

Kauppakeskus ilman päästöjä

Toimitusjohtaja Kari Kolu myöntää auliisti olevansa ahne liikemies, mutta silti hän haluaa rakentaa kauppakeskuksen, joka ei tuota hiilidioksidipäästöjä juuri lainkaan.

■ ESA TUOMINEN

Puuvillatehtaan piippu tuprutti aikoinaan hiilidioksidia kaupunkiin, mutta toimitusjohtaja Kari Kolun suunnitelmat lupaa uuden kauppakeskuksen hiilijalanjäljestä perin vaatimatonta.

Toimitusjohtaja Kari Kolu aikoo vakavissaan tehdä jotain sellaista, jota ei aivan ensimmäiseksi piinkovalta liikemieheltä odottaisi: hän – tai hänen johtamansa yhtiö Renor Oy – aikoo rakentaa suuren kauppakeskuksen, jonka hiilidioksiditase lähentelee nollaa.

– Ei, en minä halua näytellä mitään ekologista sankaria.

– Pitää olla rehellinen itselleen ja muille: ei liikemies pääse radoistaan. Voittoa minä tässä tavoittelen. Bisnes mies on ahne, ei siitä mihinkään pääse.

– Mutta samalla minua ajaa eteenpäin uteliaisuus. Haluan selvittää, saadaanko maan uumenista ja jokivedestä todellakin lämpöä ja jäähdystä niin, että kokonaisuus toimii teknisesti ja taloudellisesti.

Kaupunkipuisto ja Puuvilla

Kari Kolun johtama Renor-yhtiö omistaa Porin keskustan kyljessä, Kokemäenjoen toisella puolella sijaitsevan vanhan punatiilisen Puuvillatehtaan. Siellä työskenteli aikanaan jopa 3 000 pumpulitehtalaista. Nyt noin 60 000 neliömetrin kompleksissa sijaitsee toimistoja, kauppajoukko, ravintoloita, yliopistokeskus, terveyskeskus, sanomalehtien toimituksia.



Vanha puuvillatehdas on osa Porin kaupunkipuistoa.

Kolu haluaa rakentaa Puuvillaan vielä ison kauppakeskuksen: uudisrakennuksen koko olisi 30 000 neliötä ja vanhasta tehtaastakin käytettäisiin vielä 10 000–20 000 neliötä kauppakeskuksen tarpeisiin. Toukokuun lopussa hankkeen pitkään avoinna ollut rahoitus ratkesi, ja suunnitelmien mukaan kauppakeskuksen ovet avautuvat maaliskuussa 2013.

– Tämä Kokemäenjoen suisto on määritelty kansalliseksi kaupunkipuistoksi, ja Puuvillatehdas on sen keskeinen osa. Puuvillasta on suojeltu fasadit, mutta ei juuri muuta. Saisimme periaatteessa purkaa tehdasta paljonkin, mutta emme halua sitä tehdä. Haluamme pitää vanhasta teollisuushistoriasta kiinni ja ra-

kentaa uutta vanhan pohjalle, toimitusjohtaja Kolu muotoilee filosofiansa.

Kysymys on toimitusjohtajan mukaan kierrätyksestä: vanhat punatiiliset tehdasrakennukset otetaan uuteen käyttöön.

– Miksei otettaisi? Ne ovat vahvaa tekoa, niissä on kauneusarvoja, ja ne henkivät menneen maailman savupiiputeollisuuden muistoja.

