

Kotimaisten kiinteistöjen luonnon monimuotoisuuden suunnitelma

Sisältö

Johdanto	4
Tavoitteemme	5
Toimintaperiaattemme	6
Kaavoitus ja maankäyttö	6
Suunnittelu	6
Rakentaminen	6
Rakennusten käyttö ja ylläpito.....	7
Purkaminen	7
Toimenpiteet ja tavoitteet	8
Nykytila	10
Ilmarisen kotimaiset kiinteistöt	10
Toimitilat	10
Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.....	11
Tunnistetut luontovaikutukset.....	12
Maan- ja merenkäyttö ja käytön muutokset.....	12
Luonnonvarojen käyttö	12
Ilmastonmuutos	12
Saastuminen	13
Vieraslajit	13
Esimerkkejä nykyisistä toimenpiteistä.....	14
Luonnon monimuotoisuus osaksi toimintaamme	16
Suunnitelman askeleet.....	16
Kehitämme ymmärrystämme	16

Arvioimme kiinteistösijoituksiamme.....	16
Toteutamme luonnon monimuotoisuuden toimenpiteitä.....	16
Seuraamme ja raportoimme.....	17
Luonto osaksi kokonaisvaltaista lähestymistapaamme.....	17
Luonto osana kiinteistöjen elinkaarta.....	19

Johdanto

Ilmarisen kotimaisten kiinteistöjen luonnon monimuotoisuuden suunnitelma kuvaa tuleville vuosille asettamaamme tavoitetilaa sekä suuntaviivoja toimenpiteillemme luontokadon pysäyttämiseksi.

Luontokato eli luonnon monimuotoisuuden köyhtyminen on systeminen riski yhteiskunnalle ja liiketoiminnan jatkuvuudelle. Se tarkoittaa riskiä, joka vaikuttaa yhteiskuntaan tai toimialoihin laajasti. Sekä Euroopan unioni että Suomi ovat sitoutuneet Kunming-Montrealin maailmanlaajuisen luonnon monimuotoisuuskehityksen tavoitteisiin, joista keskeisenä tavoitteena on pysäyttää luontokato vuoteen 2030 mennessä¹.

Luontokatoon liittyvää sääntelyä ja muuta ohjausta kehitetään sekä Euroopan unionissa että Suomessa. EU laati vuonna 2020 biodiversiteettistrategian luontokadon pysäyttämiseksi ja asetti tavoitteet jäsenmaiden kansallisille sitoumuksille². Lisäksi keinot luonnon monimuotoisuuden tilan arvioimiseen ja mittaamiseen kehittyvät jatkuvasti. Se auttaa ymmärtämään luontovaikutukset ja riippuvuudet paremmin.

Kiinteistö- ja rakennusalalla on merkittäviä vaikutuksia luontoon. Hallitustenvälinen luonnon monimuotoisuus- ja ekosysteemipalvelupaneeli IPBES on määritellyt viisi keskeistä luontokadon ajuria: maan- ja merenkäyttö ja käytön muutokset, luonnonvarojen käyttö, ilmastonmuutos, saastuminen ja vieraslajit³. Toimiala vaikuttaa luontokatoon muun muassa rakentamisesta aiheutuvalla maankäytöllä, kuluttamalla rakentamisessa tarvittavia luonnonvaroja sekä tuottamalla ilmastopäästöjä ja jätettä. Luontokadon pysäyttämiseksi kiinteistö- ja rakennusalalla on keskeistä ottaa luonnon monimuotoisuus huomioon rakentamisen ja kiinteistön hallinnan koko elinkaaren ajalta.

Ilmarisen kotimaisten kiinteistöjen luonnon monimuotoisuuden suunnitelma kuvaa tuleville vuosille asettamiamme tavoitteita ja toimia luontokadon pysäyttämiseksi. Suunnitelma koskee Ilmarisen kotimaisia suoria kiinteistösijoituksia, joiden osuus koko sijoitussalkustamme oli vuonna 2023 noin 6,9 prosenttia. Olemme suunnitelman laatimisen tueksi alustavasti tunnistanee kiinteistöihimme liittyviä merkittävimpiä luontovaikutuksia. Tämän pohjalta olemme kartoittaneet toimenpiteitä rakennusten koko elinkaaren aikana suunnittelusta purkamiseen. Suunnitelmassa asetamme tavoitteet ohjaamaan toimintaamme tuleville vuosille. Raportoimme suunnitelman etenemisestä vuosittain.

Lisää tietoa Ilmarisen luonnon monimuotoisuuteen ja ilmastoon liittyviä toimista:

[Ilmarisen luonnon monimuotoisuus -tiekartta \(pdf\)](#)

[Ilmarisen ilmastotiekartta \(pdf\)](#)

¹ [Kunming-Montrealin+maailmanlaajuinen+luonnon+monimuotoisuuskehys.pdf \(ym.fi\)](#)

² [EU:n biodiversiteettistrategia – Ympäristöministeriö \(ym.fi\)](#)

³ [The Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services \(IPBES\) -paneeli, Global Assessment Report on Biodiversity and Ecosystem Services | IPBES secretariat \(ipbes.net\)](#)

Tavoitteemme

Ilmarinen haluaa olla luontokadon pysäyttämisen edelläkävijä kiinteistö- ja rakennusallalla. Tuomme luonnon monimuotoisuuden entistä vahvemmin ja järjestelmällisemmin osaksi päätöksentekoamme, kiinteistöjemme elinkaarta sekä yhteistyötä kumppaneidemme kanssa.

