

Ympäristö- vastuullisuus 2011

Ympäristöstrategia

Vastuullisena yrityksenä Technopolis keskittyy tarjoamaan ympäristöystävällisiä toimintaympäristöjä ja palveluita asiakkailleen, sijoittajilleen ja muille sidosryhmilleen. Tätä tukemaan Technopolis on ottanut toiminnoissaan käyttöön ympäristöstrategian ja vihreän toimintasuunnitelman vuosille 2011–2015. Strategian keskeisinä kohtina ovat seuraavat ympäristötavoitteet: hiilidioksidipäästöjen vähentäminen 20 %:lla, energian kulutuksen vähentäminen 10 %:lla sekä juomakelpoisen veden kulutuksen vähentäminen 8 %:lla. Myös jätehuoltoa on tavoitteena tehostaa. Kiinteistöjen ympäristösuorituskyvyn vertailemiseen ja kehittämiseen valittiin työkaluksi amerikkalaista alkuperää oleva LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)-ympäristöluokitus. Technopoliksen omille toimistoille eri kaupungeissa tavoitellaan WWF:n Green Office –merkkiä. Technopoliksen konseptia ja palveluita päätettiin kehittää asiakkaille muutoinkin Green Officen mukaisesti. Ympäristö- ja yhteiskuntavastuuraportointia puolestaan tullaan kehittämään GRI:n (Global Reporting Initiative) mukaisesti.

Ympäristöstrategian toimeenpano on edennyt hyvin. Technopoliksellä oli vuoden 2011 aikana rakenteilla yhteensä neljä LEED-luokitusta hakevaa uudishanketta Vantaalla, Helsingissä, Jyväskylässä ja Tampereella. Näistä Technopoliksen Helsinki-Vantaan 5B(F)-vaihe valmistui toukokuussa ollen Technopoliksen ensimmäinen kohde, joka on saavuttanut kansainvälisen LEED-ympäristöluokituksen. Vantaan kohteen ympäristösuorituskyky

on erinomainen ja se saavutti kolmannen osapuolen arvioinnissa kultatason 63 pisteellä. Edellä mainittujen lisäksi vuonna 2011 rekisteröitiin myös muita suunnitteilla olevia LEED-luokitusta tavoittelevia uudishankkeita sekä yhteensä kuusi kappaletta potentiaalisimpia olemassa olevia kohteita.

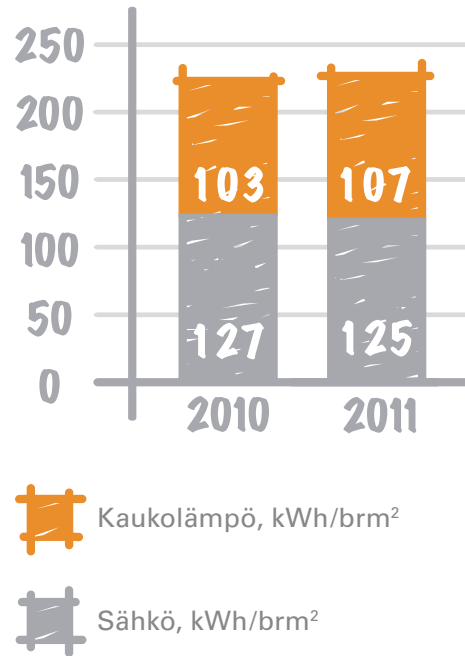
WWF:n Green Office -ympäristömerkin tavoittelu käynnistettiin vuoden 2011 aikana yhdeksässä omissa toimistossa: Espoossa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Helsingissä, Vantaalla, Tallinnassa ja Oulun kahdessa toimistossa. Myös vihreitä arvoja tukevien palveluiden kehittäminen käynnistettiin vuonna 2011.

