

SITOWISE

**THE
SMART
CITY
TALKS**

5

ASKELTA KOHTI VASTUULLISTA TALOYHTIÖTÄ

22.9.2021

Yleistä tietoa



- Näyttösi oikeasta alareunasta löydät chatin. Chattiin voit kirjoittaa kysymyksiä päivän puhujille. Puhujat vastaavat kysymyksiin chatissa oman puheenvuoronsa jälkeen.
- Yleisökysymyksiin ei siis vastata puheenvuoron aikana, mutta puhujat ovat valmiita vastaamaan yleisökysymyksiin chatissa tapahtuman loppuun saakka.
- Jos sinulla on kysymyksiä tapahtumasta tai tekniikasta, kirjoita kysymyksesi chattiin, niin Isännöintiliiton edustaja vastaa sinulle mahdollisimman pian.
- Saat tapahtuman jälkeen kaikki aamun esitysmateriaalit itsellesi sähköpostitse.
- Tapahtumasta tehdään myös tallenne, johon saat linkin sähköpostitse viikon kuluessa.

SITOWISE



Isännöintiliitto



SITOWISE

Agenda



9.00 **Tervetuloa** | Aki Salo, asiakkuusjohtaja, Isännöintiliitto

Taloyhtiön kehityshankkeissa suunnittelu ja viestiminen on vastuullisuutta

Tommi Pilli, korjausrakentamisen Kaakkois-Suomen johtaja, Sitowise

Kiinteistöjen ylläpidossa data mahdollistaa vastuullisuuden

Janne Enkama, digitaalisen kiinteistöjohtamisen asiantuntija, Sitowise

Purkaa vai säilyttää – case Tammelan puistokatu

Taru Hanski, hankehallinnan vanhempi asiantuntija, Sitowise

Taloyhtiön energiatehokkuus säästää lompakkoa ja luontoa -paneelikeskustelu

Keskustelemassa:

- Eero Puurunen, vanhempi ympäristöasiantuntija, arkkitehti SAFA, Sitowise
- Johannes Halmevuori, toimitusjohtaja, Aavatalo Oy
- Marko Tulamo, vanhempi energia-asiantuntija, Sitowise
- Paneelin moderoi Isännöintiliiton vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja Tuomas Viljamaa

10.40 **Tapahtuman päätös**

SITOWISE



Isännöintiliitto



SITOWISE

SITOWISE

Taloyhtiön kehityshankkeissa suunnittelu ja viestiminen on vastuullisuutta

TOMMI PILLI, SITOWISE

044 427 9497

TOMMI.PILLI@SITOWISE.COM

1

Menestyksellinen suunnittelu hankkeen alkuvaiheessa

Hankesuunnittelu

Peruskorjaushankkeet tulisi aina käynnistää hankesuunnitteluosioilla

- Hankesuunnitelman myötä hallituksen sekä yhtiön osakkaiden on helpompi päättää yhtiön tulevaisuudesta ja investoinneista selkeisiin faktoihin perustuen.



Hyvä hankesuunnitelma antaa vastaukset kysymyksiin

Miksi?

Miten?

Milloin?

Mitä maksaa?



Miksi?

- Rakenteiden ja järjestelmien nykykunto ja korjaustarpeet päätöksentekoon riittävällä tarkkuudella
- Arvioinnin laajuuteen on syytä kiinnittää huomioita
(esim. ikkunat > osana julkisivua, rakenteet > talotekniikka)



Miten?

- Korjausvaihtoehtojen tarkastelu korjauskokonaisuuksina
- Huomioitava myös hankkeen laajenemisen riskienhallinta
- Vaihtoehtojen toteuttamiskelpoisuus



Milloin?

- Kustannusten optimoinnin kannalta
- Vaurioiden laajuuden ja riskienhallinnan kannalta
- Sään rajoitteiden kannalta
- Työmaavaiheen ja asumishaitan arvioitu kesto



Mitä maksaa?

- Eri kokonaisuuksien vertailukelpoiset kokonaiskustannukset
- Kustannusriskit ja epävarmuudet, keinot vaikuttaa kustannuksiin
- Mihin ratkaisuihin lainoitus riittää?



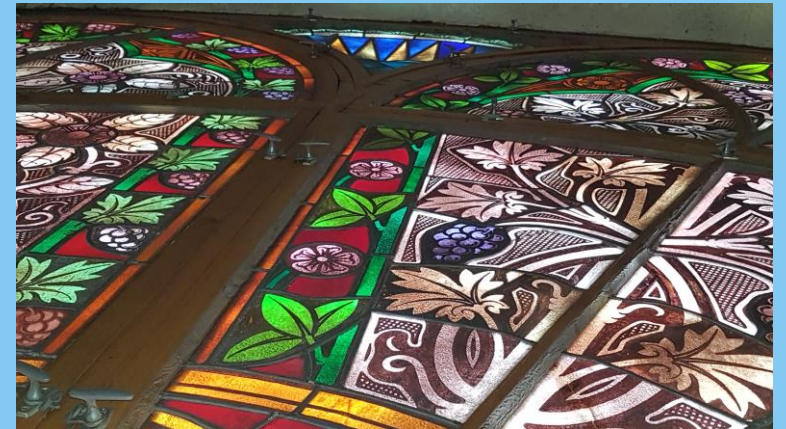
Erinomainen hankesuunnitelma vastaa myös kysymyksiin

- Väheneekö kiinteistön energiankulutus (lämpö, vesi, sähkö) hankkeen myötä?
- Mikä on hankkeessa saavutettavien säästöjen laskennallinen takaisinmaksuaika?
- Miten mahdolliset avustukset (ARA) vaikuttavat hankkeen kustannuksiin eri vaihtoehtoilla?



Erinomainen hankesuunnitelma vastaa myös kysymyksiin

- Ovatko valitut ratkaisut ja tuotteet ekologisia?
- Mikä on niiden hiilijalanjälki?
- Mitkä ovat ratkaisujen merkittävimmät erot?



Erinomainen hankesuunnitelma vastaa myös kysymyksiin

- Huomioidaanko esitettävissä ratkaisuissa ilmastonmuutoksen aiheuttamat haasteet kiinteistöjen ulkovaipoille, kuten lisääntyvät sään ääri-ilmiöt; tuulet, viistosateet, lämpötilojen vaihtelut?
- Mitkä ovat materiaalien kierrätysmahdollisuudet?



Erinomainen hankesuunnitelma vastaa myös kysymyksiin

- Hyödynnetäänkö olemassa olevaa rakennusta ja sen sijaintia valituissa hankekokonaisuuksissa?
 - Rakennusoikeuden optimointi, asumisen tiivistäminen kaupunkialueella lisärakentamisen myötä, rahoitusapu rakennusoikeudella
- Onko järkevää korjata vai uusia?



Erinomainen hankesuunnitelma vastaa myös kysymyksiin

- Mitä mieltä ovat asukkaat asuntonsa ja kiinteistönsä ongelmista, toiveista ja tarpeista?



2

**Avoin ja selkeä viestintä
hankkeen kaikissa vaiheissa**

Korjaushankkeen alkuvaiheen viestintä

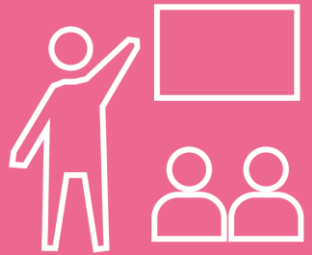


Avoin ja selkeä viestintä hankkeen kaikissa vaiheissa helpottaa hankkeen läpimenoa hankesuunnittelusta vastaanottoon.



Hankesuunnitelman teko alkaa **asukaskyselyllä**.

Korjaushankkeen alkuvaiheen viestintä



Tärkeitä viestinnän kanavia asuntoyhtiössä ovat **kasvotusten tapahtuvat esittelytilaisuudet** hankesuunnittelu- sekä toteutussuunnitteluvaiheessa.

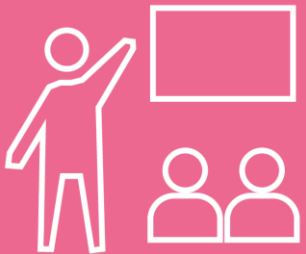


On tärkeää, että osakkaat saavat **esittää mielipiteitään ja kysyä** hankkeen vaihtoehtoja, yksityiskohdista ja vaikutuksista asumiseen.

Korjaushankkeen alkuvaiheen viestintä



Hankesuunnitelmasta tulisi aina varsinaisen **hankesuunnitelmaraportin lisäksi** tehdä muutaman sivun selkeä kaikille osakkaille jaettava **kooste**, minkä perusteella hankkeen kokonaisuuden sisäistäminen olisi mahdollisimman helppoa.



Hankkeen tiedotustilaisuudet on hyvä pitää yhtiökokouksista **erillisinä tilaisuuksina** ja nimensä mukaisesti niissä on syytä keskittyä hankkeen viestintään ei päätöksentekoon.

