

Espoo 2010

ILMASTONMUUTOS JA TALON ELINKAARI HUOLENA

Taloyhtiöitä koskeva osio tutkimushankkeesta ”ilmastonmuutos ja kansalaisosaaminen” (ILMANKOS)

Terttu Nupponen



Aalto-yliopisto
Teknillinen korkeakoulu

Julkaisumyynti:
Aalto-yliopiston teknillinen korkeakoulu
Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus
PL 12200
00076 AALTO
Puh. 050 512 4536
Fax (09) 4702 4071
[Http://ytk.tkk.fi/Yksikot/YTK/](http://ytk.tkk.fi/Yksikot/YTK/)

Taitto Marina Johansson

Espoo 2010

ISBN 978-952-60-3322-8 (<http://lib.tkk.fi/Reports/2010/isbn9789526033228.pdf>)

ISSN 1455-7754

SISÄLLYS

	ESIPUHE	5
1	JOHDANTO	7
	1.1 Tutkimustarpeet ja tutkimuskohteet	9
	1.2 Tutkimusaineistot ja tutkimustapa	11
2	KOLME ASUNTO-OSAKEYHTIÖTÄ	15
	2.1 Kehityshistorioita, elinpiirejä, tehtäviä	16
	2.2 Jäte/vesi/lämpö/sähkö	23
	2.3 Vaikutusvalta	25
3	ILMASTONMUUTOS JA ELINKAARIAJATTELU	29
	3.1 Taloyhtiöitten asema Ilmankos-kampanjassa	29
	3.2 Kampanjan tuntemus ja ilmastoasioiden seuraaminen	30
	3.3 Energiatehokkuutta ja talon hyvää hallintaa	33
4	HILLINTÄ, HALLINTA JA OSALLISTAMINEN	39
5	YHTEENVETO	43
	LÄHTEET	48
	Liite	

Esipuhe

Tämä raportti liittyy Aalto-yliopiston teknillisen korkeakoulun Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen (YTK) tutkimus- ja kehittämishankkeeseen *Ilmastonmuutos ja kansalaisosallistuminen – ILMANKOS*. Kyseessä on Suomen itsenäisyyden juhlarahaston Sitran Energiaohjelman (Sitra 2009) sekä Tampereen kaupungin rahoittama kaksivuotinen (2008–2010) hanke, jossa tutkitaan ja kehitetään paikallisen ja seudullisen ilmastopolitiikan ja ilmastotyön kansalaislähtöistä arviointia sekä kansalaislähtöisiä arviointikriteereitä. Hankkeen tavoitteena on lisätä ymmärrystä kansalaisten roolista paikallisessa/ alueellisessa ilmastonmuutoksen hillinnässä. Osion käytännölliset tavoitteet palvelevat ilmastonmuutoksen hillintätoimien kehittämistä kansalaislähtöiseen ja osallistavaan suuntaan. ILMANKOS-tutkimus- ja kehittämishanke kiinnittyy läheisesti Tampereen kaupungin ilmastokampanjaan *ILMANKOS – Ilmastonmuutos ja kansalaisosallistuminen Tampereella* (ILMANKOS-kampanja) sekä Tampereen seudun ilmastostrategiaan.

Hankkeessa on neljä osiota: 1) ILMANKOS-kampanjan seuranta ja dokumentointi; 2) Kirjallisuuskatsaus kansalaisten osallistumisesta paikalliseen / alueelliseen ilmastopolitiikkaan; 3) Taloyhtiöt ilmastotoimijoina; 4) Tampereen ILMANKOS-kampanjan ja ilmastostrategian kansalaislähtöinen arviointi sekä 5) synteesiraportti.

Käsillä oleva raportti on syntynyt ”taloyhtiöt ilmastotoimijoina” -osion tuloksena.

Hankkeen toteutukseen ovat YTK:ssa osallistuneet tutkimuspäällikkö (vs.) Lasse Peltonen, tutkijat Janne Roininen ja Terttu Nupponen sekä tutkimusavustajat Ruusu Tuusa ja Kati Sointukangas. Hanketta on ohjannut

ohjausryhmä toimialajohtaja Vesa-Matti Lahden (Sitra) johdolla. Ohjausryhmän muina jäseninä ovat toimineet ympäristöpäällikkö Kaisu Anttonen (Tampereen kaupunki), kuntademokratian kehittämispäällikkö Antti Leskinen (Tampereen kaupunki), projektipäällikkö Johanna Kirkinen (Sitra), tutkija Sanna Ahonen (Helsingin yliopisto) sekä ILMANKOS-kampanjan projektityöntekijät Leena Karppi ja Sanna Ovaska (Tampereen kaupunki).

1 JOHDANTO

Ilmankos-kampanjan kuluessa huomattiin Tampereella syksyllä 2008, että asumisessa oli paljon hyödyntämätöntä potentiaalia. Yleensäkin kansalaisten arjen valinnoilla on olennainen merkitys ilmastonmuutoksen hillintätavoitteiden toteutumiselle. Erityisesti taloyhtiöiden hallinto vaikuttaa olennaisella tavalla asumisen ekotehokkuuteen. Kulutuksen tutkijat ovat jo pitemmän aikaa pohtineet, miten edistää sitä¹ ja saada ekologisesti kestävästä valinnoista myös käytännössä mahdollisia asukkaille arkielämässä. (Halme & Anttonen 2007, Halme ym. 2006, Maunula 2008, Nupponen 2001.)

Rakennusteollisuuden, rakennustoiminnan ja rakennuskannan lämmön- ja sähkönkulutuksen osuuden tuotetusta primäärienergiasta arvioidaan olevan yli 40 prosenttia. Alaa ohjataan nykyään erityisin energiatehokkuuden lisäämiseen liittyvin toimin. Niitä ovat muun muassa asetukset energiatodistuksista ja energiatehokkuuden laskentamenetelmistä sekä laki rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta. Rakentamismääräyskokoelman osia on uudistettu energiatehokkuuden kannalta. Valtion asuntorahastolta (ARA) tai kunnalta voi hakea energia-avustuksia rakennusten energiatalouden parantamista varten. Tarkoitus on myös, että yritykset ja yhteisöt vähentävät vapaaehtoisesti energiankulutustaan valtionviranomaisten, teollisuuden ja palvelualan energiansäästösovimusten pohjalta. Kuluttajien valintaa helpottaa laitteiden energiankulutusmerkkijärjestelmä.(YMb.)

¹ ”Ekotehokkuutta on elinkeinoelämän jo Rion kokouksessa esittelemä lähestymistapa, jossa perussanoma on ’enenmän vähemmästä’. Se tarkoittaa tuotteiden tuottamista kilpailukykyisesti mahdollisimman vähällä ympäristökuormituksella. Ekotehokkuudessa huomio siirtyy tuotantovaiheen päästöistä tuotteen koko elinkaaren aikaisiin haittoihin ja luonnonvarojen käytön tehokkuuteen.” (Kestävän kehityksen ja kulutuksen toimikunta 2005, 54.)

Taloyhtiöiden vuosittaisen korjausrakentamisen arvo Suomessa on yli miljardi euroa. Asunto-osakeyhtiöiden hoito ”ei ole mitään nappikauppaa”. (Joensuu & Kulomäki & Rusi 2009, 33.)

Periaatteessa ns. energiaremontteja koskevat ratkaisut ovat asukkaiden itsensä päätöksenteon piirissä. Yhtiöitten hallitukset ovat toimeenpanossa ratkaisevassa asemassa. Lehtitiedoista voi päätellä, että monessa yhtiössä työhön lähdetään, jos talot saavat korjauksiin valtionavustuksia samaan tapaan kuin tapahtui 1990-luvun laman aikana. Kuitenkin kiinteistöalan laatiman ensimmäisen korjausrakentamisen barometrin mukaan selvä enemmistö taloyhtiöistä käynnisti korjauksia riippumatta avustuksista. Lainat olivat hankkeitten päärahoitusmuoto. (Suomen Vuokranantajat 23.4.2009.)

Tämän tutkimusraportin aiheena on ilmastokysymyksen saama huomio kolmen tavallisen tamperelaisen asunto-osakeyhtiön hallituksissa – osana kaupunkilaisten ja asuinorganisaatioiden arkea ja arkiympäristöä. Tutkimusaineistoina ovat näiden talojen hallitusten ryhmähaastattelut sekä samojen taloyhtiöiden isännöitsijöiden puhelinhaastattelut. Tutkimus on ns. taloyhtiötutkimus – kolmas osio Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen (YTK:n) tutkimushankkeesta ”Ilmastonmuutos ja kansalaisosallistuminen – Ilmankos-tutkimus- ja kehittämisosio” (v. 2008–2010). YTK:n hanke pyrkii tutkimaan ja arvioimalla Ilmankos-hanketta lisäämään ymmärrystä kansalaisten roolista paikallisessa t. alueellisessä ilmastomuutoksen hillinnässä. (Peltonen ym. 2008.) Tämä taloyhtiötutkimus on esitutkimuksenomainen tutkimusraportti uudelta tutkimuskentältä, asunto-osakeyhtiöiden hallitusten toiminnasta ilmasto- ja ympäristöasioissa. Se vastaa omalta osaltaan YTK:n tutkimuksessa keskeiseen kysymykseen, mitkä tekijät ja millaiset toimijat helpottavat tai vaikeuttavat ympäristöystävällistä toimintaa tamperelaisten arjessa (Peltonen ym. 2008, 4).

Taloyhtiötutkimuksella on ajankohtainen sosiaalinen tilaus. Ilmastonmuutosta ja energiatehokkuutta koskeva käyttäytymistieteellinen tutkimus korostaa, että on tärkeää tutkia ilmasto- ja ympäristökäyttäytymisen institutionaalisia rakenteita ja viranomaisten ilmastomuutoksen hillintätoimien vastaanottoa asukkaiden keskuudessa eikä vain asenteita. (Poortinga & Steg & Vlek 2004; Whitmarsh 2009.)

Kestävän kulutuksen ja tuotannon toimikunnan ehdotuksessa aihepiirin kansalliseksi ohjelmaksi kaksi tavoitteista koskee rakentamisen laatua. Pyrkimyksenä on vähentää rakentamisen ja rakennusten elinkaaren aikais- ta energian ja materiaalien käyttöä. Toiseksi tavoitteena on se, että ”lisätään rakennusten monikäyttöisyyttä ja muunneltavuutta sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Turvataan viihtyisiä ja sosiaalisesti kestävä asuminen kaikissa elämänvaiheissa.” (Kestävän kulutuksen ja tuotannon tmk 2005, 21).

Uudenmaan kiinteistöyhdistyksen toimeenpanemassa kyselyssä vuonna 2008 puolet vastanneista taloyhtiöistä kertoi seuraavansa säännöllisesti rakennusten energiataloudellisuutta (Isover 2009). Joka kolmas vastaaja halusi parantaa nimenomaan energiatehokkuutta.

1.1 Tutkimustarpeet ja tutkimuskohteet

Tampereen kaupungin Ilmankos-kampanja ja Tampereen seudun ilmas- tostrategiatyö kuuluvat niihin paikallisiin toimiin, jotka tähtäävät nykyistä ilmastoystävällisempään rakentamiseen, kiinteistöjen hoitoon ja asumi- seen. Niistä ovat keskeisimpiä ja tamperelaisten arkielämälle tärkeimpiä konteksteja asunto-osakeyhtiöt kaksiportaisine päätöksenteko-organisaati- oineen – yhtiökokouksineen ja hallituksineen. Ilmastonmuutokseen liitty- vät ratkaisut ovat lisäksi juuri nyt ajankohtaisia suomalaisissa asunto-osake- yhtiöissä. Rakennuskannan vanheneminen luo korjaustarpeita ja pakottaa yhtiöt käynnistämään putkiremontteja ja muuta peruskorjausta. Se saa arvioimaan uudelleen totuttuja työtapoja. Myös toimintatavat, ylipäättään hallintakulttuurit, muuttuvat asunto-osakeyhtiöissä. Hallitukset ovat niissä keskeisiä vaikuttajia – ilmastonmuutoksen hallinnan ja muiden ympäris- tökysymysten kannalta strategisia toimijoita, kun taas tavallisille asukkaille on strateginen näkökulma yleensä vieras. (Peltonen ym. 2008.)

Tämä raportti kertoo, millaisen aseman elinkaariajattelu, energia-asiat sekä ilmastonmuutokseen vaikuttaminen saivat keväällä 2009 kolmen tampe- relaisen asunto-osakeyhtiön hallitusten toiminnassa ja rutiineissa. Siinä yhteydessä käsittelem kysymystä, millä tavalla Ilmankos-kampanja tavoit- ti nämä taloyhtiöt. Nämä ovat raportin pääkysymyksiä. Tässä työssä tulee välillisesti esille myös YTK:n tutkimuksessa keskeinen osallistamisteema, kun pohdin millaisen yhtäältä asunto-osakeyhtiöiden hallitusten tehtäviä ja asemaa ja toisaalta talojen asukkaiden osaa suhteessa kampanjaan ja ylimalkaan ilmastokysymysten ratkomiseen. (Vrt. Peltonen ym. 2008.)

Pohjana ovat teemakysymysten pohjalta tehdyt ryhmähaastattelut. Kyseessä on *vertaillen kuvaileva kartoitus*. Ote on tapaustutkimusmainen – kohteena on kolme asunto-osakeyhtiötä, ja niitä vertaillaan keskenään. Esitystapa on raporttimainen. Toisin sanoen kyse on konkreettisesta analyysistä, jossa tarkastelu keskittyy aineiston kolmeen asunto-osakeyhtiöön eikä lavene muita kohteita koskevaan tutkimuskirjallisuuteen.

Tutkittavat asunto-osakeyhtiöt

Tutkimuksen yhden asunto-osakeyhtiön talo on entinen ison konsernin eläkeyhtiön vanha työsuhdetalo Tampereella keskikaupungin tehdasalueella. Toisella yhtiöllä Tampereella on kolmikerroksinen, moniportainen kerrostalo vanhassa lähiössä. Kolmas on yhteistoiminnallinen asunto-osakeyhtiö, joka valmistui uudelle rivitaloalueelle Tampereelle 22 vuotta sitten. Yhteiset päätökset ja asiat hoituvat siinä yhtiössä sekä yhtiökokouksen ja hallituksen että osuuskunnan toimin.

Asunto-osakeyhtiöt eivät olleet kampanjan ydinkumppaneita esim. siihen tapaan kuin kaupungin ympäristökeskuksen Ekokumppanit. Ne kuuluivat kuitenkin kampanjalle tärkeiden toimijoiden vaikutuspiiriin. Kampanja kutsui tamperelaisia asunto-osakeyhtiöitä marraskuussa 2008 pidettyyn asumista ja yhdyskuntarakennetta käsitelleeseen työpajaan. Siihen osallistuikin tämän tutkimuksen asunto-osakeyhtiöistä kustakin yksi asukas – harrastuksen vuoksi vai oman työn vuoksi, siitä ei ole tietoa. Työpaja pyrki saamaan uusia ryhmiä ilmastotiedon piiriin ja keräämään uusilta ihmisiltä ideoita ilmastomuutoksen hillintään.

Tähän tutkimukseen haluttiin haastateltaviksi ensi sijassa tavallisten asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäseniä. Näin tutkimus liittyy siihen tuoreeseen ympäristötutkimuksen suuntaukseen, joka pohtii ilmasto- ja ympäristökysymysten saamaa sijaa ihmisten arjessa (esim. Ahonen 2006).

