

KATSE KAUPUNKIEN JA KAUPUNKILAISTEN TULEVAISUUTEEN

Kestävä kaupungistuminen on olennainen osa nimenomaan kaupunkikoteja tarjoavan SATOn vastuullisuustyötä. Uusien kotien rakennuttaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle, investoinnit vuokra-asuntojen energiatehokkuuteen sekä asukkaiden kierrätysmahdollisuuksien lisääminen ovat keinoja, joiden avulla pyrimme varmistamaan puhtaamman tulevaisuuden kaupungeille ja kaupunkilaisille.

Asumisen aikainen energiankulutus, asuntojen rakennuttaminen ja rakennusmateriaalit aiheuttavat liiketoiminnassamme suurimman ilmasto vaikutuksen ja ympäristökuorman. Vähentämällä toiminnastamme aiheutuvia päästöjä vähennämme myös ylläpitokustannuksia.

TÄYDENNYSRAKENTAMISELLA TIIVISTÄ JA ELÄVÄÄ KAUPUNKIA

Asiakkaillamme sijainti on kodin valinnassa ykkösasia. Täydennyskaavoitus tukee paitsi yleiskaavojen tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä, myös SATOn tavoitteita tarjota uusia vuokra-asuntoja hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja monipuolisten palvelujen lähellä. Koska täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kaupunkirakennetta, se on ekologista, vähentää kuntien infrainvestointeja, ja parantaa kasvavan asukasmäärän myötä naapuruston palveluita.

SATolla on kertomusvuoden lopussa käynnissä täydennysrakentamisen kohteita yhteensä yli 3 000 uutta kotia varten. Vuonna 2017 vauhditimme kaupungistumista Vantaan kaupungin kanssa kaavoittamillamme alueilla Martinlaaksossa ja käynnistimme Helsingin Oulunkylässä [Viisaan liikkumisen](#) korttelin kehittämisen. Oulunkylässä kaavoituksen päälähtökohdaksi valittiin julkisiin liikenneyhteyksiin ja kevyeen liikenteeseen tukeutuva korttelirakenne, joka joustaa asumisen ja liikkumisen tarpeiden muuttuessa.

Tavoitteemme uusien SATOkotien sijainnista joukkoliikenneyhteyksien varrella toteutui vuonna 2017 pääosassa investoinneistamme. Valtaosa kaavakehityshankkeistamme sijaitsee joukkoliikenteen ja palveluiden saavutettavuuden kannalta erinomaisilla alueilla, mm. Länsimetron, sen rakenteilla olevan jatkeen sekä tulevan Raidejokerin varrella.

Infrastruktuuriin panostamme esimerkiksi tonttihankeilla, kaavakehityksellä, kunnallistekniikan investoinneilla ja maaperän puhdistamisella. Vuonna 2017 infrainvestointimme olivat yhteensä 4,1 (22,1) miljoonaa euroa.

SITOUKSIJA ILMASTOYSTÄVÄLLISEMPIEN KOTITALOJEN PUOLESTA

Olemme [ympäristöohjelmassamme](#) sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

Ympäristöohjelman tavoitteet 2020

Ominaiskulutus	Tavoite	Vertailuvuosi
Päästöt	-20 %	2013
Lämpö	-23 %	2009
Vesi	-20 %	2009
Sähkö	+/- 0	2014

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta nollaenergiatasoa, joka vastaa energiatehokkuuslukua 128. Euroopan Investointipankin kanssa tehdyssä rahoitussopimuksessa SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja ja tavoitteemme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku 116. Tältä pohjalta toteutettuja ja rakenteilla olevia kohteita on jo lähes 20, yhteiseltä investointiarvoltaan yli 200 miljoonaa euroa.

SATOn kaikista kohteista on laadittu lain vaatimat energiatodistukset. Olemme myös kehittäneet asuintaloillemme oman energiatehokkuusluokituksen, jossa otetaan huomioon kohteen energiatehokkuus ja kustannukset. Pisteytyksen avulla saamme kullekin kohteelle energialuvun, joka toimii pohjana toimenpiteiden suunnittelussa.

Vuonna 2018 selvitämme asuinrakennuksille tarkoitettujen ympäristösertifikaattien käyttöönottoa ja aloitamme rakennusaikaisen energiatehokkuuden mittaamisen kaikilla alkavilla työmailla. Työmailla seurataan ja raportoidaan energian ja veden kulutusta sekä jätemääriä.

