

Teemme tilaa tulevaisuudelle ja turvallisuudelle

Senaatti-konsernin vuosi 2024
Vastuullisuusraportti

Sisältö

SENAATTI 2024

Senaatti-konserni lyhyesti	4
Konsernijohtajan katsaus	7
Vuoden kohokohdat	10
Strategia 2022–2025	12

VASTUULLISUUS SENAAATISSA

Vastuullisuus on toiminamme peruskivenä	16
Vastuullisuuden johtaminen	17
Olenaisuusanalyysi	19
Vastuullisuusohjelma	20

LIIKETOIMINTA JA TALOUDELLINEN VASTUU

Taloudellinen kehitys	22
Verojalanjälki	25
Vuokraus	26
Rakennuttaminen	29
Uudisrakentaminen ja peruskorjaukset	30
Uudet työympäristöratkaisut	37
Työympäristöjen kehittäminen	38
Palvelut	42
Turvallisuuspalveut	44
Varautuminen ja valmius	46
Kiinteistökehitys ja -myynti	48
Kestäviä ja vaikuttavia hankintoja	51
Ylläpito	55
Sisäilma	57
Arvokohteet	60
Esteettömyys	63

YMPÄRISTÖVASTUU

Hiilineutraalisuus	65
Kiertotalous	71
Energiatehokkuus	74
Luonnon monimuotoisuus	77

SENAATTI TYÖYHTEISÖNÄ

Henkilöstö	82
Innostava työyhteisö	83
Osaamisen kehittäminen	87
Työtyytyväisyys	88
Yhdenvertainen ja tasa-arvoinen työyhteisö	90
Työhyvinvointi ja -turvallisuus	91

SIDOSRYHMÄYHTEISTYÖ

	96
--	----

ASIAKASTYYTYVÄISYYS

	96
--	----

VASTUULLISUUDEN AVAINLUKUJA

	98
--	----

JOHTO JA HALLINTO

Hallitukset	103
Johtoryhmä	104
Riskienhallinta	105

RAPORTOINTI

Raportointiperiaatteet	107
GRI-sisältöindeksi	112
Varmennuslausunto	121

Lukijalle

Tämä on Senaatti-konsernin (jäljempänä Senaatti) yhdistetty vuosikertomus ja vastuullisuusraportti vuodelta 2024. Raportti kattaa koko Senaatti-konsernin toiminnan, ellei toisin ole mainittu.

Raportissa kuvataan vuoden 2024 toimintaa ja sen kannalta keskeisimpiä vastuullisuuden teemoja, tavoitteita ja saavutuksia. Raportin ensisijaisia sidosryhmiä ovat asiakkaamme, henkilöstömme ja kumppanimme, päättäjät 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 2024 raportti on julkaistu 14.4.2025.

Kannen kuva: Säätöytalon työmaalla restaurointiosuuskunta Kymen Karminin restauroija Anne-Mari Junnola täydentää Talonpoikien salin ikkunoiden lasimaalauksia.



Senaatti 2024



SENAATTI-KONSERNI

Senaatti-konserni lyhyesti

Valtiolla on hieman yli 8 000 rakennusta. Tilaa niissä on yhteensä 5,9 miljoonaa neliötä. Rakennuksiin kuuluu niin 1 000 suojeltua kohdetta kuin ministeriöiden ja virastojen toimistotiloja, poliisi- ja oikeustaloja, vankiloita, laboratorioita, museoita sekä Puolustusvoimien kohteet.

Senaatti tarjoaa keskitetysti toimitilat ja niihin liittyvät palvelut valtionhallinnolle. Tehdävänä on rakentaa parhaat mahdolliset olosuhteet ja edellytykset työlle, joka tekee Suomesta toimivan ja turvallisen yhteiskunnan. Luomme asiakkaidemme kanssa heidän toimintaansa tukevia työympäristöjä ja vastaamme toimitilojen ylläpidosta. Kehitämme valtion kiinteistövarallisuutta ja pidämme huolta kulttuurihistoriallisista kohteista.

Vastuullisuus on kaiken toimintamme ytimessä. Otamme huomioon toimitilaratkai-

suissa erilaiset käyttäjät ja käyttötarkoitukset sekä sisäilman laadun, kustannustehokkuuden ja kestävä kehityksen näkökulmat. Tuotamme valtionhallinnolle laadukkaita ja nykyaikaisia tilat, jotka tukevat toimintaa, työskentelyä ja työhyvinvointia.

Asiakkaitamme ovat muun muassa valtion virastot ja laitokset, Puolustusvoimat, ministeriöt, vankilat sekä tutkimus- ja kulttuurilaitokset. Päätoimipaikkamme on Helsingissä, ja 28 toimipisteen verkostomme kattaa koko Suomen.

Senaatti numeroina



Liiketoimintamme kattaa kiinteistöjen koko elinkaaren:

- Kehitämme työympäristöjä ja autamme asiakkaitamme luomaan uusia työnteon tapoja.
- Rakennutamme uutta, uudistamme vanhaa ja korjaamme vieläkin vanhempaa kansallisomaisuutta asiakastarpeiden mukaisesti ja vastuullisuusnäkökulmat huomioiden.
- Vastaamme kiinteistöjen ylläpidosta ja palvelujen tehokkaasta tuottamisesta asiakkaillemme sekä kiinteistökehityksestä ja -myynnistä. Samalla huolehdimme, 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.



Senaatti-konsernin rakenne

Valtion kiinteistöjä hallinnoi valtiovarainministeriön ohjauksessa toimiva Senaatti-konserni, joka muodostuu emoliikelaitoksena toimivasta Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöt-tytäarliikelaitoksesta. Puolustusministeriö ohjaa Puolustuskiinteistöjä, joka tuottaa palveluita Puolustusvoimille ja Puolustusvoimien määrittelemille kumppaneille. Liikelaitoskonserniin kuuluu Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen lisäksi Senaatin Asema-alueet Oy. Liikelaitoskonsernin omistuksessa on lisäksi kuuden kiinteistöyhtiön osakkeita, joiden kautta käytössä oleva tilamäärä on suhteellisen vähäinen.

Senaatti-konserni



Yhteiset palvelut ja prosessit

Valtionhallinnon kiinteistö-asiantuntija ja toimitila-kumppani, joka vastaa toimitilojen rakennuttamisesta, ylläpidosta ja palveluista sekä valtion kiinteistöjen myynneistä ja kehittämisestä.

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



Vastaa keskitetysti puolustushallinnon kiinteistöjen rakennuttamisesta, ylläpidosta ja palvelujen järjestämisestä sekä työympäristöjen kehityksestä.

Kiinteistöomaisuuden arvo



- Senaatti-kiinteistöt 4 mrd. euroa (74 %)
- Puolustuskiinteistöt 1,4 mrd. euroa (26 %)

Tilakanta



- Oma tilakanta 5,3 milj. m²
- Markkinoilta vuokrattu noin 600 000 m²

Henkilöstön määrä



- Senaatti-kiinteistöt 47 % (598 henkilöä)
- Puolustuskiinteistöt 53 % (679 henkilöä)

KONSERNIJOHTAJAN KATSAUS

Monella tapaa ennätysten vuosi

Mennyttä vuotta konsernissa voisi kuvata monella tapaa ennätykselliseksi. Investoimme asiakkaidemme toimitiloihin ennätysmäisen paljon, yhteensä 759 milj. eurolla. Yhdessä asiakkaidemme kanssa sovimme ennätysmäisen suurista, lähes 30 milj. euron toimitilasäästöistä, ja myös asiakkaidemme tyytyväisyys nousi usealla osa-alueella korkeimmalle tasolle. Kiinteistömyynti onnistui erinomaisesti poikkeuksellisen haastavasta markkinatilanteesta huolimatta. Onnistuimme myös vähentämään toimintamme kokonaispäästöjä rakentamisen merkittävästä volyymin kasvusta huolimatta.

Yhteiset työympäristöt tuovat säästöjä ja vähentävät päästöjä

Kirstynyt valtiontalouden tilanne vaikuttaa asiakkaidemme toimintamäärärahoihin. Tämä tarkoittaa, että myös toimitiloista on etsittävä säästöjä. Olemme lähteneet yhdessä asiakkaidemme kanssa ratkomaan haastetta ja valmistelemaan toimenpiteitä säästöjen aikaansaamiseksi.

Hybridityö on vakiintunut valtiolla, ja toimistoneliöitä tarvitaan aiempaa vähemmän. Keskeisimpänä keinona toimitilasäästöjen aikaansaamiseksi on virastojen siirtyminen

valtion yhteisiin työympäristöihin, joita toteutetaan eri puolilla Suomea. Vuoden lopussa yhteisissä työympäristöissä työskenteli jo noin 8 500 henkilöä. Muutokset mahdollistavat laadukkaat ja nykyaikaiset tilat, jotka tukevat toimintaa, työskentelyä ja työhyvinvointia. Uudet ratkaisut ovat myös vastuullisia, sillä tilankäyttö on aiempaa tehokkaampaa ja samalla vähennetään turhaa energiankäyttöä ja päästöjä. Kansalaisille yhteiset työympäristöt tuovat myös hyötyjä, kun eri virastojen asiakaspalvelupisteet voidaan sijoittaa samaan rakennukseen.



Rakennushankkeiden kustannukset kuriin vahvalla hankkeiden ohjauksella

Kertomusvuoden rakennusinvestointimme kohdistuivat erityisesti turvallisuustoimijoiden tiloihin. Käynnissä ovat samanaikaisesti useat sisäisen turvallisuuden viranomaisten hankkeet sekä puolustushallinnon mittavat panostukset maanpuolustuksen suorituskykyyn ja sen vaatimaan infrastruktuuriin, kun muun muassa Puolustusvoimat, Rajavartiolaitos, Poliisi ja Rikosseuraamuslaitos ovat saaneet rahoituksen mittaviin toimitilahankeisiin.

Nyt tehtävät merkittävät investoinnit turvakriittisten viranomaisten tiloihin sekä virastojen varautumiseen liittyvät panostukset kasvattavat valtion toimitilamenoja jatkossa. Suomen valtion talouden vaikeassa tilanteessa on löydettävä keinoja, joilla kustannusten kasvua voidaan hillitellä. Rakentamisen kustannusten hillitseminen vaikuttaa suoraan valtion toimijoiden tuleviin vuokratukustuksiin ja näin ollen valtion menoihin.

Tähän liittyen käynnistimme kertomusvuonna alan toimijoiden ja asiakkaidemme kanssa keskustelun keinoista, joilla eri-

tyisesti julkisen rakentamisen kustannuksia voitaisiin hillitellä. Uskon, että voimme tehdä paljon kustannusten alentamiseksi ja kustannustehokkuuden parantamiseksi. Olen tästä onnistunut määrittämään, mitä aidosti tarvitaan toiminnan tarpeisiin – ja mitä voidaan jättää rakentamatta. Yhtenä käytännön keinona olemme ottaneet käyttöön uuden mallin rakennuttamisen hankeohjaukseen. Tavoitteena on, että rakennushanke toteutetaan kooltaan ja kustannuksiltaan optimoidusti ja näin hillitään toimitilakustannusten kasvua. Haluamme etsiä yhdessä vaihtoehtoisia ratkaisuja, joilla saadaan toteutettua asiakkaan tarpeisiin vastaava toteutus kustannustehokkaasti. Asiakkaidemme johdolla on merkittävä rooli tarpeiden ja toiveiden ohjaamisessa.

Säästöjä on syntynyt myös vuonna 2022 aloitetulla energiansäästöohjelmalla valtion kiinteistöissä. Kesällä 2023 käynnistämämme hankintojen kehitysohjelma on

Saavutimme kertomusvuonna tavoitteemme ja osin ylitimmekin ne.

myös jo tuottanut tulosta. Saavutetut säästöt mahdollistivat valtion vuokrien alentamisen 20 milj. eurolla vuoden 2025 alusta.

Kohti hyvää asiakaskokemusta

Olemme tehneet pitkäjänteistä ja määrätietoista työtä asiakaskokemuksen kehittämiseksi. Laajassa tilankäyttäjille vuosittain tekemässämme tutkimuksessa asiakkaidemme tyytyväisyys nousi usealla osa-alueella vuodesta 2008 alkaneen mittaushistorian korkeimmalle tasolle.

Hyvät sisäolosuhteet asiakkaidemme tiloissa ja hyvä asiakaskokemus sisäilmasioiden hoitamisessa ovat olleet nollatoleranssi-ohjelman tavoitteina jo vuodesta 2019. Panostamme erityisesti proaktiiviseen toimintaan, jotta ongelmilta vältyttäisiin, ja ongelmatilanteiden nopeaan ratkaisemiseen. Valtion tilat ovat keskimäärin hyvässä kunnossa ja toiminnallisesti parempia kuin koskaan.

Käytimme kertomusvuonna sisäilmaan liittyviin korjaukseen 79 milj. euroa. Kasarmien peruskorjaukset ovat edenneet Puolustuskiinteistöissä, yli puolet kasarmeista on uudistettu perusteellisesti 2000-luvulla. Vielä on tehtävää sen tavoitteemme saavuttamiseksi, että sisäolosuhteet kaikissa tiloissamme ovat hyvässä kunnossa. Tähän kuitenkin tähtäämme määrätietoisella kasarmien kunnossapito- ja investointiohjelmallamme.

Hiilineutraalit toimitilat ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen

Vastuullisuus on sisällytetty kaikkeen toimintaamme, ja myös asiakkaamme näkevät vastuullisuuskysymykset entistä tärkeämpinä. Tavoitteenamme on luoda asiakkaille kestäviä työympäristöjä, joissa vastuullisuusnäkökulmat on otettu huomioon aina tilojen suunnittelusta niiden käyttöön asti.



Olemme tunnistaneeet oman toimintam-
me keskeiset vastuullisuuden teemat ja
alueet, joihin meillä on vaikutus.

Ympäristön näkökulmasta hiilineutraa-
lisuus ja luonnon monimuotoisuuden tur-
vaaminen sekä kiertotalouden edistäminen
ovat keskeisiä tavoitteitamme. Olemme on-
nistuneet vähentämään valtion tilojen käy-
töstä aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä
vuodesta 2020 alkaen lähes 70 %. Senaatti-
kiinteistöissä ylsimme kertomusvuonna
83 % vähennykseen ja Puolustuskiinteistöis-
sä 54 %. Kertomusvuonna kokonaispäästöt
laskivat edellisestä vuodesta ja olivat 177 057
tonnia.

Rakennushankkeiden suunnitteluvai-
heeseen otimme käyttöön kehittämämme
vastuullisuusarviointityökalun, joka täyden-
tää hankevalmistelun ympäristöohjausta. It-
se rakentamisen päästöjen vähentämiseen
tarvitaan kuitenkin uusia ratkaisuja sekä vä-
hähiilisten rakennusmateriaalien ja kierto-
talouden markkinoiden kehittymistä koko
alalla, jotta kunnianhimoisiin päästötavoit-
teisiin päästään.

Olemme jo vuosikymmeniä panostaneet
toimitilojen energiatehokkuuden paranta-
miseen. Käynnistimme kertomusvuonna

neljä vuotta kestäväen energiakatsastusoh-
jelman, jonka tavoite on toteuttaa uusia kan-
nattavia energiansäästötoimenpiteitä sekä
parantaa valtion rakennusten energiatehok-
kuutta pidemmällä tähtäimellä.

Luonnon monimuotoisuuden turvaami-
sen eteen olemme tehneet työtä eri puolil-
la Suomea käytännön projekteissa yhteensä
25 kohteessa. Laitimamme luontotiekartan
tavoitteena on saavuttaa luonnon kokonais-
heikentymättömyys konsernin omilla alueil-
la. Vastuullisuusnäkökulmat ja siihen liitty-
vä avoimuus viestinnässä on erottamaton
osa konsernin kaikkea toimintaa, ja olemme
kertomusvuonna käynnistäneet valmistelut
CSRD-raportointiin siirtymisestä vuodesta
2025.

Uuden strategian aika

Aloitin konsernijohtajan tehtävässä heinä-
kuussa 2024 innostuneena ja luottavaisena.
Meillä Senaatti-konsernissa on erittäin osaa-
va henkilöstö ja kiinnostavat asiakkaat sekä
merkityksellinen tehtävä. On ollut ilo näh-
dä, miten osaamistamme arvostetaan alalla.
Vuoden aikana senaattilaisia palkittiin eri
yhteyksissä: Senaatti valittiin vuoden raken-

nuttajaksi, Säätytalon työmaa vuoden työ-
maaksi ja turvallisuusjohtajamme Tuomas
Lehmusmetsä vuoden turvallisuusjohtajaksi.
Henkilöstötutkimuksessa ylsimme jo viidet-
tä kertaa Suomen innostavimmat työpaikat
-kategoriaan.

Olemme syksyllä käynnistäneet Senaatti-
kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen uusien
strategioiden valmistelun yhdessä henkilös-
tömme ja asiakkaidemme kanssa. Uusien, ke-
vällä 2025 valmistuvien strategioiden myö-
tä jatkamme asiakkaidemme toimintaedel-
lytysten tukemista ja hyötyjen tuottamista
koko valtionhallintoon.

Kiitos asiakkaillemme, henkilöstöllemme ja
yhteistyökumppaneillemme vuodesta 2024.

Tuomas Pusa

konsernijohtaja

Vuoden kohokohdat



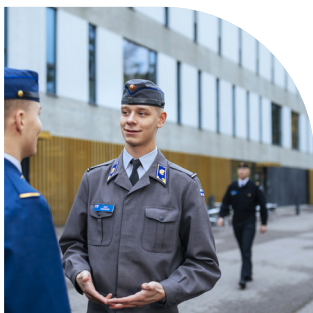
Viisaat ratkaisut, suuret säästöt

Sovimme yhdessä asiakkaiden kanssa uusista tilaratkaisuista, joiden myötä syntyy yhteensä 28,8 milj. euron vuotuiset säästöt virastojen tilakustannuksiin. Yhteisten työympäristöjen verkostoa suunniteltiin ja toteutettiin eri puolella Suomea. 8 500 valtion työntekijää työskentelee jo nyt yhteisissä työympäristöissä.



Säästöjä ja vuokranalennuksia virastoille

Alennamme valtion virastojen ja laitosten vuotuisia toimitilakustannuksia noin 40 milj. eurolla vuosien 2025–2026 aikana. KTI:n tietoihin perustuvan vertailumme mukaan toimistotilojemme vuokrat ovat 13 % alemmalla tasolla kuin kaupallisilla toimijoilla.



Rakensimme Suomen turvallisuutta

Investoimme asiakkaidemme toimitiloihin ennätysellisesti 759 milj. eurolla. Investoinnit kohdistuivat erityisesti turvallisuusviranomaisten tiloihin ja Puolustusvoimien hankkeisiin.



Hankintojen kehitysohjelmalla saimme merkittäviä säästöjä

Hankintojen kehitysohjelman toimilla ja rakentamisen poikkeuksellisen laskusuhdanteen vaikutuksesta saavutimme hankinnoissamme 86,6 milj. euron säästöt. Onnistuimme kasvattamaan saamiemme tarjousten määrää.



Kasvatimme työllisyysjalanjälkeämme

Kumppaneillamme on toiminnassamme merkittävä rooli. Työllistimme kertomusvuonna kiinteistö- ja rakennusalan asiantuntijoita noin 14 200 htv.



Innostava työpaikka ei synny itsestään

Saimme viidettä kertaa Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksen. Henkilöstötutkimuksen tulokset laskivat hieman edellisvuodesta lähes kaikilla indeksimittareilla, mutta sijoittuvat tästä huolimatta yhä ulkoista vertailunormia selvästi paremmalle tasolle.



Asiakkaidemme tyytyväisyys oli mittaushistorian korkeimmalla tasolla

Tilojemme käyttäjien tyytyväisyys oli monissa kohdin mittaushistoriamme korkeimmalla tasolla. Pitkäjänteinen kehitystyö ja panostukset asiakaskokemuksen kehittämiseen näkyivät tuloksissa hienosti.



Kiinteistömyynti onnistui erinomaisesti vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta

Teimme vuoden aikana 55 kiinteistökauppaa, ja kiinteistömyynnit olivat yhteensä 95,5 milj. euroa. Olemme jatkaneet kiinteistöjen monipuolista kehittämistä ja tuemme samalla kaupunkien kasvua ja kestäväää kehitystä.



Hiilineutraalisuushjelmamme etenee suunnitelman mukaisesti

Onnistuimme vähentämään toimintamme kokonaispäästöjä rakentamisen volyymin merkittävästä kasvusta huolimatta. Tavoitteenamme on vähentää valtion tilojen käytöstä aiheutuvia suoria ja ostoenergian päästöjä 75 % vuoteen 2025 mennessä. Senaatti-kiinteistöissä vähennys on 83 % ja tavoite saavutettiin jo vuonna 2023. Puolustus-kiinteistöissä vähennystä on saavutettu 54 %.



Turvaamme luonnon monimuotoisuutta

Muutimme varuskunta-alueille nurmialueita monipuolisiksi niityiksi ja poistimme haitallisia vieraslajeja. Niityillä luodaan elinympäristöjä pölyttäjille, joiden elintila Suomessa on kaventunut. Samalla myös lisätään hiilensidontaa.



Olemme vuoden 2024 rakennuttaja

Senaatti-konserni sai Raklilta Vuoden rakennuttaja -tunnustuksen vuonna 2024. Tunnustuksen perusteluna oli muun muassa vastuullinen toiminta ja yhteinen käytäntöjen kehittäminen ja jakaminen.



Arvokasta suomalaista historiaa, huippujohtamista ja tiimityötä

Säätytalon peruskorjaus palkittiin Rakennuslehden Vuoden työmaa 2024 -tunnustuksella. Hankkeessa panostetaan työhyvinvointiin, ja projektiin on palkattu työyhteisövalmentaja, mikä on poikkeuksellista rakennusalalla. Työhyvinvointiin panostaminen parantaa työn tehokkuutta ja sitä kautta tulosta.



Strategia 2022–2025

Töissä Suomelle

Senaatti-kiinteistöjen visio

Suomen valtio on uuden ajan työympäristöjen ja työnteon tapojen edelläkävijä.

Puolustuskiinteistöjen visio

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



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 muodostuu strateginen kumppanuus. Toteutamme asiakkaidemme hankkeet niin, että uudistuneet toimitilat tukevat heidän toimintaansa 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 fiksuilla 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.

Uuden strategiakauden suunnittelu käynnistyi henkilöstön kanssa

Käynnistimme kertomusvuonna konsernin molempien liikelaitosten uusien strategioiden suunnittelun kaudelle 2026–2029. Työn pohjaksi halusimme kuulla koko henkilöstömme ajatuksia ja näkemyksiä, jotka otetaan huomioon suunnittelutyössä. Esiin nousseiden aiheiden pohjalta valitaan strategiset teemakokonaisuudet, joita lähdemme työstämään työryhmissä, joissa henkilöstöllä on vahva edustus.





Vastuullisuus Senaatissa



VASTUULLISUUS SENAAISSA

Vastuullisuus on toimintamme peruskivenä

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



VASTUULLISUUS SENAATISSA

Vastuullisuuden johtaminen

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

Sisäilmaongelmien nollatoleranssi ja hiilineutraalisuus ovat Senaatin strategisia painopistealueita. Toteutamme konsernin vastuullisuusohjelmaa ja päästöjen vähentämisessä ilmastotiekarttaa. 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.

Konsernilla on vastuullisuuspolitiikka, jossa Senaatin hallitus on määrittänyt liikelaitosten toiminnassa noudatettavat yhteiskunta- ja ympäristövastuun periaatteet sekä linjannut johtamisesta, vastuista ja

raportoinnista. Hallitus käsittelee vastuullisuusasioita säännöllisesti kokouksissaan, ja vastuullisuustavoitteiden toteutumisesta raportoidaan hallitukselle keväisin.

Konsernin vastuullisuutta hallitaan koko liiketoiminnan kattavalla ISO 14001 -standardin mukaisella sertifioidulla ympäristöjärjestelmällä. Senaatissa järjestelmä kattaa ympäristön lisäksi sosiaalisen ja taloudellisen vastuun näkökulmat. Konsernin vastuullisuustyötä ohjaa vastuullisuusjohtaja, joka raportoi konsernijohtajalle ja hallitukselle.

Vastuullisuusjohtaja vastaa toiminnan suunnittelusta, kehittämisestä ja koordinoimista vastuullisuuden näkökulmasta. Vastuullisuusnäkökulmat johdetaan osaksi liiketoimintaa liiketoimintaprosessiemme kautta,

ja niistä vastaavat eri osa-alueista vastuussa olevat johtoryhmän jäsenet. Vastuullisuusraportin hyväksyy konsernijohtaja.

Senaatti-konsernissa toimii myös vastuullisuuden kehitysryhmä sekä erilaisia asiantuntijatiimejä, joiden tehtävänä on kehittää, suunnitella ja viedä vastuullisuuden käytäntöjä toimintaan sekä toimia tiedonvälityskanavana yksiköiden ja prosessien välillä. Ympäristönsuojelun asiantuntija- ja rakennuttamispalveluja asiakkaille tuottaa ympäristöpalvelut ja yhteiskuntavastuu -yksikkö.

Sosiaalinen vastuu

Senaatti on sitoutunut noudattamaan esimerkillistä työnantajapolitiikkaa. Eettisten periaatteidensa mukaisesti liikelaitokset



VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TEEMA	TAVOITTEET	TOTEUMA 2024
Vastuullinen kiinteistöomistaja Vastuullisuus on toimintamme kulmakivi.	Konsernin vastuullisuusasioita hallitaan sertifioidulla ISO 14001 -ympäristöjohtamisjärjestelmällä.	Ympäristöjohtamisjärjestelmä on vakiinnutettu käyttöön koko konsernissa. ★★★
	Raportoimme vastuullisuusasioista CSRD:n mukaisesti osana tilinpäätöskertomusta vuodesta 2025 lähtien.	Laadimme kaksoisolennaisuusanalyysin ja tunnistimme raportoinnin kehitystarpeet. Valmistautuminen kestävyysraportointiin etenee projektisuunnitelman mukaisesti ja jatkuu vuonna 2025. ★★★

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.

Taloudellinen vastuu

Taloudellinen vastuu tarkoittaa Senaatille kiinteistövarallisuuden tehokasta ja tuottavaa käyttöä sekä arvon säilyttämistä. Tämä voidaan toteuttaa, jos varallisuudesta saatavilla tuotoilla voidaan kattaa kaikki kiinteistön 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 liiketaloudellisia 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 avoimessa kilpailutilanteessa. Se voi tuottaa palveluja lähes yksinomaan valtionhallinnolle ja sellaisille yhteisöille, joiden toiminta rahoitetaan pääosin valtion talousarvioon otetuilla määrärahoilla.

Taloudellisen vastuun toteutumista tukevat Senaatin vuosittain laadittava selvitys hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (hallinnointikoodi), eettiset periaatteet sekä sisäisen tarkastuksen toimintaohje ja toimitoja ohjaavat prosessit. Eettiset periaatteet linjaavat myös Senaatin toimintatavat esimerkiksi korruption torjuntaan ja lahjojen vastaanottamiseen. Toimittajaverkoston hallintaan ja talousrikollisuuden torjuntaan on laadittu oma ohjeistuksensa.

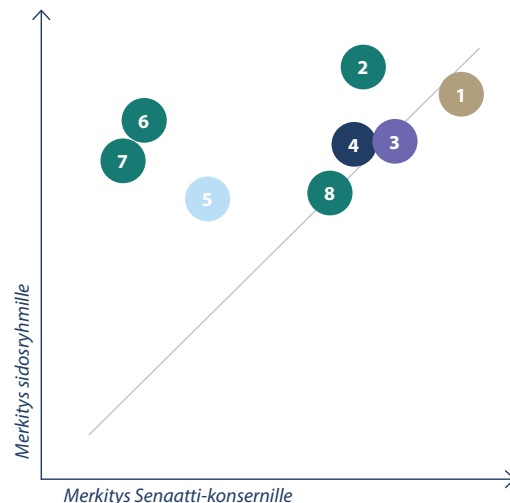
Olennaisuusanalyysi vastuullisuustyön pohjana

Vastuullisuustyömme keskittyy teemoihin, jotka ovat toimintamme kannalta olennaisimpia. Näille teemoille asetamme konsernin vastuullisuusohjelmassa pitkän aikavälin tavoitteet ja toimenpiteet.

Vuoden 2024 osalta raportoimme GRI:n mukaisen olennaisuusanalyysin perusteella, jota päivitettiin viimeksi vuonna 2023. Olennaisuusanalyysin laati johtoryhmä hyödyntäen Senaatin asiakkaille, muille sidosryhmille ja henkilöstölle vuonna 2019 toteutettua verkkokyselyä.

Analyysissa arvioitiin esiin nousseiden näkökulmien merkitystä ja vaikutusta Senaatille. Laadimme kertomusvuonna eurooppalaisten kestävyysraportointistandardien mukaisen kaksoisolennaisuusanalyysin, jonka mukaisesti raportoimme tilikaudesta 2025 lähtien.

Olennaisuusmatriisi



- Sosiaalinen näkökulma
- Taloudellinen näkökulma
- Ympäristönäkökulma
- Taloudellinen ja ympäristönäkökulma
- Sosiaalinen ja taloudellinen näkökulma

- Hyvien sisäolosuhteiden varmistaminen Senaatin hallitsemissa kiinteistöissä
- Elinkaariajattelu kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa ja Suomen valtion päästötavoitteiden edistäminen niiden kautta
- Tilojen tehokas ja optimaalinen käyttö: uusien työnteon tapojen ja uusien työympäristöjen edistäminen valtionhallinnossa
- Tilojen, tietojen ja toiminnan turvallisuus
- Talousrikollisuuden torjunta
- Kestävän kehityksen huomioiminen kattavasti hankinnoissa
- Jätteiden lajittelu virastotaloissa ja toimipaikoissa ja kiertotalouden edistäminen
- Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja edistäminen



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 kulttuuriperinnöstä ja edistämme ennakoivaa rakennussuojelua ja kulttuurisia arvoja.

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 investoinnit aurinkovoimaloihin ja aurinkosähkön vuosituotannon nostaminen 8 GWh:iin vuoden 2025 loppuun mennessä
- Hiilikädenjäljen kasvattaminen ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Energiatehokkuuden parantaminen

- Energiatehokkuuden parantaminen 1 % vuodessa ja energiakatsastusmallin käyttöönotto

Kiertotalouden periaatteiden mukainen toiminta

Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen

- Luontoselvitysten laadinta ja luonnon monimuotoisuutta tukevat toimenpiteet

- Toimintamme täyttää sille asetetut vaatimukset.

Liiketoiminta ja taloudellinen vastuu

LIIKETOIMINTA JA TALOUDELLINEN VASTUU

Taloudellinen kehitys

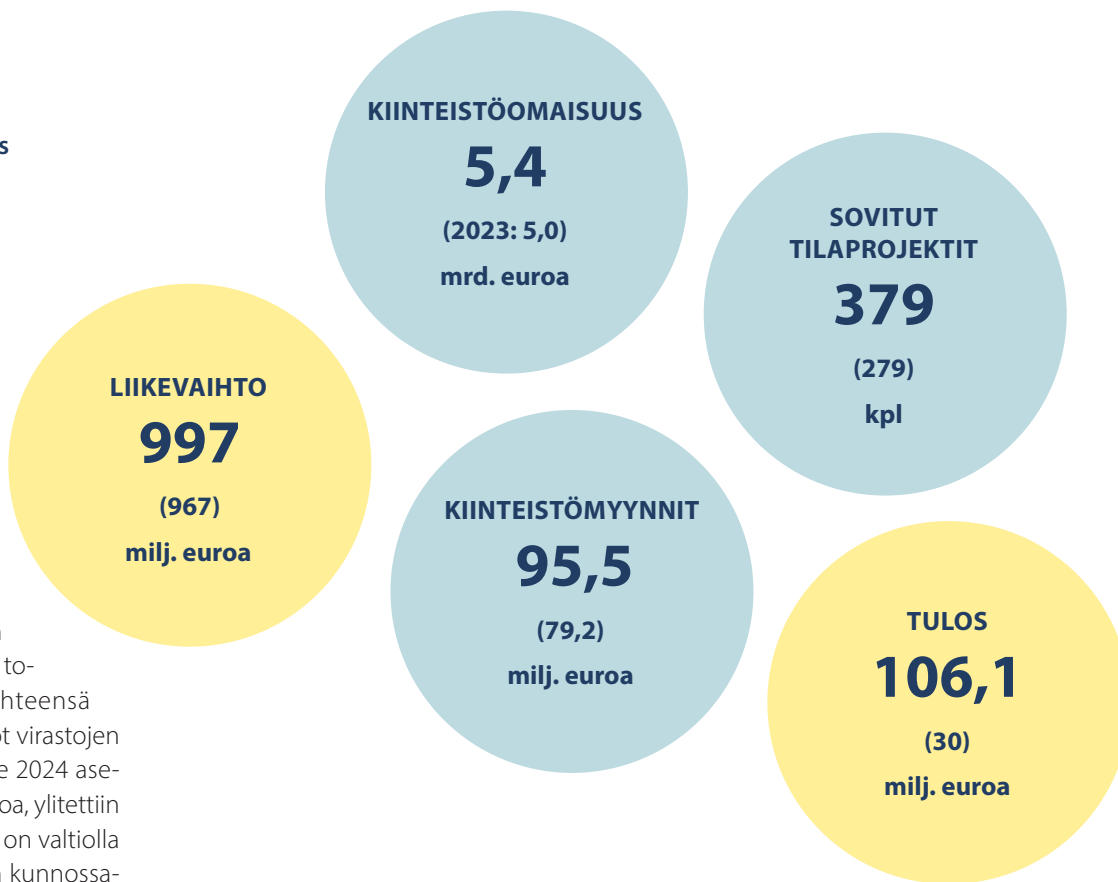
Konsernin liikevaihto oli 997,4 milj. euroa, mikä ylitti hieman budjetin. Konsernin tulos oli 106,1 milj. euroa, kun budjetti oli 32,8 milj. euroa. Tulos ylitti tavoitteet selvästi, mikä johtui erityisesti valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myynneistä. Kiinteistömyynnit onnistuivat erinomaisesti, vaikka kiinteistömarkkinatilanne Suomessa oli heikko. Kiinteistökauppojen arvo oli 95,5 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli 645,5 milj. euroa ja tulos 95,0 milj. euroa. Pääosa tuloksesta muodostuu kiinteistömyynnin tuloksesta, joka oli 59,8 milj. euroa. Hyvään tulokseen vaikutti myös se, että erityisesti kulujen hallinnassa onnistuttiin. Valtioasiakkaiden 12 kuukauden oman pääoman tuotto oli 1,0 %, mikä ylitti hieman tavoitteet.

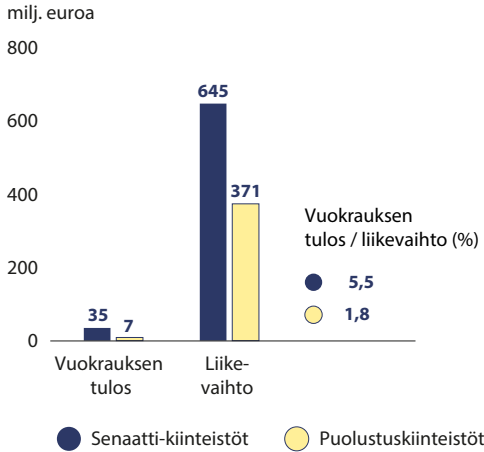
Puolustuskiinteistöjen liikevaihto oli 370,5 milj. euroa ja tulos 6,5 milj. euroa. Tulos ylitti edellisvuoden tuloksen 3,1 milj. eurolla ja budjetoidun tuloksen 2,0 milj. eurolla. Valtioasiakkaiden 12 kuukauden oman pääoman tuotto oli 0,6 %.

Kiinteistömyynnit olivat 95,5 milj. euroa. Hyvän tulokset mahdollistivat erityisesti kiinteistökehityshankkeiden tonttikaupat.

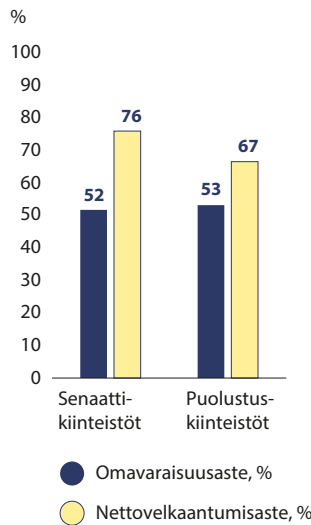
Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöomaisuuden arvo on 4,0 mrd. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 1,4 mrd. euroa. Kiinteistöinvestointeihin ja rakentamiseen käytettiin 759 milj. euroa. Kertomusvuonna sovittiin yhdessä asiakkaiden kanssa 379 tilaratkaisuprojektin toteuttamisesta. Ne tuottavat yhteensä 28,8 milj. euron vuotuiset säästöt virastojen tilakustannuksiin. Koko vuodelle 2024 asetettu säästötavoite, 12,8 milj. euroa, ylitettiin selvästi, ja sovittu säästösumma on valtiolla kaikkien aikojen korkein. Tilojen kunnossapitokorjaukset pidettiin edelleen korkealla ja olivat 104 milj. euroa.