Muuta tutkimusta

Toistaiseksi ei ole tehty erityistä ilmastomuutos- ja ympäristökysymyksiä asunto-osakeyhtiöissä koskevaa tutkimusta. Tähän työhön liittyy toinen YTK:n Ilmankos-tutkimus- ja kehittämishankkeen raportti: YTK:n harjoittelijan, ympäristöpolitiikan ylioppilaan Kati Sointukankaan kesällä 2009 laatima raportti, jonka pohjaksi hän haastatteli tässä käsillä olevaan tutkimuksen taloyhtiöosioon kuuluvista taloista 15 asukasta (Sointukangas 2009,

2). Näillä tutkimuksilla on yhteisiä teemoja, mutta haastatteluaineistot eivät ole suoranaisesti verrattavissa toisiinsa. Taloyhtiöhaastattelut tehtiin ensin, keväällä 2009 ja asukashaastattelut touko–kesäkuussa 2009.

Keväällä 2009, yhtä aikaa tämän tutkimuksen kanssa, alkoi Kiinteistöliiton, Teknillisen korkeakoulun ja VTT:n kehittämishanke ”Kerrostalon ilmastomuutos” osana ympäristöministeriön lähiöohjelmaa. Sen tavoitteena on tuottaa asuinkerrostaloille – erityisesti taloyhtiöille – toimintamalleja kiinteistön elinkaaren hallintaan korjausrakentamisessa. Kohteena ovat yhtäältä 1950–60-lukujen, toisaalta 1970–80-lukujen kerrostalot Helsingin Maunulassa, Espoon Matinkylässä ja Lahden Keijupuistossa. (<http://www.teeparannus.fi/20391.html>)

Aihepiiriin liittyy Markku Anttosen pro gradu -tutkimus ympäristöjohtamisesta yliopistoissa (M. Anttonen 1997). Anttosen työ ammentaa ympäristökysymyksen tutkimiseen organisaatiotutkimuksen näkökulmia ja käsitteitä. Se on antoisa myös tässä asunto-osakeyhtiötutkimukselle. Toinen aihealueelleni läheinen pro gradu -tutkielma, Mikko Routalan, koskee kuntien paikallisagendoja 1990-luvulla (Routala 2001).

1.2 Tutkimusaineistot ja tutkimustapa

Tutkimusaineisto on strukturoimattomia, teemoitettuja hallitusten ryhmähaastatteluja, jotka tein maalisi–huhtikuussa 2009. Täydennän niistä saatavaa kuvaa yhtiöiden isännöitsijöiden kanssa tekemilleni puhelinhaastatteluilla. Näitä nauhoituksia on yhteensä noin 7–8 tuntia. Lisäksi käytän netistä löytyvää dokumenttimateriaalia sekä tutkimuskirjallisuutta. Erittelen hallitusten keskusteluita vertailevalla otteella.

Ryhmähaastattelujen aihealueet

Keskustelun teemoina olivat ilmastonmuutosta koskevan tiedon saanti ja hankinta, hallituksen ajankohtaiset tehtävät ja asuinkiinteistön huoltoa ja korjaustarpeita koskevat suunnitelmat, hallituksen tehtävät, esteet ja mahdollisuudet erityisesti ilmastonmuutoksen hallinnassa ja hallitusten kokemukset Ilmankos-kampanjasta. (Ks. liite)

Haastatteluaineistot ovat tässä fakta-analyttisen käsitettyjä informaatiolähteitä, jotka tarjoavat vastauksia haastattelurungon sisältämiin seitsemään kysymykseen. Ne kertovat hallitusten toiminnasta ja siinä vallitsevista tärkeysjärjestyksistä.

Tulkintojen lähtökohtia. Motivaatio osallistua haastatteluihin oli hyvä. Kahdesta yhtiöstä osallistuivat haastatteluun kaikki hallituksen jäsenet, kolmannelta puuttui yksi jäsen.

Haastattelujen tulkitsemiselle tutkimusaineistona ovat tärkeitä seuraavat kolme haastattelutilanteiden konteksteihin liittyvää näkökohtaa:

- haastatteluilla oli keskustelutilanteiden luonne,
- ryhmäkeskustelujen olennaisin yhteys on asunto-osakeyhtiön hallitustyö,
- analysoinnissa on syytä ottaa huomioon periaatteellinen puheen ja tekojen keskinäinen etäisyys.

Haastattelut tavanomaisina keskustelutilanteina. Tutkija keskusteli ryhmän jäsenten kanssa ja nämä keskenään tavanomaisen keskustelun tapaan. Puhe ei siis ollut kysymysten ja vastausten systemaattista vuorottelua. Kukin hallitus käsitteli teemoja omalla tavallaan. Keskustelijoiden ote oli paikka paikoin hyvin kokemuksellinen – etenkin yhden hallituksen jäsenellä, kun käsiteltävinä olivat suoranaiset ympäristö- ja ilmastokysymykset.

Ryhmähaastattelut ja hallitusten varsinaiset kokoukset. Koolla oli nimenomaan kokonainen hallitus – ryhmä joka tietää tehtävänsä. Se loi edulliset lähtökohdat kaikkien läsnäolijoiden osallistumiselle keskusteluun. Läsnäolijoiden asemat taloyhtiöittensä hallitusten jäseninä ja puheenjohtajina loivat osallistujille selvät roolit ja haastattelutilanteelle puitteet ja rajat – niin myös valtuudet ja kyvykkyyden puhua oman yhtiön asioista. Haastattelutilanteisiin liittyi niin ollen myös tietty julkinen kontrolli. Hallituksen jäsenet ovat taloyhtiön hoidosta vastaavia toimijoita, hyödyllisiä tekoja suunnittelevia ja toimeenpanevia taloyhtiöiden hallitusten jäseniä, joiden tehtävät ja velvollisuudet perustuvat osaltaan myös asunto-osakeyhtiöitä koskevaan lakiin sekä kiinteistöalan vapaaehtoisin sopimuksiin.

Uusia vaatimuksia tilanteisiin toi kuitenkin tutkijan läsnäolo ja se, että hänellä oli keskustelun ohjaajan rooli.

Ehkä juuri roolien selvyden ansiosta haastateltujen epätasainen osallistuminen ryhmäkeskusteluissa on tässä tutkimuksessa vähäisempi ongelma kuin yleensä ryhmähaastatteluissa. Yhdessä hallituksessa puheenjohtaja otti nopeimmin kantaa, toisessa taas aktiivisin oli tavallinen hallituksen jäsen.

Etäisyys puheen ja tekojen välillä. Haastateltujen puheesta ei voi varmalla tavalla tehdä päätelmiä puhujien tekojen ympäristö- tai ilmasto-tietoisuudesta. (Ahonen 2006, 74, Lyytimäki 2007, Sointukangas 2009, 2, 14) Keskusteluaineisto sopii kuitenkin hallitusten jäsenten toiminnan ja sitä koskevien aikeiden tietolähteeksi. Tämän tutkimuksen haastatellut ovat asemansa tähden ja kiinteistöjen hallinnan kannalta keskeisiä toimijoita ja sellaisina tärkeitä informantteja, joilla on myös lakiin pohjautuva asema.

Ryhmähaastatteluaineisto on tässä juuri hallituksia ja Ilmankos-kampanjaa koskevana aineistona ”korostetun kontekstuaalista” (vrt. Heikkilä 2008, 302). Tutkimusasetelma ei suo vahvoja edellytyksiä soveltaa kulttuurista teoriaa – ei siis etsiä haastatelluista egalitaristeja, hierarkisteja ja fatalisteja siihen tapaan kuin Kati Sointukangas teki näiden samojen talojen asukkaitten haastatteluissa (Sointukangas 2009, 10, 33,34).

Esityksen kulku

Raportin esitys keskittyy kolmen asunto-osakeyhtiön ja niiden hallitusten toimiin, tarpeiden ja suunnitelmien kuvaustehtävään sekä aineiston analysointiin hallintatapojen ja ympäristövastuun kannalta.

Käsillä oleva johdantoluku koskee tutkimuksen lähtökohtia, aineistonkeruuta sekä tutkimustapaa.

Luku 2 käsittelee hallitusten työn kohteita ja työn painopisteitä. Alaluku 2.1 tarkastelee taloyhtiötä sen kehityshistorian kannalta ja hallituksen hoitamia korjauksia, ajankohtaisia sekä tulevaisuuden tarpeita ja tehtäviä. Alaluvun 2.2 aiheena ovat keskeiset tehtävälohkot ja toimintatavat talojen hoidossa ja yhtiöiden johtamisessa. Alaluku 2.3 kartoittaa hallitusten käsitteitä vaikutusvallastaan yhtiön johtamisessa, toiseksi esteitä ja mahdollisuuksia energia- ja ilmastoasioissa.

Luvun 3 aiheena ovat taloyhtiöiden ja hallitusten suhteet Ilmankos-kampanjaan ja ilmastonmuutosta koskevaan tietoon. Alaluku 3.1 käsittelee taloyhtiöiden asemaa kampanjassa, alaluku 3.2 kampanjan tuntemusta tutkimuksen talonhallituksissa ja sitä, millaisia tiedonlähteitä on hallitusten jäsenillä ilmastonmuutosta koskevissa asioissa. Alaluku 3.3 on tiivis tulkinta keskeisistä hallitusten näkökulmista ja periaatteista kiinteistön johtamisessa² ja hoitamisessa. Nimitän sitä johtotehtäväänalyysiksi.

² Tässä on kyse lähinnä ”operatiivisesta kiinteistönjohtamisesta”. Siinä ”vastataan tietyn kiinteistön tai sen osan käytettävyydestä ja sen arvon kehittämistä ottamalla huomioon kiinteistönomistajan edut ja tarpeet”. (Kerttula 2007, 11–12.)

Neljännessä luvussa pohdin ilmastonmuutoksen merkitystä tutkittujen asunto-osakeyhtiöiden arjessa ja yleisemmin asunto-osakeyhtiöiden hallitusten, hallintatapojen suhdetta ympäristövastuuseen, niin myös taloyhtiöiden asukkaiden osallisuutta ja osallistamista kestäväen kehityksen vaatimissa ratkaisuisissa.

Viidennessä luvussa esitän yhteenvedon ja teen siinä haastattelujen pohjalta päätelmät kolmen hallituksen ja asunto-osakeyhtiön ympäristötoimijuudesta. Esille tulee myös jatkotutkimuksen aiheita.

2 KOLME ASUNTO-OSAKEYHTIÖTÄ

Tutkimuksen asunto-osakeyhtiöillä on yhteiskuntatieteellisessä mielessä selviä yhteisiä piirteitä. Asunto-osakeyhtiöillä on yhtiöjärjestys, joka säätelee elämää, menettelytapoja ja hallintoa yhtiössä. Toimintaa yhtiön sisällä ja suhteessa ulkopuolisiin säätelee erityinen asunto-osakeyhtiölaki. Sen uudistamisesityksen hallitus antoi eduskunnalle keväällä 2009. (Oikeusministeriö 2009) Asunto-osakeyhtiöt ovat ensinnäkin ryhmiä, joilla on omat säännöt, tavoitteet, jatkuvuutta ja joissa on jäsenten kesken vuorovaikutusta. (Allardt & Littunen 1964, 231–232) Toisin sanoen ne ovat sosiaalisia organisaatioita – niin kuin muutkin yhtiöt ovat. Yksittäiset toimijat, asukkaat ja/tai osakkaat, voivat vaihtua, mutta organisaatio jatkaa olemassaoloaan. (Allardt & Littunen 1964, 231–232.)

Toiseksi asunto-osakeyhtiöt ovat erityisiä organisaatioita, asumisorganisaatioita. Yhtiökielellä sanottuna ne tuottavat asumispalveluja osakkaille. Yhtiöiden taloissa on yhtäältä osakkaiden koteja ja toisaalta osakkaiden omistamia, heille enemmässä tai vähemmässä määrin taloudellista tuottoa tuovia vuokra-asuntoja, mahdollisesti myös tuottoa yhtiölle tuottavia liiketiloja.

Asunto-osakeyhtiöt poikkeavat organisaatioina myös kunnista, jotka ovat paikallishallinnon laajoja, yhtä aikaa alueellisia ja palveluorganisaatioita. Juuri ilmastonmuutoksen hallinnalle ja muissa ympäristökysymyksissä kunnat ovat Suomessa selvästi strategisempia toimijoita kuin asunto-osakeyhtiöt.

Tämä luku tarkastelee tutkimuksen yhtiöitä ja hallitusten toimintaa yhtiöiden kehityshistorioiden, hallitusten ajankohtaisten tehtävien sekä omia

vaikutusmahdollisuuksia koskevien hallitusten käsitysten näkökulmista – erityisesti energia- ja ilmastoasioissa kohdattujen puutteiden ja esteiden kannalta.

2.1 Kehityshistorioita, elinpiirejä, tehtäviä

Tutkimuksen kolme taloyhtiötä ovat kaikki hallintamuodoltaan asunto-osakeyhtiöitä, mutta keskinäisiä eroja on sijainnin, yhtiöjärjestyksen ja kehityshistorian suhteen. Eroja on myös koossa ja asuksrakenteessa. Taloyhtiöt poikkeavat toisistaan myös tämänhetkisten asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien suhteen – toisin sanoen asukkaille tietoisesti tarjottujen vaikuttamismahdollisuuden mukaan – ja asukkaiden osallistujaroolien suhteen.

Vanhan lähiön kerrostalo

Vanhin tutkimukseen kuuluva talo valmistui vuonna 1965 nousevaan lähiöön korkealle harjulle järven rannalle. Nimitän sitä *vanhan lähiön kerrostaloksi*. Tämä tyypillinen, 45 asunnon ja monen portaan tamperelainen asunto-osakeyhtiö asutti ensi alkuun varsinkin maalta muuttaneita suurten ikäluokkien nuoria perheitä. Merkittävä osa talon asukkaista on asunut pitkään talossa, ja eläkeläiset olivat tyypillisiä asukkaita etenkin 1990-luvun lopulla. Nyt ikärakenne nuortuu voimakkaasti. Vuokra-asuntoja talossa oli keväällä 2009 viisi. Kuten tässä lähiössä on tavallista, jotkin näistä ovat paikallisen kiinteistönhuolto- ja isännöinti -osuuskunnan omistamia. Asukkailla on yhteistyötä lähinnä talkoissa. Vielä viime aikoihin asti porrassiivouksen hoitivat talon asukkaat.

Talon putkiremontti valmistui edellisessä vuodenvaihteessa, 2008–2009. Samalla uusittiin myös lämpöpatterit. Hallitus on nyt tyytyväinen isoon ponnistukseen ja omaan panokseensa siinä. Yleensä tämän peruskorjauksen aikataulut pitivät yleensä, työ onnistui, ja urakka oli ilmeisesti työt tehneelle rakennusyhtiölle sopivan kokoinen. Hallitus pitää erittäin tärkeänä taloyhtiön riippumattomuutta korjaus- ja huoltopalveluissa. Se on tällä hetkellä kilpailuttanut ja hajauttanut niin porrassiivouksen, kiinteistönhuollon kuin isännöinninkin.

Keskustelijat uskovat, ettei talon isännöinti-yhtiö, vanhan lähiön hallitseva yhtiö kiinteistönhoitoalalla, pidä taloyhtiön riippumattomuudesta.

