


kontrahti

Senaatti-kiinteistöjen sidosryhmälehti 1-2008

A photograph of two men standing in front of a large, multi-story brick building with white architectural details. The man on the left is wearing a dark beret with a gold anchor emblem and a dark jacket. The man on the right is wearing a dark jacket over a blue shirt. The background shows a clear blue sky and the building's facade with many windows.

Merivoimien Esikunnalle
uudet tilat arvokiinteistöstä

- 4 Vuoden hanke 2007
Merivoimien Esikunta
- Hyvät hankkeet**
- 9 Turun vankila
- 10 TKK:n Kemian tekniikan peruskorjaus
- 11 Attilan peruskorjaus
- 12 Suomen Kansallisooopperan päänäyttämön remontti
- 13 Mukana muutoksissa
Hallituksen uusi puheenjohtaja Harri Hiltunen pohtii Senaatti-kiinteistöjen tulevaisuutta.
- 14 Esittelyssä uudet toimialat ja johtajat
- 17 Pinnalla
Akustiikkaa voi kohentaa tyylikkäästi.
- 18 Kolumni, Pirkko Lahti
- 19 Suuri osa Rajavartiolaitoksen tiloista Senaatti-kiinteistöille
Aina ei omistajanvaihdot suju kitkatta.
- 22 Uudella jaolla lähemmäs asiakasta
- 24 Kiinteistömarkkinat kasvuimussa
- 27 Ammattilaisen valinnat
- 28 Esittelyssä
- 30 Tutkimustiedolla lisää ketteryyttä
Palautetta kerätään paljon, mutta mihin sitä hyödynnetään?
- 31 Uutiset
- 34 Resumé



4 Vuoden hanke 2007

Merivoimien Esikunnalle uudet tilat arvokiinteistöstä



22 Lähemmäs asiakasta

Itä-Suomea isännöi nyt Jyrki Reinikainen.



28 Esittelyssä

Helsingin Myllyn teollisuuskornteli Sörnäisissä muokataan toimistokäyttöön.



24 Kiinteistömarkkinat kasvuimussa

Verokohtelu jarruttaa RAKLIn tj. Jani Saarisen mukaan kehitystä.



Muutoksen tuulia

Mikäli muutosta ei olisi, tuntuisi puhe ikiliikkujasta entistäkin kaukaisemmalta. Paikalleen pysähtynyttä tilaa ei ole – on vain kysymys muutosten nopeudesta ja merkittävydestä. 2000-lukua aina viime vuosien lopulle saakka voi Senaatti-kiinteistöjen kannalta kuvata hyvin ennustettavan ja tasaisen kasvun ajaksi. Nyt on kuitenkin ilmassa muutoksen tuulia. Viimeisten parin vuoden aikana valtionhallinnossa on laitettu vireille poikkeuksellisen monta merkittävää muutosta, joilla on vaikutuksensa myös Senaatti-kiinteistöjen toimintaan.

Tuottavuus- ja alueellistamisohjelmat yhdessä lukuisten hallinnon rakenteellisten uudelleenjärjestelyjen kanssa vaikuttavat laitosten, virastojen sekä paikallishallinnon tehtäviin, mutta myös mukana oleviin ihmisiin ja heidän työtiloihinsa. Näin ollen asiakaskunnassamme tapahtuvat muutokset vaikuttavat väistämättä myös Senaatti-kiinteistöjen toimintaan.

Senaattilaisten tehtävänä on muutoksessa, ja myös osana muutosta, pitää kosketus asiakkaisiin entistäkin tiiviimpänä sekä seurata ja arvioida muutosten vaikutuksia tilaratkaisuihin. Nyt jos koskaan tarvitaan hyvää reagoivuuutta ja kyvykkyyttä ongelmaratkaisuun. Senaatti-kiinteistöt on uudistanut strategiansa tämän vuoden alusta. Sen yhtenä keskeisenä tavoitteena on, että Senaatti-kiinteistöt toimii asiakkailleen toimitilaratkaisujen tuottajana. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on muutoksissa olla asiakkaidensa kumppani ja mahdollistaa toimitilojen osalta muutosten onnistunut lopputulos. Nopeat ja onnistuneet työtilojen järjestelyt helpottavat siirtymistä muutostilanteesta normaaliin päiväjärjestykseen.

Kevättä odotellessa
Aulis Kohvakka





Merivoimien Esikunta sai uudet

Turun Heikkilän kasarmialueen komea päärakennus huokuu historiaa. Arvokas kohde peruskorjattiin usean osapuolen tiiviillä hankeyhteistyöllä vastaamaan Merivoimien Esikunnan tilatarpeita. Senaatti-kiinteistöt valitsi peruskorjauksen Vuoden hankkeeksi 2007.

Merivoimien Esikunta muutti vuoden 2007 lopussa Helsingistä Turkuun puolustusvoimien organisaatiouudistuksen myötä. Sopivat tilat löytyivät Heikkilän kasarmin päärakennuksesta, joka oli ollut jo muutaman vuoden tyhjiään viimeisen käyttäjän Varsinais-Suomen Ilmatorjuntarykmentin jäljiltä.

Heikkilän kasarmialue merellisessä Turussa sopii luontevasti Merivoimien Esikunnan uudeksi kotipaikaksi. Kasarmin päärakennus tarjosi hyvät puitteet ja paljon liikkumavaraa Merivoimien Esikunnan tilatarpeiden tyydyttämiseen.

»Aiemmin Helsingissä toimimme kahdessa osoitteessa varsin ahtaissa tiloissa. Heikkilän tilat ovat toiminnallisesti tarkoituksemukaiset. Toiminnot sijoittuvat tiloihin kokonaisuuksina niin,



© Sami Kulju

tilat arvokiinteistöstä

että esimerkiksi paljon yhteistyötä tekevät osastot sijaitsevat fyysisesti lähelläkin», kuvailee komentaja **Aimo Jokela** Merivoimien Esikunnasta.

Venäläistä tyyppiarkkitehtuuria

Heikkilän kasarmien päärakennus on tyyppiesimerkki vanhasta venäläisestä kasarmirakentamisesta. Suuren ja komean tiilytyyliä edustavan rakennuksen silmiinpistävin yksityiskohta on tyylikäs torni, jonka alkuperäistä tarkoitusta ei kuitenkaan ole saatu selville.

»Venäläiset alkoivat rakentaa päärakennusta vuonna 1915. Vuonna 1918 se siirtyi Suomen omistukseen vielä hiukan

keskeneräisenä. Rakennuksen suunnittelijaa ei tiedetä, mutta vastaavanlaisia vanhoja kasarmirakennuksia löytyy muualtakin», Jokela kertoo.

Hän on perehtynyt rakennuksen historiaan niin syvällisesti, kuin tietoa vain on ollut saatavilla. Rakennuksen alkuperäisiä arkkitehtipiirroksia ei kuitenkaan ole toistaiseksi löytynyt. Ne voisivat kertoa paljon rakennuksen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta ja paljastaa rakenteellisia yksityiskohtia, joita peruskorjauksen yhteydessä on täytynyt vain arvailla. Jokela kuitenkin jatkaa alkuperäisten piirustusten hakua eri arkistoista.

Myöhemmästä rakennushistoriasta kuitenkin tiedetään, että kasarmi on joutunut talvisodan aikana pommitusten



Vuoden hanke 2007

*Vanha kasarmirakennus
muutettiin pieteetillä
vastaamaan nykyajan
toimistokäytön vaatimuksia.*



© Tuomo Hahl



© Tuomo Hahl



© Sami Kulju



© Sami Kulju



© Sami Kulju

ISS Prokon Kari Talvitie (vas.) ja Merivoimien Aimo Jokela ovat tyytyväisiä hyvin sujuneen projektin lopputulokseen.

►
kohteeksi ja että 1960-luvulla päärakennus on tietyiltä osin peruskorjattu.

Täydellinen uudistus historiaa ja käyttäjätarpeita kunnioittaen

Nyt tehdyssä täydellisessä peruskorjauksessa rakennuksen tekniikka uusittiin kokonaan.

Myös rakennuksen sisätilat kokivat muodonmuutoksen. Rakennus oli alun perin toiminut varuskuntatiloina, joille oli tyypillistä suuret majoitustuvat ja leveät käytävät.

»Kaikki kevyet väliseinät purettiin ja huonejako muutettiin Merivoimien Esikunnan toimistokäyttöön sopivaksi käyttäjätarvekartoituksen ja Arkkitehtitoimisto Lasse Kosusen tekemien suunnitelmien perusteella», kertoo Jokela.

Rakennuksen sisäkattokorkeutta pudotettiin, jotta tekniikan vaatimat kaapeloinnit saivat tilaa. Suuren neuvotteluhuoneen näyttävä vanha kattoholvaus sen sijaan jätettiin näkyviin. Myös alkuperäiset leveät käytävät sekä ylimmän kerroksen tunnelmallinen portaikko ja ikkunoiden holvikaaret olivat

luonnostaan säilytettäviä elementtejä. Portaikon kaide tosin sai nykyajan turvallisuusvaatimusten mukaisen korotuksen.

Ulkopuolelta rakennuksen ulkonäkö säilytettiin alkuperäisenä lukuun ottamatta katolle ilmanvaihtoa varten rakennettua lisärakennetta. Asiasta tietämättömän silmää uusi rakenne ei kuitenkaan häiritse, sillä niin kiinteästi se on sovitettu yhteen rakennuksen alkuperäisen tyylin kanssa. Museoviraston tekemän selvityksen perusteella myös rakennuksen väriytyksellä oli mahdollista entisöidä vuosisadan alun tyyliin.

Poikkeuksellinen hankemalli

Hankkeena Heikkilän kasarmin peruskorjaus oli puolustusvoimien perinteisiä hankkeita huomattavasti suurempi. Rakennuksen reilusti yli 5 000 neliön pinta-ala, tilarakenteen täydellinen uusiminen ja hankkeen varsin tiukka aikataulu asettivat omat haasteensa.

Puolustusvoimien normaalista toimintatavasta poiketen Senaatti-kiinteistöt toteuttikin hankkeen ulkopuolisen rakennuttajakonsultin avulla. Projektinjohtopalveluiden konsulttina ►



© Tuomo Hahl

Senaatti-kiinteistöt valitsee vuosittain valmistuneista kohteistaan Vuoden rakennushankkeen, jossa esimerkillisellä tavalla toteutuvat julkiselle rakentamiselle ja hankkeelle asetetut tavoitteet. Tilaajaorganisaationa Senaatti-kiinteistöt haluaa tunnustuksellaan kannustaa ja tuoda esiin osaavia suunnittelijoita ja tekijöitä.

Vuoden hankkeeksi 2007 valittiin Merivoimien Esikunnan tilat Turussa. Lisäksi annettiin kunniamaininnat neljälle muulle hyvin onnistuneelle hankkeelle: Turun Saramäen uudelle vankilalle, Tampereella sijaitsevan Attilan peruskorjaukselle, Suomen Kansallisopperan päänäyttämön remontille Helsingissä sekä TKK:n Kemian tekniikan rakennuksen peruskorjaukselle Espoossa.

- toimi Senaatti-kiinteistöjen kanssa kumppanuusyhteistyötä tekevä ISS Proko.

»Sujuvuutta työhön saatiin muun muassa sillä, että purkutyöt hoidettiin ensin alta pois ja talotekniikan urakat tehtiin vasta rakennusurakan jälkeen. Näin jokaisesta työvaiheesta päästiin jatkamaan suoraan seuraavaan ilman, että yhtä aikaa tehtävät työvaiheet olisivat hidastaneet toisiaan», kuvailee hankkeen valvonnasta vastannut ISS Prokon **Kari Talvitie**.

»Niin pääurakoitsijana toiminut Rakennustoimisto Laamo kuin kaikki sivu-urakoitsijat ottivat poikkeuksellisen toimintatavan hyvin vastaan. Ilman kaikkien osapuolien sujuvaa yhteistyötä hanke tuskin olisi onnistunutkaan näin hyvin. Koko työmaan ajan yhteydenpito oli tiivistä ja tieto tuntui kulkevan hyvin joka suuntaan», kiittelee Jokela.

Yhteiset tavoitteet

Urakka- ja projektinjohtomuotoisen toimintatavan ansiosta hankkeeseen jäi matkan varrella runsaasti joustomahdollisuutta ja suunnitelmiin pystyttiin vielä vaikuttamaan sitä mukaa, kun työvaiheet etenivät.

»Joustavuuden mahdollisuus oli tärkeää, sillä emme olisi pystyneet aivan alkuvaiheessa määrittelemään lopullisesti kaikkia yksityiskohtaisia tarpeitamme ja toiveitamme», sanoo Jokela.