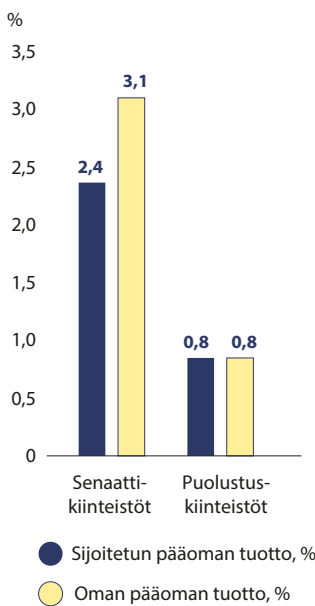
Vuokrauksen tulos ja liikevaihto



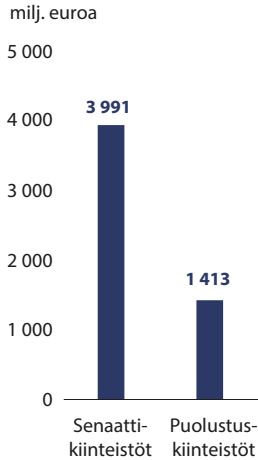
Omavaraisuus- ja nettovelkaantumisaste



Sijoitetun ja oman pääoman tuotto



Kiinteistöomaisuus liikelaitoksittain

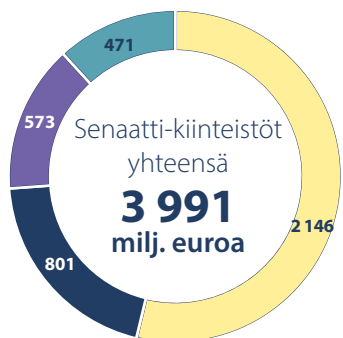


Senaatti tulouttaa vuosittain omistajalleen eli valtiolle voiton tuloutuksen, joka koostuu pääosin kiinteistöjen myynneistä saaduista tuloista. Senaatti maksoi kertomusvuonna tuloutusta valtiolle 36 milj. euroa.



Senaatti maksoi kertomusvuonna tuloutusta valtiolle 36 milj. euroa.

Kiinteistöomaisuus alueittain



● Etelä-Suomi 54 %
 ● Länsi-Suomi 20 %
 ● Itä-Suomi 14 %
 ● Pohjois-Suomi 12 %



● Etelä-Suomi 25 %
 ● Länsi-Suomi 21 %
 ● Itä-Suomi 22 %
 ● Pohjois-Suomi 32 %

Konsernin avainlukuja

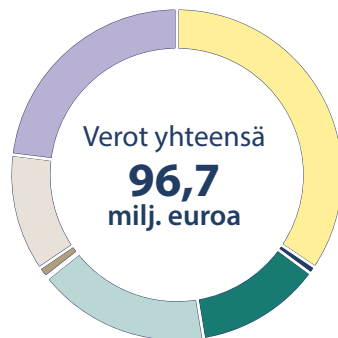
	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Liikevaihto	997	967	3 %	645	611	6 %	371	361	3 %
Liiketoiminnan muut tuotot	76	45	69 %	70	45	56 %	0	0	-
Tulos	106	30	252 %	95	57	66 %	7	3	93 %
Vuokrauksen tulos	-	-	-	35	29	21 %	7	3	91 %
Vuokrauksen tulos, % liikevaihdosta	-	-	-	5,5	4,8	14 %	1,8	0,9	86 %
Vuokrauksen tulos, valtioasiakkaat	-	-	-	19	16	22 %	4	2	124 %
Tase	5 951	5 259	13 %	5 958	5 233	14 %	1 533	1 363	12 %
Lainat	2 676	2 034	32 %	2 676	2 034	32 %	635	476	33 %
Investoinnit (investointivaltuus)	728	657	11 %	489	502	-3 %	239	155	54 %
Investointien osuus liikevaihdosta, %	73,0	67,9	8 %	75,8	82,2	-8 %	64,5	43,0	50 %
Myynnit, milj. euroa	96	94	2 %	96	79	21 %	0	0	-
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,6	1,0	163 %	2,4	1,5	53 %	0,8	0,6	43 %
Oman pääoman tuotto, %	3,5	1,0	249 %	3,1	1,9	64 %	0,8	0,4	92 %
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus, valtioasiakkaat	-	-	-	1,0	0,8	24 %	0,6	0,3	107 %
Omavaraisuusaste, %	51,6	56,8	-9 %	51,6	57,7	-10 %	53,3	59,3	-10 %
Nettovelkaantumisaste, %	72,3	62,9	15 %	75,8	63,2	19 %	66,7	53,3	16 %
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	5 635	5 633	0 %	2 684	2 654	1 %	2 916	2 940	-1 %
Kiinteistöomaisuuden vajaakäyttöaste, %	5,0	5,0	1 %	6,8	6,8	0 %	3,2	3,0	3 %
Keskimääräinen neliövuookra, e/m ² /kk	13,0	12,2	6 %	19,2	18,0	7 %	7,64	7,6	6 %
Henkilöstön lukumäärä	1 277	1 290	-1 %	598	579	3 %	679	711	-5 %

TALOUDELLINEN KEHITYS

Verojalanjälki

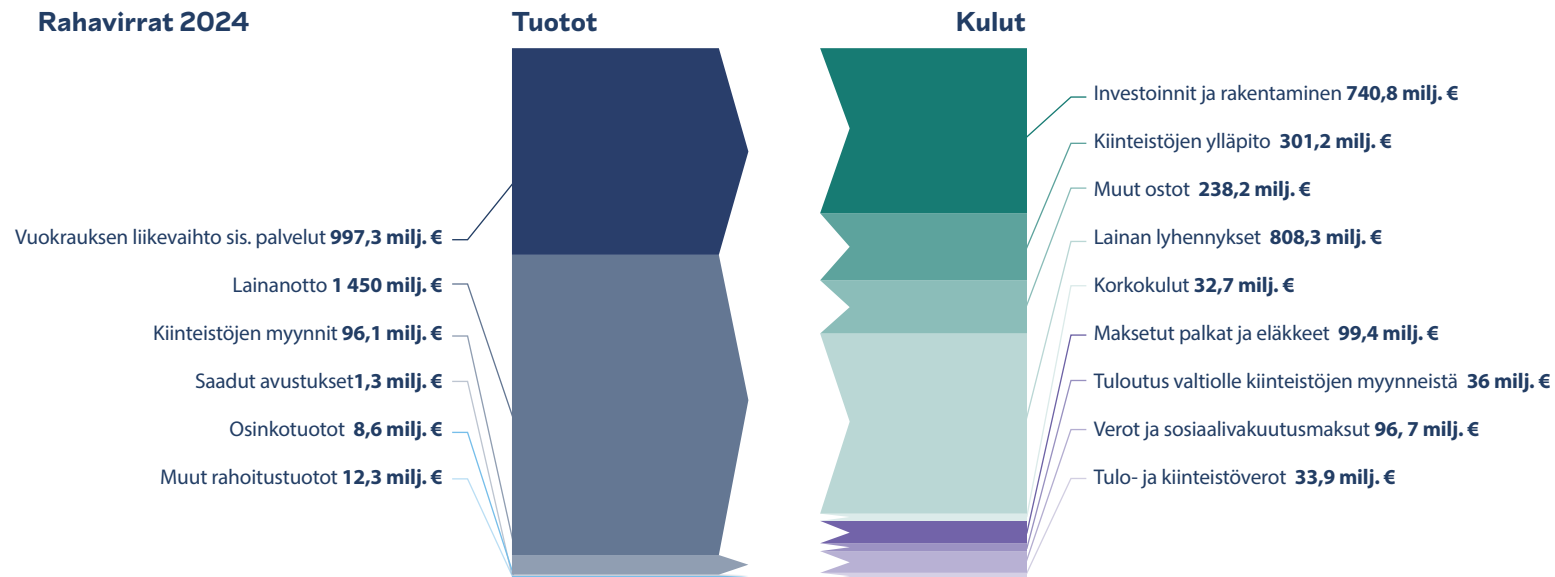
Maksoimme vuonna 2024 veroja yhteensä 96,7 (99,8) milj. euroa. Suurimmat verolajit olivat kiinteistöverot 33,3 milj. euroa ja sähköverot 11,1 milj. euroa. Senaatti on hakeutunut arvonnäkövelvolliseksi kiinteistöliiketoiminnasta. Senaatti ei ole tuloveronalainen tuloistaan, jotka se saa valtion tarpeita palvelevasta käytöstä, mutta on tuloverovelvollinen kunnille tuloista, jotka se saa yksityishenkilöiltä, osakeyhtiöiltä ja säätiöiltä, yhdistyksiltä ynnä muilta. Senaatti ei ole verovelvollinen kiinteistömyyntien myyntivoitoista eikä valtioasiakaiden vuokraustoiminnasta.

Verojalanjälki 2024



- Kiinteistövero 33,3 milj. euroa
- Tulovero 0,7 milj. euroa
- Arvonlisävero (tilitettävät-vähennettävät erotus) 11,9 milj. euroa
- Sosiaalivakuutusmaksut 16,3 milj. euroa
- Vakuutusmaksuvero 0,2 milj. euroa
- Varainsiirtovero 1,0 milj. euroa
- Sähkövero arviolta 11,1 milj. euroa
- Ennakonpidätykset henkilöstön palkoista 22,3 milj. euroa

Rahavirrat 2024



VUOKRAUS

Vuokrilla katetaan kiinteistöistä aiheutuvat kulut

Vuokrattavia tiloja konsernissa on 5,6 milj. neliometriä, joista markkinoilta vuokrattuja on 600 000.

Valtiolla on sisäinen vuokrajärjestelmä, jossa vuokrat ovat omakustannusperusteisia. Tämä tarkoittaa, että asiakkaiden maksamalla vuokrilla pitää pystyä maksamaan kaikki kiinteistöistä aiheutuvat kulut, kuten yllä- ja kunnossapito sekä kiinteistöissä tehtävät

peruskorjaukset eli investoinnit. Omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän tavoitteita ovat tehokas ja tarkoituksenmukainen tilankäyttö sekä kiinteistöjen ylläpidon järjestäminen niin, että rakennukset pysyvät hyvässä kunnossa.

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 38,7 milj. euroa. Vuokrauksen tulos Senaatti-kiinteistöissä oli 35,2 milj. euroa, ja se ylitti budjetin 11,6 milj. eurolla. Vuokrauksen tuloksesta merkittävä osa muodostuu muiden

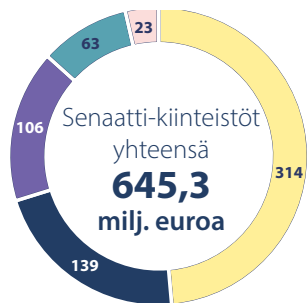
kuin valtioasiakkaiden tuotoista. Kulujen hallinnassa onnistuttiin hyvin. Kulut alittivat budjetin useissa kuluryhmissä, muun muassa korkosuojaukset hidastavat korkotason nousua, ja nykyisessä markkinatilanteessa olemme pystyneet tekemään edullisia hankintasopimuksia. Tulosta heikensivät budjetoitua merkittävästi suuremmat 44,6 milj. euron suuruiset kiinteistöomaisuuden arvonalentumiset.

Senaatti tuottaa omakustannehintaan toimivia ja turvallisia tiloja valtion toimintojen ja henkilöstön työn tueksi kaikissa olosuhteissa.

Vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen liikelaitoksittain, milj. euroa

	Liikevaihto	Osuus, %
Senaatti-kiinteistöt	645	65
Puolustuskiinteistöt	371	37

Vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen alueittain



- Etelä-Suomi 49 % (313,6 milj. euroa)
- Länsi-Suomi 22 % (139,3 milj. euroa)
- Itä-Suomi 16 % (106,2 milj. euroa)
- Pohjois-Suomi 10 % (62,8 milj. euroa)
- Muut 4 % (23,2 milj. euroa)



- Etelä-Suomi 26 % (97,6 milj. euroa)
- Länsi-Suomi 22 % (83,2 milj. euroa)
- Itä-Suomi 20 % (74,5 milj. euroa)
- Pohjois-Suomi 31 % (115,1 milj. euroa)



Keskimääräiset neliövuokrat, euroa/kk

Senaatti-kiinteistöt		Puolustuskiinteistöt	
Etelä-Suomi	23,36	Etelä-Suomi	8,59
Länsi-Suomi	16,20	Länsi-Suomi	7,18
Itä-Suomi	16,67	Itä-Suomi	8,13
Pohjois-Suomi	16,39	Pohjois-Suomi	6,98
Yhteensä	19,22	Yhteensä	7,64

Puolustuskiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 6,5 milj. euroa ja ylitti budjetin 2,0 milj. eurolla. Keskeisimmät syyt budjetoitua parempaan tulokseen olivat budjettialitukset henkilöstö- ja nettorahoituskuluissa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste pysyi Senaatti-kiinteistössä 6,8 %:ssa. Puolustuskiinteistöissä vajaakäyttöaste nousi 3,2 %:iin (2023: 3,0 %). Senaatti vuokraa tiloja asiakkailleen myös yksityisiltä markkinoilta silloin, kun sopivaa tilaa ei valtiolla ole tarjolla.

Uudenlainen sopimusmalli vuokraukseen

Konsernin vuokraustoimintaa kehittää vuokrausprosessi. Tavoitteena on varmistaa yhdenmukainen toimintatapa koko konsernissa sekä valtakunnallisesti ja asiakkuuksittain samanlaiset käytännöt vuokrasopimusten laadinnassa.

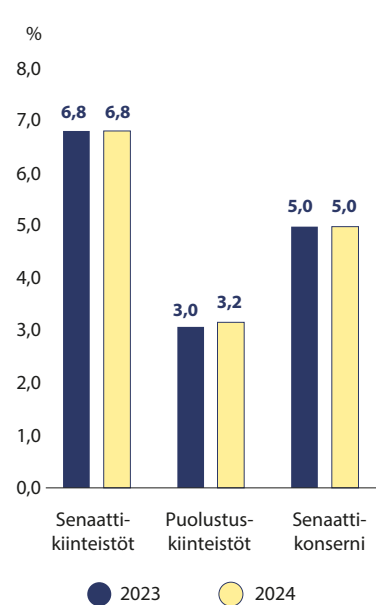
Strategiakauden keskeisimpiä kehitysuuntia vuokrausprosessin suunnitelmissa ovat olleet yhteinen työympäristö palveluna ja hybridityön lisääntyminen. Vuonna 2024 on luotu käyttöoikeuteen perustuva vuokramalli, jossa samalla sopimuksella sovitaan tiloista ja tiloihin tuotetuista palveluista. Uu-

Vuokrattava pinta-ala liikelaitoksittain

	milj. m ²	%
Senaatti-kiinteistöt	2,7	47,9
Puolustuskiinteistöt	2,9	52,1
Liikelaitokset yhteensä	5,6	100,0

dessä sopimusmallissa yhteiskäyttötilojen kustannus perustuu todelliseen tilankäytön pinta-alojen tai ennakkoon määriteltyjen henkilömääramittareiden sijaan. Tässä uudessa sopimusmallissa asiakkaan käyttöoikeuksien lukumäärä muuttuu mitatun, tosiasiallisen käytön perusteella. Tämä mahdollistaa virastoille toiminnan ja läsnäolon muutosten joustavan huomioimisen tilakustannuksissa ilman erillisiä sopimusmuutoksia. Käyttöoikeuteen perustuva vuokramalli parantaa entisestään tilatehokkuutta ja vähentää sopimusmuutosten käsittelyä. Uusissa yhteisissä työympäristöissä on saavutettu tilatehokkuudessa jopa alle 5 m²/htv.

Vajaakäyttöaste



Vastuullisuus ulottuu myös edelleenvuokrauskohteisiin

Senaatti vuokraa tiloja valtionhallinnolle myös yksityisiltä markkinoilta silloin, kun valtion omaa tilaa ei ole tarjolla. Tällä hetkellä valtiolla on käytössään tällaisia tiloja noin 600 000 neliometriä. Edelleenvuokrauskohteiden valinnassa noudatetaan vastuullisuuskriteereitä. Näihin kriteereihin kuuluvat muun muassa rakennusten energialuokka, hiilineutraali lämmitys, jäähdytys ja sähkö, kierrätys, tilatehokkuus, tilojen muunneltavuus ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyys. Vuonna 2024 luotiin menettely suurimpien edelleenvuokrauskohteiden päästöraportoinnin liittämiseksi Senaatin raportointijärjestelmään. Edelleenvuokrauskohteista saatavan päästöraportoinnin perusteella valitaan vuonna 2025 kohteet, joissa omistajilta edellytetään toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi.

Senaatti-kiinteistöjen toimistovuokrat olivat KTI:n tietoihin perustuvan vertailumme mukaan 13 % alemmalla tasolla kaupallisiin vuokranantajiiin verrattuna.



Rakennuttaminen

Rakennutamme asiakkaillemme eli valtionhallinnolle uusia tiloja sekä peruskorjaamme ja uudistamme vanhempaa kiinteistökantaa asiakstarpeiden mukaisesti. Tavoitteenamme on tukea ja tehostaa asiakkaan toimintaa, pienentää valtion toimitilakustannuksia ja varmistaa valtion kokonaisedun toteutuminen. Investointejamme ohjaavat valtion toimitilastrategia sekä ympäristönäkökulmat.

INVESTOINNIT, YHTEENSÄ

759 milj. €

PUOLUSTUSKIINTEISTÖT, INVESTOINNIT

239 milj. €

SENAATTI-KIINTEISTÖT, INVESTOINNIT

520 milj. €

KÄYNNISSÄ OLEVAT RAKENNUSHANKKET

289 kpl

VALMISTUNEET HANKKEET

63 %
uudisrakennushankkeita

37 %
peruskorjauksia



UUDISRAKENTAMINEN JA PERUSKORJAUKSET

Rakennuttamisen määrä kasvoi voimakkaasti

Senaatti-konserni investoi vuonna 2024 valtion toimitiloihin yhteensä 759 milj. euroa. Investoinneista Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 520 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen osuus 239 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt-toimiala investoi 70 milj. euroa, erityiskiinteistöt-toimiala 123 milj. euroa ja turvallisuuskiinteistöt-toimiala 293 milj. euroa sekä konsernin yhteiset palvelut 4 milj. euroa.

Investoinneista rakennuttamista oli 728 milj. euroa, mistä 63 % kohdistui uudisrakentamiseen ja 37 % korjausrakentamiseen. Senaatti-konsernilla oli vuonna 2024 käynnissä keskimäärin 263 investointihankkeiden työmaata, mikä on 7 % enemmän kuin vuonna 2023. Vuoden lopussa oli käynnissä 289 työmaata, ja jos suunnittelussa olevat otetaan mukaan, oli hankkeita käynnissä yhteensä 479. Rakennuttamisen volyymi on kasvanut erityisesti Puolustuskiinteistöissä.

Suuri panos erityistilojen rakennuttamiseen

Vuoden 2024 suurimmat valmistuneet rakennuttamishankkeet olivat Senaatti-kiinteistöissä Vantaan pääpoliisiaseman ja poliisivankilan uudisrakennus, Valtioneuvoston juhlahuoneiston peruskorjaus ja -parannus, Valtion vierastalon peruskorjaus, GTK:n Outokumpuun valmistunut toimisto- ja laboratoriorakennus, Kuopion oikeustalon peruskorjaus sekä Immolan raja- ja merivaratiokoulun peruskorjaus.

Puolustuskiinteistöjen suurimmat valmistuneet rakennushankkeet olivat Ilmavoimien esikunnan toimitilojen perusparannus Jyväskylässä, kasarmien perusparannus Kouvolassa ja laajennus Pirkkalassa, koulutus- ja huoltorakennuksen rakentaminen Kajaanissa, lentokoneiden platat alueen kantavuuskorjaus Siilinjärvellä sekä useat erilaiset infra-, huolto- ja varastohankkeet eri puolilla Suomea. Investointeja

kohdennettiin kasarmirakennusten laajoihin perusparannuksiin ja niiden myötä sekä varusmiesten että henkilökunnan työ- ja palveluolosuhteiden parantamiseen.



Käynnissä Senaatin historian suurimpia työmaita

Senaatti-kiinteistöjen suurimpia vuonna 2024 käynnissä olleita työmaita olivat Suojelupoliisin päärakennus, Tampereelle uudisrakennettava poliisitalo, Oulun uusi pääpoliisiasema ja vankila, Vantaan vankilan uusi lisärakennus, Kansallismuseon uusi lisärakennus ja Säätytalon peruskorjaus. Puolustuskiinteistöjen suurimpia käynnissä olleita työmaita olivat suojatiloihin ja F-35-infrastruktuuriin liittyvät hankkeet Risalan ja Rovaniemen tukikohdissa sekä Pirkkalan ja Kirkkonummen kasarmien peruskorjaukset.

Puolustuskiinteistöjen suurimpia rakennushankkeiden kokonaisuuksia lähivuosina ovat edelleen Ilmavoimien F-35-hävittäjien ja Merivoimien laivuehankkeen infran rakentaminen, Puolustusvoimien suojatilojen modernisointiohjelma, varastointiolosuhteiden kehittäminen sekä kasarmien perusparannukset eri puolella Suomea. F-35-infraprojektissa kiinteistörakentamista ohjaa ohjausryhmä, jonka lisäksi

Puolustuskiinteistöjen johtoon on perustettu investointihankkeiden rakennuttamisesta vastaava projektitoimisto. F-35- ja Laivue 2020 -hankkeet ovat Puolustusvoimien strategisia kehittämishankkeita.

Päästö- ja sisäilmatavoitteet ohjaavat myös rakentamista

Senaatti-konsernin rakennuttamisen tavoitteena on pienentää rakentamisen

aiheuttamia päästöjä konsernin hiilineutraalisuusohjelman mukaisesti. Uudisrakennushankkeissa tavoitteena on 25 % päästövähennys ja korjaushankkeissa 15 % tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Samanaikaisesti tehdään toimenpiteitä, joilla kasvatetaan rakennushankkeiden hiilikädenjälkeä. Päästöttömien energiaratkaisujen tutkiminen on otettu periaatteeksi kaikkiin hankkeisiin. Sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaises-

ti Senaatin kaikissa rakennushankkeissa ja korjaustoiminnassa panostetaan hyvien sisäolosuhteiden varmistamiseen. Kertomusvuonna konsernin rakennuttavalle henkilöstölle on järjestetty kattavasti koulutusta sisäolosuhteista.



Lapin lennoston infrastruktuurin rakennus- ja muutostyöt ovat edenneet suunnitellussa aikataulussa, ja lennostossa valmistaudutaan ensimmäisten Suomen F-35-hävittäjien vastaanottoon loppuvuodesta 2026. Merkittävä virstanpylväs rakennustöissä saavutettiin 2. lokakuuta, kun rakennushankkeessa vietettiin perinteisiä pohjantervajaisia.



Vantaan vankilan lisärakennus valmistui loppuvuodesta. Rakennushanke valmistui etuajassa ja alle tavoitekustannuksen. Myös ympäristötavoitteissa onnistuttiin hienosti: hiilijalanjälki oli 30 % pienempi kuin tavanomaisessa ratkaisussa.

Rakennushankkeiden uudella ohjausmallilla karsitaan ylimääräiset neliöt

Konsernissa käynnistettiin uudistetun hankeohjausmallin valmistelu vuonna 2023. Mallia koulutettiin vuonna 2024 laajasti konsernin suorassa asiakasvastuussa olevalle ja rakennuttavalle henkilöstölle. Uudistetun hankeohjauksen tavoitteena on yhteistyössä asiakkaiden kanssa tiivistää investointihankkeiden sisältö olennaiseen sekä terävöittää Senaatin asiakastyön ja rakennuttamisen kustannuslähtöisyyttä.



Rakentamisen kustannukset kuriin hankeohjausmallilla

Senaatti-konsernin yhdessä asiakkaidensa kanssa kehittämä rakennuttamisen hankeohjausmalli tähtää julkisten rakennushankkeiden kustannusten kasvun hillitsemiseen sekä hankkeiden toteuttamiseen kustannustehokkaasti. Rakentamisen kustannuksiin vaikuttavat monet tekijät, kuten vastuullisuustavoitteet, turvallisuusvaatimukset ja kulttuuriperinnön huomioiminen. Julkisissa rakennushankkeissa tiloja tehdään usein toimijoille, joille rakennushanke ja tilamuutos on ainutkertainen tilanne. Lisäksi tilankäyttäjillä voi olla erityistiloja tai erityisiä toiminnallisia ratkaisuja edellyttäviä toimintoja, joiden paras ja usein ainoa asiantuntija on tilankäyttäjä itse.

Huolellisella suunnittelulla ja asiakkaiden osallistamisella rakennushankkeet voidaan toteuttaa kooltaan ja kustannuksiltaan optimoidusti.

Hankkeiden kokonaiskustannuksista noin 70 % määräytyy suunnitteluvaiheessa tehtyjen ratkaisujen perusteella, joten suunnittelussa olennaista on tunnistaa, mikä on aidosti tarpeellista ja mistä voidaan tinkiä tilojen toiminnallisuuden kärsimättä. Rakentamisen kustannusten hallitseminen vaikuttaa suoraan myös valtion toimijoiden tuleviin vuokratkustannuksiin ja näin valtion menoihin.

Laajuuden hallinta ja määrätietoinen johtaminen ehkäisevät hankkeiden paisumista sekä budjettiylityksiä. Jokainen euro on käytettävä harkiten, ja rakentamisessa on huomioitava koko elinkaaren aikaiset kustannukset, jotta ratkaisut ovat kestäviä myös tulevaisuudessa.



CASE

GTK Mintecin uusissa tiloissa luodaan kaivosalan kansainvälistä tulevaisuutta

Geologian tutkimuskeskuksen GTK Mintecin uudet toimisto- ja laboratoriotilat Outokummussa edistävät kestäväää kaivostoimintaa, kiertotaloutta ja puhdasta siirtymää sekä Suomessa että maailmalla. Euroopassa ainutlaatuinen koetehdas- ja laboratoriokokonaisuus keskittyy mineraalien rikastettavuuden ja sivuvirtojen kierrätettävyyden tutkimukseen ja testaukseen. Tavoitteena on parantaa

raaka-aineiden hyödynnettävyyttä ja vähentää materiaalihukkaa. Moderneissa tiloissa hyödynnetään uusinta teknologiaa ja aurinkoenergiaa osana vähäpäästöisiä ratkaisuja.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



CASE

Säätytalon työmaa ylsi Vuoden työmaa 2024 -kilpailun voittoon

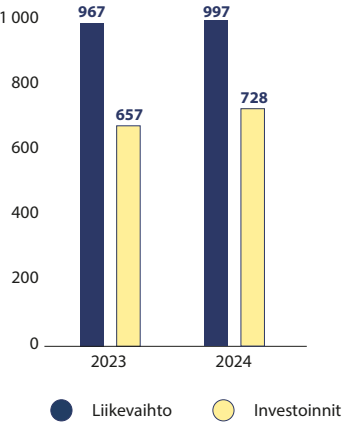
Säätytalon työmaa palkittiin Rakennuslehden Vuoden työmaa 2024 -kilpailun voittajana. Kilpailun valintaraati korosti valinnassaan Säätytalo-hankkeen vaatavuutta ja työmaan erinomaista johtamista sekä kiitteli työmaan poikkeuksellista tiiminrakennusta ja työhyvinvoinnin huomioimista. Peruskorjauksessa on alusta asti ollut mukana työyhteisövalmentaja. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Säätytalon restaurointi- ja konservointityössä

rakennuksen julkisivut kunnostetaan, sisäpintojen runsaalle maalauskoristellulle tehdään laajamittaisia konservointitoimenpiteitä ja rakennuksen talotekniikka uudistetaan. Samassa yhteydessä parannetaan myös rakennuksen esteettömyyttä.

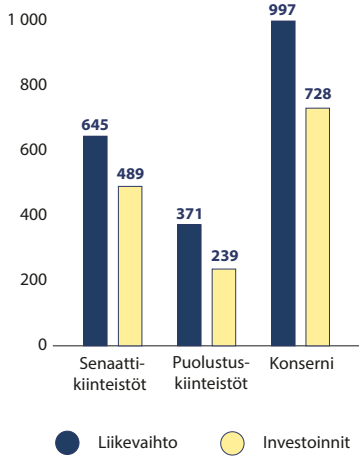
[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



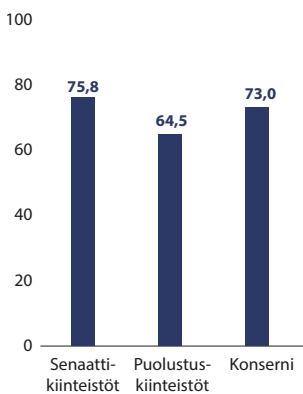
Konsernin liikevaihto ja investoinnit, milj. euroa



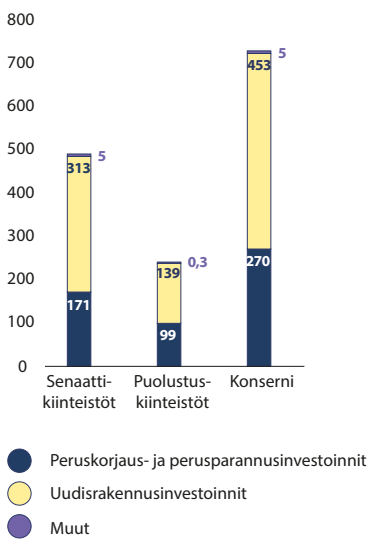
Liikelaitosten liikevaihto ja investoinnit, milj. euroa



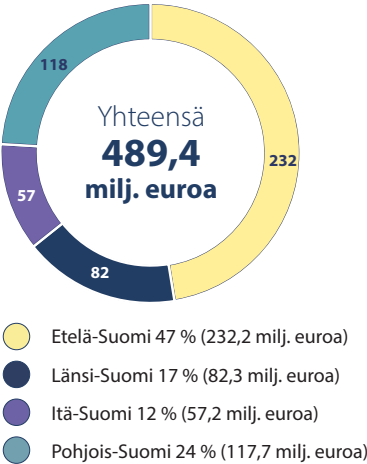
Investointien osuus liikevaihdosta, %



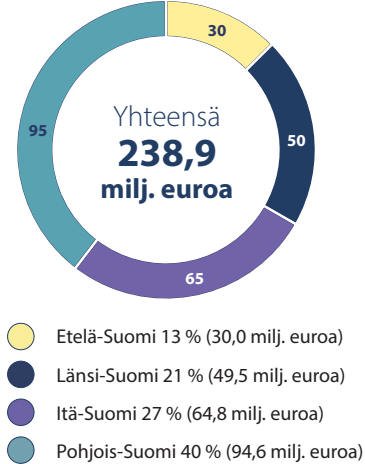
Uusinvestoinnit ja peruskorjaukset, milj. euroa



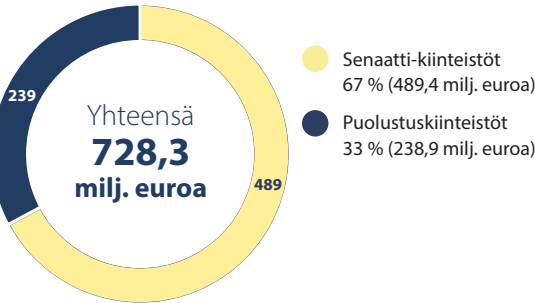
Investoinnit alueittain Senaatti-kiinteistöissä



Investoinnit alueittain Puolustuskiinteistöissä



Investointien jakautuminen liikelaitoksittain



CASE



Sairilan koulukodin tilat on uudistettu kokonaisuudessaan

Mikkelissä sijaitsevan Sairilan koulukodin koulurakennuksen ja sen laajennusosan peruskorjaus valmistui syksyllä 2024. Peruskorjaus- ja muutostöissä rakennettiin käytännössä uusi rakennus kantavine runkoineen alkuperäisten kiviseinien sisälle. Alun perin Sairilan kartanon navetaksi 1800-luvulla valmistuneen kivirakennuksen uusissa tilaratkaisuissa huomioidaan kattavasti nuorten, henkilöstön ja toiminnan nykytarpeet, terveystietoisuus ja turvallisuus. Koulurakennuksen tilat toteutettiin koulukotien toiminta- ja toimitilakonseptin mukaisesti, ja peruskorjauksessa kiinnitettiin huomiota erityisesti hyvään sisäilmaan. Koulurakennuksen peruskorjauksen myötä Sairilan koulukodin tilat on uudistettu kokonaisuudessaan.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

CASE



Vaalan uusi vankila otetaan käyttöön keväällä 2025

Pohjois-Suomen ensimmäinen uudistetun vankilakonseptin mukainen suljettu vankila miehille valmistuu Vaalaan keväällä 2025. Konseptin ovat kehittäneet yhdessä Rikosseuraamuslaitoksen ja Senaatin asiantuntijat, ja se tähtää uusintarikollisuuden vähenemiseen. Satapaikkaisen vankilan asumisyksikköjen ja osastojen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitu vankien tarpeet, kuten mahdollisuudet sosiaali- ja kuntoutuspalveluihin sekä opiskeluun ja ulkoilualueet liikuntaan ja kaupunkiviljelyyn. Lisäksi kiinteistöön on asennettu maalämpöpöjärjestelmä ja katolle aurinkopaneelit.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

CASE



Satakunnan lennoston kasarmin laajennusosa valmistui Pirkkalassa

Puolustuskiinteistöt rakennutti Satakunnan lennostolle Pirkkalan tukikohtaan uuden kasarmin laajennusosan. Uudisrakennuksessa on majoitustupia varusmiehille, erilliset varusteiden kuivaushuoneet, henkilöstön työtiloja sekä monitoimitila. Laajennusosan valmistuttua alkoi vanhan kasarmin peruskorjaus. Peruskorjattavaan kasarmiin sijoittuu majoitustupia, tiloja varusmiesten vapaa-ajantoimintaan sekä koulutus- ja simulaattoritilat ja henkilöstön työskentelytiloja. Kun kasarmin peruskorjaus ja samalla koko Pirkkalan kasarmihanke valmistuu loppuvuonna 2025, kaikki Ilmavoimien käytössä olevat majoituskasarmit on uudistettu 2000-luvulla ja siten päivitetty vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Puolustusvoimilla on yhteensä 68, keskimäärin 1960- ja 1970-luvuilla rakennettua kasarmia, joista yli puolet on uudistettu perusteellisesti 2000-luvun aikana.

[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.

Kertomusvuonna Senaatti-kiinteistöt järjesti Turun Herkules-korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, josta kerrotaan tarkemmin kiinteistökehityksen ja myynnin osiossa.



Taide elävöittää työympäristöä

Hyvään työympäristöön ja julkisiin rakennuksiin kuuluu olennaisena osana taide. Teemme tiivistä yhteistyötä Valtion taideteostoimikunnan kanssa valtion virastojen taidehankinnoissa. Valtion taideteostoimikunnan kokoelmasta vuoden 2024 aikana Senaatti-kiinteistöjen tiloissa toimiviin virastoihin ja laitoksiin sijoitettiin yhteensä 306 teosta. Näitä teoksia sijoitettiin esimerkiksi Pohjois-Savon käräjäoikeuteen Kuopioon (63 teosta), Varsinais-Suomen käräjäoikeuteen Turkuun (39 teosta), Korkeimpaan hallinto-oikeuteen Helsinkiin (19 teosta + 41 teosta), Kuluttajariitalautakuntaan Helsinkiin (20 teosta + 5 teosta) ja Kallanrantaan Kuopioon (25 teosta).

Vuonna 2024 valmistuivat Senaatin kohteisiin seuraavat valtion taideteostoimikunnan tilausteokset:

- Pekka Niittyvirta ja Jari Silomäki: Alue (Punainen 0001, Sininen 0002, harmaa), Immolan kasarmien sotilaskoti, piha-alue sisäänkäynnin edustalla
- Virpi Kanto: Lintukoto, Oppimis- ja ohjauskeskus Valteri / Mäntykangas, piha-alue sisäänkäynnin lähellä
- Emma Helle ja Inka Nieminen: Ajan kehrä, Valtion vierastalo, Helsinki
- Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen Vantaan pääpoliisiaseman uudisrakennukseen järjestettiin kutsutaidekilpailu (kilpailuaika 25.1.–23.4.2024)

Uudet työympäristöratkaisut

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

TILANKÄYTTÖ PER HENKILÖTYÖVUOSI

14,2 m²

TOIMISTOISSA TYÖSKENTELEVISTÄ OLI
YHTEISISSÄ TILOISSA VUONNA 2024

8 500 kpl

YHTEISIÄ TYÖYMPÄRISTÖJÄ YHTEENSÄ

8 kpl

PIDEMMÄN AJAN TILATEHOKKUUSTAVOITE
PER HENKILÖTYÖVUOSI

10 m²/htv

SÄÄSTÖTAVOITE VUODELLE 2024

12 milj.€

TOTEUTUNEET SÄÄSTÖT
TILAKUSTANNUKSISSA VUONNA 2024

28,8 milj.€



Työympäristöjen kehittäminen: kohti yhteiskäyttöisiä toimitiloja



SDG 8: Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua



SDG 12: Vastuullista kuluttamista



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt



SDG 13: Ilmastotoimia

Hybridityö on vakiintunut valtiolla, mikä on johtanut siihen, että toimitiloja käytetään aiempaa vähemmän. Toimitilojen käyttöasteita on seurattu tutkimuksin, minkä seurauksena tilankäyttöä on voitu tehostaa esimerkiksi luopumalla tyhjästä tiloista ja siirtymällä yhteisiin työympäristöihin. Nämä puolestaan vähentävät merkittävästi toimitilakustannuksia.

