

AVIA Real Estaten vastuullisuusraportti

2022-2023





Johdanto

Tämä on ensimmäinen vastuullisuuskatsauksemme. Vastuullisuuskatsauksessa kerromme vuosina 2022-2023 tekemistämme vastuullisuustoimista ja selvityksistä sekä tulevista suunnitelmistamme.

Olemme myös julkaisseet vuoteen 2030 ulottuvan **vastuullisuusstrategiamme** , jonka viitekehyksenä on ESG-periaatteet sekä yrityksemme **Toimintaperiaatteet (Code of Conduct)**. Vastuullisuustyömme tärkeimmät teemat ovat kiinteistökannan kehittäminen ympäristöä kunnioittaen (ympäristövastuullisuus), avoin ja ihmislähtöinen toiminta (sosiaalinen vastuullisuus) ja vastuullisesti tuotettu lisäarvo liiketoiminnalle (taloudellinen vastuullisuus). Toimintamme roolin vuoksi olemme tunnistaneeet, että erityisesti ympäristövastuullisuudella on meille keskeinen merkitys, niinpä myös tässä vastuullisuuskatsauksessa pääpaino on ympäristövastuullisuudessa.

Tulemme myös vuosina 2024 ja 2025 julkaistaan vastuullisuuskatsauksia sekä näiden lisäksi kertomaan muillakin tavoin vastuullisuustyöstämme ja saavutuksistamme. Vastuullisuuskatsaukset ovat AVIA Real Estaten johdon toimesta tuotettuja vapaaehtoisia julkaisuja, eivätkä ne ole virallisia tilinpäätösasiakirjoja.

Vuodesta 2023 alkaen olemme valmistautuneet myös EU asettamaan yritysten kestävyysraportointivelvoitteeseen, CSRD-raportointiin. Tarkoituksemme on julkaista ensimmäinen vuotta 2025 koskeva CSRD-raporttimme keväällä 2026 tilinpäätöksemme yhteydessä. Riippumatta raportointivelvoitteesta, suunnittelemme vuodesta 2026 eteenpäin raportoivamme CSRD-mukaisesti säännöllisesti.



Vastuullisuustyömme tärkeimmät teemat ovat kiinteistökannan kehittäminen ympäristöä kunnioittaen, avoin ja ihmislähtöinen toiminta sekä vastuullisesti tuotettu lisäarvo liiketoiminnalle.



Työmme kestävän lentokenttä- kaupungin yhteiseksi hyväksi etenee.

Vuosien 2022-2023 keskeisimmät vastuullisuustoimemme

- | | | |
|-----------|---|---|
| 4 | Julkaisimme vastuullisuusstrategiamme sekä toimintaperiaatteen (Code of Conduct) ja aloitimme niiden jalkautuksen. | → |
| 8 | Kirkastimme arvomme, visiomme ja missiomme. | → |
| 11 | Teetimme toimitilojen asiakaskyselyn ja henkilöstön työtyytyväisyyskyselyn. | → |
| 16 | Aloitimme valmistautumisen CSRD-raportointiin. | → |
| 18 | Laskimme hiilijalanjälkemme ja asetimme hiilineutraaliustavoitteen. | → |
| 24 | Teetimme taksonomiapilotteja ja arvioimme rakennustemme elinkaaren hiilijalanjälkiä. | → |
| 27 | Asetimme tavoitteen paikalla tuotetulle energialle ja valitsimme markkinapuhelun kautta energjakumppanin. | → |
| 31 | Siirryimme päästöttömään lämpöön ja sähköön sekä julkaisimme energiansäästöohjelmamme. | → |
| 33 | Rakennuksissamme tehtiin energiatehokkuustoimenpiteitä ja tiloja uudistettiin. | → |
| 36 | Suomen suurimman hotellin rakentaminen etenee. Rakennukselle tavoitellaan Leed Gold-sertifikaattia. | → |
| 38 | DHL-logistiikkakohteen rakentaminen aloitettiin. Rakennukselle tavoitellaan LEED Platinum -sertifikaattia ja kohteeseen tulee maalämpö. | → |
| 40 | Avia Cityn kaavoitusta tehdään vastuullisuusstrategiamme pohjalta. | → |



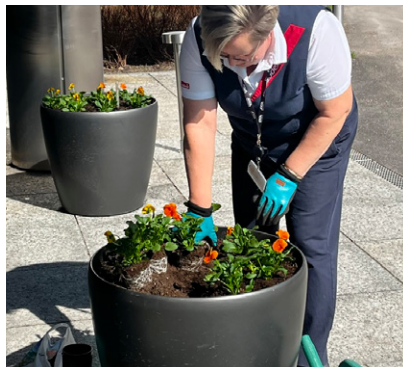
**Julkaisimme vastuullisuusstrategiamme
sekä toimintaperiaattemme ja
aloitimme niiden jalkautuksen**





Julkaisimme vastuullisuusstrategiamme ja olemme jo aloittaneet sen jalkautuksen

Hallituksemme hyväksyi vastuullisuusstrategiamme loppuvuonna 2022. Eräitä strategian tavoitteita kirkastettiin vielä vuoden 2023 aikana laadittujen selvitysten perusteella ja hallitus vahvisti valmiin strategiamme marraskuussa 2023.



Vastuullisuusstrategia ulottuu vuoteen 2030 ja strategassa kuvataan vastuullisuustyömme keskeisimmät teemat,

tavoitteet ja jalkauttamismallit. Vastuullisuustyömme tärkeimmät teemat ovat kiinteistökannan kehittäminen ympäristöä kunnioittaen, avoin ja ihmislähtöinen toiminta ja vastuullisesti tuotettu lisäarvo liiketoiminnalle.

Vastuullisuusstrategian viitekehityksenä toimivat ESG-periaatteet ja tavoitteet on asetettu näiden periaatteiden mukaan.

Vastuullisuusstrategiamme sisältöön vaikuttaa, että yrityksemme erottuu muiden kiinteistösijoitusyhtiöiden joukosta paitsi ainutlaatuisella sijainnilla, myös poikkeuksellisen laajalla, erilaisia toimitila- ja asuminen tarpeita palvelevalla tarjonnalla. Pyrimme lisäksi merkittävänä alueen kehittäjänä ja kiinteistönomistajana tarkastelemaan ratkaisuja aluetasoisesti, esim. paikalla tuotettua energiaa.



Olemme asettaneet vastuullisuusstrategiamme sekä pitkän ajan tavoitteet että välitavoitteet ja niiden mittarit. Kullekin vuodelle vahvistetaan omat mittarit. Toimenpiteet on vastuutettu johtoryhmän jäsenille ja ne ovat osa johdon tulostavoitteita. Vastuullisuusstrategian toimenpiteet sisältyvät budjettiin. Seuraamme tavoitteiden toteutumista johtoryhmässä ja raportoimme niistä säännöllisesti AVIA Real Estaten hallitukselle. ESG-koordinointi kuuluu johtoryhmän sisällä kiinteistökehitysjohtajan tehtäviin, mutta muuten vastuut on jaettu tehtäväkohtaisesti. Strategian julkaisun yhteydessä julkaisemme myös ensimmäisen vastuullisuuskatsauksemme. Katsauksia on tarkoitus julkaista vuosittain. Valmistautumme lisäksi CSRD-raportointiin vuodesta 2026 eteenpäin.

AVIA Real Estaten vastuullisuusteemat



Ympäristö

Kehitämme kiinteistökantaa ympäristöä kunnioittaen

Vähähiilisyys:
hiilijalanjälki, hiilineutraali energia,
energiatehokkaat rakennukset

Kiertotalous:
Kestävät ja kierrätettävät materiaalit
Biodiversiteetti, kestävä maankäyttö
sekä ilmastomuutoksen hillintä ja
siihen varautuminen



Sosiaalinen

Toimimme avoimesti ja ihmislähtöisesti

Ihmiskeskeinen
yrityskulttuuri

Sosiaalisesti
kestävät ratkaisut

Viestintä ja
sidosryhmäyhteistyö



Taloudellinen

Tuotamme lisäarvoa vastuullisella liiketoiminnalla

Vastuullinen ja kannattava
liiketoiminta

Vastuullisuusstrategian noudattaminen
toiminnassamme

Vastuullisuusstrategian sisällyttäminen
sopimuksiin ja sidosryhmätööhön



Julkaisimme toimintaperiaattemme (Code of Conduct) ja aloitimme niiden jalkautuksen

AVIA Real Estaten hallitus hyväksyi toimintaperiaattemme (Code of Conduct) loppuvuonna 2022. Toimintaperiaatteet muodostavat perustan yhtiömme kaikelle liiketoiminnalle. Toimintaperiaatteiden tarkoituksena on selventää ja vakiinnuttaa yhtiömme liiketoimintakäytäntöjä sekä yhtenäistää henkilöstömme toimintatapoja. Ne voivat myös auttaa ongelmatilanteiden ratkaisemisessa.

Toimintaperiaattemme ohjaavat kaikkien työntekijöidemme ja johdon toimintaa. Yhtiömme jokainen työntekijä ja johto on poikkeuksetta velvollinen noudattamaan toimintaperiaatteita ja ohjeistuksia. Lisäksi edellytämme, että yhteistyökumppanimme noudattavat näitä periaatteita. Toimintaperiaatteiden vahvistamisen jälkeen ne on välittömästi jalkautettu henkilöstöllemme. Lisäksi toimintaperiaatteita on alettu sisällyttämään uusiin sopimusiimme.

