyn ylläpittoa ja pitkien sairauspoissaolojen ehkäisemistä.

Asiantuntijatyössä työtapaturmat vähäisiä

Työssä tapahtuvat tapaturmat ovat Senaatti-kiinteistöissä työn luonteen vuoksi vähäisiä ja tapaturmia sattui vuoden aikana 5 (4). Tapaturmataajuus, eli poissaoloja aiheuttaneiden tapaturmien lukumäärä miljoonaa

Työterveyshuollon kustannukset ja sairauspäivät

	2022	2021
Ennakoivan työterveyshuollon kustannukset, euroa	207 127	279 553
Sairauspäivien lukumäärä	13 328	10 182

työtuntia kohti (LTA1), oli 1,2 (1,3). Vain yksi tapaturma aiheutti työstä poissaoloja.

Puolustuskiinteistöissä sattui työn luonteen vuoksi enemmän tapaturmia, yhteensä 57 (47) kappaletta, ja näistä 24 (29) aiheutti sairauspoissaoloja. Tapaturmataajuus (LTA1) oli 24,07 (28,7). Yleisin työpaikkatapaturman sattumissyy oli liukastuminen, joista monet johtivat pitkiin sairauspoissaoloihin. Puolustuskiinteistöissä ei tapahtunut vuonna 2022 yhtään kuolemaan johtanutta tapaturmaa. Sairauspoissaolopäiviä työtapaturmista aiheutui 609 päivää.

Työturvallisuuteen liittyviä poikkeamia ilmoitettiin kertomusvuonna 121 kpl. Tapahuneita poikkeamia luokitellaan Puolustuskiinteistöissä niiden vakavuuden ja tyypin mukaan. Lieviä ja vakavia poikkeamia oli yhtä paljon eli 35 %. Erittäin vakavia poikkeamia kirjattiin 12 kpl.

Ennakoivaa toimintaa työturvallisuudessa

Työturvallisuus koskettaa kaikkia konsernin työntekijöitä. Ennakointi ja ennaltaehkäisy ovat avainasemassa turvallisen työympäristön luomisessa. Työturvallisuuden ehkäisvää työtä tehdään Senaatissa huolehtimalla

päivittäisen johtamisen hyvistä käytänteistä ja henkilöstön kouluttamisesta työturvallisuusasioihin. Vuonna 2022 järjestettiin koko konsernissa työturvallisuusteen liittyvä kampanja, jonka tavoitteena oli muistuttaa työturvallisuuden eri osa-alueista ja siten auttaa pitämään tärkeitä teemoja aktiivisesti mielessä.

Konsernin työsuojelun toimintaohjelmassa on määritelty työturvallisuuden osalta seurattavat mittarit. Työturvallisuuskeskuksen koordinoima Työturvallisuuskortti on laajasti käytössä koko konsernissa. Puolustuskiinteistöissä kaikilla sen omistamisessa kiinteistöissä ja alueilla työskentelevillä tulee olla Työturvallisuuskortti. Puolustuskiinteistöt on hankkinut kouluttajaoikeudet työturvallisuuskorttiin ja kouluttaa oman henkilöstönsä niin yleisten työturvallisuusasioiden kuin liikelaitoksen ja konsernin omien työturvallisuusasioiden osaajiksi. Vuonna 2022 liikelaitoksen oman Työturvallisuuskorttikoulutuksen suoritti 190 henkilöä. Lisäksi palvelutuotannon yhtenäisen ohjeistus lisää turvallisuuden kulttuuria Puolustuskiinteistöissä.

Puolustuskiinteistöjen palvelutuotannossa tehtävässä työssä korostuvat kuor-

mitus tuki- ja liikuntaelimille, erilaiset tapaturman vaarat ja psykososiaaliset kuormitustekijät. Puolustuskiinteistöissä tehdyn vaarojen arvioinnin perusteella eniten vaaraa aiheutuu erilaisista asentokuormituksesta. Tapaturman vaaraa aiheutuu eniten liukkaudesta, tavarankuljetuksista ja liikenteestä sekä esineiden putoamisesta. Psykososiaalisen kuormituksen merkittävimmät vaaratekijät liittyvät työn määrään ja työtahtiin, työn jakautumiseen tasapuolisesti sekä tiedon käsittelyyn, tiedon kulkuun ja tiedon jakoon.

Kehitämme jatkuvasti työturvallisuutta rakennustyömailla

Senaatin rakennustyömailla työskentelee laaja joukko ulkopuolisia urakoitsijoita. Senaatti valvoo ja kehittää turvallisuutta rakennustyömaillaan ja tuloksia seurataan TR-mittausten eli työturvallisuuden havainnointimenetelmän avulla.

Saavutimme 95 % (96 %) TR-tason tavoitteen myös vuonna 2022. Työmaaseurannan piirissä olleilla työmailla urakoitsijoilla tapahtui yhteensä 26 (29) tapaturmaa ja 11 (16) läheltä piti -tilannetta. Tapaturmataajuus oli 22 (37) tapaturmaa milj. työtun-

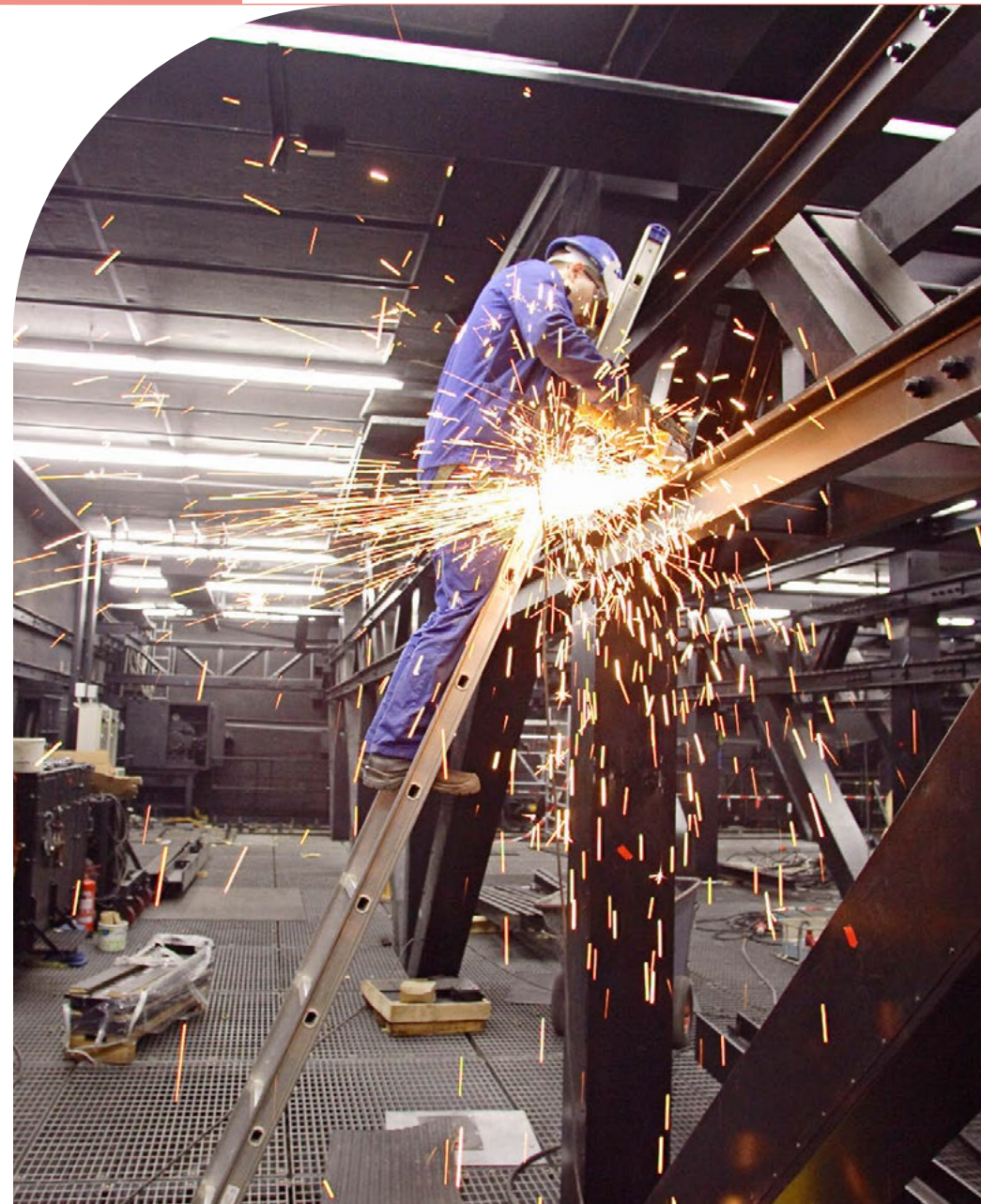
tia kohden, mikä ylitti Senaatin asettaman tavoitteen 20 tapaturmaa milj. työtuntia kohden. Työturvallisuuden tunnusluvut perustuvat Senaatin rakennushankkeiden tietokantaan.

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

Työsuojelutoiminta

Puolustuskiinteistöissä toimii 15 säännöllisesti kokoontuvaa työsuojelutoimikuntaa. Työsuojelutoimikuntien aloittaessa toimintansa toukokuussa 2021 työsuojelutoimijoille järjestettiin kahden päivän mittainen työsuojelun peruskurssi. Lisäksi vuosittain järjestetään kaikille työsuojelutoimijoille yhteinen koulutuspäivä. Vuonna 2022 koulutuspäivä käsitteli työsuojelutoimintaan liittyviä vastuita.

