

# FUTURA I-IV TEKNOLOGIAKESKUSTALOJEN VASTUULLISUUSRAPORTTI

LAATINUT PALVELUKOORDINAATTORI JENNA HOFFRÉN 3/2022

# FUTURA I-IV TEKNOLOGIAKESKUSTALOJEN VASTUULLISUUSRAPORTTI

- Raportti kuvaa Vaasa Parks Oy Ab:ta ja sen tytäryhtiön KOy Vaasan Yrittäjänkatu 17 FAb (100 %) vastuullisuustoimintaa
- Vaasa Parks Oy Ab aloitti toimintansa 1.11.2018 Oy Vaasa Parks Ab:n kokonaisjakautumisen seurauksena. Vaasa Parks Oy Ab:n kuuluu Vaasan kaupungin kiinteistökonserniin ja sen osakkeenomistajat ovat Vaasan Kaupunki (66,6%) ja Oy Merinova Ab (33,3%).
- Futura I-IV-teknologiakeskustalojen tavoitteena on tarjota yrityksille toimivia, viihtyisiä, muuntojoustavia sekä energia- ja kustannustehokkaita toimitiloja palveluineen siten, että yritykset voivat panostaa omaan innovaatiotoimintaan, kasvuun ja kehittymiseen
- Futura I-IV kiinteistöt sijaitsevat Vaasa Airport Parkissa lentokentän läheisyydessä, n. 10 km Vaasan keskustasta.
- Tämä on Futura I-IV talojen ensimmäinen vastuullisuusraportti. Raportti kuvastaa talojen vastuullisuuden olennaisimpia aiheita vuoden 2022 alussa ja sisältää tärkeimpiä vastuullisuuteen liittyviä tunnuslukuja vuodelta 2021.
- Vastuullisuusraportti perustuu pääosin RAKLIn määrittelemiin tunnuslukuihin, jotka kuvaavat vastuullisuutta suomalaisessa kiinteistöliiketoiminnassa. RAKLIn määrittelemät taloudelliset tunnusluvut ovat mm. aikataulusyistä jätetty raportista pois.

## Vastuullisuustyömme ydintavoitteet:

1. Asiakkaiden viihtyvyys ja tyytyväisyys
2. Vähähiilisyys ja energiatehokkuus
3. Talojen turvallisuus

# KOY VAASAN YRITTÄJÄNKATU 17 AVAINLUKUINA 2021

<b>Kiinteistöt:</b>	Futura I valm. 2002 Futura II valm. 2004 Futura III valm. 2009 Futura IV valm. 2014
<b>Huoneistot:</b>	Futura I 27 kpl Futura II 22 kpl Futura III 31 kpl Futura IV 18 kpl <b>Yhteensä 98 kpl</b>
<b>Neliöt (brutto):</b>	Futura I 6 043 brm <sup>2</sup> Futura II 5 114 brm <sup>2</sup> Futura III 3 984 brm <sup>2</sup> Futura IV 4 547 brm <sup>2</sup> <b>Yhteensä 19 688 brm<sup>2</sup></b>
<b>Vuokrattavissa oleva ala, m<sup>2</sup>*:</b>	Futura I 4 163 m <sup>2</sup> Futura II 3 696 m <sup>2</sup> Futura III 2 790 m <sup>2</sup> Futura IV 3 611 m <sup>2</sup> <b>Yhteensä 14 259 m<sup>2</sup>*</b> <small>*Luvut sisältävät sekä Vaasa Parksia että tytähtiä KOyn hallinnoimat tilat</small>



