



# **Ympäristöviisaat ratkaisut kiinteistönhuoltopalveluissa**

Arvosisällön luominen taloyhtiöpihojen huolto-ohjelmiin

Ylemmän ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Biotalouden ratkaisut

kevät 2025

Katriina Kudjoi

Koulutus	Biotalouden ratkaisut	
Tekijä	Katriina Kudjoi	Vuosi 2025
Työn nimi	Ympäristöviisaat ratkaisut kiinteistöhuoltopalveluissa – Arvosisällön luominen taloyhtiöpihujen huolto-ohjelmiin	
Ohjaaja	Sari Suomalainen, Tuija Pirttijärvi	

---

Ympäristöarvot ohjaavat monen ihmisen kulutusvalintoja, ja olettaa voisi, että nämä arvot saisivat näkyä myös kotipihan hoidossa. Monet kunnossapidon vakiintuneet toimintatavat eivät tällä hetkellä huomioi ympäristön hyvinvoinnin näkökulmaa tai luonnon monimuotoisuuden tukemista kovinkaan hyvin, vaan huoltosopimusten palvelukuvaukset pohjaavat enemmänkin opittuun siisteyskäsitteeseen ja estetiikkaan kiinteistön käytettävyyttä unohtamatta. Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää kiinteistöhuollon nykykäytänteiden ja laskun maksajien, eli asukkaiden ympäristöarvojen kohtaamista asuinkiinteistöjen ulkoalueiden kunnossapidossa. Työssä perehdytään siihen, miten ympäristöarvoja voisi tuoda osaksi ulkoaluehuollon palvelukuvauksia, ja miten tämä vaikuttaisi palvelun tuottamisen kustannuksiin.

Joitakin ympäristön hyvinvointia ja luonnon monimuotoisuutta tukevia ratkaisuja, jotka soveltuisivat käytettäväksi tavallisten kiinteistöpihujen hoidossa, nostettiin esiin pohjaksi pohdinnalle. Myös ihmisten hyvinvointi omassa elinympäristössään oli tarkastelun kohteena. Sen lisäksi kartoitettiin kiinteistöhuollon nykykäytänteitä yleisten työselostusten ja ulkoalueiden huollon palvelukuvausten avulla, ja pohdittiin näiden toimien vaikutusta ympäristön hyvinvointiin.

Asukkaiden näkemyksiä selvitettiin kyselytutkimuksella, jossa kartoitettiin vastaajien oman pihan käyttötottumuksia, ekologisia arvoja ja kulutuskäyttäytymistä, sekä suhtautumista luonnon monimuotoisuuden tukemiseen omalla pihalla. Vastausten perusteella ympäristön hyvinvoinnista huolehtiminen ja luonnon monimuotoisuuden tukeminen vaikuttaisi olevan valtaosalle ihmisistä tärkeää, mutta kaikki eivät kuitenkaan ole valmiita toteuttamaan sitä omalla pihallaan.

Muutoksena palvelukuvausten nykyiseen sisältöön pyrittiin löytämään joitakin vaihtoehtoisia toimintatapoja, luomaan raameja ympäristöviisaalle palvelukuvaukselle. Ehdotettujen muutosten avulla ympäristökuormaa saataisiin pienennettyä esimerkiksi päästöjä vähentämällä, ja luonnon monimuotoisuutta lisättyä. Sen lisäksi arvioitiin myös ehdotettujen toimien kustannusvaikutusta niin palvelun tuottajan kuin sen ostajankin näkökulmasta.

Työn tilaajana toimii kiinteistöpalvelualan pk-yritys, jonka tavoitteena on kehittää kiinteistöhuollon toimintatapojaan ympäristöystävällisempään suuntaan osana ympäristöohjelmaansa. Jotta tämän työn ajatukset saadaan vietyä käytäntöön, tarvitaan vielä kohdennetumpaa selvitystyötä asukkaiden näkemyksistä, ja ehdotusten suuntaamista heille, jotka yksittäisen taloyhtiön huolto-ohjelman sisällöstä tosiasiallisesti päättävät.

Avainsanat kiinteistöpalvelut, pihat, luonnon monimuotoisuus, ympäristöarvot  
Sivut 39 sivua ja liitteitä 4 sivua

DP Bioeconomy Solutions  
Author Katriina Kudjoi Year 2025  
Subject Environmentally wise solutions in property maintenance services - creating value content in the housing company's yard maintenance program  
Supervisors Sari Suomalainen, Tuija Pirttijärvi

---

Environmental values guide the consumption choices of many individuals, and one would assume that these values are also reflected in the management of the outdoor areas on their real estate properties. However, established maintenance practices largely focus on cleanliness, aesthetics, and the usability of the property, often overlooking environmental well-being and support for biodiversity. The aims of this thesis are to investigate how the residents' environmental values encounter the current property maintenance practices, how environmental values could be incorporated into the service descriptions of outdoor area maintenance, and how that would affect the costs of providing those services.

Suitable solutions for supporting the well-being of the environment and biodiversity in the management of outdoor areas were raised as a basis for reflection. The effect of the residential environment on the well-being of individuals was reviewed. Current practices of outdoor area maintenance were mapped using general reports of work and service descriptions, and the impact of these activities on the well-being of the environment was considered.

The residents' views were studied with a survey covering the respondents' own outdoor area usage habits, ecological values and associated consumer behavior, as well as their attitudes toward supporting biodiversity in their own outdoor areas. Based on the responses, taking care of the well-being of the environment and supporting biodiversity would seem to be important for the majority of people, but not everyone is ready to implement it in their own outdoor areas.

To update the current content of outdoor area maintenance services, the aim was to find alternative ways of working to create frameworks for environmentally wise service descriptions. The proposed changes would reduce the environmental load, for example by reducing emissions, while increasing biodiversity. In addition, the cost impact of the proposed actions was assessed from the perspectives of both the service provider and the consumer.

The work is commissioned by an SME in the real estate services sector, whose goal is to develop its property management practices in a more environmentally friendly direction as part of its environmental program. In order to put the ideas of this work into practice, even more targeted research is needed on the views of the residents to form proposals for decision-making on the content of the outdoor area maintenance program of the company.

Keywords maintenance services, outdoor areas, biodiversity, environmental values  
Pages 39 pages and appendices 4 pages

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
2	Ympäristöviisaat ratkaisut kiinteistöpihojen kunnossapidossa .....	3
2.1	Biodiversiteetin rikastuttaminen kaupunkiympäristössä .....	3
2.1.1	Kasvikatot ja -seinät .....	4
2.1.2	Niittyjen perustaminen .....	6
2.1.3	Lajirunsaus ja dynaamiset istutusalueet .....	6
2.1.4	Vieraslajien torjunta .....	7
2.1.5	Lahopuun käyttö .....	8
2.2	Hiilen sidonta .....	9
2.3	Päästöjen vähentäminen .....	10
2.4	Luonnosta saatavan hyvinvoinnin ja sosiaalisten vaikutusten huomiointi .....	11
3	Kiinteistöpihojen kunnossapidon vallitsevat käytänteet .....	12
3.1	Asuinkiinteistön ulkoaluehuoltoa ohjaavat yleiset työselostukset .....	12
3.1.1	Viheralueiden kunnossapidon yleinen työselostus 2021 .....	13
3.1.2	Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset .....	13
3.2	Esimerkkejä kiinteistöhuollon ulkoalueiden palvelukuvauksista .....	14
3.2.1	Talvityöt .....	15
3.2.2	Kevätyöt .....	15
3.2.3	Kesätyöt .....	15
3.2.4	Syystyöt .....	16
3.2.5	Nykyisten kunnossapitotoimien vaikutus luonnon monimuotoisuuteen ja ympäristön hyvinvointiin .....	17
3.3	Palveluntuottajan ympäristöohjelma .....	20
4	Asukastutkimus .....	20
4.1	Kyselytutkimus .....	21
4.2	Vastaajien esittely .....	21
4.3	Tutkimustulokset .....	22
5	Ympäristöviisaan palvelukuvauksen muotoilu .....	30
5.1	Muutostarpeet palvelun tarjoamisessa .....	31
5.2	Muutosten taloudelliset vaikutukset .....	33
5.3	Asiakkaan ympäristöarvojen ja palveluntuottajan palvelulupauksen kohtaaminen .....	34
5.4	Ympäristöviisaan palvelukuvauksen ominaisuuksia ja toteutustapoja .....	35

5.5	Pohdinta.....	36
6	Johtopäätökset.....	37
	Lähteet.....	40

## Kuvat

	Kuva 1. Viikoittain tapahtuvan nurmen leikkuun vaikutukset ympäristöön ja palvelun tuottamiseen .....	18
	Kuva 2. Pihan merkitys. Mikä on tärkeää kotipihassa? Valitse kolme tärkeintä. Kysymykseen vastattu 251 kertaa.....	23
	Kuva 3. Pihan käyttö. Kuinka usein vietät aikaa kotipihassa? Kysymykseen vastattu 249 kertaa .....	24
	Kuva 4. Kulutusta ohjaavat arvot. Mikä ohjaa arjen kulutusvalintojasi yleisesti? Valitse kolme tärkeintä. Kysymykseen vastattu 250 kertaa.....	26
	Kuva 5. Ekologisen kestävyys merkitys. Kuinka tärkeä arvo ekologinen kestävyys sinulle on? Kysymykseen vastattu 247 kertaa.....	27
	Kuva 6. Monimuotoisuuden tukemisen keinot. Mitä monimuotoisuutta vahvistavia keinoja toivoisit toteutettavan oman taloyhtiösi pihan hoidossa? Kysymykseen vastattu 241 kertaa. ....	29
	Kuva 7. Ympäristön hyvinvoinnin tukeminen. Mitä ympäristön yleistä hyvinvointia vahvistavia keinoja toivoisit toteutettavan oman taloyhtiösi pihan hoidossa? Kysymykseen vastattu 222 kertaa. ....	30
	Kuva 8. Ympäristöviisas palvelukuvaus, esimerkkinä nurmikon leikkuukertojen harventaminen. ....	35

## Liitteet

Liite 1.	Kyselytutkimus
----------	----------------

# 1 Johdanto

Moni ihminen kantaa huolta ympäristön hyvinvoinnista ja pyrkii arkipäivän valinnoillaan tekemään oma osuutensa tilanteen parantamiseksi. Myös valtiot, kunnat ja kaupungit pyrkivät yleisen päätöksenteon keinoin ohjailemaan kehityssuuntaa, ja parantamaan yleistä tietoisuutta ympäristöystävällisistä toimintatavoista. Kuitenkin kun palveluntuottaja myy taloyhtiölle kiinteistöhuoltopalveluja, syntyy ostopäätös vain hinnan perusteella, vaikka päätöstä ovat tekemässä samat ihmiset, jotka ympäristösyistä valitsevat autoilun sijaan pyöräilyn, ja kaukomaille lentämisen sijaan lomailevat kotimaassa. Vai onko sittenkään näin?

Asuinympäristöjen kunnossa pysyminen edellyttää niiden säännöllistä hoitamista. Kiinteistöpalvelualan tarkoituksena on tuottaa palveluja, jotka ovat keskittyneet turvaamaan erilaisten kiinteistöjen kunnossa pysymistä ja arvon säilymistä. Hyvin hoidettu kiinteistö on käyttäjilleen turvallinen ja sen aiheuttama ympäristökuorma kontrolloitua. (Kiinteistöyönantajat, n.d.)

Tässä työssä keskitytään kiinteistönhoidon palveluvalikoimasta tarkastelemaan kiinteistöjen ulkoaluehuollon tehtäviä sisältäen myös viheralueiden kunnossapidon. Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää asiakkaiden ostokäyttäytymistä ohjaavia arvoja, ja sitä kautta löytää palveluntuottajalle uusia mahdollisuuksia myydä ympäristömyönteisempää palvelua. Tutkittuja keinoja miten ympäristön hyvinvointia voidaan tukea ja monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä lisätä on kyllä olemassa, mutta tekemistä riittää vielä siinä, miten tämä tieto saadaan vietyä käytäntöön taloyhtiöpihojen kiinteistönhoidossa, jota suorittavat yksityiset palveluntarjoajat.

Toisena tavoitteena on selvittää, miten kiinteistönhoidon vakiintuneita toimintatapoja ja palvelukuvausten sisältöjä olisi mahdollista kehittää ympäristön hyvinvointia tukevampaan suuntaan siten, että siitä hyötyisivät ympäristön lisäksi myös palvelun tuottaja sekä tilaaja. Tavoitteena ei ole luoda kattavaa listausta kaikista mahdollisista toimista, vaan päästä tässä työssä alkuun.

Opinnäytetyön tilaajana toimi kiinteistöpalvelualan pk-yritys. Työn nimessäkin esiintyvällä sanalla ”ympäristöviisas” on tämän työn tilaajalle erityinen merkitys. Se on poimittu tilaajaorganisaation ympäristöohjelman ympäristölupauksesta, ja on tietoisesti arvottava. Ympäristölupaus kiteyttää ympäristöohjelman sisällön yrityksen työntekijöille helposti

sisäistettävään muotoon, ja kaikki siinä luetellut toimet kulminoituvat tähän termiin. Ympäristölupaus siis määrittelee, millaisia valintoja ympäristöviisas työntekijä työarjessaan tekee – (hän) ”välittää - - ympäristöstään valitsemalla työtapoja ja -välineitä, jotka eivät kuormita luontoa”. Näitä ympäristöviisaita valinnanmahdollisuuksia tämä opinnäytetyö keskittyy etsimään.

Tutkimusmenetelmänä työssä käytettiin asukaskyselyä, johon vastauksia pyydettiin tämän työn tilanneella yrityksellä tällä hetkellä huollossa olevien kiinteistöjen satunnaisesti valituilta asukkailta. Työ tarjoaa yhden esimerkin siitä, miten asukastutkimusta voidaan hyödyntää kiinteistöhuollon palvelumuotoilussa ja ympäristöohjelman kehittämisessä.

Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat:

1. Miten kiinteistönhoidon nykykäytänteet vaikuttavat luonnon monimuotoisuuteen ja ympäristön hyvinvointiin taloyhtiöpihalla?
2. Millaisia arvovalintoja tilaajat ovat valmiita tekemään ympäristön hyväksi?
3. Miten ympäristöarvojen liittäminen osaksi palvelukuvausta vaikuttaa palvelun tuottamisen kustannuksiin ja tilaajan päätöksentekoon?

## 2 Ympäristöviisaat ratkaisut kiinteistöpihojen kunnossapidossa

Monet tällä hetkellä yleisesti käytössä olevat toimintamallit kiinteistöpihojen kunnossapidossa voidaan kyseenalaistaa. Kaupunkivihreän merkitys ja monihyötyisyys esimerkiksi luontokadon torjunnassa ja ihmisten ja muiden lajien hyvinvoinnin edistäjänä tunnetaan, ja monet kaupungit ja muut isommat toimijat ovat ottaneet käyttöön luonnon monimuotoisuutta tukevia toimintamalleja viheralueidensa kunnossapidossa, mutta niiden mukaiset käytänteet eivät vielä ulotu kaikille yksityisille pihuille. Vakiintuneiden toimintatapojen mielekkyyttä ei välttämättä huomata pysähtyä tarkastelemaan, vaan tehdään niin kuin on ennenkin tehty. Myöskään rahallinen panostus viheralueisiin ei aina ole prioriteettilistan kärjessä, unohdetaan, että ”kun pidämme huolta kaupunkivihreästä, se pitää huolen meistä” (Ari Luoma & Hautamäki, 2024).

Tässä luvussa esitellään joitakin kunnossapidon ratkaisuja, joita voidaan helposti soveltaa myös kiinteistöpihoilla, ja joilla arvioidaan voitavan vaikuttaa myönteisesti ympäristön ja sen asukkaiden hyvinvointiin.

### 2.1 Biodiversiteetin rikastuttaminen kaupunkiympäristössä

Biodiversiteetti on tärkeä osa luonnon normaalia toimintaa. Luonnon ihmiselle tuottamat hyödyt, eli ekosysteemipalvelut ovat merkittävässä roolissa puhuttaessa kaupunkivihreän merkityksestä, mutta yhtä lailla tärkeitä ovat myös kaupunkivihreän tarjoama luontokosketus ja monenlainen virkistyskäyttö, sekä elinympäristöjen luominen erilaisille eliöille. (Saarikivi, 2020. s.170–172)

Rakennetussa ympäristössä käytetyn lajiston määrällä ja laadulla on merkitystä. Monipuolinen lajisto on vastustuskykyisempi esimerkiksi taudinaiheuttajia vastaan, ja se ylläpitää näin tehokkaammin ekosysteemin normaalia toimintaa (Saarikivi, 2020. s.176). Rakennettu ympäristö on monesti biodiversiteetiltaan varsin runsas, mutta lajistoltaan erilainen kuin luontaisempi ympäristö. Ihmisen toiminnan myötävaikutuksella siellä ovat päätyneet valta-asemaan monet tulokas- ja vieraslajit, joista eksoottisimpia tiiviin rakentamisen synnyttämä lämpösaarekeilmiö auttaa menestymään. (Saarikivi, 2020. s. 167–168)

Yksittäinen taloyhtiöpiha saattaa kuitenkin muodostua biodiversiteetiltaan köyhäksi, ellei tähän kiinnitetä erityistä huomiota. Toimiva keino monimuotoisuuden lisäämiseksi jo

olemassa olevilla tonteilla ja pihalla on esimerkiksi pihan kasvuolosuhteiden ja kasvilajiston muokkaaminen seudun alkuperäistä lajistoa suosivaksi, sillä hyvin uusiin ympäristöihin sopeutuvat vieraslajit ovat uhka paikallisen ekosysteemin toiminnalle ja biologiselle monimuotoisuudelle. Kotoperäisten kasvien suosiminen kaupunkien viheralueilla eksoottisempien lajien sijaan johtaa myös suurempaan eläinlajien monimuotoisuuteen. (Jääskeläinen, 2023)

Viherympäristö-lehdessä haastatellun Turun yliopiston dosentti Timo Vuorisalon mukaan esimerkiksi lintujen viihtymistä viheralueilla voi tukea hallitulla hoitamattomuudella, eli jättämällä tarkoituksellisesti alueita, joissa kasvaa pitkää heinää, tiheää aluskasvillisuutta ja pensaita tarjoamaan suojaa ja ruokaa linnuille. Puulajivalinnoilla voidaan taas vaikuttaa siihen, mitkä lintulajit pihassa viihtyvät. (Vänskä, 2024. s. 40.) Suosimalla puina pajua ja raitaa voidaan tarjota myös keväisiä mesibaareja hyönteisille (Kataja ym., 2024, s. 41).