Työsuojeluun liittyviä asioita viedään tarvittaessa tiedoksi työterveyshuoltoon henkilöstöpäällikön kautta. Työterveyshuollon yhteistyöpalavereissa on mahdollista käsi-





Taloudellinen vastuu

TALOUDELLINEN VASTUU

Verojalanjälki

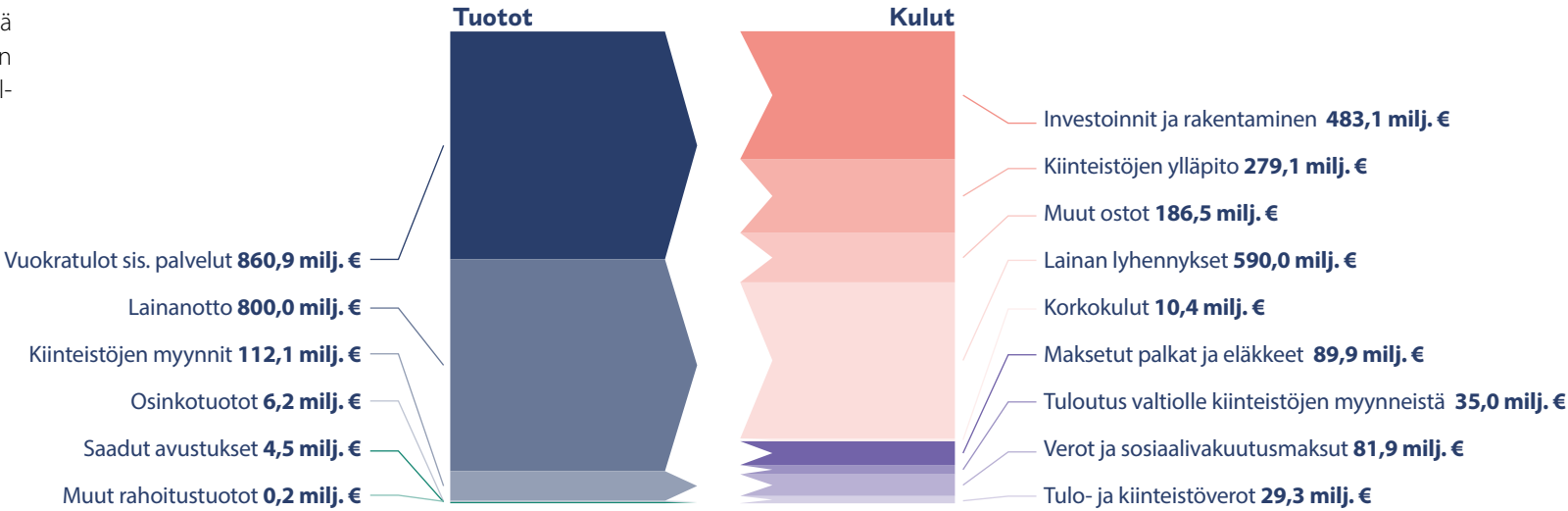
Maksoimme vuonna 2022 veroja yhteensä 81,9 (78,7) milj. euroa.

Suurimmat verolajit olivat kiinteistöverot ja sähköverot. Senaatti on hakeutunut arvonnalisäverovelvolliseksi 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.

Verojalanjälki 2022



Rahavirrat 2022



Organisaatioon jätetty jakamaton lisäarvo on 63,7 milj. euroa.

TALOUDELLINEN VASTUU

Vastuullisia hankintoja

Senaatti-konserni liikelaitoksineen kuuluu Suomen suurimpien julkisten hankintaorganisaatioiden joukkoon. Vuonna 2022 konsernin kokonaishankinnat olivat noin 810 (807) milj. euroa. Tästä Puolustuskiinteistöjen osuus on noin 278 milj. euroa. Suurimmat hankinnat liittyvät edelleen rakennusinvestointeihin, jotka kasvoivat noin 441 (369) milj. euroon sekä ylläpitoon, jotka olivat 286 (250) milj. euroa vuonna 2022.

Hankintojen tehostaminen ja kehittäminen jatkui Senaatti-konsernissa. Esimerkiksi hankintatoimen varautumisen ja valmiuden toimintamalleja kehitettiin vastaamaan muuttuneen turvallisuusympäristön vaatimuksiin. Lisäksi keskityttiin muun muassa hankintakriteereiden, oston prosessien ja hankintojen johtamisen kehittämiseen.

Tunnetun kumppanimme

Senaatti-konsernin toiminnassa palveluntuottajilla on merkittävä rooli, sillä ostamme noin 85 % (82 %) asiakkaille tuottamistamme palveluista markkinoilta. Työllistämme

erityisesti rakennus- ja kiinteistöalan toimijoita, ja ostettujen palveluiden työllistämisaikutukset olivat lähes 6 000 (5 200) henkilötyövuotta vuonna 2022.

Toimittajaverkoston johtamisen keskeisiä työkaluja ovat puitesopimukset, jotka tehostavat Senaatti-konsernin hankintoja ja joilla varmistetaan palveluiden saatavuus ja korkea laatu. Senaatti-konsernilla on puitesopimuskumppaneita kaikissa keskeisissä toiminoissaan eli rakennuttamisessa, ylläpidossa ja palveluissa. Toimittajalla on kokonaisvastuu sopimuksesta sekä sen ehtojen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä. Toimittaja hyväksyttää alihankkijansa etukäteen tilaajalla sekä vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuin omastaan. Kilpailutuksissa pyrimme varmistamaan pk-yritysten osallistumismahdollisuudet esimerkiksi jakamalla hankinnan taroituksen mukaisiin osa-alueisiin.

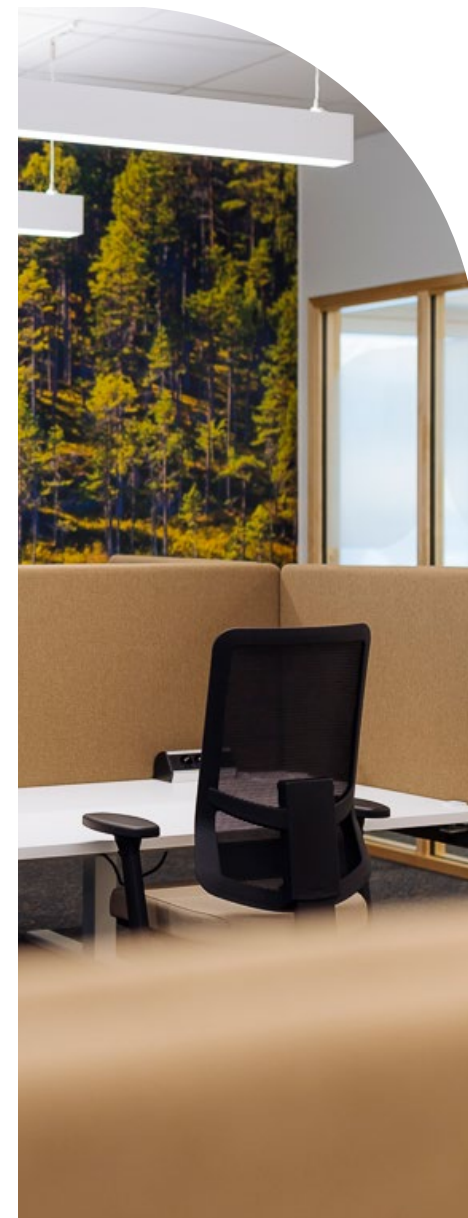
Tunnistamme kaikki liikekumppanimme aina ennen yhteistyöhön ryhtymistä. Uudessa hankinnoissamme tarkastamme muun muassa, että kumppani täyttää talousrikollisuuden torjuntaan liittyvät ehdot ja pakotteet sekä noudattaa tilaajavastuulain mukaisia

velvoitteita. Valvomme sopimusvelvoitteiden noudattamista koko sopimuskauden ajan esimerkiksi sopimuksen tilaajavastuuseurannan sekä auditointi- ja tarkastustoimien avulla.

Vuoden 2022 keväällä selvitimme kaikkien toimittajiemme tiedot Venäjään liittyvien pakotteiden ja rajoitteiden osalta. Pakotteiden tarkastus on otettu laajasti mukaan kaikkiin hankintoihin ja se on osa kaikkia tulevia hankintaprosesseja.

Vastuullisuuskriteerit huomioidaan kumppanin valinnassa

Hankinnoissa otamme lakisääteisten ja taloudellisten velvoitteiden lisäksi huomioon kestäväan kehitykseen, ympäristö- ja energiaratkaisuihin sekä sosiaaliseen vastuuseen liittyvät periaatteet. Kategoriatyössä tulemme asettamaan palvelu- tai tuoteryhmille yleiset reunaehdot vastuullisuuteen liittyen. Yksittäisissä hankinnoissa kilpailuttaja ja kilpailutustyöryhmä määrittävät vastuullisuuden tarkemmat vaatimukset. Tarvittaessa hyödynnetään markkinavuoropuhelua sopivien vastuullisuusvaatimusten asettamiseksi.





SDG 12: Vastuullista kuluttamista

Uusimmissa puitesopimusmalleissamme on huomioitu merkittäviä vastuullisuusvaatimuksia, kuten hiilineutraalisuustavoitteemme sekä päästöttömät työmaat, kestävä purkaminen sekä rakentamisen muovit -green deal -sopimustemme mukaiset ehdot. Vuoden 2022 asetimme näitä vastuullisuusvaatimuksia muun muassa siivouspalveluiden, purkutöiden, maanrakennustöiden, aurinkovoimaloiden ja lämmön hankinnan kilpailutuksissa.