TOIMINTAPERIAATTEIDEMME OSA-ALUEET JA NIIDEN OTSIKOT OVAT SEURAAVAT:



Toimimme lainmukaisesti



Kohtelemme työntekijöitämme yhdenvertaisesti ja tarjoamme heille hyvät työskentelyn edellytykset



Arvostamme asiakkaitamme ja pitkäaikainen yhteistyösuhde on meille tärkeä



Turvallisuus ja ympäristöstä huolehtiminen on osa toimintaamme



Lahjonta ja korruptio on kiellettyä kaikissa muodoissaan



Toimimme luottamuksellisesti ja huolehdimme tietojen suojaamisesta

[Lue lisää toimintaperiaatteistamme](#)



**Kirkastimme missiomme,
visiomme ja arvomme**



AVIA
PILOT
FINAV

AVIA REAL ESTATEN

»» **MISSIO**

**JOHDAMME
LENTOKENTTÄKAUPUNGIN
KEHITYSTÄ YHTEINEN
HYVÄ MIELESSÄ.**

»» **VISIO**

Vuoteen 2030 mennessä AVIA Real Estate on:

**LENTOKENTTÄKAUPUNGIN
TUNNETUIN KIINTEISTÖKEHITTÄJÄ
JA HIILINEUTRAALI YRITYS, JOLLA
ON TYYTYVÄISIMMÄT ASIAKKAAT JA
KUMPPANIT, JA JONKA OMISTETTUJEN
JA KEHITETTYJEN KIINTEISTÖJEN
ARVO ON MILJARDI EUROA.**



AVIA REAL ESTATEN ARVOT

VÄLITTÄMINEN + ROHKEUS + KESTÄVYYS = MENESTYS

Merkityksemme alueella on kerrosneliöitä suurempi, siksi pidämme huolta ja välitämme ihmisistä, yhteisöstä, ympäristöstä ja kiinteistöistä.

Uskallamme kokeilla, luoda uutta ja ajatella toisin. Emme mene sieltä, mistä aita on matalin emmekä juokse pikavoittojen perässä.

Takaamme hyvinvoinnin ja menestyksen mahdollisuudet nykyisille ja tuleville lentokenttäkaupunkilaisille, kasvamalla ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kun alue menestyy, me menestymme. Kasvamme kunnianhimoisesti niin, että se kestää lähemmänkin tarkastelun – teemme kuin itsellemme tekisimme ja kehitämme kuin omaamme.

Kestävä menestys kumpuaa VÄLITTÄMISESTÄ ja ROHKEUDESTA



Teetimme asiakaskyselyn ja henkilöstön työtyytyväisyyskyselyn





Osallistuimme KTI:n teettämään asiakaskyselyyn

Osallistuimme vuonna 2023 yhdessä 23 yrityksen kanssa KTI Kiinteistötieto Oy:n teettämään asiakaskyselyyn toimitila-asiakkaille. Emme ole aiemmin osallistuneet kyselyyn. Elo-marraskuun aikana kyselyssä tehtiin yhteensä 2764 puhelinhaastattelua, keskimääräinen vastausprosentti oli 65. Meidän osaltamme tulos koostuu 41 toimitilojen ja 15 tuotannollisten tilojen vuokralaisvastauksista. Vastausprosenttimme 68 % oli hieman keskiarvoa korkeampi. Asiakkaiden tyytyväisyyttä mitattiin asteikolla 1-5, jossa viisi on erittäin tyytyväinen.

AVIA Real Estaten vuokralaisten kokonais-tyytyväisyys 3,97 on keskimääräistä (3,92) korkeampi. Osa-alueittainkin vuokralais-temme tyytyväisyys tiloihin, tyytyväisyys vuokrasuhteeseen ja tyytyväisyys ylläpito-palveluihin ovat keskimääräistä parempia.

Asiakkaidemme tyytyväisyys ylläpito-palveluihin on vertailun kuudenneksi paras ja vuokranantajan yhteyshenkilön tavoitettavuus on selkeästi keskimääräistä korkeampaa sekä toimistoissa että logistiikkatiloissa.

Aktiivisten suosittelijoiden osuus on pienempi kuin vertailuaineistossa ja NPS tulos 20 jää alle keskimääräisen.

Yritysvastuunäkökulmat ovat toimitila-vuokralaisillemme keskimääräistä tärkeämpiä ja asiakkaamme ovat myös keskimääräistä tyytyväisempiä yritysvastuullisuuteemme kuin kyselyn muut vastaajat keskimäärin oman vuokranantajansa yritysvastuullisuuteen.

3,97

vuokralaisten
kokonaistyytyväisyys
(keskimääräinen 3,92)

**6.
paras**

asiakkaiden tyytyväisyys
ylläpito-palveluihin

NPS 20

aktiivisten
suosittelijoiden
osuus

» Kehitimme asiakkaidemme palveluita ja erottauduimme mainoksellamme



Avia Club on vuokralaistemme joustotilakonsepti. Vuonna 2021 valmistuneiden Avia Club -tilojen varausjärjestelmää ja toimintaa kehitettiin edelleen vuosina 2022-2023. Vuonna 2023 tarjosimme myös ulkopuolisille mahdollisuuden kokeilla ja varata Clubin tiloja käyttöönsä. Vuoden 2023 aikana aloimme myös järjestää sidosryhmillemme säännöllisiä Avia Breakfast Club-tapaamisia ja tietoisuuksia.



Avia on Air asiakastilaisuudet pidettiin vuosina 2022 ja 2023 maaliskuun lopulla.

Erotuimme mainonnallamme ja voitimme kesä-heinäkuun 2023 Kuukauden aikarimainos -kilpailun Kauppalehti Faktassa julkaistulla humoristisella mainoksellamme. Kilpailun tarkoituksena on tuoda esiin

hyvää aikakauslehtimainontaa sekä inspiroida sen tekijöitä. Aikakausmedia valitsee joka kuukausi kolme parasta, oivaltavinta ja puhuttelevinta aikakauslehtimainosta, jotka ovat onnistuneet hyödyntämään aikakauslehtiympäristöä toimivalla tavalla.

Heinäkuussa 2023 AVIA Real Estate Oy konserni sai myös Menestyjät 2023 -sertifikaatin Alma Talentin menestyjäluokituksessa. Yrityksemme analysoitiin taloudellisen suorituskykynsä perusteella menestyjäyritykseksi. Tunnuslukuvertailuissa yrityksemme sijoittui sekä kaikkien suomalaisten yritysten että oman toimialansa parhaimpien yritysten joukkoon. Menestyjä 2023 -luokitukset perustuvat tilikausiin, jotka ovat päättyneet 2022/06-2023/06.

Ostettiin tällainen mainospaikka. Ei keksitty tähän mitään lennokasta sanottavaa.

Lämmintä loppukesää!

AVIA
REAL ESTATE

Ps. On meillä toimistoja vapaana
www.aviarealestate.fi/vapaat-toimitilat



Teetimme henkilöstön työtyytyväisyyskyselyn

Teetimme henkilöstöllemme työtyytyväisyyskyselyn uuden sisältöisenä vuonna 2022, ja kysely toistettiin samoin kysymyksin myös vuonna 2023. Molempina vuosina kyselyn vastausprosentti oli 100, vuonna 2023 vastaajia oli 16.

Kysymykset käsittelivät seuraavia aihekokonaisuuksia: työ ja työn kuormitustekijät, työn voimavaratekijät, työkuultuuri, työkyky ja työhyvinvointi sekä työnantajamielikuva. Kysely sisälsi yhteensä 34 väittämää, joihin annettiin vastaukset arviointiasteikolla 1-5 (1=täysin eri mieltä, 5= täysin samaa mieltä). Kuhunkin kokonaisuuteen saattoi jättää myös kommentteja ja lisäksi kyselyn lopussa oli tilaa avoimille vastauksille.

Vuonna 2023 arvioinnin kaikkien kysymysten vastausten keskiarvo oli korkea 3,9, ja minkään yksittäisen kysymyksen osalta kes-

kiarvo ei jäänyt alle 3:n. Vuonna 2023 tulos oli kehittynyt jonkin verran paremmaksi kuin edellisessä vuonna.

Työntekijämme arvioivat kyselyn yhteydessä itse valitsemillaan kolmella sanalla vuonna 2023 sanoin kehittyvä, joustava ja luotettava. Lähes sama tulos saatiin vuonna 2022, jolloin TOP3 oli joustava, kehittyvä ja vakaa.

Vuoden 2023 kyselyssä Suosittelisitko työnantajaasi Suositteluhalukkuus (eNPS) oli erinomainen 38, ja huomattavasti parempi kuin vuonna 2022, jolloin tulos oli 0. Iloitsemme hyvästä tuloksesta, mutta tunnistamme, että henkilöstölukumäärän ollessa vain 16, voi yksittäisellä vastauksella olla suuri vaikutus kunkin vuoden tulokseen.

Vuoden 2022 henkilöstökyselystä nousi esiin, ettei henkilöstö tuntenut riittävästi

yrittäjän arvoja ja lisäksi toivottiin muutoksia etätömalliin. Vuonna 2023 kirkastimme missiomme, visiomme ja arvomme. Työhön osallistui koko henkilöstö. Lisäksi vuonna 2023 tehtiin muutoksia hybridityökäytäntöihin.

Myös vuoden 2023 kyselyssä hybridityöhön kaivataan edelleen tarkennuksia. Muina asioina vuoden 2023 kyselyssä nousivat esiin tiedonkulku ja työympäristön viihtyisyys. Vuonna 2023 olemmekin jo aloittaneet aula- ja kokoustilojen uusimisen ja vuonna 2024 henkilöstö siirtyy uusittuihin tiloihin. Panostamme myös tiedonkulkuun.

