

Vastuullinen taloudenpito rakentaa kestävää tulevaisuutta

Senaatti-konsernin vuosi 2023

Yhteiskuntavastuuraportti

Sisältö

SENAATTI 2023

Senaatti-konserni lyhyesti	4
Konsernijohtajan katsaus	7
Vuoden kohokohdat	9
Strategia ja liiketoimintamalli	10

VASTUULLISUUS SENAATISSA

Yhteiskuntavastuun visio	14
Vastuullisuuden johtaminen	15
Vastuullisuusohjelma	18
Olenaisuusanalyysi	19

LIIKETOIMINTA JA TALOUDELLINEN VASTUU

Taloudellinen kehitys	21
Verojalanjälki	23
Vuokraus	24
Uudisrakentaminen ja peruskorjaukset	26
Yhteiskäyttöisyys ja tilatehokkuus	31
Palvelut	35
Turvallisuuspalvelut	37
Varautuminen ja valmius	39
Kiinteistökehitys ja -myynti	41
Vastuulliset hankinnat	44
Ylläpito	47
Hyvät ja terveelliset sisäolosuhteet	49
Arvokohteet	52
Esteettömyys	55

YMPÄRISTÖVASTUU

Hiilineutraalisuus	57
Kiertotalous	63
Energiatehokkuus	68
Luonnon monimuotoisuus	72

SENAATTI TYÖYHTEISÖNÄ

Osaamisen kehittäminen	79
Työtyytyväisyys	80
Yhdenvertainen ja tasa-arvoinen työyhteisö	81
Työhyvinvointi ja työturvallisuus	83

SIDOSRYHMÄYHTEISTYÖ

ASIAKASTYYTYVÄISYYS

VASTUULLISUUDEN AVAINLUKUJA

JOHTO JA HALLINTO

Hallitukset	97
Johtoryhmä	98
Riskienhallinta	99

RAPORTOINTI

GRI-sisältöindeksi	100
Raportointiperiaatteet	109
Varmennuslausunto	114

Lukijalle

Tämä on Senaatti-konsernin (jäljempänä Senaatti) yhdistetty vuosikertomus ja vastuullisuusraportti vuodelta 2023. Raportti kattaa koko Senaatti-konsernin toiminnan, ellei toisin ole mainittu.

Raportissa kuvataan vuoden 2023 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 2023 raportti on julkaistu 3.4.2024.



Senaatti 2023

SENAATTI-KONSERNI

Senaatti-konserni lyhyesti

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

Toimivien tilojen lisäksi tarjoamme uudenlaisia ratkaisuja, jotka tukevat työn tehokasta tekemistä. Otamme huomioon erilaiset käyttäjät ja käyttötarkoitukset sekä sisäilman laadun, kustannustehokkuutta ja kestävän kehityksen kulmia unohtamatta.

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

Päätoimipaikkamme on Helsingissä, ja 28 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 vanhemmaa kansallisuusomaisuutta 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.
- Turvaamme yhteiskunnalle elintärkeiden toimintojen ja palvelujen jatkuvuuden myös poikkeusoloissa. Puolustuskiinteistöissä meillä on kokonaisvastuu maanpuolustukseen tarkoitettujen tilojen rakennuttamisesta, ympäristö- ja ylläpitopalveluista sekä käyttövalmiudesta kaikissa turvallisuustilanteissa.

TILOJEN KÄYTTÄJIÄ
n. 100 000
(2022: n. 100 000)

HENKILÖSTÖÄ
1 290
(1 252)

RAKENNUKSIA
8 600
(8 700)

TASE
5,3
(5,0)
mrd. euroa

LIIKEVAIHTO
967
(861)
milj. euroa

Senaatti-konsernin rakenne

Senaatti on liikelaitoskonserni, jonka muodostavat Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen lisäksi Senaatin Asema-alueet Oy. Liikelaitosten omistuksessa on lisäksi 11 kiinteistöyhtiön osakkeita, joiden kautta käytössä oleva tilamäärä on kuitenkin suhteellisen vähäinen.



Arvoa yhteiskunnalle

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



Liiketoimintamme



KONSERNIJOHTAJAN KATSAUS

Investointeja ja kustannussäästöjä

Toimintaamme leimasi vuonna 2023 edelleen turvallisuustilanteen muutos. Varautumisen lisäksi keskeistä on ollut toimintamme volyymin kasvu. Kiristyneessä valtiontalouden tilanteessa olemme hakeneet myös uusia keinoja tuottavuuden parantamiseen ja valtion toimitilakustannusten hillintään. Painotamme järkevää taloudenpitoa ja fiksua toimintaa kaikessa, mitä teemme.

Vuonna 2023 toimintaamme värittivät myös pysyvästi lisääntynyt etä- ja hybridityö, työnteon tapojen muutokset sekä energian hinnan nousu, kiihtynyt inflaatio ja kiinteistökaupan voimakas hidastuminen. Ylsimme haastavassa taloustilanteessa kuitenkin hyvään suorituksen niin säästöjen, investointien kuin kiinteistökauppojen saralla.

Yhteiskuntavastuu on konsernimme toiminnan peruskivi. Päivitimme vastuullisuustyömme pohjana olevan yhteiskuntavastuupolitiikan vuoden alussa ja nostimme entistä vahvemmin esille hiilineutraalisuuden, luonnon monimuotoisuuden, hankintojen vastuullisuuden ja sosiaalisen vastuun.

Suuntaamme tulevaan paremmin varautuneina

Olemme panostaneet varautumisessa muun muassa energiahuoltovarmuuteen ja

suojatilojen käytettävyyden varmistamiseen sekä operatiiviseen kykyymme toimia poikkeusoloissa. Kiinnitimme huomiota myös kyberturvallisuuden parantamiseen. Siinä missä varautumistasoa nostettiin kiinteistöissä ja tietojärjestelmissä, sitä kehitettiin myös henkilöstössä koulutuksin ja harjoituksin. Henkilöstöllämme on ajankohtainen tietotaito hyvän kyberturvallisuustason ylläpitämiseksi. Varautumistason nosto jatkuu alkaneenakin vuonna.

Investoinnit ovat ennätystasolla

Investoimme poikkeuksellisen paljon, kaikkiaan 657 milj. euroa. Summa on edellisiä vuosia huomattavasti korkeampi. Saimme myös merkittävää tunnustusta rakennuttamisesta ja toimintatapojen kehittamisestä, kun alan järjestöt palkitsivat meidät Vuoden rakennuttajana 2024.

Vuonna 2023 investointiemme painopiste oli turvallisuusviranomaisten käyttösidonnaisissa erityistiloissa. Käynnissä ovat muun muassa puolustushallinnon mittavat panostukset maanpuolustuksen suorituskykyyn ja sen vaatimaan infrastruktuuriin.

Rakennushankkeiden kustannusten kasvun hillitsemiseksi ja kustannustehokkaiden ratkaisujen löytämiseksi kehitimme asiakkaidemme kanssa uuden mallin rakennuttamisen hankeohjaukseen. Uusi hankeohjausmalli haastaa entistä vahvemmin asiakkaiden johdon mukaan rakennushankkeiden ohjaukseen. Rakentamisen kustannusten hallitseminen vaikuttaa suoraan valtion toimijoiden tuleviin vuokratuksumuksiin ja näin valtion menoihin.

Merkittäviä säästöjä tilakustannuksista ja konsernin kuluista

Strategisten tavoitteiden toteutuksessa olemme hyvällä polulla. Olemme investoineet valtion kiinteistöihin vuosina 2015–2023 noin 3,3 mrd. euroa. Samaan aikaan tilojen kunnossapitoon on käytetty lähes 800 milj. euroa. Lisäksi olemme myyneet



valtiolle tarpeetonta kiinteistöomaisuutta yli miljardilla eurolla. Valtion tilakustannukset eivät nousseet vuosina 2015–2022 juuri lainkaan. Vuonna 2023 tilakustannukset nousivat vain hieman inflaatiota nopeammin turvallisuusviranomaisten toimitilojen investointiohjelman vuoksi.

Säästötavoitteemme vuodelle 2023 oli 9,5 milj. euroa, minkä ylitimme saavuttamalla 18,8 milj. euron vähennyksen valtion tilakustannuksiin.

Energiakustannukset muodostavat merkittävän osan kuluistamme. Syksyllä 2022 käynnistämäämme energiansäästöohjelmaa toteutettiin tuloksekkaasti valtion kiinteistöissä: vuoden 2023 loppuun mennessä saimme säästettyä energiaa yhteensä 100 000 MWh, mikä vastaa noin 12 milj. euron säästöjä. Saimme tilojen käyttäjiltä lähes 10 000 ehdotusta, miten säästää energiaa.

Kustannussäästöjen aikaansaamiseksi ja toimintamme tuloksellisuuden parantamiseksi käynnistimme hankintojen kehitysohjelman. Ohjelman avulla tavoittelemme 100 milj. euron säästöjä vuoteen 2029 mennessä.

Etätyö on vakiinnuttanut asemansa

Suomalaiset työnteon tavat ovat muuttuneet, ja etätyön osuus on pysyvästi korkealla tasolla, mikä on johtanut siihen, että valtiolla on toimitilaa runsaasti yli oman tarpeen. Valtion toimitilastrategian mukaisesti yhteisiin työympäristöihin siirtyminen mahdollistaa virastoille ja laitoksille luopumisen vajaakäyttöisistä tiloista ja näin merkittävät säästöt tilakustannuksissa. Toimitilamäärä tulee valtiolla lähes puolittumaan.

Yhteisiä työympäristöjä toteutetaan parhaillaan eri puolilla Suomea. Valtion virastoja ja palveluja keskitetään tulevaisuudessa samoihin tiloihin useilla paikkakunnilla. Samalla palvelujen saavutettavuus paranee, kun useat niistä löytyvät saman katon alta. Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen edistää päästöjen vähentämistä, parantaa varautumista toimitiloissa ja mahdollistaa henkilöstölle työhyvinvointia tukevat tilat.

Kohti hiilineutraalisuutta ja hyviä sisäolosuhteita

Valtion toimitilojen hiilineutraalisuus vuoteen 2035 mennessä on kunnianhimoinen

tavoite. Matka hiilineutraaliksi yhtiöksi on pitkä, mutta olemme jatkaneet suunniteltua työtä päämäärän saavuttamiseksi. Käytön aikaisten päästöjen vähentämisessä olemme selvästi tavoitteita edellä, mutta rakentamisen päästöjen vähentämisessä on vielä paljon työtä edessä. Olemme asettaneet rakennushankkeille numeeriset päästövähennystavoitteet, joista kovimmat rakentamiseen. Isoja, vielä ratkaisemattomia kysymyksiä ovat hiilineutraalin sementti ja teräksen saatavuus.

Valtion tilat ovat keskimäärin hyvässä kunnossa ja toiminnallisesti parempia kuin koskaan. Tavoitteemme on, että sisäolosuhteet ovat hyvässä kunnossa kaikissa tiloissamme, ja panostamme proaktiivisesti sisäolosuhdeongelmien ratkaisemiseen. Kasarmien peruskorjaukset ovat loppusuoralla, ja korjausurakka saadaan päätökseen vuosikymmenen loppuun mennessä.

Kiitos onnistuneesta vuodesta kuuluu asiakkaillemme ja henkilöstöllemme

Vuosi 2023 oli poikkeuksellisen työntäyteinen sekä henkilöstöllemme että asiakkaillemme. Asiakastytytyväisyys säilyi hyvänä, ja

» Ylsimme haastavassa taloustilanteessa hyvään suoritukseen.

oman henkilöstömme tyytyväisyys parani edelleen ollen vertailuryhmiä paremmalla tasolla. Tämä antaa hyvän pohjan myös alkaneelle vuodelle.

Maailman poliittinen tilanne ja valtion talous aiheuttavat varsin paljon epävarmuutta tulevasta. Vuonna 2024 investointien volyymin voimakas kasvu jatkuu ja työllistää meitä ja asiakkaitamme entistä enemmän. Yhdessä näistä haasteista kyllä selviämme – tänäkin vuonna.

Jari Sarjo

konsernijohtaja, Senaatti-kiinteistöt

Vuoden kohokohdat



Rakennusinvestointimme asiakkaidemme toimitiloihin nousivat ennätyslukemiin ja olivat 657 milj. euroa. Vuonna 2023 käynnissä oli keskimäärin 245 investointihankkeiden työmaata, mikä on 21 % enemmän kuin vuonna 2022. Investointiemme painopiste oli turvallisuusviranomaisten käyttösidonnaisissa erityistiloissa.

[Lue lisää >](#)

Päivitimme molempien liikelaitosten strategiat valmiuden ja varautumisen osalta vuoden 2023 alussa. Varautumisessa korostuivat erityisesti toimenpiteet kyber- ja hybridivaikuttamista vastaan sekä Suomen Nato-jäsenyys.

[Lue lisää >](#)



Toteutimme valtion kiinteistöissä laajan energiansäästö-ohjelman, jolla vastattiin energiamarkkinoiden haastavaan talveen ja kustannustason nousuun. Energiansäästöohjelman toimenpiteillä säästimme vuoden 2023 loppuun mennessä energiaa lähes 100 000 MWh, mikä vastaa noin 12 milj. euron säästöjä.

[Lue lisää >](#)

Kiinteistökehityksessä ja -myynnissä onnistuttiin haastavasta markkinatilanteesta huolimatta hyvin, ja kiinteistökauppoja toteutettiin asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Kaupungistuminen, kestävä kehitys ja etätönn lisääntyminen vauhdittavat kiinteistöjen kehittämistä uusiin asumisen, työnteon ja palveluiden käyttötarkoituksiin.

[Lue lisää >](#)



Sovimme asiakkaidemme kanssa 279 tilaratkaisuprojektin toteuttamisesta. Projektit tuottavat valtioasiakkaiden toimitilakustannuksiin 18,4 milj. euron vuotuiset säästöt. Valtiolle tarpeettomien tilojen myynti mukaan luettuna **saavutimme vuoden aikana 18,8 milj. euron säästöt** tilakustannuksissa ja ylitimme asettamamme 9,5 milj. euron säästötavoitteen selvästi.

[Lue lisää >](#)

Henkilöstömme kokonaistyytyväisyys nousi edellisvuodesta. Henkilöstötutkimuksessa kiitosta saivat konsernin johtamiskulttuuri, esihenkilötyö sekä henkilöstön työmotivaatioon liittyvät tekijät. Tulos oikeuttaa meidät käyttämään Innostavimmat työpaikat -tunnusta neljättä vuotta peräkkäin.

[Lue lisää >](#)

STRATEGIA

Strategia 2022–2025: Töissä Suomelle

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustus-kiinteistöjen tehtävänä on tarjota parhaat mahdolliset olosuhteet ja edellytykset siihen työhön, joka tekee tästä maasta maailman toimivimman ja turvallisimman. Olemme päivittäneet strategiamme muuttuneen turvallisuustilanteen vuoksi. Päivitetyssä strategiassa korostuvat entistäkin vahvemmin valmiuteen ja varautumiseen liittyvät tavoitteet.

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN VISIO

Suomen valtio on uuden ajan työympäristöjen ja työnteon tapojen edelläkävijä.

PUOLUSTUSKIINTEISTÖJEN VISIO

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



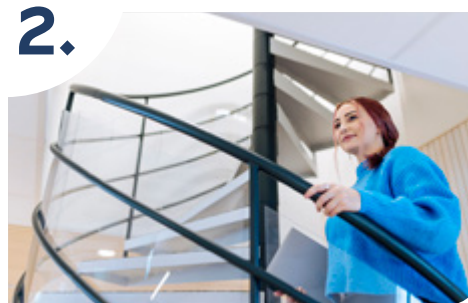
Strategiamuutokset kertovat sitoutumisestamme asiakkaidemme palvelemiseen entistä tehokkaammin ja turvallisemmin myös poikkeusoloissa.

Strategiset päätavoitteet



Valmius ja varautuminen

Valmius ja varautuminen sekä jatkuvuuden turvaaminen ovat toimintamme vahvana perustana kaikissa olosuhteissa. Huolehdimme varautumisesta asiakkaidemme tarpeiden mukaisesti ja varmistamme kriittisten kiinteistöjen käytettävyyden, toimintavarmuuden ja jatkuvuuden kaikissa turvallisuustilanteissa.



Strateginen kumppanuus

Asiakkaan toimintaa tukevista työympäristöistä ja hyvästä asiakaskokemuksesta muodotuu strateginen kumppanuus. Toteutamme asiakkaidemme hankkeet niin, että uudistuneet toimitilat tukevat heidän strategiaansa ja uusia työskentelytapoja. Tässä onnistumme tehokkailla rakennuttamisen ja tilankäytön ratkaisuilla sekä vahvalla yhteistyöllä.



Yhteiset työympäristöt ja toimitilakustannusten nousun hillintä

Toteutamme valtion toimitilastrategian mukaisesti yhteisiä työympäristöjä palveluna. Hillitsemme valtion toimitilakustannusten nousua fiksilla ratkaisuilla: toiminnan, tilojen ja alueiden kehityksellä sekä valtiolle tarpeettomien kiinteistöjen myynnillä. Yhteisissä työympäristöissä tilat voidaan toteuttaa entistä laadukkaammin palvelemaan käyttäjiään. Myös kansalaiset hyötyvät, kun usean viraston palvelut saa samasta paikasta.



Yhteiskuntavastuu

Saavutamme alan edelläkävijyyden yhteiskuntavastuussa. Tässä onnistumme muun muassa sisäilmaongelmien nollatoleranssiohjelmalla sekä hiilineutraalisuuteen tähtäävillä toimenpiteillä. Yhteiskuntavastuu ohjaa ja on osa kaikkea tekemistämme.

Valtion toimitilastrategia ja kiinteistöstrategia ohjaavat toimintaamme

Valtion toimitilastrategian keskeisenä tavoitteena on ottaa valtion tilat käyttöön entistä tehokkaammin ja kestävämmiin vuoteen 2030 mennessä.

Kiinteistöstrategian päämääränä on valtion kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoitaminen tehokkaalla, kestävällä ja valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla. Valtion kokonaisedulla tarkoitetaan taloudellisten vaikutusten lisäksi myös sosiaalisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia sekä muita keskeisiä yhteiskunnallisia näkökohtia, kuten kulttuuriperinnön vaaliminen, kokonaisturvallisuuden varmistaminen, ilmastonmuutoksen torjunta ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen.





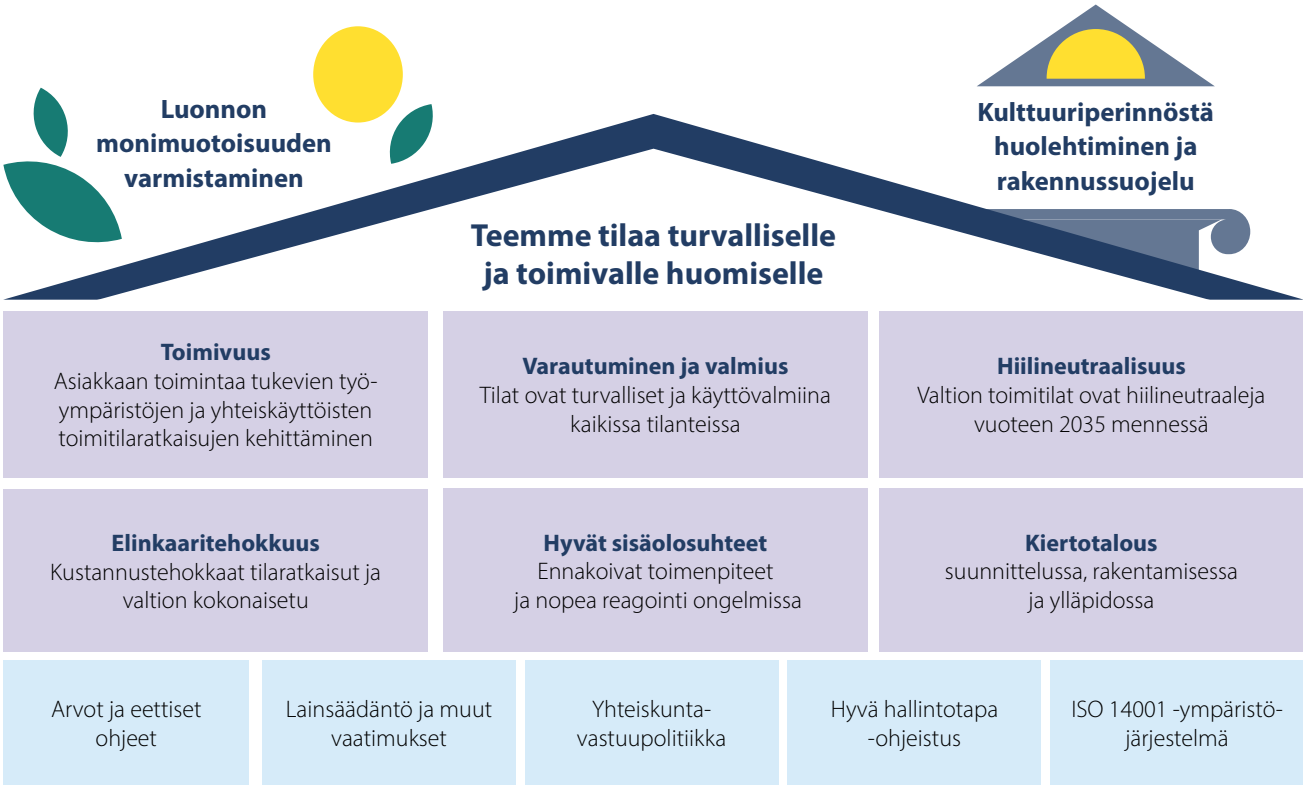
Vastuullisuus Senaatissa

VASTUULLISUUS SENAAISSA

Vastuullisuus on läsnä kaikessa toiminnassamme

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

Toimintamme perustana on yhteiskuntavastuu



VASTUULLISUUS SENAAISSA

Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullisuustyömme perustuu arvoihimme, eettisiin ohjeisiimme, yhteiskuntavastuupolitiikkaamme, ohjeistukseemme hyvästä hallintotavasta, sitoviin velvoitteisiin sekä sertifioituun ISO 14001 -ympäristöjärjestelmäämme. Vastuullisuustyössämme painottuvat teemat, jotka olemme määritelleet olennaisimmiksi.

Sisäilmaongelmien nollatoleranssi ja hiili-neutraalisuus ovat Senaatin strategisia painopistealueita yhteiskuntavastuun toteuttamisessa. Toteutamme konsernin vastuullisuusohjelmaa, energiansäästö-ohjelmaa sekä hiilineutraalisuustiekarttaa. Tilaratkaisuissa painotamme tilojen toimivuutta, terveellisyyttä ja energiatehokkuutta sekä varautumiseen ja turvallisuuteen liittyviä näkökohtia. Kumppaneiden toiminnassa korostamme vastuullisuutta ja turvallisuutta, mikä näkyy muun muassa talousrikollisuuden torjuntana ja turvallisuussopimuksissa.

Senaatin hallitus asettaa konsernin yhteiskuntavastuupolitiikan, jossa määritetään liikelaitosten toiminnassa noudatettavat yhteiskunta- ja ympäristövastuun periaatteet sekä linjataan raportoinnista, johtamisesta ja vastuista. Hallitus käsittelee yhteiskuntavastuuasioita säännöllisesti kokouksissaan. 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. Senaatti-konsernissa toimivat myös yhteiskuntavastuutiimi ja säännöllisesti kokoontuva yhteiskuntavastuun ohjausryhmä. Niiden

tehtävänä on kehittää, suunnitella ja viedä yhteiskuntavastuun käytäntöjä toimintaan sekä toimia tiedonvälityskanavana yksiköiden ja prosessien välillä. Ympäristönsuojelun tutkimus- ja rakennuttamispalveluja tuottaa ympäristöpalvelut ja yhteiskuntavastuu -yksikkö. Keskeisille yhteiskuntavastuun osa-alueille on nimetty erikseen asiantuntijatiimejä. Näitä ovat sisäolosuhte-, energia-, rakennussuojelu-, esteettömyys- ja Green Office -tiimit sekä talousrikollisuus- ja turvallisuusasioita käsittelevät tiimit.

Sertifioitu ISO 14001 -ympäristöjärjestelmä

Konsernin vastuullisuutta hallitaan koko liiketoiminnan kattavalla ISO 14001 -standardin mukaisella sertifioidulla ympäristöjärjestelmällä. Senaatissa järjestelmä kattaa ympäristön lisäksi sosiaalisen ja taloudellisen vastuun näkökulmat. Vuoden 2023 aikana liikelaitoskohtaiset ympäristöjärjestelmät sovitettiin yhteen ja konsernille sertifioitiin yksi ISO 14001 -standardin mukainen ympäristöjärjestelmä.



VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TEEMA	TAVOITTEET	TOTEUMA 2023
Vastuullinen kiinteistöomistaja Vastuullisuus on toimintamme kulmakivi	Konsernin vastuullisuusasioita hallitaan sertifioidulla ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmällä.	Laadimme konsernille ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmän, jolle myönnettiin sertifiointi vuonna 2023. ★★★

Sosiaalinen vastuu ja
esimerkillinen työnantaja

Senaatti on sitoutunut noudattamaan esimerkillistä työnantajapolitiikkaa. Eettisten periaatteidensa mukaisesti liikelaitokset arvostavat työntekijöidensä ammatillista järjestäytymistä ja yhteistoimintaa henkilöstöjärjestöjen kanssa. 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 esihenkilöiden kanssa.

Vastuu valtion
kiinteistövarallisuudesta

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

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

liikelaitosten taloudellisesta ohjauksesta. Liikelaitos voi eduskunnan antaman lainanottovaltuuden puitteissa ottaa lainaa ja siten rahoittaa investointejaan.

Senaatin toiminta on valtion talousarvion ulkopuolista toimintaa, jossa noudatetaan liikelaitoksellisia periaatteita, mikä korostaa liikelaitoksen omaa vastuuta. Valtion liikelaitos ei kuitenkaan muodosta erillisvarallisuutta, vaan valtio vastaa viime kädessä kaikista liikelaitoksen sitoumuksista. Valtion liikelaitos ei voi toimia markkinoilla avoimesti 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 toiminto- ja ohjaavat prosessit. Eettiset periaatteet linjaavat myös Senaatin toimintatavat esimerkiksi korruption torjuntaan ja lahjojen vastaanottamiseen. Toimittajaverkoston hallintaan ja talousrikollisuuden torjuntaan on laadittu oma ohjeistuksensa.

Senaatti-konserni
laati ensimmäisen
konsernitasoisen
vastuullisuusohjelman
vuonna 2023, kun
liikelaitoskohtaisista
ohjelmista luovuttiin.

CASE



Senaatille palkinto kestävän kehityksen sitoumuksesta

Päästöttömien työmaiden ja kestävän purkamisen green deal -sopimukset kiritävät toimintaamme kohti hiilineutraalia rakentamista ja korjaamista. Näihin sopimuksiin sitoutumisen ja niiden ahkeran toteuttamisen ansiosta kestävän kehityksen toimikunnan sihteeristö, ympäristöministeriö, maa- ja metsätalousministeriö sekä valtion ravitsemusneuvottelukunta myönsivät Senaatille tunnustuksen vuoden 2022 parhaasta kestävän kehityksen sitoumuksesta.

Keskeisimmät sitoumukset

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

- Ympäristöministeriön green deal -sitoumukset päästöttömistä työmaista, kestävästä purkamisesta ja rakentamisen muoveista
- Toimitilakiinteistöjen energia- tehokkuussopimus (TETS)

Edistämme YK:n kestävän kehityksen tavoitteita



7 EDULLISTA JA PUHDASTA ENERGIAA

SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa

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



8 IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA

SDG 8: Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua

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



11 KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT

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.



12 VASTUULLISTA KULUTTAMISTA

SDG 12: Vastuullista kuluttamista

Toimimme kiertotalouden periaatteiden mukaisesti ja edistämme kestäviä julkisia hankintoja.



13 ILMASTOTEKOJA

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.

Senaatti-konsernin vastuullisuusohjelma



Taloudellinen vastuu

Tilakustannusten hallinta

- 27 milj. euron säästöt toimitilakustannuksissa vuoteen 2025 mennessä

Tilatehokkuuden parantaminen ja yhteiskäyttöisyyden lisääminen

- 8 000 htv yhteiskäyttöisissä tiloissa vuonna 2025
- 25 % valtion henkilöstöstä yhteiskäyttöisissä tiloissa vuoteen 2029 mennessä

Vastuulliset hankinnat

- Hankintojen avoimuus, syrjimättömyys, kustannustehokkuus ja hiilineutraalisuus
- 100 milj. euron säästöt hankinnoissa vuoden 2029 loppuun mennessä

Talousrikollisuuden torjunta

- Harmaan talouden aktiivinen ehkäiseminen työmailla ja toimittajaverkostossa



Sosiaalinen vastuu

Hyvät sisäolosuhteet ja sisäilmaongelmien nollatoleranssi

- Ennakoivat toimenpiteet ja haittojen keston minimointi

Tilojen, tietojen ja toiminnan turvallisuus

- Toiminnan turvallisuusriskien jatkuva kartoittaminen ja vahinkojen ennaltaehkäisy

Tasa-arvo ja ihmisoikeudet

Esteettömät toimitilat



Vastuullinen kiinteistönomistaja

- Vastuullisuus on toimintamme kulmakivi.
- Huolehdimme rakennetusta kulttuuri-perinnöstä ja edistämme ennakoivaa rakennussuojelua ja kulttuurisia arvoja.
- Toimintamme täyttää sille asetetut vaatimukset.



Ympäristövastuu

Valtion hiilineutraalit toimitilat vuoteen 2035 mennessä

- Ylläpidon päästöjen vähentäminen 75 % vuoden 2020 tasosta vuoteen 2025 mennessä
- Kaikissa yli 2 milj. euron peruskorjauksissa 15 % ja uudisrakentamisessa 25 % päästövähennys
- 2 milj. euron inestoinnit aurinkovoimaloihin ja aurinkosähkön vuosituotannon nostaminen 8 GWh:iin vuoden 2025 loppuun mennessä
- Hiilikädenjäljen kasvattaminen ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Energiatehokkuuden parantaminen

- Energiansäästöohjelmalla 50–75 GWh ja 10 milj. euron säästöt vuoden 2023 loppuun mennessä

Kiertotalouden periaatteiden mukainen toiminta

Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen

- Luontoselvitysten laadinta ja luonnon monimuotoisuutta tukevat toimenpiteet



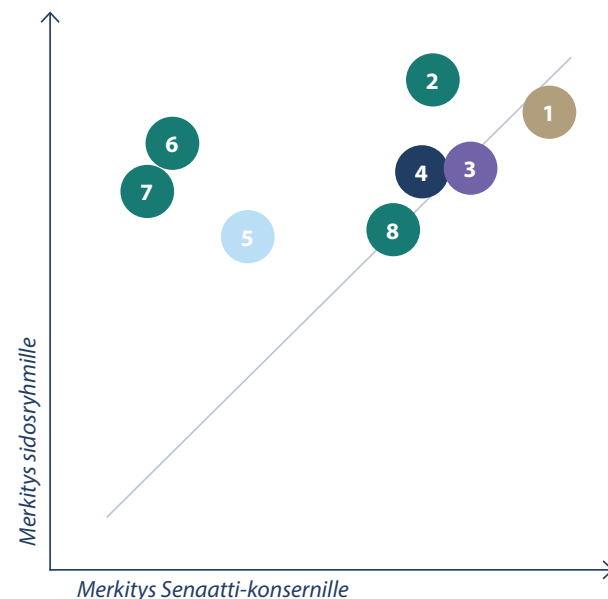
Olennaisuusanalyysi vastuullisuustyön pohjana

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

Varautumisen merkitys on noussut entistään energiakriisin ja Ukrainan sodan myötä, minkä vuoksi johtomme päivitti Senaatti-konsernin olennaisuusanalyysin maaliskuussa 2023. Lisäksi luonnon monimuotoisuuden turvaaminen on kasvattanut painoarvoaan niin Senaatti-konsernissa kuin yhteiskunnassa laajemmin, joten se nostettiin uudeksi yhteiskuntavastuun painopistealueeksi.

Muilta osin olennaisissa yhteiskuntavastuun teemoissa ei ole tapahtunut muutoksia edellisen laajan sidosryhmiä osallistavan olennaisuustarkastelun jälkeen. Olennaisuusanalyysin pohjana toimii verkkokysely, joka toteutettiin vuonna 2019 Senaatin asiakkaille, muille sidosryhmille ja henkilöstölle. Kyselyyn oli mahdollista vastata myös Senaatin some-kanavien kautta. Johtoryh-

Olennaisuusmatriisi



● Sosiaalinen näkökulma

● Taloudellinen näkökulma

● Ympäristönäkökulma

● Taloudellinen ja ympäristönäkökulma

● Sosiaalinen ja taloudellinen näkökulma

mä laati olennaisuusanalyysin hyödyntäen kyselyn tuloksia ja arvioi siinä esiin nousseiden näkökulmien merkitystä ja vaikutusta Senaatille.

Vuonna 2023 toiminnassamme korostuivat tilankäytön optimointi ja kustannustehokkuus, varautuminen ja valmius, energiansäästö sekä luonnon monimuotoisuus.

Konsernin vastuullisuusohjelmassa asetetaan olennaisten teemojen ja merkittävien yhteiskuntavastuun näkökulmien pitkän aikavälin tavoitteet ja toimenpiteet.

A photograph of two women wearing white hard hats and high-visibility yellow safety vests over dark clothing. They are looking down at a large sheet of paper, likely architectural plans, which one of them is holding. The background is a blurred construction site with concrete pillars and another worker in the distance. A large, semi-transparent blue circle is overlaid on the bottom right of the image, containing the title text.

Liiketoiminta ja taloudellinen vastuu

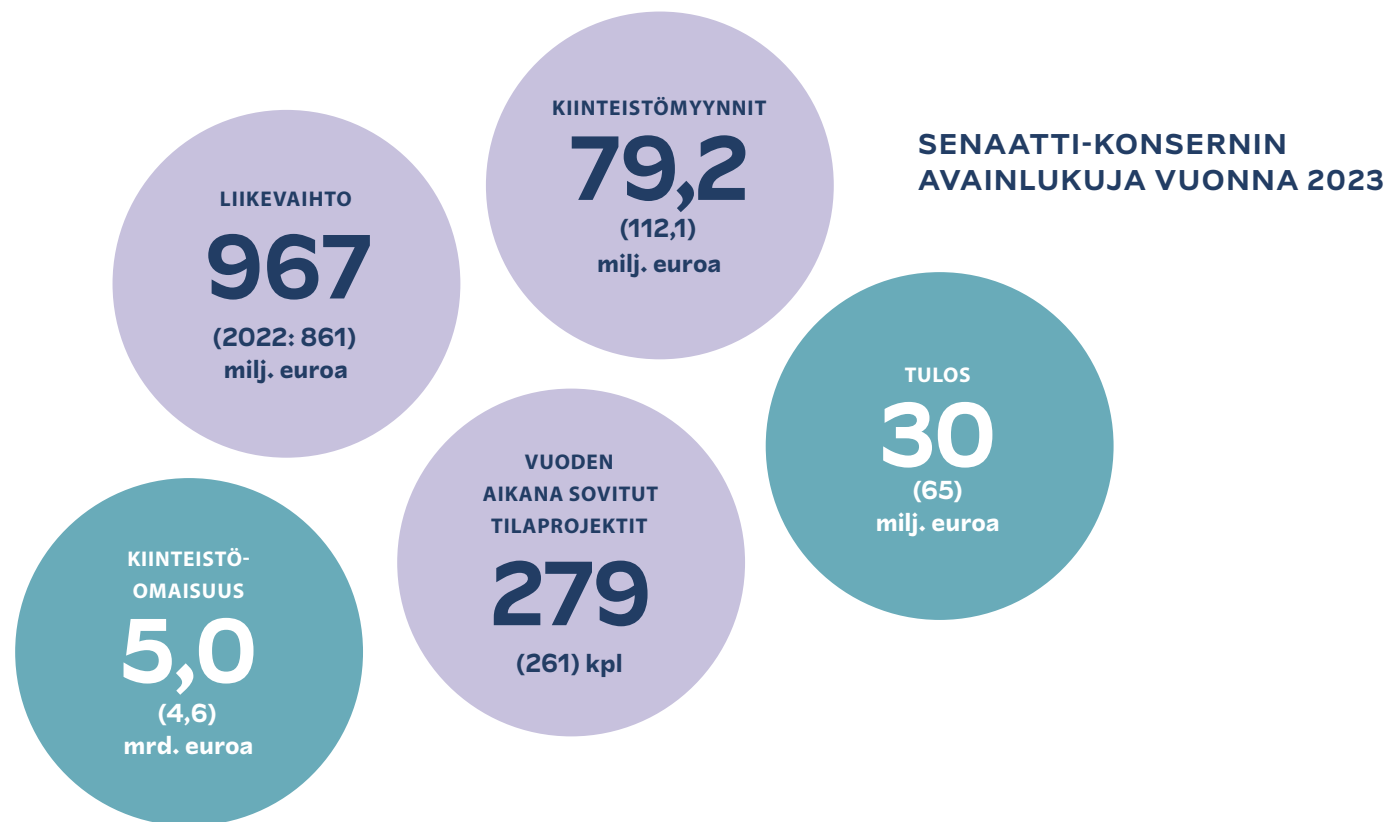
TALOUDELLINEN KEHITYS

Merkittävät arvonalennukset laskivat konsernin tuloksen hieman budjetin alle, kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin

Konsernin tulos toteutui lähes budjetoidusti vuonna 2023. Tulosta paransivat budjettia suurempi liikevoitto ja nettomyyntivoitto sekä budjettia alhaisemmat energia- ja rahoituskulut. Toisaalta merkittävät kiinteistöomaisuuden arvonalennukset ja pakolliset varaukset heikensivät tulosta. Valtion rakentaminen oli ennätystasolla vuonna 2023.