Yhtenä Suomen suurimmista kiinteistöomistajista sekä merkittävänä vastuullisena rakennuttajana haluamme olla edelläkävijänä edistämässä toimialan työtä luonnon monimuotoisuuden tilan parantamiseksi. Meille tämä tarkoittaa sekä toimenpiteitä, joilla pyrimme jatkuvasti pienentämään toiminnastamme aiheutuvia haitallisia luontovaikutuksia, että ennallistavia ja luontopohjaisia ratkaisuja⁴ edistäviä tekoja kiinteistöjemme yhteydessä. Tavoitteen saavuttamiseksi toimimme tiiviisti yhdessä alan toimijoiden kanssa edistääksemme tarvittavia muutoksia rakentamisen ja kiinteistöliiketoiminnan arvoketjussa.

Tuomme suunnitelmassamme esiin toimenpiteitä ja mittareita, jotka tukevat tavoitettamme luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttämiseksi sekä luonnon tilan elvyttämiseksi ympäristössä, jossa toimimme. Ilmarisen kotimaan kiinteistöliiketoiminta keskittyy pitkälti jo rakennettuun tai kaavoitettuun kaupunkiympäristöön ja painottuu pääkaupunkiseudulle sekä muihin kasvukeskuksiin. Tämä asettaa raameja suunnitelmamme toimenpiteille ja toisaalta tarkoittaa, etteivät omistamamme kiinteistöt usein sijoitu koskemattomaan luontoon. Suunnitelmassa tunnistetut toimenpiteet tuovatkin keinoja tukea ja elvyttää luontoa jo rakennetussa kaupunkiympäristössä. Samalla pyrimme minimoimaan haitallisia ympäristövaikutuksia rakentamisen arvoketjun matkalta.

Keskeisessä roolissa tavoitteemme saavuttamiseksi on yhteistyö muiden arvoketjun toimijoiden kanssa. Merkittäviä luontovaikutuksia rakentamisen arvoketjussa liittyy muun muassa maankäytön muutoksiin, yhtenäisten viheralueiden pirstaloitumiseen sekä luonnonvarojen hyödyntämiseen rakentamisessa. Nämä vaikutukset korostavat yhteistyön roolia erityisesti rakentamisen arvoketjujen alkupäässä kaavoituksesta rakennusten suunnitteluun ja materiaalivalintoihin. Kiinteistöjen omistajana ja rakennuttajana toivomme, että luonnon monimuotoisuuden suunnitelmamme viestii kumppaneillemme Ilmarisen sitoutumista kestäväan ja luonnon monimuotoisuuden huomioiviin kiinteistö- ja rakennusalan käytänteisiin.

⁴ Luontopohjaiset ratkaisut ovat toimenpiteitä, joilla suojellaan, kestävästi hallitaan ja palautetaan luonnollisia ja muokattuja ekosysteemejä tavalla, joka tehokkaasti ja sopeutuvasti vastaa yhteiskunnallisiin haasteisiin. Näiden ratkaisujen tavoitteena on samanaikaisesti edistää ihmisen hyvinvointia ja biodiversiteetin etuja (IUCN)

Tuomme luonnon osaksi päätöksentekoamme, kiinteistöjemme elinkaarta sekä yhteistyötä kumppaniemme kanssa



Luontokadon hidastaminen
pienennämme vaikutuksia



Ennallistaminen & luontopohjaiset ratkaisut
lisäämme luontoa



Kaavoitus ja maankäyttö



Suunnittelu



Rakentaminen



Käyttöaika



Purkaminen

Toteutamme toimenpiteitä läpi kiinteistöjen elinkaaren

Kuva 1 Havainnollistava kuvaus tavoitteestamme ja toimenpiteistä

Toimintaperiaattemme

Osana luonnon monimuotoisuuden suunnitelmaamme sitoudumme seuraaviin toimintaperiaatteisiin läpi kiinteistöjemme elinkaaren.

Kaavoitus ja maankäyttö

Teemme yhteistyötä kuntien ja kaavoittajien kanssa, jotta luonnon monimuotoisuus huomioidaan entistä paremmin, kun suunnitellaan tulevaisuuden rakentamista. Tunnistamme sääntelyn ja eri sidosryhmien roolin kaavoituksen ja maankäytön luonnon monimuotoisuuden huomioivassa kehittämisessä. Osallistumme vuoropuheluun ja ratkaisujen tunnistamiseen. Rakennuttajana kaavoitus on keskeisessä roolissa, kun tarkastelemme rakennuttamiemme kiinteistöjen luontovaikutuksia.

Suunnittelu

Suunnittelemme kiinteistöt kestävästi vähintään sata vuotta. Näin vähennämme luonnonvarojen käyttöä ja rakentamisen päästöjä. Osana kiertotalouden periaatteita monikäyttöisyys ja korjattavuus mahdollistavat kiinteistöillemme pitkän käyttöiän.

Pyrimme tunnistamaan ja kehittämään luontopohjaisia ratkaisuja sekä ennallistamismahdollisuuksia jo kiinteistöjen suunnitteluvaiheessa. Rakennetussa kaupunkiympäristössä, kuten kaupunkien keskusta-alueilla, tämä ei aina ole mahdollista. Arvioimme ja toteutamme mahdollisia toimenpiteitä, joilla pystymme edistämään luonnon monimuotoisuutta kiinteistöjemme yhteydessä.

Rakentaminen

Tavoitteemme on jatkuvasti pienentää rakentamisen ympäristövaikutuksia. Resurssi-intensiivisenä toimialana rakentaminen vaatii merkittävää luonnonvarojen käyttöä. Materiaalivalinnat, materiaalien kierrätettävyys, korjausasteen ja tilatehokkuuden optimointi sekä uusiokäyttö ovat tärkeitä sekä rakentamisen hiilijalanjäljen että

luontokadon pysäyttämisen näkökulmasta. Korjausrakentaminen on yksi keinoista pienentää luonnonvarojen käyttöä.