Toistamme työtyytyväisyyskyselyn taas vuonna 2024, tuolloin kysymyksiin saattaa tulla CSRD-raportointiin valmistautumisen vuoksi joitakin muutoksia.

4,4

Luotan siihen, että saan työkykyyni liittyvissä ongelmatilanteissa apua.

4,2

Työyhteistössä minua kohdellaan tasapuolisesti muiden kanssa.

4,6

Olen tyytyväinen työnantajan tarjoamiin vakuutuspalveluihin.

eNPS 38

suositteluhalukkuus Suosittelisitko työnantajaasi?

» Muita nostoja HR:stä

Henkilöstössä tapahtui vuosina 2022 ja 2023 joitakin muutoksia. Henkilöstömäärä oli vuonna 2022 keskimäärin 16,3 henkeä ja samoin kuin vuonna 2023. Henkilöstön sukupuolijakaumassa naisten ja miesten osuus on hyvin tasainen 50 % - 50%.

Vuonna 2022 keskityimme henkilöstövaihdosten ja koronapandemian jälkeen henkilöstön hyvinvointiin. Järjestimme yhteisiä henkilöstön työhyvinvointipäiviä 3 kpl. Vuonna 2023 järjestimme niitä kaksi.



Työskentelemme hybridityömallilla. Vuoden 2022 syksyllä palasimme enenevässä määrin toimistolle, ja hybridityömallia täsmennettiin siten, että kaikki tulivat viikoittain toimistolle kolmena sovittuna päivänä.

Vuoden 2023 alusta täsmensimme mallia henkilöstökyselyn perusteella siten, että toimistolle tullaan edelleen kolmena päivänä, joista kaksi on kiinnitetty tiistaiksi ja keskiviikoksi.

Meillä on tavanomaiset työsuhte-edut, ml. työterveys, vakuutusturva, virkistyssetelit, puhelin ja joillakin työntekijöillä autoetu.





**Aloitimme valmistautumisen
CSRD-raportointiin**



» Aloitimme valmistautumisen CSRD-raportointiin

Aloitimme vuonna 2023 valmistautumisen EU:n asettamaan yritysten kestävyysraportointiveloitteeseen eli CSRD-raportointiin ("Corporate Sustainability Reporting Directive").

Valmistaudumme CSRD-raportoimaan ensimmäisen kerran keväällä 2026 vuotta 2025 koskien. Tuolloin raportointiveloitte laajenee koskemaan suuria yrityksiä, joiden osalta vähintään kaksi seuraavaa täyttyy: yli 250 työntekijää, 40 M€ liikevaihto, 20 M€ varallisuus. Riippumatta raportointiveloitteesta, suunnittelemme kuitenkin vuodesta 2026 eteenpäin raportoivamme säännöllisesti.

Vuoden 2023 aikana henkilöstömme on aktiivisesti hankkinut tietoa CSRD:stä ja osallistunut erilaisiin koulutuksiin ja seminaareihin.

Syksyllä 2023 käynnistimme kaksoisolenaisuusanalyysin johtoryhmän toimesta. Keskustelimme analyysin tuloksista ja raportoinnista sekä sen varmentamisesta myös tilintarkastajiemme kanssa. Henkilöstömme vastasi kaksoisolenaisuusanalyysin sidosryhmäkyselyyn marraskuussa 2023. Muille sidosryhmille analyysiosuus teetetään tammikuussa 2024. Työ jatkuu vuonna GAP-analyysillä sekä raportoinnin tiedonkeruun ja prosessien työstöllä.

Seuraamme aktiivisesti muiden yritysten raportointikäytäntöjä ja alan kehitystä sekä ohjelden täsmentymistä.

Ennen vuotta 2026 kerromme kestävyystoiminnastamme vapaaehtoisin kestävyyskatsauksin, joista ensimmäinen vuosia 2022-2023 koskeva julkaistaan vuodenvaihteessa 2023-2024.

”

Ennen vuotta 2026 kerromme kestävyystoiminnastamme vapaaehtoisilla kestävyyskatsauksilla, joista ensimmäistä juuri luet.



**Laskimme hiilijalanjälkemme ja
asetimme hiilineutraaliustavoittemme**

OLEMASSA OLEVA
KIINTEISTÖKANTA

ClickShare





Kestävyystrategiamme hiilineutraaliustavoitteet

Ympäristövastuu

» vähähiilisyys

PÄÄTAVOITTEET

- 1.** Laadimme tiekartan hiilijalanjälkemme pienentämiseksi ja seuraamme sen toteutumista.
- 2.** Yrityksemme on hiilineutraali oman toimintansa (Scopet 1 ja 2) osalta vuoteen 2025 mennessä.
- 3.** Vähennämme yrityksemme rakennuttamien uudishankkeiden osalta hiilijalanjälkeä (Scope 3) vuodesta 2024 alkaen 10 %:lla vuoteen 2019 verrattuna ja tavoittelemme asteittain pienennyksen nostamista siten, että hiilijalanjälki on vuodesta 2030 alkaen 30 % vuoden 2019 tasoa alaisempi.

ALATAVOITTEET

- ✓ Seuraamme energiatehokkuutta CRREM-hankkeen määrittämällä indikaattoreilla.
- ✓ Teemme ratkaisuja, jotka tuottavat mahdollisimman pienen elinkaaren hiilijalanjäljen. Laskemme/arvioimme kaava-alueidemme ja rakennustemme hiilijalanjäljen.
- ✓ Tavoittelemme paikalla tuotetun energian osuuden lisäämistä uusissa kiinteistöissämme 50 %:iin vuoteen 2030 mennessä.
- ✓ Siirrymme omassa toiminnassamme ja rakennuttamillamme työmailla päästöttömään sähköön sekä päästöttömään lämpöön vuonna 2023. Pyrimme edellyttämään päästöttömän sähkön käyttöä uusilta vuokralaisiltamme, lukuun ottamatta vuokraamiamme asuntoja.
- ✓ Haemme sertifikaatit kaikille uusille rakennuksillemme, tavoittelemme Leed- tai Breeam- tai Breeam In Use -sertifikaattien osalta korkeinta luokkaa. Olemassa olevien kiinteistöjen osalta tutkimme Leed/ Breeam-sertifioinnin mahdollisuuksia peruskorjauksen yhteydessä. Vuodesta 2023 alkaen uudet asunnot ovat energiatehokkuusluokkaa A ja uudet toimistot vähintään luokkaa B.
- ✓ Pysäköintilaitoksissamme on kaikille autopaikoille varaus sähköautonlataukselle, ja latauspisteitä toteutetaan tarvelähtöisesti. Tavoitteenamme on, että uusissa pysäköintilaitoksissamme osa lataussähköstä tuotetaan myös paikallisesti aurinkoenergialla.

» Laskimme hiilijalanjälkemme ja laadimme hiilitiekartan

Laskimme yrityksemme hiilijalanjäljen GHG-protokollalla ensimmäisen kerran syksyllä 2022, jolloin laskenta koski vuoden 2021 tuloksia. Toista kertaa laskenta tehtiin vuonna 2023, jolloin tarkasteltavina vuosina olivat vuodet 2019 ja 2022. Vuonna 2023 teimme myös arvion hiilijalanjäljen kehittymisestä tulevina vuosina ja laadimme hiilitiekartan. Samalla täsmensimme yrityksemme vastuullisuusstrategian hiilineutraalilupauستا.



Päätimme asettaa vuoden 2019 ns. 0-tasoksi hiilijalanjälkemme osalta, koska tuona vuonna toimitilojen ja pysäköinnin käyttöaste oli korkea, eivätkä niihin vielä vaikuttaneet koronapandemia ja sen jälkeinen aika etätöineen, eivätkä Ukrainan sota esim. energianhinnan nousuineen, korko- ja inflaatiovaikutuksineen.

Vuoden 2021 tulosten perusteella teimme syksyllä 2022 päätöksen tutkia mahdollisuuksia siirtyä päästöttömään kaukolämpöön ja sähköön. Otimme päästöttömän sähkön ja lämmön käyttöön vuoden 2023 alusta, ja sitä on vuodesta 2023 edellytetty myös alkavilla työmailla.

Vuosien 2019 ja 2022 hiilijalanjälkeä koskevan laskennan yhteydessä tarkastelu tehtiin vuotta 2021 laajempaan ja mukaan otettiin Scope 3 kokonaisuudessaan. Laskentaan sisältyivät vuoden 2022 lasken-

nassa Scope 1-3 osalta seuraavat:

- Scope 1: kylmäaineet, autot ja työkoneet
- Scope 2: ostettu energia
- Scope 3: jätteet, peruskorjaushankkeet, ylläpitohankkeet, vesi, työmatkaiikenne, uudishankkeet. Hankinnat, sähkön epäsuorat elinkaari päästöt ja vuokralaisten energia

Tulevia vuosia koskeva hiilineutraaluskartta on kehitetty vuonna 2023 saatavilla olevien tietojen perusteella. Uudistuotanto käsittää rakennuttamamme tai omassa taaseissamme olevat kiinteistöt. Mukana laskelmassa eivät tietojen keskeneräisyyden vuoksi kuitenkaan ole kaikki tulevaisuuden uudistuotantoalueet, kuten esimerkiksi Muura. Laskennassa on oletettu oman kiinteistökannan kasvavan uudistuotannon myötä, mutta todellisudessa osa rakenne-



Yrityksemme on hiilineutraali oman toimintansa osalta vuoteen 2025 mennessä

tuista uudiskohteista kuitenkin myytäneen jo valmistumishetkellä tai pian sen jälkeen. Kohteiden laajuus ja toteutuminen on arvioitu kevään 2023 tietojen perusteella. Nykyisen kiinteistökannan osalta otimme huomioon niihin PTS-suunnitelman mukaan suunnitellut toimenpiteet, jotka pienentävät hiilijalanjälkeä.

