

"TAVOITTE-  
NAMME ON  
PIENENTÄÄ  
KODEISTA  
AIHEUTUVIA  
PÄÄSTÖJÄ"

# SATON YMPÄRISTÖ- OHJELMA

- *ominaispäästöjen vähentäminen 20 %  
vuoteen 2020 mennessä vuoden 2013 tasosta*
- *lämmön ominaiskulutuksen vähentäminen  
23 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009  
tasosta*
- *veden ominaiskulutuksen vähentäminen 20 %  
vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta*
- *sähkön ominaiskulutuksen pitäminen  
vuoden 2014 tasolla*
- *uudet investoinnit kohdennetaan  
joukkoliikenneyhteyksien varrelle*

SATO on Suomen johtavia asuntosijoitusyhtiöitä. Luomme edellytyksiä yhteiskunnan kasvulle ja kehittymiselle tarjoamalla asuntoja. Omistamme yli 25 000 vuokra-asuntoa, joista noin 80 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 20 prosenttia suurimmissa kasvukeskuksissa sekä Pietarissa.

SATO rakennuttaa vuosittain noin 1 000 kotia pääasiassa vuokra-asunnoiksi.

SATOn suurimmat ympäristökuormitukset aiheutuvat asumisen aikaisesta energiankulutuksesta, rakennuttamisesta sekä rakennusmateriaaleista. Tavoitteenamme on pienentää kiinteistöistä ja kodeista aiheutuvia päästöjä.

Tästä ympäristöohjelmasta löydät tietoa SATOn toiminnan ympäristövaikutuksista sekä niihin liittyvistä tavoitteista, toimenpiteistä ja niiden seurantatavoista.

Ympäristöohjelma löytyy myös osoitteesta [sato.fi/ymparistoohjelma](https://sato.fi/ymparistoohjelma)

## SISÄLLYSLUETTELO

1. Toimintaympäristö.....	5
1.1 Kiinteistöjen ja asuntojen ympäristövaikutukset .....	5
1.2 Ympäristölainsäädäntö.....	5
2. Ympäristövastuu osana SATOn yritys vastuuta .....	7
3. Tavoitteet.....	8
3.1 SATOn strategiset tavoitteet .....	8
3.2 SATOn ympäristötavoitteet .....	8
3.3 Merkittävimmät ympäristötavoitteet tarkemmin .....	10
3.3.1 Kasvihuonepäästöt.....	10
3.3.2 Energiatehokkuus.....	10
3.3.3 Uusien investointien ympäristökriteerit.....	10
3.3.4 Jätteet .....	10
3.3.5 Toimitusketju ja ympäristötavoitteet .....	10
4. Ympäristövaikutukset ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi .....	12
4.1 Ympäristövaikutukset SATOn asuntosijoittamisen elinkaaren eri vaiheissa.....	12
4.2 Ylläpitotoiminta ja vuokraus .....	12
4.3 Investoinnit .....	13
4.4 Kumppanit ja palveluntoimittajat .....	13
4.4.1 Urakoitsijat.....	13
4.4.2 Muut palveluntoimittajat .....	14
4.5 Asiakkuudet .....	14
5. Henkilökunnan toiminnan ympäristövaikutukset .....	16
6. Ympäristöjohtaminen SATOssa .....	16
6.1 Konsernin johtoryhmä.....	16
6.2 Vastuullisuusryhmä.....	16
6.3 Omaisuuden hallinta ja kumppaniohjaus.....	16
6.4 Uudistustoiminta ja peruskorjaukset .....	17
6.5 Hankintatoimi .....	17
7. Ympäristövastuun toteutumisen raportointi.....	18
7.1 Konsernitason ympäristöraportointi.....	18
7.2 Toimitusketjuun liittyvä ympäristöraportointi .....	18



## FAKTOJA SATOSTA:

*SATO-kotien lkm:*

**25 300**

*Sijoitusomaisuuden  
käypä arvo:*

**3,4 MRD. €**

*Investoinnit/vuosi:*

**200-600  
MILJ. €**

*Henkilöstön lkm:*

**175 HENKEÄ**

*Toiminta-alueet:*

*Pääkaupunkiseutu, Tampere,  
Turku, Jyväskylä, Oulu ja  
Pietari*

## PALVELU- KONSEPTIT:

*SATO VuokraKoti -  
tähtiluokitellut vuokrat*

*SATO HotelliKoti -  
kodinomaiset tilapäisasunnot*

KIINTEISTÖT  
TUOTTAVAT  
NOIN 30 PROSENT-  
TIA KOKO MAAIL-  
MAN KASVIHUONE-  
PÄÄSTÖISTÄ.

**RAKENNUS- JA  
KIINTEISTÖALAN  
YMPÄRISTÖVASTUUL-  
LISTEN TOIMINTATAPO-  
JEN KEHITTÄMISELLÄ  
ON SUURI VAIKUTUS  
SEKÄ YMPÄRISTÖÖN  
ETTÄ KOKO KANSAN-  
TALOUTEEN JA HYVIN-  
VOINTIIN.**

# 1. TOIMINTAYMPÄRISTÖ

## 1.1 Kiinteistöjen ja asuntojen ympäristövaikutukset

Kiinteistöjen vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan ovat pitkäaikaisia ja huomattavia. Kiinteistöt tuottavat noin 30 prosenttia koko maailman kasvihuonepäästöistä sekä vastaavat noin 40 prosentista energian kulutuksesta<sup>1</sup>. Siksi rakennus- ja kiinteistöalan ympäristövastuullisten toimintatapojen kehittämisellä on suuri vaikutus sekä ympäristöön että koko kansantalouteen ja hyvinvointiin.