Kävellen keskustasta

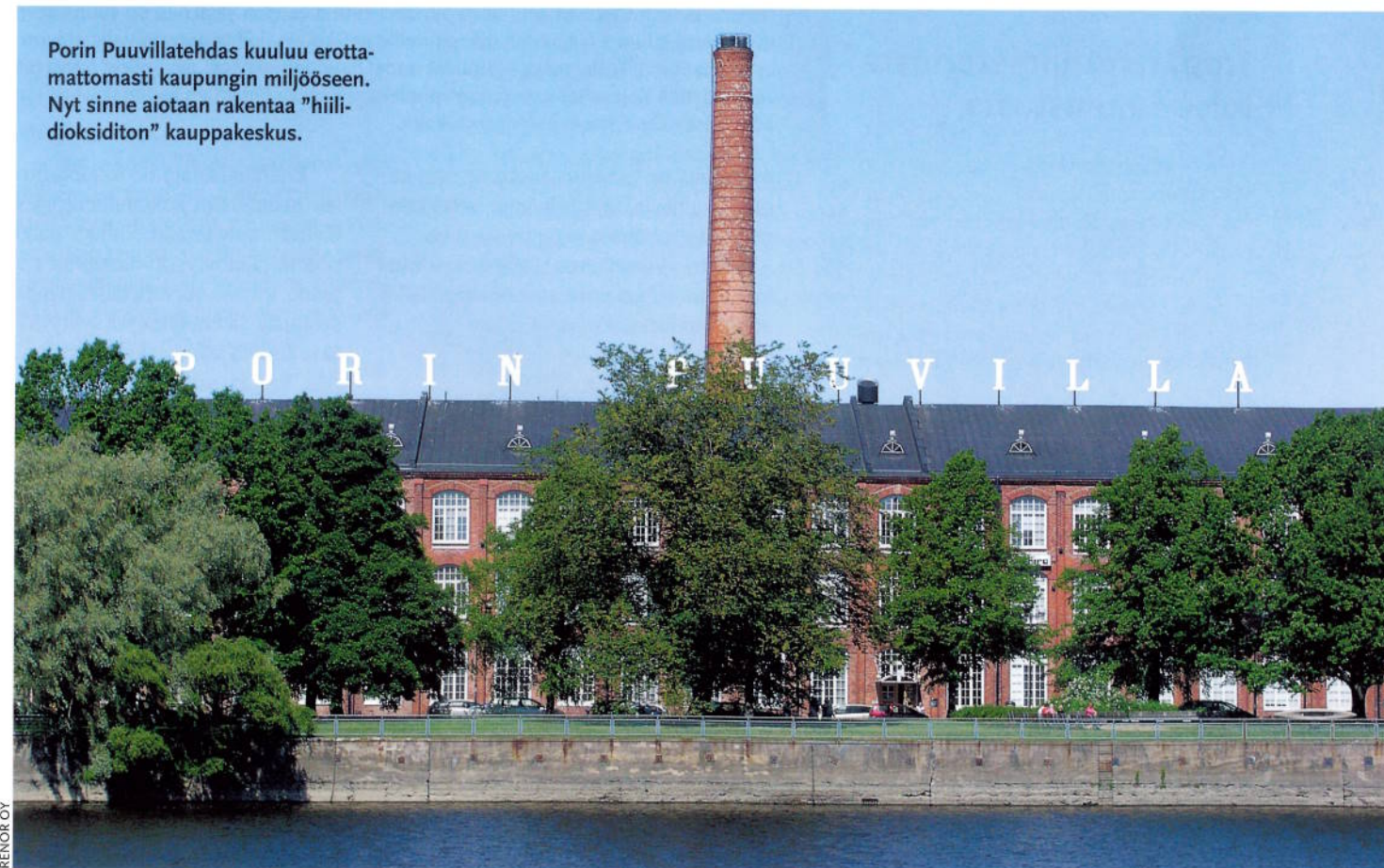
Puuvillaan suunnitellun kauppakeskuksen ekologisuus alkaa toimitusjohtaja Kari Kolun mukaan jo sijainnista:

– Tämä on vain kivenheiton päässä Porin keskustasta, eikä tänne tarvitse välttämättä tulla autolla. Vaikka mitä sitä kiistämään, kyllä tänne tulee autoille parkkitilaa ihan riittävästi.

Itse asiassa Puuvillaan on tulossa Kolun arvion mukaan Suomen suurin keskusta-kauppakeskus. Se on hänen mukaansa ajan vaatimus – pelloille rakennettavat hypermarketit, joihin ei pääse kuin autoilla, edustavat hänelle mennyttä maailmaa.

Puuvillan kauppakeskus rakennetaan toimitusjohtajan mukaan mahdollisimman energiatehokkaaksi. Ikkunoista tehdään niin tiiviit, että ne eristävät lämpöä paremmin kuin paku tiiliseinä. Katto-

Porin Puuvillatehdas kuuluu erottamattomasti kaupungin miljööseen. Nyt sinne aiotaan rakentaa "hiilidioksiditon" kauppakeskus.





RENOR OY

Ympäristöministeriöstä tulee kannustusta

Porin "hiilidioksidivapaan kauppakeskuksen" suunnittelua seurannut ympäristöneuvos **Jukka-Pekka Flander** ympäristöministeriöstä kehuu hankkeen jaloja päämääriä:

– Tämähän on juuri sitä, mistä asunto-ministeri on puhunut: uusia kauppakeskuksia pitäisi rakentaa mieluummin kaupunkikeskustojen välittömään tuntumaan kuin pelloille, jonne ei pääse kuin autolla.

– Ja kun tähän halutaan yhdistää vanhan teollisen miljööni uusiokäyttö sekä rohkeat energiatekniset ratkaisut, ei minulla ole kuin hyvää sanottavaa hankkeesta.

