



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. m²
- 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



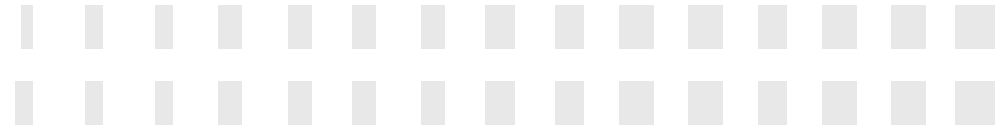
Kehitys- ja aluekiinteistöt





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-kiiinteistöjen hallinnoimat maa-alueet

- Senaatti-kiiinteistöjen 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.*



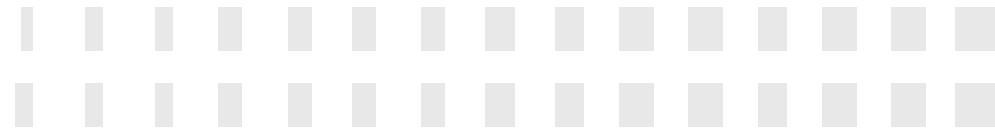
Hallinnansiirrot ovat haaste

- 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*



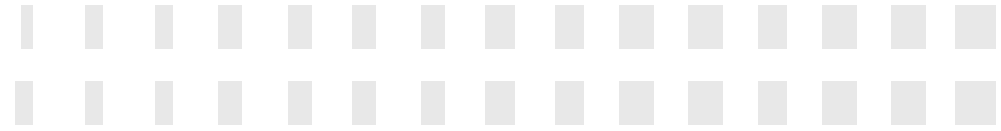
Riskit

- 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