Työ vastuullisten hankintojen edistämiseksi jatkuu, ja vuoden 2023 aikana asetamme vähimmäisehdot kaikkien hankintojemme vastuullisuudelle. Hiilineutraalisuus- ja kiertotalouskiihdyttämöprojektissamme kehitämme vastuullisuustyökalua, joka sisältää vastuullisuuskriteereitä ja -vaatimuksia hankinnoille. Vastuullisuus tullaan siten huomioimaan entistä systemaattisemmin esimerkiksi asfaltointi-, rakennus-, LVI- ja ulkoaluetöissä, jätehuoltopalveluissa ja lai-



SDG 13: Ilmastotoimia

tospesulakoneiden hankinnoissa. Otamme myös käyttöön hankintojen hiilijalanjäljen raportit, jotka täydentävät vuonna 2022 valmistunutta hankintaraporttien työpöytä. Hankintaraporttien työpöytä sisältää esimerkiksi hankinnan sopimusosojen seurantaan, ennakoidun arvon riittävyteen ja toimittajakenttään liittyviä tietoja, kategoria-työn tueksi tarvittavia mittareita sekä ostotoiminnan toiveiden mukaisia raportteja.



Toimitusketjun valvonta on osa vastuullisuuden edistämistä

Senaatti-konserni edistää omalla toiminnallaan talousrikollisuuden torjuntaa kaikissa toimissaan. Edellytämme toimittajiltamme kaikkien lakisääteisten velvoitteiden hoitamista, ja nämä seikat tarkistetaan sopimuksia tehtäessä ja yhteistyön aikana. Hanke- ja urakoitsijakohtaisissa sopimuksissa käytösämme ovat lakisääteistä tiukemmat ehdot.

Olemme rakentaneet kontrolleja ja valvontaa läpi koko hankintaketjun. Tarkastustoimia olemme kohdentaneet erityisesti ra-

kennustyömaihin sekä toimitilojen ylläpito- palveluihin.

Työmaa- ja kohdetarkastuksia ilman ennakkovaroitusta

Vuoden 2022 aikana konsernitasolla tehtiin yhteensä 82 (59) tarkastusta, jotka jakautuivat

- 33 (21) rakennushankkeeseen
- 34 (27) ylläpitokohteeseen
- 11 (7) turvallisuussopimusten tarkastukseen sekä

- 4 (4) työmaan ympäristötarkastukseen.

Työmailla havaitut puutteet liittyivät esimerkiksi henkilötunnisteiden käyttöön ja alihankkijoiden ennakko hyväksyttämiseen.

Vuonna 2023 tarkastusten painopiste siirtyy ylläpitokohteista enemmän rakennuttamiseen. Ympäristöasioiden tarkastamisessa valvonnan kohteena on erityisesti Päästötön työmaa -konseptin toimivuus työmailla.

Asettamalla tuotteiden ja palveluiden ympäristötekijöille sekä toimittajien vastuullisuudelle korkeita vaatimuksia edistämme vastuullisuutta koko yhteiskunnassa. Koulutamme omaa henkilöstöä säännöllisesti ja panostamme henkilöstöemme perehdytykseen.



Case

Puolustuskiinteistöjen hankinta työllistää heikommassa työmarkkina-asemassa olevia

Puolustuskiinteistöt kilpailutti vuonna 2022 laajan palvelukokonaisuuden, jossa se hankki siivouspalveluita Puolustusvoimien kohteisiin ympäri Suomea. Kilpailutuksen lopputuloksena syntyneiden sopimusten yhteisarvo vuosille 2022–2026 on noin 50 milj. euroa. Tavoitteena oli saada mahdollisimman samantasoinen siivouspalvelu kaikkiin kiinteistöihin ympäri maata. Puolustuskiinteistöjen hankintasopimus työllistää noin sata heikommassa työmarkkina-asemassa olevaa henkilöä sopimuskauden aikana.

Kilpailutuksessa hyödynnettiin Hanselin dynaamista hankintajärjestelmää (DPS). Sosiaalinen vastuu huomioitiin DPS:n työllistämisehdon kautta. Ehto velvoittaa sopimustoimittajaa työllistämään muita heikommassa työmarkkina-asemassa olevan

henkilön mahdollisimman pitkäaikaisesti, mutta vähintään kuitenkin 6 kuukauden ajaksi. Toimittajan on työllistettävä uusi henkilö aina kun sopimusmyyntiin määritelty euromääräinen raja täyttyy.

Kilpailutuksessa oli myös vaatimuksia ympäristövastuulle. Puhdistusaineiden ja siivousvälineiden valinnassa Puolustuskiinteistöt edellytti, että ne ovat ympäristölle vähemmän haitallisia. Lattiapinnat pitää hoitaa koneellisesti ja käyttää timanttilaikkoja, jotta voidaan vähentää peruspesuja ja vahojen käyttöä. Siivoustekstiilit tulee pestä koneellisesti ja pyykinpesukoneissa on oltava annostelujärjestelmä.

TALOUDELLINEN VASTUU

Asiakastyytyväisyys hyvällä tasolla

Asiakastyytyväisyystutkimuksemme mukaan valtaosa Senaatti-konsernin asiakkaita oli tyytyväisiä tiloihimme ja palveluihimme vuonna 2022. Asiakkaiden kokonaistyytyväisyys parani hieman koko konsernin tasolla: 76 % (75 %) asiakkaistamme oli melko tai erittäin tyytyväisiä tiloihimme.

Kiinteistön palvelut ja kiinteistön hoito saivat erinomaisen arvosanan. Eniten asiakastyytyväisyyttä parantaisivat sisäilmaolosuhteiden kehittäminen ja rauhalliset työskentelytilat sekä Puolustuskiinteistöillä lisäksi riittävät sosiaalityötilojen riittävyys ja tilojen kehittäminen tukemaan entistä paremmin hybridityötä, pienryhmätyöskentelyä ja työpuheluja Senaatti-kiinteistöissä.



Asiakastyytyväisyystutkimus 2022

Senaatti-konsernin asiakastyytyväisyyskysely on suunnattu kaikille tilojen käyttäjille. Vuonna 2022 kyselyyn vastasi 9 263 (noin 7 600) asiakasta eli tilojemme käyttäjää.

Vuonna 2022 kyselimme asiakkailtamme ensimmäistä kertaa ideoita energiansäästöön. Ideointiin osallistui lähes puolet vastaajista eli 46 %. Kaikkiaan ideoita kertyi lähes 10 000, ja ne liittyivät tyypillisesti muun muassa valaistuksen poiskytkemiseen aikakatkaisuilla ja liiketunnistimilla, lämpötilan alentamiseen sekä energiatehokkaampien lamppujen käyttöön.

Senaatti-kiinteistöjen asiakkaat arvostavat kiinteistöpalvelujen henkilökuntaa ja tilojen sijaintia

Vuonna 2022 asiakastyytyväisyystutkimukseen vastasi yhteensä 7 851 (lähes 6 600) Senaatti-kiinteistöjen asiakasta. Heistä 77 % kertoi olevansa tyytyväinen käyttämiinsä tiloihin, joten asiakastyytyväisyys parani hieman vuonna 2022.

Erinomaisen arvosanan (yli 4,0)

Senaatti-kiinteistöjen asiakkaat antoivat

- kiinteistöjen sijainnille
- kiinteistön palveluita tuottavan henkilöstön asenteelle ja työn jäljelle sekä
- kiinteistönhoidon ja kunnossapidon korkealle laadulle ja henkilöstön palveluasenteelle.

Kehitettävää asiakkaat löysivät

- tilojen ääniympäristöstä
- työrauhan tai keskusteluiden luottamuksellisuuden takavien tilojen riittävyydestä
- sisäilmasta sekä
- asiakkaan informoinnista palvelupyyntöjen etenemisestä.

Puolustuskiinteistöjen asiakkaat arvostavat henkilökunnan palveluasennetta

Puolustusvoimien henkilöstölle ja Puolustuskiinteistöjen muille kumppaneille suunnatussa asiakastyytyväisyystutkimuksessa yhteensä 1 412 (yli 1 000) asiakasta kertoi mieliteensä tiloista ja palveluista. 70 % (72 %) vastaajista kertoi olevansa tyytyväinen tiloihin kokonaisuudessaan.

Erityisesti tyytyväisiä oltiin

- kiinteistöjen sijaintiin
- siivouspalveluihin ja kiinteistönhoitoon sekä etenkin henkilökunnan palveluasenteeseen
- kunnossapitoon, tauko- ja kokoustilojen riittävyyteen ja valaistukseen sekä
- siihen, miten hyvin tilat tukevat työntekeä.

Eniten kehitettävää nähtiin

- tiloissa ja erityisesti niiden ääniympäristössä
- sisäilman raikkaudessa
- kierrätysmahdollisuuksissa sekä
- palvelupyyntöjen hoitamisessa ja asiakkaan informoinnissa kiinteistöihin liittyvissä asioissa esim. vikatilanteissa.



Päättäjäasiakkaat ovat tyytyväisiä yhteistyöhön ja asiakaspalveluun

Konsernin päättäjätyytyväisyyskyselyyn vastasi 402 (430) asiakasorganisaatioiden toimitila-asioista päättävää henkilöä. Konsernitason keskiarvot nousivat hienoisesti viime vuodesta lähes kaikilla osa-alueilla lukuun ottamatta asiantuntijapalveluita, joissa tyytyväisyys laski hieman. Senaatti-konsernin kokonaistyytyväisyys oli 3,74 (3,68), Puolustuskiinteistöjen 3,71 (3,69) ja Senaatti-kiinteistöjen 3,76 (3,67).

Konsernin tuloksissa erinomaisen arvosanan (yli 4,0) saivat

- yhteyshenkilön tavoitettavuus ja reagointinopeus
- henkilöstön ammattitaito ja asiantuntemus sekä
- yhteistyön ja vuorovaikutuksen sujuvuus.

Kehittämiskohteiksi nostettiin

- tilakokonaisuuksien muunneltavuus
- tilojen hinta-laatusuhde
- tilaratkaisuprojektien sujuvuus sekä rakennuttamispalvelut.