Kokemusta on myös kovista ristiriidoista ja kädenväännöistä sen kanssa. Taloyhtiö turvasi kuitenkin itsenäisyytensä, ja hallituksen mielestä tulos on hyvä. Isännöintiyhtiön isännöitsijä puolestaan arvostaa tätä hallitusta:

Sähkönkulutusta halutaan suitsia sammuttamalla viimeinenkin kylmäkellari – kaikkiaan niitä oli kolme. Hallitus haluaa estää lämpöhukkaa rakenteista – alakerran ovet vaativat sen tähden uusimista – ja asumisviihtyisyyden turvaaminen. Kylmähuoneiden jättämisestä pois käytöstä tulee

”huomattava säästö, 5 000 wattia, kun sammutetaan yks ja nyt sammutetaan toinen”

Asiasta käytiin keskusteluja ”aika rajusti puoleen ja toiseen”.

Pizzakulttuuri ei voi käsittää asiaa – ei siis ymmärrä, mihin kylmäkellareita voisi tarvita: ”Pizzat ei säily siellä.”

Termostaatit on säädetty pattereista ja samoin ilmanvaihto. Vedenkulutusta hallitus pitää talossa hyvin kohtuullisena ja sähkön ja lämpöenergian hintoja Tampereella erittäin edullisina. Tampereen kaupunki saa lämmön- ja sähköntuottojärjestelmästään – Naistenlahden kombivoimalasta – keuhut hallituksen jäseniltä. Se on monessa mielessä onnistunut.

Ulkoseinien lämpörappaus valmistui vuonna 1999. Äskettäin on uusittu etelänpuolen ikkunat. Ennen pitkää on vuorossa pohjoispuolen ikkunoiden uusiminen. Se onkin ainoa keino vaikuttaa tehokkaasti energiankulutukseen talossa. Ikkunat uusitaan kuitenkin vasta sitten, kun nykyiset eivät ole todellakaan enää käyttökelpoiset. Kun nyt katsoo ikkunapuita, ne ovat siistit eivätkä jäsenet usko saavansa ikkunaremonttia nyt läpi yhtiökokouksessa. Takaovien uusiminen on ajankohtainen tarve lähitulevaisuudessa.

Vesimittareita ei asennettu putkiremontin yhteydessä huoneistoihin, koska vedenkulutus on kohtuullinen. Se oli ennen putkiremonttia 131–137 litraa vuorokaudessa henkeä kohti.

Hallitus on muutenkin tyytyväinen asioiden tilaan taloyhtiössä. Kaikki jäsenet ovat selvästi kiintyneet taloon, niin myös talon paikkaan korkealla harjulla Näsijärven rannalla sekä koko lähiöön. Yksi jäsenistä on asunut samassa lähiössä koko ikänsä. Nuorin jäsen mietti lapsena alueella kulkiesaan, kuinka hienoa asua juuri tässä yhtiön talossa. Puheenjohtaja katseli puolestaan harjun taloja vastarannalta 1980-luvulla ja päätteli, että talossa

näytti asuvan varakasta väkeä, niin hienot olivat veneet. Taloa ja lähiötä kävi uudekseltaan katsomassa myös presidentti Kekkonen.

Hallituksen energia ja aika ovat menneet parina viime vuonna putkiremontin toteuttamiseen. Se ei ole pohtinut pahemmin ilmastoasioita. Talohallitus nosti keskusteluun paikallisen ilmaston.

”-- on niin uskomattomia myrskytuulia, joita ei ollut silloin kuin olin lapsi. Ja asuin tästä 100 metrin päässä...”

Ilman pysymistä puhtaana ja kirkkaana he pitivät Tampereen kaupungin lämmöntuotannon ja paikallisen sähköntuotannon ansiona. Jäsenet halusivat edistää hyvän tilanteen säilymistä hallituksenkin toimin.

Nuoren lähiön rivitaloyhtiö

Silmiinpistävimmit lienevät erot nuorimman, 1990-luvun alussa valmistuneen asunto-osakeyhtiön ja kahden vanhemman asunto-osakeyhtiön välillä. Kyse ei ole vain ikäeroista, vaan myös asukasrakenteiden ja hallintamallien eroista. Rivitaloyhtiössä on tutkimuksen talojen joukosta vähiten asuntoja, mutta isoja. Ne on suunniteltu melko suurille perheille. Asuntojen ja alueen suunnitteluun ja osin rakentamiseen osallistuivat tulevat asukkaat itse.

Päätöksenteko tapahtuu *1990-luvun talossa* kahden rinnakkaisen järjestelmän pohjalta: asunto-osakeyhtiön hallinnossa ja osuuskunnan hallinnossa. Kaikki asukkaat voivat osallistua kummankin järjestelmän edustajien valintaan ja käyttää niiden tarjoamia resursseja, esim. poimia marjoja ja viljellä kasvimaalla juureksia ja vihanneksia. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous ja hallitus huolehtivat lakimääräisistä töistään. Nopeaa toimintaa vaativia, ehkä pienimuotoisempia asioita hoitaa osuuskunta. Osakeyhtiön hallituksessa on viisi jäsentä, yksi heistä on yhtiön vuokralaisten edustaja. Tämä talon osakkaiden ja vuokralaisten välinen kanssakäyminen on yhtiössä suomalaisittain erikoinen piirre, se kun tapaa lähes puuttua ”tavallisista” osaketaloista.

Nuorimman taloyhtiön syntyvaiheet ovat niin ikään erilaiset kuin kahden muun ja harvinaisia suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden parissa. Asukkaat osallistuivat suunnittelutyöhön rakennuttajan, yleishyödyllisen Pirkanmaan YH-rakennuttajien, valitseman arkkitehdin kanssa vuosina 1988–1992. Hallitus kertoi, että yhtiö syntyi aikanaan eräänlaiseksi kopi-

oksi jyvaskyläläisestä Tuulenkyän rivitalo-asuinyhteisöstä, joka valmistui Kuokkalaan 1985 ja jonka rakennuttaja oli Keski-Suomen YH-rakentajat.

Tamperelaisen yhtiön ensimmäisiin asukkaisiin kuului ihmisiä, jotka halusivat toteuttaa yhteistoiminnallista asuintapaa, johon liittyy vastuun kantaminen luonnosta ja elinympäristöstä. Tontilla on yhteisessä käytössä marjapensaita ja kasvimaa juuresten viljelyä varten. Maakellari rakennettiin alkuvaiheessa ruokapiirin varastotilaksi. Jotkin vuodet asukkaat laittoivat säännöllisesti ateriat ja hankkivat ruokatarvikkeet suoraan tuottajilta.

Tontin keskelle nousi osin asukkaiden talkoovoimin yhteistalo: saunasta, takasta, pesutuvasta ja yhteisistä kokoontumis- ja harrastustiloista koostuva rakennus. Tälläkin hetkellä siellä toimii kokoustiloissa päivisin 17 lapsen päiväkotit, joka on Tampereen kaupungin ostopalvelupäiväkotit – myös muille kuin taloyhtiön omille perheille tarkoitettu laitos. Sen yhteisesti hoidetusta siivouksesta saatavat varat käytetään taloyhtiön harrastustoimintaan ja muihin yhteisiin tarpeisiin. Asukkaat huolehtivat myös pihan ja kiinteistönhoidon tehtävistä yhteisesti ja vuorotellen. Tampereen kaupungin sijoittamia tukiasukkaita on ollut juuri asukkaiden toivomuksesta kaupungin omistamissa asunnoissa koko asunto-osakeyhtiön olemassaolon ajan. Yksi entisistä tukiasukkaista jatkaa nyt perheineen asumista taloyhtiössä.

Pohjavire ja elämäntavat näyttävät yhtiössä edelleenkin samantapaisia kuin 1990-luvulla. Yhteisaterioita on nykyään lähinnä viikonloppuisin ja talkoiden yhteydessä. Yhteistoiminnallisuus tuo asuinyhteisön asioiden hallintaan sujuvuutta, ja työnjaot vaikuttavat toimivilta. Maakellaria käytetään edelleen. Yhtiö anoi talvella 2009 Ilmastorahastolta Tampereen kaupungilta avustusta 4 200 euroa kellarin kunnostukseen, muun muassa ilmanvaihdon parantamiseen, ja sai 900 euroa. Muissa hakijoissa oli asunto-osakeyhtiöitä kaksi. (Ilmankos-hankkeen ptk-muistio 18.3.2009, pyk.4.).

Rivitaloyhtiössä ovat kiireellisimpiä korjaustarpeita yläpohjan vetokohtien tutkiminen ja tarpeen mukaan täytteen lisääminen sinne. Oma komposti on tuonut nyt rottaongelman, ja jätehuollon uudistustarve on arvioitava. Yhteistalossa toimivan päiväkodin toisen kerroksen parven ulkoraput vaativat turvallisuutta parantavia korjauksia, ja päiväkodin piha on samoista syistä aidattava. Putkiremontin hallitus toivoo tulevan tarpeelliseksi vasta 20 vuoden päästä.

Keskikaupungin taloyhtiö

Myöskään toisen, tällä hetkellä ”tavalliseksi” luettavan, suuren asunto-osakeyhtiön, keskikaupungin vanhan tehdasalueen talon, kehityshistoria ei ole tavanomainen. Se oli pitkään suuren tamperelaisen tehdaskonsernin eläkesäätiön työsuhdetalona – aina valmistumisestaan 1. vuodesta 1972 lähtien. Talon osti 1990-luvun lopulla iso, vanha ja valtakunnallinen vakuutusyhtiö. Varsinaiseksi yksityisten asukkaiden omistamaksi asunto-osakeyhtiöksi talo muuttui vasta vuonna 2002. Silloin alkoi remonttisonki talossa. Monet asukkaat uusivat kylpyhuoneet ja asensivat uusinta tekniikkaa. Kuitenkaan esimerkiksi vedenkulutusta nuo korjaukset eivät ole vähentäneet.

Talon yksityistyminen toi myös niin sanottuja paluumuuttajia. Puheenjohtaja arvelee, että hyvät muistot 1970-luvun talkoista ja muusta yhteistoiminnasta on saanut myös entisiä nuoria asukkaita tuoreen yhtiön osakkaiksi:

”Siinä on semmonen ihana kuva siitä ajasta, tämä talo oli täynnä teatterilavasteista lähtien, kesäsin grillijuhlia ja lastenkutsuja, (ihmiset olivat) hirveästi tekemisissä toistensa kanssa. Nyt ovat muuttaneet sitten takasin tähän taloon.”

Puheenjohtajan mukaan isoin tehtävä on saada aikaan yhteisvastuullisuutta. Ilmeisesti myös sen tähden hallitus pyrkii parantamaan tiedonvälitystä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia taloyhtiössä. Porraskäytävien ilmoitustaulut on tarkoitus uusida, ja hallitus kehittää parhaillaan isännöitsijän kanssa nettiin yhtiölle omia kotisivuja. Yhtiö on laatinut ja hyväksynyt peruskorjauksen PT-suunnitelman – kunto-PTS:n – , kirjoittanut arvojen ja vision kuvauksen ja määritellyt vaateet, joita ovat kiinteistön arvonsäilyttäminen sekä elinkaariajattelu.

Nyt talossa on tullut ajankohtaiseksi etenkin putkiremontti. Talo tarvitsee tuoreen kuntoarvion perusteella monia muitakin korjauksia – etenkin lämpötilan pitämiseksi tasaisena koko talossa sekä vedon tunteen ja energiankulutuksen vähentämiseksi. Isännöitsijän mukaan kuntoluokka on E – ”ihan hyvä luokka tälle talolle” kun hän ”tuntee talon”

”Vois sanoa jos on itte tutustunut A- ja B-luokan taloissahan olisi lämmin ja mukava asua, G-luokassa minun silmissä voisi olla niin, että täytyisi varustautua siihen, että D-luokan taloissa olisi

varustauduttava panemaan enemmän villapaitaa päälle ja villasukkiin. Tällanen kansanomainen tulkinta.” (Isännöitsijä)

Suurimmat ongelmat ovat hänen mukaansa vedon tunne, vetävät ikkunat ja huonot ulko-ovet.

Energian- ja sähkönkulutusta halutaan vähentää. Energialamppuja on vaihdettu pihavaloihin. Hallitus haluaa keskimääräistä suuremman vedenkulutuksen vähenevän 180 litrasta/vrk henkilöä kohti, mutta ei pysty mielestään vaikuttamaan tässä vaiheessa – ei ennen putkiremonttia ja ehkä huoneistokohtaisia vesimittareita – vedenkulutukseen muuta kuin tehostamalla tiedotusta asiasta. Talossa on yhteinen pesula, toisin kuin vanhassa lähiössä pienen kulutuksen taloyhtiössä, jonka pesula on naapuritalossa.

”Ennen vesimittareita ei keksi muuta kuin tiedottamisen – pitäisi olla radikaalia, asenteisiin vaikuttavaa, visualisoivaa ja eurot tehokkaasti esiin tuovaa tiedotusta. Tasausmaksu opettaa varmaan.”
(Puheenjohtaja)

Toista vuotta taloa hoitaneen isännöitsijän mielestä keskikaupungin talon hallitus on ”harvinaisen hyvin perillä” korjaustarpeista – muun muassa kunto-PTS:n laatimisen ansiosta – siitä, että on tulossa remonttivaihe. Muutama vuosi sitten tehtiin patteriverkoston tasapainotus ja uusittiin lämmönvaihtimet.

Keskikaupungin talon hallitus hakee seuraavassa yhtiökokouksessa valtuuksia käynnistää putkiremontin suunnittelun. Ikkunaremontti tulee ennen pitkää tarpeelliseksi. Ikkunoiden osin huono kunto lisää myös veto-ongelmia asunnoissa. Ne ovat huomattavia joissakin asunnoissa myös talon isännöitsijän mukaan:

”-- vetävät ikkunat, niistä asukkaat valittavat tyypillisimmin. Vetää talvipakkasella silloinkin kun on ilmanvaihtokone päällä ikkunoista ja oven alta ja... , mutta sekin kovalla pakkasella, ei muuten.”

Ikkunoiden vaihtokustannukset ovat korkeat 400 000–500 000 euroa. Isännöitsijä epäilee, ettei asia etene nopeasti yhtiökokouksessa ja hallituksessa.

”Kyllä siinä ensin osakkaat sanovat ei me semmoista tarvita. Sitten menee ehkä vuosi pari niin sitten alkaa puhua, että kyllä me voitais siltä mieltä.”

Isännöitsijä huolehtii siitä, että yhtiö hakee korjauksiin tarjolla olevia avustuksia julkisista lähteistä – tällä hetkellä on ajankohtainen asia muun muassa 10 prosentin tukea tarjoavaa suhdanneluontoinen avustus.

Taulukko 1. Tutkimuksen kohteena olevat asunto-osakeyhtiöt.