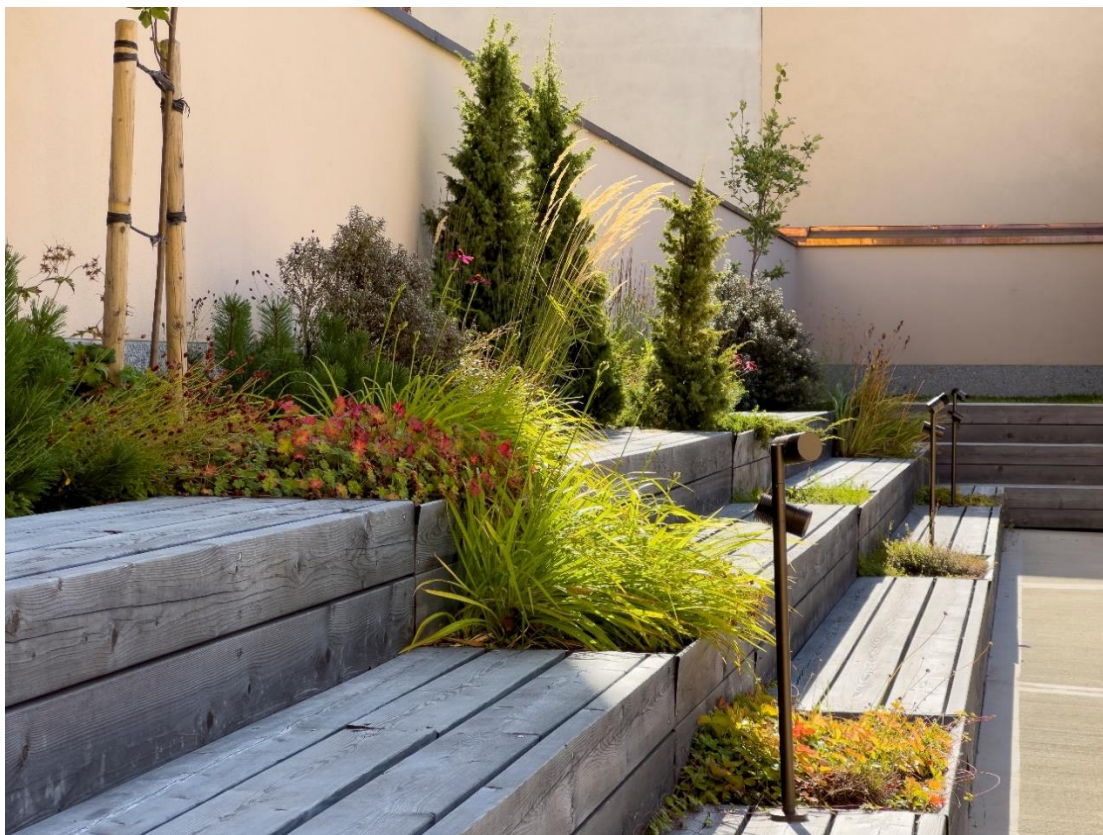
Osana rakentamisen päätöksentekoa tarkastelemme kiinteistöjemme sekä ilmastonmuutoksen että luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta ja pyrimme valitsemaan kokonaistarkastelun pohjalta kestäviä ratkaisuja kiinteistöihimme. Tiedostamme mahdolliset tilanteet, joissa luonnon monimuotoisuus ja ilmastonäkökulma voivat olla ristiriidassa keskenään, ja pyrimme näissä tilanteissa toimimaan parhaan tiedon valossa.

Rakennusten käyttö ja ylläpito

Laadimme luontoselvitykset kaikille kotimaisille olemassa oleville kiinteistöillemme. Selvitysten tavoitteena on arvioida systemaattisesti keskeisiä luontovaikutuksia sekä tunnistaa kohteisiin sopivia toimenpiteitä. Tuomme selvityksissä tunnistetut toimenpiteet osaksi kiinteistöjen ylläpitoa, muutostöitä, pihakorjauksia sekä peruskorjauksia. Toimenpiteet voivat sisältää muun muassa nurmikoiden niityttämistä, kotoperäisten lajien lisäämistä ja vieraslajien torjuntaa sekä hulevesin hallinnan parantamista sekä viherkattojen ja hyönteishotellien rakentamista.

Purkaminen

Pienennämme kiinteistöjen purkamisesta aiheutuvia ympäristövaikutuksia kiertotaloustyöllämme ja minimoimalla purkamisen tarpeen. Pyrimme jo suunnitteluvaiheessa edistämään ratkaisuja, jotka pidentävät rakennusten käyttöikä, lisäävät rakenteiden uudelleenkäyttöä sekä rakennusten runkojen säilymistä. Sitouduimme jo vuonna 2020 Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Raklin ry:n kestävän purkamisen Green Deal -sopimukseen.



Kuva 2 Niitypiha Mikonkatu 7:ssä Helsingin keskustassa. Kuva: Aare Juss

Toimenpiteet ja tavoitteet

Olemme koonneet oheiseen taulukkoon keskeiset toimenpiteet ja tavoitteet, jotka ohjaavat toimintaamme tulevina vuosina.