# YMPÄRISTÖ

## ENERGIA

- Futura I-IV talot ovat liitetty automaattiseen tuntitason sähkönkulutusseurantaan jonka avulla sähkönkulutusta seurataan aktiivisesti ja järjestelmällisesti huoneistoittain
- Taloissa käytetään Vaasan sähkön tuottamaa vihreää sähköä, joka syntyy joko tuuli- tai vesivoimalla. Vuonna 2021 kaikki sähkö tuotettiin norjalaisella vesivoimalla, voimalaitokselta Aurland 1.
- Taloissa on käytössä kaukolämpö. Vaasan Sähkö on jo vuosia investoinut yhä kestävämpiin energiaratkaisuihin kaukolämpötuotannossa. Uusimpana on Vaasaan rakennettu massiivinen lämpövarasto, joka mahdollistaa osaltaan siirtymää kohti täysin kivihiilivapaata tuotantoa. Kaukolämmön ominaispäästö Vaasan Sähkön hyödynjakomenetelmällä laskettuna oli vuonna 2021 **115 g/kWh** (113 g/kWh vuonna 2020).
- Vuonna 2014 valmistuneessa Futura IV-talossa on käytössä geoenergia (maalämpö), jota käytetään sekä talon lämmitykseen että viilennykseen. Kaukolämpö toimii talossa maalämmön tukena, mutta sitä ei ole käytännössä tarvittu muuhun kuin käyttöveden lämmittämiseen.
- Futura I-IV talojen rakennusautomaatio mahdollistaa optimoidun energiankäytön. Monet kiinteistöjen valoista syttyvät liiketunnistimilla ja sammuvat automaattisesti. Toimistotilojen valaistusta ohjataan osittain myös aikaohjelmien avulla.
- Taloissa on tehty energiakatselmuksia, jotka ovat ammattilaisten tekemiä perusteellisia kartoituksia kiinteistön energian ja veden käytöstä. Futura I-IV taloista löytyy myös energiatodistukset, jotka helpottavat rakennusten energian kulutuksen vertailua.
- Energiatohokkuuden parantamiseen liittyvinä toimenpiteinä on mm. uudistettu rakennusten automaatiojärjestelmiä, uusittu ilmanvaihtokoneiden puhaltimia energiatehokkaammiksi sekä uusittu valaistuksia LED-valaistuksiksi. Lisäksi rakennusten energiankulutusta seurataan aktiivisesti ja poikkeamiin puututaan nopeasti.
- Lisätietoa Futura I-IV talojen energiankulutuksista löytyy raportin liitteistä 1 ja 2



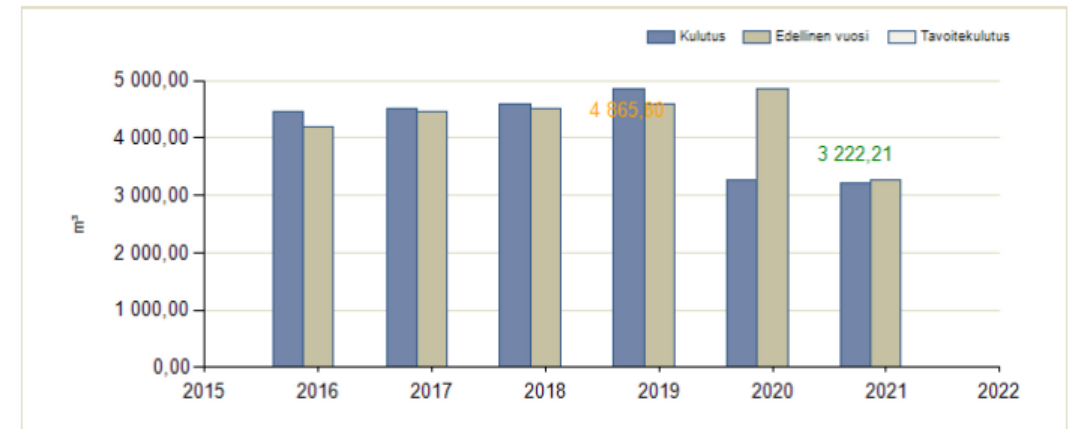
## VESI

- Kiinteistöjen ylläpidon tavoitteena on turhan vedenkulutuksen välttäminen
- Jokaisessa Futura I-IV –talossa seurataan veden kulutusta kuukausittain joko manuaalisen tai automaattisen mittariluennan kautta
- Koronapandemian seurauksena veden kokonais- ja ominaiskulutus vuosina 2020 ja 2021 laski merkittävästi aiempiin vuosiin verrattuna

### VEDEN OMINAISKULUTUS V. 2017-2021

	2017		2018		2019		2020		2021	
	L/m2	L/m3	L/m2	L/m3	L/m2	L/m3	L/m2	L/m3	L/m2	L/m3
F I	204	55	205	55	226	61	161	43	248	67
F II	148	40	139	38	142	39	111	30	99	27
F III	177	45	179	45	186	47	148	37	139	35
F IV	398	101	421	107	447	113	245	62	150	38
F I-IV	229	60	232	61	247	65	165	43	165	43