Korjaushankkeen alkuvaiheen viestintä



Viestinnän tulee olla **ymmärrettävää** ja **selkokieleistä**. Suunnittelijoiden tulisi muistaa, että kaikki eivät ole insinöörejä tai arkkitehteja.

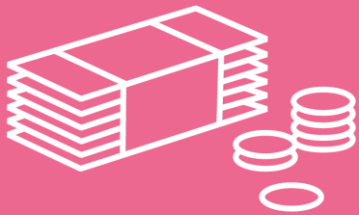


Viestintää tulee tehdä **useammalla tasolla** ja **aktiivisesti**. Taloyhtiön hallituksella on oltava hankkeen kaikki oleelliset tiedot. Tiedotustilaisuuksien koostemateriaalit tulee saada osakkaille jakoon tutustuttavaksi ennen tilaisuuksia.

Korjaushankkeen alkuvaiheen viestintä



Mitä paremmin viestintä tavoittaa osakkaat ja asukkaat sekä antaa vastauksia heidän kysymyksiinsä hankkeesta sen alkuvaiheessa, sitä varmempaa on hankkeen edistyminen suunnitelmallisesti urakoinnin päätöksenteossa.



Näin hankkeen alkuvaiheen suunnitteluun käytetty aika ja merkittävät taloudelliset satsaukset eivät valu hukkaan.

SITOWISE

THE
SMART
CITY
TALKS

Kiinteistöjen ylläpidossa data mahdollistaa vastuullisuuden

JANNE ENKAMA, SITOWISE

JANNE.ENKAMA@ENCO.FI

3

**Kiinteistöjen ylläpidossa data
ja sen ymmärtäminen
mahdollistaa vastuullisuuden**

Datan ymmärtäminen

Hyödynnämmekö
dataa?

IT-nörttien
puuhastelua

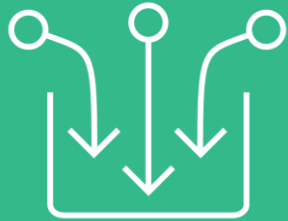
Olemmeko
vastuullinen
taloyhtiö?

Liian vaikeaa ja
korkealentoista

Ei
välttämättä
ole



Mihin dataa tarvitaan?



Jos ei ole dataa,
asioita ei voi mitata



Mitä ei voi mitata,
ei voi johtaa

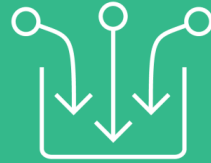


Jos ei voi johtaa, ei pysty
kehittämään toimintaa ja
tekemään vastuullisia
päätöksiä

Dataa tarvitaan päätöksenteon tueksi.

Datan elinkaari?

1. DATA → jalostus



2. TIETO → jalostus



3. RAPORTTI/JULKAISU → analysointi

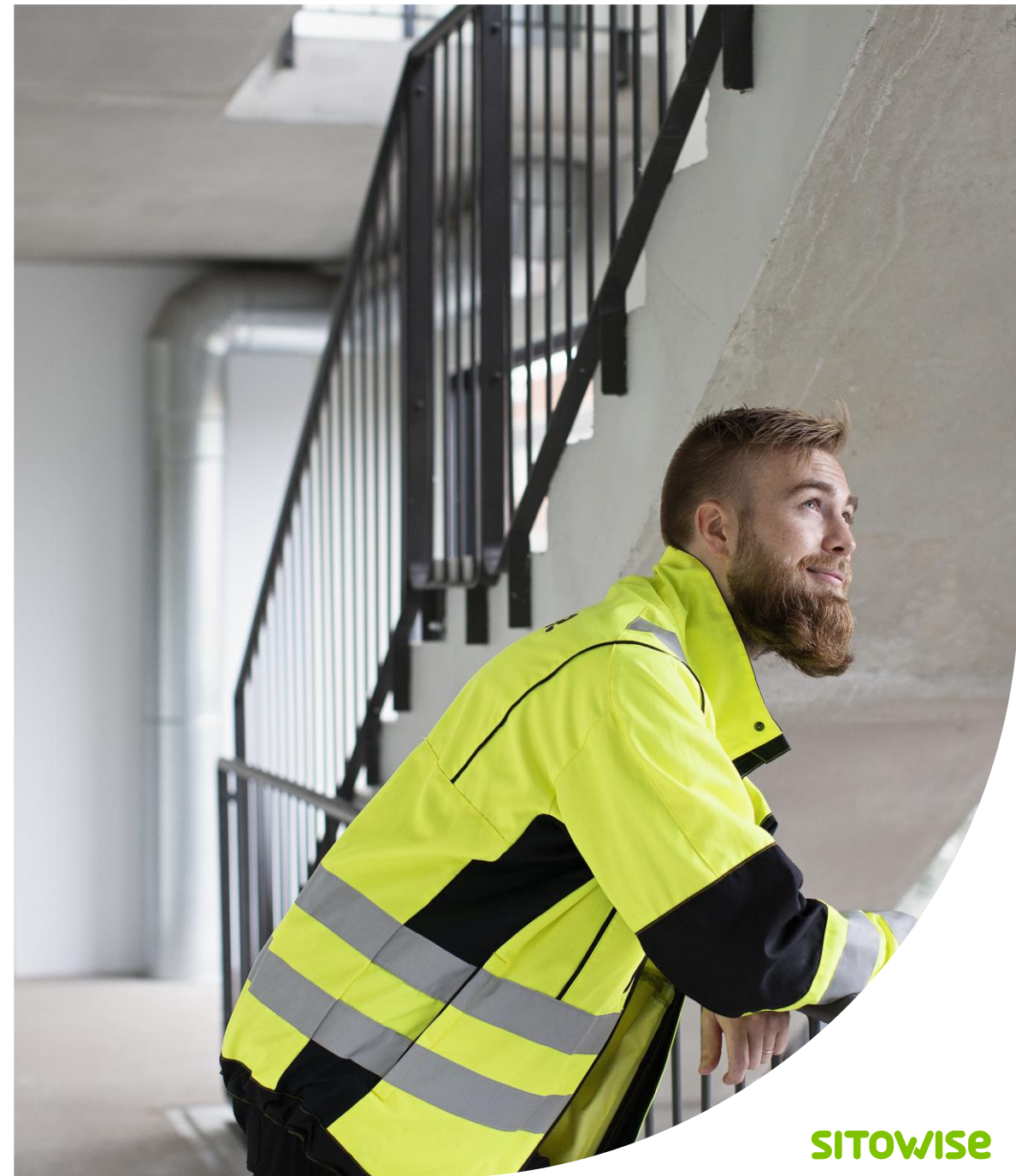


4. JOHTOPÄÄTÖKSET → hyödyntäminen



Mitä datalähteitä on?

- Rakennusautomaatio
- Erilliset anturit (lämpötila, paine, jne.)
- Älykkäät laitteet (IOT)
- Energiamittarit / energialaitokset
- Huoltokirjajärjestelmät
- Palveluntuottajien järjestelmät
- Talousjärjestelmät ja muut hallinnolliset järjestelmät

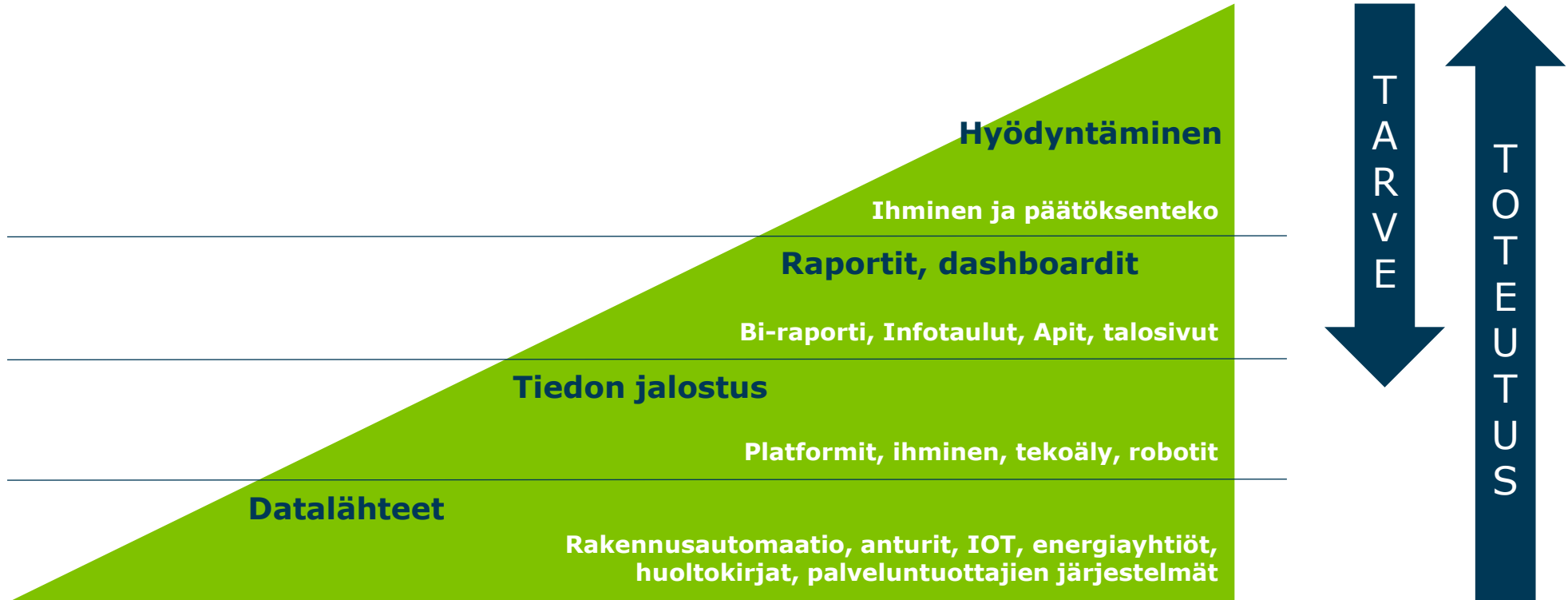


Datan hyödyt?