Rakentamisen ympäristövaikutukset

Uudisrakennushankkeiden tavoitteeksi asetettiin toimintasuunnitelmasa vuonna 2011 vähintään energiatodistusluokka B. Kohteisiin suunniteltiin mm. energiatehokkaita ratkaisuja talotekniikkaan ja valaistukseen. Myös innovatiivisia energiaratkaisuja kokeiltiin, mm. energiapaaluja pilotoitiin ensimmäisenä Suomessa Jyväskylän Innovan 2. vaiheessa.

Kohteisiin valittiin vettä säästäviä vesikalusteita ja viheralueet suunniteltiin vain vähän kastelua vaativiksi. Uudisrakennushankkeita koskevat pilaantuneet maa-alueet käsiteltiin vaatimusten mukaisesti ja paikallisia luontoarvoja kunnioitettiin. Pilaantuneiden maiden kunnostukseen vuonna 2011 käytettiin arvonlisäveroineen 35 318 euroa Virossa.

Energiankulutus bruttoalaa kohden, Suomi



Uudiskohteiden sijainti pyrittiin valitsemaan houkuttelevaksi, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheltä. Hankkeiden suunnittelussa pyrittiin myös kannustamaan rakennuksen käyttäjiä saapumaan kohteeseen vähäpäästöisillä ajoneuvoilla tai kevyen liikenteen kulkuvälineillä, tarjoamalla niille erikseen merkittyjä tai latausmahdollisuudella varustettuja pysäköintipaikkoja ja pyörätelineitä.

Myös jätehuoltoon kiinnitettiin erityistä huomiota: kiinteistöjen jätetilat pyrittiin varustamaan mahdollistaen laajat lajittelu- ja kierrätysmahdollisuudet. Työmaan jätehuoltoon panostettiin ja kierrätysaste on ollut Suomen uudishankkeissa yli 75 %, joissakin hankkeissa jopa 90 %.

Uudiskohteiden sisäilman laatuun panostettiin ilmamäärien, suodatinvalintojen, CO₂-seurannan ja rakentamisen aikaisen puhtaudenhallinnan avulla. Materiaali- valintojen vähäpäästöisyyteen kiinnitettiin huomiota ja tilojen lämpöviihtyvyyttä sekä päivänvalon määrää optimoitiin laadukkaasti suunnittelun avulla.

Energian- ja vedenkulutus

Olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuutta kehitettiin aktiivisesti. Energiatehokkuushankkeita ja vihreitä investointeja käynnistettiin mm. Espoossa, Vantaalla, Jyväskylässä ja Oulussa. Myös kiinteistökannan energiatodistusluokkia alettiin nostaa. Tämän seurauksena Suomessa käynnistettiin toistakymmentä Motivan mallin mukaista energiakatselmointia ja kohteiden energiatodistuksia uusittiin.

Lisäksi Technopolis sitoutui vuoden 2011 alussa 6 % energiansäästö tavoitteeseen 2016 loppuun mennessä allekirjoittamalla toimitilojen energiatehokkuussopimuksen Raklin, ympäristöministeriön sekä työ- ja elinkeinoministeriön kanssa. Toimitilojen energiatehokkuussopimus on osa kansallista energiatehokkuussopimusjärjestelmää, joka kytkeytyy suoraan EU-tasoon ja energiapalveludirektiiviin asettaen kaikille jäsenvaltioille 9 % energiansäästö tavoitteen. Technopolis raportoi toimitilojen energiatehokkuussopimukseen liittyen vuosittain kiinteistöjensä energiankulutuksen.

Vuoden 2010 raportoitu energiankulutus käsitti Technopoliksen Suomen kiinteistöjen energiankulutuksen osalta etäluettavat ja osan manuaalisesti luettavista kiinteistöistä. Oikaistu 2010 energiankulutus Suomen kiinteistöissä on 103.303 MWh, josta sähkön osuus oli 56.904 MWh ja lämmön 46.399 MWh. Vuonna 2011 lämmitysenergian kulutus kasvoi 4,1 % ja seurauksena kokonaisenergiankulutuksessa ei saavutettu säästöjä verrattuna vuoteen 2010 Suomen toimintojen osalta. Tämän arvellaan johtuvan Suomen pitkästä ja kylmästä alkutalvesta vuonna 2011.