#	Askel	Toimenpide	Kuvaus	Mittari	Nykytila	Tavoite
1	Perehtyminen ja koulutus	Sisäinen luonnon monimuotoisuuden koulutusohjelma	Toteutamme sisäisen koulutusohjelman, jonka tavoitteena on lisätä organisaation ymmärrystä ja osaamista sekä edistää tiekartan tavoitteiden saavuttamista.	Koulutusohjelma toteutettu vuonna 2024 (kyllä/ei) Osallistujien lukumäärä (kpl)	Ei toteutettu	2024: ohjelma toteutettu
2	Kiinteistö-sijoitusten arviointi	Luontovaikutusten, -riippuvuuksien sekä riskien ja mahdollisuuksien arviointi kiinteistösalkussamme	Toteutamme TNFD-viitekehystä ⁵ hyödyntäen selvityksen kiinteistöihin kohdistuvista luontovaikutuksista ja -riippuvuuksista sekä riskeistä ja mahdollisuuksista.	Arvio toteutettu salkulle 2025 (kyllä/ei)	Ei toteutettu	2025: salkun arvio toteutettu
3	Toimenpiteet kiinteistöissä	Kohdekohtaiset luontoselvitykset	Toteutamme luontoselvitykset olemassa olevalle rakennuskannalle sekä uusimme selvityksen vähintään 10 vuoden aikavälein kaikille kohteillemme.	Luontoselvitys toteutettu: % nykyisestä kiinteistökannasta	2024: 0 % kiinteistöistä	2025: 25 % kiinteistöistä 2026: 75 % kiinteistöistä 2027: 100 % kiinteistöistä
4	Toimenpiteet kiinteistöissä	Nurmialueiden niityttäminen	Niitytjen lisääminen esim. ajettavaa nurmikkoa korvaamalla ennallistaa luontoa ja edistää luonnon monimuotoisuutta.	Niitytjen lisääminen – kokonaispinta-ala (m ²) sekä %-muutos vuoteen 2024 verrattuna	Ei toteutettu	2024: potentiaalinen selvittäminen, arvio 2025: tavoitteet asetettu vuosille 25–30

⁵ TNFD-viitekehys (The Taskforce on Nature-related Financial Disclosures) on kansainvälinen aloite, jonka avulla yritykset voivat tunnistaa, hallita ja raportoida liiketoiminnan luontovaikutuksia ja -riippuvuuksia, riskejä sekä luontoon liittyviä mahdollisuuksia - <https://tnfd.global/>

5	Toimenpiteet kiinteistöissä	Hankekäynnistäjän muistilista	Laadimme uusien hankkeiden käynnistämisen tueksi listan asioista ja toimenpiteistä, jotka tukevat luonnon monimuotoisuutta.	Lista luotu ja otettu käyttöön vuonna 2024 (kyllä/ei)	Ei toteutettu	2024: hankekäynnistäjän muistilista luotu
6	Toimenpiteet kiinteistöissä	Luonnon monimuotoisuuden suunnitelma tuodaan osaksi urakkasopimuksia ja kiinteistöhoitoon palvelusopimusten kilpailutuksia	Tuomme luonnon monimuotoisuuden osaksi hankkekehitystä, sopimuksia sekä ylläpidon palvelutuotantoa ja sen seuranta.	% uusista sopimuksista	Ei toteutettu	2025: 100 % uusista urakkasopimuksista ja kiinteistöhoitoon palvelusopimuksista
7	Raportointi	Raportointi vuosittain keskeisistä muutoksista ja toimenpiteistä	Seuraamme suunnitelmassa määritettyjä mittareita ja tavoitteita. Raportoimme näistä vuosittain kuvaamaan työmme etenemistä.	Ensimmäinen raportti vuonna 2025, sen jälkeen vuosittain (kyllä/ei)	Ei toteutettu	2025: 1. raportti julkaistu 2026–2030: vuosittain raportointi tiekartan etenemisestä

Nykytila

Ilmarisen kotimaiset kiinteistöt

Ilmarisen kotimaiset kiinteistöt sijoittuvat pitkälti jo rakennettuun kaupunkiympäristöön.

Olemme yksi Suomen suurimpia kiinteistösijoittajia. Kotimaisten kiinteistösijoitustemme arvo oli vuonna 2023 yhteensä 4,1 miljardia euroa. Merkittävä osa kiinteistöistämme sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja muiden kasvukeskusten keskeisillä paikoilla. Toimimmekin pitkälti jo valmiiksi rakennetussa kaupunkiympäristössä.

Suunnitelman pohjatyönä kartoitimme omistamiemme kiinteistöjen luonnetta ja tarkastelimme alustavasti näihin liittyviä luontovaikutuksia. Luonnon monimuotoisuuden suunnitelmassa esittämämme toimenpiteet pyrimme kohdentamaan siten, että ne huomioivat kiinteistösijoitustemme koostumuksen ja ominaispiirteet.

Ilmarisen omistamat kotimaiset kiinteistöt jakaantuvat karkeasti kahteen osaan:

1. toimitiloihin ja
2. vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin.

Toimitilat



Kuva 3 Ilmarinen omistaa Väinämöisenlinnan Helsingin ydinkeskustassa Aleksanterinkadulla. Kuva: KUVIO

Omistamme monenlaisia toimitiloja: muun muassa toimisto-, liike-, varasto-, hotelli-, pysäköinti sekä logistiikkatiloja. Yhteensä Ilmarisen omistuksessa on noin 90 toimitilakohdetta pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa.

Omistamme satoja vuosia vanhoja ydinkeskustakiinteistöjä sekä viime vuosina rakennettuja uusia liiketiloja ja logistiikkakiinteistöjä ydinkeskustojen ulkopuolella. Arvolla mitattuna noin 82,6 prosenttia nykyisistä toimisto- ja liiketiloista sijaitsee Helsingin

kantakaupungissa. Mukana on useita kantakaupungin historiallisesti merkittäviä arvokkaita rakennuksia.

