

Ympäristöpolitiikka

Koy Vantaan Antaksentie 4

20/12/2024

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

P4035-110



Koy Vantaan Antaksentie 4

Esipuhe

Tämä ympäristöpolitiikka on laadittu Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj omistamalle Kiinteistö Oy Antaksentie 4:lle. Ympäristöpolitiikka on linjaus ympäristönäkökohtien huomioimisesta kiinteistön toiminnassa. Tässä dokumentissa on kuvattu kiinteistön ympäristötavoitteet, toimenpiteet tavoitteisiin pääsemiseksi sekä politiikan raportointi-, seuranta- ja viestintäperiaatteet.

Sanni Sunila

Sanni Sunila

+358 41 731 7784

sanni.sunila@sustera.com**Sustera Group**

Vetotie 3 A

01610 Vantaa

sustera.fi

Sisällys

1. Kiinteistön ympäristöstrategiset päämäärät	4
1.1. Työn laajuus	4
1.2. Yhteenveto ympäristötavoitteista	5
1.3. Energian kulutus (sähkö ja lämpö)	5
1.4. Vedenkulutus	6
1.5. Jätteiden kierrätys	7
1.6. Sertifiointit	7
2. Ilmatoriskit	8
2.1. Keskeisimmät fyysiset ilmatoriskit	9
2.2. Ehdotetut sopeutumiskeinot	9
3. Raportointi ja vastuullisuustavoitteiden seuranta	10
4. Kiinteistön ympäristöasioiden viestintä	10
5. Yhteystiedot	10

Koy Vantaan Antaksentie 4

1. Kiinteistön ympäristöstrategiset päämäärät

Osana strategiaa kuvatut kulutuslukumat kattavat kaikki Antaksentie 4 rakennukset A, B ja C.

Ympäristöstrategisina päämäärinä on:

- Saavuttaa ja ylläpitää kohtuullinen sähkön ominaiskulutuksen taso
- Pitää vedenkulutus kohtuullisella tasolla
- Pitää jätteiden hyötykäyttöaste yli 55 % ja yli 60% vuoden 2025 jälkeen
- Pitää yllä kiinteistösertifioinnit, jotka tukevat kiinteistön positiivista kehitystä
- Viestiä ympäristöasioista ja sitä kautta motivoida käyttäjiä

Kiinteistön veden- ja sähkönkulutustietoja seurataan Enerkey verkkopalvelussa. Kulutustiedot perustuvat mittaritietoihin. Maalämpölaitteiston sähkönkulutus on laskettu mukaan sähkön kulutustietoihin. Jätteiden kierrätystä seurataan palveluntuottajan tuottamalla verkkopalvelulla.

Kiinteistön ympäristötavoitteet on asetettu keskeisille ympäristövastuuta kuvaaville mittareille: sähkön- ja vedenkulutukselle, sertifioinneille ja jätteiden kierrätykselle.

Yhteenvedo tavoitteista ja laaditusta ympäristöohjelmasta on esitetty alla olevassa taulukossa.

