



Normaalikäyttö on arvorakennusten paras turva.

Senaatti-kiinteistöt hallinnoi arvokiinteistöjä

Haastattelu: Pekka Lehtonen

HAASTATTELU PÄIVÄNÄ julkaistiin *Helsingin Sanomissa* uutinen, jonka mukaan Senaatti-kiinteistöt myy Kaivopuistossa sijaitsevaa Marmoripalatsia, Suomen kalleinta huvilaa, arkkitehtonista helmeä. Alkuperäisen omistajan, tehtailija **August Keirknerin**, leski testamenttasi huipputeoksiakin sisältäneen taidekokoelman Ateneumille. **Eliel Saarisen** suunnittelemassa talossa asui mm. jalkaväen kenraali ja jatkosodan aikainen puolustusministeri **Rudolf Walden** ja siellä vieraili usein naapuri Kaivopuistossa – marsalkka **Mannerheim**. Valtio vuokrasi palatsin Waldenin kuoltua ja siellä pidettiin sotaylioikeuden istunnot, joissa tuomittiin korkeita upseereita asekatkennästä. ”Tällaisia kansallisia helmiä on Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa lukuisia”, kertoo toimialajohtaja **Olavi**

Hiekka, jonka toimialalle – Ministeriöt ja erityiskiinteistöt – näistä huolehtiminen kuuluu.

– Kuitenkin Hesarin haastattelussa esiintyi toimialajohtaja **Heikki Laitakari**?

”Kun joku kiinteistöistämme menee myyntiin, se siirtyy Kehitys-kiinteistöt-toimialan hoitoon, jonka johtajana on Heikki Laitakari, myöskin maanmittari”, Olavi Hiekka selvittää. ”Meillä on runsaasti maanmittausalan väkeä, mm. **Jorma Heinonen** Toimisto-toimialan johtajana. Toimiala palvelee valtionhallinnon virastoja.

Neljäs toimiala on Puolustus ja turvallisuus. Sen asiakkaina ovat puolustushallinto, vankilat, rajavartiolaitos, tullilaitos sekä hätä- ja johtokeskukset.”

Olavi Hiekka johtaa arvokiinteistöjä vaalivaa toimialaa.

KOLMETOISTA VUOTTA MAANMITTAUSLAITOSTA, KOLMETOISTA VUOTTA KIINTEISTÖHALLINTOA

Olavi Hiekka on pesun-kuin-pesunkestävä turkulainen. Työuransa alussa vuodesta 1977 hän työskenteli maanmittauslaitoksessa 13 vuotta toimitusinsinöörinä, maanmittauskonttorin tarkastajana sekä Keskushallinnossa hallinnonkehittämishankkeissa raportoiden silloiselle ylijohantajalle **Pekka Raitaselle**. Toimitusinsinöörinä hän ehti työskennellä pääosin Vaasassa ja Turussa, mutta myös Huittisissa.

”Maanmittauslaitos oli erinomainen työnantaja. Tehtävät olivat vaativia ja kiinnostavia. Ei ollut siis työntöä vaan halu kokea uudenlaisia tehtäviä”, Olavi kertoo. ”Tämä on luonnekysymys ja haluan korostaa, että kokovirkaurankin kattava palvelus laitoksessa on antoisaa, ellei ole muuttolinnun levottomuutta.”

Uusien tehtävien kiinnostaessa hän siirtyi vuonna 1990 Huoneistokeskukseen aluksi kiinteistöarviointitehtäviin, sitten myös alan konsultointiin. Pankkikriisin aikana yhdistyi kaksi pankkia SYP ja KOP Meritaksi. Huomattiin, että Meritan omistuksessa oli kaksi suurta, samalla alalla toimivaa yritystä Huoneistokeskus ja Huoneistomarkkinointi. Näiden tehtävät selkeytettiin niin, että ensin mainittu keskittyi asuntojen välitykseen ja jälkimmäinen toimitiloihin ja kiinteistöarviointiin. Olavi siirtyi jälkimmäiseen.