Flander myöntää, että hiilineutraalisuuteen ei ole vallan helppo päästä. Kokemäenjoen rannat ovat paksua savikkomaata, joten lämmitys- ja jäähdytysenergian ottaminen on vähintään haasteellista.

– Kyllä tämä on käsitykseni mukaan aivan realistinen projekti. Vie oman aikansa ennen kuin uraa uurtava teknologia saadaan parhaalla mahdollisella tavalla toimimaan, mutta kyllä se mahdollista on.

Esa Tuominen

Porissa uidaan vastavirtaan. Viime vuosina suuria kaupan yksiköitä on suunniteltu ja rakennettu lähinnä taajamien ulkoreunoille paikkoihin, joihin autottomalla ei juuri ole asiaa. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat uudet kauppakeskukset ovat olleet harvassa. Tältä näyttää Kokemäenjoen pohjoispuolella sijaitseva Puuvillan kauppakeskus vuonna 2013 Renor Oy:n suunnitelmien mukaan.

ikkunoista on luovuttu, koska ne ovat kesällä kuumia ja talvella kylmiä. Sen lisäksi niillä on itsepäinen taipumus vuotaa.

Mutta varsinainen "hiilidioksiditomuus" on määrä saavuttaa omaperäisillä energiaratkaisuilla.

Energiapaaluja

Toimitusjohtaja Kari Kolu puhuu innostuneesti siitä, miten kymmenien tuhansien kauppakeskusneliöiden lämmitykseen ja jäähdytykseen aiotaan käyttää maaperää ja vieressä virtaavaa Kokemäenjoen vettä. Maaperään aiotaan junnata 36 metrin pituisia "energiapaaluja", joista toiset ovat betonia ja toiset terästä. Energiapaalujen yhteispituus on 21 kilometriä.

Paalujen sisään asennetaan keräimet, joiden on määrä imeä maan uumenista talvisin lämpöä ja kesäisin viileyttä.

– Ei ole tällaista tekniikkaa ennen käytetty Suomessa, toimitusjohtaja kehaisee.

Energiapaaluja on jo junnattu Puuvillan maaperään kokeiluunotisesti. Parhaillaan selvitetään, kuinka paljon lämpöä ja jäähdytystä maaperästä voidaan saada. Ideana on, että talvella maaperään syötetään lämmityksessä syntyvää viileyttä ja kesällä jäähdytyksessä syntyvää lämpöä. Vastaavasti näin ladattua lämpöä ja viileyttä käytetään myöhemmin kauppakeskuksen energiataloudessa hyväksi.

Parhaillaan tutkitaan myös sitä, kuinka Kokemäenjoen vettä voidaan käyttää jäähdytykseen ja lämmitykseen. Puuvillan kiinteistön alla kulkee aikanaan rakennettuja vesikanavia, jotka mahdollistavat jokiveden tehokkaan hyödyntämisen.

Lattialämmitys ja -jäähdytys

Uusi kauppakeskus lämpiää ja jäähtyy lattiaan sijoitettavien putkien avulla. Tässäkin on Kari Kolun mielestä ajateltu energiatehokkuutta:

– Jäähdytämme kesäisin ilmaa vain pari metriä lattiapinnasta ylöspäin, vaikka

vanhat teollisuustilat saattavat olla hyvin korkeita. Lattiaputket ovat energiatehokkuudeltaan parempia kuin esimerkiksi jäähdytysilman puhaltimet, joita usein käytetään vastaavissa rakennuksissa.

Kuumimmilla kesähelteillä jokiveden ja maaperän viileys ei riitä kauppakeskuksen jäähdyttämiseen. Samoin kovimpien talvipakkasten aikana ei selvitä pelkällä maalämmöllä. Siksi kauppakeskus kytketään kaukolämpöverkkoon, josta saadaan apua energiahuippujen tasaamiseen.

– Käyttämämme konsultit arvioivat, että noin 70 prosenttia kylmästä ja 80 prosenttia lämmitystarpeesta saadaan täysin paikallisilla uusiutuvilla energialähteillä. Laskelmien mukaan tällaisen kauppakeskuksen lämmittäminen ja jäähdyttäminen perinteisellä tyyllillä tuottaisi vuosittain 2,5 miljoona kilogrammaa hiilidioksidipäästöjä. Tämänhetkisen arvion mukaan päästöjä syntyy vain murto-osa tästä. Ja senkin yritämme vielä painaa nolllille, Kolu lupaa.

Taloudellista?

Energiapaaluihin perustuvan lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmän rakentaminen tulee selvästi kalliimmaksi kuin jos olisi turvaututtu perinteiseen kaukolämpöön. Mutta käyttökustannuksissa syntyy säästöä.