### VEDEN KOKONAISKULUTUS V. 2016-2021



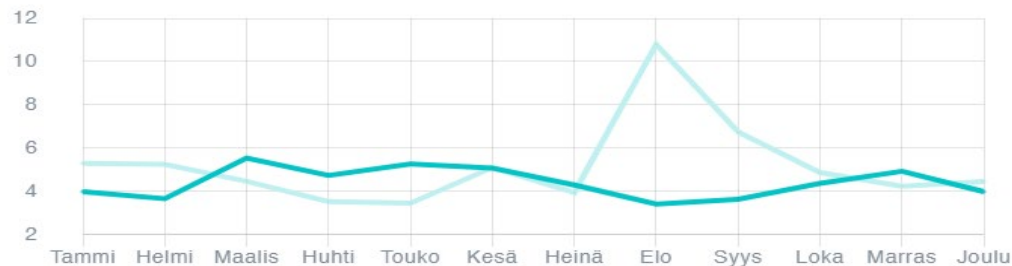
Aika	Kulutus [m³]	Edellinen vuosi [m³]	Tavoitekulutus [m³]	Muutos [%]
2016	4 450,19	4 179,79		6,47%
2017	4 509,14	4 450,19		1,32%
2018	4 588,71	4 509,14		1,76%
2019	4 865,80	4 588,71		6,04%
2020	3 256,22	4 865,80		-33,08%
2021	3 222,21	3 256,22		-1,04%
<b>Yhteensä</b>	<b>24 892,27</b>	<b>25 849,85</b>		<b>-3,70%</b>

## JÄTTEET

- Jätehuolto toimii Futura I-IV taloihin laaditun jätehuoltosuunnitelman mukaan. Suunnitelman tavoitteena on vähentää sekajätteen määrää ja auttaa roskaa löytämään tiensä oikeisiin astioihin entistä paremmin. Näin voidaan taata kaikille jätejakeille mahdollisimman korkea kierrätysaste sekä pienemmät kustannukset. Jätehuoltosuunnitelma on nähtävissä kaikille Futura I-IV talojen käyttäjille vaasaparks.fi kotisivulta.
- Jätteistä saadaan kirjanpito palveluntoimittajan kautta. Futura I-IV käyttäjien omiin jätehuoltosopimuksiin kuuluvat jätteet eivät sisälly raporttiin. Tarkka jätekirjanpito vuoden 2021 osalta löytyy raportin liitteestä 3.

Kokonaismäärä

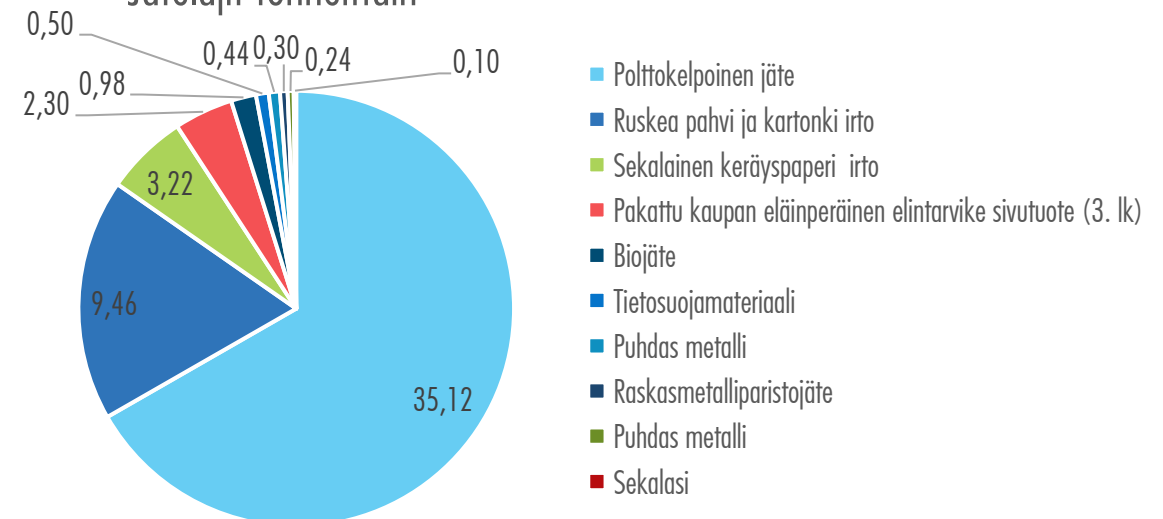
2020 2021



Kokonaisjättemäärä v 2021:  
52,638 tonnia (-15 %  
verrattuna vuoteen 2020)