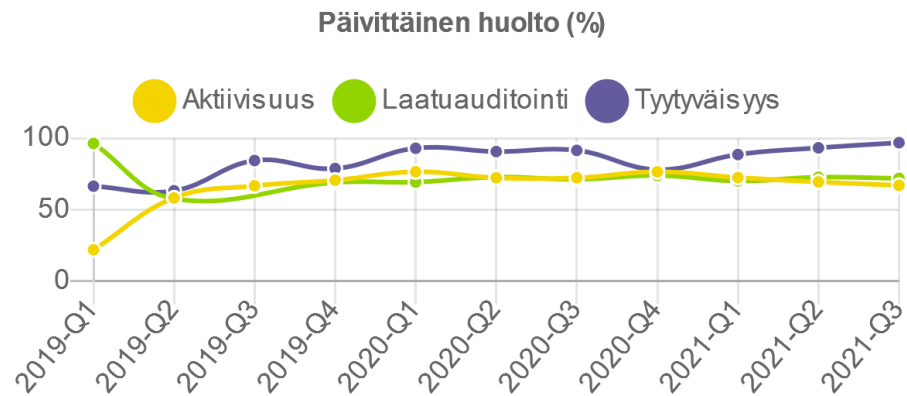
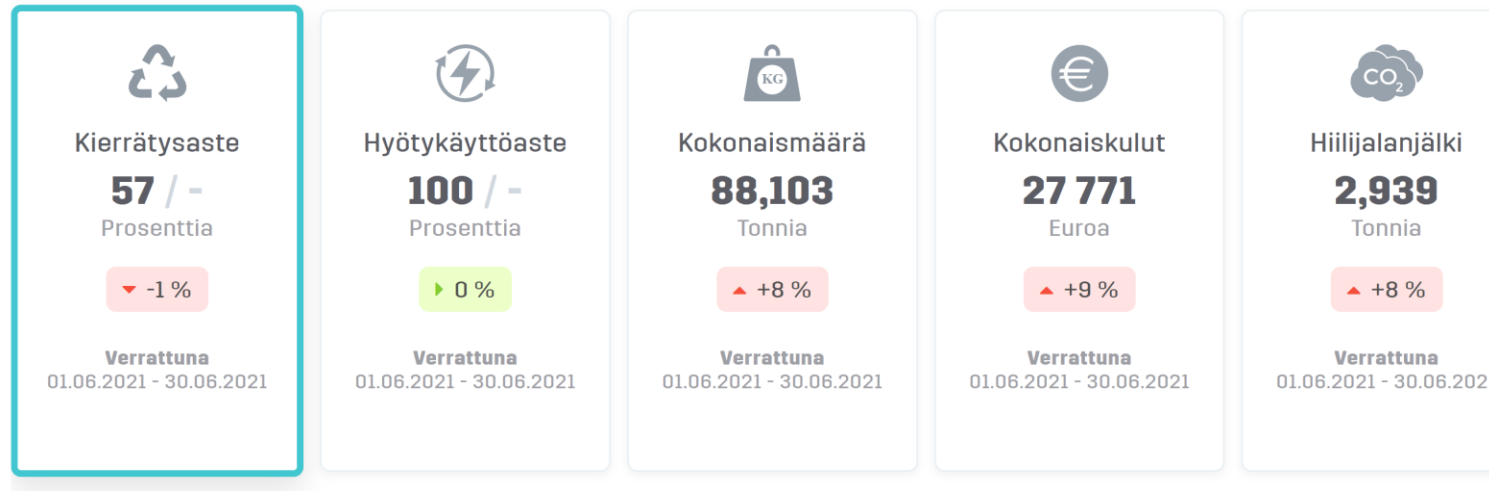
- Olosuhteiden hallinta ja optimointi → viihtyvyys
- Reaaliaikainen energian seuranta → energian säästö
- Palvelutuotannon vertailu (oikeat sopimukset)
→ parempi palvelu
- Taloyhtiöiden velvollisuuksien täyttäminen (PTS)
- Mahdollistaa paremman viestinnän asukkaille ja taloyhtiölle



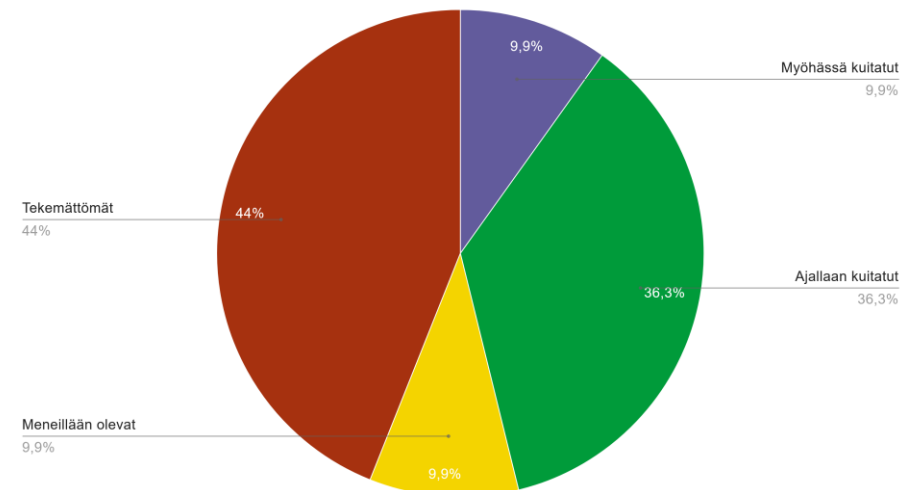
Tiedolla johtamisen prosessi



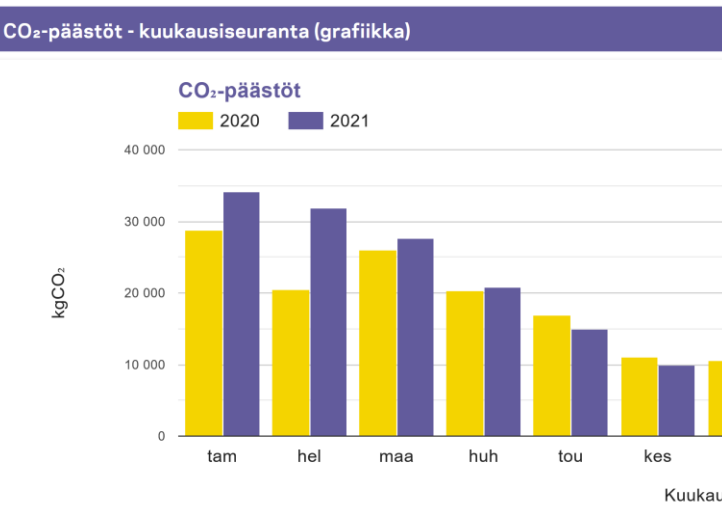
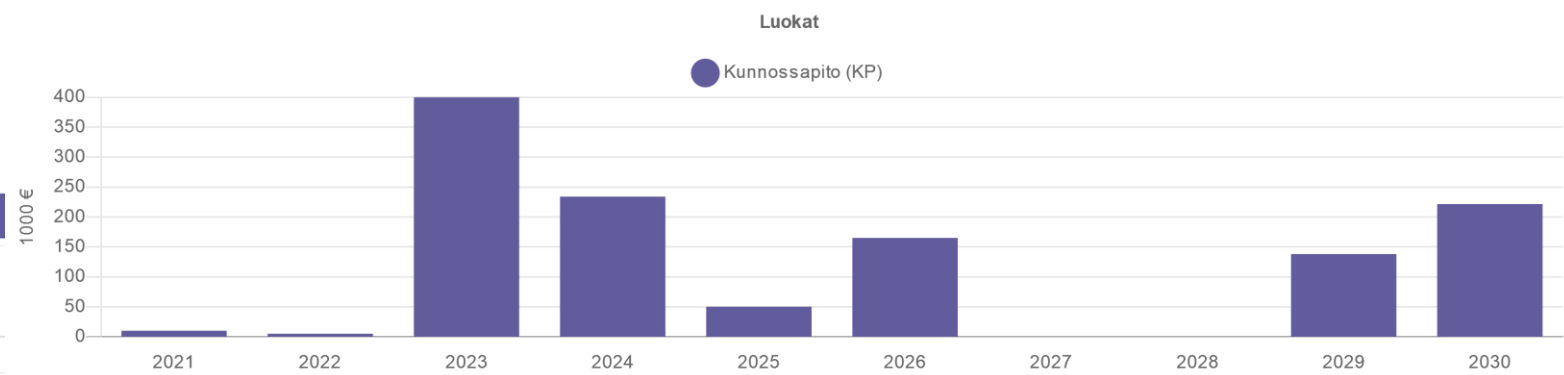
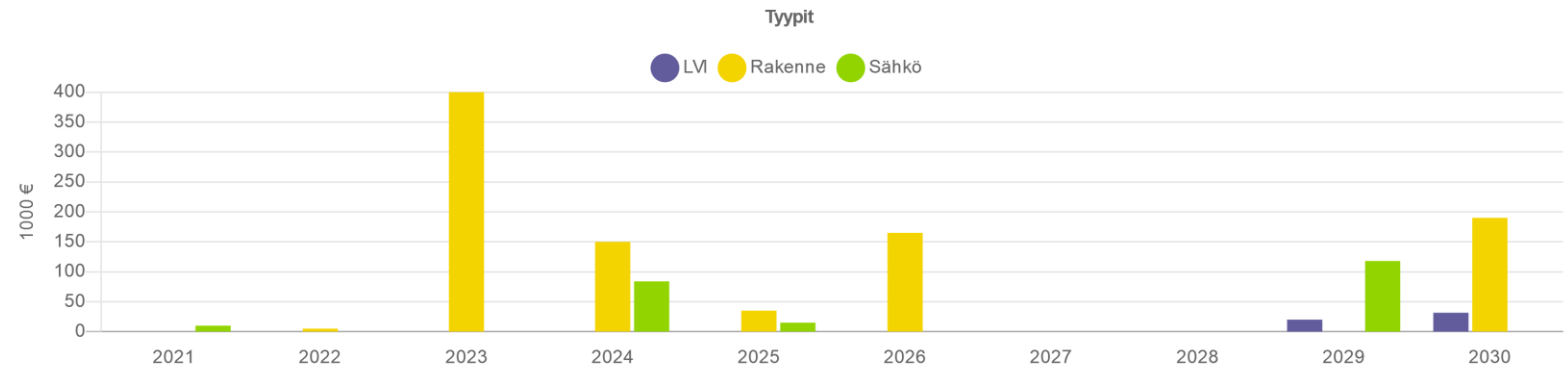
Mitä tietoa nyt jo saatavilla?