Vuoden 2024 toimitilasäästöjen tavoite 12 milj. euroa ylitettiin selkeästi. Yhdessä konsernin asiakkaiden kanssa on sovittu 379 tilaprojektista, jotka tuovat 28,8 milj. euron säästöt, mikä on raportointihistorian korkein säästö määrä. Senaatti-kiinteistöjen osuus säästöistä oli 25,4 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 2,1 milj. euroa. Lisäksi valtion kiinteistömyyntien kautta on saatu säästöjä 1,4 milj. euroa.

Toimitilasäästöjen toteutuminen



- Työympäristöjen kehittäminen
- Kiinteistömyynnin säästöt

Yhteisiin työympäristöihin siirrytään nopeutetulla aikataululla

Vuoden 2024 lopussa yhteisissä työympäristöissä työskenteli noin 8 500 valtionhallinnon työntekijää.

Yhteisten työympäristöjen verkostoa suunniteltiin ja toteutettiin edelleen valtiovarainministeriön ohjauksessa eri puolella Suomea. Yhteisiä työympäristöjä valmistui kertomusvuonna Lahteen, Lappeenrantaan, Kouvolaan, Rovaniemelle sekä Kuopioon. Oulussa ja pääkaupunkiseudulla käynnistettiin hankkeiden suunnittelu. Helsingissä useat virastojen päätoimipaikat ovat

siirtymässä yhteisiin työympäristöihin kahteen eri kohteeseen. Pasilan virastokeskukseen toteutetaan Suomen suurin valtion yhteinen työympäristö.

Yhteiset työympäristöt ovat virastoille ennen kaikkea toiminnan muutoshankkeita. Senaatin tehtävänä hankkeissa on myös organisaatioiden tukeminen muutoksessa. Senaatin työympäristöyksikön laatimaa Muutoksen tuki -pakettia sovelletaan käytännössä kaikissa yhteisten työympäristöjen hakeissa ja sitä kehitettiin edelleen kokemusten ja saatujen asiakaspalautteiden perusteella.



Yhteiset työympäristöt ovat virastoille ennen kaikkea toiminnan muutoshankkeita. Senaatin tehtävänä hankkeissa on myös organisaatioiden tukeminen muutoksessa.



CASE

Lappeenrannan virastotalon tilamuutoshanke valmistui ensimmäisten joukossa

Lappeenrannan virastotalo koki tilamuutoshankkeessa muodonmuutoksen, kun sen 12 000 neliötä saneerattiin valtion palvelu- ja toimitilaverkkouudistuksen mukaisesti yhteiseksi työympäristöksi. Nykyaikaisten yhteiskäyttöisten työtilojen lisäksi virastotaloon toteutettiin yhteinen asiakaspalvelupiste, joka keskittää 12 valtion toimijan asiakkaiden asioinnin yhteen osoitteeseen. Virastotaloon kotituneiden 16 organisaation käyttämä toimistotila vähenee yhteisten tilojen myötä noin 5 200 neliötä, mikä vähentää vuosittaisia hiilidioksidipäästöjä noin 170 000 kiloa. Lappeenrannan tilamuutoshankkeessa panostettiin myös kiertotalouteen säilyttämällä ja uudelleenkäyttämällä hyväkuntoisia materiaaleja sekä pienentämällä rakennusmateriaalien hiilijalanjälkeä 34 %.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

Vastuullisuusnäkökohdat otetaan huomioon myös yhteisissä työympäristöhankkeissa, joissa esimerkiksi veloitetaan huomioimaan vähähiilisyys ja kiertotalous muun muassa kalusteissa. Tekeillä on lisäksi esteettömyyteen ja saavutettavuuteen keskittyvä Design for all -ohje.

Myös erityistilojen työympäristöt uudistuvat

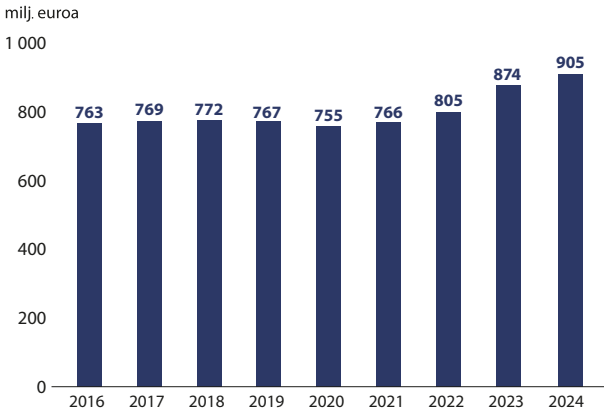
Merkittäviä Senaatin työympäristöpalveluita hyödyntäviä asiakkaita kertomusvuonna olivat Tulli ja Kansallisarkisto, joiden kanssa toteutettiin toimitilojen verkostotarkastelu- ja työympäristöstrategiaprojektit, sekä Kansallisarkiston Rauhankadun toimipisteeseen suunniteltava opetushallinnon alainen yhteinen työympäristö.

THL:lle toteutettiin laboratorioden toiminnallinen tarveselvitys ja laboratoriotöimintöjen tarkastelu. Lisäksi muun muassa Saa-melaisalueen koulutuskeskukselle SAKK:lle laadittiin opetusteurastamon tarveselvitys ja Kansallisarkistolle tutkittiin mahdollista kes-

kusarkiston laajennusta Mikkeliin. Vantaan vankilan ja useissa poliisien hankkeissa hyödynnettiin työympäristöyksikön tuottamia johdon työympäristöpalveluita.

Puolustuskiinteistöjen kanssa yhteistyössä on toteutettu useita pienempiä Puolustusvoimien työympäristöprojekteja eri puolilla maata. Puolustuskiinteistöjen omien toimitilojen ja työnteon tapojen uudistaminen jatkui vuonna 2024. Lean-toimintafilosofian mukainen 6S-projekti toteutettiin suunnitelman mukaisesti yhdeksässä Puolustuskiinteistöjen toimipisteessä. Projekteilla on saavutettu merkittäviä parannuksia muun muassa tilatehokkuuteen, johtamiseen ja työturvallisuuteen.

Tilakustannusten kehitys



Valtion tilankäyttö	2024	2023	Muutos
Käytössä olevat tilat, milj. m²	4,97	5,02	-1,1 %
Käytössä olevat toimistotilat, milj. m²	0,91	0,96	-5,2 %
Toimistojen tilankäyttö, m² per henkilötyövuosi	14,2	15,2	-6,6 %

VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOTEUMA 2024
Toimitilakustannusten hillintä Valtion toimitilaraheet täytetään kustannustehokkaasti ja oma-kustannusperusteisesti.	27 milj. euron toimitilakus-tannussäästöt vuoteen 2025 mennessä, joista 12 milj. euroa vuoden 2024 aikana.	Säästöjä tilaratkaisuissa 28,8 milj. euroa, joista kiinteistö-myyntien kautta 1,4 milj. euroa. ★★★
Tilatehokkuus ja yhteiskäyttöisyys Valtion toimitilat ovat toimi-tilastrategian 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 2024 yhteiskäyttö-tiloissa työskenteli noin 8 500 htv. - Vuonna 2024 tilatehokkuus parani toimistoissa 6,6 % ollen 14,2 m²/htv. ★★★

Työpistejakauma valtiolla

63 %
(2023: 53 %)
toimistoissa
työskentelevistä on
monitilaympäristössä

26 500
(23 500)
työntekijää
nimeämättömissä
työpisteissä

8 500
(5 800)
työntekijää yhteisissä
työympäristöissä

74 200
(76 600)
valtion työntekijää
yhteensä

45 900
(50 700)
valtion työntekijää
toimistoissa

30 900
(34 000)
työntekijää
etätyössä

57 %
(46 %)
toimistoissa työskentelevistä
työskentelee mobiilisti

29 100
(26 700)
valtion työntekijää
monitilaympäristöissä

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 jatko kasvuun

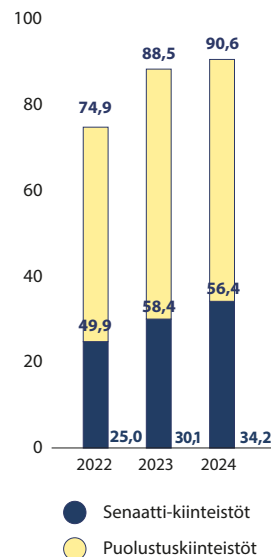
Senaatti-konsernin palveluiden myynti jatkoi pientä kasvua vuonna 2024 ja oli 90,6 (2023: 88,5) milj. euroa. Kysynnän kasvuun ovat vaikuttaneet muun muassa yhteisten työympäristöjen valtakunnallisen verkoston rakentuminen sekä digitaalisten ja turvapalveluiden kysynnän lisääntyminen teknologioiden kehittyessä.

Voimakkaasti tehostuva tilankäyttö on vähentänyt varsinkin tilan koosta riippuvien palveluiden tarvetta. Toisaalta Senaatti-konsernin tuottamat palvelukokonaisuudet ovat laajentuneet varsinkin yhteisissä työympäristöissä sekä entistä useammille asiakkaille.

Liikevaihdoltaan suurimpia palvelutuotteita kertomusvuonna olivat puhtauspalvelut sekä aula- ja turvallisuuspalvelut.

Palvelukokonaisuuteen sekä yksittäisten palveluiden sisältöihin liittyvä kehitystyö jatkuu edelleen. Painopistealueina ovat yhteisten työympäristöjen palvelukokonaisuus, tilojen käyttöoikeuteen liittyvä uusi sopimusmalli, palveluiden sisältö ja hinnoittelu sekä jo olemassa olevien kalusteiden

Palveluiden myynti, milj. euroa



hyödyntäminen kierrättämällä niitä rakennettaviin tai peruskorjattaviin uusiin työympäristöihin. Myös läpinäkyvyyttä ja palvelutuotantoon liittyvää yhteistyötä asiakkaiden kanssa on lisätty.

CASE

Ajantasaisella tilatiedolla sujuvuutta tilajohtamiseen

Kuntien tilatietopalvelut tekee urauurtavaa työtä vapaaehtoisten kuntien kanssa kokoamalla digitaalisessa ja yhteismitallistetussa muodossa tietoja kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista yhteen tietojärjestelmään ja rakentamalla valtakunnallista kokonaiskuva näistä tiloista. Valtiovarainministeriön Kuntien tilatieto-hankkeessa vuosina 2020–2021 aloitettua työtä jatketaan aktiivisesti, ja tilatietopalveluita hyödyntää 225 Suomen kuntaa.

Kunnat ovat merkittävä kiinteistöjen omistaja. Niillä on valtiota huomattavasti enemmän tiloja käytössään, ja niiden vuosittaiset tilakustannukset ovat moninkertaiset valtioon verrattuna. 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. Kuntien tilatietopalveluilla tuetaan kuntia myös sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen mukanaan tuomissa sekä väestön ikärakenteeseen, ilmastoon ja hiilijalanjälkeen liittyvissä kysymyksissä.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

Turvallisuuspalveluilla kasvavaa kysyntää

Toiminta- ja turvallisuusympäristön muutos on näkynyt jälleen turvallisuuspalveluidemme kysynnän vahvana kasvuna. Vuonna 2024 turvallisuuspalvelujen myynti ylsi yli 16 (2023: 13) milj. euroon.



Turvallisuusteknologiapalveluiden kysyntä kasvoi merkittävästi kertomusvuonna, ja kysyntä kasvaa edelleen vahvasti.

Taloudellisen kasvun rinnalla pyrimme siihen, että palvelut kyetään tuottamaan hallitusti ja ilman merkittäviä poikkeamia. Euromääräisesti merkittävimmän osan Senaatin turvallisuuspalveluista muodostivat aula- ja vartiointipalvelut. Turvallisuusteknologiapalvelut kasvoivat kuitenkin merkittävästi, ja niiden kysyntä kasvaa edelleen vahvasti. Kasvavaan kysyntään vastaamiseksi olemme jo kehittäneet teknologiapalveluiden tuotantomallia, minkä lisäksi tuleamme kehittämään hankintamalleja palveluiden tuottamisessa tarvittavan kumppaniverkoston varmistamiseksi. Lisäksi turvallisuuspalvelukeskuksen pääkäyttö- ja hälytysvalvontapalveluita laajennettiin useisiin asiakaskohteisiin ympäri Suomea.

Turvallisuuspalveluiden hankinnoissa huomioimme kertomusvuonna entistä vahvemmin sekä varautumis- ja valmiusnäkökulmat että vastuullisuuden. Toteutamme turvallisuuspalveluita valtionhallinnon asiakkaillemme enenevässä määrin kokonaispalveluratkaisuna, jolloin palvelu- ja hankinta-asiantuntijuutemme avulla asiakas saa valmiiksi mietityn kokonaisuuden käyttöönsä.

Aloitimme pienimuotoisesti oppilaitosyhteistyön turvallisuuspalveluiden kehittämistyössä. Yhteistyötä jatketaan kokeilun perusteella edelleen palveluiden kehittämisen yhtenä välineenä. Samalla tuomme Senaatin ja valtionhallinnon toimintaa tuksi opiskelijoille ja oppilaitoksille ja tuemme osaltamme työelämään siirtymisessä.





Suojelujohtamisen palvelupaketilla huolettomuutta asiakkaan arkeen

Pelastuslaki velvoittaa tunnistamaan ja arvioimaan uhka-, vaara- ja onnettomuustilanteisiin liittyviä riskejä sekä hallitsemaan niitä hyväksyttävällä tasolla. Se edellyttää rakennuksen omistajalta ja vuokralaisilta palo- ja poistumisturvallisuuden järjestelmistä huolehtimista sekä omatoimista varautumista kykynsä mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa muun muassa pelastussuunnitelman laatimista ja ylläpitämistä, koulutuksia henkilöstölle, poistumisharjoituksia sekä omavalvontaa.

Senaatti tarjoaa valtionhallinnon asiakkailleen suojelujohtamisen palvelupakettia yhtenä uusimmista turvallisuuspalveluiden palvelutuotteistaan. Palvelu sisältää pelastussuunnittelun sekä omatoimiseen varautumiseen tarvittavat muut olennaiset tehtävät. Palvelupaketin keskeisin ajatus on huolettomuus asiakkaalle: Senaatti suunnittelee kohdekohtaisesti asiakkaan tarpeiden mukaisen jatkuvan palvelun palvelupaketin, joka sisältää olennaisen ja oikealla mitoitus-

sella olevan sisällön. Paketti tarjoaa huolettomuutta ja jatkuvuutta asiakkaan lakisääteisiin velvollisuuksiin.

Palvelun tuottamisessa keskeinen työkalu on Senaatin oma keskitetty pelastussuunnitelmajärjestelmä Suoja, johon pelastussuunnitelmat ja muut suojelujohtamisen dokumentit viedään keskitetysti asiakkaan saataville Senaatin ylläpitämänä. Suojajärjestelmä täyttää luokitellun tiedon suojaamisen ja käsittelyn vaatimukset. Suojassa on tällä hetkellä noin 200 pelastussuunnitelmaa, joista 90 % on Senaatin vastuulla olevia suunnitelmia kiinteistön omistajan roolissa ja 10 % asiakkaiden palvelun kautta tilaamia suunnitelmia.

Suojelujohtamisen palvelun rinnalle suunnitellaan tulevaisuudessa myös varautumisen palvelua, jolla tuetaan ja helpotetaan asiakkaan toimitiloihin ja kiinteistöihin liittyvää varautumista ja valmiutta.

Varautuminen ja valmius

Vuonna 2023 päivitetyn strategian mukaisia varautumisen ja valmiuden kehittämistoimenpiteitä on jatkettu konsernissa järjestelmällisesti yhdessä asiakkaiden ja palvelutoimittajien kanssa.

Strategian ja toimintasuunnitelmien mukaisesti Senaatti-kiinteistöt toteuttaa valtiovarainministeriön ohjaamaa virastovarautumisen hanketta. Tavoitteena on varmistaa valtionhallinnon kriittisten toimitilojen käytettävyys häiriötilanteissa sekä poikkeusoloissa. Hankkeen yhteydessä on yhdessä virastojen ja laitosten kanssa priorisoitu valtion tilakanta ja tunnistettu kriittisimpien kohteiden varautumiseen ja toiminnan jatkuvuuteen liittyvät kehittämistarpeet.

Painopisteenä kriittisen infrastruktuurin ja johtamistilojen varmistaminen

Toimitilojen varautumisen kehittämisinvestointeja on edistetty rahoituksen varmistuttua. Painopisteenä on ollut kriittiseen infrastruktuuriin liittyvien varmennustoimenpiteiden ohella johtamistilojen varmistaminen. Kertomusvuonna on valmisteltu väestönsuojien toimintaan sekä käyttöön liittyvä koulutuspaketti, joka on jaettu konsernin lisäksi laajemmin yhteiskunnan toimijoiden käyttöön.

Järjestimme asiakasseminaarin, jonka tavoitteena oli edistää virastojen kanssa tehtävää varautumista poikkeusoloihin sekä virastojen välistä yhteistoimintaa varautumisessa.



” **Vuonna 2024 Puolustuskiinteistöjen varautumistoiminnan yhtenä painopisteenä on ollut koulutus, harjoittelu sekä valmiussuunnitelmien jalkauttaminen.**

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut aiemmin hankittujen varavoiimakonttien sijoittamista kriittisiin kohteisiin investointisuunnitelman mukaisesti. Sähköpulan hallintaan liittyvien kysyntäjoustojärjestelmien käytön harjoittelua jatkettiin noin 100 kohteessa, joihin järjestelmiä mahdollisiin sähköpulatilanteisiin varautumiseksi on asennettu vuodesta 2022 alkaen. Kysyntäjoustovalmius on määritetty pakolliseksi uusissa rakennuksissa.

Tiivistä yhteistoimintaa palvelutuottajien kanssa

Senaatti-kiinteistöt on kehittänyt edelleen yhteistoimintaa keskeisten kiinteistönhoidon sekä aula- ja vartiointipalveluiden toimittajien kanssa häiriötilanteisiin ja poikkeusoloihin varautumiseksi. Uusien kriittisten kunnossapidon palvelutoimit-

tusten kanssa on kertomusvuonna sovittu yhteistoiminnasta häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa.

Puolustuskiinteistöjen valmiudellisen toiminnan keskiössä on ollut Puolustusvoimien käytössä olevien tilojen resilienssin kehittämisen lisäksi suojatilojen nopeutettu parantaminen. Samalla on jatkettu suojatilojen pitkän aikavälin suunnittelua ja investointeja. Suojatilojen kehittämistä tukevat käynnissä olevat energia-, vesi- ja sähköresilienssien parantamiseen tähtäävät ohjelmat. Näiden ohjelmien puitteissa Puolustuskiinteistöt on käynnistänyt yhteistoimintaa keskeisten verkostotoimittajien kanssa.

Valmiuteen liittyviä harjoituksia on pidetty Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppanien kanssa sekä konsernin sisäisesti. Puolustuskiinteistöt on toimeenpannut ja kehittänyt palvelutuotantonsa valmiusläh-

töisyyttä. Tähän liittyvän valmiusläh- töisen palvelumallin jalkautus on käynnistetty, ja sitä jatketaan vuonna 2025. Valmiusläh- töinen palvelumalli tarkoittaa, että Puolustuskiin-

teistöjen oma henkilökunta keskittyy kriittisten kohteiden ylläpitoon ja muihin kohteisiin voidaan palvelutuotannossa hyödyntää ulkopuolisia kumppaneita.



KIINTEISTÖKEHITYS JA -MYynti

Merkittäviä kauppvoja ja vastuullisia ratkaisuja muuttuvassa kiinteistömarkkinassa

Kulunut vuosi kiinteistömarkkinoilla on ollut edellisen vuoden tapaan poikkeuksellinen. Erityisesti toimistokiinteistöjen kiinteistökauppa on vähentynyt huippuvuosista, ja toimistotilojen käyttöasteet ovat kaukana koronavuosien edeltävästä tasosta. Toimistokiinteistöt kuitenkin muodostavat merkittävän osan Senaatin myyntisalkusta myös tulevana vuosina. Vaikeista olosuhteista huolimatta Senaatin kiinteistökehitys ja -myynti saavutti sille asetetut tavoitteet. Erityisiä onnistumisia tuottivat kiinteistökehityskohteiden myynti.

Vuoden merkittävimpiä kauppvoja olivat muun muassa Pasilan Keskitorialueen tonttikauppa Työeläkeyhtiö Varmalle 31,3 milj. eurolla sekä Viikin asuntotontin myynti SATOLle 18,3 milj. eurolla. Myyntikohteidemme monipuolisuus näkyi myös mediassa, jossa eniten huomiota herätti Laukaan Pönttövuoren rautatietunnelin myynti. Kilpailuista laajaa kiinnostusta sai Turun Herkules-korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, joka avasi uusia ja ainutlaatuisia rakentamisen mahdollisuuksia Turun Aurajoen rantaan. Jatkamme tulevaisuudessakin kiinteistöjen monipuolista kehittämistä ja tuemme samalla kaupunkien kasvua ja kestävä kehitystä.

Sitoudumme kulttuurihistoriallisen omaisuuden säilyttämiseen ja kehittämiseen. Tästä hyvänä esimerkkinä ovat vuoden 2024 aikana myynnissä olleet arvokohteet Eteläesplanadilla. Uskomme, että arvokorakennusten aktiivinen käyttö voi säteillä elinvoimaa kaupunkiympäristöön rakennusten kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen. Valtion tilatarpeiden pienentyessä myyntiin vapautuu yhä enemmän kiinnostavia arvokoh-teita keskeisiltä sijainneilta. Näille kohteille etsimme uusia omistajia, jotka arvostavat niiden kulttuurihistoriallisia arvoja ja kehityspotentiaalia.



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt



Senaatti-kiinteistöillä on myynnissä Helsingin keskustassa Eteläesplanadilla kaksi arvokiinteistöä.



Kiinteistömyyntejä 55 kpl, yhteensä 95,5 milj. euroa.

Kiinteistökauppoja toteutettiin tavoitteiden mukaisesti. Senaatti-kiinteistöt teki vuoden 2024 kuluessa 55 (2023: 63) kiinteistökauppaa niin kiinteistöistä kuin laajoista alueistakin, jotka pääsivät omistajanvaihdoksen myötä uuteen käyttöön – virkistys-alueiksi, asunnoiksi sekä liike- ja toimitiloiksi. Senaatti-kiinteistöjen koko vuoden kiinteistömyynnit olivat 95,5 milj. euroa.

Kestävää kehitystä ja arvoa tuleville sukupolville: vastuullista kiinteistökehitystä tiiviissä yhteistyössä

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. Kaupungistuminen ja kestävä kehitys ovat erityisen tärkeitä tekijöitä, kun keskeisillä alueilla sijaitsevia kiinteistöjä ja maa-alueita muutetaan monipuolisen asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskuksiksi.

Vuoden 2024 aikana järjestimme useamman suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jotka tähtäävät uuden, kestävän ja elinvoimaisen kaupunkirakenteen toteuttamiseen.

Suurimmat kiinteistökaupat, mllj. euroa

Helsinki, Keski-Pasila, tornialueen keskiosa	31,0
Helsinki, Maakaarenkuja 2	18,3
Helsinki, Kuninkaantammi, ent. SYKEN toimistokiinteistö	8,0
Turku, Pihlajaniemi aloituskortteli 2	7,8
Turku, Pihlajaniemi aloituskortteli 3	6,8
Espoo, Otaniemi, Tietotie 2	5,8
Oulu, Rata-aukio 2, oikeus- ja poliisitalo	5,6
Helsinki, Keski-Pasila Tripla, keskitornin pysäköintipaikat	3,8

Kokonaismyynti yhteensä	95,5
--------------------------------	-------------



CASE

Kilpailun voittanut ehdotus Uoma, SRV Rakennus Oy, TA-Yhtymä Oy ja Lundén Architecture Oy.

Turun Herkules-kortteliin rakentuu monipuolinen korttelikokonaisuus

Järjestimme vuonna 2024 Turussa Martinkadun ja Itäisen rantakadun kulmassa sijaitsevan Herkuleksen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailun kohteena oleva myytävä kokonaiskerrosala on noin 15 000 k-m², josta vapaarahoitteista asumista on noin 8 000 k-m², toimito- tai liiketilaa noin 4 000 k-m² ja hintasäädeltyä asumistuotantoa noin 3 000 k-m².

Voittajaehdotus Uoma erottui edukseen laadukkaalla monipuolisella asuntuosuunnittelullaan, korkeatasoisella harmonisella ja monimuotoisella arkkitehtuurillaan sekä miellyttävää kävely-ympäristöä tuottavilla kaupunkikuvallisilla ratkaisuillaan.

Ehdotus tarjoaa korkeatasoista ja monipuolista arkkitehtuuria, joka sopii saumattomasti Aurajoen rannan maisemaan. Suunnitelma parantaa alueen kaupunkikuvaa ja täydentää Aurajokirannan kaupunkirakennetta tuomalla elämää pitkään vajaassa käytössä olleelle, välimaastoksi koetulle alueelle. Hybridikokonaisuus sisältää monipuolisia ja moderneja asumisen ratkaisuja, jotka vastaavat erilaisten asukasryhmien tarpeisiin sekä modernia toimistotilaa ja runsaasti kivitallikaliiketilaa.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



CASE

Viikkiin rakentuu uusi asuinkerrostalojen korttelialue

Senaatti-kiinteistöt ja SATO Oyj allekirjoittivat vuoden aikana kiinteistökaupan asuinrakennusten korttelialueesta, joka mahdollistaa 300–350 uuden asunnon rakentamisen Helsingin Viikkiin. Alueelle rakentuva asuinkortteli ja sen asukkaat kasvattavat osaltaan Viikin alueen elinvoimaisuutta ja luovat edellytyksiä alueen tulevalle kehittämiselle.

Viikki on asuinalueena sekä työ- ja opiskelun kampusalueena Helsingin seudulla ainutlaatuinen kaupunginosa. Se on yhdistelmä nykyaikaisia asuntoja, peltoa ja metsää, joita alueen nykyiset

asukkaat arvostavat suuresti. Alueen luontoarvot säilyvät osana alueen kehitystä myös tulevana vuosikymmeninä.

Senaatti-kiinteistöt omistaa Viikin ja Latokartanon alueella laajoja maa-alueita, jotka tulevana vuosina kehitetään myytäviksi.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

TALOUDELLINEN VASTUU

Kestäviä ja vaikuttavia hankintoja

Senaatti-konsernin kokonaishankinnat vuonna 2024 olivat noin 1 128 (2023: 1 020) milj. euroa, ja Senaatti-konserni liikelaitoksineen kuuluu Suomen merkittävimpien julkisten hankintaorganisaatioiden joukkoon. Kokonaishankintojen kasvu edellisvuoteen verrattuna johtui pääosin rakennuttamisen investointien kasvusta 727 (657) milj. euroon. Suurimpiin hankintoihin kuuluivat rakennusinvestointien lisäksi edelleen ylläpitoon liittyvät hankinnat 306 (294) milj. eurolla.

Palveluntuottajilla on keskeinen ja tärkeä rooli asiakkaille tuottamissamme palveluissa. Työllistimme kiinteistö- ja rakennusalan tomijoita noin 14 200 htv.

Hankintojen kehitysohjelma eteni vauhdikkaasti – tuloksena 86,6 milj. euron säästöt

Konsernissa jatkettiin hankintojen kehitysohjelmaa, jonka tavoitteena on saavuttaa 100 milj. euron säästöt vuoden 2029 loppuun mennessä. Vuoden 2024 tavoite säästötavoite oli 10 milj. euroa, mutta kehitysohjelman toimilla ja rakentamisen poikkeuksellisen laskusuhdanteen vaikutuksesta hankinnoissa saavutettiin 86,6 milj. euron säästöt.

Vuoden 2024 aikana toteutimme useita ohjelmaan liittyviä käytännön toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on parantaa hankintojen tuloksellisuutta erityisesti tarjoushalukkuutta parantamalla. Lähdimme esimerkiksi systemaattisesti kasvattamaan markkinavuoropuhelujen määrää, järjestimme toimittajatilaisuuksia, julkaisimme kilpailutuskalenterin, kohtuullistimme hankinnoille asetettavia vaatimuksia ja avasimme potentiaalisten toimittajien ilmoittautumiskanavan verkkosivuillemme.

Lanseerasimme loppuvuonna Senaatti-konsernin hankintojen uutiskirjeen, toteutimme toimittajatytytyväisyystutkimuksen ja otimme käyttöön tarjoajatytytyväisyyskyselyt.



Senaatti-konserni työllistää erityisesti kiinteistö- ja rakennusalan toimijoita, ja ostettujen palveluiden työllistämisaikutukset olivat vuonna 2024 noin 14 200 (13 000) henkilötyövuotta.



SDG 12: Vastuullista kuluttamista



SDG 13: Ilmastotokeja

Sitoutamme toimittajamme taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristön kannalta kestävään toimintaan sekä toiminnan jatkuvaan parantamiseen.

Vuonna 2025 kehitysohjelman tavoiteisiin kuuluu toimittajahallinnan mallin käyttöönotto, tarjoaja- ja toimittajatytyväisyyskyselyiden jatkaminen ja niistä saadun palautteen hyödyntäminen. Lisäksi ohjelmassa kokeillaan uusia hankintatapoja, kehitetään kilpailutusprosessia LEAN-projektin avulla sekä parannetaan tarjouspyyntö- ja palvelumuotoilun keinoin. Tavoitteisiin sisältyy myös robotiikan ja tekoälyn uusien käytännön sovellusten käynnistäminen.

Vastuullisuus hankintaperiaatteissamme

Senaatti-konsernin hankintaperiaatteet ovat tuloksellisuus, suunnitelmallisuus, vastuullisuus sekä turvallisuus, valmius ja varautuminen. Hankinnoissa otamme lakisääteisten ja taloudellisten velvoitteiden lisäksi huomioon kestävään kehitykseen, ympäristö- ja energiaratkaisuihin sekä sosiaaliseen vastuuseen liittyvät periaatteet. Tehokkailla hankintakäytännöillä sekä kattavilla puitesopimuksilla varmistetaan ostettavien tuotteiden ja palveluiden kustannustehokkuus, laatu sekä toimittajien vastuulliset toimintatavat.

Tunnistamme kaikki liikekumppanimme aina ennen yhteistyön aloittamista. Uusissa hankinnoissa tarkastamme muun muassa, että kumppani täyttää talousrikollisuuden torjuntaan liittyvät ehdot ja noudattaa tilaajavastuulain mukaisia velvoitteita. Valvomme sopimusvelvoitteiden noudattamista koko sopimuskauden ajan esimerkiksi sopimuksen tilaajavastuuseurannan sekä auditointi- ja tarkastustoimien avulla.

Vastuullisuutta vähimmäisvaatimuksilla ja hankintakohtaisilla ehdoilla

Senaatti-konsernin vastuullisuuden vähimmäisvaatimukset toimittajille otettiin vuonna 2024 käyttöön kaikissa uusissa kilpailutuksissa ja hankintasopimuksissa. Vähimmäisvaatimuksissa on myös määriteltäviä ehtoja raportoinnille, valvonnan toteutumiselle sekä seuraamukset vaatimusten vastaisesta toiminnasta.

Asetamme vähimmäisvaatimukset ylittäviä, vastuullisuuteen liittyviä ehtoja ja vaatimuksia niihin kilpailutuksiin ja hankintaso-

pimuksiin, joissa se on tarkoituksenmukaista. Hankinta- ja puitesopimusmalleissamme on huomioituna merkittäviä vastuullisuusvaatimuksia, kuten hiilineutraalisuustavoitteemme sekä päästöttömiin työmaihin, kestävään purkamiseen ja rakentamisen muoveihin liittyvien green deal -sopimuksemme mukaiset ehdot.

Käytämme merkittävimpien kilpailutus-ten tunnistamiseen vastuullisuustyökaluja, joihin kuuluvat hankintojen hiilijalanjälkiraportti, Hankintaluotsi-palvelu sekä kilpailutusprosessia tukeva vastuullisuusohjeistus. Vuonna 2024 asetimme vähimmäisvaatimukset ylittäviä ehtoja muun muassa säännöllisesti toistuville maanrakennustöiden ja loka-autopalveluiden hankinnoille sekä perustietotekniikkapalveluiden, työsuhteiden ja kahviautomaattien ja -laitteiden kilpailutuksille.

Haluamme kehittää hankintatoimea ja helpottaa kilpailuihin osallistumista

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.

"Yksi kehitysohjelman keskeisistä tavoitteista on parantaa viestintää liikelaitosten ja toimittajien välillä sekä luoda avoin keskustelukanava yhteistyökumppaneidemme kanssa. Nämä teemat koettiin tärkeiksi kehitysaskeliksi myös toimittajatytyväisyystutkimuksessa ja hankintojen infotilaisuuksien palautteissa. Kutsumme yritykset aktiivisesti mukaan kehittämään hankintakäytäntöjämme, jotta voimme yhdessä rakentaa kestävämpiä ja vaikuttavampia hankintoja", Senaatti-kiinteistöjen hankinta johtaja Esapekka Kuikka kertoo.

CASE



CASE

Yhteistyöllä parempiin hankintoihin – hankintojen toimittajatilaisuudet olivat menestys

Pidimme Senaatti-konsernin historian ensimmäiset avoimet toimittajatilaisuudet kahdeksalla paikkakunnalla teemalla Yhteistyöllä parempiin hankintoihin. Teema oli samalla lupaus siitä, että tuleamme käymään entistä enemmän vuoropuhelua yritysten kanssa – niin yleisellä tasolla kuin yksittäisten hankintojen osalta, ja tiivistämään yhteistyötä toimittajiemme kanssa.

Hankintojen kehitysohjelmassa tunnistettu keskeinen tavoite on, että olemme houkutteleva tilaaja ja saamme nostettua tarjoushalukkuutta. Toimittajatilaisuudet ovat yksi keino parantaa mielikuvaa Senaatista sekä lisätä tietoisuutta hankinnoistamme.

Hankintavolyymimme ovat olleet kasvussa ympäri Suomea, joten toimivan kumppaniverkoston merkitys korostuu entisestään.

Tilaisuuksissa esiteltiin Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen toimintaa, kyseisen alueen paikallisia hankkeita ja konsernin hankintojen yleisiä asioita ja pidettiin asian- tuntijapuheenvuoroja. Osallistujien joukossa oli sopimustoimittajiemme edustajia sekä mukavasti myös uusia potentiaalisia yrityksiä osallistumaan. Toimittajatilaisuuksissa esiteltiin toimittajien osallistumismahdollisuuksia Senaatin hankintoihin, kuten markkinavuoropuheluita, tarjouskilpailuja, kilpailutuskalenteria ja potentiaali-

seksi toimittajaksi ilmoittautumisen mahdollisuutta.

”Haluamme olla yritysten suuntaan entistä avoimempia hankinnoissa ja toivomme, että uudetkin yritykset innostuisivat tarjoamaan julkisiin hankintoihin. Hankintojen toimittajatilaisuudet ovat yksi keskeinen keino lisätä avoimuutta ja tilaisuuksiin osallistuneiden antaman palautteen perusteella tämän kaltaiset tilaisuudet ovat pidettyjä ja niitä toivotaan vastaisuudessaakin. Uskallankin luvata tapahtumille jatkoa”, Senaatti-kiinteistöjen hankintajohtaja Esapekka Kuikka kertoo.



CASE

Perustietotekniikkapalveluiden kilpailutuksessa asetettiin useita ympäristövaatimuksia

Senaatti kilpailutti vuonna 2024 perustietotekniikka- ja tietoliikennepalvelut, jotka sisältävät päätelaitepalvelut, palvelinten hallinnan ja valvonnan, kone- ja kapasiteettipalvelut, kyberturvallisuusvalvomon (SOC) sekä asiantuntijapalvelut. Hankinnan arvo oli 10 milj. euroa. Asetimme hankinnalle vastuullisuusvaatimuksia liittyen muun muassa päästöjen vähentämiseen, energiansäätöön, materiaalikiertojen edistämiseen, hukkalämmön talteenottoon sekä vaatimalla toimittajalta ympäristöjärjestelmän kuvaus.