1.1. Työn laajuus

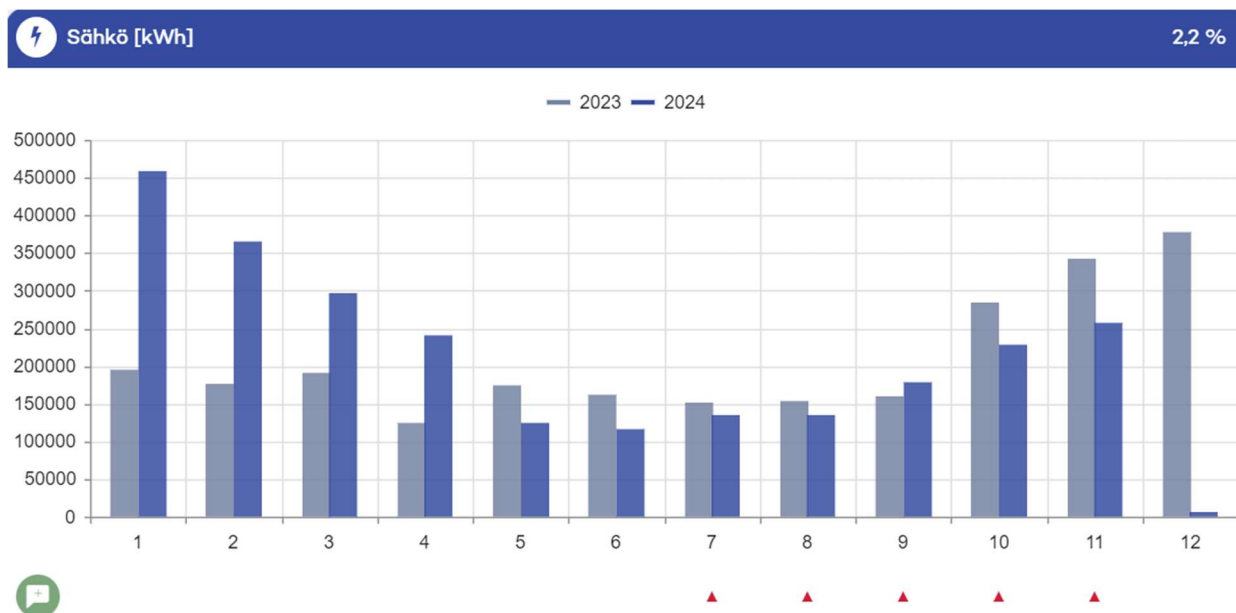
Tämä politiikka koskee kaikkia Antaksentie 4 toimintoja, aktiviteetteja ja käyttäjiä, mukaan lukien, mutta ei rajoittuen seuraaviin:

- **Johto ja henkilökunta:** Varmistetaan, että koko henkilöstö tuntee ja noudattaa ympäristöpolitiikkaa ja -menettelyjä.
- **Vuokralaiset ja heidän työntekijänsä:** Kannustetaan kestävien käytäntöjen noudattamiseen vuokralaisten toiminnassa.
- **Urakoitsijat ja toimittajat:** Edellytetään ympäristöstandardiemme noudattamista ja kestävien materiaalien ja käytäntöjen edistämistä.
- **Vierailijat ja asiakkaat:** Lisätään tietoisuutta ja kannustetaan kestäviin käyttäytymismalleihin kaikkia, jotka vierailevat tai käyttävät tilojamme

1.2. Yhteenveto ympäristötavoitteista

Näkökohta	Lähtötaso	Ympäristötavoite 2025
Sähkönkäyttö 2025	2023: 2 489,6 MWh/a Ennuste 2024: 2 767,6 MWh	2 500 MWh/a
Vedenkäyttö 2025	2022: 6 134 m ³ / 2023: 5 929m ³ 2024: ennuste 5 200m ³	5 000 m ³
Jätteen hyötykäyttöaste (sis.kierrätettävät ei poltettavat jätteet)	Hyötykäyttöaste lokakuu 2024: - 25 %	Jätteen keskimääräinen hyötykäyttöaste yli 55 %
Sertifiointit	BREEAM In-Use Part 1: Very Good Part 2: Good	BREEAM In-Use Part 1: Very Good Part 2: Very Good
Ympäristöviestintä	Verkkosivut ja kiinteistön taulut	Viestitään ympäristönäkökohdista aktiivisesti kiinteistön käyttäjille ja palveluntarjoajille

1.3. Energian kulutus (sähkö ja lämpö)



Koy Vantaan Antaksentie 4

Kiinteistön lämmitysmuoto on vaihdettu kaukolämmöstä maalämpöön vuoden 2023 keväällä. Tästä syystä vuoden 2024 energiankulutus vaikuttaa alkuvuodesta suuremmalta vuoteen 2023 verrattuna. Loppuvuodesta 2024 energiankulutus on ollut pienempää vuoteen 2023 verrattuna.

Kiinteistön tavoitteissa ei ole huomioitu käyttöastetta, joten käyttöasteen muuttuessa merkittävästi, myös tavoitetasoja voidaan päivittää.

Alla olevat käyttöön kohdistuvat toimenpiteet tulee huomioida uusia ympäristötavoitteita asetettaessa tai ympäristötavoitteita päivitettäessä:

- Kiinteistön sähkön- ja lämmönkulutukselle asetetaan konkreettinen ominaiskulutuksen säästötavoite.
- Sähkön ominaiskulutuksen pienentäminen keskittyy jatkossa myös käyttäjien motivointiin ja toiminnan ympäristövaikutusten tietoisuuden lisäämiseen (näyttöjen ja valojen sammuttaminen jne.).
- Kartoitetaan valaisimien säästöpotentiaali.

