

Vastuullisuusraportti GRI-standardein kiinteistöalan yritykselle

Case: Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto

LAB-ammattikorkeakoulu

Tradenomi (AMK)

2023

Heini Heikkilä

Tiivistelmä

Tekijä(t)	Julkaisun laji	Valmistumisaika
Heini Heikkilä	Opinnäytetyö, AMK	2023
	Sivumäärä	
	37 + 10 liitesivua	
Työn nimi		
Vastuullisuusraportti GRI-standardein kiinteistöalan yritykselle		
Case: Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto		
Tutkinto ja koulutusala		
Tradenomi (AMK), Liiketalous ja logistiikka		
Toimeksiantajaorganisaatio (jos opinnäytetyöllä on toimeksiantaja)		
Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto		
Tiivistelmä		
<p>Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolle ja tavoitteena oli tuottaa yritykselle vastuullisuusraportti vuodelle 2022. Opinnäytetyö toteutettiin käyttäen laadullisia sekä määrällisiä tutkimusmenetelmiä ja laadullisen osion analyysimenetelmänä toimi sisällönanalyysi, kun taas määrällisen osion analyysimenetelmänä käytettiin tilastollisesti kuvaavaa analyysiä. Työssä hyödynnettiin kirjallisuutta, verkkolähteitä, yrityksen materiaaleja sekä yrityksen toimitusjohtajalle tehtyä haastattelua.</p> <p>Yrityksen vastuullisuusraporttiin valikoitui ympäristövastuun teemasta energia ja jäte, taloudellisen vastuun teemasta paikalliset hankinnat, toimitilojen taloudellinen käyttöaste vuositasolla sekä keskineliövuokra, ja sosiaalisen vastuun teemasta asiakastytyväisyyskysely ja sidosryhmäyhteistyö. Valittujen teemojen tunnusluvut koostettiin vastuullisuusraportiksi ja GRI-taulukoksi, joiden avulla yhteistyökumppaneiden ja sidosryhmien on helppoa vertailla Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistoa muihin saman alan yrityksiin.</p> <p>Tutkimuksen tulokset osoittavat, että vastuullisuus näkyy yrityksen toiminnassa jokaisessa vastuullisuusteemassa. Opinnäytetyössä päästiin asetettuun tavoitteeseen tuottaa vastuullisuusraportti toimeksiantajalle, jota se voi käyttää sidosryhmien tietoisuuden lisäämisessä sekä tukena tulevien vastuullisuusraporttien teossa.</p>		
Asiasanat		
Yritysvastuu, vastuullisuusraportointi, GRI-standardit		

Abstract

Author(s) Heini Heikkilä	Type of Publication Thesis, UAS Number of Pages 37 + 10 appendices	Published 2023
Title of Publication Real Estate Company's Corporate Responsibility Report with GRI Standards Case: Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto		
Degree, Field of Study Bachelor of Business Administration, Business and Logistics		
Organisation of the client (if the thesis work is commissioned by another party) Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto		
Abstract <p>This thesis was an assignment, and the purpose was to create a corporate responsibility report for Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto company. The thesis was implemented using qualitative and quantitative research methods and the analysis method of research qualitative part was content and the quantitative part was statistical analysis. The work utilized literature, web sources, the materials of the company and an interview with the company's CEO.</p> <p>The company's corporate responsibility report included energy and waste from the environmental responsibility theme, and local procurement, financial utilization on annual level average square rental from the financial responsibility theme. In the social responsibility theme, there was a customer satisfaction survey and cooperation between stakeholders. The key points of selected themes were composed as a responsibility report and GRI table, where partners and stakeholders can compare Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto with other companies in the same sector.</p> <p>The results of the study show that responsibility is reflected in the company's operations on every responsibility theme. In this thesis, the target was to create a corporate responsibility report for Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto and it was achieved. In the future, the company can use this responsibility report as support for future reports and for raising awareness of stakeholders.</p>		
Keywords CSR, corporate responsibility report, GRI Standards		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1	Tavoitteet ja tarkoitus.....	1
1.2	Toimeksiantajan esittely.....	1
1.3	Rajaukset	2
1.4	Aineiston hankinta ja analysointimenetelmät.....	2
1.5	Tutkimuskysymykset ja teoreettinen viitekehys.....	3
1.6	Opinnäytetyön rakenne.....	3
2	Vastuullisuus yrityksessä	5
2.1	Yritysvastuu yleisesti	5
2.2	Taloudellinen vastuu.....	7
2.3	Sosiaalinen vastuu.....	8
2.4	Ympäristövastuu	8
3	Vastuullisuusraportti	10
3.1	Tarkoitus.....	10
3.2	Suunnittelu ja toteutus	10
3.3	Hyödyt ja huomioitavaa	12
3.4	GRI-viitekehysistä standardeiksi	13
4	Tulokset ja johtopäätökset	17
4.1	Vastuullisuus osana Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston strategiaa.....	17
4.2	Vastuullisuusraportin suunnittelu ja aikataulutus.....	17
4.3	Aineiston analyysi.....	18
4.3.1	Ympäristövastuu.....	18
4.3.2	Taloudellinen vastuu.....	21
4.3.3	Sosiaalinen vastuu	24
4.4	Sisällöntuotanto ja valmis vastuullisuusraportti	30
4.5	Kehityskohteita ja tavoitteita	31
5	Yhteenveto	33
	Lähteet	35

Liite 1. Haastattelukysymykset

Liite 2. Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston vastuullisuusraportti

Lyhenteet ja sanasto

CRESS Construction and Real Estate Sector Supplement

CSR Corporate Social Responsibility

GRI Global Reporting Initiative

GSSB Global Sustainability Standards Board

1 Johdanto

1.1 Tavoitteet ja tarkoitus

Opinnäytetyön aiheeksi valikoitui vastuullisuusraportti Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolle Lahden kaupungin vaatimuksesta. Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto on Lahden kaupungin tytäryhtiö, ja kaupunki vaati vuodesta 2022 alkaen omistamiltaan yhtiöiltä vastuullisuusraportit GRI-standardien mukaisesti tehtynä. Näin Lahden kaupungin on helpompi vertailla omistamiensa yhtiöiden vastuullisuutta. Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston GRI-mittarit valittiin yhdessä yrityksen toimitusjohtajan kanssa, jolta opinnäytetyön toimeksianto myös saatiin.

Tutkimuksen tavoitteena on tehdä GRI (Global Reporting Initiative) -standardeja käyttämällä vastuullisuusraportti Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolle. Vastuullisuusraportin on tarkoitus edesauttaa yrityksen kilpailuedun muodostumista vastuullisena yrityksenä.

1.2 Toimeksiantajan esittely

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto on perustettu vuonna 2017 ja sen tehtävänä on hallinnoida, kehittää ja ylläpitää Lahden Tiedepuisto kiinteistöä ja palveluita sekä vuokrata tiloja muille yrityksille. Yrityksen tarjoamiin maksuttomiin ja maksullisiin palveluihin kuuluu muun muassa kokoustila-, postitus-, aula- ja tietoliikennepalvelut. Lahden Tiedepuisto on osana yliopisto- ja korkeakoulukampusta, Niemi Campusta, ja yritys edistää toiminnallaan korkeakoulu- ja yritys yhteistyötä aktiivisesti.

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston omistajina ovat Lahden kaupunki, LAB-ammattikorkeakoulu sekä Helsingin Yliopisto. Yrityksessä on työsuhteessa tällä hetkellä kolme vakituista työntekijää ja yksi määräaikainen työntekijä sekä yrityksen hallitus. Huolto-, kunnossapito- ja siivouspalvelut ostetaan ostopalveluna muilta yrityksiltä.

Suurimpina vuokralaisina Lahden Tiedepuistossa ovat LAB-ammattikorkeakoulu, Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiö YTHS, Ramboll Finland Oy, Eurofins Environment Testing Oy ja Helsingin Yliopisto. Yrityksiä on vuokralla kiinteistössä yhteensä noin 60 kappaletta ja kiinteistössä on myös mahdollisuus coworking-tilojen käyttöön. Lahden Tiedepuisto kiinteistön bruttoala on 24 000 m² ja toiminnallinen käyttöaste on noin 94 prosenttia (Lahden Tiedepuisto).

1.3 Rajaukset

Vastuullisuusraporttiin valittiin yhdessä toimeksiantajan kanssa jokaisesta teemasta vain kaksi tai kolme raportoitavaa kohdetta, koska Lahden kaupungin vaatimus oli yhteensä kolmen GRI-mittarin valinta, ja toimeksiantajan kanssa olimme yhtä mieltä siitä, että opinnäytetyönä tehty vastuullisuusraportti on hyvä pohja, jota voi käyttää ja täydentää jatkossa useammalla GRI-mittarilla. Vastuullisuusraporttiin valitut mittarit valittiin siksi, koska ne ovat asioita joihin kiinteistöalan yritys voi toiminnassaan merkittävästi vaikuttaa ja jotka voivat vaikuttaa merkittävästi mahdollisilla muutoksilla kiinteistöalan yrityksen tulevaisuuteen.

Vastuullisuusraporttiin valittu raportoitava kohde, yrityksen paikalliset hankinnat, rajataan niin, että tähän otetaan mukaan koko Päijät-Hämeestä tehdyt hankinnat, ei pelkästään Lahdesta. Tutkimuksessa ei vertailla muita saman alan yrityksiä Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistoon, sillä kokoluokka, henkilö- ja asiakasmäärät vaihtelevat paljon saman alan yritysten välillä, jolloin vertailu ei ole realistista. Tutkimuksessa ei myöskään jaotella kustannuksia tai lukuja erikseen Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston vuokralaisille, vaan käytetään Lahden Tiedepuisto kiinteistön kokonaiskulutus- ja kokonaiskustannuslukuja. Opinnäytetyön teoriaosuuden ulkopuolella rajataan yhtiöt, joita koskee yhteiskuntavastuun raportointivelvoite, sillä tällaisten yhtiöiden teoria ei koske toimeksiantajayrityksen vastuullisuusraportointia.

1.4 Aineiston hankinta ja analysointimenetelmät

Opinnäytetyö tehdään toiminnallisena opinnäytetyönä, jonka toiminnallinen osuus on laatia vastuullisuusraportti Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolle GRI-raportoinnin mukaisesti. Tutkimusstrategiana ja analysointimenetelmänä käytetään pääsääntöisesti laadullista sisällön analyysiä, joka toteutetaan teoriaohjaavasti. Yrityksen asiakastyytyväisyyskyselyyn ja jätteenmäärän analysointiin, käytetään määrällistä tutkimusmenetelmää. Asiakastyytyväisyyskysely on toteutettu jo ennen tutkimuksen alkua käyttämällä 25 helposti analysoitavaa strukturoitua kysymystä ja kahta avointa kysymystä, joihin ei ollut pakollista vastata, eikä niitä oteta huomioon tutkimuksessa. Jätteenmäärää analysoidaan tilastollisesti ja määrää havainnollistetaan graafisesti pinotulla palkkikaaviolla, jossa jokaiselle kuukaudelle on oma rivi, ja kuukauden eri jätteenmäärät ovat pinottuina peräkkäin. Selvyyden vuoksi, jokaiselle jätelajille valitaan oma väri, jotta kaavion lukeminen on helpompaa. Tutkimuksen aineistot ovat saatavilla valmiina kulutustietoina, raporteina ja laskelmina.

Opinnäytetyössä käytettävä sisällönanalyysi valikoitui analyysimenetelmäksi, koska se on monipuolinen ja se soveltuu monenlaiseen tutkimukseen. Sisällönanalyysiä sanotaan tekstianalyysiksi ja menetelmällä voidaankin analysoida melkein kaikki kirjalliseen muotoon

muovautuvat materiaalit. Sisällönanalyysi voidaan toteuttaa kolmella tavalla, aineistolähtöisesti, teoriaohjaavasti ja teorialähtöisesti. Tässä opinnäytetyössä käytetään teoriaohjaavaa analyysiä, sillä analyysi ei pohjautu suoraan teoriaan eikä testaa sitä vaan teoriatieto on apuna analyysissä. (Tuomi & Sarajärvi 2018.) Tilastollisesti kuvaava analyysi voidaan toteuttaa monella eri tavalla, kuten ympyrä-, pylväs- tai viivakuviolla. Jotta kuvioista saataisiin mahdollisimman selkeitä ja ymmärrettäviä, niiden valinnassa tulee ottaa huomioon analysoitava kohde ja kohteiden lukumäärä. (Tietoarkisto.)

Tutkimusaineisto kerätään kirjallisuudesta ja valmiista aineistoista tutkimalla ja analysoimalla Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston vuoden 2022 paikallisten hankintojen summia, toimitilojen taloudellista käyttöastetta, keskineliövuokran määrää, energian kulutuslukemia, jätteen määrää ja asiakastyytyväisyyskyselyä. Sidosryhmäyhteistyön tutkimusaineisto kerätään puolistrukturoitua haastattelua käyttämällä. Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymykset on mietitty valmiiksi, mutta haastattelu on kuitenkin avoin, jolloin kysymysten väliin voi tulla uusia kysymyksiä tai niitä voi myös jäädä pois (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006). Haastattelun avulla tutkitaan, kuinka sidosryhmäyhteistyö on uudelleen muotoutunut strategian ohjaamana vuoden 2022 aikana. Toimitilojen taloudellinen käyttöaste jaotellaan kahteen osaan tilojen vuokra-ajan mukaan, pitkäaikaisesti vuokrattuihin ja lyhytaikaisesti vuokrattuihin tiloihin. Pitkäaikaisesti vuokrattuihin tiloihin lukeutuu toimisto- ja tuotantotilat ja lyhytaikaisesti lukeutuu neuvottelutilat ja coworking –tilat.