Rakennetussa kaupunkiympäristössä laajempien luontoratkaisujen tuominen osaksi kiinteistöjä on hankalaa, mutta sijaintiin sopivat toimenpiteet ovat mahdollisia hyvällä kohdekohtaisella suunnittelulla ja toteutuksella. Olemme rakentaneet Helsingin keskustan toimitiloissamme muun muassa viherkorttelipihoja. Muutamissa toimitilakiinteistöissä Ilmarinen ei suoraan vastaa kiinteistöjen ylläpidosta. Tämä osaltaan rajoittaa vaikutusmahdollisuuksiamme, mutta pystymme usein yhteistyössä vuokralaisen kanssa edistämään tärkeiksi katsottuja asioita suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon aikana.

Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot



Kuva 4: Ilmarinen omistaa asuntoja isojen kaupunkien lisäksi Keravalla. Kuva: Zentuvo Finland

Ilmarinen omistaa Suomessa noin 4500 asuntoa. Asuinkiinteistömme sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Keravalla ja Tampereella.

Ylläpidämme lähes kaikkia asuinkiinteistöjämme itse. Näin voimme vaikuttaa moniin kiinteistöihin liittyviin asioihin rakennuksen elinkaaren aikana aina suunnittelusta ylläpitoon. Pyrimme myös innostamaan kiinteistöjemme asukkaita osallistumaan luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen.

Osana ilmastotiekarttaa olemme toteuttaneet asuinkiinteistöissämme useita toimenpiteitä, jotka tukevat myös työtämme luonnon monimuotoisuuden parantamiseksi; vaikutamme kaavoitukseen, säilytämme tontilla rakentamatonta maata, maksimoimme vihrealueet ja teemme korjaus- ja täydennysrakentamista. Toimenpiteiden avulla pienennämme uudisrakentamisesta ja maan käytön muutoksista aiheutuvia ympäristövaikutuksia.

Tunnistetut luontovaikutukset

Olemme alustavasti tunnistaneeet kiinteistöihimme liittyviä luontovai-
kutuksia sekä niiden hallintaan sopivia toimenpiteitä. Jatkamme ja sy-
vennämme vaikutusten ja toimenpiteiden arviointia.

Rakennusalalla on Suomen toimialoista kuudenneksi suurimmat vaikutukset luonto-
katoon. Rakennusteollisuuden tiekartalla on esitetty viisi alla esiteltyä keskeistä luon-
tokadon ajuria pohjautuen Hallitustenvälinen luonnon monimuotoisuus ja ekosysteemi-
palvelupaneelin (IPBES) luokitteluun (2019)⁶.

Nykytilan sekä suunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden tunnistamiseksi tunnisi-
timme alustavasti omaan kiinteistösalkkuunme ja kiinteistöjen elinkaareen liittyviä
keskeisiä luontovaikutuksia ja näiden merkitystä toiminnassamme IPBES:in luokitte-
lua hyödyntäen. Merkittäviä mahdollisia luontovaikutuksia kiinteistöissämme liittyy uu-
disrakentamisen arvoketjuihin. Näitä vaikutuksia ovat muun muassa maankäytön
muutokset luonnontilaisille aluille rakennettaessa sekä rakentamisvaiheen aikana ta-
pahtuva luonnonvarojen käytössä. Lisäksi rakentamiseen ja kiinteistöjen käyttöön liit-
tyy huomattavia ilmastopäästöjä.

Maan- ja merenkäyttö ja käytön muutokset

Kun rakennetaan luonnontilaiseen ympäristöön, kiinteistöihin voi liittyä merkittäviä
maankäytön muutoksen vaikutuksia. Uusien maa-alueiden käyttöönottoaminen raken-
tamiseen voi heikentää ympäröivää luonnon ekosysteemiä. Rakentaminen voi myös
pirstaloida luontoalueita ja katkaista luonto- ja viheryhteyksiä. Suuri osa nykyisistä
kiinteistöomistuksistamme ja uudisrakennuskohteistamme sijaitsevat jo rakennetussa
kaupunkiympäristössä. Tämä pienentää muutoksia maankäyttöön.

Myös kaupungeissa voidaan kuitenkin rakentaa alueille, jotka on kaavoitettu aikai-
semmin luonnontilaiseen ympäristöön. Maankäytön muutokset voivat olla merkittäviä
isompien toimitilojen rakentamisessa. Esimerkki tästä ovat paljon maapinta-alaa vaa-
tivat logistiikkakeskukset tai liiketilat, jotka sijoittuisivat aikaisemmin luonnontilaiseen
ympäristöön.

Luonnonvarojen käyttö

Uudisrakentamisessa rakennusvaiheen aikainen luonnonvarojen käyttö vaikuttaa
kiinteistöissämme keskeisesti luonnon monimuotoisuuteen. Rakentaminen kuluttaa
noin puolet luonnonvarojen maailmanlaajuisesta käytöstä⁷. Muun muassa rakentami-
sessa hyödynnettäviin sementin, kiviaineksen ja teräksen valmistukseen ja toimitus-
ketjuihin liittyy vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Ilmastotiekartassamme
toimme kiertotalouden periaatteet osaksi toimintaamme ja suunnitteluohjeitamme.
Kiertotaloudella, materiaalivalinnoilla, rakennusten pitkäikäisyydellä sekä muunto-
joustavuudella pystymme pienentämään rakentamisen luonnonvarojen käyttöä.

