



**TOIMITILAJOHTAMISEN PROFESSORI**  
**Kari I. Leväinen:**

# Julkishallinto ei kiinnosta opiskelijoita

**K**ari I. Leväisen professuuri muutettiin uudeksi toimitilajohtamisen professuuriksi Teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolla 1.6.2001 alkaen.

Leväinen valmistui v. 1971 diplomi-insinööriksi ja työuran varrelle on mahduttanut monenlaista. Aluksi hän työskenteli Maanmittaushallituksen topografiassa toimistossa sekä geodeettisessa toimistossa. Vuonna 1972 hän siirtyi Vantaan kauppalan mittaosastolle ja sieltä 1976 Imatran kaupungingeodeetiksi.

Jatko-opintoja Leväinen sanoo harrastaneensa valmistumisestaan asti. ”Ne edistyivät eri syistä hitaanpuoleisesti, kunnes Imatralla aloitin opinnot tosissani. Tein tällöin lisensiaatintyötäni *Teknisen viraston tietojärjestelmästä kaupungissa.*”

”En ollut missään vaiheessa ajatellut

akateemista uraa, mutta apulaisprofessori **Ilmari Koppisen** jäädessä eläkkeelle sain kehoituksia hakea kaupungin kiinteistötekniikan apulaisprofessorin virkaa. Tällöin kukin hakija vuorollaan hoiti puoli vuotta virkaa. Kun sitten syksyllä 1982 aloitin matkalaukkuprofessorin työni ajattelin, että tuota syksyä on mukava ajatella, kun aikanaan jään eläkkeelle kaupungingeodeettina. Toisin kuitenkin kävi, kun minut asetettiin ensimmäiselle ehdokassijalle ja valtioneuvosto nimitti minut virkaan 1.5.1983 alkaen”, muistelee Leväinen.

Hän hoiti myös kiinteistöopin professorin virkaa useita vuosia 1990-luvulla. Hänen oma virkansa muutettiin professorin viraksi muutama vuosi sitten. Leväinen on ollut kahteen otteeseen vuoden Suomen Akatemian varttuneena tie-

teenharjoittajana ja yhden syksyn kutsuttuna professorina Delftin teknillisessä yliopistossa sekä Suomen Kaupunkiliiton tutkimusinsinöörinä 1985–86.

”Urallani minulla on ollut mahdollisuus olla erilaisissa tehtävissä. Diplomityön tein fotogrammetriasta, lisensiaatintyön geodesiasta ja väitöskirjan kiinteistöopin alalta. Tehtäväni ovat muuttuneet kartoituksesta kiinteistönmuodostuksen ja maapolitiikan kautta kiinteistö- ja toimitilajohtamiseen. Olen näissä kaikissa viihtynyt ja pitänyt niitä mielenkiintoisina tehtävinä”, Leväinen kertoo.

## **Toimitilajohtaminen on kiinteistöjohtamista**

Perinteisessä maanmittauksessa Leväisen mukaan toimitilajohtamista ei ole juuri-

**”Pidän alan kehittämistä, tutkimusta ja koulutusta tärkeinä, mutta siitä huolimatta arvostan paljon niitä päiviä, jolloin voin olla lastenlasteni kanssa tai mökilläni Saimaan rannalla.”**

kaan opetettu. Kuitenkin se on kuulunut maanmittauksen aihepiiriin jo pitempään Isossa-Britanniassa ja Ruotsissa.

”Toimitilajohtaminen on kiinteistöjohtamista, jonka tarkoituksena on vastata tilojen hankkimisesta, kehittämisestä ja luovuttamisesta sekä kiinteistö- ja käyttäjäpalveluista. Yrityksen strategisen toimitilajohtamisen tarkoituksena on integroida toimitilavarallisuus ja toimitilojen käyttö osaksi yrityksen keskeisiä resursseja siten, että ne tuottavat lisäarvoa yrityksen ydinliiketoiminnalle. Tässä yhteydessä pidän myös julkishallinnon yksiköitä yrityksinä”, sanoo yksi Euroopan harvoista toimitilajohtamisen professoreista.