Konsernin asiakkaista 88 % (91%) piti vastuullisuusnäkökulmia tärkeinä tai erittäin tärkeinä toimitiloja koskevissa päätöksissä. 67 % (76 %) oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä toimintaamme yritysvastuuasioissa. Erityisen tärkeiksi koettiin energiatehokkuus ja ympäristöasiat.

Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden tyytyväisyys kehittyi eniten liittyen vuokranantajan toimintaan sisäilma-asioissa ja sisäilman laatuun. Myös asiakkaan ymmärtämisen ja tarpeiden tuntemisen katsottiin parantuneen.

Puolustuskiinteistöjen päättäjäasiakkaiden tyytyväisyys parani eniten liittyen tilojen soveltuvuuteen oman organisaation toimintaan, tilakonseptin toimivuuteen, tilaratkaisuprojektien sujuvuuteen sekä vuokrasopimuksen sisältöön ja selkeyteen.

Asiakkaan pulssilla rakennuttamisprojekteissa

Senaatti-kiinteistöt kerää asiakaspalautetta yksittäisistä rakennuttamisprojekteista sähköpostitse lähetettävällä pulssikyselyllä. Vuonna 2022 pulssikyselyyn vastasi yhteensä 134 (170) asiakastamme 39 (49) rakennuttamisprojektista.

Erityisen tyytyväisiä asiakkaat olivat vuorovaikutukseen senaattilaisten kanssa ja senaattilaisten tavoitettavuuteen hankkeen aikana. Asiakkaat myös luottavat senaattilaisten asiantuntemukseen.

Eniten kehitettävää oli asiakkaiden mielestä toiminnassa väistötilaan muuttamisen hetkellä sekä uuden tilan puutteiden korjaamisessa. Hankkeessa mukana olevat asiakkaan yhteyshenkilöt olivat tyytyväisempiä kuin tilankäyttäjät.

Monitilaympäristö tuo vaihtelua yksinäiseen etätyöarkeen

Asiakkaidemme tiloihin on sijoitettu sähköisiä laitteita, joiden kautta tilojen käyttäjät voivat vastata työympäristöön ja palveluihin liittyviin kysymyksiin helposti kosketusnäytöllä. Koronan vuoksi osassa laitteita kysely oli suljettuna, mutta vastauksia kertyi yhteensä 1 545.

Tuloksista oli nähtävissä toimistoissa työskennelleiden lisääntynyt tyytyväisyys rauhoittuneeseen työympäristöön sekä sen tarjoamiin palveluihin. Toimistotiloissa

arvostettiin entistä enemmän yhdessä tekemistä ja monitilaympäristöä, jotka tuovat toivottua vaihtelua yksinäiseen kotona työskentelyyn.

Tutkimusten tuloksia tarkastellaan asiakasorganisaatio- ja kohdetasolla ja niistä johdetaan kehittämistoimenpiteitä konsernin kaikissa yksiköissä. Kehittämistoimenpiteet voivat liittyä esimerkiksi tilojen viihtyisyyteen, sisäolosuhteisiin tai palvelupyynnöjen etenemisestä viestimiseen.





Johto ja hallinto

HALLINTO JA JOHTORYHMÄ

Hallitukset

Senaatti-kiinteistöjen hallitus



Hannele Pokka, OTT, hallituksen puheenjohtaja

Jukka Aalto, ylijohtaja, varapuheenjohtaja

Markus Siltanen, finanssineuvos

Ari Ahonen, tekniikan tohtori

Ulla Hiekkänen-Mäkelä, KTM, HHJ

Risse Koponen, henkilöstön edustaja 31.12.2022 saakka

Malla Mälkki, henkilöstön edustaja 1.1.2023 alkaen

Hallituksen esittely:

senaatti.fi/tietoa-meista/organisaatio/hallitus/

Puolustuskiinteistöjen hallitus



Teemu Penttilä, hallituksen puheenjohtaja, ylijohtaja PLM

Tomi Hytönen, budjettineuvos, VM

Janne Jaakkola, prikaatikenraali, Puolustusvoimat

Pirjo Pöyhä, MMM

Sanna Sianoja, toimitusjohtaja, Suomen yliopistokiinteistöt Oy

Juha Tiuraniemi, toimitusjohtaja, HUS-kiinteistöt Oy

Osmo Huopainen, henkilöstön edustaja 31.12.2022 saakka

Leena Tammilehto, henkilöstön edustaja 1.1.2023 alkaen

Hallituksen esittely

senaatti.fi/puolustuskiinteistot/tietoa-meista/organisaatio/puolustuskiinteistojen-hallitus/

HALLINTO JA JOHTORYHMÄ

Senaatti-konsernin johtoryhmä



Jari Sarjo, konsernijohtaja

Mikko Ahola, talousjohtaja

Kaj Hedvall, strategiajohtaja

Sanna Jääskeläinen, markkinointi- ja viestintäjohtaja

Tina Karike, henkilöstöjohtaja

Tuomas Pusa, operatiivinen johtaja, Senaatti-kiinteistöt

Matias Warsta, toimitusjohtaja, Puolustuskiinteistöt

Johtoryhmän tarkempi esittely:

senaatti.fi/tietoa-meista/organisaatio/konsernin-johtoryhma/

Riskienhallinta

Senaatti-konsernin riskienhallintaa ohjaavat riskienhallintapolitiikka ja riskienhallintakäsikirja. Riskienhallintatyön koordinoinnin, ohjeistuksen ja organisoinnin päävastuu on konsernin Lakiasiat-yksiköllä. Tulevan vuoden riskienhallinnan suunnitelmasta sekä tunnistetuista keskeisistä riskeistä raportoidaan molempien liikelaitosten hallituksille vuosittain ja hallitukset hyväksyvät suunnitelmat. Myös suunniteltujen toimenpiteiden toteutuminen raportoidaan toimintavuoden jälkeen hallituksille.

Molempien liikelaitoksien riskienhallintasuunnitelmat teemoineen heijastavat liikelaitoksille vuosille 2022–2025 vahvistettuja strategioita.

Syksyllä 2022 riskienhallintatoimintaa auditointiin ulkoisesti yhteiskuntavastuun auditoinnin yhteydessä. Auditoinnissa tulleet kehittämisehdotuksia otetaan huomioon tulevaisuudessa, kun konsernin riskienhallintatoimintaa uudistetaan kokonaisuudessaan.

Keskeisimpien riskien riskitoteumat tiivistetysti:

Toimintavuosi 2022 oli riskienhallinnan näkökulmasta haastava yleisen taloudellisen ja turvallisuustilanteen olennaisen heikkenemisen vuoksi. Riskienhallinta on toteutunut kuitenkin pääosin suunnitellusti, mutta riskejä on myös toteutunut osittain. Yhtään riskiä ei ole kokonaisuudessaan toteutunut aiheuttaen esimerkiksi merkittäviä taloudellisia tai muita menetyksiä.

1. Koronaviruspandemian ja sen aiheuttaman hybridityön nopean toteutumisen yhteisvaikutuksia ei kyetä ennakoimaan riittävällä tavalla (Senaatti-kiinteistöt ja konsernin yhteiset palvelut)

Asiakkaiden tilatarpeiden osalta riski ei toteutunut. Eri tilanteisiin on kyetty luomaan sopimusmallit, joilla kyetty tekemään vuokrasopimukset yhteisiin työympäristöihin. Yhteisissä työympäristöissä riski on osittain toteutunut, kun asiakkaiden poikkeavat tietoturvakäytännöt ovat vaikeuttaneet yhteisten työympäristöjen muodostamista.

2. Toimintaympäristön muutoksiin reagointi epäonnistuu (Senaatti-konserni)

a) Senaatti-konsernin liikelaitoksia koskevan lainsäädäntöympäristön uudistus

Riski ei ole toteutunut. Senaatti-konsernia koskevan lain muutokset eivät valmistuneet eduskunnassa vielä vuoden 2022 aikana, mutta eduskuntakäsittely eteni ilman, että liiketoimintaan liittyviä ennakoimattomia muutoksia tuli esitykseen.

b) Konsernin järjestelmärakennetta ei onnistuta riittävästi yhtenäistämään

Riski on osittain toteutunut. Järjestelmärakenteiden yhtenäisyyteen ei päästy toimintavuoden aikana, mikä johtui osaltaan muuttuneen toimintaympäristön myötä vaihdetuista toiminnan painopisteistä ja yhtenäistämistoimenpiteiden lykkäämisestä.

c) Käyttösidonnaisten tilojen konseptointien tuottamisessa epäonnistutaan

Riski on osittain toteutunut. Vuonna 2022 ei mitattu käyttöasteita Senaatti-kiinteistöjen erityiskiinteistöissä. Kuitenkin yli 4 milj. eu-

ron hankkeissa on tehty vaikutusarvioinnit ja niiden kautta saatu päätöksentekoa varten investointien perustelut.

3. Strateginen kumppanuus ei toteudu asiakkaiden kanssa (Puolustuskiinteistöt)

Riski on osittain toteutunut. Purettavaksi tarkoitettujen kohteiden luopumissuunnitelma on tehty ja säästötavoitteet on sisällytetty asiakkaan pitkän tähtäimen suunnitelmaan. Strateginen investointisuunnitelma on sovittu toteutettavaksi vuonna 2023. Yhteistä säästötavoitetta ei kuitenkaan ole asiakkaan kanssa, eikä kumppanuusryhmää perustettu Puolustusvoimien kanssa vuoden 2022 aikana.

Suunnitelman ulkopuolelta esiin nousseiksi riskeiksi tunnistettiin valmiuden ja varautumisen riskit sekä toimintaympäristöön vaikuttavat säädösmuutokset. Vuoden aikana suoritettiin koko konsernissa erillinen valmiuden ja varautumisen riskeihin kohdistunut riskitarkastelu.