Jotta biodiversiteetin rikastuttaminen on ylipäättään mahdollista, tarvitaan viheralueita. Tiiviin rakentamisen aiheuttama tonttien vapaan pinta-alan pienentyminen johtaa tarpeeseen etsiä uusia ratkaisuja, joilla riittävä viherpeittävyys voidaan taata. Viherkatot ja -seinät toimivat tästä esimerkkinä. Myös hyvin pienellä pihalla on mahdollista lisätä sekä kasvi- että eliölajiston monimuotoisuutta, kun toimenpiteiden mittakaava sovitetaan oikeaksi. Mahdollisia tapoja tähän ovat esimerkiksi pienten niittyalueiden perustaminen, lajirunsauden vaaliminen kaikilla kasvillisuusalueilla, vieraslajien aktiivinen torjunta sekä lahoppuun käyttö.

### 2.1.1 Kasvikatot ja -seinät

Sopivien kattopinta-alojen muuttaminen kasvikatoiksi antaa mahdollisuuden lisätä kasvillisuuden peittämää kokonaispinta-alaa tontilla (Saarikivi, 2020. s.171).

Asuinrakennusten ja muiden jo olemassa olevien rakennusten kattojen muuttaminen ei aina ole aivan yksinkertaista, mutta suunniteltaessa pihaan uusia rakenteita, kuten pyöräkatoksia, varastoja ja grillikatoksia voidaan pieni kasvikatto perustaa melko helpostikin.

Kasvikatolle voidaan luoda ympäröivästä pihasta poikkeavat olosuhteet. Sinne on helppo perustaa esimerkiksi paahdeympäristö, jolle ei välttämättä löydy muuten tilaa tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä. (Kataja ym., 2024, s. 36) Paahdeympäristö avoimine hiekkalaikkuineen takaa monille paahdeympäristön hyönteislajeille välttämättömät elinolosuhteet lisäten näin ympäristön monimuotoisuutta. Lahoppuun tuominen osaksi

paahdeympäristöä kannatta myös, sillä lahopuulajeissa on paljon paahdelajeja. (Salminen, 2007. s. 12)

Kasvikatosta pölyttäjäystävällisen tekevät AKOroofin kasvikattojen parissa työskentelevän Veera Kautosen mukaan (henkilökohtainen tiedonanto, 9.4.2025) monilajisuus, kerroksellisuus, dynaamisuus ja kotimaisten luonnonkasvien käyttö. Käytettävien kasvien suunnittelu siten, että kukinta alkaa jo huhtikuussa ja jatkuu mahdollisimman pitkälle syksyyn, tarjoaa tasaisen ravinnonsaannin pölyttäjille. Lahopuun, karikkeen ja hiekan käytöllä tarjotaan sopivia pesäpaikkoja, ja mahdollistetaan hyönteisten kotiutuminen katoille. Luonnollisten prosessien jäljittely kasvikattojen kunnossapidossa esimerkiksi välttämällä niittämistä ja mahdollistamalla hiilen luonnollinen kierto, typensitojakasvien suosiminen ja rikkakasvien poisto mekaanisesti auttaa pitämään kasvuolosuhteet suotuisina.

Kasvikatoilla viihtyvien kasvien ja hyönteisten lisäksi niistä hyötyvät myös esimerkiksi linnut. Tutkijat Partridge ja Clark ovat toteuttaneet New Yorkissa tutkimuksen, jonka mukaan muuttolinnut lepäävät mieluummin kasvikatoilla kuin tavallisilla katoilla. Suosimalla kasvikattoja voidaan tarjota linnuille tärkeitä levähdyspaikkoja, mutta myös saada useampi lintulaji poikkeamaan pihassa. (Vänskä, 2024. s. 43.)

Vertikaalisesti sijoitettu kasvillisuus eli viherseinät ovat meillä vielä harvinaisia. Niiden rakenteellisissa ratkaisuissa ja hoidossa on omat haasteensa, mutta oikein toteutettuna niidenkin avulla voidaan luoda pienimuotoisia täydentäviä viherrakenteita tukemaan paikallisesti luonnon monimuotoisuutta. (Kataja ym., 2024, s. 37)

Esimerkiksi helsinkiläisellä ratikkapysäkillä toteutettiin kesällä 2024 kokeilu, jossa keskellä katualuetta sijaitsevan pysäkin katolle ja seinille tuotiin istutuksia. Kokeilua toteuttamassa olleen InnoGreenin Amanda Talan mukaan (henkilökohtainen tiedonanto, 6.2.2025) tavoitteena oli luoda sekä kaupunkiympäristöä, biodiversiteettiä, että pysäkin käyttäjiä palveleva kokonaisuus, joka viihtyisyyden lisäksi viilentää pysäkkikatosta helteillä ja tarjoaa uuden elinympäristön pölyttäjille. Kokeilun aikana tehdyn pölyttäjälaskennan mukaan pysäkki toimi pölyttäjähoukuttimena jopa yli odotusten, ja pölyttäjien esiintyvyys nousi lähes yhtä suureksi kuin vertailukohteena toimineella läheisellä luonnon rantaniityllä.

### 2.1.2 Niittyjen perustaminen

Niityllä tarkoitetaan tässä yhteydessä avointa viheraluetta, jonka kasvipeite muodostuu ruohovartisista kasveista. Niitty voi olla heinävoittoinen tai kukkiva, sen perustamiseksi voidaan muokata maaperää ja kasvuolosuhteita tietyille lajille sopivaksi, tai yksinkertaisimmillaan olemassa oleva nurmikko jätetään leikkaamatta, ja annetaan sen kehittyä niityksi.

Niityn avulla pihaan voidaan houkuttaa pölyttäjähönteisiä ja parantaa niiden elinoloja, monille kaupunkiympäristön pölyttäjille niitylaikut ovat suorastaan elinehto. Niittyalueet tarjoavat suojaa ja ruokaa myös pikkulinnuille ja muille pihan pienille eläimille. Niityllä on mahdollista kompensoida rakentamisen yhteydessä tuhoutuneita kasvupaikkoja ja siten säilyttää alueen biodiversiteettiä. (Kataja ym., 2024, s. 58)

Niittyä perustettaessa tulee huomioida vallitsevat olosuhteet ja valita niitykasvillisuus ja perustamistapa sen mukaan. Maanparannukseen voi hyödyntää esimerkiksi hiekkalaatikon vanhat hiekat, jotka menisivät muutoin jätteeksi. Myös kierrätetyn betonimurskeen avulla voi muokata maaperää ketokasveille suotuisammaksi. Niitykasvillisuutta pihassa voidaan lisätä muualta siirtämällä tai siemenestä kylvämällä. Lajeina kannattaa suosia monivuotisia, eri aikaan kukkivia, paikalliseen lajistoon kuuluvia lajeja. Kasvilajivalinnoilla voidaan huomioida myös jokin tietty pölyttäjälaji suosimalla niityllä sen käyttämää ravintokasvia. (Kataja ym., 2024, ss. 51, 58)

Jos halutaan pitää kasvusto matalampana, voi kukkiva nurmi toimia hyvänä vaihtoehtona niitylle. Pelkän nurmiheinän sijaan nurmelle kylvetään monilajinen seos kukkivia, mettä tuottavia, matalia kasveja. Jättämällä kukintavaiheessa ainakin osan nurmesta leikkaamatta, vaikka pieninä laikkuina, säilytetään seuralaislajiston elinolosuhteet ja mahdollistetaan kasvien siementuotto. (Kataja ym., 2024, s. 60)

### 2.1.3 Lajirunsaus ja dynaamiset istutusalueet

Rakennettujen viheralueiden kasvillisuus kohtaa monenlaisia haasteita ilmaston muuttuessa, kaupunkien kasvaessa ja tiivistyessä ja kasvupaikkojen monipuolistuessa (esim. kasvikatot). Kasvillisuuden monimuotoisuuden heiketessä myös maaperän mikrobisto köyhtyy ja pölyttäjät vähenevät. Kun kiinnitetään huomiota kasvillisuuden monipuoliseen käyttöön suunnittelemalla ja toteuttamalla monilajisia kasvillisuusalueita

voivat rakennetut viheralueet tukea paikallista biodiversiteettiä ja toimia tärkeinä ekosysteemipalvelujen tuottajina. (Karilas, 2019, s. 10)

Luonnon kasviyhdyskuntia mukailevat monilajiset, dynaamiset kasvillisuusalueet sopeutuvat joustavasti muutoksiin ja tulevat alkuun päästyään toimeen kohtalaisen vähällä hoidolla ollen näin myös taloudellisia ylläpitää pitkällä aikavälillä. Monimuotoisuutensa ansiosta ne ovat kestäviä olosuhteissa tapahtuvia muutoksia vastaan ja niiden visuaalinen ilme muuntuu koko kasvukauden ajan. (Karilas, 2019, s.18)

Kasvitaudit, tulokaslajit, talven aiheuttamat vauriot sekä muut häiriöt ovat suurempi uhka dominoidulle yhteisölle, kuin monimuotoiselle lajistolle. Monimuotoisuus tarjoaa vakautta auttaen elintärkeitä ekosysteemejä pysymään toiminnassa myös olosuhteiden vaihdellessa. Monimuotoisuuden lisäämisessä ei kuitenkaan kannata käyttää mitä tahansa lajeja, vaan parempaan lopputulokseen päästään tutkimalla millaisia lajeja alueelta löytyy luonnostaan tai mitä siellä on mahdollisesti aikaisemmin elänyt. Uusien tulokaslajien kanssa kannattaa olla tarkkana, ettei vahingossa tulla aiheuttaneeksi uutta vieraslajiongelmia. (Saarikivi, 2020, s. 176)

Jotta dynaamisen ja monilajisen kasvillisuusalueen kanssa päästään haluttuun, itsestään muuntuvaan lopputulokseen ja edullisiin ylläpitokustannuksiin, vaaditaan sen hoitajalta etenkin istutusalueen ollessa uusi hyvää lajituntemusta, sekä tietoa siitä, mitä alueelle on istutettu. Jos tätä ei ymmärretä kiinteistön piha-alueen hoitoa tilattaessa, voi lopputulos olla jotain ihan muuta kuin haettiin.

#### **2.1.4 Vieraslajien torjunta**

Vieraslajiksi kutsutaan lajia, joka on ihmisen toiminnan seurauksena siirtynyt luontaisen levinneisyysalueensa ulkopuolelle. Haitallinen vieraslaji taas on laji, jonka on todettu uhkaavan luonnon monimuotoisuutta tai siihen liittyviä ekosysteemipalveluita. Näiden haittojen ehkäisemiseksi vieraslajien leviämistä luontoon on pyrittävä aktiivisesti estämään, ja jo todettuja esiintymiä hävittämään ja torjumaan. (vieraslajit.fi, n.d.)

Vieraslajien aiheuttamia haittoja pyritään torjumaan muun muassa lainsäädännön avulla. Kansallisen vieraslajilain tarkoituksena on estää vieraslajien aiheuttamaa vahinkoa alkuperäisille kasvi- ja eläinlajeille esimerkiksi kieltämällä haitallisimpien lajien maahantuonti ja kasvattaminen. (Maa- ja metsätalousministeriö, n.d.)

Moni taloyhtiöiden pihossa aiemmin laajasti suosittu laji kuten kurturuusu (*Rosa rugosa*) ja viitapihlaja-angervo (*Sorbaria sorbifolia*) on sittemmin lisätty kansalliseen haitallisten vieraslajien luetteloon (valtioneuvoston asetus 704/2019 §1 liite B) mikä tarkoittaa, ettei niitä saa kasvattaa tai hallussa pitää siirtymäajan jälkeen. Kurturuusun kohdalla tämä aika on jo umpeutunut ja viitapihlaja-angervolla se umpeutuu kuluvana vuonna 2025, mutta käytännössä molempia tapaa vielä varsin usein. Näiden lajien poistaminen aiheuttaa taloyhtiöille merkittäviä kustannuksia poistojätteen asianmukaisesta hävittämisestä säädettyjen huomattavan kalliiden jätemaksujen vuoksi, joten on ymmärrettävää, että poistopakko aiheuttaa myös vastustusta.

Vaikka kaikkien vieraslajiksi määriteltyjen lajien hallussapitoa ja kasvattamista ei ole kielletty, niiden torjuminen omalta tontilta on silti biodiversiteetin näkökulmasta tarpeellista, ja vaatii usein pitkäjänteisyyttä. Sopivat torjuntamenetelmät valitaan lajin mukaan. Mitään vieraslajia ei saa päästää leviämään luontoon, joten myös uusia istutuksia suunniteltaessa on hyvä perehtyä lajien leviämistapaan ja -aktiivisuuteen, jotta ei tule aiheuttaneeksi itselleen ongelmaa tulevaisuuteen. (Vieraslajit.fi, n.d.)

### 2.1.5 Lahopuun käyttö

Lahoava puu tuo puutarhaan runsaan joukon erilaista elämää, kuten sieniä, kääpiä, kuoriaisia, pistiäisiä ja pölyttäjiä lisäten näin luonnon monimuotoisuutta. Juuri monimuotoisuuden lisääminen onkin merkittävin perustelu käyttää lahopuuta kaupunkiympäristössä. (Nieminen, 2020, s. 10)

Lahopuun käytössä laatu ja määrä ovat ratkaisevia, mutta jo pienelläkin lahopuun käytöllä voidaan lisätä piha-alueen eliöstön monimuotoisuutta. Erityisesti iäkkäitä jalopuita kannattaa suosia lahopuuna, sillä ne toimivat monien uhanalaisten lajien luontaisena elinympäristönä. (Kataja ym., 2024, s. 57)

Muita lahopuun käytön tarjoamia ympäristöhyötyjä ovat esimerkiksi puun lahoamisprosessin seurauksena maaperään sitoutuvat ravinteet ja hiili, sekä materiaalin kierrätykseen liittyvien pulmien ja pois kuljettamisen aiheuttaman ympäristökuorman välttäminen, kun puu jätetään lahoamaan kasvupaikalleen. Kokoamalla lahoaitoja ja jättämällä risukasoja tontille tarjotaan myös suoja- ja talvehtimispaikkoja eläimille. (Nieminen, 2020, ss. 20–21)

Lahopuun avulla voidaan lisätä ympäristön kokemuksellisuutta sekä monipuolisuuden ja rehevyyden tuntua. Sitä voidaan käyttää materiaalina niin ympäristötaiteessa, oleskelussa kuin alueiden rajaamisessakin. Lahopuuta voidaan sijoittaa näkyväksi elementiksi keskeiselle paikalle tai tontin syrjäosiin muun kasvuston sekaan. (Nieminen, 2020, ss. 20–21)

Helppoja lahopuun käyttötapoja taloyhtiöpihassa ovat esimerkiksi makaavien maapuiden tai pystyrunkojen tai korkeiden kantojen jättäminen puun kaadon yhteydessä, ja lahoaitojen rakentaminen risujätteestä. Lahoaita toimii jatkossakin käytännöllisenä paikkana loppusijoittaa tontilla syntyvä risujäte.