Joustavuus piti kuitenkin osata käyttää kurinalaisesti hyödyksi. Siinä Kari Talvitie korostaa asiakkaan vastuullista roolia. Asiakkaan yhteyshenkilönä toiminut Aimo Jokela piti huolta siitä, että Merivoimien Esikunnan näkökulma ja päätökset olivat aina ajallaan projektinjohton ja urakoitsijan käytettävissä

ei eikä työmaa joutunut missään vaiheessa seisomaan käyttäjän toiveita odoteltaessa.

Aikataulujen pitäminen taas oli tärkeää Merivoimien Esikunnalle itselleen, jonka piti päästä ajallaan muuttamaan uusiin tiloihin.

»Onnistuneen toimintamallin mahdollisti se, että kaikilla osapuolilla oli yhteinen näkemys hankkeen tavoitteista», uskoo Talvitie.

Aikataulun pitämisen lisäksi myös hankkeet muut tavoitteet saavutettiin erinomaisesti. Hanke pysyi hyvin budjetin raameissa ja täytti sille asetetut laatuksiteerit: uudistetut tilat vastaavat tasoltaan ja toimivuudeltaan esikuntatasoista käyttöä. Ne tukevat myös kestävästä elinkaariajattelusta, joka on tärkeä arvo sekä Senaatti-kiinteistöjen että puolustusvoimien arvo maailmassa. ■

Heikkilän kasarmi

Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy
Rakennuttajakonsultti	ISS Proko Oy
Pääurakoitsija	Rakennustoimisto Laamo Oy
Käyttäjä	Merivoimien Esikunta
Bruttoala	6 090 m ²
Rakennuskustannukset	9 milj. euroa



Turun vankila on suunniteltu turvalliseksi, toiminnalliseksi ja kestäväksi

Turun Saramäen uusi vankilarakennus on vastaus nykyajan vankeinhoidon haasteisiin. Suunnittelussa pääpaino asetettiin turvallisuuteen ja toiminnallisuuteen. Uusiin tiloihin siirtyivät viime syksynä Kakolanmäeltä Turun vankila, tutkintavankila sekä psykiatrinen vankisairaala.

Vankila koostuu useista eri toimintoihin tarkoitetuista rakennuksista. Kahteen eri sellirakennukseen ja niiden eri osastoihin voidaan jakaa erilaiset vangit: eripituisia rangaistuksia suorittavat ja eri turvatasoa edellyttävät, eri-ikäiset, nais- ja miesvangit. Kullakin osastolla sellit sijaitsevat sosiaalisen yhteistilan vieressä niin, että kaikki tilat ovat valvomosta hallittavissa.

Toimintarakennuksessa sijaitsevat muun muassa metalli- ja puutyöverstaat, liikuntasali, kuntosaleja ja kirjasto. Rakennuksesta toiseen kuljetaan maanalaisissa käytävissä. Reitit on suunniteltu siten, että liikkuminen on mahdollisimman turvallista, kuten myös keskusaukion kävelypihoilla ulkoilu.

Rakennusten tavoitteellinen käyttöikä on 100 vuotta. Pitkä elinkaari korostaa muuntojoustavuutta. Osastojen paikkoja voidaan tarvittaessa muuttaa ja erikokoisten vankiosastojen muodostaminen on mahdollista. Toimintarakennuksen tilat ovat niin ikään helposti muunneltavissa muun muassa laajojen pilarittomien alueiden ansiosta. Rakenteet on suunniteltu kestäviksi, turvalliseksi sekä taloudellisesti toteutettaviksi ja ylläpidettäväksi.

Vankilarakennusten ja toimintojen sijoittelussa on huomioitu sekä ympäröivä maisema että turvallisuus. Betonirakenne muuri ympäröi rakennuksia, joiden arkkitehtuuri on

vähäeleistä ja rauhallista. Julkisivut ovat pääosin punaruskeaa tiiltä ja pihan puolella kevyitä metallikasetteineitä. Portaat ja katokset ovat kuumasinkittyä terästä. Psykiatrinen vankisairaala erottuu valkoisella betonielementtijuoksuviivullaan.

Vankilarakennuksen erityisvaatimukset on huomioitu hyvin. Häiriötilanteet ja turvariskit on minimoitu. Pohjoismaiden nykyaikaisin vankila tarjoaa turvalliset ja toiminnalliset tilat niin vangeille kuin henkilökunnalle. ■

Arkkitehtisuunnittelu	LPR-arkkitehdit Oy
Projektinjohtopalvelu	ISS Proko Oy
Rakennusurakoitsijat	Skanska Talonrakennus Oy Rakennustoimisto Laamo Oy Destia-Tieliikelaitos
Käyttäjät	Turun vankila Psykiatrinen vankisairaala Rikosseuraamusvirasto
Bruttoala	38 415 m ²
Rakennuskustannukset	71,12 milj. euroa



TKK:n Kemian tekniikan peruskorjaus päivitti vanhan talon vaativaan käyttöön

Espoon Otaniemessä sijaitseva Teknillisen korkeakoulun Kemian tekniikan rakennus on korjattu perusteellisesti ja täyttää nyt vaativan tutkimuksen ja opetuksen tiloille asettamat edellytykset.

Kiinteistö on rakennettu vaiheittain pääosin 1960-luvulla. Suuri osa laitteistoista ja järjestelmistä oli alkuperäistä tekniikkaa, jotka alkoivat olla loppuun käytetyt eivätkä täyttäneet enää työturvallisuusmääräyksiä.

Peruskorjaus tehtiin neljässä vaiheessa. Tiloissa uusittiin muun muassa koko lvis-tekniikka ja paineilmaverkosto sekä rakennettiin typpi- ja erikoiskaasuverkostot. Rakennus sai uudet tehokkaat iv-konehuoneet. Laboratorio- ja varastotilat uusittiin vastaamaan nykyisiä säädöksiä. Kiinteistöön rakennettiin puhdastila, kylmä- ja pakkahuoneet, laboratoriohenkilöstön turva- ja suojajärjestelmät, räjähdysvaarallisten tutkimusten edellyttämät tilat sekä kunnostettiin kone- ja sähköverstastilat. Myös luentosalien av-järjestelmät uudistettiin.

Henkilökunnan ja opiskelijoiden työskentelyolosuhteet ovat parantuneet muun muassa ilmastoinnin tehostumisen, jäähdytyksen ja turvallisuuden lisääntymisen ansiosta.

Toimistotilat keskitettiin muuntojoustavasti rakennuksen itä- ja pohjoissivuille ja laboratorioilat yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi. Varastotilat siirrettiin pois ikkunallisista tiloista. Ruokala ja keittiö uusittiin, kuten myös sisätilojen pintarakennot ja väliovet sekä puuikkunat.

Rakennus ei ole suojelukohde, mutta korjauksessa on otettu huomioon Museoviraston ohjeet ja säilytetty rakennuksen ulkoasu: julkisivujen punatiilipinnat, nauhamainen puuikkunarivistö ja kuparipintaiset ikkuna- ja räystäspellit. Myös sisä-

loissa tyyli on säilynyt, ainoastaan yleisilme on tullut aiempaa valoisammaksi värisävy muutosten ja ovien sijoittelun myötä. Uusi ilme on otettu myönteisesti vastaan.

Vanhaan rakennukseen on onnistuneesti saatu sovitettua ajanmukainen ja vaativien toimintojen edellyttämä tekniikka kuitenkin niin, että rakennuksen sisäinen ja ulkoinen tyyli istuu edelleen miljööltään tarkkaan punatiilikampusalueen henkeen. ■

Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtitsto Kaarina Löfström Oy 2.–4. vaihe
Pääurakoitsija	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen 1. vaihe
Rakennuttajakonsultti	Rakennusliike R. Muhonen Oy
Käyttäjä	ISS Proko Oy
Bruttoala	Teknillinen korkeakoulu
Rakennuskustannukset	18 531 m ²
	27,8 milj. euroa



Attilan peruskorjaus – kenkätehtaasta moderniksi toimitaloksi

Tampereen keskustassa sijaitseva Attilan lähes satavuotias kenkätehdas on peruskorjattu moderniksi toimistotaloksi.

Rakennushankkeessa on pilotoitu ennakkoluulottomasti uudenlaisia lähestymistapoja. Perinteisen arkkitehtisuunnittelun rinnalla hankkeessa on muun muassa hyödynnetty Senaatti-kiinteistöjen asiakkailleen tarjoamaa strategialähtöistä työympäristön kehittämistä. Kehittämisen tuloksena asiakkaat siirtyivät huonetoimistoista monimuotoisiin ja aikaisempaa avoimempiin tiloihin. Suunnittelutyö on tehty alusta lähtien tiiviissä yhteistyössä talon tulevien käyttäjien kanssa.

Rakennus on muuntojoustava ja mahdollistaa monipuoliset tilaratkaisut asiakkaiden tarpeiden mukaan aina avotiloista perinteiseen huonejakoon. Yhteiset tilat, henkilöstöravintola ja kokouskeskus sijaitsevat pääaulan yhteydessä. Käyttäjävirstojen tilat sijaitsevat viidessä entisessä tehdassalikerroksessa. Työympäristöratkaisut ovat monimuotoiset, ja työn tekemisen eri vaiheita tuetaan erilaisilla vetäytymistiloilla, puhelinkopeilla, palaveritiloilla ja yhteisillä taukotiloilla. Työtilojen akustiikkaan on kiinnitetty erityistä huomiota.

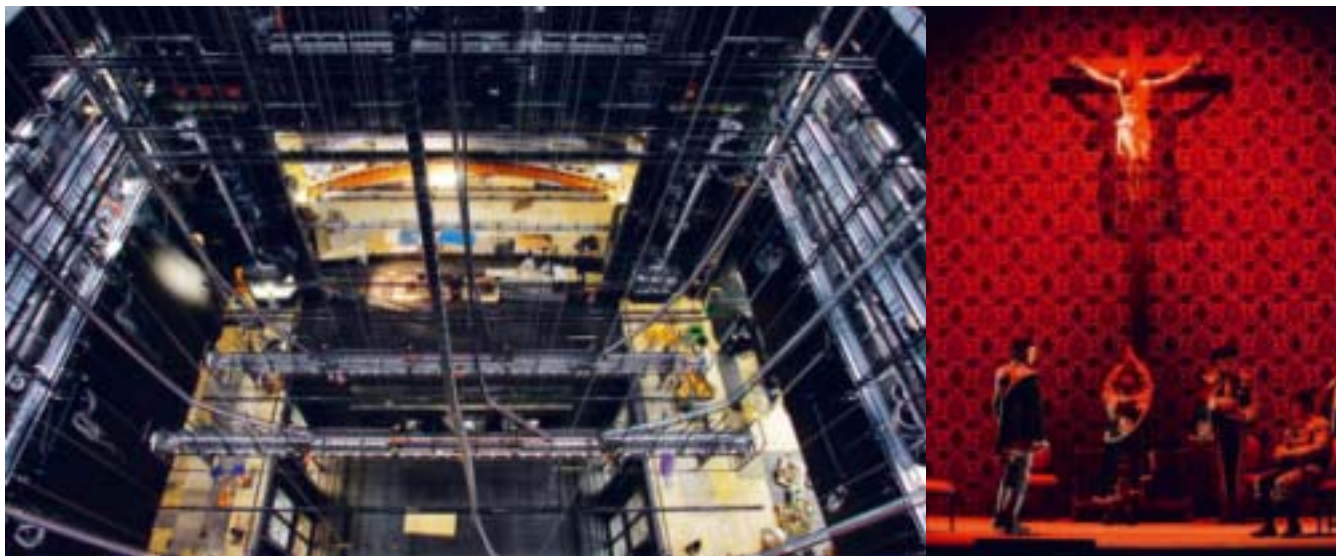
Rakennuksen muutos- ja peruskorjaustyössä on otettu huomioon nykyaikaiset toimintaolosuhteet ja -vaatimukset rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa kunnioittaen. Talon kantavat rakenteet, pilarit ja palkkikehät on jätetty näkyville, jotta entisten tehdassalien avoin luonne tulisi esiin uusituissa sisätiloissa.

Attilan kiinteistö on ulkoasultaan Museoviraston suojelma. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on suojeltu myös

muun muassa pihan korkea savupiippu ja Tullinkadun varasorakennus muistumana teollisesta historiasta. Kiviverhouksin toteutetulta paikoituspihalta on avattu rakennukseen uusi sisäänkäynti ja portaikko.