Hiilineutraaluskartan laskennan lähtökohdiana on vuoden 2022 markkinaperusteinen hiilijalanjälkilaskenta, jossa laskenta on tehty ostettujen tuotteiden päästökertoimien mukaan, jos ne ovat tiedossa. Markkinainstrumentit on otettu huomioon. Tiekartassa ovat mukana mukana myös vuosien 2019 ja 2021 päästölaskennan tulokset, mutta niiden osalta on huomioitava, että vuoden 2021 laskennan laajuus eroaa muista Scope 3 osalta.



Otimme päästöttömän sähkön ja lämmön käyttöön vuoden 2023 alusta, ja sitä on vuodesta 2023 edellytetty myös alkavilla työmailla.

Hiilijalanjälkilaskennan tulokset

2021

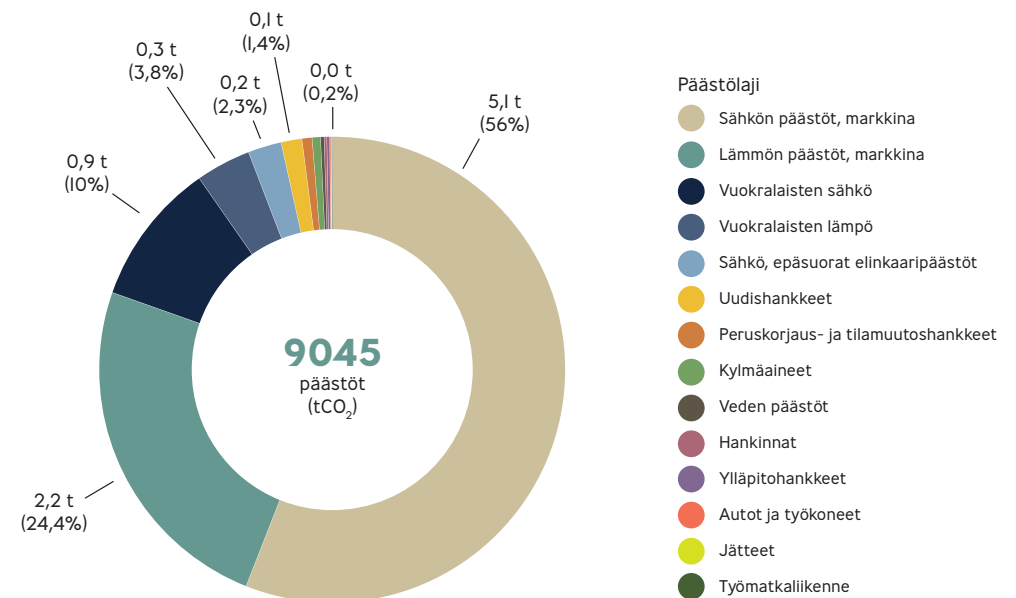
GHG-protokollan mukaisesti lasketut vuoden 2021 markkinaperusteiset ominaispäästömme Scope 1-3 osalta olivat 4 897 tCO₂ ja 33,7 kgCO₂/m². Tästä Scope 1-2 osuus oli 4 861 tCO₂. Laskennassa ovat mukana vain meidän hallinnoimamme kohteet. Scope 3 osalta laskenta käsitti vuoden 2021 osalta vain vedenpäästöt ja jätteet. Scope 1-3 hiilipäästöjen osalta ostetun sähkön ja lämmön osuus oli 96,7 %. Kohteidemme ominaispäästöt ovat sähkön (17,76 kgCO₂/m²) osalta korkeammat kuin keskimäärin Suomessa ja lämmön (16,41 kgCO₂/m²) osalta hieman pienemmät.

2022

Toteutimme vuoden 2022 laskennan vuotta 2021 laajempaa Scope 3 osalta, joten tulokset eivät ole suoraan vertailukelpoisia. GHG-protokollan mukaisesti lasketut vuoden 2022 markkinaperusteiset ominaispäästömme Scope 1-3 osalta olivat 9 045 tCO₂. Vuoden 2022 neliöpohjaiset päästöt olivat 60,33 kgCO₂/m² (luku ei sisällä Clarion hotellin päästöjä). Vuonna 2022 markkinaperusteisten päästöjen Scope 1-2 osuus oli 7 330 tCO₂ ja Scope 3 osuus 1 715 tCO₂. Scope 3 osalta laskenta käsitti kaikki osa-alueet. Scope 1-3 hiilipäästöjen osalta ostetun sähkön ja lämmön osuus oli 80,4 %. Sähkön ominaispäästöt (43,37 kgCO₂/m²) olivat korkeammat kuin keskimäärin Suomessa. Myös lämmön osalta ominaispäästöt (18,75 kgCO₂/m²) olivat korkeammat kuin keskimäärin Suomessa.

Kokonaispäästöjen jakautuminen 2022

(GHG-protokolla, markkinaehtoinen)



Huomattavaa

Vuosina 2021 ja 2022 kohteissamme ei ollut alkuperätakuilla varmennettua uusiutuvaa sähköä, ja kaukolämpö oli Vantaan Energian peruskaukolämpöä. Scope 2 osalta markkinaperusteisena päästökertoimenä on käytetty Energiaviraston kansallista vuosittain muuttuvaa jäännösjakamaa: 249,29 kgCO₂/

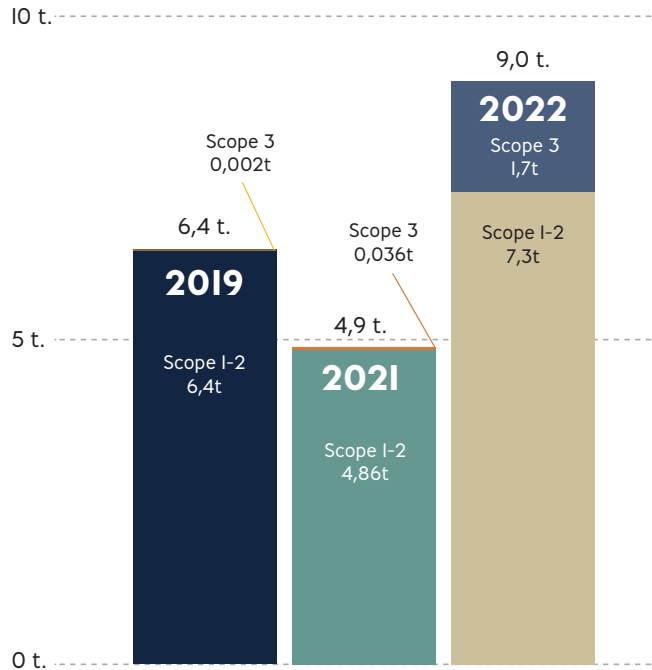
MWh (2019), 234,9 kgCO₂/MWh (2021) ja 471,27 kgCO₂/MWh (2022), jossa päästökertoimen suuri kasvu vuonna 2022 kasvatti meidän sähkön ominaispäästöjämme. Kaukolämmölle on käytetty Vantaan Energian päästökertoimenä 177 kgCO₂/MWh (2019), 162,7 kgCO₂/MWh (2021) ja 169,6 kgCO₂/MWh (2022).

Nykyisistä kiinteistöistämme suurin osa on meidän hallinnoimamme, muutamia on vuokrattu kylmänä, ja osassa sähkö- ja jätesopimukset ovat vuokralaisen vastuulla. On huomattava, että kiinteistöjemme toiminta poikkeaa paikoin perinteisistä toimistokiinteistöistä ja portfoliossamme on myös

lentokone- ja huoltohalleja, jolloin lukemat eivät ole suoraan vertailukelpoisia yleiseen toimitilakantaan. Esimerkiksi KTI julkaisemat Suomen keskimääräiset sähkön ja lämmön ominaispäästöt ovat toimistokiinteistöjen päästöjä.

Kokonaispäästöt vuosittain

Markkinaehtoinen tCO₂



Laskennassa tarkasteltavat päästöt

SCOPE 1

- Kylmäaineet
- Ajoneuvot ja työkoneet
- Tuotettu energia

SCOPE 2

- Ostettu energia (sähkö ja lämpö)