Tehtävät 01.01.2021 - 16.9.2021 (91 Kpl)



Mitä tietoa nyt jo saatavilla?



Luvut ovat tuhansia euroja

Miten edetä datan haltuunotossa?

-
1. Tunnista nykyiset datalähteet
 2. Määritä tavoitteet ja tunnista hyödyt
 3. Tarkasta nykyiset sopimukset
 4. Varmista, että huoltokirjassa on riittävät tiedot ja että se tuottaa oikeaa dataa
 5. Määritä sopimukset vastaamaan tavoitteita ja saadaan jalostettua dataa



Mitä sopimukseen pitäisi kirjata?

- 1. Mitä raportoidaan, miten ja kuinka usein
- 2. Mitä dataa halutaan ja missä muodossa
- 3. Vastuullisuusvelvoitteet
 - Halutaan, että kiinteistöhuollossa käytetään akku- ja sähkökäyttöisiä työkaluja
 - Siivouksessa ei saa käyttää kemikaaleja



Mitä jatkossa?

Kaikki lähtee tavoitteista.

- Taloyhtiölle tulisi laatia tiedonhallinta- ja vastuullisuussuunnitelma ("strategia")
- Se voi olla myös yksinkertainen listaus asioista, jotka halutaan tietää tai halutaan huomioida ylläpidossa:
 - Paljonko sekajätettä tuotetaan / asukas?
 - Ovatko huoneistojen lämpötilat yhdenmukaiset?
 - Onko huoltosuunnitelman mukaiset työt tehty?
 - Paljonko taloyhtiössä käytettiin siivouskemikaaleja?



Yhteenveto

- Olkaa ennakkoluulottomia ja selvittäkää nykytilanne.
- Luokaa yhdessä taloyhtiölle oman näköinen vastuullisuussuunnitelma ja tiedonhallintasuunnitelma.
- Pohtikaa onko vastuullisuusasiat huomioitu arjessa ja sopimuksissa.
- Sopimuksissa ja palveluiden hankinnassa tulee määrittää tavoitteet datalle ja raportoinnille.

**DATAA KYLLÄ LÖYTYY, KUN SITÄ
TARVITAAN.**



SITOWISE

Purkaa vai säilyttää?

TARU HANSKI

+358 40 635 1128

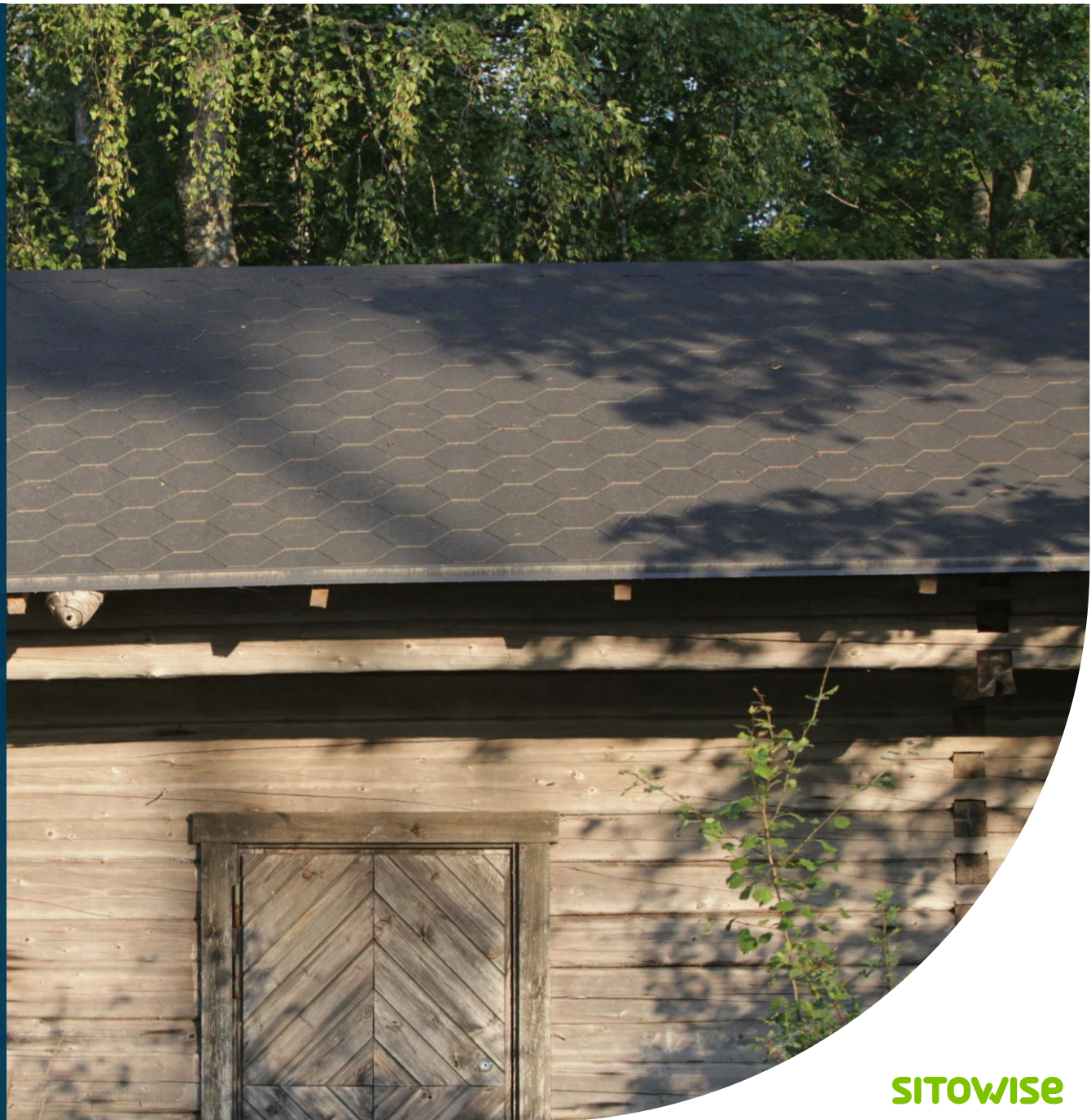
TARU.HANSKI@SITOWISE.COM

4

**Tarkastele kriittisesti
kiinteistön eri
kehittämismahdollisuuksia
hiilijalanjäljen näkökulmasta**

**Kummalla on
pienempi
hiilijalanjälki:**

**uuden
rakentamisella
vai
vanhan
korjaamisella?**



Maapolitiikan vaikutukset rakentamisen hiilijalanjälkeen?