Vuonna 1997 ruotsalainen Catella osti Huoneistomarkkinoinnin ja niin Hiekasta tuli konsultti Catellaan. ”Mielenkiintoisia ja isojaakin projekteja kulki käsien läpi kiinteistöhallintoalalla, jälleen 13 vuotta.” Sitten mieli paloi taas uusiin näkökulmiin. Hiekka siirtyi v. 2004 kotikaupunkinsa Senaatti-kiinteistöjen aluetoimiston palvelukseen paikallisjohtajaksi, jolloin hän vastasi entisen Turun ja Porin läänin ja Ahvenanmaan operatiivisesta toiminnasta. Vuonna 2008 aluetta tuli lisää ja tehtävä muuttui Länsi-Suomen alueen johtajaksi. Hän korostaa, kuinka hyvän pohjan sai toimitusinsinöörin kokemuk-
sista. ”Se on antanut valtavasti valmiuksia ja kantanut uusissakin tehtävissä.”

ARKKITEHTUURIN HELMIEN OMISTAJATEHTÄVIÄ

Kuluvan vuoden heinäkuussa Hiekka nimitettiin Ministeriöt ja erityiskiinteistöt -toimialan johtajaksi. ”Toimialan asiakkaina ovat ministeriöt. Useimmat niistä toimivat Senaatintorin ympäristön arvokennuksissa esim. Valtioneuvoston linnassa. Toinen huippukokonaisuus on ulkoministeriön hallitsema Merikasarmi Katajanokalla. Toisena suurena asiakasryhmänä ovat valtion omistamat sektoritutkimuslaitokset, joista VTT on suurin. Kolmantena ovat valtion omistamat kulttuurilaitokset, joista mainittakoon esimerkkinä Kansallisoppera, Kansallismuseo ja Ateneum. Lisäksi asiakkaina on kansallisarkisto, muutamia valtion kouluja ja muita erityiskohteita.”

Olavi Hiekan toimiala vastaa suurelta osin kansallisten arkkitehtuurihelmien omistajatehtävistä. Senaatin asiakkaat ovat valtioyhteisöasiakkaita; jossain määrin yksityisiäkin, kun ovat vaikkapa vuokralaisina valtion omistaman kiinteistön yhteydessä esimerkiksi Pasilan Virastokeskuksessa. Maanmittauslaitos on Senaatille merkittävä asiakas, joskin Toimistot-toimialalla.

Toimiala vastaa omistajatehtävistä ja asiakkuuksista ja alueet operatiivisesta toiminnasta.

– Miten Senaatti-kiinteistöt eroaa edeltäjästään Rakennushallituksesta?

Senaatti toimii valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana ja sen toiminta perustuu asiakkaiden kanssa tehtävään yhteistyöhön ilman määräysvaltaa. Toiminta perustuu eri hallinnonalojen kanssa tehtyihin puitesopimuksiin, normaaleihin vuokrasopimuksiin sekä asiantuntijasopimuksiin. Asiakkailla on myös mahdollisuus olla käyttämättä Senaatin palveluita.

TIETOKANNASTA SELVIÄVÄT KUSTANNUSTASO JA HIILIJALANJÄLKI

Senaatti-kiinteistöt on VM:n toimeksiannosta laatinut Hallinnon Tilanhallintatietokannan (HTH). Se sisältää tiedot kaikista valtionhallinnon toimitiloista riippumatta ovatko ne vuokratut Senaatilta vai yksityisiltä. Tietokannasta saadaan erilaisia tunnuslukuja, kuten m²/henkilö, kustannus/henkilö jne. Tämä on toimitilajohtamisen perusväline.

– Oletteko monopoliasemassa?

”Senaatti-kiinteistöillä ei ole monopoliasemaa vaan jokainen tilanne neuvotellaan. Asiakkaalla on mahdollista vuokrata tilansa markkinoiltakin. Pyrimme myös vuokraamaan toimitiloja ja vuokratamme edelleen niitä tarvitseville valtion laitoksille.”