SCOPE 3

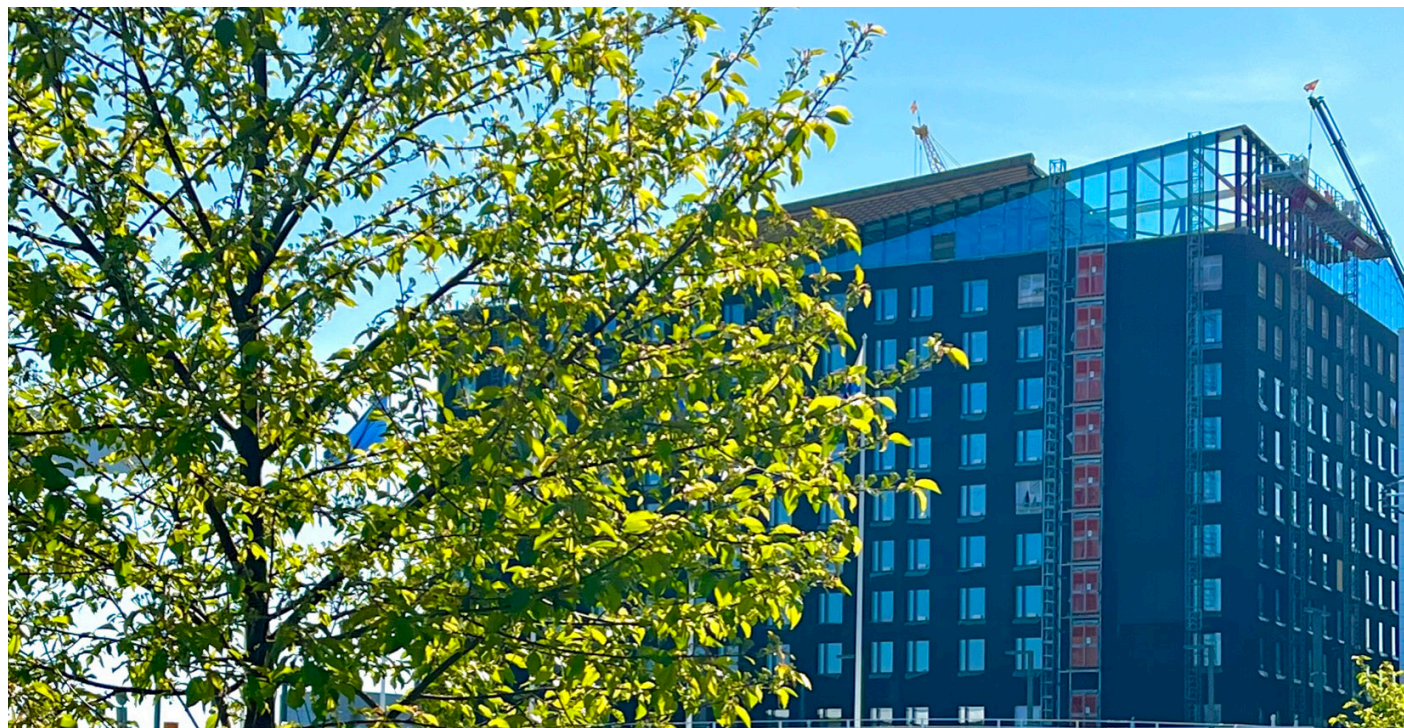
- Vesi
- Jätteet
- Hankinnat
- Peruskorjaus- ja tilanmuutoshankkeet
- Ylläpito- ja kunnossapitohankkeet
- Työmatkaliikenne
- Sähkön epäsuorat elinkaaripäästöt
- Vuokralaisen energia

Päästölaji	2019	2021	2022	Scope
Kylmäaineet	x	x	x	1
Autot ja työkoneet	x	x	x	1
Sähkö	x	x	x	2
Lämpö	x	x	x	2
Vesi	x	x	x	3
Jätteet	x	x	x	3
Hankinnat	x		x	3
Peruskorjaus- ja tilanmuutoshankkeet	x		x	3
Ylläpito- ja kunnossapitohankkeet	x		x	3
Työmatkaliikenne	x		x	3
Sähkön epäsuorat elinkaaripäästöt	x		x	3
Vuokralaisen energia	x		x	3

» Hiilijalanjälki 2023 ja sen jälkeen

Vuoden 2023 osalta toteutuma ei ole vielä täsmällisesti tiedossa, mutta siirryttyämme vuoden 2023 alusta päästöttömään lämpöön ja sähköön, ominaispäästöt tulevat olemaan merkittävästi aiempia vuosia pienempiä (arvio Scope 1-3 yhteensä noin 2 000 tCO₂). Pääosa hiilijalanjäljestämme koostuuikin jatkossa Scope 3 -mukaisista ominaispäästöistä.

Uudisrakentaminen kasvattaa Scope 1-3-päästöjä, erityisesti Scope 3 -päästöjä. Koska rakennusmassa kasvaa, nousevat rakennusten valmistuttua myös Scope 1 päästöt hieman, jollei kiinteistöjä myydä. PTS toimenpiteet pienentävät päästöjä Scope 1 osalta, mutta kasvattavat niitä Scope 3:ssa toteutushetkellään. Tavoitteleminen aktiivisin toimin myös Scope 3 päästöjen pienentämistä.



**Teetimme taksonomiapilotteja ja laskimme
rakennusten elinkaaren hiilijalanjälkiä**



MIA
REAL ESTATE

MIA WING

Rahtitie 31

PALOKOHTA



Rakennusten elinkaaren hiilijalanjälkilaskelmat

Teemme ratkaisuja, jotka tuottavat mahdollisimman pienen elinkaaren hiilijalanjäljen. Laskemme/arvioimme kaava-alueidemme ja rakennustemme hiilijalanjäljen.

Syksystä 2022 alkaen olemme alkaneet tehdä rakennuskohtaisia elinkaaren hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkilaskelmia. Laskennat on tehty ympäristöministeriön vuoden 2021 ja vuoden 2022 asetusluonnoksen mukaisesti. Ensimmäiset laskennat teimme pilotointi-/oppimisielessä.

Teimme ensimmäiset hiilijalanjälkilaskennat Keskustakorttelin I4- ja I6-kerroksisille asuintorneille rakennuslupatason suunnitelmien pohjalta 50 vuoden tarkastelujaksolle. Energiakulutustiedot perustuivat rakennuslupavaiheen energiatodistuksiin (vuodelta 2022). Tarkastelluissa keskustakorttelin torneissa ei ole paikalla tuotettua energiaa, sillä alapuolinen Kehäradan asema estää esim. maalämmön toteutuksen. Tornien perusratkaisut eivät sisältäneet myöskään vähähiilisiä materiaaleja. Kohteiden hiililaskennan tulokset vastaavat tyypillisiä teräsbetonirunkoisia asuinkerrostalojen hiilijalanjälkiä. Laskennan tuloksena huomattiin, että rakennusten hiili-intensiivisimpiä rakennusosia ovat betonirakenteiset SWelementit, kantavat väliseinät ja paikalla valettu välipohja. Lisäksi

rakennuksen energiankäytöllä on merkittävä osuus hiilijalanjäljestä.

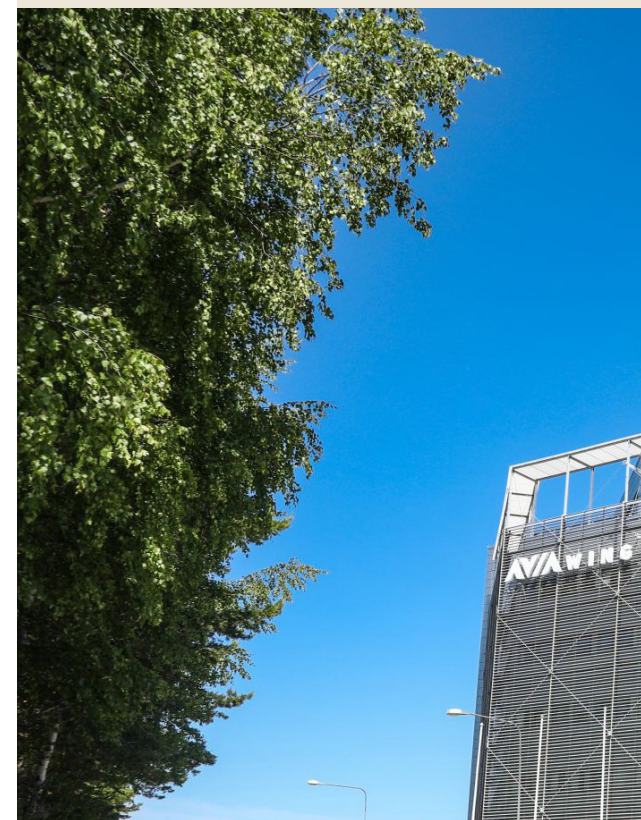
Teetimme alustavia laskemia myös vähähiilisten materiaalien, kuten vähähiilisen betonin ja lämmöneristeiden vaikutuksesta hiilijalanjälkeen. Kaikkein suurin vaikutus on kuitenkin energiaratkaisulla.

Jatkamme tornien energiaratkaisujen ja hiilijalanjäljen pienentämisen ratkaisujen selvittämistä vuonna 2024. Samana vuonna laskemme myös Clarion-hotellin ja DHL-logistiikkahankkeen hiilijalanjälki sekä asuinkortteleiden kaavavaiheen hiilijalanjälki.

Teemme parhaamme aiemmin suunniteltujen uudiskohteiden hiilijalanjäljen pienentämiseksi, rajoitteita tulee kuitenkin valmiista asemakaavasta ja aiemmista päätöksistä. Kaikkien vuoden 2023 jälkeen alkavien hankkeiden osalta kestävyysstrategiamme hiilineutraaliustavoitteita ja paikalla tuotetun energian korkeaa osuutta sekä korkeinta sertifiointitasoa ei välttämättä tulla saavuttamaan.



Kaikkein suurin vaikutus rakennusten elinkaaren hiilijalanjälkeen on energiaratkaisulla.



» Taksonomatarkastelut uudishankkeille ja olemassa oleville rakennuksille

Olemme vuonna 2023 selvittäneet myös taksonomian vaatimuksia ja teettäneet oppimismielessä taksonomiapilotit kahdelle uudisasuinrakennukselle ja muutamille olemassa oleville toimitiloillemme.

Uudiskohteiden ensimmäinen taksonomiapilotti teetettiin keskustakorttelin asuintorneille. Esiselvityksessä tarkasteltiin merkittävän parannuksen kriteerien toteutuminen ilmastonmuutoksen hillinnälle sekä ei merkittävää haittaa kriteerien toteutuminen viidelle muulle ympäristötavoitteelle. Tornien taksonomialuokka on 7.1 Uusien rakennusten rakentaminen, jonka lisäksi kohteita tarkasteltiin taksonomialuokan 7.7 Kiinteistöjen osto ja myynti kriteerien mukaisesti.