SATOn liiketoiminnan tärkeimmät ympäristövaikutukset liittyvät kiinteistöjen energian- ja vedenkulutukseen. Energiatehokkuuden parantamisella, vedenkulutuksen ja kasvihuonepäästöjen pienentämisellä sekä parantamalla kiinteistöjen jätteiden käsittelyä ja kierrätysmahdollisuuksia voimme pienentää asutokannan aiheuttamaa ympäristökuormitusta. Vaihtokeinoja ovat mm. elinkaariajattelun mukainen kiinteistöjen ylläpito, energiaa säästävät investoinnit ja uusiutuvaan energiaan liittyvien ratkaisujen hyödyntäminen. Asukkailla on suuri rooli tavoitteiden saavuttamisessa. Annamme asukkaille tietoa ja opastusta ympäristöystävällisestä asumisesta ja tuemme mm. jätteenhuoltoratkaisuilla asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia.

## 1.2 Ympäristölainsäädäntö

Suomella on kansallinen kestävä kehityksen strategia ja uusi ilmastolaki, jonka tavoitteena on ilmastonmuutoksen hillitseminen pitkän ja keskipitkän aikavälin päästövähennyspolkujen suunnittelulla.

Suomen lainsäädännön ympäristönormit asettavat korkeat tavoitteet toiminnalle. Rakennetun ympäristön suojelua ja energiatehokkuutta säädetään esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslaissa, luonnonsuojelulaissa sekä laissa rakennusten energiatodistuksesta.

Rakentamisen ja korjaamisen aikana huomioitavia kiinteistölle asetettuja perusvaatimuksia ovat mm. terveys ja ympäristö, käyttöturvallisuus ja esteettömyys, meluntorjunta, energiansäästö ja lämmöneristys sekä luonnonvarojen kestävä käyttö ja energiatehokkuus. Rakennustuotteiden on oltava turvallisia ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisia, eivätkä ne saa aiheuttaa haittaa terveydelle. Lisäksi maanomistajan on huolehdittava pilaantuneen maaperän poistamisesta.

Asumisaikana tärkeässä roolissa oleva jätelainsäädäntö edistää luonnonvarojen järkevää käyttöä ja ehkäisee jätteistä aiheutuvia haittoja, vähentää jätteen määrää sekä varmistaa toimivan jätehuollon.

Asuinrakennuksella tulee olla energiatodistus, jonka avulla on mahdollista vertailla rakennusten energiatehokkuutta erityisesti osto- ja vuokraustilanteissa.

Lisätietoa laista: [ym.fi/fi-fi/Lainsaadanto](https://ym.fi/fi-fi/Lainsaadanto)

Lisätietoa energiatodistuksesta: [energia-todistus.info](https://energia-todistus.info)

**SITOUKSEMME  
ALENTAMAAN LÄMMÖN  
JA SÄHKÖN YHTEEN-  
LASKETTUA KULUTUSTA  
10,5 PROSENTTIA  
VUODEN 2014 TASOSTA  
VUOTEEN 2025  
MENNESSÄ**

**SATO ON  
MUKANA  
KIINTEISTÖALAN  
Uudessa ENERGIA-  
TEHOKKUUSOPI-  
MUKSESSA**

## 2. YMPÄRISTÖVASTUUN OSANA SATON YRITYSVASTUUTA

Kodilla on suuri merkitys sekä yksittäiselle ihmiselle että yhteiskunnalle ja tämä edellyttää SATO:ta vastuullista ja luotettavaa toimintaa. Meillä on valtakunnallisena asuntosihoittajana mahdollisuus luoda taloudellista ja sosiaalista hyvinvointia sekä edistää ympäristöarvoja. Kehitämme aktiivisesti vuokra-asumista ja tarjoamme turvallisia asuntoja. Lisäämällä vuokra-asuntoja kasvukeskuksissa tuemme myös elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä.

Vastuulliset toimintaperiaatteemme perustuvat lainsäädäntöön ja omiin ohjeistuksiimme. Noudatamme hyväksytyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, vastuullisuusraportoinnissa kansainvälistä Global Reporting Initiative -viitekehystä (GRI) sekä SATO:n laattimaisia ohjeita ja periaatteita. Näistä tärkeimmät ovat vastuullisuuspolitiikka, ympäristöohjelma, eettiset toimintaperiaatteet, harmaan talouden torjuntaohje, hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat, henkilöstöjohtamisen periaatteet sekä tasa-arvosuunnitelma. Vuokrasuhteissa noudatamme ”Hyvä vuokratapa” -ohjetta, jonka Vuokralaiset VKL ry, Suomen Vuokranantajat SVA, Suomen Kiinteistöliitto ja RAKLI ry ovat yhteistyössä laatineet.

SATO on mukana vuonna 2016 solmitussa kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa, jossa tavoitteena on vähentää sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

Lisäksi olemme Helsingin kaupungin ilmastokumppani ympäristöohjelman mukaisilla tavoitteilla.

### YMPÄRISTÖVASTUUN

- *Energiatehokkuus*
- *Elinkaari-investoinnit*
- *Jättemäärien pienentäminen*
  - *Investointien ympäristöarviointi*
  - *Oman toiminnan ympäristövaikutukset*

### SOSIAALINEN VASTUUN

- *Vuokra-asuntokannan lisääminen*
- *Luotettava vuokranantaja*
  - *Asukasviihtyvyys ja asumisen kehittäminen*
- *Arvojen mukainen innostava yrityskulttuuri*
  - *Hyvä kumppanitoiminta*
- *Avoin vuorovaikutus sidosryhmien kanssa*
  - *SATO:n toiminnan työllistävyys*

### TALOUDELLINEN VASTUUN

- *Pitkäjänteinen sijoittaja*
- *Toiminnan kannattavuus*
  - *Arvonkehitys*
  - *Riskienhallinta*
- *Harmaan talouden torjunta*
  - *Investointien vastuullisuusarviointi*

SATO TOIMII VASTUULLISESTI

# 3. TAVOITTEET

## 3.1 SATOn strategiset tavoitteet

Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa on korostunut ja olemme nostaneet strategiseksi tavoitteeksemme vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen. Oman pääoman tuottotavoite strategiajaksolla on 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteena on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuositeluhalkkuus NPS.

