



LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Lahti University of Applied Sciences

YMPÄRISTÖJOHTAMISEN
KEHITTÄMISMAHDOLLISUUKSIA
PÄÄKAUPUNKISEUDUN
KAUPPAKESKUKSISSA

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Tekniikan ala
Ympäristötekniikan koulutusohjelma
Opinnäytetyö
28.5.2014
Ayla Dinçay

Lahden ammattikorkeakoulu
Koulutusohjelma

DINCAI, AYLÄ: Ympäristöjohtamisen
kehittämismahdollisuuksia pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa

Ympäristötekniikan opinnäytetyö, 40 sivua, 1 liitesivu

Kevät 2014

TIIVISTELMÄ

Tässä opinnäytetyössä tutustutaan pääkaupunkiseudun kauppakeskusten ympäristöjohtamisen käytäntöihin sekä kehitysmahdollisuuksiin. Työ on toteutettu laadullisena tutkimuksena, jota varten on haastateltu neljää erilaista kauppakeskustoimijaa. Ennen varsinaista toiminnallista osuutta työssä esitellään ympäristöjohtamista osana kiinteistöliiketoimintaa sekä kestävästä rakentamisesta.

Kauppakeskusten takana olevat toimijat ovat hyvin erikokoisia ja niiden resurssit ovat vaihtelevia. Taloudellisen kestävyuden toteutumiseksi edellytetään nykyään myös sosiaalisten ja ekologisten näkökulmien huomioimista, minkä vuoksi kauppakeskukset ovat panostaneet erityisesti ympäristövastuuseen. Ympäristövastuuseen keskittyminen johtuu erityisesti seuraavista kiinteistöliiketoiminnan erityispiirteistä: suuri energiankulutus, kiinteistöjen pitkäikäisyys sekä rakennetun ympäristön vaikutus koko yhteiskuntaan.

Kauppakeskustoimijoiden näkökulmasta merkittäviksi ekotehokkuuden motivaatiotekijöiksi nousivat maineenhallinta sekä energiankulutus. Kuitenkaan kaikki toimijat eivät harjoittaneet systemaattista ympäristöviestintää. Pääasiallinen syy kiinnittää huomiota ympäristövaikutuksiin olivatkin erityisesti energiankulutuksesta saatavat kustannussäästöt. Parantamismahdollisuuksia kauppakeskukset löysivät omasta energiankulutuksestaan. Lisäksi kokonaisvaikutuksia vähentääkseen kauppakeskusten tulisi kiinnittää huomiota kauppakeskuksissa toimivien yritysten aktivointiin ja yhteistyöhön, sillä usean toimijan summana ei kauppakeskus yksin pysty vaikuttamaan päästöihinsä.

Energiatehokkuuden mittaaminen ja siihen soveltuvat tekniikat ovat nykypäivää, mutta tulevaisuudessa kauppakeskustoimijat näkivät energiatehokkuuden parantuvan entisestään. Haaveena oli myös ainakin osittainen oma energiantuotantomahdollisuus. Myös jätteiden kustannustehokkaamman käsittelyn nähtiin olevan asia, jonka tulevaisuus tuo tullessaan.

Asiasanat: Kiinteistöliiketoiminta, ympäristöjohtaminen, vastuullinen liiketoiminta

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Environmental Technology

DINCAY, AYLÄ: Environmental management and
development areas in the shopping
centres in the Helsinki Metropolitan Area
Bachelor's Thesis in Environmental Engineering 40 pages, 1
page of appendices

Spring 2014

ABSTRACT

The aim of this thesis was to study the practices and development opportunities of environmental management in four shopping malls in the Helsinki Metropolitan Area. The thesis is a qualitative study which consists of two parts. The first part is a theory section which introduces environmental management in real estate business and sustainable construction. The second, empirical part consists of interviews of four representatives of the commercial real estate business.

The actors behind shopping centres vary in sizes and resources. What is common for all of them is that, to have a sustainable economic performance, both environmental and social perspectives have to be adapted into the business management of the shopping centres. The real estate businesses have recently invested especially in their environmental performance because of the specific features of their operations. These specific features are for example large energy consumption and the long service life of the property. The built environment also has many effects on the surrounding society.

The biggest motivational aspects in environmental efficiency according to the professionals interviewed were opportunities to develop the reputation and to reduce energy consumption, which would also reduce costs. However, all of the shopping centres did not do systematic environmental communication. The main motivation for having a good environmental performance seemed to be the potential savings. The most important development area for the interviewees was in energy consumption. For real eco-efficiency the shopping centres should involve the businesses that operate there. The shops inside the shopping centre should not only have environmental responsibilities but also some benefits.

Tools for measuring and managing energy efficiency are already available. In the future, according to the interviewees, energy efficiency will be higher and the costs smaller. Also, more cost-effective waste management will be available in the future, which will improve the environmental performance of the commercial real estate businesses.

Key words: real estate business, environmental management, responsible business

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
2	YMPÄRISTÖJOHTAMINEN	3
2.1	Ympäristöjohtaminen on osa vastuullista liiketoimintaa	4
2.2	Ympäristöviestinnän rooli	5
3	YMPÄRISTÖJOHTAMINEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINNASSA	9
3.1	Energian- ja vedenkulutus sekä kasvihuonekaasujen vähentäminen	10
3.2	Jätehuolto	12
3.3	Tilankäytön suunnittelu	12
3.4	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen	13
4	KESTÄVÄ RAKENTAMINEN JA RAKENNUKSEN SERTIFIOINTI	14
4.1	Elinkaariajattelu kestävässä rakentamisessa	15
4.2	Rakennusten ympäristösertifiointi	17
4.2.1	BREEAM	18
4.2.2	LEED	19
4.2.3	PromisE	19
4.2.4	Green Building Council Finlandin tunnusluvut	20
5	KAUPPAKESKUSTEN YMPÄRISTÖTYÖ	21
5.1	Kauppakeskus ympäristön asialla	21
5.2	Katse tulevaisuuteen	25
5.3	Havaintoja	26
6	YHTEENVETO	28
	LÄHTEET	30
	LIITTEET	35

1 JOHDANTO

Globaali markkinatalous poistaa jatkuvasti esteitä ihmisten ja tuotteiden liikkumisen tieltä. Yrityksille tämä on haastavaa kilpailukyvyyn säilyttämisen kannalta, mikä on johtanut siihen, että yrityksiä on vaadittu määrittelemään toimintansa ja tavoitteensa paitsi taloudellisesta, myös ekologisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta. (Pohjola 2003, 13.)

Lähitulevaisuudessa liiketoimintaan liittyvien ympäristöasioiden hallinta saattaa olla se kilpailutekijä, jonka myötä yritys joko kuolee tai kukoistaa (Welford & Gouldson 1993, Pohjolan 2003: 14 mukaan).

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella pääkaupunkiseudulla sijaitsevien kauppakeskusten ympäristöjohtamisen nykytilaa sekä kiinnittää erityistä huomiota rakennuksille suunnattujen ympäristösertifikaattien käyttöön ja rooliin osana ympäristöjohtamisen kokonaisuutta. Viime vuosina useat kauppakeskukset ovat esimerkiksi sertifioineet kiinteistöjään (Hellsten & Korhonen 2010) ja esimerkiksi Espoon Leppävaarassa sijaitseva kauppakeskus Sello on käyttänyt LEED-ympäristösertifikaattiaan näkyvästi kauppakeskuksen brändäämisessä (esim. Sell 2010).

Kauppakeskuksista erityisen mielenkiintoisen toimijan tekee se, että se on monen eri toimijan summa. Kauppakeskuksen toiminta kiinnostaa niin sijoittajia, kauppakeskuksessa toimivia yrittäjiä, liikkeiden työntekijöitä kuin kauppakeskuksessa asioiviakin. Roolit menevät myös sekaisin: kauppakeskuksessa toimivan liikkeen yrittäjä voi olla myös työntekijä kauppakeskuksessa sekä asioida muissa liikkeissä.

Kauppakeskusten toiminta on tyypillistä kiinteistöliiketoimintaa. Kiinteistöliiketoiminnalla tarkoitetaan toimintoja, jotka liittyvät kiinteistön omistamiseen ja käyttöön ja joilla on liiketaloudellisia tavoitteita. Kiinteistöliiketoiminnan piiriin voidaan lukea kuuluvaksi rakennuksen koko elinkaaren aikaiset toiminnot: osto, myynti, vuokraus sekä ylläpito. (KTI Kiinteistötieto Oy 2014.)

Vastuullisella liiketoiminnalla tarkoitetaan liiketoimintaa, jossa otetaan huomioon paitsi toiminnan taloudellinen kestävyys, myös erilaiset sosiaaliset ja

ympäristövaikutukset (Pohjola 2003, 15). Tässä opinnäytetyössä keskitytään kuitenkin kestävän liiketoiminnan osa-alueista ekologiseen eli ympäristövastuuseen. Kiinteistöliiketoiminnan strategioissa vastuullisen liiketoiminnan osa-alueista korostetaan yleensä ympäristövastuuta. Syynä tälle on liikerakennusten suuri energian- ja vedenkulutus, sekä rakennuksen elinkaaren (rakennusprosessista käytön kautta purkuun asti) aikana syntyvän jätteen määrä. (Kaleva, H., Niemi J., Lahtinen R., Kumpula S. & Lohilahti H. 2013.)

Opinnäytetyö on toteutettu kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Työssä on käytetty pääasiallisena tutkimusmenetelmänä kasvokkain toteutettuja yksilöhaastatteluja. Lisäksi työtä varten tarvittuja taustatietoja varten on käytetty aiheeseen liittyvää kirjallisuutta sekä verkkolähteitä. Työssä on haastateltu neljää kauppakeskusliiketoiminnan eri tehtävissä toimivaa henkilöä. Haastattelujen pohjalla käytetty runko löytyy liitteestä 1. Osittain haastattelukysymyksiä on kuitenkin muovattu haastateltavan edustamaan organisaatioon sopivaksi.

Tämän työn kohdalla kyseessä on empiirinen tapaustutkimus. Tapaustutkimuksen tarkoituksena on ymmärtää tiettyä ilmiötä syvällisemmin (Metsämuuronen 2000, 17, viitattu lähteeseen Syrjälä 1994). Tapaustutkimuksessa pyritään ymmärtämään, mikä on tapauksessa erityistä ja ainutlaatuista, ja mikä toisaalta yhtenäistä (Metsämuuronen 2000, 18, viitattu lähteeseen Stake, 1994). Tässä työssä pyritään siis ymmärtämään syitä rakennuksen ympäristösertifioinnille ja keinoja sen hyödyntämiseen, sekä etsimään eri kauppakeskusten yhteisiä ja eroavia käytänteitä ja näkemyksiä. Tutkimusaihe käsittelee konkreettista elinkeinoelämää. Lisäksi ympäristöjohtamisen ja sen erilaisten apuvälineiden, kuten sertifikaattien, merkitys kasvaa ja muuttuu jatkuvasti.