– Kun olette liikelaitos, joudutteko tilanteisiin, jossa liikelaitoksen etu joutuisi vastakkain yleisen edun kanssa. Tulevat mieleen esimerkiksi Järvenpään kiinteistökaupat, jossa myyjän ja ostajan (kunta) kesken kovasti väännettiin?

”Toimimme markkinataloudessa ja läpinäkyvästi. Toiminta perustuu markkinavuokriin ja tunnusluvuilla voidaan päätellä tehokkuutta. Kun kulut saadaan minimoitua, Senaatin ’voitto’ koituu yhteiskunnan hyväksi. Tehokas tilankäyttö on myös hiilijalanjäljen kannalta paras. Ei rakenneta eikä käytetä tai lämmitetä turhia tiloja. Läpinäkyvän markkinalähtöisyyden hyödyt ovat moninkertaiset verrattuna mahdollisiin ristiriitoihin. Tällä turvataan tilojen tehokas käyttö ja se on veronmaksajan etu.”

– Senaatilla on paljon arvovakennuksia. Mitkä ovat visiot niiden ylläpitämisessä taloudellisesti vaikeana aikana? Onko paljon rakennuksia, joille on vaikea löytää tuottavaa käyttöä?

”Ylivertainen keino arvovakennusten ylläpidossa on säilyttää ne normaalikäytössä; se on niiden paras turva. Tämä on tietysti usein haasteellista, mutta onhan Senaatintorin ympäristö loistava esimerkki siitä, miten tässä voi onnistua.”

”Arvovakennuksista iso ongelma ovat kirkot, kuinka ne kytetään ylläpitämään, mutta ne eivät kuulu Senaatti-kiinteistöille.”

”Museovirastoa ollaan organisoimassa uudelleen kiinteistöomistuksen kannalta ja sieltä tulee paljon mm. pääkaupunkisedun ulkopuolella olevia rakennuksia, joiden käytön järjestäminen saattaa olla ongelmallista. Osa näistä voi tulla myös Senaatille.”

– Kuinka te löydätte tiloille käyttäjiä?

”Jos kysymys on valtion hallinnosta, meillä on tieto tarpeista. Jos taas haetaan ulkopuolista vuokraajaa, käytetään tavanomaisia markkinointikeinoja. Vaatii ammattitaitoa ja kokemusta, kun kaavaillaan rakennukselle uutta käyttöä.”

– Olemme liikkuneet arkkitehtuurin arvovakennusten maailmassa. Voitko nimetä, jonkin hallinnoimanne rakennuksen, joka olisi ykkönen, mielirakennuksesi? Miksi uusissa rakennuksissa ei synny samanlaista esteettistä mielihyvää kuin vanhoissa?

”Arvovakennuksia on paljon: päällimmäisinä voi ehkä mainita Valtioneuvoston linnan ja Ateneumin.” Erityisesti Hiekka pitää tsaarin aikana rakennettujen rakennusten arkkitehtuurista ja nimeää mielirakennukseksi Turun Akatemiatalon, jota alettiin rakentaa v. 1804 ja joka valmistui 1815, siis vallanvaihdon taitteessa.

”Koko Töölönranta on täynnä upeita uusia rakennuksia, kuten Finlandia-talo, Oopperatalo ja Musiikkitalo.”

Musiikkitalolla on kolme omistajaa: Senaatti-kiinteistöt, Helsingin kaupunki ja Yleisradio. Senaatti hoiti talon rakennuttamistehävät. ”Nyt Senaatti omistaa talosta Sibelius-Akatemian käytössä olevat tilat. Musiikkitalo on erittäin kaunis ja sopii ympäristöönsä.”

