



## **Pilaantuneiden maa-alueiden hallinta**

Juha Kortesalmi  
Ympäristöasiantuntija  
Senaatti-kiinteistöt





## Senaatti-kiinteistöt lyhyesti 2007

- VM:n alainen liikelaitos
- N. 12 600 rakennusta
- N. 8,3 milj. m<sup>2</sup>
- Kiinteistöomaisuus 5,6 Mrd €
- Liikevaihto 645 M€
- Tulos 121 M€
- Henkilöstö 276
- Investoinnit 260 M€
- Viisi toimialaa 1.1.2008 lukien:  
Ministeriöt ja kulttuuri,  
Puolustus ja turvallisuus,  
Yliopistot ja tutkimus,  
Toimistot, Kehitys- ja  
aluekiinteistöt





## Asiakasryhmät 1.1.2008



Ministeriöt ja kulttuuri



Puolustus ja turvallisuus



Yliopistot ja tutkimus



Toimistot



Kehitys- ja aluekiinteistöt





## Maa-alueet eripuolilla Suomea

- Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa on valtiolle kuuluvia maa-alueita eripuolilla Suomea.
  - *maa alueilla voi olla pitkä ja värikäskin menneisyys*
  - *Viime vuosina uusia maa-alueita on siirtynyt Senaatti-kiinteistöille hallinnan siirtojen kautta*
    - Puolustusvoimat
    - Tiehallinto
    - Ratahallintokeskus
    - Rajavartiolaitos
  - *Lisäksi maa-alueita vapautuu uuteen käyttötarkoitukseen mm. valtionhallinnon tehostamisohjelman seurauksena*
  - *Maa-alueiden vaihtokaupat kuntien sekä kaupunkien kanssa kaavoituksen tai uuden investoinnin yhteydessä*



## **Senaatti-kiihteistöjen hallinnoimat maa-alueet**

- Senaatti-kiihteistöjen hallinnassa on yli 21 000 hehtaaria maa-alueita, joista 9300 on rakennuskäytössä
- Suojeltuja luontokohteita noin 400 hehtaaria
  - *Suojeltuihin kohteisiin kuuluu luontoarvoiltaan merkittäviä lehtoja, harjuja, metsäkohteita, pohjavesialueita, ranta- ja metsäalueita sekä soita.*



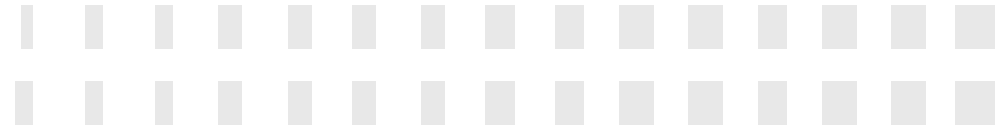
## Hallinnansiirrot ovat haaste

- Luovuttaja haluaa esittää mahdolliset puhdistusvastuut ja kustannukset mahdollisimman vähäisinä
- Vastaanottajan tulisi pystyä arvioimaan todelliset kustannukset ja riskit
- Aina ei ole käytettävissä riittävää tarkkaa tietoa riskin suuruudesta, koska siirtyvien kohteiden massat ovat olleet todella suuria ja siirtoaikataulut nopeita
- Tarvittavat toimenpiteen ennen hallinnansiirtoa on määritelty, pelisäännöt ovat selvät mutta....



## Hallinnansiirron jälkeen Senaatti-kiinteistöt

- Pitää saamansa maa-alueet ja kiinteistöt
  - *Vuokrataan nykyisille tai uusille käyttäjille*
  - *Pidetään myöhempää käyttötarkoitusta varten, esimerkiksi kaavoituksen valmistumiseen saakka*
  - *Pitää hallussaan kunnes uusi käyttötarkoitus on löytynyt*
  - *Pidetään muista syistä (arkkitehtuuri, kulttuurihistoria tai turvallisuus)*
- Luovuttaa tai myy maa-alueita
  - *Puhtaat ja puhdistetut*
  - *Epäily pilaantumisesta tai pilaantunut, tapauskohtainen harkinta toimenpiteistä ja ehdoista*
- Pääsääntöisesti tarpeeton omaisuus luovutetaan tai myydään.



## Yhteistyö

- Maa-alueita kartoitetaan ja puhdistetaan yhteistyössä ei tahojen kanssa esimerkiksi
  - *Puolustusvoimat*
  - *Puolustusvoimainrakennuslaitos*
  - *Nykyiset ja edelliset käyttäjät*
- Käytetään asiantuntia apua
  - *Riskikartoitukseen*
  - *Tutkimukseen*
  - *Seurantaan*





## Riskit

- Vanhojen kohteiden perusparannukset paljastavat "vanhoja syntejä"
- Aikaisemman käyttöhistorian tunteminen ja tietojen saaminen sekä oikeellisuus
- Vanhoissa kohteissa vastuullisen löytäminen sekä osoittaminen vaikeaa
- Ei osata tulkita olemassa olevaa dataa
- Rekisterin vajavaisuus
- Nopeat siirtoaikataulut eivät mahdollista riittävän kattavaa tilannekartoitusta
- Hallinnansiirroissa riskit ja mahdolliset puhdistus ja kunnostuskustannukset arvioidaan väärin
- Vastuurajoja ei ole määritelty riittävän tarkasti



## Mahdollisuudet

- Maanarvon lisääminen oikeilla toimenpiteillä
- Hyvä yhteistyö viranomaisten kanssa
  - *Puhdistus*
  - *Kunnostus*
  - *Kaavoitus*



## Riskien hallintaa

- On ymmärrettävä riskit sekä mahdollisuudet
  - *Kustannusriskit*
  - *Imagoriskit*
  - *Nettotuotto*
  - *Riittävät asiakirjat*



## **Senaatti-kiinteistöjen on**

- Oltava selvillä
- Hallittavat kaavoitusriski
- Varmistettava asiakirjojen oikeellisuus
- Organisaation ja henkilöstön on sitouduttava
- Yhtenäistettävä PIMA-rekisteriä

Senaatti-kiinteistöjen uusi PIMA toimintamalli määritellään vuoden 2008 aikana.



# Kiitos