**Aktiivista talous-
rikollisuuden torjuntaa**

Toimimme aktiivisesti harmaan talouden ehkäisemiseksi työmailla ja toimittajaverkostossa ja olemme luoneet työkaluja talousrikollisuuden torjuntaan. Olemme

kehittäneet valvontaa läpi koko hankintaketjun. Tarkastustoimemme ovat kohdennuneet erityisesti rakennustyömaille ja ylläpitopalveluihin. Kertomusvuonna teimme 20 harmaan talouden torjuntaan liittyviä tilaajavastuutarkastuksia rakennustyömailla

(tavoite 30), 14 turvallisuustarkastusta (tavoite 20) ja seitsemän (tavoite kahdeksan) ympäristötarkastusta.

VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOTEUMA 2024
Vastuulliset hankinnat Konsernin hankinnat toteutetaan avoimesti, syrjimättömästi, kustannustehokkaasti ja vastuullisuusnäkökulmat huomioiden.	100 milj. euron säästöt hankintojen kehitysohjelmalla vuoden 2029 loppuun mennessä.	86,6 milj. euron säästöt ylittivät moninkertaisesti vuositavoitteen 10 milj. euroa. ★★★
	Tuemme hankinnoilla Suomen hiili-neutraalisuustavoitetta 2035.	• Vastuullisuuden vähimmäis-vaatimukset toimittajille käyttöönottetu uusissa kilpilutuksissa ja hankintasopimuksissa. • Hankintayksiköissä otettu käyttöön uusia työkaluja hankintojen vastuullisuuden edistämiseksi. • Kestävyysraportointidirektiivin vaikutukset hankintatoimeen selvitetty. ★★★
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 suoritettiin yhteensä 41, kun tavoite oli 58. ★★☆



YLLÄPITO

Hyvä ylläpito säilyttää kiinteistöjen arvon ja varmistaa tilojen käytettävyyden



SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa

Ylläpidolla on merkittävä rooli muun muassa kiinteistöjen arvon ja käytettävyyden säilyttämisessä sekä sisäilman laadun varmistamisessa ja energiatehokkuuden parantamisessa. Vuonna 2024 jatkoimme katsastustoiminnan kehittämistä ja otimme käyttöön sekä uudistetun rakennuskatsastusmallin että kehittämämme energiakatsastusmallin. Varautumistoimia jatkettiin laajasti koko ylläpitotoiminnassa.

Energiakatsastukset noin 30 rakennukseen

Uudistetun rakennuskatsastusmallin avulla katsastamme rakennusten ja niiden talotekniikan kunnan kolmen vuoden välein. Kohdennamme kunnossapitoa katsastustulosten mukaan ja huomioimme katsastustulokset myös peruskorjausten suunnittelussa. Energiatehokkuustoiminnan tueksi otimme käyttöön energiakatsastukset. Kertomusvuonna teimme energiakatsastuksia noin 30 rakennukseen ja jatkamme toimintaa tulevina vuosina. Energiakatsastuksissa pyritään löytämään kannattavia ja toteutamiskelpoisia energiatehokkuustoimenpiteitä.

Kehitimme kertomusvuonna kiinteistöjen ylläpidon digitalisaatiota jatkamalla tietomallipohjaisen ylläpidon käyttöliittymän kehitystyötä. Pilotoimme sen käyttöä kiinteistönhoidon ja teknisen manageroinnin alustana yhdessä kiinteistönhoidon kumppaniyritysten kanssa. Toteutimme myös rakennustuotteiden digitaalisen tiedonsiirron tietomalleihin ja pilotoimme tietomallien päivittämistä hankkeiden toteumatiedoilla.

Kiinteistöjen ylläpitoon käytettiin konsernissa vuonna 2024 yhteensä 401 (2023: 384) milj. euroa. Suurimmat kuluerät muodostuivat kunnossapitokorjauksista, käyttö- ja huoltokustannuksista, lämmitys- ja jäähdytyskuluista sekä sähköstä.



Käytimme kiinteistöjen ylläpitoon yhteensä 401 milj. euroa. Vertailun mukaan investoimme kiinteistöjemme kunnossapitoon ja korjauksiin selvästi muita toimijoita enemmän.

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. Olemme kehittäneet hiilidioksidipäästöjen raportointia kiinteistönhoidon kumppanien kanssa sekä kehittäneet luonnon monimuotoisuuden huomioimista ulkoalueiden hoidossa.

KTI Kiinteistötieto Oy:n vuosittaisen vertailututkimuksen mukaan Senaatin ylläpitokustannukset ovat erittäin kustannustehokkaita. Viimeisin tieto on vuodelta 2023, ja sen mukaan Senaatti-kiinteistöjen hoitokulut ilman kunnossapitokorjauksia olivat 23 % edullisemmat kuin vertailussa mukana olleilla yksityisillä yrityksillä. Lisäksi Senaatti investoi kiinteistöjensä kunnossapitoon ja korjauksiin selvästi muita enemmän. Vuoden 2024 KTI-vertailutiedot ovat saatavissa toukokuussa 2025.

Senaatti-kiinteistöjen hoitokulut ilman kunnossapitokorjauksia ovat KTI:n vertailututkimuksen mukaan 23 % alhaisemmat kuin vertailuyrityksillä.

Keskitettyt ylläpidonpalvelut puolustushallinnolle

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

Puolustuskiinteistöt on vienyt käyttöön valmiuslähtöistä palvelumallia vuonna 2021 laaditun strategian mukaisesti. Valmiuslähtöisen palvelumallin perusajatuksena on, että Puolustuskiinteistöjen oma henkilöstö keskittyy Puolustusvoimien 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 2024 aikana kiinteistönhoidon PALK-KI-puitesopimuskumppanuutta laajennettiin kymmenellä paikkakunnalla.

Ylläpitokulujen jakautuminen 2024, milj. euroa	Senaatti-konserni	Senaatti-kiinteistöt	Puolustus-kiinteistöt
Käyttö ja huolto	94,7	44,8	49,9
Ulkoalueiden hoito	12,9	2,9	10,0
Siivous	33,2	18,3	14,9
Lämmitys ja jäähdytys	57,2	30,8	26,4
Vesi ja jätevesi	6,5	3,4	3,1
Sähkö	46,3	13,3	33,0
Jätehuolto	4,5	1,9	2,6
Vakuutukset	0,4	0,2	0,2
Vuokrat	4,8	3,9	0,9
Kiinteistöverot	33,0	28,2	4,8
Kunnossapitokorjaukset	104,0	62,6	41,4
Muut hoitokulut	3,5	1,6	2,0
Ylläpitokulut yhteensä	401,0	212,0	188,9

SISÄILMA

Tavoitteena laadukkaat sisäolosuhteet

Senaatti-konsernin keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Tavoitteen saavuttamiseksi tukemaan olemme laatineet jo edellisellä strategiakaudella sisäolosuhdeongelmiin ja niiden ehkäisemiseen nollatoleranssiohjelman. Hyvät ja turvalliset työskentelyolosuhteet edellyttävät, että rakennuksista pidetään huolta pitkäjänteisesti koko niiden elinkaaren ajan. Tämä vaatii oikeaa osaamista, rakennusten kunnan säännöllistä seurantaa sekä niiden hoidosta ja ylläpidosta huolehtimista.

Uusia toimintamalleja hyvin sisäolosuhteiden takaamiseksi

Hyvät sisäolosuhteet otetaan huomioon niin tilojen suunnittelussa, rakentamisessa kuin tilojen käytössä. Olemme kertomusvuonna saaneet valmiiksi työmaan sisäolosuhdekatsastusmallin, jonka avulla haluamme varmistaa valmistuvien tilojen sisäolosuhteiden hyvän laadun jo rakentamisen aikana. Katsastuksen tavoitteena on urakoitsijan omavalvonnan, sisäolosuhdetyön läpinäkyvän hinnoittelun ja laatulupausten lunastamisesta palkitsemisen avulla saada aikaan laatutyöhön sitoutumista ja entistä parempia sisäolosuhteita valmistu-

neessa rakennushankkeessa. Työkalua viedään parhaillaan työmaille.

Olemme myös uudistaneet kehittämämme olemassa olevien tilojen rakennuskatsastusmallia, jossa on rakenteiden ja ilmanvaihdon tarkastuspisteiden lisäksi nyt mukana on myös rakennusten LVIS-järjestelmät (lämmitys-, käyttövesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmät). Katsastuksen piirissä on tällä hetkellä konsernin 700 rakennusta.

Panostamme säännöllisesti konsernin oman henkilöstön sisäilmakoulutuksiin. Kiinteistöpäälliköille ja kunnossapitopäälliköille suunnattu noin puolen vuoden mittainen sisäilmavalmennuskokonaisuus



Tavoitteenamme on toteuttaa asiakkaillemme laadukkaat ja nykyaikaiset tilat, jotka tukevat toimintaa, työskentelyä ja työhyvinvointia.

käynnistyi loppuvuodesta. Tämä on kuudes koulutuserä.

Puolustuskiinteistöissä on nollatoleranssiohjelmalla viety aktiivisesti eteenpäin. Olemme kehittäneet sisäolosuhteisiin liittyviä viestintäkäytäntöjä ja -materiaaleja sekä koulutusta niin omille asiantuntijoillemme kuin Puolustusvoimien henkilökunnalle ja varusmiehille. Puolustuskiinteistöjen kotisivuille on laadittu varusmiehille suunnattu oma sivu sisäilma-asioista ja siivouksesta. Aktiivinen yhteistyö varusmiestoimikunnan

kanssa on jatkunut, ja teimme kertomusvuonna muun muassa varusmiehille suunnatun sisäilma- ja siivousaiheisen somekampanjan.

Puolustusvoimissa on yhteensä 68 kasarmi. Ne on rakennettu keskimäärin 1960- ja 1970-luvuilla. Kaikista kasarmeista yli puolet on uudistettu perusteellisesti 2000-luvun aikana. Panostamme vuosittain myös merkittävästi rakennusten ja rakenteiden kunnossapitokorjauksiin, jotka kertomusvuonna nousivat 41 milj. euroon.



SDG 8: Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua

Aktiivista verkostoitumista alan toimijoiden kanssa

Olemme jatkaneet verkostoitumista ja yhteistoimintaa sisäilma-aihepiirin toimijoiden kanssa. Henkilöstömme on edustettuina Sisäilmastoseminaarin ohjausryhmässä, Sisäilmayhdistyksen hallituksessa sekä RTS Sisäilmapäätötoimikunnassa. Kolmen yliopiston kanssa käymme säännöllisesti tutkimusyhteistyökeskusteluja. Senaatin asiantuntijat ovat antaneet panoksensa myös valtakunnallisiin rakennusosien ja -tuotteiden uudelleenkäyttöön sekä uusiomateriaalien luokitukseen liittyviin kehittämisprojekteihin, jotka liittyvät rakennusmateriaalien sisäilmaturvallisuuteen.

Sisäolosuhteisiin liittyviä palautteita ja palvelupyyntöjä voi antaa helposti QR-koodin avulla yli 300 rakennuksessa.

**KÄYTIMME
SISÄILMAKORJAUKSIIN
78
milj. euroa**



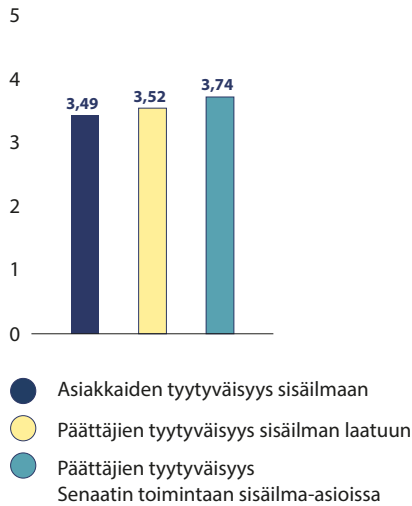
Puhtaat pinnat ja hyvä sisäilma kulkevat kasarmeilla käsi kädessä

Varusmiehet vastaavat palveluksensa aikana tupiensa siisteydestä ja siivoavat päivittäin myös kasarmien yhteisiä tiloja. Oikeaoppisella siivouksella tilat pysyvät viihtyisinä ja sisäilmaltaan terveellisinä, kun pölyä ja likaa ei kerry pinnoille eikä ilmaan jää epäpuhtauksia. Puhtaanapitoon on laadittu selkeät ohjeet, ja siivouksesta on haluttu tehdä mahdollisimman helppoa ja ympäristöystävällistä – eri pinnoille on omat tekstiilinsä ja pesuaineet on annosteltu niihin valmiiksi.

Muun muassa Kainuun prikaatissa, Karjalan lennoston, Utin jääkäriyrykmentissä sekä Lapin lennoston kaikille alokkaille pidetään siivousoppitunnit, joilla opittuja taitoja voi soveltaa myös siviilissä. Varusmiesten koulutuksessa hyödynnetään Puolustuskiinteistöjen Puolustusvoimien käyttöön tuottamia sähköisiä opetusmateriaaleja sisäilma-asioista ja siivouksesta.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

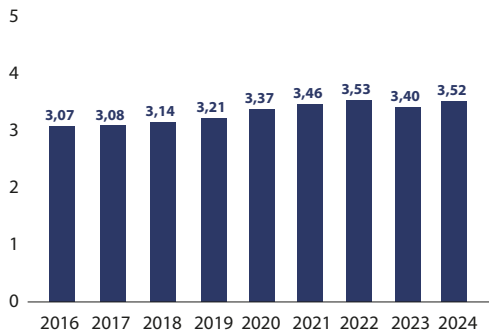
Senaatti-konsernin asiakkaiden tyytyväisyys sisäilma-asioihin (asteikolla 1–5)



Asiakas- ja päättäjä-tyytyväisyyden kehittyminen

Asiakkaidemme tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Senaatti-konsernin toimintaan sisäilma-asioissa on säilynyt hyvällä tasolla.

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



VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE		
	TAVOITTEET	TOTEUMA 2024
Hyvät sisäolosuhteet ja sisäilmaongelmien nollatoleranssi Valtion kaikki tilat ovat terveellisiä käyttäjilleen.	Toimimme sisäilmaongelmia ennaltaehkäisevästi ja minimoimme mahdollisten haittojen keston.	- Päivitetty rakennuskatsastusmalli otettu käyttöön. - Työmaiden sisäolosuhdekatsastusmalli valmistui. - Puolustuskiinteistöjen nollatoleranssi-ohjelma etenee. - Varusmiehille laadittu sisäilma- ja siivousaiheinen some-kampanja sekä sivu Puolustuskiinteistöjen verkkosivulle. ★★★

ARVOKOhteet

Yhteisestä kulttuuriperinnöstä huolehtiminen

Konsernin hallinnassa on lähes 1 000 suojeltua rakennusta. 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 ja päivitimme kertomusvuonna konsernin yhteistyösopimuksen Museoviraston kanssa.

Senaatin arvokohdettiimi jatkoi vuonna 2024 Senaatti-kiinteistöjen rakennusten suojelutietojen päivittämistä. Hankkeessa selvitetään järjestelmällisesti jokaisen rakennuksen suojelustatus ja suojelumääräykset. Vuonna 2023 pilottihanke toteutettiin Pohjois-Suomen rakennuksille, ja vuonna 2024 päivitys laajennettiin muihin alueisiin. Hankkeessa laaditaan myös ehdotus siitä, mitkä uudemmat rakennukset tulisi määritellä vastuusuojelukohteiksi. Vastuusuojelulla pyritään vapaaehtoisesti huomioimaan modernien rakennusten ominaispiirteet ja arvot jo ennen kuin ne mahdollisesti päätyvät virallisen suojelun pariin.

Aktiivista opiskelijayhteistyötä

- Senaatti teetti vuonna 2024 diplomityön ”Kokemuksia kiertotaloudesta suomalaisten arkkitehtien näkökulmasta”,

jonka laati Aapo Niinikoski Aalto-yliopistosta. Työssä kartoitettiin arkkitehtien käsityksiä kiertotalouden määritelmistä, tavoitteista ja esteistä.

- Arkkitehtiopiskelija Loviisa Palmujoki keräsi kesällä 2024 perustietoja Senaatin omistamista saunarakennuksista. Senaatti-konsernilla on lähes 300 pelkästään saunomiseen tarkoitettua rakennusta, joista suurin osa sijaitsee varuskunta-alueilla.
- Kesäharjoittelija Sofia Heinänen luetteloi Säätytalon välipohjista löytyneitä esineitä ja rakennusosia osana Säätytalon peruskorjaushanketta. Välipohjien täytteiden sisältä löytyi muun muassa sisällissodan aikainen patruuna, pigmenttipusseja ja onnea tuottamaan laitettuja eläinten luita.



Vastuusuojelu oli aiheena Oulun yliopiston arkkitehtiopiskelija Silja Suihtalan opinnäytetyössä ”Säilytetävä ennen suojelua”. Työssään hän käsitteli vapaaehtoisen suojelun kansainvälisiä esikuvia, Senaatin vastuusuojelun käsitettä ja pohti kolmen eri-ikäisen kohteen, Ranskalais-suomalaisen koulun, Vekaranjärven sotilaskodin (kuvassa) ja Helsingin Oopperatalon, ominaispiirteitä ja suojelu-arvoja sisätilojen näkökulmasta.

Puitekumppanikilpailutukset

Vuonna 2024 kilpailutettiin yhteishankintana Museoviraston ja Tasavallan presidentin kanslian kanssa uudet rakennushistoriakonsultit ja restaurointiarkkitehdit puitekaudelle 2024–2027. Valituksi tuli 14 rakennushistoriakonsulttitoimistoa ja 13 restaurointiarkkitehtitoimistoa. Restaurointiarkkitehtien tehtävänä on toimia pääasiassa museokohteiden kunnossapitohankkeiden suunnittelijoina.

Lisäksi voimassa ovat edelleen restaurointi- ja konservointiurakoitsijoiden puitesopimukset. Tässä hankinnassa on muka-

na Museoviraston ja Tasavallan presidentin kanslian lisäksi Suomenlinnan hoitokunta.

Suosittu

Valtio restauroi VII -seminaari

Valtion rakennuttavien virastojen yhteisen Valtio restauroi -seminaari järjestettiin marraskuussa jo seitsemättä kertaa. Seminaarin teemana tänä vuonna oli ”Oppia ja osaamista”. Senaatin kohteista ja hankkeista esillä olivat tällä kertaa muun muassa Oulun linna, Tieteiden talo ja Taidetta Senaatin kohteissa -inventointi.



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt



CASE

Rönnskärin majakkasaarella sijaitseva suojeltu luotsitupa on korjattu ulkopuolelta alkuperäiseen asuunsa. Korjauksen aikana hirsirunko kengitettiin, seiiniin palautettiin perinteiset nurkkaliitokset ja vesikatto uusittiin peltikattona. Lisäksi luotsitupaan palautettiin ilmankierron takaavat hormit ja piippu sekä kaksikerroksinen kuisti. Punamullattuun tupaan toteutettujen ilmanvaih-
toratkaisujen vaikutuksia tuvan sisäolosuhteisiin seurataan data-loggereilla useita vuosia.

Kylmäkonservoinnilla turvataan ilman käyttöä jääneet suojellut rakennukset

Senaatti-konsernilla on useita ilman käyttöä jääneitä suojeltuja rakennuksia, joita ei voi purkaa tai myydä pois. Kylmäkonservoinnilla tarkoitetaan aktiivisia toimenpiteitä, joilla turvataan näiden rakennusten säilyminen tulevaisuuteen ja mahdolliseen uuteen käyttöön.

Kylmäkonservointihankkeessa tavoitteena on laatia kiinteistö-päälliköille selkeä ohje siitä, mitä toimenpiteitä rakennuksessa tulee

tehdä. Lisäksi pyritään kehittämään edullisia tapoja huolehtia rakennuksen ilmanvaihdesta eri vuodenaikoina.

Koekohteeksi on valittu erityyppisiä rakennuksia, joihin on muodostettu vertailutilanteet suunnitelluilla toimenpiteillä ja ilman. Rakennusten olosuhteita seurataan dataloggereilla, jotta voidaan varmistua toimenpiteiden vaikutuksesta.

Jatkohankkeen tavoitteena on käydä läpi kaikki konsernin tyhjiilleen jääneet rakennukset ja määritellä niille järkevät toimenpiteet, kun huomioidaan rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo, kunto, käyttömahdollisuudet tulevaisuudessa ja toimenpiteiden kustannukset.



CASE

Kalkkilaastien tutkimushanke

Kalkkia on poltettu Suomessa laastinvalmistuksen tarpeeseen ainakin keskiajalta lähtien ja käytetty muuraamiseen ja rappamiseen aina 1950-luvulle saakka. Sen jälkeen ovat teolliset sementtilaastit vallanneet asemaa. Kalkkilaasti kuitenkin edelleen toimii parhaiten historiallisissa rakennuksissa, kuten linnoissa.

Senaatissa tutkimushankkeen kohteita ovat Turun linna, Hämeen linna, Olavinlinna ja Louhisaaren kartanolinna. Senaatin kalkkilaastihanke käynnistyi vuonna 2023, kun Louhisaareen rakennettiin kalkinpolttouuni, jossa tutkimusryhmä alkoi harjoitella kalkinpolttua järjestelmällisesti kaksi kertaa vuodessa.

Poltettua laastia aletaan käyttää koealueissa eri kohteissa. Koealueita seurataan sovitulla tavalla ja niistä tehdään ohuthietutkimuksia, jotta vähitellen opitaan valmistamaan laadukasta laastia eri tarkoituksiin.

Tutkimushankkeen on tarkoitus jatkaa vuoteen 2026, minkä jälkeen kalkinpolttua jatketaan vuosittain ja tavoitteena on laastinvalmistus kohteisiin.

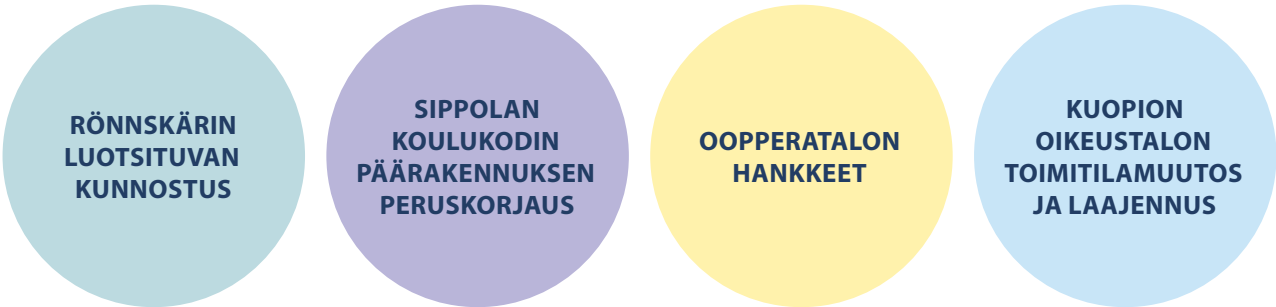


Sippolan koulukodin päärakennus sai peruskorjauksessa arvoisensa tilat

Sippolan koulukodin historiallisesti arvokkaan päärakennuksen peruskorjauksessa noudatettiin hirsirakennukseen sovellettavin osin koulukotien toiminta- ja toimitilakonseptia ja panostettiin käyttäjälähtöisyyteen huomioimalla lasten, henkilöstön ja koulukodin toiminnan nykytarpeet. 112 vuotta koulukotina toimineen päärakennuksen peruskorjatut tilat ovat viihtyisät ja kodinomaiset ja mahdollistavat sekä opiskelun että harrastamisen. Laajassa peruskorjauksessa päärakennukseen rakennettiin koulukodilta aiemmin puuttuneet vastaanottotilat ja rakennuksen molempiin pätyihin uudet porraskäytävät, kunnostettiin liikunta- ja juhlasali sekä uusittiin keittiö. Myös julkisivua kunnostettiin ja talotekniset järjestelmät päivitettiin nykyaikaisiksi.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

Arvokohteiden rakennushankkeista vuonna 2024 valmistuivat



Työmaavaiheessa ovat Säätytalon ja Kansallismuseon sekä valtioneuvostokorttelin peruskorjaukset ja suunnitteluvaiheessa muun muassa Kansallisarkiston peruskorjaus sekä Valtioneuvoston linnan korttelin peruskorjaus ja uudistaminen.

VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOTEUMA 2024
Vastuullinen kiinteistönomistaja Huolehdimme rakennetusta kulttuuriperinnöstä.	Rakennetun ympäristön kulttuurisia arvoja edistetään, modernin rakennusperinnön arvostusta vahvistetaan ja lisätään ennakoivaa rakennus-suojelua.	- Rakennusten suojelutiedot tarkistettu ja vastuusuojel-tavien kohteiden selvitys käynnistynyt. - Rakennushistoriaselvityksiä valmistunut viisi kappaletta. - Laadittu saunainventointi ja käynnistetty kalkkilaastien tutkimushanke 2023–2027. ★★★

ESTEETTÖMYYS

Tavoitteena esteettömät ja saavutettavat kiinteistöt

Haluamme tarjota asiakkaillemme mahdollisimman esteettömiä toimitila- ja työympäristöratkaisuja. Uudisrakennushankkeiden toteutuksessa pyrimme huomioimaan esteettömyyden jopa paremmin kuin määräykset edellyttäisivät. Olemme määritelleet pääsuunnittelijoille yksityiskohtaisia tavoitteita yhdenvertaisuuden toteuttamiseksi siten, että huomioimme laajemmin myös aistiympäristön esteettömyyden. Hyödynnämme lisäksi suunnittelussa esteettömyyskonsultteja.

Korjaushankkeiden toteutuksessa tavoitteena on ratkaista esteettömyysvaatimukset niin pitkälle kuin se käytännössä ja rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja heikentämättä on mahdollista.

Säätytalolla on käynnissä peruskorjaus, jossa myös rakennuksen esteettömyyttä parannetaan tekemällä uudet kaiteet ulko-

portaaseen, uudet loivemmat luiskat takaoven LE-sisäänkäynnille, kaksi uutta esteetöntä vessaa ja induktiosilmukoita kokoushuoneisiin.

Yhteisissä työympäristöissä tavoitteena on, että asiakaspalvelupisteet ovat mahdollisimman esteettömiä, ja vuonna 2025 pilotoidaan niissä ja Senaatin omissa toi-



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt



Kasarmirakennuksesta koulukäyttöön – Valteri-koululle uudet esteettömät tilat

Valtakunnallisen oppimis- ja ohjauskeskus Valterin Merikartanon yksikkö muutti uusiin tiloihin, kun Oulun Intiössä sijaitseva kasarmirakennus peruskorjattiin koulukäyttöön. Syyslukukauden alussa käyttöön otettujen tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa korostettiin erityisesti niiden esteettömyyttä muun muassa liikkumisen, valaistuksen, akustiikan, materiaalikontrastien ja opasteiden osalta. Valteri-koulun käyttöön rakennettiin muun muassa kokonaan uudet opetus- ja henkilöstötilat sekä liikuntasali, opetuskeittiö ja musiikkitilat. Lisäksi kaikki talotekniset järjestelmät sekä rakennuksen sisäpuolen rakenteet kantavia rakenteita lukuun ottamatta uusittiin.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOTEUMA 2024
Vastuullinen kiinteistönomistaja Toimintamme täyttää sille asetetut vaatimukset.	Tarjoamme asiakkaillemme mahdollisimman esteettömiä toimitila- ja työympäristöratkaisuja ja pyrimme toimimaan esteettömyyden esikuvana muille julkisia rakennuksia hallinnoiville organisaatioille.	- Esteettömyyttä parantavia toimenpiteitä tehty hankkeiden yhteydessä. - Saavutettavuuskonsultointia järjestetty rakennushistoriselvityksiä laativille konsulteille. ★★☆



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

83 % (2023: 80 %)

vähennys vuoden 2020 tasosta

PUOLUSTUSKIINTEISTÖT

54 % (56 %)

vähennys vuoden 2020 tasosta

KOKONAISENERGIANKULUTUKSESTA

45 %

katettiin uusiutuvalla energialla.

600 tonnin (50t)

hiilikädenjälki niityttämishankkeilla vuonna 20

56 % (57 %)

kasvu aurinkosähkön tuotannossa vuonna 2024



HIILINEUTRAALISUUS

Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat vuonna 2035

**Onnistuimme vähentämään toimintamme kokonaispäästöjä rakentamisen vo-
lyymin merkittävästä kasvusta huolimatta. Päästöjä vähensi erityisesti fossiili-
sen öljylämmityksen korvaaminen uusiutuvalla polttoöljyllä ja pellettilämmöl-
lä. Lisäksi kunnossapidon ja työmaiden energiankäytön päästöt laskivat.**

Kuluvalla strategiakaudella tavoitteena on vähentää valtion tilojen käytöstä aiheutuvia suoria ja ostoenergian päästöjä 75 % vuo-
teen 2025 mennessä. Senaatti-kiinteistöissä vähennys on 83 % ja tavoite saavutettiin jo vuonna 2023. Puolustuskiinteistöissä vä-
hennystä on saavutettu 54 %.

Uudisrakennushankkeissa strateginen tavoitteemme on pienentää hiilijalanjälkeä 25 %:lla ja korjaushankkeissa 15 %:lla. Ra-
kennushankkeiden hiilijalanjäljen ohjauk-
sessa keskeinen työkalu on hankkeen hiili-
jalanjälkilaskelma. Tehtyjen hiilijalanjälkilas-
kelmien ja hankekohtaisten tavoitteiden
perusteella hankkeissamme pienennetään
hiilijalanjälkeä perustasoon verrattuna kes-
kimäärin 17 % uudisrakennushankkeissa ja

16 % peruskorjaushankkeissa. Rakennus-
hankkeen päästövähennyspotentialiin vai-
kuttavat erityisesti rakennuspaikka, raken-
nuksen käyttötarkoitus sekä historiallisten
arvorakennusten erityispiirteet.

Käytämme hankkeiden ympäristövaiku-
tusten ohjaukseen myös RTS-ympäristöluo-
kitusta. Vuonna 2024 valmistunut Vantaan
pääpoliisiasema tavoittelee neljän tähden
luokitusta. Lisäksi otimme käyttöön kevääl-
lä 2024 hankkeiden vastuullisuusarviointi-
työkalun osana yli 4 milj. euron investoin-
tien päätöksentekoprosessia ja järjestimme
koulutusta tilahankkeiden ympäristövaiku-
tusten ohjauksesta.



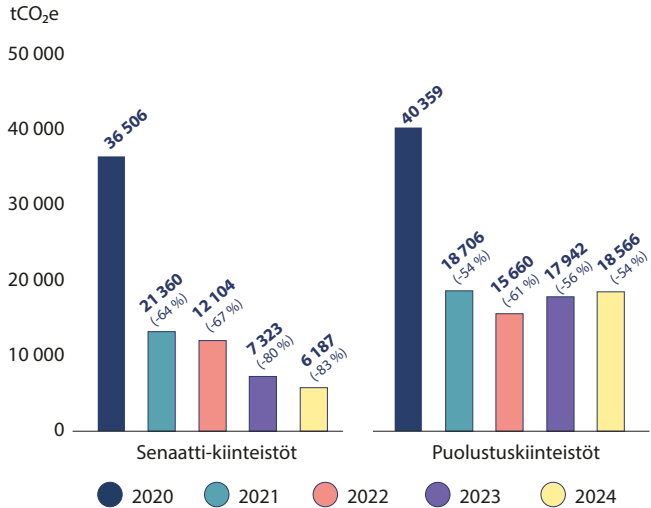
SDG 13: Ilmastotekoja



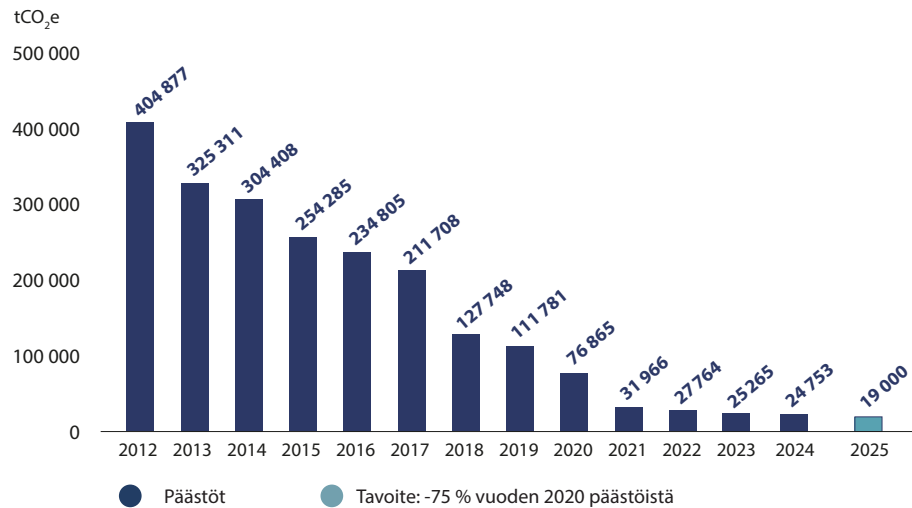
SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa



Suorien (Scope 1) ja ostoenergian epäsuorien (Scope 2) päästöjen vähenemä



Senaatti-konsernin hallinnoimien kiinteistöjen päästöt



Energiankäyttöön liittyviä päästöjä on vähennetty merkittävästi viimeisen vuosikymmen aikana

Senaatti-konsernin kokonaispäästöt olivat vuonna 2024 yhteensä 177 057 tCO₂e. Näistä 59 % syntyi Senaatti-kiinteistöjen ja 41 % Puolustuskiinteistöjen toiminnasta. Lisäksi biogeenisiä eli biomassan poltosta tai hajoisesta syntyviä päästöjä aiheutui noin 162 000 tCO₂e.

Suurin osa eli 86 % valtion kiinteistöliiketoiminnan päästöistä syntyy arvoketjussa (Scope 3). Päästöjä syntyy muun muassa tilojen rakentamisessa ja kunnossapidossa, tuote- ja palveluhankintojen kautta sekä markkinoilta valtion virastojen käyttöön vuokratuissa tiloissa. Näiden päästöjen pienentämiseen vaikutamme muun muassa rakentamisen hiilijalanjäljen ohjauksella, kiinteistönhoidon palvelutuottajien kanssa tehtävällä kehitystyöllä, hankintoihin ase-

tettavilla vastuullisuuskriteereillä sekä tilausten vähähiilisyyskriteereillä.

Hiilijalanjäljestämme enää 4 % muodostuu omasta lämmön- ja sähköntuotannosta ja kylmäaineiden käytöstä (Scope 1), ja 10 % ostosähkön, -lämmön ja -jäähdytyksen tuotannosta (Scope 2). Kiinteistöjen energiankäyttöön liittyviä päästöjä on konsernissa vähennetty merkittävästi viimeisen vuosikymmen aikana erityisesti siirtymällä käyttämään fossiilittomia energialähteitä. Ostosähkössä

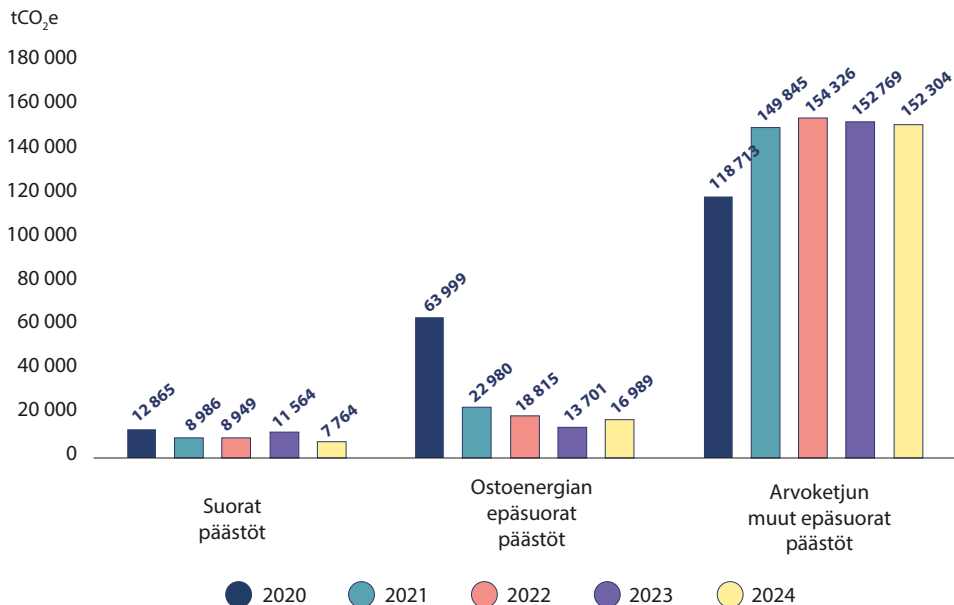
käytämme fossiilivapaata ydinenergiaa, ja suurimmassa osassa kohteistamme on hiilineutraali kaukolämpösopimus. Kokonaisenergiankulutuksesta 45 % katettiin uusiutuvalla energialla. Lisäksi omassa energiantuotannossa kasvatimme uusiutuvien osuutta 46 %:iin korvaamalla fossiilista lämmitysöljyä uusiutuvalla polttoaineella sekä lisäämällä pellettilämmitystä ja aurinkosähkön tuotantoa.

