



Energiatehokkuustyö näkyväksi kiinteistön käyttäjille

Vuoden 2013 alussa virallisesti toimintansa aloittanut LähiTapiola-ryhmä on Suomen suurin vahinkovakuuttaja. Sen kiinteistösijoitus- ja kiinteistöjohtamispalveluja tuottava tytäryhtiö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy luottaa toiminnassaan vastuullisuuteen ja energiatehokkuuteen.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy on mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen sekä vuokra-asuntoyhteisöille että toimitilakiinteistöille suunnatuissa toimenpideohjelmissa. Ympäristöpäällikkö **Mikko Somersalmen** mielestä sopimustoiminta tukee jo muutenkin yhtiössä käynnissä olevaa energiatehokkuustyötä. Sen avulla voidaan osoittaa, kuinka yhtiön tekemiset kiinnittyvät Suomen ja EU:n energiatehokkuustavoitteisiin.

– Sopimustoiminta ja siihen liittyvä yhteistyö on myös luontevaa oman toiminnan arviointia suhteessa muiden työhön. Sen kautta jaetaan parhaita energiatehokkuuden toimintamalleja ja luodaan uusia kontakteja, Somersalmi sanoo.

Hyvä tahti tavoitteissa

Yhtiö on hyvässä tahdissa säästötavoitteiden suhteen molemmissa toimenpideohjelmissa. Toimitilakiinteistöissä noin 40 prosenttia säästötavoitteesta oli laskennallisesti saavutettu jo kahden ensimmäisen sopimusvuoden aikana. Somersalmen mukaan mitatut kulutukset tukevat tätä kehitystä.

– On ollut ilahduttavaa havaita kulutuslukemien hallinnassa käytettyjen järjestelmien käytön tehostuminen, jonka ansiosta kulutuspoikkeamat saadaan yhä nopeammin työn alle. Tietoja myös analysoidaan paremmin, mikä kohdistaa energiatehokkuustoimenpiteitä tehokkaammin kiinteistöihin.

Yhteistyötä kumppaneiden kanssa on niin ikään tehostettu. Toimenpide-ehdotukset siirtyvät jouhevasti käytäntöön ja valvonta toimii. Somersalmi pitää erittäin tärkeänä juuri toimivien kumppanuussuhteiden löytämistä kiinteistöjohtamisen ulkoistetussa maailmassa. Osassa kiinteistöjä on on-

nistuttu yhdistämään kustannustehokkuus ja yli 20 prosentin energiansäästö olosuhteista tinkimättä. Toki laajasta kiinteistömässasta puhuttaessa aina on myös sellaisia kohteita, joissa kaikki ei suju täysin etukäteissuunnitelmien mukaan. Näihin tilanteisiin on reagoitava päivittämällä kiinteistölle ajateltuja toimenpiteitä tapauskohtaisesti.

– Olemme luoneet oman mallimme ”strategiasta energiatehokkuuden jatkuvaksi parantamiseksi” käyttäen hallinnointityökalujamme ja organisoitomme sekä niitä palveluntarjoajia, jotka on hyväksi havaittu.

Käyttäjien olosuhteet kuntoon

Energiatehokkuuden edistämisen kannalta on keskeistä pitää huolta kiinteistön käyttäjien olosuhteista, jotta ei saada aikaan negatiivista kierrettä vuokralaisten suhtautumisessa hankkeisiin. Samalla on muistettava myös muut vastuullisen kiinteistö-



– Kiinteistön käyttäjiä ei saa unohtaa. Olosuhteista huolehtimisen lisäksi on muistettava hyvä viestintä ja kannustettava kiinteistön käyttäjiä energiatehokkuuteen, muistuttaa Mikko Somersalmi.



ENERGIATEHOKKUUS- sopimukset

Vapaaehtoiset energiatehokkuussopimukset ovat tärkeä keino edistää energian tehokasta käyttöä Suomessa. Energiatehokkuussopimukset 2008–2016 kattavat laajasti elinkeinoelämän (teollisuus, energia-ala, palveluala), kunta-alan, kiinteistöalan, öljyalan (öljylämmityskiinteistöt ja lämmitys- ja liikennepolttoaineiden kuljetus), tavaraj- ja joukkoliikenteen sekä maatalouden. Sopimusten osapuolia ovat ministeriöt, toimialaliitot sekä yritykset ja yhteisöt. Mukana on satoja yrityksiä ja yhteisöjä tuhansine toimipaikkoineen.

