

Jo 110 vuotta energiaseurantaa

Senaatti-kiinteistöt ja puolustushallinnon rakennuslaitos ovat vuodesta 2010 asti olleet mukana toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimuksessa (TETS), joka edellyttää raportoimaan useimmat rakennusten energiansäästöön tähtäävät toimenpiteet.

– Pysymme hyvin sopimuksessa sovitulla uralla. TETS on opettanut meille paitsi asioiden systemaattista käsitteilyä myös EU:n näkökulmaa, ja siitä on hyötyä, kun nyt olemme myös EED-energiatehokkuusdirektiivin kanssa naimisissa ja joudumme miettimään siihen liittyvää raportointia, sanoo johtava asiantuntija **Juha Muttilainen** Senaatti-kiinteistöistä.

Liikelaitoksella on 220 kiinteistöä ja useita satoja rakennuksia mukana sopimusjärjestelmän raportoinnissa. Kohteita on paljon, ja niissä on saatu aikaan myös näyttäviä säästöjä. Tehostamistavoitteeksi on määritelty 6 prosenttia vuosien 2011–2016 aikana. Vaikka Senaatti-kiinteistöt on ollut sopimusjärjestelmässä vasta muutaman vuoden, on energiatehokkuus sinänsä vanhastaan tuttu asia. Energiaseurantaakin on tehty jo 110 vuotta. Yhteismitalliset kulutustilastot saivat alkunsa 1970-luvun energiakriisistä.

– Toimitilakiinteistöissä energiansäästö tulee monista pienistä puroista. Sopimusjärjestelmässä parasta on se, että voimme oppia muilta ja näemme missä mennään. Siinähan pääsemme vertailemaan tuloksia ja kokemuksia muiden toimijoiden kanssa erilaisissa tilaisuuksissa ja raporteissa, Muttilainen toteaa.

Muttilaisen mielestä vapaaehtoinen energiatehokkuussopimusjärjestelmä sopii isoille toimijoille, mutta ei pienille, koska se vaatii paljon resursseja. Senaatti-kiinteistöt on tehnyt TETS-raportoinnin vuosina 2011 ja 2012, ja pian on edessä vuoden 2013 raportointi. Parhailaan viedään käytäntöön myös hallinnon omaa tilahallintajärjestelmää, jonka rinnalle tuodaan myös henkilötyövuosipohjaista kulutustietoa.

Palkkio kannustaa energiatehokkuuteen

Senaatti-kiinteistöt on jo vuosien ajan sisällyttänyt kiinteistöhoitoyritystensä kanssa solmittaviin sopimuksiin itse kehittämänsä palkkio-sanktiojärjestelmän, jossa yhtenä osatekijänä on lämpöenergian säästö. Palkkion muodostuminen perustuu kolmeen seikkaan: lämmönsäästöön, käyttäjätyytyväisyyteen ja kiinteistöhoiton laatuauditointiin, jossa katsotaan kiinteistöhoiton osaaminen tietyn kaavan mukaan.

Järjestely on käytössä kaikissa yhtiön ylläpitämissä kohteissa. Sitä on vuosien varrella kehitetty ja palkkioprosenttia nostettu. Sanktio estää leväperäistä toimintaa, vaikka onkin prosentteissa pienempi kuin palkkio. Jos lämmönkulutus ylittää yhteisesti





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), tavar- 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

sovitun tavoitetason, kiinteistönhuoltoyhtiön palkkiosta vähennetään sopimuksessa määritelty sanktio.

– Olen raportoinut sopimusjärjestelmään myös tämän kiinteistönhoidon palkkio-sanktiojärjestelyn, vaikka se onkin aika työlästä kohteiden suuren määrän vuoksi. Kiinteistöhoitoyritys voi saada palkkiona esimerkiksi 6 prosenttia saavutetusta säästöstä. Osa palkkiosta menee yksittäiselle huoltomiehelle asti. Kohteissa lämpöenergian säästö on ollut prosentin luokkaa. Tulokset vaihtelevat vuosittain ja ovat riippuvaisia lähtötasosta.

Käyttäjille tietoa kampanjoimalla

Sähkön säästämiseksi Senaatti-kiinteistöissä on tehty kampanjaluontoisia käyttäjä-sähköprojekteja, joissa rakennusten käyttäjiä informoidaan ja opastetaan. Samassa yhteydessä ohjataan kiinteistöhoitajaa ja tarkastetaan automaatiojärjestelmien toiminta.

– Käyttäjäsähköprojektit voivat kytkeytyä Green office -järjestelmään ja ylipäätään käyttäjän vallassa oleviin asioihin, kuten valaistukseen. Yleensä niissä on saavutettu kertaluontoista pudotusta.

Tilatehokkuudesta hyötyä

Muttilainen pitää tilatehokkuuden parantamista erittäin hyödyllisenä energiatehokkuuden edistämiseksi, vaikka sitä ei voikaan raportoida sopimusjärjestelmässä. Hänestä se tuottaa varmimmin energiansäästöä.

– Tilatehokkuuden parantamista tehdään poikkeuksetta vuokralaisten tilajärjestelyiden yhteydessä. Laskennallinen säästö saadaan, kun tilatehokkuuden parantumisen myötä tarpeettomista tiloista luovutaan eli ne otetaan muuhun käyttöön, myydään tai puretaan. Hallinnon tilatehokkuuden muutoksia seurataan tarkasti sekä laajemmasta näkökulmasta että yksittäisten vuokralaisten ja rakennusten tasolta.

Hän luonnehtii energiatehokkuussopimusjärjestelmää kunnossapitolähtöiseksi. Koska hyvin kannattavia toimenpiteitä on vaikea löytää, ne kannat-

Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana. Liikelaitos tarjoaa ja tuottaa palveluita ensisijaisesti valtionhallinnolle. Se on valtion sisäinen asiantuntija, joka vastaa kokonaisvaltaisesti asiakkaidensa toimitilaratkaisuista. Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminta perustuu toimitilojen vuokraukseen, palveluiden ja kiinteistövarallisuuden kehittämiseen sekä investointeihin.

taa tehdä isompien korjaushankkeiden yhteydessä. Korjauksia tehdään sekä omalla rahoituksella että ESCO-mallilla.

– Kunnossapitokorjauksia tehdään joka vuosi, takaisinmaksuajaltaan parhaat hankkeet priorisoidaan. Raportoimme sellaiset korjaukset, joilla on energiavaikutuksia. Remontoimalla tiloihin saadaan mahtumaan myös paljon enemmän väkeä kuin aikaisemmin eli tilatehokkuuskin parantuu. Tämä vähentää rakentamisen tarvetta.

Kehitysvaiheessa olevissa uusissa vuokrasopimuksissa energiakustannukset kuuluvat ylläpito- vuokran liikkuvaan osaan. Yhteisesti sovitun kulu- tustavoitteen alituksesta tai ylityksestä aiheutuvat kustannusmuutokset jaetaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

Motiva

Urho Kekkosen katu 4–6 A
PL 489
00101 Helsinki

Puhelin 0424 2811
www.motiva.fi