Asukasmäärät

Liikenteen päästöt



Tarkastelun lähtökohdat



PERUSPARANNUS

Rakennuslupa myönnetty	1972
Kerrosala	2 488 k-m ²
Kerrosluku	7



UUDISRAKENNUS

Rakennuslupa myönnetty	2020
Kerrosala	8 829 k-m ²
Kerrosluku	9

60 vs. 210
asukasta





Rakentaminen



Liikenne



Energiankulutus

Vaihtoehto 1:
Puretaan
vanha ja
rakennetaan
uusi



Vaihtoehto 2:

Laaja peruskorjaus

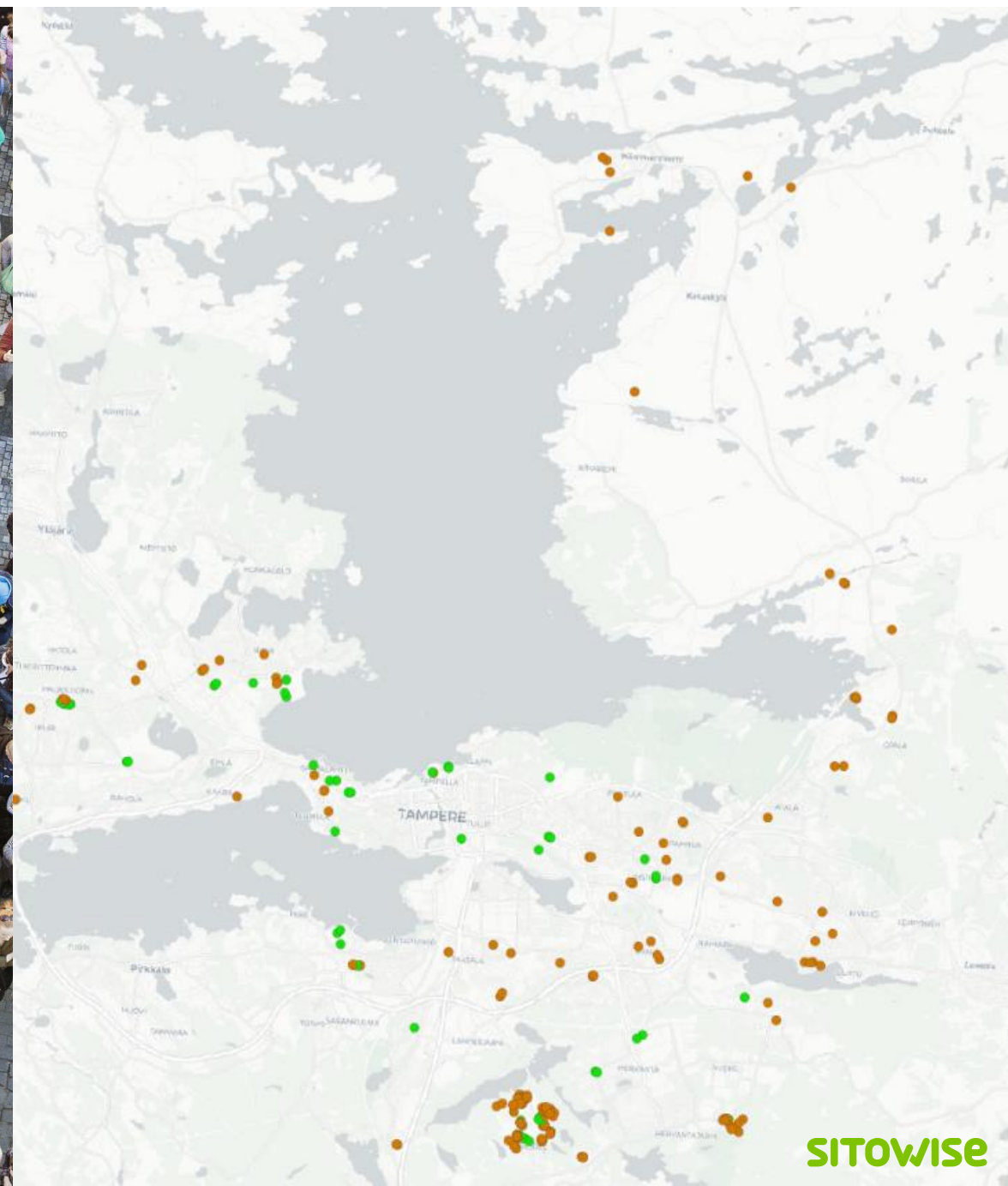


Vaihtoehto 3: Suppea peruskorjaus





150 lisäasukkaasta:
78% sijoittuu kerrostaloihin
22 % pientaloihin



Rakentamisen ominaispäästökertoimet

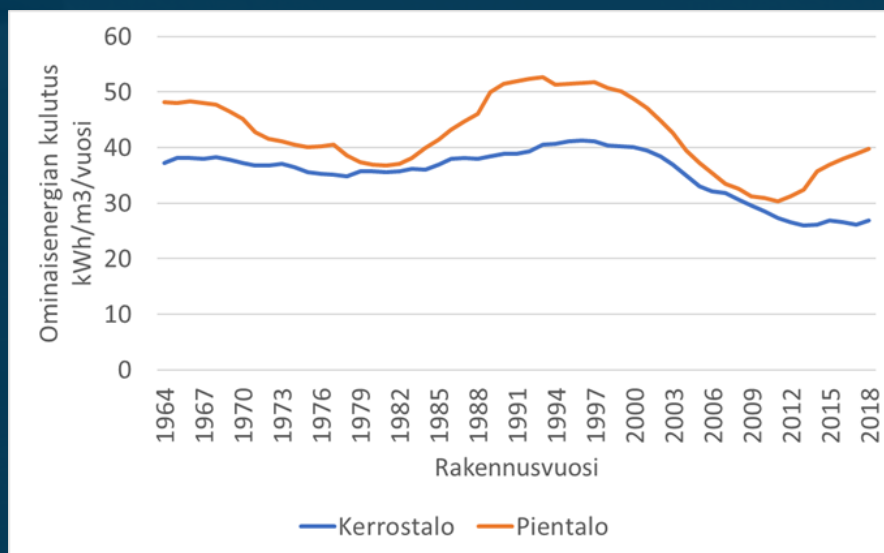
Kerrostalo

0,4175 t
CO₂/m²

Pientalo

0,8016 t
CO₂/m²

Rakennuksen energiankulutus



Tässä tapauksessa

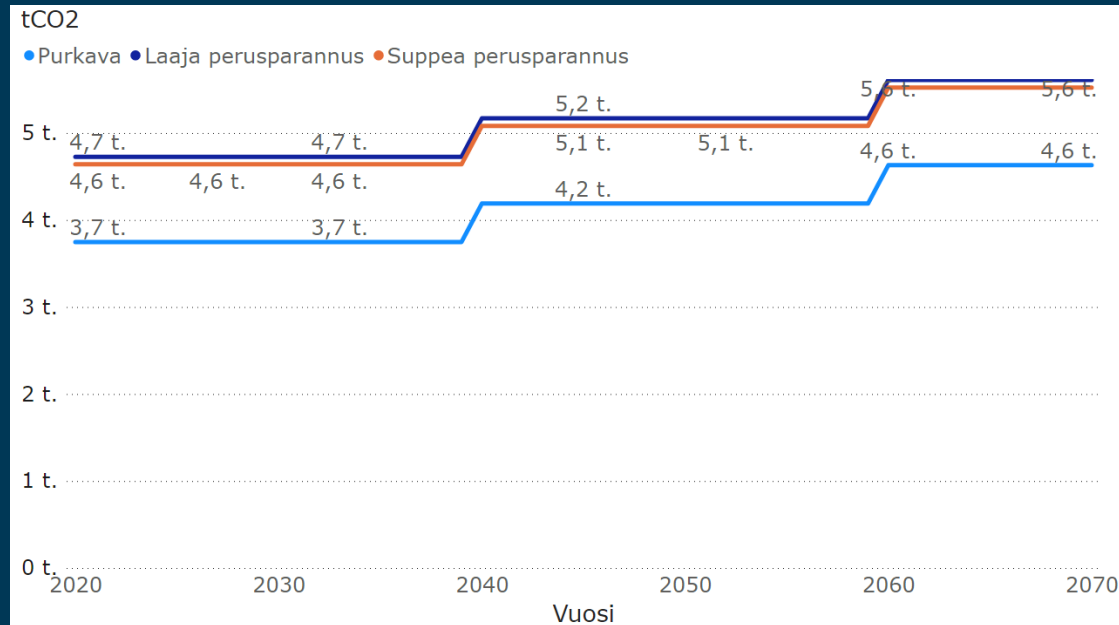
**vanhan
purkaminen ja
uuden
rakentaminen**