2 YMPÄRISTÖJOHTAMINEN

Ympäristöjohtamisen käsite tuli yleiseen tietoisuuteen 90-luvun puolivälissä. Ajatus yrityksen ympäristövastuusta lanseerattiin Suomessa vastuullisen liiketoiminnan käsitteen yhteydessä hieman ympäristöjohtamisen käsitettä myöhemmin, 2000-luvun alussa. Käsitteinä nämä eivät kuitenkaan ole 2000-luvun uusia ilmiöitä, vaan esimerkiksi yrityksen vastuu ympäristöstään oli ollut esillä jo aiemmin. Viitisenkymmentä vuotta sitten ympäristövastuu tarkoitti esimerkiksi vastuuta vesistöistä ja aiheuttamastaan ympäristökuormituksesta. (Pohjola 2003, 37-38.) Kuitenkin ympäristö on nähty kauan vain julkisena hyödykkeenä, josta vastuunkantajana oli yritysten sijaan julkinen hallinto. Tämän vuoksi ympäristöasioiden hallintaan liittyvät toimien on katsottu olevan viranomaismääräyksiä. Yritysten rooli tällaisessa ympäristöpolitiikanteossa oli osallistua keskusteluun lobbaajana jonka tavoitteena oli minimoida tulevien asetusten vaikutukset. (Lesourd & Schilizzi 2001, 19.)

Käsitteenä ympäristöjohtaminen on hankala määriteltävä. Sen voi nähdä muodostuvan kahdesta eri tekijästä: luonnonympäristöstä sekä liiketaloudellisesta johtamisesta. Kysymys kuitenkin kuuluu, voiko luonnonympäristö todella olla johdettavana. Koska ympäristö on subjektiivisen määritelmän tulos, se voidaan tulkita halutulla tavalla. Ympäristöjohtamisen määrittelyn hankaluuden vuoksi määrittely jätetään usein ilmeisen tietoisesti tekemättä, minkä lisäksi erilaisia vakiintumattomia määritelmiä on useita. (Kallio 2004, 42-43.) Esimerkiksi Tuula Pohjolan (2003, 37) mukaan ympäristöjohtamisella tarkoitetaan ympäristöasioiden hallintaa ja kehittämistä. Yksi ympäristöjohtamisen apuväline on ympäristöjärjestelmän tai -luokituksen hankkiminen (Rohweder 2004, 105.)

Sidosryhmien merkitys yritykselle muuttuu, kun puhutaan talouskysymysten sijaan yrityksen ympäristövastuusta. Usein sidosryhmien painoarvot muuttuvat puheen siirtyessä taloudellisesta tehokkuudesta ympäristönäkökulmiin. Ympäristövastuun asioissa yrityksen sidosryhmäyhteistyö on hyvin tärkeää, sillä ympäristöasioissa kielteinen julkisuus saa helposti (joskus jopa epärealistiset) mittasuhteet, ja mahdollisten seurauksien korjaaminen on todella työlästä. (Pohjola 2003, 90, 92.)

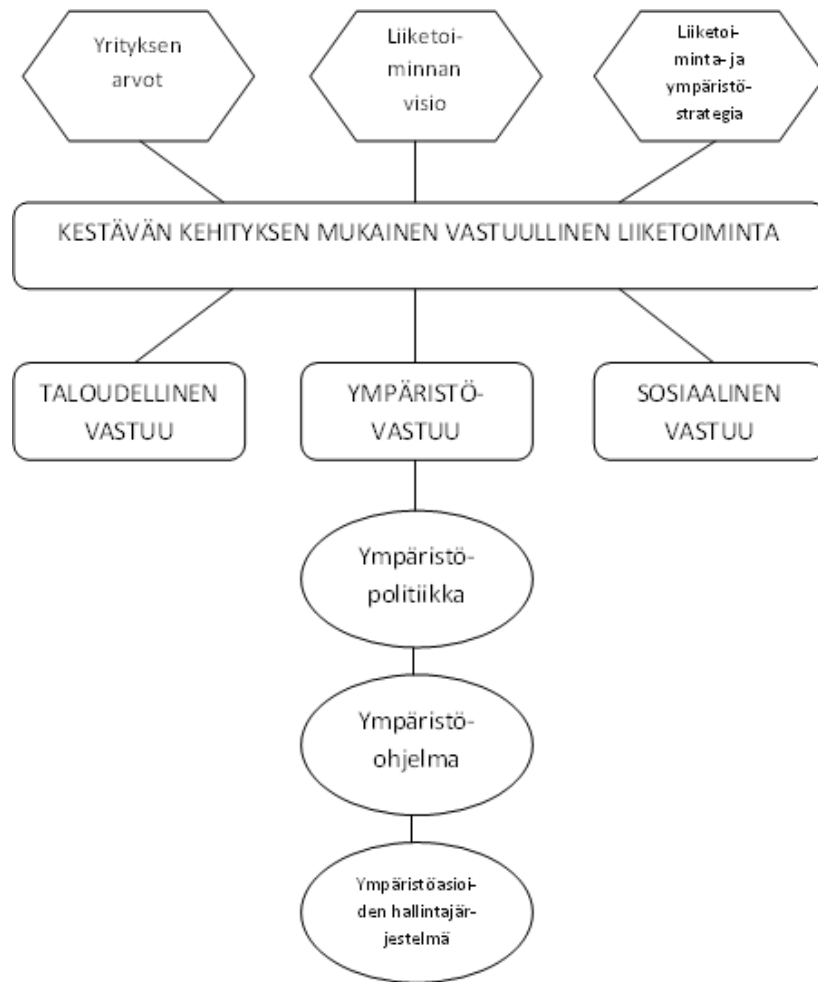
Ympäristöasioista huolehtiminen ja niistä viestiminen on osa yrityksen kokonaisvaltaista viestintää, ja ajatus ympäristöasioiden hallinnasta osana ”maineenhallintaa” on keskeistä. Riitta Rantakarin (2003) mukaan yrityksen maineella tarkoitetaan sen sidosryhmien yrityksestä tekemää arviointia. Maine perustuu mielikuviin ja kokemuksiin, ja koostuu useista eri osatekijöistä. (Pohjola 2003, 172.) Esimerkiksi FIBSin yritysvaluuttatutkimuksessa havaittiin muun muassa, että tärkein syy panostaa vastuullisuuteen on maineen ja brändin hallinta ja rakennus. Tärkeänä pidettiin myös tulevaisuuden toimintaedellytysten turvaamista sekä asiakastyytyväisyyden lisäämistä. Kustannussäästöjä ei pidetty merkittävänä (43 % yrityksistä piti vähiten tärkeänä), mutta kuitenkin lähes kaikki (97 % vastaajista) painostivat ympäristövastuullisuuden kohdalla erityisesti energiansäästöön ja energiatehokkuuteen. (FIBS 2013.)

2.1 Ympäristöjohtaminen osana vastuullista liiketoimintaa

Vuonna 1987 niin sanottu Brundtlandin komissio, eli YK:n ympäristön ja kehityksen komissio määritteli käsitteen kestävä kehitys. Kestävällä kehityksellä tarkoitetaan, että maapallon luonnonvaroja käytetään tasapainoisesti paitsi maapallon oman kestävyyskannalta, myös siten, että kaikkien nykyisten ja tulevien ihmisten tarpeet otetaan huomioon tasa-arvoisesti. (Yhteinen tulevaisuutemme 1988, 26.) Taloudellisuus, sosiaalisuus ja ekologisuus ovat kestävä kehityksen avainkäsitteitä, joiden ympärille muodostuvat myös vastuullisen liiketoiminnan perusteet (Pohjola 2003, 15). Yrity maailma on lanseerannut myös käsitteen kolmoistilin päätös, jolla ajatellaan, että yrityksen suorituskyky ilmoitetaan paitsi taloudellisen tuloksen, myös ekologisen ja sosiaalisten vaikutusten suhteen. (FIBS 2014.)

Taloudellinen vastuu liittyy liiketoiminnan perusolemuksen eli yrityksen voiton tuottajana sekä yritykseen työnantajana. Sosiaalinen näkökulma liittyy useimmiten yrityksen työntekijöiden, alihankkijoiden ja muiden vastaavien työhyvinvointiin ja oikeuksiin. Kolmantena yritys vastuun osa-alueena on ekologinen vastuu, jolla viitataan ympäristöasioiden huomioonottamiseen liiketoiminnassa. (Pihkola 2004, 168.) Suomessa yritys vastuuta on tutkinut yritys vastuuverkosto FIBS. Vuonna 2013 julkaistuun ensimmäiseen

yritysvastuututkimukseen vastasi 203 yritystä, joista 86 % piti ympäristökysymyksiä yritysvastuun käytännön toimenpiteistä olennaisimpana. Näitä ympäristökysymyksiä taas lähestytään eniten energiatehokkuuden, jätehuollon sekä haitallisten aineiden vähentämisen kautta. (FIBS 2013.) Kuvasta 1 näkee, miten kokonaisvaltaisesti vastuullisuus tulee ottaa osaksi liiketoimintaa: se on oltava mukana arvoissa, visiossa ja strategioissa. (Pohjola 2003, 40.)



KUVIO 1. Vastuullinen liiketoiminta (Mukailtu Pohjola 2003, 41).

2.2 Ympäristöviestinnän rooli

Ympäristöviestinnän voi ajatella olevan luottamuspääoman hankintaa – sen avulla rakennetaan päivä päivältä tukevampaa siltää sidosryhmien suuntaan. Usein tekojen uskotaan olevan sanoja merkityksellisempiä. On kuitenkin muistettava, että teot harvemmin myyvät, ja vain sanoilla voidaan nostaa esiin yrityksen

eettisiä periaatteita ja esimerkiksi ratkaisuja ympäristökysymyksiin. Pekka Kivelän itsensä sanoin: ”Onko kaikki sittenkin vain viestintää? Eikö tarvitakaan tekoja, kehitystyötä, investointeja? Kyllä tarvitaan, mutta jos puu kaatuu metsässä, eikä ketään ole lähettyvillä, kuuluuko kaatumisen ääni?” (Kivelä 1998, 38-39.) Ympäristöviestinnässä sanat ovat tärkeitä, sillä ilman sanoja voi olla vaikea viestiä. On kuitenkin muistettava, että sanoilla yksin ei voida rakentaa luottamusta. Käyttäytymisellään yritys osoittaa olevansa luottamuksen arvoinen – sanojen tarkoituksena on vain tuoda esiin tämä käyttäytyminen. (Mäkinen 1998 64.)

Toimiva ympäristöviestintä rakentuu toimitusjohtaja Leena Ilmolan mukaan neljästä eri osa-alueesta:

1. tavoitteiden määrittely
2. kohderyhmäanalyysi
3. ympäristöprofiili
4. toimenpidesuunnitelma (Ilmola 1998, 60-64.)

Toimivan ympäristöviestinnän lähtökohtana ovat selkeät, liiketoimintastrategiasta kumpuavat tavoitteet. Ympäristökilpailukyky on strateginen linjaveto, eikä sellaista voida parantaa yksin markkinointiviestinnän keinoin. Toinen tärkeä seikka on määritellä viestinnän kohderyhmät – tehokas viestintä vastaa kohderyhmien tarpeisiin. Ympäristöviestinnän kohderyhmiä ovat paitsi oma henkilöstö ja asiakkaat, myös esimerkiksi media ja erilaiset ympäristöliikkeet. Yritykselle on määriteltävä myös ympäristöprofiili yrityksen omien ympäristövahvuuksien pohjalta – ympäristöprofiilin tulee koostua vahvuuksista, jotka ovat viestinnän kohteena oleva sidosryhmän kannalta tärkeitä päätöstekijöitä. Viimeisenä yrityksen tulee luoda konkreettinen toimenpidesuunnitelma, jossa muun muassa määritellään viestinnän työkalut ja priorisoidaan kohderyhmät. (Ilmola 1998, 60-62.)

2.3 Ympäristöjärjestelmät ja -merkit osana ympäristöjohtamista

Erilaiset standardit ovat hyviä ympäristöjohtamisen apuvälineitä. Standardeja voidaan käyttää esimerkiksi todisteena sille, että sidosryhmien asettamat

vaatimukset on toteutettu. Lisäksi ne voivat toimia työkaluina toimintaympäristön sekä tuotteiden laadun hallinnassa sekä kehittämisessä. (Järvinen 2013.)