Jätteiden  
hyötykäyttöaste:  
100 %

Jätelajit tonneittain



# TILATEHOKKUUS JA LIIKKUMINEN

## TILATEHOKKUUS

- Futura I-IV talot ovat suunniteltu joustaviksi, helposti käyttäjien toiveiden mukaan muunneltaviksi. Muuntojoustavuus on toteutettu mm. rakenne- ja talotekniikkaratkaisuin, joilla tarpeellisten väliseinien sijoittelu on joustavasti toteutettavissa eri tarpeiden mukaan.
- Futura I-IV taloissa on paljon yhteiskäyttötiloja, jotka tehostavat yrityksiensä omaa tilakäyttöä. Yhteiskäyttötiloja ovat mm.:
  - Erikseen varattavat neuvottelutilat ja Futura I-talon ylimmässä kerroksessa oleva saunatila
  - Pientoimistosiipien yhteiset taukotilat
  - 1.kerroksien ja pientoimistosiipien WC-tilat
  - Aula ja käytävätilat
  - Pukuhuoneet ja suihkut

## LIIKKUMINEN

- Futura I-IV taloihin pääsee helposti Vaasan paikallisliikenteen busseilla mm. linjoilla 4, 7, 9, 10 ja 16 (Runsor Express)
- Talojen edestä löytyy pyöräparkit ja jokaisesta talosta löytyy talojen käyttäjille avoimet sosiaalitytöt suihkuineen
- Futura I ja Futura IV talojen edestä löytyvät Virran julkiset sähkö- ja hybridautojen latauspisteet
- Tilojen esteettömyys on huomioitu jo suunnitteluvaiheessa vähintään voimassa olevien säädösten mukaan.





# SOSIAALINEN JA EETTINEN VASTUU

# OMA HENKILÖSTÖ JA PALVELUSOPIMUKSET

## OMA HENKILÖSTÖ

- Vaasa Parks-yhtiön palveluksessa on kaksi päätoimista henkilöä. Palveluita ostetaan myös konsernin muilta yhtiöiltä.
- Henkilöstön kehittämistä ja koulutusta toteutetaan osaamisen kehittämistarpeiden mukaan. Vaasa Parks toimintasuunnitelman mukaan henkilöstö osallistuu koulutuksiin vähintään kolme päivää vuodessa. Jokainen työntekijä käy esimiehensä kanssa vuosittaisen kehityskeskustelun.
- Työhyvinvointitoimintaa järjestetään vuosittain ja tavoitteena on työkyvyn ylläpitäminen ja edistäminen, sekä työviihtyvyyden kasvattaminen. Työnantaja tukee myös työntekijöiden omia liikunta- ja kulttuuriharrastuksia.
- Työnantaja kustantaa laajan työterveyshuollon, jonka avulla ylläpidetään ja edistetään työntekijöiden terveyttä ja työkykyä, työympäristön turvallisuutta, työyhteisön toimintaa ja ehkäistään työhön liittyviä sairauksia ja tapaturmia. Lähde: <https://www.mehilainen.fi/tyoterveys>.
- Työnantaja kustantaa myös henkilöstön työkykyvakuutuksen, joka täydentää työterveyshuoltoa