1.5 Tutkimuskysymykset ja teoreettinen viitekehys

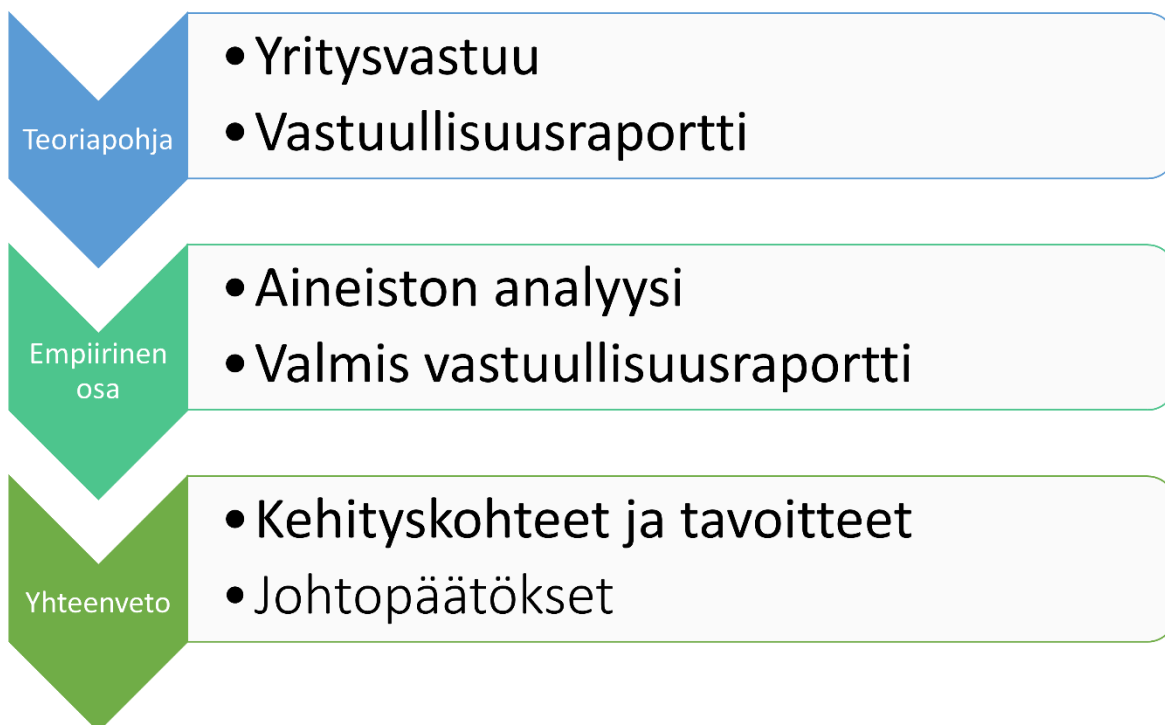
Opinnäytetyöhön käytetään päätutkimuskysymyksenä: ”Miten vastuullisuus näkyy Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston toiminnassa valittujen vastuullisuusteemojen osalta?” ja alatutkimuskysymyksenä: ”Mitä tavoitteita yritys on asettanut huomioiden vastuullisuuden?”.

Tutkimuksen teoreettinen viitekehys käsittelee kiinteistöalan yritys vastuuta kolmen pääalueen, taloudellisen vastuun, sosiaalisen vastuun ja ympäristövastuun avulla. Teoreettinen viitekehys perustuu lisäksi GRI-standardien ja vastuullisen liiketoiminnan ajankohtaiseen kirjallisuuteen sekä käsitteisiin. Kysymysten, teoreettisen viitekehysten ja yrityksestä saatavien aineistojen pohjalta pystytään luomaan Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston vastuullisuusraportti ja antamaan yritykselle kehitysehdotuksia.

1.6 Opinnäytetyön rakenne

Kuviosta 1 nähdään tämän opinnäytetyön rakenne, jonka ensimmäisenä osana on teoriaosuus, jossa kuvataan vastuullisuutta yrityksissä sekä vastuullisuusraportointia. Vastuullisuuden teoriaosuudessa keskitytään erityisesti kolmeen päävastuullisuusteemaan,

taloudelliseen vastuuseen, sosiaaliseen vastuuseen sekä ympäristövastuuseen. Vastuullisuusraportoinnin teoriaosuudessa kerrotaan raportoinnin toteutuksesta, hyödyistä ja GRI-standardeista.



Kuvio 1 Opinnäytetyön rakenne

Teoriaosuuden jälkeen alkaa empiirinen osuus, jossa käydään läpi vastuullisuusraporttia varten kerättyä aineistoa sekä analyysin tuloksia ja kerrotaan valmiista vastuullisuusraportista. Tutkimustuloksia esitetään graafisesti ja tuloksien syitä analysoidaan. Viimeiseksi on tutkimuksen yhteenveto, jossa käydään läpi kehityskohteita ja tavoitteita sekä johtopäätöksiä tutkimukselle. (Kuvio 1.)

2 Vastuullisuus yrityksessä

2.1 Yritysvastuu yleisesti

Yritysvastuu tai toisella tavalla sanottuna yrityksen yhteiskuntavastuu, tarkoittaa yritysten vastuuta kestävästä toiminnasta, ympäristön kunnioituksesta sekä lakien ja sopimusten noudattamisesta. Vastuullisen yrityksen tulee huomioida toimintansa vaikutus ympäröivään yhteiskuntaan, ihmisiin ja ympäristöön ja pyrkiä estämään negatiiviset vaikutukset toimintansa kohteissa. (Yrittäjät.) Asiakkaiden, sidosryhmien ja muidenkin ihmisten tultua entistä enemmän tietoiseksi yrityksen toiminnasta ja mikä siinä on tärkeää, on yrityksellä paine toteuttaa yritysvastuuta, jotta yritys menestyisi (Isaksson ym. 2009, 170). Yritysten odotetaan harjoittavan liiketoimintaa avoimesti ja läpinäkyvästi, jotta yritysvastuuta voidaan arvioida ja kehittää kattavasti (Harmaala & Jallinoja 2012).

Yrityksen tulee huomioida yrityksen kotimaan tavat toteuttaa yritysvastuuta, sillä esimerkiksi eurooppalainen lähestymistapa yritysvastuuseen poikkeaa huomattavasti amerikkalaisesta lähestymistavasta. (Tench ym. 2018, 4). Amerikkalainen lähestymistapa keskittyy yrityksen omiin toimintatapoihin jotakin sosiaalista ja liiketoiminnallisesti arvokasta intressiä kohtaan. Eurooppalainen lähestymistapa on päinvastainen ja siinä painotetaan enemmän yhteiskuntavastuuta, joka koostuu arvoista, normeista ja säännöistä sidosryhmiä kohtaan. (Matten & Moon 2008, 409.)

Yritysvastuun pohjana, josta kaikki rakentuu, pidetään yrityksen arvoja, sen yrityskulttuuria, toimintatapoja sekä päätöksentekoa ja näiden kaikkien tulisi olla linjassa toistensa kanssa (Kuvio 2). Yritysvastuun pohjan päälle sijoittuvat tasaisesti taloudellinen vastuu, ympäristövastuu ja sosiaalinen vastuu, joita pidetään yritysvastuun varsinaisena sisältönä. Tämän jaotelman takana on tietokirjailija John Elkington, jonka mukaan tätä kolmoistilinpäätökseksi kutsuttua näkemystä ei tarkastella ainoastaan taloudellisten lukujen kautta, vaan otetaan huomioon myös ihmiset ja ympäristö. (Liappis ym. 2019.)



Kuvio 2 Yritysvastuu (Liappis ym. 2019)

Kuviossa 2 yritys vastuun varsinaisen sisällön päälle rakentuvat vielä sidosryhmät ja viestintä. Sidosryhmillä tarkoitetaan niitä toimijoita, joilla on jokin vaikutus tai kiinnostus yrityksen toimintaa kohtaan. Jotta yritys vastuun viestintää voidaan toteuttaa, sidosryhmien tunnistaminen, niiden kanssa kommunikointi sekä tarpeiden ymmärtäminen täytyy hoitaa kunnolla. Yritysvastuun jalkauttaminen yrityksen sisällä tapahtuu viestinnän kautta ja yrityksen vastuulliset teot, tuotteet ja palvelut tehdään näkyväksi sidosryhmille viestinnän avulla. Täytyy kuitenkin huomata, että ilman aitoja vastuullisia tekoja ei ole viestittävää sidosryhmille ja toisaalta ilman viestintää vastuulliset teot eivät ole sidosryhmien tiedossa. (Liappis ym. 2019.)

Yritysvastuu koetaan nykypäivänä kilpailutekijänä ja pääomamarkkinoiden mukaan hyvin johdetun ja menestyvän yrityksen tunnusmerkki on yritys vastuullisuus. Sijoitus- ja rahoitusmaailmassa yritysten pörssi-indeksejä arvioidaan vastuullisuuden näkökulmasta ja

arviointien tuloksista näkyy, että vastuulliset yritykset ovat kilpailukykyisiä ja menestyvät yritysmaailmassa. (Niskala ym. 2019.)

Yritysvastuu jaetaan yleensä kolmeen osa-alueeseen, taloudelliseen, sosiaaliseen ja ympäristövastuuseen, ja ne liittyvät tiivisti toisiinsa. Näiden kaikkien kolmen vaikutukset voidaan jakaa vielä lisäksi välillisiin ja välittömiin vaikutuksiin. Välittömät vaikutukset tarkoittavat yrityksen oman hallinnan alaisia asioita, kun taas välilliset vaikutukset liittyvät epäsuorasti yrityksen toimintaan, kuten esimerkiksi yhteistyökumppaneiden tai alihankkijoiden kautta. (Liappis ym. 2019.)

2.2 Taloudellinen vastuu

Yrityksen taloudellisen vastuun kokonaisuus muotoutuu tarkoitukseen olla taloudellisesti kannattava ja talouden kestävällä pohjalla. Kokonaisuus on laaja käsite ja siihen kuuluu yrityksen kannattavuus, tehokkuus, kilpailukyky ja omistajien tuotto-odotuksiin vastaaminen. Voisi kuvitella, että nämä asiat selviäisivät yrityksen tilinpäätöksessä esitetyillä tiedoilla, mutta taloudellinen vastuu tosiasiaassa tarkoittaa yrityksen toiminnasta aiheutuvia sosio-ekonomisia hyötyjä tai haittoja. Näihin ja taloudellisen vastuun kokonaisuuteen lukeutuu myös yrityksen rahan ja muun varallisuuden käyttö, valta, palkitsemisjärjestelmät, korruption ja harmaantalouden torjunta sekä vastuullinen veronmaksu. (Kurittu 2018; Liappis ym. 2019.)

Liappis ym. (2019) mainitsevat, että keskeistä taloudellisessa vastuussa on yrityksen vaikutukset sidosryhmiin ja koko yhteiskuntaan. Taloudellisesti vastuullista ei siis ole pelkkä voiton tuottamisen tavoittelu yritykselle. Se ei myöskään ole hyvä hallintotapa, joka on taloudellisen vastuun rinnalle noussut käsite, jolle ei suoranaisesti ole tarkkaa yksiselitteistä määritelmää, vaan sitä käsitellään eri aihepiirien ohjeistusten kautta. Hyvään hallintotapaan kuuluu muun muassa yrityksen hallituksen riippumattomuus, johdon palkitseminen ja vastuullinen veronmaksu. Hyvä hallintotapa ja taloudellinen vastuu on ajateltava kokonaisuutena, jonka avulla yritystoiminnan välittömät ja välilliset taloudelliset vaikutukset muotoillaan sisäisiin ja ulkoisiin sidosryhmiin sekä yhteiskuntaan.

Harmaalan ja Jallinojan (2012) mukaan taloudellinen vastuu perustuu lainsäädäntöihin ja lakien sekä säädösten noudattamista pidetään minimitasona yritys vastuussa. Yritysvastuun edelläkävijät taas ovat huomanneet, että näkemällä vaivaa sekä ympäristövastuun, että sosiaalisen vastuun piireihin, voidaan saavuttaa taloudellista hyötyä ja menestystä. Yleensä kyse on kustannussäästöistä, kysynnän kasvusta tai molemmista.

2.3 Sosiaalinen vastuu

Sosiaalisella vastuulla tarkoitetaan yrityksen toiminnan vaikutusta ihmisiin, ja perustan sosiaaliselle vastuulle muodostaa yrityksen ihmisoikeusvastuu. Muut sosiaalisen vastuun tekijät, kuten työhyvinvointi, johtaminen, asiakaspalvelu ja tuoteturvallisuus, rakentuvat vielä ihmisoikeusvastuun päälle. Sosiaalisen vastuun ydin on yksinkertaisuudessaan ihmisten hyvää kohtelua, arvostamista ja huomioimista. (Liappis ym. 2019.)

Harmaala ja Jallinoja (2012) toteavat, että sosiaaliseen vastuuseen kuuluvat ennen kaikkea henkilöstö ja sen hyvinvoinnin edistäminen, kuitenkin unohtamatta osaamisen kehittämistä ja työturvallisuuden parantamista. Sosiaalisen vastuun välittömänä vaikutuksena voidaan pitää esimerkiksi tilannetta, jossa henkilö ei saa työpaikkaa henkilökohtaisen ominaisuuden perusteella. Tilannetta, jossa henkilön työpaikka jää saamatta työn kannalta epäolennaisen kielitaidon takia, kutsutaan välilliseksi vaikutukseksi.

