

Kekkulin kiinteistöt Oy

Kekkulin kiinteistöt Oy on suuri kiinteistöalan yritys, joka omistaa ja hallinnoi asuin-, opetus- ja palvelukiinteistöjä ympäri Suomea. Henkilöstömäärä on 300.

Kekkulin kiinteistö Oy on ottamassa käyttöön ETJ+ -järjestelmää ja tietojen seurannan ja keruun käyttöönotossa on ollut vaikeuksia. Etäluettavaa mittarointia ei juurikaan ole johtuen vanhasta kiinteistökannasta. Tietoja on kerätty manuaalisesti alueellisesti eri Exceleihin. Tietoja ei ole analysoitu kuin konsernitasolla yhteen laskettuna. Tiedossa on, että kohteisiin tulee isoja remontteja.

Kunnossapito on tunnistanut energiatehokkuuden kehittämistarpeita kohteilla, mutta niitä on vain suullisesti ilmoitettu eteenpäin, jolloin monet hyvät ideat ovat hukkuneet matkalla. Osa työntekijöistä ei jaksakaan enää huomioista ilmoittaa, kun mitään ei tapahdu. Työturvallisuuden poikkeamien keräämiseen on verkkolomake.

- ? Miten energiatehokkuuden kiinteistökohtaista seurantaa ja energiatehokkuustoimien suunnittelua voidaan tehostaa?
- ? Miten luodaan tehokas ja järjestelmällinen käytäntö poikkeamien seurantaan ja käsittelyyn?
- ? Kuinka saadaan motivoitua työntekijöitä ilmoittamaan havainnoistaan kohteilla?

Energiatehokkuuden kiinteistökohtaista seuranta ja energiatehokkuustoimien suunnittelua tehostavat ratkaisut



KUKA

- Johto
- Energiatiimi
- Kunnossapito
- Kiinteistökohtaiset vastuuhenkilöt
- Datat hallinnoinnista ja käsittelystä vastaavat



MITÄ

- Manuaalisesti kootut hajanaiset energiatiedot siirretään keskitettyyn hallintajärjestelmään.
- Remonttien yhteydessä kiinteistöihin asennetaan etäluettavat mittarit, joista data kulkee suoraan järjestelmään.
- Otetaan käyttöön kohdekohtaiset pitkän tähtäimen suunnitelmat (PTS), joissa huomioidaan energiatehokkuuden tavoitteet.
- Laaditaan energiatehokkuuden tarkistuslistat eri kiinteistötyypeille.



KENELLE

- Kiinteistöjen päivittäisestä ylläpidosta vastaavat
- Johto ja energiatehokkuustiimi eli investoinneista vastaavat ja niitä suunnittelevat
- Kunnossapitotiimi



MIKSI

- Kiinteistö- ja energiatietojen systemaattinen keskittäminen yhteen järjestelmään antaa nopeasti kokonaiskuvan ja helpottaa toimenpiteiden kohdistamista ja päätöksentekoa.
- Remonttien hyödyntäminen energiatehokkuuden parantamiseksi on kustannustehokasta, kätevää ja minimoi käyttökatkoksia.
- Kun johto on mukana ja tuloksia raportoidaan säännöllisesti, energiatehokkuustoimia voidaan viedä systemaattisesti eteenpäin ja tehdä tarvittavia investointeja kustannustehokkaasti ja oikea-aikaisesti.
- PTS auttaa varmistamaan, että energiatehokkuustavoitteet huomioidaan strategisesti ja suunnitelmallisesti.
- Kiinteistökohtaiset tarkistuslistat tuovat monistettavuutta ja mahdollistavat resurssien suuntaamisen tehokkaimmin vaikuttaviin toimenpiteisiin

Tehokkaan ja järjestelmällisen käytännön luominen poikkeamien seurantaan ja käsittelyyn



KUKA

- Energia- ja kunnossapitotiimi ja nimetyt vastuuhenkilöt
- IT-osasto (tekninen tuki järjestelmän valintaan ja käyttöönottoon)



MITÄ

- Valitaan helppokäyttöinen järjestelmä, jonne kootaan energiatehokkuuden poikkeamat. Esim. rakennetaan turvallisuuspoikkeamien rinnalle samaan järjestelmään osio energiatehokkuudelle.
- Otetaan käyttöön hälytysrajat mittauksiin, jolloin poikkeamista saadaan automaattiset ilmoitukset.
- Luodaan poikkeamien käsittelylle polku, jolla varmistetaan käsittely loppuun asti.
- Kullekin kiinteistölle nimetään poikkeamien käsittelystä vastaavat henkilöt sekä varahenkilöt



KENELLE

- Ilmoitusjärjestelmä koko henkilöstön käyttöön
- Kiinteistöjen ylläpidosta ja energianhallinnasta vastaavat henkilöt



MIKSI

- Selkeä ja tehokas poikkeamien seurantakäytäntö auttaa reagoimaan ja korjaamaan energiatehokkuuteen vaikuttavat ongelmat nopeasti ja tuo säästöjä energiakustannuksissa.
- Selkeät vastuuhenkilöt ja poikkeamien käsittelypolku takaavat, että energiatehokkuuden parantamiseen sitoudutaan pitkäjänteisesti ja poikkeamat dokumentoidaan ja analysoidaan jatkuvasti.

Työntekijöiden motivointi havaintojen ilmoittamiseen



KUKA

- Johto ja esihenkilöt
- Energiatiimi
- HR-osasto



MITÄ

- Järjestetään energiatehokkuuskoulutuksia: havainnoinnin tärkeys ja merkitys sekä käytännön esimerkit havainnoista.
- Luodaan kohdekohtaiset QR-koodit, joiden avulla työntekijät voivat tehdä havaintoilmoitukset helposti.
- Varmistetaan, että havaintoihin reagoidaan nopeasti, ja ilmoittajalle lähetetään aina vastaus sähköpostitse.
- Viestitään säännöllisesti tehdyistä toimenpiteistä ja niiden vaikutuksista sekä myös oheishyödyistä, kuten vedon ja melun vähentymisestä sekä parantuneista työolosuhteista.
- Kehitetään palkitsemismalli, jossa energian- ja kustannusten säästöt ja havainnointien laatu vaikuttavat palkitsemiseen. Esim. ensivaiheessa palkitsemisessa keskitytään määrään, jotta ilmoittamiskäytäntö vakiintuu, ja myöhemmin siirrytään laadun ja vaikuttavuuden palkitsemiseen.



KENELLE

- Koko henkilöstö, erityisesti kunnossapidon työntekijät, jotka voivat havainnoida poikkeamia.



MIKSI

- Työntekijät motivoituvat tekemään havaintoja, kun he ymmärtävät, mitä heiltä odotetaan ja havainnoista ilmoittaminen on helppoa. Lisäksi he näkevät, että ilmoituksiin reagoidaan nopeasti ja havaintojen pohjalta toteutetaan konkreettisia energiatehokkuusparannuksia.
- Energiaa ja rahaa säästyy.
- Parantuneet työolosuhteet voivat lisätä työtyytyväisyyttä ja vähentää henkilöstön vaihtuvuutta.
- Palkitseminen vahvistaa työntekijöiden sitoutumista ja muistuttaa, että heidän havainnoillaan on todellista arvoa. Järjestelmä myös edistää jatkuvaa parantamista, sillä se kannustaa tekemään entistä laadukkaampia ja vaikuttavampia havaintoja.