Selvityksen perusteella asuintornien taksonomian mukaisuus ei vielä täyty, mutta eräin jatkotoimenpitein rakennukset olisi mahdollista saada taksonomian mukaisiksi. Tarvittavat lisätoimenpiteet koskevat lähinnä mittaamista

ja lisäselvityksiä, mutta eivät vaikuttaisi edellyttävän merkittäviä muutoksia rakennusten ratkaisuihin.

Teetimme vuonna 2023 taksonomatarkastelupilotin oppimismielessä myös kolmelle olemassa olevalle toimitilarakennukselle E-lukujen perusteella, vertaamalla E-lukuja Raklin rakennuskannan 15 % parhaimmiston. Taksonomian 7.7. kriteeristön mukaan kun kiinteistö tavoittelee merkittävää parannusta ilmastonmuutoksen hillinnässä, tulee sen E-luvun olla 15 %:n parhaimmistoa, ja lisäksi kiinteistössä tulee olla energianseurantajärjestelmä. Do not significant harm -kriteeristön (DNSH) osalta vaaditaan kiinteistössä tehty ilmastonmuutoksen sopeutumisen riskiarvio ja riskivarautuminen. Kaikissa rakennuksissamme on energian seurantajärjestelmä. Yksikään tutkituista kiinteistöistä ei ollut valmistunut 2010-luvulla tai sen jälkeen. Selvityksen perusteella yksi kolmesta tutkitusta rakennuksesta sijoittui selvästi 15 % parhaimmiston.





Asetimme tavoitteet paikalla tuotetulle energialle ja valitsimme markkinapuhelun kautta energiakumppanin.





Tavoittelemme paikalla tuotetun energian osuuden lisäämistä uusissa kiinteistöissämme 50 %:iin vuoteen 2030 mennessä

Kartoitimme vuosina 2022-2023 aktiivisesti keinoja paikalla tuotetun energian mahdollisuuksista nykyisiin ja tuleviin kiinteistöihimme. Yksittäisten rakennusten sijaan tutkimme mahdollisuuksia alueellisiin energiaratkaisuihin. Pyrimme lisäksi hankkimaan näkemyksiä alan tulevasta kehityksestä.

Teetimme vuonna 2022 VTT:llä tulevaisuuteen suuntaavan Aluekehityshankkeen energiastrategian taustaselvityksen. Selvitys vahvisti käsitystämme uusiutuvasta energiasta, hybridijärjestelmistä sekä kumppanuuksiin perustuvista tulevaisuuden liiketoimintamalleista. Osallistuimme myös Ida Karppisen diplomityöhön Alueellinen energijärjestelmän-kokonaishilijalanjäljen arviointi, jossa tarkastelualueena eri energijärjestelmien vertailussa olivat tulevat asuinkorttelimme.



Alueellinen energiapotentiaali- selvitys ja markkinavuoropuhelu

Vuosina 2022-2023 teimme yhteistyössä Granlund Oy:n kanssa alueellisen energiapotentiaaliselvityksen, joka koostui useasta vaiheesta. Työssä arvioitiin ensin nykyisen ja tulevan rakennuskantamme lämmitys- ja viilennysenergian sekä sähkön tarve. Tarkastelussa otettiin huomioon arvioitu rakentamisjärjestys ja aikataulu. Energiatarpeiden perusteella selvitettiin millaisia paikalla tuotetun energian mahdollisuuksia alueella on. Paikalla tuotetun energian toteuttamista rajoittavat osittain alueen maanalaiset ratahankkeet, lentokentän läheisyys sekä pohjavesialueet.

Seuraavassa vaiheessa tutkimme valituilla osa-alueilla (kortteli- ja aluetaso) tarkemmin potentiaalisimpia paikallatuotetun energian tai hybridienergiajärjestelmien ratkaisuja sekä näiden elinkaarikustannuksia. Arvioimme myös aurinkopaneelien tuottoa sähköautojen lataukseen keskittyissä pysäköintilaitoksissa.

Kolmannessa vaiheessa selvitimme markkinavuoropuheluilla erilaisten energiaoperaattorimallien toteutettavuutta alueen energiaratkaisujen toteutuksessa potentiaalisten operaattoriehdokkaiden kanssa.

Markkinavuoropuheluissa kartoitettiin toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja energiajärjestelmän omalle investoinnille ja operoinnille erilaisilla toimitusvaihtoehdoilla (esim. EaaS-toimitus tai pelkkä toteutus ja operointivastuu, jossa teemme investoinnit ja omistamme järjestelmän laitteet).

Energiaratkaisuehdotuksia haettiin kahdelle ensimmäisellä rakennettavalle asuinkorttelialueelle/tyyppikorttelikokonaisuudelle, mutta huomioiden myös koko kehitysalueen potentiaali ja ratkaisun monistettavuus ja laajentaminen muille kehitysalueen kortteille.

Markkinavuoropuhelun perusteella valitsimme kesällä 2023 energiakumppanin, jonka kanssa aloitimme syksyllä 2023

energiakumppanuussopimusneuvottelut. Tarkoituksemme on allekirjoittaa kumppanuussopimus ja julkaista energiakumppanuus alkuvuonna 2024.

Markkinavuoropuhelun tulosten perusteella tarkensimme myös kestävyysstrategiamme tavoitetta paikalla tuotetun energian vähimmäistason osalta.

Maalämpöselvitykset logistiikkakohteissa

Vuonna 2022 teetimme erilliset esiselvitykset geoenergiapotentiaalista Öljytien, Rahtikujan ja Siipitien logistiikka/toimistokiinteistöihin (Rototek). Tulosten perusteella päädyimme maalämpöjärjestelmän hyödyntämiseen DHL-logistiikkahankkeessa, jonka rakentaminen käynnistyi syksyllä 2023, ja maalämpökaivot porataan vuonna 2024.

Neutralpath-hanke

Vantaan kaupungilla käynnistyi 2023 viisivuotinen EU-rahoittama Neutralpath-han-

ke, jossa kehitetään energiapositiivisia alueita viiteen eurooppalaiseen kaupunkiin. Vantaa ja Aviapoliksen alue on yksi viidestä hankealueesta. Hankkeen tavoitteena on tukea ja vauhdittaa Aviapoliksessa ja Vantaalla jo asetettuja hiilineutraalius- ja ympäristötavoitteita. Energiaratkaisun ohella hankkeessa panostetaan laajemmin vähähiilisyiden ja ilmastoviisaan arjen ratkaisuihin sekä suunnitteluprosessin kehittämiseen Vantaan hiilineutraaliustavoitteen tukemiseksi.

Olemme sopineet Vantaan kaupungin sekä energiakumppanimme kanssa yhteistyötä Neutralpath-hankkeessa alueellisen energiajärjestelmän pilotin osalta.

[Lue lisää Neutralpath-hankkeesta](#)

» Aluekehityshankkeen energiastrategian taustaselvitys

Selvitys tiivistettynä



ENERGIA- JÄRJESTELMÄ

Uusiutuvien ja Suomessa erityisesti tuulivoiman kasvu muovaa energiajärjestelmää ja -markkinaa voimakkaasti ja kokonaisvaltaisesti.



LÄMMITYS- TEKNOLOGIAT

Lämmityssektori merkittävin sähköjärjestelmän rinnalla kehittyvä osa energiajärjestelmää. Lämpöpumput ja energia-varastot avainasemassa.




ALUEELLISET ENERGIARATKAISUT

Lämmitys on jossain määrin aina alueellista, joten suunnitteluratkaisuilla on merkittävä rooli kokonaisuudessa. Lämmityksen lämpötilatilat ovat tärkeä suunnittelupäätös.



LIIKETOIMINTA- MALLIT

Järjestelmäkehitys pohjautuu tulevaisuudessa kumppanuuksiin, ja nämä näkyvät myös liiketoimintamalleissa.

A group of people are on a rooftop terrace with a city view. In the foreground, a man in a dark quilted jacket sits on a concrete ledge, looking towards the city. To his right, a woman in a blue denim jacket sits at a long concrete table, smiling and looking towards the man. On the table is a small potted plant. In the background, two other people are standing near a railing, looking out over the city. The sky is overcast. The text is overlaid in the center of the image.

**Siirryimme päästöttömään lämpöön
ja sähköön sekä julkaisimme
energiainsäästöohjelmamme**





Siirryimme päästöttömään lämpöön ja sähköön sekä julkaisimme energiansäästöohjelmamme

Siirryimme omassa toiminnassamme ja rakennuttamillamme työmailla päästöttömään sähköön sekä päästöttömään lämpöön vuonna 2023. Pyrimme edellyttämään päästöttömän sähkön käyttöä uusilta vuokralaisiltamme, lukuun ottamatta vuokraamiamme asuntoja.

Kiinteistöissämme siirryttiin vuoden 2023 alusta päästöttömään sähköön ja kaukolämpöön. Pääosa energiasta on ostettu ulkoa, aurinkopaneelijärjestelmiä on asennettu muutamiiin kiinteistöihin.

Vuokrasopimuksesta (etenkin yhden käyttäjän kohteet) riippuen kiinteistösähkön, lämmön ja veden hankinta kuuluu vuokralaisellemme. Kannustamme näitäkin vuokralaisia päästöttömään lämpöön ja sähköön sekä vedenkulutusta vähentäviin toimenpiteisiin.