1.4. Vedenkulutus



Kiinteistön vedenkulutus on laskenut vuoteen 2023 verrattuna.

Vedenkulutuksen arvioinnissa on huomioitava, että tarkastelu on tehty joulukuun 2024 alussa, jonka vuoksi 2024 joulukuun tulokset eivät ole vielä saatavilla.

Antaksentie 4 vedenkulutus vuonna 2022 oli 6 134 m³, vuonna 2023 5 929 m³ ja vuoden 2024 marraskuun loppuun mennessä 4 753 m³.

Toimenpiteet vedenkulutustavoitteiden saavuttamiseksi:

- Opastetaan vuokralaisia ja henkilökuntaa veden säästämiskäytännöistä ja kannustetaan kestävien vedenkäyttötapojen omaksumiseen.

Koy Vantaan Antaksentie 4

- Harkitaan suihkujen virtaamien säätöä pienemmäksi.
- Asetetaan etusijalle vettä säästävien kalusteiden käyttö vesikalusteiden ja kodinkoneiden vaihdossa.
- Seurataan säännöllisesti vedenkulutusta vuotojen havaitsemiseksi ja korjaamiseksi nopeasti, jotta veden liiallinen käyttö minimoidaan.

1.5. Jätteiden kierrätys

Kiinteistön jätteiden kierrätystä seurataan verkossa Verdis:in tuottamalla verkkopalvelulla. Palvelussa raportoidaan mm. materiaalien hyötykäyttöaste ja jätejaekohtaisia tietoja.

Kiinteistöllä kerättäviä jättejakeita ovat: poltettava sekajäte, energiajäte paperinkeräys ja pahvinkeräys. Kiinteistön jätetoimija on vaihtunut syyskuussa 2024 kiinteistön omistajanvaihdoksen takia jätetietoja on saatavilla vain lokakuulta 2024. Lokakuun kierrätysaste oli vain 25 %.

Tavoitteena on nostaa kiinteistön jätteiden kierrätysaste vuonna 2025 yli 55 % ja vuonna 2026 yli 60%. Jätteen hyötykäyttöasteen parantamiseksi otetaan huomioon ainakin seuraavat seikat:

- Opastetaan kaikki jätehuoneen käyttäjät, kuten vuokralaiset ja siivouspalveluyritykset jätteiden kierrätykseen.
- Huolehditaan jätehuoneen selkeistä merkinnöistä jättejakeiden kierrätyksen osalta
- Pääosa jätteiden lajittelusta tai lajittelemattomuudesta tapahtuu jo vuokralaisten tai esimerkiksi ravintolan tiloissa, joten huolehditaan riittävästä jäteastioista näissä tiloissa.
- Kiinteistön jäteastioihin lisätään biojäte, metalli, lasi ja muovi.

Jätteiden kierrätyksessä olennaista on käyttäjien motivointi ja ympäristötietouden lisääminen. Kiinteistön omistaja huolehtii, että kiinteistön käyttäjillä on saatavillaan ajantasaiset lajitteluohjeet sekä vuokralais- että yleisissä tiloissa ja jätehuoneessa. Kiinteistön uudet vuokralaiset ja palveluntarjoajat perehdytetään kiinteistön jätteidenlajitteluun.

Kierrätyksen ympäristöhyödyistä, vastuullisuudesta ja kustannusvaikutuksista viestitään käyttäjille aktiivisesti.

1.6. Sertifiointit

Sertifiointien osalta tavoitteena on, että kiinteistöllä on sen ekologisuutta ja käyttömukavuutta tukeva sertifikaatti ja sitä kautta lisätään kiinteistön ekotehokkuuteen liittyvää viestintää.

Koy Vantaan Antaksentie 4

Kiinteistöllä on BREEAM In-Use ympäristöluokitus tasolla Part 1: Very Good ja Part 2: Good. Kiinteistö on uusimassa BREEAM In-Use ympäristöluokituksen Part 1- tasolla Very Good ja korottamassa Part 2- tason Very Good- tasolle.