Sijainti	Valmistumisvuosi	Asuntoja, kerroksia	Onko vuokra-asuntoja	Omistajat	Hallitus
Vanhan lähiön asunto-osakeyhtiö	1965	45 asuntoa 3 kerrosta, lamellitalo korkealla harjulla Vielä äskettäin asukkaat hoitivat porrassiivouksen, nyt siivous yhtiöllä, ei omaa talopesulaa	on	Yksityisiä asukkaita, lähiön alueellisen kiinteistöhuollon ja isännöinnin osuuskunta, kaupunki. Asukkaat pitkäaikaisia, sukupolvi vaihtumassa	3 jäsentä + asiantunt. (hallitus aloitti syksyllä 2007)
Nuoren lähiön rivitaloyhtiö (asunto-osakeyhtiön lisäksi talossa oma osuuskunta)	1992	35 asuntoa Rivitaloyhtiö, pihalla ns. yhteistalo (sauna, pesutupa, päiväkotitilat), asukkaiden osuuskunnan ylläpitämä päiväkotitarjoaa Tampereen kaupungille ostopalveluna 17 lapsen hoidon – ok:lle tuloja myös pk:n tilojen siivouksesta; Pihalla marjapensaita, viljelypalstoja, maakellari	on	Yksityisiä asukkaita, Tampereen kaupunki, Pirkanmaan)	5 jäsentä (osakeasukkaiden edustajat ja 1 vuokralaisten edust.) (hallitus aloitti keväällä 2009)
	1972	60 asuntoa Korkealla kalliolla radan vieressä Asukkailla pihatyöryhmä Talopesula	on	Yksityisiä asukkaita (ml. yhtiön 70-luvun vuokralaisia); ison tamperelaisen tehdaskonsernin eläkesäätiön työsuhdetaloveen1992,vakuutusyhtiöllä 2000-luvun alkuun), ”paluumuuttajia” 1970-luvulta	3 jäsentä (hallitus aloitti keväällä 2009)

2.2 jäte/vesi/lämpö/sähkö

Se mitä ajankohtaiset tehtävät olivat keväällä 2009 vaihteli hallituksissa suhteessa siihen, miten kiireellisiä putkiremontti ja rakennusten ikääntymiseen liittyvät muut korjaustarpeet olivat taloissa. Nuorimmassa, rivitaloyhtiössä, oli toiveena, että putkiremonttia tarvittaisiin vasta parinkymmenen vuoden päästä. Entisessä työsuhdetalossa, 2000-luvun alussa yksityistetyssä asunto-osaakeyhtiössä keskikaupungilla taas oli edessä putkiremontin suunnittelu ja monta muuta huolenpidon aihetta. Yhtiön edessä olevat tehtävät ovat luultavasti tyypillisiä entisille työsuhdetaloille – ja niitähän rakennettiin vuokrataloiksi juuri 1970-luvulla laajalti Suomessa.

Erot työskentelyn painopisteissä yhtiöiden välillä ovat vähäisiä ja näyttävät liittyvän eroihin talojen omistus- ja hoitohistorioissa.

Hallitusten päätökset ja toimet keskittyvät neljälle alueelle. Keskikaupungin yhtiön puheenjohtajan mukaan keskeisiä tehtäviä taloissa kuvaavat neljä sanaa JÄTE/VESI/ENERGIA/SÄHKÖ.

Vanhan lähiön talon isännöitsijä hoitaa isännöintiä osin myös keskikaupungin talossa – hän ja sen talon varsinainen isännöitsijä työskentelevät samassa alueellisessa isännöintiyrityksessä vanhassa lähiössä. Vertailu talojen kesken tuo esiin talohistorian merkityksen nykypäivän tehtäville hallituksissa. Keskikaupunginkin yhtiön hallitus saa häneltä tunnustusta.

”Jos verrataan näin, niin vanhan lähiön yhtiössä on katse kaukana, se on viiden vuoden, 10 vuoden päästä. Keskikaupungin yhtiössä on vallinnut hyvin kauan semmonen pysähtyneisyyden aika. Se juontaa sieltä taloyhtiön historiasta. Se on ollut hyvin kauan Yhtymän vuokra- ja työsuhteasuntoina. Yhtymä on tiennyt varmaan 20 vuotta sitten, että tää tulee niin kun heillä jossakin vaiheessa loppumaan, ja se talon tekninen hoitaminen on pysähtynyt. Se on jäänyt jälkeen, siellä on päässyt tulemaan sillä lailla mitään tekemättömiä korjauksia, siellä on ikkunat ja putket, siellä on katto, siellä on lisälämmön eristyksen kaikki tekemättä, että energiataloudellisesti erittäin huono talo tällä hetkellä. Kyllä siellä on valoa sillä tavalla, että uus hallitus on kiinnostunut asioista, ja saapi ihmisiä siihen mukkaan, ja siellä on ihan kunnan suunnitelmat käynnistymässä tämänkin asian parantamiseksi. Se tulee siinä sivutuotteena, kun saavat talon muuten parempaan kuntoon, niin se paranee energiataloudellisesti parempaan kuntoon. Se on muutenkin ollu teknisesti suunnitteluvaiheessa.”

Taulukko 2. Taloyhtiöiden ajankohtaiset toimet, käytännöt ja vaikuttamisen kohteet neljällä tehtäväalueella (haastattelut/hallitukset, isännöitsijät).

Näkökulma/ taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä	JÄTEHUOLTO	VESIHUOLTO
Nuoren lähiön rivitaloyhtiö	Oma komposti, tällä hetkellä pois käytöstä (jyrsijäongelma hoidettavana)	Vedenkulutus kohtuullista Ei putkiremontin tarvetta pitkään aikaan Rakentamisvaiheessa kosteusongelmia rakentamisvaiheessa – tarvikkeiden huonoa suojausta työmaalla
Keskikaupungin kerrostaloyht.	Hakukertoja järkeistävä ja päästöjä vähentävä jätteenkuljetus käytännössä (isänn.)	Ongelmana suuri keskimäär. vedenkulutus Oma talopesula Ennen putkiremonttia hallitus tehostaa tiedotusta asiasta asukkaille Hallitus hakee valtuudet putkiremontin suunnitteluun seur. yhtiökok:ssa
Vanhan lähiön kerrostaloyht.	Toimiva lajittelujärj. talossa ja Tampereella, ei taloyhtiölle uusia tehtäviä	Kohtuullinen keskim. vedenkulutus (talopesula naapuritalossa) Ei home- ja kosteusongelmia (edullinen sijainti korkean soraharjun päällä)
	LÄMPÖENERGIA	SÄHKÖ
Nuoren lähiön rivitaloyhtiö	Yläpohja vetää, mahdollisesti lisäeristeet tarpeen Etuna energiayst. elämäntapa: yhtiön nuoret viettävät aikaa omalla alueella ja omassa lähiössä	Yhteistilojen lamppuja vaihdetaan energialampuiksi Pesutuvan kuivaaja sähkösyöppö, mutta tarpeen päiväkodille Koko ajan sähkönkulutus vähentynyt
Keskikaupungin kerrostaloyht.	Ikkunat vetävät, muuten kunnossa – ei vaihtoon lähiakoina, elinkaaripe-riaatteen muk. kriittisyys Lämpöhukkaa rakenteista, alaovet vetävät Kuntoarvion mukaan säilytystilat liian lämpimät Lämmönsäädin (vaadin) on uusittu – 10-20 %:n säästöä /uusi taloautomaatio Patteriventtiilit on uusittu	Alapihan valoja vaihdettu energialampuiksi Yhteistilojen lamppujen vaihto menossa Uusien hissien valot säädetty automaattisiksi Säilytystilojen lämpötilaa laskettu Kylmäkellareista poistetaan kaksi käytöstä
Vanhan lähiön kerrostaloyht.	Ulkoseinien lämpörappaus valm. v. 1999 Putkiremontti ja patterien vaihto valm. v. 2008–2009 Ilmanvaihto säädetty Kaukolämpö nyt edullista Tampereella Vetävät takapihan alaovet ja ja pohjoisen ikkunat – elinkaariperiaatteen muk. kriittisyys	Sähkönkulutus suurta talouksissa (mm. useita tietokoneita) – sähköenergia Tampereella nyt edullista Kaksi kylmäkellaria sammutettu kolmesta, kolmas sammutetaan pian.

Koska nämä asiat olivat ajankohtaisia yhtiöissä, remonttitarpeet ja tehdyt korjaukset olisivat tulleet esille joka tapauksessa näiden hallitusten ryhmähaastattelussa kuin ryhmähaastattelussa, siis toisenkinlaisten aiheiden kuin ilmastonmuutoksen yhteydessä.

Haastatteluissa käsitellyt aiheet kuuluvat alalla käytössä olevan luokituksen perusteella¹ kiinteistönjohdon kahdeksasta tehtävälohkosta ensi sijassa neljälle lohkolle. Keskusteluissa käsiteltiin ensi sijassa strategisia tehtäviä, kokonaisuuden hallintaa ja tulevaisuuden suunnittelua, omistajien edunvalvontaa sekä yhtiön taloudesta vastaamista. Käsittelemättä jääneet muut neljä tehtävälohkoa liittyvät kiinteästi yhtiön olemassaoloon ja toiminnan ylläpitoon, tietynlaisiin rutiiniasioihin, kuten muun muassa asuntoyhtiölain noudattaminen. (Grass & Heino & Kaivanto & Kulomäki 2007). Remontit koettelevat kykyä vastata yhtiön taloudesta ja ajaa omistajien etua

Kaikki kolme talohallitusta ovat selvästikin omaksuneet elinkaariajattelun, mutta eroa on siinä, miten hallitusten jäsenet näkevät asukkaiden osuuden tiedon ja tarpeiden välityksessä. Meneillään on energiatodistusten laadinta; ja kuntoarvioita on teetetty ainakin yhdessä talossa. Nämä ovat ajankohtaisia töitä muissakin maan asunto-osakeyhtiöissä. Se saa hallitusten jäsenet seuraamaan energiapoliittisia ja rakennusten elinkaareen liittyviä asioita. Pirkanmaan kiinteistöyhdistykseltä yhtiöt saavat myös ajankohtaista tietoa ja neuvontaa.

2.3 Vaikutusvalta

Hallitukset ovat pystyneet mielestään yleensä hoitamaan tarpeelliset toimet. *Johtamisessa* ei toisin sanoen ole ongelmia. Yhteistoiminnallisen yhtiön hallitukselle on tärkeää huolehtia oman asiantuntemuksen kartuttamisesta ja pitävien perusteluiden valmistelusta asukkaille.

Keskikaupungin yhtiön hallituksen keskeinen vaikutuskeino on tiedonvälitys, toiminnalle luo rajoja ja mahdollisuuksia yhtiökokouksen päätöksenteko, niin myös se, että jäsenille hallitus on ”sivuammatti”.

¹ 1. strategiset tehtävät, 2. kokonaisuuden hallinta ja tulevaisuuden suunnittelu, 3. isännöitsijän tukeminen, 4. isännöitsijän valitseminen ja tarvittaessa erottaminen, 5. omistajien edunvalvonta, 6. yhtiön taloudesta vastaaminen, 7. lakisääteiset tehtävät (seuraavat lähinnä asunto-osakeyhtiölaista ja osakeyhtiölaista), 8. yhtiöjärjestyksen noudattaminen. (Grass & Heino & Kaivanto & Kulomäki 2007.)

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja pohtii, miten hallitus voisi parantaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja taloyhtiön henkeä. Hallitushan ei voi olla kaikessa mukana eikä voi välttämättä saattaa liikkeelle ajan-kohtaisia ideoita ilmasto- ja ympäristöasioita tai muistakaan asioista. Sen sijaan asukkailla voi olla pieniä, hyviä ideoita ja halua osallistua Ilmankos-kampanjan kaltaiseen toimintaan. Kaikkien etu olisi, että uudet ajatukset, pienetkin ideat tulisivat pitkin vuotta esiin. Yhtiökokouksen ei tarvitse olla vain laiminlyöntien läpikäyntitilaisuus:

”Että kuinka sais semmosen positiivisen imun semmosille asioille jotka asukkaat haluaa nostaa (esiin) ja haluaa tulla ite mukaan ja panostaa.. ettei se ole sitä perinteistä, että yhtiökokouksessa tulee koko likasanko, että kaikki mitä on jäänyt tekemättä ja mikä on hoidettu huonosti..” (puheenjohtaja)

Hallituksen on syytä olla tuntosarvet hereillä ja ottaa vastaan myös ilmastonmuutoksen hillintää edistävien ideoita. Näin puheenjohtaja muotoilee hallitukselle juuri ilmasto- ja ympäristöasioissa tietynlaisen asukkaiden osallistamistehtävän. Sen näkökulma muistuttaa paljolti Ilmankos-kampanjassa sovellettua.

Vanhan lähiön yhtiössä hallituksella ei ole johtamisessa ongelmia, ”porukka on valveutunut, fiksuja kavereita” (taloyhtiön isännöitsijä).

Energia- ja ilmastoasioissa tilanne on monimutkaisempi. Yhteistoiminnallisen yhtiön hallitus on hyvin tietoinen siitä, että asukkaat ottavat kantaa hallituksen esityksiin paljolti taloudelliselta, kulujen ja maksujen ennakkoinnin pohjalta.

”Kyllä näkisin että se tulee taloudellisten seikkojen kautta se pakote ja vastuu puuttua asioihin että tehdään pitkäjänteisiä ratkaisuja elinkaariajattelun kannalta. – Se tulee sitä kautta tulee mukana se ilmastonäkökulma.” (puheenjohtaja)

Hallitus tietää, että monet asukkaista haluavat luontoa säästäviä ratkaisuja. Heille eivät ole vieraita elinkaariajattelun periaatteet alkaen rakennusten kunnon tarkasta seuraamisesta ja pyrkimyksistä oikea-aikaisiin korjauksiin.

Keskikaupungin hallituksen jäsen ottaa selvän kannan: ei ilmastonmuutos voi olla taloyhtiön hallituksen asia. Erityisen ongelman muodostaa energiankulutukseen vaikuttaminen, talossa lähinnä ikkunaremontit. Ensi

sijassa hallitus parantaa tiedotustaan asukkaille muun muassa nettisivun avulla. Kuitenkin asiassa on kiperä rakennusalan ongelma, se että puuttuu tai ei ole käytettävissä sellaisia asiantuntijoita jotka ymmärtävät

” talon rakenteista, vielä ei ole tavattu semmosta, joka sanoo että jos te rukkaatte tuota noin, se vaikuttaa tuohon noin..” (puheenjohtaja)

Vanhan lähiön yhtiössä ovat hallituksen mielestä vaikuttamisessa esteinä ilmasto- ja energia-asioista huolehtimisessa lähinnä oma aktiivisuus ja viitseliäisyys, ”ihminen on laiska ja viluinen”. Ihmisillä on omat menonsa ja asiansa hoidettavana. Houkutus käyttää autoa on jatkuvasti kova. Hallituksen jäsenet ajavat vuoden mittaan kymmeniätuhansia kilometrejä. Yksi jäsenistä on bussinkuljettaja, ja hänellä mittariin karttuu vuodessa herkästi 160 000 km.

Kun tutkija kysyy asiasta, hallitus nostaa energiankäytöstä huolehtimisen tietynlaiseksi ongelmaksi. Ensinnäkin on

”Jatkuvaa sähkönkulutusta. Joka kulmalla on tietokoneet... Meilläkin on -- kaksi. (1 jäsen) Ja meillä kaksi! (vanhan lähiön yhtiö, hallituksen toinen jäsen)

Jäsenet arvioivat omaa ilmastokäyttäytymistään ja tuoreita kokemuksia. Kovan pakkasen ja suojan jyrkät vuorottelut on pantu merkille. Tutkija kysyy, olisiko se merkki ilmastonmuutoksesta, mutta keskustelijat eivät usko sitä, ”ei täällä”. Se ei ole tuonut myöskään ongelmia lämmitykselle. Toisaalta nykyään myrskyt ovat lisääntyneet ja tuulet ovat sellaisia, ettei niitä ole lähiössä 1970-luvulla syntynyt kokenut siellä koskaan ennen.