Energiankulutuksen tunnuslukuja 2011:

- 104.851 MWh (Suomi), 124.166 MWh (konserni)
- 232 kWh/brm² (Suomi), 226 kWh/brm² (konserni)
- Energiansäästö sähkön osalta vuoden 2010 kulutustasoon nähden 0,6 % (Suomi)

Vedenkulutuksen tunnuslukuja 2011:

- 101.238 m³ (Suomi), 122.523 m³ (konserni) ja 5,6 m³/FTE (Suomi) sekä 5,5 m³/FTE (konserni)

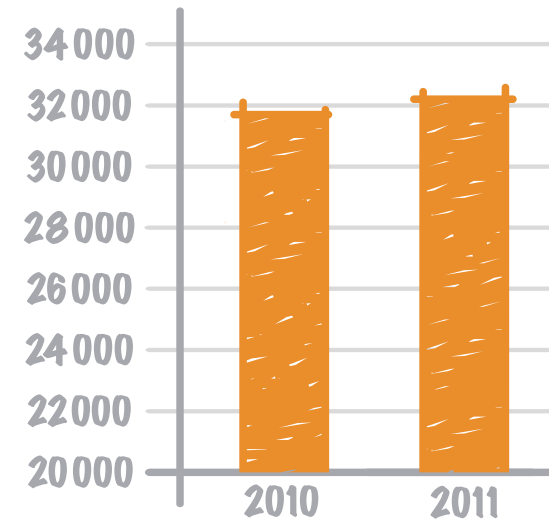
Hiilijalanjälki

Technopoliksen Suomessa hankkiman uusiutuvilla energialähteillä tuotetun ostosähkön osuus vuonna 2011 oli 39 %. Uusiutuvien energialähteiden osuuden lasku edellisestä vuodesta (45 %) on seurausta siitä, että Technopolis hankkii suurimman osan sähköstään Oulun Energialta ja fossiilisten energialähteiden osuus on kasvanut sekä Oulun Energian (40 % → 49 %) että toiseksi merkittävimmän sähköntarjoajan, Kuopion Energian (40 % → 68 %) kohdalla. Vuonna 2011 tehtiin kuitenkin päätös hankkia 100 % vihreää sähköä Suomen kampuksilla 2012 alkaen. Tämän ennakoitaan laskevan Technopoliksen energiankulutuksen hiilijalanjälkeä merkittävästi tulevaisuudessa.

Technopolis pyrkii pienentämään hiilijalanjälkeään myös energiatehokkuutta parantamalla ja investoimalla maalämpöön sekä kaukokylmään osassa uudisrakennushankkeita. Esimerkiksi Jyväskylässä sijaitsevan Innovan 2. vaiheen hiilijalanjäljen on arvioitu pienenevän jopa puolella maalämmön ja -jäähdytyksen mahdollistavien energiapaalujen, Aren Sensus -matalaenergiajärjestelmän ja uusiutuvilla energialähteillä tuotetun vihreän ostosähkön avulla. Energiapaalujen on arvioitu säästävän jopa 50 % lämmitykseen tarvittavasta ja 40 % jäähdytykseen tarvittavasta energiasta Innovan 2. vaiheessa.

Technopoliksen ostosähkön tuotantomuotojen ja energiankulutuksen hiilijalanjäljen arvio perustuu energialaitosten antamiin tietoihin toimittamansa energian tuotantomuodoista ja näiden CO₂-vaikutuksista.