Kiinteistön ympäristö- ja vastuullisuussetifikaatti tuo kehitystyön entistä näkyvämmäksi kiinteistön käyttäjille.

2. Ilmastoriskit

KOy Antaksentielle on tehty rakennuskohtainen ilmastoriskikartoitus vuonna 2024. Se ottaa huomioon ilmastomuutoksen vaikutukset sademääriin. Fyysiset riskit, arvioitu riskitaso ja rakennuksen ominaisuudet ovat esitetty alla olevassa taulukossa.

Fyysiset ilmastoriskit	Arvioitu riskitaso	Rakennuksen ominaisuudet
Lämpötilaan liittyvät		
Lämpötilan muutokset	Keskisuuri	Kohde on liikekiinteistö, joka koostuu useasta eri rakennuksesta. Jäähdytystä tuotetaan maakylmällä sekä vedenjäähdytyskoneilla.
Lämpökuormitus	Keskisuuri	Osassa ilmanvaihtokoneista on jäähdytyspatterit. Pääosin liiketiloissa on tilajäähdytystä konvektorein, osassa ei ollenkaan tilajäähdytystä.
Lämpöaalto	Keskisuuri	Katto on tumma ja laaja, mikä voi lisätä lämpösaarekeilmiötä. Mahdollisten työskentelytilojen ikkunoissa oletettavasti sälekaihtimet. Ikkunat lähinnä näyteikkunoita sisäänkäyntien yhteydessä, muilla seinäalueilla vähemmän. Näyteikkunoissa ei kaihtimia tai muuta suojausta. Viereisistä rakennuksista ei muodostu merkittävää varjostusta. Ei haavoittuvia käyttäjiä.
Tuuleen liittyvät		
Myrsky (myös lumimyrskyt, pöly- ja hiekkamyrskyt)	Pieni	Kiinteistössä ei ole erityisiä tuulelle alttiita rakenteita. Katolla on laaja aurinkopaneelikenttä, joka voi vaikuttaa lumen kinostumiseen katolle.
Veteen liittyvät		
Sadeolojen ja -tyyppien muutokset (vesisade, raekuurot, lumi tai jäätävä sade)	Pieni	Tontilla on hieman viheralueita. Julkisivut ovat betonisandwich-elementtiä. Katto on tasakatto. Piha-alueet valtaosin asfaltoitua pysäköintialuetta.
Sademäärien tai hydrologinen vaihtelu	Pieni	Katon vedenpoisto sisäpuolisella järjestelmällä. A- ja B-rakennuksissa vesikatolla on todettu useampia vuotoja kuntoarvion mukaan, myös vuonna 2024, vaikka korjauksia ja tutkimuksia on ehdotettu kyseiselle vuodelle.
Voimakas sade (vesisade, raekuurot, lumi tai jäätävä sade)	Keskisuuri	
Merenpinnan kohoaminen	Pieni	Ei sijaitse meritulvan riskialueella.

Koy Vantaan Antaksentie 4

Tulva (rannikko-, joki-, hulevesi- ja pohjavesitulva)

Keskisuuri

Ei vesistötulvan riskialueella. Sadevesiviemäreissä havaittu tukkeumia talviaikaan kuntoarvion mukaan. Hulevedet johdetaan kunnan hulevesiviemäriin. Ei viivytystä tontilla. Hulevesiä kertyy eteläpuolelle lastausalueelle (kuvio 7), joka viettää rakennukseen päin. Muutoin hulevesiä lätköityy parkkialueelle, sekä eteläpuolelle lastausalueelle (kuvio 9).

Maamassoihin ja maaperään liittyvät

Vettyneen rinnemaan valuminen

Pieni

Tontilla ei ole erityisiä maastonmuotoja. Maaperä tontilla on kalliota, savea sekä hiekkamoreenia (kuvio 3).