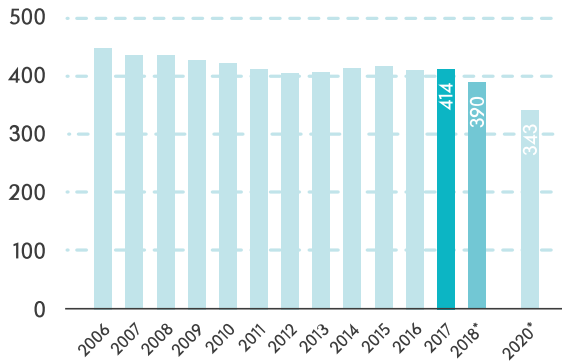
Vuonna 2017 tehtiin useita jätehuoneiden kunnostusprojekteja yhdessä huollon, jätelyhtiöiden ja asukkaiden kanssa. Tähän satsataan myös vuonna 2018.

Asukkailla on iso rooli ympäristötavoitteiden saavuttamisessa. Tarjoamme asukkaille tietoa ja opastusta ympäristöystävällisestä asumisesta ja tuemme mm. jätehuoltoratkaisuilla heidän vaikutusmahdollisuuksiaan.

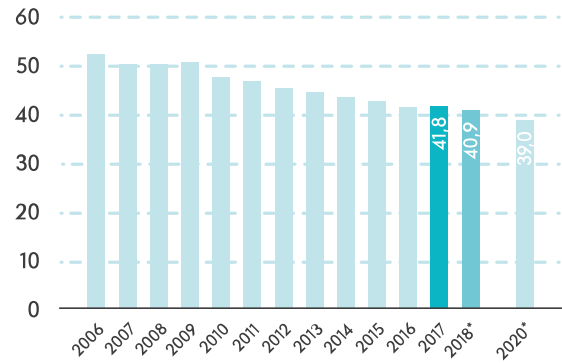
KÄRSIVÄLLISTÄ TYÖTÄ ENERGIATEHOKKUUDEN ETEEN

Vuonna 2017 investoimme SATOkotien ja talojen energiatehokkuuteen. Asensimme asuntokohtaisia lämpö- ja kosteusantureita, joiden avulla saamme säädettyä koteihin ihanteellisen lämpötilan ja pääsemme käsiksi poikkeaviin kosteusarvoihin. Lisäksi asensimme yli 6 000 vuokra-asuntoon vedensäättötuotteita ja korjasimme samalla vuotavia vesikalusteita.

Investointien ja muiden energiatehokkuustoimenpiteiden tuoma säästö kustannuksissa on jatkossa noin 500 000 euroa vuodessa. Kertomusvuonna lämmön sääskorjattu ominaiskulutus nousi 0,7 prosenttia, sähkön ominaiskulutus 1,3 prosenttia ja veden ominaiskulutus 0,5 prosenttia vuoteen 2016 verrattuna. Ominaispäästöt laskivat 2,0 prosenttia vuoteen 2016 nähden.

Veden ominaiskulutus, l/m³/vuosi


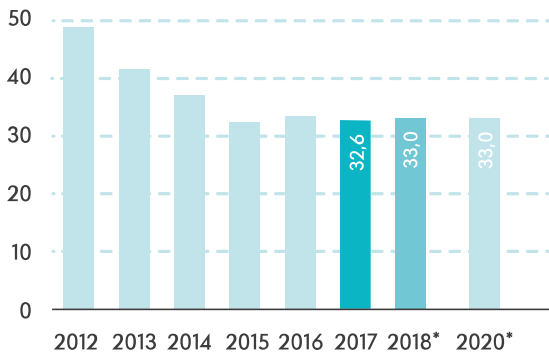
* SATOn tavoite

Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi


* SATOn tavoite

 Luvut ovat sääkorjattuja
vertailukelpoisuuden vuoksi

Uudistetulla energianseurantajärjestelmällä havaitsimme poikkeamat entistä nopeammin ja pääsemme korjaamaan ongelmat vikkelästi. Energiankulutus raportoidaan kuukausittain SATOn johtoryhmälle. Kaikki taloissamme käytetty sähkö on uusiutuvaa tuulisähköä.