Attilan peruskorjaushanke on monessa kohtaa Senaatti-kiinteistöjen uudenlaisen toimistokonseptin pilottihanke ja suunnannäyttävä tulevaisuuden toimitilaratkaisuille. Monen toimijan taloon on haettu synergiaetua esimerkiksi yhteistiloilla ja yhteisesti hankituilla toimitilapalveluilla. ■

Arkkitehtisuunnittelu	ISS Suunnittelupalvelut Oy
Workplace-suunnittelu	Evata Finland Oy
Pääurakoitsija	Skanska Talonrakennus Oy
Rakennuttajakonsultti	ISS Proko Oy
Käyttäjät	Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimisto Pirkanmaan ympäristökeskus Tiehallinnon Hämeen tiepiiri Tiehallinnon liikennekeskus Tampereen yliopisto Perttulan erityisammattikoulu
Bruttoala	15 400 m ²
Rakennuskustannukset	16,3 milj. euroa



Suomen Kansallisoopperan päänäyttämön remontti

Suomen Kansallisoopperan päänäyttämön peruskorjauksessa näyttämön tekniikka uudistettiin vastaamaan nykyajan vaatimuksia.

Peruskorjauksessa näyttämön käyttövarmuus ja työturvallisuus paranivat, ja näyttämö laajennettiin kansainvälisten mitoitusten mukaiseksi. Kansallisoopperan päänäyttämön tekniikka ylittää nyt suurten ulkomaisten oopperatalojen mittoihin, ja yhteiset kansainväliset standardit helpottavat vuokra- ja yhteistuotantoja.

Peruskorjauksella haettiin myös säästöjä: ajantasaisen tekniikan ansiosta teosten rakennus- ja purkuajat lyhenevät ja lavaste-elementtien käsittely tehostuu. Mallia ja kokemuksia haettiin muun muassa Lontoon Royal Operasta, Göteborgista ja Kööpenhaminan uudesta oopperatalosta.

Näyttämömekaniikassa uusittiin kokonaan yläkoneisto, jonka avulla nostetaan ja lasketaan lavasteita ja valonheittimiä näyttämötornissa. Myös valonheitinjärjestelmää uusittiin ja äänentoistoa parannettiin uudella kaiutinjärjestelmällä. Samalla orkesterisyvennykseen ja sitä ympäröiviin rakenteisiin tehtiin akustisia ja ergonomisia korjauksia. Lisäksi orkesterisyvennystä voi nyt laajentaa isoja tuotantoja varten poistamalla ensimmäinen penkkirivi. Myös balettilattia, lattiakoneistot ja tietokonepohjaiset ohjauslaitteistot uusittiin.

Peruskorjaus sulki päänäyttämön puoleksi vuodeksi ja hankkeen suurin haaste oli kireä aikataulu. Jo yhden kuukauden viivästyminen olisi merkinnyt Oopperalla huomattavia taloudellisia menetyksiä. Tämän vuoksi hankkeelle asetettiin erityinen ohjausryhmä, jonka tehtävänä oli pyrkiä varmis-

tamaan töiden sujuvuus ja eliminoimaan kaikki mahdolliset työmaan viivästymiseen johtavat tekijät.

Vaativa hanke onnistui erinomaisesti aikataulun ja kustannusten suhteen, ja uusi tekniikka täyttää hyvin sille asetetut vaatimukset. ■

Suunnittelu:	
Näyttämömekaniikka	GCA Ingenieure AG
Valo-, ääni- ja AV-tekniikka	Akukon Oy
Akustiikka	Myller-BBM
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtitoimisto HKP Oy
Rakennuttajakonsultti	ISS Proko Oy
Pääurakoitsija	Insta Automation Oy
	Wagner-Biro Stage Systems AG
Käyttäjä	Suomen Kansallisooppera

» Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja, Senaatti-kiinteistöjen hallituksen puheenjohtajaksi vuoden alussa käynnistyneelle kaksivuotiskaudelle valittu **Harri Hiltunen** toteaa yhteiskunnan rakenteiden muuttuneen merkittävästi. Hän uskoo saman ripeän kehityksen jatkuvan edelleen. Yhteiskunnan muuttuminen vaikuttaa väistämättä myös yritysten ja liikelaitosten toimintaan.

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen tehtävä on Hiltusen mielestä toimia ennen kaikkea toimivan johdon keskustelukumppanina ja sparraajana sekä omistajatahon näkemysten välittäjänä.

»Kilpailu alalla kovenee. Yksityiseltä puolelta tulee koko ajan lisää vaihtoehtoja tarjontaa. Ei ole lainkaan itsestään

selvää, että Senaatti-kiinteistöt säilyttäisi nykyisen etulyöntiasemansa valtioasiakkaiden toimitilapalveluiden tarjoajana. Ministeriöt, virastot ja laitokset eivät jatkossa välttämättä aina ole Senaatti-kiinteistöjen asiakkaita», Hiltunen huomauttaa.

Hänen mukaansa on tärkeää tiedostaa, että valtion asiakkaat ovat entistä vaativampia. Asiakassuhteiden hoitamisen on oltava pitkäjänteistä ja kumppanuuteen perustuvaa.

»Alalle on tulossa isoja muutoksia. Niihin on valmistauduttava ajoissa.»

Investoida vai luopua?

Senaatti-kiinteistöjen toiminnan keskeisiin kysymyksiin kuuluu Hiltusen mukaan lähiaikoina muun muassa

yliopistokiinteistöjen omistusratkaisut. Lisäksi EU:n päätökset saattavat oleellisesti vaikuttaa liikelaitosten asemaan hyvinkin pian tulevaisuudessa.

»Valtiolla on arvokiinteistöjä, joista se pitää kiinni viimeiseen asti, mutta myös sellaisia tiloja, joiden omistaminen ei ole samalla lailla tarkoituksenmukaista. Ydinkysymys kuuluu, miten niitä kehitetään? Senaatti-kiinteistöjen on oltava vastaisuudessa entistä useammin samaan aikaan valmis sekä investoimaan että luopumaan», Hiltunen arvioi.

Hän muistuttaa, että valtion virastojen kehittäminen ja toimintojen tehostaminen luovat tietysti omat haasteensa. Toimitilaratkaisuissa on Hiltusen mukaan jo nyt nähtävissä selvä trendi huonekohtaisista tiloista kohti useamman henkilön yhteisiä työtiloja. Ratkaisulla haetaan paitsi ihmisten keskinäisen vuorovaikutuksen lisäämistä myös energiatehokkuutta ja ympäristövaikutusten minimointia.

»Valtionhallinnossa työskentelevien määrä vähenee, kun toimintoja tehostetaan ja virastoja yhdistetään. Samanlaisesti taistelu osaavasta henkilöstöstä kiristyy. Meidän on kyettävä vastaamaan näihin ajan tuomiin haasteisiin toimittajia kehittämällä. Työympäristöllä on tärkeä tehtävä työn houkuttelevuudenkin kannalta. Valtion asiakkaille pitää tarjota samanlaisia vaihtoehtoja kuin yksityispuolella on tarjolla», Hiltunen pohtii.

Ennen Suomen Kiinteistöliittoa Hiltunen työskenteli muun muassa Kuntarahituksen luottojohtajana, Valtion asuntorahaston johtajana, ulkomaankauppaministerin ja asuntoministerin erityisavustajana sekä pääministerin eduskuntaavustajana. Hän on myös Euroopan Kiinteistöfедераation hallituksen jäsen.

»Liiketoiminnan kehittäminen on koettu Senaatti-kiinteistöissä aina tärkeäksi. Tästä on hyvä jatkaa», Hiltunen summaa. ■

Mukana muutoksissa

Maarit Seeling

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen uusi puheenjohtaja Harri Hiltunen pitää tärkeänä, että liikelaitoksen strategia elää yhteiskunnan muutosten mukana. Hän korostaa, että tulevaisuuden haasteisiin on varauduttava vastaamaan ennakoivasti.



Esittelyssä uudet toimialat ja johtajat

Senaatti-kiinteistöjen uuden organisaation mukaiset toimialajohtajat aloittivat vuoden alussa. Kysimme johtajilta heidän toimialansa erityispiirteistä sekä toiminnan painopisteistä 2008. Entäpä miten uudelleenorganisointi hyödyttää asiakasta?

1. Mitkä ovat toimialanne erityispiirteet?
2. Mitkä ovat painopisteenne 2008?
3. Mitä asiakas hyötyy toimialojen uudelleenorganisoinnista?



Ministeriöt ja kulttuuri

Johtaja Jukka Liede

Asiakkaat: Ministeriöt ja lähinnä pääkaupunkiseudulla sijaitsevat kulttuurilaitokset. Lisäksi joitain erityiskohteita, muun muassa yksittäisiä kouluja ja sairaaloita.

1. Ministeriöt ja kulttuuri-toimialan rakennukset ovat usein osa kansallista kulttuuriperintöä ja valtio haluaa pitää ne pysyväisluonteisesti omistuksessaan. Kohteiden historian tai erikoisuuden vuoksi muutosmahdollisuudet ovat rajoitetut ja muutosten toteutus edellyttää erityisasiantuntemusta.

Kyseessä on sekä toimistokäyttöön soveltuvia rakennuksia kuten ministeriöiden toimitilat että erikoisrakennuksia kuten ooppera, museot ja arkistorakennukset. Erityistä on sekin, että pääosa toimialan kiinteistökannasta sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

2. Toiminnan lähtökohtina vuonna 2008 ovat asiakkuuksien haltuunotto sekä kiinteistökannan analysointi. Keskeisten rakennusten kunnossapitotarpeet arvioi-

daan ja peruskorjausohjelma tarkistetaan.

Asiakassuhteita pyritään syventämään ja samalla tehdään työtä palveluvalikoiman kehittämiseksi ja laajentamiseksi. Toimialan vastuulla on myös arvorakennusten korjauksen osaaminen ja edistäminen. Tämä puolestaan edellyttää yhteistyö- ja toimittajaverkostojen kanssa tehtävän työn tehostamista sekä uusien yhteyksien luomista.

3. Toimialan asiakaskunta koostuu kolmesta ryhmästä, jotka ovat ministeriöt, kulttuurilaitokset ja erityiskiinteistöjen asiakkaat. Palveluratkaisut ja asiakashyöty vaihtelevat jossain määrin ryhmittäin ja kiinteistöjen sijainnista riippuen. Pääkaupunkiseudulla tähdätään palvelutarjonnan laajentami-

seen, mikä mahdollistaa asiakkaiden keskittymisen omaan ydintoimintaansa.

Tiivistetysti asiakashyötynä voidaan nähdä laajeneva käyttäjäpalvelujen tarjoama, palvelujen ja tilajärjestelyjen joustavuus, valikoitujen pal-

veluntuottajien käyttäminen sekä kustannustehokkuus. Useissa kohteissa kiinteistö tukee asiakkaan imagoa. Osaavalla korjausrakentamisella turvataan arvorakennusten kunto ja mahdollisimman tehokas käyttö.



Jukka Liede



Juha Lemström



Yliopistot ja tutkimus

Johtaja Juha Lemström

Asiakkaat: 18 yliopistoa ja 12 tutkimuslaitosta.

1. Toimiala on erityisesti keskittynyt tilapalvelujen tuottamiseen tiede- ja tutkimuskampusten toimijoille. Valtio pyrkii jatkuvasti tehostamaan toimintaansa muun muassa tuottavuusohjelmien ja rakenteellisten kehityshankkeitten kautta. Toimialan asiakkaat joutuvat kehittämään toimintaansa näiden tavoitteiden mukaisesti samalla kehittäen jatkuvasti omaa ydintoimintaansa kireässä kotimaisessa ja kansainvälistyvässä kilpailussa opetuksessa, tutkimuksessa ja kehitystoiminnassa.

Merkittävin käynnissä oleva yliopistoasiakaskentän muutos on yliopistolainsäädännön mukanaan tuoma yliopistojen hallinnollisen aseman muuttuminen. Edessä on erittäin isoja organisaatiomuutoksia, joihin kuuluu uusien yliopistojen pääomittaminen merkittäväällä osalla kiinteistöillä.

Tällä hetkellä ensisijalla on vaihtoehto, jossa yliopisto-

kiinteistöt yhtiötetään ja irrotetaan Senaatti-kiinteistöjen taseesta vuoden 2010 alusta. Kiinteistöistä muodostetaan todennäköisesti kolme yhtiötä, joiden omistus jaettaisiin yliopistojen, yksityisten ja valtion/Senaatti-kiinteistöjen kesken. Yhtiöt muodostettaisiin Helsingin yliopiston kiinteistöistä, muodostettavan Innovaatioyliopiston kiinteistöistä ja kolmas yhtiö muiden yliopistojen kiinteistöistä.

2. Osallistuminen yliopistojen rakenteelliseen kehitykseen ja kiinteistön omistuksen uudelleen järjestelyyn.

3. Uudet toimialat on muodostettu siten, että niihin on koottu toiminnaltaan ja palvelutarpeiltaan samanlaisia asiakkaita. Tavoitteena on entistä asiakaslähtöisempi ja kustannustehokkaampi toiminta niin asiakkaan kuin Senaatti-kiinteistöjen kannalta.



Jorma Heinonen



Toimistot

Johtaja Jorma Heinonen

Asiakkaat: Valtion alue- ja paikallishallinnon virastoja sekä keskusvirastoja.