”Uskomattomia myrskytuulia, mitä ei ollu täällä sillon kun olin lapsi...”

Nyt eletään toista aikaa kuin ennen. Silloin saatettiin lähteä isän kanssa autoajelulle. Tänään ”jos lapset viedään johonkin, niin hypätään bussiin ja mennään kirjastoon”.

Yhden jäsenen mielestä selvä ja aika pysyvä ongelma, ongelmakäyttämisen syy, löytyy lämpöjärjestelmästä, vaikka uudet patterit on juuri asennettu. Lämmitysjärjestelmän uudet ja vanhat osat eivät synkronoidu kunnolla. Termostaatti ei pysty säätämään lämpöä sopivaksi vasta kuin tuntien päästä. Viive on liian pitkä. Toiset eivät tunnista ongelmaa, ja kulumassa ollut talvi on kyllä ollut lämmityksen kannalta hyvä.

Taulukko 3. Taloyhtiöiden vaikuttamisen piiri – esteet ja mahdollisuudet energia- ja ilmastoasioissa.

	a. Mihin asioihin hallitus voi vaikuttaa?	b. Millaisia esteitä hallituksella on energia- ja ilmastoasioissa?	Energialuokka (hallitus/isänn.)
Nuoren lähiön rivitaloyhtiö	Hallituksella ratkaiseva vaikutusvalta ajaa asioita yhtiössä ja hankkia tarpeen tullen asiantuntijoita selittämään asukkaille tarpeiden pohjaa Valtion energiaavustukset käytössä	Taloudell. tarpeet asettavat selvät ehdot toimenpiteille0,	Todistus tekeillä
Keskikaupungin kerrostaloyht.	Tiedonvälitys Hallituksen olisi syytä kehittää keinoja asukkaiden pientenkin ideoiden kuulemiseksi. Se auttaisi tuomaan esiin pieniä, ilmastonmuutoksen hillintää tukevia toimia myös tässä taloyhtiössä (pj) Yhtiö hakee (is. valmistelee) valtion energiaavustuksia	Ei ilmastonmuutos voi olla hallituksen asia	E (ei vielä vir. todistusta)
Vanhan lähiön kerrostaloyht.	Omaan itsenäisyyteen ja taloyhtiön riippumattomuuteen etenkin ulkopuolisten palvelujen hankinnassa, kilpailutus keskeinen asia, palvelut hajautettu eri tuottajille Talohuollon teknisen järjestelmän asianmukaisuuteen huomiota Yhtiö hakee (is., valmistelee) valtion energiaavustuksia	Runsas sähkönkulutus ongelma Lämpöjärjestelmän uudet ja vanhat osat eivät toimi saumattomasti yhteen	D (ei vielä vir. todistusta)

3 ILMASTONMUUTOS JA ELINKAARIAJATTELU

3.1 Taloyhtiöitten asema kampanjassa

Tamperelaiset taloyhtiöt ja asuinyhteisöt kuuluivat niihin ryhmiin, joita elokuussa 2008 järjestetty Ilmankos-kampanjan ensimmäinen työpaja otti esille aihealueella tärkeimmistä toimijoista. Kampanjassa niillä ei ollut kuitenkaan keskeistä eikä muutenkaan selvää asemaa. Pääpaino oli kansalaisjärjestöissä. (Tuusa 2009b, 11) Taloyhtiöillä oli kuitenkin välillisiä yhteyksiä kampanjaan ennen muuta työpajatyöskentelyn kautta. Kampanjan työpajoihin ja luennoille osallistui joitakin asukkaita, jotka saattoivat toimia omissa taloyhtiöittensä hallinnossa vaihtelevissa rooleissa. Tamperelaiset taloyhtiöt ja asuinyhteisöt kuuluivat niihin ryhmiin, joita elokuussa 2008 järjestetty Ilmankos-kampanjan ensimmäinen työpaja nimesi aihealueensa tärkeimmistä toimijoista.

Hankkeen kuluessa taloyhtiöt – asunto-osakeyhtiöt ja muut taloyhtiöt – alettiin lukea niiden ilmastonmuutoksen hallinnan kannalta tärkeiden toimijoiden joukkoon, joiden kanssa kampanja pyrki luomaan keskusteluyhteyttä.

Yhteyksiä oli kampanjaan myös sen kautta, että tutkimukseen kuuluvien ja yleensä taloyhtiöitten samoin kuin yksityistenkin tamperelaisten oli mahdollista hakea kampanjan kehittämästä Ilmastorahastosta avustusta ilmastonmuutoksen hallintaa edistävien korjauksien ja ideoiden toteuttamiseen sekä muihin toimiin. (K. Anttonen 15.1.2009.)

Taloyhtiöiden merkitys kansalaisten ilmastotietoisuuden vahvistajana Tampereella nousi esiin myös kampanjan toisessa työpajassa 24.11.2008. Osanottajiin – vapaaehtoisiin, paikalle tulleisiin – kuului muiden mukana isännöitsijöitä, asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia ja hallitusten jäseniä. Osallistuneista kolme kuuluu tämän tutkimuksen taloyhtiöiden piiriin. Yksi osallistuja oli keskikaupungin talon asukkaita, entinen puheenjohtaja. Koska hän ei ole enää hallituksessa, hän ei kuulu haastateltuihin. Toinen osallistujista oli yhteistoiminnallisen talon asukas eikä myöskään haastateltujen joukossa. Kolmas on lähiötalon asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja, siis yksi haastatelluista.

Pajassa pohdittiin muun muassa kysymystä, kuuluuko taloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille vai viranomaisille vastuu tiedottamisesta, joka koskee ”energiänsäästömahdollisuuksia, taloyhtiön energiakatselmusmahdollisuuksia sekä jäteastioita”. Ilmasto- ja energia-asioissa haasteiksi nousivat tiedottamisvastuut ja asukkaiden passiivisuus. (Tuusa 2009b, 12.)

Asukkaiden näkökulmasta ilmastoasioissa ”- - ongelma on ehkä kuitenkin viestinnässä ja esimerkiksi energiaremonttien mahdollisuuksien tiedottamisessa, ei niinkään ehkä perusilmastonmuutostiedon puutteessa.” (Tuusa 2009b, 12.–21.8.22.)

Taloyhtiöitten asema vahvistui kampanjan kuluessa muutenkin Tampereen kaupungin hallinnossa tehtävässä ilmastotyössä. Kun Ilmankos-hanke keskittyi syksyllä 2008 ja keväällä 2009 tiedottamiseen sekä työpajatyökentelyyn, uudessa suunnitelmassa, keväällä 2009 kehitellyssä Ilmankos-kampanjan jatkohankeessa ovat tähtäimessä yhteisöllisyys ja verkostot, asuminen ja taloyhtiöt sekä kolmanneksi ne toimijaryhmät, jotka eivät ole mukana ”valtavirran” ilmastokeskusteluissa. Neljäs vaikuttamisen kohde on arki. (Tuusa 2009b, 42, 43.)

3.2 Kampanjan tuntemus ja ilmastoasioiden seuraaminen

Ilmasto- ja energia-asioita hallitusten jäsenet seuraavat tyypillisimmin tiedotusvälineistä sekä energiankäytön asiantuntijayrityksen Motiva Oy:n sivuilta netistä (<http://www.motiva.fi/>). Yhteistoiminnallisen talon hallitus saa tietoa mediasta ja netistä, yleisistä lähteistä.

Monet hallituslaiset valittivat ilmastonmuutosta koskevasta uutisoinnista ja informaation jaosta. Siitä tulee tietoa ”joka tuutista” – liikaakin, ei jaksa kuunnella. Asiantuntija-sähköinsinööri arvosteli vanhan lähiön hallituksessa täsmätiedon puutetta.

Vanhan lähiön yhtiön isännöitsijän mielestä yleiset tiedotusvälineet tarjoavat aihepiiristä laajempaa tietoa kuin muut. Järjestö- ja ammattilehdet ovat tärkeitä, ajan tasalla olevaa tietoa kuin oman alan julkaisut ja tiedonlähteet. Yleiset tiedotusvälineet ovat kuitenkin nopeampia kuin alan ammattilehdet. ”Kiinteistö ja isännöinti” on lehti, joka kuuluu hyviin alan julkaisuihin. Ajankohtaista tietoa tulee myös Isännöintiliitosta.

Kahdelle muulle isännöitsijälle keskeisiä tiedonlähteitä energia- ja ilmastasioissa olivat oman alan ammatilliset julkaisut ja Motivan sivut. Sieltä voi saada myös asiantuntevaa neuvontaa.

”No Motivahan on yks semmoinen joka periaatteessa nettisivuilla... Mutta kyllä me aika hyvin niin kun alan lehdistöäkin luetaan, niissä on kohtuullisen hyvin kirjoituksia ja sitten näissä eri suunnittelutapahtumissa aina välähtää jotain uutta, joihin me pyritään aina reagoimaan, että mitä toi tarkoittaa.” (Keskikaupungin yhtiön isännöitsijä)

Hänen mukaansa lisätietoa talon hoitoperiaatteista tarvitsevat nimenomaan asukkaat.

”-- sanosin näin, että mitä pitäisi lisätä, niin asukkaille yleistä tiedottamista siitä, jos on 24 asunnossa lämmintä niin kukaanhan ei silloin valita. Mutta jos se on alle 20,5 niin silloin alkaa muuten puhelin soimaan kun se on alle 21 astetta. -- Voisko sanoa että pien-tä tiedottamista, että se oikee lämpötila on 21, ja jos se on ennen ollu 23 ja 24, se pudotetaan, se ei aiheuta kauheeta valitusryöppyä, vaan pitäisi ymmärtää, että ennen on ollut vähän liian lämmintä ja nyt se sitten on tässä normilämmössä.” (Keskikaupungin yhtiön isännöitsijä.)

Kampanjan vastaanotto. Keskikaupungin yhtiön hallitus tunsu mielestään huonosti Ilmankos-kampanjaa. Mainontaa olisi voinut olla enemmän, ehkä sanomalehtien mukana jaettava lehtinen. Paperitiedotus kylä lisää osaltaan ympäristökuormaa. Isännöitsijältä kampanja oli jäänyt huomaamatta.

Yhteistoiminnallisen yhtiön hallitus taas oli tutustunut kampanjaan ainakin sen kautta, että oli hakenut Ilmasto-rahaston avustusta ja saanut osarahoituksen kellarin korjaukseen.

Keskikaupungin taloyhtiön puheenjohtaja oli huomannut bussimainoksia, mutta mietti, paniko hän ne merkille lähinnä sen ansiosta, että oli juuri sopinut tämän tutkimuksen haastatteluista. Toinen hallituksen jäsen epäili, että kampanja on kaupungin virkamieshommia, hyödytöntä puuhastelua

”nämä sitten ajelevat kaupunkia ympäriinsä kampanjan tähden, käyvät kahvilla ja vain pohdiskelevat.” (Keskikaupungin yhtiö, hallituksen jäsen)

Kolmas jäsenistä oli huomannut Ilmasto-rahaston avustusten hakuilmoituksen, mutta hänestä oli tärkeämpää käyttää päivätyöltä vapaa niukka aika tehokkaasti, taloyhtiötä todella hyödyttäviin, isojen asioiden valmisteluihin. Toisaalta selvää on, että juuri Ilmastorahasto tarjosi pienet, mutta tärkeät resurssit yhdelle, ympäristöhenkisten asukkaiden perustamalle taloyhtiölle ajankohtaiseen asiaan – maakellarin kunnostamiseen.

Vanhan lähiön yhtiön hallitus ei ollut kiinnittänyt Ilmankos-kampanjaan huomiota, oli nähnyt kyllä mainoksia. Kuultuaan lisää työpajoista ja siitä että kyse on kaupungin hankkeesta jäsenet jättivät ilmastonmuutoksen pohtimisen sikseen. He innostuivat arvioimaan julkisuudessa olleita seudun raideliikennehankkeita, raitiotiesuunnitelmaa ja puheita Tampereen metrosta. (ks. mm. <http://taloforum.fi/viewtopic.php?f=8&t=3> .)

”Turha vetää liikennettä tuonne maan alle, jotenkin tökkii... (I jäsen) Jos kaks asiaa ei tavallinen ihminen tajua... ei ole mitään järkeä tehdä tunnelia.. ” (II jäsen)

Vanhan lähiön taloyhtiön hallitus alkoikin sitten keskustella Ilmankos-kampanjan sijasta kaupungin ajankohtaisista ilmastoasioista. He kaipasi-
vat 1970-luvulla lakkautettuja johdinbusseja, mutta pitivät ennen kaikkea nykyistä bussireitteihin perustuvaa liikennejärjestelmää hyvänä. Ruuhkat ja jonot ovat hyvin hetkellisiä, ja ulosmenoreitit vetävät autoliikennettä hyvin. Tulevasta öljypulasta ei kukaan puhunut mitään. Hulluuden huippu on odotus, että ihmiset siirtyisivät käyttämään joukkoliikennettä 600 metrin säteellä pysäkillä:

”Täällä ei hämäläinen mies kulje 20 metriä bussipysäkille. Se irsteleee senkin matkan mennessään jos sillä ei ole pikkusen logiikkatajua ja jos se ei ole työssä keskustassa, missä ei saa autoa pysäköityä.”

Vanhan lähiön hallitus arvostelee näin mahdollisia liikenteen uusia järjestyjä ja sitä myötä kaupungin toimia, mutta antaa energiapolitiikasta kaupungille tunnustusta. Keskikaupungin yhtiön hallituksen jäsenten odotukset eivät ole kovin selvät suhteessa Tampereen kaupunkiin. Pikemminkin puheenvuoroista heijastuu tietty etäisyys, mutta ei sellainen epäluulo kuin yhdellä keskikaupungin taloyhtiön jäsenellä.

Kampanjan merkitystä ei ole syytä etsiä yksiselitteisistä yhteyksistä ja vaikutuksista – ei vaikutuksista kysymykseen ”tunnetteko kampanjan vai ette?”. Kuten jo luvussa 2 tuli esille, yhdessä taloyhtiössä sai juuri keskustelu Ilmankos-kampanjasta puheenjohtajan arvioimaan yhtiöiden totuttuja tapoja ja huomaamaan hallitukselle mahdolliseksi osallistaa asukkaita luontevalla tavalla kaikkien hyödyksi – myös yhtiön ulkopuolisten. Keskeinen vaatimus hallituksella on oivaltaa, miten juuri se voisi rohkaista asukkaita tuomaan pitkin vuotta esille ideoitaan, myös ilmastonmuutoksen hillintää edistäviä ajatuksia – miten hallitus voisi olla vastaanottavaisempi. Yhtiökokouksetkin voisivat muuttua ja hedelmällisemmiksi.

Kampanjan vastaanotto oli samantapainen kuin Sointukankaan haastatteleminen asukkaiden parissa ja kampanjan kolmeen työpajaan osallistuneiden keskuudessa. Joka kolmas asukkaista näistä ei tiennyt asiasta mitään ja joka kolmas oli kuullut jotain kampanjasta, mutta ohimennen – paikallislehdestä tai bussien mainoksista. Siitä kolmanneksesta, joka tunsi kampanjan hyvin, oli pari asukasta kuullut kampanjasta tämän taloyhtiötutkimuksen haastattelujen ansiosta. (Sointukangas 2009, 25) Suoranainen tuntemus oli alun pitäen vähäistä myös kampanjan työpajoihin osallistuneilla ennen tätä osallistumista. Runsas puolet, parikymmentä, kolmeen työpajaan osallistuneista ei ollut kuullut kampanjasta ennen pajaan osallistumista. (Tuusa 2009b, 28, 74–75.)