– Kyllä tämä muutaman miljoonan, ehkä kolme miljoonaa euroa, enemmän maksaa kuin tavallinen lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmä.

– Mutta konsultit ovat laskeneet, että tämä erotus saadaan pienempinä käyttökustannuksina takaisin kuudessa vuodessa. Minä en tosin näin nopeaan takaisinmaksuaikaan usko, mutta jos kymmenessäkin vuodessa investointi maksaisi itsensä, niin olisin tyytyväinen.

– Sitä mukaa kun hiilidioksidipäästöt pannaan verolle, niin tällaisen ratkaisun kannattavuus paranee entisestään.

"Ahneena liikemiehenä" toimitusjohtaja Kolu arvelee, että kuluttajat – varsinkin nuoremmat – panevat painoa sille, että kauppakeskus ei synnytä juuri lainkaan hiilidioksidipäästöjä. Myös jotkut kauppiat ovat ilmaisseet halunsa tulla vuokralaisiksi juuri ekologisista perusteista.

– Suomessa eivät kauppiat ehkä ole vielä niin ympäristötietoisia kuin Ruotsissa. Siellä isot kauppaetjut laskevat jo hyvin paljon oman ympäristöimagonsa varaan.

Kirjoittaja on vapaa toimittaja.



RENOR OY

Porissa vanhaan puuvillatehtaaseen suunnitellun kauppakeskuksen valttikortteja ovat rohkeat energiaratkaisut ja sijainti keskustassa. Tavoitteena on päästötön kauppakeskus.

Kauppakeskusten sijainnin ohjaus selkeytyy

Ympäristöministeriö valmistelelee muutoksia maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskeviin säännöksiin. Tavoitteena on selkeyttää kaupan suuryksiköiden ohjausta. Ehdotus oli lausuntokierroksella touko-kesäkuussa, ja hallituksen esitys on tarkoitus tehdä alkusyksystä.

Kauppan rakentaminen on 2000-luvulla muuttunut paljon. Kauppakeskusten koko on vain paisunut. Vielä vuonna 1998 suurimmat kauppakeskushankkeet olivat kooltaan 15 000 kerrosneliometriä. Kymmenen vuotta myöhemmin suunniteltiin jo 300 000 kerrosneliömetrin kauppakeskuksia – ja nimenomaan keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Väestön ikääntyessä lähialueiden turvaamisesta tulee entistäkin tärkeämpää. Lisäksi ilmastonmuutoksen hillintä vaatii määriteltävämpää otetta yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja liikenteen vähentämiseen.

Ympäristöministeriö ehdottaa, että vähittäiskauppaa koskevat säännökset koottaisiin maankäyttö- ja rakennuslaissa erilliseen lukuun. Nykyisin ne ovat hajallaan eri asiasyhteyksissä, mikä on aiheuttanut epäselvyyttä kaupan ohjauksen tavoitteista ja periaatteista.

Yleis- ja maakuntakaavoituksen sisältövaatimuksia täsmennettäisiin. Esimerkiksi maakuntakaavasta pitäisi jatkossa selvittää myös suuryksiköiden mitoitus. Nykyisin maakunta-

kaavoihin on merkitty kaupan suuryksiköille varatut alueet, mutta ei aina sitä, kuinka suuria liiketiloja alueelle ajatellaan rakennettavan.

Asiaa ympäristöministeriössä valmisteleva ylitarkastaja **Katri Nuuja** kertoo muutoksella tavoiteltavan sitä, että maakuntakaavaa tehdessään kunnat yhdessä katsoisivat, mihin ja kuinka paljon liiketiloja suunnitellaan. Tällä halutaan eroon tilanteesta, jossa kunnat kilpailevat siitä, kuka ehtii yleiskaavassa osoittamaan kaupalle eniten alaa – ja vetämään liikkeitä omalle alueelleen.

Toinen merkittävä muutos on se, että kaupan suuryksiköiden säädökset koskisivat jatkossa myös ns. paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

– Ennen ajateltiin, että esimerkiksi huonekalukaupat voivat sijoittua melko vapaasti, kun niissä kuitenkin käydään vain harvoin. Erikoistavaran kauppojen vaikutukset esimerkiksi liikenteeseen voivat kuitenkin olla hyvin merkittäviä, varsinkin kun ne pyrkivät keskittymään alueellisesti, Katri Nuuja sanoo.

Ero paljon tilaa vievien erikoistavaran kauppojen ja muiden vähittäiskauppojen välillä ei sekään ole yhtä selkeä kuin ennen. Esimerkiksi huonekalukaupat ovat laajentaneet tuotevalikoimaa sisustustavaroihin, joita ennen myytiin kaupunkikeskustojen erikoisliikkeissä.

Eija Järvinen