1. Asiakaskunnassa on käynnissä laaja-alaisesti toiminnan, organisaatorakenteiden ja toimipaikkaverkoston muutoksia sekä niin sanottuja alueellistamishankkeita. Asiakkaiden tilat ovat pääosin yleispäteviä toimistotiloja, joita markkinoilla on tarjolla myös muiden vuokranantajien toimesta. Asiakaskunnan kokonaistilankäyttö on vähenevää.

2. Toimialan kehitettävä kiinteösalkku keskittyy noin 20 alueelliseen keskukseen, jonne myös asiakaskunnan toiminta on keskittymässä. Oma tilantarjontaa täydentää palvelu, jossa asiakkaalle voidaan hankkia tilat myös niin sanotun taseen

ulkopuolisena ratkaisuna. Laajenevaa palvelutarjontaa kuten käyttäjäpalveluja ja johdon asiantuntijapalveluja käynnistetään ja jatketaan kehittämistä. Investoinneilla vastataan asiakasorganisaatioiden muuttuviin tarpeisiin.

3. Yhteistyö Senaatti-kiinteistöjen kanssa auttaa muutosten läpiviennissä, mahdollistaa tuottavuustavoitteiden saavuttamista, on valtakunnallista ja asiantuntevaa. Uuden toimialajaon avulla vastataan aiempaa paremmin tunnistetun liiketoimintasegmentin asiakkaiden tarpeisiin. Segmentin asiakkaiden muutos ja tarpeet ovat samankaltaisia.

1. Mitkä ovat toimialanne erityispiirteet?
2. Mitkä ovat painopisteenne 2008?
3. Mitä asiakas hyötyy toimialojen uudelleenorganisoinnista?



Puolustus ja turvallisuus

Johtaja Jari Panhelainen

Asiakkaat: Puolustushallinto, vankilat, Rajavartiolaitos, Tulli sekä hätä- ja johtokeskukset.

1. Erityispiirteitä ovat asiakkaiden turvallisuusvaatimukset toiminnalle ja tiloille sekä vuokramalli. Erityistä on myös se, että tilat palvelevat pääosin vain yhtä toimintoa sekä se, että toiminta-alueena on koko maa, vaikkakin pääosin kuitenkin haja-asutusalueella. Erityispiirre on sekin, että palvelutarjonta on joissakin paikoissa vähäistä.

2. Painopisteitä ovat uuden toimialan toiminnan käynnistämisen varmistaminen. Puolustusvoimien maavoimien organisointi on muuttunut; asiakastyön uudelleenorganisoinnin toiminnan varmistaminen on yksi painopisteenne, samoin puolustusvoimien varastointiosuhteiden parantaminen -nimisen projektin käynnistys sekä puolustusvoimien kumppanuusohjelman ja rakenne muutoksen tukeminen.

Yksi painopiste on Rajavartiolaitoksen »haltuunotto» eli toiminnan käynnistäminen ja vakiointi, yhteistyön sujuvuuden varmistaminen, investointi- ja kunnossapitotoimien tehostaminen, sekä yhteisten työvälineiden käyttöönotto kuten tietojärjestelmäyhteistyö, projektien hallinta ja sähköinen las-

kun hyväksyntä ja maksu sekä arkistointi. Painopisteenne on myös tukea valtion tuottavuusohjelmaa.

3. Asiakas saa parempaa palvelua, tuotteistettua turvallisuutta, tehostettua vuokrausliiketoimintaosaamista, skaalaetuja hankinnoissa sekä infrapalvelujen kehitystä.



Jari Panhelainen



Kehitys- ja aluekiinteistöt

Johtaja Heikki Laitakari

Asiakkaat: Valtiolliset vuokralaiset vuokratuissa kiinteistöissä kuten esimerkiksi virastotaloissa. Myös muut alan toimijat: kiinteistökaupoissa rakennusliikkeet, kiinteistösijoittajat ja muut ostajat sekä kiinteistökehityshankkeissa kuntasektorin päättäjät.

1. Muista toimialoista poiketen tarpeettoman kiinteistövarallisuuden lyhytaikainen hallinnoiminen, myyminen ja kehittäminen.

2. Hallinnansiirtojen loppuunsaattaminen, RHK:n salkun eli Ratahallintokeskuksesta meille siirtyneiden rautatiekiinteistöjen myyminen,

vuoden 2008 alusta hallintaan siirtyneen varallisuuden haltuunotto ja myynnin käynnistäminen sekä Keski-Pasilan ja Kakolan kehittäminen.

3. Toimialojen uudelleen organisointi vastaa paremmin muuttuvan yhteiskunnan vaatimuksiin.



Heikki Laitakari



PLY-seinäelementtiteos luo tunnelmaa hotelli Klaus Kurjen ravintola Ilmattaressa.

PLY-teos parantaa akustiikkaa näyttävästi

Taiteilija Jouko Kärkkäisen suunnittelemat PLY-seinäelementit osoittavat, että akustiikkaa voidaan kohentaa tyylikkäästi.

▶ PLY-seinäelementeillä voidaan loihkia lämmintä tunnelmaa joko sellaisenaan tai asentamalla elementtien taakse valoa. Tällainen kokonaisuus löytyy esimerkiksi Klaus Kurjen Ilmatar-ravintolasta.

Elementit valmistetaan erittäin ohuesta, 0,45 millimetriä paksusta koivuvanerista, joka on yhdistetty puukehykseen. Lämpökäytävä, laineileva vaneri luo kolmiulotteista vaikutelmaa ja saa pinnan

elämään. Elementit ovat kooltaan 600 x 600 millimetriä ja niitä yhdistämällä syntyy näyttäviä kokonaisuuksia.

Frankfurtissa vuonna 2004 Design Plus -palkinnon saanut PLY-elementti on herättänyt kiinnostusta ympäri maailmaa: elementtejä on toimitettu Euroopan lisäksi muun muassa Japaniin, Australiaan ja Yhdysvaltoihin. Eksotisiin kohte löytynee Saudi-Arabiasta, jossa PLY-teos koristaa saudiprinsessan olohuonetta. ■

Lisätietoja: www.showroomfinland.fi

Voi tavaton

Senaatti-kiinteistöjen teemavuosi on TAVATON tai TAVAT ON. Minua viehättää tuo slogan todella paljon. Se on nokkela ja kaksimielinen. Siksi se on loistava. Kumpaan Senaatti-kiinteistöissä on: tapoja vai ei tapoja?

Kasvatuksessa pyritään antamaan perusohjeita erilaisiin sosiaalisiin tilanteisiin. Yleisesti ottaen pärjäämme sosiaalisissa tilanteissa, kun hieman yritämme. Kotioloissamme helposti luistamme opituista tavoista. Pahinta on, että työpaikka säännöllisyydellään alkaa olla lähes koti, jolloin luistamme kaikesta työpaikkaan kuuluvasta.

Työtoverin huomaaminen, hänen tervehtimisensä tai kahvikuppien korjaaminen kahvitaun jälkeen ovat sellaisia sosiaalisia asioita, jotka helposti unohtuvat. Jos kodissamme ei toivoteltu hyvää huomenta, tuskin huomaamme, että se kuuluu työtoveruuteen. Eikä tämä edes maksa mitään! Miksi ei työssä yhteisen viihtyvyyden eteen kannata panostaa?

Uskon, että osa lukijoista pitää minua nyt naivina ja itsestään selvien asioiden painottajana. Mutta arki kertoo, että näistä arjen toisen ihmisen huomaamisista juuri on pula. Jokainen haluaa olla osa työyhteisöä, myös sellainen osa, joka noteerataan. Ei vain paikalla viisi toimiva »konemainen» virkailija vaan aito ihminen, joka ajattelee ja tuntee.

Hyvän kotikasvatuksen saanut ihminen on samalla saanut palikan itsetuntoonsa. Kun tietää, miten tulee toimia, on vahvoilla. Osaaminen tuo varmuutta.

Osaaminen myös tuo arvokkuutta. Ei tarvitse mitata, kumpi on parempi tai kumpi teki mitään. Harvoin ihmisuhteet edes ovat tasapuolisia. Toisissa suhteissa saamme enemmän, toisissa annamme enemmän. Epävarmat tai heikkoitsetuntoiset ihmiset usein ampuvat yli. He ovat kaikessa vastaan tai kaikessa myötäkarvaan. Oman arvon mieltämi-

nen on tärkeä ihmisyyden mittari. On paljon, kun osaa myöntää, etten tiedä tai jopa kehuu työkaveriaan.

Hämmäntävää toki on, että suomalainen hyvin huonosti vastaanottaa niin myönteistä kuin kielteistä palautetta. Myönteinen palaute usein mitätöidään ja kielteinen palaute saa meidät toimimaan. Moite herättää vastareaktion ja toisen ihmisen arvostelemisen.

Aristoteles edellytti ihmisen arvoiksi hyvyyttä, kauneutta, totuutta ja puhtautta. Eivät nuo arvot vielä ole huonoja. Ihmisuus heijastuu tavassa kohdata muita, tavassa suhtautua luontoon ja erilaisuuteen. Erilaisuus herättää meissä usein ahdistusta. Ensin kummamaksamme erilaisuutta hiljaa ja sitten tietoisesti hyväksymme sen. Autamme vanhusta, vammaista, aloittelijaa ja ulkomaalaista, näemme lasten hädän ja teemme voitavamme ja työpaikoilla tuemme kiusattua ihmistä. Kiusaaja on usein heikkoitsetuntoinen ihminen ja hän tarvitsee apua.

Aikamme tarvitsee malleja ja erityisesti myönteisiä malleja. Liian helposti arvostamme arvostelua ja skandaaleja. **Kalle Palanderin** isä on raamittanut poikansa saamat moitteet seinälle! Eikö tämä ole liikaa! Joskus hupimielessä tehdyt asiat painottavat väärää arvoja.

Arki on tavallisten ihmisten tavalista arkea. Tulemme töihin, käymme kaupassa ja menemme kotiin. Jokaisessa tämän kolmion päätepisteessä meitä voidaan kohdella hyvin tai huonosti. Arki raunioittaa tai rakentaa hyvää mieltä. On aika valita puolensa itsensä kannalta ja lähimmäisensä kanssa toimeen tulemisen kannalta. Tavat On! ■

Pirkko Lahti

Kirjoittaja on filosofian lisensiaatti, psykologi ja psykoterapeutti.





Suuri osa Rajavartiolaitoksen kiinteistöistä siirtyi alkuvuodesta Senaatti-kiinteistöjen omistajahallintaan. Asiaa edelsi pitkä ja tiukka kädenvääntö. Ratkaisu löytyi vasta aivan loppumetreillä. Uusi omistaja joutuu tekemään kiinteistöihin investointeja.

Maarit Seeling

Suuri osa Rajavartiolaitoksen tiloista Senaatti-kiinteistöille

Valtion kiinteistöomaisuuden hallintaa on viime vuosina järjestelty uudelleen varsin perusteellisesti. Rajavartiolaitoksen (RVL) kiinteistöjen siirto Senaatti-kiinteistöille oli käytännössä järjestelyjen viimeinen vaihe.

Aikaisemmin Senaatti-kiinteistöjen omistajahallintaan on siirretty muun



- ▶ muassa vankila- ja puolustuskiinteistöt, tiehallinnon tukikohtakiinteistöt sekä Ratahallintokeskuksen käytöstä pois jäävät kiinteistöt, kuten suuri joukko pieniä asemarakennuksia.

Sopimuksella saatettiin näin päätökseen jo toistakymmentä vuotta sitten käynnistynyt valtion kiinteistöomaisuuden keskittäminen. Järjestelyjen tavoitteeksi on asetettu parempi tehokkuus ja taloudellisuus toimitilojen käytössä sekä valtiolle tarpeettoman kiinteistöomaisuuden keskitetty kehittäminen ja myynti.

Asiantuntijana RVL:n kiinteistöjen hallinnonsiirrossa mukana ollut johtaja

»Ulkopuolista palvelua on monille rajavartioasemille käytännössä mahdoton saada niiden syrjäisen sijainnin takia.»

Erkki Aho Senaatti-kiinteistöistä myöntää huokaisevansa helpotuksesta.

RVL:n kiinteistövarallisuuden uudelleenjärjestely oli enemmän kuin kinkkinen. Asiaa valmistellut työryhmä



Rajavartioloaitoksessa työskentelee kiinteistönpidon tehtävissä noin 65 henkilöä.

den erityisjärjestelyistä ja tiettyjen tehtävien rajaamisesta pysyvästi Rajavartioloaitoksen vastuulle. Myös hallinnonsiirron ajankohdasta päästiin yksimielisyyteen», Aho listaa.

Pääomavuokra kivenä kengässä

Senaatti-kiinteistöjen hallintaan siirtyvät rajavartioasemat ja asuinhuoneistot. Partiomajat, lentotukikohdat, eräät rakenteet ja saarikohteet sen sijaan jäävät edelleen RVL:n hallintaan. Metsäalueet siirrettiin Metsähallitukselle.