2.4 Ympäristövastuu

Luonnonvarojen käyttö kestävästi ja ympäristöstä huolehtimisen edistäminen ovat ympäristövastuun perusajatuksia. Jätteiden vähentäminen, energiatehokkuus, päästöjen ja ilmastomuutoksen torjunta sekä luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ovat olennainen osa ympäristövastuun aihepiiriä. (Liappis ym. 2019.)

Ympäristövastuullisuuden ja sen pohjalta ympäristönsuojelulla pyritään hallitsemaan ja vähentämään yrityksen koko elinkaaren aikaisia ympäristövaikutuksia. Yritykset ovat sitouttaneet myös sidosryhmiään ja yhteistyökumppaneitaan ympäristövastuullisuuteen ja ympäristönsuojeluun. Vastuullisen yrityksen tavoitteena, yhteistyössä yhteistyökumppaneiden kanssa, on ottaa huomioon tuotteen suunnittelussa ja valmistuksessa koko tuotantoprosessin ympäristönäkökohdat. Tällöin yrityksen tulee olla tietoinen välittömistä eli omista ja välillisistä eli yhteistyökumppaneiden ympäristövaikutuksista. Välittömät ympäristövaikutukset ovat esimerkiksi yrityksen omasta tuotannosta aiheutuneita ilmastopäästöjä, kun taas välilliset ympäristövaikutukset liittyvät tuotteen elinkaareen, kuten pakkaamiseen tai kuljetukseen, joista mahdollisesti huolehtii yrityksen yhteistyökumppani. (Harmaala & Jallinoja 2012; Liappis ym. 2019.)

Yritykset ovat jo vuosien ajan keskittyneet yrityksen hiilijalanjäljen laskentaan, joka ei ole niin yksinkertaista, kuin henkilökohtaisen hiilijalanjäljen laskenta. Yrityksen hiilijalanjälkeen vaikuttaa välittömät ja välilliset hiilidioksidipäästöt ja yrityksen tuleekin ensimmäiseksi hiilijalanjäljen laskennassa määrittää tavoitteet ja rajata kaikki laskentaan sisällytettävät päästöt ja päästölähteet. Tämän jälkeen voidaan siirtyä päästöjen määrän laskemiseen.

Hiilijalanjälkilaskentaa varten tarvitaan myös tietoja yrityksen sähkönkulutuksesta, kirjanpidosta, laskuista ja alihankkijoista, mutta myös korvaavia tietoja voidaan käyttää, mikäli jotain tietoa ei ole saatavilla. Korvaavien tietojen käyttö vaatii asiantuntijuutta ja kokemusta, jotta laskennan luotettavuus ei vähene. Hiilijalanjälkilaskentaan on olemassa useampia standardeja, joiden pohjalta laskentaa voi tehdä, ja suositeltavaa onkin keskittyä laskentaan ja sen raportointiin aina valitun standardin mukaisesti. Näin lisätään vertailukelpoisuutta muiden yritysten laskentojen kanssa. Yrityksen perusteellisen hiilijalanjälkilaskennan avulla selviävät parhaat tavat vähentää päästöjä, jolloin resurssit voidaan ohjata sinne, missä niille on eniten tarvetta. (Ekokompassi.)

3 Vastuullisuusraportti

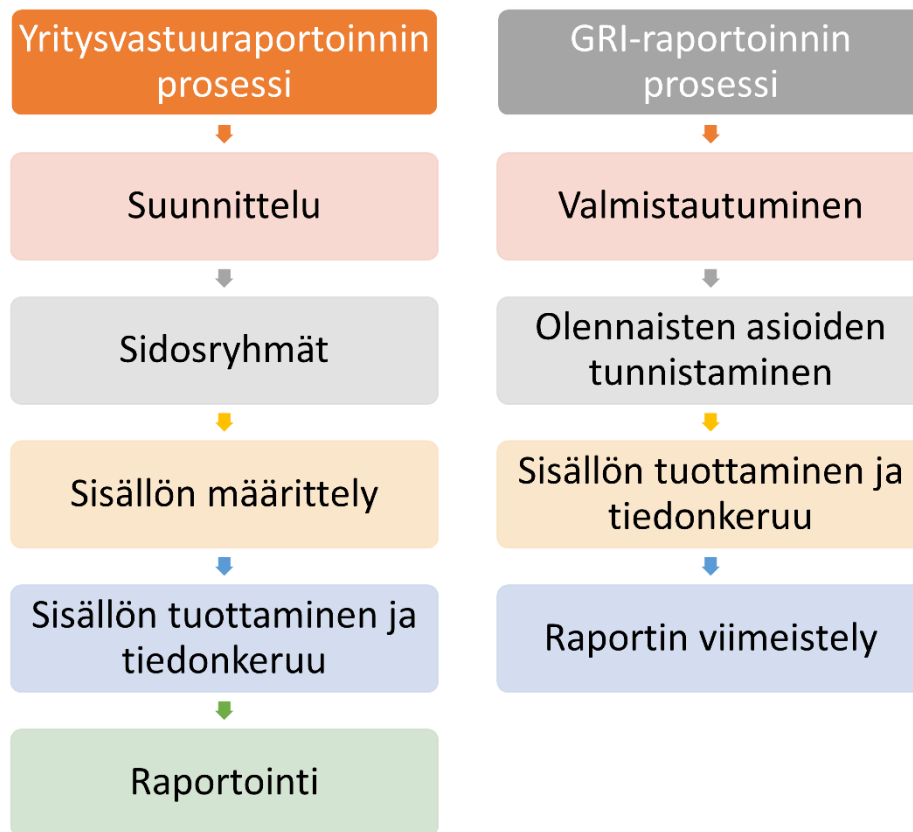
3.1 Tarkoitus

Vastuullisuusraportin tarkoitus on tuoda esille raportoitavan yrityksen tavan toimia, tavoitteet ja aikaansaannokset. Vastuullisuusraportin viestinnän tulee olla selkeää ja samalla sisällön tulee täyttää vaadittavat kriteerit. Selkeä viestintä välittää lukijalle hyödyllistä tietoa ja vastuullisuusraportti tulee myös luetuksi. (Kurittu 2018.)

Vastuullisuustoimet tulee jokaisen yrityksen itsenäisesti päättää, sillä ei ole yhtä ainoa oikeaa tapaa toteuttaa vastuullisuutta tai sen raportointia. Yritysvastuun raportointi on sitä paitsi hyvin pitkälti vapaaehtoista, ellei kyseessä ole yli 500 henkilön yleisen edun kannalta merkittävä yhtiö tai yritys, jonka liikevaihto on yli 40 miljoonaa euroa tai tase yli 20 miljoonaa euroa. Tällöin yritysvastuun raportointia ohjaa laki, joka vaatii yhtiöitä raportoimaan yhteiskuntavastuustaan. Yhtiö on lainsäädännöllisesti velvoitettu raportoimaan ympäristöä, sosiaalisia asioita, ihmisoikeuksia sekä korruption ja lahjonnan torjuntaa koskevista toimintalinjoista. (Työ- ja elinkeinoministeriö; Yrittäjät.)

3.2 Suunnittelu ja toteutus

Vastuullisuusraporttien tekoon ei ole yhtä oikeaa tapaa tai määritelmää tehdä, mutta raportointiohjeistukset antavat suuntaviivat prosessiin (Niskala ym. 2019). Yrityksen vastuullisuutta koskevia tietoja voi sisällyttää osaksi yrityksen vuosikertomusta tai tiedoista voi koota erillisen vastuullisuusraportin (Christensen ym. 2021, 1182). Yritysvastuun raportointiprosessi voidaan jakaa viiteen vaiheeseen, mutta GRI-raportointiprosessi jaetaan yleisesti neljään eri vaiheeseen (Kuvio 3). Kuvioista nähdään, että vaiheet ovat hyvin samankaltaisia, mutta yritysvastuuraportoinnin prosessissa myös sidosryhmät on otettu huomioon erillisenä vaiheena, kun taas GRI-raportointiprosessissa sidosryhmät on sisällytetty olennaisten asioiden tunnistamiseen.



Kuvio 3 Raportointiprosessien erot (mukailtu Kurittu 2018 & Niskala ym. 2019)

Yritysvastuuraportoinnin prosessin suunnitteluvaiheessa on tarkoitus luoda konkreettinen suunnitelma raportoinnin toteuttamisesta ja määrittellä tavoitteet raportoinnille. Suunnitelmassa käsitellään raportin aikataulua, resursseja ja yksityiskohtaista sisältöä. Prosessin sidosryhmävaiheessa tunnistetaan sidosryhmien odotuksia ja sisällön määrittelyssä tunnistetaan olennaiset yritysvastuun näkökohdat. Jos suunnitteluvaihe on tehty hyvin, niin sisällön määrittely -vaiheeseen on helppoa käyttää olennaisia yritysvastuun näkökohtia. Sisällön tuottaminen ja tiedonkeruu -vaiheessa kerätään raportoitavia tietoja sekä lasketaan ja analysoidaan niitä. Viimeiseksi, kun sisällön tuottaminen on valmis, raportille tehdään vielä laadunvarmistus, jonka jälkeen se on valmis julkaistavaksi. (Niskala ym. 2019.)

Kuviossa 3 GRI-raportoinnin prosessin ensimmäinen vaihe on valmistautuminen, josta tulisi käydä ilmi prosessin aikataulu, raportointiin osallistuvat henkilöt ja heidän vastualueensa sekä sisältösuunnitelma. Seuraavana ja erittäin tärkeänä vaiheena on olennaisten asioiden tunnistaminen, jotta raporttiin ei tulisi mitään turhaa ja yritys jakaisi tietoa vain olennaisista asioista. Näiden asioiden tunnistamisessa ei ole yhtä oikeaa tapaa toimia, mutta GRI-standardin mukaan tulee ottaa kaksi asiaa huomioon olennaisuuden määrittelyprosessissa: Organisaation merkittävimmät taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset sekä sidosryhmien tärkeimmät odotukset ja huolenaiheet. (Kurittu 2018.)

Relevanteista asioista GRI:llä on raportin sisältöä koskeva neljän kohdan määritelmä, johon kuuluu kestävän kehityksen viitekehys, sidosryhmien osallistaminen, kattavuus ja olennaisuus. Kuritun (2018) mukaan, kestävän kehityksen viitekehykselle ei ole tarkkaa määritelmää, mutta se voisi tarkoittaa yrityksen ymmärrystä toimintaympäristönsä keskeisten tekijöiden välisestä yhteydestä vastuullisuusnäkökulmasta. Sidosryhmien osallistaminen tarkoittaa raportoivan yrityksen tärkeimpien sidosryhmien ottamista huomioon raportissa, jossa erityisesti tulisi käsitellä sidosryhmien odotukset, huolenaiheet ja tiedontarpeet ja myös vastata näihin raportissa. Seuraavana GRI:n neljän kohdan määritelmässä on kattavuus, joka tarkoittaa kaikkien tunnistettujen tärkeimpien asioiden, sidosryhmien ja yhteistyökumppaneiden toiminnan sekä tietojen ajallista kattavuutta. Viimeisenä ja tärkeimpänä on olennaisuus, joka tarkoittaa, että raporttiin ei kirjata turhia ja merkityksettömiä tietoja, vaan ainoastaan yrityksen olennaisia tietoja. (Kurittu 2018.)

Kuviossa 3 GRI-raportoinnin prosessin seuraavassa vaiheessa on sisällön tuottaminen ja tiedonkeruu. Tässä vaiheessa on tärkeää löytää kiinnostavat ja yritystä erityisesti koskevat tunnusluvut raporttiin, jotta vältetään epäolennaisilta ja vääriä asioita kuvaavilta tunnusluvilta. Yritys voi halutessaan myös raportoida itse määrittelemiään mittareita, joita ei löydy GRI:n tunnusluvuista. Oli kyseessä itse määritely tai GRI:n tunnusluku, on molemmissa tärkeää varmistaa, että raporttiin kerättävä tieto on laadukasta. (Kurittu 2018.)

Kuritun (2018) mukaan, GRI-raportoinnin prosessin viimeinen vaihe on raportin viimeistely. Raportointia voidaan joko soveltaa tai noudattaa ja raportin tekijöillä tulisivikin olla mielellään jo hyvissä ajoin ajatus siitä, kuinka tarkasti GRI-raportointiin syvennyttään ja kuinka tarkasti raportointia suoritetaan. Olennaiset asiat ja niiden johtamisen kuvaus ovat raportoinnin tärkeimmät asiat, joita myös asiakkaat ja raportin lukijat arvostavat ja joihin kannattaa panostaa.

3.3 Hyödyt ja huomioitavaa

Vastuullisuusraportoinnin hyödyt ovat monesti yrityskohtaisia, mutta voidaan todeta raportoinnin tukevan yrityksen johtamista yritysvastuutietojen järjestelmällisellä käsittelyllä ja tietojärjestelmien kehittämisellä. Vastuullisuusraportoinnilla rakennetaan ja kehitetään sidosryhmäluottamusta, ja raportointi onkin hyvä tapa viestittää läpinäkyvästi ja avoimesti sekä yhtäaikaaisesti kaikille sidosryhmille vastuullisuudesta, jolloin yrityksen vastuullisuuden painopisteet, tavoitteet ja suunnitelmat voidaan ymmärtää paremmin. (Niskala ym. 2019.)

Niskalan ym. (2019) mukaan, vastuullisuusraportin avulla sidosryhmät ja yritysjohto voivat arvioida yrityksen taloudellisen vastuun, ympäristövastuun ja sosiaalisen vastuun

vaikutuksia yrityksen arvoon. Vastuullisuusraportoinnin avulla voidaan myös tunnistaa yrityksen liiketoimintaan liittyviä riskejä sekä ennakoida ja torjua niitä.