**Rakennusten kasvihuonekaasujen
päästöintensiteetti, kg CO₂-e/m²/vuosi**


* SATOn tavoite

 Päästöjen kulutustiedot 2015–2017 päivitetty
Motivan ilmoittaman vuoden 2015 kaukolämmön
päästökertoimen mukaisesti.

Saavutimme vuoden 2020 päästöjen vähentämistavoitteen etuajassa vuonna 2017.

Vuonna 2018 jatkamme energiatehokkuusinvestointeja ja pyrimme puuttamaan kulutuspoikkeamiin entistä nopeammin. Automaattiset hälytykset auttavat meitä ja kumppaneitamme seuramaan kulutusmuutoksia entistä tarkemmin.

ENERGIA

Energian kokonaiskulutus (GRI 302-1)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
Yhteensä [MWh]	238 263	283 484	264 874	-18 610	-6,6 %
Ostoenergian osuus					
Sähkö [MWh]	23 689	24 531	23 624	-907	-3,7 %
Kaukolämpö [MWh]	214 056	258 299	240 427	-17 872	-6,9 %
Oman tuotannon osuus					
Öljy [MWh]	518	654	823	169	25,8 %
Energiankulutuksen intensiteetti (CRE1)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
Sääkorjattu lämmönkulutus [kWh/rm ³ /a]	42,9	41,5	41,8	0,3	0,7 %
Sähkönkulutus [kWh/m ³ /a]	3,89	3,85	3,91	0,06	1,6 %
Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja niiden vaikutukset					
Energiatohokkuustoimenpiteet milj. €					1,5
Energiankulutuksen vähentäminen energiatohokkuustoimenpiteillä MWh (GRI 302-4)					7 750
Kasvihuonepäästöjen vähentyminen energiatohokkuustoimenpiteillä tCO ₂ -e (GRI 305-5)					1 364

PÄÄSTÖT

Kasvihuonekaasupäästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
Suorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 1)	135	170	214	44	25,9 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt* (scope 2)					
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (hankintaperusteinen)	37 674	45 461	42 315	-3 146	-6,9 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (sijaintiperusteinen)	41 962	49 901	46 591	-3 310	-6,6 %
Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 3)	1 834	948	924	-24	-2,5 %
Kasvihuonekaasupäästöt yhteensä [t CO ₂ -e]	39 643	46 579	43 454	-3 125	-6,7 %

*GHG Protocol -standardin mukaisesti sähkönkulutukselle on raportoitu sijaintiperusteinen päästöluku. Yhteenlasketuissa päästöluvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja hankintaperusteisella sähköntoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua. SATOn kohteissa sähköstä ei muodostu päästöjä, koska se on 100 %:sti suomalaisella tuulivoimalla tuotettua sähköä.

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti (CRE3)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
kg CO ₂ -e/m ²	32,2	33,3	32,6	-0,7	-2,0 %
kg CO ₂ -e/hlö	903,7	969,1	927,1	-42,0	-4,3 %

VESI

Veden kokonaiskulutus (GRI 303-1)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
Yhteensä [1 000 m ³]	2 329	2 622	2 507	-115	-4,4 %

Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua.

Vedenkulutuksen intensiteetti (CRE2)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
dm ³ /m ³ /a	418	412	414	2	0,5 %

JÄTTEET

Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä (GRI 306-2 b)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
tonnia	21 578	23 985	23 389	-596	-2,5 %
t CO ₂ -e	1 834	948	924	-24	-2,5 %

Asukkaiden jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan (GRI 306-2 b)	2017 %-osuus	2017 [t]
kierrätysmateriaaliksi	41 %	9 492
energiaksi	48 %	11 208
kaatopaikalle	11 %	2 689

UUSIA ENERGIARATKAISUJA UUSIIN SATOKOTEIHIN

SATOn toukokuussa 2017 Helsingin Honkasuolle valmistuneessa puukerrostalossa on panostettu merkittävästi energiatehokkuuteen. Osa talon kiinteistö sähköstä tuotetaan aurinkopaneeleilla ja asunnoissa on energiatehokkuuden lisäksi myös kodin viihtyisyyttä lisäävä ilmalämmitys. Kaikkien talon kotien lämpötilat ja ilmanvaihdon toimivuus ovat jatkuvassa seurannassa.