Konsernin liikevaihto oli 967 milj. euroa ja tulos 30 milj. euroa. Liikevaihto ylitti hieman tavoitteen, ja tulos toteutui lähes budjetin mukaisesti. Kiinteistömarkkinatilanne huomioiden kiinteistömyynnistä saatiin hyvä tulos. Valtaosa konsernin tuloksesta muodostui suoravuokrauksesta ja kiinteistöjen myynnistä.

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 29,2 milj. euroa, ja se ylitti budjetin 12,6 milj. eurolla. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos ylitti hieman valtion



omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän oman pääoman tuottotavoitteen, joka oli 0,4 %. Senaatti-kiinteistöjen toteuma oli 0,8 %. Puolustuskiinteistöjen vuokrauksen oman pääoman tuotto 0,3 % jäi alle tuottotavoitteen valtioasiakkaiden osalta. Kokonaisuutena Puolustuskiinteistöjen vuokrauksen tulos 3,4 milj. euroa ylitti hieman budjettitavoitteen.

Kiinteistömyynnit toteutuivat nykytilanteeseen nähden hyvin ja olivat 79,2 milj. euroa, kun budjettitavoite oli 75 milj. euroa. Kiinteistömyynnin tulos oli 28,1 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöomaisuuden arvo on 3,7 mrd. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 1,3 mrd. euroa. Investointeihin käytettiin ennätyselliset 679 milj. euroa, ja tilojen kunnossapitokorjaukset pidettiin edelleen korkealla, 100 milj. euron tasolla.

Vuonna 2023 toteutettiin yhteensä 279 tilaprojektia. Toteutimme valtiolle yhteensä 18,8 milj. euron vuotuiset säästöt toimitilakustannuksiin, kun tavoite oli 9,5 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 38 milj. euroa.

Avainlukuja	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos
Liikevaihto, milj. euroa	967	861	12 %	611	558	9 %	361	316	14 %
Liiketoiminnan muut tuotot, milj. euroa	45	55	-19 %	45	55	-18 %	0	0	
Tulos, milj. euroa	30	65	-54 %	57	68	-16 %	3	4	-21 %
Tase, milj. euroa	5 259	5 019	5 %	5 233	5 049	4 %	1 363	1 366	0 %
Lainat, milj. euroa	2 034	1 796	13 %	2 034	1 782	14 %	335	498	-33 %
Investoinnit (investointivaltuus), milj. euroa	657	483	36 %	502	389	29 %	155	94	65 %
Investointien osuus liikevaihdosta, %	67,9	56,1	21 %	82,2	69,8	18 %	43,0	29,7	45 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,0	1,2	-16 %	1,5	1,7	-9 %	0,6	0,7	-15 %
Oman pääoman tuotto, %	1,0	2,2	-54 %	1,9	2,3	-17 %	0,4	0,6	-27 %
Omavaraisuusaste, %	56,8	59,9	-5 %	57,7	59,5	-3 %	59,3	58,9	1 %
Vuokrauksen tulos, milj. euroa	-	-	-	29	22	34 %	3	4	-20 %
Vuokrauksen tulos, % liikevaihdosta	-	-	-	4,8	3,9	23 %	0,9	1,4	-30 %
Vuokrauksen tulos, valtioasiakkaat, milj. euroa	18	6	179 %	16	3	388 %	2	3	-37 %
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus, valtioasiakkaat	-	-	-	0,8	0,2	373 %	0,3	0,4	-38 %
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	5 633	5 679	-1 %	2 654	2 724	-3 %	2 940	2 920	1 %
Kiinteistöomaisuuden vajaakäyttöaste, %	5,0	5,1	-3 %	6,8	5,6	21 %	3,0	4,3	-30 %
Keskimääräinen neliövokra, e/m ² /kk	11,6	10,5	10 %	18,0	16,3	11 %	6,6	6,0	11 %
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	1 290	1 252	3 %	579	557	3,9 %	711	695	2,3 %

TALOUDELLINEN KEHITYS

Verojalanjälki

Maksoimme vuonna 2023 veroja yhteensä 99,8 (81,9) milj. euroa.

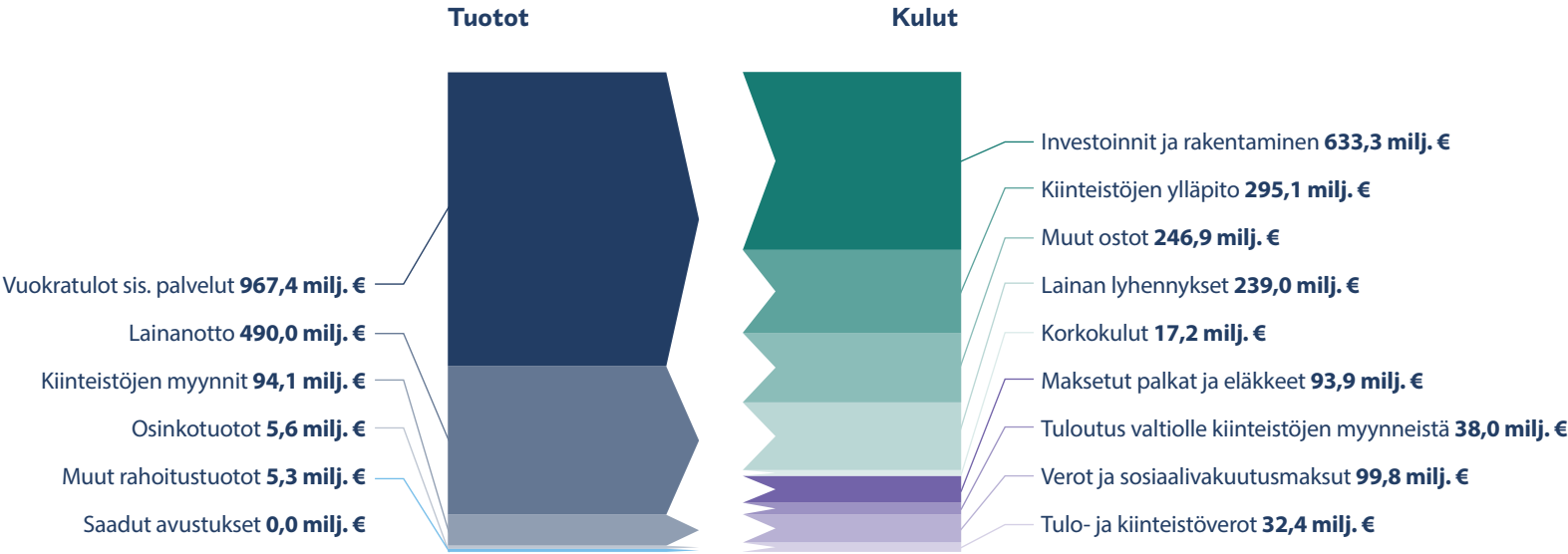
Suurimmat verolajit olivat kiinteistöverot ja sähköverot. Senaatti on hakeutunut arvonnalisäverovelvolliseksi kiinteistöliiketoiminnasta. Senaatti on tuloveronalainen tuloista, jotka se saa valtion tarpeita palvelevasta käytöstä, mutta on tuloverovelvollinen kunnille tuloista, jotka se saa yksityishenkilöiltä, osakeyhtiöiltä ja säätiöiltä, yhdistyksiltä ynnä muilta. Senaatti ei ole verovelvollinen kiinteistömyyntien myyntivoitoista eikä valtioasiakkaiden vuokraustoiminnasta.

Verojalanjälki 2023



- Kiinteistövero 31,5 milj. euroa
- Tulovero 0,8 milj. euroa
- Arvonlisävero (tilitettävät-vähennettävät erotus) 4,0 milj. euroa
- Sosiaalivakuutusmaksut 16,5 milj. euroa
- Vakuutusmaksuvero 0,1 milj. euroa
- Varainsiirtovero 9,1 milj. euroa
- Sähkövero arviolta 16,9 milj. euroa
- Ennakkonpidätykset henkilöstön palkoista 20,8 milj. euroa

Rahavirrat 2023



Organisaatioon jätetty jakamaton lisäarvo on 68,8 milj. euroa.

VUOKRAUS

Valtion vuokrajärjestelmä perustuu omakustannusperiaatteeseen ja joustavuuteen

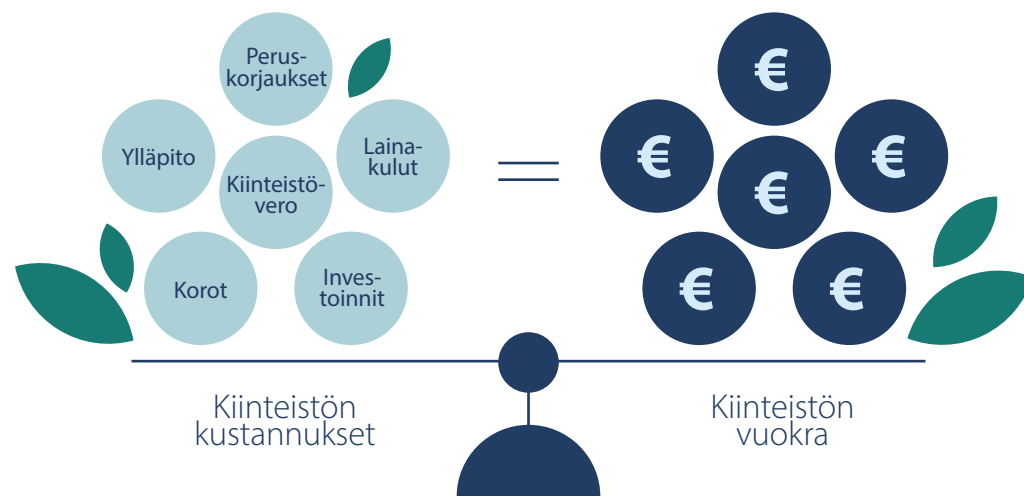
Vuoden 2024 alusta valtion vuokraus-toiminnan tulostavoite laskee nollaan.

Valtiolla toimitilojen vuokrat ovat omakustannusperusteisia. Vuokrilla pitää pystyä maksamaan kaikki kiinteistöistä aiheutuvat kulut, kuten kiinteistöissä tehtävät peruskorjaukset, ylläpito, lainojen lyhennykset ja korot sekä kiinteistöverot. Senaatti vastaa investoinneista eli perusparannuksista ja uudisrakentamisesta, ja asiakkaat maksavat investoinneista aiheutuvat kustannukset vuokrina. Vuokriin kohdistetaan edellisten lisäksi omalle pääomalle määritelty vaihtoehtokustannus, joka on valtion lainanoton korkokustannusten neljän vuoden keskiarvo eli 0,4 %. Vuoden 2024 alusta valtion vuokraustoiminnan tulostavoite laskee nollaan.

Konsernin vuokrauksen liikevaihto oli 967 milj. euroa, mikä ylitti budjettitavoitteen 41,7 milj. eurolla. Vuokrauksen tulos Senaatti-kiinteistöissä oli 29,2 milj. euroa, ja

se ylitti budjetin 12,6 milj. eurolla. Konsernin tulos toteutui lähes budjetoidusti vuonna 2023. Tulosta paransivat budjettia suurempi liikevoitto ja nettomyyntivoitto sekä budjettia alhaisemmat energia- ja rahoituskulut. Toisaalta merkittävät kiinteistöomaisuuden arvonalennukset ja pakolliset varaukset vaikuttivat tulosta alentavasti. Valtion rakentamistoiminnan aktiivisuus oli ennätystasolla vuonna 2023. Puolustuskiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 3,4 milj. euroa ja ylitti budjetin 1,6 milj. eurolla, mihin vaikutti erityisesti energiakustannusten alitus.

Vuokrattavia tiloja oli konsernissa 5,6 (2022: 5,6) milj. m². Toimitilojen vajaakäyttöaste nousi Senaatti-kiinteistöissä ja oli 6,8 % (5,7 %). Puolustuskiinteistöissä vajaakäyttöaste laski 3,0 %:iin (4,3 %). 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	
	2023	2022	2023	2022
Etelä-Suomi	22,03	19,92	7,58	6,89
Länsi-Suomi	15,41	13,98	6,00	5,56
Keski-Suomi	-	-	5,95	5,17
Itä-Suomi	15,65	13,87	8,06	7,34
Pohjois-Suomi	14,60	12,80	5,96	5,34
Yhteensä	18,00	16,26	6,61	5,97

CASE

Senaatti-kiinteistöt sisään- ja edelleenvuokrasi Helsingin oikeustalon Salmisaarella

Senaatti-kiinteistöt, Hemsö Suomi Oy ja oikeusministeriö, Tuomioistuinvirasto sekä Syyttäjälaitos, valtakunnansyyttäjän toimisto ovat solmineet vuoteen 2038 ulottuvat vuokrasopimukset Hemsön omistaman Helsingin oikeustalon tiloista Salmisaarella. Kyseessä on pinta-alaltaan ja vuokraltaan suurin Senaatti-kiinteistöjen sisäänvuokraus.

Senaatti-kiinteistöt vuokraa tilat edelleen oikeushallinnon toimijoille ja huolehtii vuokranantajan velvoitteista sekä kiinteistöön erikseen sovitusta palveluista. Ratkaisu on kokonaistaloudellisesti edullinen myös valtiolle. Salmisaaren oikeushallinnon toimitilojen kokonaisuuden muodostavat Helsingin hovi- ja kärjäoikeuksien, Syyttäjälaitoksen sekä oikeusavun ja edunvalvonnan käytössä olevat tilat, jotka ovat pinta-alaltaan 31 000 m².

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



UUDISRAKENTAMINEN JA PERUSKORJAUKSET

Rakennuttamisen määrä jälleen ennätyksellisen suuri

Senaatti-konserni investoi vuonna 2023 valtion toimitiloihin yhteensä 657 milj. euroa. Investoinneista Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 502 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen osuus 155 milj. euroa.

Investoinneista rakennuttamista oli 624 milj. euroa, mistä 49 % kohdistui uudisrakentamiseen ja 51 % korjausrakentamiseen. Senaatti-konsernilla oli vuonna 2023 käynnissä keskimäärin 245 investointihankkeen työmaata, mikä on 21 % enemmän kuin vuonna 2022. Vuoden lopussa oli käynnissä 249 työmaata.

Erityistilojen rakennuttaminen jatkui

Vuoden 2023 suurimmat valmistuneet rakennuttamishankkeet olivat Senaatti-kiinteistöissä Oulun oikeustalo, valtioneuvoston juhlahuoneiston perusparannus, Joensuun Kauppakadun virastotalon peruskorjaus yhteiseksi työympäristöksi sekä Mäntykankaan Valteri-koulu.

Puolustuskiinteistöjen suurimmat valmistuneet hankkeet olivat Merivoimien laiturihanke Pansiossa, kasarmien peruskorjaukset Parolassa ja Dragsvikissa, Ilmasotakoulun tukeutumisalue Jyväskylässä sekä erilaiset huolto- ja varastohankkeet. Investointeja kohdennettiin kasarmirakennusten laajoihin perusparannuksiin ja niiden myötä sekä asevelvollisten että henkilökunnan työ- ja palveluolosuhteiden parantamiseen.

Käynnissä merkittävää korjaus- ja uudisrakentamista

Senaatti-kiinteistöjen suurimpia vuonna 2023 käynnissä olleita työmaita olivat vuodelta 2022 jatkuneet Helsingin Kaartin korttelin uudisrakennushanke, Oulun pääpoliisiasema ja vankila sekä Vantaan pääpoliisiasema ja poliisivankila.

Puolustuskiinteistöjen suurimpia käynnissä olevia työmaita olivat suojatiloihin ja F-35-infrastruktuuriin liittyvät hankkeet sekä Pirkkalan kasarmin peruskorjaus. F-35-hävittäjähankkeen ensimmäiset rakentamis-



hankkeet alkoivat Rissalan ja Rovaniemen tukikohdissa.

Puolustuskiinteistöjen suurimpia rakennushankkeiden kokonaisuuksia lähivuosina ovat Ilmavoimien F-35-hävittäjien ja Merivoimien laivuehankkeen infran rakentaminen, Puolustusvoimien suojatilojen modernisointiohjelma sekä kasarmien perusrannukset eri puolella Suomea. Laivue 2020-hankkeella on kiinteistörakentamista ohjaava erillinen ohjausryhmänsä, jossa Puolustuskiinteistöt on aktiivisesti mukana, ja F-35-hankkeessa Puolustuskiinteistöjen johtoon perustettiin kiinteistörakentamista ohjaava projektitoimisto. Molemmat hankkeet ovat Puolustusvoimien strategisia kehittämishankkeita.

Päästö- ja sisäilmatavoitteet ohjaavat myös rakentamista

Senaatti-konsernin rakennuttamisen tavoitteena on pienentää rakentamisen aiheuttamia päästöjä konsernin hiili-neutraalisuusohjelman mukaisesti. Uudisrakennushankkeissa tavoitteena on 25 % päästövähennys ja korjaushankkeissa 15 %

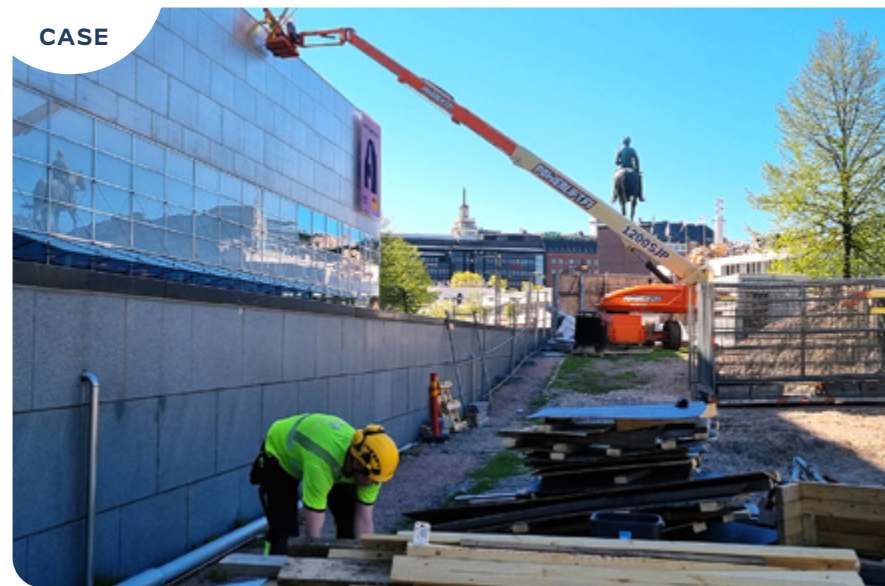
vähennys tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna. Samanaikaisesti tehdään toimenpiteitä, joilla kasvatetaan rakennushankkeiden hiilikädenjälkeä. Päästöttömien energiaratkaisujen tutkiminen on otettu periaatteeksi kaikkiin hankkeisiin.

Sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti Senaatin kaikissa rakennushankkeissa ja korjaustoiminnassa panostetaan hyvien sisäolosuhteiden varmistamiseen. Sisäolosuhteiden laadunvarmistusta varten kehitettyä mittaria eli sisäolosuhdeindeksiä (SOI) jatkokehitettiin mobiilikäyttöön vuoden 2023 aikana.

Tavoitteena tehostunut kustannusjohtaminen

Konsernin rakennuttamisessa on käynnistetty monivuotinen kustannusohjauksen kehitysohjelma. Vuonna 2023 toteutettiin rakennuttamistehtävissä ja asiakasrajapinnassa toimiville henkilöille suunnattu kustannusohjauksen koulutuskiertue. Tavoitteena on terävöittää entisestään kustannuslähtöistä johtamista kaikissa hankkeissa.

CASE

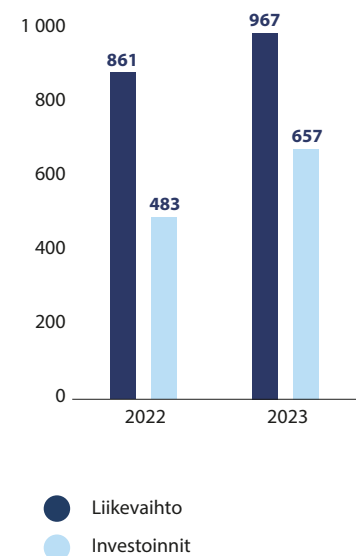


Poikkeuksellisen suurilla valtion investoinneilla merkittävä työllistävä vaikutus

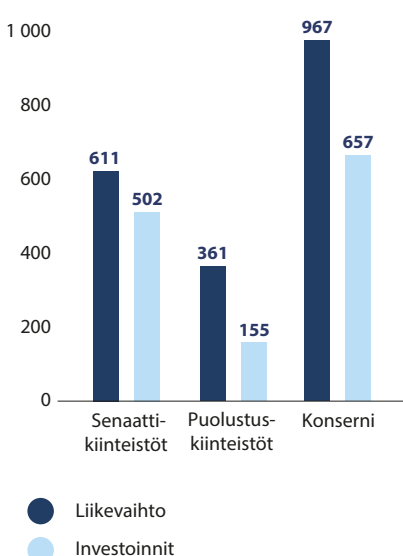
Senaatin hankkeiden työllisyysvaikutus vuonna 2023 oli arviolta jopa 10 000 henkilötyövuotta. Muuttuneen turvallisuustilanteen ja aiemmin tehtyjen turvallisuusviranomaisten tiloja koskevien rahoituspäätösten takia käynnissä on paljon korkean turvallisuustason hankkeita. Rakennusalan laskusuhdanteessa näiden hankkeiden toteuttaminen on ollut taloudellisesti mielekästä. Samalla valtion rakennuttaminen on tukenut ja tukee alan työllisyyttä ja yrityksiä. Senaatti-konsernin hankkeita toteutetaan eri puolella Suomea pääasiassa paikallisten yritysten voimin.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

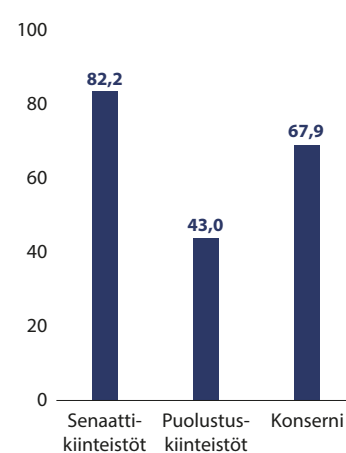
Konsernin liikevaihto ja investoinnit 2022–2023, milj. euroa



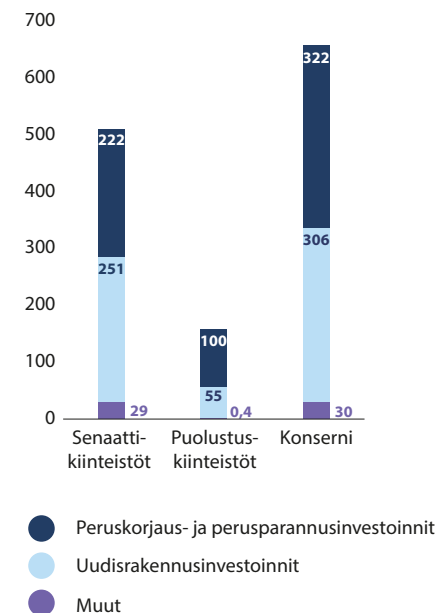
Liikelaitosten liikevaihto ja investoinnit 2023, milj. euroa



Investointien osuus liikevaihdosta 2023, %



Uusinvestoinnit ja peruskorjaukset 2023, milj. euroa



Investoinnit alueittain Senaatti-kiinteistöissä 31.12.2023



- Etelä-Suomi 58 % (291,4 milj. euroa)
- Länsi-Suomi 7 % (33,0 milj. euroa)
- Itä-Suomi 15 % (73,1 milj. euroa)
- Pohjois-Suomi 21 % (104,6 milj. euroa)

Investoinnit alueittain Puolustuskiinteistöissä 31.12.2023



- Etelä-Suomi 21 % (33,2 milj. euroa)
- Länsi-Suomi 30 % (46,6 milj. euroa)
- Keski-Suomi 13 % (20,9 milj. euroa)
- Itä-Suomi 11 % (16,7 milj. euroa)
- Pohjois-Suomi 24 % (37,4 milj. euroa)

Investointien jakautuminen liikelaitoksittain 31.12.2023



- Senaatti-kiinteistöt 76 % (502 milj. euroa)
- Puolustuskiinteistöt 24 % (155 milj. euroa)

CASE



Pääpoliisiasema ja vankila samalle tontille Ruskonselässä

Oulun Ruskonselkään toteutetaan ainutlaatuinen poliisin, vankilan ja istuntosalin tiloista muodostuva yhteishanke, kun Senaatti-kiinteistöt rakennuttaa tilat Oulun poliisille ja Oulun vankilalle. Yhteinen tilaratkaisu sekä poliisin ja vankilan väliin sisäyhteydellä sijoitettavat yhteiset tilat tuovat toiminnallisia, logistisia ja tilankäytöllisiä hyötyjä. Merkittävimmät aika- ja kustannussäästöt syntyvät poliisin, tutkintavankilan ja käräjäoikeuden välisen henkilöliikenteen vähenemisestä.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

CASE



Vantaan Jokiniemeen uuden poliisitalokonseptin mukainen pääpoliisiasema

Senaatti-kiinteistöt rakennuttaa Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen käyttöön modernin ja korkean turvallisuustason poliisiasemarakennuksen. Vuonna 2021 vahvistetun poliisitalokonseptin mukaisesti toteutettavat tilat tukevat paitsi kaikkea poliisin toimintaa myös tilojen käyttäjien hyvinvointia ja vastaavat entistä paremmin poliisitoiminnan tulevaisuuden tilatarpeisiin. Vantaan Jokiniemessä sijaitsevaan rakennukseen

keskitetään kaikki Vantaan poliisin palvelut sekä poliisivankila. Kyseessä on yksi Senaatti-kiinteistöjen suurimmista poliisitalohankkeista. Sen ympäristö- ja elinkaaritavoitteet on asetettu rakentamisen ympäristötehokkuutta mittaavan kansallisen RTS-ympäristöluokituksen tavoitetasolle neljä tähteä.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

Kohti kestävää arkkitehtuuria

Valtioneuvoston julkaisema Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma vuosille 2022–2035 korostaa arkkitehtuurin kykyä tukea hyvinvointia ja yhteiskunnan kestävyyttä. Ohjelma asettaa tavoitteet ja toimenpiteet, joilla rakennetun ympäristön kokonaisvaltaista kestävyyttä kehitetään. Senaatin tehtävänä on muun muassa arkkitehtuuri- ja suunnittelukilpailujen järjestäminen ja kehittäminen, rakennussuunnittelun ekologisen kestävyuden edistäminen sekä rakennetun ympäristön kulttuuristen arvojen edistäminen yhdessä muiden toimijoiden kanssa.

Senaatin arkkitehtuurikilpailut vuonna 2023:

- Turun Herkules-korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu yhdessä Turun kaupungin kanssa, [lue lisää](#)
- Oulun Asemakeskuksen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu yhdessä Oulun kaupungin kanssa, [lue lisää](#)

Arkkitehtuuripoliittikan mukaan elinympäristön laatua voidaan parantaa sijoittamalla siihen julkista taidetta ja syventämällä taiteen ja arkkitehtuurin yhteistyötä. Vuonna 2023 Senaatti-konsernin ja valtion taideteostoimikunnan yhteistyössä valmistui neljä taideteosta:

- Mäntykankaan Valteri-kouluun Johanna Havimäen veistoskokonaisuus "Suuret pienet"
- Oulun oikeustaloon Otto Karvosen teoskokonaisuus "Kuin kaikkialla virtaava vesi" ja Kari Rentolan graafinen teoskokonaisuus "Loputon kuva"
- Joensuun virastotaloon Jarno Vesalan teos "Ei tavoitettavissa 1.1.23–".

YHTEISKÄYTTÖISYYS JA TILATEHOKKUUS

Kohti yhteiskäyttöisiä tiloja ja uusia tilaratkaisuja

Lisääntynyt hybridi- ja etätö, digitaalinen työympäristö sekä työnteon tapojen kehittyminen ovat muuttaneet toimitilojen tarvetta ja kysyntää. Senaatissa työympäristöjä kehitetään vastaamaan monipaikkaisen ja paikkariippumattoman työn tarpeita. Satsaamalla tilatehokkuuteen luomme pysyviä säästöjä, vähennämme päästöjä ja tuemme virastojen keskinäistä yhteistyötä.

Valtion toimistotiloissa vuonna 2023 tehtyjen käytöstästemittausten mukaan toimitilojen käyttöaste on toimistotiloissa keskimäärin 28 %. Luovumme tulevina vuosina hallitusti tarpeettomista tiloista siirtymällä valtion toimitilastrategian mukaisiin yhteisiin työympäristöihin. Toimitilastrategian tavoitteena on, että vuosikymmenen loppuun mennessä neljännes valtion henkilöstöstä työskentelisi virastojen ja laitosten yhteistiloissa. Toimistotilojen keskimääräinen tilatehokkuustavoite on 10 neliötä per henkilötyövuosi.



SDG 8: Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua



SDG 12: Vastuullista kuluttamista



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt



SDG 13: Ilmastotoimia



Uusilla tilaratkaisuilla ylletään merkittäviin säästöihin

Vuonna 2023 sovimme asiakkaidemme kanssa 279 tilaratkaisuprojektin toteuttamisesta. Näistä projekteista 151 tuottaa valtioasiakkaiden toimitilakustannuksiin yhteensä 18,4 milj. euron vuotuiset säästöt. Senaatti-kiinteistöjen osuus säästöistä oli 15,9 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 2,5 milj. euroa. Valtiolle tarpeettomien tilojen myynnistä kertyi 0,4 milj. euron säästöt rakennusten ylläpitokustannuksista. Säästöjä syntyi yhteensä 18,8 milj. euroa tavoitteen ollessa 9,5 milj. euroa.

Yhteiset työympäristöt tukevat monipaikkaista työtä, parantavat palvelua ja edistävät kestävä kehitystä

Senaatti kehittää valtion yhteisiä työympäristöjä ja toteuttaa niitä vuoteen 2025 mennessä 15:lle ja vuoteen 2029 mennessä 25 paikkakunnalle. Toimitilaverkosto antaa valtionhallinnon henkilöstölle mahdollisuuden tehdä joustavasti monipaikkaista ja paikkariippumatonta työtä. Kun virastot

toimivat samoissa tiloissa, kansalaiset saavat palvelut kattavasti yhdestä osoitteesta. Yhteistiloilla päästään samalla euromäärällä entistä laadukkaampiin ratkaisuihin, sillä niissä voidaan panostaa uudella tavalla muun muassa viihtyisyyteen ja ergonomiaan sekä varautua paremmin poikkeustilanteisiin.

Yhteisten työympäristöjen hankkeita oli vuonna 2023 käynnissä muun muassa Porissa, Joensuussa, Lahdessa, Lappeenrannassa, Mikkelissä ja Kouvolassa. Maakunnissa alkanut yhteisten työympäristöjen toteuttaminen saa jatkoa pääkaupunkiseudulla, kun luovumme tulevana vuosina Helsingissä suuresta määrästä toimistorakennuksia virastojen muuttaessa yhteisiin tiloihin.

Senaatin tehtävänä on yhteisten työympäristöjen ja työympäristöratkaisujen toteuttaminen sekä organisaatioiden tukeminen muutoksessa. Yhteisissä työympäristöissä painottuu työn teon tapojen kehittäminen. Onkin tärkeää, että eri toimijat sitoutuvat yhteisiin fyysisen, digitaalisen ja sosiaalisen työympäristön pelisääntöihin. Näin luodaan yhteistä toimintakulttuuria.

CASE



Joensuun yhteinen työympäristö palkittiin fyysisten työympäristöjen edelläkävijänä

Senaatti-kiinteistöt peruskorjasi Joensuun virastotalon kiireestä kanta-pähän, ja peruskorjauksen yhteydessä virastotalo muutettiin kymmenen valtiotoimijan yhteiseksi työympäristöksi. Nykyaikaisten työtilojen lisäksi virastotaloon toteutettiin siellä toimivien virastojen yhteinen palvelupiste, yhteiskäyttöinen kokous- ja aulapalvelualue aulapalveluineen sekä työkahvila. Joensuun virastotalo oli ensimmäinen maakuntien keskuskaupunkien virastotalo, jossa on yhteiset työympäristöt ja yhteinen palvelupiste. Virastotalo valittiin voittajaksi Workplace Awards -kilpailussa fyysisen työympäristön kehittäminen -kategoriassa. Perusteluissa todettiin, että valtiotoimijoiden ensimmäinen aidosti yhteiskäyttöinen työympäristö ja yhteinen palvelupiste osoittaa edelläkävijyyttä ja viitoittaa tietä vastaavanlaisille toteutuksille.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

Yhteiset työympäristöt toteutetaan vuoden 2022 kehitetyn julkisen hallinnon yhteisten työympäristöjen konseptin mukaisesti, ja kehitystyö jatkuu hankkeista saatujen kokemusten pohjalta. Konseptiin sisältyy myös muun muassa vuonna 2022 laadittu Muutoksen tuki -paketti sekä vähähiilisyyden ja kiertotalouden ohje, joka velvoittaa huomiomaan yhteiskuntavastuun ja kestävä kehityksen tavoitteet kaikissa yhteisten työympäristöjen hankkeissa.

Eriyistiloissa toimintaa ja tiloja kehitetään yhdessä

Valtion toimitilastrategian mukaisesti eriytistilojen eli käyttösidonnaisten organisaatioiden työympäristöprojekteissa toimintaa ja tiloja kehitetään yhdessä. Vuonna 2023 tätä varten kehitettiin uuden hankeohjaus-

mallin tarveselvitysvaiheeseen menetelmäpankki, jonka avulla voidaan muun muassa tunnistaa keinoja kustannusten muodostumisen ohjaamiseen.

Merkittäviä vuonna 2023 käynnissä olleita käyttösidonnaisten organisaatioiden hankkeita olivat muun muassa Tullin ja Kansallisarkiston kanssa toteutetut strategisen tason verkostotarkastelu- ja työympäristöstrategiaprojektit.

Turvakriittisten organisaatioiden osalta ovat korostuneet mahdollisuudet hyödyntää yhteisiä työympäristöjä. Puolustuskiinteistöjen kanssa yhteistyössä on käynnistynyt useita pienempiä Puolustusvoimien työympäristöprojekteja eri puolilla Suomea. Niiden ohella myös Puolustuskiinteistöjen omia työympäristöjä on kehitetty kohti monitilamaista käyttötapaa.

Valtion tilankäyttö	2023	2022	Muutos
Käytössä olevat tilat, milj. m ²	5,02	5,03	-0,2 %
Käytössä olevat toimitilat, milj. m ²	0,96	1,0	-4 %
Toimistojen tilankäyttö, m ² per henkilötyövuosi	15,2	16,1	-5,5 %

» Työympäristön ja työn tekemisen tapojen muutos näkyy myös viranomaispalvelujen saatavuudessa. Kun virastot toimivat samoissa tiloissa, kansalaiset saavat palvelut kattavasti yhdestä osoitteesta.

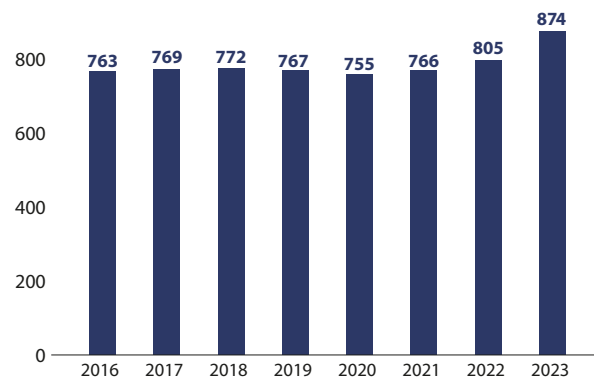
VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOTEUMA 2023
Toimitilakustannusten hillintä Valtion toimitilatarpeet täytetään kustannustehokkaasti ja omakustannusperusteisesti	27 milj. euron toimitilakustannussäästöt vuoteen 2025 mennessä	Säästöjä tilaratkaisuissa 18,4 milj. euroa ja kiinteistömyyntien kautta 0,44 milj. euroa ★★★
Tilatehokkuus ja yhteiskäyttöisyys Valtion toimitilat ovat toimitilastrategian mukaiset. Tilatehokkuus on parantunut ja yhteiskäyttöisyys lisääntynyt.	8 000 htv yhteiskäyttöisissä tiloissa vuonna 2025 ja 25 % valtion henkilöstöstä niissä vuoteen 2029 mennessä. - Tilatehokkuus paranee.	- Vuonna 2023 yhteiskäyttötiloissa työskenteli 5 800 htv. - Vuonna 2023 tilatehokkuus parani toimistoissa 5,5 % ollen 15,2 m²/htv.