Ympäristövastuuta tarkasteltaessa tulee ottaa huomioon viherpesun mahdollisuus. Viherpesu -termiä käytetään, kun tuotteesta tai palvelusta tehdään ulospäin näkyväksi ympäristöystävällisempää, kuin se todellisuudessa on. Viherpesua voi harjoittaa monin eri tavoin ja se on tunnistettavissa esimerkiksi faktojen puutteesta ja harhaanjohtavien ympäristömerkien käytöstä. Jos yritys kertoo tuotteidensa olevan 100-prosenttisesti luonnollisia tai hiili-neutraalisti tuotettuja, näistä tulee esittää todisteet, kuten käytetyt laskentamenetelmät. (Liappis 2019.)

3.4 GRI-viitekehyksistä standardeiksi

GRI eli Global Reporting Initiative syntyi kansainvälisestä aloitteesta, tarkoituksena luoda yritys vastuun ja kestävä kehityksen raportoinnille samanlainen toimintamalli kuin yritysten tilinpäätösraportoinnille, painottaen erityisesti ympäristö- ja yritys vastuuraportoinnin ohjeistuksiin ja niiden yhdistämiseen. GRI-raportointiohjeistuksen kehittäminen alkoi YK:n ympäristöohjelman (UNEP) ja Coalition for Environmentally Responsible Economies (CERES) -järjestöjen toimesta vuonna 1997. Nykyisin GRI toimii itsenäisenä organisaationa, joka muodostuu sihteeristöstä, standardiosastoista, hallituksesta ja sidosryhmäneuvostoista, jotka kehittävät GRI-standardeja Global Sustainability Standards Board:in (GSSB) valvonnassa. GSSB on erillinen hallinnollinen elin, joka takaa puolueettomuuden standardien kehittämisessä. (Niskala ym. 2019.)

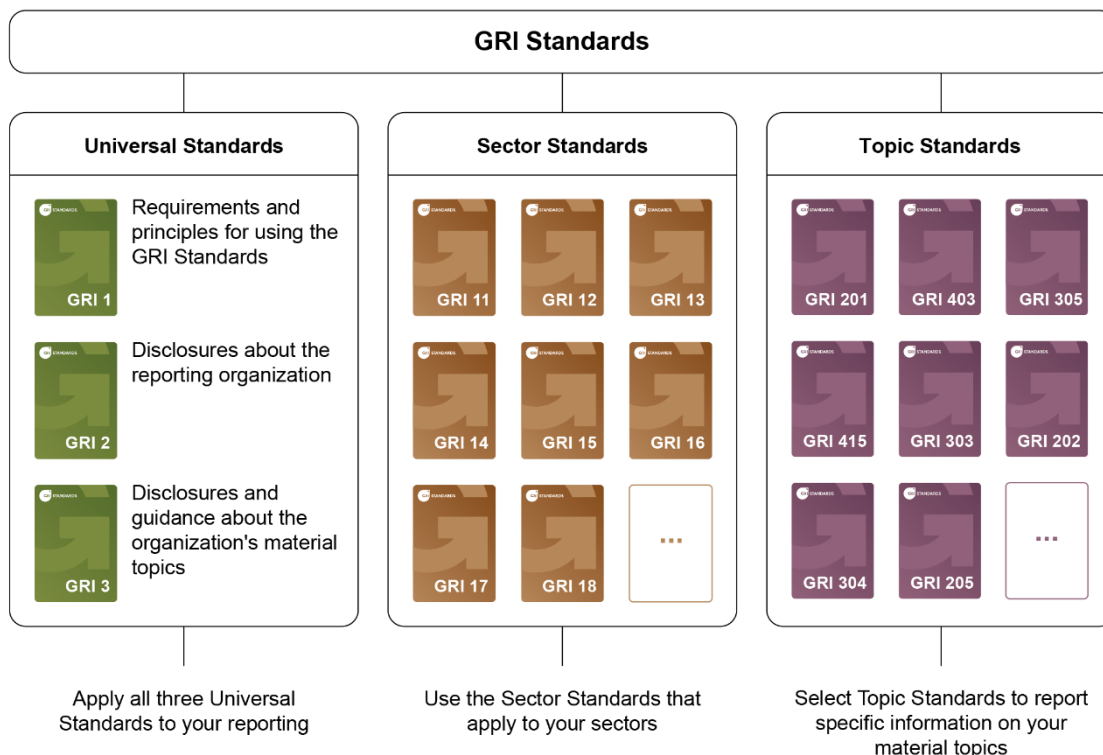
Ensimmäinen GRI-viitekehys julkaistiin vuonna 2000 ja kahden vuoden päästä vuonna 2002 seuraava versio G2. Tuolloin raporteihin kirjoitettiin mahdollisimman paljon tietoa ja ne saattoivatkin olla monta sataa sivua pitkiä, jolloin tärkeitä asioita oli vaikea löytää teksteistä. Kolmas versio G3, julkaistiin vuonna 2006 ja raportointitapa muuttui olennaisemmaksi, jolloin keskityttiin raportoimaan ainoastaan yrityksen toiminnan tärkeimmät vaikutukset ja sidosryhmien odotukset. G3-versiossa raportoitiin hyvin pitkälti yrityksen omista vastuullisuusasioista, ja tällöin ei otettu huomioon esimerkiksi alihankkijoiden vastuullisuutta, jolloin moni yritys pystyi kertomaan olevansa vastuullinen kuitenkin olematta kokonaisuudessaan sitä. Tämä ajattelumalli muuttui neljännen version G4 myötä, jolloin yritysten odotettiin kuvaavan koko arvoketjun toiminnasta aiheutuneita vaikutuksia. G4-versiossa myös yritys vastuun hallinnointi nostettiin aiempaa enemmän esille ja painotettiin vastuullisen johtamistavan ja hallituksen roolin tärkeyttä vastuullisessa toiminnassa. (Kurittu 2018.)

GRI Sustainability Reporting Standards eli GRI-standardi on GRI-raportointiviitekehyksen uusin versio, joka on kehittynyt aikaisempien raportointiversioiden kautta nykyiseen

muotoonsa (Niskala ym. 2019). Aiemman G4-version numeroinnit ja koodit on vaihdettu GRI-standardiin, mutta muuten GRI-standardi ei juuri eroa G4-versiosta. Jatkossa tarkoituksena on ainoastaan päivittää GRI-standardia, eikä suunnitella ja tehdä kokonaan uusia ohjeistuksia. (Kurittu 2018.)

GRI:llä on monia tavoitteita ja tärkeimpinä Niskala ym. (2019) mainitsevat raportointistandardien soveltuvuuden kaikille raportoitaville organisaatioille, koosta, yritysmuodosta, toimialasta tai maantieteellisestä sijainnista riippumatta. Vastuullisuusraporttien vertailukelpoisuutta pidetään yhtenä tärkeimmistä tavoitteista, jotta yritysten toimintaa ja tuloksia voidaan verrata oikeassa suhteessa toiseen yritykseen. Tavoitteena on myös tehdä yritysvastuun ja kestävän kehityksen raportointia varten yleisesti hyväksytty ohjeistus, jonka avulla edistymistä ja sitoutumista kansainvälisiin sopimuksiin ja aloitteisiin, kuten YK:n Global Compact -aloitteen periaatteisiin, voidaan osoittaa.

Vuoden 2023 alussa GRI-standardit muuttuivat, joten yritykset, jotka raportoivat vastuullisuudestaan sen jälkeen tulee käyttää uusittuja GRI-standardeja (Kuvio 4). Aiemmin GRI-standardit jaettiin Universal Standards ja Topic-specific Standards -ryhmiin, ja vuoden 2023 alusta lisättiin vielä Sector Standards -ryhmä ja Topic-specific Standards -ryhmän nimi yksinkertaistettiin Topic Standards -ryhmäksi. Universal Standards jaettiin aiemmin raportointilaajuuden mukaan perustasoon, core, tai laajaan tasoon, comprehensive, mutta nämä poistuivat vuoden 2023 uudistuksessa ja tilalle tulivat GRI 1, GRI 2 ja GRI 3. (GRI a; Karpinen 2022.)



Kuvio 4 GRI Standardit (GRI b)

Kuviossa 4 nähdään, että GRI 1 määrittää raportoinnin periaatteet ja selittää miten standardeja käytetään. Raportoidakseen GRI-standardien mukaisesti organisaation on tutustuttava ensimmäiseksi GRI 1-standardiin, sillä siinä luetellaan vaatimukset, jotka organisaation on täytettävä. GRI 1 -standardi ei siis sisällä raportoitavia kohtia, vaan ohjeistuksia ja selityksiä. GRI 2 sisältää organisaation yleiset tiedot, kuten organisaatorakenteen, tietoja yrityksen toiminnasta ja työntekijöistä, strategiasta ja sidosryhmistä. GRI 2-standardin raportoitavia kohtia on 30 kappaletta. GRI 3-standardi keskittyy organisaation merkittävimpiin vaikutuksiin aineellisissa aiheissa, kuten taloudessa, ympäristössä ja ihmisissä. GRI 3-standardin raportoitavia kohtia on kolme kappaletta. (GRI Standards.)

Viimeisimpänä GRI Standardeihin lisättyssä Sector Standards -ryhmässä on 40 alalle kohdistettua raportoitavaa standardia, jotka keskittyvät yrityksen toimialakohtaisiin raportoitaviin tietoihin. Näitä on muun muassa öljy ja kaasu, hiili, kemikaalit, elektroniikka, pankit ja terveystalot. Sector Standards -ryhmä kuvaa alan kestävyttä ja listaa merkitykselliset raportoitavat tiedot sektorilla. Lisäksi ryhmä auttaa tunnistamaan merkittävimmät vaikutukset alalla ja heijastaa sidosryhmien kestävä kehityksen raportointitodotuksia. (GRI c; GSSB 2021.)

GRI Standardien Topic -osioon ei ole juurikaan tullut muutoksia G4-version jälkeen. Topic -ryhmässä on edelleen kolme raportoitavaa tunnuslukuryhmää, joista yritys voi valita omaan liiketoimintaansa sopivat tunnusluvut ja raportoida vain niistä. Taloudellisen vastuun tunnusluvut kuuluvat 200-alkuiseen standardiin, ympäristövastuun tunnusluvut 300-alkuiseen standardiin ja sosiaalisen vastuun tunnusluvut 400-alkuiseen standardiin. (Kurittu 2018.)

GRI-raportoinnissa käytetään myös toimialakohtaisia ja täydentäviä lisätunnuslukuja, joita käytetään muun muassa rakennus- ja kiinteistöalalla, sähköyhtiöissä ja rahoitusalailla. Toimialakohtaiset liitteet, Sector Disclosures, on tehty G4-version aikaan, eli ne noudattelevat hyvin pitkälle G4-version koodistoa. Olennaisuusperiaate pätee myös lisätunnusluvuissa eli vain olennaiset asiat raportoidaan. (Kurittu 2018.) CRESS eli Construction and Real Estate Sector Supplement keskittyy rakennus- ja kiinteistöalan lisätunnuslukuihin, jotka ovat olennaisia globaalisti kaikille rakennus- ja kiinteistöalan yrityksille. CRESS tunnuslukuja ei käsitellä tässä työssä, sillä ne eivät sopeutuneet jo valittuihin vastuullisuusteemoihin. (GRI d.)

4 Tulokset ja johtopäätökset

4.1 Vastuullisuus osana Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston strategiaa

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto on konserniyhtiö ja tietyt vastuullisuustavoitteet asetetaan Lahden kaupungin kaupunkistrategian kautta konsernin yhtiöille. Näihin kuuluu muun muassa Hiilineutraali Lahti 2025, Hiilineutraalin rakentamisen kehityskeskusten toiminnan tukeminen ja paikallisuuden tukeminen. (Reponen 2023.)

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston strategia päivitettiin keväällä 2022 ja se pohjautuu toimintaympäristön muutoksiin, korkeakoulu- ja yritysyhteistyöhön ja vastuullisesti kehittyvään kiinteistöyhtiöön. Toimintaympäristön muutoksissa yritys ottaa huomioon yhteisöllisemmän toiminnan ja samalla osallistuu Niemen- kaupunginosan kehittämiseen. Yritys osallistuu aktiivisesti korkeakoulu- ja yritysyhteistyön kehittämiseen, muun muassa toimimalla yhteysorganisaationa yritysten suuntaan esimerkiksi hankkeissa ja työharjoitteluissa. Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto on edelläkävijä kohti hiilineutraalia Lahtea 2025 ja kehittää toimintaansa vastuullisesti huomioiden omistajien ja toimijoiden tarpeet. Yritys osallistuu aktiivisesti erilaisiin hiilineutraaliutta tukeviin hankkeisiin ja yhteistyössä kiinteistön toimijoiden kanssa lisää samalla Lahden Tiedepuiston kestäväää kehitystä. (Reponen 2022.)