## 2.2 Hiilen sidonta

Hiilen sitominen kasvillisuuteen ja maaperään auttaa vähentämään ilmakehän hiilidioksidipitoisuutta. Yhteyttävät kasvit sitovat hiiltä kasvaessaan, ja maaperä toimii hiilivarastona. Esimerkiksi istuttamalla monipuolisesti kasveja voidaan muodostaa hiilinieluja. (Leinonen, 2023)

Hiilinielu muodostuu, kun varastoituvan hiilen määrä ylittää vapautuvan. Kasvit käyttävät hiilidioksidia ilmakehästä kasvaessaan. Soluhengitys ja biomassan hajoaminen vapauttavat osan hiilidioksidista takaisin ilmakehään, mutta osa varastoituu kasvinosiin ja maaperään. (Ariluoma & Hautamäki, 2024)

Ohjaamalla muun muassa kaavoituksen keinoin rakentamisen ratkaisuja voidaan vaikuttaa siihen, että kaupungeissa ja taajamissa säilyy viheralueita ja hiiltä sitovaa maanpintaa riittävästi. Lisäämällä esimerkiksi istutettavien puiden määrää, ja turvaamalla niille pitkän iän mahdollistavat hyvät kasvuolosuhteet riittävällä juuristo- ja latvustilavuudella sekä sopivilla kosteus- ja valo-olosuhteilla voidaan muodostaa pitkällä aikavälillä tehokkaita hiilinieluja. Mitä pidempään puiden annetaan kasvaa, sitä suurempi on niiden varastoiman hiilen määrä. Puiden ohella tulee huomioida myös muiden viheralueiden merkitys. Monilajisella ja kerroksellisella kasvillisuudella voidaan kasvattaa sitoutuvan hiilen määrää ja tuottaa lisäksi esimerkiksi monimuotoisuushyötyjä. Myös pitkän kasvukauden viheriöivä nurmikko sitoo tehokkaasti hiiltä. (Ariluoma & Hautamäki, 2024; Haapalahti, 2023)

Uutta viheraluetta rakennettaessa ja olemassa olevan hoitotapaa valittaessa voidaan vaikuttaa hiilivarastoihin. Erityisesti olevan maaperän säilyttäminen rakentamisvaiheessa auttaa tukemaan sen hiilivarastojen säilymistä. Samalla säästyvät myös maaperän

hyödylliset mikrobit, jotka tuotteistetusta kasvualustasta usein puuttuvat. Kun kunnossapitotoimien yhteydessä vielä jätetään keräämättä lehtikarike ja kaikenlainen leikkuujäte, tarjotaan ravintoa näille mikrobeille, jotka toiminnallaan edesauttavat hiilen sitoutumista maaperään. (Ariluoma & Hautamäki, 2024)

Kiinnittämällä siis huomiota kunnossapidon käytänteisiin esimerkiksi mahdollistamalla orgaanisen aineksen kierto sen synty paikalla, lisäämällä mahdollisuuksien mukaan viheralueiden määrää ja laatua sekä vaalimalla kasvuikäistä puustoaan voi yksittäinen taloyhtiökin lisätä hiilen sitoutumista omalla tontillaan. Samalla tullaan vaalineeksi elintärkeää kaupunkivihreää, joka hiilen sidonnan lisäksi auttaa myös ilmastonmuutokseen varautumisessa ja luontokadon ehkäisyssä sekä tuottaa hyvinvointia kaikille lajeille (Ariluoma & Hautamäki, 2024).

### 2.3 Päästöjen vähentäminen

Fossiiliset päästöt pitäisi saada nollattua, jotta ilmakehän hiilidioksidipitoisuus ei jatkaisi kasvamistaan (Leinonen, 2023). Kiinteistöjen ulkoalueiden hoitaminen edellyttää runsaasti erilaisten koneiden käyttöä, joista merkittävä osa on vielä tällä hetkellä varustettu polttomoottorilla. Siirtyminen fossiilisten polttoaineiden käytöstä uusiutuvan energian käyttöön pienentää kiinteistönhoiton ympäristökuormaa merkittävästi (Laitala, 2021).

Tätä muutosta vauhdittavat myös kiinteistöhoitoa tilaavien tahojen asettamat vaatimukset. Tämän työn tilaajaorganisaation tietokannasta käy ilmi, että koska fossiilisten polttoaineiden käytön vähentäminen on helposti todennettavissa oleva ympäristöteko, on varsinkin isoimmilla kiinteistöhuollon tilaajaorganisaatioilla tapana asettaa kilpailutuksissaan tarjoajille vaatimuksia konekaluston päästöjen suhteen (henkilökohtainen tiedonanto, Organisaation tietokanta n.d.).

Myös yksittäinen taloyhtiö voi huoltoa kilpailuttaessaan määritellä minkälaisilla koneilla haluaa pihaansa hoidettavan. Tässä kannattaa kuitenkin olla tarkkana, ettei tule määritelleeksi jotain sellaista, joka nostaa kiinteistöhoiton hinnan kohtuuttomaksi. Päästöjä voi pienentää myös vähentämällä konetyön määrää. Tästä esimerkkeinä syksyn lehtien ja lahopuun jättäminen tontille sekä esimerkiksi nurmikon leikkuukertojen harventaminen. Korvaamalla nurmialue kerran vuodessa niitettävällä niityllä saadaan vähennettyä konetyön tarvetta vielä reilummin.

## 2.4 Luonnosta saatavan hyvinvoinnin ja sosiaalisten vaikutusten huomiointi

Ihmisen hyvinvointi elinympäristössään on yhtä lailla tärkeää, kuin hyvien elinympäristöjen luominen kasveille ja eläimille.

Luontoympäristössä oleilun on todettu laskevan stressitasoa, ja asuinympäristön luontoelementtien suuren määrän vaikuttavan suotuisasti ihmisten terveydentilaan ja toimintakykyyn, sekä vähentävän jopa kuolleisuutta. Luontoon ei aina tarvitse edes päästä, vaan siellä liikkumisen ja oleilun lisäksi jo pelkästään maiseman katseleminen vaikuttaa koettuun hyvinvointiin ja stressitilanteesta palautumiseen kaupunkiympäristöä myönteisemmin. (Korpela, 2007. ss. 365–366)

Samat myönteiset vaikutukset näkyvät myös ilman edeltävää stressitilannetta. Myös keskittymiskyvyn ja sitä kautta koko elämänhallinnan todettiin yhdysvaltalais tutkimuksessa olevan sitä parempi, mitä enemmän asunnon ikkunoista näkyy viheraluetta. (Korpela, 2007. s. 367).

Miellyttäväksi koettu ympäristö vaikuttaa ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin myös välillisesti houkutellen esimerkiksi harrastamaan arkiliikuntaa. Se auttaa myös epämiellyttävien kokemusten käsittelyssä ja keskittymiskyvyn palauttamisessa vetämällä tarkkaavaisuuden puoleensa tahattomasti, jolloin erityistä keskittymistä ei tarvita, eikä tahdonalainen tarkkaavaisuus kuormitu. (Korpela, 2007. s. 366).

Kaupungistuminen on vähentänyt ihmisten fyysistä kosketusta luontoon ja sen hyviin mikrobeihin. Tämän yhteyden katkeamisen on havaittu vaikuttavan esimerkiksi tulehdussairauksien kasvuun. Erityisesti maaperässä on runsas ja monimuotoinen mikrobisto, joten leikkiminen ja puuhailu luonnossa tai käsien työntäminen multaan puutarhatöissä lisää hyvien mikrobien määrää iholla, ja parantaa näin vastustuskykyä, sekä auttaa ehkäisemään esimerkiksi allergioita ja astmaa. Kaupungeissa monimuotoisilla ja helposti saavutettavilla viheralueilla on tärkeä merkitys tämän fyysisen luontosuhteen mahdollistajina. (Frize ym. 2024. s. 48)

Jo kotipihaista alkava viheralue lisää sen saavutettavuutta kaikille asukasryhmille, sillä kaikilla ei ole mahdollisuutta lähteä luontokokemuksen perässä kauemmas kotoa. Taloyhtiöillä onkin tärkeä mahdollisuus vaalia asukkaidensa luontoyhteyttä panostamalla oman tontin viheralueiden monipuolisuuteen ja käytettävyyteen. Samalla saadaan luotua

mahdollisuuksia myös sosiaalisten yhteyksien muodostumiselle yhteisten pihapuuhiin parissa.

### 3 Kiinteistöpihojen kunnossapidon vallitsevat käytänteet

Taloyhtiökiinteistöjen ulkoalueiden huoltoa tämän työn tilanteen yrityksen, jota kutsutaan myöhemmin nimellä Organisaatio, asiakaskohteissa toteutetaan tällä hetkellä varsin monenlaisella konseptilla. Organisaation tietokannasta selviää, että tarjous huollosta annetaan tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti, joissa on määritelty työn haluttu sisältö, eli palvelukuvaus. Mikäli tarkkaa palvelukuvausta ei tarjouspyynnön mukana ole, antaa huoltoyhtiö oman yksilöidyn ehdotuksensa sisällöstä. (henkilökohtainen tiedonanto, Organisaation tietokanta, n.d.)

Vaikka palvelukuvausten pohjalla alun perin onkin usein olleet yleiset kiinteistönhoidon työselostukset ja niihin monesti myös viitataan, niitä käytännön työssä varsin harvoin luetaan. Olemassa olevia palvelukuvauksia kierrätetään ja kopioidaan soveltuvin osin toisiin yhtiöihin, ja yleisten työselostusten roolina onkin lähinnä ohjata oikeaan suuntaan silloin, kun palvelukuvaus on epätarkka tai tulkinnanvarainen, tai sen toteutustavasta syntyy kiistaa.

#### 3.1 Asuinkiinteistön ulkoaluehuoltoa ohjaavat yleiset työselostukset

Tavalliselle asuinkiinteistön pihalle on harvemmin sen asiakirjoissa määritelty virallista kunnossapitoluokkaa, mutta käytännössä ne kuuluvat Viheralueiden kunnossapitoluokitus RAMS 2020 -luokituksen mukaisesti R3 käyttöviheralueet -luokkaan. Erityisesti kiinteistöjen ulkoaluehuoltoon keskittynyt Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL toimii pääasiallisena kiinteistöpihojen kunnossapitoa ohjaavana julkaisuna. Yhtenevät laatuvaatimukset löytyvät myös Viheralueiden kunnossapidon yleinen työselostus VKT 2021 -julkaisusta, mutta tätä sovelletaan pääasiallisesti julkisten viheralueiden kunnossapidossa, joille on määritelty myös RAMS 2020 -mukaiset kunnossapitoluokat. (Tajakka, 2021. s. 13)

Työselostusten tehtävänä on esitellä yleisesti hyväksytyt vaatimukset työn laadukkaalle toteuttamiselle. Ne määrittelevät tehtävät, suoritustavat ja aikaikkunat toimenpiteille, sekä toimivat sopimusten pohjana palvelun tuottajan ja tilaajan välillä. Viittaamalla

hankekohtaisissa asiakirjoissa yleiseen työselostukseen saatetaan voimaan sen vaatimukset. (Tajakka, 2021. s. 21)

Erityisesti yhteispiha-alueilla, joiden kunnossapitoa tilaamassa on useampi eri toimija, ja myös toteutus saattaa jakautua eri toimijoille, helpottuu kokonaisuuden hallinta, jos kunnossapidon laatuvaatimukset on selkeästi määritelty, ja ne pohjautuvat kaikkien saatavilla olevaan laadun määritelmään.

### **3.1.1 Viheralueiden kunnossapidon yleinen työselostus 2021**

Viheralueiden kunnossapidon yleinen työselostus 2021, myöhemmin VKT 2021, on tarkoitettu pohjaksi hankekohtaisille työselostuksille ja kunnossapidon tehtäväkorteille, joilla määritellään kyseisen kohteen kunnossapidon laatuvaatimukset. Julkaisu esittelee viheralan yhteisen laatukäsityksen, joka puolestaan pohjautuu viranomaismääräysten, standardien, alan ohjeiden ja hyväksi havaittujen käytäntöjen noudattamiseen. (Tajakka, 2021. s. 21)

VKT 2021:n käyttämä kunnossapitoluokitus on RAMS-kunnossapitoluokituksen mukainen, ja se sisältää laatuvaatimukset kaikille kunnossapitoluokille. Työselostus sisältää sekä vaatimuksia että ohjeita. Vaatimus -sanalla otsikoidut kohdat ovat urakoitsijaa sitovia, hyvän kunnossapidon edellytyksiä silloin, kun asiakirjoissa on viitattu VKT:hen. Ohje -sanalla otsikoidut kohdat täydentävät ja selventävät näitä vaatimuksia. (Tajakka, 2021. s. 22)

VKT 2021 huomioi sisällössään myös ympäristöasiat. Se painottaa ohjeissaan ja vaatimuksissaan ekosysteemipalveluita tukevaa kunnossapitoa, sekä Kestävän ympäristörakentamisen (KESY) -toimintamallin tavoitteiden toteutumista. (Tajakka, 2021. ss. 25–26)

### **3.1.2 Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset**

Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset eli KiinteistöRYL antaa raamit hyvälle kiinteistönpidolle auttaen sekä palvelun ostajaa, tuottajaa että kiinteistön käyttäjää riittävän laatuksen määrittelyssä, toteutuksessa ja toteutuksen valvonnassa. Se kattaa koko kiinteistönpidon kokonaisuuden sisältäen omat osionsa niin operatiiviselle kiinteistöjohtamiselle, käyttäjäpalveluille, yleishoidolle ja valvonnalle, rakennuksen ja

teknisten järjestelmien hoidolle ja kunnossapidolle, ulkoalueiden hoidolle ja kunnossapidolle, siivoukselle kuin jätehuollollekin. (Friman, 2023.)

KiinteistöRYLin luku neljä, ulkoalueiden hoito ja kunnossapito, määrittelee hoidon ja kunnossapidon eroavaisuuksia. Sen mukaan hoito käsittää, yleensä kiinteistönhuoltosopimukseen sisältyvänä, hoitotoimet, jotka kohdistuvat kasvillisuusalueisiin, päällysrakenteisiin, pihan varusteisiin ja muihin rakenteisiin. Näitä toimia ovat muun muassa puhtaanapito, talvikunnossapito ja kasvillisuustyöt. Kunnossapito taas on toimintaa, jolla kohteen laatutaso ja ominaisuudet säilytetään vialliset osat uusimalla tai korjaamalla. Kunnossapitoa ovat esimerkiksi kasvillisuusalueiden paikkaistutukset, ilkvaltakorjaukset, routavaurioiden korjaukset päällysteissä tai yksittäiset puunkaadot. Nämä ovat useimmiten kiinteistöhoitosopimuksen ulkopuolelle jätettyjä, erikseen tilattavia töitä. (KiinteistöRYL, 2023)

VKT 2021 tavoin KiinteistöRYL määrittää yleiset laatuvaatimukset esittäen sekä velvoittavia vaatimuksia että näitä täydentäviä ohjeita kunnossapidon tavoitteiden saavuttamiseksi. Laatuvaatimukset ja näkökulma ympäristön hyvinvoinnin huomioimiseen ovat yhtenevät VKT 2021 kanssa, ja kunnossapitoluokat on määritelty RAMS-kunnossapitoluokituksen mukaan. KiinteistöRYL esittää laatuvaatimukset kuitenkin vain rakennettujen viheralueiden luokille R1...R4. (KiinteistöRYL, 2023)

### **3.2 Esimerkkejä kiinteistöhuollon ulkoalueiden palvelukuvauksista**

Hyvin tyypillinen ulkoalueiden hoidon palvelukuvaus Organisaation asiakaskunnassa sisältää kiinteään sopimushintaan kuuluvana vain välttämättömiksi koetut asiat. Näitä ovat yleisen siisteyden ylläpitämisen lisäksi esimerkiksi talvella lumityöt, liukkauden torjunta ja kattolumien tarkkailu, keväällä hiekoitushiekan poistot ja pihan pesut, kesällä nurmen leikkuut ja syksyllä lehtien poistot. Myös mainintoja viheralueiden lannoituksista ja kalkituksista sekä puiden ja pensaiden kuolleiden ja kulkuväylille tulevien oksien poistosta on monesti mukana. Varsinaiset istutusalueiden hoitotyöt, kuten kitkennät ja pensaiden leikkuut on useimmissa sopimuksissa jätetty erillistilattaviksi töiksi, tai niistä on erillinen viherhoitosopimus. (henkilökohtainen tiedonanto, Organisaation tietokanta, n.d.)

Seuraavat luvut esittelevät joitakin kohdeorganisaation asiakkaina olevien taloyhtiöiden palvelukuvauksissa esiintyviä sopimussisältöjä vuodenaikojen mukaan jaoteltuina.

### 3.2.1 Talvityöt

Taloyhtiöpihan talvikunnossapito sisältää käytännössä aina vähintään lumen auraukset ja liukkauden torjunnan. Auraus on määritelty tehtäväksi joko ”tarvittaessa, 7 pv / viikossa” tai tarkemmin, antamalla reunaehdoja, kuten esimerkiksi kellonaika, johon mennessä piha tulee aamuisin olla aurattuna, tai lumisateen minimimäärä, jonka jälkeen auraamaan lähdetään.

Alue oltava puhdistettuna (lumen määrä < 4 cm) ma-pe klo 8.00 ja la-su klo 11.00 mennessä. Lisäksi alue puhdistetaan heti kun lumikerros ylittää 4 cm ma-pe klo 8.00–21.00 ja la-su klo 11.00–21.00 välisenä aikana. - -  
Lumityöalueet on oltava kulkukelpoisia ja turvallisia liikkua sekä viimeistellyn näköisiä. (henkilökohtainen tiedonanto, Organisaation tietokanta, n.d.)

Kiinteään kuukausihintaan kuuluvia sopimussisältöjä täydennetään tarvittaessa tehtävillä toimilla. Talvikaudella esimerkiksi lumikasojen kuljetukset pois tontilta ja liukkauden torjuntaan käytetty hiekoitusseppi on usein sovittu laskutettavaksi toteutuman mukaan.