Espoon Soukanniemeen valmistui jo toinen asukkaitaan maalämmöllä hellivä asuinkerrostalomme, jossa hyödynnetään niin ikään aurinkoenergiaa.

Kertomusvuoden lopussa SATOlla oli rakenteilla taloja, joissa seuraamme uusien ratkaisujen vaikutusta energiankulutukseen ja päästöihin.

KIERRÄTYSAPUA JA ENERGIANSÄÄSTÖVINKKEJÄ ASUKKAILLE

Kannustamme asukkaitamme ympäristöystävälliseen arkeen. Kertomusvuonna teimme töitä erityisesti jätehuollon ja kierrätyksen sujuvoittamiseksi. Lisäksi osallistuimme kansalliseen energiansäästöviikkoon, järjestimme energiavisan ja jaoimme asukkaille energiansäästövinkejä.

Lisäsimme kuluneena vuonna jätehuoneiden ja -katosten viihtyisyyttä mm. lisäämällä valaistusta ja tihentämällä huoltokäyntejä. Lisäksi autoimme asukkaita kierrättämään turhat tavaransa tuplaamalla kotitalojen pihoille tarjottavien kierrätyskonttien määrän edellisvuodesta. Lähes 300 kierrätyskonttiin ja -häkkiin kertyi mm. sähköromua, polkupyöriä, huonekaluja, vaatteita ja pientavaraa liki 150 000 kiloa.

Asukkaat pinosivat SATOn kierrätyskontteihin 114 autonrengasta ja 16 kodin kylmälaitetta.

Jotta pihat pysyvät siisteinä ja naapurusto viihtyisänä, haluamme lisätä lajitellun jätteen osuutta taloissamme. Kertomusvuonna keskustelimme jätealan toimijoiden kanssa tarkempien kierrätyslukujen selvittämiseksi, sillä tällä hetkellä pystymme raportoimaan jättejakeittain luotettavasti vain erilliskerätyt jätteet. Koska emme itse vastaa kotitalousjätteiden keräämisestä, ei jättejakeiden määristä ole toistaiseksi tarjolla luotettavia lukuja.

Vuonna 2018 jatkamme aktiivista jäteviestintää ja opastusta asukkaillemme entistä monikulttuurisemmassa ympäristössä.

BIOJÄTTEEN LAJITTELULLA RUOKAHÄVIKKI PIENEMMÄKSI

Lajittelun helppous ja jättepisteiden siisteys vaikuttavat asukastyytyväisyyteen. Otamme lajitteluvaatimukset huomioon aina kotitalojemme suunnitteluvaiheesta huoltoon ja ylläpitoon. SATO on mukana HSY:n vetämässä Suomen hallituksen kärkihankkeisiin valitussa BIORENT-projektissa, jonka tavoitteena on tehostaa biojätteen lajittelua ja vähentää ruokahävikkiä vuokra-asuntokiinteistöissä. Haluamme tehdä jätelajittelun helpoksi asukkaille ja kehitämme uudenlaisia ratkaisuja keittiöihin ja jätetiloihin. Projekti tarjoaa meille mahdollisuuden kokeilla uusia ratkaisuja ja oppia muiden kumppaneiden tuottamien tulosten kautta.

EDISTÄMME KIERTOTALOUTTA JA TOIMITUSKETJUN LÄPINÄKYVYYTTÄ

SATO on mukana edistämässä rakennusalan kiertotaloutta ja materiaalien tehokasta käyttöä. Kokeilimme peruskorjauskohteiden purkujätteen kierrätystä Kierrätyskeskuksen kanssa. Lahjoitimme Kierrätyskeskukselle Helsingin Pihlajamäessä remontoitavan kerrostalon käytetyt kodinkoneet ja irtaintavaraa asunnoista ja yhteistiloista. SATOn lahjoittamien kodinkoneiden kiinteiden luonnonvarojen säästö oli Kierrätyskeskuksen arvion mukaan noin 185 tonnia.

Lähes 100 toimivaa kodinkonetta sai uuden kodin.

Tavoitteenamme on varmistaa, että hyvä ja käyttöön kelpaava materiaali pääsee uusiokäyttöön ja jätteeksi menevä osa lajitellaan tai jatkokäsitellään vastuullisesti. Hyvin sujunutta yhteistyötä jatketaan SATOn peruskorjattavien tai kokonaan purettavien talojen osalta.