4.2 Vastuullisuusraportin suunnittelu ja aikataulut

Vastuullisuusraportin suunnittelu aloitettiin marraskuussa 2022, jolloin toimeksianto annettiin. Joulukuussa 2022 toimeksiantajan kanssa päätettiin mitkä teemat valitaan vastuullisuusraporttiin. Teemojen valinnassa tutkittiin Lahti-konsernin ohjeistusta yhdessä opinnäytetyön toimeksiantajan kanssa ja apuna käytettiin Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n ja KTI Kiinteistötiedon yhdessä rakentamaa vastuullisuustyökalua, jonne on kirjattu suomalaisessa kiinteistöliiketoiminnassa parhaiten vastuullisuutta kuvaavat tunnusluvut (Rakli). Lahden kaupungin konserniyhtiöihin kuuluville yrityksille on asetettu toiminnallisten tavoitteiden lisäksi taloudellisia tavoitteita. Konserniyhtiöille asetettuihin yleisiin tavoitteisiin kuului vastuullisuusraportin osalta YK:n kestävän kehityksen luokittelun mukaisesti kehittynyt vastuullisuusraportti, jossa hyödynnetään GRI-standardin mukaisia mittareita. Yleisiin tavoitteisiin, jotka sisällytettiin yrityksen vastuullisuusraporttiin, kuului myös yhteistyön kehittäminen korkeakoulutoimijoiden kanssa ja hankintojen kohdentuminen entistä enemmän paikallisiin toimijoihin. (Tilinpäätös 2022, 34.) Raklin tunnuslukuja mukailten ja Lahti-konsernin ohjeistusta tarkastelemalla päädyttiin ympäristövastuun teemasta raportoimaan jätteestä ja energiasta, taloudellisen vastuun teeman paikallisista hankinnoista, toimitilojen taloudellisesta käyttöasteesta ja keskineliövuokrasta sekä sosiaalisen vastuun teeman asiakastytyväisyydestä ja sidosryhmäyhteistyöstä.

Vastuullisuusraportti tehtiin Lahti-konsernin ohjeistuksen mukaisesti GRI-standardeja käyttämällä ja hyödyntämällä, joten teemojen mittareiden valintojen jälkeen selvitettiin kuinka ne soveltuvat GRI-standardeihin. Osa Raklin tunnusluvuista ei löytynyt GRI-standardeista, joten kiinteistön GRI-taulukkoon ne merkittiin ”Oma näkökohta” -merkinnällä tai aiempien versioiden numeroinnilla, joihin merkittiin GRI-version numero. GRI Topic standardin mukaiset tiedot raportoitiin käyttämällä vuoden 2016 tai uudempaa versiota jokaisesta aihekohtaisesta standardista.

Lahti-konsernin ohjeistuksen mukaisesti vastuullisuusraporttiin sisällytettiin myös kuusi kappaletta YK:n kestävän kehityksen tavoitetta. Yhdessä toimeksiantajan kanssa valittiin tavoitteiksi terveyttä ja hyvinvointia, ihmisarvoista työtä ja talouskasvua, kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja, eriarvoisuuden vähentäminen, ilmastotoimia sekä yhteistyö ja kumppanuus, sillä nämä kaikki tukevat Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston yhtiökohtaisia tavoitteita ja samalla tukevat Lahden kaupungin kaupunkistrategiaa (Lahden kaupungin strategia 2030; Suomen YK-liitto).

4.3 Aineiston analyysi

Aineiston analyysiin käytettiin muissa teemoissa sisällön analyysiä, mutta yrityksen jätteen määrän ja asiakastytyväisyyskyselyn analysointi toteutettiin tilastollisesti kuvaavana analyysinä. Jätekeräily on kuvattu palkkikaavioilla ja taulukoinnilla, josta näkee helposti jokaisen kuukauden tietyn jätejakeen määrän. Asiakastytyväisyyskysely koostui kuudesta osiosta, jotka on jaettu omiksi taulukoiksi.

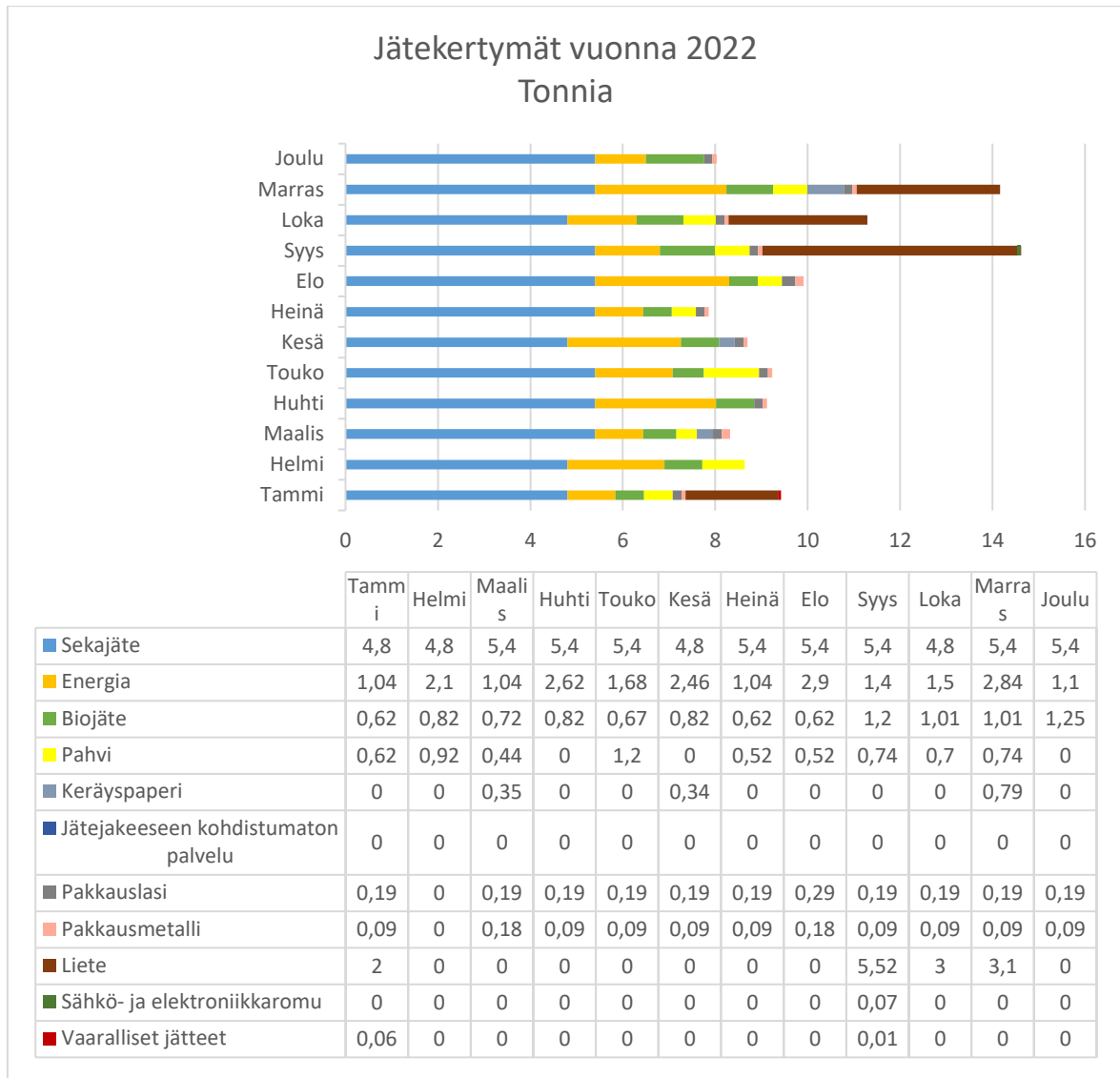
Seuraavaksi käydään läpi aineiston analyysit vastuualueittain. Aineiston analysoinnin pohjalta nousseet kehitysehdotukset käydään läpi kappaleessa 4.5.

4.3.1 Ympäristövastuu

Ympäristövastuun raportoitavaan aihealueeseen valittiin toimeksiantajan kanssa jäte ja energia, sillä nämä molemmat sopivat Lahden kaupungin konsernitavoitteeseen olla hiili-neutraali vuonna 2025 (Tilinpäätös 2022, 34). Jätehuollon tuottaa yritykselle Lassila & Tikanoja, jonka Ympäristönetti -palvelun kautta vuoden 2022 jätemäärien raportti saatiin. Ympäristönetti on Lassila & Tikanojan yritysasiakkaille suunnattu palvelu, jonka avulla yritysasiakkaat pystyvät seuraamaan jätehuoltoaan ja kehittämään sitä (L&T Ympäristönetti). Energia-osioon sisältyy sekä sähkön kulutus että kaukolämmön kulutus, joiden raportti saatiin yrityksen toimitusjohtajalta.

Jäte

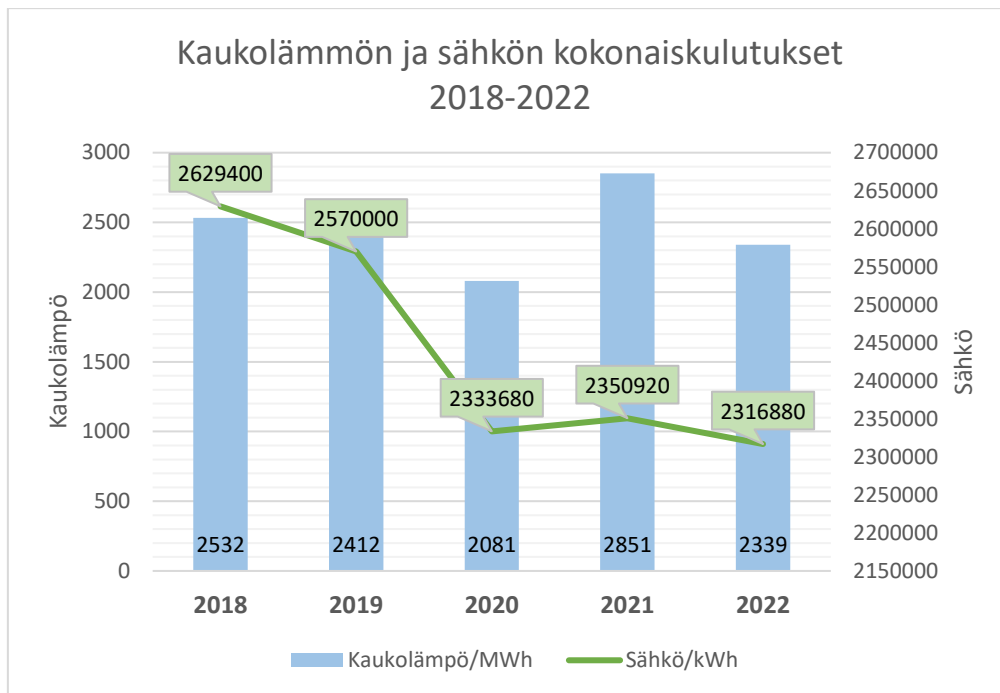
Yrityksen jätemäärä vuonna 2022 oli yhteensä 119,35 tonnia, josta suurin osa, 62,4 tonnia, oli sekajätettä (Kuvio 5). Lahden Tiedepuiston kiinteistössä heinäkuu on joka vuosi rauhallinen, joka näkyy myös vuoden 2022 tilastossa jätteen määrässä. Piikkeinä kaaviossa nousevat syyskuu ja marraskuu, jolloin sadevesi-, rasvanerotus- ja sakokaivojen lietteet tyhjenettiin. Keräyspaperin, pahvin, vaarallisten jätteiden ja lietteen tilastointia tarkasteltaessa tulee ottaa huomioon, että nämä tyhjenetään Lassila & Tikanojan toimesta vain tilattaessa, joten niiden määrät kuviossa ovat useammalta kuukaudelta. Jätejakeeseen kohdistumaton palvelu tarkoittaa kustannuksia, jotka eivät suoranaisesti liity mihinkään jätejakeeseen (L&T Ympäristönetti). Kuviossa 5 tarkastellaan jätekertymien painoja eikä kustannuksia, joten jätejakeeseen kohdistumaton palvelu on tämän vuoksi nolllilla. Biojätteen määrän kasvu melkein kaksinkertaiseksi elokuusta syyskuuhun, johtui mahdollisesti toisen ravintolayrityksen toiminnan alkamisesta Lahden Tiedepuistossa. Samaan aikaan kuitenkin energijätteen tai kaatopaikkajätteen määrä ei kasvanut samassa suhteessa vaan energijätteen määrä jopa väheni loppuvuotta kohti.



Kuvio 5 Jätekeritymät 2022

Energia

Kuviossa 6 on eriteltyä kaukolämmön ja sähkön kokonaiskulutukset vuosina 2018–2022. Sähkön kokonaiskulutus laski 236 320 kWh vuodesta 2019 vuoteen 2020, joka selittyy Covid-pandemian aikaan saamasta etätyöbuumista, jolloin Lahden Tiedepuiston toimitilojen käyttö väheni. Kaukolämmön kokonaiskulutus väheni samoin 2019–2020, sillä etätyön ja leudon talven takia, toimitiloja ei ollut tarve lämmittää samoin kuin edellisinä vuosina. Kaukolämmön kulutus nousi vuonna 2021 korkeaksi, johtuen erityisen kylmästä talvesta ja etätyön vähenemisestä. (Mäntykannas 2021.) Etätyön vähenemisen myötä, sähkön kulutus nousi hieman vuonna 2021 edellisvuoteen verrattuna.



Kuvio 6 Kaukolämmön ja sähkön kokonaiskulutukset vuosina 2018–2022

Sähkön kokonaiskulutus Lahden Tiedepuistossa vuonna 2022 oli 2 316 880 kWh ja kaukolämmön kulutus oli 2339 MWh (Kuvio 6). Molemmat luvut ovat selvästi laskeneet edellisestä vuodesta, jolloin sähkön kulutus oli 2 350 920 kWh ja kaukolämmön kulutus 2851 MWh. Näihin ovat vaikuttaneet kiinteistön osallistuminen maanlaajuiseen Astetta alemmas -kampanjaan syksyllä 2022 sekä samaan aikaan kiinteistön lämpötilojen lasku keskimäärin kahdella asteella ja valoautomaatiikan säätö himmeämmälle. Kulutuslukemat olisivat voineet laskea enemmänkin, mikäli säästötoimia olisi tehty aikaisemmin, mutta ensi vuoden luvut kertovat todellisen laskun määrän, sillä säästötoimia on jatkettu ja tullaan jatkamaan vuonna 2023. Kampanjaan osallistuminen, lämpötilojen ja valoautomaatiikan säätö tukevat myös Lahden kaupungin Hiilineutraali Lahti 2025 -hanketta, jossa myös Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto on konserniyhtiönä mukana.