Ympäristöjärjestelmässä organisaatiolle asetetaan tavoitteet, joiden saavuttamiseksi tulee organisaation toteuttaa toimenpideohjelma. Lisäksi ympäristöjärjestelmään liittyy olennaisesti säännöllinen tavoitteiden toteutumisen seuranta sekä organisaation toiminnan ympäristötehokkuuden jatkuva parantaminen. (Ympäristöministeriö 2014a.)

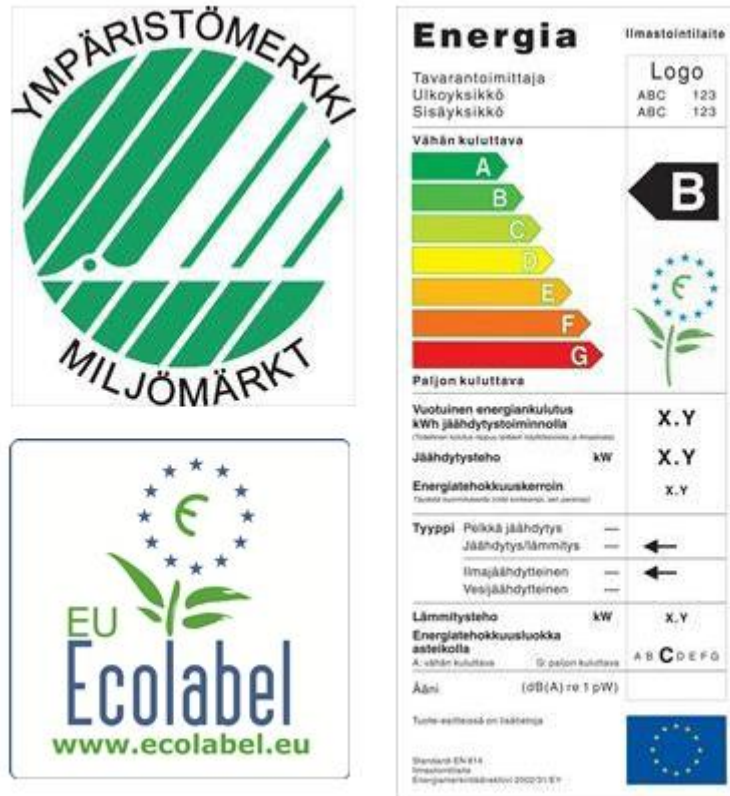
Vapaaehtoisen ympäristöjärjestelmän tai -sertifikaatin käyttöönottoon motivoi yksinkertaisimmillaan se, että yritys katsoo ympäristöjärjestelmän käyttöönotosta saatujen hyötyjen ylittävän kustannukset. Ympäristöstandardien ja -sertifikaattien aiheuttamia kustannuksia yritykselle ovat muun muassa sertifiointi itsessään, järjestelmän ylläpito, konsultointi sekä henkilöstön koulutus. (Rohweder 2004, 105.) Sertifioitu, tietyn standardin mukainen järjestelmä sellaisenaan ei kuitenkaan paranna yrityksen toiminnan laatua vaan luo toiminnan kehittämislle viitekehyksen. Tämän lisäksi ulkopuolinen auditoija voi toimia hyvänä kannustimena ympäristöasioiden kehittämislle. (Pohjola 2003, 14.)

Tunnetuimpia ympäristöjärjestelmiä, jotka siis kuvaavat koko organisaation toimintaa ympäristönäkökulmista, ovat erilaiset ISO 14001- standardiin ja EMAS-asetukseen perustuvat järjestelmät. (Ympäristöministeriö 2014a.) ISO14001 tähän. Ympäristöministeriön sivuilla EMAS-asetusta kuvataan seuraavasti:

EMAS-järjestelmä (the Eco-Management and Audit Scheme) perustuu EU:n asetukseen (EY) N:o 1221/2009 (EMAS-asetus) ja se koostuu kansainvälisen ISO 14001 – ympäristöjärjestelmästandardin mukaisesta ympäristöjärjestelmästä sekä ympäristöraportista eli EMAS-selonteosta. Ulkopuolinen todentaja vahvistaa EMAS-selonteon tiedot ja todentaa ympäristöjärjestelmän. (Ympäristöministeriö 2014a.)

Kilpailukykyä lisäämään on myös kymmenittäin esimerkiksi erilaisia ympäristömerkkejä, joilla pyritään kertomaan ympäristömerkityn tuotteen, kiinteistön, toimitilan tai palvelun ympäristövaikutuksista tai energiankulutuksesta. Luvussa 4.2 esitellään rakennuksille suunnattuja ympäristösertifikaatteja tarkemmin. Tuotteille suunnattuja, tunnettuja ympäristömerkkejä (kuva 1) ovat Pohjoismaiden virallinen Joutsenmerkki,

Euroopan yhteisön vuonna 1992 perustettu ympäristömerkki Kukkamerkki tai ”EU-kukka” sekä laitteen energiankulutuksesta ja suorituskyvystä kertova Energiamerkki. (Ympäristöministeriö 2014b.)



KUVA 1. Tunnettuja ympäristömerkkejä (Ympäristöministeriö 2014b).

Lisäksi esimerkiksi kansainvälisellä ympäristöjärjestö WWF:llä on oma, toimistoille suunnattu ympäristöohjelma Green Office, josta on pyritty saamaan kevyt toteutettava. Ohjelmalla pyritään pienentämään toimistojen ekologista jalanjälkeä ja vähentämään kasvihuonekaasuja arjen valintojen kautta. (WWF 2013.)

3 YMPÄRISTÖJOHTAMINEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINNASSA

Suomen energiankulutuksesta 40 % kulutetaan rakennuksissa. Seuraavina suurina energiankuluttajina tulevat teollisuus ja liikenne. Lisäksi energiankulutuksella on merkittävä asema myös yksittäisten rakennusten ympäristövaikutuksia tarkasteltaessa. (Gaia Group 2009.) Toinen seikka, mikä tekee rakennusten energiankulutuksesta merkittävää, on se, että Suomessa rakennuskanta kasvaa vuosittain noin 0,5-1 prosenttia. Kasvun syynä ovat pääasiassa kaupungistuminen ja kotitalouksien henkilömäärän pieneneminen. (Lappalainen 2010, 15.)

Vastuullisuus on siis keskeisessä asemassa kiinteistöliiketoiminnassa erityisesti sen erityispiirteistä johtuen, joita ovat edellä mainitun energiankulutuksen lisäksi: suuret pääomat, kiinteistöjen pitkäikäisyys sekä rakennetun ympäristön vaikutus koko yhteiskuntaan. Nämä erityispiirteet edellyttävät taloudellisesti vastuullista liiketoimintaa, joka nykypäivänä onnistuu vain ottamalla huomioon myös liiketoiminnan sosiaaliset ja ympäristövaikutukset. Kuten jo johdannossa todettiin, kiinteistöliiketoiminnan strategioissa vastuullisen liiketoiminnan osa-alueista korostetaan yleensä ympäristövastuuta. Syynä tälle on liikerakennusten suuri energian- ja vedenkulutus sekä rakennuksen elinkaaren (rakennusprosessista käytön kautta purkuun asti) aikana syntyvän jätteen määrä. (Kaleva ym. 2013.)

Ympäristövastuun puolelta keskeisimpiä asioita kiinteistöliiketoiminnassa ovat seuraavat:

- energia ja päästöt, sisältäen kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen, energiankulutuksen pienentämisen, energiatehokkuuden parantamisen sekä energiamuodon valinta
- veden kulutus sekä jätevesien hallinta
- jätehuolto, jätteen vähentäminen, kierrätys ja hyötykäyttö
- materiaalivalinnat ja materiaalitehokkuus
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin sekä liikenteeseen. (Kaleva ym. 2013.)

Kiinteistöliiketoiminnan ydinprosesseja ovat vuokraus, ylläpito sekä investointi. Käytännössä näiden kolmen prosessin johtamiseen kulmineituvat vastuullisuuden käytännön toimet. Jotta johtaminen olisi menestyksekkästä, tarvitsevat nämä

prosessit selkeät tavoitteet ja mittarit sekä tavoitteita ja mittareita tukevat raportointikäytännöt. Vuokraustoiminta on keskeisin kiinteistöliiketoiminnan osa-alue, sillä se on liiketoiminnan tulojen ja kestävyuden perusta. (Kaleva ym. 2013.) Seuraavissa kolmessa alaluvussa kappaleessa esitellään Kiinteistötieto Oy:n työkirjan *Vastuullinen liiketoiminta* (2013) pohjalta kiinteistöliiketoiminnan - erityisesti sellaisen liiketoiminnan, missä vuokrataan liiketiloja – suurimpia ympäristövaikutuksia jotka ovat seuraavat: energian- ja vedenkulutus sekä kasvihuonekaasujen vähentäminen, jätehuolto, tilankäytön suunnittelu sekä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen. Lisäksi esitellään kiinteistöliiketoiminnan ympäristötyöhön soveltuvia työkaluja sekä ympäristövaikutusten mittaamiseen sopivia mittareita. Sen jälkeen neljännessä luvussa esitellään vielä kestävää rakentamista tarkemmin, sillä kiinteistöliiketoiminnassa rakennuksella on keskeinen rooli ympäristövaikutuksista puhuttaessa.

3.1 Energian- ja vedenkulutus sekä kasvihuonekaasujen vähentäminen

Rakennuksen energiantarve on pitkälti käyttötarkoituksesta riippumatonta. Energiaa tarvitaan lämmittämään tiloja ja vettä sekä ilmastointiin ja sähkölaitteisiin. (Gaia Group 2009.) Suomen sijainnilla on suuri vaikutus rakennusten energiankulutukseen: talvisin täällä koetaan pitkiä pakkasjaksoja. Talven kylmyys vaikuttaa siihen, että rakennusten on täytettävä tietyt viihtyvyys- ja terveellisyysvaatimukset lämmöneristyksen ja tiiviyden osalta ääriolosuhteissa, eli pakkashuippujen aikana. (Lappalainen 2010, 18.) Kiinteistön omistajalle rakennuksen energiatehokkuus on kannattavaa, sillä se laskee energiankulutuksen aiheuttamia kustannuksia. Rakentamalla ympäristön kannalta kestävä ja energiatehokas rakennus saadaan aikaan paitsi suoraa säästöä, myös kiinteistön omistajalle työkalu energian hinnannousun tuomien haasteiden ja riskien hallintaan. Esimerkiksi mitä energiatehokkaampi rakennus on, sen vähemmän omistajien tulos on riippuvainen energian hinnasta. (Gaia Group 2009.) Käyttökustannuksia voidaan tarkastella käyttö- ja pääomakustannusten kautta. Pääomakustannuksilla viitataan rakennusvaiheeseen ja tehtyihin investointeihin, käyttökustannuksilla sen sijaan tarkoitetaan erilaisia energia- ja hoitokustannuksia sekä palvelumaksuja. (Lappalainen 2010, 16.)

Ennen, kuin yritykset siirtyvät käyttämään energiatehokkuuden standardeja, ne voivat omaksua käyttöönsä energiatehokkuusjärjestelmän (ETJ).

Energiatehokkuusjärjestelmän tarkoituksena on olla apuna yritykselle järjestelmällisen energiatehokkuuden parantamisen toteuttamiseksi.