3.3 Energiatehokuutta ja talon hyvää hallintaa

Ajankohtaisten kestävän kehityksen, muiden ympäristöongelmien ja erityisesti ilmastonmuutoksen ratkomisen kannalta samoin kuin koko

asunto-osakeyhtiöiden elämässä asukkaat eivät ole vanhan lähiön ja keski-kaupungin hallituksille varsinaisia toimijoita. He kuuluvat Horellin osallistumisportaista lähinnä toisella portaalle ja ovat ensi sijassa tiedottamisen ja kuulemisen kohteita yhtiökokouksissa. (Routala 2001, 26, sit. Horelli 2001.)

Varsinainen vaikuttaminen ja osallistuminen eivät kaikesta päättäen kuulu yhtiökokouksien ulkopuolella suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden asukkaalle. Sellaiseen pyrkiviä asukkaita ei tule esille hallitusten haastatteluissa. Se että näissä samoissa yhtiöissä kuitenkin on, tulee selväksi Kati Sointukankaan asukashaastatteluista. Hän löysi kolme ”osallistujaa”:

”-- yksi kertoi käyttäneensä Tampereen kaupungin internet-palvelua VALMAA¹, jossa kansalaisten on mahdollista kertoa helposti mielipiteitään vaihtuvista, valmisteilla olevista aiheista. Yksi haastateltavista puolestaan oli niin sanottu aktiivosallistuja, joka ILMANKOS-kampanjan lisäksi oli osallistunut oman kaupunginosansa alueellisen vaikuttamisen ohjelmaan, ALVARIIN², sekä toimi aktiivisesti muun muassa ympäristöjärjestöissä.”

Nämä asuivat taloyhtiötutkimuksen yhteistoiminnallisessa taloyhtiössä ja kuuluivat elämäntavaltaan egalitaristeihin. Yhteistoiminnallisessa yhtiössä asukkailla on vahvempi kuin kahden muun yhtiön asukkailla tunne, että he pystyvät vaikuttamaan asumistaan koskeviin asioihin. Näin taloyhtiön yhteistoiminnallisuus voi vahvistaa asukkaiden valmiutta toimia myös ”ylemmällä tasolla”, siis myös kaupunkilaisina. (Sointukangas 2009, 26–27.)

Hallitusten toimintaperiaatteet. Kaikissa kolmessa hallituksessa oli jäseniä, jotka halusivat korostaa sitä, etteivät pelkät ilmastoperustelut riitä ratkaisuun valintoja päätöstilanteissa. Suoranaisia ilmastopoliittisia perusteluita ei kuitenkaan kukaan keskustelija esittänyt ajankohtaisille toimilleen. Useimmat hallitusten suunnittelemat lähiajan toimenpiteet edistävät ilmeisimmin energiatehokkuutta talossa ja edistävät niin muodoin välillisellä tavalla myös ilmastomuutoksen hallintaa.

Aineistosta voi päätellä, ettei ilmastomuutoksen hillintä ole hallituksille läheinen näkökulma, sen sijaan energiatehokkuus ja osin ekotehokkuuden sekä elinkaarinäkökulman periaatteet on omaksuttu. Huolten ja parannus-

1 (<http://valma.tampere.fi/selaus>),

2 (<http://www.tampere.fi/tampereinfo/osallistuminen/alvari.html>)

ideoiden jakaminen taloyhtiöiden asukkaiden kanssa ei myöskään ole läheinen asia. Asukkaiden osallistuminen ei siis kuulu hallitusten pohdinanaiheisiin ainakaan sillä tavalla, että se saisi arvioimaan toimintaperiaatteita uudelleen. Yhteistoiminnallinen rivitaloyhtiö on poikkeus.

Keskusteluista löytyy toisistaan poikkeavia painotuksia, identiteetin määrittelyjä ja toimintatapoja talon hoidossa. Kuvaan sen perusteella seuraavassa kullekin hallitukselle keskeisiä asuinkiinteistöjen hallintaan liittyviä näkökohtia ja toimintaperiaatteita. Sen pohjalta tarkastelen lyhyesti sitä, miten ilmastonmuutoskysymys liittyy hallitusten johtotehtäviin. Kuvaan kunkin hallituksen tapoja luonnehtia keskeisiä tehtäviään ja sitä kuinka hallitukset määrittelevät haastatteluissa niiden avulla oman identiteettinsä taloyhtiöiden vaikuttajina sekä ilmastonmuutoksen. Kyseessä on tutkijalähtöinen kehysanalyysin sovellus, joka kertoo hallitusten tehtävistä, identiteeteistä – toimijuuksista – ja ilmastonmuutoksen suhteista näihin. (Vastaavasta erotelusta tutkija- ja toimijalähtöisten kehystysten välillä, ks. Merikari 2008, 51.)

Vanhan lähiön taloyhtiön haastattelussa hallituksen jäsenten oma tapa käsittää taloyhtiön tehtävät ja identiteetti tulivat selvemmin esille kuin muissa. Hallituksen keskeinen tehtävä on pitää huolta arvokkaasta talosta. Hallituksen jäsenet saavat identiteettinsä hienolla paikalla sijaitsevan hyvän talon hoitajina ja vaativan putkiremontin onnistuneina toteuttajina.

Hallituksen jäsenet ovat kiintyneitä taloonsa ja sen paikkaan korkealla harjulla Näsijärven rannalla, arvostavat vanhaa lähiötä ja pitävät Tampereen ympäristö- ja energiapoliittisia toimia onnistuneina. Keskeisin tehtävä on taloyhtiön hallinta yhtiön riippumattomuutta kasvattamalla ja hallituksen itsenäisyydestä kiinni pitäen. Korjaukset ja remontit kuuluvat riippumattomuutta kasvattaviin toimenpiteisiin: sekä kasvattavat että pitävät yllä talon arvoa ja suojaavat taloa myös arvona sinänsä, hyvänä asuinpaikkana. Käsitys asuinympäristöstä ja talon ulkoisista sidosryhmistä on myönteinen. Energiatehokkuuden pyrkimyksen rinnalla on yhtä vahva tarve pitää huolta talon ja taloyhtiön itseisarvosta.

Ilmastonmuutos ei velvoita välittömästi hallitusta mihinkään, sen sijaan kyllä järkevä talon hoito. Välillisistä haastattelukannanotoista voi päätellä, että asukkailla on suomalaisittain tavanomainen status tässä taloyhtiössä. He merkitsevät hallituksen jäsenille yhtiökokouksessa tärkeitä osakkuultavia, mutta että ilmeisimmin heillä on tiedottamisen ja kuulemisen kohteen asema. (Vrt. Routala 2001, 25.)

Nuoren lähiön rivitaloyhtiön haastattelussa tuli esille Ilmankos-kampanjan kehittäminen kaupungin Ilmastorahasto ja se, että yhtiö haki sieltä avustusta ja että sai osan anomastaan summasta. Ympäristövastuun vaatimukset liittyvät arkipäivään. Tekoina ne eivät ole välttämättä kovin erilaisia kuin kahdessa muussa yhtiössä.

Tämän taloyhtiön keskeinen pyrkimys, johtotehtävä, on yhteistoiminnallis-ekologinen hallinta. Siihen liittyy itsekriittisyys, toisaalta pyrkimys vaikutusten seuraamiseen ja refleksiivisyyden arvostus. Kaikki asukkaat ovat hallitukselle tärkeitä sidosryhmiä. Asunto-osakeyhtiön toiminta perustuu olennaisella tavalla osuuskunnan rinnakkaiseen työhön talon asukkaiden yhteisen päätöksenteon pohjalta. Taloyhtiön hallintatapa on asukkaita osallistava, ja sitä luonnehtii kumppanuuden periaate – asukkaat eivät merkitse hallitukselle vain tiedotuksen tai kuulemisen kohteita yhtiökokouksissa. (Vrt. Routala 2001, 25–26.)

Yhtiön toimintatapa on avoin; sitä kuvaa myös se, että asumismuoto herätti laajaa kiinnostusta etenkin 1990-luvulla. Asukkaat saattoivat käydä pitämässä talon käytännöistä ja periaatteista luentoja Tampereella ja muualla maassa. Yhtiö on omaksunut hallinnassaan näkyvästi energiatehokkuuden pyrkimysten rinnalle ekotehokkuuden periaatteen ja elinkaariajattelun. Kahteen muuhun taloyhtiöön nähden eko- ja energiatehokkuuden periaatteet ovat limittyneet keskenään ja kietoutuneet toisiinsa kiinteällä tavalla.

Keskikaupungin taloyhtiön hallitukselle on konkreettisin hallinnan kohde on lämpöenergian käyttö. Se tuo esiin juuri energiatehokkuuden keskeytyksen yhtiölle. Tämä taloyhtiö on muihin kahteen verrattuna suljetumpi järjestelmä. Hallitus keskittyy korjausten suunnitteluun ja läpivientiin, kun ongelmat ovat ilmeisiä talossa. Näitä paineita on ehkä myös perintönä aiemmilta suuromistajilta. Hallitukselta ei hallituksena tule huomiota ilmastonmuutokseen eikä odotuksia kampanjaa kohtaan. Jäsenet pitävät helpompana ottaa ilmastonmuutos huomioon omassa henkilökohtaisessa elämässä kuin oivaltaa sen merkitystä hallituksen työlle.

Hallituksen johtotehtävänä on pyrkimys kokonaisvaltaiseen teknis-taloudelliseen hallintaan ja kokonaisvaltaiseen otteeseen. Hallitus noudattaa energiatehokkuuden periaatetta, ja sen elinkaariajattelu on tietoista. Talo on hallitukselle teknis-taloudellinen kokonaisuus, järjestelmä joka vaatii hallitusta ja yhtiökokousta seuraamaan toimintaansa ja puuttumaan

siihen korjauksin tarpeen tullen. Hallitus pyrkii hallitsemaan asioita ennakoimalla. Siinä on teknokraattista pyrkimystä tehokkuuteen – vanha, yhtymän aikainen talon nimi olikin Tampereella “Insinöörien talo”. Kokonaisuusperiaate tulee esille puuttuvan asiantuntemuksen kritiikistä, siitä jonka puheenjohtaja muotoili selvästi sanoiksi. Hallitus tarvitsee – mutta ei ole löytänyt – sellaisen asiantuntijan, joka pystyisi selvittämään mitä talojärjestelmässä yhden kohdan, esim. putkiston, muuttaminen vaikuttaa muihin osajärjestelmiin.

Talon vuorovaikutusjärjestelmiä leimaa paljolti se, millaiset ovat asukkaiden mahdollisuudet saada tietoa ja välittää tietoa yhtiökokoukselle ja hallitukselle – ovatko käytettävissä vain viralliset, lakimääräiset kanavat vai onko yhteydenpito joustavaa johdon, osakkaiden ja asukkaiden kesken. Menossa oleva nettisivujen kehittäminen ja porraskäytävien ilmoitustaulujen uusiminen kertovat hallituksen halusta parantaa yhteyttä asukkaisiin ja osakkaisiin. Uudistukset loisivat myös uusia mahdollisuuksia asukkaiden aloitteille päästä esiin ja parantaisivat mahdollisuuksia myös ilmastopoliittisten näkökohtien tarkempaan huomioonottoon talon hoidossa kuin muuten.

Puheenjohtajan keskustelussa lausuma toive ja ajatus hallituksen tarpeesta tarjota asukkaille vaikutusmahdollisuuksia, esittää myös pieniä ideoita, kertoo paitsi yhtiön edun löytämisestä refleksiivisestä hallinnan otteesta, ainakin pienestä, häivähtävästä pyrkimyksestä kumppanuuteen asukkaiden kanssa. Puheenjohtajan kannanotosta päätäten hallitus voi ennen pitkää omaksua samantapaisen osallistamistehtävän kuin Tampereen kaupungin Ilmankos-kampanjassa on otettu suhteessa kaupunkilaisiin.

4 HILLINTÄ, HALLINTA JA OSALLISTAMINEN

Hallitusten jäsenet eivät tunteneet Ilmankos-kampanjaa mielestään ainakaan hyvin. Asetelma on samantapainen ylipäätään kampanjoissa, oli sitten kyse kestävästä kehityksestä, ilmastokysymyksestä tai jostain muusta, kansainvälisistä tai suomalaisista hankkeista. Ilmastonäkökulma näyttää olevan Tampereella niin kuin muuallakin arkielämässä ja paikallisissa suhteissa vieras ja etäinen asia – kuuluu ehkä ympäristöasiantuntijoille, luonnontieteilijöille ja maailmanpoliitikoille. Tuskin moni kerrostaloasukas ja talohallituksen jäsen miettii laskiessaan hanasta kahvivettä, miten säästäisi juuri sillä hetkellä maapallon vesivaroja. Sen sijaan hän odottaa, että hanasta tuleva vesi on puhdasta – ”Varrella virran”.

Ilmastonmuutos on sinänsä, uutisten aiheena, useimpien suomalaisten tietoisuudessa. Taloustutkimuksen kyselyssä vuonna 2007 vastaajien enemmistö oli huomannut asiaan liittyvää kampanjointia tai uutisia. Elämäntapojaan aikoi ilmastonmuutoksen tähden muuttaa vastaajista vaihteleva osuus väestö- ja ikäryhmän mukaan –61–48–28 prosenttia. Lisäksi ilmastonmuutos kuului vastaajien mielestä tärkeimpiin elämään vaikuttaviin asioihin. (Wennerström 2007.)

Ilmankos-kampanja herätteli tamperelaisia ympäristökysymyksen uusimpaan vaiheeseen, kestävyden ja ilmastonmuutoksen näkökulmaan. Aiemmissä vaiheissa olivat esillä hieman erilaiset asiat, ensi alkuun etenkin tarve vähentää ilman ja vesistöjen saasteita. Vanhan lähiön talohallitus näyttää omaksuneen ne ajatukset hyvin. Hallitus arvostaa nykyistä lähiön- ja koko Tampereen kirkasta ja puhdasta ilmaa ja pitää omanakin tehtävänä säilyttää se edelleen puhtaana.

Taloustutkimuksen vuoden 2007 tutkimuksessa vastaajat pitivät keinoina hillitä ilmastonmuutosta jätteiden käsittelyä ja kierrätystä energiansäästöä ja autoilun vähentämistä. Ainoastaan viisi prosenttia vastaajista ei maininnut mitään keinoa. Jätteiden käsittelyn merkitys oli nyt vahvempi kuin aiemmassa, vuoden 2004 tutkimuksessa. Taloustutkimuksen vastaajat olivat samoilla linjoilla kuin hallitusten jäsenet taloyhtiötutkimuksessa. Keskeisiä erityisiä keinoja säästää energiaa ja hillitä ilmastonmuutosta olivat valojen sammuttaminen, julkisen liikenteen käyttäminen, autoilun vähentäminen, huoneiden tai kuumaveden lämpötilan alentaminen, suihkun käyttö kylvyn sijasta, sähkönkäytön vähentäminen, lämmitystermostaatin asentaminen ynnä muut sellaiset. (Wennerström 2007.)