**oli
hiilijalanjäljeltään
parempi
vaihtoehto kuin
kunnostaminen.**

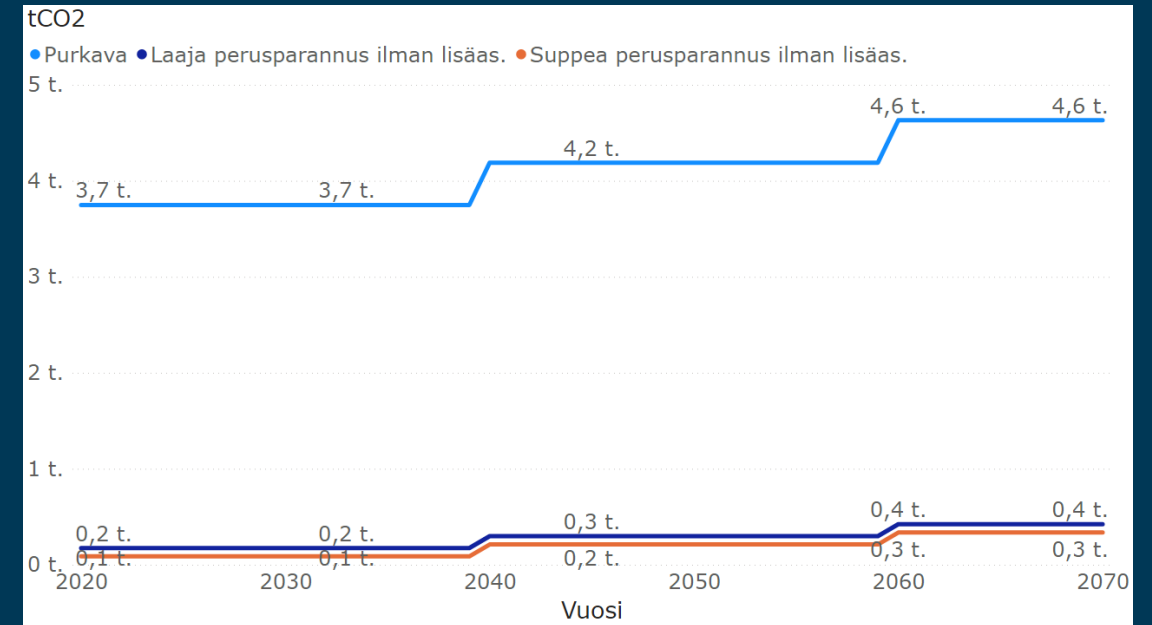


SITOWISE

Rakentamisen päästöt



Päästöt ilman lisäasukkaita



A photograph of a person's legs and feet as they climb a set of stairs. The person is wearing dark blue leggings and white sneakers with orange accents. The stairs are made of grey concrete steps. The risers of the stairs are painted with large, vibrant geometric shapes in shades of blue, yellow, and red. The image is partially obscured by a dark blue rectangular overlay in the bottom left corner and a circular cutout in the bottom right corner.

Entä jos...

SITOWISE

Taloyhtiön energiatehokkuus säästää lompakkoa ja luontoa –paneelikeskustelu

Sitowise ja Isännöintiliitto


Tuomas Viljamaa

22.9.2021



Isännöintiliitto





Taloyhtiöiden tulevaisuuden keskeisimmät haasteet

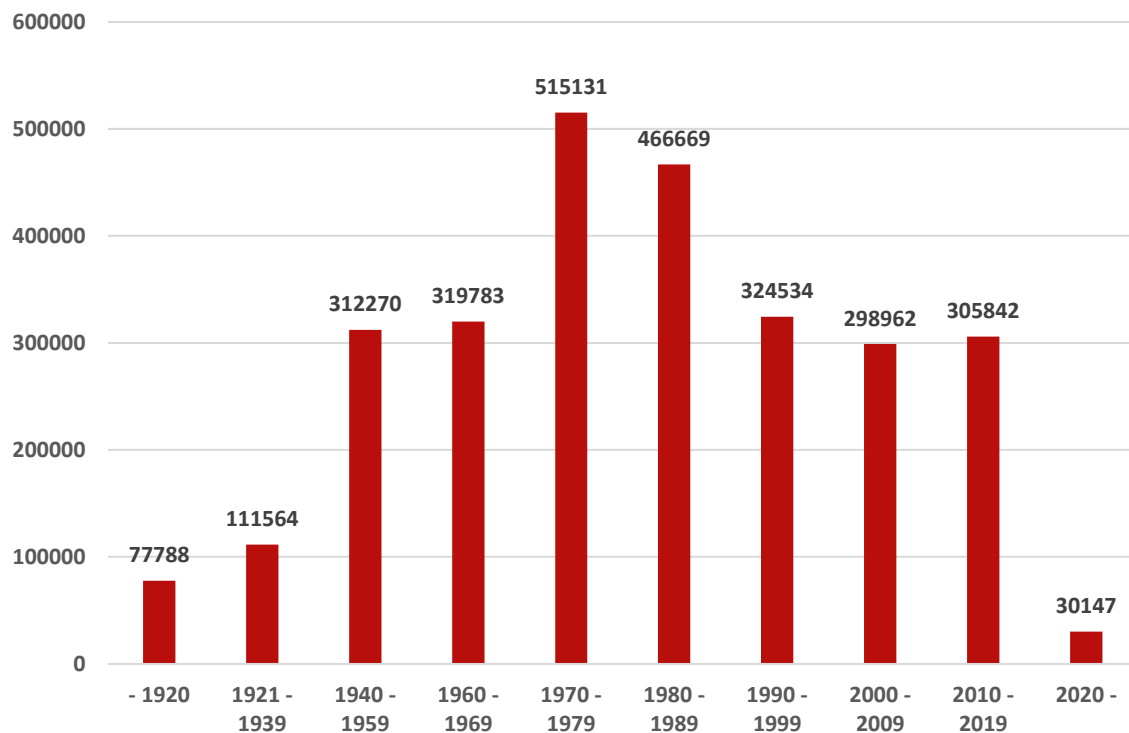
- Korjausrakentamisen tarve kasvaa merkittävästi
- Rahoituksen saaminen vaatii lisää ammattitaitoa (vakuusarvot, väestökehitys, suunnitelmallisuus)
- **Energiansäästö ja energiatehokkuus ohjaavat päätöksentekoa entistä enemmän**



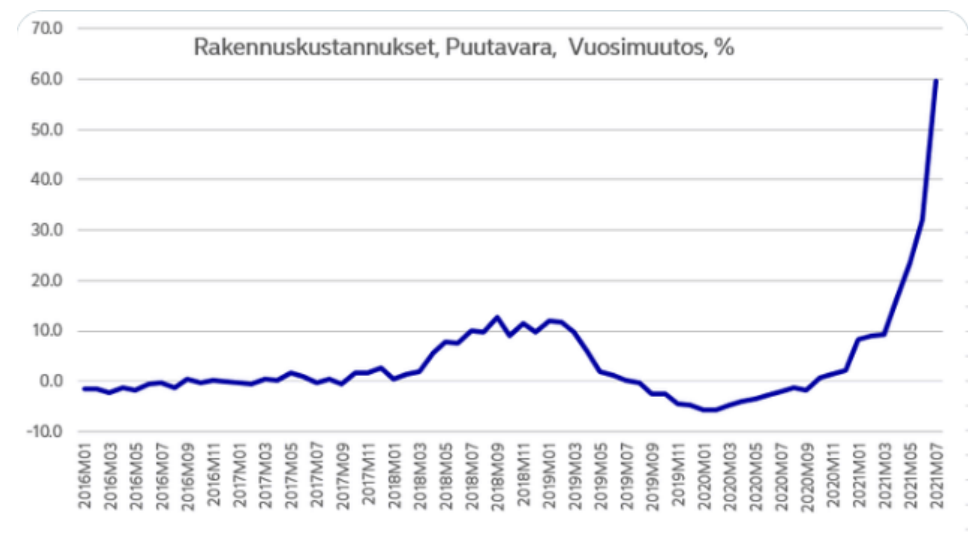
Asumiseen vaikuttavia asioita

- EU:n isot säädöspaketit näkyvät vahvasti tulevinä vuosina: Fit for 55 ja Renovation Wave. Näillä on iso vaikutus kansalliseen lainsäädäntöön.
- Rakennusten korjaaminen on Suomessa keskeinen ja kasvava rakentamisen sektori. Korjausrakentamisen kasvu hidastui koronan takia vuonna 2020 Foreconin analyysin mukaan vajaaseen prosenttiin.
- Keskustelu energiajärjestelmistä lisääntyy
 - Keskitetty vai hajautettu vai hybridi?