Kasvihuonekaasupäästöt, tonnia



- Aluelämpö kiinteistä lähteistä 1 % (2 615 t)
- Itse tuotettu sähkö 0,4 % (703 t)
- Kylmäainevuodot 3 % (4 446 t)
- Ostettu sähkö 0 % (0 t)
- Ostettu kaukolämpö 7 % (12 085 t)
- Ostettu aluelämpö 3 % (4 904 t)
- Ostettu kaukojäähdytys 0 % (0 t)
- Tuotteet ja palvelut 15 % (26 026 t)
- Käyttöomaisuus 34 % (59 852 t)
- Energian ylävirta 13 % (23 655 t)
- Kuljetukset, saapuva ja itse maksettu 0,1 % (180 t)
- Jätteet 5 % (9 044 t)
- Liikematkustus 1 % (1 403 t)
- Töihin matkustaminen 0,3 % (519 t)
- Itselle vuokrattu omaisuus 18 % (31 624 t)

Kokonaispäästöjen muutos



Konsernilla on yli sata aurinkovoimalaa, jotka tuottivat yhteensä 3,6 GWh aurinkoenergiaa. Energia kulutetaan kiinteistössä, mikä vähentää ostetun energian tarvetta. Aurinkosähkön tuotantoa jatketaan potentiaalsiin kohteisiin ja mahdollisuudet asennuksiin selvitetään rakennushankkeiden ja toteutettavien energiakatsastuksien yhteydessä.

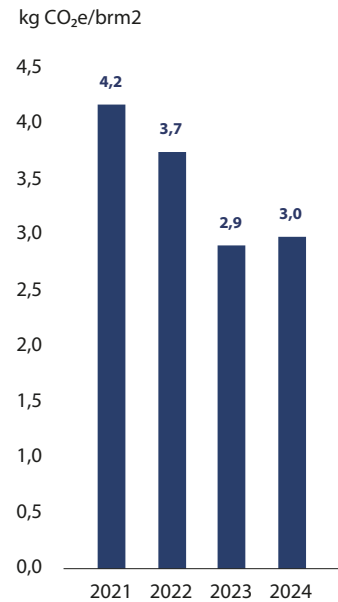


Senaatti palkittiin Vuoden rakennuttajana

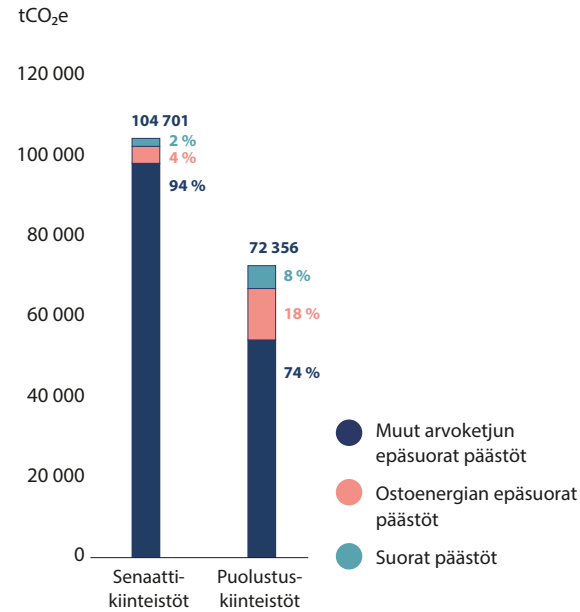
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry valitsi Senaatti-konsernin Vuoden rakennuttajaksi 2024. Valintaperusteissa nostettiin esiin Senaatin rooli koko rakennuttamisalan kehittäjänä erityisesti vastuullisuuden, rakennuttamisen johtamisen ja tiedonhallinnan saralla. Valinnassa huomioitiin myös Senaatin aktiivinen osallistuminen rakennuttamisalan sopimus- ja toimintamallien sekä yhteisten ohjeistusten kehittämiseen. Rakli luonnehti palkinnon perusteluissa Senaattia alan edelläkävijäksi vastuullisuustavoitteiden käytäntöön viemisessä ja tiedonhallinnan edistämisessä.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)

Kiinteistöjen energiankäytön ominaispäästöt



Kokonaispäästöjen jakautuminen liikelaitoksittain



CASE

Vantaan pääpoliisiasemalla yhdistyy vastuullinen rakentaminen ja moderni palveluympäristö

Ensimmäinen uudistetun poliisitalokonseptin mukainen pääpoliisiasema valmistui Vantaan Jokiniemeen syyskuussa 2024. Modernin, korkean turvallisuustason pääpoliisiaseman suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitettiin erityistä huomiota kestäväan rakentamiseen. Pääpoliisiasema rakennettiin tehokkaasti lähes koko tontin pinta-ala hyödyntäen, ja vähäisen rakentamattoman maaperän vuoksi hulevesien asianmukainen käsittely nousi rakennushankkeessa keskeiseen asemaan.

Rakennusta ympäröiville viheralueille suunniteltiin sadevettä viivyttävät hulevesipainanteet, minkä lisäksi rakennukseen toteutettiin noin 2 000 m² laajuinen viher-

katto tehostamaan sadevesien viivyttämistä tontilla. Viherkaton niittytyyppinen kasvilajisto tukee alueen hyönteiskannan elinvoimaisuutta. Rakennuksen vesikattolalle asennetun aurinkovoimalaitoksen tuottama sähkö hyödynnetään täysin pääpoliisiaseman toiminnassa. Vantaan pääpoliisiasema kokoaä Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen palvelut yhden katon alle. Rakennuksesta löytyvät myös työskentelytilat poliisin valvonta- ja hälytystoiminnoille, säilytystilat ajoneuvoille ja varusteille sekä poliisivankila.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOIMENPITEET 2024
Hiilineutraalisuus - Valtion hiilineutraalit toimitilat 2035. - Saavutamme hiilineutraalin vuokrauksen vuoteen 2030 mennessä. - Senaatti on KIRA-alalla hiilineutraalisuuden edelläkävijöiden joukossa.	Vähennämme ylläpidon hiilidioksidipäästöjä 75 % vuoteen 2025 mennessä. Tavoite -70 % vuonna 2024.	Scope 1 ja 2 päästöt Senaatti-kiinteistöissä -83 % ja Puolustuskiinteistöissä -54 % verrattuna vuoden 2020 päästötasoon. Hiilineutraalisuusohjelma etenee suunnitelman mukaisesti. ★★☆
	Kaikissa yli 2 milj. euron peruskorjauksissa tavoittelemme 15 %:n ja uudisrakentamisessa 25 %:n päästövähennystä.	Vuosina 2022–2024 tehtyjen hankekohtaisten hiilijalanjälkilaskelmien perusteella uudishankkeissa tavoitellaan keskimäärin 17 %:n ja peruskorjauksissa 16 % päästövähennystä. ★★☆
	Investoimme 2 milj. euroa vuodessa aurinkosähkövoimaloihin ja nostamme aurinkosähkön vuosituotannon 8 GWh:iin vuoden 2025 loppuun mennessä.	Vuosituotanto Senaatti-kiinteistöissä oli 3 005 MWh ja Puolustuskiinteistöissä 617 MWh. ★☆☆
	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on suunniteltua.	Sopeutussuunnitelman toimenpiteet käynnistettiin. ★★☆
	Asetamme tavoitteet hiilikädenjäljen kasvattamiselle rakennushankkeissa.	Lisäsimme hiilensidontaa luonnon monimuotoisuushankkeilla 630 tCO ₂ e. Hiilikädenjälkemme vuosien 2023 ja 2024 aikana toteutetuissa niittämishankkeissa on yhteensä 1 156 tCO ₂ e. ★★☆



KIERTOTALOUS

Edistämme kiertotaloutta

Senaatti-konsernin pitkän tähtäimen tavoitteena on toimia kiertotalouden periaatteiden mukaisesti kaikessa toiminnassaan. Olemme laatineet kiertotalouden tiekartan, jonka tavoitteita edistämme toteuttamalla erilaisia ja eri hankevaiheissa vaikuttavia toimenpiteitä ja muun muassa etsimällä ratkaisuja rakennusosien uudelleenkäytön valtavirtaistamiseksi.

Valtion yhteisten työympäristöjen ohjelmalla tehostetaan toimistotilojen ja asiakaspalvelutilojen käyttöä virastojen välillä yhteiskäytöllä. Hyväkuntoisten tilojen muutoshankkeissa pyritään säilyttävään korjaamiseen ja elinkaarten pidentämiseen sekä painotetaan ratkaisuja, jotka mahdollistavat tilojen ja rakenteiden uudelleenkäyttöä sellaisenaan. Muuntojoustavat tila- ja rakenneratkaisut mahdollistavat muuttuvien tilatarpeiden täyttämisen pienemmillä muutostöillä tulevaisuudessa.

Teetimme purkumateriaalikartoituksia Kestävän purkamisen green deal -sopimuksen mukaisesti 25 (2023: 37) purku- ja korjaushankkeessa. Käynnistimme kokeilun kiertovarastosta ja kierrätysalustasta, jonne

purkukartoituksissa uudelleenkäyttökuntoisiksi tunnistetut rakennusosat voidaan listata keskitetysti. Kokeilun avulla pyritään lisäämään osien sisäistä kiertoa Senaatti-konsernin hankkeissa.

Olemme mukana useissa tutkimus- ja kehityshankkeissa, 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.



SDG 12: Vastuullista kuluttamista



CASE

Tarjoamme asiakkaillemme Trail-kiertokalustepalvelua

Trail-kiertokalustepalvelun avulla käytöstä poistettavat kalusteet voivat löytää uuden kodin valtiohallinnon sisältä. Panostamalla kalusteiden, rakennusosien ja materiaalien kierrättämiseen vähennämme neitseellisten raaka-aineiden käyttöä sekä varmistamme, että käytöstä poistamamme tuotteet päätyvät uudelleenhyödynnettäväksi sellaisenaan, materiaalina tai energiana.



Senaatti-konsernin ylläpitämissä kohteissa syntyneet jätteet jakeittain

Senaatti-kiinteistöt



- Sekajäte 39 %
- Biojäte 23 %
- Keräyspahvi ja kartonki 11 %
- Keräyspaperi 7 %
- Muut (mm. lasi, metalli, puu, muovi, pakkausjäte, lietteet, SER) 9 %
- Energiajäte 10 %
- Ylläpidon rakennusjätteet 1 %
- Vaaralliset jätteet 0 %

Puolustuskiinteistöt



- Sekajäte 60 %
- Biojäte 8 %
- Keräyspahvi ja kartonki 10 %
- Keräyspaperi 4 %
- Muut (mm. lasi, metalli, puu, muovi, pakkausjäte, lietteet, SER) 8 %
- Energiajäte 8 %
- Ylläpidon rakennusjätteet 1 %
- Vaaralliset jätteet 0 %

Jätteet hyötykäyttöön

Vastaamme asiakkaiden toiminnassa syntyvän yhdyskuntajätteen sekä kiinteistöjen ylläpidossa ja korjauksissa syntyvien vaarallisten jätteiden jätehuollon järjestämisestä. Asiakkaidemme toiminnassa syntyy näiden

lisäksi erilaisia vaarallisia jätteitä sekä tietosuojajätettä, joiden jätehuoltojärjestelyistä asiakkaamme vastaavat yleensä itse. Yhdyskuntajätteitä syntyi Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämissä kohteissa 8 % ja Puolustuskiinteistöissä 1 % edellisvuotta vähemmän.

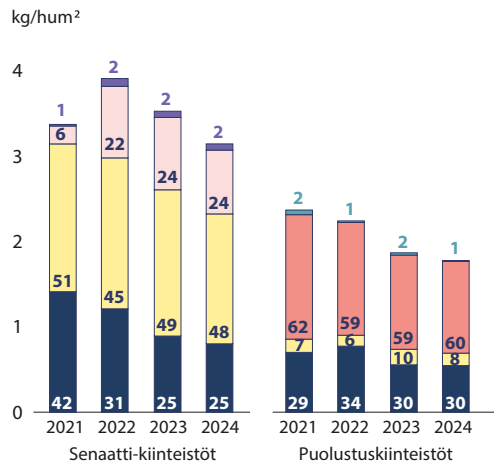
Suurin osa konsernin jätteistä syntyy rakennus- ja purkutyömailla. Vuonna 2024 jäteraportointiin sisällytettiin myös rakennusten kokonaispurkuhankkeet, minkä vuoksi työmailla syntyneiden rakennus- ja purkujätteiden määrä kasvoi merkittävästi

edellisvuosien tasosta. Erityisesti betonijätteen, asbestijätteen ja maa- ja kiviainesten määrä kasvoi merkittävästi. Materiaalihyötykäyttöaste parani 70 %:iin edellisvuoden 63 %:sta.

VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOIMENPITEET 2024
Kiertotalous - Toimimme kiertotalouden mukaisesti kaikessa toiminnassamme. - Ilmastovaikutukset ja kiertotalousnäkökulmat arvioidaan osana kaikkea päätöksentekoa. - Kiertotalouskriteerit sisältyvät kaikkiin hankintoihin. - Henkilöstön kiertotalousosaamista lisätään ja ylläpidetään.	Laadimme kiertotalouden tiekartan ja lähdemme toteuttamaan systemaattisesti kiertotaloutta edistäviä toimenpiteitä.	Rakentamisen kiertotalousnäkökulmat integroitiin vastuullisuusarvioinnilla osaksi yli 4 milj. euron investointien päätöksentekoprosessia. Vuonna 2023 laaditun tiekartan toimenpiteiden toteutusta jatkettiin. ★★☆
	Rakennus- ja purkujätteestä hyödynnetään materiaalina vähintään 80 %.	Rakennus- ja purkujätteiden materiaalihyötykäyttöaste nousi 70 %:iin. Purku- materiaalikartoituksia teetettiin 25 kpl. ★★☆
	Kiinteistöjen jätteet lajitellaan paremmin.	Kiinteistöissä syntyvien jätteiden materiaalihyötykäyttöaste pysyi edellisvuoden tasolla. Jäteraportointia parantava tietojärjestelmähanke käynnistyi ja valmistuu 2025. ★★☆

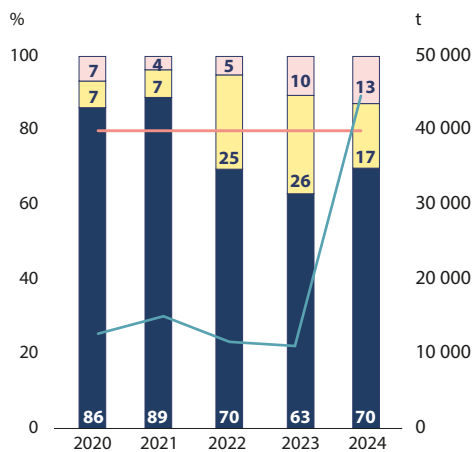


Yhdyskuntajätteen ominaisjätekeriyä ja jatkokäsittelytapa, %



- Hyötykäytetty materiaalina
- Hyötykäytetty energiana
- Hyötykäytetty materiaalina tai energiana
- Jätteenpolitto/kaatopaikka
- Kaatopaikka tai tuntematon
- Erilliskäsittely

Rakennus- ja purkujätteen kokonaismäärä ja jatkokäsittely



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

Loppukäsittelystä muualle ohjatut jätteet hyödyntämistyypeittäin tonneina (t)	Tavanomaiset jätteet	Rakennus-jätteet	Vaaralliset jätteet
Valmistelu uudelleenkäyttöä varten	0	70 478	
Kierrätys	5 776	31 390	3
Muut hyödyntämistoimet	0	0	0
Yhteensä	5 776	101 869	3

Loppukäsittelyyn ohjatut jätteet käsittelytyypeittäin tonneina (t)	Tavanomaiset jätteet	Rakennus-jätteet	Vaaralliset jätteet
Poltto (energian talteenotolla)	8 348	7 618	136
Poltto (ilman energian talteenottoa)	0	0	0
Kaatopaikalle sijoittaminen	0	107 066	7 788
Muu loppukäsittely	0	0	
Yhteensä	8 348	114 684	7 924

ENERGIA TEHOKKUUS

Energiankäytön pitkäjärjestyksen tehostamista

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 (6,5 %) koko kiinteistökannassa. Vuoden 2024 energiansäästötoimenpiteillä, tilaratkaisuilla ja kiinteistönhoidon palkkio-sanktiomallilla saatiin aikaan Senaatti-kiinteistöissä 3,6 GWh:n energiansäästö. Puolustuskiinteistöjen TETS-raportoiduilla energiatehokkuustoimilla arvioidaan olevan noin 3,3 GWh:n vuosisäästövaikutus.

Käynnistimme energiakatsastusohjelman

Konsernissa käynnistyi neljä vuotta kestävä energiakatsastusohjelma, jonka tavoite on toteuttaa lisää uusia kannattavia energiansäästötoimenpiteitä sekä parantaa valtion rakennusten energiatehokkuutta pidemmällä tähtäimellä. Senaatti-kiinteistöissä käynnistettiin vuonna 2024 energiakatsastus 25 kohteessa. Energiakatsastusohjelman lisäksi konsernissa käyttöön otettiin suunnitteluohjeet investointihankkeiden energiatavoitteille.

Konsernin kokonaisenergiankulutus laski vajaan 2 % ja oli 1 221 GWh. Kokonaisenergiankulutus muodostuu kiinteistöjen omasta lämmön ja sähköenergian tuotannosta (suora energiankulutus 21 GWh), kiinteistöissä kulutetusta ostosähköstä, lämmöstä ja kaukokylmästä (epäsuora kulutus 1 135 GWh) sekä rakentamisen energiankulutuksesta (epäsuora kulutus 65 GWh). Lisäksi markkinoilta valtiolle vuokratuissa toimitiloissa kului energiaa arviolta 145 GWh.

Konsernin energiankulutuksessa näkyi vuonna 2024 asiakastytyytyväisyyskyselyn



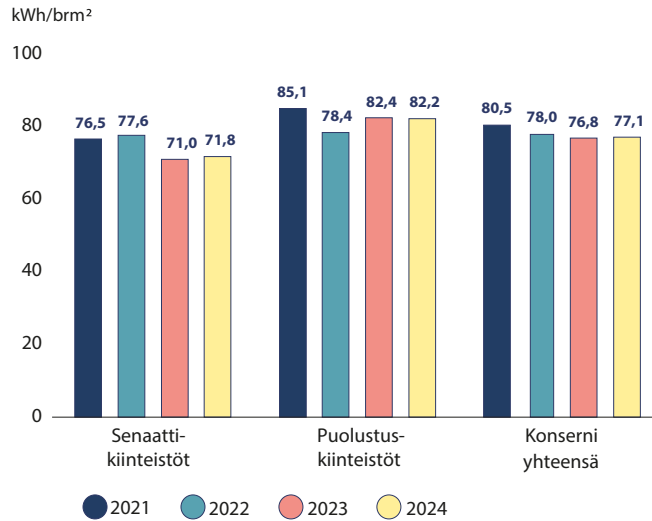
SDG 7: Edullista ja puhdasta energiaa



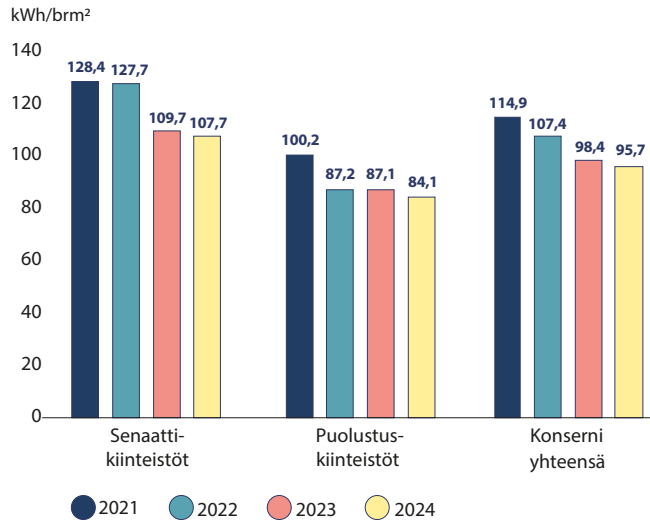
SDG 13: Ilmastotoimia



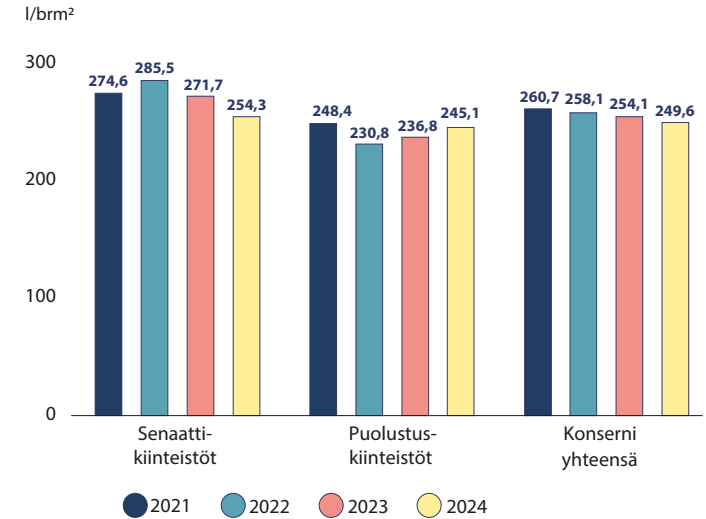
Senaatti-konsernin ylläpitämien kohteiden sähkön ominaiskulutus



Senaatti-konsernin ylläpitämien kohteiden sääkorjattu lämmön ominaiskulutus



Senaatti-konsernin ylläpitämien kohteiden ominaisvedenkulutus



tulosten pohjalta tehtyjen sisälämpötilojen nostojen vaikutus sekä helteisen kesän vaikutus jäähdytysenergiankulutukseen. Konsernin energiankulutuksen vertailutaso vuodelle 2024 on erittäin alhainen, koska vuosina 2022–2023 toteutetun energiansäästöohjelman toimenpiteet pudottivat kulutusta poikkeuksellisen paljon.

Kokonaisvedenkulutus pysyi edellisvuoden tasolla

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen ylläpidossa olevissa valtion kohteissa kulutettiin vettä 1,61 milj. kuutiota. Kokonaiskulutus pysyi edellisvuoden tasolla. Senaatti-kiinteistöjen ominaisvedenkulutus laski 6 % ja Puolustuskiinteistöjen kasvoi

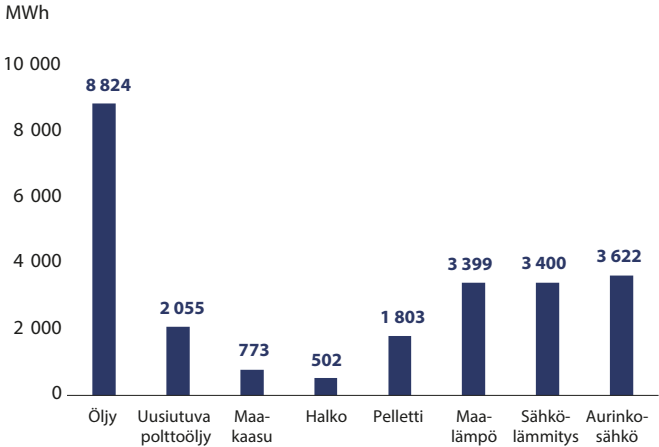
4 %. Työmaiden vedenkulutus kasvoi 37 % hankevolyymin kasvaessa ja oli 13 452 kuutiota.

Valtaosa valtion kiinteistöistä on liittynyt kunnalliseen jätevesiverkostoon. Verkoston ulkopuolisissa kohteissa jätevedet käsitellään pienpuhdistamoissa tai maasuodattamoissa ja jätevesien johtamisen

vaikutuksia tarkkaillaan paikallisesti ympäristöviranomaisten määrittämällä tavalla. Tarkkailemme toiminnan vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin ympäristölupaehtojen mukaisesti. Tarkkailemme myös talousvesikäyttöjemme veden laatua ja tuotamme ympäristötarkkailun palveluja valtion virastoille.



Oman tuotannon energialähdejakauma



VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOIMENPITEET 2024
Energiatehokkuus - Senaatti on kiinteistöalan edelläkävijä energiatehokkuus-toiminnassa. - Kokonaisenergiankulutusta hallitaan siten, että päästöt vähenevät ja energiatehokkuus paranee vuosittain konsernin ylläpitämässä kiinteistökannassa ja työympäristöissä.	Kokonaisenergiankulutuksessa saavutetaan 1 % energiansäästö Executive-seurannassa olevien kokonaisvuokratioiteiden edellisvuoden energiankulutukseen verrattuna. (Senaatti-kiinteistöjen tavoite)	Toteuma oli +0,2 %. ☆☆☆
	Energiakatsastusohjelman 2024–2027 toteuttaminen noin 350 rakennuksessa.	25 energiakatselmusta ensimmäisenä vuotena. ☆☆☆
	TETS-sopimuksen säästötavoitteiden toteuttaminen.	Vuosisäästövaikutus Senaatti-kiinteistöissä 3,6 GWh (yht. 27,8 GWh/a) ja Puolustus-kiinteistöissä 3,3 GWh (yht. 44,8 GWh/a). ★★★



Luonnon monimuotoisuus

Tavoitteenamme on luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja luontokadon estäminen. Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen on lisäksi yksi keskeisistä tavoitteista valtion kiinteistöstrategiassa.

LUONNON MONIMUOTOISUUTTA
EDISTÄVÄ TOIMIA

25 kohteessa

UUDET LUONTOSELVITYKSET

5 kpl

MAA-ALUEET NATURA 2000 -ALUEILLA

900 ha

LAADITTUJA LUONTOSELVITYKSIÄ YHTEENSÄ

155 kpl



LUONNON MONIMUOTOISUUS

Turvaamme luonnon monimuotoisuutta



SDG 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt

Senaatti-konserni edistää hallinnoimilaan alueilla luonnon monimuotoisuutta.

Senaatin liikelaitosten hallinnassa on kymmeniä maa-alueita, jotka sijaitsevat luonnon-suojelualueilla ja Natura 2000 -verkostoon kuuluvilla alueilla. Natura 2000 -verkostoon kuuluvista alueista yli 80 % sijoittuu Niinisalon varuskunnan alueelle ja Satakunnan vanhalalle. Muut alueet sijoittuvat kiinteistöille eri puolilla Suomea: varuskunta- ja vankila-alueille, Luonnonvarakeskuksen tutkimusasemille sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävillä kohteilla. Yhteensä konsernin maa-alueita sijaitsee Natura-alueilla 900 hehtaaria ja muilla suojelualueilla yli 100 hehtaaria.

Toimenpiteitä niityttämishankkeista vieraslajitorjuntaan

Kertomusvuonna Senaatti-konsernissa toteutettiin luonnon monimuotoisuutta edistäviä toimia yhteensä 25 kohteessa. Toimet

vaihtelivat niityttämishankkeista vieraslajitorjuntaan. 20 kohteelle on toimintasuunnitelma toteutettavaksi vuodelle 2025.

Suurin yksittäinen vieraslajien torjuntahanke aloitettiin Dragsvikin varuskunnan alueella. Kohteessa kitketiin lähes kahden hehtaarin alalta haitallisia vieraslajeja.

Oopperatalon mikrometsä ja maisemaniitty tukevat luonnon monimuotoisuutta

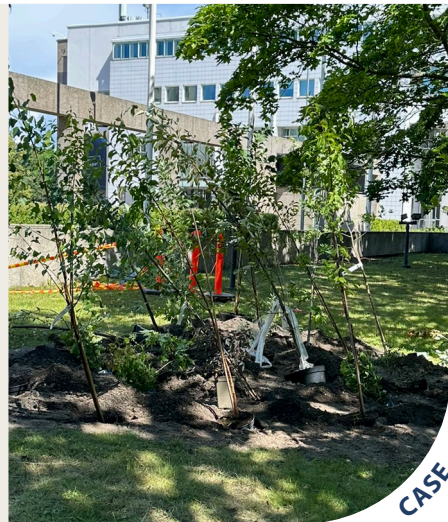
Senaatti-kiinteistöt perusti yhteistyössä Kansallisoopeeran ja -baletin kanssa Oopperatalon alueelle mikrometsän. Töölönlahdella kasvava pienoiskokoinen metsä on pinta-alaltaan sata neliötä, ja sinne istutettiin noin 50 puuta ja 60 pensasta sekä varpuja ja sammalia. Mikrometsä imee tehokkaasti hulevesiä, sitoo hiiltä ja ilman haitallisia hiukkasia sekä tarjoaa elintilaa monille hyönteis- ja lintulajeille. Japanilaisen botanistin Akira Miyawakin



Kertomusvuoden aikana laadittuun luontotiekarttaan määritettiin tavoitteeksi luonnon kokonaisuikentymättömyys vuoteen 2030 mennessä. Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen on tärkeässä roolissa Senaatin toiminnassa.

metodiin perustuva mikrometsä on ensimmäinen laatuaan Suomessa. Mikrometsän lisäksi Oopperatalon nurmialueita niitytetään, mikä luo elinympäristöjä hyönteislajeille, joiden elintila on Suomessa kaventunut ja joiden väheneminen vaikuttaa haitallisesti muun muassa ruoantuotantoon.

[Lue lisää Senaatin verkkosivuilta >](#)



CASE



VASTUULLISUUS-OHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE		
	TAVOITTEET	TOIMENPITEET 2024
Luonnon monimuotoisuus Luonnon monimuotoisuus on turvattu valtion kiinteistöillä.	Huomioimme luonnon monimuotoisuuden ja sen turvaamisen edellyttämät toimenpiteet hankkeissamme ja toiminnassamme. Toteutamme 20 luonnon monimuotoisuushanketta.	- Laadimme luontotiekartan ja käynnistimme toimenpiteet. - Luonnon monimuotoisuushankkeita, kuten niityttämistä tai haitallisten vieraslajien torjuntaa, toteutettiin 25 kohteessa. ★★★
	Luontoselvitykset laaditaan kaikille olennaisille kiinteistökokonaisuuksille.	Uusi luontoselvityksiä laadittiin 5 kpl. Yhteensä luontoselvityksiä on tehty 155 kpl. ★★★

Kertomusvuonna käynnistettiin työ kiinteistöhoidon toimintatapojen kehittämiseksi luonnon monimuotoisuutta edistävään suuntaan, esimerkiksi muuttamalla kiinteistöhoidon palvelukuvaukset niitty-ympäristöjä painottaviksi.

Olemme laatineet yli 150 luontoselvitystä

Senaatti-konsernissa on laadittu 155 luontoselvitystä ja -arviota. Selvitysten tarkoi-

tuksena on tunnistaa luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeiset tekijät, kuten suojellut lajit ja elinympäristöt, tärkeimmät luontotyytit, huomionarvoinen kasvillisuus sekä haitalliset vieraslajit. Selvitysten tuloksia hyödynnetään kiinteistöhoidossa, uudis- ja korjausrakentamishankkeissa sekä kiinteistöjen kehityksessä. Puolustuskiinteistöjen tavoitteena on laatia luontoselvitykset lähivuosien aikana kaikilla sen olennaisilla kiinteistöillä.

Vastuuta pilaantuneista maa-alueista

Kunnostamme pilaantuneita valtion maita ympäristöriskiperusteisesti sekä käynnistävien rakennushankkeiden yhteydessä ja tarkkailemme riskikohteissa pohjaveden tilaa. Pilaantuneiden maiden selvityksiin, tutkimuksiin ja kunnostustoimenpiteisiin vuonna 2024 käytimme 1,3 (2023: 1,5) milj. euroa, ja toimenpiteitä tehtiin noin 65 (77) kohteessa. Lisäksi tuotimme yhä useammalle asiakkaallemme ympäristötekniisiä

asiantuntijapalveluja. Esimerkkinä palveluista on asiakkaan toiminnoista aiheutuneet maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja kunnostukset konsernin omistamilla maa-alueilla.

Valtion kiinteistönomistajana kartoitamme ja ylläpidämme tietoa hallinnassamme olevien alueiden tilasta, alueilla harjoitettavasta toiminnasta ja toiminnan aiheuttamista riskeistä maaperälle ja pohjavedelle. Kun maa-alueita myydään tai vuokrataan, varmistamme, että maaperän tila selvit-



tään tarvittavilta osin ja niitä koskevat merkinnät tehdään aluetta koskeviin kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin. Vuonna 2023 valmistunut pilaantuneiden alueiden riskienhallinnan toimintaohje on selkeyttänyt vastuuta ja käytäntöjä molemmissa liikelaitoksissa.

Ympäristövahinkojen riskien hallinta

Senaatti-konserni pyrkii minimoimaan ympäristövahinkojen riskejä muun muassa kemikaalien huolellisella käsittelyllä ja varastoinnilla, onnettomuustilanteisiin varautumalla sekä ohjeistuksilla ja koulutuksilla.

Vuonna 2024 todettiin yhteensä 19 (21) omaa tai urakoitsijan toiminnasta aiheutunutta ympäristö- tai kemikaalivahinkoa. Tyypillisesti nämä olivat pienehköjä hydrauliikkaöljyvuotoja työkoneista. Ympäristövahingot ilmoitetaan konsernin poikkeamailmoitustyökalun avulla ja korjaavat toimenpiteet määritetään yhdessä ympäristöasiantuntijan kanssa.

VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE	TAVOITTEET	TOIMENPITEET 2024
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.	- Teetimme ympäristöriskiperusteisesti selvityksiä ja kunnostuksia yhteensä 1,3 milj. eurolla. - PIMA-rekisterin päivitys on käynnissä ja jatkuu vuonna 2025 ★★☆
	Varmistamme, että Puolustuskiinteistöjen jätevesijärjestelmät täyttävät asetuksen 157/2017 vaatimukset.	Muutostyöt suunniteltu ja aloitettu, hankkeet valmistuvat 2025. ★★★
	Puolustuskiinteistöjen halonjärjestelmien korvaaminen.	Järjestelmiä on uusittu ohjelman mukaisesti. ★★★
	Siirrytään käyttämään PFAS-vapaita sammutusvaahdota ja vähemmän ilmastohaitallisia kylmäaineita.	Kevytvaahdotjärjestelmien uusimisen yhteydessä vanhat vaahdot on korvattu PFAS-vapailla vaihtoehdoilla.★★☆



Senaatti työyhteisönä

Henkilöstö

Tavoitteenamme on, että henkilöstömme tunnetaan asiakassuuntautuneina, osaamisestaan huolehtivina, luotettavina kumppaneina, joiden työskentelyä leimaa oma-aloitteisuus, vastuullisuus ja tuloksellisuus.

TYÖNTEKIJÖIDEN TYYTYVÄISYYS,
PEOPLEPOWER-INDEKSI

72,8 AA

asteikolla 1–100, mikä on hyvä taso.

HENKILÖSTÖN MÄÄRÄ

1 277 kpl

KESKI-IKÄ

48,8 vuotta

SAIMME

5. kerran

Innostavimmat työpaikat -tunnustuksen.

TULLEET JA LÄHTENEET HENKILÖT

53 kpl tulleita

81 kpl lähteneitä

SUKUPUOLIJAKAUMA

41 % naisia

59 % miehiä



SENAATTI TYÖYHTEISÖNÄ

Innostava työyhteisö

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

Meillä työskentelee monipuolinen joukko eri alojen asiantuntijoita ja ammattilaisia. Arvostamme työyhteisössämme jokaista ihmistä sekä hänen työpanostaan. Uudistamme ja edistämme työn tekemisen tapoja, kehitämme osaamistamme sekä panostamme innovatiivisiin työmenetelmiin.

Haluamme luoda parhaat mahdolliset edellytykset onnistumiselle sekä henkilöstöllemme että asiakkaillemme. Asiakkaat

ovat toimintamme keskiössä, ja haluamme palvella heitä hyvin ja tuloksekkaasti jatkuvan kehittämisen periaatteen mukaan.

Monipaikkaista lähi- ja etättyötä

Vuonna 2024 teimme työtä monipaikkaisesti, eli työtehtävät määrittivät, missä työtä on tarkoituksenmukaisinta tehdä. Teemme konsernissa sekä lähi- että etättyötä. Esihenkilöiden johdolla keskusteltiin, miten on parasta työskennellä ja millainen hybridimalli palvelee parhaiten kutakin toimintoa yksilölliset tarpeet ja odotukset huomioiden.

Vuoden aikana kiinnitimme erityistä huomiota yhteisöllisyyden varmistamiseen ja pohdintaan lähitapaamisten merkityksellisyydestä. Aloimme järjestää henkilöstöinfoja live- ja virtuaalilähetysinä yhtä aikaa. Järjestimme prosessipäiviä sekä yksiköiden yksikköpäiviä lähitoteutuksina. Jokaisella on esihenkilön kanssa sovittaessa mahdollisuus etättyöhön.