Energiankulutuksen CO₂-päästöt, Suomi



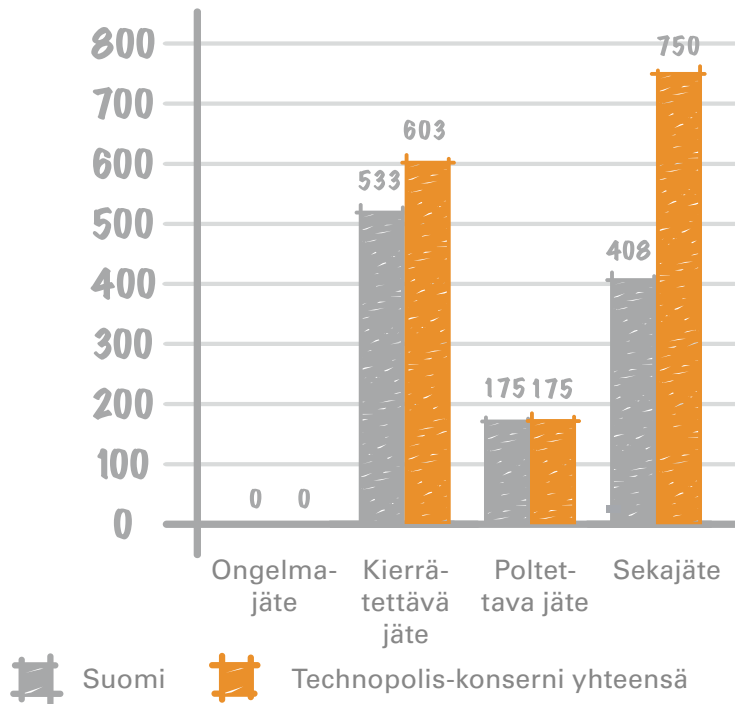
Energiankulutuksen CO₂-päästöt, tonnia

Uusiutuvien energialähteiden osuuden lasku ja energian kokonaiskulutuksen kasvu Suomessa teki energiankulutuksen hiilijalanjäljen vähentämisestä haasteellista. Oikaistun 2010 energian kulutuksen hiilijalanjäljeksi on arvioitu 31.887 t CO₂.

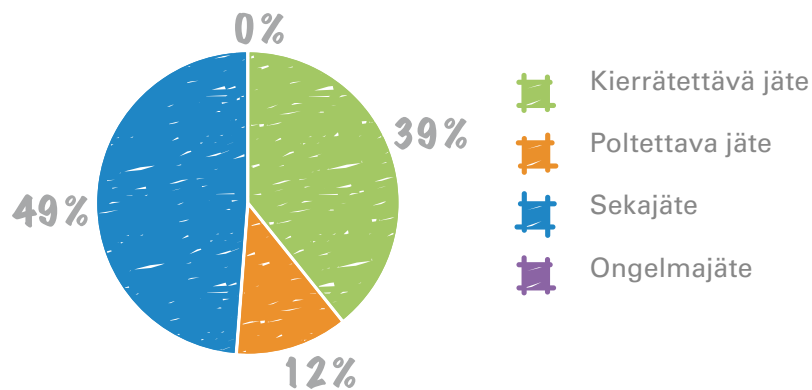
Technopoliksen energiankulutuksen hiilijalanjälki 2011:

- 32.348 t CO₂ ja 71,5 kg/brm² (Suomi)
- 43.328 t CO₂ ja 78,8 kg/ brm² (konserni)

Jätekategoriat käsittelymuodoittain, tonnia



Jättemäärät käsittelymuodoittain, konserni



Jätteet, hyötykäyttö ja kierrätysaste

Jätehuollon osalta tiedonkeruuta laajennettiin vuonna 2011 ja tietoa kerättiin Suomesta, Virossa ja Venäjältä jätteen loppukäsittelymuodoittain sekä jätejakeittain. Technopoliksen kiinteistöissä syntyvien jätejakeiden loppukäsittelytavat vaihtelevat alueittain paikallisen jätehuoltokumppanin toiminnan mukaisesti. Suomen toimistokampuksilla RFID-seurannan ja jätepuristimien käyttö on kattavaa ja tehokasta. Jätehuoltoa pyritään tulevaisuudessa kehittämään myös Virossa ja Venäjällä. Jätteiden osalta tullaan myös asettamaan uusi ympäristötavoite vuoden 2012 aikana.