Korjaustarpeet kasvussa ja toimintaympäristössä on uusia haasteita



Asuinkäytössä olevat asunnot rakennusvuoden mukaan.
Lähde: Tilastokeskus



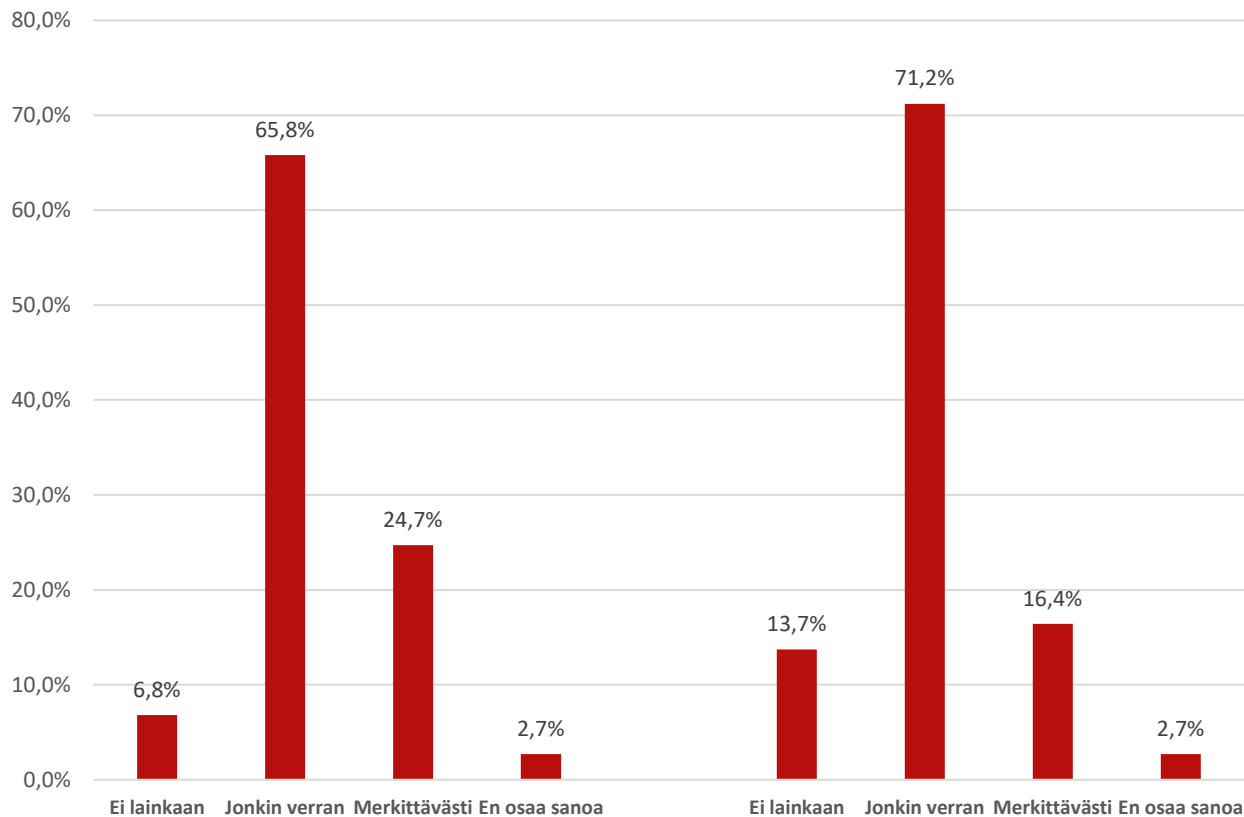
Helen nostaa kaukolämmön hintaa jopa 30 prosenttia – näin yhtiö selittää

Helenin mukaan kuluttajahinnat nousevat veronkorotusten sekä sähkön, päästöoikeuksien ja polttoaineiden hintojen nousun takia.

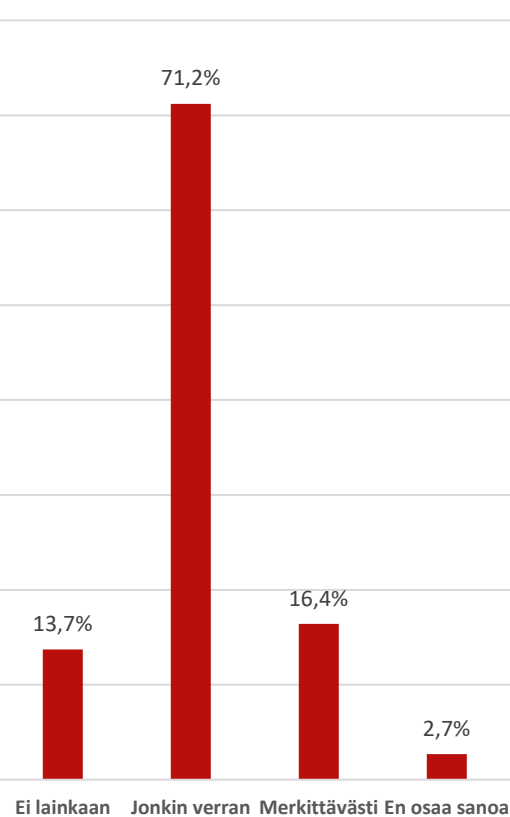
Mistä paine kehittää energiatehokkuutta pääasiassa tulee?