Konsernissa otettiin vuonna 2023 käyttöön palkkamalli, jossa on tehtävän vaatavuuteen ja henkilökohtaiseen suoriutumiseen perustuvat palkanosat. Malli määrittää, miten palkka kehittyy tehtävän vaativuuden ja suorituksen muuttuessa.

Palkkamallin ensimmäinen suoritusarviointi toteutettiin alkuvuodesta 2024. Mallin kehittämistä jatkettiin yhdessä henkilöstön edustajien kanssa. Palkitsemisen kokonaisuuden toimivuuteen kiinnitettiin huomiota ja esihenkilöitä kannustettiin käyttämään palkitsemisen kaikkia osa-alueita suorituksen johtamisen tukena tulostavoitteiden saavuttamiseksi.

Arvomme

Senaattilaisena

Toimin avoimesti

Saavutan tuloksia yhteistyöllä

Olen vastuullinen suunnannäyttäjä

Olen luotettava ja ajattelen maanpuolustuksen parasta



SDG 8: Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua



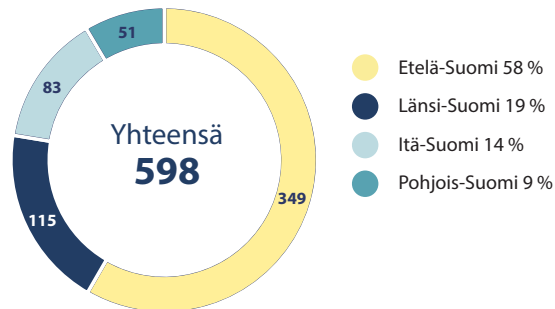
Senaattilaisten määrä laski hieman

Senaatti-konsernissa työskenteli vuoden 2024 lopussa 1 277 (2023: 1 290) henkilöä, joista Senaatti-kiinteistöissä 598 (579) ja Puolustuskiinteistöissä 679 (711). Senaatti-kiinteistöissä toimialojen asiakaspäälliköiden määrä kasvoi hieman. Lisäksi varautumis- ja turvallisuusyksikön turvallisuuspalvelukeskuksen henkilömäärä vahvistui kolmella henkilöllä. Konsernipalveluissa henkilöstön määrä kasvoi maltillisesti muun muassa korotetun tason tiedonhallintapalveluissa, digitaalisissa palveluissa sekä tiedonhallinnassa.

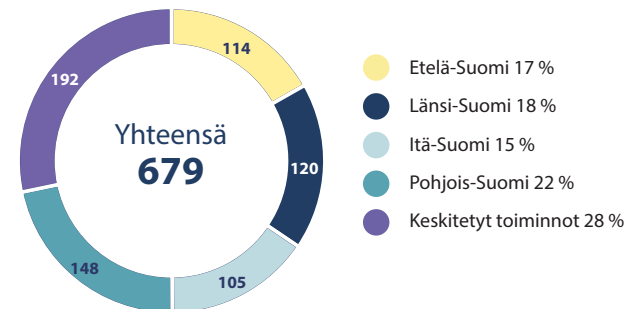
Puolustuskiinteistöissä henkilöstön määrä laski jonkin verran edellisvuoteen verrattuna. Asiaan vai-

kutti omalta osaltaan valmiuslähtöisen palvelumallin nopeutettu toimeenpano. Valmiuslähtöisen palvelumallin valmistelutyö aloitettiin nykyisen, vuonna 2025 päättyvän strategiakauden alussa. Syksyllä 2023 Puolustuskiinteistöjen hallitus linjasi tarpeen selvittää mahdollisuudet siirtyä nopeutetusti valmiuslähtöiseen palvelumalliin. Mallin perusajatuk- sen mukaisesti oman palvelutuotannon henkilöstö keskittyy turvaamaan pääasiakkaan kriittisten tilojen käytettävyyden kaikissa olosuhteissa. Muiden kohteiden ylläpidossa hyödynnetään enemmän kumppaneiden palveluita.

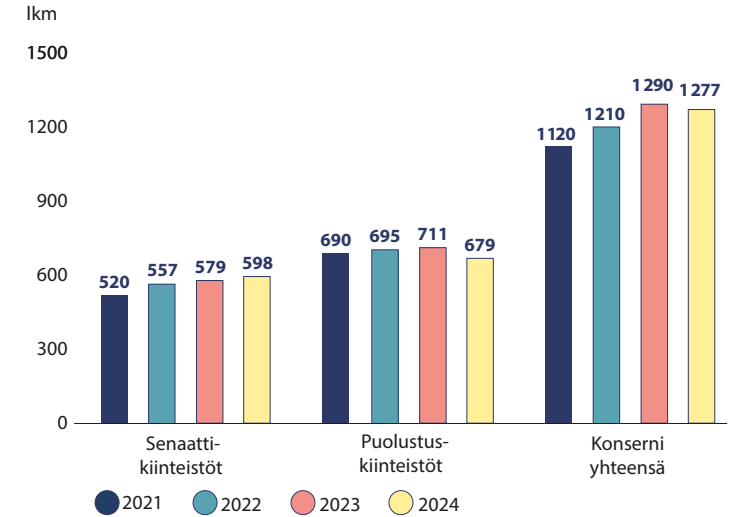
Henkilöstön jakautuminen alueittain, Senaatti-kiinteistöt



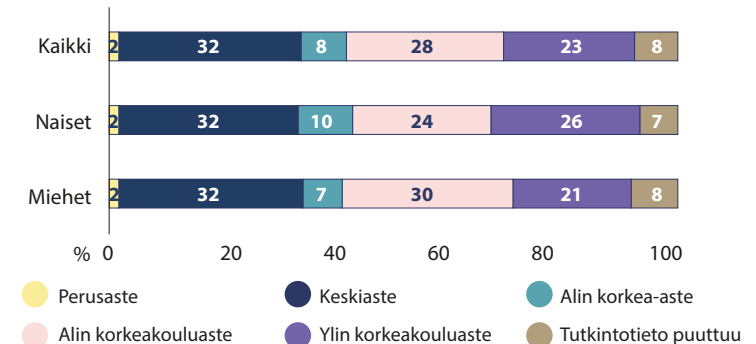
Henkilöstön jakautuminen alueittain, Puolustuskiinteistöt



Henkilöstömäärän kehitys



Henkilöstöjakauma koulutusasteittain, koko konserni (%)





Suurin osa työsuhteista vakinaisia ja kokoaikaisia

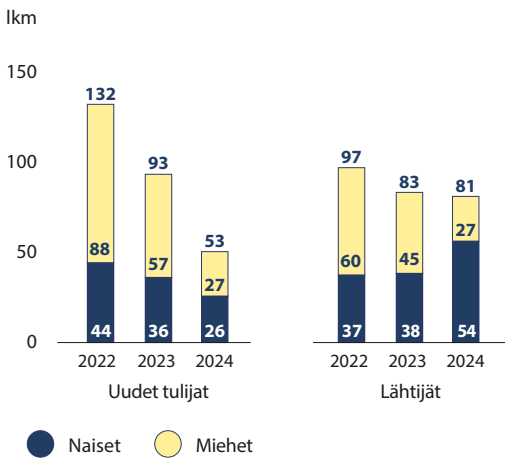
Senaatti-konsernin henkilöstöstä suurin osa eli 96 % (97 %) oli vakituksessa työsuhteessa. Konsernin henkilöstöstä 41 % on naisia ja 59 % miehiä. Puolustuskiinteistöissä miesten osuus on 66 % ja naisten 34 %. Senaatti-kiinteistöissä miehiä on 51 % ja naisia 49 %.

Koko Senaatti-konsernin henkilöstöstä 49 (48) % oli 50-vuotiaita tai sitä vanhempia, mikä johtuu vaativista asiantuntijatehtävistä, joissa edellytetään vankkaa työkokemusta ja ohjataan isoa joukkoa palvelutuottajia ja toimittajakumppaneita. Senaatti-kiinteistöissä keski-ikä oli 47,2 (47,0) vuotta ja Puolustuskiinteistöissä 50,2 (50,1) vuotta.

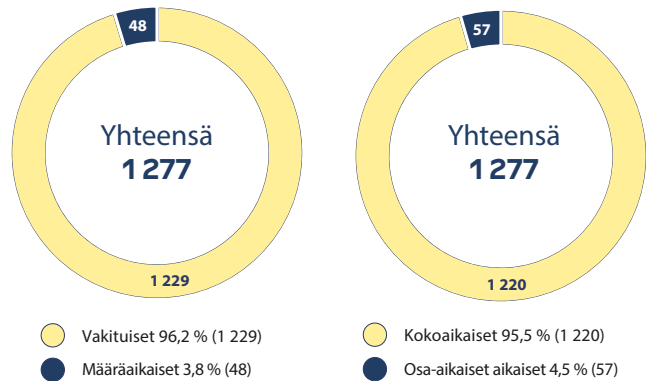
Senaatti-konsernin lähtö- ja tulovaihtuvuus laskivat. Vuonna 2024 eläkkeelle siirtyi 35 (30) henkilöä. Keskimääräinen eläkkeelle jäämisikä oli Senaatti-kiinteistöissä 66,1 (65,6) ja Puolustuskiinteistöissä 64,2 (63,6) vuotta. Kaikkiaan Senaatti-konsernista lähti 81 henkilöä ja uusia tuli 53 henkilöä.

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

Uudet tulijat ja lähtijät



Henkilöstö työsuhteen mukaan



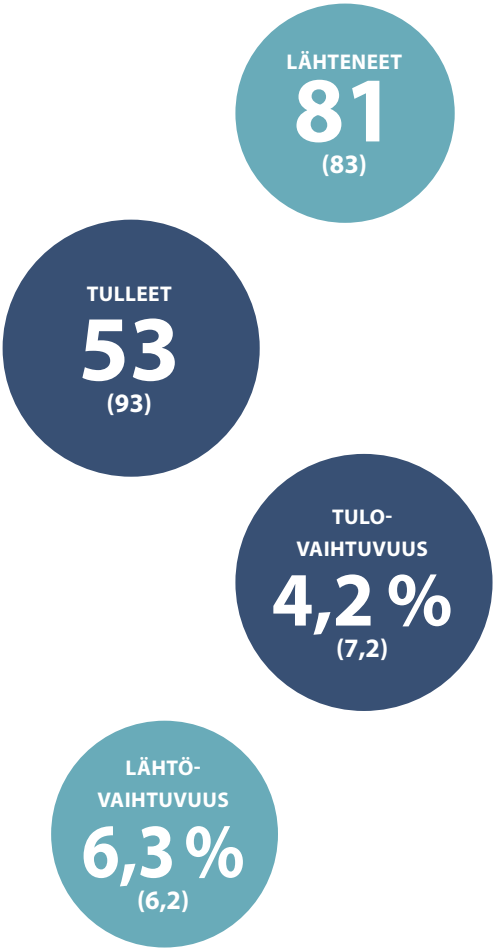
Vaihtuvuus alueittain

Senaatti-kiinteistöt	Lähteneet	Tulleet
Etelä-Suomi	11	20
Länsi-Suomi	4	6
Itä-Suomi	2	2
Pohjois-Suomi	4	4
Yhteensä	21	32

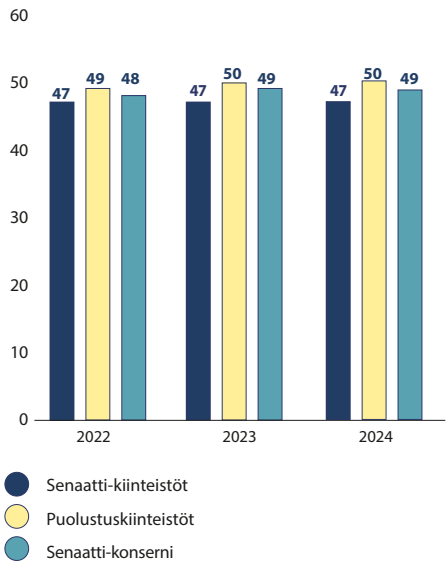
Puolustuskiinteistöt	Lähteneet	Tulleet
Etelä-Suomi	22	5
Länsi-Suomi	11	0
Itä-Suomi	9	1
Pohjois-Suomi	11	1
Keskitetyt toiminnot	7	14
Yhteensä	60	21

Henkilöstö työsuhteen ja sukupuolen mukaan, %

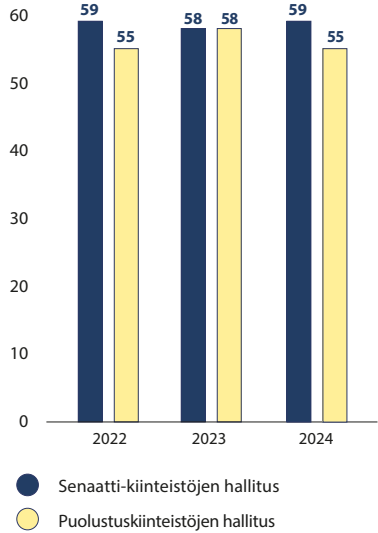
	Naiset 2023	Miehet 2023	Naiset 2024	Miehet 2024
Kokoaikaiset	39,2	60,8	40,1	59,9
Osa-aikaiset	57,4	42,6	59,6	40,4
Vakituiset	39,4	60,6	40,1	59,9
Määräaikaiset	54,5	45,5	62,5	37,5



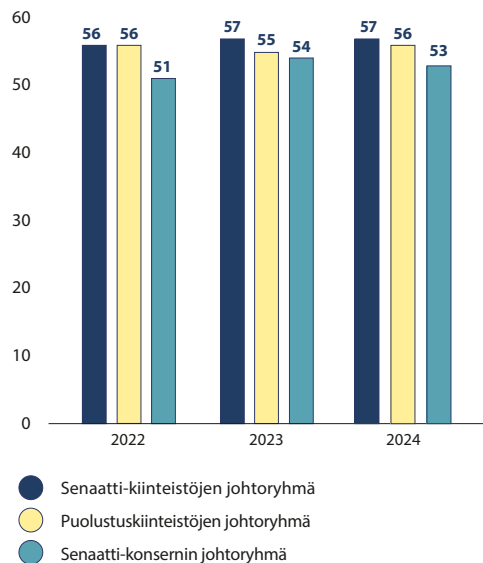
Henkilöstön keski-ikä



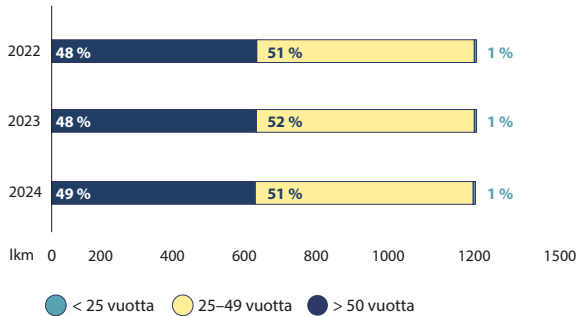
Hallitusten keski-ikä



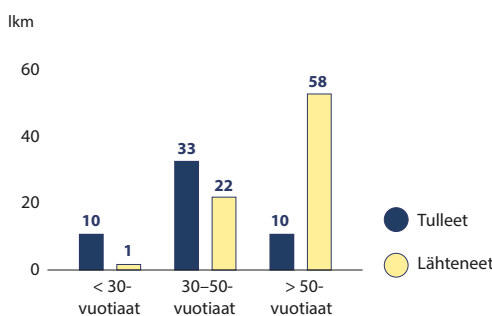
Johtoryhmien keski-ikä



Henkilöstön ikäjakauma



Ikäjakauma vaihtuvuudessa, Senaatti-konserni



Vuorovaikuttamisella parempaa yhteistyötä

Osaamisen kehittämisen painopisteinä vuonna 2024 olivat fiksut työtekemisen tavat sekä työyhteisö- ja vuorovaikutustaidot. Vuoden aikana konsernissa jatkettiin myös asiakaslähtöisen hankeohjausmallin jalkauttamista Puolustuskiinteistöjen puolelta myös Senaatti-kiinteistöihin. Asiakkuusprosessin haltuunoton tukemiseksi Senaatti-kiinteistöjen asiakas-, projekti- ja rakennuttajapäälliköille järjestettiin samanmuotoinen, eri osaamisalueita kattava valmennusohjelma kuin edellisenä vuonna Puolustuskiinteistöissä. Valmennusohjelma sisälsi koulutusta muun muassa projektijohdantaitojen, asiakaskokemuksen ja varsinaisen hankeohjausmallin eri vaiheista.

Esihenkilöiden johtamistaitojen tueksi esihenkilöpäysäkeillä käytiin läpi muun muassa poikkeusolojen johtamista, työkyjohtamista sekä monimuotoisuuden ja syrjimättömyyden käsitteitä. Lähiesihenkilötyön tueksi käynnistettiin suosittu ja jo kolmas lähiesihenkilötyön LEAT-valmennusohjelma. Lisäksi Puolustuskiinteistöjen muutosneuvotteluiden kohteena olevien yksiköiden esihenkilölle tarjottiin kohden-

nettua muutosjohtamisen koulutusta muutoksen läpiviemisen tueksi.

Vuoden 2024 aikana Senaatti-konsernissa otettiin laajemmin käyttöön osaamisen kehittämisen menetelmiä, jotka perustuvat mentorointiin. Mentorointipareja muodostettiin konsernin liikelaitosten kiinteistöpäälliköiden välille jakamaan osaamista muun muassa palveluiden johtamisesta ja hankinnasta. Kiinteistöpäälliköiden mentorointiohjelma kesti noin 6 kuukautta, ja sen sisältö oli ennalta määritetty. Mentorointipareille järjestettiin myös mentoroinnin tukea ohjelman keston ajan.



CASE

Senaatti-kiinteistöjen neljäs rakennuttamisen trainee-ohjelma edistyi oppimistavoitteiden mukaisesti. Ohjelma jatkuu syksyyn 2025 saakka.

Senaatti-konsernin sähköinen oppimisympäristö on kehittynyt merkittävästi. Vuonna 2024 lanseerasimme uusia verkkovalmennuksia ja päivitimme olemassa olevia sisältöjä vastaamaan entistä paremmin käyttäjien tarpeita. Tavoitteenamme on tarjota sujuva, käyttäjäystävällinen ja ajantasainen oppimiskokemus.

Koulutuspäivien määrä kasvanut

Senaatti-konsernissa koulutuspäiviä oli keskimäärin 4,3 (3,4) päivää henkilöä kohden. Senaatti-kiinteistöissä koulutuspäiviä oli 5,7 (3,7) päivää henkilöä kohden ja keskimäärin 4,4 (4,3) päivää henkilöä kohden viiden vuoden tarkastelujaksolla. Puolustuskiinteistöissä koulutuspäiviä oli 3,1 (3,2) päivää henkilöä kohden.

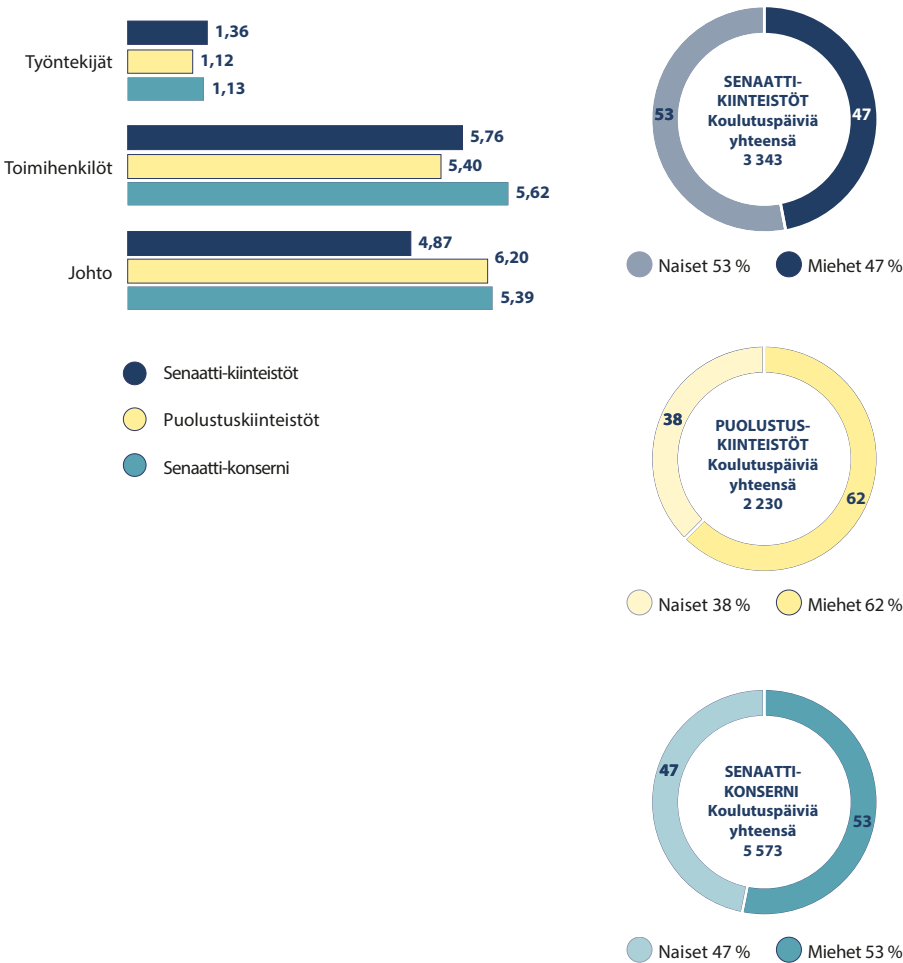
Henkilöstön vuorovaikutustaitojen ja yhteistyön kehittämistä

Konsernin eri yksiköt kävivät läpi esihenkilöiden johdolla työyhteisötaitojen valmennuskokonaisuuden työpajat. Työpajoissa keskityttiin henkilöstön vuorovaikutustaitojen ja yhteistyön kehittämiseen sekä pohdittiin fiksua työtapoja. Tarjolla oli myös vuorovaikutusvalmen-

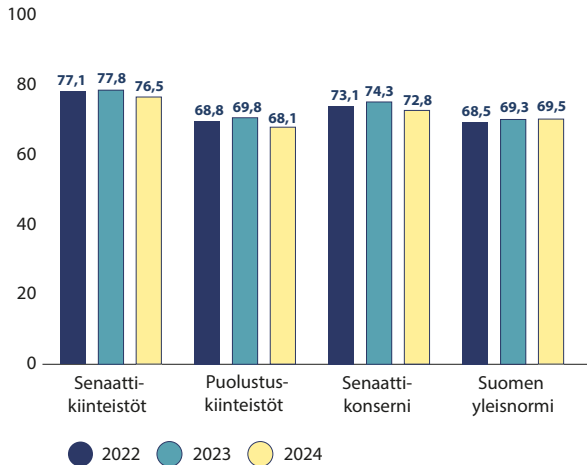
nusta, joka keskittyi sekä oman vuorovaikutuksen kehittämiseen että tiimityötaitojen vahvistamiseen. Viestintätaitoja kehitettiin edelleen Vaikuttavan viestinnän valmennuksilla, joita toteutettiin sekä hankintayksikössä että kiinteistökehitys- ja myyntiyksikössä.



Koulutuspäivät henkilöä kohden
henkilöstöryhmittäin



Työntekijöiden tyytyväisyys,
PeoplePower-indeksi (0–100)



Innostavalla työpaikalla
tyytyväinen henkilöstö

Senaatti-konsernin vuosittaisen henkilöstötutkimuksen vuoden 2024 kokonaistyytyväisyys eli PeoplePower-indeksi oli 72,8 AA asteikolla 1–100, mikä on hyvä taso. Tuloksella Senaatti-konsernin sai jo viiden kerran Innostavimmat työpaikat -tunnuksen. Kyselytutkimuksen tulokset laskivat hieman edellisvuodesta lähes kaikilla indeksimittareilla, mutta sijoittuvat tästä huolimatta yhä ulkoista vertailunormia selvästi paremmalle tasolle.

Tutkimuksen vastausprosentti oli korkea, 82,9 %. Kiitosta saivat erityisesti työn tehokkuuteen ja joustavuuteen liittyvät asiat, esihenkilötyö sekä henkilöstön työmotivaatioon kuuluva osa-alue. Esihenkilötyön taso henkilöstötutkimuksessa laski hieman aiemmasta vuodesta ja oli 79,5 (80,5) asteikolla 1–100, mutta se on edelleen ulkoista normia paremmalla tasolla. Myös sitoutuminen työnantajaan on hieman ulkoista normia korkeampaa.

Parhaiten tutkimuksessa arvioitiin aiempien vuosien tapaan palkitsemisen oi-



CASE

Olemme yksi Suomen innostavimmista työpaikoista jo viidettä kertaa

Senaatti-konserni saavutti viidennen kerran Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksen, joka myönnetään Eezy Flow'n PeoplePower-henkilöstötutkimuksessa parhaiten menestyville organisaatioille. Tutkimuksen tulokset olivat sekä koko konsernissa että liikelaitoksissa hyvällä tasolla ja ylittivät suomalaisen yleisnormin. Kiitosta saivat

joustavat työaikakäytännöt, mahdollisuus hybridityöhön sekä nykyaikaiset työskentelyvälineet ja työtilat. Myös esihenkilötyö, erityisesti lähiesihenkilöiden työpanos, ja johtaminen koettiin hyväksi. Kehityskohteiksi puolestaan nousivat tiedonkulku ja -hallinta sekä töiden organisointi ja resursointi.



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.

keudenmukaisuutta ja palkkatason kilpailukykyisyyttä. Hyväksi koettiin myös oman työn hallintaan liittyvät asiat, kuten joustavat työaikakäytännöt ja hybridityö. Niiden ohella konsernin nykyaikaisiin työvälineisiin ja -tiloihin oltiin varsin tyytyväisiä.

Heikoimpana osa-alueena tutkimuksessa näyttäytyi aiempien vuosien tuloksia mukaillen organisaatiossa koettu byrokratia, joka on ulkoista vertailunormia heikommalla tasolla. Myös työssä tarvittavien tietojen saatavuudessa nähtiin yhä parantamisen varaa ja tulevaisuuden näkymien katsottiin aavistuksen verran heikentyneen edellisvuoteen verrattuna.

Panostamme valmentavaan johtamistyöhön

Senaatti-konsernin henkilöstöjohtamista ohjaavat sen arvot, eettiset periaatteet, henkilöstöpolitiikka ja resurssisuunnitelma sekä tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma.

Käymme jatkuvaa vuoropuhelua konsernin sisäisissä neuvottelukunnissa ja työsuojeluorganisaation kanssa.

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 kokonaisuus, joka koostuu tulospalkkiomallista, vuosipalkkiomallista, kerta- ja kannustepalkkioista, merit-korotuksesta sekä palkkamallista. 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 ylittävstä suorituksesta tai esimerkiksi erinomaisesta asiakaspalautteesta. Senaatti-konsernissa on yhtenäinen palkitsemispolitiikka. Konsernin toimihenkilöt kuuluvat tulospalkkiomallin piiriin. Tulospalkkio on konserniin rakennettu palkitsemisen muoto. Tulospalkkioiden maksamisen edellytyksenä on vuosittaisen kynnystavoitteen ylittyminen. Johdon ja hallituksen jäsenten palkitsemisesta ja palk-

kioista on raportoitu kattavasti molempien liikelaitosten tilinpäätöksissä.

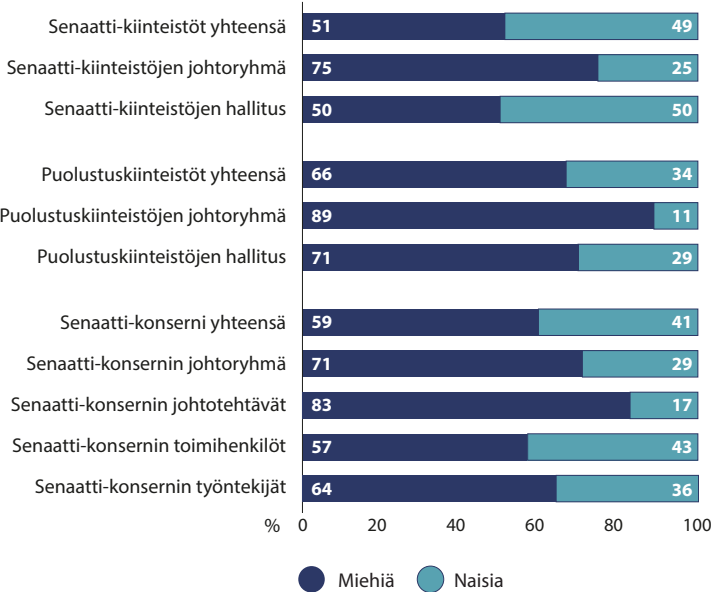
Syyskuussa 2023 otettiin pilotoinnin jälkeen käyttöön paikallisesti neuvoteltu ja sovitettu palkkamalli, jossa on pelisäännöt sille, miten palkka kehittyy tehtävän vaativuuden ja toisaalta henkilökohtaisen suoriutumisen muuttuessa. Jokaisella on edelleen henkilökohtainen kokonaispalkka ja henkilökohtainen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

Tietoisuuden lisäämistä monimuotoisuudesta

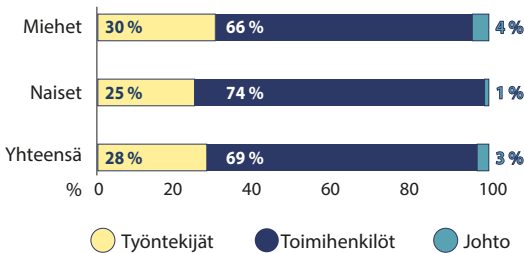
Kaikilla senaattilaisilla on oikeus yhdenvertaiseen, oikeudenmukaiseen ja tasa-arvoiseen kohteluun sekä avoimeen tiedonkulkuun. Kaikilla on myös velvollisuus edistää näitä asioita. Senaatilla on tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma, jossa otetaan kantaa kaikenlaiseen syrjimiseen. Mahdollisten syrjintätapausten käsittelyssä ovat mukana luottamusmiesorganisaatio sekä työsuojelupäällikkö ja hr-juristi tai henkilöstöjohtaja.

Päivitimme konsernin tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman, ja siihen tuo-

Sukupuolijakauma, %



Henkilöstö tehtäväryhmän ja sukupuolen mukaan, %





tiin mukaan muun muassa monimuotoisuuden näkökulma. Samalla käynnistettiin keskustelu monimuotoisuudesta ja yhdenvertaisuudesta konsernissa johdon sanoittaessa käsitteelle viestittävän sisällön. Monimuotoisuutta, yhdenvertaisuutta sekä tasa-arvoa työyhteisössä käsiteltiin esihenkilöpäivillä elokuussa ja esihenkilöiden valmennusta aiheeseen liittyen jatkettiin loppuvuodesta kuukausittaisessa esihenkilötapaamisessa. Teemaan liittyvää viestintää jatkamme vuoden 2025 aikana.

Senaatti-konsernin johtoryhmän seitsemästä jäsenestä kaksi (29 %) oli naisia ja johtoryhmän keski-ikä oli 52,5 vuotta. Senaatti-kiinteistöjen johtoryhmän 12 jäsenestä kolme (25 %) oli naisia ja johtoryhmän keski-ikä oli 57,1 vuotta. Puolustuskiinteistöjen johtoryhmän yhdeksästä jäsenestä yksi (11 %) oli nainen ja johtoryhmän keski-ikä oli 55,9 vuotta.

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen kuudesta jäsenestä kolme (50 %) oli naisia ja hallituksen jäsenten keski-ikä oli 59,1 vuotta. Puolustuskiinteistöjen hallituksen seitsemästä jäsenestä kaksi (29 %) oli naisia ja hallituksen jäsenten keski-ikä oli 55,4 vuotta.

Kiinnostava työpaikka

Senaatin maine ja kiinnostavuus työnantajana ovat hyvällä tasolla. Potentiaaliset työntekijät arvostavat erityisesti työn merkityksellisyyttä ja Senaatin vastuullista tehtävää sekä Innostavimmat työpaikat -tunnustusta. Meidät tunnetaan myös vastuullisena työpaikkana, jossa on tarjolla monipuolisia työtehtäviä ja hyvät kehitysmahdollisuudet. Nykyiset työntekijät ovat tärkeitä suosittelijoitamme, mikä on erinomainen asia työmarkkinoilla, jossa osaajista 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 edellisvuoden tapaan 69,7 asteikolla 0–100. Työterveyshuollossa painopisteenä on kokonaisvaltainen työkyvyn ylläpitäminen ja ennakoi-

yshuolto, johon käytimme noin 271 000 (189 000) euroa. Sairauspäivien määrä ja -poissaoloprosentti laskivat konsernissa. Senaatti-kiinteistöissä 39,6 % (43,5 %) henkilöstöstä ei ollut vuoden aikana poissa sairauden takia, Puolustuskiinteistöissä vastaava luku oli 25,6 % (24,9 %).

Tarjoamme henkilöstöllemme lakisääteistä kattavamman työterveyshuollon. Ohjausryhmän kokouksia työterveyshuollon ja henkilöstöresurssien yksikön välillä pidämme säännöllisesti. Pitkät sairauspoissaolotapaukset 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.

Työkyvyttömyyseläkemaksuihin vaikuttava työkyvyttömyyseläkemaksuprosentti oli vuonna 2024 Senaatti-kiinteistöissä 0 % ja Puolustuskiinteistöissä 0,55 %. Vuonna 2025 se on Senaatti-kiinteistöissä 0,19 % ja Puolustuskiinteistöissä 1,46 %, joita voidaan pitää varsin alhaisina.

Työkyvyttömyyseläkkeiden määrä on tavoitteena pitää alhaisena. Jotta tähän päästään, puututaan jo varhaisessa vaiheessa työkyvyn muutoksiin ja jo ensimmäiseen pitkään sairauspoissaoloon sekä toistuviin lyhyihin sairauspoissaoloihin. Yhteistyö on tiivistä työterveyshuollon kanssa, ja esihenkilöitä valmennetaan puuttumaan asioihin aktiivisen tuen ja keskustelun mallin mukaisesti. Tavoitteena on etsiä hyviä ratkaisuja työssä selviytymisen ongelmiin ja haasteisiin ennen kuin ne pitkittyvät. Näillä toimenpiteillä on pidetty työkyvyttömyyseläkkeiden määrä maltillisena.

Työterveyshuollon kustannukset ja sairauspäivät	2024	2023	2022	2021
Ennakoivan työterveyshuollon kustannukset, euroa	270 613	188 623	207 127	279 553
Sairauspäivien lukumäärä	10 953	11 436	13 328	10 182
Sairauspoissaoloprosentti	8,4	8,9	10,7	8,5

Työtapaturmien määrä Senaatissa laski ja Puolustuskiinteistöissä kasvoi

Työssä tapahtuvat tapaturmat ovat Senaatti-kiinteistöissä työn luonteen vuoksi vähäisiä. Tapaturmien määrä laski kertomusvuonna 6:een (12). Kuudesta tapahtuneesta tapaturmasta mikään ei aiheuttanut työstä poisoloja. Tyypillisin tapaturma oli liukastuminen. Tapaturmataajuus laski vuonna 2024 nollaan (3,482).

Puolustuskiinteistöissä työtapaturmia sattui 40, joista työpaikkatapaturmia oli 29 (23). Työtapaturmista 13 (11) aiheutti sairauspoissaoloja: työpaikkatapaturmista poissaoloja aiheutui 8 ja työmatkatapaturmista 5. Mikäli huomioidaan kaikki tapahtuneet työtapaturmat, tapaturmataajuus (LTA1) koko vuodelta oli 13,35 (10,70). Työmatkatapaturmia sattui 11 (6). Mikäli huomioidaan vain työpaikalla tapahtuneet tapaturmat, tapaturmataajuus (LTA1) koko vuodelta oli 8,21. Puolustuskiinteistöissä ei tapahtunut vuonna 2024 yhtään kuolemaan johtanutta tapaturmaa. Sairauspoisaolopäiviä työtapaturmista aiheutui 122 (123) päivää. Tapaturmataajuus nousi Puolustuskiinteistöissä kertomusvuonna hie-
man edellisestä vuodesta.

Työturvallisuushavaintojen määrä kasvoi Puolustuskiinteistöissä vuonna 2024. Työturvallisuuteen liittyviä poikkeama- ja havaintoilmoituksia tehtiin yhteensä 324 (160). Senaatti-kiinteistöissä työturvallisuushavaintojen määrä laski 18:aan (29).