Vastuullisten toimintatapojen kehittäminen on osa strategiaamme ja yksi tulevaisuuden menestystekijöistä.

## 3.2 SATOn ympäristötavoitteet

### YMPÄRISTÖTAVOITTEET

*ominaispäästöjen vähentäminen 20 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 2013 tasosta*

*lämmön ominaiskulutuksen vähentäminen 23 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta*

*veden ominaiskulutuksen vähentäminen 20 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta*

*sähkön ominaiskulutuksen pitäminen vuoden 2014 tasolla*

*uudet investoinnit kohdennetaan joukkoliikenneyhteyksien varrelle*

Lämmön ominaiskulutuksen tavoitteen saavuttaminen vuonna 2020 merkitsee noin 1,0 miljoonan euron säästöä vuotuisissa kustannuksissa verrattuna vuoden 2016 kulutuksen tasoon. Veden osalta vastaava säästötavoite on noin 1,5 miljoonaa euroa vuodessa.

Kehitämme toimintaa kokonaispäästöjen alentamiseksi, tavoitteenamme on lisäksi:

- jätemäärien arvioinnin kehittäminen ja jätteiden määrän alentamistavoitteiden asettaminen
- uudistuotannossa sovellettavien energiatehokkuus- ja ympäristökriteereiden kehittäminen
- ympäristötavoitteiden asettaminen koko SATOn toimitusketjuun

Osallistumme vuosittain Global Real Estate Sustainability Benchmarkiin (GRESB), ja tulosten perusteella laadimme kehityssuunnitelman.

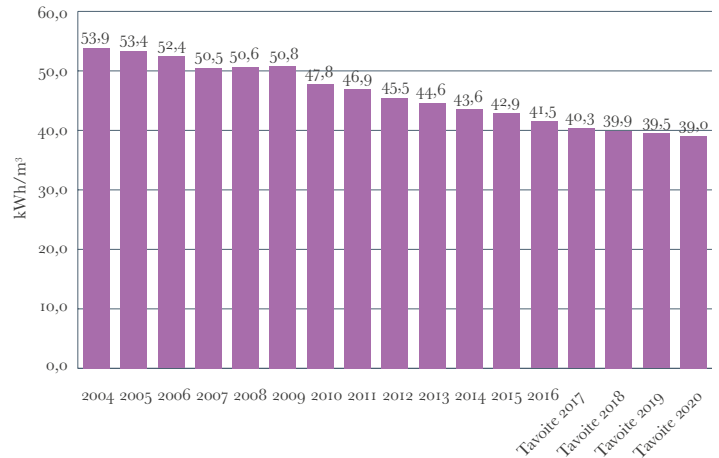
Kehitämme toimintatapoja asukkaiden osallistamiseksi ympäristöystävällisen asumisen edistämiseen mm. asukasfoorumien kautta.



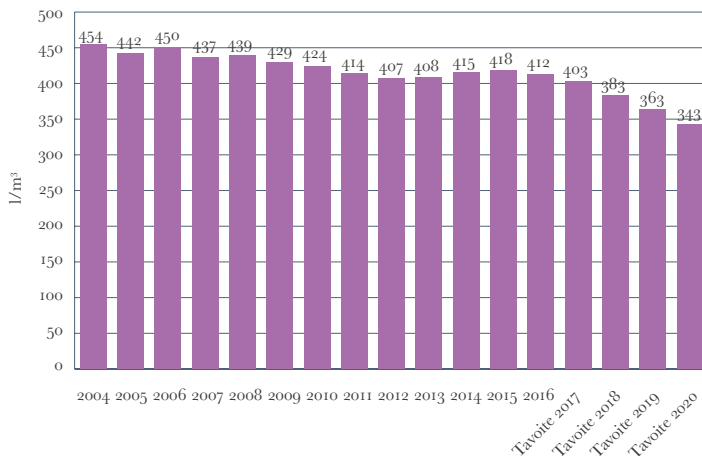
## Ominaispäästöt\*



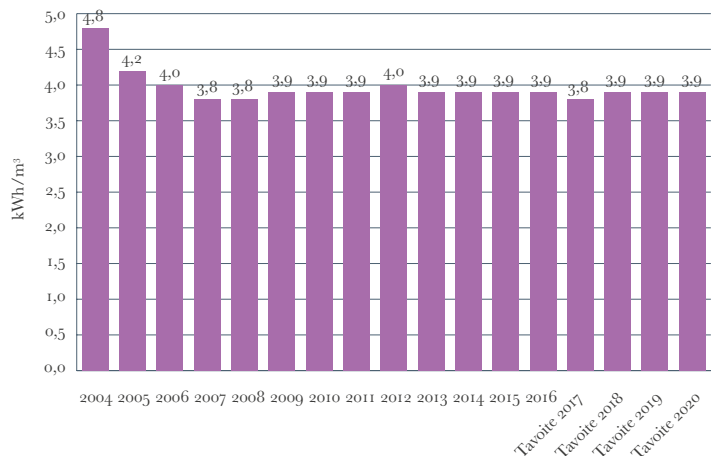
## Lämmön normitettu ominaiskulutus



## Veden ominaiskulutus



## Sähkön ominaiskulutus



\*Päästöjen laskentatapa on muuttunut 2013 alkaen kaukolämmön päästökertoimen muuttumisen vuoksi.