Uudisrakennushankkeissa olemme edellyttäneet vuodesta 2023 alkaen työmaalla päästötöntä sähkötä ja lämpötä. Ensimmäinen uudiskohde, jonka urakkasopimukseen ehto

viettiin, on syksyllä 2023 käynnistynyt DHL-logistiikkakohde. Ko. kohteeseen toteutetaan myös ensimmäinen maalämpöjärjestelmämme. Lisäksi kohteeseen tulee aurinkopaneelit.

AVIA Real Estaten energiansäästöohjelma

Käynnistimme syksyllä 2022 kiinteistöissämme energiansäästöohjelman, jonka tavoitteena oli 20 % säästö energiankulutuksessa. Ohjelmaa jatkettiin myös vuonna 2023. Säästösunnitelman tärkeimmät toimenpiteet ovat ilmanvaihdon käytön tehostaminen ja sähkönkäytön vähentäminen eri keinoin. Olemme jo aiemmin tehneet energiaremontit Avia Fleet ja Avia Wing -rakennuksiin. Toimenpiteet ovat osa kestävyysstrategiaamme.

Lisäksi katsoimme tärkeäksi osallistua yhteisiin talkoisiin, joilla turvattiin energiakriisitalven 2022-2023 sähkön kokoaikaista riittävyttä sekä lämmöntuotantoa. Lähdimme myös mukaan valtionhallinnon yhteiseen Astetta alemmas -energiansäästökampanjaan.





**Nykyisissä rakennuksissamme
tehtiin energiatehokkuustoimenpiteitä**



EXIT →

» Nykyisissä rakennuksissamme tehtiin energiatehokkuustoimenpiteitä

Vuonna 2022 kartoitimme kiinteistökantamme peruskorjaustarpeet. Tarpeet priorisoitiin ja niiden perusteella laadittiin peruskorjauksen pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS).

Vuonna 2022 möimme Turussa sijainneen Turun Lentorahti -kiinteistön. Kaikki kiinteistöomaisuutemme on nykyisin keskittynyt lentokenttäkaupungin alueelle Vantaalle. Tällä hetkellä omistamme yhteensä 16 kiinteistöä, jotka käsittävät noin 170 000 kem₂. Valmiista kiinteistökannastamme 54 % on rakennettu vuosina 1990-1999 ja 29 % vuosina 2000-2009. Kiinteistökantamme käsittää hotelleja, toimistoja, logistiikkaa ja pysäköintiä.

Teimme rakennusten peruskorjaus- ja

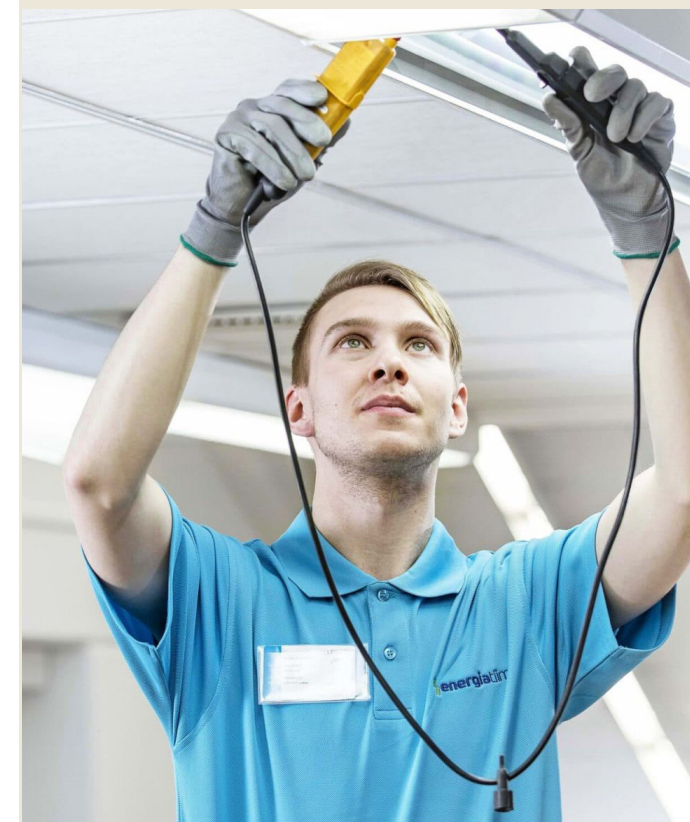
uudistustoimenpiteitä vuosina 2022-2023 yhteensä noin 6,55 miljoonalla eurolla.

Tutkimme myös nykyisten kiinteistöjemme alueella erilaisia mahdollisuuksia paikalla tuotetun energian, kuten maalämmön hyödyntämiseen.

Kiinteistöjen PTS:ään sisältyvillä peruskorjaus- ja energiatehokkuuden parantamistoimenpiteillä on osaltaan merkittävä rooli hiilitiekartassa ja energiasäästötavoittemme onnistumisessa. Tehdyt toimenpiteet myös parantavat rakennusten kestävyyttä ilmastomuutokseen varautumisessa. Työ on jatkumoa pitkäjänteiselle kiinteistöjen ylläpidolle ja korjauksille.

”

Teimme rakennusten peruskorjaus- ja uudistustoimenpiteitä vuosina 2022-2023 yhteensä noin 6,55 miljoonalla eurolla.



» Esimerkkejä tehdyistä peruskorjaus- ja energiatehokkuustoimista

Julkisivuremontit, noin 1.5 M€

- Hiltonissa (2022-2023)
- Avia Wingissä (2022-2023)
- Avia Fleetissä (2023)

Valaistuksen modernisointi, noin 270 t€ /2022-2023

- Avia Pilot, kiinteistön valaistuksen modernisointi led-tekniikkaan (2023)
- Avia Wing, kiinteistön valaistuksen modernisointi led-tekniikkaan (2022)
- Lisäksi pienempiä muutoksia muissa kiinteistöissä

Aurinkopaneelit, noin 400 kWp, 2023

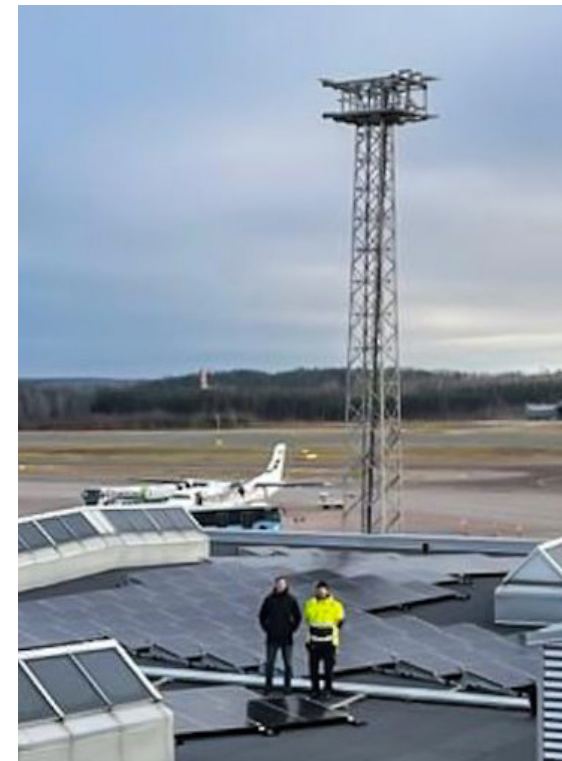
- Avia Cargo ja Avia Fleet

Avia Cargon energiaprojekti, noin 910 t€ (2023)

- Kiinteistöön rakennettiin 300 kWp aurinkosähköjärjestelmä uusiutuvan sähköenergian tuottamiseksi. Lisäksi ilmanvaihtoa uudistettiin asentamalla uusi tehokkaalla lämmöntalteenotolla varusteltu IV-kone sekä uusimalla vanhojen IV-koneiden puhaltimia EC-puhaltimiksi. Myös automaatiojärjestelmä uusittiin kokonaisuudessaan.
- Muutosten myötä kiinteistöön on odotettavissa jopa 171 tn vuotuiset CO₂- päästövähennykset. Saavutetut energiansäästöt vastaavat noin 20 % kiinteistön energiankäytöstä. Lisäksi energiaremontilla saatiin poistettua kiinteistön korjausvelkaa ja parannettua sisäolosuhteiden hallintaa.

Sähköautojen lataus

- Sähköautojen latausinfraa tarvetta seurataan jatkuvasti ja latauspisteitä lisätään kysynnän mukaan.
- Tällä hetkellä Kolmioparkin pysäköintilaitoksessa on 50 latauspaikkaa, Avia Wingissä lähes 40 latauspaikkaa, Avia Pilotissa 3 kpl, joista yksi on pikalatausasema, Avia Fleetiin rakennettiin aiempien 30 latauspaikan lisäksi kaksi uutta paikkaa, sekä latausinfraa laajennettiin niin, että se mahdollistaa jopa 70 lisälatauspisteen nopean rakentamisen kysynnän mukaan.



**APC-hotelin rakentaminen etenee.
Rakennukselle tavoitellaan
Leed Gold -sertifikaattia**



» Suomen suurimman hotellin rakentaminen etenee ja rakennukselle tavoitellaan Leed Gold -sertifikaattia



Uudistuvan Helsinki-Vantaan lentokentän sydämeen valmistuva hotellihanke on Suomen suurin yli 700:lla hotellihuoneella. Sen kokonaisinvestointi on yli 120 miljoonaa euroa. Syksyllä 2021 käynnistynyt hotellin rakentaminen etenee, peruskiven muurausta juhlit-

tiin 17.2.2022 ja harjannostajaisia vietettiin 31.8.2023. Hotelli valmistuu kesäkuussa 2024.