Energiatehokkuuden parantuessa energiankulutus ja kustannukset pienenevät. (Motiva Oy 2007.)

Green Building Council Finlandin kestävän rakennuksen mittareissa (joista lisää kohdassa 4.2.4) rakennuksen energiatehokkuudelle löytyy kolme mittaria: energiankulutus, pohjateho sekä E-luku. Pohjateholla kuvataan rakennuksen energiantarvetta silloin, kun sen järjestelmät eivät tuota palveluita rakennuksen käyttäjille. Se kuvaa siis energiamäärää, mikä kuluu silloinkin, kun rakennus on tyhjiään eikä sitä käytetä. Pohjatehon avulla päästään siis käsiksi kulutukseen, mikä ei suoranaisesti hyödytä kiinteistön käyttäjiä. (Green Building Council Finland 2013a.)

GBC Finlandin ns. pelisäännöissä rakennus- ja suunnitteluvaiheen mittareista yksi on E-luku, jonka GBC Finland määrittelee elinkaarimittaristonsa ohjeistuksessa seuraavasti:

E-luvun määritelmä on Rakmk D3 (2012) Rakennusten energiatehokkuus, määräykset ja ohjeet mukaan: E-luku on rakennustyyppin standardikäytöllä laskettu ja energiamuotojen kertoimilla painotettu rakennuksen vuotuinen ostoenergiankulutus laskettuna rakennuksen lämmitettyä nettoalaa kohden (kWh/m²,a). (Green Building Council Finland 2013a.)

E-luku on tietynlainen energiankäytön tunnusluku, eikä se kuvaa rakennuksen todellista energiankulutusta (Green Building Council Finland 2013a). Erilaisille uudisrakennuksille on määritelty rajoja, joita kyseiselle kiinteistölle laskettu E-arvo ei saa ylittää. Esimerkiksi uuden liikerakennuksen E-luku ei saa ylittää arvoa 240 kWh/m²/v. (Rakmk D3 2012.)

Kiinteistöliiketoiminnassa energiaa käyttävät kuitenkin paitsi kiinteistön omistajat, myös vuokralaiset, jotka tämän opinnäytetyön tapauksessa ovat yksittäisiä, kauppakeskuksen toiminnasta erillään toimivia yrityksiä.

Vuokralaisten energian- ja vedenkulutukseen voidaan vaikuttaa koulutuksen ja

viestinnän kautta. Lisäksi toimivia ohjauskeinoja ovat vuokralaiskohtainen mittaaminen ja kulutuksen mukainen laskuttaminen. Muita mahdollisia ohjauskeinoja ovat muut vuokrasopimusehdot ja kannustimet. (Kaleva ym. 2013) Taulukossa 1 esitellään muutamia tavallisimpia energiatehokkuuden mittareita.

TAULUKKO 1. Energian- ja vedenkulutuksen mittareita.

Mittari	Tarkennus
kWh	Suora energiankulutus kilowattitunteina (Kaleva ym. 2013).
l/m ³	Suora vedenkulutus litroina tai kuutioina (Kaleva ym. 2013).
kWh/m ² /v	E-luku. Energiankulutus per lämmitetty neliometri kilowattitunteina vuodessa. Tätä mittaria käytetään esimerkiksi matalaenergiarankentamisen energiankulutuksen tavoitetasoissa (Motiva Oy 2014).

3.2 Jätehuolto

Gaia Groupin (2009) mukaan ns. vihreissä toimitiloissa edistetään etusijajärjestyksen mukaisesti materiaalien uusiokäyttöä ja kierrätystä ja loput jätteet käsitellään. Etusijajärjestyksellä tarkoitetaan sitä, että ensisijaisesti on pyrittävä vähentämään jätettä. Syntyvä jäte on ensisijaisesti käytettävä uudelleen, mutta mikäli se ei ole mahdollista, se on kierrätettävä materiaalina. Mikäli jätettä ei voida kierrättää materiaalina, se voidaan hyödyntää energiana.

Kaatopaikkajätettä jätteen tulee olla vain, mikäli sen hyödyntäminen edellä mainituin keinoin ei ole mahdollista. (Ympäristöministeriö 2014c.)

3.3 Tilankäytön suunnittelu

Puhuttaessa tilan käytön tehokkuudesta ja monipuolisuudesta, puhutaan usein tilatehokkuudesta. Tilatehokkuudella viitataan tilojen mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön sekä ajallisesti että taloudellisesti. Toisin sanoen tilankäyttö on sitä tehokkaampaa, mitä tiiviimmin tilaa käytetään ja mitä vähemmän olemassa on ns. turhia tiloja. (RAKLI ry 2012.) Tilatehokkuuden

parantamiseen tähtääviä työkaluja ovat paitsi tilan käyttäjien ohjaaminen ja tukeminen, myös itse tilojen kehittäminen siten, että ne ovat monikäyttöisiä. Tilojen käytön tehokkuutta tukevia ratkaisuja ovat esimerkiksi mahdollisimman pitkälle viedyt yhteiset tilat sekä käytön mahdollistaminen myös iltaisin/viikonloppuisin. Tilatehokkuutta voidaan mitata esimerkiksi luvulla siitä, kuinka monta neliötä kiinteistössä on henkilöä kohti (m²/hlö), mikä on tilan käyttöaika vuorokaudessa (h/vrk) ja mitä ovat saavutetut säästöt (€). (Kaleva, H. ym. 2013)

Kuten luvussa 3 jo todettiin, muun muassa tilan käytön kannalta suunnitteluvaiheella on hyvin tärkeä merkitys. Pyrittäessä pidentämään rakennuksen käyttöikä, tulee tiloista suunnitella mahdollisimman muunneltavia ja monikäyttöisiä (Gaia Group 2009). Muunneltavuus ja monikäyttöisyys lisäävät myös energiatehokkuutta: tilat eivät jää tyhjilleen, jos niitä voi valjastaa muuhunkin kuin alkuperäiseen käyttöön. Lisäksi mahdollisimman runsas käyttö kellon ympäri lisää energiatehokkuutta, kun käytetystä energiasta saadaan enemmän hyötyä. (Suomen arkkitehtiliitto 2014.)

3.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Rakennuksen maantieteellinen sijainti vaikuttaa liikentessä sekä sen määrään että laatuun. Tämänkaltaisiin ympäristövaikutuksiin vaikutetaan erityisesti kaavoituksella. (Gaia Group 2009.) Suomalaisen kaupunkisuunnittelun yksi ekologinen haaste on kuitenkin asukastiheyden harvuus, joka lisää riippuvuutta autosta (Suomen arkkitehtiliitto 2012). Liikkumis- ja pysäköintiratkaisuilla sekä hyvillä julkisilla yhteyksillä voidaan pyrkiä ohjaamaan kiinteistön käyttäjien liikkumista (Kaleva ym. 2013)

Ekotehokkainta olisi kohdistaa uudisrakentaminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Toisin sanoen nykyistä rakennettua ympäristöä tulisi täydentää ja korjata. Kun palvelut, työpaikat ja harrastusmahdollisuudet sijaitsevat lähellä käyttäjiänsä, vähenee alueen asukkaiden liikkumisen tarve. (Suomen arkkitehtiliitto 2014.)

4 KESTÄVÄ RAKENTAMINEN JA RAKENNUKSEN SERTIFIOINTI

Osakeyhtiölain (624/2006, 5 §) mukaan yrityksen toiminnan tarkoitus on tuottaa voittoa osakkeenomistajille. Kuten aiemmin luvussa 2 todettiin, vastuullinen liiketoiminta on syntynyt kilpailukyvyn säilyttämisen tarpeeseen (Pohjola 2003, 13). Voidaan siis olettaa myös kestävän rakentamisen tai ympäristötehokkaan rakennuksen valinnan luovan yritykselle kilpailuetua ja taloudellista hyötyä. Paitsi, että kestävä rakentaminen voi luoda kilpailuetua yksittäisille yrityksille, on se myös valtava teollisuudenala: World Green Building Councilin puheenjohtaja Rick Fedrizzin (World Green Building Council 2013) mukaan kestävä rakentaminen on maailmanlaajuisesti jo yli miljardin dollarin bisnes.

World Green Building Councilin (2013) mukaan kestävä rakentaminen on paitsi energia- ja raaka-ainetehokkuutta, myös kestävää taloudellisista ja sosiaalisista näkökulmista. Kestävän kehityksen ja vastuullisen liiketoiminnan peruspilarit, joita käsiteltiin luvussa 2.1, ovat siis mukana myös kestävän rakentamisen ytimessä. Julkisessa keskustelussa painopiste on jo siirtynyt ympäristöstä ihmisiin tulokseen - nyt puhutaan siitä, kuinka kestävällä rakentamisella voidaan ottaa huomioon sekä erilaiset taloudelliset prioriteetit, kuten riskinhallinta, että sosiaaliset tavoitteet, kuten työntekijöiden tuottavuus ja terveys (World Green Building Council 2013). Ympäristön näkökulmasta kestävällä rakentamisella (materiaalivalinnat, teknologiasovellukset ja hyvä suunnittelu) voidaan vähentää huomattavasti jätteiden syntyä sekä energian- ja veden kulutusta. Lisäksi kestävä rakennus sijoitetaan mahdollisimman mielekkäälle paikalle suhteessa liikenneyhteyksiin ja muuhun yhdyskuntarakenteeseen. (Gaia Group 2009.)

Suunnittelulla on iso rooli ympäristötehokkaan rakennuksen synnyttämisessä, sillä päästöihin voidaan vaikuttaa tehokkaimmin rakennusvaiheen varhaisissa vaiheissa (Green Building Council Finland 2013a). Seuraavasta kuvasta 3 on nähtävillä, kuinka vaikutusmahdollisuudet rakennushankkeen päästöihin ja rakennushankkeen päästövaikutusten tunteminen ovat kääntäen verrannollisia, ja projektin edetessä mahdollisuudet vaikuttaa ympäristövaikutuksiin vähenevät, vaikka tietoisuus lisääntyy.



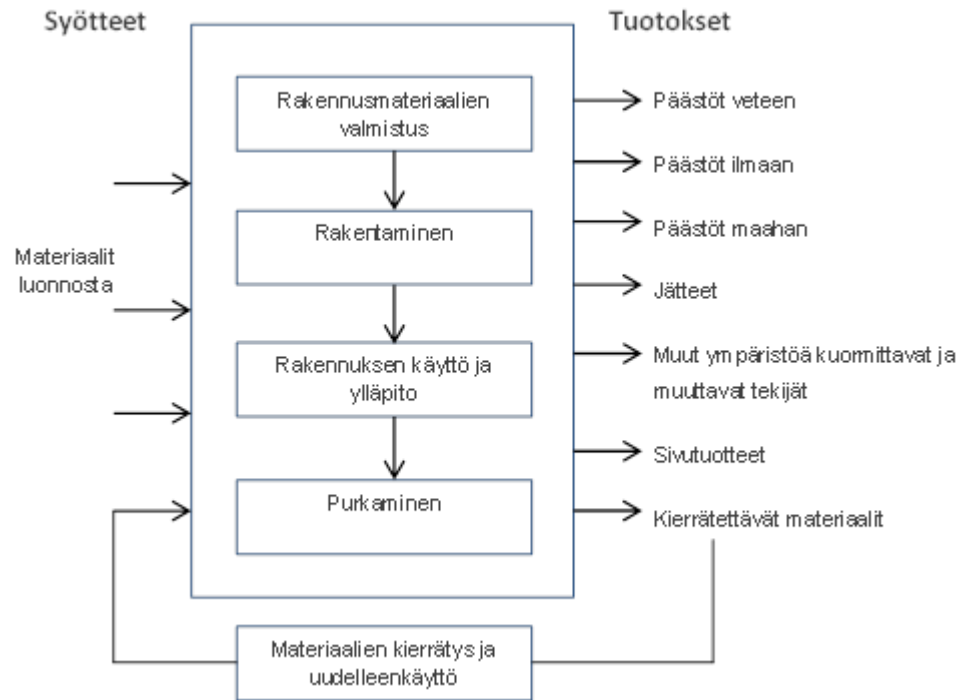
KUVIO 2. ”Hankkeen eteneminen, kyky vaikuttaa päästöihin ja päästövaikutuksia koskevan tiedon kasvu” (Green Building Council Finland 2013a).