Rajavartioloaitos vuokraa edelleen valtaosan toimitiloistaan Senaatti-kiinteistöiltä. Koska RVL edelleen vastaa tietyistä ylläpitotehtävistä itse, vuokra päätettiin jakaa kiinteään pääomavuokraan ja vuosittain sovittavaan ylläpito- vuokraan.

Käytännössä jako sekä helpotti että mutkisti tilannetta. Ylläpitovuok- rasta sopiminen oli varsin yksinkertaista. Pääomavuokran suuruudesta ei työryh- mässä päästy yksimielisyyteen.

Liikelaitoksena Senaatti-kiinteistöt halusi hinnoitella pääomavuokran liiketaloudellisin perustein. Tavoitteena oli pääomavuokran määrittely niin, että se kattaisi normaalin vuokrauskäytännön mukaisesti vuokranantajalle kuuluvat peruskorjaukset. Erkki Aho toteaa, että kiinteistöt vaativat joka tapauksessa lähi- vuosina korjauksia ja investoinnit täytyy riittävällä vuokralla pystyä rahoittamaan.

Näkemyserot pääomavuokran suuruudesta heijastuivat lopulta eräisiin muihinkin asioihin, kuten sopijaosa- puolten näkemyksiin puitesopimuksen sisällöstä ja vuokrasopimusmallista.

Helmikuussa löytyneen sovun ansiosta pääomavuokraa ja peruskor- jausvastuuta koskevat ongelmat on nyt saatu pois päiväjärjestyksestä. Senaatti- kiinteistöt vastaa kiinteistöjen peruskor- jauksesta. RVL:n kontolle jää käyttä- jälähtöisistä muutostöistä aiheutuvien kustannusten korvaaminen.

Kiinteistöjen siirto RVL:lta ei suin- kaan ollut Senaatti-kiinteistöille mikään vähäinen juttu. Kiin- teistöomaisuuden arvo, 68 miljoonaa euroa, näkyy liike- laitoksen taseissa velkana.

»Maksamme velkasum- masta valtiovarainministeriöl- le viiden prosentin vuosikoron.

Velka kuuletetaan 15 vuodessa.

Pelkästään velan hoito vie pääomavuok- rana kertyvästä tulosta valtaosan.»

Henkilöstön asema turvattu

Rajavartioloaitoksessa työskentelee kiin- teistönpidon tehtävissä noin 65 henkilöä. Heidän asemaansa kiinnitettiin sopimuk- sessa erityistä huomiota. Osa ylläpitoteh- tävistä jää siirtymäkauden ajaksi ja osin pysyvästi Rajavartioloaitokselle. Siirtymä- kauden aikana ylläpitotehtävistä sovitaan kohdekohtaisesti vuosittain.

»Käytännössä oma kiinteistöhen- kilöstömme jatkaa työtehtävissään



ei päässyt määräaikaan mennessä yksi- mielisyyteen kiinteistöjen siirtoon liitty- vistä ehdoista. Helmikuun puolivälissä pahiten hirtäneisiin ongelmakohtiin löytyi kuitenkin valtiovarainministeriön myötävaikutuksella molempia osapuolia tyydyttänyt ratkaisu.

»Asiaa parin vuoden ajan valmistellut kiinteistötyöryhmä sai toki viime vuoden syksyyn kestäneeseen määräaikaan men- nessä sovittua monista eri asioista, kuten rajattua Senaatti-kiinteistöille siirtyvän ja Rajavartioloaitokselle jäävän omaisuuden. Samoin sovittiin pääosasta vuokrauksen ehdoista, ylläpitotehtävien siirtymäkau-

Uudella aluejaolla

Maarit Seeling

RVL:n palkkalistoilla kuten tähänkin asti. Henkilövähennykset hoidetaan niin sanotun luonnollisen poistuman kautta sitä mukaa kun henkilöstö eläköityy tai siirtyy tai siirretään muihin tehtäviin. Puhumme hyvinkin pitkistä siirtymäajoista. Mitään yksiselitteisiä määräaikoja ei ole lyöty lukkoon», Rajavartiolaitoksen kiinteistöjohtaja **Heikki Lappalainen** huomauttaa.

Kiinteistöhenkilöstöstä on jäämässä eläkkeelle vuoden 2012 alkuun mennessä 17 henkilöä. Eläkepoistuman myötä vastuuta ylläpidosta siirretään Senaatti-kiinteistölle.

Hän muistuttaa, että kiinteistöhenkilöstön määrään vaikuttaa muun muassa kiinteistöpalveluiden alueellinen saatavuus. Syrjäisillä vartioasemilla työskentelevä henkilöstö on itse huolehtinut normaaleista kiinteistöjen ylläpitotehtävistä. Tämänäköisiin kohteisiin RVL:lle jää edelleen kiinteistöjen pysyvä ylläpitovastuu.

»Ulkopuolista palvelua on monille rajavartioasemille käytännössä mahdoton saada niiden syrjäisen sijainnin takia. Näissä kohteissa tällainen ratkaisu onkin ainoa järkevä», Lappalainen huomauttaa.

Osa RVL:n hallinnassa olleista kiinteistöistä jää toimintojen tehostamisen takia tyhjiksi. Heikki Lappalainen arvioi, että vanhat rajavartioasemat saattaisivat kiinnostaa matkailuyrittäjiä.

»Esimerkiksi Hossan entinen rajavartioasema on erittäin kauniilla paikalla leirintäalueen, hotellin ja Metsähallituksen alueitten vieressä. Voisi kuvitella, että matkailuyrittäjät olisivat kiinnostuneet siitä», Lappalainen pohtii. ■

»Sopimuksella saatettiin päätökseen jo toistakymmentä vuotta sitten käynnistynyt valtion kiinteistöomaisuuden keskittäminen.»

Senaatti-kiinteistöt uudisti organisaatiotaan vuoden 2008 alusta. Alueorganisaatiota on laajennettu kahdella uudella alueella, jotka ovat Itä-Suomi ja Länsi-Suomi. Itä-Suomen luotsina toimii arkkitehti Jyrki Reinikainen, jonka alueeseen myös Rajavartiolaitos kuuluu.



lähemmäs asiakasta

» Senaatti-kiinteistöjen vuoden alussa voimaan tulleen uuden strategian keskeisenä tavoitteena on entistä asiakslähtöisempi ja kustannustehokkaampi toiminta. Tavoitteiden saavuttamiseksi koettiin tarpeelliseksi pistää myös maakunnallinen aluejako remonttiin.

Asetettuihin asiakas- ja tehokkuustavoitteisiin aiotaan päästä keveämmän aluerakenteen ja matalamman organisaatiohierarkian avulla. Toteutettujen muutosten toivotaan parantavan toiminnan hallittavuutta ja sitä kautta luovan paremmat edellytykset palvelutarjonnan kohdentamiseen ja toteuttamiseen oikein.

Senaatti-kiinteistöjen alueorganisaatio koostuu nyt viidestä eri alueesta aikaisemman kolmen sijaan. Myös

toimialoja on viisi, ja niihin on koottu toiminnaltaan ja palvelutarpeiltaan samanlaisia asiakkaita.

»Haluamme jalkauttaa strategian entistä yhtenäisemmin koko Senaatti-kiinteistöissä. Haluamme toimia tehokkaasti, tuottavasti ja kilpailukykyisesti. Uudessa aluejaossa koko aluetoiminta on yhtenäisellä tavalla järjestetty. Päätösketjut ovat lyhyitä ja tieto ylimmän johdon, toimialojen ja alueiden välillä siirtyy varmasti entistäkin nopeammin ja joustavammin. Strategia muuttuu toiminnaksi yhteisten prosessien kautta. Uskon, että muutos luo entistä paremman mahdollisuuden toteuttaa strategian mukaan päivitettäviä prosessejamme», **Jyrki Reinikainen** arvioi.

Hallittua muutosta

Itä-Suomen alueeseen kuuluvat Päijät-Häme, Kymenlaakso, Etelä-Karjala, Etelä-Savo, Pohjois-Savo ja Pohjois-Karjala. Alueen päätoimipaikka on Kuopiossa. Muut toimipisteet

ovat Joensuussa, Mikkelissä, Lappeenrannassa ja Kouvolassa.

Itä-Suomen alueen asiakaskirjo on kattava läpileikkaus Senaatti-kiinteistöjen asiakaskunnasta. Asiakkaita ovat muun muassa yliopistot Joensuussa, Kuopiossa ja Lappeenrannassa, useat valtion virastot ja tutkimuslaitokset sekä Lahden isot toimistokiinteistöt.

Suuren ja haastavan asiakasryhmän Itä-Suomen alueella muodostavat puolustus- ja turvallisuustoimialan asiakkaat eli puolustusvoimat, Rajavartiolaitos, Tulli ja Vankeinhoitolaitos. Kuopiossa sijaitseva Pelastusopisto harjoitusalueineen on yksi alueen erikoiskohteista.

»Pelkkien tilojen sijaan asiakaskuntamme haluaa ostaa yhä enemmän erilaisia ratkaisuja. Toisaalta pitää luoda palveluita, kehittää ja rakentaa uutta, toisaalta taas myydä kiinteistöjä muuhun tarkoitukseen kysynnän vähentyessä. Kysymys on pitkälti myös muutoksen hallinnasta ja sen johtamisesta», Reinikainen arvioi.

Lenkkitosuja ja rock'n'rollia

Itä-Suomen alueen johtajaksi valittu Reinikainen tuli Valtion kiinteistölaitoksen palvelukseen syksyllä vuonna 1997. Aluksi Reinikainen työskenteli Kiinteistölaitoksen palveluksessa silloisessa kotikaupungissaan Oulussa, mutta muutti vuonna 2003 paikallisjohtajaksi Kuopioon.

Vapaa-aikanaan Reinikainen harrastaa musiikkia ja liikuntaa. Lenkkitosut kulkevat mukana työmatkoillakin.

»Lasten osalta tuen klassista musiikkia. Itse kuitenkin soitan sähkökitaralla mieluiten 60–70-lukujen rock-musiikkia», Jyrki Reinikainen naurahtaa. ■

Jyrki Reinikaisen johtaman Itä-Suomen alueen asiakaskunta on kirjavaa. Mukaan mahtuu niin yliopistoja ja valtion virastoja kuin puolustusvoimat, Rajavartiolaitos, Tulli ja Vankeinhoitolaitoskin.

»Itä-Suomen alueen asiakaskirjo on kattava läpileikkaus Senaatti-kiinteistöjen asiakaskunnasta.»

Kiinteistösijoitusmarkkinat kasvuimussa

Verokohtelu jarruttaa kehitystä

Suomen kiinteistömarkkinat ovat nopeasti muuttuneet kotimaisten toimijoiden sisämarkkinoista kansainvälistä kiinnostusta herättäväksi sijoituskohteeksi.

RAKLI:n toimitusjohtaja Jani Saarinen uskoo, että kiinteistörahastojen veroehtojen helpottaminen kiihdyttäisi kiinteistömarkkinoiden kasvua.

Maarit Seeling

» Suomen kiinteistömarkkinat ovat rakentuneet kymmenessä vuodessa lähes tyhjästä. Alan sijoitusmarkkinoilla käydään kauppaa vilkkaasti ja uusia sijoittajia virtaa Suomeen. Erilaisten kiinteistöihin sijoittavien rahastojen määrä kasvaa. Suomen kaupallisilla kiinteistömarkkinoilla toimii aktiivisesti jo yli sata sijoittajaa, joista 60–70 prosenttia on ulkomaalaisia.

Alan kansainvälistyminen on tapahtunut käytännössä ottaen reilun viiden vuoden sisällä. Kiinteistö- ja rakennusalan lainsäädäntö on muuttunut, ja kiinteistösijoitusyhtiöt ovat hakeutuneet pörssiin. Alan kansainvälistyminen näkyy myös kiinteistöpalveluiden tarjonnan monipuolistumisena ja lisääntymisenä.

»Vielä 1990-luvulla kiinteistökauppaa pidettiin jonkinlaisena hämärämiehen hommana. Nyt sen sijaan se katsotaan jo kunnialliseksi liiketoiminnaksi. Vieläpä kannattavaksi», **Jani Saarinen** kuvailee toimintaympäristön muuttamista.

Varsinaiset kiinteistösijoitusmarkkinat ovat hänen mukaansa vasta muotoutumassa Suomeen. Kiinteistömarkkinoiden kasvu johtuu Saarisen mukaan pitkälti niiden omistamisen ja käytön eriytymisestä. Eriytyminen luo tilaa sijoitustoiminnan kehitykselle.