Toimitilajohtamisen englanninkielinen käännös on ”Real Estate and Facilities Management” ja ruotsinkielinen ”Fastighetsförvaltning och facility management”.

Toimitilajohtamisen sisältöä kuvaavat valitut opintojaksot:

- kiinteistöjohtamisen perusteet
- yrityksen kiinteistöjohtaminen
- toimitilajohtaminen
- kiinteistötalous- ja hallinto
- kiinteistöliiketoiminta
- kiinteistöjohtamisen seminaari.

”Talotekniikan professori luennoi lisäksi taloteknisten järjestelmien käyttöä taloutta”, kertoo Leväinen.

### **Kiinteistötaloudessa painopiste yksityiseen sekä urbaaniin**

1980- ja 1990-lukujen vaihteessa tuli ilmeiseksi, että kaupungit ja Maanmittauslaitos eivät tule palkkaamaan niin monia henkilöitä kuin maanmittausosastolta valmistuisi. Yhteiskunta oli muutenkin muuttunut. Tämän vuoksi ope-

tusta kehitettiin koko ajan ja sitten 1993 opetusohjelmaa lopullisesti muutettiin. Maanmittauksen koulutusohjelma jaettiin kahteen eri suuntautumisvaihtoehtoon:

- kiinteistötalous ja kiinteistöoikeus
- mittaus- ja kartoitustekniikka.

Kiinteistötaloudessa painopiste siirtyi julkishallinnosta yksityiseen sekä maaseudulta urbaaniin suuntaan. ”Opetuksessani oli jo ennestään kiinteistöhallinnon ja -talouden opetusta. Koska monet maanmittarit olivat vanhalla koulutuksella nousseet kiinteistöjohtajiksi, niin päätelin, että kiinteistöjohtamista voisi nimenomaisesti kouluttaa. Yliopistotason kiinteistöjohtamisen opetus on edelleenkin vain TKK:ssa”, sanoo Leväinen

”Kansainvälisyys on koko ajan ollut ja tulee olemaan mukana asioissa ja olen itse aktiivisesti luonut eri tason kontakteja ulkomaille: mm. Skandinaviaan, Britanniaan, Hollantiin, USA:han, Saksaan, Eestiin, Sloveniaan, Afrikkaan ja Uzbekistaniin. Erityisesti kiinteistöjohtamiseen saa ulkomailta paljon tietoa ja vinkkejä.”

Facility Management tuli voimalliseksi Leväisen opetukseen, kun hollantilainen Hanzehogeschool Groningen järjesti Suomessa kaksi vuoden mittaista kurssia.

### **Kilpailukykyistä väkeä työmarkkinoille**

Tänä syksynä on Maanmittausosaston koulutusta jälleen muutettu ja perustettu kaksi erillistä koulutusohjelmaa: kiinteistötalous ja geomaatiikka.

Uudessa koulutusohjelmassa kaikille kiinteistötalouden opiskelijoille on pakollisissa aineissa yhä enemmän talous-

aineita, rakentamista ja talotekniikkaa.

Kari I. Leväinen kertoo tutkineensa ja opettaneensa kiinteistö- ja toimitilajohtamista lähes kymmenen vuotta. Viran muuttaminen toimitilajohtamisen professoriksi sopi hyvin yhteen uuteen koulutusohjelman perustamisen kanssa. Uudessa koulutusohjelmassa kiinteistö- ja toimitilajohtaminen saa yhä lisää volyyymiä ja tässä yhteydessä opetuksessa pyritään samalle tasolle parhaiden ulkomaisten yliopistojen kanssa.