4.1 Elinkaariajattelu kestävässä rakentamisessa

Rakennusten ympäristövaikutuksia pyritään arvioimaan elinkaariajattelun pohjalta (Koskela, Seppälä & Leivonen 2002, 12.) Elinkaariajattelulla tarkoitetaan tarkasteltavan kohteen koko elinkaaren, joka käsittää rakennus- ja käyttövaiheen sekä käytöstä poistumisen tarkastelua. Jokaisessa elinkaarivaiheessa on panoksia, kuten materiaalit, energia ja vesi, sekä päästöjä, kuten materiaalit, energia ja vesi. (Suomen ympäristökeskus 2012.)

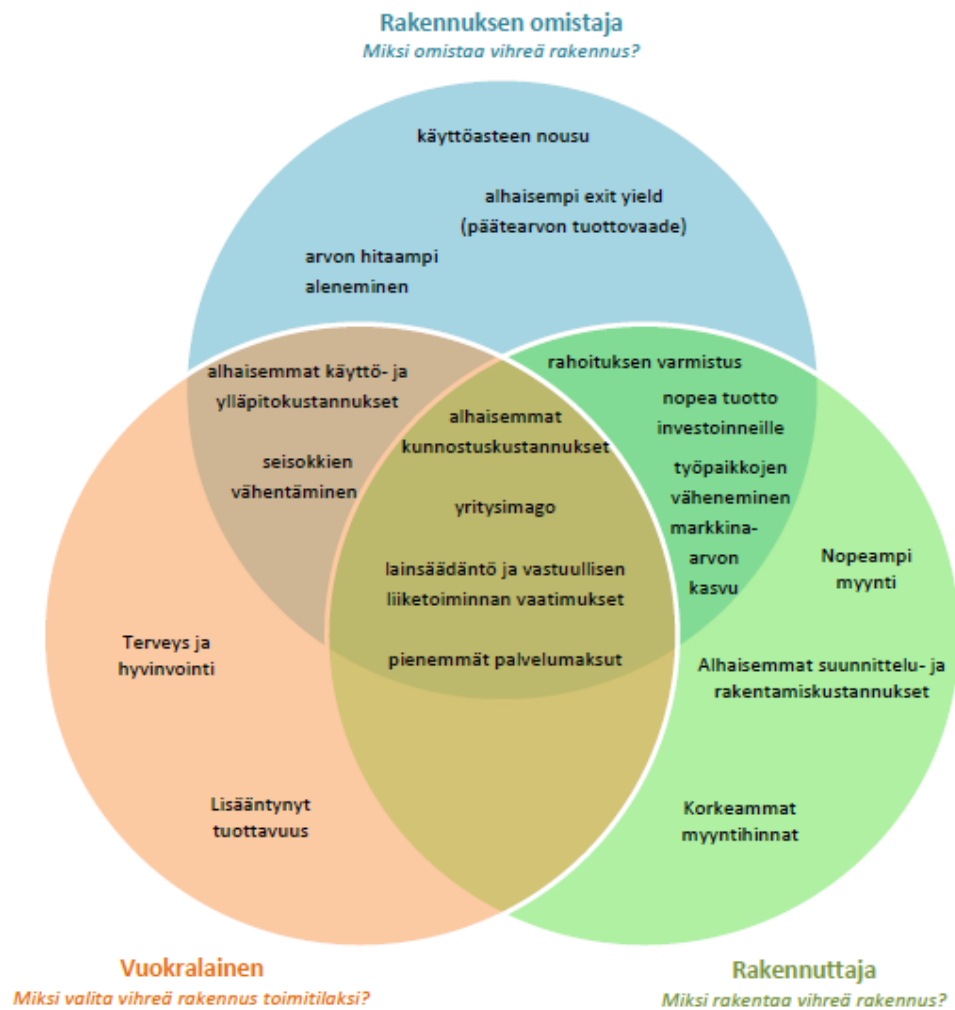
Rakennuksen elinkaaren käyttövaiheen suoria ympäristövaikutuksia ovat aiemmin luvussa 3 mainitut energian- ja vedenkulutus sekä syntyvät jätteet ja hiilidioksidipäästöt. Käyttövaiheella on myös erilaisia välillisiä vaikutuksia, kuten melu, liikenteen lisääntyminen, sekä yhdyskuntarakenteen muutos ja kehittyminen (Gaia Group 2009.)

Rakennuksen elinkaari on panoksineen ja päästöineen havainnollistettu kuvassa 4. On tärkeää huomata, että jokaiseen elinkaarivaiheeseen kuuluvat paitsi käytetyt raaka-aineet itsessään, myös raaka-aineiden tuotanto sekä energiantuotanto. (Koskela ym. 2002, 12.)



KUVIO 4. Rakennukseen liittyvät elinkaarivaiheet, syötöt ja tuotokset.
(Mukailtu Koskela ym. 2002, 12.)

Mikäli suunnittelu- ja rakennusvaiheessa on huomioitu ympäristönäkökulmat ja rakennuksen koko elinkaari, tulee prosessista hyötyä (kuva 5) omistajilleen, tilojen käyttäjälle (vuokralaisille) ja myös kiinteistön rakentajalle tai suunnittelijalle hyötyä. Kuvasta 5 huomataan myös, että vaikka kaikilla toimijoilla on mahdollisuus paitsi uniikkeihin hyötyihin, jotkut näkökulmat ovat kaikille yhteisiä. Tällaisia yhteisiä hyötynäkökulmia ovat esimerkiksi yritysimage sekä lainsäädännön ja vastuullisen liiketoiminnan vaatimukset.



KUVA 5. Rakennuksen arvoon vaikuttavat hyödyt sidosryhmittäin (Mukailtu World Green Building Council 2013).

4.2 Rakennusten ympäristösertifiointi

Rakennusten ympäristöluokitukset yhtenäistävät kiinteistöjen energiatehokkuuden vertailua. (Green Building Council Finland 2013b.) Ne luovat myös pohjan markkinoiden toiminnalle: käyttäjät ja rakennuttajat voivat edellyttää tietyn standardin mukaista rakentamista, minkä lisäksi rakentajille standardien avulla voidaan määrittää vaadittava osaamistaso. (Gaia Group 2009.) Sertifikaattien ensisijainen kohderyhmä ovat kuitenkin pääasiassa sijoittajat (Tiuraniemi 2014). Suomessa käytetyimmät ympäristöluokitukset ovat kotimainen PromisE sekä kansainväliset BREEAM ja LEED. Maailmalla on monenlaisia muita paikallisia luokitusjärjestelmiä. (Green Building Council Finland 2013b.)

Yhdysvaltalaisen McGraw-Hill Constructionin tekemän tutkimuksen *Green Outlook 2011: Green Trends Driving Growth* mukaan kestävä rakentaminen hyödyttää kiinteistön omistajia sekä vuokralaisia ja muita käyttäjiä monella eri tavalla. Tutkimuksen mukaan ympäristöasioiden huomioiminen rakentamisessa nosti rakennuksen arvoa 7,5 prosenttia, lisäsi sijoitetun pääoman tuottoa 6,6 prosenttia sekä kasvatti rakennuksen käyttöastetta 3,5 prosenttia minkä myötä myös kiinteistön vuokratuotot nousivat 3 prosenttia. Lisäksi yritys, joka toimii ns. vihreissä tiloissa, näyttäytyy vastuullisena ja voi käyttää ympäristöluokitusta hyödyksi kaikessa sidosryhmäviestinnässään. (Green Building Council Finland 2013.)

4.2.1 BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) on brittiläinen vihreiden kiinteistöjen sertifiointi- ja luokitusjärjestelmä, jonka takana on paikallinen kiinteistöalan tutkimusorganisaatio BRE (Building Research Establishment) (Green Building Council Finland 2013b). Yksi BREEAMin eduista on sen muunneltavuus vastaamaan paikallisia säännöksiä ja oloja. BREEAM-sertifikaatin on saanut kansainvälisesti yli 200 000 rakennusta. (ERMS 2014.)

BREEAM-sertifiointissa tarkastellaan rakennuksen ympäristövaikutuksia eri tekijöiden kautta. Tekijöitä ovat esimerkiksi johtamisen käytännöt, rakennuksen energian- ja vedenkulutus, maankäyttö, liikenne sekä rakentaessa käytetyt materiaalit. Tekijät pisteytetään, ja pisteiden perusteella rakennukselle myönnetään BREEAM-arvosana: läpäisty, hyvä, erittäin hyvä tai erinomainen. (Green Building Council Finland 2013b.)

BREEAM-sertifikaatti parantaa BRE Globalin mukaan yrityksen toimintaa monella eri tavalla:

- optimoi yrityksen suorituskykyä
- vähentää ympäristövaikutuksia
- järkeistää käytettyjä mittareita
- parantaa markkina-asemaa, lisää houkuttelevuutta

- kehittää yrityksen sisäisiä järjestelmiä
- pienentää toimintakustannuksia
- optimoi hallintajärjestelmiä (BRE Global 2013.)

BREEAM käsittää useampia erilaisia järjestelmiä, joista sertifikaattia hakeva voi valita tarpeisiinsa sopivimman. Vaihtoehdot ovat seuraavat:

- BREEAM Communities: yhdyskuntasuunnittelua varten
- BREEAM New Construction 2011: uusien rakennusten (ei kuitenkaan asuinkiinteistöjen) suunnitteluun ja rakentamiseen
- Code for Sustainable Homes: asuinkiinteistöjen suunnitteluun ja rakentamiseen
- BREEAM In-Use: jo olemassa olevien kiinteistöjen kehittämiseen ja arviointiin
- BREEAM Refurbishment: korjausrakentamisen ja kunnostuksen tueksi. (BRE Global 2010-2013.)

4.2.2 LEED

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) on BREEAMia muistuttava yhdysvaltalainen sertifiointijärjestelmä. Kuten BREEAMissa, myös LEEDissa lähestytään rakennuksen ympäristöjohtamista kokonaisvaltaisesti ohjaten niin rakennuksen suunnittelua, rakentamista kuin käyttöäkin. LEEDissä saavutetun pisteistyksen mukaan voidaan saavuttaa jokin neljästä mahdollisesta arvosanasta: Certified, Silver, Gold ja Platinum. (Green Building Council Finland 2013b.)

4.2.3 PromisE

Kotimaisessa PromisE-ympäristöluokituksessa on neljä pääluokkaa, joiden avulla rakennuksen ympäristövaikutuksia arvioidaan. Nämä pääluokat ovat ihmisten terveys, luonnonvarojen käyttö, ekologiset seuraukset sekä ympäristöriskien hallinta. Kiinteistön arvosana määräytyy pääluokkien alta löytyvien indikaattoreiden arvosanojen ja painotusten mukaan. PromisE:stä on pyritty

tekemään sekä laskennan että raportoinnin näkökulmista mahdollisimman helposti omaksuttava menetelmä. (Green Building Council Finland 2013b.)