Valtion tilakustannuksissa lievää nousua

Tilakustannusten kehitys 2016–2023

milj. euroa

1 000



Säästöt tilakustannuksissa vuonna 2023

Säästötavoite 9,5 milj. euroa

Säästöjen lähteet:

Työympäristöjen kehittäminen: **18,4 milj. euroa**

Kiinteistöjen myynnit: **0,4 milj. euroa**

Sovitut säästöt yhteensä: **18,8 milj. euroa**

Työpistejakauma valtiolla

76 600
VALTION TYÖNTEKIJÄÄ
YHTEENSÄ

23 500
työntekijää
nimeämättömissä
työpisteissä

50 700
valtion työntekijää
toimistoissa

34 000
työntekijää
etätyössä

5 800
työntekijää yhteisissä
työympäristöissä

46 %
toimistoissa
työskentelevistä
työskentelee
mobiilisti

53 %
toimistoissa
työskentelevistä on
monitilaympäristössä

26 700
VALTION TYÖNTEKIJÄÄ
MONITILAYMPÄRISTÖISSÄ

Luvut perustuvat vuonna 2022 tehtyyn mittaukseen ja yhteisissä työympäristöissä työskentelevien osalta vuonna 2023 toteutuneisiin tilaratkaisuprojekteihin.

PALVELUT

Kattavat palvelut valtionhallinnolle

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

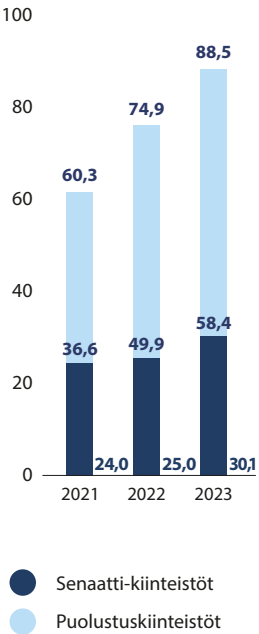
Toimitilapalvelut  Monipuolinen valikoima toimitilapalveluja, jotka tekevät päivittäisestä työskentelystä sujuvaa, viihtyisää ja turvallista	Digitaaliset toimitilapalvelut  Joustavaa hybridi-työtä tukevat ja arkea helpottavat toimitilojen sähköiset palvelut	Turvallisuuspalvelut  Asiakkaan tarpeisiin optimoitu toimitilaturvallisuus työympäristön saumattomana osana	Johdon palvelut  Verkostoselvitykset, vaikutusarvioinnit sekä valtakunnalliset konseptit	Johdon työympäristöpalvelut  Parempaa, fiksumpaa ja strategiaa tukevaa työarkea ja toimintakulttuuria, jolla sitoutamme, innostamme ja osallistamme muutoksessa.	Ympäristöpalvelut  Osaamiskeskus kiinteistöihin ja niiden käyttöön liittyvissä ympäristökysymyksissä sekä ympäristörakentamisessa	Ylläpitopalvelut  Muiden kuin Puolustuskiinteistöjen omistuksessa olevien rakennusten ja rakenteiden ylläpito ja teknisen turvallisuuden asiantuntijapalvelut
--	--	---	--	--	---	---

Palveluiden myynti kasvoi vuonna 2023

Senaatti-konsernin palvelujen myynti kasvoi edellisvuodesta ja oli 88,5 (2022: 74,9) milj. euroa vuonna 2023. Senaatin palvelutarjonnan kysyntä on kasvanut muun muassa yhteisten työympäristöjen laajetessa, digitalisaation kehittyessä sekä turvallisuustarpeiden lisääntyessä. Lisäksi asiakkaat hankkivat entistä suurempia palvelukokonaisuuksia Senaatin kautta. Liikevaihdoltaan suurimpia palvelutuotteita olivat muun muassa puhtaus- ja kiinteistönhuoltopalvelut.

Palvelukokonaisuuden sekä yksittäisten palveluiden kehittäminen on Senaatissa jatkuva prosessi. Vuonna 2023 kehitimme työkaluja ja sopimusmalleja, jotka mahdollistavat entistä laajempien palvelukokonaisuuksien myynnin ja tuottamisen asiakkaillemme. Yhtenäistimme myös sopimusmalleja ja hinnoittelua. Tämä työ jatkuu tulevana vuosina.

Palveluiden myynti 2023, milj. euroa



CASE

Kuntien tilatietopalvelut tukee kuntien päätöksentekoa sekä tilahallintaa ja -johtamista

Kuntien tilatietopalvelut tekee uraauurtavaa työtä vapaaehtoisten sopimuskuntien kanssa kokoamalla digitaalisessa ja yhteismitallistetussa muodossa tietoja kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista yhteen tietojärjestelmään ja rakentamalla valtakunnallista tilannekuvaa näistä tiloista. Alun perin valtiovarainministeriön Kuntien tilatieto -hankkeessa vuosina 2020–2021 aloitettua työtä jatketaan aktiivisesti, ja kuntien tilatietopalveluita hyödyntää yli 200 Manner-Suomen kuntaa.

Ajantasainen ja täsmällinen tilatieto tukee kuntien päätöksentekoa sekä parantaa mahdollisuuksia arvioida paitsi koko kuntatalouden myös yksittäisen kunnan talouden kehitysnäkymiä ja riskejä. Tällä on merkitystä sekä julkisen talouden suunnittelussa että yksittäisessä kunnassa, jossa pohditaan muun muassa investointeja ja sitä, rakennetaanko uutta vai korjataanko vanhaa. Kunnilla on valtiota huomattavasti enemmän tiloja käytössään, ja kuntien vuosittaiset tilakustannukset ovat moninkertaiset valtion verrattuna. Kuntien tilatietopalveluilla tuetaan kuntia myös sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen mukanaan tuomissa sekä väestön ikärakenteeseen, ilmastoon ja hiilijalanjälkeen liittyvissä kysymyksissä.

TURVALLISUUSPALVELUT

Turvallisuus korostuu muuttuneessa toimintaympäristössä

Senaatti-konsernin tavoitteena on olla valtionhallinnon tilaturvallisuuden ja varautumisen edelläkävijä. Tuottamiemme toimitilojen turvallisuus- ja asiantuntijapalveluiden avulla asiakkaamme voivat keskittyä ydintehtäviinsä ja luottaa toimitilojensa turvallisuuteen sekä kykyyn valvoa toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia ja reagoida niihin.

Vuonna 2023 valmiuden ja turvallisuuden tehtäviä leimasivat kiristynyt turvallisuusympäristömme sekä uhkien monipuolistuminen. Olemme käynnistäneet ja jo toteuttaneet laajan joukon toimenpiteitä, joilla olemme parantaneet Senaatti-konsernin ja sen liikelaitosten sisäistä varautumista ja turvallisuutta sekä asiakkaidemme toiminnan kannalta kriittisiin tiloihin liittyvää huoltovarmuutta ja palvelujen jatkuvuutta häiriötilanteiden ja poikkeusolojen varalta.

Varautumis- ja valmiustoimia kehitettiin entistä kattavammiksi

Jatkoimme vuonna 2022 aloitettuja varautumisen kehittämisen toimenpiteitä yhdessä asiakkaidemme kanssa ja konsernin sisällä. Myös konsernin turvallisuus- ja varautumissopimuksien sekä -periaatteiden päivitys ja jalkautus jatkui. Toiminnassa huomioitiin muuttuneen turvallisuusympäristön lisäksi muun muassa puolustushallinnon kanssa solmitut yhteistoiminta-, turvallisuus- ja varautumissopimukset.

Vuonna 2023 korostuivat toimenpiteet kyber- ja hybridivaikuttamista vastaan sekä Suomen Nato-jäsenyys. Turvallisuuden ja valmiuden vaatimuksia ovat lisänneet käynnissä olevat Puolustusvoimien suorituskykyhankkeet ja Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden kriittisten kiinteistöjen sekä molempien liikelaitosten suoja- ja johtamistilojen kehittäminen.

CASE



Aulapalvelu toimii kiinteistön käyntikorttina

Olenainen osa monen kiinteistön jokapäiväistä toimintaa on aulapalvelu, jonka kiinteistöön tulija kohtaa ensimmäisenä sisään astuessaan ja viimeisenä ulos lähtiessään. Hyvä aulapalvelu paitsi sujuvoittaa kiinteistön arkea myös auttaa rakentamaan ja pitämään yllä myönteistä palvelu- ja turvallisuuskulttuuria.

Senaatti-kiinteistöt tuottaa aulapalvelua valtionhallinnon asiakkailleen noin 50 kohteessa parin sadan aulavartijan voimin. Aulapalvelu toimii monenlaisissa kohteissa, yhden kiinteistön käyttäjän kohdista useiden käyttäjien kohteisiin ja yhteisiin työympäristöihin sekä virastoista poliisitaloihin ja ministeriöihin. Se voi sisältää esimerkiksi vieraiden vastaanottoa, aulaan liittyvää asiakaspalvelua ja aulan turvallisuuteen liittyviä tehtäviä. Senaatti-kiinteistöt huolehtii aula- ja vartiointipalveluiden tuottamisesta avaimet käteen -periaatteella kustannustehokkaasti ja asiakkaiden tarpeiden mukaisesti.

[Tutustu aulavartijan työhön >](#)

Vuoden 2023 aikana laadimme kymmenkunta uutta toimittajakohtaista turvallisuussopimusta ja teimme yli 100 sidosryhmiin kohdistuvaa turvallisuusauditointia. Lisäksi konsernissa otettiin käyttöön sähköinen luparekisteri osana henkilöturvallisuusprosessia.

Senaatti-kiinteistöjen turvallisuusyksikkö ja Puolustuskiinteistöjen valmius- ja varautumisyksikkö yhdistettiin vuoden 2023 alussa koko konsernia ja asiakkaita liikelaitoksesta riippumatta palvelevaksi Varautumis- ja turvallisuusyksiköksi.

Palveluiden kysyntä jatkoi kasvuaan

Toiminta- ja turvallisuusympäristön muutos on näkynyt turvallisuuspalveluidemme kysynnän kasvuna, ja vuonna 2023 turvallisuuspalvelujen myynti ylsi 13 (2022: 11) milj. euroon. Taloudellisen kasvun rinnalla pyrimme siihen, että palvelut kyetään tuottamaan hallitusti ilman merkittäviä poikkeamia.

Merkittävän osan Senaatin turvallisuuspalveluista muodostavat aula- ja vartiointipalvelut. Turvallisuuspalvelukeskuksen pää- ja etäkäyttöpalveluiden kysyntä kasvoi edelleen, ja laajensimme palveluita useisiin uusiin asiakaskohteisiin ympäri Suomea.

Senaatin turvallisuuspalvelut



Turvallisuusteknologiapalvelut kasvoivat merkittävästi.

Valtionhallinnon toimivalla kokonaisturvallisuudella ehkäistään turvallisuuteen liittyvää vaikuttamista

Konsernin asiakkaiden ja yksikköjen varautumisellaan ja muulla toiminnallaan luoman pidäkevaikutuksen avulla voidaan tehokkaasti ehkäistä turvallisuuteen liittyvää vaikuttamista. Toimitilojen varautumiseen

liittyviä vastuita on sekä asiakkailta että Senaatilla kiinteistöjen omistajana. Varautuminen on valtion virastojen ja liikelaitosten lakisääteinen tehtävä. Lisäksi virastojen vastuulla on määrittää tilojensa turvallisuuden ja varautumisen tarpeet sekä sopia niistä Senaatin kanssa.

Senaatin turvallisuuden ja varautumisen hallinnalta edellytetään tilannekuvaa turvallisuuteen kohdistuvista uhkista, havainnoista ja poikkeamista sekä niihin perusta-

» Tuottamiemme toimitilojen turvallisuus- ja asiantuntijapalveluiden avulla asiakkaamme voivat keskittyä ydintehtäviinsä ja luottaa toimitilojensa turvallisuuteen.

vaa turvallisuusvastetta, reagointikykyä ja valmiutta. Tästä syystä konsernille kilpailutettiin uusi turvallisuushavainto- ja poikkeamienhallintajärjestelmä sekä kriisiviestintäjärjestelmä tukemaan häiriötilanteiden hallintaa ja niistä viestimistä.

VARAUTUMINEN JA VALMIUS

Tiivis yhteistyö edistää varautumista ja valmiutta

Senaatti-konsernin keskeinen tehtävä on järjestää asiakkailleen niiden tarvitsemat toimitilat ja tiloihin liittyvät palvelut kaikissa turvallisuustilanteissa asiakkaiden kanssa sovitun mukaisesti.

Heikentyneen turvallisuustilanteen seurauksena Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen strategiat päivitettiin valmiuden ja varautumisen osalta heti vuoden 2023 alussa. Tärkein linjaus oli jatkaa tehostetusti vuonna 2022 aloitettuja varautumisen kehittämisen toimenpiteitä yhdessä asiakkaiden kanssa ja konsernin sisällä.

Strategioiden pohjalta Senaatti-kiinteistöt jatkoi valtiovarainministeriön ohjaamaa virastovarautumisen hanketta. Analysoimme asiakkaidemme kriittisimpien toimitilojen varautumisen kehittämistarpeet, kehittämisinvestointeihin tarvittavan rahoituksen sekä asiakkaidemme poikkeusolojen suojatilojen tarpeet. Toimitilojen varautumisen kehittämisinvestointeja on suunnitteil-

la suuri joukko, ja ne edistyvät rahoituksen mahdollistamissa puitteissa valtion vuokrajärjestelmän periaatteiden mukaisesti.

Painopisteinä palveluntuottajien poikkeusolojen valmius, sähkön riittävyys ja suojatilojen kehittäminen

Senaatti-kiinteistöt kehitti kattavasti hallinnassaan olevien noin 300 väestönsuojan valmiutta. Sähkönsyötön varajärjestelmien toimintavarmuus testattiin toteuttamalla vajaan 200 varavoimajärjestelmän tarkastukset ja käyttökokeet. Järjestelmien pidempiaikaisia käyttökokeita eli niin sanottuja black-out-testejä toteutettiin yli 130 koneelle. Senaatti-kiinteistöt on hankkinut ennakoivasti varavoimakontteja asiakkaiden toimitiloihin sijoitettavaksi, ja osa konteista on jo kohteissa. Sähköpulan hallintaan liittyviä kysyntäjoustojärjestelmiä asennettiin noin 100 rakennukseen. Kiinteistöjen ylläpidon sekä aula- ja vartiointipalveluiden palveluntuottajien kanssa



Järjestimme kaksi asiakasseminaaria, joiden tavoitteena oli edistää virastojen kanssa tehtävää varautumista poikkeusoloihin. Tilaisuudet oli suunnattu erityisesti asiakkaille, joiden toimitilat on pidettävä toiminnassa 24/7 kaikissa tilanteissa.



neuvoteltiin valmiussopimukset vuoden 2023 aikana. Kunnossapidon palveluntuottajien kanssa valmiussopimusten neuvottelut ovat käynnissä.

Puolustuskiinteistöjen valmiudellisen toiminnan keskiössä on ollut lyhyen aikavälin varautumistoimenpiteiden toteuttaminen sekä asiakkaiden suojatilojen nopeutettu kehittäminen. Samalla on käynnistetty pitkän aikavälin investointiluonteinen suojatilojen kehittäminen laatimalla Puolustusvoimien kanssa suojatilakonsepti. Suojatilojen kehittämistä tukevat myös tilalahokkuuden lisääminen sekä käynnissä olevat energia-, vesi- ja sähköresilienssien parantamiseen tähtäävät ohjelmat. Puolustuskiinteistöt sopi valmiudelliset tavoitteet vuoden loppuun mennessä kaikkien asiakkaidensa kanssa.

Jatkuvuus- ja valmiussuunnitelmat sekä varautuminen hyvällä tasolla

Vuonna 2023 konsernin jatkuvuus- ja valmiussuunnitelmat saavuttivat hyvän tason. Valmiuteen liittyviä harjoituksia on toteutettu sekä Puolustusvoimien kanssa että konsernin sisäisesti. Nykyinen suunnitelminen ja varautuminen hyvä taso mahdollistaa

entistä laajemman harjoittelun asiakkaidemme ja palveluntuottajiemme kanssa.

Puolustuskiinteistöt on kehittänyt palvelutuotantonsa valmiuslähtöisyyttä. Kehittämistoimilla parannetaan henkilöstön osaamista ja kykyä huolehtia kriittisten tilojen ylläpidosta. Samalla parannetaan ostopalveluiden kustannustehokkuutta ja valmiutta tukea siirtymällä vähemmän kriittisten kohteiden osalta pidempiaikaisiin kumppanuuksiin kiinteistönhoidossa sekä kunnossa- ja puhtaanapidossa. Keskeisten palveluntuottajien kanssa sovitaan turvallisuudesta ja valmiudesta osana palvelusopimuksia. Valmiuslähtöisen palvelumallin suunnittelu ja mallin käyttöönnön kartoitus on aloitettu, ja niitä jatketaan vuonna 2024.

Puolustuskiinteistöissä käynnistettiin vuoden 2023 aikana kriittisen materiaalin hallintaprojekti, jonka tavoitteena on saada kriittiset kiinteistöjärjestelmät ja niihin liittyvät varaosat ja vaihtolaitteet nykyistä kattavammin keskitettyyn ohjaukseen. Järjestelmää hyödynnetään jatkossa myös Senaatti-kiinteistöjen toiminnassa asiakkaiden kriittisten kohteiden varaosien hallinnassa.

CASE



Rovaniemen tukikohdassa rakennetaan tiloja ja infraa uusille F-35-hävittäjille

Puolustusvoimien ensimmäiset F-35-hävittäjät toimitetaan Suomeen, Lapin lennoston Rovaniemelle vuonna 2026. Puolustuskiinteistöt rakennuttaa hävittäjiä varten huolto-, koulutus- ja varastotiloja sekä lentokenttärakenteita. F-35-suorituskyvyn rakentuminen on Lapin lennostossa tulevien vuosien merkittävin kehittämiskokonaisuus. Puolustuskiinteistöt vastaa hävittäjiin liittyvistä kiinteistöistä, niiden rakennuttamisesta ja ylläpidosta sekä kiinteistöjen palveluiden järjestämisestä kaikissa turvallisuustilanteissa. Kiinteistöjä ja infraa rakennetaan hävittäjiä varten tämän vuosikymmenen aikana kaikissa Ilmavoimien tukikohdissa.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

KIINTEISTÖKEHITYS JA -MYynti

Kiinteistöt uuteen käyttöön

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

Vuosi 2023 oli kiinteistömarkkinoilla poikkeuksellisen haasteellinen ja transaktioita tapahtui aikaisempia vuosia vähemmän. Markkinatilanne vaikutti kiinteistökehityksen ja -myynnin toimintaamme, vaikka kiinteistökauppoja toteutettiin asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Valtiolle tarpeettomaksi jäänyt kiinteistöomaisuus koostuu hyvin erilaisista kohteista, ja käyttötarpeiden muutosten myötä myytäväksi on tullut muun muassa toi-

mistotaloja, tutkimuslaitoksia, luolia, peltoja sekä asemarakennuksia ja -alueita. Vuoden aikana kiinteistökauppoja tehtiin koko Suomen alueella, mutta suurimmat kiinteistökaupat keskittyivät Espoon Otaniemeen.

Tuloksellista yhteistyötä kuntien ja kaupunkien kanssa

Kehitämme kohteitamme yhteistyössä kaupunkien ja kuntien, valtion viranomaisten, palvelukumppaniemme sekä asiakkaidemme kanssa. Olemme aktiivisesti mukana asemakaavan muutoksissa ja luomassa alueille uusia kehittämisen ja rakentamisen mahdollisuuksia.

Kaupunkien ja kuntien kanssa tehtävä tiivis yhteistyö konkretisoitui vuoden 2023 aikana useaan kiinteistökauppaan. Kiinteistökaupat mahdollistavat monipuolisen kaupunkiympäristön kasvua sekä tukevat kuntien ja kaupunkien palvelutavoitteita.

Tuusulassa myimme kunnalle Rykmentipuiston keskuskorttelin, johon suunnitellaan Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen tarpeisiin sopivaa hyvinvointikeskusta palvelemaan monipuolisesti alueen



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt



Kuopion kirjatalon toimisto- ja logistiikkakiinteistölle löydettiin uusi omistaja vuonna 2023.

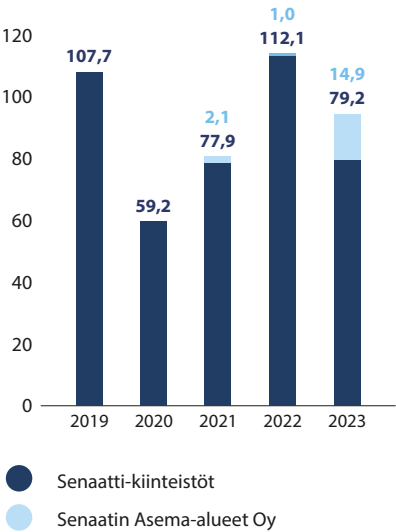


asukkaita. Turussa kaupungin omistukseen siirtyi Vartiovuorenmäeltä Venäjän Turun-pääkonsulaattina toiminut kiinteistö, jonka kaupunki hankki palveluverkon kehittämi-sen tarpeisiin. Oulussa allekirjoitimme kiin-teistökaupan koko itäpuolisesta asema-alueesta, jota kehitetään tulevaisuudessa liikenteen solmukohtana.

Kiinteistökauppoja toteutettiin tavoitteiden mukaisesti

Senaatti-kiinteistöt teki vuoden 2023 ku-luessa 63 (2022: 86) kiinteistökauppaa niin kiinteistöistä kuin laajoista alueistakin, jotka pääsivät omistajanvaihdoksen myötä uu-teen käyttöön – virkistysalueiksi, asunnoiksi sekä liike- ja toimitiloiksi. Senaatti-kiinteis-töjen koko vuoden kiinteistömyynnit oli-vat 79,2 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suu-rimmat kaupat olivat Espoon Tietotie 3:n hallinnansiirto, Tuusulan liikekeskustontti, Espoon Kivimiehentie 1 ja 2 sekä Espoon Kivimiehentie 4. Senaatin Asema-alueet Oy:n kiinteistömyynnit olivat yhteensä 14,9 milj. euroa.

Kiinteistöjen myynnin kehittyminen 2019–2023, milj. euroa



Toteutuneet suurimmat kaupat ja kokonaismyynti 2023, milj. euroa

Espoo, Tietotie 3, hallinnansiirto	41
Tuusula, liikekeskustontti	11
Espoo, Kivimiehentie 1 ja 2	7
Espoo, Kivimiehentie 4	6
Karhukorpi, Oopperan lavastevarasto	4
Pasila, Skanskan kortteli, lisäkauppahinta	3
Turku, K-Heikkilä, maankäyttökorvaus	2
Turku, Venäjän Turun-pääkonsulaatti	2
Muut yhteensä	3
Kokonaismyynti yhteensä	79

” Markkinatilanne vaikutti kiinteistökehityksen ja -myynnin toimintaamme, vaikka kiinteistökauppoja toteutettiin asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

CASE



Turun tavara-aseman kupeeseen visiodaan monipuolista kaupunkikeskustan laajennusta

Senaatti-kiinteistöt ja VR-Yhtymä Oyj ovat visioineet omistamilleen Turun tavara-aseman alueille uutta kaupunkikeskustan laajennusta. Visiosuunnitelma on tehty yhteistyössä Turun kaupungin ja Väyläviraston kanssa, ja sen tavoitteena on muuttaa alueen nykyistä maankäyttöä ja luoda mahdollisuuksia asuin-, toimito- ja palvelurakentamiseen sekä virkistyskäyttöön. Tulevaisuudessa alueelle voisi asettua noin 1 700 uutta asukasta ja 700 työpaikkaa nykyisten lisäksi. Alueelle syntyisi myös uusi yhtenäinen metsäpuisto.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

CASE



Oulun Asemakeskusta koskeva kiinteistökauppa allekirjoitettiin – alue siirtyi kaupungille

Senaatin Asema-alueet Oy ja Oulun kaupunki allekirjoittivat joulukuussa 2023 lopullisen kiinteistökaupan Asemakeskuksen alueesta. Kiinteistökaupan myötä Oulun kaupungin omistukseen siirtyi junaradan itäpuolella oleva maa-alue ja alueella sijaitsevat linja-autotaseman rakennukset. Kauppahinta oli 14 milj. euroa. Asema-alueesta kehitetään liikenteen solmukohtaa, jossa liikennepalveluihin ja matkaketjuihin yhdistyvät liiketilat, työpaikat, majoitus sekä asuminen.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

CASE



Helsingin Pasilan Länsitornialueelle löytyi toteuttaja

Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki pääsivät neuvottelutulokseen Pasilan Länsitornialueen suunnittelusta ja toteuttamisesta Skanskan kanssa. Länsitornialueelle on tarkoitus toteuttaa neljä tornia sekä paviljonkirakennus. Alueen asema-kaavamuutos vie noin kaksi vuotta, ja rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2026.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

TALOUDELLINEN VASTUU

Vastuullisia hankintoja

Senaatti-konserni liikelaitoksineen kuuluu Suomen suurimpien julkisten hankintaorganisaatioiden joukkoon. Konsernin kokonaishankinnat vuonna 2023 olivat noin 1 020 (2022: 810) milj. euroa. Kokonaishankinnat kasvoivat edellisvuoteen verrattuna, mikä johtui pääosin rakennuttamisen investointien kasvusta 657 (441) milj. euroon. Rakennusinvestointien ohella suurimpiin hankintoihin kuului edelleen ylläpito 294 (295) milj. eurolla.

Hankinnat toteutetaan Senaatti-konsernissa vastuullisesti, suunnitelmallisesti ja tuloksesellisesti. Konsernin toiminnassa palveluntuottajilla on merkittävä rooli asiakkaille tuottamissamme palveluissa. Työllistämme erityisesti rakennus- ja kiinteistöalan toimijoita, ja ostettujen palveluiden työllistämisaikutukset olivat lähes 12 700 (9 400) henkilötyövuotta vuonna 2023.

Puitesopimuskumppaneita on kaikissa keskeisissä toiminnoissamme

Toimittajaverkoston johtamisen keskeisiä työkaluja ovat puitesopimukset, jotka keventävät ja tehostavat konsernin hankintoja ja joilla varmistetaan palveluiden saatavuus sekä laatu. Puitesopimuskumppaneita on kaikissa keskeisissä toiminnoissamme: rakennuttamisessa, ylläpidossa ja palveluissa.

Toimittajalla on kokonaisvastuu sopimuksesta sekä sen ehtojen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä. Asettamalla tuotteiden ja palveluiden ympäristötekijöille sekä toimittajien vastuullisuudelle korkeita vaatimuksia edistämme kestävä kehitystä koko yhteiskunnassa.

Kilpailutuksissa pyrimme varmistamaan mahdollisimman hyvän tarjoushalukkuuden sekä pk-yritysten osallistumismahdollisuudet esimerkiksi jakamalla hankinnan tarkoituksen mukaisiin osa-alueisiin. Käynnistimme kesällä 2023 hankintojen kehitysohjelman, jonka tarkoituksena on paitsi lisätä hankinto-

jen tuloksellisuutta myös helpottaa tarjouskilpailuihin osallistumista ja auttaa hankinnan vaatimusten mitoittamista.

Tunnetumme kumppanimme ja hankimme vastuullisesti

Hankinnoissa otamme lakisääteisten ja taloudellisten velvoitteiden lisäksi huomioon kestävä kehitykseen, ympäristö- ja energiatarkoituksiin sekä sosiaaliseen vastuuseen liittyvät periaatteet. Tehokkailla hankintakäytännöillä varmistetaan ostettavien tuotteiden ja palveluiden kustannustehokkuus, korkea laatu ja toimittajien vastuulliset toimintatavat.

Tunnistamme kaikki liikekumppanimme aina ennen yhteistyöhön ryhtymistä. Uusissa hankinnoissa tarkastamme muun muassa, että kumppani täyttää talousrikollisuuden torjuntaan liittyvät ehdot ja noudattaa tilaajavastuulain mukaisia velvoitteita. Valvomme sopimusvelvoitteiden noudattamista koko sopimuskauden ajan



SDG 12: Vastuullista kuluttamista



SDG 13: Ilmastotokeja



esimerkiksi sopimuksen tilaajavastuuseurannan sekä auditointi- ja tarkastustoimien avulla.

Puitesopimusmalleissamme on huomioitu merkittäviä vastuullisuusvaatimuksia, kuten hiilineutraalisuustavoitteemme sekä päästöttömiin työmaihin, kestävään purkamiseen ja rakentamisen muoveihin liittyvien green deal -sopimuksiemme mukaiset ehdot. Vuoden 2023 kilpailutuksissa asetimme aiempaa tiukempia vastuullisuusvaatimuksia muun muassa rakennusteknisten ja ulkoaluetöiden, polttoainejakeluasemien sekä huolto- ja korjauspalveluiden hankinnan kilpailutuksissa. Lisäksi laadimme Senaatti-konsernin vastuullisuuden vähimmäisvaatimukset toimittajille ja pilotoimme niiden käyttöä kilpailutuksessa.

Vuoden 2024 aikana otamme käyttöön kehittämämme vastuullisuustyökalut, joihin kuuluvat hiilijalanjäljen raportit, Hankintaluotsi-palvelu sekä kilpailutusprosessia tukeva vastuullisuusohjeistus. Näiden työkalujen avulla tunnistamme merkittävimmät

kilpailutukset, joihin asetamme soveltuvat vastuullisuuden vähimmäisvaatimukset ylittävät vastuullisuusvaatimukset. Vastuullisuuden vähimmäisvaatimukset jalkautetaan käyttöön otettaviksi kaikissa konsernin kilpailutuksissa ja hankintasopimuksissa.

Toimitusketjun valvonnalla edistetään vastuullisuutta

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

Olemme luoneet kontroleja sekä kehittäneet valvontaa läpi koko hankintaketjun. Tarkastustoimemme ovat kohdentuneet erityisesti rakennustyömaihin ja toimitilojen ylläpitopalveluihin. Lisäksi teemme työmaa- ja kohdetarkastuksia ilman ennakkovaroitusta.



VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOTEUMA 2023
Vastuulliset hankinnat Konsernin hankinnat toteutetaan avoimesti, syrjimättömästi, kustannustehokkaasti ja vastuullisuusnäkökulmat huomioiden.	100 milj. euron säästöt hankintojen kehitysohjelmalla vuoden 2029 loppuun mennessä	Noin 23 milj. euron säästöt vuonna 2023 ★★★
	Tuemme hankinnoilla Suomen hiilineutraalisuustavoitetta 2035.	Laadimme vastuullisuuden vähimmäisvaatimukset hankinnoillemme ja asetimme vaatimuksia kilpailutuksiin. Otimme käyttöön uusia vastuullisuustyökaluja. ★★★
Talousrikollisuuden torjunta Senaatti toimii aktiivisesti harmaan talouden ehkäisemiseksi työmaillaan ja toimittajaverkostossaan.	Talousrikollisuuden torjunnan sopimusehdot ovat aktiivisessa käytössä. Tarkastuksia suoritetaan hallituksen asettamien tavoitteiden mukaisesti.	Tilaajavastuu-, turvallisuus- ja ympäristötarkastuksia toteutettiin yhteensä 58 kpl. ★★★☆

Vuoden 2023 aikana konsernitasolla tehtiin yhteensä 58 (82) tarkastusta, jotka jakautuivat

- 27 (33) rakennushankkeeseen,
- 9 (34) ylläpitokohteeseen,
- 15 (11) turvallisuussopimusten tarkastukseen sekä
- 7 (4) työmaan ympäristötarkastukseen.

Työmailla havaitut puutteet liittyivät muun muassa henkilötunnisteiden käyttöön ja alihankkijoiden ennakkohyväksyttämiseen.

Vuonna 2024 tarkastusten painopiste on edelleen rakennuttamisessa. Ympäristöasioiden tarkastamisessa valvonnan kohteena on erityisesti Päästötön työmaa -konseptin toimivuus työmailla.

Tuotteiden ja palveluiden ympäristötekniköille sekä toimittajien vastuullisuudelle asettamillamme korkeilla vaatimuksilla edistämme vastuullisuutta koko yhteiskunnassa. Panostamme sekä oman henkilöstömme että yhteistyökumppaneidemme kouluttamiseen ja perehdyttämiseen.

CASE



Hankintojen kehitysohjelmassa karsitaan byrokratiaa ja lisätään markkinavuoropuhelua

Senaatti-konsernissa käynnistettiin kesällä 2023 hankintatoimen kehitysohjelma, jolla tavoitellaan 100 milj. euron säästöjä vuoden 2029 loppuun mennessä. Kehitysohjelman tarkoituksena on parantaa hankintojen tuloksellisuutta erityisesti tarjoushalukkuutta lisäämällä.

”Tarvitsemme lisää tarjouksia kilpailutuksiin. Julkisissa hankinnoissa tarjousten tekeminen koetaan usein työlääksi. Haluamme kehittää toimintaamme ja löytää keinot, joilla saamme helpotettua tarjouskilpailuihin osallistumista. Näin yhä useammalla yrityksellä on mahdollisuus osallistua kilpailutuksiin, ja samalla voidaan saada merkittäviä säästöjä hankinnoista”, hankintojohtaja Esapekka Kuikka kertoo.

Kehitystyössä tarkastellaan hankintojen vaatimusten järkevää mitoittamista ja pyritään määrittämään tarjouksen tekemisen kynnyksiä. Keskeisiä muita

toimenpiteitä ovat muun muassa yhteishankintojen lisääminen, konsernin sisäisten prosessien tehostaminen sekä hankintoihin liittyvän viestinnän parantaminen.

Kehitysohjelma on käynnistynyt rivakasti. Säästöjen laskenta-periaatteet on tarkastettu, ja tulevia kilpailutuksia on julkaistu Senaatin verkkosivuilla. Vuonna 2023 ohjelman avulla Senaatissa yllettiin noin 23 milj. euron säästöihin.

Vuoden 2024 aikana kehitysohjelmassa toteutetaan useita toimenpiteitä: kokeillaan uusia hankintatapoja, lisätään kilpailutuksiin liittyvää markkinavuoropuhelua, järjestetään tilaisuuksia potentiaalisille toimittajille ja nykyisille yhteistyökumppaneille sekä toteutetaan lean-projekti ostotoiminnassa.

[Tutustu kehitysohjelmaan](#)

YLLÄPITO

Kiinteistöjen ylläpidossa pinnalla energiansäästö ja päästöjen vähentäminen

Kiinteistöjen ylläpidon tavoitteena on niiden arvon ja käytettävyyden säilyttäminen. Ylläpidolla on merkittävä rooli muun muassa sisäilman laadun varmistamisessa ja energiatehokkuuden parantamisessa.

Vuonna 2023 jatkoimme koko konsernissa syksyllä 2022 käynnistynyttä energiansäästöohjelmaa, vähensimme edelleen ylläpidon hiilidioksidipäästöjä sekä kehitimme ylläpidon aikaista hiilidioksidipäästöjen raportointia. Varautumistoimia jatkettiin laajasti koko ylläpitotoiminnassa.

Kehitimme kertomusvuonna kiinteistöjen ylläpidon digitalisaatiota toteuttamalla tietomallipohjaisen ylläpidon käyttöliittymän. Pilotoimme sen käyttöä kiinteistönhoidon ja teknisen manageroinnin alustana yhdessä kiinteistönhoidon kumppaniyrityksen kanssa.

Kiinteistöjen ylläpitoon käytettiin konsernissa vuonna 2023 yhteensä 384 (2022: 357) milj. euroa. Suurimmat kuluerät muo-

dostuivat kunnossapitokorjauksista, käyttö- ja huoltokustannuksista, lämmitys- ja jäähdytyskuluista sekä sähköstä.

Kustannustehokasta kiinteistöhoitoa

Senaatti-kiinteistöillä on viisi kiinteistönhoidon puitesopimuskumppania, jotka ovat yksityisiä palveluntarjoajia. Yhteistyömme perustana ovat yhteiset tavoitteet, joiden toteutumista seuraamme tarkasti. Käytössä on myös palkkio-sanktiomalli, jonka tavoitteena on motivoida palvelukumppaneita laadukkaaseen työhön ja tavoitteiden saavuttamiseen. Vuonna 2023 kilpailutimme Senaatti-kiinteistössä tämän puitesopimuskauden viimeisen kolmanneksen kiinteistöhoitosopimuksista.

KTI Kiinteistötieto Oy:n vuosittaisen vertailututkimuksen mukaan Senaatin ylläpitokustannukset ovat erittäin kustannustehokkaat. Viimeisin tieto on vuodelta 2022, ja sen mukaan Senaatti-kiinteistöjen hoitokustannukset ilman korjauksia olivat yli 20 % edullisemmat kuin vertai-

lussa mukana olleilla yksityisillä yrityksillä. Senaatti myös investoi kiinteistöjensä kunnossapitoon ja korjauksiin selvästi muita enemmän. Vuoden 2023 KTI-vertailutiedot ovat saatavissa toukokuussa 2024.

Keskitetty ylläpidonpalvelut puolustushallinnolle

Puolustuskiinteistöt vastaa keskitetysti Puolustusvoimille vuokrattujen tilojen ylläpidosta. Keskittäminen on mahdollistanut kiinteistöjen koko elinkaaren mittaisen omistajaohjauksen ja ylläpidon suunnittelun ja toteutuksen sekä tehokkaan resurssien käytön. Huoltotoimenpiteissä huomioidaan kustannustehokkuus sekä Puolustuskiinteistöjen valmius- ja turvallisuusvaatimukset.

Puolustuskiinteistöt on vienyt käytäntöön valmiuslähtöistä palvelumallia vuonna 2021 laaditun strategian mukaisesti. Valmiuslähtöisen palvelumallin perusajatuk-
sena on, että Puolustuskiinteistöjen oma henkilöstö keskittyy Puolustusvoimien



SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa



toiminnan kannalta kriittisimpien tilojen palvelutuotantoon. Näissä 1. ja 2. palveluluokan kohteissa kehitetään vahvasti omaa osaamista ja palvelutuotantokykyä siten, että kriittiset kohteet voidaan ylläpitää myös poikkeusoloissa entistä vahvemmin oman henkilöstön voimin.