Hotellin operaattoriksi on valittu Strawberry Group (entinen Nordic Choice Hotels), joka tuo Helsinki-Vantaalle kaksi eri hotellikonseptiä. Hotelli laajentaa lentokenttäkaupungin palvelutarjontaa, ja palvelut ovat saavutettavissa kauempaakin monipuolisten joukko-liikenneyhteyksien vuoksi. Hotellissa on mm. korkealaatuiset ja laajat kokous- ja konferenssipalvelut, jotka sisältävät ball roomin yli 1000 henkilölle, useita ravintoloita, spa- ja kuntosalitilat. Hotellin kattokerrokseen tulee kaikille vierailijoille avoin Sky Bar. 13-kerroksisesta hotellista on suora sisäyhteys lähtö-aulaan ja lentokentän juna-asemalle ja lisäksi lyhyt kävely-yhteys lentokentän bussitermiinialin ja tulevan raitiotien päättöpysäkeille.

Rakennukselle tavoitellaan Leed Gold -sertifikaattia.



Kuva: © SARC Architects

**DHL-logistiikkakohteen rakentaminen
aloitettiin. Rakennukselle tavoitellaan
LEED Platinum -sertifikaattia.**





DHL-logistiikkakohteen rakentaminen aloitettiin

DHL Expressin uuden terminaalin rakennustyöt alkoivat valmistelutöillä syyskuussa 2023.

Kyseessä on konversiohanke, jossa kahden vanhan rakennuksen tilalle rakennetaan uusi moderni lentologistiikkakeskus. Purkutyöt valmistuivat ja uuden rakennuksen rakennuslupa tuli lainvoimaiseksi joulukuun 2023 alussa.

Hankkeen kokonaisarvo noin 34 miljoonaa euroa ja vuokrattava pinta-ala yli 15.000 m².

Vastuullisuus on hankkeen keskiössä. Kohteeseen tulee maalämpö ja lisäksi aurinkopaneelit. Kyseessä on ensimmäinen maalämpökohteemme. Tontilta puretun vanhan rakennuksen kevytelementit kierrä-

tetään ja hyödynnetään toisessa kohteessa. Vastuullisuusstrategiamme mukaisesti kohteen elinkaaren hiilijalanjälki lasketaan ja kohdetta ohjataan vähähiiliseksi. Työmaalla käytetään päästötöntä sähköä ja lämpöä.

Loppukäyttäjä käyttää päästötöntä sähköä ja maalämmön tukena tarvittaessa päästötöntä kaukolämpöä.

Kohteelle tavoitellaan Leed Platinum -sertifikaattia.

Kohde luovutetaan syksyllä 2025 ja logistiikkaterminaalin käyttöönotto tapahtuu vuoteen 2026 mennessä.



DHL LOGISTIC CENTER

Arkkitehtitoimisto
Sillanen ja Laakso Oy



Avia Cityn kaavoitus etenee ja sitä tehdään vastuullisuusstrategiamme pohjalta

» Avia Cityn kaavoitus etenee

Aviapoliksen keskustakorttelin asemakaava on lainvoimainen. Vuosina 2022-2023 valmistuivat Muuran ja Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnokset, joihin sisältyy myös muiden maanomistajien alueita. Lisäksi Aviapolis pohjoinen -asemakaavaehdotusta viimeisteltiin ja tammikuussa 2023 jätettiin asemakaavamuutoshakemus (asemakaavaehdotusvaihe) asuinkorttelille Aviabulevardin ja Aviakujan risteykseen. Vuosina 2022-2023 valmisteltiin myös Vantaan ratikan asemakaavoja ja katusuunnitelmia, kehitettiin alueen katuverkkoa ja kevyen liikenteen sekä huollon reittejä sujuvamiksi ja turvallisemmiksi. Joulukuussa 2023 Suomen Ilmailumuseon ja Aviapoliksen lukion asemakaavamuutosehdotus eteni Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn.

Teemme Avia Cityn kaavoitusta kestävyys- ja kaavoitusstrategiamme pohjalta. Laskemme kaavaehdotusten hiilijalanjäljen.

Ensimmäiset laskennat on tehty keskustakorttelin asuintorneille vuosina 2022-2023. Kaavoituksen etenemisen mukaan rakennuksissa tavoitellaan entistä suurempaa hiilijalanjäljen pienentämistä vuoteen 2030 mennessä. Kortteleihin on tulossa kortteli-/aluekohtaista paikalla tuotettua energiaa (hybridijärjestelmät), ja ostettu lämmitys sekä viilennys- ja sähköenergia ovat päästöttömiä. Vuonna 2023 valitsemamme energiakumppani osallistuu asiantuntijana kaavoitustyöhön ja suunnitteluun.

Ratkaisuja ohjataan mahdollisimman vähähiiliseksi myös materiaalien osalta. Olemme alustavasti arvioineet vähähiilisen betonin, teräksen ja lämmöneristeiden vaikutusta mm. tornirakennusten hiilijalanjälkeen. Kaavamääräyksissä, viitesuunnitelmissa ja hankesuunnitelmissa kiinnitetään huomiota myös materiaalien elinkaaren pitkäikäisyyteen, korjattavuuteen ja edellytetään kierrätettävissä olevia materiaaleja ja laitteita.

”

**Teemme
Avia Cityn kaavoitusta
kestävyys- ja kaavoitus-
strategiamme pohjalta.**

Kuva: © INARO





Kuva: © SARC

Korttelien ja rakennusten sijoittelua tehdään biodiversiteetti huomioon ottaen. Uudisrakentamisessa pyritään säästämään mahdollisimman paljon puita ja kallioita korttelien piholla ja ulkopuolisilla alueilla. Korttelipihat ovat kaavaluonnoksissa pääsääntöisesti maanvaraisia ja seuraavissa kaavaehdotusvaiheissa laaditaan tarkempia pihasuunnitelmia sekä tutkitaan mm. hulevesien viivytystä. Kortteileita pyritään massoittelemalla ympäristön metsän tai puiston suuntaan. Alueesta tehdään mahdollisimman vihreä, kortteileista lasketaan niiden viherkerroin ja niille tehdään myös hiilineutraaliusselvitykset.

Ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin varaudutaan rakennusten ja pihojen ratkaisussa. Rakennusten ylikuumenemistä pyritään hillitsemään rakenteellisin rat-

kaisuin ja pihojen ratkaisuin (säilytettävät ja istutettavat puut), mutta lisäksi myös viilenyksellä, johon energiaa tuotetaan energiakumppanin kanssa sovitusti korttelikohtaisesti hybridijärjestelmillä ja päästöttömällä energialla.

Rakennuksille tavoitellaan korkeimpia ympäristösertifikaatteja, ja tämä pyritään tarvittavin osin varmistamaan jo kaavoituksen ratkaisuin. Rakennusten osalta tehdään myös taksoniaselvityksiä. Olemme selvittäneet vuosina 2022-2023 taksonian kriteerejä Avia Cityn asuntokennän näkökulmasta ja tutkineet asuinkorttelien sertifiointin edellytyksiä.

Pysäköintiratkaisut perustuvat keskitettyihin laitoksiin, joita rakennetaan vaihteittain ja pysäköinnin määrän tarvetta seurataan alueen rakentamisen etenemisen mukaan. Lähtökohtaisesti korttelipihat

ovat asemakaavaluonnoksissa autottomia ja tämä on otettu huomioon myös huollon ja liiketilöjen ratkaisussa. Pysäköintilaitoksissa varaudutaan laajamittaiseen sähköautojen lataukseen, latauspisteitä toteutetaan tarvelähtöisesti ja latausenergiaa tuottamista on tutkittu myös aurinkopaneelien.

Alueelle toteutetaan eri hallintamuotojen asuntoja ja monipuolinen huoneistojakauma Vantaan kaupungin kanssa vuonna 2022 sovitun sijoittelun mukaisesti. Asuntojen ratkaisussa on selvitetty myös markkinakysynnässä tapahtuvia muutoksia. Kaavoituksen ja rakentamisen vaiheistuksessa on pyritty varmistamaan sosioekonominen tasapaino, niin ettei mikään hallintamuoto painotu rakentamisen eri vaiheissa liiaksi. Asuntoja, toimistoja, liiketiloja ja yhteistiloja tehdään mahdollisuuksien mukaan muuntojoustaviksi.

Yhteistilöiden määrään, sijaintiin ja laatuun kiinnitetään huomiota ja niitä keskitetään tarvittaessa useamman yhtiön yhteisiksi. Korttelipihat ovat korttelin yhteisessä käytössä. Korttelien vaiheistusta on tutkittu jo kaavaluonnosvaiheessa alustavasti. Korttelikoko, massoittelemalla, hankekoko ja hallintamuodot on pyritty valitsemaan siten, että korttelin rakentuminen toteutuu mahdollisimman nopeasti ja yhtäjaksoisesti, ja että vaiheistus voidaan tehdä järkevästi ja turvallisesti.

Lentokenttäkaupungin kaavoituksessa ja rakentamisen vaiheistuksessa pyritään varmistamaan palveluiden toteutuminen jo riittävän varhaisessa vaiheessa. Liiketilöiden määrään, kokoon, yhdistettävyyteen ja sijaintiin kiinnitetään erityistä huomiota, Liiketiloja on sijoitettu kaupallisesti ja liikenneyhteyksien kannalta keskeisiin paikkoihin ja luontevien reittien varrelle.



AVIA Real Estate
Rahtitie 3, 01530 Vantaa

www.aviarealestate.fi