**VESI: SÄÄSTÖ  
 VUODEN 2020  
 TAVOITTEEN  
 TOTEUTUESSA  
 NOIN 1,5 M€/  
 VUODESSA  
 VERRATTUNA  
 VUODEN 2016  
 TASOON**

**LÄMPÖ: SÄÄSTÖ  
 VUODEN 2020  
 TAVOITTEEN  
 TOTEUTUESSA  
 NOIN 1,0 M€/  
 VUODESSA  
 VERRATTUNA  
 VUODEN 2016  
 TASOON**

### **3.3 Merkittävimmät ympäristötavoitteet tarkemmin**

#### **3.3.1 Kasvihuonepäästöt**

SATOn toiminnan aiheuttamat suorat kasvihuonepäästöt arvioitiin ensimmäisen kerran vuonna 2014. Haluamme alentaa kasvihuonekaasujen ominaispäästöjä 20 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 2013 tasosta. Suurin vaikutus päästöjen alentamiseen on energiatehokkuuden parantamisella.

#### **3.3.2 Energiatehokkuus**

Pitkän aikavälin energiatehokkuustavoitteissamme on huomioitu kiristyvät rakentamismääräykset, asuntoportfoliossa tapahtuva uudistuminen sekä omat toimenpiteemme energiatehokkuuden parantamiseksi. Energiankulutuksessa SATOn tavoitteena on sijoituskiinteistöjen lämmön ominaiskulutuksen vähentäminen vuoteen 2020 mennessä 23% ja veden ominaiskulutuksen vähentäminen 20 % vuoden 2009 tasosta. Sähkön ominaiskulutuksen pyrimme pitämään nykyisellä tasolla.

#### **3.3.3 Uusien investointien ympäristökriteerit**

SATOn uudet investoinnit kohdistetaan kaupunkialueille ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle, jolloin asumisen aikaisen liikkumisen aiheuttamat ympäristövaikutukset pienenevät. Kaupunkialueille investoimalla pääsemme myös uudisrakentamisen ja peruskorjausten kohdalla hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria. Näin pystymme pienentämään rakentamisen aiheuttamaa ympäristökuormitusta.

Uudiskohteiden suunnittelussa otetaan huomioon kestävän kehityksen vaatimukset sekä energiatehokkuus. Rakennusosat ja tekniset järjestelmät suunnitellaan pitkää käyttöikää sekä kunnossapitoa ja uusimista koskevien tavoitteiden perusteella. Energiataloudelliset tavoitteet, kuten käytön aikainen lämmitysenergian sekä veden- ja sähkönkulutuksen vähentäminen, huomioidaan laite- ja materiaalivalinnoissa, mutta valinnat tehdään kokonaistaloudellisin perustein.

Uudisinvestointien ympäristö- ja energiatehokkuusvaatimuksia tarkennettiin vuonna 2016. Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva tuleva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta nollaenergiatasoa, joka vastaa energiatehokkuuslukuja 128. Me haluamme omissa kohteissamme ylittää vielä matalampaan tasoon ja tavoitteenamme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku 116. Tähän energiatehokkuustasoon olemme

sitoutuneet myös Euroopan Investointipankin kanssa allekirjoitetussa rahoitussopimuksessa. Tulemme asettamaan tavoitteen uudiskohteiden urakoitsijoille.

#### **3.3.4 Jätteet**

Jätteiden merkitys kasvihuonepäästöihin on noin 2 %. Jätehuollon tehokkuus vaikuttaa suoraan sekä asukasviihtyvyyteen että kustannuksiin.

SATOn taloissa syntyvän jätteen määrä perustuu SATOn kotien asukasmäärään sekä tilastokeskuksen aineistoon tuotetun jätemäärän keskiarvosta henkilöä kohden. Tavoitteenamme on kehittää seuranta yhdessä palveluntoimittajien kanssa, kartoittaa kiinteistöissämme syntyvä jätemäärä ja asettaa sen alentamistavoitteet.

Normaalin jätteenkeräyksen lisäksi tarjoamme asukkaille kierrätysmahdollisuuksia järjestämällä vuosittain erilliskeräyksiä isoja ja hankalammin kierrätettäviä jätteitä varten.

#### **3.3.5 Toimitusketjun ympäristötavoitteet**

Vaadimme toimittajiltamme vähintään samanlaista omistautumista ympäristökuormituksen vähentämiseen kuin itseltämme. Toimittajalla pitää olla riittävä tieto ja oman toiminnan hallintakyky, jotta se voi pienentää ympäristövaikutuksiaan. Toimittajan tulee jatkuvasti tehostaa energian ja resurssien käyttöä ja pyrkiä määrätietoisesti vähentämään päästöjään.

Urakoitsijoiden tulee omassa työssään minimoida työmaan haitalliset ympäristövaikutukset esimerkiksi suorittamalla purkutyöt lajittelevana purkuna, kierrättämällä materiaaleja ja ottamalla tuotteita valitessaan huomioon niiden käyttöikä, korjattavuus ja ympäristörasitus. Pääurakoitsijan on laadittava työmaata koskeva suunnitelma, jossa esitetään toimenpiteet ympäristöä koskevien vaatimusten täyttämiseksi. Pääurakoitsijan tulee myös huolehtia maanrakennus-, louhinta- ja rakennustöiden työsuunnittelusta ja työn toteutuksesta siten, ettei naapurirakennusten rakenteille, laitteille yms. eikä katu- tai puistoalueille aiheuteta minkäänlaisia vaurioita.

Vuonna 2016 aloitimme sopimustoimittajiemme auditoitinkäytännön, jossa arvioidaan kokonaisvaltaisesti näiden prosessit ja toiminnan nykytila ympäristövastuun mukaan lukien. Toimittajille tehdään auditoinnin perusteella tuloskortti sisältäen toiminnan nykytilan kuvauksen ja parannusehdotukset. Vuonna 2017 aloitamme rakennustyömaiden auditoinnit.