PromisEn käyttö maailmalla on haasteellista, sillä se perustuu täysin Suomen kansallisiin keskilukuihin eikä siten ole niin helposti muokattavissa sijainnin mukaan. (Green Building Council Finland 2013b.)

4.2.4 Green Building Council Finlandin tunnusluvut

Green Building Council Finland (GBC Finland) julkaisi tammikuussa 2013 kestävän kehityksen pelisäännöt, joiden tavoitteena on yhtenäistää rakennusten ympäristötehokkuuden arviointia. Pelisäännöt käsittävät kahdeksan elinkaarimittaria, joiden avulla kestävä kehitys voidaan ottaa huomioon rakentamisessa ja kiinteistöjen käytössä. Näiden mittareiden tarkoitus on arvioida kiinteistöjen ympäristötehokkuutta ja sitä, toimivatko kiinteistöt kestävän kehityksen mukaisesti. GBC Finlandin elinkaarimittarit sopivat sekä rakennusten suunnittelu- että käyttövaiheeseen ja kattavat neljä eri osa-aluetta: ilmastovaikutukset, energiankulutus, talous ja käyttäjien hyvinvointi. (Sitra 2013.)

5 KAUPPAKESKUSTEN YMPÄRISTÖTYÖ

Työtä varten haastateltiin neljän erilaisen kauppakeskusektorilla toimivan organisaation edustajaa. Tässä luvussa on koottu haastateltavien näkemyksiä eräänlaisiksi tarinoiksi, joiden pohjalta olen pyrkinyt havainnoimaan yhteneväisyyksiä ja eroavaisuuksia ja sitä, millaista ympäristöjohtaminen kauppakeskuksissa on lähitulevaisuudessa.

Kauppakeskusyhdistys on kauppakeskusliiketoiminnassa mukana olevien organisaatioiden etujärjestö, toimialan kehittäjä ja äänitorvi yhteiskunnassa. Yhdistyksen visiolla, ”Menestyvä ja kehittyvä kauppakeskusliiketoiminta, yhdiskunnan sykkivä sydän”, viitataan siihen, että nykyään kauppakeskukset ovat yhä enemmän monipalvelukeskuksia, joista löytyy paljon muutakin toimintaa kuin vähittäiskauppaa. Kauppakeskusyhdistyksen toiminnanjohtaja Juha Tiuraniemi kuvasi kauppakeskusten olevan yhä enemmän ”moderneja toreja” tai ”katettuja kaupungeja”. (Tiuraniemi 2014.)

Tiuraniemen mukaan toimiakseen kauppakeskuksen tulee ensisijaisesti olla taloudellisesti kestävä. Kuitenkin taloudellinen vastuu edellyttää nykypäivänä myös sosiaalisten ja ympäristöaspektien huomioimista. Ympäristöjohtamisen tavoitteiden ensisijaiseksi kohderyhmän voi katsoa olevan sijoittajat. Jotkut sijoittajat ovat jo nyt erikoistuneet erityisesti vastuulliseen liiketoimintaan. (Tiuraniemi 2014.)

5.1 Kauppakeskusten ympäristötyö

Sello

Kauppakeskus Sello sijaitsee Espoon Leppävaarassa juna-aseman yhteydessä. Kauppakeskuksen yhteispinta-ala on 102 000 m². Kauppakeskuksen omistavat Keva, Elo sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, ja sitä johtaa Ovenia Oy. (Kauppakeskus Sello 2014a.) Tätä työtä varten Sellosta kertoi kauppakeskuksen kiinteistöjohtaja Olli Paunola.

Sello on yksi pääkaupunkiseudun näkyvästi ympäristöasioista kiinnostuneista kauppakeskuksista. Vuonna 2010 Sello sai ensimmäisenä kauppakeskuksena

Euroopassa olemassa oleville rakennuksille suunnatun LEED for Existing Buildings -sertifikaatin arvosanalla Gold. (Kauppakeskus Sello 2014b.) Paunolan (2014) mukaan asiakkailta tulee helpommin palautetta, jos he näkevät kauppakeskuskäynnillään puutteita. Palautetta tulee esimerkiksi asiakkaille suunnatuista lajittelupisteistä, johon puuttuminen on kuitenkin kauppakeskukselle haastavaa.

Ekotehokkuudesta saatavat taloudelliset säästöt ovat huomattavia, ja kaikki investoinnit ovat maksaneet itsensä jo takaisin. Säästöjä tulee energiatehokkuudesta, erityisesti lämmityksestä. Lähes kaikki asetetut energiansäästötavoitteet on jo täytetty, mutta Sellossa yritetään edelleen vähentää energiankulutusta. Tavoitteena on noin 5 prosentin vuosittainen pieneneminen. (Paunola 2014.)

Jätepuolella Sellossa on pyritty nostamaan jätteiden hyötykäyttöaste 90 prosenttiin. Tavoitteen piti toteutua vuodenvaihteessa 2013-2014, mutta siitä hieman jäätii. Huhtikuussa 2014 jätteiden hyötyaste oli 87 prosenttia. (Paunola 2014.)

Kauppakeskuksessa toimivat liikkeet on otettu mukaan ympäristötyöhön. Sellossa järjestetään erilaisia kampanjoita, ns. kohdeiskua, jolloin on käyty kertomassa energiansäästöä ja lajittelusta toimialoittain. Viimeisimpänä Sellossa on käyty kertomassa lajittelusta ravintoloille ja ruokapaikoille, jotta biojätteen saataisiin lajiteltua. Lisäksi työntekijät joutuvat Sello-henkilökuntakortin saadakseen käymään verkkokurssin, jossa käydään läpi kauppakeskuksen toimintatapoja. Kurssilta löytyy myös ekotehokkuusnäkökulma. Kolmantena kauppakeskuksen liikkeille suunnattuna toimenä on yrittäjien mahdollisuus seurata internetissä omaa sähkönkulutustaan. Osa liikkeistä, esimerkiksi ravintolat, voivat seurata myös vedenkulutustaan. (Paunola 2014.)

Forum

Kauppakeskus Forum on Helsingin ydinkeskustassa lähes kokonaisen korttelin vallannut kiinteistökokonaisuus, johon kuuluu noin 30 000 neliön kauppakeskus, sekä noin 32 000 neliötä toimistoja. Vuonna 2008 Forum-korttelin kiinteistöjä johtaneet ja kehittäneet useammat kiinteistöosaakeyhtiöt fuusioitiin Forum Capita

Oy:ksi. (Forum Capita Oy 2014.) Haastattelin opinnäytetyötä varten Forumin isännöitsijää Håkan Nymania.

Yhtenä ympäristöjohtamisen haasteena Forumissa nähdään se, että kiinteistöt ovat eri ikäisiä, ja niiden hallinnointi ja johtaminen on ollut yhtenäistä vasta Forum Capitan syntymisen myötä. Alkuperäinen kauppakeskusrakennus on rakennettu vuonna 1985, mutta nykyään Forum-kortteliin kuuluu useampia, vanhempia kiinteistöjä. Lisäksi kauppakeskusta on alettu vuonna 2012 laajentaa. (Forum Capita Oy 2014.) Laajennustyön ensimmäinen etappi saavutettiin 2013, kun kauppakeskukseen uusi kerros Kukontori avattiin. Laajennustyö on edelleen kesken.

Ympäristöasioitaan Forum hoitaa yhdessä insinööritoimisto Granlundin kanssa. Vuodenvaihteessa 2013-2014 kauppakeskus sai BREEAM In-Use -sertifikaatin arvosanalla Pass. Tulevaisuudessa toimintaa on tarkoitus kehittää jatkuvasti siten, että arvosana paranee. (Nyman 2014.)

Energiatohokkuutta on Forumissa pyritty parantamaan esimerkiksi valaisuratkaisuin. Laajennuksen yhteydessä kauppakeskukseen saatiin myös lasikatto, jolloin luonnonvaloa voidaan käyttää hyödyksi. Lisäksi esimerkiksi vuonna 2009 Forumissa tehtiin rakennusautomaatiooperusparannus. 0,7 miljoonan euron hintaisen projektin tavoitteena oli vähentää energiankulutusta 6,5 prosentilla. Tavoite täyttyi kolmessa vuodessa, ja investointi maksoi itsensä takaisin nopeammin kuin mitä odotettiin. Investoinneissa tärkeää on niiden oikea-aikaisuus, jolloin se on myös kustannustehokasta ja siten taloudellisesti järkevää. (Nyman 2014.)

Seuraava kehitysprosessi tulee mukaan koskemaan sähkön mittausta, jotta olisi mahdollista saada vieläkin tarkempaa tietoa ja esimerkiksi seurata reaaliajassa liiketilojen omaa sähkönkulutusta. Vaikka sähkönkulutus laskutetaan liikkeiltä kulutuksen mukaan, ei liikkeillä ole mahdollista seurata kulutustaan sähkölaskujen välillä. Koko kiinteistön kulutusta sen sijaan on mahdollista seurata reaaliajassa. (Nyman 2014.)

Forum sijaitsee ydinkeskustassa, jonne julkiset kulkuyhteydet ovat kaikista suunnista loistavat. Forumin keskeisen sijainnin vuoksi ekotehokkuus ei ole

kuitenkaan merkittävä kilpailutekijä – tulijoita on aina. Ympäristövaikutusten huomioiminen ja vähentäminen on kuitenkin tätä päivää, ja näissä talkoissa on kaikkien oltava mukana. (Nyman 2014.)

Liikkeiden yrittäjille Forum ei tarjoa erityistä neuvontaa tai koulutusta (Nyman 2014).

Citycon

Citycon on kaupunkialueilla sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia omistava, johtava ja kehittävä yhtiö Pohjoismaissa ja Baltiassa. Vuoden 2013 lopussa Citycon omisti yhteensä 37 kauppakeskusta, joista 22 sijaitsi Suomessa. Lisäksi Citycon omistaa markkina-alueillaan 35 muuta kauppapaikkaa. (Citycon Oyj 2014.) Cityconilta opinnäytetyötä varten aikaansa antoi Sustainability Analyst Johanna Kivelä.

Cityconin ympäristöjohtamista ohjaavat yhtiön strategia ja ympäristöohjelma. Vastuullisuutta raportoidaan kattavasti sekä sanoin että luvuin vuosikertomuksen yhteydessä. Vuosikertomuksessa esimerkiksi vuosittainen energian- ja vedenkulutus on raportoitu liiketoiminta-alueittain. Ympäristötunnusluvut ovat myös osa yhtiön kvartaaliraportointia. (Citycon Oyj 2014.)

Kauppakeskuskohtaisia tietoja käytetään sisäisessä viestinnässä (Kivelä 2014).

Cityconin vaikutukset ympäristöön ovat seuraavat:

- asiointiliikenteen vaikutukset
- energiankulutuksen aiheuttamat energiatuotannon vaikutukset
- jätteiden ympäristövaikutukset ja kierrätysmahdollisuudet sekä vuokralaisille että asiakkaille (Citycon Oyj 2014).

Tavoite vuodelle 2013 jätteen kierrätysasteeksi oli 80 prosenttia, mutta vuoden lopussa Cityconin kaikkien kauppakeskusten yhteinen jätteiden hyötyaste on yli 85 prosenttia. Vuodelle 2014 jätteiden kierrätysastetavoite on taas 80 prosenttia. (Citycon Oyj 2014.)