### 3.2.2 Kevätyöt

Keväällä lumen ja jään sulettua talven aikana kertyneet hiekoitushiekat poistetaan ja pihan asfaltit ja muut sidotut päällysteet pestään. Aurauksen yhteydessä mahdollisesti tulleet vauriot pihan rakenteille tarkastetaan ja korjataan, ja tehdään viheralueiden lannoitukset ja kalkitukset, mikäli näitä on sopimuksessa mukana. Talven ajaksi varastoon siirretyt pihakalusteet yms. palautetaan paikoilleen. Joskus myös esimerkiksi leikkipaikan hiekkalaatikon hiekka on määritelty rutiininomaisesti vaihdettavaksi joka toinen vuosi. (henkilökohtainen tiedonanto, Organisaation tietokanta, n.d.)

### 3.2.3 Kesätyöt

Kesäajan huoltosopimustöihin kuuluu nurmikoiden säännöllinen leikkaus, mikäli pihassa nurmikkoa on. Kevyimmillään tämä on määritelty tehtäväksi ”tarvittaessa”, mutta toisinaan ohjeet ovat tarkemmat, kuten tässä palvelukuvauksessa:

Nurmikon leikkaus aloitetaan keväällä, kun kasvusto on 10 cm. Leikataan kerralla pois noin kolmannes pituudesta. Nurmikot pidetään hellekausina 6-8

cm:n korkuisina ja muulloin 3-6 cm. Leikkausjäte poistetaan. Puiden ympärykset, kivi tms. reunukset esim. käytävien reunat trimmataan. Kasvukauden viimeinen leikkaus siten, että talvehtimiskorkeudeksi jää 5-6 cm. (henkilökohtainen tiedonanto, Organisaation tietokanta, n.d.)

Monesti nurmien hoitoon kuuluu myös lannoituksia ja kalkituksia: ”Lannoita nurmialueet vähintään 1 krt / kasvukausi. Levitä nurmialueelle tarvittaessa maanparannusaineet (esim. kalkki ja sammaleenpoistoaineet).”

Joskus mukana on istutusalueiden kitkentä yhdestä kolmeen kertaa kesässä ja mahdollisesti pensaiden leikkauksia. Ohjeet istutusalueiden hoidolle eivät useinkaan ole kyseisen kohteen olemassa olevien istutusten mukaan räätälöityjä tai varmistettuun tarpeeseen tehtäviä toimenpiteitä, vaan yleispäteviä lauseita, joiden tarkkaa tarkoitusta joutuu toisinaan arvailemaan. Erään yhtiön palvelukuvauksessa istutusalueiden vihertyöt määritellään seuraavasti:

- rikkakasvien mekaaninen poisto 3 kertaa kasvukauden aikana
- lannoitus syksyllä ja keväällä
- istutusten leikkaus kerran vuodessa ja tarvittaessa ruiskutus kasvinsuojeluaineella
- istutusten haraus, kanttaus ja muokkaus kerran vuodessa  
(henkilökohtainen tiedonanto, Organisaation tietokanta, n.d.)

Torjunta-aineiden käytön sallimista rikkaruohontorjunnassa esiintyy palvelukuvauksissa edelleen jonkin verran, mutta kohdeorganisaatiomme on omassa ympäristöohjelmassaan sitoutunut niiden käytön asteittaiseen lopettamiseen jo vuonna 2019, eikä niitä tällä hetkellä ole enää lainkaan käytössä (henkilökohtainen tiedonanto, Organisaation ympäristöohjelma, n.d.).

### 3.2.4 Syystyöt

Syystöistä työllistävin on lehtien poisto ja kuljettaminen pois tontilta. Yleensä kaikki pudonneet lehdet niin kulkuväyliltä kuin nurmi- ja istutusalueiltakin puhalletaan pois ja kuljetetaan jäteasemalle. Sopimuksissa on monesti asetettu myös takaraja mihin mennessä työn tulee olla tehtynä.

Suorita syyssiivous mahdollisimman myöhäisessä vaiheessa ennen lumen tuloa kuitenkin viimeistään 31.10. mennessä. Poista lehdet, oksat ja muut luonnonroskat ennen talven tuloa (myös katoilta ja vesikouruista). - - huolehdi että pihoilla ja kulkureiteillä ei ole kasaantuvia luonnonroskia, nurmikkoalueilta on poistettu luonnonroskat.

Lisäksi pihakalusteita siirretään talveksi varastoon ja mahdollisesti järjestetään vaihtolavaa ja muita tarvikkeita asukkaiden pihatalkoita varten. (henkilökohtainen tiedonanto, Organisaation tietokanta, n.d.)

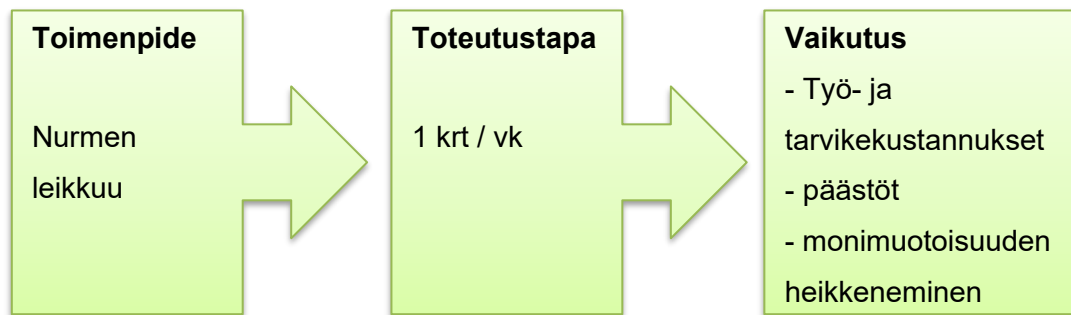
### **3.2.5 Nykyisten kunnossapitotoimien vaikutus luonnon monimuotoisuuteen ja ympäristön hyvinvointiin**

Kun tarkastelemme luvuissa 3.2.1–3.2.4 esitettyjä palvelukuvausten tyypillisiä ulkoalueiden kunnossapidon toimia ympäristön hyvinvoinnin näkökulmasta, voimme havaita, että kehittämisen varaa toimintatavoista löytyy.

Lähes jokaisen taloyhtiön pihasta löytyy nurmikko. Nurmialueen hyödyiksi ympäristön kannalta voidaan laskea muun muassa se, että se imee itseensä hulevesiä sekä sitoo hyvin hiiltä pitkän kasvukautensa ansiosta (Haapalahti, 2023). Tyypillinen taloyhtiönurmikko on kasvilajistoltaankin usein varsin monimuotoinen eikä sisällä vain pelkkiä nurmiheinälajeja. Pihanurmikolla on usein myös jokin syy olemassaololleen, se toimii pohjana esimerkiksi pelailuun ja oleskeluun. Säännöllisesti leikatulla ja hoidetulla nurmikolla on siis paikkansa pihoilla. Nurmikko on meillä kuitenkin varsin yleinen maisemointitapa, eikä kaikilla nurmialueilla ole mitään käyttöfunktiota. (Grym, 2020)

Kuva 1 esittelee nurmen leikkaamista palvelukuvauksen mukaisena prosessina. Nurmikoita on totuttu leikkaamaan varsin usein etupäässä esteettisistä syistä, monesti tämä tarkoittaa kasvukaudella kerran viikossa tapahtuvaa leikkaamista. Tiheään toistuvan leikkaamisen tarpeellisuutta kannattaa kuitenkin kyseenalaistaa, sillä jo leikkuuvälin harventamisen on todettu lisäävän nurmella elävän lajiston monimuotoisuutta (Watson ym. 2020). Lisäksi leikkureiden useimmiten vielä käyttämät fossiiliset polttoaineet kasvattavat nurmikon hiilijalanjälkeä, ja leikkuutyön tekeminen itsessään kasvattaa palveluntuottajalle aiheutuvia kustannuksia. Yksinkertaisin ja edullisin tapa pienentää näitä on harventaa leikkuuväliä.

Kuva 1. Viikoittain tapahtuvan nurmen leikkuun vaikutukset ympäristöön ja palvelun tuottamiseen



Kitkennällä voidaan sekä tukea monimuotoisuuden toteutumista että vähentää sitä. Monet rikkakasveiksi ja siten ei-toivotuiksi mielletyt kasvit kuten vaikkapa voikukka ovat pölyttäjien näkökulmasta hyödyllisiä. Niiden aktiivinen poistaminen pihasta vähentää myös niitä ravintokasvinaan käyttävien eliöiden määrää ja heikentää siten monimuotoisuutta. Toisaalta taas esimerkiksi vieraslajien tai muiden toivotuilta kasveilta elintilaa vievien aggressiivisten lajien poistaminen kitkemällä auttaa tukemaan monimuotoisuuden toteutumista. (Jussila & Nyrhinen-Blazquez, 2022)

Myös vastaperustettujen niittyjen tai dynaamisten istutusalueiden aktiivinen kitkentä ohjaa lajivalikoimaa muodostumaan halutun laiseksi, ja takaa taimille hyvän kasvuun lähdön vapaana turhasta kilpailusta auttaen näin toivotunlaisen monimuotoisuuden toteutumisessa.

Syksyn lehdet on totuttu keräämään koko piha-alueelta ja kuljettamaan jäteasemille. Lehtien mukana viheralueilta poistuu ravinteita, joita sinne sitten taas mahdollisesti kevätlannoituksella tuodaan takaisin. Lehtien ajaminen kuorma-autoilla pois tontilta aiheuttaa myös päästöjä, ja vaikka lehtimassa toimitettaisiinkin hyödynnettäväksi kuten kompostiin ja kasvualueen raaka-aineeksi, voidaan tämän toiminnan tarpeellisuutta nykyisessä mittakaavassaan kyseenalaistaa. Suuri osa etenkin nurmialueille pudonneista lehdistä voitaisiin vaihtoehtoisesti silputa paikalleen ruohonleikkurilla, jolloin ne maatuusivat talven aikana raviten nurmea ja ruokkien maaperän hiilivarastoja (AriLuoma & Hautamäki, 2024). Säännöllinen lannoitteiden levittäminen nurmialueille voitaisiin jättää huolto-ohjelmista pois, ja käyttää lisälannoitusta vain todettuun tarpeeseen. Myös lehtien pois ajamisesta syntyvä kuorma-autoliikenne vähenisi pienentäen fossiilisen polttoaineen kulutusta ja siitä aiheutuvia päästöjä, ja äänekkäiden lehtipuhaltimien käytön väheneminen

tuottaisi hyvinvointia ainakin niille työntekijöille ja asukkaille, jotka kärsivät kovasta metelistä.

Lumen auraamisen ja liukkauden torjunnan tarpeellisuutta kukaan tuskin kyseenalaistaa, mutta näiden osalta huomio kiinnittyy käytännön toteutukseen. Mikäli suunnitteluvaiheessa ei ole huomioitu, tai tontin koon takia ei ole ollut mahdollista huomioida riittävää lumen läjitystilaa tontille, on lunta ajettava sieltä säännöllisesti pois, mistä seuraa kuormitusta ympäristölle. Auraskaluston osalta siirtyminen pois fossiilisten polttoaineiden käytöstä koneiden käyttövoimana tuonee tulevaisuudessa helpotusta talvikunnossapitotöiden aiheuttamaan ympäristökuormitukseen.

Hiekoitussepele on toistaiseksi vielä pääosin jätteeksi päätyvää tavaraa, sillä käytöstä poistettuna se jätelain mukaan luokitellaan jätteeksi (Jätelaki 646/2011 §5). Sepelin murskaamis- ja seulomisprosessi, levittäminen ja harjaaminen pois tonteilta sekä kuljettaminen jäteasemille aiheuttaa myös merkittäviä päästöjä. Lisäksi neitseellisen materiaalin päätymistä jätteeksi yhden käyttökerran jälkeen voidaan pitää kiertotalouden näkökulmasta kestävämmänä toimintatapana.

Hiekoitusseppelin kierrättämisestä ja uudelleenkäyttömahdollisuuksista on tehty vuosien varrella lukuisia tutkimuksia ja kokeiluja, esimerkiksi Nurmijärven kunnassa vuonna 2024 tehty seulontakokeilu, jota Mirva Hajunpää esittelee opinnäytetyössään Puhdistusseulotun hiekoitusseppelin soveltuvuus uusiokäyttöön Nurmijärvellä (2024). Tässä kokeilussa päästiin lupaaviin tuloksiin sekä seppelin uudelleenkäytettävyyden että taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta (Harjunpää, 2024. ss.41–42).

Jotta seppelin kierrättäminen uudelleen käyttöön on mahdollista, tarvitaan sen käsittelyyn ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa (Ympäristönsuojelulaki 527/2014, Liite 1). Yksittäisen huoltoyhtiön mahdollisuudet lähteä hiekoitusseppelin uusiokäytön mahdollistamiseen vaatimaan prosessiin lupineen ja seulontoineen ovat kuitenkin rajalliset.

Keväisin hiekoitusseppelien poiston yhteydessä pihoja pestään. Talven aikana kertyneen lian poistamiseksi ja pölyn sitomiseksi tämä on yleensä ihan tarpeellinen toimenpide. Asfalttipintaisille pihuille ja pysäköintihalleille on huolto-ohjelmissa toisinaan määritelty tietty kiinteä määrä pesuja vuodessa, riippumatta siitä onko kohde pesemisen tarpeessa. Pihan pesemistä silloin, kun pesu tehdään pelkästään huolto-ohjelman vaatimusten täyttämiseksi, etenkin jos se vielä tehdään vesijohtovedellä, voidaan pitää makean veden ja muiden

resurssien turhana tuhlaamisena ja siten luontoa turhaan kuormittavana. Pesuissa käytetyn vesijohtoveden korvaamismahdollisuutta järvivedellä kannattaa hyödyntää.

### 3.3 Palveluntuottajan ympäristöohjelma

Työn tilaajalla on käytössään Ekokompassi-ympäristöjärjestelmä. Se on johtamistyökalu, joka on tarkoitettu organisaation ympäristöasioiden hallintaan millä tahansa toimialalla, ja joka on mahdollista räätälöidä kunkin organisaation toimintaan sopivaksi. Sen avulla yritys pystyy osoittamaan sidosryhmilleen, että kantaa vastuunsa ympäristöasioissa ja parantamaan näin profiiliaan. Järjestelmä auttaa myös riskien hallinnassa ja lainsäädännön seuraamisessa, sekä mahdollistaa ympäristötyön tuomia kustannussäästöjä, sillä oman toiminnan säännöllinen tarkastelu erilaisten mittareiden ja seurannan avulla auttaa kohdistamaan toimenpiteitä oikeisiin, vaikuttaviin asioihin. (ekokompassi, n.d.)

Jotta yritys voi saada Ekokompassi-ympäristösertifikaatin, tulee sen täyttää kymmenen kriteeriä. Ensimmäisenä tehdään alkukartoitus, ja pisteytetään ympäristövaikutukset. Organisaatiosta valitaan ympäristövastaava tai -tiimi, jonka tehtävänä on toimia yhteyshenkilönä ja vastata ympäristötyön toimeenpanemisesta käytäntöön henkilöstön parissa. Toimialaa koskeva keskeinen ympäristölainsäädäntö käydään läpi, ja sisäisen koulutuksen avulla varmistetaan, että koko henkilöstö on tietoinen ympäristötoimista, joita yritys tekee. Organisaatiolle laaditaan jätehuoltosuunnitelma, sekä vaarallisten jätteiden käsittelyn suunnitelma. Myös kaikkien kemikaalien käsittelylle laaditaan oma suunnitelma. Yritykselle laaditaan ympäristöohjelma, jossa yrityksen aiheuttamien ympäristövaikutuksien pienentämiseksi on asetettu tavoitteet ja toimenpiteet. Yritys antaa ympäristölupauksen, joka tekee ympäristötyöstä julkista myös sidosryhmille. Viimeisenä kriteerinä on tietojen täydentäminen raportointijärjestelmään, jonka avulla seurataan ympäristötyön edistymistä. (ekokompassi, n.d.)

Tässä opinnäytetyössä luotuja toimenpide-ehdotuksia voidaan hyödyntää tilaajan määrittellessä seuraavaa päivitystä ympäristöohjelmaansa ja sen tavoitteisiin.

## 4 Asukastutkimus

Tutkimusmenetelmänä tässä opinnäytetyössä on käytetty kyselytutkimusta, joka kohdennettiin tämän työn tilanneella organisaatiolla tällä hetkellä huollossa olevien kiinteistöjen asukkaille. Kyselyllä pyrittiin selvittämään kiinteistöjen ulkoalueiden

kunnossapidon kohderyhmän, eli taloyhtiöiden asukkaiden mielipiteitä ja näkemyksiä ympäristövaikutusten huomioinnin tarpeellisuudesta kunnossapitotoimien toteutuksessa. Kysely sisälsi sekä monivalintakysymyksiä että avoimia kysymyksiä.

Vastauksia kerättiin aikavälillä 1.-5.4.2025. Linkki kyselyyn lähetettiin 1101 henkilölle, ja vastauksia saatiin yhteensä 262. Vastaajista osa oli vastannut kyselyyn vain osittain, sillä mihinkään kysymykseen ei ollut pakko vastata.

## 4.1 Kyselytutkimus

Kyselytutkimuksen (liite 1) kysymykset voidaan jaotella neljään aihealueeseen. Ensimmäiseksi selvitetään taustatietoja vastaajasta, kuten asumismuoto ja asunnon tyyppi.