**HALUAMME  
ALENTAA  
KASVIHUONE-  
KAASUJEN  
OMINAISPÄÄSTÖJÄ  
20 % VUOTEEN 2020  
MENNESSÄ VUODEN  
2013 TASOSTA.**



# 4. YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET JA TOIMENPITEET TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISEKSI



## 4.1 Ympäristövaikutukset SATOn asutossijoittamisen elinkaaren eri vaiheissa

### 4.2 Ylläpitotoiminta ja vuokraus

SATO tekee tiivistä yhteistyötä kotiensä ylläpidosta vastaavien isännöinti- ja huoltoyhtiökumppaneiden kanssa. Tavoitteenamme on kehittää kiinteistöjen ympäristötehokkuutta kaikki näkökulmat huomioon ottaen. Kumppanit on sitoutettu energiatehokkuuden parantamiseen myös sopimusten kautta, joissa energiatehokkuus on olennaisena osana palkkioperustetta.

Koska suurin osa SATOn ympäristövaikutuksesta johtuu talojen energiankulutuksesta, sen vähentäminen on merkittävin tapa päästötavoitteiden saavuttamisessa. Energianseurannassa on tukena energian-

hallintaohjelmisto, josta saadun informaation pohjalta päästään nopeasti käsiksi kulutusten mahdollisiin epäkohtiin ja poikkeamiin.

Talojen ja kotien ylläpitokorjauksissa suositaan mahdollisimman elinkaari- ja ympäristötehokkaita ratkaisuita. Korjauksissa otetaan huomioon energiatehokkuuden lisäksi myös laitteiden ja materiaalien elinkaari kokonaisuudessaan. Ylläpidossa on myös panostettu paljon ennakkoivaan huoltoon, jolloin laitteiden elinkaarta saadaan pidennettyä ja tarvittavat korjaukset voidaan ajoittaa optimaalisemmin.

Jätehuollossa suosimme syväkeräyssäiliöitä. Lisäksi olemme järjestäneet vuosittain kohteisiimme erillisiä kierrätyskontteja, joihin voi jättää suuremmat jätteet kuten huonekalut. Kierrätyskontit ottavat vastaan myös ongelmajätteitä.

Asuntojen vuokrausvaiheessa ympäristövaikutuksiin ja tulevien asukkaiden valintoihin vaikuttamme antamalla tietoa esimerkiksi asuntojen energialuokituksesta ja liikenneyhteyksistä. Sähköisen asioimisen lisäämisellä vaikutetaan toiminnan ympäristökuormitukseen.

### 4.3 Investoinnit

Kaavakehitysvaiheessa ja uusien maa-alueiden hankinnassa SATO vaikuttaa tulevan yhdyskuntarakenteen muodostumisen lisäksi myös tulevan rakentamisen ympäristövaikutuksiin. Ympäristövaikutukset ovat pienemmät, kun kehitetään ja tiivistetään olemassa olevaa aluerakennetta esimerkiksi täydennysrakentamisella. Täysin uusien alueiden kaavoittaminen antaa toisaalta mahdollisuuden vaikutukseltaan suurempien ympäristöstävällisten ratkaisujen toteuttamiseen koko alueen osalta. Näitä voivat olla esim. maalämmön toteuttaminen alueellisesti, alueellinen jätehuoltojärjestelmä sekä muut ympäristökuormitusta vähentävät ratkaisut koko alueen rakentamisessa. Maanhankinnassa otetaan luontoarvot huomioon määräysten mukaisesti ja arvioidaan ympäristöriskit kuten maaperän mahdolliset epäpuhtaudet.

SATOn uusien investointien ympäristöselvityksessä käydään läpi mm. kohteeseen ja alueeseen liittyvät ympäristöriskit sekä uudiskohteissa urakoitsijalla käytössä olevat ympäristöjärjestelmät. Osana selvitystä investointikohde pisteytetään ympäristövaikutusten mukaan. Suurin painoarvo pisteytyksessä on kiinteistön energiatehokkuudella (lämpö, sähkö, vesi). Muita selvitykseen vaikuttavia tekijöitä ovat kohteen sijainti hyviä liikenneyhteyksiä ajatellen sekä jätehuollon järjestäminen.

Voimme vaikuttaa ympäristökuormitukseen myös uudistuotannon suunnittelussa sekä talotekniikan että rakennusten sijoittelun ja materiaalivalintojen suhteen. SATOssa uudisrakentamista ohjataan suunnitteluohjeiden avulla. Suunnittelun alkuvaiheessa teemme vertailun mahdollisten energiatehokkuuteen vaikuttavien valintojen välillä. Valittujen materiaalien tulisi olla kestäviä ja ympäristöstävällisiä. Päätös rakentamisen ratkaisuista tehdään ottaen huomioon koko kiinteistön elinkaaren aikaiset kustannukset ja kulutukset.

Ympäristötavoitteisiin voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen massoittelulla ja tehokkaalla tilojen käytöllä. Materiaalien ja rakenteiden osalta huomioidaan rakennusosien pitkä elinkaari sekä materiaalien huollettavuus ja vaihdettavuus. Pintamateriaaleiksi valitsemme vähäpäästöisiä materiaaleja aina kun se on mahdollista.

Lämmön talteenoton hyötysuhteeseen kiinnitetään erityistä huomiota, ja jokainen SATOn kiinteistö on liitetty kulutusseurantaan, jonka kautta kiinteistöille on määritetty tavoitekulutukset. Näin poikkeamiin on mahdollista reagoida nopeasti. Veden kulutukseen vaikutetaan asentamalla aina vettä säästävät vesikalusteet ja liittämällä asunnot kylmän ja lämpimän käyttöveden mittaukseen. Sähköä säästetään energiatehokkailta kodinkoneilla, varustamalla märkätilat lämmitysverkoston kiertoon toteutetulla lattialämmityksellä sähköisen lattialämmityksen sijaan, led-valaisimilla, päivänvalon hyödyntämisellä ja yhteistiloissa tarpeen mukaisella, läsnäoloon reagoivalla valaistuksella.