Taloudellisen vastuun avainlukuja

Milj. euroa	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2022	2021	Muutos	2022	2021	Muutos	2022	2021	Muutos
Liikevaihto	861	801	7 %	558	542	3 %	316	272	16 %
Liiketoiminnan muut tuotot	55	40	39 %	55	40	39 %			
Tulos	65	46	43 %	68	38	77 %	4	3	56 %
Vuokrauksen tulos	-	-	-	22	22	-2 %	4	3	56 %
Vuokrauksen tulos, % liikevaihdosta	-	-	-	3,9	4,1	-4 %	1,4	1,0	34 %
Vuokrauksen tulos, valtioasiakkaat	6	7	-8 %	3	5	-38 %	3	2	78 %
Tase	5 019	4 787	5 %	5 049	4 752	6 %	1 366	1 057	29 %
Lainat	1 796	1 601	12 %	1 782	1 593	12 %	498	326	53 %
Investoinnit	483	411	18 %	389	348	12 %	94	63	48 %
Investointien osuus liikevaihdosta, %	56,1	51,3	9 %	69,8	64,1	9 %	29,7	23,3	27 %
Myynnit	113	80	41 %	112	77,9	44 %	0	0	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,2	1,2	-4 %	1,7	1,1	54 %	0,7	0,6	7 %
Oman pääoman tuotto, %	2,2	1,5	42 %	2,3	1,3	76 %	0,6	0,4	43 %
Oman pääoman tuotto, % valtioasiakkaat	-	-	-	0,2	0,3	-34 %	0,4	0,3	63 %
Omavaraisuusaste, %	60	62	-4 %	60	62	-5 %	59	64	-8 %
Nettovelkaantumisaste, %	52	46	12 %	53	50	7 %	61	48	26 %
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m²	-	-	-	2 724	2 878	-5 %	2 920	2 803	4 %
Kiinteistöomaisuuden vajaakäyttöaste, %	-	-	-	5,7	7,1	-19 %	4,3	2,6	67 %
Keskimääräinen neliövuokra, e/m²/kk	-	-	-	18,1	16,1	13 %	6,3	5,4	18 %
Tilatehokkuus m²/htv	16,1	17,7							
Htv yhteiskäyttöisissä tiloissa	3 100	1 350							
Tilaajavastuutarkastusten määrä, lkm	67	48							

Ympäristövastuun avainlukuja

	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2022	2021	Muutos	2022	2021	Muutos	2022	2021	Muutos
Kokonaishiilijalanjälki, t	182 090	181 811	0 %	124 465	131 301	-5,2 %	57 625	50 510	14,1 %
Ylläpidon CO ₂ -päästöjen vähenemä, % vuoden 2020 tasosta	64	58	6 %-yks.	67	64	3 %-yks.	61	54	7 %-yks.
Rakentamisen CO ₂ -päästöjen vähenemä yli 2 milj. euron hankkeissa, % vertailutasosta	Ei vielä raportoituissa								
Kylmäaineiden ilmastovaikutus, GWP, t	3 191	3962	-19 %	1 618	2 328	-30,5 %	1 574	1 634	-3,7 %
Sähkön kokonaiskulutus, MWh	533 243	530 864	0,4 %	274 340	261 206	5,0 %	258 903	269 658	-4,0 %
Lämmön kokonaiskulutus, normitettu, MWh	739 713	755 703	-2,1 %	451 620	438 354	3,0 %	288 093	317 349	-9,2 %
Jäähdytys, MWh	12 068	12 463	-3,2 %	10 006	10 417	-3,9 %	2 062	2 046	0,8 %
Veden kokonaiskulutus, m ³ , kulutusseurannan kohteet	1 335 187	1 373 690	-2,8 %	572 722	587 928	-2,6 %	762 465	786 941	-3,1 %
Sähkön ominaiskulutus, kWh/brm ² , ylläpidettävät kohteet	78,0	80,5	-3,1 %	77,6	76,5	1,4 %	78,4	85,1	-7,9 %
Lämmön ominaiskulutus kWh/brm ² , normitettu, ylläpidettävät kohteet*	107,4	114,9	-6,5 %	127,7	128,4	-0,5 %	87,2	100,2	-12,9 %
Veden ominaiskulutus, l/brm ² , ylläpidettävät kohteet	258,1	260,7	-1,0 %	285,5	274,6	4,0 %	230,8	248,4	-7,1 %
Uusiutuvan energian osuus kokonaisenergian-kulutuksesta, %	83	76	7 %-yks.	79	66	13 %-yks.	87	89	-2 %-yks.
Omien aurinkovoimaloiden tuottama uusiutuva energia, MWh	1 459	711	105 %	1 332	601	122 %	126,9	110	15,4 %
Ylläpidossa syntyvien jätteiden määrä, t	17 351	15 733	10,3 %	10 046	9 238	8,7 %	7 305	6 494	12,5 %
Ominaisjätekeräys kg/hum ²	2,9	2,6	13,7 %	3,9	3,4	16,0 %	2,2	2,3	-5,5 %
Ylläpidossa syntyvien jätteiden materiaalihyötykäyttöaste, %	32	37	-5 %-yks.	31	42	-11 %-yks.	34	29	5 %-yks.
Rakentamisessa syntyvien jätteiden materiaali-hyötykäyttöaste, %	70	89	-19 %-yks.						
Rakennushankkeiden purkukartoitusten määrä, lkm	18	13							

*Sääkorjauksen laskentaperusteiden muutoksesta johtuen sääkorjattu lämmönkulutus ei ole suoraan vertailukelpoinen vuoden 2021 raportoituun normitettuun kulutukseen verrattuna.

Sosiaalisen vastuun avainlukuja

	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2022	2021	Muutos	2022	2021	Muutos	2022	2021	Muutos
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	1 252	1 210	3,5 %	557	520	7,1 %	695	690	0,7 %
Henkilöstön keski-ikä	48,1	48,5	-1,2 %	46,5	46,4	0,2 %	49,0	50	-2,0 %
Henkilöstötyytyväisyysindeksi	73,1	71,2	2,7 %	77,1	76,2	1,2 %	68,8	66,5	3,5 %
Naisten osuus henkilöstössä	500	490	2,0 %	270	255	5,9 %	230	235	-2,1 %
Naisten osuus johdossa	7	7	0,0 %	6	6	0,0 %	1	1	0,0 %
Vakituisessa työsuhteessa oleva henkilöstö, %	97,4	98,1	-0,7 %	98,2	98,5	-0,3 %	96,8	97,8	-1,0 %
Koulutuspäivät, kpl/hlö	2,6	2,8	-7,1 %	3,8	3,9	-2,6 %	1,7	2,1	-19,0 %
Sairauspoissaolopäivät, kpl/hlö	10,7	8,5	25,9 %	5,2	3,3	57,6 %	15,0	12,4	21,0 %
Tapaturmien määrä, lukumäärä	62	51	21,6 %	5	4	25,0 %	57	47	21,3 %
Tapaturmataajuus, poissaoloja aiheuttaneiden tapaturmien lukumäärä, milj. työtuntia kohti (LTA1)				1,2	1,3		24,07	28,7	

GRI-sisältöindeksi

Selvitys käyttötavasta: Senaatti-konserni on raportoinut tiedot kaudelta 1.1.–31.12.2022 GRI-standardien mukaisesti.
Käytetty GRI 1-standardi: GRI 1: Foundation 2021

Senaatti raportoi soveltuvin osin myös GRI:n rakennus- ja kiinteistötoimialan lisäohjeistuksen (Construction and Real Estate sector supplement, CRESS) mukaisesti. Raportointiin on sisällytetty myös olennaisuustarkastelun perusteella konsernin omat merkittävimmät näkökohdat (SK-1-SK-7) sekä YK:n kestävän kehityksen 5 päätavoitetta ja 9 alatavoitetta.

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA	PUUTTEET
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021				
Organisaatio ja raportointikäytännöt				
2-1	Organisaation yleistiedot	Senaatti lyhyesti; www.senaatti.fi/yhteystiedot		
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	Lukijalle; Senaatti lyhyesti	Lisätietoja antaa Senaatti-kiinteistöjen viestintä: outi.tarkka@senaatti.fi. Raportointikausi on sama kuin taloudellisessa raportoinnissa.	
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteys-henkilö	Raportointiperiaatteet; Lukijalle		
2-4	Oikaisut edellisen raportin tietoihin	Raportointiperiaatteet; GRI-sisältöindeksi		
2-5	Raportoinnin varmennus	Varmennuslausunto	Raportin numeroaineisto on ulkoisesti varmennettu. Varmentaja on valittu kilpailutuksen kautta.	
Toimialat ja työntekijät ja raportointikäytännöt				
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liike-toimintasuhteet	Vastuulliset hankinnat; Senaatti lyhyesti; Ylläpito	Kumppaneiden määrässä tai vaihtuvuudessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.	
2-7	Palkansaajat	Senaatti työyhteisönä	Senaatilla ei ole käytössä nollatuntisopimusta. Henkilöstömäärä on ilmoitettu vuoden lopussa olevasta tilanteesta. Alueellinen jakautuminen ei ole olennainen tieto.	
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	Vastuulliset hankinnat	Senaatin työllistävyysjalanjälki on 6 000 htv ilman omaa henkilöstöä.	