Muissa kohteissa, kuten Puolustusvoimien joukkotuotantokohteissa, tukeudutaan laajemmin kumppaneiden palvelutuotantoon. Vuoden 2023 aikana kiinteistönhoidon PALKKI-puitesopimuskumppanuutta laajennettiin kahdeksalla paikkakunnalla.

» Senaatti-kiinteistöjen ylläpitokulut ovat KTI:n vertailututkimuksen mukaan yli 20 % alhaisemmat kuin vertailuyrityksillä.



Ylläpitokulujen jakautuminen 2023, milj. euroa	Senaatti-konserni	Senaatti-kiinteistöt	Puolustus-kiinteistöt
Kunnossapitokorjaukset	100,2	61,4	38,8
Käyttö ja huolto	86,0	40,8	45,2
Lämmitys ja jäähdytys	56,1	30,3	25,7
Sähkö	46,4	13,6	32,9
Kiinteistöverot	31,3	26,8	4,4
Siivous	30,4	16,8	13,6
Ulkoalueiden hoito	11,5	2,6	8,9
Vesi ja jätevesi	6,9	3,7	3,2
Vuokrat	6,2	4,9	1,2
Jätehuolto	4,8	2,2	2,6
Muut hoitokulut	3,4	1,6	1,8
Vakuutukset	0,4	0,2	0,1
Ylläpitokulut yhteensä	383,7	205,0	178,7

HYVÄT JA TERVEELLISET SISÄOLOSUHTEET

Hyvä sisäilma on osa vastuuta

Senaatti-konsernissa on tehty jo pitkään systemaattisesti työtä hyvien sisäolosuhteiden varmistamiseksi valtion toimitiloissa. Toteutamme sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisia toimenpiteitä kaikissa kiinteistöjen elinkaaren vaiheissa aina rakennuttamisesta ylläpitoon. Hyvät sisäolosuhteet ovat tärkeä osa yhteiskuntavastuutamme ja strategiaamme.

Puolustuskiinteistöissä on otettu käyttöön ja yhteensovitettu Senaatti-kiinteistöissä kehitettyjä toimintamalleja sisäilmaongelmien ennaltaehkäisyyn ja ongelmatapauksien nopeaan ratkaisuun. Puolustuskiinteistöjen tavoitteena on peruskorjata kaikki Puolustusvoimien majoitus-, työskentely- ja opiskelurakennukset tämän vuosikymmenen aikana.

Ajantasainen tilannekuva rakennusten kunnosta

Vuonna 2023 jatkuva olosuhdeseuranta oli käytössä 116 rakennuksessa. Tavoitteenamme on, että asiakkaamme eli tilojen käyttäjät voivat tehdä vaivattomasti ilmoituksen havaitsemistaan ongelmista. Lähes 260 rakennuksessamme oli vuonna 2023 käytössä järjestelmä, jossa tilojen käyttäjät saattoivat jättää sisäolosuhteisiin liittyviä palautteita ja palvelupyynnöitä helposti QR-koodin avulla.

Kiinteistöihin liittyviä palvelupyynnöitä jätettiin kaikkiaan noin 70 000 kpl, joista sisäilmaan liittyviä oli 5 %. Näistä suurempiin selvityksiin johti 19 %. Vuonna 2023 Senaatti-kiinteistöissä saatiin siivoojilta 396 (2022: 349) sisäilmahavaintoa, joista merkittäviksi arvioitiin lähes 57 %. Puolustuskiinteistöissä sisäilmavinkkejä tuli 115 (60), joista 77 % johti korjaaviin toimenpiteisiin. Sisäilmavinkkipalkkio laajennettiin Puolustuskiinteistöissä koskemaan loppuvuodesta 2023 oman henkilöstön lisäksi palveluntuottajia.

Käytimme Senaatti-konsernissa sisäilma-
korjauksiin yhteensä 70,5 (56,8) milj. euroa.

Tuotimme vuoden aikana sisäilma-
koulutusmateriaaleja varusmiehille sekä Puolustuskiinteistöjen henkilöstölle. Lisäksi laadimme Terveet tilat 2028 -ohjelmassa julkaistun homekoiraoppaan ja uudistimme rakennuttajille suunnattuja koulutusmateriaaleja.

Säännöllisillä katsastuksilla ongelmat ajoissa esiin

Senaatti-konsernissa katsastetaan rakennukset säännöllisesti. Vuonna 2023 katsastuksen piirissä oli noin 700 (600) konsernin rakennusta. Tavoitteenamme on, että yli 90 % asiakkaidemme työntekijöistä työskentelee katsastetuissa tiloissa.

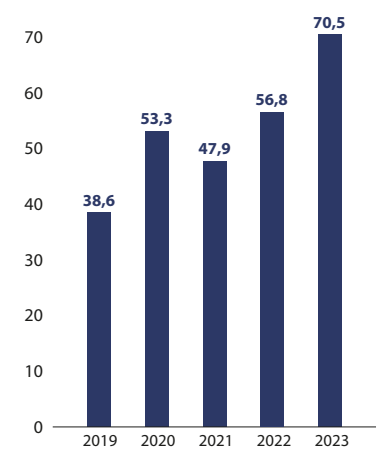
Puolustuskiinteistöissä tehtiin vuoden 2023 aikana 159 rakenteiden ja ilmanvaihdon katsastusta. Senaatti-kiinteistöissä katsastuksia tehtiin 80 kpl.



SDG 8: Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua



Senaatti-konsernin panostukset sisäilmakorjauksiin 2019–2023, milj. euroa



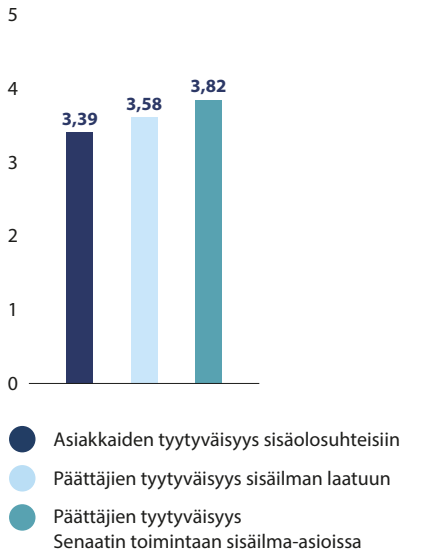
Senaatti-konsernin investoinnit sisäilmakorjauksiin 2023 (2022)



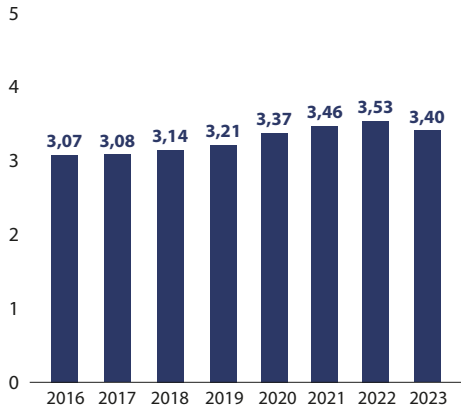
VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKÄVLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOTEUMA 2023
Hyvät sisäolosuhteet ja sisäilmaongelmien nollatoleranssi Valtion kaikki tilat ovat terveellisiä käyttäjilleen.	Toimimme sisäilmaongelmia ennaltaehkäisevästi ja minimoimme mahdollisten haittojen keston.	- Jatkoimme sisäilmaongelmien nollatoleranssi-ohjelman toimenpiteitä, tilannekuvan ylläpitoa ja rakennuskatsastuksia. - Panostimme laadunvarmistukseen, koulutukseen ja raportointiin. - Kehitimme uuden työkalun rakennustyömaan sisäolosuhdetoiminnan seurantaan ja mittaamiseen. - Laadimme periaatteet kierrätysmateriaalien hyödyntämiselle sisäilmaturvallisesti. ★★★



Senaatti-konsernin asiakkaiden tyytyväisyys sisäilma-asioihin 2023 (asteikolla 1–5)



Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden tyytyväisyys sisäilmaan 2016–2023 (asteikolla 1–5)



CASE



Osaavalla siivouksella parempi sisäilma

Puhtaat pinnat ja hyvä sisäilma kulkevat kasarmeilla käsi kädessä. Varusmiehet vastaavat palveluksensa aikana itse tupiensa siisteydestä ja siivoavat päivittäin myös kasarmien yhteisiä tiloja. Oikeaoppisella siivouksella tilat pysyvät viihtyisinä ja sisäilmaltaan terveellisinä, kun pölyä ja muuta likaa ei kerry pinnoille eikä ilmaan jää epäpuhtauksia.

Kainuun prikaati lisäsi tammikuussa 2023 siivousoppitunnit kaikkien alokkaidensa koulutusohjelmaan, mikä näkyy kasarmien siisteyden parantumisena ja sisäilmaan liittyvien ilmoitusten vähenemisenä. Siivousoppitunnit pidetään kaikille alokkaille myös muun muassa Karjalan lennostossa ja Utin jääkäriyrykmentissä. Varusmiesten koulutuksessa hyödynnetään Puolustuskiinteistöjen Puolustusvoimien käyttöön tuottamia sähköisiä opetusmateriaaleja sisäilma-asioista ja siivouksesta.

[Lue lisää Kainuun prikaatin kokemuksista >](#)

ARVOKOhteet

Arvokohteet – rakennettu kulttuuriperintömme

Senaatin hallinnassa on lähes 600 suojeltua rakennusta. Suojeltujen arvokohteiden joukossa on muun muassa ministeriöiden ja valtion virastojen hallintorakennuksia, kulttuurirakennuksia, museoita ja keskiaikaiset linnamme.

Huolehdimme suojeltujen kohteiden arvosta ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisestä yhteiskuntavastuun periaatteiden mukaisesti ja noudatamme kiinteistöjen hoidossa Senaatin arvokohteiden toimintaohjetta. Teemme tiivistä yhteistyötä Museoviraston kanssa suojeluun liittyvissä asioissa.

Senaatti-konserniin vuonna 2022 perustettu arvokohdetiimi vastaa tärkeimpien suojelukohteiden rakennuttamisesta ja toimii koko konsernin arvokohteiden, restauroinnin ja suojeluun liittyvän osaamisen keskittymänä. Vuonna 2023 käynnistettiin Senaatin rakennusten suojelutietojen tarkistus, jonka tavoitteena on päivittää ajantasaiset suojelutiedot kiinteistötietojärjestelmään. Senaatin Pohjois-Suomen alue toimi pilottina, ja muiden alueiden päivitykset valmistuvat vuoden 2024 aikana.

Uudempaakin arkkitehtuuria vaalitaan

Virallisesti suojeltujen kohteiden lisäksi Senaatilla on niin sanottuja vastuusuojelukoh-teita, joita haluamme hoitaa samoin periaattein kuin suojeltuja rakennuksia. Tällaisia uudempaa arkkitehtuuria edustavia koh-teita ovat esimerkiksi nykytaiteen museo Kiasma, Musiikkitalo sekä Saamelaismuseo ja luontokeskus Siida. Myös moni Puolustusvoimien alue on hienoa ja monipuolista kulttuuriympäristöä, vaikka yksittäisiä rakennuksia ei olekaan suojeltu.

Teemme vastuusuojelukoh-teistamme vastuusuojeluselvityksiä, joissa määritellään, mikä koh-teissa on suojeltua ja miten niiden arkkitehtuuria ja kulttuurihistoriallista arvoa käytännössä säilytetään.

Ehjät katot, julkisivut ja ikkunat sekä toimiva ilmanvaihto ovat kylmäkonservoinnin kulmakiviä

Konsernissa aloitettiin kertomusvuonna kylmäkonservointiohjeen valmistelu. Kylmäkonservoinnilla tarkoitetaan toimenpi-teitä, joilla varmistetaan ilman käyttöä jää-vän kohteen säilyminen tyhjillään olon ajan. Ohje laaditaan erikseen hirsirunkoiselle ja rankarakenteiselle rakennukselle sekä eri-kokoisille tiilirakennuksille. Sen koekohteiksi valituissa rakennuksissa tehtyjen toimen-piteiden toimivuutta seurataan olosuhde-mittareilla useita vuosia.

VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOTEUMA 2023
Vastuullinen kiinteistön- omistaja Huolehdimme rakennetusta kulttuuriperinnöstä.	Rakennetun ympäristön kulttuurisia arvoja edistetään, modernin rakennusperinnön arvostusta vahvistetaan ja lisätään ennakkoivaa rakennus-suojelua.	- Käynnistimme rakennusten suojelutietojen päivitystyön. - Aloitimme kylmäkonser-vointiohjeen valmistelun. ★★★



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt

CASE



Oopperatalon peruskorjaus valmistui tiiviissä aikataulussa

Peruskorjasimme 30-vuotiaan Oopperatalon kesällä 2023. Peruskorjauksessa päivitettiin Oopperatalon näyttämö- ja talotekniikkaa, uusittiin lähes 50 pesuhuonetta ja saneerattiin noin kuusi kilometriä viemäriputkea. Peruskorjaus toteutettiin tiiviissä aikataulussa Oopperatalon esitystauon aikana: työt alkoivat toukokuussa, ja valmista tuli vaihteittain elo-syyskuussa niin, että ooppera- ja balettiesitykset saattoivat alkaa syyskuun alussa. Suuren hankkeen toteuttaminen tiiviissä aikataulussa onnistui sujuvan yhteistoiminnan ja riittävän valmisteluvaiheen ansiosta.

[Lue lisää Oopperatalosta >](#)

CASE



Kansallismuseolle peruskorjaus ja arkkitehtonisesti kunnianhimoinen laajennusrakennus

Kansallismuseon yli satavuotisen historian suurin rakennushankekokonaisuus kehittää museota tulevaisuuden tarpeisiin ja antaa sille entistä paremmat edellytykset toteuttaa kansallista kulttuurihistoriallisen museon vastuutehtäväänsä.

Hankkeessa Kansallismuseo saa laajennusrakennuksen ja nykyinen museorakennus peruskorjataan osittain. Maan alla historialliseen päärakennukseen yhdistyvä laajennus kasvattaa Kansallismuseon näyttelytiloja ja parantaa museon saavutettavuutta. Näyttävän ja rakentamiseltaan kunnianhimoisen, vajaan 6 000 kerrosneliömetrin kokoisen laajennusosan tiloista 90 % sijoittuu maan alle. Mittavat rakennustyöt alkoivat syksyllä 2023, ja päärakennuksen, laajennuksen ja pihapuiston kokonaisuus avautuu yleisölle keväällä 2027.

[Lue lisää Kansallismuseosta >](#)

CASE



Säätytalo peruskorjataan ja restauroidaan arvoiseensa käyttöön ja asuun

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Säätytalon mittava peruskorjaus- ja restaurointihanke aloitettiin syksyllä 2023. Parivuotisessa hankkeessa rakennuksen julkisivut kunnostetaan ja niihin palautetaan niistä haalistunut eloisa hiekkakivijäljitelmämaalaus. Lisäksi talotekniikkaa uudistetaan, valtioneuvoston juhlatiloja palveleva laitoskeittiö nykyaikaistetaan ja pääkerroksien kaikki katto- ja seinäpinnat runsaine maalauskoristeluineen konservoidaan.

Säätytalon pihalla käynnistyivät työmaan alussa arkeologiset kaivaukset, jotka paljastivat lisätietoa alueen historiasta aina 1600-luvulle saakka. Kaivauksissa tehtiin runsaasti löytöjä, kuten eläinten luita, nahkaesineitä, keramiikkaa ja liitupiippuja. Rakennuksen sisäpuolella oli säilynyt 1800-luvun pihakiveystä ja sen alla samat kulttuurikerrokset kuin ulkopuolellakin. Lisäksi välipohjien täytteistä on löytynyt muun muassa kirjoja ja sisällissodan aikainen ammus. Säätytalon perustuksien rakentaminen syvälle kallioon saakka kapeassa kaivannossa on ollut vaativa ponnistus.

[Lue lisää Säätytalon restaurointi- ja konservointityöstä >](#)

ESTEETTÖMYYS

Senaatissa arvostetaan esteettömyyttä

Tavoitteenamme on, että kiinteistömme ovat kaikille kävijöille ja työntekijöille mahdollisimman esteettömiä ja saavutettavia. Korjausrakentamishankkeiden alussa teetämme olemassa olevasta kiinteistöstä esteettömyyskartoituksen. Uudis- ja peruskorjaushankkeissa esteettömyys huomioidaan laajemmin kuin vain pakollisten määräysten täyttymisenä. Tähtäämme kaikkien toimitilojen esteettömyyteen, josta kuitenkin joudutaan usein tinkimään rakennusperintökohteissa.

Työympäristökonsepteissa esteettömyys on huomioitu monipuolisesti. Ohjelmallista toi-

mintaa esteettömyyden edistämiseksi edustaa muun muassa valtioneuvoston kanslian, Senaatin ja ministeriöiden yhteinen esteettömyysryhmä, joka kokoontuu säännöllisesti ja nostaa korjaushankkeiden esteettömyysasioita esille. Valtioasiakkaita kannustetaan osallistumaan esteettömyysparannuksiin omalla rahoitusosuudellaan.

Viime vuosina on tehty mittava työ, kun kaikki Senaatin verkkosivuillaan vuonna 2019 ja sen jälkeen julkaisemat rakennushistoriaselvitykset on muokattu saavutettaviksi. Rakennushistoriakonsulteille järjestetään aina puutekauden alussa raporttien saavutettavuuskoulutus.



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt

CASE



Ateneumissa esteettömät ja turvalliset tilat taiteelle ja ihmisille

Ateneumin taidemuseo avasi osittaisen peruskorjauksen jälkeen ovensa vierailijoille uudelleen huhtikuussa 2023. Museoon saapuvalla peruskorjauksesta näkyy ensimmäiseksi Ateneuminkujan uusi esteetön sisäänkäynti. Peruskorjauksen yhteydessä rakennettiin myös uudet saniteettitilat, joissa on huomioitu aiempaa paremmin erilaiset käyttäjäryhmät, kuten liikkumisesteiset ja lapsiperheet.

Ilmanvaihdon riittävyys ja sopivat sisäolosuhteet ovat avainasemassa taidemuseoissa. Esteettömyyden ja käytettävyyden ohella peruskorjauksen tavoitteena oli parantaa sisäolo-

suhteiden hallintaa muun muassa uusimalla ilmanvaihtokoneet sähkö- ja automaatiojärjestelmineen. Ateneum on valtion keskeinen, suojeltu arvokohde, joten korjaukset ja muutokset suunniteltiin ja toteutettiin sen ominaispiirteet ja rakennusperintöarvot huomioiden. Myös ympäristönäkökulmat olivat peruskorjauksessa mukana alusta alkaen, mikä näkyi muun muassa työmaan energiatehokkuutena ja kierrätyksessä. Katolle asennetut 90 aurinkopaneelia vähentävät kiinteistön ostoenergian tarvetta.

[Lue lisää Ateneumista >](#)

VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOTEUMA 2023
Vastuullinen kiinteistönomistaja Toimintamme täyttää sille asetetut vaatimukset.	Tarjoamme asiakkaillemme mahdollisimman esteettömiä toimitila- ja työympäristöratkaisuja ja pyrimme toimimaan esteettömyyden esikuvana muille julkisia rakennuksia hallinnoiville organisaatioille.	Tilojen esteettömyyteen liittyvät määrittelyt käynnistettiin Puolustuskiinteistöissä ja työtä jatketaan tulevana vuosina. ★★☆



Ympäristövastuu

Hiilineutraalisuus

Senaatti tavoittelee valtion tilojen hiilineutraalisuutta vuoteen 2035 mennessä. Se on myös yksi strategiamme päätavoitteista. Etenemme kohti hiilineutraalisuutta kahdessa vaiheessa: hiilineutraalilla kiinteistöjen käytöllä ja hiilineutraalilla rakentamisella ja korjaamisella. Tavoitteemme on toimia kiertotalouden periaatteiden mukaisesti kaikessa toiminnassamme.

Valtion omistamien kiinteistöjen käytön päästöt ovat pudonneet merkittävästi 2020-luvulla:

SENAATTI-KIINTEISTÖT

80 % (2022: 67 %)

vähennys vuoden 2020 tasosta

PUOLUSTUSKIINTEISTÖT

56 % (61 %)

vähennys vuoden 2020 tasosta

9 %

Vähensimme toimintamme suoria ja ostoenergiasta aiheutuvia päästöjä (Scope 1 ja 2) vuonna 2023

500 tonnin

hiilikädenjälki niittyttämishankkeilla vuonna 2023

57 %

kasvu aurinkosähkön tuotannossa vuonna 2023

30 (20)

uutta aurinkovoimalaa käyttöön vuonna 2023



HIILINEUTRAALISUUS

Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat vuonna 2035

Senaatti-konserni päivitti vuoden 2023 aikana strategiakaudelle 2022–2025 asettamaansa päästövähennystavoitetta. Tavoittelemme nyt kiinteistöjen ylläpidossa 75 %:n päästövähennystä vuoteen 2025 mennessä ja kokonaispäästöjen alenemista rakentamisen volyymin kasvusta huolimatta. Tavoitteen saavuttamiseksi toteutamme hiilineutraalisuusohjelmaa, joka etenee suunnitellusti.

Uudisrakennushankkeissa tavoittelemme strategian mukaisesti hiilijalanjäljen pienentämistä 25 %:lla ja korjaushankkeissa 15 %:lla. Rakennushankkeiden hiilijalanjäljen ohjauksessa keskeinen työkalu on hankkeen hiilijalanjälkilaskelma. Näiden laskelmien perusteella käynnissä olevissa ja hiilijalanjäljen ohjauksen piirissä olevissa hankkeissa päästövähennys on keskimäärin 18 % uudisrakentamisessa ja 17 % peruskorjauksessa. Rakennushankkeen päästövähennyspotentiaaliin vaikuttavat erityisesti

rakennuspaikka, rakennuksen käyttötarkoitus sekä historiallisten arvorakennusten erityispiirteet.

Käytämme hankkeiden ympäristövaikutusten ohjaukseen RTS-ympäristöluokitusta. Vuonna 2023 valmistunut Oulun oikeustalo saavutti neljän tähden luokitustason. Otamme käyttöön vuosien 2023–2024 aikana uusia työkaluja hankkeiden vastuullisuuden entistä kattavampaan arviointiin sekä järjestämme koulutusta tilahankkeiden ympäristövaikutusten ohjauksesta.



SDG 13: Ilmastotokeja



SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa

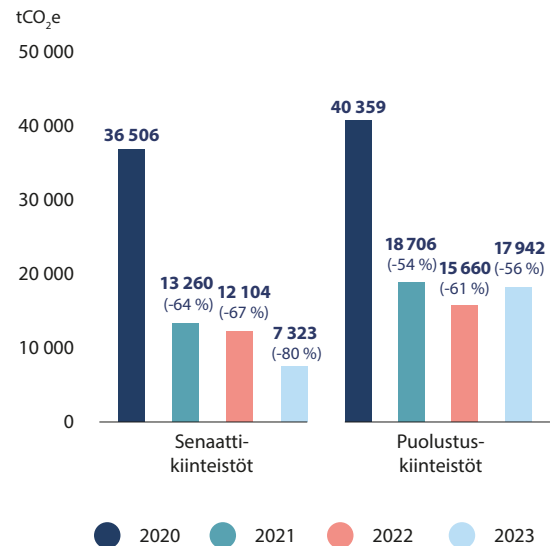


Työtä päästöjen vähentämiseksi tehty jo pitkään

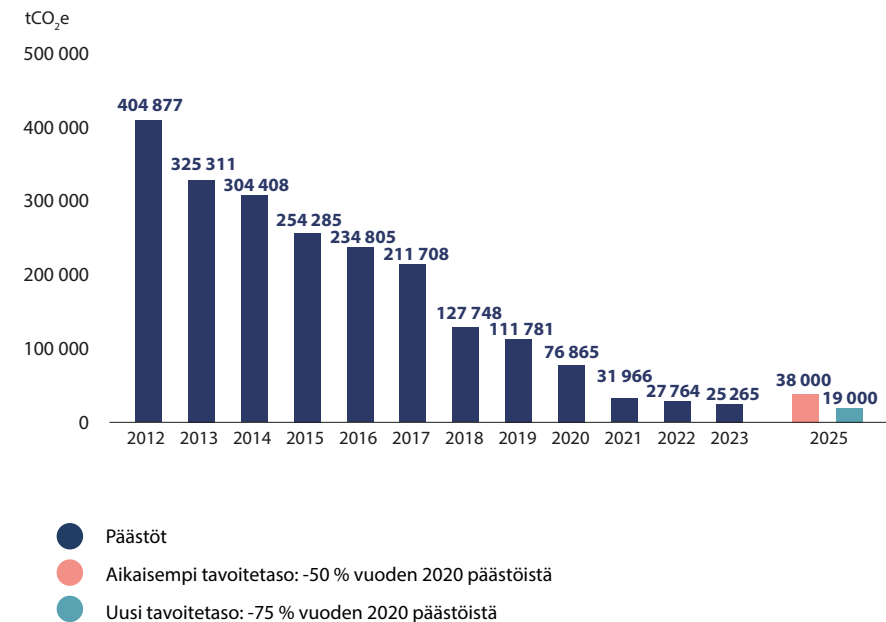
Valtion kiinteistöjen käytön aikaiset päästöt ja päästöintensiteetti ovat laskeneet merkittävästi yli 10 vuoden ajan. Lasku on ollut pääasiassa fossiilittomiin energialähteisiin siirtymisen ansiota. Hiilijalanjäljestämme vain 6 % muodostuu oman lämmön- ja sähköntuotannon sekä kylmäaineiden käytön suorista päästöistä (Scope 1) ja enää 8 % ostetun sähkön, lämmön ja kaukokylmän päästöistä (Scope 2).

Suurin osa eli 86% valtion kiinteistöliiketoiminnan päästöistä syntyykin arvoketjussa (Scope 3). Tilojen rakentaminen ja kunnossapito, tuote- ja palveluhankinnat sekä markkinoilta valtion virastojen käyttöön vuokratut tilat muodostavat merkittävän osan toimintamme välillisistä päästöistä. Näiden päästöjen pienentämiseen vaikutamme muun muassa rakentamisen hiilijalanjäljen ohjauksella, kiinteistönhoidon palvelutuottajien kanssa tehtävällä kehitystyöllä, hankintoihin asetettavilla vastuullisuuskriteereillä sekä tilausten vähähiilisyyskriteereillä.

Suorien (Scope 1) ja ostoenergian epäsuorien (Scope 2) päästöjen vähenemä 2020–2023



Senaatti-konsernin hallinnoimien kiinteistöjen päästöt



Senaatti-konsernin kokonaispäästöt olivat vuonna 2023 yhteensä 178 034 tCO₂e. Näistä 60 % syntyi Senaatti-kiinteistöjen ja 40 % Puolustuskiinteistöjen toiminnasta. Lisäksi biogeenisiä eli biomassan poltosta tai hajoamisesta syntyviä päästöjä aiheutui noin 162 000 tCO₂e.

Irti fossiilisista polttoaineista

Puolustuskiinteistöt ja Senaatti-kiinteistöt luopuivat lähes kokonaan fossiilisen öljyn käytöstä lämmityksessä vuoden 2023 loppuun mennessä. Öljylämmitysjärjestelmät on pääosin korvattu lämpöpumppu- tai pellettilämmitysratkaisuilla. Puolustuskiinteistöillä yksittäisiä saari- ja etäkohteita jää öljylämmityskäyttöön, kunnes niiden pidemmän aikavälin käyttötarve tarkentuu. Näissä kohteissa siirrytään vuonna 2024 uusiutuvan lämmitysöljyn käyttöön, ja niiden osuus lämmityksestä on noin 2,5 %. Senaatti-kiinteistöillä 18 pienehkössä kohteessa siirrytään vuonna 2024 uusiutuvan lämmitysöljyn käyttöön, kunnes niiden pidemmän aikavälin käyttötarve tarkentuu.

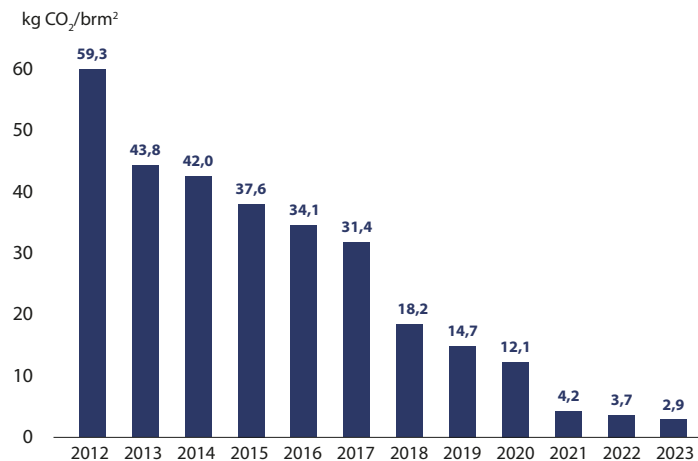
Aurinkosähköohjelmaa edistettiin aktiivisesti. Uusia aurinkovoimaloita otettiin käyttöön Senaatti-kiinteistöjen kohteisiin

Kasvihuonekaasupäästöt 2023

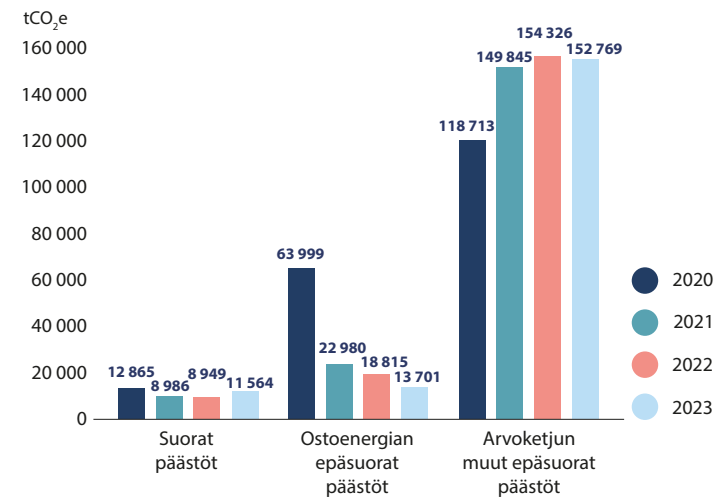


- Aluelämpö kiinteistä lähteistä 2 % (4 308)
- Itse tuotettu sähkö 0,5 % (855)
- Kylmäainevuodot 4 % (6 401)
- Ostettu sähkö 0 %
- Ostettu kaukolämpö 6 % (10 089)
- Ostettu aluelämpö 2 % (3 612)
- Ostettu kaukojäähdytys 0 %
- Tuotteet ja palvelut 16 % (27 753)
- Käyttöomaisuus 36 % (63 807)
- Energian ylävirta 15 % (26 847)
- Kuljetukset, saapuva ja itse maksettu 0,1 % (228)
- Jätteet 4 % (6 855)
- Liikematkustus 0,7 % (1 334)
- Töihin matkustaminen 0,3 % (533)
- Itselle vuokrattu omaisuus 14 % (25 412)

Kiinteistöjen energiankäytön ominaispäästöt



Kokonaispäästöjen muutos 2020–2023

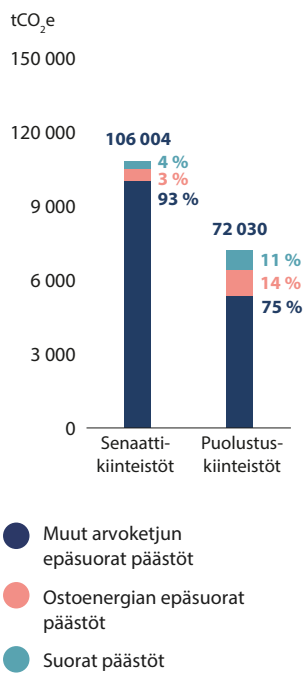


30 kappaletta, mikä nosti aurinkovoimaloiden määrän 90 voimalaan. Aurinkovoimalan tuottama energia kulutetaan kiinteistöissä, mikä vähentää ostetun energian tarvetta. Osa järjestelmistä kytkettiin toimintaan loppuvuodesta, joten sähkön vuosituotannossa uudet asennukset näkyvät viiveellä. Senaatti-kiinteistöjen aurinkovoimaloiden yhteenlaskettu tuotanto oli 2 091 MWh ja teho on yli 3 900 kWp. Puolustuskiinteistöjen aurinkovoimaloiden tuotanto oli vastavasti 193 MWh ja teho noin 900 kWp.

Aurinkosähkön tuotantoa jatketaan potentiaalisiin kohteisiin ja mahdollisuudet asennuksiin selvitetään rakennushankkeiden ja toteutettavien energiakatsastuksien yhteydessä.

Öljylämmityksestä luopumisella ja aurinkosähköntuotannon lisäämisellä kasvatettiin uusiutuvien osuutta konsernin omassa sähkön- ja lämmöntuotannossa 30 %:iin. Konsernin kiinteistöjen energiankulutuksesta 48 % katettiin uusiutuvalla energialla. Jatkoimme uusien hiilineutraalien kaukolämpösopimusten laadintaa ja siirryimme ostosähkössä käyttämään pääosin fossiilivapaata ydinenergiaa.

Kokonaispäästöjen jakautuminen liikelaitoksittain 2023



VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOIMENPITEET 2023
Hiilineutraalisuus - Valtion hiilineutraalit toimitilat 2035 - Saavutamme hiilineutraalin vuokrauksen 2030 mennessä - Senaatti on KIRA-alalla hiilineutraalisuuden edelläkävijöiden joukossa	Puolitamme Senaatti-kiinteistöissä ja vähennämme Puolustuskiinteistöissä 60 % ylläpidon hiilidioksidipäästöjä vuoteen 2025 mennessä.	Scope 1 ja 2 päästöt Senaatti-kiinteistöissä -80 % ja Puolustuskiinteistöissä -56 % verrattuna vuoden 2020 päästötasoon. Hiilineutraalisuusohjelma etenee suunnitelman mukaisesti. ★★★
	Kaikissa yli 2 milj. euron peruskorjauksissa tavoittelemme 15 %:n ja uudisrakentamisessa 25 %:n päästövähennystä.	Vuosina 2022 ja 2023 tehtyjen hankekohtaisten hiilijalanjälkilaskelmien perusteella peruskorjaushankkeissa tavoitellaan keskimäärin 17 %:n ja uudisrakentamisessa 18 %:n päästövähennystä. ★★★
	Investoimme 2 milj. euroa vuodessa aurinkosähkövoimaloihin ja nostamme aurinkosähkön vuosituotannon 8 GWh:iin vuoden 2025 loppuun mennessä.	Uusia aurinkosähköjärjestelmiä käyttöönotettiin Senaatti-kiinteistöissä 30 kpl. Vuosituotanto Senaatti-kiinteistöissä oli 2 091 MWh ja Puolustuskiinteistöissä 193 MWh. ★★★
	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on suunniteltua.	Sopeutumissuunnitelman toimenpiteet käynnistettiin. ★★★
	Asetamme tavoitteet hiilikädenjäljen kasvattamiselle rakennushankkeissa.	Pilotoimme hiilikädenjäljen kasvattamista luonnon monimuotoisuushankkeilla. Kädenjälkemme niittämishankkeissa oli noin 500 tonnia. ★★★

CASE



Luovumme fossiilisesta öljylämmityksestä

Konsernissa aloitettiin fossiilisista lämmityspolttoaineista luopumiseen tähtäävät lämmöntoimituskilpailutukset vuonna 2013. Kilpailutukset tehtiin alueellisissa hankintakokonaisuuksissa ja viimeiset uudet lämmityssopimukset otettiin käyttöön vuonna 2023.

Kilpailutuksissa yli 90 %:iin kohteista tuli päälämmitysmuodoksi pelletti, ja noin 15 pienessä kohteessa päälämmitysmuotona toimii lämpöpumppu. Kohteiden vanhat öljylämmityslaitteet jätettiin varalämmitysjärjestelmiksi huoltojen tai toimintahäiriöiden varalle. Öljylämmityksellä tuotetaan näissä kohteissa enää alle prosentti vuotuisesta lämmitysenergiasta. Kilpailutusten johdosta fossiilisen öljyn käytöstä päästiin lähes kokonaan eroon, parannettiin kyseisten kohteiden huoltovarmuutta sekä säästettiin merkittävästi kohteiden lämmityskustannuksissa.

CASE



Lagmansgårdenin hiilijalanjälkeä pienennetään puurakentamisella ja energiaratkaisuilla

Senaatti-konsernin tähänastisista rakennushankkeista pienin hiilijalanjälki eli $13,05 \text{ kgCO}_2\text{e/m}^2\text{a}$ saavutetaan Lagmansgårdenin koulukotihankkeen asuntorakennuksessa. Rakennettavat asuntola- ja koulurakennukset ovat puurakenteisia ja lämpiävät maalämmöllä. Koko hankkeen hiilijalanjälki on $13,6 \text{ kgCO}_2\text{e/m}^2\text{a}$.

Hanke käynnistettiin vuonna 2020 suunnittelukilpailulla, jossa painotettiin arkkitehtuurin, toiminnan ja kustannustehokkuuden ohella vähähiilisiä ratkaisuja. Kompakti muoto, työmaan päästöjen vähentäminen sekä suunnittelun ja rakentamisen jatkuva ohjaus ympäristönäkökulmasta ovat myötävaikuttaneet rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen.