Investoimme asuntoihin myös muuttamalla rakennusten käyttötarkoituksia esimerkiksi toimistosta kodeiksi. Tämän tyyppiset käyttötarkoituksen muutokset tukevat hyvin elinkaariajattelua, sillä tällöin vanhan rakennuksen runkoa hyödynnetään ja kaupunkirakennetta uudistetaan yleensä kunnallisteknisesti valmiilla alueilla.

Korjausrakentamisessa rakennusosat pyritään käyttämään elinkaarensa loppuun, jollei asumisviihtyvyys tai asumisen terveellisyys muuta vaadi.

### 4.4 Kumppanit ja palveluntoimittajat

SATOn liiketoimintamalli muodostuu monitahoisista toimitusketjuista ja toimijoiden verkostoista. Edellyttämme toimittajasuhteissamme lakien, määräysten ja SATOn ohjeiden noudattamista. Yhteiskunnallisten veloitteiden, turvallisuuden ja ympäristön huomioon ottamisen noudattamisen tärkeyttä korostetaan alihankintasopimuksissa ja menettelytapoja seurataan yhteisissä kokouksissa, mittareiden avulla ja pistokokein.

#### 4.4.1 Urakoitsijat

SATOn yhteistyökumppaneiden valintaan vaikuttaa rakennuttamisessa rakennusurakan kokonaistaloudellisuuden lisäksi urakoitsijan kyky vastata määritettyihin laatuvaatimuksiin sekä urakoitsijan osaaminen teknisten järjestelmien ja energiatehokkaiden rakenneratkaisujen toteutuksessa.

Urakoitsijan laaduntuohto varmistetaan referenssien lisäksi arvioimalla urakoitsijan laatu- ja ympäristösuunnittelua verrattuna annettuihin tavoitteisiin sekä valvomalla rakennustyötä kokeneiden rakennuttajakonsulttien avustuksella. Vaativissa kohteissa kuten merenrantakohteissa hyödynnämme erikoiskonsultteja. Vaatimukset ja tavoitteet on määritetty kohdekohtaisessa hankesuunnitelmassa sekä määräjain

päivitettävissä suunnitteluohjeissa, ja suunnitelmien vieminen käytäntöön varmistetaan mallikatselmuksilla, joihin osallistuvat rakennuttajan lisäksi tarvittaessa suunnittelijat.

Suunnittelun ja rakennustyön johtamisella haluamme sitouttaa osapuolet asetettuihin tavoitteisiin ja toteutettavaan hankkeeseen. Uudistuotannossa ja peruskorjauksissa ympäristökuormitukseen vaikutetaan myös rakennustyömaan toiminnassa ja valinnoissa. Käytännön toimenpiteitä ovat esimerkiksi työmaan suunnittelu, suojaaminen (esim. melu ja pöly), työmaan laitteiden ja energian tehokas käyttö, materiaalin varastointi, jätehuolto, ongelmajätteiden ja vaarallisten aineiden käsittely ja rakennustyömaan kuljetusten tehokas järjestäminen. Rakennustyömaiden auditoinnit aloitetaan vuonna 2017.

#### *4.4.2 Muut palveluntoimittajat*

SATO kehittää kumppaniverkostonsa toimintaa hyvässä yhteistyössä. Tavoitteenamme on tarjota asukkaillemme laadukkaita, luotettavia, turvallisia sekä ympäristöystävällisiä tuote- ja palvelukokonaisuuksia, jotka tekevät asumisesta mukavaa ja edesauttavat mahdollisimman pitkäkestoista asumista.

Uusien palveluntoimittajien valinnan helpottamiseksi teemme toimittaja-arvioinnin, jossa käymme läpi yritysten taloudellisen tilan, referenssit sekä resurssit. Arvioimme yrityksen kykyä suoriutua hankinnasta, mukaan lukien hankinnan koko suhteutettuna liikevaihtoon. Usein on tarpeen arvioida resurssien ja kaluston riittävyys sisältäen alihankinnan ja toisen sekä kolmannen tason toimittajat. SATOn hankintayksikkö toteuttaa arvioinnit keskitetysti ja pyytää lisäselvitystä tarvittaessa. Uudet toimittajat hyväksytetään keskitetyn hankinnan toimesta.

Toimittajan arvioinnin yhteydessä käymme läpi toimittajan toimintatavat koskien riskien hallintaa, laadunvalvontaa ja laadunvalvontajärjestelmiä, sosiaalista vastuuta, ympäristöasioita, alihankintaketjun hallintaa, tuotantoprosessia, tuotteen ja / tai palvelun laatua, kustannustenhallintaa sekä työmarkkinalainsäädäntöä koskevia vastuullisuusasioita. Merkittävimpien palvelun- ja tavarantoimittajien auditoinnit aloitettiin vuonna 2016.

## *4.5 Asiakkuudet*

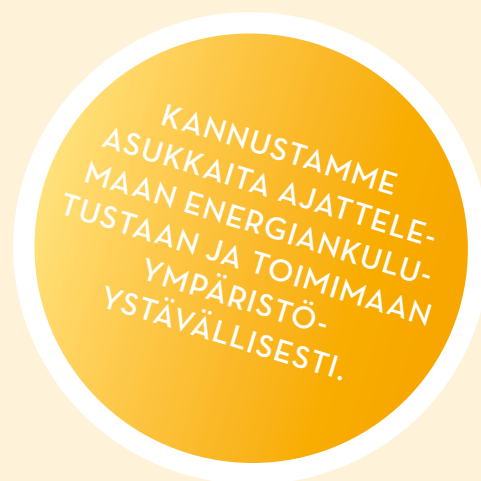
Erityisesti vedenkulutuksen ja jätehuollon osalta asukkaat ovat merkittävässä roolissa SATOn kotien ympäristökuormituksen synnyssä.