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA	PUUTTEET
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021				
Organisaatio ja raportointikäytännöt				
Hallinto				
2-9+A18:D18	Hallintorakenne ja kokoonpano	Senaatti työyhteisönä; Hallinnointikoodi 2022; Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätös 2022, Puolustuskiinteistöjen tilinpäätös 2022	Hallinto on kuvattu kattavasti konsernin hallinnointikoodissa ja molempien liikelaitosten tilinpäätöksissä.	
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	Tilinpäätös 2022; Hallinnointikoodi 2022	Hallituksen nimittämisessä noudatetaan liikelaitoslakia (1062/2010) ja sitä tarkentavaa valtioneuvoston asetusta (1292/2010).	
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	Hallitukset		
2-12	Hallituksen rooli vaikutusten johtamisessa	Vastuullisuuden johtaminen	Hallitus ei ole osallistunut nykyisen olennaisuusanalyysin määrittelyyn. Se on tehty johtoryhmätasolla.	
2-13	Vaikutusten johtamisen vastuunjako	Vastuullisuuden johtaminen		
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	Vastuullisuuden johtaminen, GRI-sisältöindeksi	Konsernijohtaja ja yhteiskuntavastuujohtaja hyväksyvät raportin. Taloudellinen aineisto perustuu tilinpäätökseen, joka on hallituksen hyväksymä.	
2-15	Eturistiriidat	Hallinnointikoodi	Senaatilla on sivutoimet, esteellisyys ja johdon lähipiiri -ohje, joista viimeksi mainittu koskee ylintä johtoa ml. hallitukset.	
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	GRI-sisältöindeksi	Senaatti-konsernissa on sisäisessä käytössä poikkeamailmoitustyökalu, jolla työntekijä voi ilmoittaa luottamuksellisesti myös hallinnon poikkeamista, kuten lainrikkomusepäilyistä, väärinkäytöksistä tai konsernin sisäisten sääntöjen, esimerkiksi toimivaltasääntöjen tai eettisten toimintaohjeiden, rikkomuksista. Poikkeamailmoitusten käsittelyyn on molemmissa liikelaitoksissa määritelty prosessi. Kyseisiä poikkeamailmoituksia ei tullut vuonna 2022.	
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	GRI-sisältöindeksi	Hallituksen kokoonpanolle on säädöstasoisesti tietyt osaamisvaatimukset lain ja asetuksen tasolla. Lisäksi jokaiselle hallituksen uudelle jäsenelle on laaja (1–2 pv) kestävä perehdyttäminen, johon kuuluu myös yhteiskuntavastuukonaisuus.	
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	GRI-sisältöindeksi	Molempien liikelaitosten hallitukset tekevät itsearvioinnin hallituksen puheenjohtajan johdolla kerran vuodessa. Arviointi ja kysely ovat laajoja ja yleisluonteisia.	
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Tilinpäätös 2022	Senaatti raportoi hallitukselle ja johtoryhmälle maksetut palkkiot tilinpäätöksessä.	

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA	PUUTTEET
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021				
Organisaatio ja raportointikäytännöt				
2-20	Palkitsemiskäytäntöjen määrittely	Senaatti työyhteisönä; Tilinpäätös ja raportin palkitsemisosio		
2-21	Vuosittainen kompensaaion suhdeluku		Johdon palkat ja palkkiot on raportoitu tilinpäätöksessä. Henkilöstön palkkoja ei raportoida luottamuksellisuussyistä.	Tietoa ei saatavilla
Strategia, politiikat ja toimintatavat				
2-22	Katsaus kestävään kehitykseen	Konsernijohtajan katsaus		
2-23	Politiikat, joihin organisaatio on sitoutunut	GRI-sisältöindeksi; www.senaatti.fi/tieto-meista/yhteiskuntavastuu/yhteiskuntavastuupolitiikka/	Senaatti-konsernilla on asiaskaspalvelupolitiikka, henkilöstö- ja palkitsemispolitiikka, rahoituspolitiikka, riskienhallintapolitiikka, turvallisuuden ja varautumisen politiikka ja yhteiskuntavastuupolitiikka. Politiikat ovat koko konsernia ohjaavia, hallituksen määrittämiä sisäisiä toiminnanohjauksen välineitä. Yhteiskuntavastuupolitiikka on julkaistu senaatin www-sivuilla , muut politiikat vain intranetissä.	
2-24	Politiikojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	GRI-sisältöindeksi	Kullakin politiikalla on oma vastuuhenkilönsä, jonka tehtävänä on huolehtia politiikojen ja ohjeistusten jalkauttamisesta. Politiikat ja ohjeistukset ovat kaikkien saatavilla Senaatti-konsernin sisäisessä intranetissa.	
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	Riskienhallinta	Tunnistetaan riskienarvioinnissa	
2-26	Mekanismit tuen saamiseksi ja huolenaiheiden esittämiseksi liiketoiminnan vastuullisuuteen liittyen	GRI-sisältöindeksi	Sisäisessä käytössä on poikkeamatyökalu.	
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	GRI-sisältöindeksi	Ei merkittävien lakien ja määräysten noudattamatta jättämistä koskevia tapauksia	
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	GRI-sisältöindeksi	Senaatti-konsernin henkilöstö on edustettuina eri rakennus- ja kiinteistöalan järjestöissä, joista merkittävimpiä ovat Raklin eri toimikunnat. Konsernissa ei ole saatavissa yksityiskohtaista raportointia jäsenyyksistä.	
Sidosryhmätoiminta				
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Sidosryhmäyhteistyö; Vastuulliset hankinnat; Ylläpito; Asiaskaspalvelupolitiikka		

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA	PUUTTEET
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021				
Organisaatio ja raportointikäytännöt				
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Senaatti työhteisönä	Koko henkilöstö johtoa (37 henkilöä / 3 %) lukuun ottamatta kuuluu yleisten työehtosopimusten piiriin. Sopimusta sovelletaan kaikilta muilta osin myös johtajiin paitsi johtajilla ei ole määritelty työaikaa työsopimuksiin. Kaikkien kanssa on tehty työsopimus, jossa asia todetaan pois lukien konsernijohtaja ja toimitusjohtaja, joilla on johtajasopimus.	
GRI 3: OLENNAISET NÄKÖKOHDAT 2021				
3-1	Olennaisten näkökohtien määrittäminen	Olennaisuusanalyysi		
3-2	Olennaiset näkökohdat ja niissä tapahtuneet muutokset	Olennaisuusanalyysi		
3-3	Olennaisten näkökohtien hallinta	Vastuullisuuden johtaminen; Keskeisimmät sitoumukset; Yhteiskuntavastuuohjelma		
TALOUDELLISET VAIKUTUKSET				
GRI 201: Taloudelliset tulokset 2016				
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Taloudellinen vastuu (rahavirtakaavio); Taloudellinen kehitys; Tilinpäätös 2022		
201-4	Valtiolta saatu taloudellinen tuki	Taloudellinen vastuu (rahavirtakaavio); Tilinpäätös 2022		
GRI 203: Välilliset taloudelliset vaikutukset 2016				
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Vastuulliset hankinnat		
SK-3	"Tilojen tehokas ja optimaalinen käyttö: uusien työnteon tapojen ja uusien työympäristöjen edistäminen valtion-hallinnossa"	Tilatehokkuus ja yhteiskäyttöisyys		
204-1	Ostot paikallisilta toimittajilta	Vastuulliset hankinnat	Paikallisuus ei voi olla valintakriteerinä julkisissa hankinnoissa.	
SK-5	Talousrikollisuuden torjunta	Vastuulliset hankinnat		

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA	PUUTTEET
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021				
Organisaatio ja raportointikäytännöt				
SK-6	Kestävän kehityksen huomioiminen kattavasti hankinnoissa	Vastuulliset hankinnat		
GRI 205: Korruptionvastaisuus 2016				
205-2	Korruption vastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä viestintä ja koulutus	GRI-sisältöindeksi	Etiikkatentti on pakollinen koko henkilöstölle. Tentin suorittaneiden prosenttiosuutta ei ole saatavilla.	
205-3	Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	GRI-sisältöindeksi	Ei vahvistettuja lahjontatapauksia vuonna 2022	
GRI 206: Kilpailun vastainen toiminta 2016				
206-1	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja monopoliaseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet	GRI-sisältöindeksi	Ei vahvistettuja lahjontatapauksia vuonna 2022	
YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET				
GRI 302: Energia 2016				
302-1	Organisaation oma energiankulutus	Pitkäjänteistä energiatehokkuuden parantamista ja nopeita säästötoimenpiteitä; Vastuullisuuden tunnusluvut		
302-3	Energiaintensiteetti	Pitkäjänteistä energiatehokkuuden parantamista ja nopeita säästötoimenpiteitä; Vastuullisuuden tunnusluvut		
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Pitkäjänteistä energiatehokkuuden parantamista ja nopeita säästötoimenpiteitä; Vastuullisuuden tunnusluvut		

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA	PUUTTEET
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021				
Organisaatio ja raportointikäytännöt				
GRI 304: Luonnon monimuotoisuus 2016				
304-1	Toimipaikat, jotka sijaitsevat luonnon-suojelualueilla tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävillä alueilla	Vaalimme luonnon monimuotoisuutta	Senaatti on raportoinut suurimmat luonnonsuojelualueille sijoittuvat kiinteistökokonaisuudet sekä kaikkien luonnonsuojelualueille sijoittuvien kohteiden yhteispinta-alan. Lisätietoja kohteista luontoselvityksissä: https://www.senaatti.fi/tietoa-meista/yhteiskuntavastuu/luontoselvitykset/	
GRI 305: Päästöt 2016				
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat vuonna 2035; Raportointiperiaatteet		
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat vuonna 2035; Raportointiperiaatteet	Ostoenergian epäsuorat päästöt (market-based) olivat 18 815 tCO ₂ e vuonna 2022. Ostoenergian epäsuorat päästöt (location-based) olivat 140 801 tCO ₂ e.	
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat vuonna 2035; Raportointiperiaatteet		
305-4	Kasvihuonekaasujen päästö-intensiteetti	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat vuonna 2035; Raportointiperiaatteet		
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat vuonna 2035; Raportointiperiaatteet		
SK-2	Elinkaariajattelu kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa ja niiden kautta Suomen valtion päästötavoitteiden edistäminen	Hiilineutraalisuus; Uudisrakentaminen ja peruskorjaukset; Ylläpito		
GRI 306: Jätteet 2020				
306-1	Jätteiden synty ja niihin liittyvät merkittävimmät vaikutukset	Jätteet materiaalihyötykäyttöön		
306-2	Jätteisiin liittyvien merkittävimpien vaikutusten hallinta	Jätteet materiaalihyötykäyttöön; Raportointiperiaatteet		