Ilmastonmuutos

Kiinteistöjen rakennuttaminen ja käytön aikainen energian kulutus ovat merkittäviä
kasvihuonekaasupäästöjen lähteitä. Päästöt vaikuttavat ilmastonmuutokseen, joka

⁶ [Global Assessment Report on Biodiversity and Ecosystem Services | IPBES secretariat \(ipbes.net\)](#)

⁷ [Rakentamisen kiertotalous – Ympäristöministeriö \(ym.fi\)](#)

kiihdyttää luontokatoa muokkaamalla kasvi- ja eläinlajien elinoloja. Ilmastotiekartassamme laadimme suunnitelman ja tavoitteet päästöjen pienentämiseksi. Teemme siis jatkuvasti töitä päästöjen pienentämiseksi, mikä samalla tukee luontokadon hillintää. Raportoimme kattavasti kiinteistösalkkumme päästöistä ja toteuttamistamme toimenpiteistä. Olemme rakennuttaneet osaan omistamistamme kiinteistöistä aurinkovoimaloita, mikä pienentää ostoenergian tarvetta ja kasvihuonekaasupäästöjä.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen liittyy olennaisesti myös rakentamiseen ja kiinteistöihin. Sään ääri-ilmiöiden – kuten pitkittyneiden helleaaltojen, kuivuuden, rankkasateiden sekä tulvien – vaikutukset voivat olla huomattavia rakennetussa kaupunkiympäristössä. Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen voi parhaimmillaan edistää myös ilmastonmuutokseen sopeutumista esimerkiksi luontopohjaisen hulevesijärjestelmien avulla. Niillä voidaan hillitä rankkasateiden aiheuttamia vahinkoja.

Saastuminen

Kiinteistöjen rakennuttamisella on useita mahdollisia ympäristövaikutuksia, esimerkiksi rakentamiseen liittyvät jätteet ja niiden hallinta, työmaiden ja logistiikan päästöt, luonnolle haitalliset yhdisteet sekä vesistö päästöt.

Valosaaste sekä suuret lasipinnat voivat aiheuttaa haittaa luonnolle ja eliölajeille. Kei-novalot ja valosaaste häiritsevät monien yöaktiivisten eläinten luonnollista yökäyttäytymistä sekä aiheuttavat muun muassa hyönteiskuolemia. Lisäksi öinen keinovalo vaikuttaa haitallisesti pölyttäjien määrään ja aktiivisuuteen. Törmäykset ikkunoihin ja muihin lasipintoihin ovat merkittävin ihmisen aiheuttama lintujen suora kuolinsyy. Valaistuksen suunnittelemisella sekä lintuturvallisella rakentamisella voidaan merkittävästi pienentää eliölajien kuolemia ja haitallisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Osana rakennuttamisen sekä suunnittelun periaatteita voimme vaikuttaa näihin teemoihin jo kohteiden suunnitteluvaiheessa.

Vieraslajit

Rakennushankkeissa syntyy ja liikkuu huomattava määrä maamassoja. Niiden käsittely ja siirtäminen voivat levittää haitallisia vieraslajeja. Yleisiä maamassojen mukana liikkuvia vieraslajeja ovat muun muassa kurturuusu sekä lupiini. Rakennushankkeissa keskeinen keino pienentää haittavaikutuksia on kartoittaa vieraslajit rakennettavalla alueella ja maamassojen lähtöpaikalla. Kiinteistöjemme pihasuunnittelussa huomiomme vieraskasvit ja suosimme kotoperäistä ja monipuolista kasvillisuutta, joka tukee paikallista ekosysteemiä ja tarjoaa suojaa ja elinympäristöjä eliölajeille.

Esimerkkejä nykyisistä toimenpiteistä

Luonnon monimuotoisuutta edistävälle työlle on vahva pohja Ilmarisen kotimaan kiinteistöliiketoiminnassa. Tällä suunnitelmalla täydennämme jo olemassa olevia kestävästä rakentamisen käytäntöjämme ja varmistamme luonnon monimuotoisuuden järjestelmällisen huomioimisen.

Vastuullisuus ja kestävyys ovat Ilmarisen toiminnassa tärkeässä roolissa. Tästä esimerkkinä ovat

- [Ilmarisen ilmastotiekartta, ensimmäinen versio vuodelta 2016 \(pdf\)](#) sekä
- [Ilmarisen luonnon monimuotoisuus -tiekartta vuodelta 2022 \(pdf\)](#).

Linjasimme kiinteistöjemme ilmastotoimia vuonna 2021 julkaistussa kiinteistöjen ilmastotiekartassa. Sen osana olemme kiinnittäneet huomiota myös luonnon monimuotoisuuteen osana kiinteistöjemme elinkaarta. Kiinteistöissä erityisesti kiertotalouden edistäminen tukee ja mahdollistaa niin ilmastotavoitteita kuin luontokadon hidastamista.

Vuonna 2022 Ilmarisessa laadittiin ensimmäinen, koko sijoitustoiminnan kattava luonnon monimuotoisuus -tiekartta, jonka tavoitteena oli hahmottaa luonnon monimuotoisuutta sijoitustoiminnassamme. Tämä kotimaisten kiinteistöjen suunnitelma täydentää tätä aikaisempaa tiekarttaa.

Olemme jo useiden vuosien ajan toteuttaneet asuinkiinteistöissämme ja toimitiloissamme toimenpiteitä, joilla olemme pienentäneet haitallisia luontovaikutuksia (muun muassa aurinkovoimalat ostoenergian määrän pienentämiseksi ja kiertotalouden säilyttäminen suunnitteluperiaatteisiin, purkuohjeisiin sekä ilmastotiekartan tavoitteisiin) sekä tukeneet luonnon ennallistamista ja luontoratkaisujen käyttöönottoa (muun muassa viherkatot, kaupunkipihat, olemassa olevan luonnon säilyttäminen sekä luonnon monimuotoisuuden huomioiminen ulkoalueiden muutostöissä).

Luonnon monimuotoisuus on huomioitu jo useissa kohteissa sekä osana kotimaisten kiinteistöjen ilmastotiekarttaamme.