Toisessa osassa kartoitetaan oman pihan käyttötottumuksia, kuten sitä, miten paljon vastaaja viettää aikaa omassa pihassa, mitä siellä yleensä tekee ja minkä kokee tärkeäksi pihassaan ja arkiympäristössään.

Kolmannen aihealueen kysymykset pyrkivät selvittämään vastaajan ekologisia arvoja yleisesti, sekä ostoskäyttäytymistä ja sitä, minkälaiset arvot ostopäätöksen tekemistä ohjaavat.

Neljäs aihe on luonnon monimuotoisuus. Siihen liittyvillä kysymyksillä pyritään selvittämään, miten tärkeänä oman kotiympäristön monimuotoisuus nähdään, minkälaisia toimia sen tukemiseksi ollaan valmiita hyväksymään, ja kuinka paljon ollaan valmiita itsekin osallistumaan.

## 4.2 Vastaajien esittely

Vastaajiksi valikoitui Organisaation asukastietokannasta satunnainen joukko henkilöitä, joiden sähköpostiosoite oli tiedossa. Vastaajat asuvat ympäri kohdeorganisaation toimialuetta, tarkempaa tietoa kotitalon sijainnista ei kyselyssä kerätty.

Vastaajista suurin osa, 58 %, asuu vuokralla. Toiseksi eniten, 25 % vastaajista asuu omistusasunnossa, ja asumisoikeusasunnon asukkaita oli 17 % vastaajista. Asuntotyyppinä mainittiin kerrostalo, rivitalo, luhtitalo, paritalo ja omakotitalo, joista ylivoimaisesti eniten vastauksia kertyi kerrostaloasukkailta, 73 % kaikista annetuista

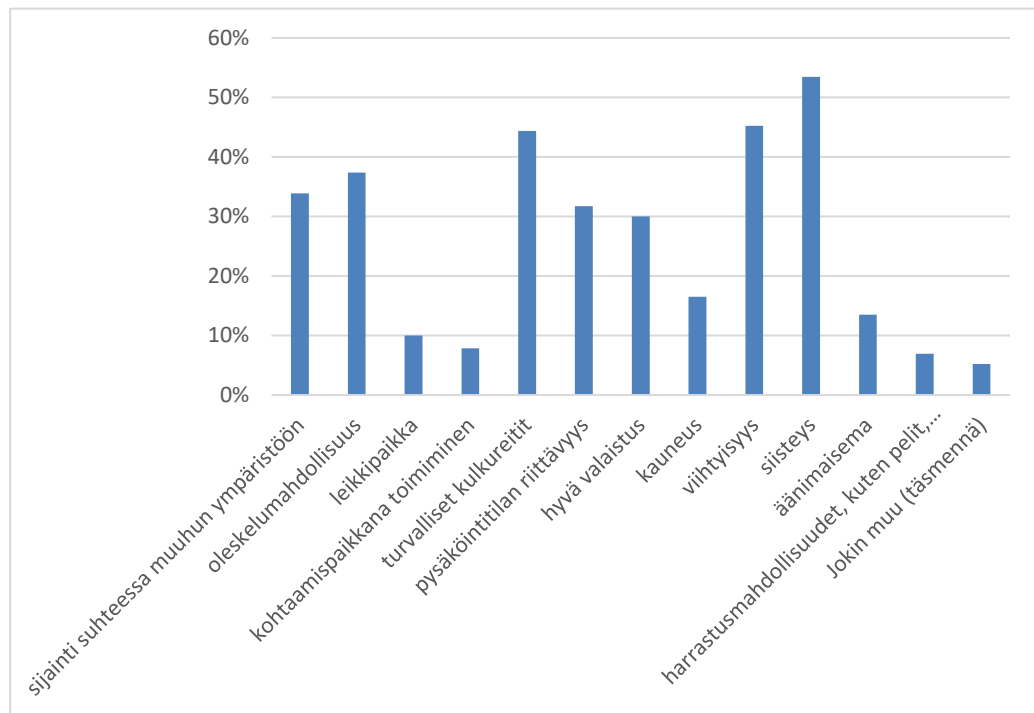
vastauksista. Rivitaloasukkaat olivat antaneet 16 % vastauksista, luhtitaloasukkaat 8 %, paritaloasukkaat 3 % ja omakotiasujiakin oli joukossa muutama henkilö.

### 4.3 Tutkimustulokset

Ensimmäiseen kotipihaa koskevaan kysymykseen ”Mikä on tärkeää kotipihassa?” pyydettiin valitsemaan annetuista vaihtoehtoista kolme tärkeintä. Valintojen suurempaa määrää ei ollut kuitenkaan estetty, joten osa vastaajista oli valinnut useampia vaihtoehtoja.

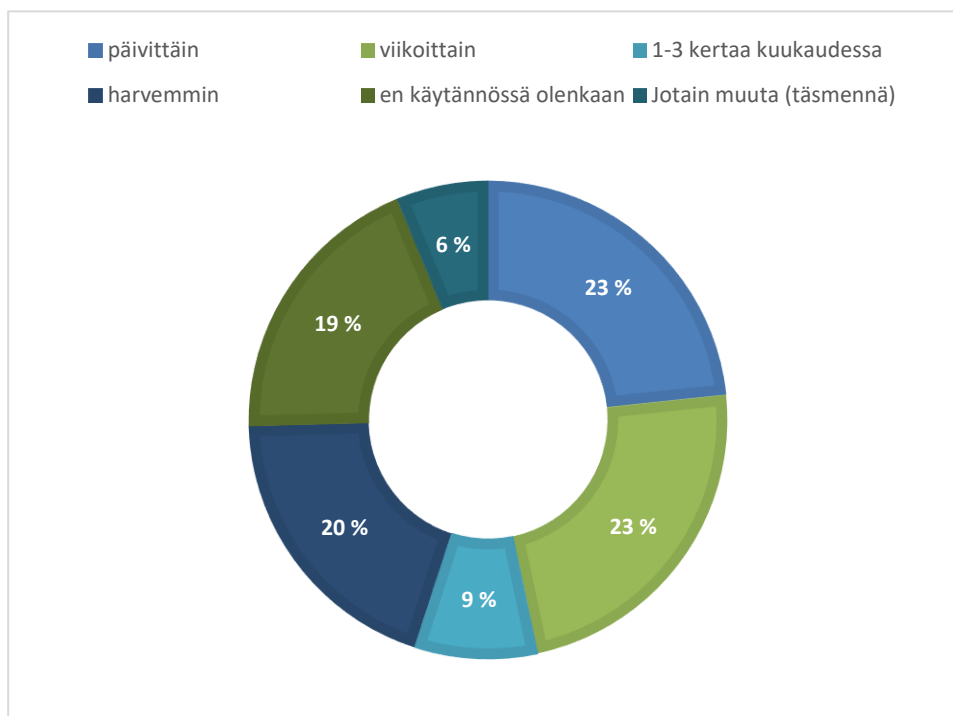
Tärkeimmäksi arvoksi nousi pihan siisteys, jonka oli valinnut yli puolet vastaajista. Seuraavaksi tärkeimpänä nähtiin pihan viihtyisyys ja turvalliset kulkureitit. Nämä oli valinnut yli 40 % vastaajista. Kolmeenkymmeneen prosenttiin ja sen yli nousivat myös oleskelumahdollisuus, sijainti suhteessa muuhun ympäristöön, pysäköintitilan riittävyys ja hyvä valaistus. Pihan kauneutta piti tärkeänä reilu 16 % vastaajista, ja äänimaisemaa 13 %. Vain kymmenelle prosentille leikkipaikka oli tärkeä, ja vielä vähemmän ääniä saivat kohtaamispaikkana toimiminen ja harrastusmahdollisuudet, kuten tilat pelailuun, kuntoiluun, hyötyviljelyyn yms. Jokin muu -kohdan avoimissa vastauksissa nousivat esiin vielä luonnonmukaisuus, vehreys, kiinteistöhuollon toimivuus ja pihan turvallisuus lapsille. Kuvassa 2 esitetään vastausten jakaantuminen eri vaihtoehtojen välillä.

Kuva 2. Pihan merkitys. Mikä on tärkeää kotipihassa? Valitse kolme tärkeintä. Kysymykseen vastattu 251 kertaa



Seuraava kysymys käsitteli kotipihassa vietettävää aikaa, jonka jakautumista kuva 3 havainnollistaa. 24 % kysymykseen vastanneista ilmoitti viettävänsä pihalla aikaa viikoittain, ja 23 % päivittäin. 1-3 kertaa kuukaudessa omalla pihallaan ulkoilee 8 % vastaajista ja tätä harvemmin 20 %. 19 % vastaajista ei oleile pihassaan lainkaan, ja 6 % valitsi kohdan ”jotain muuta, täsmennä”. Näissä avoimissa vastauksissa korostui sopivan oleskelupaikan puute yhteisessä pihassa, vuodenaikojen vaikutus ulkoiluhalukkuuteen ja oman asuntopihan merkitys. Asuntotyyppillä näyttäisi olevan jonkin verran merkitystä omalla pihalla ulkoiluhalukkuuteen. Kerrostaloasukkaista liki puolet (48 %) ilmoitti viettävänsä aikaa omalla pihalla vähintään 1-3 kertaa kuukaudessa, kun taas rivitaloasujista vastaava luku on 94 %. Ero selittynee rivitalojen asuntopihoilla, joilla oleskelu on oletettavasti mukana näissä vastauksissa.

Kuva 3. Pihan käyttö. Kuinka usein vietät aikaa kotipihassa? Kysymykseen vastattu 249 kertaa



Avoimeen kysymykseen ”Mitä teet pihalla?” annettiin vastaukseksi lasten kanssa ulkoilua, grillailua, pihapelejä, rentoa oleilua, puutarhan hoitoa, ihmisten kohtaamista, pyykin kuivaamista ja mattojen tamppausta, roskien vientiä, koiran ulkoilutusta, tupakointia ja pihan käyttämistä vain läpikulkureittinä kotoa poistuttaessa ja sinne palattaessa. Monta mainintaa sai naapureiden kanssa jutustelu ja etenkin kesäaikaan tapahtuva toimeton istuskelu ja luonnosta nauttiminen.

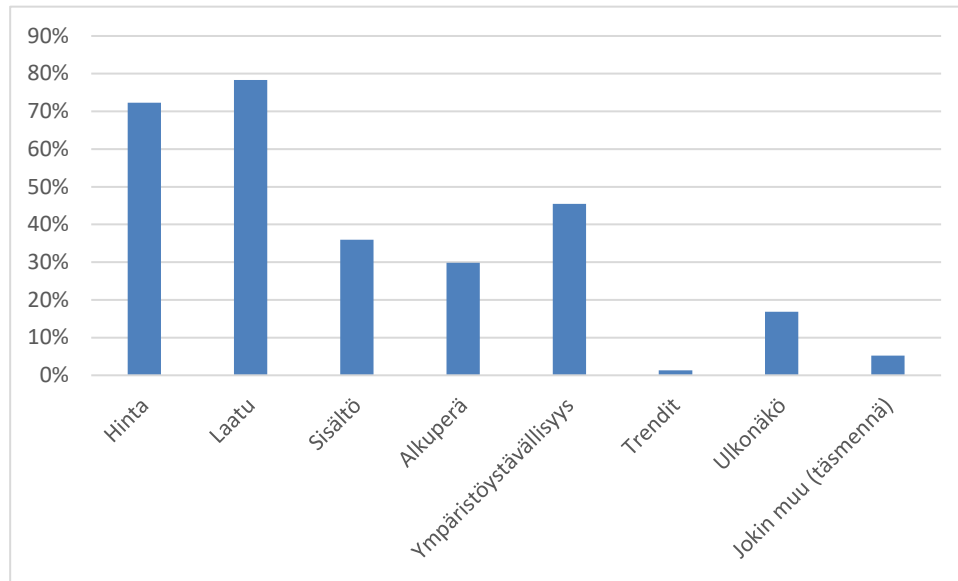
Toisessa avoimessa kysymyksessä pyydettiin kuvailemaan omaa arkimaisemaa, eli asuinpaikan lähiympäristöä. Näissä vastauksissa tulee voimakkaasti esiin luonnon läheisyyden tärkeys, puut, alueen vehreys tai lähellä sijaitseva metsä mainitaan hiukan yli puolessa annetuista vastauksista. Niissä vastauksissa, joissa arkimaisemaa kritisoidaan, mainitaan muun muassa pihan ankeus ja istutusten puute, liikenteen melu, tiivis rakentaminen, katupöly, äänekäs nuoriso ja huonosti toimiva kiinteistönhuolto.

Tyytyväisyyttä omaan arkimaisemaan mittaavassa kysymyksessä suurin osa kysymyksen vastaajista ilmaisi olevansa siihen hyvin tyytyväinen (23 %) tai tyytyväinen (57 %). Tyytymättömiä oli 18 % vastaajista, ja ei lainkaan tyytyväisiä vain 2 %.

Avoin kysymys, ”Jos sinulla olisi kaikki mahdollisuudet toimia, niin mitä muuttaisit pihassasi tai lähiympäristössäsi” tuotti huoltoyhtiölle suunnatun kritiikin lisäksi toiveita pihan viihtyvyyden ja käytettävyyden parantamiseksi. Kolmannes annetuista vastauksista liittyi tavalla tai toisella viihtyvyyden parantamiseen, ja monessa näistä vastauksista sitä toivottiin tehtävän nimenomaan kasvillisuutta lisäämällä. Myös grillipaikkaa, leikkipaikan parantamista ja muita vastaavia oleskeluun liittyviä toiveita oli tässä joukossa. Pihan siisteyden parantaminen mainittiin viidenneksessä annetuista vastauksista, osa näistä käsitteli roskaisuutta ja osa kasvillisuusalueiden koettua hoitamattomuutta. Valaistuksen parantaminen nousi jonkin verran esiin vastauksissa, samoin kulkureittien turvallisuuden parantaminen. Puita toivottiin yhtä paljon sekä lisäävän että poistettavan, autoille ja polkupyörille toivottiin lisää parkkitilaa, mutta myös autojen poistamista pihalta kokonaan. Luonnon monimuotoisuutta lisääviä toimenpiteitä toivottiin kuudessa prosentissa annetuista vastauksista.

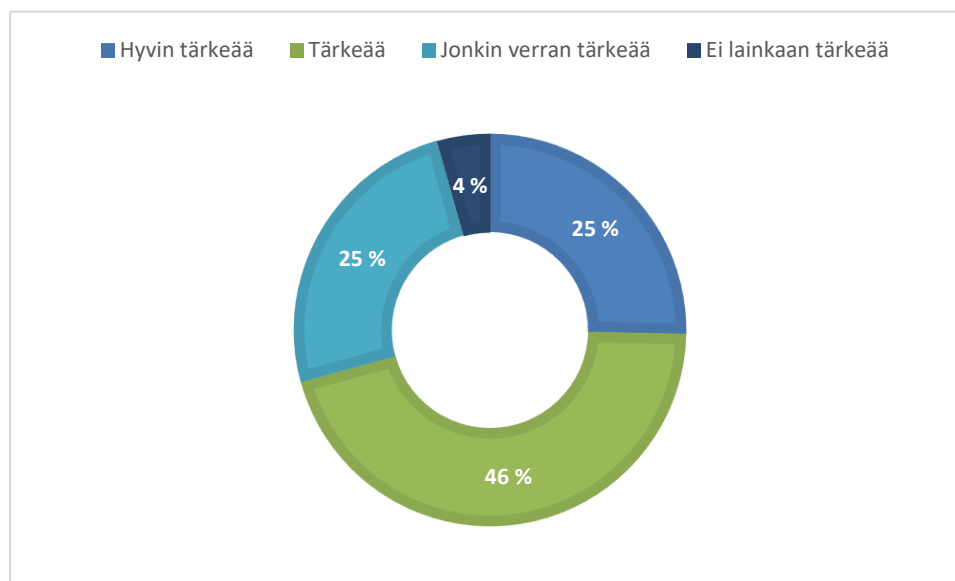
Vastaajan arvoja kartoittava osio alkaa arjen kulutusvalintoja koskevalla kysymyksellä ”Mikä ohjaa arjen kulutusvalintojasi yleisesti? Valitse kolme tärkeintä”. Annetuissa vastauksissa kärkeen nousi tuotteen tai palvelun laatu, jonka on valinnut 78 % vastaajista. Toiseksi tärkeimpänä nähdään hinta, jonka on valinnut 72 % vastaajista. Ympäristöystävällisyys on kolmantena 45 % kannatuksella. Tuotteen tai palvelun sisällön nimeää kulutusvalintojaan ohjaavaksi perusteeksi 36 % ja alkuperän 30 % vastaajista. Ulkonäköä arvostaa 17 % ja trendikkyyttä 1 % vastaajista. 5 % vastaajista nimeää jonkin muun perusteen. Näistä vastauksista löytyy niin tuotteen tai palvelun tarpeellisuus, käytännöllisyys, terveellisyys, läheltä saatavuus, eläinkokeettomuus kuin Israel-boikottikin. Kuvassa 4 esitetään perusteiden jakautumista.