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA	PUUTTEET
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021				
Organisaatio ja raportointikäytännöt				
306-3	Syntyneet jätteet	Jätteet materiaalihyötykäyttöön; Vastuullisuuden tunnusluvut		
306-4	Jätteiden hyötykäyttö	Jätteet materiaalihyötykäyttöön; Raportointiperiaatteet		
306-5	Jätteiden hävitys	Jätteet materiaalihyötykäyttöön; Raportointiperiaatteet		
SK-7	Jätteiden lajittelu virastotaloissa ja toimipaikoissa ja kiertotalouden edistäminen	Kiertotalous vahvasti mukana suunnittelussa ja rakentamisessa; Jätteet materiaalihyötykäyttöön		
SOSIAALISET VAIKUTUKSET				
GRI 401: Työllistäminen 2016				
401-1	Uuden palkatun henkilöstön määrä ja vaihtuvuus	Senaatti työyhteisönä		
401-2	Kokoaikaisen henkilöstön henkilöstöetuudet, joita ei tarjota määräaikaiselle tai osa-aikaiselle henkilöstölle	GRI-sisältöindeksi	Konsernin vakituisella henkilöstöllä on samat henkilöstöedut puhelinetu ja autoetua lukuun ottamatta. Puolustuskiinteistöissä puhelinetu voidaan myöntää harkinnan mukaan ja autoetuun konsernissa vaikuttaa muun muassa työtehtävä.	
GRI 403: Työterveys ja -turvallisuus 2018				
403-1	Työterveys- ja työturvallisuusjärjestelmä	Senaatti työyhteisönä	Yhteistoimintamenettelyiden osalta konsernissa on yhteinen konsernitasoinen 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 työsuojelutoimikunnassa.	

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA	PUUTTEET
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021				
Organisaatio ja raportointikäytännöt				
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi ja vaaratilanteiden tutkinta	Senaatti työyhteisönä	Katso myös kohta 2-16. Käytössä on poikkeamatyökalu, jolla henkilöstö voi tehdä ilmoitukset luottamuksellisesti. Ilmoitukset käsitellään poikkeamakäsittelyprosessin mukaisesti. Toimintamalleja vaaratilanteisiin ja pelastautumisohjeita käydään läpi henkilöstön kanssa säännöllisesti.	
403-3	Työterveyspalvelut	Senaatti työyhteisönä		
403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja viestintä liittyen työterveyteen ja -turvallisuuteen	Senaatti työyhteisönä	Puolustuskiinteistöissä työsuojelutoimikunnissa 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. 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	Senaatti työyhteisönä		
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Senaatti työyhteisönä		
403-7	Vaaran tunnistaminen, riskinarviointi ja tapahtuman tutkinta	Senaatti työyhteisönä		

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA	PUUTTEET
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021				
Organisaatio ja raportointikäytännöt				
403-9	Tapaturmatyypit, tapaturmataajuus, ammattitautitaajuus, menetetyt työpäivät, poissaolot ja kuolemantapaukset	Senaatti työyhteisönä		Osittain puutteellista. Tarkkaa tietoa vakavien tapaturmien aiheuttajista tai määrästä eikä konaistyönteja ole raportoitu. Työssä tapahtuvat tapaturmat ovat Senaatti-kiinteistöissä työn luonteen vuoksi vähäisiä.
GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen 2016				
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden	Senaatti työyhteisönä	Raportoimme koulutukset päivinä ja avaamme koulutuspäivät sukupuolen ja henkilöstöryhmän mukaan.	
404-2	Osaamisen kehittämiseen ja muutokseen liittyvät ohjelmat	Senaatti työyhteisönä	Senaatti-konserni panostaa henkilöstönsä osaamisen kehittämiseen koko työuran ajan.	Osittain puutteita.
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Senaatti työyhteisönä		
GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet 2016				
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	Senaatti työyhteisönä		Tieto on puutteellista: Henkilöstön ikäjakaumaa tehtäväryhmittäin ei ole raportoitu.

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA	PUUTTEET
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021				
Organisaatio ja raportointikäytännöt				
GRI 406: Syrjimättömyys 2016				
406-1	Syrjintätapaukset ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	Senaatti työyhteisönä	Ei syrjintätapauksia	
GRI 415: Julkinen päätöksenteko 2016				
415-1	Poliittiset tuet	GRI-sisältöindeksi	Senaatti ei myönnä eettisen ohjeistuksensa mukaisesti poliittisia tukia.	
GRI 416: Asiakkaiden terveys ja turvallisuus 2016				
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Hyvät ja terveelliset sisäilmaolosuhteet; Ylläpito	Varmistamme tilojen terveellisyyden ja turvallisuuden monin eri tavoin, joihin lukeutuvat mm. jatkuva olosuhdeseuranta, palautekanavat tilojen käyttäjille ja rakennusten katsastukset. Sisäilmaan liittyvien palautteiden käsittelyyn on kehitetty toimintamalli.	
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	GRI-sisältöindeksi	Ei kyseisiä rikkomuksia	
SK-1	Hyvien sisäolosuhteiden varmistaminen Senaatin hallitsemissa kiinteistöissä	Hyvät ja terveelliset sisäilmaolosuhteet		
SK-3	Tilojen, tietojen ja toiminnan turvallisuus	Varautuminen ja valmius; Senaatin turvallisuuspalvelut		
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja 2016				
418-1	Asiakkaiden yksityisyydensuojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvät valitukset		Ei kyseisiä rikkomuksia	

Raportointiperiaatteet

Senaatti-konserni muodostuu Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt liikelaitoksista. Yhteiskuntavastuuraportti kattaa konsernin toiminnan maantieteellisesti ja toimialoitaitain. Mukana eivät ole Senaatti-kiinteistöjen muut tytäryhtiöt, joiden osuus liikelaitoskonsernista on hyvin pieni. Tämä on Senaatin 21. vuosittainen yhteiskuntavastuuraportti. Raportissa kuvataan Senaatti-konsernin toiminnan sosiaaliset, taloudelliset ja ympäristövaikutukset tilikaudelta 1.1.–31.12.2022 sekä strategia ja pysyvät johtamisen käytännöt toiminnan vaikutusten hallitsemiseksi. Lisäksi raportti käsittelee toiminnan tuloksia suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Edellinen yhteiskuntavastuuraportti julkaistiin huhtikuussa 2022. Raportti on laadittu noudattaen kansainvälistä Global Reporting Initiative (GRI) -standardia yritysten yhteiskuntavastuuraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Senaatti raportoi soveltuvin osin myös GRI:n rakennus- ja kiinteistötoimialan lisäohjeistuksen (Construction and Real Estate sector supplement, CRESS) mukaisesti.

Vuoden 2022 raportoitavat tiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli

KPMG, joka on suorittanut Senaatin johdon pyynnöstä rajoitetun varmuuden antavan varmennustoimeksiannon. Varmennuksen kohteena ovat olleet Senaatin yhteiskuntavastuuraportissa 2022 esitetyt numeeriset yhteiskuntavastuun tunnusluvut raportointikaudelta 1.1.–31.12.2022. 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 laskentarajauksen mukaisesti. Luvut perustuvat kirjanpitoon ja tilinpäätökseen, ja ne ovat tilintarkastettuja.

Sosiaalisen vastuun tunnusluvut

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

Laskentakaavat

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 arvonalennukset - liiketoiminnan muut kulut
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

Tapaturmataajuuden laskennassa huomioidaan tapaturmat, jotka ovat johtaneet vähintään yhden päivän sairauspoissaoloon. Tapaturmataajuuden laskemisessa käytetty 'työaika työtunteina' on kokoaikaisen 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 esimiestyön tasoa selvitetään vuosittain tehtävässä henkilöstötutkimuksessa. Työhyvinvointi-indeksi lasketaan People Power -tutkimuksesta. Se perustuu kysymyksiin, jotka käsittelevät mm. työn kuormittavuuteen, esimiestyöhön ja palautteen saamiseen ja yhteishenkeen liittyviä aiheita.

Esimiestyön taso lasketaan rätätälöidyistä kysymyksistä, joissa kartoitetaan mm. esimiehen aikaa alaiselle, esimiehen antamaa

palautetta ja kehittymistavoitteiden tukemista. Henkilöstötutkimuksen toteuttaa Eezy Flow, jolta saadaan myös tieto vertailuyritysten työtyytyväisyydestä. Vertailuaineisto on poimittu noin 300 000 vastaajan aineistosta.

Päättäjätötytytyväisyyskyselyn on suorittanut vuonna 2022 KTI-kiinteistötieto. Senaatti valitsee vastaajatahot päättäjätötytytyväisyyskyselyyn. Kyselyn raakadata on mukana myös KTI:n asiakastytytyväisyysvertailussa, josta saadaan toimialan vertailutietoa asiakastytytyväisyyden kehityksestä.

Asiakastytytyväisyyskyselyn vastaukset käsittelee Senso Research. Senaatti valitsee vuosittain kultakin alueelta kohteet, joiden käyttäjille lähetetään käyttäjätötytytyväisyyskysely. 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 kiinteistökanta muodostuu liikelaitosten ylläpidossa olevista kohteista.

Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämät kohteet

Virallisen seurannan kohteet:

- Vuonna 2022 virallisen seurannan kohteet kattoivat 58 % 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 2022 muut kiinteistöt kattoivat 42 % Senaatin ylläpitämien kohteiden bruttoalasta.
- Virallisen seurannan ulkopuolella olevien kohteiden tiedot lavennetaan perustuen virallisen seurannan kulutustietoihin ja bruttopinta-alaan.