Globaaliutta ja paikallisuutta rinnakkain. Hämmäntävää uudessa ympäristöuutisoinnissa näyttää olevan se, että kestävyys tarpeet ovatkin nyt 2010-luvun lähestyessä yks kaks sekä paikallisia että globaaleja. Ilmakehä on vaarassa etenkin napojen yläpuolella, mutta uhka ei jää välttämättä napa-alueille. Grönlannin jääkenttien sulamisella on arvaamattomat seuraukset, niin myös Alppien jäähuippujen menettämisellä.

Ympäristöliikkeen 1970-luvulla esille nostamat saasteongelmat vaihtelivat paikallisesti ja ajallisesti. Niin myös toimintaa saasteiden vähentämiseksi virisi vaihtelevasti eri paikoilla. Liikkeeseen tuli ihmisiä monenlaisilta kokemuspohjilta ja erilaisin pyrkimyksin – jotkut pelkkää yleistä huolellisuuttaan ja huolehtivuuttaan. Vei pitkään, ennen kuin saasteongelma tunnustettiin yleisesti yhteiskunnassa ja etenkin taloudellisten toimijoiden parissa todelliseksi ongelmaksi, ja asiaan liittyi jyrkkiä ristiriitoja. Kyse oli kuitenkin rajattavissa olevasta ja ilmastonmuutokseen verrattuna helpommin ymmärrettävästä ongelmasta. Ilmastokysymyksen muodoilla on niilläkin eroja eri puolilla maapalloa – esimerkiksi ultraviolettisäteilyn, hiilipäästöjen ja otsonikerroksen voimakkuuden suhteen. Kuitenkin tämä uhka on saasteita ilmeisemmin jatkuvasti läsnä ja jokapaikkainen, mutta samalla hyvin vaikeasti käsitettävissä. (Vrt. Lyytimäki 2007.)

Vaikuttamiskeinot haussa. Energiatohokkuuden periaate vastaa ilmeisesti nyt talohallitusten tiedostamiin tarpeisiin. Se on käytännössä lähinnä lupaavin tapa toimia vastuullisesti ja näyttää asukkaille ja ulkopuolisille, miten hallitus pitää huolta yhtiön jatkuvuudesta ja lähitulevaisuuden tarpeista. Ajankohtaiset peruskorjaukset tarjoavat hallituksille tilaisuuden näyttää, että hallinto on ajan tasalla – että energiatohokkuuden ja säästämisen tarpeisiin etsitään oikeasti ratkaisuja. Taloyhtiöiden keinoja ratkoa

ilmastokysymystä ja energiatehokkuudentarpeita selvittää Kiinteistöliiton ”Kerrostalon ilmastonmuutos”-hanke.

Taloyhtiöitten kiinnostusta etenkin energiatehokkuuteen tukee valtion energiakorjausten avustus- ja tukijärjestelmä. Tämän tutkimuksen taloyhtiöt ja isännöitsijät ovat siitä hyvin perillä ja käyttäneet avustuksia ja lainoja korjausten rahoittamiseen. Tietoisuus ja kestäviin arvoihin sitoutuminen ovat kuitenkin tarpeen, jotta ympäristövaikutukset huomioonottavalla elämäntavalla ja toiminnalla olisi jatkuvuutta ja toimilla ennustettavuutta. (Ahonen 2006, 78–79.)

Kaikki keinot hillitä ilmastonmuutosta eivät ole välttämättä tiedossa, mutta kaikki resurssit olisi saatava esille ja käyttöön. Kukaan ei pysty kertomaan esim. taloyhtiöiden hallituksille, minkälaisin toimintaperiaattein voi uskoa estävänsä jäätiköiden sulamista ja muun kuormituksen kasvua.

Sointukankaan asukashaastatteluissa tuli esille erään asukkaan toivomus, että ihmiset löytäisivät yhdessä toimimisen muotoja arkipäiväisessä ilmastonmuutoksen hillinnässä omassa arkipäivässään. Edelleen Kati Sointukankaan mukaan taloyhtiöillä on tilaisuus – ja siihen on myös tarve – edistää tiloja tarjoamalla asukkaiden yhteistoiminnan syntymistä esim. kokoontumistiloja tarjoamalla. Näin taloyhtiö voi edistää ilmastonmuutosta hillitseviä pieniä jokapäiväisiä toimia asukkaiden parissa – lainausta, kierrätystä. Hän ehdottaa tutkimusta jatkettavaksi kysymyksestä, millaisen aseman ilmastonmuutoksen hallinnassa voi yhteistoiminta saada tavallisissa asunto-osakeyhtiöissä (Sointukangas 2009, 24, 35).

Kulttuurin muutostarve asunto-osakeyhtiöissä. On aihetta kartoittaa taloyhtiöiden omia resursseja – omien asukkaitten kekseliäisyyttä ja näiden valmiutta elämäntavan muutoksiin. Se vaatii selviä muutoksia asunto-osakeyhtiöiden kulttuuriin ja vuorovaikutusmuotoihin. Tähänastiset niukat selvitykset kertovat, että hallituksen ja asukkaiden välillä on selviä tietokatkoksia ja että monet asukkaat ovat tyytymättömiä hallitusten toimintatapoihin (Promenade Research 2008a & b).

Tämän tutkimuksen kolmesta taloyhtiöstä asukkaiden osallistumisesta ilmastonmuutoksen hillintään näyttää tukevan parhaiten yhteistoiminnallinen asunto-osakeyhtiö. Osallistuminen ja yhteistoiminnallisuus ovat ilmeisenä perustana yhtiön hallinnon rutiineissa ja arkielämässä. Tässä ero on hyvin selvä kahden muun asunto-osakeyhtiön kanssa.

Vuorovaikutuksen ja kaikkinaisten yhteyksien vahvistuminen asukkaiden ja hallituksen välillä mahdollistaa taloyhtiössä myös arvokeskustelun. Sitä tarvitaan, jotta tehtävät päätökset olisivat kestävän kehityksen edellyttämällä tavalla pitäviä. Routalan siteeraaman Dryzekin (1997) mukaan ”kestävän kehityksen” ymmärtäminen käsitteenä ja käytännössä on mahdollista vain, jos sitoutuminen siihen on laajaa etenkin kansalaisten parissa. Kestävän kehityksen diskurssi ei ole asiantuntijoille vaan kansalaisille resurssi, jota nämä voivat käyttää ”vastahakoista hallintoa vastaan”. (Routala 2001, 25.)

Päätöksentekojärjestelmän ja keskustelun avoimuus näyttää olevan strateginen asia ilmastonmuutoksen hillintää koskevien toimien kehittämisessä ”tavallisissa” asunto-osakeyhtiöissä. Elämäntavan kestävyys ei voi olla vain ekologisesti tietoisten ihmisten, vihreiden, varassa, vaan vaatii moninaisten arjen käytäntöjen muuttumista reflektiivisemmäksi. Siihen tarvitaan niitäkin yksilöitä, ryhmiä ja organisaatiota, jotka toimivat kestävyuden edellyttämällä tavalla vaikkapa vahingossa tai muitten tavoitteiden kuin ympäristöhuolen(pidon) vuoksi.

Nykyistä järjestyneempi ja tavoitteellisempi yhteistoiminnallisuus sekä valmius välittömään kanssakäymiseen suomalaisissa asunto-osakeyhtiöissä ovat keskeisiä ehtoja sille, että ilmasto- ja ympäristövastuu jakautuu nykyistä laajemmalle. Tässä on jatkotutkimuksen aihe. Valitukset yhteisöllisyyden vähäisyydestä voi unohtaa ja katsoa, mitkä asiat vaativat taloissa yhteisiä toimia, määrätietoista työtä ja yhteistä puuttumista.

5 YHTEENVETO

Tutkimus valaisee ilmastokysymysten ja ympäristövastuun saamaa huomiota kolmen tamperelaisen asunto-osakeyhtiön hallituksissa. Nämä asiat ovat aihepiirissä uusia tutkimuskohteita, mutta Ilmankos-kampanjan hengen mukaisia. Senhän tarkoituksena on ollut saada uusia ryhmiä ilmasto-tiedon piiriin ja kerätä uusilta ihmisiltä ideoita ilmastonmuutoksen hillintään. Tutkimus kuvaa maassa ajankohtaisten ja hallituksilta intensiivistä huolenpitoa vaativien tarpeiden kirjoa yhtiöissä, osin myös sitä, miten taloyhtiön historia näkyy nykyisissä korjaustarpeissa.

Mistä tietoa, millaista kampanjan tuntemus? Julkiset tiedotusvälineet ovat keskeisiä ilmastomuutosta koskevan tiedon väyliä niin hallitusten jäsenille kuin isännöitsijöille. Näille ovat myös alan lehdet tärkeitä, mutta julkinen media ehkä tietoväylä ympäristö- ja ilmastonmuutosasioissa. Hallitusten jäsenten mielestä tietoa on ilmastonmuutoksesta sinänsä riittävästi, ehkä liikaakin, ja se tarjotaan jäsentymättömässä muodossa

Kolmesta tutkimuksen hallituksesta kaksi ei tuntenut ennen haastattelua Ilmankos-kampanjaa. Yhteistoiminnallisen rivitaloyhtiön hallitus käytti kampanjaa resurssina: haki ja sai kampanjan yhteydessä aloittaneesta Ilmastorahastosta maakellarin kunnostamiseen avustusta.

Muille kahdelle hallitukselle kampanja oli vieras. Kaupungin toiminta näytti olevan etäinen niille yleensäkin paitsi kerrostalojen ja/tai asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausavustusten ja -lainten osalta. Niitä käytettiin intensiivisesti hyväksi, ja siitä pitivät myös yhtiöiden isännöitsijät huolen.

Ilmasto- ja energiapoliittiset tehtävät. Yhden hallituksen jäsenen mielestä ilmastonmuutokseen vaikuttaminen ei voi olla jonkin/minkään asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävä. Energiatehokkuudesta huolehtiminen ja

kiinteistön elinkaaren mukaiset tehtävät kuuluvat kaikille kolmelle talohallitukselle ajankohtaisiin ilmasto- ja energiapoliittisiin toimiin.

Hallitusten jäsenet eivät pohtineet tutkimuksen haastatteluissa kovinkaan perusteellisesti hallituksen ja taloyhtiön taikka asukkaiden roolia ilmastonmuutoksen hallinnassa. Kuitenkin keskikaupungin yhtiön puheenjohtaja nimesi hallituksen tehtäväksi rohkaista asukkaiden omien näkökantojen ja ehdotusten esilletuomista.

Energian säästöön on hallitusten jäsenten mukaan sinänsä moninaisia mahdollisuuksia. Myös vedenkulutuksen säätely on vielä kartoittamaton työkenttä – huoneistokohtaiset vesimittarit voi ainakin asentaa.

Jätehuolto ei ollut samalla tavalla kuin sähkö ja lämpö taloyhtiön oma asia muille kuin yhteistoiminnallisen rivitaloyhtiön hallitukselle. Se merkitsi muille kahdelle hallitukselle ulkoista palvelua, joka joko toimi hyvin tai huonosti, mutta joka ei ole varsinainen hallitustyön ja vaikuttamisen kohde. Samantapainen seuraajan ja arvioijan asenne hallituksilla tuntui olevan pihanhoitoon, mukaan lukien liukkauden torjuntatarve.

Hallitus voi aktivoida asukkaita, avata ideoinnin mahdollisuuksia. Miten se tapahtuu, on aktueLLi haaste ja ongelmakin asunto-osakeyhtiöissä. Vuosittaiset yhtiökokoukset eivät riitä eivätkä sovellu kaiken tarpeellisen esiin tuomiseen.

Ilmasto- ja energiapoliittisen vaikuttamisen mahdollisuudet. Ilmastonmuutos ei kuulu yhden yhtiön hallituksen jäsenen mielestä lainkaan taloyhtiöiden huolenpidon kohteisiin. Näin hän ei pidä ilmastonmuutoksen paikallisen hillinnän tarpeita ainakaan taloyhtiön asiana. Vaikutusmahdollisuudet seuraavat ylimalkaan hallituksen tehtävistä ja asemasta lakimääräisenä, yhtiökokouksen rinnalla ja ohjeistamana toimivana asunto-osakeyhtiön päättäjänä ja päätösten toimeenpanijana.

Rajatut toimintaehdot yhtiön taloudessa asettavat kaiken kaikkiaan ehtoja ja esteitä yhtiön toiminnalle ja uudistuksille.

Esteet ovat myös inhimillisiä. Autolla ajo on kätevää ja mukavaa, vaikkakaan nykyään perheet eivät varmaankaan harrasta huviajeluja samaan tapaan kuin 1970-luvulla. Kuten vanhan lähiön hallituksen jäsen sanoo, ”ihminen on laiska ja viluinen.”

Esteitä voi raivata tavoitteellisella työllä. Yhteistoiminnallisen rivitaloyhtiön hallitus korosti tarvetta valmistella ja perustella huolellisesti yhtiökoukulle ja yleensäkin asukkaille esitettävät korjaus- ynnä muut toimet. Toisen taloyhtiön isännöitsijällä taas oli aika pessimistinen kuva perustelujen merkityksestä. Hän odotti, että ilmeinen ikkunoiden uusimisen tarve käy selväksi hänen isännöimässään talossa vasta muutaman vuoden päästä. Seuraavassa yhtiökoukussa osakkaat varmastikin toteavat vielä, ettei ”me semmoista tarvita”.

Internet ja taloyhtiön omat kotisivut tarjoavat mahdollisuuksia pienten, arkipäiväisten ideoiden esittämiseen. Näin taloyhtiöt voivat kaiken kaikkiaan edistää asukkaitensa osallisuutta ilmastonmuutoksen hillintätoimissa ja energiapolitiikassa.

Taloyhtiöt saavat apua omilta sidosryhmiltään. Kiinteistöliitto käynnisti keväällä 2009 osana lähiöohjelmaa tutkimus- ja kehityshankkeen ”Kerrostalon ilmastonmuutos”.

Mitä menossa? Kaikissa kolmessa taloyhtiössä ovat peruskorjaus ja putkiremontti ajankohtaisia asioita. Vanhan lähiön yhtiö sai putkiremontin valmiiksi viime vuodenvaihteessa 2008–2009, ja on ylpeä siitä. Keskikaupungin taloyhtiössä on tehty kuntokartoitus, ja hallitus hakee seuraavalta yhtiökoukulta valtuuksia putkiremontin suunnittelun käynnistämiseen. Nuoren lähiön yhteistoiminnallisessa rivitaloyhtiössä putkiremontti ei ole ehkä vielä 20 vuoteen ajankohtainen asia, mutta energiansäästö ja asumisviihtyvyys vaativat ensi tilassa muun muassa yläpohjan ja muun lämmöneristyksen korjaamista ja muita pienempiä toimia. Kahdessa yhtiössä odotettiin kylmäkellareiden vähentämisellä tai niistä luopumisella päästävän merkittäviin sähkölukujen säästöihin.

Se mikä on tällä hetkellä ilmastonmuutokseen liittyvissä toimissa ajankohmainen tehtävä taloyhtiössä, liittyy paljolti taloyhtiön kehityshistoriaan. Keskikaupungin hallitus kantaa nyt eniten huolta kunnossapidosta ja korjauksista. Ilmeisesti hajautuneen omistajuuden eli yksityisten osakkeenomistajien asunto-osakeyhtiössä huolenpito rakennuksesta sen elinkaaren mukaisissa tarpeissa on parempaa kuin suuromistajien työsuhdetoissa. Omistavat asukkaat seuraavat tiiviimmin kiinteistön kunnan muutoksia kuin matkan päästä taloa hallinnoivat sijoittajat.