Kuva 4. Kulutusta ohjaavat arvot. Mikä ohjaa arjen kulutusvalintojasi yleisesti? Valitse kolme tärkeintä. Kysymykseen vastattu 250 kertaa



Ekologisen kestävyuden nimeää hyvin tärkeäksi arvoksi itselleen 25 % vastaajista. Tärkeänä arvona sitä pitää 46 % ja jonkin verran tärkeänä 25 % vastaajista. Vain neljälle prosentille ekologinen kestävyys ei ole lainkaan tärkeä arvo. Vastausten jakaantumista esitellään kuvassa 5.

Kuva 5. Ekologisen kestävyuden merkitys. Kuinka tärkeä arvo ekologinen kestävyys sinulle on? Kysymykseen vastattu 247 kertaa.



Seuraavassa kysymyksessä vastaajia pyydettiin valitsemaan omaa ostoskäyttäytymistään parhaiten kuvaava väittämä. Väittämät olivat

- Ajattelen tuotteen tai palvelun ympäristövaikutuksia kaikissa arjen valinnoissani, ja se vaikuttaa aina ostopäätöksiini
- Ajattelen tuotteen tai palvelun ympäristövaikutuksia joissakin arjen valinnoissani, ja se toisinaan vaikuttaa ostopäätöksiini
- Ajattelen tuotteen tai palvelun ympäristövaikutuksia harvoin, eivätkä ne vaikuta ostopäätöksiini juuri lainkaan
- En ajattele asioiden ympäristövaikutuksia juuri koskaan, eivätkä ne vaikuta ostopäätöksiini lainkaan
- Jokin muu (täsmennä)

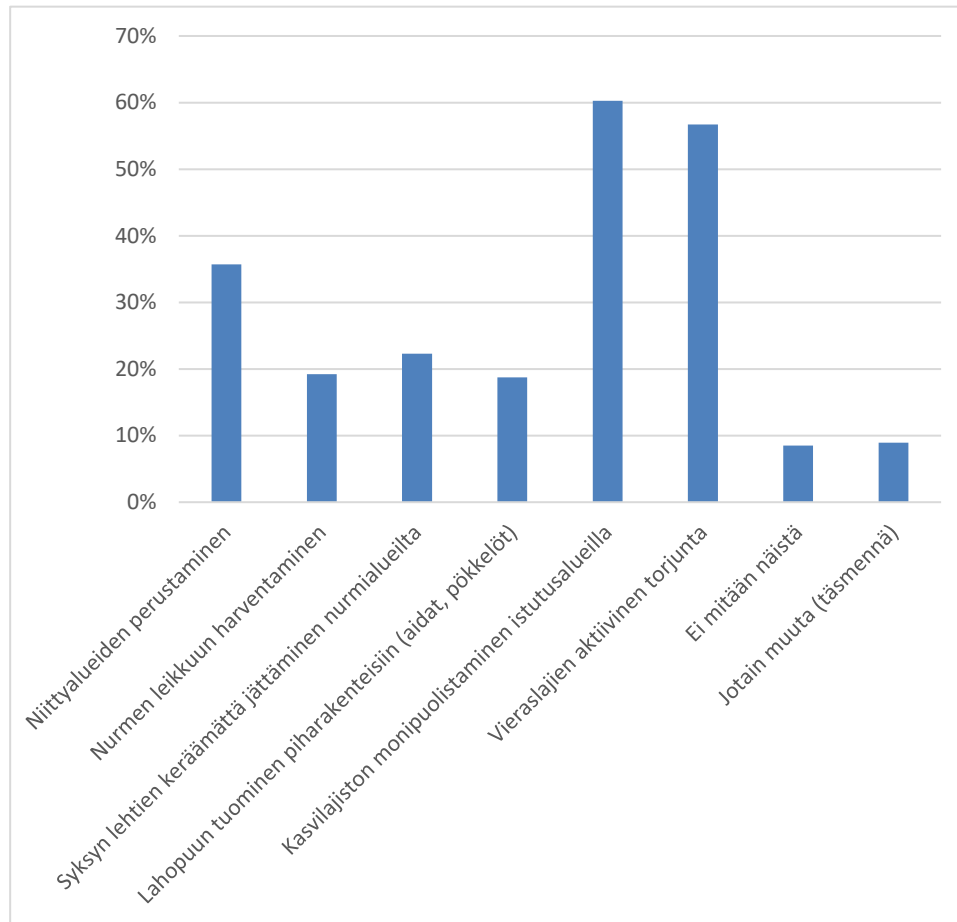
Selkeästi eniten vastauksia, 61 %, tuli toiseen väittämään, eli suurin osa vastaajista ajattelee ympäristövaikutuksia joissakin asioissa ja se toisinaan vaikuttaa ostoskäyttäytymiseen. Aina ja kaikissa valinnoissaan ympäristövaikutuksia ajattelee 12 % vastaajista, ja harvoin niitä miettii 17 % vastaajista. Ympäristövaikutuksia ei juuri koskaan ajattele 8 % vastaajista, ja kahdella prosentilla oli jokin muu vastaus kysymykseen.

19 % kyselyyn vastaajista olisi valmis maksamaan korkeampaa hintaa tuotteesta tai palvelusta, jonka hiilijalanjälki on hyvitetty toisaalla. 37 % vastaajista taas ei ole valmis maksamaan tästä, ja 44 % vastasi ehkä.

Sertifioitua ympäristöohjelmaa palveluntuottajalta edellyttää 11 % vastaajista, ja tämä joukko on kiinnostunut myös sen sisällöstä. Pelkkä tietoisuus sertifioidun ohjelman olemassaolosta riittää 38 prosentille vastaajista, ja 36 % on tyytyväisiä, mikäli asiat vaikuttaisivat olevan kunnossa. Kolme prosenttia vastaajista ei osta toimijalta, jolla ei ole lainkaan ympäristöohjelmaa, ja 12 % toteaa, ettei ohjelman puuttuminen tai olemassaolo vaikuta ostopäätökseen.

Valtaosa vastaajista pitää luonnon monimuotoisuuden tukemista omassa pihapiirissä tärkeänä (38 %) tai hyvin tärkeänä (38 %). Jonkin verran tärkeää se on 22 prosentille vastaajista, ja ei lainkaan tärkeää vain kahdelle prosentille. Keinoista, joilla monimuotoisuutta pihassa voitaisiin tukea, kuva 6, suosituimmaksi nousivat kasvilajiston monipuolistaminen, jonka on valinnut 60 % vastaajista, ja vieraslajien aktiivinen torjunta, jonka on vastannut 57 %. Niittyalueiden perustaminen oli seuraavaksi suosituinta (37 %), ja 20 % tuntumaan ylsivät syksyn lehtien keräämättä jättäminen nurmialueilta, nurmen leikkuun harventaminen ja lahopuun tuominen piharakenteisiin. Kahdeksalle prosentille ei käynyt mikään näistä, ja yhdeksän prosenttia antoi oman ehdotuksensa tai mielipiteensä asiaan. Näissä vastauksissa ehdotettiin muun muassa linnunpönttöjä ja hyönteishotelleja.

Kuva 6. Monimuotoisuuden tukemisen keinot. Mitä monimuotoisuutta vahvistavia keinoja toivoisit toteutettavan oman taloyhtiösi pihan hoidossa? Kysymykseen vastattu 241 kertaa.

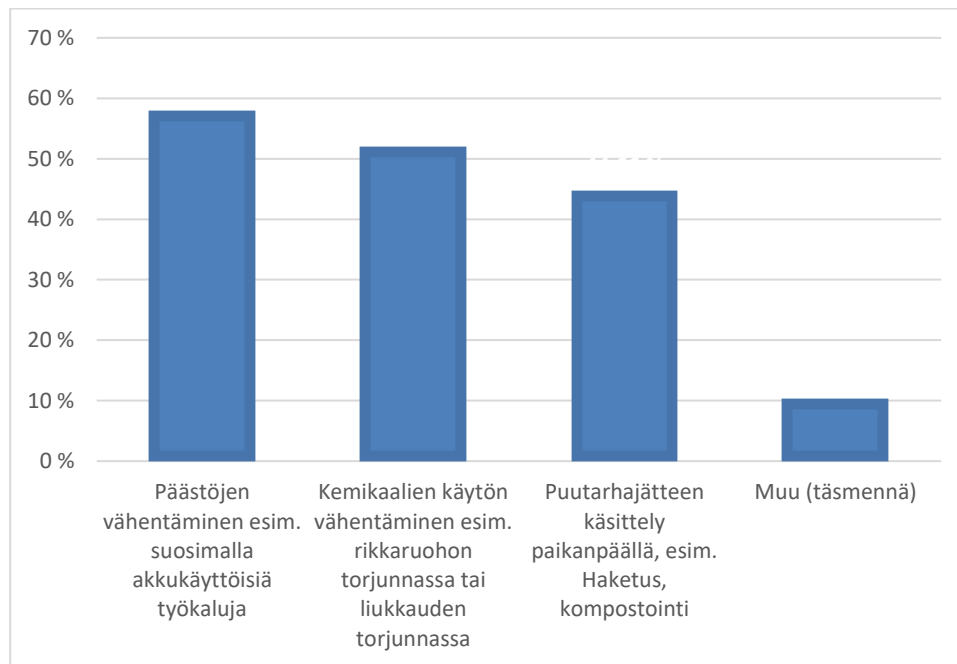


Kaksi kolmannesta (67 %) vastaajista olisi valmiita antamaan aikaansa pihan monimuotoisuuden ja ympäristön yleisen hyvinvoinnin edistämiseksi. Omaan osaamistaan olisi valmis tarjoamaan 31 % ja toimintaa organisoimaan 19 % vastaajista. Myös rahaa on valmis laittamaan peliin 18 % vastaajista. Kahdellatoista prosentilla on jokin muu ehdotus. ”Talkoot olisivat kivat, mutta siellä on aina tarjolla makkaraa ja siellä pitää puhua ihmisten kanssa.” Kaikkia monimuotoisuuden tukeminen omalla pihalla ei innosta lainkaan. ”Ei mikään. Pidän siisteydestä eikä luonnon monimuotoisuus kuulu siihen. Luonto voi olla muuallakin monimuotoista, sen ei tarvitse olla sitä taloyhtiön pihassa!”

Viimeinen kysymys kartoitti ympäristön yleistä hyvinvointia vahvistavia keinoja, joita vastaajat toivoisivat käytettävän oman pihansa hoidossa, kuva 7. Vastaajista 58 % valitsi vaihtoehdon päästöjen vähentäminen suosimalla esim. akkukäyttöisiä työkaluja. Kemikaalien käytön vähentäminen ylsi lähes samaan, sen valitsi 52 % vastaajista. Puutarhajätteen käsittely paikan päällä sai 45 %:n tuen, ja kymmenen prosenttia antoi

jonkin muun ehdotuksen, tai palautetta huoltoyhtiölle. ”Eiköhän tämä ole niiden asia, joille se kuuluu! Ne jotka tekevät työn.”

Kuva 7. Ympäristön hyvinvoinnin tukeminen. Mitä ympäristön yleistä hyvinvointia vahvistavia keinoja toivoisit toteutettavan oman taloyhtiösi pihan hoidossa? Kysymykseen vastattu 222 kertaa.



## 5 Ympäristöviisaan palvelukuvauksen muotoilu

Kyselytutkimuksen vastausten perusteella saa hyvän yleiskuvan ihmisten suhtautumisesta ympäristön hyvinvointiin ja luonnon monimuotoisuuteen. Ekologinen kestävyys on ainakin jossain määrin tärkeä arvo lähes kaikille vastaajille, ja se näkyy jonkin verran myös arjen kulutusvalinnoissa. Luonto ja sen helppo saavutettavuus koetaan merkitykselliseksi ja asumisviihtyvyyttä lisääväksi tekijäksi, ja monimuotoisuutta ollaan pääosin valmiita tukemaan. Toisaalta vastauksista välittyy myös halu pitää ympäristökysymykset ja oma kotipiha erillään toisistaan, asia tuntuu käyvän tunteita herättävämmäksi, kun monimuotoisuus pitäisi tuoda omaan pihaan. Tämän otoksen perusteella suuntaus on kuitenkin selvä, ympäristön hyvinvointia ja luonnon monimuotoisuutta myös kiinteistöhuollon keinoin haluaa tukea enemmistö asukkaista.

## 5.1 Muutostarpeet palvelun tarjoamisessa

Jotta tämä toteutuisi myös käytännössä tulee kiinteistöhuollon palvelukuvaus päivittää vastaamaan tavoitetta. Uusia toimintatapoja tulee luoda vanhan rinnalle, ja näin tarjota asiakkaalle todellinen mahdollisuus ostaa arvojensa mukaista palvelua. Tärkeä linkki palvelun tarjoajan ja ostajan välillä on usein isännöitsijä, ja jotta kysyntä ja tarjonta voivat kohdata on myös heidät pidettävä ajan tasalla muutosten syistä ja vaikutuksista.

Kiinteistön huoltotoimien suoritustavan muuttuessa on palveluntarjoajan panostettava oman henkilökuntansa kouluttamiseen. Joskus toimintatavan muuttaminen voi olla vaikeaa, ellei ymmärretä syitä sen taustalla. Vasta perustettu niittykin tulee helposti parturoitua nurmikkona, jos hoito-ohjeet eivät välity kiinteistöhoitajalle saakka. Myös talon asukkaita tulee tiedottaa muutoksista. Yleensä toimintatavan muutokset ovat omiaan herättämään vastustusta ja kysymyksiä, ja silloin on tärkeää, että työn suorittaja osaa perustella miksi toimitaan niin kuin toimitaan. Myös vaikka infokyltti niityn reunalla vähentänee väärinymmärryksiä.

Hinta ja laatu nousivat kyselyssä merkittävimmiten kulutusvalintoja ohjaaviksi tekijöiksi. Työn tilaajaorganisaation tietokannasta (henkilökohtainen tiedonanto, n.d.) selviää kiinteistöhuoltoalan hintakilpailun olevan tiukkaa, joten erottumisen keinoksi jää tuottaa parempaa laatua. Laadukas kiinteistön ulkoalueiden huolto on esimerkkipalvelukuvausten perusteella totuttu näkemään sääntillisesti leikattuina nurmikoina ja roskattomana ympäristönä, mutta voitaisiinko tätä laadun käsitettä määritellä uudelleen tarkoittamaan ennemminkin toimintaa, joka huomioi ympäristön hyvinvoinnin? Nurmikon leikkuuvälin harventaminen vaikkapa kolmanneksella tarkoittaa myös kolmannesta pois sen aiheuttamista kustannuksista ja päästöistä, mutta ei vielä useinkaan aiheuta katastrofia pihan ulkonäköön tai viihtyvyyteen. Syksyllä nurmikolle pudonneiden lehtien silppuaminen niille sijoilleen säästää kaikki osapuolet kuorma-atorallilta päästöineen, polttoainekustannuksineen ja jätemaksuineen, sekä tuottaa monimuotoisuushyötyjä ruokkimalla maaperää.

Siisti ja viihtyisä kotipiha koetaan tärkeänä. Vastauksista paistaa läpi ihmisten pelko siitä, että monimuotoisuuden tukeminen tarkoittaisi epäsiistiä ja hoitamatonta pihaa. Moni sellainen vastaaja, joka oli valinnut ehdotetuista toimista useamman, oli jättänyt kuitenkin esimerkiksi nurmen leikkuun harventamisen valitsematta. Avoimissa kommentteissa annettiin tästä myös suoraa palautetta. ”Kerrostalon pieni pihapiiri pitää olla siisti. Ruohokenttä pitää olla leikattu ja kuivat lehdet ja risut haravoitu.”

Hieman yllättäen 5 % niistä vastaajista, joille luonnon monimuotoisuuden tukeminen omassa pihapiirissä oli tärkeää tai hyvin tärkeää, vastasivat monimuotoisuuden lisäämisen keinoja kartoittavaan kysymykseen ”ei mitään näistä”. Ajatellaan ehkä, että monimuotoisuuden lisääminen tarkoittaisi epäsiisteyttä ja asioiden tekemättä jättämistä, mutta monimuotoisuuden ja siisteyden ei tarvitse olla toisensa pois sulkevia asioita. Koska turvallisten kulkureittien takaaminen kaikkina vuodenaikoina on tärkeimpiä asioita pihan kunnossapidossa, ja tätä myös asukkaat pitävät kotipihan tärkeänä ominaisuutena, tulee esimerkiksi syksyn lehtien poistaminen kulkuväyliltä jatkossakin tehdä, vaikka nurmi- ja istutusalueille niitä monimuotoisuuden edistämistoimena jätettäisiinkin. Myös nurmen leikkaamisen harventaminen voi tapahtua hallitusti ja esimerkiksi vain siihen sopivaksi katsotuilla alueilla. Hyvällä suunnittelulla ja osaavalla toteutuksella piha voi olla yhtä aikaa monimuotoisuutta tukeva ja siisti.