[Lue lisää hankkeesta >](#)

CASE



Aurinkosähköä Mikkeliin

Puolustuskiinteistöt rakensi Mikkeliin ensimmäisen koko alueen sähköverkkoa palvelevan aurinkovoimalan. Arvioitu vuosituotanto aurinkovoimalalla tulee olemaan noin 590 MWh vuodessa, mikä vähentää vastaavasti ostoenergian tarvetta. Lisäksi aurinkovoimalan yhteyteen asennetulla energiavarastolla voidaan tasata tuotantoa ja alentaa alueen ostopisteen huipputehoa. Käyttö- ja tuotantokokemuksista saadaan lisätietoa vuoden 2024 aikana. Teknisesti ja toiminta-ajatukseltaan aurinkovoimala toimii tarkoituksenmukaisesti kaikissa käyttötilanteissa.

KIERTOTALOUS

Kiertotaloutta edistämässä

Senaatin pitkän tähtäimen tavoitteena on toimia kiertotalouden periaatteiden mukaisesti kaikessa toiminnassaan. Kiertotaloutta edistettiin vuonna 2023 mittavalla määrällä erityyppisiä ja eri hankevaiheissa vaikuttavia toimenpiteitä.

Laadimme kiertotalouden edistämiseksi uuden tiekartan, jossa määritetään toimenpiteitä muun muassa osaamisen kehittämiseksi, johtamiselle, toiminnan suunnittelulle ja toteuttamiselle sekä tutkimus- ja kehitystyölle. Jatkamme pilotointitoimintaa ja keskitymme tunnistamaan kiertotalousratkaisujen mahdollisuuksia eri laajuuksissa ja erityyppisissä rakennus- ja korjaushankkeissa. Loimme hankehautomo-toimintamallin, jolla voimme aiempaa aikaisemmin tunnistaa erilaisiin vähähiilisyyden ja kiertotalouden pilotointeihin parhaiten soveltuvat hankkeet.

Valtion yhteisten työympäristöjen ohjelmalla tehostetaan toimisto- ja asiakaspalvelutilojen käyttöä virastojen välisellä yhteiskäytöllä.

Hyväkuntoisten tilojen muutoshankkeissa painotetaan ratkaisuja, jotka mahdollistavat tilojen ja rakenteiden uudelleenkäyttöä sellaisenaan. Tällä pyritään säilyttävään korjaamiseen ja elinkaaren pidentämiseen. Purku- ja korjaushankkeissa pyritään tunnistamaan uudelleenkäytettävissä kunnossa olevia rakennusosia ja saamaan niitä uudelleen käyttöön. Tarjoamme asiakkaillemme myös Trail-kiertokalustepalvelua, jonka avulla käytöstä poistettavat kalusteet voivat löytää uuden kodin valtionhallinnon sisästä. Ohjaamme myös työmaiden jätehuoltoa materiaalihyötykäytön lisäämiseksi.

Teetimme purkumateriaalikartoituksia kestävän purkamisen green deal -sopimuksen mukaisesti 37 purku- ja korjaus-



SDG 12: Vastuullista kuluttamista



SDG 13: Ilmastotoimia



hankkeessa. Kartoitusten perusteella asetimme urakkasopimuksiin kierrätys- ja uudelleenkäyttötavoitteita. Panostamalla kalusteiden, rakennusosien ja materiaalien kierrättämiseen vähennämme neitseellisten raaka-aineiden käyttöä sekä varmistamme, että käytöstä poistamamme tuotteet päätyvät uudelleenhyödynnettäväksi sellaiseenaan, materiaalina tai energiana.

Olemme mukana useassa tutkimus- ja kehityshankkeessa, jotka kehittävät toimintamalleja kiertotalouden mukaisen toiminnan mahdollistamiseksi, erityisesti rakennusosien uudelleenkäytön edistämiseksi. Senaatti osallistui myös Suomen kiertotalouden strategiseen ohjelmaan liittyvän kiertotalouden green dealin valmisteluun yhdessä ympäristöministeriön ja muun elinkeinoelämän kanssa.

Jätteet hyötykäyttöön

Vastaamme asiakkaiden toiminnassa syntyvän yhdyskuntajätteen sekä kiinteistöjen ylläpidossa ja korjauksissa syntyvien vaarallisten jätteiden jätehuollon järjestämisestä. Lähes puolet konsernin jätteistä syntyy rakennus- ja purkutyömailla. Lisäksi asiakkaidemme toiminnassa syntyy erilaisia vaarallisia jätteitä sekä tietosuojajätettä, joiden jätehuoltojärjestelyistä asiakkaamme vastaavat yleensä itse.

Yhdyskuntajätteitä syntyi Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämissä kohteissa 12 % ja Puolustuskiinteistöissä 18 % vähemmän edellisvuoteen verrattuna.

Työmailla syntyneiden rakennusjätteen määrä pysyi edellisvuosien tasolla, mutta materiaalihyötykäyttöaste laski 63 %:iin. Erityisesti betoni- ja tiilijätteitä sekä maa- ja kiviaineksia syntyi toiminnassa huomattavasti aiempia vuosia enemmän.

CASE

Lappeenrannan yhteisessä työympäristössä edistettiin kiertotaloutta

Lappeenrannan yhteisen työympäristön hankkeessa toteutettiin suuri määrä kiertotaloutta edistäviä toimenpiteitä, joilla rakennusmateriaaleihin liittyvää hiilijalanjälkeä onnistuttiin pienentämään 34 %.

Vanhjoja hyväkuntoisia pintoja ja materiaaleja pyrittiin säilyttämään ja uudelleenkäyttämään kohteessa mahdollisimman paljon. Hankkeessa laadittiin kiertotalouskartoitus, jossa arvioitiin purettavien rakennusosien ja -materiaalien uudelleenkäyttöpotentiaalia sekä kierrätettävyyttä. Työpaikoissa tunnistettiin ja ideoitiin yhdessä suunnittelijoiden kanssa purettavien osien uudelleenkäyttöratkaisuja sekä vähähiilisiä materiaalivaihtoehtoja.

Hankkeessa saatiin uudelleenkäytettyä muun muassa säilytyslokeroita ja sisustusvalaisimet. Lokerikoita ohjattiin uudelleenkäyttöön myös muihin Senaatin hankkeisiin, ja toi-

mistokalusteita, pöytiä ja kaappeja toimitettiin uudelleenkäyttöön paikallisille kiertotaloustoimijoille.

Tilat suunniteltiin käyttö- ja muuntojoustaviksi niin, että myös tekniset järjestelmät tukevat muunneltavuutta, esimerkiksi liikuteltavien pistorasiapylväiden avulla. Materiaalivalinnoissa huomioitiin uudelleenkäyttö ja muunneltavuus elinkaaren lopussa.

Uusien taloteknisten ja sähköisten järjestelmien valinnassa kiinnitettiin huomiota järjestelmien huollon helpouteen ja varmatoimisuuteen. Huollettavuutta on mietitty myös esimerkiksi pintamateriaalien valinnassa suosimalla kestäviä ja helposti puhtaana pidettäviä materiaaleja, valitsemalla samanlaista mattoa useaan tilaan ja käyttämällä tarrakiinnitystä.

Kohteeseen toteutettiin lisäksi sähköautojen ja -polkupyörien latausmahdollisuus.

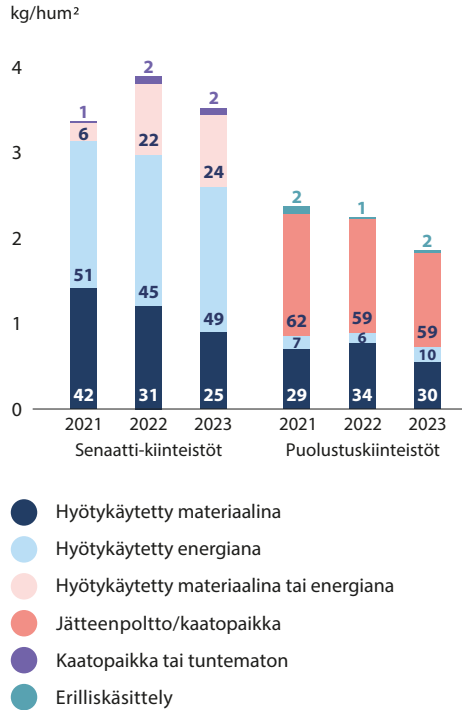
CASE

Kiihdyttämö edistää
hiilineutraalisuutta ja
kiertotaloutta

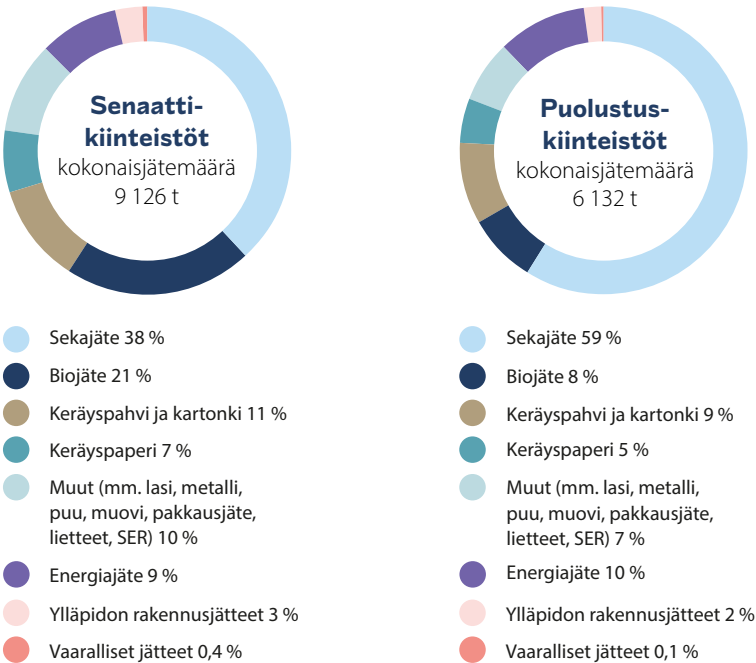
Senaatti-konserni järjesti ensimmäistä kertaa hiilineutraalisuuden ja kierto-talouden toimia edistäneen kiihdyt-tämön. Kiihdyttämössä oli mukana 6 projektia, joiden tarkoituksena oli kehittää skaalautuvasti toimintaa en-tistä vastuullisemmaksi ja vauhdittaa konsernin ilmastotoimia. Mukana seminaareja, työpajoja, luentoja sekä asiantuntijatukea sisältävällä kehitys-polulla oli myös Senaatin sidosryhmiä ja asiakkaita.

Kiihdyttämön tuloksena syntyi muun muassa suunnitteluohjeistus tilahankkeisiin työmatkapyöräilyn edistämiseksi, toimintamalli kiertota-louspiloteiksi soveltuvien hankkeiden tunnistamiseksi sekä konsepti raken-nusmateriaalien, koneiden ja laittei-den uudelleenkäytön edistämiseksi. Vastuullisuuskiihdyttämö todettiin toimivaksi tavaksi edistää kehitystoi-mintaa ja uusi kiihdyttämö käynnis-tetään pian.

Yhdyskuntajätteiden
ominaisjättekertymä ja
jatkokäsittelytapa, %



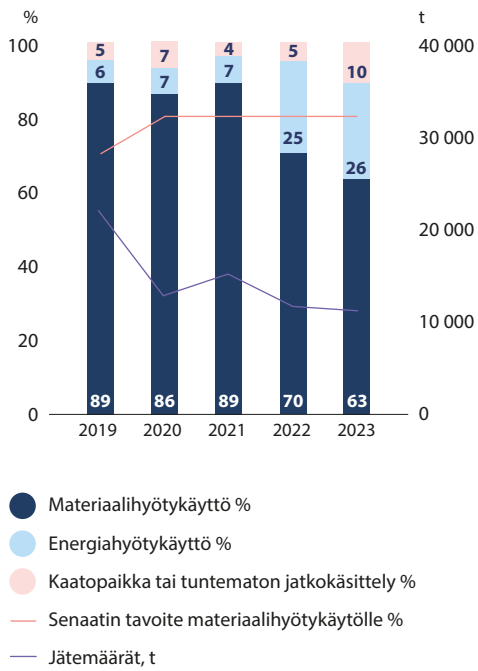
Senaatti-konsernin ylläpitämissä kohteissa
syntyneet jätteet jakeittain



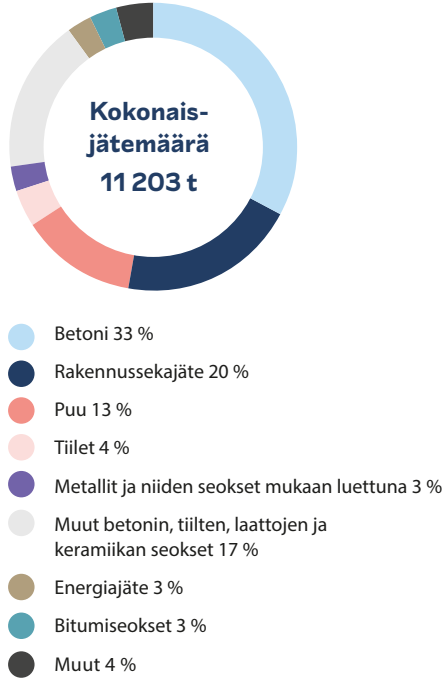
Loppukäsittelystä muualle ohjatut jätteet hyödyntämistyypeittäin (t)	Tavanomaiset jätteet	Rakennus-jätteet	Vaaralliset jätteet
Valmistelu uudelleenkäyttöä varten	0	0	0
Kierrätys	6 688	110 358	16
Muut hyödyntämistoimet	0	0	0
Yhteensä	6 688	110 358	16

Loppukäsittelyyn ohjatut jätteet käsittelytyypeittäin (t)	Tavanomaiset jätteet	Rakennus-jätteet	Vaaralliset jätteet
Poltto (energian talteenotolla)	8 497	2 964	26
Poltto (ilman energian talteenottoa)	0	0	0
Kaatopaikalle sijoittaminen	26	39 266	0
Muu loppukäsittely	5	0	0
Yhteensä	8 528	42 229	26

Rakennus- ja purkujätteen kokonaismäärä ja jatkokäsittely



Rakennus- ja purkujätteen jätejakeet 2023



VASTUULLISUUS-
OHJELMAN PITKÄN
AIKAVÄLIN TAVOITE

TAVOITTEET

TOIMENPITEET 2023

Kiertotalous

- Toimimme kierto-
talouden mukaisesti
kaikessa toiminnas-
samme.
- Ilmastovaikutukset
ja kiertotalousnäkö-
kulmat arvioidaan
osana kaikkea
päättöksentekoa.
- Kiertotalouskriteerit
sisältyvät kaikkiin
hankintoihin.
- Henkilöstön kierto-
talousosaamista lisä-
tään ja ylläpidetään.

Kiertotalouden tiekartan
päivitys ja toteutus

Laadittiin kiertotalouden
tiekartta konsernille.

★★★

Rakentamis- ja purku-
jätteistä hyödynnetään
materiaalina vähintään
80 %.

Materiaalihyötykäyttö-
aste 63 %. Purkumate-
riaalikartoituksia 37 kpl.

★★☆

Kiinteistöjen jätteet
lajitellaan paremmin.

Materiaalihyöty-
käyttöaste 27 %.
Puolustuskiinteistöt
toteutti yhteistyössä
Leijona Cateringin ja
Puolustusvoimien kanssa
ruokahävikin seuranta-
tutkimuksen.

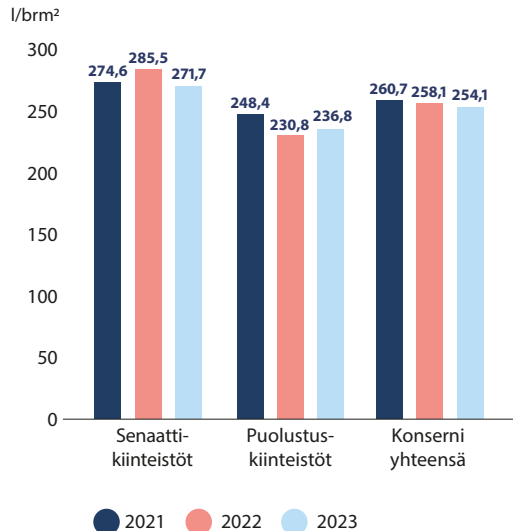
★★☆

Vedenkulutus valtion kiinteistöissä

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiin-
teistöjen ylläpidossa olevissa valtion koh-
teissa kulutettiin vettä 1,62 milj. kuutiota.
Kulutuslukema on merkittävästi aiempia
vuosia suurempi johtuen Senaatti-kiinteis-
töjen virallisen kulutusseurannan kohde-
joukon kasvusta. Ominaisvedenkulutus laski
Senaatti-kiinteistöissä 5 % ja kasvoi Puolus-
tuskiinteistöissä 3 %. Työmaiden vedenkulu-
tus nelinkertaistui hankevolyymin kasvusta
johtuen ollen 9 798 kuutiota.

Valtaosa valtion kiinteistöistä on liittynyt
kunnalliseen jätevesiverkostoon. Verkoston
ulkopuolisissa kohteissa jätevedet käsitellään
pienpuhdistamoissa tai maasuodattamoissa
ja jätevesien johtamisen vaikutuksia tarkkail-
laan paikallisesti ympäristöviranomaisten
määrittämällä tavalla. Tarkkailemme toimin-
nan vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin ympä-
ristölupaehtojen mukaisesti. Tarkkailemme
myös talousvesikaivojemme veden laatua ja
tuotamme ympäristötarkkailun palveluja val-
tion virastoille.

Ylläpidossa olevien kiinteistöjen
ominaisvedenkulutus 2021–2023
liikelaitoksittain



Energiatehokkuus

Energiakustannusten nousun hillintä ja kulutusjoustoon varautuminen korostuivat Senaatin ylläpitotoiminnassa haastavana energiatalvena. Jatkoimme syksyllä 2022 käynnistettyä energiansäästöohjelmaa, jolla tavoiteltiin 50–75 GWh:n ja jopa 10 milj. euron energiakustannusten säästöä. Energiansäästöohjelma valtion tiloissa ylitti sille asetetut tavoitteet, ja säästöä saatiin odotettua enemmän.

Lähes

100 GWh

energiansäästöohjelmalla saavutettu säästö lokakuun 2022 ja joulukuun 2023 välisenä aikana

Noin

6 %

pienempi energiankulutus energiansäästöohjelman kohteissa edellisvuoteen verrattuna

12 milj. euron

säästöt energiakustannuksissa energiaohjelman toimenpiteillä

4/5

kohteista alitti vuotuisen energiankulutustavoitteen



ENERGIA TEHOKKUUS

Energiankäytön pitkäjärjenteistä tehostamista

Senaatti on tehnyt jo vuosia tuloksellista ja pitkäjänteistä energiatehokkuustyötä. Muuttuneen maailmanpoliittisen tilanteen sekä energianhintojen nousun myötä vuonna 2023 keskityimme energiatehokkuuden parantamisen lisäksi nopeasti toteutettaviin toimenpiteisiin.

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt ovat sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (TETS) kaudelle 2017–2025. Senaatti-kiinteistöissä tavoitellaan 31,5 GWh (7,5 %) energiansäästöä vuoteen 2025 mennessä, verrattuna sopimukseen liittyneiden kiinteistöjen kulutukseen vuonna 2016. Puolustuskiinteistöissä vastaava TETS:n energiansäästö tavoite on 35,1 GWh:n (6,5 %) koko kiinteistökannassa.

Vuoden 2023 energiansäästötoimenpiteillä, tilaratkaisuilla ja kiinteistönhoidon palkkio-sanktiomallilla saatiin aikaan Senaatti-kiinteistöissä 4,8 GWh:n energiansäästö. Puolustuskiinteistöjen TETS-raportoiduilla energiatehokkuustoimilla on 6,1 GWh:n vuosisäästövaikutus.

Vuoden 2023 aikana pilotoitiin myös Senaatin omaa energiakatsastusmallia 12 kohteessa. Energia-

CASE

Valtion kiinteistöjen energiakuluista 12 milj. euron säästöt

Toteutimme valtion kiinteistöissä laajan energiansäästöohjelman, jonka tavoitteena oli auttaa Suomea selviämään energiemarkkinoiden haastavasta talvesta ja hillitä rajua energiakustannusten nousua. Energiansäästöohjelman toimenpiteiden ansiosta saavutimme lähes 100 000 MWh:n energiansäästön. Tämä vastaa noin 12 000 kerrostalokaksion vuosikulutusta ja 12 milj. euron kustannussäästöjä.

Energiansäästöohjelmassa merkittävimmät kulutussäästöt saavutettiin säättämällä ilmanvaihdon toimintaa ja laskemalla maltillisesti huonelämpötiloja. Säästötoimissa huomioitiin kohteiden ja niiden käytön ominaispiirteet. Esimerkiksi toimistoissa lämpötila pidettiin vähintään 20,5 asteessa, mutta varastotiloissa ja autohalleissa lämpötilaa laskettiin enemmän. Turvallisuusviranomaisten ympäri vuorokauden käytössä olevissa tiloissa ja majoitustiloissa energiansäästötoimia tehtiin vain mahdollisuuksien mukaan.

Uudet käytännöt otettiin osaksi Senaatin normaalia toimintaa. Tavoitteena on pitää energiakustannukset pysyvästi alemmalla tasolla ja saavuttaa näin säästöjä myös tulevana vuosina.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa



SDG 13: Ilmastotoimia



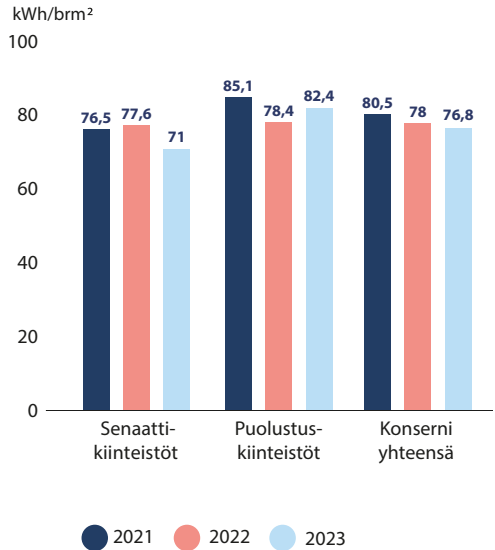
katsastusmallia tullaan soveltamaan vuonna 2024 alkavassa neljä vuotta kestävässä energiakatsastusohjelmassa, jonka tavoite on parantaa valtion rakennusten energiatehokkuutta pidemmällä tähtäimellä.

Konsernin kokonaisenergiankulutus pysyi edellisvuoden tasolla ollen 1 243 GWh. Kokonaisenergiankulutus muodostuu kiinteistöjen omasta lämmön ja sähköenergian tuotannosta (suora energiankulutus 24 GWh), kiinteistöissä kulutetusta ostosähköstä, lämmöstä ja kaukokylmästä (epäsuora kulutus 1 123 GWh) sekä rakentamisen energiankulutuksesta (epäsuora kulutus 96 GWh). Lisäksi markkinoilta valtiolle vuokratuissa toimitiloissa kului energiaa arviolta 117 GWh.

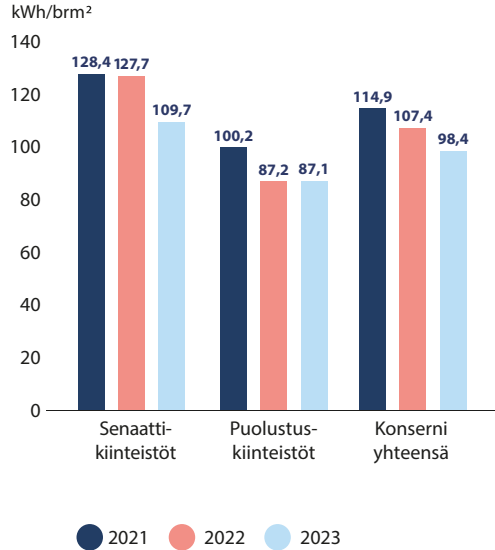
Energiatehokkuustoimenpiteillä ja energiansäästöohjelmalla onnistuttiin vähentämään Senaatti-kiinteistöissä ominaisenergiankulutuksia 14,1 % lämmössä, 8,5 % sähkössä ja 11,9 % kokonaisenergiassa. Ylitimme kaikki energiansäästötavoitteemme.

Puolustuskiinteistöissä lämmön ominaiskulutus ja kokonaisenergia pysyivät edellisvuoden tasolla. Sähkön ominaiskulutus kasvoi 5,1 % johtuen prosessienergian sisällyttämisestä ominaisenergiankäytön laskentaan. Tilojen energiankäyttöä onnistuttiin tehostamaan merkittävästi energiansäästöohjelman avulla.

Senaatti-konsernin ylläpitämien kohteiden sähkön ominaiskulutus 2021–2023



Senaatti-konsernin ylläpitämien kohteiden sääkorjattu lämmön ominaiskulutus 2021–2023



VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE

TAVOITTEET

TOIMENPITEET 2023

Energiatehokkuus

- Senaatti on kiinteistöalan edelläkävijä energiatehokkuustoiminnassa.
- Kokonaisenergiankulutusta hallintaan siten, että päästöt vähenevät ja energiatehokkuus paranee vuosittain konsernin ylläpitämässä kiinteistökannassa ja työympäristöissä.

Energiansäästöohjelmalla saavutetaan 50–75 GWh:n ja 10 milj. euron säästöt vuoden 2023 loppuun mennessä.

- Energiansäästöohjelmalla saavutettiin lähes 100 GWh:n ja 12 milj. euron säästöt.
- Merkittävimmät säästöt saavutettiin talotekniikan ja sisälämpötilan säädöillä.

★★★★

Senaatti-kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksessa saavutetaan 3 % energiansäästö virallisessa kulutusseurannassa olevissa kokonaisvuokraohteissa.

- Kokonaisenergiankulutuksessa saavutettiin 8,1 %:n energiansäästö virallisessa seurannassa olevissa kokonaisvuokraohteissa.
- Tavoite saavutettiin erityisesti energiansäästöohjelman ansiosta.

★★★★

Energiakatsastusohjelman 2024–2027 toteuttaminen noin 350 rakennuksessa

Katsastusmallia pilotoitiin 12 kohteessa.

★★★★

TETS-sopimuksen säästötavoitteiden toteuttaminen

Vuosisäästövaikutus Senaatti-kiinteistöissä 4,8 GWh (yht. 24,2 GWh/a) ja Puolustuskiinteistöissä 6,1 GWh (yht. 41,5 GWh/a)

★★★★



LUONNON MONIMUOTOISUUS

Panostuksia luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi

Senaatti-konserni huolehtii hallinnollaan alueilla luonnon monimuotoisuuden säilymisestä niin rakennetuissa ympäristöissä kuin luonnonsuojelualueilla. Luonnon monimuotoisuuden turvaamisesta on muodostunut uusi merkittävä painopistealue Senaatin toimintaan.

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 673 hehtaaria ja muilla suojelualueilla 267 hehtaaria.

Senaatti käynnisti vuonna 2023 luonnon monimuotoisuuden kehittämishank-

keen, jonka yhteydessä toteutettiin useita monimuotoisuutta edistäviä hankkeita valtion kohteissa eri puolilla Suomea. Merkittävimpiä toimia olivat Sippolan koulukodin, Hämeenlinnan naisvankilan, Luonnonvarakeskuksen Jokioisten toimipisteen sekä Upinniemen ja Parolannummen varuskuntien alueilla toteutetut niitytyshankkeet. Niiden yhteydessä osa pihojen nurmialueista sekä muita soveltuvia maa-alueita muutettiin monimuotoisiksi niityiksi. Toimenpiteet kattavat yhteensä yli 7 hehtaarin pinta-alan. Niityttämällä rikastetaan alueiden kasvillisuutta, tarjotaan elinympäristöjä pölyttäjähöynteisille sekä sidotaan kasvillisuuteen hiiltä aikaisempaa tehokkaammin. Rikas ja monipuolinen lajisto tekee luonnosta myös paremmin vastustuskykyisen ilmastonmuutoksen aiheuttamille häiriöille, kuten kuivuudelle, rankkasateille ja höynteistuholle.

Vuonna 2023 laadittiin 12 uutta luontoselvitystä tai lajikartoitusta, joiden avulla pyrimme tunnistamaan luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeiset tekijät, kuten

CASE



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt

Luke ja Senaatti-kiinteistöt muuttavat Jokioisten nurmikkoja niityiksi

Luonnonvarakeskus ja Senaatti-kiinteistöt perustivat Luken Jokioisten toimipisteelle niittyjä yhteensä noin 7 000 neliömetrin alueelle. Muutettavista nurmialueista osan annetaan muodostua niityiksi itsestään ja osaan kylvetiin kotimaista niittykasvien siemenseosta. Niittyjen odotetaan olevan täydessä kukoistuksessa noin kolmen kasvukauden jälkeen. Ehdotus niittyjen perustamisesta tuli Luken paikalliselta henkilökunnalta, joka kiinnitti huomiota alueiden laajoihin kuivahtaneisiin nurmikoihin. Niityttämällä lisätään nurmialueiden monimuotoisuutta, säästetään resursseja ja vähennetään kiinteistönhoidon päästöjä. Nämä tukevat erinomaisesti myös Luken omia vastuullisuustavoitteita. Alueelle on jatkossa suunnitteilla asentaa myös linnunpönttöjä ja lahopuunrunkoja, jotka hyödyttävät alueen höynteis- ja lintukantaa.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

suojellut lajit ja elinympäristöt, tärkeimmät luontotyytit, huomionarvoinen kasvillisuus sekä haitalliset vieraslajit. Luontoselvityksiä ja -arvioita on laadittu yhteensä 150, viimeisimpinä Vekaranjärven ja Santahaminan varuskunnissa. Selvitysten tuloksia hyödynnetään muun muassa kiinteistönhoidossa, uudisrakennus- ja korjaushankkeissa sekä kiinteistöjen kehityksessä. Puolustuskiinteistöissä tavoitteena on laatia luontoselvitykset lähivuosien kuluessa kaikille olennaisille kiinteistöille.

Konsernissa jatkettiin toimenpiteitä haitallisten vieraslajien torjumiseksi ja niiden leviämisen ehkäisemiseksi osana alueiden hoitoa. Lisäksi käynnistettiin tarkastelu ulkoalueiden hoitotapojen kehittämisestä siten, että luonnon monimuotoisuus huomioidaan yhä kattavammin osana kiinteistönhoidon arkea.

Vastuuta pilaantuneista maa-alueista

Kunnostamme pilaantuneita valtion maita ympäristöriskiperusteisesti sekä käynnistettyjen rakennushankkeiden yhteydessä ja tarkkailemme riskikohteissa pohjaveden tilaa. Pilaantuneiden maiden selvityksiin, tutkimuksiin ja kunnostustoimenpiteisiin vuonna 2023 käytimme 1,5 milj. euroa, ja toimenpiteitä tehtiin 77 kohteessa. Lisäksi

tuotimme asiakkaillemme ympäristötekniisiä asiantuntijapalveluja.

Valtion kiinteistönomistajana kartoitamme ja ylläpidämme tietoa hallinnassamme olevien alueiden tilasta, alueilla harjoitetusta toiminnasta ja toiminnan aiheuttamista riskeistä maaperälle ja pohjavedelle. Kun maa-alueita myydään tai vuokrataan, varmistamme, että maaperän tilaa koskevat merkinnät tehdään aluetta koskeviin kaupakirjoihin ja vuokrasopimuksiin. Vuonna 2023 valmistui toimintaohje, jolla entisestään parannetaan pilaantuneiden alueiden riskienhallintaa ja yhtenäistetään käytännöt molemmissa liikelaitoksissa.

Ympäristövahingot

Senaatti-konserni pyrkii minimoimaan ympäristövahinkojen riskejä muun muassa kemikaalien huolellisella käsittelyllä ja varastoinnilla, onnettomuustilanteisiin varautumalla sekä ohjeistuksilla ja koulutuksilla. Vuonna 2023 todettiin yhteensä 21 omaa tai urakoitsijan toiminnasta aiheutunutta ympäristö- tai kemikaalivahinkoa. Tyypillisesti nämä olivat pienehköjä hydrauliiikkaöljyvuotoja. Ympäristövahingot ilmoitetaan konsernin poikkeamailmoitustyökalun avulla ja korjaavat toimenpiteet määritetään yhdessä ympäristöasiantuntijan kanssa.

VASTUULLISUUS-OHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE

TAVOITTEET

TOIMENPITEET 2023

Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuus on turvattu valtion kiinteistöillä.

Huomioimme luonnon monimuotoisuuden ja sen turvaamisen edellyttämät toimenpiteet hankkeissamme ja toiminnassamme. Toteutamme 10+10 luonnon monimuotoisuushanketta.

Luontoselvitykset laaditaan kaikille olennaisille kiinteistökokonaisuuksille.

Toteutimme luonnon monimuotoisuushankkeita Senaatti-kiinteistöissä 5 kpl ja Puolustuskiinteistöissä 2 kpl. Järjestimme koulutusta monimuotoisuusteemasta ja jatkoimme vieraslajien torjuntaa.

★★☆

Luontoselvityksiä teetettiin Puolustuskiinteistöissä 4 kpl ja Senaatti-kiinteistöissä 8 kpl.

★★★



VASTUULLISUUS-
OHJELMAN PITKÄN
AIKAVÄLIN TAVOITE

TAVOITTEET

TOIMENPITEET 2023

Vastuullinen
kiinteistönomistaja

- Toimintamme täyttää sille asetetut vaatimukset.
- Ilmasto- ja ympäristöhaitalliset kylmäaineet, halonit ja PFAS-yhdisteet on korvattu vähemmän haitallisilla aineilla.

Pilaantuneiden alueiden hoidossa noudatetaan kestävän riskienhallinnan periaatteita.

Päivitimme pilaantuneiden alueiden riskienhallintaohjeen ja järjestimme koulutusta. PIMA-kohteiden rekisterin päivittäminen käynnistyi ja jatkuu vuonna 2024.

★★☆

Varmistamme, että Puolustuskiinteistöjen jätevesijärjestelmät ovat vaatimusten mukaiset.

Jätevedenpuhdistamojen katselmointi sisällytettiin ympäristöauditointiohjelmaan.

★★★

Puolustuskiinteistöjen halonjärjestelmien korvaaminen

Järjestelmiä on uusittu ohjelman mukaisesti.

★★★

Siirrytään käyttämään vähemmän ilmastohaitallisia kylmäaineita.

Laadittiin selvitys vaihtoehtoisten kylmäaineiden käyttömahdollisuuksista ja kartoitettiin käytössä olevat kylmäainejärjestelmät.

★★★

Siirrytään käyttämään PFAS-vapaita sammutusvaahottoja

Kevytvaahotojärjestelmien uusimisen yhteydessä vanhat vaahdot on korvattu PFAS-vapailla vaihtoehdoilla.

★★★

CASE



Ylitornion öljyinen maa-alue kunnostetaan paikan päällä

Senaatille siirtyneen kiinteistön öljyisen maa-alueen puhdistustyöt käynnistettiin kesällä 2023 Ylitornion Kaulinrannan kylässä. Puhdistaminen toteutetaan paikan päällä biologisella aumakäsittelyllä. Puhdistus valmistuu vuoteen 2027 mennessä, minkä jälkeen käsitellyt maat palautetaan kaivantoon.

Kunnostusmenetelmän valinnassa painotettiin kestävyyskriteereitä. ”Perinteisessä kunnostusmenetelmässä pilaantunut maa-aines kuljetetaan jätekeskuksiin ja korvataan esimerkiksi soranottoalueilta tuotavilla maa-aineksilla. Paikan päällä tehtävän kunnostuksen ansiosta vältetään kuljetusten aiheuttamilta hiilidioksidipäästöiltä ja muilta päästöiltä. Lapin pitkällä etäisyyksillä päästövaikutukset voivat olla merkittäviä verrattuna kunnostuksella saavutettavaan ympäristöhyötyihin”, rakennuttajapäällikkö Teemu Hourula kertoo. Lisäksi työmaalla kiinnitetään huomiota muun muassa työkoneiden vähäpäästöisyyteen ja työmaasähkön fossiilittomuuteen.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



Senaatti työyhteisönä

SENAATTI TYÖYHTEISÖNÄ

Innostava työyhteisö

Sitoutunut henkilöstö, avoin vuoro-
vaikutus ja luottamus ovat Senaatti-
konsernin toiminnan kulmakiviä.

Olemme erilaisten asiantuntijoiden ja am-
mattilaisten muodostama työyhteisö, jos-
sa kaikkia ihmisiä ja kaikkien työpanosta
arvostetaan. Olemme uusien työnteon ta-
pojen edistäjiä ja panostamme osaamisen
kehittämiseen ja innovatiivisiin työmene-
telmiin. Haluamme, että sekä henkilöstöl-
lämme että asiakkaillamme on erinomaiset
edellytykset onnistua työssään. Asiakkaat
ovat toimintamme keskiössä, joten haluam-
me palvella heitä hyvin ja tuloksekkaasti
jatkuvan kehittämisen periaatteen mukaan.

Monipaikkaista ja
paikkariippumatonta työtä

Vuonna 2023 työskentelimme monipaik-
kaisesti, ja konsernissa tehtiin sekä lähi- että
etätyötä. Yksiköissä keskusteltiin esihenki-
löiden johdolla, miten on parasta työsken-
nellä ja millainen hybridimalli palvelee par-
haiten kutakin toimintaa yksikölliset tarpeet
ja odotukset huomioiden. Erityistä huomio-
ta kiinnitimme yhteisöllisyyden varmistami-
seen ja pohdintaan lähitapaamisten merki-
tyksellisyydestä. Järjestimme prosessi- sekä
yksikköpäiviä lähitapaamisina.