»Yritykset haluavat nykyään realisoida kiinteistö pääomansa ja keskittyä ydinliiketoimintaansa. Valtio taas keskitti tilansa Senaatti-kiinteistöille. Silti suurin osa yrityksistä toimii edelleen itse omistamissaan kiinteistöissä. Kunnissa vastaava kehitys on vasta alkamassa. Potentiaalia on siis edelleen», Saarinen muistuttaa.

Kiinteistöömistuksesta luopumisen myötä kiinteistöjen käyttäjät pääsevät eroon myös kiinteistön ylläpitoon liittyvistä erilaisista velvoitteista ja kustannuksista ja voivat keskittyä omaan ydinosaan ja sen kehittämiseen.

Eläkevarat kiinteistösijoituksiin

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n toimitusjohtajana Jani Saarinen on toiminut parisen vuotta. RAKLIin hän siirtyi Tiehallinnon talous- ja hallintojohtajan tehtävistä.

Tiehallinnossa Saarinen työskenteli pitkään liikenneinfrastruktuurin rahoittamiseen liittyvien asioiden parissa. Hän sanoo näkevänsä yhteiskuntainfrastruktuurin ja kiinteistösijoitusmarkkinoiden välillä johdonmukaisen jatkumon.



© Jani Härkönen

»Vielä 1990-luvulla kiinteistökauppaa pidettiin hämärämiesten hommana. Nyt sen katsotaan olevan jo kunniallista liiketoimintaa», pohtii Jani Saarinen.



»Kiinteistöä ei voi siirtää Kiinaan,
kuten jotain kasvuyritystä.»

► »Viemäri- sähkö- ja digiverkoista, teistä, radoista, lentokentistä ja satamista on jo maailmalla tullut sijoituskohde samaan tapaan kuin kiinteistöistäkin sitä ennen. Myös meillä kehitys vie tähän. Suomeen on jo perustettu ensimmäinen infrastruktuurirahasto. Yhteiskunnan kannalta tärkeän infrastruktuuriin sijoittamisen kiinnostavuutta nostaa muun muassa se, että yleensä sitä suojaa riskiä pienentävä lainsäädäntö», Saarinen huomauttaa.

Hän uskoo kiinteistömarkkinoiden kansainvälistyvän ja ammattimaistuvan nykyisestä vielä huomattavasti. Markkinoiden kehitystä vauhdittaa yleinen varallisuuden kasvu kehittyneissä maissa.

»Etenkin länsimaissa lainsäädäntö tavallaan ohjaa yhteiskuntaa säästämään eläkkeisiin. Yksityinen sektori tekee sitä myös vapaaehtoisesti. Syntyy valtavia eläkerahastokasarmia, jotka pitää sijoittaa jonnekin. Näille varoille tarvitaan tuottavia ja turvallisia sijoituskohtia», Saarinen analysoi.

Ennen sijoituskohteina olivat lähes yksinomaan pörssiyritykset tai niihin sijoittavat yhtiöt. Kiinteistöihin sijoitta-

minen on kuitenkin monelle sijoittajalle varteenotettava vaihtoehto konkreettisuutensa takia. Se tarjoaa lisäksi hyvän tilaisuuden sijoitusten hajauttamiseen, erityisesti nyt, kun globalisaatio mahdollistaa myös yli kansallisten rajojen tapahtuvan kiinteistöömistuksen.

»Rakennukset ovat ja pysyvät siinä missä ovat – ellei tule maanjäristystä tai muuta luonnonkatastrofia. Kiinteistöä ei voi kuitenkaan siirtää Kiinaan, kuten jotain kasvuyritystä, jonka arvosta sitä paitsi iso osa saattaa olla pelkkää ilmaa tai tulosodotusta», Saarinen vertaa.

Kansainvälistyminen vasta alussa

Ulkomaisten sijoittajien määrä Suomen kiinteistöinvestointimarkkinoilla on tuplaantunut vuosittain. Nykyään Suomessa tehdään kiinteistökauppaa noin kuuden miljardin euron vuositasolla, kun luku vielä 10 vuotta sitten näytti lähes nollassa. Lukuun ei sisälly yksityinen asuntomyynti. Kaupallisten kiinteistömarkkinoiden kokonaisarvo liikkuu 30 miljardin euron lukemissa.

Yksistään viime vuoden aikana Suomeen tuli liki parikymmentä uutta

ulkomaista sijoittajaa. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostusta lisäävät edelleen suhteellisen matalat korot ja se, että kiinteistöt ovat tuoneet tasaisen varmaa tuottoa. Ensimmäiset ulkomaiset sijoittajat ovat jo realisoineetkin voittojaan mukavalla tuotolla.

»Ruotsin kiinteistömarkkinat ovat arvoltaan noin kymmenkertaiset Suomeen verrattuna. RAKLI:ssa näemme, että myös Suomessa kaupallisissa kiinteistömarkkinoissa olisi potentiaalia moninkertaisesti nykyiseen verrattuna, noin 60 miljardiin euroon», Saarinen arvioi.

Suomen kiinteistömarkkinoiden kasvuvauhtiin vaikuttaa hänen mukaansa oleellisesti niiden verokohtelu. Viime vuonna voimaan tullut kiinteistösijoituslaki oli pettymys kiinteistösijoittajille ja -rahastoyhtiöille. Niiden mielestä lainsäädännön pitäisi perustua niin sanottuun REIT-malliin (Real Estate Investment Trust).

REIT-lainsäädännön mukaan toimivat kiinteistörahastot olisivat verotuksellisesti samanarvoisia suoran kiinteistöömistuksen kanssa. REIT-markkinoilla toimivia rahastoja ei veroteta suoraan, vaan veron maksavat niistä osinkoa saavat omistajat.

»REIT-markkinat mahdollistaisivat epäsuoran pörssissä noteerattavan kiinteistöömistuksen. Yhtenäinen sääntely lisäisi markkinoiden toimivuutta ja läpinäkyvyyttä. Nyt kiinteistörahastolainsäädäntömme ei ole kovin kilpailukykyinen. Kansainvälisten sijoittajien on edullisempaa toimia ja omistaa esimerkiksi Lontoosta käsin. Pitäisi tehdä ratkaisuja, jotka houkuttaisivat rekisteröitymään näitä yrityksiä Suomeen ja maksamaan tänne veronsa», Saarinen perustelee. ■

PALSTALLA ERI ALOJEN AMMATILAISET VALITSEVAT KOLME ITSELLEEN MIELUISTA, TOIMITILOIHIN LIITTYVÄÄ ESINETTÄ TAI HUONEKALUA JA PERUSTELEVAT VALINTANSA.

➤ Sisustusarkkitehti **Martti Lukander**
Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy:



Fagerhultin Open Box -valaisin

Tämän valaisimen valitsin ensisijaisesti persoonallisen ilmeensä takia. Viime vuosina toimistovalaisimet ovat muotoilultaan olleet hyvin pelkistettyjä. Tässä valaisimessa on raikas, hieman runsaampi muoto, joka toimii varmasti myös toimistoympäristössä.

Teknisesti valaisin on korkealuokkainen. Se antaa valoa

sekä ylöspäin että alaspäin. Monitehoisen elektronisen liitäntälaitteen ansiosta valaisimeen voi vaihtaa eritehoisia loisteputkia vaihtamatta erikseen liitäntälaitetta.

Open Boxilla ei välttämättä valaista koko toimistoa vaan se toimii lähinnä oman työpisteen yhteydessä henkilökohtaisena valaisimena.

USM-moduulihyllyt

Sveitsiläisten laadukkaiden USM-kalustemoduulien rakenne perustuu pyöreään kuulaan, johon seuraava osa voidaan kiinnittää. Moduuleja voidaan yhdistellä loputtomasti, mikä mahdollistaa erilaisten ja -koisten kalusteiden muodostamisen samoista osista.

Maalatusia pellistä tehdyissä moduuleissa minua

viehättää niiden yksinkertainen ja pelkistetty muoto, joka tekee kalusteesta ajattoman. Kalusteen viimeistely ilme syntyy huolellisesti suunnitelluista yksityiskohdista. ■

Avarten Neuvos-neuvotteluoli

Neuvos-neuvotteluoliin on suunnitellut nuori suomalainen muotoilija **Mikko Paakkanen**.

Tuoli on haastava muotoilutehtävä, koska suunnittelussa on otettava huomioon hyvin monia eri muuttujia kuten ergonomia, kestävyys, käytännöllisyys ja tuotantokustannukset. Kaiken lisäksi tuolin ulkonäönkin tulisi olla onnistunut.

Neuvos-tuolissa on onnistuttu pienin muotoilullisin keinoin luomaan hallittu kokonaisuus. Istuin on muotoon puristettua koivuviilua, jossa oikeissa kohdissa olevat terävät »taitokset» toimivat ergonomisesti sekä visuaalisesti hienosti. Tuolin verhoilu joko liimataan suoraan muotopuristeeseen tai parempaa istumamukavuutta tarvitta-

essa voidaan paksumpi verhoilu kiinnittää verhoilulevyn avulla muotopuristeeseen.

Neuvos-tuoli sopii mielestäni yhtä hyvin työ- kuin neuvotteluoliiksi. ■





Historia ja moderni yhdistyvät Sörnäisissä

Helsingin Myllyn historiallinen teollisuuskortteli Sörnäisten rantatiellä peruskorjataan toimistokäyttöön vuoteen 2011 mennessä. Lisäksi siilojen tilalle tulee 9-kerroksinen uudisrakennus.

Marjo Tiirikka

Sörnäisten rantatien ja Hämeentien välinen teollisuusmiljö on osa Helsingin keskeistä kulttuurimaisemaa niin historiallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin. Alueen peruskorjattuihin tehdas- ja varistorakennuksiin ovat muuttaneet muun muassa Senaatti-kiinteistöt, Stakes, Kuvataideakatemia sekä Valtiokonttori.

Viimeisenä alueella uutta käyttöä odottavat Teatterikoulun naapurissa sijaitsevat Helsingin Myllyn rakennukset, jotka Senaatti-kiinteistöt aikoo nyt peruskorjata toimistokäyttöön.

Vanhat suojellut teollisuusrakennukset muodostavat yhdessä siilojen tilalle rakennettavan uuden pihasiiven kanssa noin 15 000 kerrosneliömetrin ja arviolta 500–650 työntekijän toimistokokonaisuuden.

»Korttelin täysin modernisoitavissa toimitiloissa historiallinen menneisyys yhdistyy jännittävällä ja inspiroivalla tavalla huippumoderniin työympäristöön», vuokrauspäällikkö Kasper Fabritius Senaatti-kiinteistöistä kuvailee.

Usean käyttäjän ratkaisussa vuokralaisille järjestetään yhteiset toimisto-, tietojärjestelmä- ja ravintolatilat. Sisään-tuloaulan vastaanottopiste, toimistopalvelut sekä ravintola ovat kaikkien käytössä. Tiloihin tulee myös erikokoisia kabinetteja sekä auditorio. Yläkerran edustussaunassa voi ihailla merimaisia.

Lisätietoja:

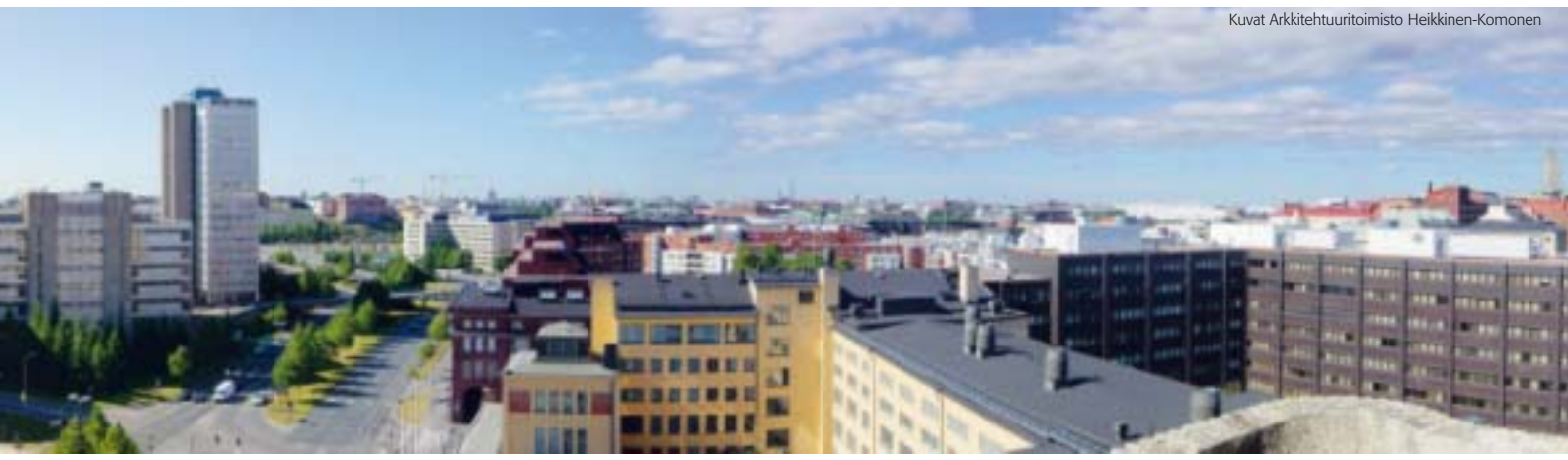
Vuokrauspäällikkö Kasper Fabritius/Senaatti-kiinteistöt puh. 0205 811 756, 0400 378 220
Vuokrausneuvottelija Virve Vuotinen/Senaatti-kiinteistöt puh. 0205 811 259, gsm 040 353 3565

»Ajatuksenamme on, että tilan päävuokraajiksi tulisi kolme suurempaa organisaatiota, mutta toisaalta kaikki muutkin ratkaisut ovat vielä täysin mahdollisia», Kasper Fabritius kertoo.