Tässä yhteydessä kierrätettävä jäte käsittää myös uudelleen käytettävän jätteen ja materiaalien uusiokäytön. Poltettava jäte käsittää energiajätteen lisäksi myös massapoltettavan sekajätteen ja muut poltettavat jätteet. Jättemäärät jätejakeittain perustuvat jätehuoltokumppaneiden toimittamiin kiinteistöjen jättemäärätietoihin sekä Pietarin osalta arvioon, joka pohjautuu keräysastioiden määrään ja niiden noutoväliin.

Jätteen osalta tunnuslukuja 2011 olivat:

- Kierrätysaste: 48 % (Suomi), 39 % (konserni)
- Hyötykäyttöaste: 63 % (Suomi), 51 % (konserni)
- Jätteiden määrä: 1.116 t (Suomi), 1.528 t (konserni) ja 61 kg/FTE (Suomi), 70 kg/FTE (konserni)

Technopoliksen omissa toimistoissa ja osalla asiakkaita käytössä oleva Green Office -järjestelmä antaa ohjeita myös jätteen synnyn ehkäisemiseksi sekä jätteiden lajittelun edistämiseksi. Vuokralaiset vastaavat pääosin oman toimintansa aiheuttamista erityisistä jätejakeista, kuten SER- ja ongelmajätteistä, vaikkakin Technopolis järjestää kampuksilla vuosittain yhteisiä SER- ja ongelmajätekeräyksiä. Vuokralaisten omien SER- ja ongelmajätteiden osalta Technopoliksella ei ole tietoja käytettävissä. Myöskään Technopoliksen käytössä olleiden leasing IT-laitteiden jäteosuus ei ole mukana jättemäärissä, sillä laitteiden mahdollisesta myöhemmästä käytöstä ja loppuelinkaaresta huolehtii leasing-kumppani.

Matkustus

Matkustuksen osalta tiedonkeruu aloitettiin 2011 alussa koskien Suomen matkatoimistojen kautta ja Suomesta käsin hankittuja ja tehtyjä matkoja.

Matkustuksen tunnuslukuja 2011:

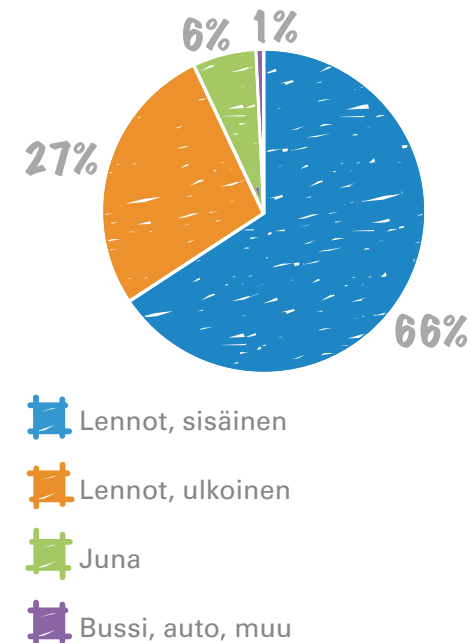
- 938.000 km
- 5.834 km/FTE

Sisäisillä lennoilla tarkoitetaan Technopoliksen toimipisteiden välisiä lentäen tehtyjä työmatkoja. Ulkoiset lennot sisältävät lentäen tehdyt työmatkat Technopoliksen toimipisteiden ulkopuolelle ja sieltä takaisin toimipisteeseen sekä ulkomailla tehdyt jatkolennot. Matkustuksen tiedot eivät sisällä Viron tai Venäjän toimintojen paikallisesti hankittuja matkoja eivätkä laivamatkoja. Automatkojen tiedoista on mukana murto-osa ja raportointia pyritään jatkossa kehittämään tämän osalta.

Technopolis pyrkii vähentämään matkustuksen hiilidioksidipäästöjä. Jo 2011 käytössä ollut autoetupolitiikka kieltää CO₂-päästöiltään 200 g/km ylittävät autot koskien käyttöautoetua ja vapaata autoetua. Lisäksi Technopolis tarjoaa työntekijöilleen sekä asiakkailleen mahdollisuuden hyödyntää videoneuvottelupalveluita työmatkustamisen sijasta.