”Jo nykyisin valmistuvat oppilaat ovat tunnettuja taidoistaan ja kilpailukykyisiä työmarkkinoilla mm. rakentajien ja ekonomien kanssa. Tätä pyritään yhä edistämään”, vakuuttaa Leväinen

”Minulla on noin kaksikymmentä aktiivista jatko-opiskelijaa, joiden peruskoulutukset ovat monelta alalta. Toivoin myös maanmittarien harrastavan enemmän jatko-opiskelua.”

### **Ala on hyvä – tunnettuus huono**

”Opiskelijat minun kursseillani ovat aktiivisia, aikaansaavia ja tuloksellisia, joten materiaali on ainakin toistaiseksi hyvää. Myös osa rakentajista suorittaa kurssini sivuaineena, mikä osoittaa asian tärkeyden.

Opiskelijoiden sisäänottoa on nyt lisätty, mutta ainakaan tänä syksynä ei saatu kaikkia paikkoja täytettyä. Asia on kaksitahoinen: kovin suurella opiskelijamäärällä lisäyksellä voidaan joutua kymmenen vuoden kuluttua tilanteeseen, jolloin valmistutaan työttömiksi, mikä ei ole tarkoituksenmukaista.

”Ala on hyvä, mutta sen tunnettuus ei ole riittävä. Uusien opiskelijoiden rekrytointiin tulee satsata huomattavasti nykyistä enemmän. Teknilliseen korkeaa-



**Toimitilajohtamisen kansainvälisen seminaarin luennoitsijoita maaliskuussa 2001 vasemmalta alkaen: yliassistentti Marjukka Haavisto, TKK, professori Brian Atkin, KTH ja Readingin yliopisto, erikoistutkija Mervi Lehto, VTT, professori Keith Alexander, Centre for Facility Management, lehtori Anneli Kinnarinen, Laurea Ammattikorkeakoulu, professori Jan Bröckner, Chalmers, Senior lecturer Marco van den Ende, Hanzehogeschool Groningen, sekä haastateltava Kari I. Leväinen.**

kouluun pyrkijät haluavat useimmiten päästä suosituille aloille. Maanmittaus ei edelleenkään ole riittävän kiinnostava. Asiaa voi parantaa, jos kukin alallamme oleva informoi ympäristöään myös uusista opinnoista ja uranäkymistä”, Levänen painottaa.



### Julkishallinnon pitäisi paneutua rekrytointiin

”Maanmittausosastolta voi edelleen valita sellaiset opintokokonaisuudet, jotka valmistavat Maanmittauslaitoksen ja kuntien tehtäviin. Julkishallinto ei kuitenkaan kiinnosta opiskelijoita. Tähän on useita syitä. Ensinnä julkishallinnon palkkataso on alhaisempi kuin yksityisellä. Työpaikkoja ei ollut laman aikana – ei harjoittelupaikkoja eikä pysyviä. Toiseksi opiskelijat kokevat yksityissektorin dynaamisemmaksi. Kolmanneksi tehtävien sisältöä ei tunneta riittävästi, joten niitä ei pidetä mielenkiintoisina. Osastolla järjestetään vuosittain informaatiotilaisuuksia näistä, mutta julkishallinnon työnantajien pitäisi osaltaan paneutua informaation levittämiseen ja

työvoiman rekrytointiin. Tämä on tehtävä pitkällä tähtäimellä, sillä opiskelun aloittanut valmistuu vasta keskimäärin seitsemän vuoden kuluttua.”  
– Miten näet maanmittareiden tulevaisuuden kaavoit-

tajina?

”Kaavoitus ei kuulu enää nykyään vastualueeseeni. Määrärahojen vähentymisen vuoksi maanmittausosastolla järjestettävien kurssien määrää (mm. kaavoituksen) on jouduttu vähentämään. Meillä on kuitenkin edelleen peruskurssit ja arkkitehtiosastolla voi suorittaa hyvinkin pitkälle menevät opinnot.”