2.1. Keskeisimmät fyysiset ilmatoriskit

Keskeisimmät kohteelle tunnistetut fyysiset ilmatoriskit ovat:

- Lämpötilaan liittyvät riskit on arvioitu kohtalaiseksi
 - o Kaikissa tiloissa ei ole tilajäähdytystä ja kattoalue on laaja ja tumma
- Veteen liittyvät riskit on arvioitu kohtalaiseksi
 - o tasakaton kosteusriskit ja vuoto-ongelmat
 - o tulvariskit tontilla

2.2. Ehdotetut sopeutusratkaisut

Olosuhdetarkastelut tulevaisuuden säällä peruskorjauksen yhteydessä

Nykyinen mitoitussää perustuu menneiden vuosien säätietoihin ja sään lämpeneminen jonkin verran on todennäköistä. Olosuhdetarkastelujen tekeminen tulevaisuuden ennusteisiin perustuvilla mitoituksella ja -säällä mahdollistaa paremmin ilmastonmuutokseen sopeutumista tukevien suunnitteluratkaisujen tekemisen. Ilmatieteen laitoksen sivuilta löytyy jäähdytyksen mitoituspäivät sekä energialaskennan testivuodet tulevaisuuden säädätällä. Olosuhdetarkastelut suositellaan tehtäväksi RCP8.5-skenaarion mukaisella säällä ja vuodella 2050. Huomioidaan toteutettavissa suunnitteluratkaisuissa ko. järjestelmän käyttöikä ja sitä vastaavat ilmastoennusteet.

Kosteusriskien hallinta ja tulvariskit

Katon ja julkisivun remontoimisen yhteydessä suositellaan kosteudenhallintakoordinaattorin pitämistä mukana hankkeessa. Muutoin huolehditaan katon kunnosta ja seurataan kattokaivojen kuntoa. Kattoremontin yhteydessä mitoitukset suositellaan tehtäväksi 25 % nykyistä suuremmilla sademäärillä.

3. Raportointi ja vastuullisuustavoitteiden seuranta

Ympäristöpolitiikan ja sen päämäärien seurannan tavoitteena on pitää vastuullisuusstrategiset päämäärät selkeinä, seurattavina ja osana muuta toimintaa. Täten noudatetaan myös jatkuvan parantamisen periaatetta.

Kiinteistöpäällikkö ja omistaja tai omistajan edustaja seuraa ympäristötavoitteiden toteutumista ja edistymistä vähintään 1 kertaa vuodessa tehtävän ympäristöpolitiikkaraportin avulla. Tavoiteseurannan mukaiset kulutuslukemat kootaan ja tehdään vertailu tavoitearvoihin. Vuosittaisen raportoinnin yhteydessä käydään läpi kehitys ja kirjataan se ympäristöpolitiikkaan sekä päivitetään sitä tarvittaessa (yhteistyössä omistajan ja kiinteistöpäällikön kanssa).

Ympäristötavoitteet ja mahdollisesti tarvittavat toimenpiteet kiinteistöpalveluyritysten toimintaan liittyen (esimerkiksi kiinteistöhuolto) käydään (vastuu kiinteistöpäälliköllä) läpi tarvittaessa.

4. Kiinteistön ympäristöasioiden viestintä

Ympäristöasioista viestitään aktiivisesti ja näkyvästi kiinteistön käyttäjille ja palveluntarjoajille. *Viestinnän tavoitteena on motivoida ja ohjata käyttäjiä ympäristötehokkaaseen ja –ystävälliseen, kestävää kehitystä tukevaan toimintaan.*

Ympäristöasioista, energiankulutus- sekä jätetiedoista ja niiden tavoitteista viestitään kiinteistön käyttäjille ja palveluntarjoajille kiinteistöpäällikön toimesta. Viestinnän yhteydessä voidaan keskustella myös mahdollisesti tarvittavista toimenpiteistä kiinteistöpalveluyritysten ja vuokralaisten toimintaan liittyen. Vuokralaisten yhteyshenkilöitä ja kiinteistöpalveluyritysten edustajia ohjeistetaan viestimään läpikäytyt asiat myös organisaationsa muulle kiinteistössä työskentelevälle henkilökunnalle. Viestinnän tavoitteena on motivoida ja ohjata käyttäjiä sekä palveluntarjoajia ympäristötehokkaaseen ja -ystävälliseen toimintaan.

5. Yhteystiedot

Omistajan edustaja

Robert Sandholm

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

+358 40 7705 809

robert.sandholm@tallberg.fi