## PALVELUSOPIMUKSET

- Sopimusehdoissa palveluntuottajien kanssa pyritään pitkäjänteiseen, elinkaariedulliseen ja ympäristön huomioonottavaan yhteistyöhön. Tulevaisuuden kilpailutuksissa vaaditaan palveluntuottajien huomioivan myös muita vastuullisuuteen liittyviä asioita.
- Palveluntuottajien kanssa pidetään aktiivisesti yhteyttä ja mahdollisiin ongelmakohtiin puututaan viipymättä
- Tärkeimmät palvelusopimukset Futura I-IV taloissa:
  - Ravintola- ja aulapalvelusopimukset
  - Sähkö, kaukolämpö, vesi, jätehuolto ja tietoliikenne
  - Kiinteistöjen ylläpitosopimukset (esim. kiinteistönhoito, siivous, hissihuolto, avainhallinta, kulunvalvonta, rakennusautomaatio, huoltokirja, viherkasvien hoito, mattojen huolto)
  - Muut (esim. vartiointi, tietohallinto, posti, taloushallinto, pysäköinnin valvonta, sähköautojen latauspalvelut)

# ASIAKASTYYTYVÄISYYS JA VIIHTYVYYS

- Futura I-IV taloissa on mitattu asiakastyytyväisyyttä vuosittaisen asiakastyytyväisyyskyselyn avulla vuodesta 2007 lähtien. Vastausmäärä on vaihdellut 50-200 välillä. Asiakastyytyväisyyskyselyn tavoitteena on Futura I-IV toimintaympäristön jatkuva kehittäminen sekä mahdollisiin ongelma-kohtiin puuttuminen.
- Vuosittaisessa asiakastyytyväisyyskyselyssä kysytään talon käyttäjien mielipiteitä mm. aulapalveluista, ravintoloista, kiinteistöjen ylläpidosta, siivoustasosta, piha-alueista sekä Vaasa Parksien henkilökunnasta 126 eri kysymyksen avulla
- Asiakastyytyväisyyskyselyn tulokset osoittavat, että asiakastyytyväisyys on Futura I-IV taloissa korkea. Vuoden 2022 kyselyssä kiitosta saivat mm. aulahenkilöstön palvelualltius ja pysäköintialueiden toimivuus.
- Tulokset käydään vuosittain läpi sekä asiakkaiden, huoltoliikkeiden, siivousliikkeen, ravintola- ja aulapalveluiden että Vaasa Parksien henkilökunnan ja hallituksen kanssa, ja vastaukset otetaan huomioon toiminnan jatkosuunnittelussa
- Kiinteistöpäällikkö ja palvelukoordinaattori pitävät vuosittaisen kiinteistökierroksen jossa he keskustelevat yritysten yhteyshenkilöiden kanssa Futura I-IV palveluympäristön laadusta ja mahdollista kehitysehdotuksista
- Vuonna 2021 suunniteltiin käytävän suurimpien vuokralaisten kanssa kattavampi keskustelu ja yhteinen mietintä, miten kiinteistönomistaja voisi paremmin tukea heidän toimintaansa. Koronan takia keskustelut siirrettiin eteenpäin vuodelle 2022.
- Vuokralaisiin pidetään aktiivisesti yhteyttä sähköpostitse ja esim. sosiaalisten medioiden kautta. Vaasaparks.fi kotisivuilta löytyy osio vuokralaisille johon on koottu keskitetysti tietoa mm. yhteystiedoista ja kiinteistön käyttöohjeista.
- Futura I-IV taloissa pidetään asiakastapahtumia useita kertoja vuodessa, joissa talojen käyttäjät saavat verkostoitua keskenään
- Vuonna 2022 helmikuussa Granlund Manager –huoltokirjaan otettiin käyttöön ominaisuus, jonka avulla käyttäjät voivat antaa suoraa palautetta palvelupyynnöiden toteutuksen laadusta. Tavoitteena vuodelle 2022 on ottaa käyttöön myös muita asiakastyytyväisyyden mittareita eri puolilta asiakkaan palvelupolkua.

# TOIMINTAYMPÄRISTÖN TURVALLISUUS JA TERVEELLISYYS

# TURVALLISUUS

## YLEINEN TURVALLISUUS

- Kaikki Futura I-IV taloissa asioivat henkilöt tulevat rakennuksiin miehitettyjen aulapalvelupisteiden kautta
- Taloissa on sekä on vartiointi että kameravalvonta
- Futura I- ja Futura III-taloista löytyvät defibrillaattorit
- Taloissa toteutettavien korjausten suunnitelmallisuus ja ennaltaehkäisevä huoltotoiminta parantavat myös talojen yleistä turvallisuutta