Suosituimpina monimuotoisuuden vahvistamiskeinoina kyselyssä nousivat esiin kasvilajiston monipuolistaminen ja vieraslajien aktiivinen torjunta. Toisin kuin syksyn lehtien keräämättömyys ja ruohon leikkuun harventaminen, jotka vaikuttavat suoraan lähinnä palvelun tuottamisen kustannuksiin, nämä vaativat taloyhtiöltä erillistä rahallista panostusta tai vaihtoehtoisesti talkootyötä. Joidenkin vieraslajien poistaminen voi vaatia avuksi konevoimaa, tai ahkeraa, säännöllisesti toistuvaa kitkettä. Kiinteistön ulkoaluehoitajan kannattaakin opetella tunnistamaan yleisimmät vieraslajit, jotta hän osaa tarvittaessa ehdottaa niiden asianmukaista poistoa. Kasvilajiston monipuolistamisessa taas kannattaa kääntyä viheralan ammattilaisen puoleen, jotta uusiksi kasveiksi tulisi valittua lajeja, jotka aidosti tukevat kyseisen kohteen monimuotoisuutta. Dynaamiset istutukset ja kasvikattojen perustamismahdollisuudet kannattaa pitää mielessä näitä ratkaisuja suunniteltaessa.

Ympäristöviisaaksi itsensä profiloivan palvelun tuottajan kannattaakin panostaa palveluvalikoimansa monipuolistamiseen. Monimuotoisuuden tukemisen tavat sisäistänyt kiinteistöhoitaja pystyy auttamaan taloyhtiötä vaikkapa talkoiden järjestämisessä tarjoamalla asiantuntija-apua eri toimenpiteiden toteuttamiseksi. Jotta on mahdollista löytää kohdennetusti juuri tiettyä taloyhtiötä parhaiten palvelevat ympäristön hyvinvoinnin ja monimuotoisuuden tukemistavat, tulee kartoittaa pihan vallitseva tilanne ja sovittaa palvelukuvaus toimenpiteineen siihen sopivaksi.

## 5.2 Muutosten taloudelliset vaikutukset

Kyselyn vastauksistakin voi päätellä, että rahalla on iso merkitys. vaikka yllättävän moni olisi valmis maksamaan jopa lisähintaa hiilijalanjälkihyvitetyistä tuotteista tai monimuotoisuuden lisäämisestä, ovat laatu ja hinta silti tärkeimmät valintaperusteet ostokselle.

Palvelukuvaukseen tehtävillä muutoksilla on yleensä vaikutusta myös palvelun hintaan. Asioiden suoritusvälin harventaminen voi tuoda säästöä sekä palvelun tarjoajalle että sitä kautta myös sen tilaajalle, kun taas jotkin uudistukset vaativat investointeja. Vaikka esimerkiksi istutusalueen uudistaminen vaatii joskus suurtakin rahallista panostusta tilaajaosapuolelta sitä toteutettaessa, voi se jatkohoidon kannalta ja monimuotoisuusnäkökulmasta olla hintansa väärä, ja tuoda säästöä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Konekannan uusiminen ympäristöystävällisemmäksi aiheuttaa suoria kustannuksia lähinnä palvelun tarjoajalle, mutta tekemällä tätä sitä mukaan, kun koneita muutenkin uusitaan, vältetään kohtuuttoman suurilta kertainvestoinneilta. Polttomootorikoneissa käytettävän polttoaineen vaihtaminen biodieseliin vähentää niiden tuottamia päästöjä (Neste, n.d.), mutta ostohinnaltaan merkittävästi kalliimpana sen käyttö aiheuttaa palvelun tuottajalle huomattavia kustannuksia.

Syksyn lehtijätteen toimittaminen jätekeskuksiin on painoperusteisesti veloitettavaa. Etenkin märkänä syksynä palveluntarjoajalle aiheutuvat jätemaksukustannukset ovat huomattavan suuret, ja jokainen tonni lehtijätettä, joka voidaan jättää nurmikolle, on säästöä palvelun tuottamiskustannuksiin.

Jos koko nurmialan leikkuukertoja vähennetään esimerkiksi puoleen, katoaa sen aiheuttamista palveluntuottamiskustannuksista puolet. Jos nurmikko muutetaan niityksi, joka niitetään kerran vuodessa, on kustannusvaikutus näiden neliöiden osalta vielä merkittävämpi. Tässä tulee toki huomioida, että niityltä niittojäte on tarkoituksenmukaista haravoida pois toisin kuin nurmenleikkuujäte, joten työtunteja kertyy enemmän kuin saman alan kertaalleen tapahtuvasta ruohon leikkuusta.

Myös lahoppuun käyttöä voi perustella taloudellisilla argumenteilla. Puita kaadettaessa kustannuksia syntyy aina sekä kaatamistyöstä että rungon ja oksien pois siivoamisesta ja kuljettamisesta muualle. Jos puu voidaan tavalla tai toisella jättää lahoppuiksi tontille, säästetään sen pois kuljettamisesta syntyvät kustannukset. Edullisinta olisi kaataa puu ja jättää se niille sijoilleen karsimatta. Suurimmalla osalla tonteista tämä ei kuitenkaan ole

käytännössä mahdollista, vaan kustannuksia siivoamisesta ja siirtämisestä väkisinkin syntyy. Tilannekohtaisesti arvioiden lahopuun käytöllä voidaan kuitenkin saada aikaan myös kustannussäästöä.

Kansalliseen haitallisten vieraslajien luetteloon lisättyjen, poistettavaksi määrättyjen kasvien poistot aiheuttavat usein isojakin kustannuksia erityisesti jätemaksujen muodossa. Vieraslajien poistossa ja torjunnassa onkin tärkeä tuntea kullekin lajille parhaiten soveltuva torjuntatapa, että haluttu lopputulos saavutetaan ja kustannukset pysyvät hallinnassa. Monen vieraslajin leviämistä omalle tontille voi ja kannattaa ehkäistä myös talkootyöllä, joka maksaa vain vaivan.

Kustannusvaikutusta kannattaa ajatella myös pieneltä tuntuvien asioiden kohdalla. Jos pihanpesuvesi voidaan vaihtaa järviveteen, säästetään vesilaskussa. Jos puutarhajäte voidaan käsitellä sen syntyapaikalla jäävät pois kuljetuskustannukset jäteasemalle.

### **5.3 Asiakkaan ympäristöarvojen ja palveluntuottajan palvelulupauksen kohtaaminen**

Jo yrityksen palvelulupauksesta olisi hyvä käydä ilmi, että ympäristön hyvinvointiin halutaan panostaa ja se on tärkeä osa-alue koko yritystoiminnan organisointia. Myös konkreettiset keinot ja ympäristöohjelman tavoitteet on hyvä lausua julki, näin asiakaskin tietää mitä hänellä on lupa odottaa.

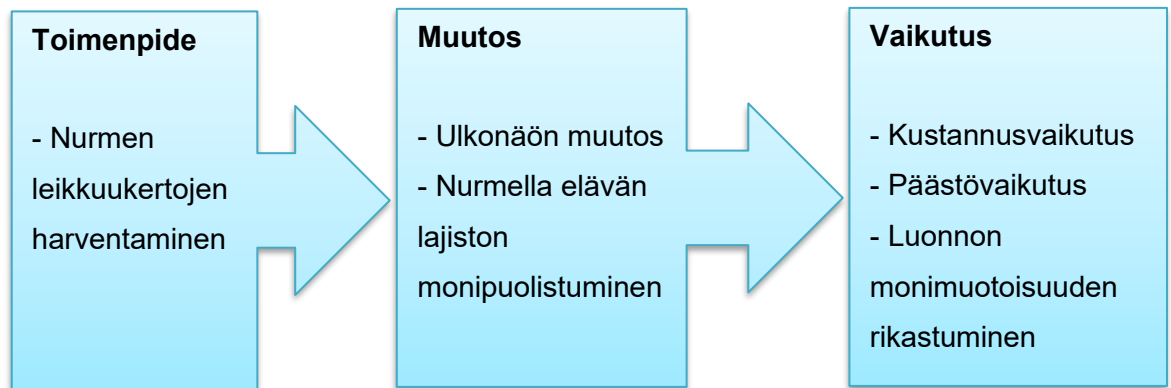
Palveluntuottajan ympäristöohjelman esiin tuominen palveluiden markkinoinnissa on siksikin tärkeää, että suurin osa kyselyn vastaajista sanoo ajattelevansa tuotteen tai palvelun ympäristövaikutuksia ostopäätöstä tehdessään. Säännöllisesti päivitettävä, sertifioitu ympäristöohjelma velvoittaa seuraamaan asetettujen tavoitteiden toteutumista, ja helpottaa näin asiakasviestintää, kun ympäristötyö on jatkuvasti toteennäytettävissä.

Myös kiinteistönhoidon yksittäiselle taloyhtiölle aiheuttaman hiilijalanjäljen suuruudesta olisi hyvä olla tietoinen. Yritys voisi kehittää myös tapoja sen hyvittämiseksi toisaalla, osa asiakkaista kun olisi kyselyn perusteella valmis jopa maksamaan tästä.

## 5.4 Ympäristöviisaan palvelukuvauksen ominaisuuksia ja toteutustapoja

Ympäristöviisas palvelukuvaus karsii turhia toimenpiteitä ja panostaa vähäpäästöisyyteen. Helpointa on aloittaa toimenpiteiden karsimisesta, esimerkkinä moneen kertaan mainitut syksyn lehdet ja nurmen leikkuuvälin pidentäminen. Nurmikoiden lajistoa voidaan myös rikastuttaa kylvämällä sekaan matalia, kukkivia lajeja. Näin harvemmin tapahtuva leikkaaminen saattaa tuottaa myös silmäniloa monimuotoisuushyötyjensä ohella. Kuvassa 8 esitellään nurmikon leikkuukertojen harventamista prosessina. Toimenpiteen synnyttämä muutos tapahtuu tässä tapauksessa nurmen ulkonäössä ja lajiston monipuolistumisessa, jolla taas on vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen. Itse leikkaamisen harventaminen vähentää suoraan päästöjä ja työn suorittamisen kustannuksia.

Kuva 8. Ympäristöviisas palvelukuvaus, esimerkkinä nurmikon leikkuukertojen harventaminen.



Osan nurmialueista voisi muuttaa myös niityksi, jolloin leikkuutarve vähenee vielä enemmän. Helpoimmillaan tämä tapahtuu valitsemalla valmiiksi ravinneköyhä nurmialue kohteeksi, jättämällä se leikkaamatta koko kesäksi, ja antamalla sen kehittyä vähitellen niittymäisempään suuntaan. Prosessia voi avustaa esimerkiksi tuomalla nurmelle hiekkaa ja kylvämällä niittykasvilaikkuja. Loppukesällä niitty niitetään kertaalleen ja niittojäte haravoidaan pois. Niitossa ja nurmen leikkuussa vähennetään syntyviä päästöjä käyttämällä sähkömoottorilla varustettuja työvälineitä.

Istutusalueiden hoidossa ympäristöviisaus voi näkyä esimerkiksi puutarhajätteen kompostoisena sen syntypaikalla. Perennaistutusten annetaan jäädä talveksi koskematta, ja keväällä jäljellä oleva silputaan paikalleen. Risujäte voidaan esimerkiksi haketta pensasryhmien alle, tai tehdä tontille lahoaita risujen loppusijoituspaikaksi. Istutusalueita tulee muutoinkin enemmän lisätä kuin poistaa, ja puille antaa kasvurauha.

Ympäristöviisas palvelukuvaus ei salli torjunta-aineiden käyttämistä rikkaruohojen torjunnassa. Myös kaivojen avaaminen talvella ja muut työt, joihin potentiaalisesti voidaan käyttää kemikaaleja, tulee hoitaa muulla tavoin. Lannoitukset tavan vuoksi tulisi myös kyseenalaistaa, lannoittaa vain todettuun tarpeeseen ja silloinkin käyttää luonnonmukaisia lannoitteita.

Suurta kannatusta asukastutkimuksessakin saaneen vieraslajien torjunnan pitäisi olla jokaisen ympäristöviisaan taloyhtiön palvelukuvauksessa mukana sovellettuna kohdekiinteistöllä vallitsevaan tilanteeseen. Aloittaa pitää tietenkin poistamalla olemassa olevat esiintymät omalta tontilta, etenkin poistettavaksi määrätyt kansallisesta vieraslajiluettelosta löytyvät lajit. Tämän jälkeen palvelukuvaukseen on mahdollista lisätä vieraslajien esiintyvyyden tarkkailu ja siitä raportointi, sekä tarvittavat torjuntatoimet vaikkapa erillistilattavana työnä.

Materiaalien kierrätystä ja omalla tontilla hyödyntämistä tulee suosia aina kun se on mahdollista. Hiekkalaatikon hiekkaa vaihdettaessa vanhat hiekat voi levittää nurmikolle, tai heti jos se rupeaa olemaan realistisesti mahdollista, suosia liukkauden torjunnassa kierrätettyä sepeliä.

Taloyhtiö voi huoltoa kilpailuttaessaan asettaa palveluntuottajalle myös muita ehtoja hinnan lisäksi, joiden on täytyttävä, jotta kilpailutuksen voi voittaa. Nämä voivat liittyä esimerkiksi päästöihin. Palvelukuvauksessa voidaan esimerkiksi määrätä, että polttomoottorikäyttöisiä pienkoneita ei saa käyttää, tai että yrityksen konekalustosta tietyn prosentin tulee olla sähkömoottorilla varustettuja. Toistaiseksi tässäkin kannattaa kuitenkin muistaa realismi, että saa asiallisen hintaisia tarjouksia.

## 5.5 Pohdinta

Uudet tavat rakentaa ja kunnossapitää pihojen viheralueita tuovat uusia haasteita työn tilaamisen lisäksi myös sen toteuttajapuolelle. Monimuotoisuuden lisääminen istutusalueilla esimerkiksi dynaamisten istutusten keinoin, erilaiset hulevesirakenteet, paahdekedot ja muut uudenlaiset viherrakenteet luovat viheralueiden hoitajille uusia ammattitaitovaatimuksia. Kiinteistöhuoltoalan kova kilpailu johtaa edullisiin hintoihin, mikä vaikeuttaa palveluntuottajan mahdollisuuksia tuottaa kaikki sovitut palvelut laadukkaasti ja osaavien ammattilaisten tekemänä. Vaikka viheralueiden kunnossapito sisältää paljon myös varsin yksinkertaista työtä, joka on mahdollista teettää esimerkiksi nuorilla

kesätyöntekijöillä, tarvitaan ammattitaitoista työvoimaa vähintäänkin heitä ohjaamaan. Eitoivottujen lajien kitkeminen pois niittyalueilta ja dynaamisista istutuksista on haastavaa ilman erittäin hyvää lajituntemusta. Palveluntuottajien tuleekin panostaa työntekijöiden osaamisen vahvistamiseen entistä enemmän, ja kiinnittää erityistä huomiota hommansa osaavien tekijöiden pysyvyyteen yrityksen palveluksessa.

Tämän tutkimuksen tuloksia asukkaiden arvoista ja mielipiteistä voidaan pitää suuntaa antavina, mutta kyselyn vastaajiksi on todennäköisesti valikoitunut vastauslinkin saaneista lähinnä ne, jotka kokevat asian jollain tapaa tärkeäksi, ja näin ollen kokonaistulos voi olla vääristynyt. Tähän kyselyyn vastanneiden asenteet ovat pääosin hyvin myönteisiä monimuotoisuuden lisäämistä kohtaan, mutta jonkin verran mukana on kuitenkin not in my backyard- asennetta. Kaupunki ja luonto halutaan nähdä erillisinä alueina, ja monimuotoisuuden nähdään kuuluvan vain luontoon. Monimuotoisuuden lisäämisen ajatellaan olevan myös aina epäsiistin näköistä, mikä aiheuttanee ahdistusta pelkistetyn tyylin ystäville.

Vastaajista suurin osa asuu kerrostalossa, mutta talojen sijaintia ei kyselyssä tarkennettu. Olisi mielenkiintoista tietää eroavatko keskikaupungilla tai laitakaupungilla asuvien ihmisten näkemykset toisistaan. Yhteistä grillipaikkaa tai oleskelumahdollisuutta yhteisellä pihalla kaivataan kerrostaloissa luonnollisesti enemmän kuin rivitaloissa, mutta tästä tutkimuksesta ei selviä vaikuttaako talon luonnonläheinen sijainti siihen, mitä omalta pihalta odotetaan.

Jotta päästäisiin kiinni yksittäisen taloyhtiön halukkuuteen muokata huolto-ohjelmaansa ympäristöystävällisemmäksi tai luonnon monimuotoisuutta tukevaksi pitäisi vastaava kysely toteuttaa niin, että vastauksista käy ilmi myös vastaajan tarkka osoite. Tämä tutkimus antaa kuitenkin rohkaisevan viestin siitä, että kiinnostusta sellaiseen voisi löytyä, ja ympäristötyötä kannattaa jatkaa.

## 6 Johtopäätökset

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli selvittää asuinkiinteistöjen piha-alueiden nykyisten hoitokäytänteiden vaikutusta ympäristön hyvinvointiin, asukkaiden ympäristöarvoja ja niiden vaikutusta ostoskäyttäytymiseen, sekä ympäristön hyvinvointia paremmin tukevan palvelusisällön vaikutusta palvelun tuottamisen kustannuksiin ja tilaajan päätöksentekoon.