Citycon on myös mukana vähentämässä kasvihuonekaasupäästöjä vuoden 2009 tasosta vuoteen 2020 mennessä 20 prosenttia. Vuosittaisena vähennystavoitteena

on 2-3 prosenttia, mutta ainakin vuonna 2013 tavoitteet tuplaantuivat, ja vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa (joissa ei laajennus- tai parannustöitä kesken) keskiarvoksi tuli 5,9 prosenttia. (Citycon Oyj 2014.)

Osassa Cityconin kauppakeskuksista liikkeet tekevät itse sähkösopimukset, osassa taas liikkeitä laskutetaan kulutuksen mukaan. Lisäksi eri kauppakeskuksissa järjestetään erilaisia yleisiä kampanjoita, joilla pyritään lisäämään tietoisuutta energiatehokkuudesta ja lajittelusta. (Kivelä 2014.)

5.2 Katse tulevaisuuteen

Haastatteluissa kysyttiin myös, millainen olisi ympäristöasioiden edelläkävijäkauppakeskus vuonna 2020. Näkemykset olivat yllättävän yhteneviä: tärkeimmäksi ajatukseksi nousi se, että kauppakeskukset ovat energiantuotannossa ainakin osittain omavaraisia. Forumin Nymanin mukaan monenlaisia kestäviä energiaratkaisuja on jo olemassa, mutta niiden investointikustannukset nousevat vielä toistaiseksi turhan korkeiksi. Tulevaisuudessa kestävämmät ja uusiutuvat energiaratkaisut ovat monipuolisempia ja hinnat ovat laskeneet, jolloin niihin investoiminen on myös taloudellisesti kannattavaa.

Vuonna 2020 jätehuolto voisi olla bisnes jo aivan toisenlaisessa mittakaavassa. Jätteellä voi olla mahdollisuus kattaa ainakin osa kauppakeskuksen energiankulutuksesta. Toisaalta jätteellä voi tulevaisuudessa olla myös jonkinlainen raaka-ainearvo ja jätettä voisi myydä.

Keskusteluissa kauppakeskusliiketoiminnan edustajien kanssa heräsi myös ajatus siitä, että tulevaisuuden kauppakeskusten profiilit saattavat lähteä kehittymään toisistaan hyvin eri suuntiin siten, että kauppakeskukset alkavat selkeästi profiloitua tietyn asiakasryhmän mieltymysten ja tarpeiden mukaisiksi. Esimerkiksi ekologisessa kauppakeskuksessa paitsi kiinteistö ja sen ylläpito ovat ekotehokkaita, myös kauppakeskukseen valikoituneet liikkeet ovat sellaisia, että ne kiinnostavat nimenomaan ympäristöasioista erityisen kiinnostunutta asiakaskuntaa. Tällaisessa kauppakeskuksessa voisi olla runsaasti palveluita, esimerkiksi kirpputori sekä luomuruokakauppa.

5.3 Havaintoja

Kauppakeskusalan nostivat itse esiin ympäristöjohtamisen suurimmiksi vaikuttaviksi tekijöiksi maineenhallinnan ja kustannussäästöt.

Energiatohokkuudessa erityisesti saadaan säästöjä hyvinkin lyhyellä aikataululla.

Monet ympäristöjohtamisen käytännön ratkaisut aiheuttavat kulutuksen vähenemisen myötä taloudellista hyötyä paitsi kauppakeskukselle itselleen, myös kauppakeskuksessa toimiville liikkeille. Liikkeiden koulutuksessa ja ohjeistuksessa olisi kuitenkin parantamisen varaa.

Keskusteluissa yhdeksi tärkeimmäksi kauppakeskuksen ympäristötekijäksi nousi sen sijainti: Hyvä kauppakeskus sijaitsee lähellä käyttäjiään ja pystyy tarjoamaan käyttäjiensä haluamia ja tarvitsemia palveluita. Kun kauppakeskus sijaitsee lähellä ja sinne pääsee sujuvasti muillakin yhteyksillä kuin omalla autolla, katsoivat kauppakeskustoimijat yhden merkittävän päästölähteen pienenevän huomattavasti. Saadakseen asiakkaita, sopivia liikkeitä ja riittävästi sijoittajia, on kauppakeskuksen sijaittava yhdyskuntarakenteeseen sopivasti liikenteen solmukohdassa asutusta lähellä.

Ympäristöasioiden hallinta ja ympäristösertifiointi ympäristöjohtamisen osana ovat jo arkipäivää. Kuten luvussa 2 todettiin, taloudellinen vastuullisuus edellyttää nykyään myös ympäristönäkökulmien ja sosiaalisen vastuun huomioonottamista. On selvää, että vaikka kauppakeskustoimijat eivät katsoneet ympäristövastuullisuuden johtuvan yleisestä ilmapiiristä ja tietynlaisesta sosiaalisesta paineesta, ei ympäristöasioille voi enää viitata kintaalla. Ympäristöstä on kannettava vastuuta jo pelkästään taloudellisen kestävyuden vuoksi.

Kauppakeskuksessa toimivien yritysten aktivointi mukaan ympäristötyöhön on vaihtelevaa. Useat kauppakeskusten investoinnit luovat mahdollisuuksia säästöön ja imagon parannukseen myös sen liikkeille, mutta mahdollisuudet pitäisi viedä paremmin myös liikkeille. Kauppakeskuksen imagoa rakentavat myös siinä toimivien yritysten omat imagot. Kuten Olli Paunola Sellosta sanoi: kun ohjeistetaan ja neuvotaan, voidaan myös vaatia. Yhdessä ympäristövaikutuksia vähentäessä ympäristökuormitus kevenee entisestään. Lisäksi kaikki pääsevät

hyötymään investointien taloudellisista hyödyistä. Tällöin myös tulevaisuuden kehitysehdotusten vastaanotto on kauppakeskusten yrittäjien keskuudessa myönteisempää. Yrittäjien mahdollisuudet seurata omaa kulutustaan ja mahdollisuus havaita erilaisten muutosten vaikutus on hyvä asia ja siihen tulisi kannustaa.

6 YHTEENVETO

Tässä opinnäytetyössä on tutustuttu kolmen erilaisen kauppakeskusektorilla toimivan yhtiön ympäristöjohtamisen käytäntöihin. Kauppakeskukset ja niiden takana toimivat yhtiöt ovat ympäristötyössään vielä eri vaiheissa, mutta on ilmeistä, että tahtotila on kaikissa samansuuntainen. Pääasiallisesti erot johtuvat siitä, että yhtiöt ovat erikokoisia jolloin niiden ympäristöasioihin suunnatut resurssit vaihtelevat. Resursseihin vaikuttavat myös kiinteistöt, jossa kauppakeskukset toimivat. Uutta kiinteistöä suunniteltaessa ja rakennettaessa sen ympäristövaikutuksiin voidaan vielä vaikuttaa paljon enemmän ja edullisemmin verrattuna vanhemman kiinteistön korjaus- ja laajennusrakentamiseen. Uusia toimintamalleja ja tehokkuusratkaisuja omaksutaan kaikkialla nopeasti.

Kauppakeskusliiketoiminnan ympäristöjohtamisen tekee haastavaksi erityisesti se, että kauppakeskus on niin monen eri toimijan summa. Kiinteistön ja kiinteistön omistavien, johtavien ja kehittävien tahojen lisäksi kauppakeskus vuokraa tilojaan eri toimialojen yrityksille. Nämä yritykset puolestaan ovat erilaisia paitsi ympäristövaikutuksiltaan, myös osaamiseltaan ja resursseiltaan. Kauppakeskus ei siis yksin vaikuta erilaisten ympäristövaikutusten syntyyn. Kuitenkin kauppakeskusessa toimivien liikkeiden ohjeistus ja ympäristöneuvonta on vaihtelevaa ja osin puutteellista tai vaatimonta. Kauppakeskuksessa toimivien vuokralaisten aktivointi on kuitenkin tärkeää paitsi ympäristövaikutusten vähentämisen kannalta, myös tulevaisuuden investointien ja ratkaisujen hyväksynnän kannalta. Kun kaikki hyötyvät, on liikkeiden todennäköisesti helpompi hyväksyä uudet toimintamallit ja ottaa ne osaksi koko toimintaa.

Opinnäytetyön tuloksena voidaan todeta, että yrityksen (sosiaalinen ja) ympäristövastuu liittyvät pääasiallisesti yrityksen taloudellisen kestävyuden takaamiseen ja turvaamiseen. Vastuullisuus on kilpailuetu kovenevilla ja laajentuvilla markkinoilla, se voi olla myös taloudellisen kannattavuuden edellytys sidosryhmien edellyttäessä yhä enemmän kokonaisvaltaisesti yhteiskunnasta huolehtivaa yritystä. Kauppakeskuksilla on erityisen keskeinen rooli yhteiskunnassa sillä ne ovat useiden keskusta-alueiden sydämessä. Ulospäin kauppakeskukset saattavat näyttää toisinaan hyvinkin samanlaisilta yhtenevine liikkeineen ja palveluineen, mutta haastattelujen myötä selvisi, että näin ei ole.

Tarkasteltaessa kauppakeskuksia kiinteistönhallinnan ja ympäristöjohtamisen näkökulmista, huomataan niiden poikkeavan toisistaan huomattavasti.

Näyttää siltä, että kauppakeskukset ylittävät järjestelmällisesti asettamansa erilaiset ympäristötavoitteet alle tavoiteajan. On vaikea sanoa, tekevätkö ne vain odotuksia parempaa työtä jatkuvasti, vai asetetaanko tavoitteet tietoisesti riittävän alas, jotta ne varmasti voidaan helposti täyttää. Ylitetyt tavoitteet näyttävät paperilla aina paremmalta kuin kunnianhimoiset tavoitteet, joista hieman jäädyään.

Tätä työtä tehdessä ajattelin, että ympäristöalan opinnoissa tulisi ottaa huomioon enemmän myös liiketaloudellisia näkökulmia sekä liiketoiminnan toimintamalleja. Yritysten ympäristötyö liittyy kuitenkin pääasiassa lainsäädännön asettamiin vaatimuksiin sekä maineenhallintaan ja kilpailuedun luomiseen.

Tätä työtä tehdessä syntyi useita jatkotutkimusaiheita. Erityisen mielenkiintoista olisi selvittää keinoja eri sidosryhmien – asiakkaiden, vuokralaisten ja sijoittajien – aktivoimista osana ympäristöjohtamista. Toisin sanoen tutkimusaihe voisi olla se, kuinka kauppakeskuksen ympäristötyöstä saa tehtyä kaikkien kauppakeskuksessa toimivien yritysten yhteiset talkoot sen sijaan, että kaikki toimivat toisistaan irraallaan erilaisin ohjein ja mittarein.

LÄHTEET

Suulliset lähteet:

Kivelä, J. 2014. Sustainability Analyst, Citycon Oyj. Haastattelu 11.4.2014.

Nyman, H. 2014. Forum Capita Oy, isännöitsijä. Haastattelu 10.4.2014.

Paunola, O. 2014. Kauppakeskus Sello / Ovenia Oy, kiinteistöjohtaja. Haastattelu 9.4.2014.

Tiuraniemi, J. 2014. Kauppakeskusyhdistyksen toiminnanjohtaja. Haastattelu 24.3.2014.

Painetut lähteet:

Ilmola, L. 1998. Yritysten yhteiskunnallinen vastuu ja ympäristö. Teoksessa Rinne, P. & Linnanen, L. (toim.) Ympäristöviestintä ja -raportointi. Valopaino Oy. 55-62.

Kallio, T.J. 2004. Organisaatio- ja johtamistieteellinen ympäristötutkimus. Teoksessa Ketola, T. (toim.) Yritysten ympäristöjohtaminen – päämäärät, käytännöt ja arviointi. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja, sarja B-2:2004. Tampere: Esa Print. 37-50.