Yhteistoiminnan tarpeet ja asema tulevaisuudessa. Taloyhtiöiden hallitusten jäsenet eivät ole tottuneet ajatukseen tiiviistä yhteistyöstä asukkaiden kanssa. Virallisen organisaation mukaista työnjakoa hallituksen ja osakkaiden, yhtiökokouksen ja hallituksen jäsenten välillä kunnioitetaan selvästi. Talkooperinne elää vielä yhtiöissä, ja sen turvin pihat siivotaan perusteellisesti ainakin keväisin monessa talossa. Muu yhteistoiminta on harvinaista, eivätkä ainakaan toistaiseksi ilmastokysymys tai ympäristöasiat kuulu erityisiin yhteistoiminnan aiheisiin – esimerkiksi käytettyjen tavaroiden kierrätys asukkaiden kesken.

Tämä tutkimus tuo esille sellaisia hyviä puolia, joita tietoinen yhteistoiminnallisuus asukkaiden kesken ja päätöksentekojärjestelmän pohjana tuovat. Tähän asti tehdyt hajanaiset selvitykset kertovat, että suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden ilmeinen ongelma on tiedonkulun vaikeus hallitusten ja asukkaiden välillä. Hallitukset eivät välttämättä pane merkille ja ota huomioon tätä ongelmaa.

Yhteistoiminnallisuuden tarpeet ovat konkreettisempia, usein myös yhtäältä kiireellisiä ja toisaalta selvempiä täyttää kuin pohdinnat yhteisöllisyyden moninaisista puutteista.

Tutkimustarpeita. Ajankohtaiset muutokset, toisin sanoen rakennuskannan vanheneminen ja ympäristövastuuseen liittyvät tehtävät, luovat sosiaalisen tilauksen suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden organisaation ja sen hallintatapojen muutoksen tutkimiselle yhteiskuntatieteellisesti.

Ympäristötutkimusta hallitsi vielä 1990-luvulla paikallishallinnon ja ympäristöjärjestelmän kehittämisen näkökulma eikä asioita tarkasteltu yksittäisen organisaation kulttuurin muutoksen kannalta (M. Anttonen 1997, 2). Se olisi tärkeää, sillä organisaatiotaso merkitsee välittävää paikkaa yksilön valinnoille ja toiminnalle sekä laajemmille yhteiskunnallisille ja globaalin päätöksenteon kriteereille (M. Anttonen 1997, 2).

” – kestävä kehityksen ja ympäristöpolitiikan tavoitteiden saavuttaminen edellyttää sitä, että nämä tavoitteet pystytään toteuttamaan kaikilla toimijatasoilla niin yksilöiden, yhteisöjen ja eri organisaatioiden kuin valtioidenkin toiminnassa ” (M. Anttonen 1997, 2)...

Jos organisaatiokulttuurin muuttuminen ei ole Markku Anttonen mukaan saanut huomiota ympäristötutkimuksessa, organisaatiotutkimus ei ole huomannut asunto-osakeyhtiöitä. Suomalaiset asunto-osakeyhtiöt ovat yli-

päättään harvinainen tutkimuskohde, vielä vähemmän tutkitaan yhtiöiden hallitusten toimintaa. Raporttia kolmen tamperelaisen asunto-osakeyhtiön toiminnasta ilmasto- ja ympäristökysymyksissä onkin syytä pitää ensi sijassa esitutkimuksena uudella tutkimuskentällä. Se avaa omalta osaltaan mahdollisuuksia tutkimusotteiden ja kysymyksenasettelujen jatkokehittelyyn.

LÄHTEET

- Ahonen, Sanna** (2006) Vihreän kuluttajan monet kasvot. Arkielämän ympäristöpolitiikka, toim. Ilmo Massa & Sanna Ahonen. Helsinki: Gaudeamus.
- Allardt, Erik & Littunen, Yrjö** (1964) Sosiologia. Helsinki.
- Anttonen, Kaisu** (2009) Puhelinhaastattelu. 15.1. 2009.
- Anttonen, Markku** (1997) Ympäristöasioiden hallinta yliopistoissa. Miten Tampereen yliopisto kohtasi Ekokampus-hankkeen? Pro gradu -tutkielma, Tampereen yliopisto.
- Asuntotietokeskus.** Hallituksen vastuu taloyhtiössä. Taloyhtiötieto. http://www.asuntotieto.com/30000i_Taloyhtiötieto/32000i_hall_vast04.html (luettu 2.5.2009.)
- Dryzek, John S.** (1997) The Politics of the Earth: Environmental Discourses. New York: Oxford University Press.
- Grass, Ben & Jouko Heino & Keijo Kaivanto & Markku Kulomäki** (2009) Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus. "
- Haakana, Maarit** (2007) Rakennusten energiatehokkuus ja energiatehokkuutta koskeva uusi lainsäädäntö. www.syke.fi/print.asp?contentid=334920&lan=fi... (luettu 30.8.2009.)
- Halme, Minna & Markku Anttonen** (2007) Ekotehokkaat palvelut ja arjen onnen hetket. Teoksessa Kuluttajat kehittäjinä. Miten asiakkaat vaikuttavat palvelumarkkinoilla? Kuluttajatutkimuksen aikakauskirja 2007, toim. M. Halme, Järvinen, R. & Leskinen, L. Kuluttajatutkimuskeskus. Helsinki.
- Heikkilä, Riie** (2008) Puhuva ryhmä. Esimerkkitapaus ryhmähaastattelun käytöstä sosiaalitieteellisessä tutkimusasetelmassa. Sosiologia 4/2008.
- ILMANKOS, 3.** Väkiraportti, 18.12.2008.
Ilmankos-hanke (2008) Asumisen ja rakentamisen teematyöpaja 24.11.2008. Frencellinaukio 2 B, Ympäristöpalvelut 5 krs. klo 17.30–20.00. Muistio.
Ilmankos-hanke (2008) Projektiryhmä 11.6.2008. Muistio.
Ilmankos-hanke (2008) Projektiryhmä 28.3.2008. Muistio.
Ilmankos-hanke (2009) Projektiryhmä 11.6.2009. Muistio.
- Isover** (2009) Joka kolmas taloyhtiö aikoo parantaa energiatehokkuuttaan. <http://www.isover.fi/default.aspx?intObjectID=14810>
- Joensuu, Marjut & Markku Kulomäki & Tapio Rusi** (2009) Tehoa hallitustyöhön. Kokouskäytäntö ja viestintä. (Hallinto ja talous.) Kiinteistöalan kustannus Oy. Hakapaino.
- Kerttula, Saara** (2007) Usko tulevaan jatkuu. Palveluiden johtaminen. Locus 1/2007, 10–12. https://www.rakennustieto.fi/material/attachments/lehtinet/5z3t6ozTh/Locus_toimialakatsaus_Kiinteistojohtaminen,_0107.pdf (luettu 4. 8. 2009.)
- Kestävän kulutuksen ja tuotannon toimikunta** (2005) Vähemmästä enemmän ja paremmin. Kestävän kulutuksen ja tuotannon toimikunnan (KULTU) ehdotus kansalliseksi ohjelmaksi. <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=36844&lan=fi> (luettu 30.8.2009.)

- Kiinteistölehti** (2009) Joka viides kohtaa lähivuosina putkiremontin, 2009/8.
- Lyytimäki, Jari** (2007) Auttaako ilmastokeskustelu? Tieteessä tapahtuu 2/2007.
- Maunula MAP II+ -hanke** (2008) http://www.maunula.net/index.php?option=com_content&task=view&id=2347&Itemid=922
- Massa, Ilmo & Ahonen, Sanna** (2006). Arjen ympäristöpolitiikan näköaloja. Teoksessa Massa, Ilmo & Ahonen, Sanna (toim.): Arkielämän ympäristöpolitiikka, 220–225. Gaudeamus, Helsinki.
- Merikari, Paula** (2008) Tulkintoja yrityksestä vastuullisena toimijana: mediakeskustelu Metsä-Botnian Uruguayn tehtaasta. Pro gradu -tutkimus, Yrityksen hallinto, johtamistieteiden laitos, Tampereen yliopisto. Tampere. <http://tutkielmat.uta.fi/pdf/gradu02684.pdf>
- Mesimäki, Marja** (2004) Pieni suuri kertomus. Kaupunkilaisten ympäristövastuullisen elämäntavan yksilölliset ja yhteiskunnalliset merkitykset.
- Montonen, Merja** (2004) Vanhat valtiat ahdingossa? Mitä päästökaupparetoriikka kertoo Suomen nykyisestä energiapolitiittisesta asemasta? Sosiologian pro gradu -tutkielma, Helsingin yliopisto.
- Motiva.** <http://www.motiva.fi/>
- Nupponen, Terttu** (2007). Asunto-osaakeyhtiöt suomalaisena asumisen hallinnan mallina. Asukastoimijuuden esteet sekä mahdollisuudet. URBA-hanke 15.11.2007.
- Nupponen, Terttu** (1991) Raportti sosiaalisesta isännöinnistä Jyväskylän Kuokkalassa. Jyväskylä: Jyväskylän yliopisto, sosiologian laitoksen julkaisuja 48.
- Nupponen, Terttu** (2001) Sosiaalinen näkökulma lähiöuudistuksessa. Kartoitus sosiaalisen parantamisen tehtävistä ja kuntien sosiaalitoimen osallisuudesta valtion asuntorahaston ja kuntien lähiöuudistusprojekteissa 1990-luvun lopulla. Helsinki: STM:n julkaisuja 2001:8.
- Oikeusministeriö** (2009) Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osaakeyhtiölainsäädännöksi. Luonnos 30.1.2009. <http://www.om.fi/Satellite?blobtable=MungoBlobs&blobcol=urldata&SSURlappertype=BlobServer&SSURlcontainer=Default&SSURlsession=false&blobkey=id&blobheadervalue1=inline;%20filename=AOYLE-luonnos30012009su.pdf&SSURlsscontext=Satellite%20Server&blobwhere=1243790105555&blobheadervalue1=Content-Disposition&ssbinary=true&blobheader=application/pdf> (luettu 30.3.2009.)
- Peltonen, Lasse, Roininen, Janne, Nupponen, Terttu & Tuusa, Ruusu** (2008) Ilmastonmuutos ja kansalaisosallistuminen – ILMANKOS-tutkimus- ja kehittämisosio. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus, TKK, 19.12.2008.
- Poortinga, W., Steg, L. & Vlek, C.** (2004). Values, environmental concern and environmentally significant behaviour: a study into household energy use. *A Study into Household Energy Use Environment and Behavior*, 36(1), 70–93.
- Promenade Research** (2008a) Kysely: Vaikuttaminen ja viestintä taloyhtiössä. Suomen Isännöintiliitto ry. 29.2.–16.4.2008. www.isannointiliitto.fi/attachements/2008-04-23T19-46-2141.pdf (Luettu 18.12.2008.)
- Promenade Research** (2008b) Vaikuttaminen ja viestintä. taloyhtiössä -kyselyn tulokset. www.isannointiliitto.fi/attachements/2008-04-23T19-45-0841.ppt
- Rahiala, Erik** (2007) Kiinteistömäärän arviointimalli. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Satakunnan ammattikorkeakoulu. Pori.
- Routala, Mikko** (2001) Kestävän kehityksen tulkinnot Suomen kunnissa – paikallisagendaohjelmien sisältöanalyysi. Pro gradu -tutkielma, maantieteen laitos, Helsingin yliopisto. http://www.helsinki.fi/ml/maant/suma/keke/MikkoR_Gradu.pdf (luettu 28.8.2009.)
- Sointukangas, Kati** (2009) ”Sehän on ihan tyhmää, jos tekee vähemmän ku mitä voi.

- Asukkaiden ajatuksia ilmastonmuutoksesta, taloyhtiön roolista ja osallistumisesta. Ilmankos-tutkimus- ja kehittämissosion osatutkimus. Elokuu 2009.
- Suomen Kiinteistöliitto** (2009) Tee parannus. Kerrostalon ilmastonmuutos -hanke. <http://www.teeparannus.fi/20391.html> (luettu 17.9.09)
- Taloyhtiötieto:** Asukkaat kokevat, että taloyhtiöissä pimitetään tietoa. http://www.asuntotieto.com/30000i_Taloyhtiotieto/2008_k/uutisia%20huhtikuu/Tietoa_pimit.html (luettu 18.12.2008.)
- Timonen, Päivi & Lammi, Minna** (2008). Ilmastonmuutoksen pysäyttäminen ei ole vain kuluttajan asia. Keski-suomalainen 2.8.2008. <http://www.ksml.fi/mielipide/artikkelit/ilmastonmuutoksen-pys%C3%A4ytt%C3%A4minen-ei-ole-vain-kuluttajan-asia/190670> (luettu 18.12.2008.)
- Tuusa, Ruusu** (2009a) Ilmastonmuutos ja kansalaisosallistuminen -hankkeen seurantaosion raportti. luonnos. 29.5.2009.
- Tuusa, Ruusu** (2009b) Ilmastonmuutos ja kansalaisosallistuminen -hankkeen seurantaosion raportti 21.8.2009. Katsausluonnos, elokuu 2009.
- Suomen Luonnosuojeluliitto** (2009) Arkipäivän ekotehokkuus. <http://www.sll.fi/luontojaymparisto/kestava/kulutusjatuotanto>. (luettu 2.9.2009.)
- Suomen Vuokranantajat** (2009) Taloyhtiöiden korjausrakentamisen barometri 23.4.2009. <http://www.vuokranantajat.fi/19992.html> (luettu 15.10.2009.)
- VaihdaVirtaa.** Vihreän sähkön edistämishanke. Tampereen Maan Ystävät. Loppuraportti 22.3.2007.
- Wennerström, Päivi** (2007) Kansalaisten käsitykset ilmastonmuutoksesta. Power Point -esitys, 23 sivua. Taloustutkimus, tammikuu 2007. <http://www.ilmastonmuutos.info/fi/cfmldocs/index.cfm?ID=1185> (luettu 18.12.2008.)
- Whitmarsh, Lorraine** (2009) Behavioural responses to climate change: Asymmetry of intentions and impacts. *Journal of Environmental Psychology* (29): 3.
- Ympäristöministeriö (YMa)** Ekotehokkuus lisää kilpailukykyä ja hyvinvointia. <http://www.syke.fi/default.asp?contentid=73301&lan=fi> (Luettu 31.8.2009.)
- Ympäristöministeriö (YMb)** Energiatehokkuus. <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=2194> (luettu 23.9.2009.)
- Ympäristöministeriö (YMc)** Rakennusten energia- ja ekotehokkuus. <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=20644&lan=fi>

Teema-alueita oli ryhmähaastatteluissa seitsemän:

- 1) Mistä hallitus saa ja hankkii tietoa hallitukselle ilmastonmuutos- ja energia-asioista?
- 2) Mikä on taloyhtiön tehtävä ilmastonmuutos- ja energia-asioissa?
- 3) Mihin asioihin taloyhtiön hallitus pystyy vaikuttamaan?
- 4) Millaisia esteitä ja mahdollisuuksia on taloyhtiöllä vaikuttaa ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja energiankulutuksen vähentämiseksi?
- 5) Mitä hallitus aikoo tehdä lähitulevaisuudessa näissä asioissa? Millaisia päätöksiä on jo tehnyt?
- 6) Mitä hallitus on jo tehnyt näissä asioissa? Millaisia toimenpiteitä?
- 7) Mitä hallitus odottaa ILMANKOS-kampanjalta?