

YMPÄRISTÖOHJELMA

VIIHTYISÄÄ ASUMISTA

MIKALO OY

Maaherrankatu 44
50100 MIKKELI

Puhelin: 015 321 350
www.mikalo.fi



Mikalo Oy:n ympäristöpolitiikka

Mikalo Oy noudattaa toiminnassaan arvoja, joita ovat:

Avoimuus: Yhtiön tavoitteena on yhteistyön parantaminen ja luottamuksen lisääminen viranomaisten, asukkaiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa.

Turvallisuus: Yhtiön omistamat ja rakennuttamat talot ovat turvallisia ja niiden kiinteistönhoito on laadukasta.

Asukaslähtöisyys: Yhtiön omistamissa vuokrataloissa on luotu edellytykset toimivalle asukasdemokratiajärjestelmälle.

Taloudellisuus ja laatu: Yhtiön asunnot ovat kustannuksiltaan kohtuullisia ja laadukkaita ja ne pidetään koko elinkaarensa ajan hyvässä kunnossa.

Lait ja asetukset: Yhtiö toimii lakien ja asetusten mukaisesti.

1. Kiinteistöjen käyttöiän optimointi.
2. Rakennusten energiataloudellisuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen.
3. Veden käytön ja jätevesien vähentäminen kiinteistöissä.
4. Materiaalien käytön tehostaminen ja jätemäärien vähentäminen
5. Terveelliset toimivat sisä olosuhteet.

1. Kiinteistöjen käyttöiän optimointi

Kiinteistön elinkaarenaikaiseen käyttötarkoitukseen soveltuvien, joustavien ratkaisujen valitseminen.

- ⇒ Pääsuunnittelija laatii suunnitteluvaiheessa kaikista uudis- tai perusparannuskohteista elinkaarilaskelman.
- ⇒ Suunnitteluvaiheessa tehdään vertailevat ympäristölaskelmat koko rakennukselle.

Rakennuksen, rakennusosien ja järjestelmien kunnossapidettävyyden ja kunnossapidon parantaminen.

- ⇒ Kaikista kiinteistöistä on laadittu huoltokirja, josta käyvät ilmi rakennusosien, järjestelmien ja tärkeimpien materiaalien suunnitellut käyttöiät sekä uusimis-, kunnossapito- ja huolto-ohjeet, kiinteistön kulutusennusteet sekä ajantasaiset tiedot kiinteistössä käytetyistä tuotteista ja niiden toimittajista. Huoltokirjojen ylläpidosta vastaavat LVISA -työnjohtaja ja huoltomiehet.
- ⇒ Huoltokirjojen valvonnasta vastaavat isännöitsijät.
- ⇒ Rakennusosat ja tekniset järjestelmät suunnitellaan ja valitaan pitkää käyttöikää sekä kunnossapitoa ja uusimista koskevien tavoitteiden perusteella.
- ⇒ Aukkaita/tilojen haltijoita varten on tilan laitteiden, varusteiden ja pintamateriaalien käyttö- ja hoito-ohjeet ja niiden saatavuudesta asukkaiden vaihtuessa on huolehdittu.



2. Rakennusten energiataloudellisuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen

Olemassa olevan rakennuskannan energiankulutuksen vähentäminen

- ⇒ Kiinteistöjen saneeraukset ja korjaukset tehdään ottaen huomioon energiataloudelliset tavoitteet.
- ⇒ Energiaseurantaa kehitetään ja poikkeamiin puututaan välittömästi.
- ⇒ Kiinteistöjen LVISA -laitteistoja kunnostetaan ja parannetaan taloudellisten resurssien mukaan.
- ⇒ Yhtiö on ollut mukana energiasäästösopimuksissa vuodesta 2002 alkaen. Nyt alkava vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelma kattaa vuodet 2017—2025. Yhtiön tavoite on sopimuksen mukaan vähentää seitsemän (7) prosenttia vuoden 2016 energian käyttöä vuoteen 2025 mennessä. Kulutustiedot raportoidaan vuosittain RAKLI:lle.

Energiatehokkaiden investointiratkaisujen valitseminen

- ⇒ **Ulkovaipan lämmöneristys:** Pyritään voimassa olevia rakentamismääräyksiä parempiin ratkaisuihin ensisijaisesti tarkentamalla yläpohjien eristystä ja uusimalla ikkunoita ja ulko-ovia.
- ⇒ **Ilmanvaihto:** Uudis- ja perusparannuskohteissa asennetaan asuntoihin hyvällä energiahyötysuhteella toimivia järjestelmiä, sekä etsitään uusia energiataloudellisia ratkaisuja.
- ⇒ **Lämmitysjärjestelmä.** 90 prosenttia kiinteistöistä lämmitetään kaukolämmöllä. Öljy– sähkölämmitysten tilalle etsitään uusia ja vaihtoehtoisia järjestelmiä tai –ratkaisuja.
- ⇒ **Sähkölaitteet.** Kiinteistön ilmanvaihto- ja putkistojärjestelmien suunnittelussa pyritään puhallin- ja pumppausenergian minimointiin. Talotekniset laitteet (puhaltimet, pumput, kylmäsäilytys, hissit, pesulalaitteet jne.) valitaan mahdollisuuksien mukaan energialuokista por-raskäytävävalaistusta ohjataan uusissa kohteissa kerrostasoin, ulkovalaistusta hämäräkytkimellä ja kiinteistöautomaatiolla. Valaisimien osalta valaisimet muutetaan ensisijaisesti LED valaisimiksi uusimistarpeen mukaan.
- ⇒ Autopaikkojen lämpötolpissa on pistorasiakohtaiset ajastimet. Huoneistojen kiinteät sähkölaitteet: jääkaapit ja pakastimet hankitaan energialuokista A, A+ tai A++ . Liedet hankitaan energialuokasta A.