Technopolis osallistui vuonna 2011 SYÖKSY (Sähköiset ajoneuvot kehäradan syöttö- ja asiointiliikenteessä) -hankkeeseen. SYÖKSY-hankkeen tavoite on kehittää käyttäjälähtöisesti vähäpäästöisiä joukkoliikenteeseen pohjautuvia liikkumisratkaisuja kehäradan varren syöttöliikenteeseen sekä Marja-Vantaan ja Aviapoliksen alueiden asukkaiden, työntekijöiden ja vierailijoiden asiointiliikenteeseen hyödyntäen erityyppisiä sähköisiä ajoneuvoja sekä muita matalan CO₂-tason ajoneuvoja. Technopoliksen Vantaan kampanjalla saatiin positiivisia tuloksia sähköautojen kokeilusta.

Matkustustapojen osuus kilometreistä, Suomi



Kulutetun paperin määrä

Technopoliksessa alettiin vuonna 2011 kerätä tietoja Suomessa kulutetun paperin osalta. Tämä osoittautui haastavaksi useiden paikallisten paperin-toimittajien kanssa tehtävän hankintayhteistyön vuoksi. Tulevaisuudessa Technopolis pyrkii keskittämään paperihankintojaan ainakin Suomessa ja kehittämään raportointia tämän osalta.

Vuonna 2011 paperia kulutettiin Oulussa, Espoossa, Helsingissä, Vantaalla ja Lappeenrannassa yhteensä 15 356 kg. Tästä Technopoliksessa sisäisesti käytettiin arviolta 11 346 kg ja asiakkaille myytiin 4 010 kg.

Vihreät hankinnat

Technopolis sitoutui vuonna 2011 nostamaan kiinteistökantansa vihreän ostosähkön osuuden 100 %:iin vuoden 2012 alusta Suomessa. Samalla Technopoliksen kiinteistöissä vuokralla olevat noin 1 300 yritystä saavat jatkossa käyttöönsä uusiutuvilla energialähteillä tuotettua sähköä.

Vihreä sähkö hankitaan jatkossa kaikille Technopoliksen Suomen kampuksille Oulun Sähkönmyynniltä, Kuopion Energialta sekä Vantaan Energialta. Sähkön alkuperä on todennettu myös kolmannen osapuolen, Inspecta Oy:n, toimesta.

Vuoden 2011 aikana valmisteltiin vihreä hankintaohje, joka otetaan käyttöön Suomessa ja Virossa vuoden 2012 alusta. Uusia hankintatavoitteita asetettiin vihreän sähkön rinnalle kolme. Nämä ovat 100 %:sti PEFC-, FSC- tai Blue Angel -sertifioitua paperin käyttö omissa toimistoissa ja myynti asiakkaille, ympäristöohjelmien edellyttäminen ravintolatoimijoilta, sekä ympäristöstrategiassa asetettujen energiatehokkuus- ja vedensäästöavoitteiden tukemisen edellyttäminen kiinteistöissä tehtäviltä remonteilta ja ajanmukaistamistoimenpiteiltä.

Ympäristötapahtumat ja ekotehokkuusyhteistyö

Technopolis käynnisti vuonna 2011 yhdessä Fira Oy:n kanssa pääkaupunkiseudulla kiinteistö- ja rakennusalan energia- ja cleantech-klusterin. Klusteri keskittyy energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian ratkaisuiden sekä näihin liittyvän osaamisen kehittämiseen ja soveltamiseen uudisrakennushankkeissa ja olemassa olevassa kiinteistökannassa. Technopolis järjesti vuonna 2011 Green Business Breakfast- ja Cleantech MoneyTalks® -tapahtumia ja tulee klusterin kanssa yhteistyössä järjestämään jatkossa lisää vihreitä tilaisuuksia Technopoliksen toimistokampuksilla.