Kannustamme asukkaita ajattelemaan energiankulutustaan ja toimimaan ympäristöystävällisesti. Tuemme ympäristöystävällistä asumista energiakulutukseen vaikuttavilla teknisillä ratkaisuilla ja jätehuollon toimivalla järjestämisellä. Monikulttuurisuutta tukemassa SATOn omistamien talojen jätehuoneissa on kuvalliset opasteet jätteiden lajittelun avuksi.

Lisäksi tarjoamme asukkaille ohjeistusta ja tietoa ympäristöasioista mm. vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä jaettavissa esitteissä, sosiaalisessa mediassa ja sato.fi:ssä. Tavoitteena on jatkossa jakaa asukkaille myös tarkempaa tietoa heidän kotitalonsa energian- ja vedenkulutuksesta. Aktivoimme asukkaita ajattelemaan ja toimimaan ympäristön hyväksi myös mm. kierrätyskontti- ja pihakirppiskampanjoilla.

Asukasviestinnässä kehitämme sähköisiä viestintä- ja palautekanavia, ja vähennämme painetun materiaalin käyttöä.

**MONIKULTTUURISUUT-  
TA TUKEMASSA SATON  
OMISTAMIEN TALOJEN  
JÄTEHUONEISSA ON  
KUVALLISET OPASTEET  
JÄTTEIDEN  
LAJITTELUN  
AVUKSI.**



# 5. HENKILÖKUNNAN TOIMINNAN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Oman henkilökunnan toiminnan ympäristövaikutuksista olennaisimmat syntyvät työmatkaliikenteestä sekä toimistotilojen ja -tarvikkeiden käytöstä.

Työmatkaliikenteen ympäristövaikutuksia on SATOssa pyritty alentamaan asettamalla päästörajoja työsuhdeautoille. Toimipisteiden sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella kannustaa henkilöstöä työmatkapyöräilyyn ja julkisen liikenteen käyttöön.

Toimistotilojen energiankulutukseen vaikutamme mm. tiivistämällä tilankäyttöä ja optimoimalla ilmanvaihtoa ja lämmitystä. Toimipisteiden turhaa

valaistusta vähennetään mm. liiketunnistimin, sammuttamalla ylimääräisiä valoja sekä automaattisella yövalaistuksella.

Toimipisteidemme kahvi- ja ruokailutiloissa ei käytetä kertakäyttöisiä astioita tai aterimia.

Pyrimme kohti paperitonta toimistoa. Käytämme sähköistä arkistointia ja suosimme kaksipuoleista, mustavalkoista tulostamista. Paperiton työskentely vähentää myös muiden toimistotarvikkeiden kulutusta, ja sähköinen arkistointi vähentää puolestaan tilantarvetta ja sitä kautta energian kulutusta.

# 6. YMPÄRISTÖJOHTAMINEN SATOSSA

## 6.1 Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmä panee myös täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

## 6.2 Vastuullisuustyöryhmä

Kvartaaleittain kokoontuva SATOn vastuullisuustyöryhmä valmistelee ympäristötyön päälinjat, tavoitetaso ja ehdotuksen toimintaohjelmaksi. Ryhmässä suunnitellaan ja koordinoidaan vastuullisuuteen liittyviä toimenpiteitä, kehittämistyötä ja raportointia. Ryhmä vastaa myös SATOn sisäisestä vastuullisuusviestinnästä yhdessä SATOn viestinnän kanssa ja valmistelee vastuullisuusasioita koskevat esitykset konsernin johtoryhmän päätettäväksi.

Vastuullisuuteen liittyvät käytännön toimenpiteet ja kehitystavoitteet ovat mukana SATOn eri yksiköiden toimintasuunnitelmissa, ja vastuullisuustyöryhmä seuraa niiden edistymistä.

## 6.3 Omaisuuden hallinta ja kumppaniohjaus

SATOn omaisuuden hallinnasta sekä energia- ja ympäristöasioista vastaa Asuminen ja ylläpitoliiketoiminta sekä elinkaariyksikkö. Elinkaariyksikön vastuulla ovat lisäksi peruskorjausten valmistelu ja budjetointi sekä pienempien korjausprojektien vetäminen ja energianhallinnan ohjaus.

Kumppaniohjauksesta vastaavat Asuminen ja ylläpito-liiketoiminnan johtaja, palvelujohtajat, aluejohtajat ja elinkaariyksikkö. SATO seuraa ja ohjaa toimintaa kiinteässä yhteistyössä huoltoyhtiöiden kanssa. Käymme ajankohtaisia asioita läpi säännöllisissä kumppanipalaverissa ja järjestämme kumppaneille koulutuslaskuun.

Kumppaniohjauksessa apuna ovat huoltokirja- ja energianhallintaohjelmistot, joilla on tärkeä rooli myös huollon toiminnan ja energiatehokkuuden raportoinnissa.



## 6.4 Uudistuotanto ja peruskorjaukset

SATOn Investoinnit -liiketoiminta vastaa rakennuttamiseen ja isoihin korjaustöihin liittyvistä ympäristöasioista. Kuukausikokouksissa tuodaan käsiteltäviksi mm. uudet projektitoimintaan vaikuttavat toimintatavat ja menettelyt. Rakenteilla olevia hankkeita seurataan projektipäälliköittäin yksikön johdon kanssa pidettävissä säännöllisissä palavereissa.

