

# Käyttäjät vaativat ympäristömyönteisyyttä

Isot toimitilakäyttäjät ohjaavat kiinteistömarkkinoita ympäristönäkökohtia korostavaan suuntaan. Ongelmiakin on, toteaa liiketoimintajohtaja

Antti Tuomela Newsec Asset Management Oy:stä. TEKSTI JA KUVA ARTO RAUTIO

**K**äyttäjät haluaisivat rakentajilta ja omistajilta selkeää tuotteistamista myös rakennusten ympäristövaikutusten osalta. Rakentajat ja omistajat taas odottavat käyttäjiltä lisähintaa omille energia- ja ympäristöpanostuksilleen, Tuomela kuvailee nykytilannetta.

– Toimimme yritysten johdon tukena miettimässä toimitilojen vaikutusta yrityksen talouteen, työntekijöiden työhyvinvointiin ja ympäristötaseeseen. Käyttäjät eivät osaa sanoa paljonkaan rakennusten tekniikkaan liittyviin asioihin. Esimerkiksi rakennusten energialuokitus tai LEED-sertifikaatti auttavat päättäjiä kyllä. Mutta työssämme olennaisempaa on tuoda esille ympäristövaikutusten kokonaisuutta kuin vaikka sitä, millainen talotekniikka rakennuksessa on, Tuomela kertoo.

– Faktahan on, että A-energialuokan rakennuksen ympäristövaikutukset voivat olla suuret, vaikka sen tekniikka on varmasti hyvää. Jos rakennusta käytetään väärin tai sen sijainti on epäedullinen, kertyy negatiivisia ympäristövaikutuksia helposti. Olemme kehittäneet Kanarianlento-indeksin konkretisoimaan vaikutuksia käyttäjille. Isohokossa toimistotalossa voi esimerkiksi säästää tuhannen Kanarianlennon kuorman tiivistämällä yhden työntekijän käyttämän tilan 25 neliöstä 15 neliöön.

## Geoenergia vetää Ruotsissa

Newsecin Ruotsin-yhtiössä on oma energia-asioihin keskittyvä yksikkö. Ruotsissa on panostettu mm. geoenergian hyödyntämiseen. Geoenergiaa otetaan kauppakeskuksiin ja yrityspuistoihin ja isoihin toimistotaloihin sekä maasta että merestä. Kauppakeskuksissa on mm. rakennettu pysäköintien kenttien alle geoenergian talteenottoputkistoja.

– Meillä Suomessa tämä energiakonsultoinnin kysyntä on ollut vielä selvästi vähäisempää kuin naapurissa. Olemme rakentaneet sekä olemassa oleviin kiinteistöihin että kiinteistökauppoihin liit-

tyvän energiakonsultoinnin yhdistämällä yhtiössä olevaa osaamista, Tuomela kertoo.

Geoenergiaa on Suomessa hyödynnetty vielä vähän Ruotsiin verrattuna. Isoista hankkeista esimerkkejä ovat Renorin Porin Puuvilla ja SOK:n Sipoon logistiikkakeskus sekä Kouvolaan rakennettava Veturi, jossa päätoimija on Kesko.

– Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla geoenergia ei olekaan käytännössä vaihtoehto, kun potentiaaliset kiinteistöt ovat usein sekä kaukolämmön että kaukoviilennyksen piirissä, Antti Tuomela toteaa.

– Uusissa kohteissa rakentamismääräykset vähentävät geoenergian etuja. Jos tehdään passiivitaloja, geoenergian kannattavuuslaskelmat menevät uusiksi. Huomasin tämän itsekin juuri omalla omakotitalotyömaalla, Tuomela naurahtaa.

## Neuvontaan selkeitä järjestelmiä

Ympäristökonsultointiin kuuluu mittausta ja raportointia, ympäristöjärjestelmien hyödyntämistä sekä sopivien työkalujen käyttöä. Newsec itse on kohteissa managerina, jonka tehtävänä on seurata mm. kulutus- ja laatu dataa. Kohteen tietoja verrataan sekä kohteen omaan historiatietoon että muiden vastaavanlaisten kohteiden dataan.

– Päämiehelle kerrotaan olennaiset asiat ja tehdään kehitys- tai investointiehdotuksia heti, kun sellaisia havaitaan. Asiakkaan strategia sitten sanelee, mitä tehdään ja mitä ei. Velkavivulla toimiva noin 5 vuoden omistamisjäljenteellä toimiva sijoittaja arvioi investointeja eri tavoin kuin pitkäaikainen omistaja tai käyttäjä, Tuomela toteaa.

– Ympäristöjärjestelmistä meillä on ainoana Suomessa laitiloja koskeva EU Code of Conduct for Data Centers. Konesaleissahan ympäristöjohtamisen rooli korostuu. Osaamme myös LEEDin ja yhteiskuntavastuuraportoinnin salat. LEED on esimerkki luokituksesta, joka auttaa hahmottamaan kiinteistön ympäristöystävällisyyttä eri näkökulmista. CO<sub>2</sub>-laskurit, LCA-mallit ja Green lease tuovat työkaluina ja toimintamalleina konkretiaa asiakkaiden työhön, Tuomela jatkaa.

– Käytännössä ympäristötietoisuus näkyy mm. siinä, että yritykset hakeutuvat hyvin toimivan joukkoliikenteen läheisyyteen. Etenkin työvoiman nuorempi pää haluaa nykyisin käyttää muuta kuin omaa autoa, Antti Tuomela kertoo. •

▲ Ympäristökonsultoinnissa kiikaroidaan toimitiloja ja toimintaa tarkkaan ja haetaan toimia, joilla saadaan ympäristöystävällisempiä, taloudellisempia ja henkilöstön kannalta parempia ratkaisuja. Nämä kolme tekijää kulkevat yleensä yhdessä, toteaa johtaja Antti Tuomela Newsec Asset Management Oy:stä.