### MIL:llä uudistumistarvetta

Leväinen on huolestunut entisenä pitkäaikaisena Maanmittausinsinöörien liiton hallituksen jäsenenä siitä, että liitto ei näytä uudistuvan ammattikunnan muutoksen mukana. ”Jos liitto edelleen pitäytyy perinteisessä maanmittauksessa, niin valmistuvista ei kovin moni pidä liittoa tärkeänä.”

**Haastattelu: Pekka Lehtonen**

**Kuvat: Raimo Lauren**

## MAANMITTAUSOSASTO

Osastonjohtaja: prof. Kauko Viitanen

### KOULUTUSOHJELMAT

#### Geomaatiikan koulutusohjelma:

- Mittaus- ja kartoitustekniikan opintosuunta (geodesia, kartografia, fotogrammetria)
- Geoinformaatiikan opintosuunta (paikannus ja navigointi, geoinformaatiotekniikka, kaukokartoitus, kuvatekniikka, informaatiotekniikka)

#### Kiinteistötalouden koulutusohjelma:

- Kiinteistötekniikan ja -oikeuden opintosuunta (kiinteistötalous ja -arviointi, kiinteistötekniikka, talous- ja kiinteistöoikeus, ympäristöoikeus)
- Kiinteistöjohtamisen opintosuunta (kiinteistötalous ja -arviointi, kiinteistöjohtaminen, talous- ja kiinteistöoikeus, ympäristöoikeus, rakentamistalous, rakennusmateriaalitekniikka)

### PROFESSUURIT

- fotogrammetria, prof. Henrik Haggren
- geodesia, prof. Martin Vermeer

- kartografia, prof. Kirsi Virrantaus
- kiinteistöoppi, prof. Kauko Viitanen
- kiinteistöoppi, ma. prof. Arvo Vitikainen
- talousoikeus, prof. Ari Ekroos
- toimitilajohtaminen, prof. Kari I. Leväinen

### LABORATORIOT

- Fotogrammetrian ja kaukokartoituksen laboratorio: esimies prof. Henrik Haggren
- Geodesian laboratorio; esimies prof. Martin Vermeer
- Kartografian ja geoinformaatiikan laboratorio: esimies prof. Kirsi Virrantaus
- Kiinteistöopin laboratorio: esimies prof. Kauko Viitanen
- Talousoikeuden laboratorio: esimies prof. Ari Ekroos

### Maanmittausosaston opiskelijat 2001:

- perusopiskelijoita: 426
- jatko-opiskelijoita: 102.

**Matti Vahala**

# Kiinteistötietojärjestelmän uudistaminen

## — TAVOITTEET JA TOTEUTTAMINEN

Yhteiskunnan tarpeet

edellyttävät, että

kiinteistötietojärjestelmä

uudistetaan ja sen

statusta vahvistetaan.

KTJ-laki on välttämätön.

Taloustieteellisessä tutkimuksessa on todettu kiinteistötietojärjestelmän, siihen liittyvän omaisuuden lakipohjaisen turvaamisen ja panttausjärjestelmän olevan perustan menestyvälle markkinataloudelle. Tästä **Hernando de Soto** on julkaissut vakuuttavan näytön kirjassaan *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Muina osoituksina kiinteistötietojärjestelmän tarpeellisuudesta ja merkityksestä kuvaa myös EU:n alueelta tuleva tilastotieto: 40 % kaikista luotoista perustuu kiinteistökiinnityksiin.

### Nykyjärjestelmä ja sen sisältö

Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) on ollut tuotantokäytössä vuodesta 1985 lähtien. Järjestelmän perustaminen tapahtui monen työryhmän selvityksen jälkeen. Näitä oli tehty aina vuodesta 1968 lähtien. Ensimmäisistä hahmotelmista lähtien tavoitteena oli järjestelmä, jonka sisältöön olisivat kuuluneet kiinteistörekisterin (silloisten maarekisterin ja tonttikirjan) sekä lainhuuto- ja kirjaamisrekisterin lisäksi myös kaavoitusta palvele-