Lue lisää:

www.energiatehokkuussopimukset.fi

liiketoiminnan aspektit. Esimerkiksi jätteiden kierrätys on mahdollista kaikissa yhtiön hallinnoimissa kiinteistöissä. Ympäristösertifikaattikohteissa materiaaleja sekä hankintoja pohditaan vielä tavallistakin tarkemmin.

LähiTapiola on satsannut erityisesti kiinteistön käyttäjille tiedottamiseen. Useamman vuoden työn tuloksena julkistettiin vuonna 2012 Taloinfo-konsepti, jonka ideana on visualisoida käyttäjille kiinteistön energian ja veden käyttöä sekä muita ylläpitoon liittyviä asioita. Näytettävän tiedon on tarkoitus motivoida käyttäjiä energiatehokkuuteen. Taloinfo-konseptissa esitettävien tietojen ydin perustuu Granlund Manager -huoltokirjajärjestelmään. Konsepti on tavallaan kaksivaiheinen. Ensimmäinen tavoite on jakaa tietoja huoltokirjan käyttöliittymän kautta kiinteistön käyttäjille. Tarvittaessa toisessa vaiheessa kiinteistössä otetaan käyttöön aulanäyttö, jonka kautta tiedot pääsevät vielä paremmin esille.

Taloinfon aulanäytöt ovat käytössä muun muassa Lappeenrannassa kauppakeskus Family Centerissä sekä yhteensä viidessä isossa toimistokiinteistössä. Asuntopuolella Taloinfon sisältöä jaetaan huoltokirjan käyttöliittymän kautta jo useammassa kiinteistössä.

Kartoituksesta toteutukseen

Somersalmen mukaan hyviksi havaittuja tehostamiskeinoja ovat käytännössä olleet esimerkiksi toimi- ja liiketilojen puolella ilmanvaihdon tarpeenmukaisen säädön toteuttaminen sekä pysäköintialueiden ja yleisten tilojen valaisimien lamppujen vaihtaminen energiatehokkaammiksi. Asuntopuolella taas hyötyä on saatu lämmitysverkostoja tasapainottamalla ja verkostojen pumppuja uusimalla sekä pumppujen optimoidulla käytöllä.

– Kartoitetut energiatehokkuustoimenpiteet on saatava sujuvasti toteutukseen. Meillä kaikki viestintä, havainnot ja toimenpide-ehdotukset pyörivät keskitetysti kiinteistöjen huoltokirjasovelluksen kautta, Somersalmi kertoo.

Vastuullista kiinteistövarainhoitoa

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy on LähiTapiola-ryhmän omistama kiinteistö-sijoitus- ja kiinteistöjohtamispalveluja tuottava yritys. Kiinteistövarainhoito on mukana sekä TETS- että VAETS-energiatehokkuussopimuksissa. Se on asettanut energiatehokkuustavoitteet koko hallinnoimallensa 3,1 miljardin euron arvoiselle kiinteistökannalle.

LähiTapiola-ryhmä on keskinäiseen yhtiömuotoon perustuva täyden palvelun finanssitalo, joka tarjoaa palveluita henkilö-, yrittäjä-, yritys- ja yhteisöasiakkaille. LähiTapiolan toiminnan ydin on 20 alueyhtiötä, joilla on yli 350 toimipistettä ympäri Suomea.

Isännöitsijöiden kanssa pidettävissä palaverissa käydään sitten läpi aikataulutettujen energiatehokkuustoimenpiteiden tilannetta. He taas ohjeistavat huoltomiehiä sovitusta asioista ja pitävät huolta kiinteistökohtaisten tavoitteiden toteutumisesta.

Somersalmen mielestä energiatehokkuussopimusten kautta kerätään merkittävä määrä tietoa erilaisista toimenpiteistä, niiden kustannuksista ja ylipäättänsä energiatehokkuuden potentiaalista. Hän toivookin, että tiedot olisivat yleishyödyllisesti laajemmassa yhteiskunnallisessa käytössä esimerkiksi alueellisten analyysien ja tutkimustoiminnan materiaalina.

Motiva

Urho Kekkosen katu 4-6 A
PL 489
00101 Helsinki

Puhelin 0424 2811
www.motiva.fi