Paikallisesti sovitun palkkamallin käyt-
töönottoa pilotoitiin keväällä 2023 tehtävä-
kuvapäivitysten osalta. Lisäksi konsernissa

Arvomme

Senaattilaisena

Toimin avoimesti

Saavutan tuloksia
yhteistyöllä

Olen vastuullinen
suunnannäyttäjä

Olen luotettava
ja ajattelen
maanpuolustuksen
parasta



SDG 8: Ihmisarvoista työtä ja
talouskasvua



valmistauduttiin valmennusten kautta suoritusarvion tekemiseen alkuvuodesta 2024. Palkkamalli määrittää, miten palkka kehittyi tehtävän vaativuuden ja suorituksen muuttuessa.

Senaattilaisten määrä nousi hieman

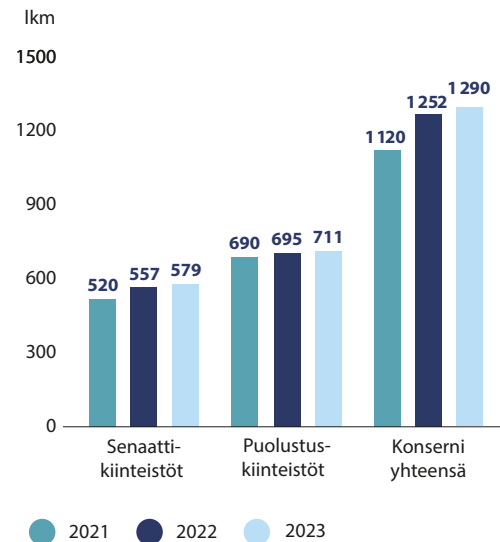
Vuonna 2023 Senaatti-konsernin henkilöstömäärä kasvoi, ja vuoden lopussa konsernissa työskenteli 1 290 (2022: 1 252) henkilöä. Henkilöstön lukumäärä kasvoi muun muassa turvallisuuspalveluissa ja kuntien tilatietopalveluyksikössä. Lisäksi rakennuttamista vahvistettiin uuden rakennuttamisen valmennusohjelman myötä ja syyskuussa aloitti neljä uutta rakennuttajainsinööriä. Konsernipalveluissa vahvistettiin henkilöstön määrää muun muassa hankintatoimessa ja tietohallinnossa.

Suurin osa työsuhteista vakinaisia ja kokoaikaisia

Senaatti-konsernin henkilöstöstä suurin osa eli noin 97 % oli vakituksessa työsuhteessa ja lähes 96 % kokoaikaisia.

Koko Senaatti-konsernin henkilöstöstä 48 % oli 50-vuotiaita tai sitä vanhempia, mikä johtuu vaativista asiantuntijatehtävistä,

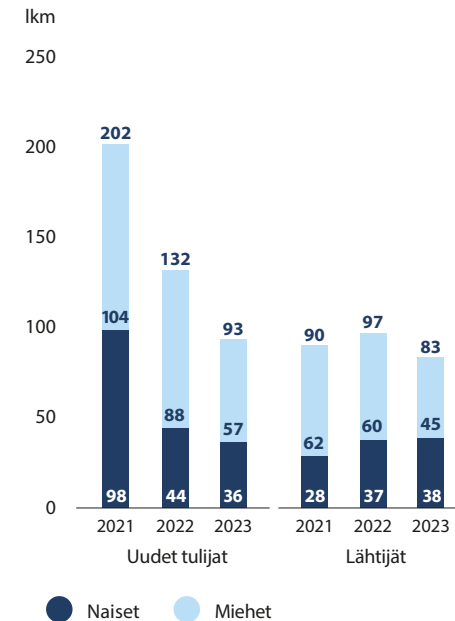
Henkilöstömäärän kehitys 2021–2023



joissa edellytetään vankkaa työkokemusta ja ohjataan isoa joukkoa palveluntuottajia ja toimittajakumppaneita.

Senaatti-konsernin lähtö- ja tulovaihtuvuudet laskivat. Vuonna 2023 eläkkeelle siirtyi 30 (40) henkilöä. Keskimääräinen eläkkeelle jäämisikä oli Senaatti-kiinteistöissä

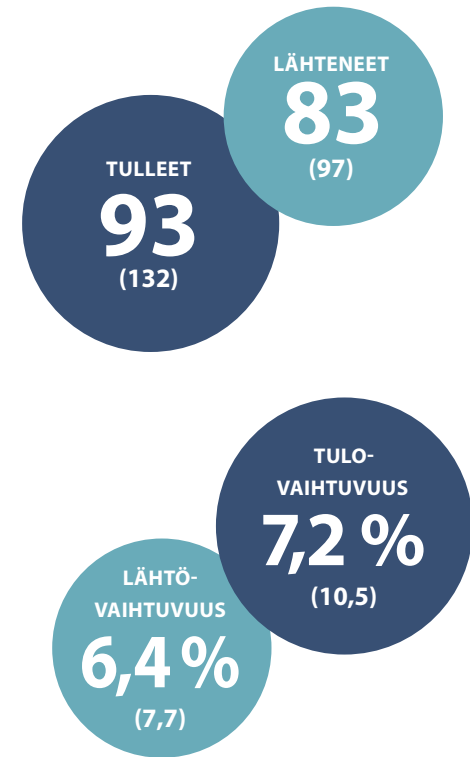
Uudet tulijat ja lähtijät



65,6 (64,0) ja Puolustuskiinteistöissä 63,6 (64,2) vuotta. Kaikkiaan Senaatti-konsernista lähti 83 henkilöä ja uusia tuli 93.

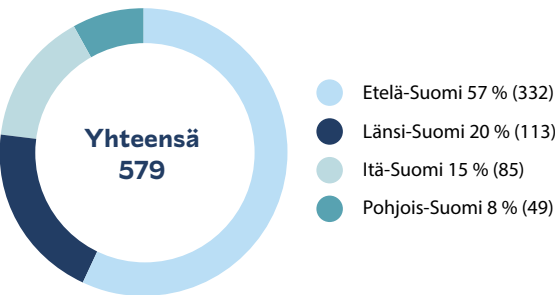
Kaikki lähtevät toimihenkilöt haastatellaan ja kaikille lähetetään lähtöhaastattelukysely. Lähdön syinä olivat muun muassa eläkkeelle jääminen, halu opiskella uusi

ammatti ja nähdä muita toimialoja, yrittäjyyteen siirtyminen sekä yleisesti ottaen työmarkkinoiden vilkastumisen mukanaan tuomat mahdollisuudet.

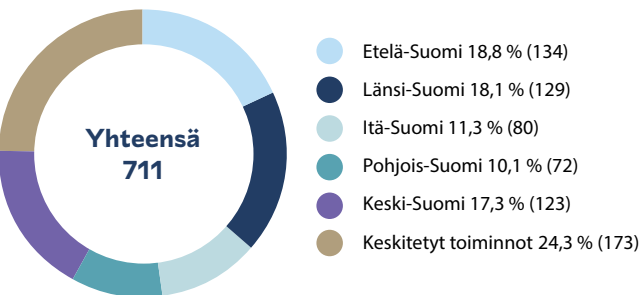


Senaattilaiset lukuina

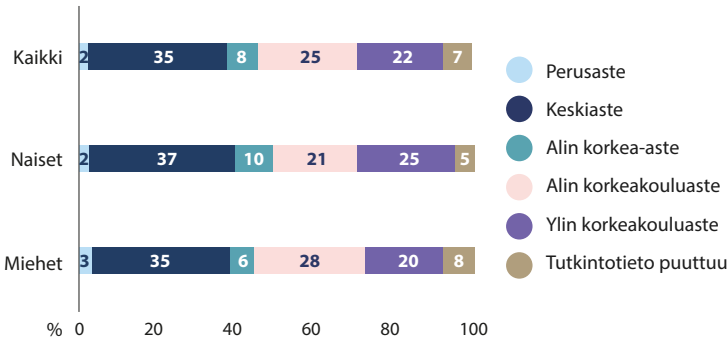
Henkilöstön jakautuminen alueittain, Senaatti-kiinteistöt



Henkilöstön jakautuminen alueittain, Puolustuskiinteistöt



Henkilöstöjakauma koulutusasteittain, koko konserni (%)



Henkilöstö työsuhteen mukaan



Henkilöstö työsuhteen ja sukupuolen mukaan vuonna 2022–2023, %

	Naiset 2022	Miehet 2022	Naiset 2023	Miehet 2023
Kokoaikaiset	39,2	60,8	39,2	60,8
Osa-aikaiset	54,8	45,2	57,4	42,6
Vakituiset	39,6	60,4	39,4	60,6
Määräaikaiset	53,1	46,9	54,5	45,5

Aktiivista henkilöstön kehittämistä

Osaamisen kehittämisen painopisteinä vuonna 2023 olivat liiketoiminnan ymmärryksen, taloudellisen osaamisen ja ympäristö-vastuullisuuden kasvattaminen. Painopisteet nojasivat etenkin osaamiskartoituksen perusteella tehtyyn strategiaikauden kehityssuunnitelmaan, jonka mukaisesti henkilöstön taloudellisen ymmärryksen kasvattaminen on oleellista muun muassa tehokkaampien toimintatapojen ja samalla paremman kustannuksen ohjauksen näkökulmasta.

Vuoden aikana käynnistettiin myös henkilöstön vuorovaikutustaitojen vahvistamiseen tähtäävä työyhteisötaitojen valmennuskokonaisuus, joka toteutetaan tiimityöstöinä ja yksilövalmennuksina vuosien 2023–2024 aikana. Esihenkilöiden hybridi-johtamisen taitoja kehitettiin itseopiskeltavalla verkkovalmennuksella, joka keskittyy etenkin tavoiteasetannan ja seurannan merkityksellisyyteen. Lisäksi jatkoimme aktiivisen puheeksi ottamisen valmennuksia, joista puuttumisen taitoihin ja prosessin tuntemukseen keskittyvä valmennus järjestettiin pakollisena kaikille esihenkilöille. LEAT (lähiesimiestyön ammattitutkinto) -valmennusohjelma sai jatkoa toisella valmennusryhmällä,

jonka osallistujaryhmää laajennettiin kosemaan koko konsernin esihenkilöitä.

Puolustuskiinteistöissä käynnistettiin loppuvuonna asiakaslähtöisen hankeohjausmallin koulutusohjelma, jonka tavoitteena oli kasvattaa osaamista sekä antaa työkaluja uuden asiakkuusprosessin halluunottoon ja käynnistämiseen vuoden 2024 alussa. Valmennusohjelmaan sisällytettiin useita eri koulutussisältöjä tukemaan asiakas-, projekti-, kiinteistö- ja rakennuttajapäälliköiden tehtäviä hankeohjauksen eri vaiheissa.

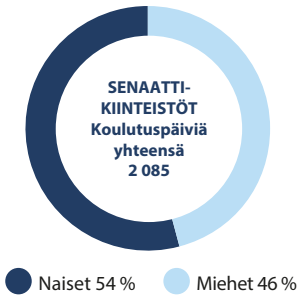
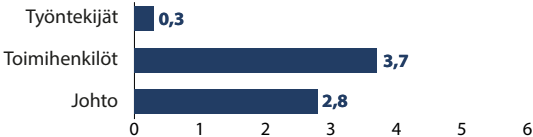
Syksyllä Senaatti-kiinteistöissä käynnistettiin myös neljäs rakennuttamisen trainee-ohjelma, jonka avulla kotoutetaan rakennuttamisosaamista mentoroinnin avulla organisaatioon. Ohjelma toteutetaan vuosina 2023–2025.

Koulutuspäivien määrässä kasvua

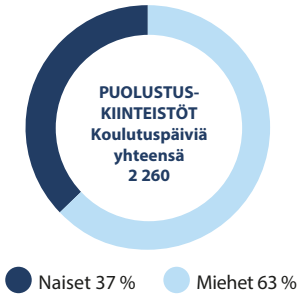
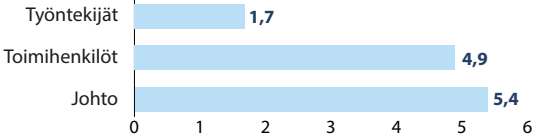
Koulutuspäivien määrä kasvoi sekä konsernissa että liikelaitoksissa. Senaatti-konsernissa koulutuspäiviä oli keskimäärin 3,4 (2,6) päivää henkilöä kohden. Senaatti-kiinteistöissä koulutuspäiviä oli 3,7 (3,8) päivää henkilöä kohden ja keskimäärin 4,3 (4,7) päivää henkilöä kohden viiden vuoden

Koulutuspäivät henkilöä kohden henkilöstöryhmittäin

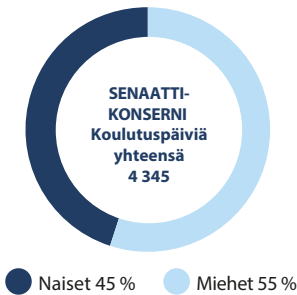
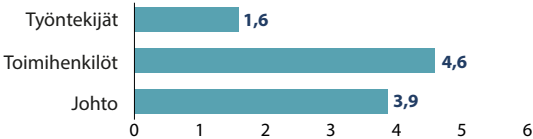
SENAATTI-KIINTEISTÖT



PUOLUSTUSKIINTEISTÖT



SENAATTI-KONSERNI



tarkastelujaksolla. Puolustuskiinteistöissä koulutuspäiviä oli 3,2 (1,7) päivää henkilöä kohden.

Tutkitusti tyytyväinen henkilöstö

Senaatti-konsernin vuosittaisessa henkilöstötutkimuksessa kokonaistyytyväisyys eli PeoplePower-indeksi oli 74,3 AA asteikolla 1–100, mikä on hyvä taso. Tulos oikeuttaa Senaatti-konsernin käyttämään neljättä vuotta perätysten Innostavimmat työpaikat -tunnusta. Tulokset nousivat kaikilla mittareilla konsernin aiemman vuoden tuloksiin verrattuna ja sijoittuvat edelleen myös ulkoista vertailunormia paremmalle tasolle.

Tutkimuksen vastausprosentti oli 84,7 % (81 %) eli korkea. Kiitosta saivat jälleen erityisesti konsernin johtamiskulttuuri, esihenkilötyö sekä henkilöstön työmotivaatioon liittyvät tekijät. Esihenkilötyön taso henkilöstötutkimuksessa nousi. Sitoutuminen työnantajaan oli ulkoista normia korkeammalla.

Paremmalle tasolle sijoittuivat edellisvuosien tapaan palkitsemisen oikeudenmukaisuus ja palkkatason kilpailukykyisyys. Kiitosta saivat myös oman työn hallintaan liittyvät asiat, kuten joustavat työaikakäy-

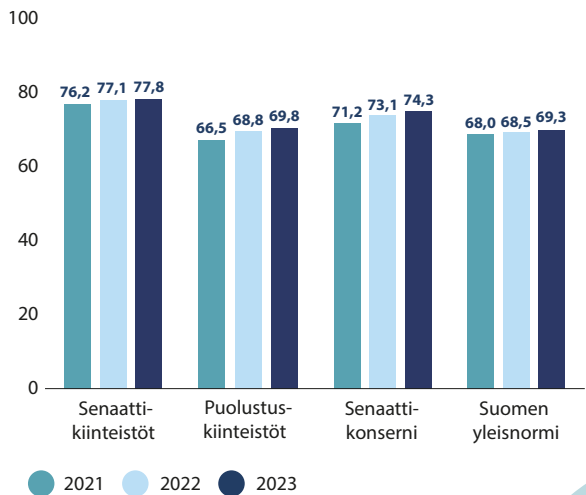
tännöt ja hybridityö, joiden ohella konsernin nykyaikaisiin työvälineisiin ja -tiloihin oltiin varsin tyytyväisiä. Vastaavasti organisaatiotasolla byrokratiaa koettiin aiempia vuosia mukaillen yhäkin ulkoista vertailunormia enemmän. Työssä tarvittavien tietojen saatavuudessa nähtiin parantamisen varaa, ja tulevaisuuden näkymien katsottiin aavistuksen verran heikentyneen edellisvuoteen verrattuna.

Panostusta 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 valmentavaan ja kannustavaan esihenkilötyöhön. Annamme työntekijöille sekä vastuuta että valtaa tehdä päätöksiä oman tehtävänsä mukaisissa raameissa. Jokaisen senaattilaisen toiminnan tulee olla avointa, riippumatonta ja luotettavaa.

Työntekijöiden tyytyväisyys PeoplePower-indeksi (0–100)



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.

Tulospalkkio on Senaatti-konserniin rakennettu palkitsemisen muoto. Tulospalkkioiden maksamisen edellytyksenä on vuo-

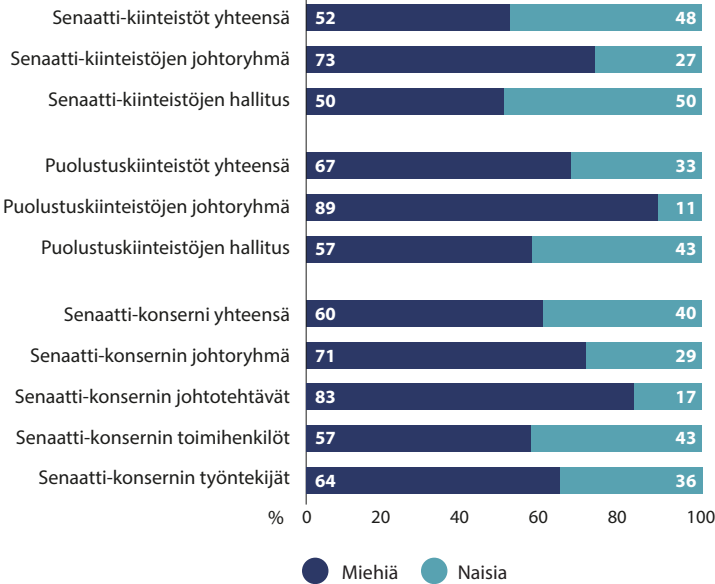
sittaisen kynnystavoitteen ylittyminen. Johdon ja hallituksen jäsenten palkitsemisesta ja palkkioista on raportoitu kattavasti molempien liikelaitosten tilinpäätöksissä.

Syyskuussa 2023 otettiin pilotoinnin jälkeen käyttöön paikallisesti neuvoteltu ja sovittu palkkamalli, jossa on määritelty pelisäännöt sille, miten palkka kehittyy tehtävän vaativuuden ja toisaalta henkilökohtaisen suoriutumisen muuttuessa. Jokaisella on edelleen henkilökohtainen kokonaispalkka ja henkilökohtainen tehtäväkuva. Palkkamalli ei pidä sisällään vähimmäispalkkataulukkoja.

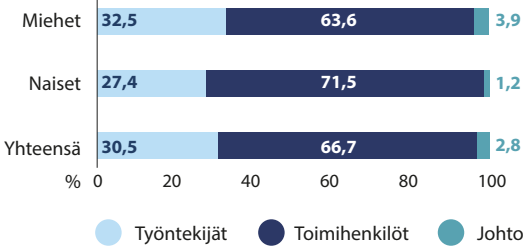
Tavoitteena entistä yhdenvertaisempi ja tasa-arvoisempi työyhteisö

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 syrjintätapauksien käsittelyssä ovat mukana luottamusmiesorganisaatio sekä työsuojelupäällikkö ja henkilöstöasioista vastaava johtaja.

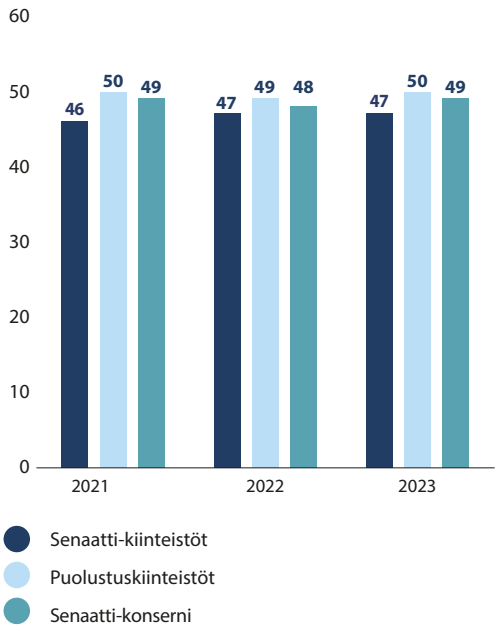
Sukupuolijakauma, %



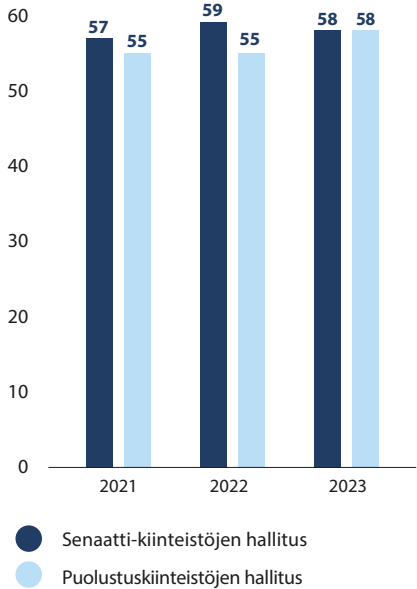
Henkilöstö tehtäväryhmän ja sukupuolen mukaan, %



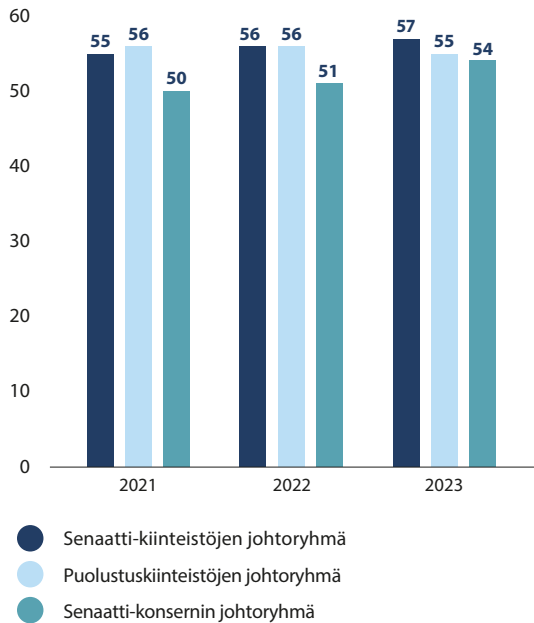
Henkilöstön keski-ikä 2021–2023



Hallitusten keski-ikä 2021–2023



Johtoryhmien keski-ikä 2021–2023



Kiinnostava ja innostava työpaikka

Senaatin maine ja kiinnostavuus työnantajana ovat hyvällä tasolla. Potentiaaliset työntekijät arvostavat erityisesti työn merkityksellisyyttä ja Senaatin vastuullista tehtävää sekä Innostavimmat työpaikat -tunnusta. Meidät tunnetaan myös vastuullisena työpaikkana, jossa on tarjolla monipuolisia työtehtäviä ja hyvät kehitysmahdollisuudet. Nykyiset työntekijät ovat tärkeitä suosittelijoitamme, mikä on erinomainen asia työmarkkinoilla, joilla osajista käydään kovaa kilpailua.

Työterveyshuolto tukee kokonaisvaltaista työhyvinvointia

Edistämme työhyvinvointia panostamalla esihenkilötyöhön sekä osallistamalla koko henkilöstöä Senaatin strategian sekä toiminnan kehittämiseen. Työaikajärjestelyt ja työajan joustot mahdollistavat henkilöstön henkilökohtaisen elämäntilanteen huomioimisen.

Henkilöstötutkimuksessa työhyvinvointi-indeksi oli 69,7 (66,2) asteikolla 0–100. Työterveyshuollossa painopisteenä on kokonaisvaltainen työkyvyn ylläpitäminen ja ennakoiva työterveyshuolto, johon käytim-

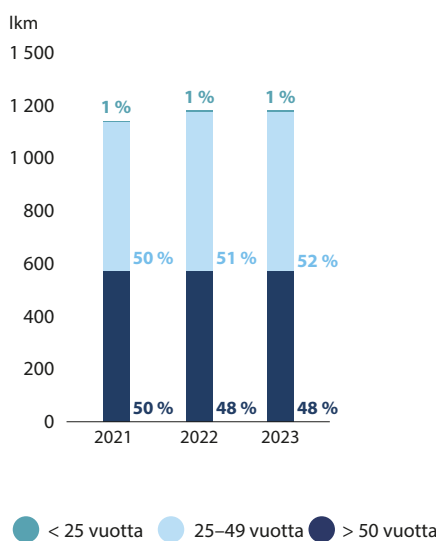
me noin 189 000 (207 000) euroa. Sairauspäivien määrä sekä sairauspoissaoloprosentti laskivat vuonna 2023. Senaatti-kiinteistöissä 43,5 % (41,8 %) henkilöstöstä ei ollut vuoden aikana poissa sairauden takia. Puolustuskiinteistöissä vastaava luku oli 24,9 % (13,5 %).

Tarjoamme henkilöstöllemme lakisääteistä kattavamman työterveyshuollon. Ohjausryhmän kokouksia työterveyshuollon ja Henkilöstöresurssit-yksikön välillä pidetään säännöllisesti. Pitkät sairauspoissaolutapaukset käsitellään joka toinen kuukausi yhdessä työterveyshuollon kanssa tehostettujen toimenpiteiden varmistamiseksi.

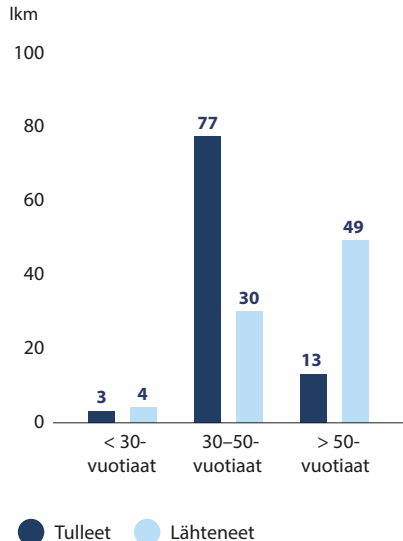
Työterveyshuollon palveluihin kuuluvat henkistä työkykyä tukevat Mielen huoli -palvelu ja uniryhmät. Tuki- ja liikuntaelinvaivojen ehkäisemiseksi on käytössä Tuletko-kartoitus eli tuki- ja liikuntaelinkartoitus.

Työkyvyttömyyseläkemaksuissa on näkynyt laskevaa trendiä. Työkyvyttömyyseläkemaksuprosentti pieneni ja oli vuonna 2023 Senaatti-kiinteistöissä 0,04 % ja Puolustuskiinteistöissä 1,76 %. Vuonna 2024 se on Senaatti-kiinteistöissä 0 % ja Puolustuskiinteistöissä 0,55 %. Tähän on päästy

Henkilöstön ikäjakauma 2021–2023



Ikäjakauma vaihtuvuudessa, Senaatti-konserni



Työterveyshuollon kustannukset ja sairauspäivät	2023	2022	2021
Ennakoivan työterveyshuollon kustannukset, euroa	188 623	207 127	279 553
Sairauspäivien lukumäärä	11 436	13 328	10 182
Sairauspoissaoloprosentti	8,9	10,7	8,5

puuttamalla jo varhaisessa vaiheessa työkyvyn muutoksiin ja kohdentamalla aktiivisia toimenpiteitä järjestyksessään ensimmäiseen pitkään sairaspoissaoloon. Näillä toimenpiteillä on pidetty työkyvyttömyyseläkkeiden määrä maltillisena.

Työtaturmat vähentyneet Puolustuskiinteistöissä huomattavasti

Työssä tapahtuvat tapaturmat ovat Senaatti-kiinteistöissä työn luonteen vuoksi vähäisiä. Tapaturmien määrä ja tapaturmataajuus nousi kasvoi vuonna 2023. 12 (5) tapah-
tuneesta tapaturmasta vain 3 (1) aiheutti työstä poissaoloja. Tyypillisin tapaturma oli liukastuminen.

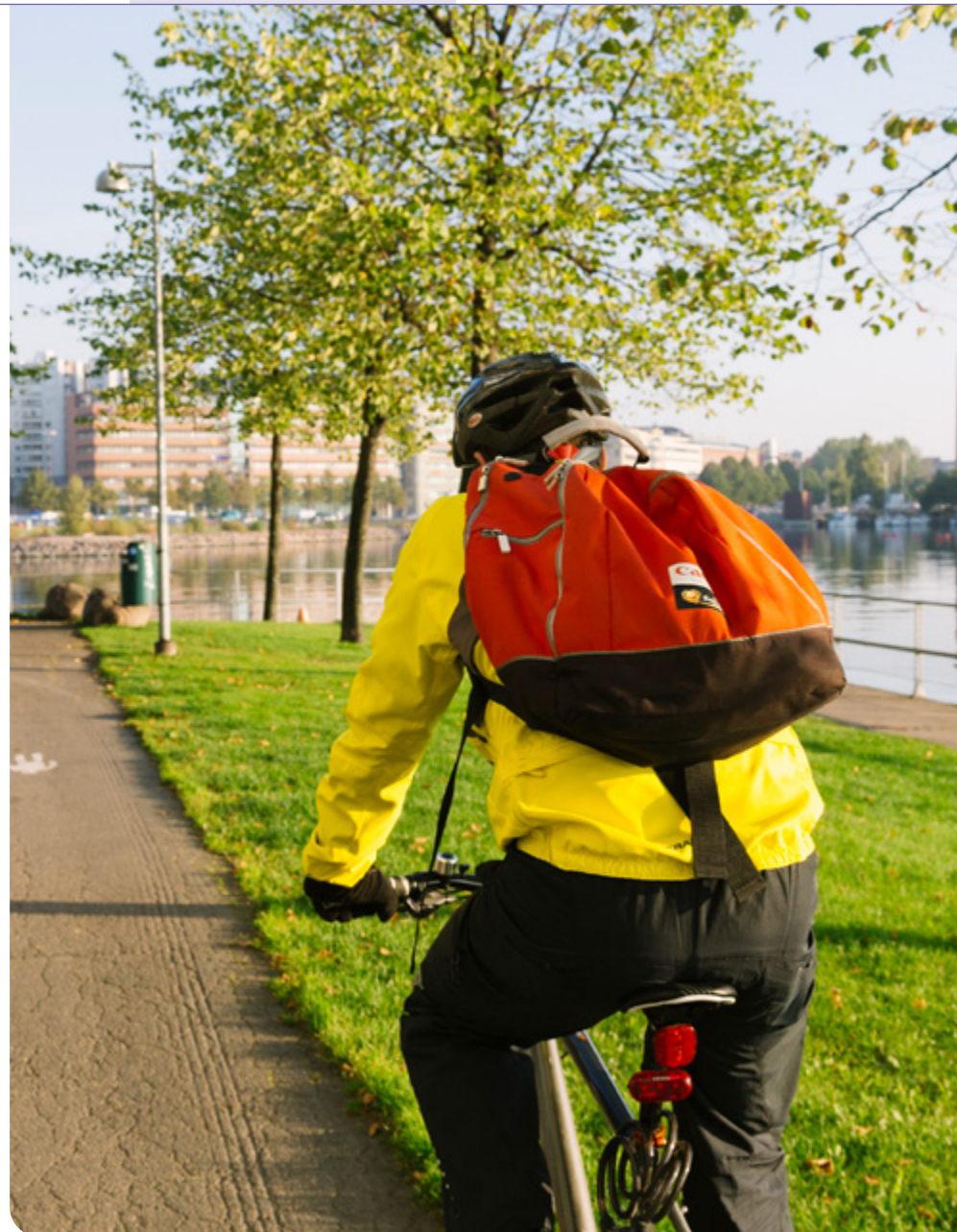
Puolustuskiinteistöissä työpaikkatapaturmia sattui yhteensä 23 (57), joista 11 (24) aiheutti poissaoloja. Työmatkatapaturmia sattui 6. Puolustuskiinteistöissä ei tapahtunut vuonna 2023 yhtään kuolemaan johtanutta tapaturmaa. Poissaolopäiviä työtaturmista aiheutui 123 (609) päivää. Tapaturmataajuus Puolustuskiinteistöissä on laskusuuntainen. Liikelaitoksessa mitattava poissaoloihin johtaneiden tapaturmien tapaturmataajuus on lähes puolittunut liikelaitoksen alusta.

Työturvallisuushavaintojen määrä kasvoi Puolustuskiinteistöissä vuonna 2023 huomattavasti. Työturvallisuuteen liittyviä poikkeama- ja havaintoilmoituksia ilmoitettiin kertomusvuonna yhteensä 160. Tapahtuneita poikkeamia luokitellaan Puolustuskiinteistöissä niiden vakavuuden ja tyypin mukaan. Lievien ja luokittelemattomien ilmoitusten määrä kasvoi vuoden 2023 aikana osuuden ollessa 63 % kaikista ilmoituksista. Erittäin vakavia poikkeamia kirjattiin 23.

Senaatti-kiinteistöissä työturvallisuushavaintojen määrä kasvoi myös ja kaksinkertaistui edellisvuoteen verrattuna. Vuonna 2023 havaintoja tehtiin yhteensä 29.

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. Aktiivinen kampanjointi poikkeama- ja havaintoilmoitusten tekemiseksi

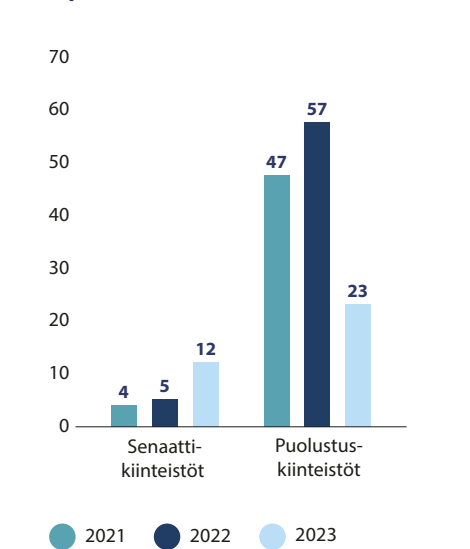


vuonna 2023 tuotti tulosta etenkin kasva-
neina turvallisuushavaintomäärinä. Teh-
tyjen ilmoitusten perusteella Puolustus-
kiinteistöjen työturvallisuustoimenpiteitä
pystytään tehokkaasti kohdentamaan.
Puolustuskiinteistöissä järjestettiin vuonna
2023 työturvallisuuskampanja, jossa työ-
yksiköihin toimitetuilla roll up -julisteilla ja
uutisoinnilla muistutettiin turvallisen työ-
kentelyn tärkeydestä.

Konsernin työsuojelun toimintaohjel-
massa on määritelty työturvallisuuden
osalta seurattavat mittarit. Työsuojelun
toimintaohjelma päivitettiin vastaamaan
1.6.2023 uudistunutta työturvallisuuslain-
säädäntöä. Lisäksi toimintaohjelman päivi-
tyksessä huomioitiin konsernissa vakiintu-
neet käytännöt esimerkiksi työsuojelura-
portoinnin osalta.

Työturvallisuuskeskuksen koordinoima
Työturvallisuuskortti on laajasti käytössä ko-
ko konsernissa. Puolustuskiinteistöissä kai-
killa sen omistamissa kiinteistöissä ja alueil-
la työskentelevillä tulee olla Työturvallisuus-
kortti. Puolustuskiinteistöt on hankkinut
kouluttajaoikeudet Työturvallisuuskorttiin
ja kouluttaa oman henkilöstönsä niin yleis-
ten työturvallisuusasioiden kuin liikelaitok-

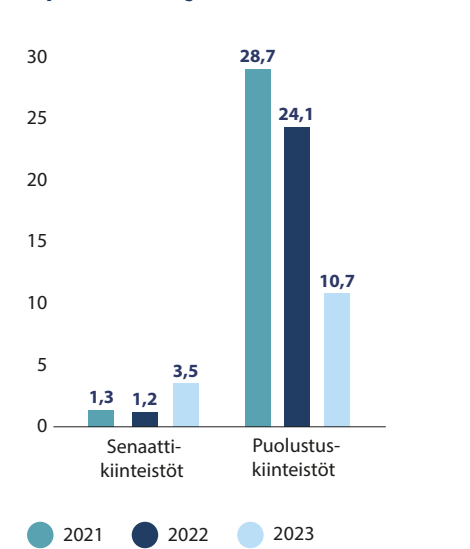
Tapaturmien lukumäärä 2021–2023



sen ja konsernin omien työturvallisuusasioi-
den osaajiksi. Vuonna 2023 liikelaitoksen
oman työturvallisuuskorttikoulutuksen suo-
ritti 193 (190) henkilöä. Palvelutuotannon
yhtenäinen ohjeistus lisää turvallisuuden
kulttuuria Puolustuskiinteistöissä.

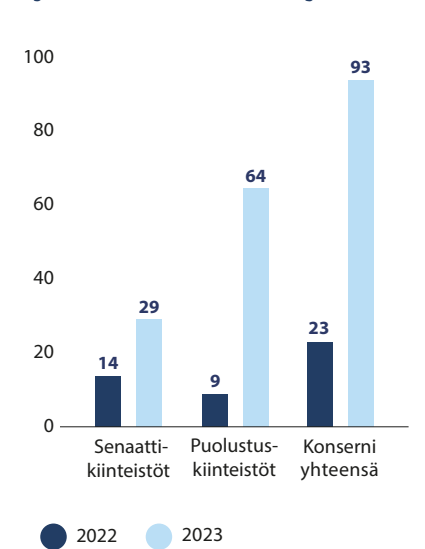
Vuoden 2023 aikana konsernissa otettiin
käyttöön yhtenäinen suoja- ja työvaatetus.