Rakennusurakan sopimusasiakirjoissa urakoitsijan edellytetään omassa työssään minimoivan työmaan haitalliset ympäristövaikutukset. Kaikki ympäristöasiat käsitellään kuukausittain pidettävissä työmaakokouksissa, samoin laatu- ja turvallisuusasiat. Työmaakokousten lisäksi urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan vakavista poikkeamista välittömästi SATOlle sekä kirjaamaan ympäristöasiat työmaapäiväkirjaan. SATOn edustaja on oikeutettu puuttumaan havaitsemiinsa epäkohtiin milloin tahansa rakennustyömaalla ollessaan. Kaikki ympäristöön liittyvät suunnitelmat, asiakirjat ja katselmuspöytäkirjat talletetaan työmaan tarkastusasiakirjaan, josta asiat on tarkastettavissa SATOn edustajan toimesta.

## 6.5 Hankintatoimi

SATOn hankintatiimi toimii liiketoiminnan ja muiden tukitoimintojen apuna ja hoitaa kilpailutuksia yhteistyössä näiden kanssa. Hankinnan ohjausryhmä kehittää SATOn hankintatoimintaa konsernin linjausten mukaisesti.

Hankintatoiminnan tavoitteena on konsernin kokonaisedun varmistaminen. Keinoja tähän ovat keskitetty hankintatoimi, määritellyt johtamisjärjestelmät, volyymitujen hyödyntäminen koko konsernin laajuudessa, parhaimpien käytäntöjen soveltaminen ja laajentaminen, hyötyjen aikaansaaminen molemmille osapuolille kumppanuuksissa sekä luotettavien toimittajien tunnistaminen toimittajahallintaprosessin kautta.

Hankintoimen tavoitteena on leikata SATOn kustannuksia paitsi hyvien kilpailutusten kautta, myös auttamalla toimittajia tehostamaan omaa toimintaansa ja kustannustenhallintaansa sekä saavuttamalla näin kustannusetua.



SÄHKÖINEN  
ARKISTOINTI  
VÄHENTÄÄ TILAN-  
TARVETTA JA SITÄ  
KAUTTA ENERGIAN  
KULUTUSTA

# 7. YMPÄRISTÖVASTUUN TOTEUTUMISEN RAPORTOINTI

## 7.1 Konsernitason ympäristöraportointi

SATO raportoi konsernitason ympäristötoimintansa tuloksista vuositason yhdistetyssä vuosikertomuksessa ja vastuullisuusraportissa. Raportointi perustuu kansainväliseen vastuullisuuden raportointisuositukseen (Global Reporting Initiative, GRI). Raportti varmentaan puolueettomasti.

Kvartaaleittain tehtävässä johdon raportissa raportoidaan koko asuntosalkun toteutuneet lämmitys-, vesi-, sähkö- ja korjauskustannukset sekä kustannusten vertailu suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Energiankulutusraportteja käydään sisäisesti läpi kuukausittain. Kulutusten lisäksi seurataan syntyneitä kustannuksia. Energiatohokkuuden seuraamiseksi kulutukset on suhteutettu tarpeen mukaan omistettuihin rakennuskoottiin tai asuntoalaan. SATO osallistuu vuosittain KTI Kiinteistöieto Oy:n benchmark-tutkimukseen, jossa energia- ja ylläpitokuluja verrataan muihin alan toimijoihin. Vuosikertomuksessa raportoidaan lisäksi SATO:n toiminnan vuoden aikana aiheuttamat päästöt, joissa on otettu energian lisäksi huomioon myös jätteistä syntyvät päästöt.

SATO osallistuu vuosittain järjestettävään kansainväliseen Global Real Estate Sustainability Benchmark-tutkimukseen (GRESB), joka arvioi vastuullisuutta kiinteistöportfolioiden hallinnassa. SATOlle muodostetaan GRESB-arvioinnin perusteella indeksiluku, jonka perusteella SATO sijoitetaan johtamis- ja vastuullisuusperiaatteiden sekä toimenpiteiden toteuttamisen ja tulosten muodostamaan vertailumatriisiin muiden yritysten kanssa.

## 7.2 Toimitusketjuun liittyvä ympäristöraportointi

Rakennustyömaan ympäristöhaittoja ovat melu, pöly sekä öljyjen ja kemikaalien varastointi. Päätoteuttajan toimesta suoritettavilla viikoittaisilla työturvallisuusmittauksilla mitataan muun muassa työmaan järjestystä, jätehuoltoa ja pölyisyyttä, ja mittausten tulokset ja poikkeamat raportoidaan rakennuttajalle ja käsitellään työmaakokouksissa. Urakkasopimusasiakirjoissa SATO on asettanut työturvallisuusindeksille korkeat tavoitteet.

SATO raportoi vuosittain Tilastokeskukselle uudis- ja korjausrakennuttamisen ympäristöliiketoiminnastaan. Myös rakennuttamiseen liittyvät ympäristöinvestoinnit raportoidaan vuosittain GRI-raportointiohjeistuksen mukaan.

Tärkeimpien huoltokumppaneiden palvelusopimusten energiankulutustavoitteiden toteutumista seurataan kuukausittain energianseurantaohjelman kautta.

Merkittävimpien palvelun- ja tavarantoimittajien auditoinnit aloitettiin vuonna 2016. Rakennustyömaiden auditoinnit aloitetaan vuonna 2017.

**SATO RAPOR-  
TOI KONSERNI-  
TASOLLA YMPÄRISTÖ-  
TOIMINTANSA TULOKSIS-  
TA YHDISTETYSSÄ VUO-  
SIKERTOMUKSESSA JA  
VASTUULLISUUSRAPOR-  
TISSA.**



# sato

ANNA ELÄMÄN VIEDÄ