Puolustuskiinteistöjen ylläpitämät kohteet

Puolustuskiinteistöjen ylläpitämiä kohteita tarkastellaan laskennoissa kokonaisuutena, ei kohdetasolla.

Palveluyksiköt tuottavat tiedot sähkön-, kaukolämmön- ja vedenkulutuksista sekä ostoenergian polttoainejakaumista.

Muutokset raportoinnin laajuudessa

Päästölaskentaa uudistettiin vuodelle 2021 vastaamaan uudistunutta liikelaitoskonsernin rakennetta ja GHG-protokollaa. Vuodelle 2022 toteutettu laskenta noudattaa edellisenä vuonna määritettyä laskentalaajuutta, joka kattaa sekä Senaatti-kiinteistöjen että Puolustuskiinteistöjen suorat ja epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt ml. biogeeniset päästöt, energiankulutuksen, jätteet sekä rakentamisen ympäristötunnusluvut.

Energian ja veden kulutustiedot

Kokonaisenergiankulutus kuvataan GRI-standardin suosituksen mukaan jaettuna suoraan ja epäsuoraan energiankulutukseen. Suora energiankulutus muodostuu kiinteistöissä tuotetusta lämpö- ja sähkö-

energiasta. Oma lämmöntuotanto tehtiin öljyllä, haloilla, pelletillä, maakaasulla 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 säädöksiä mukaisesti lämmitystarveluvulla normaaliarvoon. Laskennassa käytettävät paikkakuntakohtaiset lämmitystarveluvut julkaisee vuosittain Ilmatieteenlaitos. Senaatti-kiinteistöjen vedenkulutus lasketaan kertomalla toteutunut kulutus seurannan piirissä olevien kohteiden veden ominaiskulutus kaikkien Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden bruttoneliömäärällä. Senaatti-konsernin kokonaisvedenkulutus lasketaan lisäämällä edelliseen Puolustuskiinteistöjen toimittama kokonaisluku vedenkulutuksesta kiinteistöissä.

Päästöt ilmaan

Senaatti-konsernin kasvihuonekaasupäästö-laskenta on toteutettu noudattaen Greenhouse Gas Protocol -standardeja ja ohjeituksia (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 merkittävät 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. Öljyllä tuotetun varavoimasähkön päästöt lasketaan polttoaineen kulutuksen kautta.

- **Kylmäainevuodot:** Kylmäainevuotojen määrät arvioidaan huoltokirjoihin merkittyjen kylmäainelaitosten 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 päästökertoiminta (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 energiyhtiö- tai paikkakuntakohtaisia päästökertoimia. Jos kumpiaakaan ei ole saatavilla, käytetään Suomen keskimääräistä kaukolämmön päästökertoiminta. Tulokset ekstrapoloidaan pinta-alatiedon perusteella kattamaan kaikki kohteet. Puolustuskiinteistöjen laskenta

suoritetaan samoin mutta organisaatio-tasolla.

- **Ostettu jäähdytys:** Senaatti-kiinteistöjen virallisen seurannan kohteista raportoidun kaukojäähdytyksen kulutus-tietojen 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 suori-taan samoin mutta organisaatiotasolla.

Päästölaskentaan sisällytettävät muut arvoketjun epäsuorat päästölähteet (Scope 3):

- **C1 Tuotteet ja palvelut:** Hankittujen tuotteiden ja palvelujen euromääräisten kustannusten avulla laskettiin tuoteryhmäkohtaisesti niistä aiheutuvat päästöt hyödyntäen päästökertoimina SYKE:n ENVIMAT-mallinnuksen tuloksia. Rahan arvon muutos otettiin huomioon Tilasto-keskuksen indeksin avulla.
- **C2 Käyttöomaisuus:** Investointihankkeiden LCA-laskennoista saatiin kyseisistä hankkeista toteutuneet päästöt. Muiden

investointihankkeiden aiheuttamat päästöt arvioitiin toteutuneiden kustannusten perusteella hyödyntäen tehtyjen LCA-laskentojen pohjalta muodostettuja kg CO₂ e/€ päästökertoimia uudis-, peruskorjaus- ja sekahankkeille. Kunnossapitohankkeiden päästöt arvioitiin toteutuneiden kustannusten pohjalta käyttäen peruskorjaushankkeiden kg CO₂ e/€ päästökerron-ta. Työmaiden energiankäytön päästöt las-kettiin kulutustietojen ja energiamuoto-/ polttoainekohtaisten päästökertoimien avulla. Tiedonkeruun ulkopuolella olevien työmaiden energiankäytön päästöt ekstrapoloitiin kustannustietojen pohjalta kg CO₂ e/€ 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 päästökertoimina 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 määrätietojen pohjalta hyödyntäen SYKE:n tuottamia jätejaekoh-taisia keräyksen, kuljetuksen ja käsittelyn päästökertoimia. Rakentamisessa syn-tyvän jätteen päästöt laskettiin samalla menetelmällä niistä hankkeista, joista jätetiedot on raportoitu, ja muut hank-keet europerusteisella lavennuksella.
- **C6 Liikematkustus:** Konsernin henki-löautojen, pakettiautojen ja kuorma-au-tojen käytöstä syntyvät kasvihuone-kaasupäästöt laskettiin km-perusteisesti ajoneuvotyypeittäin käyttövoima huomioiden leasing-kumppanin toimittamien arvioitujen sopimuskilometriraporttien perusteella. Työmatkoihin käytettyjen muiden henkilöautojen ajokilometrit perustuvat Senaatin matkakulukorvaus-järjestelmän tietoihin ja päästökertoimi-na käytettiin VTT:n LIPASTO-tietokannan

keskimääräisiä suomalaisen henkilöauto-liikenteen CO₂-ekvivalenttipäästökertoi-mia. Lentokilometrit ja päästöt perustu-vat matkanjärjestäjän raporttiin. Raideliikenteen data perustuu palveluntarjoajan raportoihin henkilökilometritietoihin. Raideliikenteelle päästökertoimena käytettiin 0 gCO₂ / hkm VR:n ilmoituk-sen 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 kulkutapajakaumia. Päästökertoimet haettiin VTT Lipastosta kilometrikohtai-sesti eri ajoneuvotyypeille. Töihin matkus-tamisen määrässä huomioitiin liikelaitos-ten arvioimat etätyöskentelyprosentit.
- **C8 Itselle vuokrattu omaisuus:** Yleisiltä markkinoilta Senaatin vuokraamien koh-teiden energiatiedot perustuvat ekstra-poloituun arvioon Senaatti-Kiinteistöjen keskimääräistä kulutusta (MWh/bm²) käyttäen. Päästöt arvioitiin sähkölle ja kaukolämmölle Suomen keskiarvopääs-tökertoimien mukaan.

Rakentamisen ympäristötunnusluvut

Senaatti-konsernin yli 1 milj. euron 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. Vuonna 2022 tietojärjestelmään raportoiti yhteensä 31 hanketta.

Yli kahden milj. euron suuruista Senaatin investointihankkeista tehdään hankekohtaiset hiilijalanjälkilaskennat. Vuonna 2022 aktiivisista hankkeista 68:lle oli laadittu hankekohtainen hiilijalanjälkilaskenta. Tehtyjen laskentojen perusteella muodostetaan kustannusperusteiset keskiarvopäästökerroimet uudis-, peruskorjaus- ja sekahankkeille.

Jäteraportointi

Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden jäteraportointi perustuu jäteurakoitsijoiden raportoimiin jätetietoihin sekä Senaatin ylläpitämien kohteiden huoneis-

toalaan, joiden perusteella määritetään ominaisjättekertymä (kg/huoneistone-liömetri). Kokonaisjättemäärä lasketaan suhteuttamalla ominaisjättekertymä tilinpäätöksessä varmennettuun kokonaishuoneistoalatietoon. Vaarallista jätettä ei huomioida kokonaisjättemäärässä, vaan se huomioidaan erillisenä jätelajina.

Puolustuskiinteistöjen jättemääräraportointi perustuu jäteyhtiöiden raportoimiin jätetietoihin sekä astiakokoihin ja tyhjenysväleihin.

Vuonna 2022 hyötykäyttöasteiden laskennassa käytettiin seuraavia oletuksia:

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

Varmennuslausunto

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI SENAAATTI-KONSERNIN JOHDOLLE

Olemme Senaatti-konsernin (jäljempänä ”Senaatti”) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet Senaatin yhteiskuntavastuuraportissa 2022 esitetyt yhteiskuntavastuun tunnusluvut (jäljempänä ”Yhteiskuntavastuutiedot”) 31.12.2022 päättyneeltä vuodelta poissulkien tilintarkastuksen piiriin kuuluva taloudellinen raportointi sekä yhteiskuntavastuuraportin ”case tarinat”.

Johdon vastuu

Senaatin johto vastaa Yhteiskuntavastuutietojen sekä niissä esitettyjen väittämien laatimisesta 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 mennyttä aikaa koskevan taloudellisen informaation tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus, mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme toimeksiannon hankkiaksemme

rajoitetun varmuuden siitä, onko Yhteiskuntavastuutiedoissa olennaista virheellisyyttä.

KPMG Oy Ab soveltaa kansainvälistä laadunvalvontastandardia International Standard on Quality Management ISQM 1 ja sen mukaisesti ylläpitää kattavaa laadunvalvontajärjestelmää, johon sisältyvät dokumentoidut toimintaperiaatteet ja menettelytavat 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, objektiivii-

suuden, 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 alkuperäisistä 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, virheellisyyskärsiä tai säädösten vastaisuuksia 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, 3. huhtikuuta 2023

KPMG Oy Ab

Esa Kailiala

KHT

Tomas Otterström

Partner, Advisory