Kortteli sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella keskustan tuntumassa. Hakaniemen metroasemalle kävelee viidessä minuutissa. ■



Korttelissa yhdistyvät vanha teollisuusmiljö sekä modernit teknologiaratkaisut ja talotekniikka.



Avoimen merimaiseman ja dynaamisen katutilan takana rakennus kiertyy rauhallisen sisäpihan ympärille.

Tutkimustiedolla lisää ketteryyttä

Senaatti-kiinteistöt kerää aktiivisesti asiakkaiden ja käyttäjien palautetta voidakseen olla jatkossa kilpailukykyinen, uusia palveluja ja ratkaisuja aktiivisesti tarjoava toimija. Tämä edellyttää myös nopeampaa reagointi- ja toimintakykyä.

Marjo Tiirikka

» Tuoreimman asiakastyytyväisyyskyselyn mukaan 73 prosenttia asiakkaista on melko tai erittäin tyytyväisiä Senaatti-kiinteistöjen toimintaan. Kehitys on ollut samansuuntainen jo useamman vuoden ajan.

Asiakaspalvelu ja yhteistyö saivat hyvät arviot. Vahvuuksina nähdään etenkin asiakaspalvelun sujuvuus, asiantuntemus sekä tavoitettavuus.

Senaatti-kiinteistöjä pidetään yhä luotettavana, yhteiskuntavastuullisena ja palveluhalukkaana organisaationa.

Sen sijaan joustavuus, uusien palveluiden tarjoaminen, ratkaisujen etsiminen ja kilpailukyky ovat arvioissa laskeneet. Valtion toimintastrategiassa Senaatti-kiinteistöjen rooli nähdään nimenomaan tilahaasteiden ratkaisijana toimintaympäristön jatkuvasti muutuessa.

Pelkkä tilojen vuokraaminen ei siis enää riitä. Senaatti-kiinteistöjen omassa uudessa strategiassa tähdätäänkin ratkaisuliiketoimintaan, mutta hetkessä ei laiva käänny.

»Tällä hetkellä teemme pitkälti perustyötä: mietimme segmenttejä ja sitä, kenelle tarjotaan mitään. Hiomme prosesseja toiminnan selkeyttämiseksi. Kun saamme peruselementit kuntoon, muutkin palat loksahtavat myöhemmin kohdalleen», palvelupäällikkö **Jari Kanth** Senaatti-kiinteistöistä uskoo.

Suoran palautteen merkitys kasvaa

Kanth näkee suurena haasteena valtionhallin-



non byrokraattisuuden, mikä hidastaa päätöksentekoa. Markkinoilla kuitenkin kaivataan nopeutta ja ketteryyttä. Tämä edellyttää Senaatti-kiinteistöiltä herkkiä tuntosarvia, jotta se pysyisi ajan tasalla kentän tapahtumista ja kehittämistoiveista.

Palautetta kerätään asiakastyytyväisyyskyselyn lisäksi muun muassa massiivisella käyttäjätyytyväisyystutkimuksella, kotisivujen kautta sekä mainetutkimuksella.

Asiakaspalavereista ja tapaamisista saadaan suoraa palautetta, ja tämän merkityksen Kanth arvelee jatkossa korostuvan.

»Asiakkailta saatava henkilökohtainen palaute on aitoa ja konkreettista. Mitä syvemmällä asiakasrajapinnassa

olemme ja mitä enemmän markkinointinäkökulmaa liiketoiminnan

suunnittelussa on huomioitava, sitä enemmän asiakkaalta saadun tiedon kerääminen ja hyödyntäminen merkitsevät», Jari Kanth uskoo. ■



Kuvat Shutterstock

Palautetta eri kanavista

Asiakkaat voivat antaa palautetta Senaatti-kiinteistöjen toiminnasta muun muassa Senaattila.net-palvelun kautta. Ne asiakkaat, joilla ei kyseistä palvelua ole käytössään, voivat antaa palautetta Senaatti-kiinteistöjen kotisivuilta osoitteessa www.senaatti.fi tai suoraan sähköpostiosoitteeseen asiakaspalvelu@senaatti.fi. Kaikki palaute – niin ruusut kuin risutkin – ovat tervetulleita. ■

Senaatti-kiinteistöt on

Vuoden 2008 Kauko

■ Helsingin Energian kaukolämmityksen ja kaukojäähdytyksen edustajat ovat nimittäneet Senaatti-kiinteistöt **Vuoden 2008 Kaukoksi**. Vuoden Kaukoksi nimitetään henkilö tai yhteisö, joka on aikaa ja vaivaa säästämättä työskennellyt kaukolämmityksen ja kaukojäähdytyksen parhaaksi.

Valinnan perusteluina todettiin, että Senaatti-kiinteistöt on Suomen suurimman ja monimuotoisimman toimitilapalveluiden tarjoajana huolehtinut koko rakennuksen elinkaaren ja tehtyjen ratkaisuiden kokonaisvaikutuksesta ja toiminut energiatehokkuudessa kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Senaatti-kiinteistöt on esimerkillisellä tavalla yhdistänyt modernin tekniikan, ilmaston ja ympäristön huomioon ottamisen sekä kulttuurihistorian uudistaessaan rakennuskantaansa asiakkaidensa vaatimusten mukaisesti. ■



Iskolan avovankila valmistui vuonna 1925 vankeinhoitohallituksen arkkitehti Uno Sjöholmin suunnitelmien mukaisesti. Barokkiklassistinen päärakennus on Museoviraston antaman lausunnon mukaan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas vankilakiinteistö myynnissä

■ Itä-Suomen aluevankila on päättänyt lakkauttaa Sukevan vankilaan kuuluvan Iskolan avovankilaosaston toiminnan kesäkuun alussa. Sonkajärvellä sijaitsevan Iskolan avovankilaosaston käytössä olevat kiinteistöt ovat Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa.

Avovankilan toiminnan loputtua valtiolla ei ole enää käyttöä kiinteistöille, joten ne on tarkoitus myydä.

»Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas kiinteistöko-

naisuus, joten on tärkeää, että kiinteistöt pysyvät aktiivisessa käytössä jatkossakin», toteaa johtaja **Heikki Laitakari** Senaatti-kiinteistöistä.

Myyntiin tulevalle alueella on peltoa ja muita maa-alueita yhteensä 300 hehtaaria. Rakennuksia on 25–30 kappaletta, yhteensä 9 500 neliometriä. Kyseessä on toimiva maatalouskokonaisuus, joka soveltuu myös matkailukäyttöön. ■

Nimitysuutisia



Jaana Tarkka



Petri Nurmio



Kati Kataja

■ Insinööri **Jaana Tarkka** aloitti 4.2.2008 järjestelmäasiantuntijana ICT-palveluissa.

Filosofian kandidaatti **Petri Nurmio** aloitti 1.1.2008 Länsi-Suomen alueella Turussa kiinteistöpäällikkönä. Hän isännöi Turussa, Salossa ja Loimaalla sijaitsevia kiinteistöjä.

Merkonomi **Kati Kataja** on vakinaistettu laskenta-assistentiksi talousyksikköön 1.1.2008 alkaen. ■

Senaatti-kiinteistöt ja GSA tiivistävät yhteistyötään tietomallintamisessa



Senaatti-kiinteistöt ja GSA ovat laatineet Norjan ja Tanskan valtioiden kiinteistöjä hallinnoivien liikelaitosten kanssa lausunnon avoimeen standardiin perustuvan tietomallinnuksen laajemmasta käyttöön otosta rakennusteollisuudessa. GSA:n johtaja David L. Winstead, johtaja Morten Lie Norjasta ja toimitusjohtaja Aulis Kohvakka julkilausuman allekirjoitus-tilaisuudessa Washingtonissa GSA:n pääkonttorissa.

■ Senaatti-kiinteistöt ja U.S. General Services Administration (GSA) kehittävät yhteistyössä Olof Granlund Oy:n ja Solibri Oy:n kanssa rakennusten tietomallinnusta (BIM). Yhteistyön tavoitteena on yhtenäistää tietomallinnusta koskevat ohjeistukset ja edistää näin rakennusten BIM-avusteista elinkaarihallintaa.

Senaatti-kiinteistöt ja GSA, joka vastaa Yhdysvaltojen liittohallituksen tilojen ja kiinteistöjen hankinnasta ja hallinnasta, ovat kehittäneet merkittävästi rakennusten tietomallinnusta omilla toimialueillaan. Senaatti-kiinteistöt on jo vuodesta 2001 ollut mukana lukuisissa tietomallintamiseen liittyvissä

kehittämishankkeissa ja ottanut tietomallinnuksen käyttöön rakennushankkeissaan vuoden 2007 lokakuusta alkaen.

Sekä GSA että Senaatti-kiinteistöt ovat jo julkaisseet omat BIM-oppaansa, joissa painottuvat eri asiat. Siksi näiden käytännönläheisten oppaiden ja etenkin teknisten vaatimusten yhtenäistäminen hyödyttää molempia osapuolia ja laajemmin koko rakennusteollisuutta. Yhteistyötä täydentää Granlundin ja Solibrin vahva osaaminen tietomallinnuksessa.

Tavoitteena rakennusten energiatehokkuuden parantaminen

Senaatti-kiinteistöjen ja GSA:n yhteistyöhankkeen tavoitteena

on energiankulutuksen ja termisten olosuhteiden vaatimusten kehittämisen.

»Haluamme lisätä BIM-vaatimuksiimme entistä tarkemmat ohjeet energiankäytöstä. Tämä koskee etenkin tavoitekriteerejä, jotta meillä olisi paremmat mahdollisuudet seurata toteutunutta kulutusta uudessa kohteessa», sanoo Senaatti-kiinteistöjen toimitusjohtaja **Aulis Kohvakka**.

Tavoitteiden seuranta ja todentaminen liitetään osaksi rakennuksen vastaanotto-prosessia. Senaatti-kiinteistöt uudistaa myös investointiprosessiaan siten, että energia-asiat nousevat keskeiseksi näkökohdaksi. Tavoitteena on matalaenergiarakentaminen. ■

Senaatti-kiinteistöjen vuosi 2007 oli työntäyteinen ja tuloksellinen

■ Senaatti-kiinteistöjen toiminta kehittyi vuonna 2007 odotusten mukaisesti ja taloudellinen asema pysyi edelleen vahvana. Kokonaisliikevaihto nousi 645,8 miljoonaan euroon, josta vuokraustoiminnan liikevaihdon osuus 599,7 miljoonaa euroa.

Vuokraustoiminnan liikevaihto kasvoi 5,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kasvu johtui vuokrien indeksikorotuksista ja valmistuneista investoinneista sekä hallinnansiirtojen kautta tulleesta omaisuudesta. Kokonaistulos oli 125,8 miljoonaa euroa, johon vaikuttivat merkittävästi hyvin toteutuneet kiinteistöjen myynnit.

Senaatti-kiinteistöt maksoi vuoden 2006 tuloksesta tuloutusta valtiolle 74 miljoonaa euroa. Lisäksi valtiolle maksettiin lainojen lyhennyksiä, korkoja ja takaisinmaksuja yhteensä 223,2 miljoonaa euroa. Valtioneuvosto päättää vuoden 2007 tuloutuksesta tilinpäätöksen hyväksymisen yhteydessä.

Investoinnit painoutuivat peruskorjauksiin

Senaatti-kiinteistöt investoi asiakkaiden toimitiloihin 261 miljoonalla eurolla, mikä vastasi 40 prosenttia Senaatti-kiinteistöjen liikevaihdosta. Vuodelle 2007 asetettu investointikehys allittui 69 miljoonalla eurolla, mikä johtui



Talusojohtaja Satu Simpanen-Ahlgren luonnehtii mennyttä vuotta talouden sekä muun toiminnan kannalta hyväksi: »Saavutimme meille asetetut taloudelliset sekä myös muut toiminnalliset palvelutavoitteet.»

osittain suhdanteista ja osittain hankkeiden viivästyksistä muista syistä.