## AVAINHALLINTA JA KULUNVALVONTA

- Futura I-III taloissa liikutaan kulunvalvontajärjestelmän ja joissakin erityistapauksissa Abloy-avainten avulla. Futura IV talossa on käytössä elektroninen iLOQ-lukitusjärjestelmä.
- Avainten ja kulkukorttien jakamisesta vastaa kiinteistönomistaja Vaasa Parks Oy Ab

## PALOTURVALLISUUS

- Futura I-IV talot ovat varustettu automaattisella paloilmoinjärjestelmällä, jota testataan kuukausittain
- Taloissa on savunpoistojärjestelmät, joille suoritetaan huolto- ja tarkastustoimenpiteet huolto-ohjelman mukaisesti
- Taloissa suoritetaan palotarkastukset viranomaisen toimesta n. 10 vuoden välein
- Talojen poistumistiet ovat merkitty opastein
- Taloissa on alkusammutusvälineet, jotka tarkastetaan määräysten mukaan
- Talojen yhteisien neuvottelutilojen seinillä on Safety Information -kartat, josta käyttäjät näkevät helposti lähimmän poistumistien
- Lisätietoa Futura I-IV paloturvallisuudesta löytyy pelastussuunnitelmista, jotka ovat näkyvillä vaasaparks.fi-kotisivuilla ja joita päivitetään vähintään vuosittain

# OLOSUHTEET JA TERVEELLISYYS

## PANDEMIATURVALLISUUS

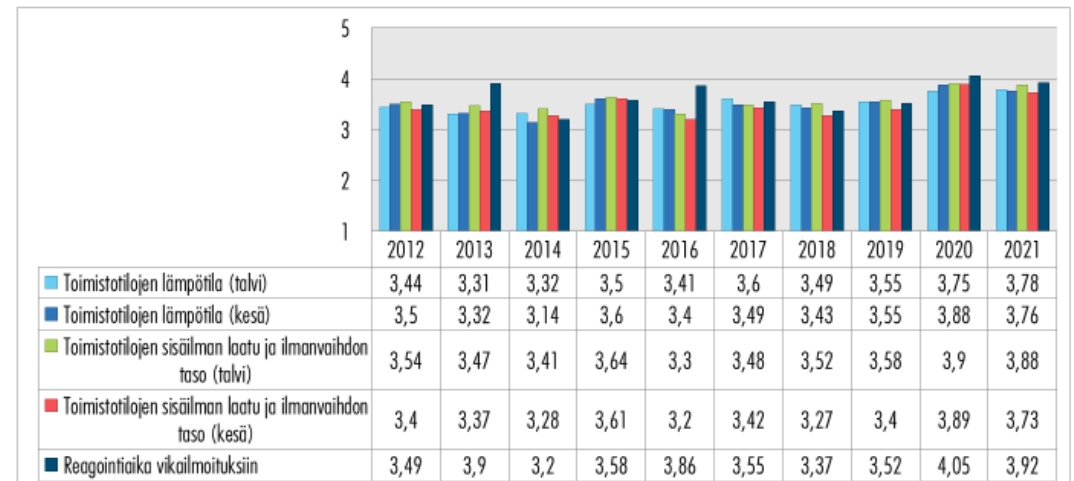
- Futura I-IV taloissa on covid-19 pandemian aikana panostettu tehostettuun siivoukseen ja desinfiointiin
- Talojen käyttäjiä on opastettu mm. käsien pesuun, desinfiointiin ja turvavälien pitoon

## TALOJEN OLOSUHTEET

- Kiinteistönomistaja seuraa tilojen tekniikkaa ja lämpötiloja automaatioseurannalla sekä asiakaspalautteen avulla. Kiinteistönomistaja reagoi viipymättä, mikäli tilojen käyttäjiltä tulee palautetta talojen olosuhteisiin liittyen.
- Futura I-IV taloissa on lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmät lämpötilan

säätömahdollisuudella. Tilojen käyttäjät voivat myös osittain itse säätää lämpötilaa.