Kivelä, P. 1998. Yritysten yhteiskunnallinen vastuu ja ympäristö. Teoksessa Rinne, P. & Linnanen, L. (toim.) Ympäristöviestintä ja -raportointi. Valopaino Oy. 35-39.

Koskela S., Seppälä J. & Leivonen J. 2002. Ympäristövaikutukset rakennusten ekotehokkuuden arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus. Helsinki: Edita Prima Oy.

Lappalainen, M. 2010. Energia- ja ekologiakäsikirja. Suunnittelu ja rakentaminen. Rakennustieto. Tampere: Tammerprint Oy.

Lesourd, J-B. & Schilizzi S.G.M. 2001. The Environment in Corporate Management. Iso-Britannia, Cornwall: MPG Books Ltd.

Mäkinen, M. 1998. Yritysten yhteiskunnallinen vastuu ja ympäristö. Teoksessa Rinne, P. & Linnanen, L. (toim.) Ympäristöviestintä ja -raportointi. Valopaino Oy. 63-71.

Metsämuuronen, J. 2000. Laadullisen tutkimuksen perusteet. Metodologia-sarja 4. Jaabes OÜ: Viro.

Pohjola, T. 2003. Johda ympäristöasioita tehokkaasti – ympäristöosaaminen menestystekijänä. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Pihkola, H. 2004. Yritysten yhteiskunnallinen vastuu ja ympäristö. Teoksessa Ketola, T. (toim.) Yritysten ympäristöjohtaminen – päämäärät, käytännöt ja arviointi. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja, sarja B-2:2004. Tampere: Esa Print. 167-176.

Rohweder, L. 2004. Ympäristönhallintajärjestelmät johtamisen työkaluina Teoksessa Ketola, T. (toim.) Yritysten ympäristöjohtaminen – päämäärät, käytännöt ja arviointi. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja, sarja B-2:2004. Tampere: Esa Print. 101-117.

Yhteinen tulevaisuutemme. 1988. Ympäristön ja kehityksen maailmankomission raportti. Helsinki: Valtion painatuskeskus.

Verkkolähteet:

BRE Global Ltd. 2010-2013. How to get an assessment [viitattu 18.9.2013].

Saatavilla: <http://www.breeam.org/page.jsp?id=530>

BRE Global Ltd. 2013. BREEAM In-Use: the international sustainability standard for existing buildings – quick, simple and cost effective [viitattu 20.9.2013].

PowerPoint-esitys. Saatavilla:

http://www.breeam.org/filelibrary/BREEAM%20In%20Use/BREEAM_In-Use_Ecobuild_Presentation_2013.ppt

Citycon Oyj. 2014. Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2013 [viitattu 11.4.2014]. Saatavilla:

http://www.citycon.com/UserFiles/citycon_2010/File/Henrica/Citycon_VK_2013_FI.pdf

ERMS / Fimera Oy. 2014. BREEAM toimii kaikkialla maailmassa [viitattu 18.10.2013]. Saatavilla: <http://www.erms.fi/cms/fi/vihreae-rakentaminen/mikae-breeam-on>

FIBS. 2013. FIBSin yritys vastuututkimus 2013 [viitattu 3.3.2014]. Saatavilla: http://www.fibsry.fi/images/TIEDOSTOT/FIBSin_yritysvastuututkimus2013.pdf

FIBS. 2014. Yritysvastuun sanasto [viitattu 3.3.2014]. Saatavilla: <http://www.fibsry.fi/fi/yritysvastuu/yritysvastuusanasto>

Forum Capita Oy. Vaihtuvat tilanteet, monta roolia. 2014. [viitattu 11.4.2014]. Saatavilla: http://www.forumcapita.fi/?page_id=418

Gaia Group Oy. 2009. Kestäviä ratkaisuja toimitilojen rakentamiseen [viitattu 28.8.2013]. Saatavilla: http://www.gaia.fi/files/423/Peab_Gaia_A5_low.pdf

Green Building Council Finland. 2013a. Rakennusten elinkaarimittarit [viitattu 18.10.2013]. Saatavilla: http://figbc.fi/wp-content/uploads/2013/01/Rakennusten_elinkaarimittarit_2013.pdf

Green Building Council Finland. 2013b. Rakennusten ympäristöluokitukset [viitattu 18.9.2013]. Saatavilla: <http://figbc.fi/kira/ymparistoluokitukset/>

Hellsten, J. & Korhonen A. 2010. Ympäristöluokitus yleistyy. Rakennuslehti, lehtiarkisto [viitattu 20.3.2014]. Saatavilla: <http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/lehtiarkisto/20272.html>

Järvinen, P. 2013. Standardisointi on tylsää – vai onko? Kasvua standardeilla - julkaisu Talouselämä-lehdessä 18.10.2013 [viitattu 7.4.2014]. Saatavilla: http://www.sfs.fi/files/3857/Kasvua_standardeilla.pdf

Kaleva, H., Niemi J., Lahtinen R., Kumpula S. & Lohilahti H. 2013. Vastuullisuus kiinteistöliiketoiminnassa. KTI Kiinteistötieto Oy viitattu 4.4.2014]. Saatavilla: http://www.kti.fi/kti/doc/julkaisut/Vastuullisuus_kiinteistoliiketoiminnassa.pdf

Kauppakeskus Sello. 2014a. Sello-info [viitattu 15.04.2014]. Saatavilla: <http://www.sello.fi/sello-info>

Kauppakeskus Sello. 2014b. Kierrätys ja ympäristö [viitattu 15.04.2014]. Saatavilla: <http://www.sello.fi/kierratys-ja-ymparisto>

KTI Kiinteistötieto Oy. 2014. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet [viitattu 7.4.2014]. Saatavilla: http://www.kti.fi/kti/doc/palvelut/kasitteet/Kiinteistotalouden_ja_kiinteistojohdamisen_keskeiset_kasit.pdf

Motiva Oy. 2007. Energiatehokkuusjärjestelmä (ETJ) [viitattu 10.4.2014]. Saatavilla: <http://www.energiatehokkuussopimukset.fi/midcom-serveattachmentguid-1dffdf35c984002fdf311d00af8f82cf82c/energiatehokkuusjarjestelma-pdf>

Motiva Oy. 2014. Kiinteistön energiatehokkaat sähkötekniiset ratkaisut. Opas palvelukiinteistön rakennuttajalle, suunnittelijalle ja käyttäjälle. Esite.

Osakeyhtiölaki 624/2006. Saatavilla: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>

Rakmk D3 (Suomen rakentamismääräyskokoelma D3). 2012. Ympäristöministeriön asetus rakennusten energiatehokkuudesta 2/11. Saatavissa: http://www.finlex.fi/data/normit/37188-D3-2012_Suomi.pdf

RAKLI ry. 2012. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos [viitattu 4.4.2014]. Saatavilla: http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf

Sell, T. 2010. Urbanista-blogi. Sello ottaa kaiken irti ekoilusta [viitattu 20.3.2014]. Saatavilla: <http://kauppakeskusmarkkinointi.fi/2010/08/25/sello-ottaa-kaiken-irti-ekoilusta/>

Sitra. 2013. Kiinteistö- ja rakennusala saa pelisäännöt kestävän kehityksen mittaamiseen [viitattu 18.10.2013]. Saatavilla:
<http://www.sitra.fi/uutiset/rakentaminen/kiinteisto-ja-rakennusala-saa-pelisaannot-kestavan-kehityksen-mittaamiseen>

Suomen arkkitehtiliitto. 2014. Energiatehokas ja ekologisesti kestävä rakennus [viitattu 11.4.2014]. Saatavilla:
https://www.safa.fi/fin/safa/kestavan_suunnittelun_sivusto_-_eko-boxi/energiatehokas_ja_ekologisesti_kestava_rakennus/

Suomen arkkitehtiliitto. 2012. Kestävä yhdyskuntasuunnittelu [viitattu 11.4.2014]. Saatavilla: https://www.safa.fi/fin/safa/kestavan_suunnittelun_sivusto_-_eko-boxi/kestava_yhdyskuntasuunnittelu/

Suomen ympäristökeskus. 2012. Elinkaariajattelu ja –arviointi [viitattu 11.9.2013]. Saatavilla: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=45774>

World Green Building Council. 2013. The Business Case for Green Building: A Review of the Costs and Benefits for Developers, Investors and Occupants. Saatavilla:
http://www.worldgbc.org/files/1513/6608/0674/Business_Case_For_Green_Building_Report_WEB_2013-04-11.pdf

Ympäristöministeriö. 2014a. Ympäristöjärjestelmät ja johtaminen [viitattu 8.4.2014]. Saatavilla: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Kulutus_ja_tuotanto/Ymparistojarjestelmat_ja_johtaminen

Ympäristöministeriö. 2014b. Ympäristömerkit [viitattu 8.4.2014]. Saatavilla: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Kulutus_ja_tuotanto/Tuotesuunnittelu_ja_tuotteet/Ymparistomerkit

Ympäristöministeriö. 2014b. Jätteet ja jätehuolto [viitattu 8.4.2014]. Saatavilla: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Kulutus_ja_tuotanto/Jatteet_ja_jatehuolto

WWF. 2013. Mikä Green Office [viitattu 8.4.2014]. Saatavilla: <http://wwf.fi/yritykset/greenoffice/mika-green-office/>

LIITTEET

LIITE 1., Haastattelujen pohjalla käytetyt kysymykset.

LIITE 1.

Avoimet kysymykset – kauppakeskusten kysymykset!

1. Kauppakeskuksen kiinteistö(t) on/ovat ympäristösertifioitu(ja). → K/E
 - a) Mikä sertifikaatti, miksi juuri se, milloin?
 - b) Mistä keskustelu alkoi?
2. Kauppakeskus (voisi) käyttää ympäristösertifikaattia markkinoinnissa. → K/E
 - c) Mitkä sidosryhmät kohteena? Kauppakeskuskävijät, vuokralaiset, sijoittajat, muut?

Ympäristöjohtaminen

3. Miten kauppakeskus hoitaa ympäristöasiansa?
 - a) Löytyykö ympäristöohjelmaa?
 - b) Ympäristötoimintaa mainittu strategiassa?
 - c) Ympäristöraportointia?
 - d) Muita sertifikaatteja?
 - e) Tai tarkkaillaanko ekotehokkuutta omatoimisesti?
4. Käytetäänkö edellä mainittuja markkinoinnissa?
5. Onko ympäristötyöllä joku konkreettinen tavoite? (Esim. energiankulutuksen väheneminen 10 prosentilla, 5 prosentin vuokratulojen nousu tms.)
 - a) Jos KYLLÄ: Millaisella aikavälillä hyödyn arvellaan tulevan?
6. Voisiko tällainen sertifikaatti vaikuttaa tulevaisuudessa liiketilan etsinnässä? Miten suuri painoarvo sillä voisi olla (esim. nykytilanteeseen verrattuna)?
7. *Kauppakeskus on usean eri toimijan summa*: onko liikkeille järjestetty jonkinlaista ympäristöohjeistusta/-koulutusta? Voisiko/pitäisikö tällaista järjestää?
8. Arvioi kauppakeskuksenne ympäristötyötä verrattuna muihin suomalaisiin kauppakeskuksiin – enemmän, vähemmän vai keskitasoa?
9. Millaisia ympäristöasioita ottaa huomioon edelläkävijäkauppakeskus vuonna 2020?
10. *Ja viimeisenä...* Onko vielä jotain, mitä pitäisi ehdottomasti tietää?