Kuva 5 Esimerkkejä siitä, miten Ilmarinen on lähivuosina ottanut luonnon monimuotoisuuden huomioon kotimaisissa kiinteistösijoituksissa.

Luonnon monimuotoisuus osaksi toimintaamme

Suunnitelman askeleet

Suunnitelmamme luontokadon pysäyttämiseksi etenee neljässä vaiheessa. Näiden askeleiden avulla tuomme luonnon monimuotoisuuden järjestelmällisesti toimintaamme.

Koko Ilmarisen sijoitustoimintaa koskeva luonnon monimuotoisuus -tiekartta (2022) etenee vastaavien neljän vaiheen mukaisesti. Olemme noudattaneet näitä hyväksi todettuja askelmerkkejä kotimaan kiinteistöliiketoiminnan suunnitelmassa.

Kehitämme ymmärrystämme

Varmistamme, että kiinteistöjen parissa työskentelevä henkilöstö ymmärtää luontokadon syyt sekä luonnon monimuotoisuuden roolin yhteiskunnassa sekä Ilmarisen kiinteistöliiketoiminnassa. Ymmärryksen rakentaminen edistää luonnon monimuotoisuuden sisällyttämistä osaksi prosessejamme, ohjeistuksia ja päätöksentekoa sekä näiden viemistä osaksi jokapäiväistä työtämme.

Luonnon monimuotoisuuden suunnitelman jalkauttamiseksi toteutamme sisäisen luonnon monimuotoisuuden koulutusohjelman sekä panostamme tiedonjakoon ja jatkuvaan oppimiseen niin sisäisesti kuin yhdessä kumppaniemme kanssa. Osana oppimista seuraamme toimialan kehitystä, olemme mukana alan tutkimus- ja kehitystyössä muun muassa yhteisissä hankkeissa. Pyrimme tuomaan omaan toimintaamme uusia käytäntöjä muun muassa mittaus- ja arviointimenetelmiin.

Arvioimme kiinteistösijoituksiamme

Muodostamme kokonaiskuvan kotimaisten kiinteistösijoitustemme luontovaikutuksista, luontoriippuvuuksista ja luonnon huomioimisen nykytilasta sekä kiinteistöihimme kohdistuvista luontoon liittyvistä riskeistä ja mahdollisuuksista.

Arvioinnin pohjalta tunnistamme yhdessä kumppaniemme kanssa konkreettisia ratkaisuja luontokadon pysäyttämiseksi sekä ennallistamisen tukemiseksi rakennetussa ympäristössä.

Vahva ymmärrys nykytilasta ja tarvittavista ratkaisuista mahdollistaa luonnon tuomisen olennaiseksi osaksi päätöksentekoamme. Hyödynnämme Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) -viitekehyksen suosituksia kehittäessämme kiinteistösijoitustemme arviointia tulevana vuosina.

Toteutamme luonnon monimuotoisuuden toimenpiteitä

Tuomme tunnistetut toimenpiteet ja ratkaisut osaksi kiinteistöjemme elinkaarta läpileikkaavia toimintaperiaatteitamme, prosessejamme, sopimusrakenteita sekä ohjeistuksia, jotka määrittävät omaa työtämme sekä yhteistyötä kumppaniemme kanssa.

Toteutamme nykyiselle kiinteistökannallemme luontoselvitykset, joiden pohjalta määritämme kuhunkin kohteeseen sopivimmat toimenpiteet. Uusimme luontoselvitykset kussakin kohteessa vähintään kymmenen vuoden välein.

Tuomme luonnon osaksi päätöksentekoa uudisrakennusten suunnittelu- ja rakennusvaiheisiin päivittämällä näihin liittyvät ohjeemme.

Seuraamme ja raportoimme

Sitoudumme raportoimaan läpinäkyvästi luonnon monimuotoisuuden suunnitelmassa asetettujen tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutumisesta.

Tavoitteenamme on hyödyntää Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) -viitekehystä raportoinnissamme. Aloitimme TNFD-raportoinnin sen beta-versiosta vuoden 2022 vuosi- ja kestävyysraportissa tietyistä omaisuusluokista. Jatkossa tuomme myös kotimaiset kiinteistöt osaksi TNFD-raportointia.

Kehitämme sisäistä ja ulkoista seurantaa ja raportointia jatkuvan parantamisen hengessä, ymmärryksen sekä tiedon lisääntyessä.

Luonto osaksi kokonaisvaltaista lähestymistapaamme

Suunnittelua, rakentamista ja kiinteistöjen ylläpitoa ohjaavissa toimintaperiaatteissamme huomiomme ilmastonmuutoksen, kiertotalouden sekä luonnon monimuotoisuuden kokonaisvaltaisesti. Kestävällä rakentamisella tähtäämme ihmisen ja luonnon kannalta tasapainoiseen sekä ihmisten terveyttä ja hyvinvointia tukevaan elinympäristöön.