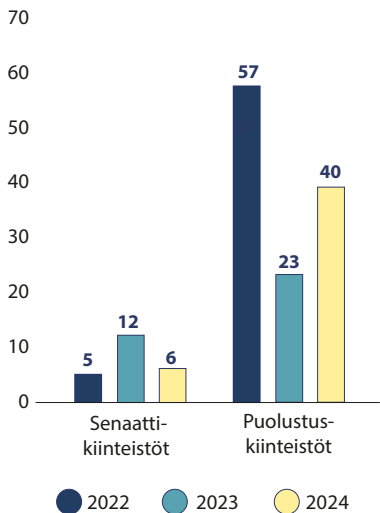
Työturvallisuuskulttuurin aktiivista vahvistamista

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. Marraskuussa 2024 konsernissa otettiin käyttöön uusi poikkeamahallintajärjestelmä. Turvallisuushavainto ja -poikkeamailmoituskanavan (TURVA) kautta käsitellään muun muassa työturvallisuuteen liittyvät turvallisuushavainnot. Uudesta ilmoituskanavasta tiedotettiin henkilöstöä Sintran kautta, minkä lisäksi järjestettiin käyttökoulutusta.

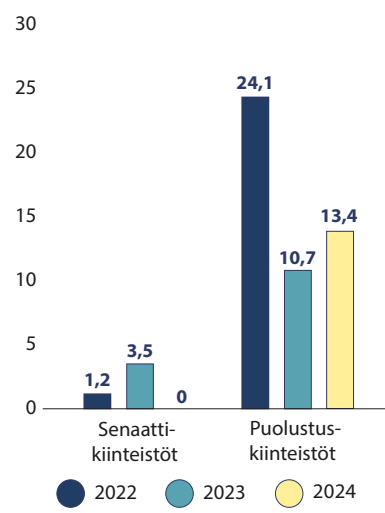




Tapaturmien lukumäärä



Tapaturmataajuus (LTA1)



Päivitimme konsernin työsuojelun toimintaohjelman vuosille 2025–2026. Toimintaohjelman rakenne uudistettiin ja dokumentin hyödynnettävyyttä ennakointityökaluna ja ohjaavana ylätason dokumenttina parannettiin tekemällä siitä aiempaa helpolukuisempi, jäsennellympi ja tiivistetympi. Työsuojelun toimintaohjelma toimii pohjana sekä työsuojelun johtamiselle että siihen liittyvälle yhteistyölle ja kehittämiselle.

Turvallisuuskulttuurikysely uutena toimintamallina

Turvallisuuskulttuurikysely toteutettiin ensimmäistä kertaa, ja teemme sen jatkossa joka toinen vuosi. Kyselyn avulla kartoitimme konsernin turvallisuuskulttuurin nykytilaa ja kehittämiskohteita. Kyselyn avulla henkilöstöllä oli mahdollisuus vaikuttaa ja tuoda esiin näkemyksiä sekä kehitysideoita turvallisuuden eri osa-alueiden prosesseihin ja menettelytapoihin. Tulosten pohjalta laadimme konkreettisia kehitystoimenpiteitä, joiden avulla kehitetään konsernin kokonaisturvallisuutta ja luotettavuutta.

Konsernin työsuojelun toimintaohjelmassa on määriteltä työturvallisuuden

osalta seurattavat mittarit, minkä lisäksi Puolustuskiinteistöissä seurataan omia lisämittareita. Työturvallisuuskeskuksen koordinoima Työturvallisuuskortti on laajasti käytössä koko konsernissa. Puolustuskiinteistöissä kaikilla sen omistamissa kiinteistöissä ja alueilla työskentelevillä Työturvallisuuskortti on vuoteen 2024 asti ollut pakollinen. Vuonna 2023 liikelaitoksen oman Työturvallisuuskorttikoulutuksen suoritti 203 henkilöä. Koulutusta ei jatkettu enää vuonna 2024. Syöpävaarallisille aineille tai työmenetelmille altistuneiden ASA-rekisteritiedot ilmoitettiin erikseen Senaatti-kiinteistöissä ja Puolustuskiinteistöissä.

Konsernitasolla psykososiaalisen kuormituksen merkittävin riski on työjärjestelyihin ja työn sisältöön liittyvissä kuormitustekijöissä. Puolustuskiinteistöjen palvelutuotannossa tehtävässä työssä aktiivisella turvallisuustyöllä pyritään hallitsemaan tuki- ja liikuntaelinten kuormitusta, erilaiset tapaturmavaarat sekä psykososiaaliset kuormitustekijät. Vuonna 2024 merkittävimpiä tapaturmariskejä poikkeamailmoitusten perusteella olivat liukastuminen, viilto- ja pistohaavat sekä liikenteeseen liittyvät riskit. Myös henkinen kuormitus painottui aineistossa.

Vuoden 2025 aikana teemme yksityis-kohtaisen työturvallisuusriskien kartoituksen kaikissa Puolustuskiinteistöjen paikallisyksiköissä. Senaatti-kiinteistöissä merkittävin fyysinen kuormitus kohdistuu yläraajoihin, niskaan ja hartioihin näyttöpäätetyön takia.

Valvomme ja kehitämme työturvallisuutta myös rakennustyömaillamme

Senaatin rakennustyömailla työskentelee laaja joukko ulkopuolisia urakoitsijoita. Valvomme ja kehitämme turvallisuutta rakennustyömailla, ja tuloksia seurataan TR-mittausten eli työturvallisuuden havainnointimenetelmän avulla. Saavutimme 96 %:n (95 %) TR-tason ja sille asetetun 95 %:n tavoitteen myös vuonna 2024. Työmaaseurannan piirissä olleilla työmailla urakoitsijoilla tapahtui yhteensä 82 (76) tapaturmaa ja 66 (57) läheltä piti -tilannetta. Tapaturmataajuus parani edellisvuodesta ja oli 24 (38) tapaturmaa milj. työtuntia kohden, mutta se ylitti yhä Senaatin asettaman tavoitteen 20 tapaturmasta milj. työtuntia kohden.

Työturvallisuuden tunnusluvut perustuvat Senaatin rakennushankkeiden tieto-

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

Aktiivista työsuojelutoimintaa

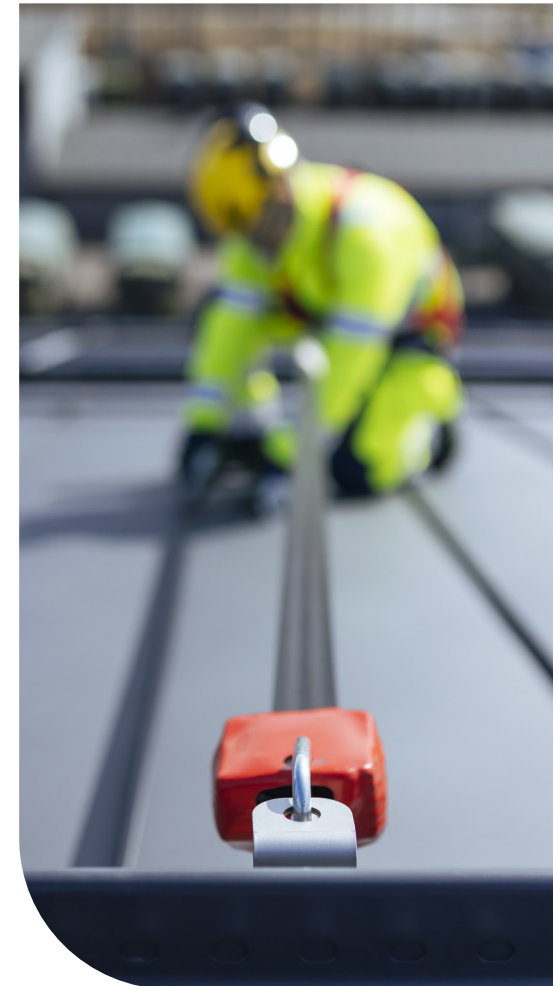
Puolustuskiinteistöissä aloitti huhtikuussa 2024 uusi työturvallisuuspäällikkö. Puolustuskiinteistöissä toimii 15 paikallisyksiköiden työsuojelutoimikuntaa. Yhteensä työsuojelutoimijoita toimikunnissa on 39 työntekijää ja 35 toimihenkilöä (sisältäen varavaltuutetut). Työnantajan edustajiksi paikallisyksiköiden toimikunnissa on nimetty kiinteistöpäälliköt, liikelaitoksen työsuojelutoimikunnassa työnantajan edustajana toimii työturvallisuuspäällikkö. Vuonna 2024 aloitettiin uuden työturvallisuuspäällikön johdolla paikallisyksiköiden työsuojeluhenkilöiden yhteiset tapaamiset, joiden avulla saamme tietoisuutta ajankohtaisista asioista leviämään entistä laajemmin kaikille yksiköille.

Senaatti-kiinteistöjen liikelaitostasojen työsuojelutoimikunnan muodostavat

työsuojelupäällikkö, työsuojeluvaltuutettu ja varavaltuutetut. Työsuojelupäällikön ja työsuojeluvaltuutettujen kesken oli läpi vuoden jatkuvaa aktiivista yhteydenpitoa. Työsuojeluvaalit järjestettiin vuoden 2024 lopussa, jolloin valittiin työsuojeluvaltuutettu ja kaksi työsuojeluvaravaltuutettua kolmivuotiselle toimikaudelle 1.1.2025–31.12.2027.

Puolustuskiinteistöissä ja Senaatti-kiinteistöissä työsuojeluhenkilöille suositellaan työsuojeluvaltuutetun peruskoulutuksen käymistä ja lisäkoulutukseenkin rohkaistaan. Lisäksi tarjolla on talon sisäistä turvallisuusaiheista koulutusta ja Puolustuskiinteistöissä suunnitteilla vuodelle 2025 erityinen työturvallisuuden oppimispolku.

Työsuojeluun liittyviä asioita viedään tarvittaessa tiedoksi työterveyshuoltoon henkilöstöpäällikön kautta. Liikelaitosten työsuojelupäälliköt tekevät yhteistyötä työterveyshuollon kanssa esimerkiksi työpaikkaselvityksien suunnittelussa ja aikataulutamisessa sekä työpaikkakäynneillä. Työterveyshuollon yhteistyöpalavereissa on mahdollista käsitellä työsuojeluun liittyviä asioita ja yhteistyötä.



Systemaattista riskien arviointia

Senaatti-konsernissa vaarojen ja riskien arviointi on osa kahta eri prosessia. Liike-toimintayksiköt arvioivat työsuojelu- ja työturvallisuusriskejä osana konsernin ris-kienarviointiprosessia. Tämän lisäksi Senaat-ti-kiinteistöissä työsuojelutoimikunta tekee vuosittain työsuojelun riskien arvioinnin liikelaitostasoisesti.

Puolustuskiinteistöissä on kehitteillä vuonna 2025 yksityiskohtaisempia työtur-vallisuuden riskien arvioinnin menettelyjä ja työkaluja. Työturvallisuusriskit analysoi-daan sekä paikallisyksiköittäin että työsuoje-lutoimikunnissa ja tehtyjen toimenpiteiden etenemistä ja vaikuttavuutta arvioidaan. Näin pystytään paitsi arvioimaan oikeat toi-menpiteet riskien pienentämiseen ja poista-miseen myös hallitsemaan muutostilanteita.

Työsuojelun teemoista viestittiin aktiivisesti

Työsuojeluun liittyvistä teemoista viestimme aktiivisesti läpi vuoden. Esillä olleita teemoja olivat esimerkiksi hätänumeron oikea käyttö ja ensiapu-koulutukset, poikkeamailmoitusten merkityksen ja tärkeyden korostami-nen, oman työhyvinvoinnin ylläpito ja omien hyvinvointivinkkien jakaminen, syöpävaaraa aiheuttavien aineiden ja menetelmien asiantuntijaluento, liikenneturvallisuus, kuumassa työs-kentely, kesätyöntekijöiden turvalli-suusperehdytys, mielen hyvinvointi ja työergonomialuennot sekä Näy pimeässä -heijastinkampanja.

CASE

VASTUULLISUUSOHJELMAN PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITE		
	TAVOITTEET	TOIMENPITEET 2024
Turvallisuus Tilojen, tietojen ja toiminnan turvallisuus on varmistettu.	Kartoitamme toimintamme turvallisuusriskejä ja ennalta-ehkäisemme vahinkoja.	- Uusi poikkeamahavaintojär-jestelmä otettiin käyttöön ja järjestettiin koulutusta. - Toiminnan tiloja kehitettiin 9 kohteessa Lean 6S-menetel-mää hyödyntäen tehokkaiksi ja työturvallisiksi. ★★☆
Tasa-arvo ja ihmisoikeudet Tunnetamme toimintamme ihmisoikeusvaikutukset ja edistämme ihmisoikeuksien ja tasa-arvon toteutumista aktiivisesti.	Kartoitamme Senaatin roolin arvoketjun ja oman henkilös-tön sosiaalisen vastuullisuu-den edistämisessä ja tunnis-tamme toimenpidetarpeet.	- Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuus-suunnitelma päivitetty. - Esihenkilöille järjestetty kou-lutusta tasa-arvo-, yhdenver-taisuus ja monimuotoisuus-asioista. ★★★

SIDOSRYHMÄYHTEISTYÖ

Asiakastyytyväisyys

Asiakastyytyväisyys parani koko konsernin tasolla

Senaatti-konsernin asiakastyytyväisyystutkimus on suunnattu kaikille tilojen käyttäjille. Vuonna 2024 verkkotutkimukseen vastasi 9 552 (2023: 8 977) tilojemme käyttäjää. Tutkimuksen mukaan valtaosa Senaatti-konsernin asiakkaista oli tyytyväisiä tiloihimme ja palveluihimme. Asiakkaiden kokonaistyytyväisyys parani koko konsernin tasolla: 77 % (75 %) asiakkaistamme oli melko tai erittäin tyytyväisiä tiloihimme.

Tyytyväisyys kiinteistöjen palveluihin yhdistää liikelaitosten asiakkaiden mielipiteitä

Kiinteistön palvelut ja kiinteistönhoito saivat molemmissa liikelaitoksissa erinomaisen arvosanan. Tilojen koetaan soveltuvan erinomaisesti työntekoon. Erittäin tyytyväisiä ollaan myös ulkoalueiden hoitoon, tilojen valaistukseen sekä vikatilanteista ilmoittamisen helppouteen. Eniten asiakastyytyväisyyttä molemmissa liikelaitoksissa parantaisivat sisäilmaolosuhteiden kehittäminen sekä ääniympäristöltään rauhalliset työskentelytilat.

Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden tyytyväisyys on jatkanut kehittymistään

Vuonna 2024 asiakastyytyväisyystutkimukseen vastasi 8 028 (8 043) Senaatti-kiinteistöjen asiakasta. Heistä 78 % (77 %) kertoi olevansa tyytyväinen käyttämiinsä tiloihin. Tyytyväisimpiä Senaatti-kiinteistöjen asiakkaat olivat kiinteistönhoidon, kunnossapidon ja kiinteistön palveluita tuottavan henkilöstön asenteeseen ja työn laatuun sekä ulkoalueiden hoitoon kesällä. Taukotiloja sekä tiloja sisäisiä kokouksia varten on riittävästi, mutta tilaa luottamuksellisten keskusteluiden käymiselle toivotaan lisää. Kehitettävää asiakkaat löysivät tilojen ääniympäristöstä, sisäilmasta sekä palvelupyyntöjen vasteajasta ja asiakkaan informoinnista palvelupyyntöjen etenemisestä.

Puolustuskiinteistöjen asiakkaat arvostavat henkilökunnan palvelusennetta ja siivouksen laatua

Puolustusvoimien henkilöstölle ja Puolustuskiinteistöjen muille kumppaneille suunnatussa asiakastyytyväisyystutkimuksessa 1 524 (934) asiakasta kertoi mielipiteensä



Senaatti-kiinteistöiden pitkäjänteinen kehitystyö näkyy tuloksissa hienosti: useimpien kysyttyjen osalueiden arvosanat olivat korkeimmalla tasollaan sitten vuoden 2008.

tiloista ja palveluista. 64 % (60 %) vastaajista kertoi olevansa tyytyväinen tiloihin kokonaisuudessaan. Tyytyväisiä asiakkaat olivat erityisesti siivouspalveluihin, kiinteistönhoidon henkilökunnan palveluasenteeseen ja ulkoalueiden hoitoon kesäisin. Erittäin tyytyväisiä oltiin lisäksi siihen, kuinka hyvin Puolustuskiinteistöiden henkilöstö noudattaa Puolustusvoimien turvallisuusmääräyksiä. Eniten kehitettävää asiakkaat puolestaan näkivät varusteiden säilytystilojen riittävyudessa, ääniympäristössä, sisäilman raikkauudessa sekä hiljaisten tai luottamuksellisille puheluille sopivien tilojen riittävyudessa.

77 %

(75)

SENAATTI-KONSERNIN
ASIAKKAISTA ON
TTYTYVÄISIÄ TILOIHIN**64 %**

(60)

PUOLUSTUSKIINTEISTÖJEN
ASIAKKAISTA ON
TTYTYVÄISIÄ TILOIHIN**78 %**

(77)

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN
ASIAKKAISTA ON
TTYTYVÄISIÄ TILOIHIN

Päättäjäasiakkaat ovat tyytyväisiä yhteistyöhön ja vuorovaikutuksen sujuvuuteen

Konsernin päättäjätyytyväisyyskyselyyn vastasi 416 (390) asiakasorganisaatioiden toimitila-asioista päättävää henkilöä. Konsernitason keskiarvot olivat lähes samalla tasolla viime vuoteen, hieman laskua oli arvioissa Senaatti-konserniin yhteistyökumppanina. Senaatti-konsernin kokonaistyytyväisyys oli 3,70 (3,72), Puolustuskiinteistöjen 3,60 (3,67) ja Senaatti-kiinteistöjen 3,75 (3,75).

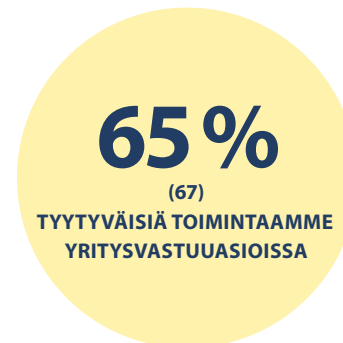
Konsernitasolla tyytyväisimpiä oltiin yhteyshenkilön tavoitettavuuteen ja reagointinopeuteen, ammattitaitoon sekä yhteistyön ja vuorovaikutuksen sujuvuuteen. Kehittämiskohteiksi puolestaan nostettiin tilojen hinta-laatusuhde, tilakokonaisuuksien muunneltavuus, tilaratkaisuprojektien sujuvuus sekä yleinen mielikuva palvelujen tasalaatuisuudesta. Asiakkaiden avoimissa kommentteissa korostuivat tänä vuonna kustannusten merkitys ja haastava yleinen toimintaympäristö.

Konsernin asiakkaista 76 % (84 %) piti vastuullisuusnäkökulmia tärkeinä tai erittäin tärkeinä toimitiloja koskevissa päätöksissä. Vastaajista 65 % (67 %) oli tyytyväisiä

tai erittäin tyytyväisiä toimintaamme yrittysvastuuasioissa. Erityisen tärkeiksi koettiin energiatehokkuus ja ympäristöasiat. Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden tyytyväisyys kehittyi eniten tiedonkulun ja aktiivisen yhteydenpidon osalta. Puolustuskiinteistöjen päättäjäasiakkaiden tyytyväisyys parani eniten toimitilajohtamisen palveluiden osalta.

Tutkimustulokset toimivat kehitystyön perustana koko organisaatiossa

Tutkimusten tuloksia tarkastellaan asiakasorganisaatio- ja kohdetasolla soveltuvin osin ja niistä johdetaan kehittämistoimenpiteitä konsernin liikelaitosten eri yksiköissä. Kehittämistoimenpiteet liittyvät esimerkiksi asiakaspalveluun, tarjottaviin palveluihin, sisäisten prosessien sujuvoittamiseen, tilojen sisäolosuhteisiin sekä tilaratkaisuprojektien ja rakennuttamishankkeiden sujuvuuteen.



Senaatti koetaan asiantuntevana, ratkaisuhakuisena ja luotettavana kumppanina.



Vastuullisuuden avainlukuja

Taloudellinen vastuu	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Liikevaihto	997	967	3 %	645	611	6 %	371	361	3 %
Liiketoiminnan muut tuotot	76	45	69 %	70	45	56 %	0	0	-
Tulos	106	30	252 %	95	57	66 %	7	3	93 %
Vuokrauksen tulos	-	-	-	35	29	21 %	7	3	91 %
- Vuokrauksen tulos, % liikevaihdosta	-	-	-	5,5	4,8	14 %	1,8	0,9	86 %
Vuokrauksen tulos, valtioasiakkaat	24	18	34 %	19	16	22 %	4	2	124 %
Tase	5 951	5 259	13 %	5 958	5 233	14 %	1 533	1 363	12 %
Lainat	2 676	2 034	32 %	2 676	2 034	32 %	635	476	33 %
Investoinnit (investointivaltuus)	728	657	11 %	489	502	-3 %	239	155	54 %
Investointien osuus liikevaihdosta, %	73	67,9	8 %	75,8	82,2	-8 %	64,5	43	50 %
Myynnit, milj. euroa	96	94	2 %	96	79	21 %	0	0	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,6	1	163 %	2,4	1,5	53 %	0,8	0,6	43 %
Oman pääoman tuotto, %	3,5	1	249 %	3,1	1,9	64 %	0,8	0,4	92 %
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus, valtioasiakkaat	-	-	-	1	0,8	24 %	0,6	0,3	107 %
Omavaraisuusaste, %	51,6	56,8	-9 %	51,6	57,7	-10 %	53,3	59,3	-10 %
Nettovelkaantumisaste, %	72,3	62,9	15 %	75,8	63,5	19 %	66,7	57,6	16 %
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	5 635	5 633	0 %	2 684	2 654	1 %	2 916	2 940	-1 %
Kiinteistöomaisuuden vajaakäyttöaste, %	5	5	1 %	6,8	6,8	0 %	3,2	3	3 %
Keskimääräinen neliövuookra, e/m ² /kk	13	12,2	6 %	19,2	18	7 %	7,64	7,2	6 %
Tilatehokkuus, m ² /htv	14,5	15,2	-4,6 %	-	-	-	-	-	-
HTV yhteiskäyttöissä tiloissa	8 500	5 800	46 %	-	-	-	-	-	-
Tilaajavastuutarkastusten määrä	20	36	-	-	-	-	-	-	-



Ympäristövastuu	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Kokonaishiilijalanjälki, t	177 057	178 034	-1 %	104 701	106 004	-1 %	72 356	72 030	0 %
Ylläpidon CO ₂ -päästöjen vähenemä, % vuoden 2020 tasosta (Scope 1 ja 2)	-68	-67	-1%-yks.	-83	-80	-3%-yks.	-54	-56	2 %-yks.
Rakentamisen CO ₂ -päästöjen vähenemä yli 2 milj. € hankkeissa									
uudishankkeet, % vertailutasosta	17	18	-1%-yks.	20	20	-	10	9	1 %-yks.
peruskorjaushankkeet, % vertailutasosta	16	17	-1%-yks.	18	16	2%-yks.	12	20	-8 %-yks.
Kylmäaineiden ilmastovaikutus, GWP, t	4 446	6 401	-31 %	1 186	2 076	-43 %	3 260	4 325	-25 %
Sähkön kokonaiskulutus, MWh	500 051	511 424	-2 %	220 243	241 300	-9 %	279 808	270 124	4 %
Lämmön kokonaiskulutus, normitettu, MWh	613 491	658 528	-7 %	330 294	372 907	-11 %	283 197	285 621	-1 %
Jäähdytys, MWh	18 017	12 940	39 %	15 513	10 980	41 %	2 504	1 960	28 %
Veden kokonaiskulutus, m ³ , kulutusseurannan kohteet*	1 613 950	1 621 156	0 %	779 675	844 837	-8 %	834 275	776 319	7 %
Sähkön ominaiskulutus, kWh/brm ² , ylläpidettävät kohteet	77,1	76,8	0 %	71,8	71,0	1 %	82,2	82,4	0 %
Lämmön ominaiskulutus kWh/brm ² , normitettu, ylläpidettävät kohteet	95,7	98,4	-3 %	107,7	109,7	-2 %	84,1	87,1	-3 %
Veden ominaiskulutus, l/brm ² , ylläpidettävät kohteet	249,6	254,1	-2 %	254,3	271,7	-6 %	245,1	236,8	3 %
Uusiutuvan energian osuus kokonaisenergiankulutuksesta, %	45	48,30	-8 %	47	50,16	-7 %	42	46,39	-9 %
Omien aurinkovoimaloiden tuottama uusiutuva energia, MWh	3 622	2 284	59 %	3 005	2 091	44 %	617	193	220 %
Ylläpidossa syntyvien yhdyskuntajätteiden määrä, t	14 009	14 796	-5 %	8 000	8 791	-9 %	6 008	6 006	0 %
Ominaisjätäkertymä kg/hum ²	2,36	2,57	-8 %	3,15	3,54	-11 %	1,76	1,83	-4 %
Ylläpidossa syntyvien yhdyskuntajätteiden materiaalihyötykäyttöaste, %	25	27	-2 %-yks.	25	25	0 %-yks.	30	30	0 %-yks.
Rakentamisessa syntyvien jätteiden materiaalihyötykäyttöaste, %	70	63	7 %-yks.	-	-	-	-	-	-
Rakennushankkeiden purkukartoitusten määrä, lkm	25	37	-	-	-	-	-	-	-

Ympäristövastuu	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Suorat päästöt tCO₂e /vuosi									
S1 - 1 Aluelämpö kiinteistä lähteistä	2 615	4 308	-39 %	796	1 660	-52 %	1 819	2 648	-31 %
S1 - 2 Itse tuotettu sähkö	703	855	-18 %	99	99	0 %	604	756	-20 %
S1 - 4 Kylmäainevuodot	4 446	6 401	-31 %	1 186	2 076	-43 %	3 260	4 325	-25 %
Yhteensä Scope 1	7 764	11 564	-33 %	2 082	3 835	-46 %	5 683	7 729	-26 %
Ostoenergian päästöt tCO₂e /vuosi									
S2 - 1 Ostettu sähkö	0	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0 %
S2 - 3 Ostettu kaukolämpö	12 085	10 089	20 %	3 455	3 488	-1 %	8 630	6 600	31 %
S2 - 3 Ostettu aluelämpö	4 904	3 612	36 %	651	-	-	4 254	3 612	18 %
S2 - 4 Ostettu kaukojäähdytys	0	0	0 %	0	0	0 %	0	0	0 %
Yhteensä Scope 2 - markkinaperusteinen	16 989	13 701	24 %	4 105	3 488	18 %	12 884	10 213	26 %
Yhteensä Scope 2 - sijaintiperusteinen	104 767	122 056	-14 %	54 368	63 706	-15 %	50 399	58 349	-14 %
Muut arvoketjun epäsuorat päästöt tCO₂e /vuosi									
C1 Tuotteet ja palvelut	26 026	27 753	-6 %	13 918	14 878	-6 %	12 108	12 876	-6 %
C2 Käyttöomaisuus	59 852	63 807	-6 %	37 610	40 062	-6 %	22 242	23 745	-6 %
C3 Energian ylävirta	23 655	26 847	-12 %	13 621	16 083	-15 %	10 034	10 764	-7 %
C4 Kuljetukset, saapuva ja itse maksettu	180	228	-21 %	106	132	-20 %	75	96	-22 %
C5 Jätteet	9 044	6 855	32 %	3 332	1 502	122 %	5 712	5 353	7 %
C6 Liikematkustus	1 403	1 334	5 %	550	508	8 %	853	826	3 %
C7 Töihin matkustaminen	519	533	-3 %	107	104	2 %	412	429	-4 %
C8 Itselle vuokrattu omaisuus	31 624	25 412	24 %	29 270	25 412	15 %	2 354	-	-
Yhteensä Scope 3	152 304	152 769	0 %	98 514	98 681	0 %	53 789	54 088	-1 %
Yhteensä Scope 1-3	177 057	178 034	-1 %	104 701	106 004	-1 %	72 356	72 030	0 %



Ympäristövastuu	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Biogeeniset hiilidioksidipäästöt tCO ₂ e/vuosi									
Biogeeniset CO ₂ -päästöt Scope 1	1 140	630	81 %	-	-	-	-	-	-
Biogeeniset CO ₂ -päästöt Scope 2 - markkinaperusteinen	143 733	246 218	- 42 %	-	-	-	-	-	-
Biogeeniset CO ₂ -päästöt Scope 2 - sijaintiperusteinen	136 469	153 692	-11 %	-	-	-	-	-	-
Biogeeniset CO ₂ -päästöt Scope 3	17 159	12 784	34 %	-	-	-	-	-	-

Sosiaalisen vastuun avainlukuja	Konserni			Senaatti-kiinteistöt			Puolustuskiinteistöt		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Henkilöstön lkm 31.12.	1 277	1 290	-1 %	598	579	3,2 %	679	711	-4,5 %
Henkilöstön keski-ikä	48,8	48,7	0 %	47	47	0 %	50,2	50,1	0 %
Henkilöstötyytyväisyysindeksi	72,8	74,3	-2 %	76,5	77,8	-1,6 %	68,1	69,8	-2,4 %
Naisten osuus henkilöstöstä	523	515	1,5 %	291	281	3,5 %	232	234	-0,8 %
Naisten osuus johdosta	6	6	0 %	5	5	0 %	1	1	0 %
Vakituisessa työsuhteessa oleva henkilöstö, %	96	96,6	-1 %	96,3	96,7	0 %	96,2	96,5	-0,3 %
Koulutuspäivät kpl/hlö	4,3	3,4	26 %	5,7	3,7	54 %	3,1	3,16	0 %
Sairauspoissaolopäivät kpl/hlö	8,4	8,9	-5,6 %	5,1	4,3	18,6 %	11,1	12,6	-12 %
Tapaturmien lukumäärä	46	35	31 %	6	12	-5 %	40	23	73 %
Tapaturmataajuus, poissaoloja aiheuttaneiden tapaturmien lukumäärä, milj. työtuntia kohti (LTA 1)	6,9	7,4	-7 %	0	3,48	100 %	13,35	10,7	25 %
Asiakastytyväisyys, kokonaistyytyväisyys, %	77	75	3 %	78	77	1,3 %	64	60	6,7 %



Johto ja hallinto

HALLINTO

Hallitukset 31.12.2024

Senaatti-kiinteistöjen hallitus



Hannele Pokka, OTT, puheenjohtaja

Jukka Aalto, ylijohtaja, varapuheenjohtaja

Jäsenet:

Ari Ahonen, tekniikan tohtori

Heikki Pesu, toimitusjohtaja

Tanja Rantanen, budjettineuvos

Susanna Martikainen, assistentti, henkilöstön edustaja

Puolustuskiinteistöjen hallitus



Teemu Penttilä, ylijohtaja, PLM, puheenjohtaja

Tomi Hytönen, budjettineuvos, VM, varapuheenjohtaja

Jäsenet:

Virpi Holmqvist, toimitusjohtaja, Attendo Oy

Sanna Sianoja, toimitusjohtaja, Suomen yliopistokiinteistöt Oy

Juha Tiuraniemi, toimitusjohtaja HUS-kiinteistöt Oy

Tero Ylitalo, prikaatinkenraali, Puolustusvoimien logistiikkalaitos, johtaja

Mika Kontula, pääluottamusmies, kiinteistöhuoltoasentaja, henkilöstön edustaja

HALLINTO

Senaatti-konsernin johtoryhmä 31.12.2024



Tuomas Pusa, konsernijohtaja

Mikko Ahola, talousjohtaja

Kaj Hedvall, strategiajohtaja

Sanna Jääskeläinen, markkinointi- ja viestintäjohtaja

Tina Karike, henkilöstöjohtaja

Jonni Laitto, operatiivinen johtaja

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 laki-asiain 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.

Vuodelle 2024 suunnitellut riskienhallintatoimenpiteet etenivät pääosin suunnitellusti. Toimintavuoden aikana ei realisoitunut olennaiseksi tunnistettuja riskejä lukuun ottamatta kolmea jäljempänä esiteltyä riskiä, joiden on arvioitu toteutuneen osittain.

SENAATTI-KONSERNI

Asiakkuusprosessin ja hanke-ohjausmallin jalkautus epäonnistuu.

Riski on toteutunut osittain.

Uusi asiakaslähtöisen hankeohjauksen toimintamalli otettiin käyttöön kaikissa Senaatti-konsernin uusissa investointihankkeissa vuoden 2024 aikana.

Käyttöönotto asiakastyössä on toteutunut pääosin suunnitellusti, ja hankkeiden kustannustehokkuutta on onnistuttu parantamaan tarveselvitysvaiheessa.

Konsernissa järjestettiin koulutusohjelma, jolla konsernin hankkeiden parissa työskentelevää henkilöstöä on perehdytetty hankeohjausmallin mukaiseen toimintaan. Koulutuskokonaisuuden avulla tunnistettiin myös uuden toimintamallin mukaisten roolien (asiakaspäälliköt, rakennuttajapäälliköt, projektipäälliköt) mahdollisia jatkokoulutustarpeita.

Asiakaspäälliköiden ja hankevastaavien keskinäistä roolinjakoa on selkeytetty keskustelemalla hankejohtamisen sisäistä vastuunrajoista. Asiakasvastuulliset ovat perehdyttäneet liikelaitosten asiakkaita uuteen toimintamalliin.

SENAATTI-KIINTEISTÖT

Yhteisten työympäristöjen toimeenpanon tavoitteita ei saavuteta.

Riski ei ole toteutunut.

Vuonna 2024 otettiin käyttöön yhteiset työympäristöt Kouvolassa, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Porissa. Jyväskylässä, Kuopiossa, Mikkelissä ja Rovaniemellä sekä muutamilla muilla pienemmillä paikkakunnilla on valmistunut ja käyttöön otettu ensimmäiset osat vaihteittain toteutettavista suuremmista kokonaisuuksista tai pienemmistä kahden asiakkaan yhteisistä työympäristöistä.

Virastojen ja laitosten siirtyminen valtion yhteisten työtilojen käyttäjiksi on edennyt koko maassa tavoitellun aikataulun mukaisesti, ja vuoden 2024 lopussa yhteisissä työympäristöissä työskenteli noin 8500 htv. Suunnitellut toimitilasäästöt toteutuivat, eikä yhteisiin työympäristöihin siirtyminen ole näkynyt asiakastytyvyyden laskuna.

Asiakkaiden varautumisen tarpeita ei ymmärretä tai asiakkuudenhoidossa varautumista ei riittävällä tavalla käydä asiakkaan kanssa läpi.

Riski on toteutunut osittain.

Kaikkien asiakkaiden kanssa ei saatu sovittua toimitilavarautumisen yhteistyömallista vuoden 2024 aikana. Vuoden 2025 alussa osalta asiakkaista on saatu allekirjoitukset ja yhteistyömallista sopimista jatketaan kuluvana vuotena.

GAP-analysissä ja sen päivityksissä 2023-2024 on tunnistettu keskeiset asiakkaiden tiloihin liittyvät varautumistarpeet. Suurin haaste on asiakkaan ymmärryksessä, jota lisätään säännöllisesti edellä mainitun yhteistyön ja asiakkuudenhoidon puitteissa.

Kriittisten toimittajien kanssa on laadittu valmiussopimukset, joissa yhdessä palvelusopimusten kanssa kuvataan toimittajalle kuuluvat vastuut. Vastuita tarkennetaan ja saatetaan toimittajasopimuksiin sitä mukaan, kun asiakkaiden vaatimukset tarkentuvat.



PUOLUSTUSKIINTEISTÖT

Valmiuslähtöinen palvelumalli ei toteudu.

Riski ei ole toteutunut.

Valmiuslähtöisen palvelumallin nopeutettu käyttöönotto ja siihen liittyvät käytännön toimenpiteet etenivät suunnitellusti vuonna 2024. Käytöönnoton aikana ilmenneisiin haasteisiin reagoitiin ja korjaavat toimenpiteet aloitettiin viipymättä. Projekti etenee aikataulussaan siten, että Puolustuskiinteistöillä on vaadittu suorituskyky puolustusministeriön asettaman tavoitteen mukaisesti vuoden 2025 loppuun mennessä.

Suojatilojen nopeutettu kehittämisohjelma ei toteudu.

Riski on toteutunut osittain.

Puolustusvoimien toimitilastrategia ei valmistunut vuoden 2024 aikana, eikä suorituskykykonseptia ole vielä hyväksytty. Puolustuskiinteistöt on kuitenkin hyödyntänyt päivitettyä suorituskykykonseptia täysimääräisesti eri investointi- ja modernisointihankkeissa sekä varautumisjärjestelyjen suunnittelussa ja niiden toimeenpanossa. Asiakkaan toiminnan kannalta kriittisten suojatilojen käytettävyyttä ei kuitenkaan kyetty kaikilta osin parantamaan tavoitellussa aikataulussa.

Raportointiperiaatteet

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

Tämä on Senaatin 23. vuosittainen yhteiskuntavastuuraportti. Raportissa kuvataan Senaatti-konsernin toiminnan sosiaaliset, taloudelliset ja ympäristövaikutukset tilikaudelta 1.1.–31.12.2024 sekä strategia ja pysyvät johtamisen käytännöt toiminnan vaikutusten hallitsemiseksi. Lisäksi raportti käsittelee toiminnan tuloksia suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Edellinen yhteiskuntavastuuraportti julkaistiin huhtikuussa 2024.