Moni nykyinen, kiinteistönhoidossa yleisesti käytössä oleva toimintatapa ei edesauta luonnon monimuotoisuuden toteutumista kiinteistöpihalla. Esimerkiksi nurmen leikkuutarpeen määrittely senttimetrien mukaan takaa ehkä esteettisen lopputuloksen, mutta tekee nurmikosta heikon elinympäristön monille lajeille. Nykyinen toimintamalli kaiken eloperäisen jätteen pois siivoamisesta ei tue luonnollista ravinteiden kiertoa, ja palvelukuvauksissa suositaankin säännöllistä lannoittamista ilman varmennettua tietoa sen tarpeellisuudesta. Lannoituksissa käytettävät kemialliset lannoitteet eivät puolestaan tue maaperän hyvinvointia ja mikrobitoimintaa.

Ympäristökuormaa kiinteistönhoidossa kasvattavat tällä hetkellä myös erilaisten kemikaalien ja fossiilisten polttoaineiden käyttö, siirtyminen uusiutuvan energian käyttöön ja kemikaalien käytön vähentäminen on kuitenkin kasvava trendi.

Asukastutkimuksen perusteella ekologiset arvot ovat ainakin jossain määrin tärkeitä lähes kaikille vastaajille, ja ostopäätöksiä tehdään ympäristön hyvinvointia ajatellen. Monimuotoisuutta ollaan valmiita tukemaan myös omassa pihassa, mutta siinä käytettävät keinot herättävät jo enemmän erilaisia mielipiteitä. Vaikka monimuotoisuuden tukeminen nähdään tärkeänä, pieni osa ei ole valmiita tinkimään omasta siisteyskäsitelmästä ja viihtyvyydestään, joihin monimuotoisuuden lisäämisen pelätään vaikuttavan negatiivisesti.

Enemmistö on kuitenkin halukkaita tekemään arvovalintoja ympäristön hyväksi. Arjen kulutusvalintoja ohjaavista arvoista kolmanneksi tärkeimmäksi nousi ympäristöystävällisyys, ja valtaosalla vastaajista se vähintäänkin toisinaan vaikuttaa tuotteen tai palvelun ostopäätökseen. Ympäristöarvot huomioivalle palvelulle on siis kysyntää, vaikka laatu ja hinta nousevatkin kaikkein tärkeimmiksi valintaperusteiksi ostopäätöksiä tehtäessä. Oman ajankäytöllisen panoksensa ympäristön hyvinvoinnin lisäämiseksi esimerkiksi talkoiden muodossa on valmis antamaan suurin osa vastaajista, ja rahallista panostustakin tarjoaisi lähes viidesosa.

Lisäämällä palvelukuvaukseen ympäristön hyvinvointia tukevia toimenpiteitä voidaan palvelun tuottamisen kustannuksia joko pienentää tai kasvattaa. Vähentämällä ja järjehtämällä sellaisia kiinteistönhoidon toimenpiteitä, joissa pitää ajaa paikanpäälle, kuljettaa materiaaleja tai käyttää koneita, saadaan aikaan kustannussäästöä. Tapauskohtaisesti tämä säästö voi näkyä myös palvelun hinnassa ostajalle. Palvelun tuottamiskustannuksia puolestaan kasvattavat toimenpiteet, joissa olemassa olevaa muokataan intensiivisempää hoitoa vaativaksi, tai tuodaan kokonaan uusia elementtejä pihaan.

Tämän tutkimuksen mukaan ympäristöarvot huomioivalle palvelulle olisi kysyntää. Siihen, miten ympäristöarvojen nykyistä parempi huomioiminen huolto-ohjelmien sisällössä vaikuttaisi tilaajien päätöksentekoon tämä tutkimus antaa kuitenkin huonosti vastauksia, sillä vastaajista suurin osa asuu vuokralla. Vuokratalojen omistajista monilla on omat ympäristöohjelmansa ja monimuotoisuustavoitteensa, eikä asukkailla ole samanlaista päätösvaltaa yhtiön asioihin kuin yksittäisen asunto-osakeyhtiön osakkailla. Tämä tutkimus ei anna vielä kovinkaan kattavaa kuvaa omistusasunnossa asuvien mielipiteistä, vaikka tämän perusteella näyttäisikin siltä, että merkittävää eroa ei näkemyksissä ole asumismuodosta riippumatta. Paremman vastauksen tähän saisi kohdentamalla vastaavan kyselyn pelkästään omistusasunnoissa asuville ja taloyhtiöiden päätöksenteosta vastaaville tahoille.

## Lähteet

- Aarikka-Stenroos, L. (2023). *Kohti kestäväää liiketoimintaa ja yhteiskuntaa kiertotalouden keinoin*. <https://urly.fi/3Pqd>
- Ahlroth, P. (2021). Luonnon monimuotoisuudella kohti hyvinvointia. Uudenmaan tulevaisuuskirja: Polkuja vuoteen 2050. 142–145. Uudenmaan tulevaisuuskirja – Polkuja vuoteen 2050 (uudenmaanliitto.fi)
- Ariluoma M., Hautamäki R. (2024). Kaupunkivihreä ilmastotekona. <https://urly.fi/3Pqe>
- Blomberg, A., Heikkinen, A., & Kujala, J. (2021). *Sidosryhmävuorovaikutus kestävän liiketoiminnan mahdollistajana*.
- Ekokompassi. (n.d.). Ympäristöjärjestelmä. <https://ekokompassi.fi/ymparistojarjestelma/>
- Engez, A., Ranta, V., & Aarikka-Stenroos, L. (2021). How innovations catalyse the circular economy: building a map of circular economy innovation types from a multiple-case study. In *Research Handbook of Innovation for a Circular Economy*.
- Friman, I. (2023). *KiinteistöRYL*. Rakennustieto. <https://urly.fi/3Pgf>
- Frize, H., Peltoniemi, K., Pennanen, T., Velmala, S., Hultman, J., Korpela, L., Tarvainen, O., Karhu, J., Laurila, M., Kangas, K. (2024). Monipuolisia mikrobiyhteisöjä, ”vanhoja ystäviä”. *Viherympäristö*, (5), s. 47–49.
- Grym, P. (juontaja). (2020). *Nurmikko on hyönteisille vihreä aavikko, mutta mitä tilalle?* [podcast]. *Kulttuuriykkönen*. Yle Areena. <https://areena.yle.fi/podcastit/1-50449392>
- Haapalahti, H. (2023) Nurmikolla on liian huono maine, sanoo tutkija <https://urly.fi/3Pqg>
- Hamza, Z., Kállay, T. (2022)\_Guide for Cities on Health-Oriented Planning and Use of Urban Green Spaces. [urbact green guide 2022 a4 fin web 0 0.pdf](https://urbact.green/guide/2022/a4/fin/web/0/0.pdf)
- Harjunpää, M. (2024). Puhdistusseulotun hiekoitussepin soveltuvuus uusiokäyttöön Nurmijärvellä. [opinnäytetyö, Hämeen ammattikorkeakoulu]. <https://urly.fi/3Pqh>

Hämeen ammattikorkeakoulu. (n.d.). Nurmikoiden biodiversiteetti. <https://urly.fi/3Pqi>

Jussila, N. & Nyrhinen-Blazquez, M. (1/2022) Luonnon monimuotoisuutta voi lisätä helposti omalla pihalla tai parvekkeella. *WWF-lehti*. <https://urly.fi/3Pqk>

Jätelaki 646/2011. <https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/2011/646>

Jääskeläinen, L. (2023). Ekologiset verkostot ratkaisuna biodiversiteetin suojeluun kaupunkiympäristössä (Bachelor's thesis, L. Jääskeläinen).

Kanerva, S. (2020). Hiiliopas: Katsaus maaperän hiileen ja hiiliviljelyn perusteisiin. Paino-Kaarina.

Karilas, A. (2019). Dynaaminen kasvillisuus. Viherympäristöliitto ry, julkaisu nro 64.

Kataja, E., Pimenoff, S., & Vaarala, T. (2024). Sallitusti villi - Opas kaupunkiluonnon monimuotoisuuden arviointiin ja rikastamiseen rakennetussa ympäristössä. *Kaupunkiympäristön julkaisuja*, 3.

Kiinteistö, R. Y. L. (2009). Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset. Rakennustietosäätiö RTS.

Korpela, K. (2007). Luontoympäristöt ja hyvinvointi. Psykologia.

Laakso, S., & Aro, R. (2022). Planeetan kokoinen arki: Askelia kestävämpään politiikkaan.

Laitala, A. (21.9.2021). Kohti vähähiilistä kiinteistönpitoa – mitä se on? *Sykli* <https://urly.fi/3Pqm>

Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä 252/2017. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2017/20170252>

Leinonen, I. (2023). *Hiilinielut – Mitä ne ovat ja miksi niitä tarvitaan?* <https://urly.fi/3Pqn>

Maa- ja metsätalousministeriö. (n.d.) *Vieraslajit*. <https://mmm.fi/vieraslajit>

Mattila, H., & Avelo, T. (2020). Elämän verkko: Luonnon monimuotoisuutta edistämässä.

Neste. (n.d.). Neste MY Uusiutuvan Dieselin ominaisuudet. <https://urly.fi/3Pqp>

Nieminen, J. (2020). *Kaupunkien lahopuuopas*. Viherympäristöliitto ry, julkaisu nro 69.

- Paloniemi, R. (2019). Kestävää kaupunkisuunnittelua: luontopohjaiset ratkaisut maakunnissa ja kunnissa.
- Peltomaa, J., Rehunen, A., Strandell, A., Kopperoinen, L., Helminen, V., & Tiitu, M. (2022). Millainen on tulevaisuuden ilmastokestävä kaupunki?. *Alue ja Ympäristö*, 50(2), 193–198. <https://doi.org/10.30663/ay.111690> (Original work published 15. joulukuuta 2021)
- Puhto, M. N. S. J. J. (2003). Kiinteistönhoidon vaikuttamismahdollisuudet toimitilan ympäristöominaisuuksiin.
- Saarikivi, J. (2020). Kaupunkiluonnon biodiversiteetti. *Elämän verkko*.
- Salminen, J. (2007). Paahdeympäristöjen hyönteisseuranta. *Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Sarja A*, 172, 1-181.
- Suni, L. (2021). Luontopohjaiset ratkaisut osana kestävämpää kantakaupunkia.
- Tajakka, H. (toimittaja). (2021). Viheralueiden kunnossapidon yleinen työselostus VKT 2021. Viherympäristöliitto ry, julkaisu nro 70.
- Tyrväinen, L., Ojala, A., Korpela, K., Lanki, T., Tsunetsugu, Y., & Kagawa, T. (2014). The influence of urban green environments on stress relief measures: A field experiment. *Journal of environmental psychology*, 38, 1-9.
- Valtioneuvoston asetus vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 704/2019. <https://tinyurl.com/2zrx4mf>
- Vieraslajit.fi. (n.d.). Mikä on vieraslaji? <https://vieraslajit.fi/info/i-933>
- Vieraslajilaki 1709/2015. <https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/2015/1709>
- Vikström, S., Hautamäki, R., Ariluoma, M., Paloniemi, R., Mäkinen, K., Rekola, A., Marttunen, M., & Syrjänen, K. (2019). Luontopohjaisten ratkaisujen monihyötyisyys ja toimeenpano vastauksena yhteiskunnallisiin ongelmiin. *Alue ja Ympäristö*, 48(2), 5–19. <https://doi.org/10.30663/ay.82932>
- Vänskä, E. (2024). Viheralueiden lintulajiston voi suunnitella. *Viherympäristö*, (5), s. 38–43.

Watson, C. J., Carignan-Guillemette, L., Turcotte, C., Maire, V., & Proulx, R. (2020). Ecological and economic benefits of low-intensity urban lawn management. *Journal of Applied Ecology*, 57(2), 436–446.

Ympäristöministeriö. (2023). Mitä on kestävä kehitys? <https://ym.fi/mita-on-kestava-kehitys>

Ympäristönsuojelulaki 527/2014. <https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/2014/527>

## Liite 1. Kyselytutkimus

### Lähiympäristön hyvinvoinnin ja luonnon monimuotoisuuden vaikutus arjen valinnoissa

#### 1. Asumismuoto

- omistusasunto
- vuokra-asunto
- asumisoikeusasunto
- jokin muu (täsmennä)

#### 2. Asuntotyyppi

- kerrostalo
- luhtitalo
- rivitalo
- paritalo
- omakotitalo
- jokin muu (täsmennä)

### Oman pihan käyttö

#### 3. Mikä on tärkeää kotipihassa? Valitse kolme tärkeintä

- sijainti suhteessa muuhun ympäristöön
- oleskelumahdollisuus
- leikkipaikka
- kohtaamispaikkana toimiminen
- turvalliset kulkureitit
- pysäköintitilan riittävyys
- hyvä valaistus
- kauneus
- viihtyisyys
- siisteys
- äänimaisema
- harrastusmahdollisuudet, kuten pelit, kuntoilu, puutarhan hoito, hyötyviljely tms.
- jokin muu (täsmennä)

#### 4. Vietän aikaa kotipihassa

- päivittäin
- viikoittain
- 1-3 kertaa kuukaudessa

- harvemmin
- en käytännössä ollenkaan
- jotain muuta (täsmennä)

5. Mitä teet pihalla? Vapaa teksti

6. Miten kuvailisit arkimaisemaasi, eli asuinpaikkasi lähiympäristöä? Vapaa teksti

7. Kuinka tyytyväinen olet omaan arkimaisemasi, eli asuinpaikkasi ympäristöön?

- hyvin tyytyväinen
- tyytyväinen
- tyytymätön
- en lainkaan tyytyväinen

8. Jos sinulla olisi kaikki mahdollisuudet toimia, niin mitä muuttaisit pihassasi tai lähiympäristössäsi? Vapaa teksti

### **Arvot**

9. Mikä ohjaa arjen kulutusvalintojasi yleisesti? Valitse kolme tärkeintä

- hinta
- laatu
- sisältö
- alkuperä
- ympäristöystävällisyys
- trendit
- ulkonäkö
- jokin muu (täsmennä)

10. Kuinka tärkeä arvo ekologinen kestävyys sinulle on?

- hyvin tärkeää
- tärkeää
- jonkin verran tärkeää
- ei lainkaan tärkeää

11. Mikä seuraavista väittämistä kuvaa parhaiten ostoskäyttäytymistäsi yleisesti?

- ajattelen tuotteen tai palvelun ympäristövaikutuksia kaikissa arjen valinnoissani, ja se vaikuttaa aina ostopäätöksiini

- ajattelen tuotteen tai palvelun ympäristövaikutuksia joissakin arjen valinnoissani, ja se toisinaan vaikuttaa ostopäätöksiini
- ajattelen tuotteen tai palvelun ympäristövaikutuksia harvoin, eivätkä ne vaikuta ostopäätöksiini juuri lainkaan
- en ajattele asioiden ympäristövaikutuksia juuri koskaan, eivätkä ne vaikuta ostopäätöksiini lainkaan
- jokin muu (täsmennä)

12. Olisitko valmis maksamaan korkeampaa hintaa tuotteesta tai palvelusta, jonka hiilijalanjälki on hyvitetty toisaalla?

- kyllä
- en
- ehkä

13. Vaikuttaako ostopäätökseesi tuotteen tai palvelun tuottajan ympäristöohjelma tai sen puuttuminen, ja kiinnostaako ohjelman tarkempi sisältö?

- edellytän palveluntuottajalta sertifioitua ympäristöohjelmaa, ja olen kiinnostunut myös sen sisällöstä
- tieto sertifioidun ympäristöohjelman olemassaolosta riittää, en kaipaa tietoa tarkemmasta sisällöstä
- riittää, että asiat vaikuttaisivat olevan kunnossa
- en tilaa toimijalta, jolla ei ole lainkaan ympäristöohjelmaa
- ei vaikuta ostopäätökseeni

### **Luonnon monimuotoisuus**

14. Kuinka tärkeänä pidät luonnon monimuotoisuuden tukemista omassa pihapiirissäsi?

- hyvin tärkeänä
- tärkeänä
- jonkin verran tärkeänä
- en lainkaan tärkeänä

15. Mitä monimuotoisuutta vahvistavia keinoja toivoisit toteutettavan oman taloyhtiösi pihan hoidossa? (voit valita monta)

- niittyalueiden perustaminen
- nurmen leikkuun harventaminen
- syksyn lehtien keräämättä jättäminen nurmialueilta
- lahoppuun tuominen piharakenteisiin (aidat, pötkelöt)

- kasvilajiston monipuolistaminen istutusalueilla
- vieraslajien aktiivinen torjunta
- ei mitään näistä
- jotain muuta (täsmennä)

16. Pihan monimuotoisuuden tai ympäristön yleisen hyvinvoinnin lisäämiseksi olisin valmis tarvittaessa (voi valita monta)

- antamaan aikaani esim. osallistumalla talkoisiin
- antamaan osaamistani yhteiseksi hyödyksi
- organisoimaan toimintaa esim. järjestämällä talkoita
- maksamaan lisähintaa
- jotain muuta (täsmennä)

17. Mitä ympäristön yleistä hyvinvointia vahvistavia keinoja toivoisit toteutettavan oman taloyhtiösi pihan hoidossa? (voi valita monta)

- päästöjen vähentäminen esim. suosimalla akkukäyttöisiä työkaluja
- kemikaalien käytön vähentäminen esim. rikkaruohon torjunnassa tai liukkauden torjunnassa
- puutarhajätteen käsittely paikan päällä, esim. haketus, kompostointi
- muu (täsmennä)