4.3.2 Taloudellinen vastuu

Taloudellisen vastuun aihealueeseen valittiin yhdessä toimeksiantajan kanssa paikalliset hankinnat ja toimitilojen taloudellinen käyttöaste, sillä paikalliset hankinnat kuuluvat Lahden kaupungin konserniyhtiöiden raportoitaviin tavoitteisiin (Tilinpäätös 2022, 34). Paikallisissa hankinnoissa käsiteltiin koko Päijät-Hämeen alueelta tehtyjä hankintoja, jolloin saatiin mahdollisimman laaja kuva suurimmasta osasta yrityksen hankintoja. Taloudellista käyttöastetta vuositasolla ei ollut aikaisemmin laskettu, joten toimeksiantajan mielestä se oli hyvä sisällyttää tähän aihealueeseen, jotta tulevaisuuden vastuullisuusraportteja varten on

vertailukohta olemassa. Toimeksiantajan toiveesta myös keskineliövuokra otettiin mukaan taloudellisen vastuun aihealueeseen. Taloudellisen vastuun aihealueen kaikki tiedot saatiin yrityksen toimitusjohtajalta.

Paikalliset hankinnat

Toimeksiantajayrityksessä suunnittelu, kunnossapito ja erilaiset hankkeet kuuluvat isona osana hankintojen kustannuksiin. Myös markkinointi- ja edustuskustannukset ovat osana hankintoja. Kunnossapitohankinnat vuonna 2022 tulivat yritykselle kustantamaan verottomina yhteensä 118081 euroa. Näihin hankintoihin sisältyi muun muassa jäähdytyksen, sammutuslaitteistojen, sähkölaitteiden, ilmanvaihtolaitteiden ja tietotekniikan kunnossapitoa sekä siivous.

Kunnossapitosuunnittelun summa vuonna 2022 oli 893 euroa. Tähän summaan kuului arkikitehtimistöjen ja sähköinsinööritoimistöjen suunnittelua. Summan vähäistä suuruutta selittää se, ettei yrityksellä ollut suuria kunnossapitotöitä, joihin olisi tarvinnut kunnossapitosuunnittelua.

Hankkeet-osion summa oli 60122 euroa, johon kuului kokonaisuudessaan kuusi eri hanketta, joihin osallistui yhteensä seitsemän eri yritystä. Kalleimpana hankkeena oli ilmanvaihtokanavien nuohous, jonka kustannukset olivat 21360 euroa. Osassa hankkeista yritys toimii tilaajana vuokralaisille, jolloin yritys sopii vuokralaisten kanssa maksuista esimerkiksi vuokran yhteydessä.

Markkinointi- ja edustuskustannukset olivat 26171 euroa vuonna 2022. Summan suuruutta selittää yritykselle tehty markkinointisuunnitelma sekä tarjoilukustannukset, jotka olivat suurimpia menoeriä. Tarjoilukustannuksia selittää osaltaan Lahden Tiedepuistossa järjestetyt tilaisuudet, kuten pikkujoulut ja joka toinen viikko järjestetyt aamukahvitilaisuudet, jotka ovat tarkoitettu kaikille vuokralaisille ja heidän työntekijöilleen ja luovat samalla yhteisöllisyyttä.

Yrityksen paikalliset hankinnat olivat 41,8 prosenttia kaikista yrityksen hankinnoista vuonna 2022. Tavoitteena on suosia vielä enemmän paikallisuutta ja nostaa luku yli 50 prosenttiin tämän vuoden aikana.

Taloudellinen käyttöaste

Toimitilojen taloudellinen käyttöaste laskettiin vuositasolla Lahden Tiedepuiston kiinteistössä. Laskennassa käytettiin yrityksen toimitusjohtajalta saatuja Excel-tiedostoja, joiden avulla taloudellinen käyttöaste saatiin laskettua. Taloudellinen käyttöaste vuositasolla lasketaan jakamalla vuoden kaikkien kuukausien toteutuneiden bruttovuokratuottojen keskiarvo saman ajanjakson potentiaalisten bruttovuokratuottojen keskiarvolla (Ylönen ym.

2011). Potentiaalisilla vuokratuotoilla tarkoitetaan tilannetta, jossa Lahden Tiedepuiston kaikki toimitilat olisivat vuokrattuina ja käytössä.

Taloudellista käyttöastetta vuositasolla tarkasteltiin kahdesta näkökulmasta, lyhyt- ja pitkäkestoisten vuokrausten mukaan. Lyhytkestoisiin vuokrauksiin lukeutuu Lahden Tiedepuiston hallinnassa olevien neuvottelutilojen vuokraus sekä coworking-tilojen käyttö. Neuvottelutilojen vuokrauksien tarkastelu rajattiin Lahden Tiedepuiston aukioloaikojen puitteissa. Pitkäkestoisiin vuokrauksiin lukeutuu toimisto- ja tuotantotilojen vuokraus, joista liikevaihto hyvin pitkälle koostuu.

Lyhytkestoisiin vuokrauksiin sisältyviä neuvottelutiloja on Lahden Tiedepuistossa 8 kappaletta ja coworking-tiloihin voi tehdä kuukausisopimuksen, ostaa 10-kerran käyttöoikeuden tai hankkia päivän käyttöoikeuden. Niin neuvottelutiloissa, kuin coworking-tilojen sopimushinnoissa on eroja, riippuen neuvottelutilojen koosta ja coworking-tilojen sopimusmuodoista.

Neuvottelutilojen taloudellista käyttöastetta oli vaikea laskea, sillä neuvottelutilojen hinnoittelu on erilainen Lahden Tiedepuiston ulkopuoleisille yrityksille. Neuvottelutilojen taloudellisen käyttöasteen tutkiminen rajattiin arkipäiviin kello 8–16. Vuonna 2022 ulkopuoleiset yritykset käyttivät neuvotteluhuoneita joka kuukausi 2,56–25 % kaikista vuokraajista. Taloudellisen käyttöasteen laskenta-apuna käytettiin keskiarvoa ulkopuoleisten yritysten kuukausiarvoista, joka oli 15,72 %. Keskiarvon avulla laskettiin, kuinka monta tuntia virka-ajan varauksista oli sisäisiä ja ulkoisia asiakkaita. Työpäivien lukumäärä vaihteli kuukausittain, joten se täytyi ottaa huomioon laskennassa. Neuvottelutilojen taloudellinen käyttöaste vuodessa oli 23,30 %. Lukuun vaikuttaa hyvin paljon loma-ajat, kuten esimerkiksi heinäkuu, jolloin ei ollut kuin neljä varausta koko kuukauden aikana, kun taas maaliskuussa varauksia oli 40 kappaletta.

Coworking-tilojen taloudellista käyttöastetta oli myös vaikea laskea, sillä asiakkaan on mahdollista tehdä kolmenlaisia sopimuksia ja osa coworking-tilojen varauksista tehtiin Spacent-sovelluksen kautta, joka on laskennassa luokiteltu päiväpassin lukuihin. Sovelluksen tarkoituksena on tuoda työntekijöille ja työnantajille tietoisuuteen eri kaupunkien coworking-tilat, joita voi varata milloin ja mistä niitä tarvitaan (Spacent). Coworking-tilassa on yhteensä 25 paikkaa, mutta sopimuksia voidaan tehdä enemmän, sillä käyttöoikeus 10-passissa ja kuukausipassissa on vuorokauden ympäri viikon jokaisena päivänä. Päiväpassi on tarkoitettu co-working-tilan käyttöön virka-aikana. Laskennassa on käytetty työlukuna tuota 25 paikkaa, joka jaettiin tasan jokaisen passin välillä, eli potentiaalisia lukujen laskennassa 1/3 paikoista oli päiväpassien käytössä, 1/3 paikoista 10-passien käytössä ja 1/3 kuukausipassien käytössä. Taloudellinen käyttöaste vuodessa oli 11,33 %, joka selittyy osaltaan sillä, ettei

coworking-tiloja ole markkinoitu tilojen valmistumisen ja pandemian jälkeen. Spacent-sovelluksen kautta tehtiin vuonna 2022 eniten varauksia, joka vaikutti positiivisesti taloudelliseen käyttöasteeseen. Spacent-sovelluksen kautta tehdyt coworking-tilojen varaukset kuitenkin luokitellaan päiväpasseiksi, jolloin hinta on alhainen verraten kuukausipasseihin.

Pitkäkestoiisiin vuokrauksiin sisältyivät toimisto- ja tuotantotilat. Yleisiä käytävätiloja, porrashuoneita, auloja, WC-tiloja ja teknisiä tiloja ei yleisesti sisällytetä vuokramääriin, joten ne jätettiin tässä tapauksessa pois potentiaalisten bruttovuokratuottojen keskiarvon laskemisesta. Joidenkin yritysten kohdalla toimistotilojen vuokramäärään sisältyi myös käytävä- ja WC-tilat, riippuen siitä olivatko ne vuokralaisten toimitiloissa. Taloudellinen käyttöaste vuositasolla, kun yleisiä käytävätiloja, neuvotteluhuoneita, WC-, varasto- ja aulatiloja ei otettu huomioon, oli 93,49 %.

Keskineliövuokra

Keskineliövuokra jaoteltiin Lahden Tiedepuiston rakennusosien, A, B, C ja D, mukaan. Rakennusosat A ja B ovat vanhimpia, mutta kaikki tilat on saneerattu 2010-luvulla. C-rakennusosa on valmistunut 2008 ja D-rakennusosa 2012. Kaikkiin rakennusosiin on tehty toimistotilojen muutos- ja saneeraustöitä ja tämä nostaa neliövuokraa rakennusosakohtaisesti.

A-osan keskineliövuokra oli 9,25 €, johon vaikuttaa rakennuksessa sijaitseva varastotila, jonka neliövuokra on edullisempi, kuin toimistotilojen. B-osan keskineliövuokra oli 14,83 €, johon vaikuttaa laboratorio- ja luokkahuonetilojen sijainti rakennuksessa. C-osan keskineliövuokra oli 13,63 €, johon vaikuttaa terveystalouden sekä vuokrattuina olleiden isojen toimistokokonaisuuksien sijainti rakennuksessa. D-osassa, jossa on isoin vuokralaiskanta, keskineliövuokra oli 15,67 €. Lukuun vaikuttaa isot toimistokokonaisuudet, laboratorio sekä pienet toimistot, joiden neliövuokra on suhteessa kalliimpi, kuin isojen. Kaikkien rakennusten keskineliövuokra oli 14,36 €.

4.3.3 Sosiaalinen vastuu

Sosiaalisen vastuun aihealueeseen valittiin toimeksiantajan kanssa Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston sidosryhmäyhteistyö sekä Lahden Tiedepuiston vuokralaisille toteutettu asiakastytyväisyyskysely. Sidosryhmäyhteistyö valittiin, koska Lahden kaupunki asetti vuodelle 2022 yhdeksi yhtiökohtaiseksi tavoitteeksi rakennuksissa toimivien korkeakoulujen ja yritysten yhteistyön tiivistämisen. Asiakastytyväisyyskysely valittiin osaksi tätä tutkimusta, koska yrityksen toiminnan vaikutuksia vuokralaisiin haluttiin analysoida. Asiakastytyväisyyskyselyn analysointiin käytettiin tilastollista analyysiä ja sidosryhmäyhteistyö toteutettiin haastatteluna ja sisällönanalyysinä.

Asiakastyytyväisyyskysely

Asiakastyytyväisyyskysely toteutettiin verkkokyselynä Forms-ohjelmalla ja se oli jaettu seitsemään osioon, joista kuutta käsitellään tässä tutkimuksessa. Kysely toteutettiin Likertin 5-portaisella asteikolla, jota sovelletaan yleisimmin kyselylomakkeissa. 5-portaisessa asteikossa keskimäinen vastaus on neutraali, joka valitaan, kun ei ole samaa eikä eri mieltä tai vastaavasti, ei ole tyytymätön eikä tyytyväinen. (Vehkalahti 2019, 35.) Yrityksen asiakastyytyväisyyskyselyssä sovellettiin mieluummin 5-portaista kuin 4-portaista asteikkoa, jolloin neutraali vaihtoehto olisi puuttunut kyselystä. Tällöin vaarana olisi voinut olla asiakkaiden vastaamatta jättäminen kyselyyn, jos he eivät olisi osanneet päättää tyytyväisyyttään. Kyselyssä oli 25 strukturoitua kysymystä, joista viiteen ei ollut pakollista vastata. Nämä viisi vapaaehtoista kysymystä oli tarkoitettu asiakkaille, jotka ovat vastuussa heidän ja Lahden Tiedepuiston välisestä sopimus- ja vuokraustoiminnasta. Kyselyssä oli myös vapaaehtoista kirjoittava avoin palaute, mutta näitä ei käsitelty tässä tutkimuksessa.