Tapaturmataajuus (LTA1) 2021–2023



Lisäksi Hyrrä-henkilöstöjärjestelmän pereh-
dytysosiota kehitettiin vastaamaan molem-
pien liikelaitosten tarpeita. Konsernissa otet-
tiin myös käyttöön yhteinen menettelytapa
syöpävaarallisille aineille altistuneiden rekis-
teritiedon keräämistä varten. Vuoden 2023
aikana konserniin hankittiin myös yhteinen
uusi poikkeama- ja havaintoilmoitusjärjes-

Työturvallisuushavaintojen määrä



telmä, jonka tuotantokäyttöön rakentami-
nen ja jalkautukset tapahtuvat vuonna 2024.
Puolustuskiinteistöjen palvelutuotannos-
sa tehtävässä työssä korostuvat kuormitus
tuki- ja liikuntaelimille, erilaiset tapaturman
vaarat ja psykososiaaliset kuormitustekijät.
Tapaturmariskeissä korostuivat vuonna 2023
etenkin liikenteeseen ja liikkumiseen liittyvät

riskit, liukastuminen ja esineiden putoaminen päälle. Senaatti-kiinteistöissä fyysinen kuormitus kohdistuu yläraajoihin, niskaan ja hartioihin näyttöpäätetyössä. Lisäksi rakennustyömailla työskentelevillä henkilöillä on altistumisen riski kvartsi- ja kovapuupölylle. Tapaturmariskit ovat liukastuminen sekä liikenteeseen ja liikkumiseen liittyvät riskit.

Konsernitasolla psykososiaalisen kuormituksen merkittävin riski on työjärjestelyihin ja työn sisältöön liittyvissä kuormitustekijöissä. Voimakas palvelujen kehitys nopealla tahdilla ja varautumisen ja valmiuden nosto lisäävät työmäärää ja asioiden haltuun ottamisen vaatimuksia.

**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 %:n (95 %) TR-tason tavoitteen myös vuonna 2023. Työmaaseurannan piirissä olleilla työmailla urakoitsijoilla tapahtui yhteensä 76 (26) tapaturmaa ja 57 (11) läheltä piti -tilannetta. Tapaturmataajuus oli 38 (22) tapaturmaa milj. työtuntia kohden, mikä ylitti Senaatin asettaman tavoitteen 20 tapaturmasta milj. työtuntia kohden. Työturvallisuuden tunnusluvut perustuvat Senaatin rakennushankkeiden tietokantaan.

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



VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOTEUMA 2023
Turvallisuus Tilojen tietojen ja toiminnan turvallisuus on varmistettu.	Kartoitamme toimintamme turvallisuusriskejä ja ennaltaehkäisemme vahinkoja.	- Toiminnan tiloja kehitettiin 9 kohteessa Lean 6S-menetelmää hyödyntäen tehokkaiksi ja työturvallisiksi. - Järjestimme Puolustuskiinteistöjen työturvallisuuskampanjan. - Uusimme poikkeamahavaintojärjestelmän. ★★★
Tasa-arvo ja ihmisoikeudet Tunnetimme toimintamme ihmisoikeusvaikutukset ja edistämme ihmisoikeuksien ja tasa-arvon toteutumista aktiivisesti.	Kartoitamme Senaatin roolin arvoketjun ja oman henkilöstön sosiaalisen vastuullisuuden edistämiseksi ja tunnistamme toimenpidetarpeet.	- Sosiaalisen vastuullisuuden edistäminen sisällytettiin toimittajien vastuullisuuden vähimmäisvaatimuksiin. - Roolin ja toimenpidetarpeiden tunnistaminen jatkuu vuonna 2024. ★★☆

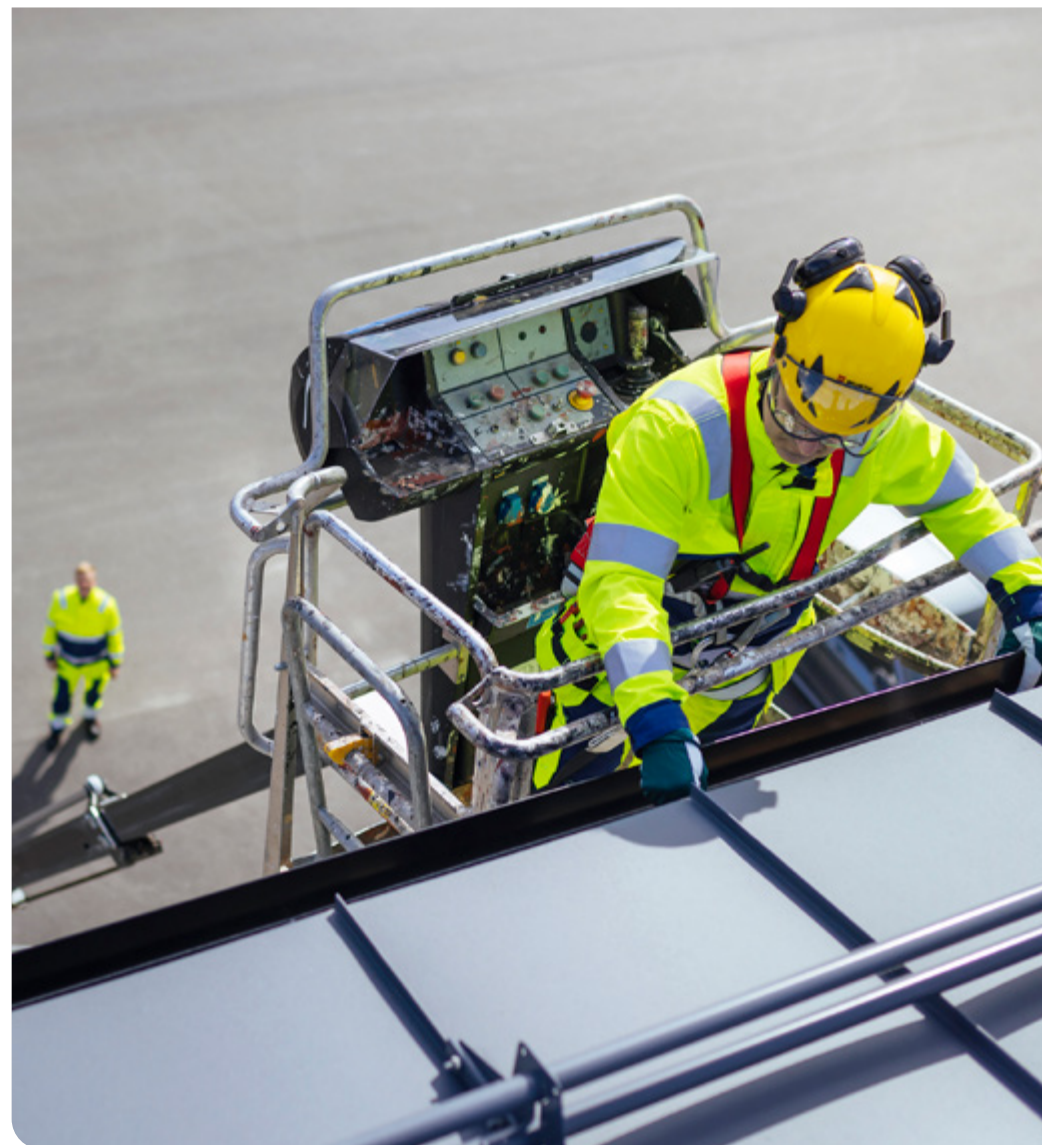
Työsuojelutoiminta

Puolustuskiinteistöissä toimii 15 säännöllisesti kokoontuvaa työsuojelutoimikuntaa. Työsuojeluvaalit järjestettiin vuoden 2023 lopussa. Uusia työsuojelutoimijoita valittiin toimikuntiin 28 henkilöä, yhteensä työsuojelutoimijoita toimikunnissa on 35 työntekijää ja 26 toimihenkilöä. Työnantajan edustajina paikallisyksiköiden toimikunnissa toimivat kiinteistöpäälliköt ja liikelaitoksen työsuojelutoimikunnassa työsuojelupäällikkö. Senaatti-kiinteistöjen liikelaitostason työsuojelutoimikunnan muodostavat työsuojelupäällikkö, työsuojeluvaltuutettu ja varavaltuutetut. Puolustuskiinteistöissä ja Senaatti-kiinteistöissä työsuojelutoimijoilta edellytetään työsuojeluvaltuutetun koulutusta. Puolustuskiinteistöissä työsuojelutoimijoiden koulutustarpeen arviointi aloitettiin heti vaalien jälkeen.

Työsuojeluun liittyviä asioita viedään tarvittaessa tiedoksi työterveyshuoltoon henkilöstöpäällikön kautta. Liikelaitosten

työsuojelupäälliköt tekevät yhteistyötä työterveyshuollon kanssa esimerkiksi työpaikkaselvityksien suunnittelussa ja aika-auluttamisessa sekä työsuojelukäynneillä. Työterveyshuollon yhteistyöpalavereissa on mahdollista käsitellä työsuojeluun liittyviä asioita ja yhteistyötä.

Senaatti-konsernissa vaarojen ja riskien arviointi on osa kahta eri prosessia. Liiketoimintayksiköt arvioivat työsuojelu- ja työturvallisuusriskejä osana konsernin riskien arviointiprosessia. Tämän lisäksi Senaatti-kiinteistöissä työsuojelutoimikunta tekee vuosittain työsuojelun riskien arvioinnin liikelaitostasoisesti. Puolustuskiinteistöissä työturvallisuuden riskien arvioinnissa on käynnissä ylläpito- ja toimenpiteiden toteuttamisen vaihe. Työturvallisuusriskit käydään läpi toimikunnissa vuosittain ja arvioidaan tehtyjen toimenpiteiden etenemistä ja vaikuttavuutta. Seuraava yhteinen vaarojen tunnistus- ja riskien arviointityö liikelaitoksessa tehdään vuonna 2025.



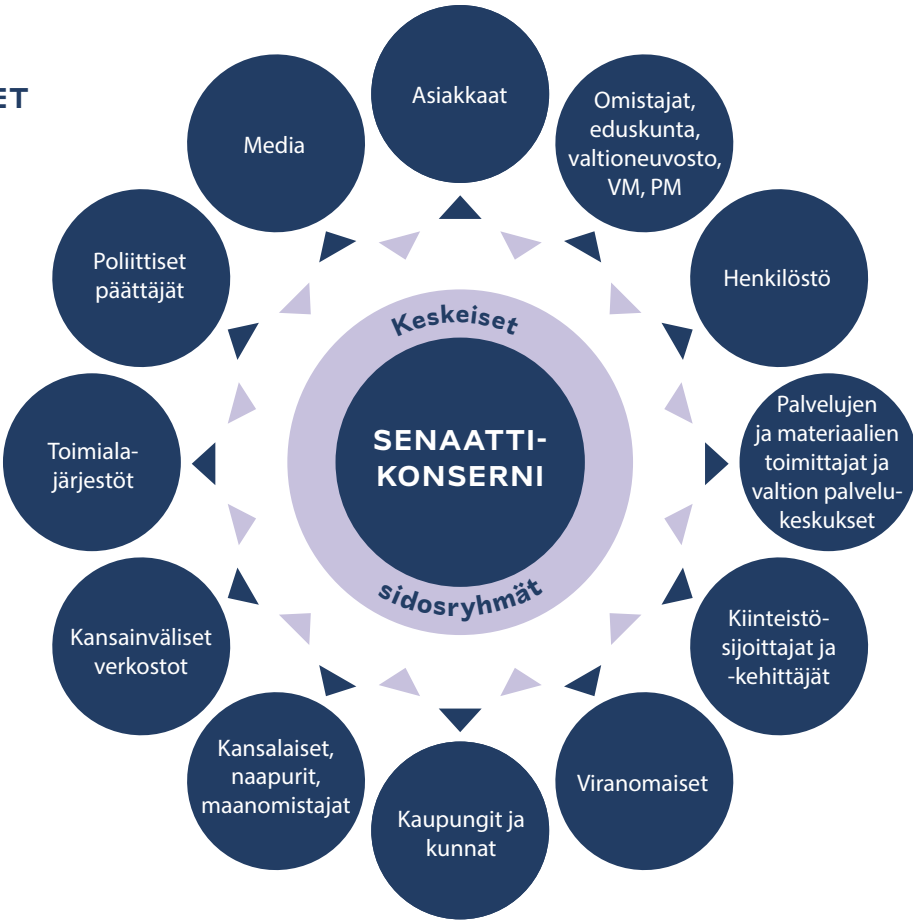
SIDOSRYHMÄYHTEISTYÖ

Tiivistä sidosryhmäyhteistyötä

Aktiivinen sidosryhmätyö on olennainen ja kiinteä osa päivittäistä työtämme. Toimimme tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme ja kumppaneidemme kanssa. Kartoitamme sidosryhmiemme mielenpitoita ja näkemyksiä toimintaamme ja yhteiskuntavastuuta kehittäessämme muun muassa asiakas- ja päättäjätutvaisyyskyselyillä sekä tilaisuuksien ja tapaamisten yhteydessä.

Senaatti-kiinteistöjen asiakasfoorumi luo suoran keskusteluyhteyden asiakkaiden avainhenkilöiden ja Senaatin johdon välille. Senaatin fasilitoima ja asiakkaista koottu Paja-verkosto puolestaan toimii toimitalajohtamisen kenttään liittyvän tiedon, hyvien käytäntöjen jakamisen sekä avoimen keskustelun alustana. Vuonna 2023 Paja-tilaisuuksia järjestettiin neljä ja aiheina olivat muun muassa virastoissa ja laitoksissa toteutettujen toimitilojen käyttöasteiden mittaukset, katsaus valtion palvelu- ja

SENAATIN JOHTO ON
TUNNISTANUT KESKEISET
SENAATIN TOIMINTAAN
VAIKUTTAVAT
SIDOSRYHMÄT



toimitilaverkkouudistukseen, kokemukset ja opit Joensuun yhteisestä työympäristöstä sekä näkökulmat asiakkaan organisoitumisesta ja henkilöstön osallistumisesta toimitilahankkeessa.

Puolustuskiinteistöillä on vakioitu asiakkaiden tapaamismalli, jonka mukaisesta toiminnasta on sovittu Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välisessä yhteistyösopimuksessa. Asiakastapaamisissa yhtenä vakioaiheena ovat yhteiskuntavastuuasiat.

Senaatti-konsernissa on uudistettu asiakkuusprosessi, jonka tavoitteena on luoda konsernin liikelaitosten asiakastyöhön yhtenäinen toimintakulttuuri ja työvälineet.

Viestinnässä jatkettiin kertomusvuonna erityisesti päättäjille viestimistä Senaatin toiminnasta ja ajankohtaisista asioista. Panostimme myös mediaviestintään ja jatkoimme erityisesti Puolustuskiinteistöjen työn tunnetuksi tekemistä. Kansainvälisten vertaisverkostojen kanssa Senaatti-konsernin liikelaitoksilla on säännöllisiä tapaamisia. NBDE-yhteistyöfoorumin 50. vuosikonferenssi pidettiin Helsingissä.

Asiakkaillemme suunnatussa Senaatti-areena-tapahtumassa teemana vuonna 2023 oli julkisen sektorin tilaohjelma. Senaatin Tori -tapahtuma on suunnattu kiinteistökehittämisen ja -myynnin sidosryhmille. Vuoden 2023 Torissa aiheena olivat talousnäkömät sekä kaupunkikeskustojen vetovoimatekijät ja toimistojen tulevaisuus useasta eri näkökulmasta.



NBDE-foorumin toiminta koetaan tärkeämmäksi kuin koskaan

Pohjoismaiden ja Baltian puolustuskiinteistöjen yhteistyöfoorumi Nordic-Baltic Defence Estates (NBDE) kokoontui syksyllä Helsingissä. Turvallisuus, varautuminen sekä investoinnit maanpuolustuksen kiinteistöihin ja infrastruktuuriin nousivat

tilaisuuden pääaiheiksi. Jo 50. yhteistyövuottaan viettävän foorumin toiminnan ja maiden välisen yhteistyön arvo korostuu nykyisessä turvallisuustilanteessa.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

ASIAKASTYYTYVÄISYYS

Asiakastyytyväisyys hyvällä tasolla

Asiakastyytyväisyystutkimuksemme mukaan valtaosa Senaatti-konsernin asiakkaista oli tyytyväisiä tiloihimme ja palveluihimme vuonna 2023. Asiakkaiden kokonaistyytyväisyys säilyi lähes ennallaan koko konsernin tasolla: 75 % (2022: 76 %) asiakkaistamme oli melko tai erittäin tyytyväisiä tiloihimme.

Kiinteistön palvelut, kiinteistön hoito sekä kiinteistön sijainti saivat molemmissa liikelaitoksissa erinomaisen arvosanan. Eniten asiakastyytyväisyyttä parantaisivat sisäilmaolosuhteiden kehittäminen sekä rauhalliset työskentelytilat. Senaatti-kiinteistöissä asiakkaiden tyytyväisyyttä lisäisivät myös tilojen kehittäminen tukemaan entistä paremmin hybridityötä, pienryhmätyöskentelyä sekä työpuheluita ja Puolustuskiinteistöissä sosiaalitilojen ja varusteiden säilytystilojen riittävyys.

Asiakastyytyväisyystutkimus 2023

Senaatti-konsernin asiakastyytyväisyystutkimus on suunnattu kaikille tilojen käyttäjille. Vuonna 2023 verkkotutkimukseen vastasi 8 977 (9 263) asiakasta eli tilojemme käyttäjää.

Panostimme konsernissa vuonna 2023 energiatehokkuuteen ja hyödynsimme energiansäästöohjelmassa löydettyjä ratkaisuja entistä fiksumpaan energiankäyttöön. Asiakkaamme kokevat energiatehokkuustavoitteet tärkeiksi ja ovat sitoutuneet yhteisiin toimenpiteisiin tehokkuuden lisäämiseksi.



Senaatti-kiinteistöjen asiakkaat arvostavat kiinteistöpalvelujen henkilökuntaa ja tilojen sijaintia

Vuonna 2023 asiakastyytyväisyystutkimukseen vastasi 8 043 (7 851) Senaatti-kiinteistöjen asiakasta. Heistä 77 % kertoi olevansa tyytyväinen käyttämiinsä tiloihin, joten

asiakastyytyväisyys säilyi samalla tasolla kuin vuonna 2022.

Tyytyväisimpiä Senaatti-kiinteistöjen asiakkaat olivat sekä kiinteistön palveluita tuottavan henkilöstön että kiinteistönhoidon ja kunnossapidon henkilöstön asenteeseen ja työn laatuun, kiinteistöjen sijaintiin sekä ulkoalueiden hoitoon kesällä. Vastavasti kehitettävää asiakkaat löysivät tilojen ääniympäristöstä, työrauhan tai keskusteluiden luottamuksellisuuden takaavien tilojen riittävydestä, sisäilmasta sekä palvelupyyntöjen vasteajasta ja asiakkaan informoinnista palvelupyyntöjen etenemisestä.



Puolustuskiinteistöjen asiakkaat arvostavat henkilökunnan palveluasennetta ja siivouksen laatua

Puolustusvoimien henkilöstölle ja Puolustuskiinteistöjen muille kumppaneille suunnatussa asiakastyytyväisyystutkimuksessa 934 (1 412) asiakasta kertoi mielipiteensä tiloista ja palveluista. 60 % (70 %) vastaajista kertoi olevansa tyytyväinen tiloihin kokonaisuudessaan.

Tyytyväisiä asiakkaat olivat erityisesti kiinteistöjen sijaintiin, siivouspalveluihin, kiinteistönhoitoon sekä henkilökunnan palveluasenteeseen ja ulkoalueiden hoitoon kesäisin. Eniten kehitettävää asiakkaat puolestaan näkivät varusteiden säilytystilojen riittävydessä, ääniympäristössä, sisäilman raikkauudessa sekä sisätilojen lämpötilojen sopivuudessa.



3,72
KONSERNIN
PÄÄTTÄJÄASIAKKAIDEN
KOKONAISTYYTYVÄISYYS

Päättäjäasiakkaat ovat tyytyväisiä yhteistyöhön ja vuorovaikutuksen sujuvuuteen

Konsernin päättäjätyytyväisyyskyselyyn vastasi 390 (402) asiakasorganisaatioiden toimitila-asioista päättävää henkilöä. Konsernitason keskiarvot laskivat hienoisesti viime vuodesta lukuun ottamatta konsernin toimintaa yritysvastuuasioissa, johon asiakkaiden tyytyväisyys parani. Senaatti-konsernin kokonaistyytyväisyys oli 3,72 (3,74), Puolustuskiinteistöjen 3,67 (3,71) ja Senaatti-kiinteistöjen 3,75 (3,76).

Konsernitasolla tyytyväisimpiä oltiin yhteyshenkilön tavoitettavuuteen ja reagointinopeuteen sekä yhteistyön ja vuorovaikutuksen sujuvuuteen. Kehittämiskohteiksi

puolestaan nostettiin tilakokonaisuuksien muunneltavuus, tilojen hinta-laatusuhde, tilaratkaisuprojektien sujuvuus sekä yleinen mielikuva palvelujen tasalaatuisuudesta.

Konsernin asiakkaista 84 % (88 %) piti vastuullisuusnäkökulmia tärkeinä tai erittäin tärkeinä toimitiloja koskevissa päätöksissä. Edellisvuoden tavoin 67 % oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä toimintaamme yritysvastuuasioissa. Erityisen tärkeiksi koettiin energiatehokkuus ja ympäristöasiat.

Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden tyytyväisyys kehittyi eniten tilakokonaisuuksien muunneltavuuden, rakennuttamispalvelujen sekä vuokrasopimuksen sisällön ja selkeyden osalta.

Puolustuskiinteistöjen päättäjäasiakkaiden tyytyväisyys parani erityisen paljon

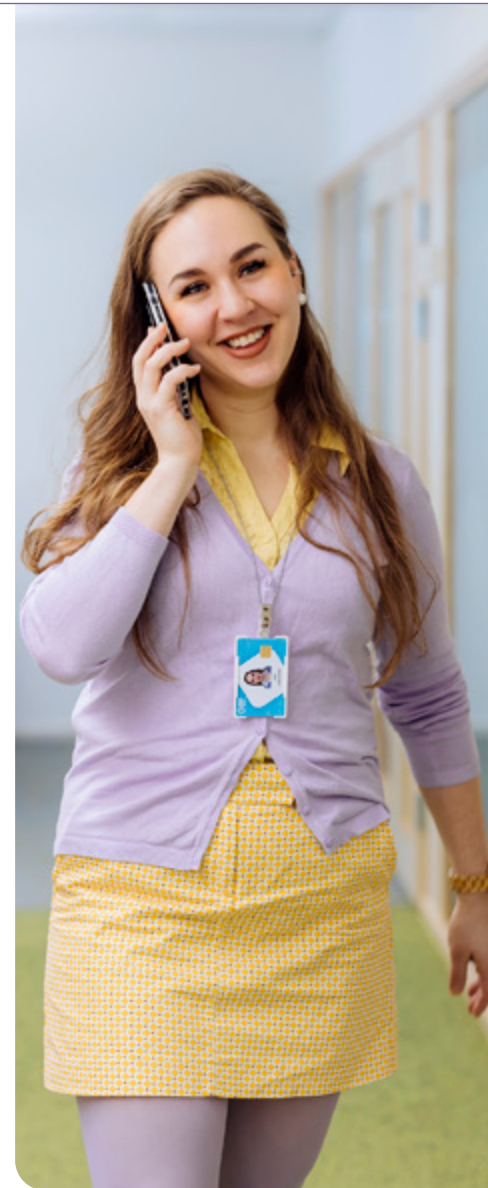
67 %
TYYYTYVÄISIÄ
TOIMINTAAMME
YRITYSVASTUUASIOISSA

Puolustuskiinteistöjen teknisen turvallisuuden palvelujen osalta. Asiakkaiden tyytyväisyys valmiuden ja varautumisen palveluihin sekä tilojen hinta-laatusuhteeseen parani myös hieman.

84 %
PITI VASTUULLISUUTTA
TÄRKEÄNÄ

Tutkimustulokset toimivat kehitystyön perustana koko organisaatiossa

Tutkimusten tuloksia tarkastellaan asiakasorganisaatio- ja kohdetasolla soveltuvien osin, ja niistä johdetaan kehittämistoimenpiteitä konsernin liikelaitosten eri yksiköissä. Kehittämistoimenpiteet liittyvät esimerkiksi asiakasviestintään, tilojen viihtyisyyteen ja sisäolosuhteisiin sekä tilaratkaisuprojektien ja rakennuttamishankkeiden sujuvuuteen.



Vastuullisuuden avainlukuja

Taloudellinen vastuu	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos
Liikevaihto, milj. euroa	967	861	12 %	611	558	9 %	361	316	14 %
Liiketoiminnan muut tuotot, milj. euroa	45	55	-19 %	45	55	-18 %	0	0	
Tulos, milj. euroa	30	65	-54 %	57	68	-16 %	3	4	-21 %
Tase, milj. euroa	5 259	5 019	5 %	5 233	5 049	4 %	1 363	1 366	0 %
Lainat, milj. euroa	2 034	1 796	13 %	2 034	1 782	14 %	335	498	-33 %
Investoinnit, milj. euroa	657	483	36 %	502	389	29 %	155	94	65 %
Investointien osuus liikevaihdosta, %	67,9	56,1	21 %	82,2	69,8	18 %	43,0	29,7	45 %
Myynnit, milj. euroa	94	113	-17 %	79	112	-29 %	0	0	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,0	1,2	-16 %	1,5	1,7	-9 %	0,6	0,7	-15 %
Oman pääoman tuotto, %	1,0	2,2	-54 %	1,9	2,3	-17 %	0,4	0,6	-27 %
Oman pääoman tuotto, % valtioasiakkaat	-	-	-	0,8	0,2	373 %	0,3	0,4	-38 %
Omavaraisuusaste, %	56,8	59,9	-5 %	57,7	59,5	-3 %	59,3	58,9	1 %
Nettovelkaantumisaste, %	62,9	53,3	18 %	63,5	53,1	20 %	57,6	60,6	-5 %
Vuokrauksen tulos, milj. euroa	-	-	-	29	22	34 %	3	4	-20 %
Vuokrauksen tulos, % liikevaihdosta	-	-	-	4,8	3,9	23 %	0,9	1,4	-30 %
Vuokrauksen tulos, valtioasiakkaat, milj. euroa	18	6	179 %	16	3	388 %	2	3	-37 %
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m²	5 633	5 679	-1 %	2 654	2 724	-3 %	2 940	2 920	1 %
Kiinteistöomaisuuden vajaakäyttöaste, %	5,0	5,1	-3 %	6,8	5,6	21 %	3,0	4,3	-30 %
Keskimääräinen neliövuookra, e/m²/kk	11,6	10,5	10 %	18,0	16,3	11 %	6,6	6,0	11 %
Tilatehokkuus, m²/htv	15,2	16,1							
Htv yhteiskäyttöisissä tiloissa	5 800	3 100							
Tilaajavastuutarkastusten määrä, lkm	36	67							

Ympäristövastuu	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos
Ylläpidon CO ₂ -päästöjen vähenemä, % vuoden 2020 tasosta (Scope 1 ja 2)	67	64	3 %-yks.	80	67	13 %-yks.	56	61	-5 %-yks.
Rakentamisen CO ₂ -päästöjen vähenemä yli 2milj. € hankkeissa									
uudishankkeet, % vertailutasosta	18	-	-	20	-	-	9	-	-
peruskorjaushankkeet, % vertailutasosta	17	-	-	16	-	-	20	-	-
Sähkön kokonaiskulutus, MWh	511 424	533 243	-4 %	241 300	274 340	-12 %	270 124	258 903	4 %
Lämmön kokonaiskulutus, normitettu, MWh	658 528	739 713	-11 %	372 907	451 620	-17 %	285 621	288 093	-1 %
Jäähdytys, MWh	12 940	12 068	7 %	10 980	10 006	10 %	1 960	2 062	-5 %
Veden kokonaiskulutus, m ³ , kulutusseurannan kohteet*	1 621 156	1 335 187	21 %	844 837	572 722	48 %	776 319	762 465	2 %
Sähkön ominaiskulutus, kWh/brm ² , ylläpidettävät kohteet	76,8	80,5	-5 %	71,0	77,6	-8 %	82,4	78,4	5 %
Lämmön ominaiskulutus kWh/brm ² , normitettu, ylläpidettävät kohteet	98,4	107,4	-8 %	109,7	127,7	-14 %	87,1	87,2	0 %
Veden ominaiskulutus, l/brm ² , ylläpidettävät kohteet	254,1	260,7	-3 %	271,7	285,5	-5 %	236,8	230,8	3 %
Uusiutuvan energian osuus kokonaisenergiankulutuksesta, %	48	83	-42 %	50	79	-37 %	46	87	-47 %
Omien aurinkovoimaloiden tuottama uusiutuva energia, MWh	2 284	1 459	57 %	2 091	1 332	57 %	193	127	52 %
Ylläpidossa syntyvien yhdyskuntajätteiden määrä, t	14 796	17 351	-15 %	8 791	10 046	-12 %	6 006	7 305	-18 %
Ominaisjätekertymä kg/hum ²	2,57	2,95	-13 %	3,54	3,93	-10 %	1,83	2,22	-17 %
Ylläpidossa syntyvien yhdyskuntajätteiden materiaalihyötykäyttöaste, %	27	32	-5 %-yks.	25	31	-6 %-yks.	30	34	-4 %-yks.
Rakentamisessa syntyvien jätteiden materiaalihyötykäyttöaste, %	63	70	-7 %-yks.						
Rakennushankkeiden purkukartoitusten määrä, lkm	37	18							

* Senaatti-kiinteistöjen virallisen kulutusseurannan kohdejoukon laajentaminen näkyy vedenkulutuksen huomattavana kasvuna. Kohdejoukon muutoksesta johtuen vuosien 2022 ja 2023 veden kokonaiskulutukset eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

Ympäristövastuu	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos
Suorat päästöt tCO₂e /vuosi									
S1 - 1 Aluelämpö kiinteistä lähteistä	4 308	5 095	-15 %	1 660	1 875	-13 %	2 648	3 221	-18 %
S1 - 2 Itse tuotettu sähkö	855	663	29 %	99	0	100 %	756	663	14 %
S1 - 4 Kylmäainevuodot	6 401	3 191	101 %	2 076	1 618	22 %	4 325	1 574	175 %
Yhteensä Scope 1	11 564	8 949	29 %	3 835	3 492	9 %	7 729	5 457	42 %
Ostoenergian päästöt tCO₂e /vuosi									
S2 - 1 Ostettu sähkö	0	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0 %
S2 - 3 Ostettu kaukolämpö	10 089	15 400	-34 %	3 488	8 612	-147 %	6 600	6 788	-3 %
S2 - 3 Ostettu aluelämpö	3 612	3 415	6 %	0	0	0 %	3 612	3 415	6 %
S2 - 4 Ostettu kaukojäähdytys	0	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0 %
Yhteensä Scope 2 - markkinaperusteinen	13 701	18 815	-27 %	3 488	8 612	-147 %	10 213	10 203	0 %
Yhteensä Scope 2 - sijaintiperusteinen	122 056	140 801	-13 %	63 706	79 240	-24 %	58 349	61 560	-5 %
Muut arvoketjun epäsuorat päästöt tCO₂e /vuosi									
C1 Tuotteet ja palvelut	27 753	28 298	-2 %	14 878	15 403	-3 %	12 876	12 895	0 %
C2 Käyttöomaisuus	63 807	40 458	58 %	40 062	29 452	36 %	23 745	11 005	116 %
C3 Energian ylävirta	26 847	38 120	-30 %	16 083	26 164	-39 %	10 764	11 957	-10 %
C4 Kuljetukset, saapuva ja itse maksettu	228	145	58 %	132	51	162 %	96	94	2 %
C5 Jätteet	6 855	15 379	-55 %	1 502	10 264	-85 %	5 353	5 116	5 %
C6 Liikematkustus	1 334	808	65 %	508	288	76 %	826	520	59 %
C7 Töihin matkustaminen	533	467	14 %	104	88	18 %	429	378	13 %
C8 Itselle vuokrattu omaisuus	25 412	30 651	-17 %	25 412	30 651	-17 %	-	-	
Yhteensä Scope 3	152 769	154 326	-1 %	98 681	112 360	-12 %	54 088	41 965	29 %
Yhteensä Scope 1-3	178 034	182 090	-2 %	106 004	124 465	-15 %	72 030	57 625	25 %

Sosiaalisen vastuun avainlukuja	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos	2023	2022	Muutos
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	1 290	1 252	3,0 %	579	557	3,9 %	711	695	2,3 %
Henkilöstön keski-ikä	48,7	48,1	1,2 %	47,0	46,5	1,1 %	50,1	49,4	1,4 %
Henkilöstötyytyväisyysindeksi	74,3	73,1	1,6 %	77,8	77,1	0,9 %	69,8	68,8	1,5 %
Naisten osuus henkilöstössä	515	500	3,0 %	281	270	4,1 %	234	230	1,7 %
Naisten osuus johdossa	6	7	-14,3 %	5	6	-16,7 %	1	1	0,0 %
Vakituisessa työsuhteessa oleva henkilöstö %	96,6	97,4	-0,8 %	96,7	98,2	-1,5 %	96,5	96,8	-0,3 %
Koulutuspäivät kpl/hlö	3,4	2,6	30,8 %	3,7	3,8	-2,6 %	3,16	1,7	85,9 %
Sairauspoissaolopäivät kpl/hlö	8,9	10,7	-16,8 %	4,3	5,2	-17,3 %	12,6	15,0	16,0 %
Tapaturmien lukumäärä	35	62	-43,5 %	12	5	140,0 %	23	57	-59,6 %
Tapaturmataajuus, poissaoloja aiheuttaneiden tapaturmien lukumäärä, milj. työtuntia kohti (LTA1)	7,4			3,48	1,2		10,7	24,07	



**Johto ja
hallinto**

HALLINTO

Hallitukset 31.12.2023

Senaatti-kiinteistöjen hallitus

Hannele Pokka, OTT, hallituksen puheenjohtaja

Jukka Aalto, ylijohtaja, varapuheenjohtaja

Ulla Hiekkänen-Mäkelä, KTM, HHJ

Markus Siltanen, finanssineuvos

Ari Ahonen, tekniikan tohtori

Malla Mälkki, asiantuntija (henkilöstön edustaja)

Hallituksen esittely:

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

Puolustuskiinteistöjen hallitus

Teemu Penttilä, ylijohtaja, PLM, hallituksen puheenjohtaja

Tomi Hytönen, budjettineuvos, VM, varapuheenjohtaja

Janne Jaakkola, kenraaliluutnantti, Puolustusvoimat

Pirjo Pöyhä, MMM

Sanna Sianoja, toimitusjohtaja, Suomen yliopistokiinteistöt Oy

Juha Tiuraniemi, toimitusjohtaja, HUS-kiinteistöt Oy

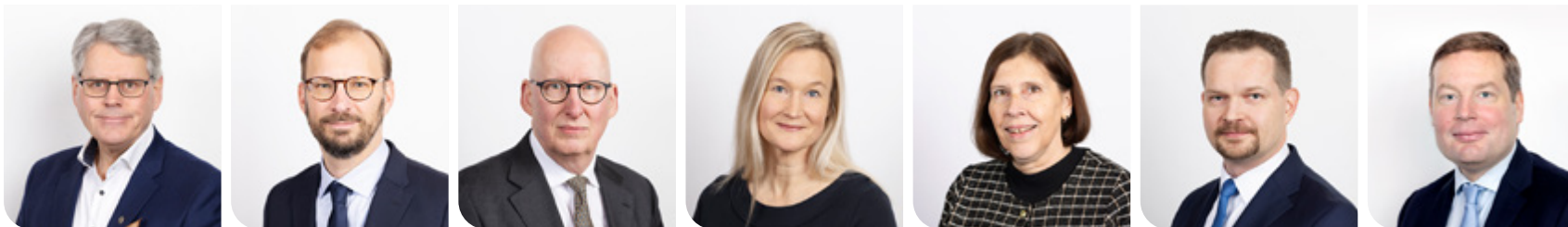
Leena Tammilehto, pääluottamusmies (henkilöstön edustaja)

Hallituksen esittely:

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

HALLINTO

Senaatti-konsernin johtoryhmä 31.12.2023



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 -käsikirja. 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 toteutumisesta raportoidaan hallituksille toimintavuoden jälkeen.

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

Vuoden 2023 konsernin riskienhallintasuunnitelmassa arvioitiin yksittäisten riskien lisäksi kolmea riskikokonaisuutta. Riskienhallinta toteutui pääosin suunnitellusti, mutta yksi riskikokonaisuus arvioitiin osittain toteutuneeksi.

1. Strateginen kumppanuus ei ole täysimääräisesti hyödynnettävissä tai toteutettavissa

Riskikokonaisuus on osittain toteutunut. Useat merkittävät investointihankkeet vaativat erityisesti vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa huolellista seuranta ja strategisen kumppanuuden syventämistä.

F-35-hävittäjähankinnan infran suunnittelu ja rakentaminen on edistynyt aikataulun ja kustannushallinnan osalta suunnitellusti ajoittaisia ulkoisia viivästyksiä lukuun ottamatta. Puolustuskiinteistöissä kumppanuusryhmää ei ole perustettu Puolustusvoimien kanssa.

Senaatti-kiinteistöjen käyttösidonnaisten kohteiden uudet toimitilaratkaisut tukevat asiakkaiden tarpeita kustannusten ollessa kuitenkin liian suuret. Yhteisiin työympäristöihin siirtyi henkilötyövuosia yli tavoitteen vuonna 2023, ja vuoden säästötavoite tilaratkaisuisista ylittyi selvästi. Asiakkaiden halukkuus siirtyä yhteisiin työympäristöihin vaihteli.