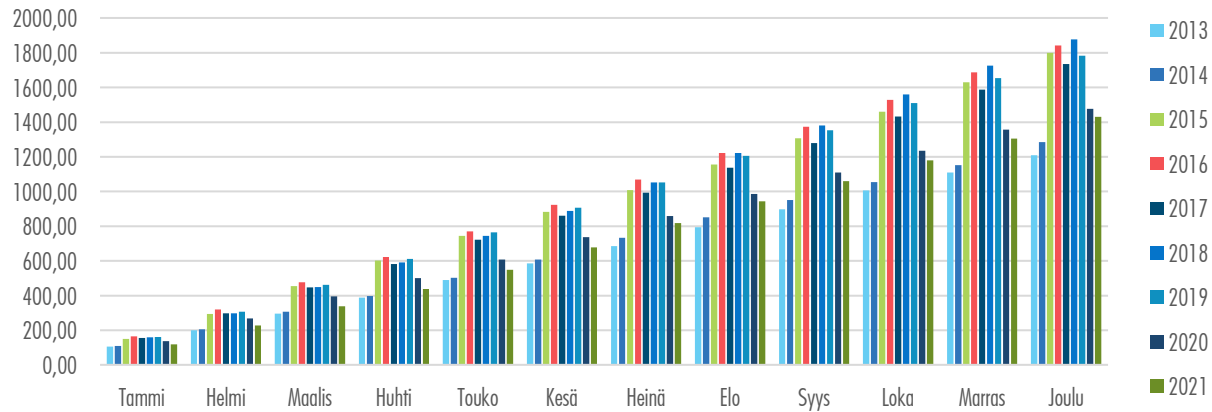
- Tilojen suunnitteluvaiheessa sekä tilamuutoksien yhteydessä on otettu huomioon tilojen akustiikka ja valaistus
- Tupakointi ei ole sallittu 15 metrin säteellä pääovien edustalla
- Kiinteistönomistaja seuraa asiakkaiden sisäilman laatua ja lämpötilaolosuhteita myös jokavuotisissa asiakastytyväisyysselvityksissä