Asiakastyytyväisyyskysely toteutettiin anonyyminä, Likertin asteikolla 1–5, jotka tarkoittavat:

- 1 = Erittäin tyytymätön
- 2 = Tyytymätön
- 3 = Neutraali
- 4 = Tyytyväinen
- 5 = Erittäin tyytyväinen

Kysely lähetettiin jokaisen Lahden Tiedepuistossa vuokralla olevan yrityksen edustajille, joilla oli mahdollisuus jakaa kyselyä omille työntekijöilleen. Nämä muodostivat kyselyn perusjoukon. Mikäli kaikki Lahden Tiedepuistossa vuokralla ja töissä olevat henkilöt olisivat vastanneet kyselyyn, olisi perusjoukon koko ollut yli 900. Vastauksia saatiin yhteensä 34, jolloin perusjoukko jäi hyvin pieneksi.

Taulukossa 1 nähdään viisi ensimmäistä kysymystä, jotka käsittivät kyselyn ensimmäisen osion. Kysymykset olivat vapaaehtoisia ja liittyivät Lahden Tiedepuiston ja asiakkaan väliseen sopimus- ja vuokraustoimintaan. Taulukossa nähdään asiakastyytyväisyyskyselyn arvosanojen prosenttimäärät verrattuna kyselyyn vastanneiden kokonaismäärään N=34. Vapaaehtoisiin kysymyksiin vastattiin keskimäärin hyvin, mikä nähdään vastauksia yhteensä -sarakeen korkeasta prosenttimäärästä, jota verrattiin myös koko kyselyyn vastanneiden lukumäärään. Vihreällä värillä merkityt ovat suurimmat vastausmäärät prosentteina jokaista kysymystä kohden, joten voimme päätellä viiden ensimmäisen kysymyksen kannalta, että asiakkaat ovat tyytyväisiä sopimus- ja vuokraustoimintaan Lahden Tiedepuistossa.

Kysymys numero kolme, joka koski toimitilavuokrien hinta-laatusuhdetta, sai osiossa eniten neutraaleja vastauksia, mutta kuitenkin 44,2 prosenttia vastaajista oli tyytyväisiä hinta-laatusuhteeseen. Ensimmäisen osion kokonaiskeskiarvo oli 3,90, joka olisi voinut olla parempi ilman suurta määrää neutraaleja vastauksia.

OSIO 1							
Nro	Kysymys	1	2	3	4	5	Vastauksia yhteensä, N=34
1	Kuinka hyvin viestintä sujuu vuokranantajan ja vuokralaisen välillä?	2,9 %	5,9 %	14,7 %	26,5 %	29,4 %	79,4 % (27)
2	Ovatko vuokrasopimusehdot tarpeeksi selkeät?	2,9 %	2,9 %	17,6 %	26,5 %	29,4 %	79,4 % (27)
3	Onko toimitilavuokrien hinta-laatusuhde kohdallaan?	0,0 %	8,8 %	26,5 %	32,4 %	11,8 %	79,4 % (27)
4	Kuinka hyvin vuokranantaja toimii reklamaatiotilanteissa?	0,0 %	8,8 %	11,8 %	32,4 %	23,5 %	76,5 % (26)
5	Kuinka vastuulliseksi vuokranantajaksi koet Lahden Tiedepuiston?	0,0 %	5,9 %	14,7 %	26,5 %	32,4 %	79,4 % (27)

Taulukko 1 Asiakastyytyväisyyskysely, sopimus- ja vuokraustoiminta

Asiakastyytyväisyyskyselyn toisen osion aiheena oli kiinteistön käytettävyys ja työskentelyolosuhteet (Taulukko 2). Osion kysymyksiä oli kuusi kappaletta, joista kaikki olivat pakollisia, mikä selittää vastauksia yhteensä -sarakkeen korkean prosenttimäärän. Vihreällä värillä on merkitty jokaisen kysymyksen eniten valintoja saaneet arvosanojen prosenttimäärät. Keskimäärin asiakkaat ovat tyytyväisiä Lahden Tiedepuiston käytettävyyteen ja työskentelyolosuhteisiin. Kuitenkin 23,5 prosenttia asiakkaista oli tyytymättömiä tai erittäin tyytymättömiä Lahden Tiedepuiston työtilojen ääniolosuhteisiin. Toisen osion kokonaiskeskiarvo oli 4,01, jota laski hieman tyytymättömyys ääniolosuhteisiin.

OSIO 2							
Nro	Kysymys	1	2	3	4	5	Vastauksia yhteensä, N=34
6	Millainen on toimitilojenne yleiskunto?	2,9 %	2,9 %	2,9 %	58,8 %	32,4 %	100 % (34)
7	Onko asiakkaille ja henkilöstölle riittävät pysäköintimahdollisuudet?	5,9 %	5,9 %	2,9 %	29,4 %	55,9 %	100 % (34)
8	Onko huoneilma raikasta työtiloissa? (ilman hajut, pölyisyys tms.)	5,9 %	5,9 %	17,6 %	50,0 %	20,6 %	100 % (34)

9	Onko valaistus riittävä?	0,0 %	5,9 %	11,8 %	47,1 %	35,3 %	100 % (34)
10	Ovatko ääniolosuhteet työtiloissa hyvät?	2,9 %	20,6 %	17,6 %	35,3 %	23,5 %	100 % (34)
11	Onko yrityksellänne mahdollisuus toimia ympäristöystävällisesti?	0,0 %	0,0 %	17,6 %	38,2 %	44,1 %	100 % (34)

Taulukko 2 Asiakastyytyväisyyskysely, käytettävyys ja työskentelyolosuhteet

Osiossa kolme selvitettiin asiakkaiden tyytyväisyyttä heidän toimitiloihinsa neljällä pakollisella kysymyksellä (Taulukko 3). Kuten edellisessä osiossa, vastauksia yhteensä -sarakeen korkea prosenttimäärä selittyy kysymysten pakollisuudella. Vihreällä värillä merkityt, eniten valintoja saaneet arvosanat kertovat, että asiakkaat ovat keskimääräistä tyytyväisempiä toimitiloihin. 88,3 prosenttia vastanneista koki Lahden Tiedepuiston toimitilat turvalliseksi ja tämä koettiin koko kyselyn perusteella yhdeksi parhaista asioista Lahden Tiedepuistossa. Kolmannen osion keskiarvo oli 4,13, joka selittyy vähäisellä määrällä tyytymättömiä vastauksia ja korkealla määrällä tyytyväisiä vastauksia.

OSIO 3							
Nro	Kysymys	1	2	3	4	5	Vastauksia yhteensä, N=34
12	Oletteko tyytyväisiä Lahden Tiedepuiston sijaintiin Lahden alueella?	0,0 %	8,8 %	14,7 %	47,1 %	29,4 %	100 % (34)
13	Oletteko tyytyväisiä toimitilojenne sijaintiin Lahden Tiedepuiston -kiinteistössä?	2,9 %	2,9 %	5,9 %	52,9 %	35,3 %	100 % (34)
14	Vastaako toimitilojen koko tarpeitanne?	5,9 %	5,9 %	14,7 %	32,4 %	41,2 %	100 % (34)
15	Kuinka turvalliseksi koet toimitilanne?	0,0 %	0,0 %	11,8 %	32,4 %	55,9 %	100 % (34)

Taulukko 3 Asiakastyytyväisyyskysely, toimitilat

Asiakastyytyväisyyskyselyn osiossa neljä kysyttiin asiakkaiden tyytyväisyyttä Lahden Tiedepuiston tuottamiin palveluihin. Taulukossa 4 nähdään asiakkaiden olevan erittäin tyytyväisiä Lahden Tiedepuiston tarjoamiin palveluihin, yhteiskäyttötiloihin ja aulapalveluun. BEM-huoltokirjaan suhtaudutaan neutraalisti, mikä voi selittyä järjestelmän käyttämättömyydellä. On mahdollista, että asiakkaat antavat arvosanan neutraali, koska eivät ole käyttäneet BEM-huoltokirjaa koskaan, jolloin helpoin tapa on valita arvosanaksi neutraali. Asiakkaat ovat erittäin tyytyväisiä Lahden Tiedepuiston aulapalveluun ja kysymyksen arvosanojen keskiarvoksi saatiin 4,44, mikä on toimitilojen turvallisuuden ohella yksi parhaista asioista Lahden Tiedepuistossa. Neljännen osion kokonaiskeskiarvo oli 4,07, jota laski

tyytymättömyys Lahden Tiedepuiston tarjoamiin palveluihin ja suuri määrä neutraaleja vastauksia kysymykseen BEM-huoltokirjasta.

OSIO 4							
Nro	Kysymys	1	2	3	4	5	Vastauksia yhteensä, N=34
16	Oletteko tyytyväinen Lahden Tiedepuiston tarjoamiin palveluihin?	0,0 %	14,7 %	8,8 %	32,4 %	44,1 %	100 % (34)
17	Oletteko tyytyväinen Lahden Tiedepuiston yhteiskäyttötiloihin?	0,0 %	5,9 %	11,8 %	35,3 %	47,1 %	100 % (34)
18	Oletteko tyytyväinen Lahden Tiedepuiston aulapalveluun?	2,9 %	0,0 %	14,7 %	14,7 %	67,6 %	100 % (34)
19	Oletteko tyytyväinen käytössä olevaan BEM-huoltokirjaan?	2,9 %	0,0 %	52,9 %	29,4 %	14,7 %	100 % (34)

Taulukko 4 Asiakastyytyväisyyskysely, palvelut

Osiossa viisi esitettiin kysymyksiä kiinteistön hoidosta ja kunnossapidosta sekä siivouksesta (Taulukko 5). Talvikaudella ulkoalueiden kunnossapitoon oltiin tyytyväisiä ja neutraaleja, mutta kysymyksen vastauksissa nousee esille erittäin tyytymättömät asiakkaat 11,8 prosentilla. Tähän voi olla syynä lumen määrä ja sen varastointi, joka vie osittain parkkipaikatilaa kiinteistön alueelta. Viidennen osion keskiarvo oli 4,01, joka selittyy korkealla määrällä neutraaleja vastauksia kysymykseen ulkoalueiden hoidosta kesä- ja talvikaudella sekä korkealla määrällä tyytymättömiä vastauksia kysymykseen ulkoalueiden hoidosta talvikaudella.

OSIO 5							
Nro	Kysymys	1	2	3	4	5	Vastauksia yhteensä, N=34
20	Onko kiinteistönhoidon tehtävät suoritettu hyvin toimitiloissanne?	0,0 %	5,9 %	11,8 %	47,1 %	35,3 %	100 % (34)
21	Kuinka hyvin ulkoalueet on hoidettu kesäkaudella?	0,0 %	5,9 %	20,6 %	44,1 %	29,4 %	100 % (34)
22	Kuinka hyvin ulkoalueet on hoidettu talvikaudella?	11,8 %	8,8 %	29,4 %	29,4 %	20,6 %	100 % (34)
23	Kuinka hyvin yleisten tilojen siivous on hoidettu?	0,0 %	2,9 %	5,9 %	47,1 %	44,1 %	100 % (34)
24	Kuinka hyvin toimitilojenne siivous on hoidettu?	0,0 %	2,9 %	8,8 %	47,1 %	41,2 %	100 % (34)

Taulukko 5 Asiakastyytyväisyyskysely, kiinteistönhoito, kunnossapito ja siivous

Asiakastyytyväisyyskyselyn kuudennessa osiossa kysyttiin yleisarvosanaa Lahden Tiedepuistolle. Taulukosta 6 voidaan päätellä asiakkaiden olevan keskimäärin tyytyväisiä Lahden Tiedepuiston toimintaan. Tätä tukee se, että yleisarvosanan keskiarvoksi saatiin 4,06 ja koko kyselyn keskiarvo oli 4,03.

OSIO 6							
Nro	Kysymys	1	2	3	4	5	Vastauksia yhteensä, N=34
25	Yleisarvosana Lahden Tiedepuiston toiminnalle?	0,0 %	5,9 %	11,8 %	52,9 %	29,4 %	100 % (34)

Taulukko 6 Asiakastyytyväisyyskysely, yleisarvosana

Yleisesti asiakkaat ovat tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä Lahden Tiedepuiston toimintaan, ja parantamiskohteita löytyy kyselyn perusteella vähän. Kyselyyn vastanneiden mukaan ääniosuhteisiin ja Lahden Tiedepuiston tarjoamiin palveluihin ollaan eniten tyytymättömiä. Ulkoalueiden hoitoon talvikaudella ollaan jopa erittäin tyytymättömiä. Kehitysideoita näihin käydään läpi kappaleessa 4.6.

Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmäyhteistyön tutkimus tehtiin puolistrukturoituna haastatteluna Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston toimitusjohtajalle. Yrityksen strategia päivitettiin vuoden 2022 keväällä, jolloin strategiassa nostettiin paremmin esille toimintaympäristön muutokset, korkeakoulu- ja yritys yhteistyö sekä vastuullisesti kehittyvä kiinteistöyhtiö, joita yrityksen omistajat painottavat (Lahden Tiedepuisto 2022).

Haastattelukysymykset muotoutuivat tietoperustan ja tutkimuskysymysten perusteella. Haastattelu tehtiin kasvotusten ja nauhoitettiin 20.3.2023. Ennen haastattelua toimitusjohtajalla oli mahdollisuus tutustua haastattelukysymyksiin, jolloin vastauksiin saatiin enemmän tietoa ja syvyyttä. Haastattelukysymykset ovat nähtävissä liitteessä 1. Haastattelun jälkeen tehtiin haastattelun litterointi eli tekstiksi muuttaminen, jonka tarkkuustasoa määrittävät tutkimuskysymys ja analyysimenetelmä. Tutkimuskysymyksen määrittämisen tarkkuustason avulla kiinnitetään huomiota joko puheen sisältöön tai tapaan, jolla haastattelun kohde sitä tuottaa. (Ruusu vuori & Nikander 2017.) Tämän tutkimuksen tutkimuskysymystä ja analyysimenetelmää tarkasteltaessa oli olennaista kiinnittää huomiota haastateltavan puheen sisältöön eikä tapaan.