3. Veden käytön ja jätevesien vähentäminen kiinteistöissä

Vettä säästävän tekniikan, kalusteiden ja varusteiden käytön edistäminen.

- ⇒ **Vesikalusteet ja verkoston paineensäätö.** Hyödynnetään huoneistokohtaista vedenmittausjärjestelmää. Hanojen virtaamat säädetään normivirtaamien mukaiseksi; verkostojen paineet ovat keskitetysti painesäädettyjä.
- ⇒ **Veden käyttötottumusten muuttaminen vettä säästävään suuntaan.** Veden käytöstä tiedotetaan asukkaille niin asukasoppaassa kuin puolivuositain ilmestyvässä asukaslehdessä.

4. Materiaalien käytön tehostaminen ja jätemäärien vähentäminen

Materiaalien, tuotannon ja käytön tehostaminen niin, että vähemmällä kulutuksella saadaan aikaan enemmän tulosta.

- ⇒ **Materiaalilähteet.** Merkittävä osa materiaaleista on dokumentoidusti uusiutuvia, kierrätettyjä yms. Materiaalivalinnat tehdään ensisijaisesti kestävyys- ja ympäristökriteereillä. Kiinteistönhoitoon käytetään ainoastaan ympäristömerkillä hyväksytyjä aineita ja koneita tai laitteita.
- ⇒ **Uusiutuvien raaka-aineiden ja uudelleen käytettävien tai kierrätettävien materiaalien ja tuotteiden suosiminen ja samalla jätemäärien supistaminen.** Jätejakeiden syntypaikkalajittelulle ja varastoinnille luodaan edellytykset. Tontin antamia mahdollisuuksia kompostoitavan jätteen hyötykäyttöön käytetään hyväksi haja-asutusalueella. Erikoisjätteiden osalta hyödynnetään alueellista jätekeräystä.
- ⇒ **Ongelmajätteiden ja vaarallisten aineiden oikeiden käsittelytapojen omaksuminen ja niitä aiheuttavien toimintojen välttäminen**
- ⇒ **Käytössä olevat öljysäiliöt** tarkistetaan nykyisten määräysten välein. Käytöstä poistetut öljy-

5. Terveelliset ja toimivat sisäolosuhteet

- ⇒ **Terveellisten ja toimivien sisäolosuhteiden (puhdas sisäilma, sopiva lämpötila, toimiva valaistus ja riittävä äänieristys) aikaansaaminen kiinteistöissä.** Sisäilmaston suunnittelun lähtökohtana on oltava vaadittu sisäilmaston laatutaso S2 tai S3 kohteen mukaisesti.
- ⇒ **Riittävät säätömahdollisuudet tarpeen mukaisten käyttöolosuhteiden aikaansaamiseksi** Turvataan yllämainittu sisäilmaston taso.



6. Rakennuksen liittyminen ympäristöön ja luontoon

Rakennusten suunnittelussa huomioidaan toiminnot, liikenneyhteydet ja kunnallistekniikka.

- ⇒ **Pohjavesiolosuhteet ja valumavesien hallinta.** Pohjavesien alkuperäiset tasot selvitetään. Rakennusten haitalliset vaikutukset pohjavesitasoon selvitetään ja pyritään suunnitelmallisesti estämään. Valumavedet ohjataan hallitusti.
- ⇒ **Tontin rakennusaikainen kunnossapito.** Tonttien kasvullisuus ja maaperä säilytetään ja suojataan huolellisesti rakennusaikana, rakennusjätteistä huolehditaan; tonttien yleisvaikutelma "alkuperäisessä kunnossa tai parannettu"

Arkkitehtonisten ja luonnonarvojen huomioon ottaminen.

- ⇒ **Subjektiivinen koettavuus.** Huonetilojen on oltava miellyttävän valoisia.
- ⇒ **Avaruus ja ilmavuus.** Asuntoihin on saatava avaruuden ja korkeuden tunnetta.
- ⇒ **Näkymät.** Suunnittelussa on huomioitava mielenkiintoiset ja kauniit näkymät ympäristöön.
- ⇒ **Asunnon käytettävyys.** Asunnon on täytettävä hyvin elämän asettamat tilavaatimukset. Tilojen on oltava helposti käytettävissä.
- ⇒ **Tuntuma.** Rakennuksen on tunnettava heti kodilta ja sen on oltava osa miellyttävää miljöötä.



Ei vain asukas muokkaa taloaan, vaan myös talo muokkaa asukastaan.

Mikalo Oy
Hallitus