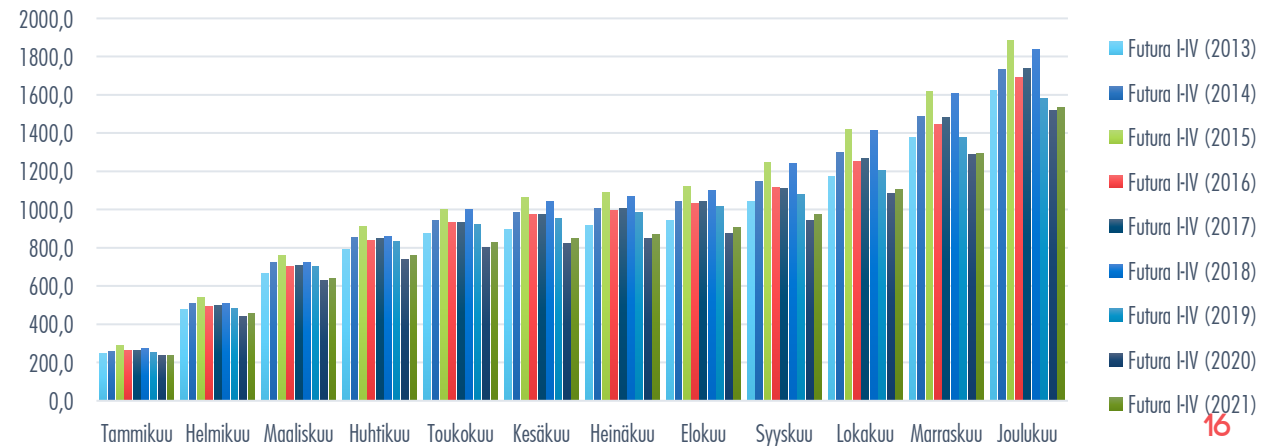
# LIITTEET

## ENERGIAKULUTUKSET FUTURA I-IV

Futura I-IV talojen sähkönkulutus vuosittain MWh kumulatiivinen



Futura I-IV talojen kaukolämpökulutus normitettu vuosittain MWh kumulatiivinen





## FUTURA I-IV TALOJEN ENERGIA VUONNA 2021

<b>Sähkö</b>	Kiinteistösähkö, osto	719 MWh
	-jäähdytyksen osuus kiinteistösähköstä	25 % (arvio)
	Käyttäjäsähkö, osto	587 MWh
	Ostosähkön kokonaiskulutus	1306 MWh
<b>Vihreän sähkön osuus</b>	Vihreän sähkön osuus ostosähkön kulutuksesta, %	100 %
<b>Lämmitys</b>	Kaukolämmitys	1550 MWh/vuosi mitattu ja 1530 MWh normeerattu paikallisesti
	Muu lämmitysmuoto, mikä?	Futura IV maalämpö
	-muu lämmitys	125 MWh/vuosi mitattu maalämpöpumpun käyttämä sähköenergia
	Lämmityksen kokonaiskulutus	1675 MWh/vuosi mitattu ja 1650 MWh normeerattu paikallisesti
<b>Ominaiskulutus</b>	Energian ominaiskulutus	150 kWh/brm <sup>2</sup> /vuosi
<b>Muutos edelliseen raportointikauteen</b>	Kokonaiskulutuksessa tapahtunut muutos edelliseen raportointikauteen nähden	+ 235 MWh, + 9 % MWh

#### Jätekirjanpito

Raporttikooste: Kaikki kohteet

Ajanjakso: 1.1.2021 - 31.12.2021

Tulostettu: 2.2.2022 - 15:47

Värikoodien selitykset

Kierrätys ja uudelleenkäyttö
Muu hyödyntäminen
Poltto jätevoimalassa
Loppukäsittely
Tuntematon

Jätelaji	Määrä	Yks.	EWC	Vaaraominaisuus	Käsittelytapa	Vastaanottaja
Polttokelpoinen jäte	35,12	tn	200301		R01A Käyttö polttoaineena kiinteiden yhdyskuntajätteiden prosessointiin tarkoitetuissa jätteenpolttolaitoksissa	Westenergy Oy Ab, KOIVULAHTI
Ruskea pahvi ja kartonki irto	9,46	tn	150101		R12B Jätteiden esikäsittely kuten varastointi, lajittelu, yhdistäminen, paloittelu, murskaus ja paalaus, ennen jätteen varsinaista hyödyntämistä	L&T Ympäristöpalvelut Oy, HELSINGBY
Sekalainen keräyspaperi irto	3,22	tn	200101		R12B Jätteiden esikäsittely kuten varastointi, lajittelu, yhdistäminen, paloittelu, murskaus ja paalaus, ennen jätteen varsinaista hyödyntämistä	L&T Ympäristöpalvelut Oy, HELSINGBY
Pakattu kaupan eläinperäinen elintarvike sivutuote (3. lk)	2,30	tn	200108		R03C Orgaanisen jätteen mädätys	Stormossen Oy Ab, KOIVULAHTI
Biojäte	0,98	tn	200108		R03B Orgaanisen jätteen kompostointi	Stormossen Oy Ab, KOIVULAHTI
Tietosuojamateriaali	0,50	tn	200101		R12B Jätteiden esikäsittely kuten varastointi, lajittelu, yhdistäminen, paloittelu, murskaus ja paalaus, ennen jätteen varsinaista hyödyntämistä	L&T Ympäristöpalvelut Oy, HELSINGBY
Puhdas metalli	0,44	tn	200140		R12B Jätteiden esikäsittely kuten varastointi, lajittelu, yhdistäminen, paloittelu, murskaus ja paalaus, ennen jätteen varsinaista hyödyntämistä	Stena Metall Oy, OULU
Raskasmetalliparistojäte	0,30	tn	160603	HP 5	R12B Jätteiden esikäsittely kuten varastointi, lajittelu, yhdistäminen, paloittelu, murskaus ja paalaus, ennen jätteen varsinaista hyödyntämistä	L&T Ympäristöpalvelut Oy, HELSINGBY
Puhdas metalli	0,24	tn	200140		R12B Jätteiden esikäsittely kuten varastointi, lajittelu, yhdistäminen, paloittelu, murskaus ja paalaus, ennen jätteen varsinaista hyödyntämistä	L&T Ympäristöpalvelut Oy, HELSINGBY
Sekalasi	0,10	tn	200102		R12B Jätteiden esikäsittely kuten varastointi, lajittelu, yhdistäminen, paloittelu, murskaus ja paalaus, ennen jätteen varsinaista hyödyntämistä	Stormossen Oy Ab, KOIVULAHTI
	<b>52,64</b>	<b>tn</b>				