Raportti on laadittu noudattaen kansainvälistä Global Reporting Initiative (GRI) -standardia yritysten yhteiskuntavastuuraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Senaatti raportoi soveltuvin osin myös GRI:n rakennus- ja kiinteistöalialan lisäohjeistuksen (Construction and Real Estate Sector Supplement, CRESS) mukaisesti.

Vuoden 2024 raportoitavat tiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli KPMG, joka on suorittanut Senaatin johdon pyynnöstä rajoitetun varmuuden antavan varmennustoimeksiannon. Varmennuksen kohteena ovat olleet Senaatin yhteiskuntavastuuraportissa 2024 esitetyt numeeriset yhteiskuntavastuun tunnusluvut raportointikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilintarkastuksen piiriin kuuluvaa taloudellista raportointia ei ole varmennettu. Raportin case-kuvauksia ei varmenneta. Varmennuksen kriteeristönä on ollut GRI-standardi.

Taloudellisen vastuun tunnusluvut

Esitetyt talouden tunnusluvut kattavat konsernin toiminnan esitetyn laskentarajauksen mukaisesti. Luvut perustuvat kirjanpitoon ja tilinpäätökseen, ja ne ovat tilintarkastettuja. Rakennuttamisen työllisyyskertoimena käytetään 1,5 htv per 100 000 euroa.

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



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 konsernitasoisena kuin liikelaitoskohtaisesti eriteltynä. Raportin laskentarajojen mukainen Senaatti-konsernin kiinteistökanta muodostuu liikelaitosten ylläpidossa olevista kohteista.

Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämät kohteet:

Virallisen seurannan kohteet:

- Vuonna 2024 virallisen seurannan kohteet kattoivat 91,1 % kaikkien Senaatin ylläpitämien kohteiden bruttopinta-alasta.
- Granlund Manager (GM) –tiedonhallinta-sovellus seuraa kohteiden sähkön-, kaukolämmön ja -kylmän sekä vedenkulutusta reaaliajassa.

Muut Senaatti-kiinteistöjen

ylläpitämät kohteet:

- Vuonna 2024 muut kiinteistöt kattoivat 8,1 % Senaatin ylläpitämien kohteiden bruttoalasta.
- Virallisen seurannan ulkopuolella olevien kohteiden tiedot lavennetaan perustuen virallisen seurannan kulustietoihin ja bruttopinta-alaan.

Puolustuskiinteistöjen ylläpitämät kohteet:

- Puolustuskiinteistöjen ylläpitämiä kohteita tarkastellaan laskennoissa kokonaisuutena, ei kohdetasolla.
- Palveluysiköt 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 Puolustuskiinteis-

töjen suorat ja epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, energiankulutuksen, jätteet sekä rakentamisen ympäristötunnusluvut.

Vuoden 2024 laskenta sisältää edellisvuosista poiketen myös rakennusten kokonaispurkuhankkeet, jonka vuoksi vuoden 2024 jätemäärät ja jätteistä aiheutuneet päästöt eivät ole vertailukelpoisia edelliseen vuoteen nähden.

Laskentalaajuudessa ei ole tapahtunut muita merkittäviä 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 sähköenergiasta. Oma lämmöntuotanto tehtiin uusiutuvalla polttoöljyllä, öljyllä, haloilla, pelletillä, maakaasulla sekä maalämpöjärjestelmillä. Sähköenergiaa tuotettiin suoraan kiinteistöillä aurinkovoimalla sekä pieniä määriä varavoimaa öljyllä. Epäsuora energiankulutus koostuu ostetusta sähköstä, kaukolämmöstä, alu-

elämmöstä ja kaukokylmästä. Myös rakennustyömaiden energiankulutus (sähkö, kaukolämpö ja polttoaineet) lasketaan mukaan epäsuoraan energiankulutukseen. Raportoitu lämpöenergian ominaiskulutus on sääkorjattu lämmitystarveluvulla normaalivuoteen. Laskennassa käytettävät paikkakuntakohtaiset lämmitystarveluvut julkaisee vuosittain Ilmatieteenlaitos. Senaatti-kiinteistöjen vedenkulutus lasketaan kertomalla toteutunut kulutusseurannan piirissä olevien kohteiden veden ominaiskulutus kaikkien Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden bruttone-liömäärällä. Senaatti-konsernin kokonaisvedenkulutus lasketaan lisäämällä edelliseen Puolustuskiinteistöjen toimittama kokonaislukema vedenkulutuksesta kiinteistöissä.

Päästöt ilmaan

Kasvihuonekaasupäästöjen laskenta 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. Päästölasken-

tamalli on validoitu alkuvuodesta 2022 ulkopuolisen tahon toimesta.

Päästölaskentaan on sisällytetty GHG-protokollan mukaisesti hiilidioksidi (CO₂), metaani (CH₄), typpidioksidi (N₂O), hydrofluorokarbonit (HFC), perfluorokarbonit (PCF), rikkiheksafluoridi (SF₆) sekä typpitrifluoridi (NF₃). Eri kasvihuonekaasujen päästöt yhteismittaisesta 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. Päästölaskennassa noudatetaan taloudellisen kontrollin periaatetta.

Senaatin suorat päästölähteet (Scope 1):

- **Aluelämpö kiinteistä lähteistä:**

Senaatti-kiinteistöjen kohdekohtaisesti raportoitujen aluelämpölaitosten käyttämien polttoaineiden (uusiutuva polttoöljy, öljy, pelletti) ja energiankulutusten pohjalta lasketaan lämmöntuotannon päästöt hyödyntäen polttoainekohtaisia päästökertoimia. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan polttoainekohtaisen primäärienergiämäärien ja päästökertoimien avulla organisaatiossa.

- **Itse tuotettu sähkö:** Sähköä tuotetaan aurinkovoimalla sekä öljyllä. Aurinkosähköntuotannosta ei synny suoria kasvihuonekaasupäästöjä. Öljyllä tuotetun varavoimasähkön päästöt lasketaan polttoaineen kulutuksen kautta.

- **Kylmäainevuodot:** Kylmäainevuotojen määrät arvioidaan huoltokirjoihin merkittyjen kylmäaineiden toteutuneiden täyttöjen perusteella. Päästöt lasketaan vuotomääristä kylmäainekohtaisia päästökertoimia käyttäen.

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

Senaatin ostoenergian epäsuorat päästölähteet (Scope 2):

- **Ostettu sähkö:** Senaatti-kiinteistöjen virallisen seurannan kohteista raportoidun sähkönkulutuksen pohjalta lasketaan kohdekohtaiset päästöt hyödyntäen toimittajakohtaista päästökerrointa (Hansel). Vuoden 2024 päästöt on laskettu edellisvuoden tuotantoprofiililla. Tulokset ekstrapoloidaan pinta-alatiedon perusteella kattamaan kaikki kohteet. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatiossa.
- **Ostettu lämmitys:** Senaatti-kiinteistöjen virallisen seurannan kohteista raportoidun kaukolämmön kulutustietojen pohjalta lasketaan kohdekohtaiset päästöt hyödyntäen energiyhtiö- tai paikkakuntaikohtaisia päästökertoimia. Jos kumpikaan ei ole saatavilla, käytetään Suomen keskimääristä kaukoläm-

mön päästökerrointa. Tulokset ekstrapoloidaan pinta-alatiedon perusteella kattamaan kaikki kohteet. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatiossa.

- **Ostettu jäähdytys:** Senaatti-kiinteistöjen virallisen seurannan kohteista raportoidun kaukojäähdytyksen kulutustietojen pohjalta lasketaan kohdekohtaiset päästöt hyödyntäen energiyhtiökohtaisia päästökertoimia kaukojäähdytykselle. Data kattaa ainoastaan virallisen seurannan kohteet, mutta oletusarvoisesti kaikki kaukojäähdytystä käyttävät kohteet ovat virallisen seurannan piirissä. Puolustuskiinteistöjen laskenta suoritetaan samoin mutta organisaatiossa.

Päästölaskentaan sisällytettävät muut arvoketjun epäsuorat päästölähteet (Scope 3):

- **C1 Tuotteet ja palvelut:** Hankittujen tuotteiden ja palvelujen euromääriäisten kustannusten avulla laskettiin tuoteryhmäkohtaisesti niistä aiheutuvat päästöt hyödyntäen päästökertoimina SYKE:n

ENVIMAT-mallinnuksen tuloksia. Rahan arvon muutos otettiin huomioon indeksin avulla.

- **C2 Käyttöomaisuus:** Investointihankkeiden LCA-laskennoista muodostettiin ko. hankkeiden aiheuttamat päästöt. Muiden investointihankkeiden päästöt arvioitiin toteutuneiden kustannusten perusteella hyödyntäen tehtyjen LCA-laskentojen pohjalta muodostettuja kg CO₂ e/€ keskiarvopäästökertoimia uudis-, peruskorjaus- ja sekahankkeille. Kunnosapitohankkeiden päästöt arvioitiin toteutuneiden kustannusten pohjalta käyttäen peruskorjaushankkeiden kg CO₂ e/€ päästökerrointa. Työmaiden energiankäytön päästöt laskettiin kulutustietojen ja energiamuoto-/ polttoainekohtaisten päästökertoimien avulla. Tiedonkeruun ulkopuolella olevien rakennusvaiheissa olevien työmaiden energiankäytön päästöt ekstrapoloitiin kustannustietojen pohjalta kg CO₂ e/€ kerrointen avulla.
- **C3 Energian ylävirta:** Epäsuorat päästöt polttoaineen hankinnasta, jalostamisesta ja siirtohäviöistä laskettiin hyödyntäen samoja energian kulutustietoja kuin suorien ja ostoenergian epäsuorien pääs-

töjen laskennassa sekä energian ylävirran päästöjä kuvaavia päästökertoimia.

- **C4 Kuljetukset, saapuva ja itse maksettu:** Logistiikka-, kuljetus- ja kuriiripalvelujen euromäärien kustannusten avulla laskettiin niistä aiheutuvat päästöt hyödyntäen päästökertoimina SYKE:n ENVIMAT-mallinnuksen tuloksia. Rahan arvon muutos otettiin huomioon indeksin avulla.
- **C5 Jätteet:** Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden osalta jätemäärät koostetaan jätehuoltoyrityksien raportteista. Määrät ekstrapoloitiin huoneistoalan perusteella kuvaamaan myös tiedonkeruun ulkopuolella olevia kohteita. Puolustuskiinteistöjen jätemääritiedot koottiin organisaatiotasolla. Päästöt laskettiin käyttäen jätehuoltoyrityksen toimittamia päästöraportteja, sekä jätteiden määrätietojen pohjalta hyödyntäen HSY:n ja CO₂ Datan tuottamia jätejakohtaisia keräyksen, kuljetuksen ja käsittelyn päästökertoimia. Rakentamisessa syntyvän jätteen päästöt laskettiin samalla menetelmällä niistä hankkeista, joista jätetiedot on raportoitu, ja muut rakennusvaiheissa olevat hankkeet europerusteisella laven-

nuksella. Purkuhankkeista tiedot kerättiin ja laskettiin erikseen.

- **C6 Liikematkustus:** Konsernin henkilöautojen, pakettiautojen ja kuorma-autojen käytöstä syntyvät kasvihuonekaasupäästöt laskettiin km-perusteisesti ajoneuvotyypeittäin käyttövoima huomioiden arvioitujen sopimuskilometriraporttien perusteella. Työmatkoihin käytettyjen muiden henkilöautojen ajokilometrit perustuvat Senaatin matkakulukorvausjärjestelmän tietoihin ja päästökertoimina käytettiin Defran päästökertoimia. Lentokilometrit ja päästöt perustuivat matkanjärjestäjän raporttiin. Raideliikenteen data perustui palveluntarjoajan raportointiin henkilökilometritietoihin. Raideliikenteelle päästökertoimena käytettiin VR:n vuosiraportillaan ilmoittamaa kerrointa.
- **C7 Töihin matkustaminen:** Töihin matkustamisen päästöt laskettiin toimipistekohtaisesti hyödyntäen Liikenneviraston Henkilöliikennetutkimuksessa selvitettyjä keskimäärisiä työmatkojen pituuksia sekä kulkutapajakaumia. Päästökertoimet haettiin Defra:n päästötietokannasta eri ajoneuvotyypeille. Töihin matkustami-

sen määrässä huomioitiin liikelaitosten arvioimat etätyöskentelyprosentit.

- **C8 Itselle vuokrattu omaisuus:** Yleisiltä markkinoilta Senaatin vuokraamien kohteiden energiatiedot perustuvat vuokranantajille suunnatun kyselyn tuloksiin sekä niiden pohjalta muodostettuihin ominaisenergiankulutuksiin. Päästöt laskettiin ilmoitettujen kulutuslukemien ja energiantuotantomuotojen avulla 42 prosentille Senaatti-kiinteistöjen kohteista. Muiden ja Puolustuskiinteistöjen kohteiden osalta päästöt arvioitiin Suomen sähköntuotannon jäännösjakauman ja kaukolämmön Suomen keskiarvopäästökertoimien mukaan.

Muut ympäristötunnusluvut

Senaatti-konsernin yli 1 milj. euron uudis-, peruskorjaus- ja tilamuutoshankkeet raportoivat kvartaaleittain työmaan energian- ja vedenkulutuksesta, syntyneistä jätteistä ja niiden hyötykäyttöasteista sekä TR-mittausten tuloksista, tapahtuneista työtapaturmista ja ”läheltä piti” -tilanteista. Konsernin yhteiskuntavastuuraportissa esitetyt rakentamisen ympäristövaikutusten tunnusluvut

perustuvat näihin työmailta kerättyihin tietoihin. Vuonna 2024 tietojärjestelmään raportoi yhteensä 68 hanketta.

Yli kahden miljoonan euron suuruisista Senaatin investointihankkeista tehdään hankekohtaiset hiilijalanjälkilaskennat. Vuonna 2024 aktiivisista hankkeista 110:lle oli laadittu hankekohtainen hiilijalanjälkilaskenta. Tehtyjen laskelmien perusteella muodostetaan päästökertoimet uudis-, peruskorjaus- ja sekahankkeille.

Kokonaispurkuhankkeiden jätemäärätiedot sisällytettiin ympäristötunnuslukujen laskentaan vuonna 2024. Purkuhankkeiden jätemäärät on koostettu siirtoasiakirjoista ja urakoitsijoiden toimittamista jätemäärien yhteenvetotaulukoista.

Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden jäteraportointi perustuu jäteurakoitsijoiden raportointiin jätetietoihin sekä Senaatin ylläpitämien kohteiden huoneistoalaan, joiden perusteella määritetään ominaisjätekertymä ($\text{kg}/\text{huoneisto-m}^2$). Kokonaisjätemäärä lasketaan suhteuttamalla ominaisjätekertymä tilinpäätöksessä varmennettuun kokonaishuoneistoalatietoon.

Vaaralliset ja ylläpidon rakennusjätteet huomioidaan erillisinä jätelajeina.

Puolustuskiinteistöjen jätemääräraportointi perustuu jäteyhtiöiden raportointiin jätetietoihin sekä astiakokoihin ja tyhjennysväleihin.

2024 jäteraportoinnissa huomioidut jätelajet: Sekajäte, biojäte, pahvi, kartonki, paperi, metalli, lasi, erilliskerätty muovi, pakkaukset hyötykäyttöön, energiajäte, erityisjäte (liete), tietosuojajäte, puu, SER-jäte, rakennusjätteet ja vaaralliset jätteet.

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 kokoaikeisten työntekijöiden sekä säännöllistä osa-aikaista työtä tekevien työntekijöiden työtuntien yhteismäärä vuodessa. Puolustuskiinteistöjen työturvallisuushavaintojen lukumäärässä on epävarmuutta järjestelmävaihdoksen vuoksi.

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 koikaikaiset 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 yhteishengen liittyviä aiheita.

Esihenkilötyön taso lasketaan räätälöidyistä 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 päättäjätyytyväisyystutkimuksen suoritti vuonna 2024 Aula Research. Senaatti valitsee vastaanottajatahot kyselyyn, joka toteutettiin vuonna 2024 verkkokyselynä puhelinhaastatteluiden sijaan. Asiakastyytyväisyystutkimuksesta vastaa Senso Research. Senaatti valitsee vuosittain kullakin alueelta kohteet, joiden käyttäjille lähetetään asiakastyytyväisyyskysely. Kysely toimitetaan kohteen yhteyshenkilölle, joka välittää sen edelleen käyttäjille. Vastaukset kerätään pääasiassa verkkokyselynä.



GRI-sisältöindeksi

Selvitys käyttötavasta: Senaatti-konserni on raportoinut tiedot kaudelta 1.1.–31.12.2024 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-8).

GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021			
Organisaatio ja raportointikäytännöt			
2-1	Organisaation yleistiedot	Senaatti-konserni lyhyesti; https://www.senaatti.fi/ota-yhteytta/ ; https://www.senaatti.fi/puolustus-kiinteistot/yhteystiedot/	
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	Lukijalle; Senaatti-konserni lyhyesti; Raportointiperiaatteet, s. 2, 4, 107	
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	Raportointiperiaatteet; Lukijalle, s. 107, 2	Lisätietoja antaa Senaatti-kiinteistöjen viestintä: outi.tarkka@senaatti.fi . Raportointikausi on sama kuin taloudellisessa raportoinnissa.
2-4	Oikaisut edellisen raportin tietoihin	Raportointiperiaatteet; GRI-sisältöindeksi, s. 107	
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	Kestäviä ja vaikuttavia hankintoja; Senaatti-konserni lyhyesti; Ylläpito; Palvelut, s. 51, 4, 55, 42	Merkittäviä muutoksia ei ole tapahtunut kumppaneiden määrässä tai vaihtuvuudessa.
2-7	Palkansaajat	Senaatti työyhteisönä, s. 82	Senaatilla ei ole käytössä nollatuntisopimusta. Henkilöstömäärä on ilmoitettu vuoden lopussa olevasta tilanteesta. Alueellinen jakautuminen ei ole olennainen tieto.
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	Kestäviä ja vaikuttavia hankintoja; Senaatti-konserni lyhyesti; Ylläpito; Palvelut, s. 51, 4, 55, 42	
Hallinto			
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	Konsernin hallinnointikoodi; Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätös 2024, Puolustuskiinteistöjen tilinpäätös 2024, Senaatti työyhteisönä, s. 82	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 2024; 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, s. 17	Hallitus ei ole osallistunut nykyisen olennaisuusanalyysin määrittelemiseen. Se on tehty johtoryhmätasolla.
2-13	Vaikutusten johtamisen vastuunjako	Vastuullisuuden johtaminen, s. 17	
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	Vastuullisuuden johtaminen, GRI-sisältöindeksi, s. 17	Konsernijohtaja ja vastuullisuusjohtaja hyväksyvät raportin. Taloudellinen aineisto perustuu tilinpäätökseen, joka on hallituksen hyväksymä. Hallitus ei ole osallistunut nykyisen olennaisuusanalyysin määrittelemiseen.
2-15	Eturistiriidat	Konsernin hallinnointikoodi	Lähipiiriliiketoiminnan 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 2024 väärinkäytösten ilmoituskanavaan tehtiin 12 ilmoitusta, joista kuudessa todettiin 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 vastuullisuuden kokonaisuus.
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	GRI-sisältöindeksi	Molempien liikelaitosten hallitukset tekevät itsearviointin hallituksen puheenjohtajan johdolla kerran vuodessa. Itsearviointinissa on mukana myös arvoja, eettisiä periaatteita ja vastuullisuutta koskevaa arviointia.
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Tilinpäätös 2024; 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 2024, Senaatti työyhteisönä; Konsernin hallinnointikoodi, s. 82	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 kompensaation suhde-luku		Johdon palkka- ja palkkiotiedot on raportoitu osana corporate governance -selvitystä tilin-päätöksen yhteydessä. Henkilöstö palkkoja ei raportoida luottamuksellisuussyistä.
Strategia, politiikat ja toimintatavat			
2-22	Katsaus kestäväan kehitykseen	Konsernijohtajan katsaus, s. 7	
2-23	Politiikat, joihin organisaatio on sitoutunut	GRI-sisältöindeksi; Vastuullisuuden johtaminen; https://www.senaatti.fi/app/uploads/2025/03/Vastuullisuuspolitiikka.pdf , s. 17	Senaatti-konsernilla on asiaskaspalvelupolitiikka, henkilöstö- ja palkitsemispolitiikka, rahoitus-politiikka, riskienhallintapolitiikka, turvallisuuden ja varautumisen politiikka ja vastuullisuuspolitiikka. Politiikat ovat koko konsernia ohjaavia, hallituksen määrittämiä sisäisiä toiminnanohjauksen välineitä. Vastuullisuuspolitiikka päivitettiin tammikuussa 2025 ja se on julkaistu Senaatin www-sivuilla . Muut politiikat on julkistettu vain intranetissa.
2-24	Politiikojen 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 perehdyttä-misen ja jatkuvan oppimisen prosessia.
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	Riskienhallinta, s. 105	Toiminnan negatiiviset vaikutukset tunnistetaan riskienarvioinnissa. Asiakkaat voivat jättää palvelu-pyyntönsä palvelupyynnökanavan kautta tai tiloissa sijaitsevien QR-koodien kautta. Senaatin verkko-sivuilla on myös julkinen palautelomake. Palutetta kerätään myös vuosittain päättäjä-, 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 jättämisistä koskevia tapauksia.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	GRI-sisältöindeksi	Senaatti-konsernin henkilöstö on edustettuina eri rakennus- ja kiinteistöalan järjestöissä, joista merkittävien on Raklin eri toimikunnat. Konsernissa ei ole saatavissa yksityiskohtaista raportointia jäsenyyksistä.
Sidosryhmätoiminta			
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Sidosryhmäyhteistyö; Kestäviä ja vaikuttavia hankintoja; Ylläpito, s. 96, 51, 55	



GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021			
Organisaatio ja raportointikäytännöt			
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Senaatti työyhteisönä, s 82	Koko henkilöstö 97 % johtoa lukuunottamatta kuuluu yleisten työehtosopimusten piiriin. Työnantajana sovellamme sitä kaikilta muilta osin myös johtajiin paitsi johtajilla ei ole määritelty työaikaa työsopimuksiin. Kaikkien kanssa on tehty työsopimus, jossa asia todetaan poislukien konserni-johtaja ja toimitusjohtaja, joilla on johtajasopimus.
GRI 3: OLENNAISET NÄKÖKOHDAT 2021			
3-1	Olennaisten näkökohtien määrittäminen	Olennaisuusanalyysi, s. 19	Senaatti on tarkentanut olennaisuusanalyysistä raportointia kaksoisolennaisuusanalyysin myötä liittyen tulevaan CSRD-raportointiin.
3-2	Olennaiset näkökohdat ja niissä tapahtuneet muutokset	Olennaisuusanalyysi, s. 19	
3-3	Olennaisten näkökohtien hallinta	Vastuullisuuden johtaminen; Keskeisimmät sitoumukset; Vastuullisuusohjelma; Työympäristöjen kehittäminen; Kestäviä ja vaikuttavia hankintoja; Talousrikollisuuden torjunta; Hyvät ja terveelliset sisäolosuhteet; Turvallisuuspalveluilla kasvavaa kysyntää; Tietoisuuden lisäämistä monimuotoisuudesta; Esteettömyys; Hiilineutraalisuus; Energia-tehokkuus; Kiertotalous; Luonnon monimuotoisuus ja vastuu maa-alueista	Sisältö on luettavissa raportista kyseisten otsikoidan alta.
TALOUDELLISET VAIKUTUKSET			
GRI 201: Taloudelliset tulokset 2016			
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Taloudellinen kehitys; Rahavirrat, Tilinpäätös 2024, s. 22, 25	
201-4	Valtiolta saatu taloudellinen tuki	Taloudellinen vastuu, Rahavirrat, Tilinpäätös 2024, s. 22, 25	
GRI 203: Välilliset taloudelliset vaikutukset 2016			
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Kestäviä ja vaikuttavia hankintoja; Työympäristöjen kehittäminen, s. 51, 38	



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	Työympäristöjen kehittäminen, s. 38	
204-1	Ostot paikallisilta toimittajilta	Kestäviä ja vaikuttavia hankintoja, s. 51	Ei sovellettavissa: Paikallisuus ei voi olla julkisissa hankinnoissa valintakriteerinä.
SK-5	Talousrikollisuuden torjunta	Kestäviä ja vaikuttavia hankintoja, s. 51	
SK-6	Kestävän kehityksen huomioiminen kattavasti hankinnoissa	Kestäviä ja vaikuttavia hankintoja, s. 51	
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 2024
GRI 206: Kilpailun vastainen toiminta 2016			
206-1	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja monopoliaseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet	GRI-sisältöindeksi	Ei oikeustoimia vuonna 2024
YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET			
GRI 302: Energia 2016			
302-1	Organisaation oma energiankulutus	Energiankäytön pitkäjänteistä tehostamista; Vastuullisuuden avainluvut, s. 74, 99	Kaikki kiinteistöissä kulutettu energia sisältyy energialukuihin. Myytyä energiaa ei ole raportoitu erikseen.
302-3	Energiaintensiteetti	Energiankäytön pitkäjänteistä tehostamista; Vastuullisuuden avainluvut, s. 74, 99	Senaatti raportoi energiantensiteetin 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, s. 74, 99	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	Turvaamme luonnon monimuotoisuutta, s. 77	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	Turvaamme luonnon monimuotoisuutta, s. 77	

GRI 305: Päästöt 2016

305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035; Ympäristövastuun tunnusluvut; Raportointiperiaatteet, s. 66, 99, 107	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, s. 66, 99, 107	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, s. 66, 107	
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035; Raportointiperiaatteet, s. 66, 107	
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Tavoitteena valtion hiilineutraalit toimitilat 2035; Raportointiperiaatteet, s. 66, 107	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, Rakennuttaminen, Ylläpito, s. 66, 29, 55	

GRI 306: Jätteet 2020

306-1	Jätteiden synty ja niihin liittyvät merkittävimmät vaikutukset	Kiertotalous; Jätteet hyötykäyttöön, s. 71, 72	
306-2	Jätteisiin liittyvien merkittävimpien vaikutusten hallinta	Kiertotalous; Jätteet hyötykäyttöön; Raportointiperiaatteet, s. 71, 72, 107	



GRI-STANDARDI / MUU LÄHDE	RAPORTOINTISISÄLTÖ	SIJAINTI	LISÄTIETOA
GRI 2: YLEINEN SISÄLTÖ 2021			
Organisaatio ja raportointikäytännöt			
306-3	Syntyneet jätteet	Jätteet hyötykäyttöön; s. 72	Tieto osittain puutteellista. Loppukäsittelystä kierrätykseen ohjattujen jätejakeiden hyödyntämisprosentteja paikan päällä ja muualla ei ole raportoitu, vaan määrät on ilmoitettu käsittelytyypeittäin tonneina.
306-4	Jätteiden hyötykäyttö	Jätteet hyötykäyttöön; Raportointi-periaatteet, s. 72, 107	
306-5	Jätteiden hävitys	Jätteet hyötykäyttöön; Raportointi-periaatteet, s. 72, 107	
SK-7	Jätteiden lajittelu virastotaloissa ja toimipaikoissa ja kiertotalouden edistäminen	Kiertotalous; Jätteet hyötykäyttöön, s. 71, 72	
SOSIAALISET VAIKUTUKSET			
GRI 401: Työllistäminen 2016			
401-1	Uuden palkatun henkilöstön määrä ja vaihtuvuus	Senaatti työyhteisönä, s. 82, 83	Konsernin kaikilla työntekijöillä on samat henkilöstöedut puhelinetua ja autoetua lukuun ottamatta. Puolustuskiinteistöissä puhelinetu voidaan myöntää harkinnan mukaan ja autoetuu konsernissa vaikuttaa muun muassa työtehtävä.
401-2	Kokoaikaisen henkilöstön henkilöstö-etuudet, joita ei tarjota määräaikaiselle tai osa-aikaiselle henkilöstölle	GRI-sisältöindeksi	
GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus 2018			
403-1	Työterveys ja -turvallisuusjärjestelmä	Senaatti työyhteisönä, s. 82	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 työ-ympäristöön liittyvät tekijät.
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi ja vaaratilanteiden tutkinta	Senaatti työyhteisönä, s. 82	Konsernilla on käytössä poikkeamailmoitustyökalu, jolla henkilöstö voi tehdä työturvallisuus-ilmoituksia luottamuksellisesti. Ilmoitukset käsittelee poikkeamailmoitusprosessin mukaisesti työturvallisuuspäällikkö, joka myös raportoi poikkeamista säännöllisesti johdolle. Toimintamalleja vaaratilanteisiin ja pelastautumishojeita 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, s. 91	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; Aktiivista työsuojelu-toimintaa, s. 94	
403-5	Työntekijöiden koulutus	Senaatti työyhteisönä; Työturvallisuuskulttuurin aktiivista vahvistamista; Valvomme ja kehitämme työturvallisuutta myös rakennustyömaillamme, s. 94	
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Senaatti työyhteisönä; Työterveyshuolto tukee kokonaisvaltaista työhyvinvointia, s. 91	
403-7	Vaaran tunnistaminen, riskinarviointi ja tapahtuman tutkinta	Senaatti työyhteisönä; Työturvallisuuskulttuuriin aktiivista vahvistamista; Valvomme ja kehitämme työturvallisuutta myös rakennustyömaillamme, s. 94	
403-9	Työtapaturmat	Senaatti työyhteisönä; Työtapaturmien määrä Senaatissa laski ja Puolustuskiinteistöissä nousi; Työturvallisuuskulttuurin aktiivista vahvistamista; Valvomme ja kehitämme työturvallisuutta myös rakennustyömaillamme, s. 94	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 määrä kasvanut, s. 87	Raportoimme henkilöstökoulutuksista päivinä tuntien sijaan.
404-2	Osaamisen kehittämiseen ja muutokseen liittyvät ohjelmat	Senaatti työyhteisönä; Vuorovaikuttamisella parempaa yhteistyötä, s. 87	
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Senaatti työyhteisönä; Panostamme valmentavaan johtamistyöhön, s. 89	



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 moni- muotoisuus	Senaatti työyhteisönä, s. 82	Johtoryhmien ja hallitusten ikäjakaumaa ei ole raportoitu, mutta näiden osalta on raportoitu keski-ikä.
GRI 406: Syrjimättömyys 2016			
406-1	Syrjintätapaukset ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	Senaatti työyhteisönä, s. 82	Ei syrjintätapauksia vuonna 2024.
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	Sisäilma; Ylläpito, s. 57, 55	
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	GRI-sisältöindeksi	Ei kyseisiä rikkomuksia vuonna 2024.
SK-1	Hyvien sisäolosuhteiden varmistaminen Senaatin hallitsemissa kiinteistöissä	Sisäilma; Ylläpito, s. 57, 55	
SK-4	Tilojen, tietojen ja toiminnan turvallisuus.	Varautuminen ja valmius; Turvallisuuspalveluilla kasvavaa kysyntää, s. 46, 44	
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja 2016			
418-1	Asiakkaiden yksityisyydensuojan rikko- miseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvät valitukset		Ei kyseisiä rikkomuksia.



Varmennuslausunto

Riippumattoman varmentajan varmennusraportti Senaatti-konsernin johdolle

Olemme Senaatti-konsernin (y-tunnus 1503388-4) (jäljempänä ”Senaatti”) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet Senaatti-konsernin vuosi 2024, Vastuullisuusraportissa 2024 esitetyt yritys vastuun tunnusluvut ja tekstiväittämät (jäljempänä ”Yritysvastuutiedo”) raportointiajanjaksolla 1.1.–31.12.2024.

Varmennuksen kohteena olleet Yritysvastuutiedot koostuvat seuraavista tiedoista:

- Yleiset tiedot: GRI 2,
- Olennaiset näkökohdat: GRI 3,
- Taloudelliset vaikutukset: GRI 201-1; GRI 201-4; GRI 203-2; GRI 204-1; GRI 205-2; GRI 205-3; GRI 206-1,
- Ympäristövaikutukset: GRI 302-1; GRI 302-3; GRI 302-4; GRI 304-1; GRI 305-1; GRI 305-2; GRI 305-3; GRI 305-4; GRI 305-5; GRI 306-2, ja

- Sosiaaliset vaikutukset: GRI 401-1; GRI 401-2; GRI 403-1; GRI 403-2; GRI 403-3; GRI 403-4; GRI 403-5; GRI 403-6; GRI 403-7; GRI 403-9; GRI 404-1; GRI 404-2; GRI 404-3; GRI 405-1; GRI 406-1; GRI 415-1; GRI 416-1; GRI 416-2; GRI 418-1.

Johdon velvollisuudet

Senaatin johto vastaa Yritysvastuutietojen laatimisesta ja esittämisestä raportointikri-
teeristön eli GRI Sustainability Reporting
Standards -raportointiohjeiston mukaisesti.
Tämä sisältää velvollisuuden laatia ja yllä-
pitää sisäistä valvontaa, ylläpitää tarvittavia
asiakirjoja sekä tehdä vastuullisuustietoihin
liittyviä arvioita, jotka he katsovat tarpeel-

liseksi voidakseen laatia Yritysvastuutie-
dot, joissa ei ole väärinkäytöksestä tai vir-
heestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Riippumattoman varmentajan velvollisuudet

Meidän velvollisuutemme on suorittaa ra-
joitetun varmuuden antava toimeksianto
ja esittää toimeksiannon perusteella riippu-
maton johtopäätös. Olemme suorittaneet
varmennustoimeksiannon kansainvälisen
varmennustoimeksiannotstandardin ISAE 3
000 (uudistettu) ”*Muut varmennustoimek-
siannot kuin mennyttä aikaa koskevaan
taloudelliseen informaatioon kohdistuva
tilintarkastus tai yleisluontoinen tarkastus*”

mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää,
että suunnittelemme ja suoritamme toi-
meksiannon hankkiaksemme rajoitetun
varmuuden siitä, onko Yritysvastuutie-
doissa olennaista virheellisyyttä. Valittujen
varmennustoimenpiteiden luonne, ajoitus
ja laajuus perustuvat ammatilliseen har-
kintaan sisältäen arvioinnin väärinkäytök-
sestä tai virheestä johtuvasta olennaisesta
virheellisyydestä. Säilytämme ammatillisen
skeptisyyden koko toimeksiannon ajan.
Uskomme, että hankkimamme evidenssi
on riittävää ja asianmukaista rajoitetun var-
muuden johtopäätöksellemme.

Olemme riippumattomia Senaatista nii-
den Suomessa noudatettavien eettisten
vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat



suorittamaamme toimeksiantoa ja olemme täyttäneet 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 toimeksiannossa evidenssin hankkimismenetelmät ovat rajoitetumpia kuin kohtuullisen varmuuden toimeksiannossa, minkä vuoksi saadaan rajoitetumpi varmuus kuin kohtuullisen varmuuden toimeksiannossa. Olemme suunnitelleet ja suorittaneet toimeksiannon siten, että saamme riittävästi asianmukaista evidenssiä rajoitetulle varmuudelle ja johon perustaa johtopäätöksemme, emmekä siten saa kaikkea evidenssiä, joita vaaditaan koh-

tuullisen varmuuden saamiseksi. Vaikka huomioimme sisäisten valvonnan tehokkuutta määrittäessämme toimenpiteidemme luonnetta ja laajuutta, varmennustoimeksiantomme ei ole suunniteltu varmentamaan sisäistä valvontaa. Toimenpiteemme eivät sisältäneet kontrollitestausta tai toimenpiteiden suorittamista liittyen datan yhdistelyyn ja laskemiseen IT-järjestelmien sisällä. Rajoitetun varmuuden toimeksianto koostuu kyselyistä henkilöille, jotka ovat vastuussa Yritysvastuutietojen sekä niihin liittyvien tietojen laatimisesta sekä analyttisten ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta.

Olemme suorittaneet toimeksiannossa muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Haastattelimme Senaatin johdon jäseniä sekä Yritysvastuutietojen laatimisesta ja kokoamisesta vastaavia henkilöitä.
- Arvioimme GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston raportointia koskevien periaatteiden soveltamista Yritysvastuutietojen esittämisessä.
- Pehdyimme haastatteluun Yritysvastuutietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen

liittyviin keskeisiin tiedonhallinnan prosesseihin tietojärjestelmiin ja käytännön menettelytapoihin.

- Luimme esitetyt Yritysvastuutiedot ja arvioimme tietojen laatua ja raportoinnin rajausten määrittelyä.
- Arvioimme Yritysvastuutietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä perehtymällä alkuperäisiin dokumentteihin ja asiakirjoihin otospohjaisesti.

Toimeksiannon luontaiset rajoitukset

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

Johtopäätös

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että rajoitetun varmennustoimeksiannon kohteena olleet Yritysvastuutiedot raportointiajanjaksolla 1.1.–31.12.2024 eivät olisi kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston mukaisesti.

Helsinki, 14. huhtikuuta 2025

KPMG Oy Ab

Esa Kailiala
KHT