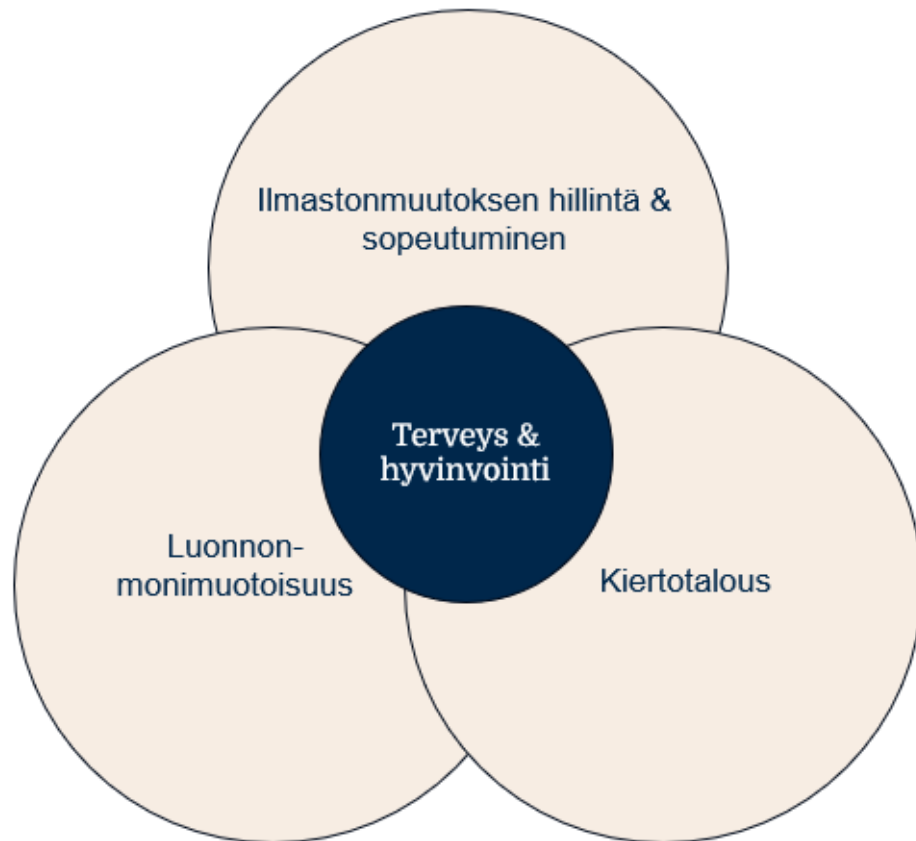
Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen, kiertotalous sekä luonnon monimuotoisuus kulkevat käsi kädessä rakennetussa ympäristössä. Näiden kolmen teeman huomiointi edellyttää kokonaisvaltaista lähestymistapaa, jossa eri teemojen väliset yhtymäkohdat, synergiat ja myös mahdolliset ristiriidat tunnistetaan. Kahdessa ensimmäisessä – ilmastonmuutoksen hillitsemisessä ja kiertotaloudessa – olemme ottaneet jo useita vuosia järjestelmällisiä ja määrätietoisia askeleita edistämällä vuonna 2021 laadittua Ilmarisen kotimaisten kiinteistöjen ilmastotiekarttaa. Se asettaa selkeät mittarit ja tavoitteet ilmasto- ja kiertotaloustyöllemme.

Ilmarisen kotimaisten kiinteistöjen luonnon monimuotoisuuden suunnitelma rakentuu edellä kuvatulle vahvalle pohjalle. **Suunnitelman avulla systematisoimme jo olemassa olevaa tehtyä työtä, tunnistamme uusia vaikuttavia toimenpiteitä luontokadon pysäyttämiseksi sekä tuomme nämä olennaiseksi osaksi kiinteistöliiketoimintamme päätöksentekoa, prosesseja, sopimusrakenteita sekä ohjeistuksiamme.** Näin pystymme tulevaisuudessa entistä paremmin ja vaikuttavammin edistämään luonnon monimuotoisuuden huomioimista kotimaisten kiinteistöjen liiketoiminnassa.

Monet ilmastotiekartan käynnissä olevista toimenpiteistä ovat jo nykyään keskeinen osa luontotyötämme. Ilmastotiekartalla tunnistetut toimenpiteet vaikuttavat suoraan edellä kuvattuihin luontoajureihin, muun muassa luonnonvarojen käyttöön sekä ilmastonmuutokseen, jotka kiihdyttävät luontokatoa. Emme kuitenkaan aikaisemmin ole lähestyneet luonnon monimuotoisuutta systemaattisesti ja tavoitteellisesti läpi kotimaisten kiinteistösijoitustemme. Nyt laadittu luonnon monimuotoisuuden suunnitelma tuo luonnon kolmanneksi keskeiseksi pilariksi osana järjestelmällistä ja tavoitteellista kestävyystyötämme kotimaisten kiinteistöjen parissa.

Näemme näiden kolmen pilarin alla toteutettavien toimenpiteiden vaikuttavan myös huomattavasti asuinympäristöjen viihtyvyyteen sekä ihmisten kokemaan terveyteen ja hyvinvointiin. Luonto tutkitusti lisää ihmisten kokemaa hyvinvointia, ja sillä on useita

sairauksia ehkäiseviä vaikutuksia⁸. Lisäksi vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, esim. hulevesien ja sadeveden talteenotto, voidaan toteuttaa siten, että sopeutuminen, luonnon ennallistaminen ja ihmisten kokema asuinympäristön viihtyvyys tukevat toinen toisiaan. Luontoarvot huomioivat asuin- ja toimitilaympäristöt ovat houkuttelevia kohteita kiinteistöjemme vuokralaisille.



Kuva 6 Ilmarisen kotimaisten kiinteistöjen lähestymistapa kestävyteen

⁸ [THL](https://thl.fi) ja [Luke](https://luke.fi) selvittävät luonnon positiivisia terveysvaikutuksia ja niiden taloudellista merkitystä (thl.fi)

Luonto osana kiinteistöjen elinkaarta

Olemme tunnistaneeet kattavasti mahdollisia toimenpiteitä, jotka sopivat kiinteistösijoitustemme luonteeseen. Monia näistä edistämme jo nyt, ja uusia tunnistettuja toimenpiteitä lähdemme järjestelmällisesti edistämään kaikissa kohteissamme muun muassa toteutettavien luontoselvitysten avulla. Tuomme keinovalikoiman myös osaksi suunnittelua ja kilpailutuksia sekä hankekäynnistäjän muistilistaa.