SENAATTI-KIINTEISTÖT

AVAINLUVUT

- noin 11 000 rakennusta
- noin 6,5 milj. neliömetriä
- kiinteistöomaisuus 4,6 mrd. euroa
- kokonaisliikevaihto 583 milj. euroa, josta vuokraustoiminnan liikevaihto 512 milj. euroa
- investoinnit 244 milj.euroa
- henkilöstö 251

NELJÄ TOIMIALAA

- Ministeriöt ja erityiskiinteistöt, Puolustus ja turvallisuus, Toimistot sekä Kehityskiinteistöt

”Suuren kiinteistöomaisuuden haltijana meillä korostuvat kustannustehokkuus, energiatehokkuus sekä rakentamisen laatu tai laaduttomuuden ongelmat. Rakentamisen laatuun liittyvät asiat korostuvat äärimmäisen voimakkaasti ja siinä on vielä valtavasti kehittämistä.”

– Varmastikin ongelmia lisää aliurakoinnin suuri määrä? Kuinka torjutte rakennuslalla yleistä talousrikollisuutta?

”Meillä aliurakointi on rajattu kolmeen eri tasoon ja valvonta aiheuttaa paljon työtä. Työmailla on myös paljon hyviä ulkomalaisia työntekijöitä, ilman heitä ei enää pärjätä. Lieveilmionä siihen liittyy rikollista toimintaa, jonka torjuminen aiheuttaa paljon työtä Teemme yhteistyötä viranomaisten ja RAKLI:n (Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto) kanssa ja olemme olleet aloitteellisia. Pyrkimyksenä on saada yhtenäiset pelisäännöt koko rakentamisalalle. Talousrikollisuuden torjuntaan meillä on tarkat ohjeet ja haluamme olla siinä edelläkävijöitä. Kilpailutuksessa tämä on avainkysymys ja asetamme tarkkoja ehtoja. Siinä luodaan tiukat rajat ja loppu on valvontaa.”

– Mitkä ovat suurimpia projektejanne tällä hetkellä?

”Vaikea mainita yhtä erikseen. Meillä on rakentamishankkeita n. 250 milj. euroa/vuosi, Painopiste on selkeästi korjausrakentamisessa. Ministeriökampuksella on peruskorjauksia käynnissä ja lisäksi on mm. seuraavia kohteita: Kuopionlahden virastotalon peruskorjaus, Mikkelin vankilan peruskorjaus ja Turussa valtion virastotalon peruskorjaus; myös Kansallisarkiston keskusvarasto Mikkeliin kuuluvat suuriin hankkeisiin.”

– Olet paljon haltijana, kun ajatellaan toimialaasi, sekä arkkitehtuurin vaalimisessa, kustannuksissa että energiakysymyksissä. Mitä tästä vielä lopuksi?

”Senaatti haluaa olla toimialan edelläkävijä, luoda uusia käytäntöjä ja olla turvaamassa vastuullisesti turvallisia ja terveellisiä toimitiloja asiakkailleen. Haluamme yhteiskuntavastuussa olla edelläkävijä. Siinä on kolme pääelementtiä: talous, ympäristö ja ihminen. Netistä löytyy yhteiskuntaraporttimme, jossa nämä näkökulmat tulevat selvästi esille.”

Upea tehtävä ja tyytyväisyys huokuu haastateltavastakin.

ALUEORGANISAATIO

- Etelä-Suomen, Länsi-Suomen, Itä-Suomen ja Pohjois-Suomen alueet

MINISTERIÖT JA ERITYISKIINTEISTÖT

– TOIMIALAN KESKEISET TUNNUSLUVUT 2011

- Vuokrattava pinta-ala **1,0 milj. m²**
- Kiinteistöomaisuus **1 299 M€**
- Käyttöaste **97,7 %**
- Liikevaihto (vuokraus) **168 M€**
- Investoinnit **62 M€**



”Senaatti-kiinteistöt huolehtii valtion kiinteistövarallisuudesta ja toimii keskitettynä toimitilayksikkönä.”

Kiasma edustaa uusia arvorakennuksia, jotka ovat Senaatin omistuksessa.



Senaatti-kiinteistöt vastasi uuden Musiikkitalon rakennuttamisesta ja hallinnoi nyt yhtä kolmasosaa valtiomistajana.