Palveluntuottajilla ei ole ollut resurssipulaa, joka olisi heikentänyt liikelaitosten palvelukykyä.

2. Toimintaympäristön muutokset sekä muuttunut taloustilanne vaikuttavat konsernin ydintoimintaan merkittävästi

Riskikokonaisuus ei ole toteutunut. Energiansäästöohjelman toimenpiteet onnistuivat. Ohjelmalla hallittiin kustannusten nousupainetta ja tuotiin säästöjä valtion energiakuluihin. Konsernissa laadittiin toimintaohjeet sähköpulatilanteisiin sekä kysyntäjoustoon. Energian hinnannousu, nousevat korkokustannukset ja inflaatio eivät haitanneet konsernin ydintoimintaa.

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta Senaatti-kiinteistöt onnistui kiinteistömyynneissä, mutta tappiota tuottavien kiinteistöjen säästötavoitetta ei saavutettu.

Liikelaitosten turvallisuuden ja varautumisen toimenpiteet ovat pääasiallisesti onnistuneet, ja tilannekuvatoiminnan kehittäminen käynnistetään vuonna 2024. Konsernin kyberturvallisuutta on kehitetty parantamalla jatkuvuutta ja toipumiskykyä.

3. Henkilöstöriski: resurssit, osaaminen sekä tehtävien priorisointi

Riskikokonaisuus ei ole toteutunut, mutta kehitystä tulee seurata. Konsernin työhyvinvointi-indeksi on parantunut, ja Puolustuskiinteistöissä sairauspoissaoloihin johtavien tapaturmien taajuus on pudonnut merkittävästi. Kuormittavuuden tunne on kuitenkin vaihdellut liiketoimintoittain. Investointivolyymien kaksinkertaistuminen tulevina vuosina luo haasteita. Suurien järjestelmäprojektien läpivienneissä on ollut haasteita ICT-kehityshankkeiden ennätyksellisen määrän vuoksi, mutta projekteja on saatu valmiiksi. Resurssisuunnittelut turvaavat henkilöstön saatavuuden.

Suunnitelman ulkopuolelta esiin nousseksi riskiksi tunnistettiin ICT-kehitystyön lisääntyminen. Lisäksi valtion tuottavuusohjelma leikkaa virastojen rahoitusta merkittävästi aiheuttaen haasteita erityisesti käyttösidonnaisten kohteiden osalta.

Pidemmän aikavälin tunnistetut riskit liittyivät lainsäädäntöympäristön muutoksiin ja kansainvälisen toiminnan ennakoimattomiin riskeihin, jotka on kyetty hallitsemaan.

GRI-sisältöindeksi

Selvitys käyttötavasta: Senaatti-konserni on raportoinut tiedot kaudelta 1.1.–31.12.2023 GRI-standardien mukaisesti. Käytetty GRI 1-standardi: GRI 1: Foundation 2021
Senaatti raportoi soveltuvien osien 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).

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021			
Organisaatio ja raportointikäytännöt			
2-1	Organisaation yleistiedot	Senaatti-konserni lyhyesti; senaatti.fi/ota-yhteyttä/ senaatti.fi/puolustuskiinteistot/yhteystiedot/	
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	Lukijalle; Senaatti-konserni lyhyesti; Raportointiperiaatteet	
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	Raportointiperiaatteet; Lukijalle	Lisätietoja antaa Senaatti-kiinteistöjen viestintä: riikka.nieminen@senaatti.fi. Raportointikausi on sama kuin taloudellisessa raportoinnissa.
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			
2-6	Toiminta, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	Vastuullisia hankintoja; Senaatti-konserni lyhyesti; Ylläpito; Palvelut	Merkittäviä muutoksia ei ole tapahtunut kumppaneiden määrässä tai vaihtuvuudessa.
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	Vastuullisia hankintoja; Senaatti-konserni lyhyesti; Ylläpito; Palvelut	
Hallinto			
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	Konsernin hallinnointikoodi; Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätös 2023, Puolustuskiinteistöjen tilinpäätös 2023, Senaatti työyhteisönä.	Hallinto on kuvattu kattavasti konsernin hallinnointikoodissa sekä molempien liikelaitosten tilinpäätöksissä. Hallitusten jäsenten riippumattomuus arvioidaan vuosittain ja raportoidaan lainsäädännön mukaisesti tarvittaessa hallitukset nimittävälle valtiovarainministeriölle. Hallitusten jäsenten luottamustoimia tai kompetensseja vastuullisuusasioissa ei ole raportoitu. Lisätietoa hallituksista ja johtoryhmistä: https://www.senaatti.fi/tietoa-meista/organisaatio/

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021			
Organisaatio ja raportointikäytännöt			
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	Tilinpäätös 2023; Konsernin hallinnointikoodi	Hallituksen nimittämisessä noudatetaan liikelaitoslakia (1062/2010) ja sitä tarkentavaa valtioneuvoston asetusta (1292/2010).
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	Hallitukset; senaatti.fi/tietoa-meista/organisaatio/hallitus/; senaatti.fi/puolustuskiinteistot/tietoa-meista/organisaatio/puolustuskiinteistojen-hallitus/	
2-12	Hallituksen rooli vaikutusten johtamisessa	Vastuullisuuden johtaminen	Hallitus ei ole osallistunut nykyisen olennaisuusanalyysin määrittelemiseen. 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. Hallitus ei ole osallistunut nykyisen olennaisuusanalyysin määrittelemiseen.
2-15	Eturistiriidat	Konsernin hallinnointikoodi	Lähipiiriilikeitoiminnan esteistä ohjeistetaan hallinnointikoodissa. Senaatilla on sivutoimet, esteellisyys ja johdon lähipiiri -ohje, joista viimeksi mainittu koskee ylintä johtoa ml. hallitukset.
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	GRI-sisältöindeksi	Työntekijöiden käytössä väärinkäytösten ilmoituskanava. Ilmoitukset käsitellään nimettyjen käsittelijöiden toimesta ilmoittajansuojelulain vaatimukset täyttävän käsittelyprosessin mukaisesti. Ilmoituksista raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja liikelaitosten hallitukselle kaksi kertaa vuodessa. Vuonna 2023 väärinkäytösten kanavaan tehtiin 12 ilmoitusta, joista kuudessa todettiin luonteeltaan vähäisiä puutteita vaatimusten täyttämisessä.
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 yhteiskuntavastuukokonaisuus.
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	GRI-sisältöindeksi	Molempien liikelaitosten hallitukset tekevät itsearvioinnin hallituksen puheenjohtajan johdolla kerran vuodessa. Itsearvioinnissa on mukana myös arvoja, eettisiä periaatteita ja yhteiskuntavastuuta koskevaa arviointia.
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Tilinpäätös 2023; Konsernin hallinnointikoodi	Liikelaitosten hallitusten jäsenten, konsernijohtajan, Puolustuskiinteistöjen toimitusjohtajan sekä liikelaitosten johtoryhmän jäsenten palkka- ja palkkiotiedot on raportoitu osana corporate governance -selvitystä tilinpäätöksen yhteydessä.
2-20	Palkitsemiskäytäntöjen määrittely	Tilinpäätös 2023, Senaatti työyhteisönä; Konsernin hallinnointikoodi	Henkilöstö- ja palkitsemispolitiikka on hyväksytty Senaatti-kiinteistöjen hallituksessa ja vahvistettu Puolustuskiinteistöjen hallituksessa.

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021			
Organisaatio ja raportointikäytännöt			
2-21	Vuosittainen kompensaaion suhdeluku		Johdon palkka- ja palkkiotiedot on raportoitu osana corporate governance -selvitystä tilinpäätöksen yhteydessä. Henkilöstö palkkoja ei raportoida luottamuksellisuussyistä.
Strategia, politiikat ja toimintatavat			
2-22	Katsaus kestävään kehitykseen	Konsernijohtajan katsaus	
2-23	Politiikat, joihin organisaatio on sitoutunut	GRI-sisältöindeksi; Vastuullisuuden johtaminen; senaatti.fi/app/uploads/2023/06/Yhteiskuntavastuupolitiikka-paivitetty-26.1.2023.pdf	Senaatti-konsernilla on asiaskaspalvelupolitiikka, henkilöstö- ja palkitsemispolitiikkaa, rahoituspolitiikka, riskienhallintapolitiikka, turvallisuuden ja varautumisen politiikka ja yhteiskunta-vastuupolitiikka. Politiikat ovat koko konsernia ohjaavia, hallituksen määrittämiä sisäisiä toiminnan-ohjauksen välineitä. Yhteiskuntavastuupolitiikka on julkaistu Senaatin www-sivuilla. Muut politiikat on julkistettu vain intranetissa.
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	GRI-sisältöindeksi	Kunkin politiikan valmistelusta ja jalkauttamisesta vastaa kyseinen vastuujohtaja. Politiikat hyväksyy hallitus ja niiden nojalla annetaan sisäistä ohjeistusta. Politiikat ja ohjeistukset ovat kaikkien saatavilla Senaatti-konsernin sisäisessä intranetissa ja ohjeistuksesta järjestetään koulutusta osana perehdyttämisen ja jatkuvan oppimisen prosessia.
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	Riskienhallinta	Toiminnan negatiiviset vaikutukset tunnistetaan riskienarvioinnissa. Asiakkaat voivat jättää palvelupyynnön palvelupyynnökanavan kautta tai tiloissa sijaitsevien QR-koodien kautta. Senaatin verkkosivuilla on myös julkinen palautelomake. Palutetta kerätään myös vuosittain päättäj-, asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyskyselyillä.
2-26	Mekanismit tuen saamiseksi ja huolenaiheiden esittämiseksi liiketoiminnan vastuullisuuteen liittyen	GRI-sisältöindeksi	Sisäisessä käytössä on poikkeamailmoitustyökalu. Lisätietoja kohdassa 2-16.
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	GRI-sisältöindeksi	Ei sakkoihin tai hallinnollisiin seuraamuksiin johtaneita lakien tai viranomaismääräysten noudattamatta jättämistä koskevia tapauksia.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	GRI-sisältöindeksi	Senaatti-konsernin henkilöstö on edustettuina eri rakennus- ja kiinteistöalan järjestöissä, joista merkittävin on Raklin eri toimikunnat. Konsernissa ei ole saatavissa yksityiskohtaista raportointia jäsenyyksistä.
Sidosryhmätoiminta			
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Sidosryhmäyhteistyö; Vastuulliset hankinnat; Ylläpito	Sidosryhmätoiminnan periaatteita käsitellään myös Senaatti-konsernin asiaskaspalvelupolitiikassa.

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021			
Organisaatio ja raportointikäytännöt			
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Senaatti työhteisönä	Koko henkilöstö johtoa (36 hlöä / 3 %) lukuunottamatta kuuluu yleisten työehtosopimusten piiriin. Työnantajana sovellamme sitä kaikilta muilta osin myös johtajiin paitsi johtajilla ei ole määritelty työaikaa työ sopimuksiin. Kaikkien kanssa on tehty työ sopimus, jossa asia todetaan pois lukien konsernijohtaja ja toimitusjohtaja, joilla on johtajasopimus.
GRI 3: OLENNAISET NÄKÖKOHDAT 2021			
3-1	Olennaisten näkökohtien määrittäminen	Olennaisuusanalyysi	Senaatti tulee tarkentamaan olennaisuusanalyysistä raportointia kaksoisolennaisuusanalyysin myötä.
3-2	Olennaiset näkökohdat ja niissä tapahtuneet muutokset	Olennaisuusanalyysi	
3-3	Olennaisten näkökohtien hallinta	Vastuullisuuden johtaminen; Keskeisimmät sitoumukset; Vastuullisuusohjelma; Yhteiskäyttöisyys ja tilatehokkuus; Vastuulliset hankinnat; Talousrikollisuuden torjunta; Hyvät ja terveelliset sisäolosuhteet; Senaatin turvallisuuspalvelut; Yhdenvertainen ja tasa-arvoinen työyhteisö; Tasa-arvo ja ihmis-oikeudet; Esteettömyys; Hiilineutraalisuus; Energiatehokkuus; Kiertotalous; Luonnon monimuotoisuus ja vastuu maa-alueista;	
TALOUDELLISET VAIKUTUKSET			
GRI 201: Taloudelliset tulokset 2016			
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Taloudellinen kehitys; Rahavirrat 2023, Tilinpäätös 2023	
201-4	Valtiolta saatu taloudellinen tuki	Taloudellinen kehitys, Rahavirrat 2023, Tilinpäätös 2023	
GRI 203: Välilliset taloudelliset vaikutukset 2016			
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Vastuulliset hankinnat; Yhteiskäyttöisyys ja tilatehokkuus	

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021			
Organisaatio ja raportointikäytännöt			
SK-3	Tilojen tehokas ja optimaalinen käyttö: uusien työnteon tapojen ja uusien työympäristöjen edistäminen valtion-hallinnossa	Yhteiskäyttöisyys ja tilatehokkuus	
204-1	Ostot paikallisilta toimittajilta	Vastuulliset hankinnat	Ei sovellettavissa: Paikallisuus ei voi olla julkisissa hankinnoissa valintakriteerinä.
SK-5	Talousrikollisuuden torjunta	Vastuulliset hankinnat	
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	Koko henkilöstölle suunnattu Eettinen toimintatapa Senaatissa -kurssi ja tentti on pakollinen osa perehdytysprosessia. Tentin suorittaneiden prosenttiosuutta ei ole saatavilla.
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	GRI-sisältöindeksi	Ei vahvistettuja lahjontatapauksia vuonna 2023.
GRI 206: Kilpailun vastainen toiminta 2016			
206-1	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja monopoliaseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet	GRI-sisältöindeksi	Ei oikeustoimia vuonna 2023.
YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET			
GRI 302: Energia 2016			
302-1	Organisaation oma energiankulutus	Energiankäytön pitkäjänteistä tehostamista; Vastuullisuuden avainluvut	Kaikki kiinteistöissä kulutettu energia sisältyy energialukuihin. Myytä energiaa ei ole raportoitu erikseen.
302-3	Energiaintensiiteetti	Energiankäytön pitkäjänteistä tehostamista; Vastuullisuuden avainluvut	Senaatti raportoi energiantensiiteetin konsernin ylläpitämien kohteiden sähkön ominaiskulutuksena (kWh/brm ²) sekä kohteiden sääkorjattuna lämmön ominaiskulutuksena (kWh/brm ²)
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Energiankäytön pitkäjänteistä tehostamista; Vastuullisuuden avainluvut	Energiatehokkuuden vertailuvuosina käytetään toimialan energiatehokkuussopimuksen kautta sekä energiansäästöohjelman pituutta.

GRI-STANDARDI
/ MUU LÄHDE

RAPORTOINTISISÄLTÖ

SIJAINTI

LISÄTIETOA

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	Panostuksia luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi; Kohteiden luontoselvitykset	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/
SK-8	Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja edistäminen	Panostuksia luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi	

GRI 305: Päästöt 2016

305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035; Ympäristövastuun tunnusluvut; Raportointiperiaatteet	Hiilineutraalisuustiekartan lähtövuosi on 2020, jolloin laajensimme päästölaskennan kattamaan kaikki scope 3 päästökategoriat.
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035; Ympäristövastuun tunnusluvut; Raportointiperiaatteet	Senaatti-konserni laskee ostoenergian epäsuorat päästöt markkinaperusteisesti ja on asettanut hiilineutraalisuustavoitteen sen mukaisesti.
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035; Raportointiperiaatteet	
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035; Raportointiperiaatteet	
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035; Raportointiperiaatteet	Senaatti-konserni raportoi päästövähennyksistä toteuman mukaisesti. Tilakannassa tai toiminnan volyymissa tapahtuneiden muutosten vaikutusta päästöihin ei ole eritelty raportoinnissa.
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	Kiertotalous; Jätteet hyötykäyttöön	
306-2	Jätteisiin liittyvien merkittävimpien vaikutusten hallinta	Kiertotalous; Jätteet hyötykäyttöön; Raportointiperiaatteet	

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021			
Organisaatio ja raportointikäytännöt			
306-3	Syntyneet jätteet	Jätteet hyötykäyttöön; Vastuullisuuden avainluvut	Tieto osittain puutteellista. Loppukäsittelystä kierrätykseen ohjattujen jättejakeiden hyödyntämisprosentteja paikan päällä ja muualla ei ole raportoitu, vaan määrät on ilmoitettu käsittelytyypeittäin tonneina.
306-4	Jätteiden hyötykäyttö	Jätteet hyötykäyttöön; Raportointiperiaatteet	
306-5	Jätteiden hävitys	Jätteet hyötykäyttöön; Raportointiperiaatteet	
SK-7	Jätteiden lajittelu virastotaloissa ja toimipaikoissa ja kiertotalouden edistäminen	Kiertotalous; Jätteet hyötykäyttöön	
SOSIAALISET VAIKUTUKSET			
GRI 401: Työllistäminen 2016			
401-1	Uuden palkatun henkilöstön määrä ja vaihtuvuus	Senaatti työyhteisönä	
401-2	Kokoaikaisen henkilöstön henkilöstö-etuudet, joita ei tarjota määräaikaiselle tai osa-aikaiselle henkilöstölle	GRI-sisältöindeksi	Konsernin kaikilla työntekijöillä on samat henkilöstöedut puhelinetuutta ja autoetuutta lukuun ottamatta. Puolustuskiinteistöissä puhelinetuutta voidaan myöntää harkinnan mukaan ja autoetuutta konsernissa vaikuttaa muun muassa työtehtävä.
GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus 2018			
403-1	Työterveys ja -turvallisuusjärjestelmä	Senaatti työyhteisönä	Konsernilla on työsuojelun toimintaohjelma 2023-2024, joka on työturvallisuuslain mukainen työpaikan turvallisuuden ja terveyden edistämiseksi laadittu ohjelma. Ohjelma kattaa Senaatti-konsernin Suomessa sijaitsevien työpaikkojen työolojen keskeisimmät työyhteisöön ja työympäristöön liittyvät tekijät.
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi ja vaaratilanteiden tutkinta	Senaatti työyhteisönä	Konsernilla on käytössä poikkeamailmoitustyoäkalu, jolla henkilöstö voi tehdä työturvallisuus-ilmoituksia luottamuksellisesti. Ilmoitukset käsittelee poikkeamailmoitusprosessin mukaisesti työturvallisuuspäällikkö, joka myös raportoi poikkeamista säännöllisesti johdolle. Toimintamalleja vaaratilanteisiin ja pelastautumisohjeita käydään läpi henkilöstön kanssa säännöllisesti.

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021			
Organisaatio ja raportointikäytännöt			
403-3	Työterveyspalvelut	Senaatti työyhteisönä; Työterveyshuolto tukee kokonaisvaltaista työhyvinvointia	Työterveyshuollon toimintasuunnitelma, palvelut, yhteystiedot ja muu ohjeistus on koko henkilöstön saatavilla Senaatin intranetissä.
403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja viestintä liittyen työterveyteen ja -turvallisuuteen	Senaatti työyhteisönä; Työsuojelutoiminta	
403-5	Työntekijöiden koulutus	Senaatti työyhteisönä; Ennakoivaa toimintaa työturvallisuudessa; Kehitämme jatkuvasti työturvallisuutta rakennustyömailla	
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Senaatti työyhteisönä; Työterveyshuolto tukee kokonaisvaltaista työhyvinvointia	
403-7	Vaaran tunnistaminen, riskinarviointi ja tapahtuman tutkinta	Senaatti työyhteisönä; Ennakoivaa toimintaa työturvallisuudessa; Kehitämme jatkuvasti työturvallisuutta rakennustyömailla	
403-9	Työtapaturmat	Senaatti työyhteisönä; Työtapaturmat vähentyneet Puolustuskiinteistöissä huomattavasti; Ennakoivaa toimintaa työturvallisuudessa; Kehitämme jatkuvasti työturvallisuutta rakennustyömailla	Tieto osittain puutteellista. Tarkkaa tietoa vakavien tapaturmien aiheuttajista tai määrästä eikä kokonaistyötunteja ole raportoitu vaan tieto on annettu yleisellä tasolla.
GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen 2016			
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden	Senaatti työyhteisönä; Koulutuspäivien määrässä kasvua	Raportoimme henkilöstökoulutuksista päivinä tuntien sijaan.
404-2	Osaamisen kehittämiseen ja muutokseen liittyvät ohjelmat	Senaatti työyhteisönä; Aktiivista henkilöstön kehittämistä	
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Senaatti työyhteisönä; Panostamme valmentavaan johtamistyöhön	

GRI-STANDARDI
/ MUU LÄHDE

RAPORTOINTISISÄLTÖ

SIJAINTI

LISÄTIETOA

GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021

Organisaatio ja raportointikäytännöt

GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet 2016

405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	Senaatti työyhteisönä	Tieto osittain puutteellista. Johtoryhmien ja hallitusten ikäjakaumaa ei ole raportoitu, mutta näiden osalta on raportoitu keski-ikä. Henkilöstön ikäjakaumaa tehtäväryhmittäin ei ole raportoitu.
-------	---	-----------------------	--

GRI 406: Syrjimättömyys 2016

406-1	Syrjintätapaukset ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	Senaatti työyhteisönä	Ei syrjintätapauksia vuonna 2023.
-------	--	-----------------------	-----------------------------------

GRI 415: Julkinen päätöksenteko 2016

415-1	Poliittiset tuet		Senaatti ei myönnä eettisen ohjeistuksensa mukaan poliittisia tukia.
-------	------------------	--	--

GRI 416: Asiakkaiden terveys ja turvallisuus 2016

416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Hyvät ja terveelliset sisäolosuhteet; Ylläpito	
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	GRI-sisältöindeksi	Ei kyseisiä rikkomuksia vuonna 2023.
SK-1	Hyvien sisäolosuhteiden varmistaminen Senaatin hallitsemissa kiinteistöissä	Hyvät ja terveelliset sisäolosuhteet; Ylläpito	
SK-4	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 toimialoit-
tain. Mukana eivät ole Senaatti-kiinteistöjen muut tytäryhtiöt, joiden osuus liikelaitos-konsernista on hyvin pieni.

Tämä on Senaatin 22. vuosittainen yhteiskuntavastuuraportti. Raportissa kuva-
taan Senaatti-konsernin toiminnan sosiaa-
liset, taloudelliset ja ympäristövaikutukset tilikaudelta 1.1.–31.12.2023 sekä strategia ja pysyvät johtamisen käytännöt toimin-
nan vaikutusten hallitsemiseksi. Lisäksi ra-
portti käsittelee toiminnan tuloksia suh-
teessa asetettuihin tavoitteisiin. Edellinen
yhteiskuntavastuuraportti julkaistiin huhti-
kuussa 2023.

Raportti on laadittu noudattaen kan-
sainvälistä Global Reporting Initiative (GRI)
-standardia yritysten yhteiskuntavastuu-
raportoinnin sisällöstä ja raportointiperi-
aateista. Senaatti raportoi soveltuvin osin
myös GRI:n rakennus- ja kiinteistöimialan
lisäohjeistuksen (Construction and Real Es-
tate Sector Supplement, CRESS) mukaisesti.

Vuoden 2023 raportoitavat tiedot on
varmentanut riippumaton kolmas osapuoli
KPMG, joka on suorittanut Senaatin johdon
pyynnöstä rajoitetun varmuuden antavan
varmennustoimeksiannon. Varmennuksen
kohteena ovat olleet Senaatin yhteiskunta-
vastuuraportissa 2023 esitetyt numeeriset
yhteiskuntavastuun tunnusluvut raportoin-
tikaudelta 1.1.–31.12.2023. 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 kon-
sernin toiminnan esitetyn laskentarajauksen
mukaisesti. Luvut perustuvat kirjanpitoon ja
tilinpäätökseen, ja ne ovat tilintarkastettu-
ja. Työllisyysjalanjäljen laskentaperiaatteet
päivitettiin rakennuttamisen työllistämis-
vaikutuksen osalta. Rakennuttamisen työl-
lisyyškertoimena käytetään 1,5 htv per 100
000 euroa, jonka takia vertailuluku vuodelta
2022 poikkeaa edellisellä yhteiskuntavas-
tuuraportilla ilmoitetusta (6000 htv).

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

Sosiaalisen vastuun tunnusluvut

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

Tapaturmataajuuden laskennassa huomioidaan tapaturmat, jotka ovat johtaneet vähintään yhden päivän sairauspoissaoloon. Tapaturmataajuuden laskemisessa käytetty 'työaika työtunteina' on 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 esihenkilötyön tasoa selvitetään vuosittain tehtävässä henkilöstötutkimuksessa. Työhyvinvointi-indeksi lasketaan PeoplePower-tutkimuksesta. Se perustuu kysymyksiin, jotka käsittelevät muun muassa työn kuormittavuuteen, esihenkilötyöhön ja palautteen saamiseen ja yhteishenkeen liittyviä aiheita.

Esihenkilötyön taso lasketaan räätälöidystä kysymyksistä, joissa kartoitetaan muun muassa esihenkilön aikaa alaiselle, esihenkilön antamaa palautetta ja kehittämistavoitteiden tukemista. Henkilöstötutkimuksen toteuttaa Eezy Flow, jolta saadaan myös tieto vertailuyritysten työtyytyväisyydestä. Vertailuaineisto on poimittu noin 300 000 vastaajan aineistosta.

Senaatin päättäjätötytytyväisyystutkimuksen suoritti vuonna 2023 Aula Research. Senaatti valitsee vastaanottajatahot kyseeseen, joka toteutetaan puhelinhaastatteluna. Asiakastytytyväisyystutkimuksesta vastaa Senso Research. Senaatti valitsee vuosittain kultakin alueelta kohteet, joiden käyttäjille lähetetään asiakastytytyväisyyskysely. 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 2023 virallisen seurannan kohteet kattoivat 93,4 % 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 2023 muut kiinteistöt kattoivat 6,6 % 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.

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

Muutokset raportoinnin laajuudessa

Päästölaskennassa noudatetaan GHG protokollaa, ja laskenta on tehty liikelaitoskonsernin perustamisvuodesta 2021 lähtien konsernilaajuisena. Laskenta kattaa sekä Senaatti-kiinteistöjen että Puolustuskiinteistöjen suorat ja epäsuorat kasvihuone-

kaasupäästöt, energiankulutuksen, jätteet sekä rakentamisen ympäristötunnusluvut. Laskentalaajuudessa ei ole tapahtunut muutoksia edellisvuoteen nähden.

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

Päästölaskentaan on sisällytetty GHG-protokollan mukaisesti hiilidioksidi (CO₂), metaani (CH₄), typpidioksidi (N₂O), hydro-

fluorokarbonit (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, pelletti) muutetaan primäärienergiaksi (kWh), jonka pohjalta lasketaan lämmöntuotannon päästöt

hyödyntäen polttoainekohtaisia päästökertoimia. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatio- ja tasolla.

- **Itse tuotettu sähkö:** Sähköä tuotetaan aurinkovoimalla sekä öljyllä. Aurinkosähkötuotannosta ei synny suoria kasvihuonekaasupäästöjä. Öljyllä tuotetun varavoimasähkön päästöt lasketaan polttoaineen kulutuksen kautta.
- **Kylmäainevuodot:** Kylmäainevuotojen määrät arvioidaan huoltokirjoihin merkittyjen kylmäaineiden toteutuneiden täyttöjen perusteella. Päästöt lasketaan vuotomääristä kylmäainekohtaisia päästökertoimia käyttäen.

Senaatin ostoenergian epäsuorat päästölähteet (Scope 2):

- **Ostettu sähkö:** Senaatti-kiinteistöjen virallisen seurannan kohteista raportoidun sähkönkulutuksen pohjalta lasketaan kohdekohtaiset päästöt hyödyntäen toimittajakohtaista päästökertointa (Hansel). Tulokset ekstrapoloidaan pinta-alatiedon perusteella kattamaan kaikki

kohteet. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatio-tasolla.

- **Ostettu lämmitys:** Senaatti-kiinteistöjen virallisen seurannan kohteista raportoidun kaukolämmön kulutustietojen pohjalta lasketaan kohdekohtaiset päästöt hyödyntäen energiayhtiö- tai paikkakuntakohtaisia päästökertoimia. Jos kumpiaakaan ei ole saatavilla, käytetään Suomen keskimääristä kaukolämmön päästökerrointa. Tulokset ekstrapoloidaan pinta-alatiedon perusteella kattamaan kaikki kohteet. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatio-tasolla.
- **Ostettu jäähdytys:** Senaatti-kiinteistöjen virallisen seurannan kohteista raportoidun kaukojäähdytyksen kulutustietojen pohjalta lasketaan kohdekohtaiset päästöt hyödyntäen energiayhtiökohtaisia päästökertoimia kaukojäähdytykselle. Data kattaa ainoastaan virallisen seurannan kohteet, mutta oletusarvoisesti kaikki kaukojäähdytystä käyttävät kohteet ovat virallisen seurannan piirissä.

Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatiotasolla.

Ostoenergian epäsuorat päästöt lasketaan ja raportoidaan sekä markkinaperusteisesti että sijaintiperusteisesti. Päästövähennystavoitteet on asetettu Senaatissa markkinaperusteisesti.

Päästölaskentaan sisällytettävät muut arvoketjun epäsuorat päästölähteet (scope 3):

- **C1 Tuotteet ja palvelut:** Hankittujen tuotteiden ja palvelujen euromääristen kustannusten avulla lasketaan tuoteryhmäkohtaisesti niistä aiheutuvat päästöt hyödyntäen päästökertoimina SYKE:n ENVIMAT-mallinnuksen tuloksia. Rahan arvon muutos otetaan huomioon indeksin avulla.
- **C2 Käyttöomaisuus:** Investointihankkeiden LCA-laskennoista saadaan kyseisistä hankkeista toteutuneet päästöt. Muiden investointihankkeiden aiheuttamat päästöt arvioidaan toteutuneiden kustannusten perusteella hyödyntäen tehtyjen LCA-laskentojen pohjalta muodostettuja

kg CO₂e/€ päästökertoimia uudis-, peruskorjaus- ja sekahankkeille. Kunnossapitohankkeiden päästöt arvioidaan toteutuneiden kustannusten pohjalta käyttäen peruskorjaushankkeiden kg CO₂e/€ päästökerrointa. Työmaiden energiankäytön päästöt lasketaan kulutustietojen ja energiamuoto-/ polttoainekohtaisten päästökertoimien avulla. Tiedonkeruun ulkopuolella olevien työmaiden energiankäytön päästöt ekstrapoloidaan kustannustietojen pohjalta kg CO₂e/€ kerrointen avulla.

- **C3 Energian ylävirta:** Epäsuorat päästöt polttoaineen hankinnasta, jalostamisesta ja siirtohäviöistä lasketaan 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 euromääristen kustannusten avulla lasketaan niistä aiheutuvat päästöt hyödyntäen päästökertoimina SYKE:n ENVIMAT-mallinnuksen tuloksia. Rahan

arvon muutos otetaan huomioon indeksin avulla.

- **C5 Jätteet:** Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden osalta jätemäärät koostetaan jätehuoltoyhtiöiden raporteista. Määrät ekstrapoloidaan huoneistoalan perusteella niille kohteille, joista jätemääräraportteja ei ole saatavilla. Puolustuskiinteistöjen jätemäärätiedot kootaan organisaatiotasolla. Päästöt koostetaan käyttäen jätehuoltotoimittajan päästöraportteja, sekä jätteiden määrätietojen pohjalta hyödyntäen HSY:n ja CO₂ Datan tuottamia jätejaekoh- taisia keräyksen, kuljetuksen ja käsittelyn päästökertoimia. Rakentamisessa syntyvän jätteen päästöt lasketaan samalla menetelmällä niistä hankkeista, joista jätetiedot on raportoitu, ja muut hankkeet europerusteisella lavennuksella.
- **C6 Liikematkustus:** Konsernin henkilöautojen, pakettiautojen ja kuorma-autojen käytöstä syntyvät kasvihuonekaasupäästöt lasketaan km-perusteisesti ajoneuvotyypeittäin käyttövoima huomioiden leasing-kumppanin toimittamien

arvioitujen sopimuskilometriraporttien perusteella. Työmatkoihin käytettyjen muiden henkilöautojen ajokilometrit perustuvat Senaatin matkakulukorvausjärjestelmän tietoihin ja päästökertomina käytetään Lipasto tietokannan vanhentumisen takia Defra:n kilometrikohtaisia päästökertomia. Lentokilometrit ja päästöt perustuu matkanjärjestäjän raporttiin. Raideliikenteen data perustuu palveluntarjoajan raportointiin henkilöilometritietoihin. Raideliikenteelle päästökertoimena käytetään 0,0015 gCO₂/hkm VR:n vuosiraportin 2022 mukaisesti.

- **C7 Töihin matkustaminen:** Töihin matkustamisen päästöt lasketaan toimipistekohtaisesti hyödyntäen Liikenneviraston Henkilöliikennetutkimuksessa selvitettyjä keskimääräisiä työmatkojen pituuksia sekä kulkutapajakaumia. Päästökertomina käytetään Defra:n päästötietokannan eri ajoneuvotyypeille määritettyjä päästöjä per kilometri. Töihin matkustamisen määrässä huomioidaan liikelaitosten arvioimat etätyöskentelyprosentit.

- **C8 Itselle vuokrattu omaisuus:** Yleisiltä markkinoilta Senaatin vuokraamien kohteiden energiatiedot perustuvat osalta vuokranantajista saatuihin kulutus- ja päästötietoon. Vuokranantajilta saadut kulutus- ja päästötiedot kattavat 19 % koko edelleenvuokrakannasta ja niiden perusteella muodostetaan keskiarvo-kerroin MWh/hum² muiden kohteiden energia- ja päästötietojen ekstrapolointia varten. Päästöt arvioidaan kaukolämmölle Suomen keskiarvopäästökertoimen ja sähkölle vuoden 2022 jäänösjakauman 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-mittaus-tuloksista, tapahtuneista työtapaturmista ja ”läheltä piti” -tilanteista. Konsernin yhteiskuntavastuuraportissa esitetyt rakentamisen ympäristövaikutusten tunnusluvut perustuvat näihin työmailta kerättyihin tie-

toihin. Vuonna 2023 tietojärjestelmään raportoiti yhteensä 50 hanketta.

Yli kahden miljoonan euron suuruisista Senaatin investointihankkeista tehdään hankekohtaiset hiilijalanjälkilaskennat. Vuonna 2023 aktiivisista hankkeista 87:lle oli laadittu hankekohtainen hiilijalanjälkilaskenta. Tehtyjen laskentojen perusteella muodostetaan kustannusperusteiset keskiarvo - päästökertoimet uudis-, peruskorjaus- ja sekahankkeille.

Jäteraportointi

Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden jäteraportointi perustuu jäteurakoitsijoiden raportointiin jätetietoihin sekä Senaatin ylläpitämien kohteiden huoneistoalaan, joiden perusteella määritetään ominaisjätekerromä (kg/huoneistone-liometri). Kokonaisjättemäärä lasketaan suhteuttamalla ominaisjätekerromä tilinpäätöksessä varmennettuun kokonaishuoneistoalatietoon. Vaarallista jätettä tai ylläpidon rakennusjätteitä ei huomioida kokonaisjättemäärässä, vaan ne huomioidaan erillisinä jättejakeina.

Puolustuskiinteistöjen jättemääräraportointi perustuu jäteyhtiöiden raportointiin jätetietoihin sekä astiakokoihin ja tyhjen nysväleihin.

2023 jäteraportoinnissa huomioidut jätelajit: Sekajäte, biojäte, pahvi, kartonki, paperi, metalli, lasi, erilliskerätty muovi, pakkaukset hyötykäyttöön, energiajäte, erityisjäte (liete), tietosuojaajäte, puu, SER-jäte, rakennusjätteet ja vaaralliset jätteet.

Varmennuslausunto

Riippumattoman varmentajan varmennusraportti Senaatti-konsernin johdolle

Olemme Senaatti-konsernin (jäljempänä ”Senaatti”) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet Senaatin yhteiskuntavastuuraportissa 2023 esitetyt yhteiskuntavastuun tunnusluvut tunnusluvut (jäljempänä ”Yhteiskuntavastuutiedot”) 31.12.2023 päättyneeltä vuodelta poissulkien tilintarkastuksen piiriin kuuluva taloudellinen raportointi sekä yhteiskuntavastuuraportin ”case tarinat”.

Johdon velvollisuudet

Senaatin johto vastaa Yhteiskuntavastuutietojen sekä niissä esitettyjen väittämien laatimisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön eli yhtiön raportointiohjeiden ja *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 virheellisyttä. Valittujen varmennustoimenpiteiden luonne, ajoitus ja laajuus perustuvat ammatilliseen harkintaan sisältäen arvioinnin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvasta olennaisesta virheellisyydestä. Uskomme, että hankkimamme evidenssi on riittävää ja asianmukaista rajoitetun varmuuden johtopäätöksellemme.

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa, ja olemme täytäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

KPMG Oy Ab soveltaa kansainvälistä laadunhallintastandardia ISQM 1, jonka mukaan tilintarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

Kuvaus suoritetuista toimenpiteistä

Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan tekemällä tiedusteluja pääasias- sa henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esi- tetyt Yhteiskuntavastuutiedot, sekä sovel- tamalla 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; — 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, virheellisyksiä tai säädöstenvastaisuuksia saattaa esiintyä. Lisäksi ei-taloudelliseen tietoon saattaa liittyä merkittävämpiä luontaisia rajoituksia kuin taloudelliseen tietoon ottaen huomioon sekä sen luonteen että menetelmät, joita käytetään tällaisten tietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen.

Johtopäätökset

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

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

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

Helsinki, 3. huhtikuu 2024

KPMG Oy Ab

Esa Kailiala

KHT

Tomas Otterström

Partner, Advisory