Investoinneista 74 prosenttia oli peruskorjauksia. Vuokrattavaa pinta-alaa Senaatti-kiinteistöillä oli yhteensä 8,2 miljoonaa neliometriä, ja kiinteistöomaisuuden tasearvo oli 5,6 miljardia euroa. Asiakkunnan määrässä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Kertomusvuonna Senaatti-kiinteistöjen toiminnassa painottui uusi strategia, joka vaikutti muun muassa asiakkaiden segmentointiin ja oman organisaation uudelleen muotoutumiseen. Ympäristöasiat sekä asiakkaille tarjottavien palvelujen kehittäminen olivat myös keskeisiä tekemisiä

vuonna 2007 ja työ jatkuu niiden osalta tänäkin vuonna.

Senaatti-kiinteistöjen Yhteiskuntavastuuraportti ja tiivis taloudellinen vuosikatsaus ilmestyvät huhtikuun alussa. Tuolloin ne ovat luettavissa Senaatti-kiinteistöjen kotisivuilla www.senaatti.fi. ■

Painetut versiot voi tilata katri.tulander@senaatti.fi

Haaste Energiatalkoisiin

Isover, Rakennuslehti ja WWF ovat haastaneet kaikki rakennus- ja kiinteistöalan yritykset ja yhteisöt mukaan Energiatalkoisiin.

Yksi tärkeimmistä keinoista ilmastonmuutoksen torjumiseksi on rakennusten energiatehokkuuden parantaminen, sillä 40 prosenttia kasvihuonepäästöistä aiheutuu kiinteistöjen lämmittämisestä tai viilentämisestä.

Tavoitteena on alan yhteisponnistuksin vähentää kiinteistöjen lämmityksen aiheuttamia kasvihuonepäästöjä 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä EU:n Suomelle asettamien yhteisten tavoitteiden mukaisesti.

»Energiatalkoot on tärkeä asia, koska ilmastonmuutos on totta. Pienetkin järkevät ja energiataloudellisesti oikeat



ratkaisut rakentamisen yhteydessä säästävät pitkällä aikavälillä huomattavasti energiaa, sen myötä ympäristöä ja lisäksi selvää rahaa», asuntoministeri Jan Vapaavuori totesi Energiatalkoiden avajaisseminaarissa helmikuussa.

Lisätietoja: www.energiatalkoot.fi

Luku RAKENNUSKUSTANNUKSET NOUSSEET VUODESSA 4,6 PROSENTTIA

Rakennuskustannukset kohosivat vuoden 2007 helmikuusta vuoden 2008 helmikuuhun 4,6 prosenttia. Rakentamisen työ- ja materiaalkustannukset nousivat vuodessa 1,9 prosenttia, rakennustarvikkeiden hinnat 5,7 prosenttia ja muiden kustannusten hinnat 5,9 prosenttia. ■

Lähde: Rakennuskustannusindeksi, helmikuu 2008. Tilastokeskus.

4,6 %

Marinstabens lokaler – Årets projekt 2007

© Tuomas Hahl

■ Senatfastigheter har utsett Marinstabens nyrenoverade lokaler till Årets projekt 2007. Lokalerna ligger på kasernområdet i stadsdelen Heikkilä i Åbo. Kasernen har anor som sträcker sig tillbaka till 1915, då ryssarna började uppföra huvudbyggnaden. Den har genomgått en totalrenovering med respekt för historien, men också med hänsyn till användarnas behov.

»De nyrenoverade lokalerna är funktionella och ändamålsenliga. Verksamheten är organiserad i lokalerna på så sätt att den bildar meningsfulla helheter. Till exempel avdelningar som har ett nära samarbete är placerade fysiskt nära varandra», förklarar Aimo Jokela, kommandör vid Marinstaben.

Byggnaden fick bland annat nya tekniska installationer vid renoveringen. Dessutom sänktes innertaket för att dölja

nödvändiga tekniska kablar och elledningar.

Byggnadens exteriör har bibehållits i praktiskt taget ursprungligt skick. Museiverket gjorde en undersökning som visade att det var möjligt att återge byggnaden den färg som användes i början av 1900-talet.

Senatfastigheter genomförde projektet med hjälp av en utomstående projekteringskonsult, vilket avvek från försvarsmaktens normala förfaringsätt. ISS Proko som bedriver partnerskapsarbete med Senatfastigheter fungerade som konsult när det gällde projektledningstjänster.

»Alla parter hade en gemensam syn på projektets mål och det ledde till en lyckad verksamhetsmodell», menar Kari Talvitie på Talvitie ISS Proko. Han var ansvarig för övervakningen av projektet.



Fyra projekt fick hedersomnämning

Senatfastigheter gav dessutom hedersomnämning till fyra andra väl genomförda projekt, nämligen bygget av det nya fängelset i Saramäki i utkan-

ten av Åbo, totalrenoveringen av Attilahuset i Tammerfors, renoveringen av huvudscenen på Finlands Nationalopera i Helsingfors och uppförandet av Tekniska högskolans byggnad för kemisk teknik i Esbo. ■

Fokus på förändringar

© Elina Ketola

■ **Harri Hiltunen** som är ny styrelseordförande i Senatfastigheter tycker det är viktigt att ett affärsverk uppdaterar sin strategi i takt med förändringarna i samhället. Han understryker att man måste ha framförhållning för att kunna möta framtida utmaningar.

»Senatfastigheter har en stark position i dag som leverantör av lokaltjänster till statliga kunder, men det är ingenting som säger att det kommer att gälla i framtiden också.»



Harri Hiltunen

Harri Hiltunen är också VD för Finlands fastighetsförbund. Han anser att en styrelses främsta uppgift är att fungera som coach och sparringpartner för den operativa ledningen samt att föra fram ägarens synpunkter.

Harri Hiltunen tycker att en av de viktigaste frågor som Senatfastigheter borde arbeta med är att snarast lägga fram en ägarlösning för bland annat universitetsfastigheterna. Beslut som fattas inom EU kan också komma att väsentligt påverka

affärsverkens ställning inom en inte alltför avlägsen framtid.

»Staten äger värdefulla kulturfastigheter som man absolut vill hålla kvar, men också byggnader som det inte är lika meningsfullt att äga. Då kan man med rätta fråga sig hur de ska utvecklas. Framöver kommer Senatfastigheter allt oftare att befinna sig i ett läge då man måste vara beredd att samtidigt investera och avyttra», tror Harri Hiltunen. ■

Skattebehandling broms för utvecklingen

■ Den finländska fastighetsmarknaden har snabbt förändrats. Från att ha varit en hemmamarknad för inhemska aktörer har den blivit ett intressant objekt för utländska investerare. **Jani Saarinen**, VD för Fastighetsägarna och byggherrarna i Finland RAKLI, är övertygad om att gynnsammare skattevillkor skulle få fart på tillväxten på fastighetsmarknaden.

Antalet utländska investerare på den finländska fastighetsmarknaden fördubblas varje år. I dagsläget genomförs det fastighetsaffärer för cirka sex miljarder euro på årsbasis. Ännu för tio år sedan var omsättningen praktiskt taget noll. Privat bostadsförsäljning ingår inte i siffran. Det totala värdet på den kommersiella fastighetsmarknaden rör sig kring 30 miljarder euro.

Jani Saarinen säger att skattebehandlingen av fastighetsmarknaden i Finland inverkar på tillväxttempot i hög grad.

Lagen om fastighetsfonder som trädde i kraft 2007 var en besvikelse för fastighetsinvestorer och fastighetsfondbolag. De menar att lagstiftningen borde bygga på den sk



Jani Saarinen

REIT-modellen (Real Estate Investment Trust, en speciell bolagsform för fastighetsinvesteringsföretag).

Fastighetsfonder vars verksamhet följer REIT-lagsiftningen skulle ges samma skattebehandling som direkta fastighetsinvesteringar. REIT-fonder beskattas inte direkt. I stället betalar ägarna skatt på den dividend som fonderna delar ut.

»En REIT-marknad skulle göra det möjligt att indirekt äga börsnoterade fastighetsaktier. Marknaden skulle fungera bättre och vara mer transparent med en enhetlig reglering. Den lagstiftning om fastighetsfonder som vi har nu är inte särskilt konkurrenskraftig. För internationella investerare är det mer ekonomiskt att verka och förvalta innehav till exempel från London. Vi borde hitta lösningar som skulle locka dessa företag att registrera sig i Finland och betala skatt här», resonerar Jani Saarinen. ■

Kontrakti

Kontrakti on Senaatti-kiinteistöjen sidosryhmälehti, joka ilmestyy neljä kertaa vuodessa. Seuraava lehti ilmestyy kesäkuussa 2008. Tilaukset ja osoitteenmuutokset voi tehdä sähköpostitse (katri.tulander@senaatti.fi) tai alla olevalla kupongilla.

Päätoimittaja: Outi Tarkka
Puhelin 0205 811 356
Lintulahdenkatu 5

PL 237, 00531 Helsinki
Toimituskunta: Marjatta Erwe,
Tuomo Hahl, Kaj Hedvall, Kauko Kalske, Päivi Montola, Satu Simpanen-Ahlgren, Karl Gädda

Toimitus: Legendium Oy,
puhelin (09) 682 4420
Toimituspäällikkö: Marjo Tiirikka

Ulkoasu: Markku Jokinen
Repro: Frenckellin Kirjapaino Oy
Paino: Frenckellin Kirjapaino Oy
Paperi: Maxi Preprint 170/120g/m²
Kansikuva: Sami Kulju


Senaatti
KIINTEISTÖT

Senaatti-kiinteistö on valtion liikelaitos, joka tuottaa ja tarjoaa tilapalveluja ensisijaisesti valtiohallinnon asiakkaille. Toimitilojen vuokraus, investoinnit, kiinteistövarallisuuden kehittäminen ja hallinnointi muodostavat palvelujen perustan. www.senaatti.fi

Palautetta Kontrakti-lehden tekijöille

kontrakti 1-2008

Haluaisin Kontrahdin kertovan jatkossa enemmän

Palauta tämä kuponki osoitteeseen

Senaatti-kiinteistöt, Tiedotus, PL 237, 00531 Helsinki
tai lähetä se telekopiona numeroon 0205 811 355.

En saa Kontraktia, mutta haluaisin, että lehti postitetaan minulle jatkossa

Nimi: _____

Organisaatio: _____

Osoite: _____

Osoitteeni on muuttunut

Nimi: _____

Organisaatio: _____

Vanha osoite: _____

Uusi osoite: _____

Poistakaa nimeni postituslistalta:

Nimi: _____

Organisaatio: _____

Osoite: _____

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A
PL 237
00531 Helsinki
Fax 0205 811 360

valtakunnallinen vaihde 0205 8111
kotisivut www.senaatti.fi
sähköpostiosoitteemme
ovat muotoa etunimi.sukunimi@senaatti.fi

Toimitusjohtaja Aulis Kohvakka

Toimialat:

Yliopistot ja tutkimus, johtaja Juha Lemström

Toimistot, johtaja Jorma Heinonen

Ministeriöt ja kulttuuri, johtaja Jukka Liede

Puolustus ja turvallisuus, johtaja Jari Panhelainen

Kehitys- ja aluekiinteistöt, johtaja Heikki Laitakari



Muut toimipaikat

ETELÄ-SUOMEN ALUE

Johtaja Petri Turku

Helsinki

Lintulahdenkatu 5 A, PL 236
00531 HELSINKI

LÄNSI-SUOMEN ALUE

Johtaja Olavi Hiekka

Turku

Joukahaisenkatu 2, PL 55
20521 TURKU

Hämeenlinna

Sibeliuksenkatu 19
13100 HÄMEENLINNA

KESKI-SUOMEN ALUE

Johtaja Esko Kangaskoski

Jyväskylä

Vaasankatu 2, PL 55
40101 JYVÄSKYLÄ

Vaasa

Wolffintie 35, PL 146
65101 VAASA

Tampere

Uimalankatu 1, PL 470
33101 TAMPERE

ITÄ-SUOMEN ALUE

Johtaja Jyrki Reinikainen

Kuopio

Sepänkatu 1, PL 1054
70101 KUOPIO

Kouvola

Hallituskatu 7
45100 KOUVOLA

Mikkeli

Raatihuoneenkatu 5, PL 71
50101 MIKKELI

Lappeenranta

Villimiehenkatu 2, PL 182
53101 LAPPEENRANTA

Joensuu

Sairaalakatu 2, PL 67
80101 JOENSUU

POHJOIS-SUOMEN ALUE

Johtaja Risto Rautiola

Oulu

Isokatu 4, PL 74
90101 OULU

Linnanmaan toimisto

PL 171
90014 OULUN YLIOPISTO

Rovaniemi

Valtakatu 2, PL 8001
96101 ROVANIEMI