Lähde: Isännöintiliiton energiabarometri 2021

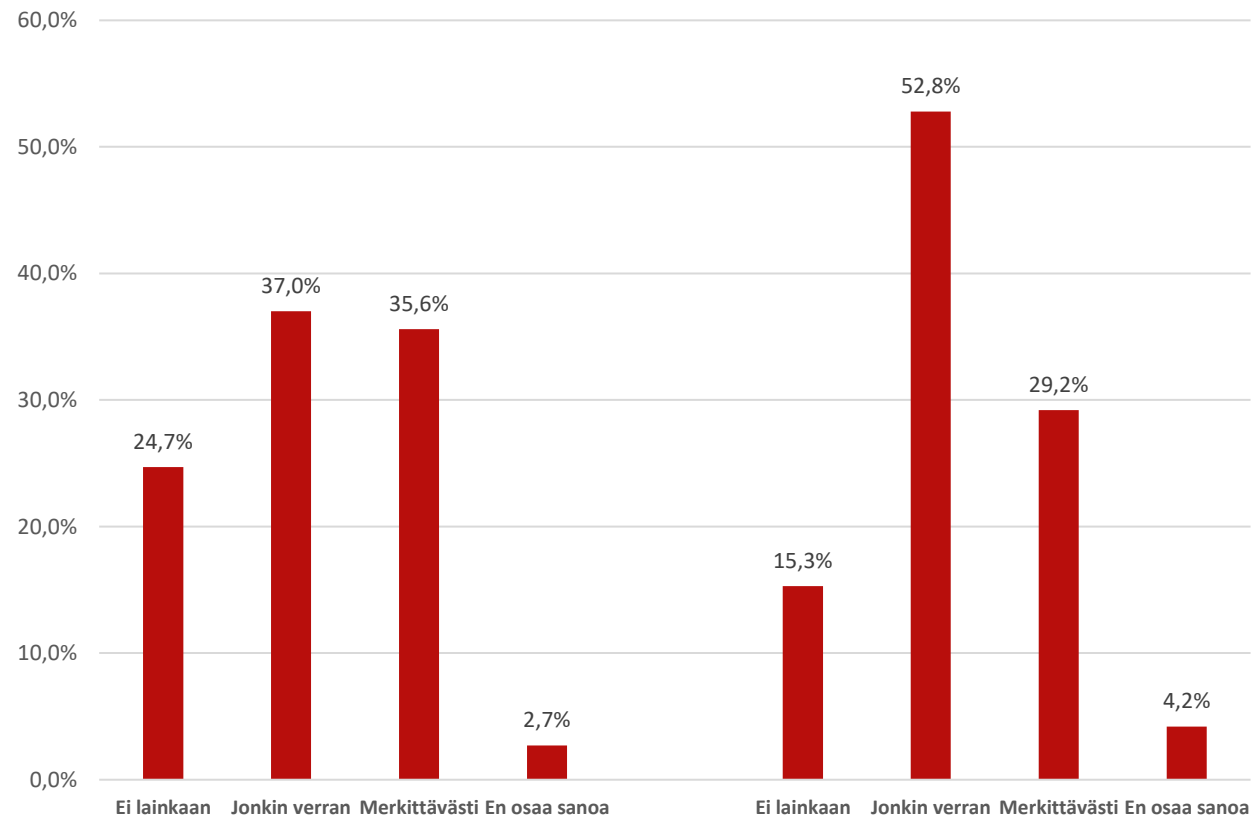
Hallituksen jäseniltä



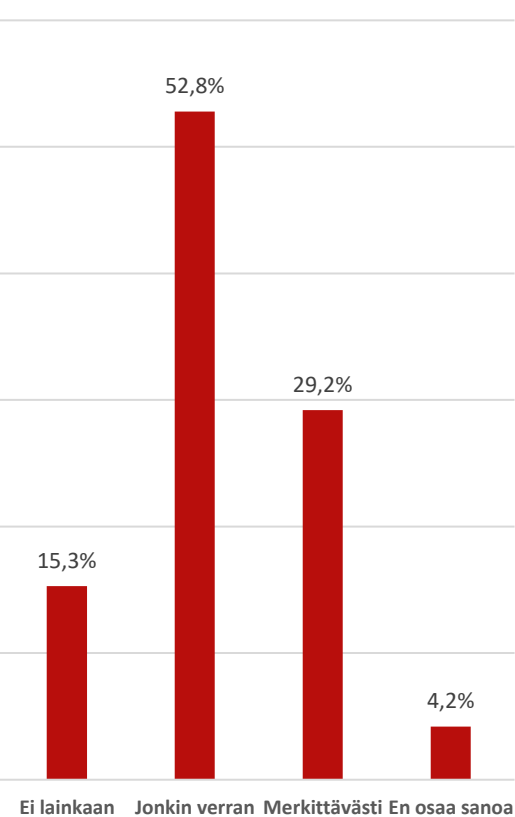
Asukkailta ja osakkailta



Yrityksemme sisältä

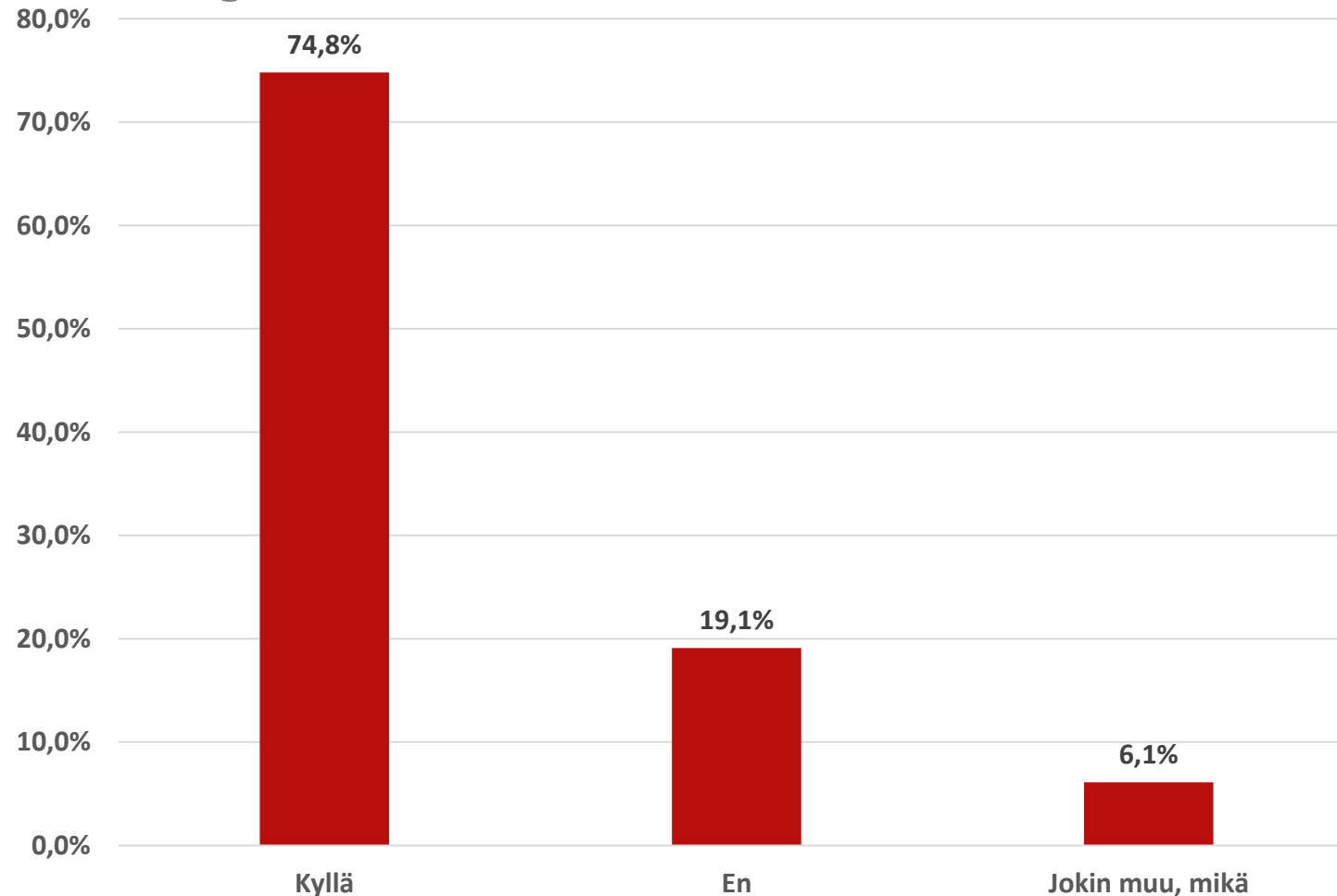


Valtiolta (verotus, sääntely)



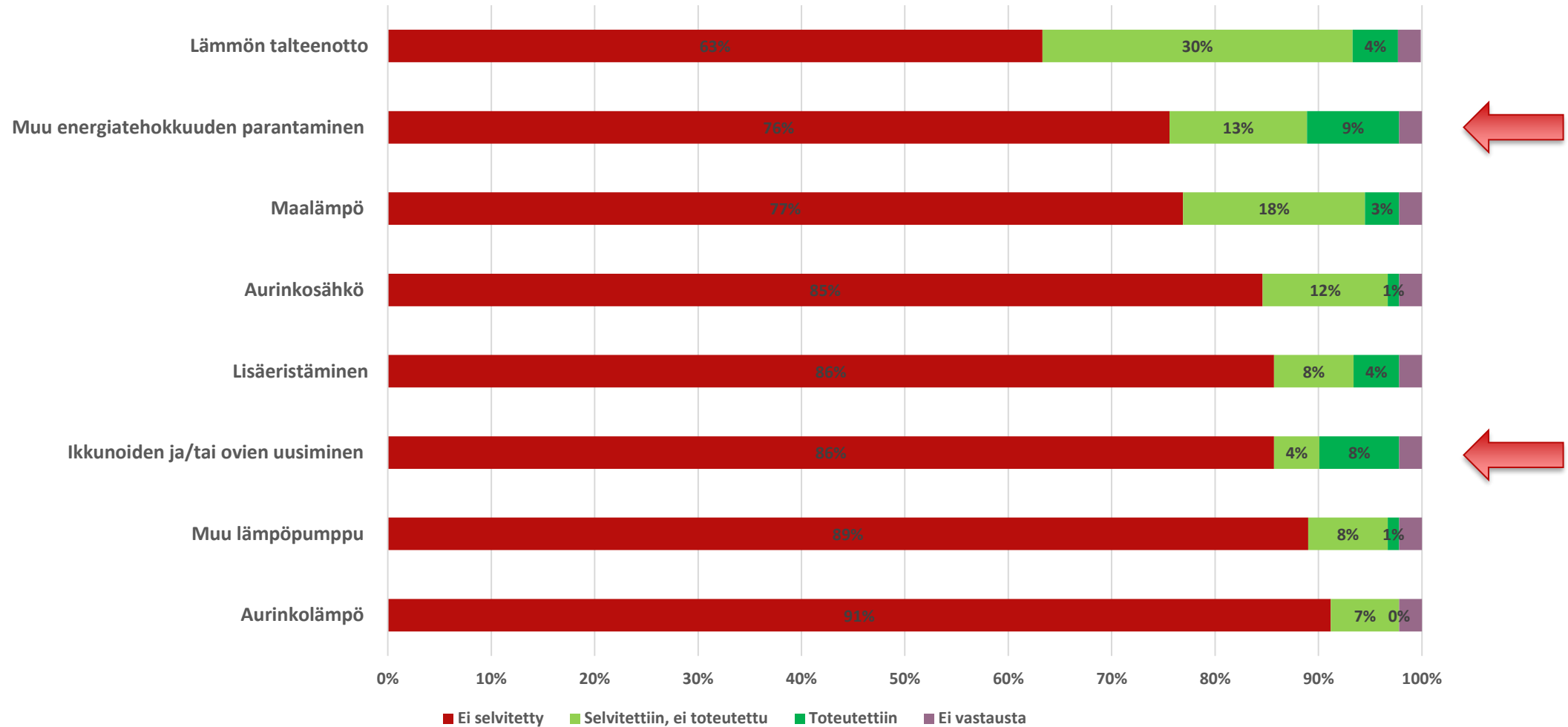
Tarvitsen lisää koulutusta energia-asioihin ja energiatehokkuuteen liittyviin asioihin?

Lähde: Isännöintiliiton energiabarometri 2021



”Selvitettiinkö putkiremontin yhteydessä näitä energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja?”

Lähde: Isännöintiliiton putkiremonttibarometri 2021



Mitä ajatuksia panelisteille tästä herää?



5

**Taloyhtiön energiatehokkuus
säästää lompakkoa ja luontoa**

Viisi askelta kohti vastuullista taloyhtiötä – Muistilista

- 1. Menestyksellinen suunnittelu hankkeen alkuvaiheessa**
- 2. Avoin ja selkeä viestintä hankkeen kaikissa vaiheissa**
- 3. Kiinteistöjen ylläpidossa data ja sen ymmärtäminen mahdollistaa vastuullisuuden**
- 4. Tarkastele kriittisesti kiinteistön eri kehittämisvaihtoehtoja hiilijalanjäljen näkökulmasta**
- 5. Taloyhtiön energiatehokkuus säästää lompakkoa ja luontoa**





SITOWISE

The Smart City Company