Haastattelussa kävi ilmi, että Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolla on laaja sidosryhmäverkosto Päijät-Hämeessä ja yhteistyötä tehdään yli 100 toimitsijan kanssa, joista suurin osa koostuu Lahden Tiedepuiston vuokralaisista. Tärkeimpinä sidosryhminä liiketoiminnan

kannalta ovat Lahden Tiedepuiston vuokralaisiin kuuluvat Helsingin yliopisto ja LAB-ammattikorkeakoulu sekä Lahden kaupunki. Myös isoimmat vuokralaiset, kuten Ramboll ja Eurofins samoin kuin Ladec ovat tärkeitä sidosryhmiä. Yhdeksi tärkeäksi sidosryhmäksi mainittiin Kestävä Lahti -säätiö, vaikka liiketoimintaa säätiön kanssa ei ole, mutta se tukee Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston uusitun strategian toteuttamista erilaisilla yhteistyöllä. (Reponen 2023.)

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston ja asiakkaiden välinen yhteistyö, kiinteistön toiminta, palvelut ja tiloihin liittyvät asiat olivat haastattelun perusteella tärkeimpiä yhteistyössä käsiteltäviä asioita, kuitenkin unohtamatta kiinteistön ylläpitoon, kuten rakennuttamiseen ja kiinteistön huoltoon, liittyviä hankkeita. Energiakustannusten nousun myötä energiatoimet yhteistyössä sidosryhmien kanssa olivat tärkeitä ja edistivät Lahden kaupungin asettamia tavoitteita vastuullisuudesta. Energian kulutusta seurattiin tarkasti varsinkin sen kallistumisen myötä ja maailmantilanne huomioiden ja kulutusta onnistuttiin vähentämään yhteistyössä sidosryhmien kanssa. Myös Lahden kaupungin asettamat tavoitteet korkeakoulu- ja yritysyhteistyön lisäämisestä olivat pinnalla vastuullisuuden näkökulmasta vuonna 2022, kun hankkeita sekä opinnäytetöitä yrityksen vastuullisuudesta suunniteltiin. Jätehuoltoa palveluntuottajan kanssa kehitettiin jonkin verran vuonna 2022, mutta suurimmat kehitysaskeleet otetaan vasta uusiutuvan jätelain myötä vuonna 2023, kun kiinteistö luopuu energijätteen keräyksestä ja siirtyy muovipakkausten erilliskeräykseen. Yrityksen tulevaisuuden tavoitteena on asettaa sidosryhmäyhteistyölle vastuullisuustavoitteita ja panostaa toimenpiteisiin, joiden avulla kierrätysastetta voitaisiin nostaa, suosia vielä enemmän paikallisia hankintoja ja minimoida hiilijalanjälkeä Lahden Tiedepuistossa. Tulevaisuuden tavoitteena haastattelussa tuli myös ilmi asiakkaiden ja sidosryhmien keskinäisen yhteisöllisyyden lisääminen erilaisten tapahtumien avulla ja yhteiset hankkeet, joiden pohjalta voitaisiin kehittää vielä enemmän kiinteistön toimintaa ja luoda samalla vielä vahvempi yhteisöllisyys Lahden Tiedepuistoon. (Reponen 2023.)

4.4 Sisällöntuotanto ja valmis vastuullisuusraportti

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston vastuullisuusraportti tehtiin GRI-standardeja hyödyntäen. Tämä tarkoittaa, ettei GRI-raportointia noudatettu tarkasti, koska laki ei velvoita sitä toimeksiantajayritykseltä.

Yrityksen valmiiseen vastuullisuusraporttiin sisällytettiin Lahden kaupungin antamat yhtiökohtaiset tavoitteet Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolle, kuusi kappaletta YK:n kestävän kehityksen tavoitetta ja GRI-standarditaulukko, johon kirjattiin teemojen tunnusluvut vuodelta 2022.

Lahden kaupungin asettamia yhtiökohtaisia tavoitteita oli kolme kappaletta; täyttöaste vähintään 95 %, rakennuksissa toimivien korkeakoulujen ja yritysten yhteistyön tiivistäminen sekä merkittävä osallistuminen vähähiilisen rakentamisen keskuksen kehittämiseen. Toimeksiantajan kanssa valittuja YK:n kestävän kehityksen tavoitteita sisällytettiin vastuullisuusraporttiin kuusi kappaletta; 3. Terveyttä ja hyvinvointia, 8. Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua, 9. Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja, 10. Eriarvoisuuden vähentäminen, 13. Ilmastotekoja sekä 17. Yhteistyö ja kumppanuus.

GRI-standarditaulukkoon kirjattiin kaikki analysoidut vastuualueiden teemat, joihin lisättiin GRI-standardien numerot. Sosiaalisen vastuun sidosryhmäyhteistyö kirjattiin GRI-standarditaulukkoon Yhteistyö paikallisyhteisöjen kanssa -nimellä, sillä sidosryhmäyhteistyö ei kuulu sosiaaliseen vastuuseen, vaan on yleinen tunnusluku GRI-standardissa. Kolme valittua teemaa olivat GRI-standardien ulkopuolelta, joten niihin käytettiin "Oma näkökohta" -merkintää. GRI-standardien tunnuksat etsittiin GRI-sivustolta ja apuna käytettiin muiden yritysten tekemiä vastuullisuusraportteja. Valmis vastuullisuusraportti on nähtävissä tämän työn liitteenä 2.

4.5 Kehityskohteita ja tavoitteita

Tulevaisuudessa yrityksen vastuullisuusraporttia voitaisiin kehittää kattavammaksi kokonaisuudeksi, johon voisi kuulua enemmän YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden huomioon ottamista sekä hiilijalanjäljen laskennan käyttämistä. Lahden Tiedepuiston hiilijalanjälkilaskenta suoritetaan vuoden 2023 aikana, joten tietoja voi käyttää vuoden 2023 vastuullisuusraportissa. Näiden lisäksi tulee edelleen ottaa huomioon Lahden kaupungin konserniyhtiöiden ohjeistukset vastuullisuusraportointiin.

Kehityskohteena tämän tutkimuksen pohjalta löytyi useampi kohta, joihin ei välttämättä pystytä suoranaisesti ainoastaan yrityksen omilla toimilla vaikuttamaan. Sekajätteen määrän vähentäminen olisi tutkimuksen mukaan suotavaa, mutta se on vaikeaa isossa rakennuksessa, jossa on useita toimijoita. Kehitysideana tässä olisi lajittelun tiedottamisen lisääminen Lahden Tiedepuiston asiakkaille esimerkiksi sähköpostitse ja kehityskeskustelut siivousyritysten kanssa. Siivousyritysten kanssa tulisi keskustella ainakin lajittelun tärkeydestä ja informoida heitä, että asiakkaille on jaettu tiedote lajittelun lisäämisestä, jolloin siivousyritysten tulee pyrkiä myös lajittelun lisäämiseen, jotta lajitteluun ei tule katkosta.

Asiakastyytyväisyyskyselyssä ilmi nousseet ulkoalueiden hoito talvikaudella ja ääniolosuhteet ovat myös kehityskohteena. Ulkoalueiden talvikunnossapito on ostettu ulkopuolelta yritykseltä, joten kehitysideana voisi olla joka syksyinen kokous toimijan kanssa, jossa käydään läpi ulkoalueiden kunnossapito ja vuokralaisilta tulleet toiveet talvikunnossapidon

suhteen. Mikäli tämä ei toimi, vaihtoehtona on myös kilpailuttaa toimija. Ääniolosuhteiden parannukseen yritys ei pysty ilman laajoja saneeraustöitä, sillä rakennuksien ääniolosuhteet olivat lain sallimalla tasolla rakennusvaiheissa, mutta eivät välttämättä enää. Asiakastyytyväisyyskyselyn kysymys numero 12, jossa kysyttiin tyytyväisyyttä Lahden Tiedepuiston sijaintiin Lahden talousalueella, on turha, sillä asiakkaat eivät pysty vaikuttamaan Lahden Tiedepuiston sijaintiin. Tämä kysymys tulisi muotoilla toisella tavalla tulevissa asiakastyytyväisyyskyselyissä, tai jättää kokonaan pois kyselystä. Asiakastyytyväisyyskyselyn mukaan Lahden Tiedepuiston tarjoamiin palveluihin oltiin tyytymättömiä 14,7 prosenttia. Kuitenkin sama kysymys sai eniten erittäin tyytyväinen -vastauksia. Lahden Tiedepuiston tarjoamia palveluja ovat muun muassa vuokrattavat kokoustilat, aulapalvelu, postitus, ilmainen asiakaspysäköinti, yhteiskäyttökeittiö, kiinteistöhuolto ja siivous. Osa palveluista sisältyy vuokrahintaan ja osa on erillispalveluita, joista tehdään erillinen sopimus ja veloitetaan ajantasaisen hinnaston mukaisesti. Kehitysideana voisi kokeilla palveluista tiedottamista ja markkinointia Lahden Tiedepuiston vuokralaisille, sillä kyselyn jälkeen kävi ilmi, ettei vuokralaisten keskuudessa olla tietoisia kaikista Lahden Tiedepuiston tarjoamista palveluista. Markkinointikeinona kampanjat toimisivat mainiosti. Tämä voisi toimia myös coworking-tilojen ja neuvottelutilojen taloudellisen käyttöasteen nostamiseen. Esimerkiksi muutaman kuukauden välein voisi järjestää coworking-tiloihin ”Ota kaveri mukaan päiväksi” -kampanja ja neuvottelutiloihin esimerkiksi ”Varauksen ensimmäinen tunti ilmaiseksi” -kampanja. Näin tiloja ja palveluita saataisiin markkinoitua mahdollisesti myös ulkopuoleisille asiakkaille.

Paikallisten hankintojen tarjoilukustannukset olivat markkinointi- ja edustuskustannusten yksi suurimmista menoeristä vuonna 2022. Tätä selittää Lahden Tiedepuistossa järjestetyt tilaisuudet, jotka samalla luovat yhteisöllisyyttä toimijoiden välillä. Kuitenkin tarjoilukustannuksia saataisiin varmasti laskettua, joko kilpailuttamalla toimija tai siirtämällä osa kokouksista verkkotapaamisiksi.

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolla on vuodesta 2021 asti ollut turvallisuussertifikaatti ja ympäristösertifikaatti on tavoitteena hankkia lähitulevaisuudessa. Turvallinen kiinteistö -sertifikaatti on Safetum Oy:n myöntämä ja uusitaan vuosittain Lahden Tiedepuiston kiinteistöön. Ympäristösertifikaattijärjestelmää ei ole vielä päätetty, mutta yrityksen toimitusjohtaja pitää vaihtoehtoina Ekokompassi, LEED tai BREEAM ympäristöjärjestelmiä.

5 Yhteenveto

Opinnäytetyön tavoitteena oli tuottaa Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistolle vastuullisuusraportti käyttämällä GRI-standardeja, ja tavoitteeseen päästiin. Vastuullisuusraportti oli yritykselle laillisesti vapaaehtoista, mutta Lahden kaupungin konserniyhtiönä veloitteena oli raportoida kolme GRI-standardia peilaten niitä YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin. Vastuullisuusraporttia ei ole tehty aikaisemmin yritykselle ja tätä opinnäytetyönä tehtyä vastuullisuusraporttia voidaan toimeksiantajan mukaan käyttää tulevaisuuden vastuullisuusraporttien pohjana.

Haastavan työstä teki GRI-standardien uusiutuminen juuri vuoden 2023 alussa, jolloin ajantasaista suomenkielistä kirjallisuutta ei löytynyt ja joutui turvautumaan ainoastaan GRI verkkosivuihin. Tietoperustaa yritysvastuuseen löytyi kuitenkin hyvin ja vastuullisuusraportti syntyi tietoperustan sekä toimeksiantajalta saatujen materiaalien perusteella.

Tutkimuksen tuloksia tarkasteltaessa ja peilattaessa tutkimuskysymyksiin voidaan todeta vastuullisuuden näkyvän jokaisen vastuullisuusteeman osalta yrityksen toiminnassa. Yrityksen hankinnat on jo ennen tutkimusta tehty ja tehdään myös jatkossa, keskitetysti paikallisilta yrityksiltä ja on suosittu samoja yrityksiä aina kuin mahdollista, jolloin sidosryhmiä ja yritysysteistyötä on muotoutunut entistä paremmin. Toimisto- ja tuotantotilojen taloudellinen käyttöaste vuositasona kertoo yrityksen liiketoiminnan olevan kannattavaa kyseisessä vuokraustoiminnassa, mutta neuvottelutilojen ja coworking-tilojen taloudelliset käyttöasteet olivat odotettua matalampia, joten näitä yrityksen tulee kehittää tulevaisuudessa.

Sosiaalisen vastuun sidosryhmäyhteistyö onnistui vuonna 2022 yritykseltä hyvin, johon viittaa myös Lahden Tiedepuiston vuokralaisille teetetty asiakastyytyväisyyskysely ja sen tulokset. Sidoryhmäyhteistyötä pyritään kehittämään tulevaisuudessa vielä enemmän korkeakoulu- ja yritysysteistyön avulla ja asiakastyytyväisyyskyselyssä ilmi tulleita kehityskohteita yritys pyrkii toiminnallaan uudistamaan.

Ympäristövastuun energian käyttömäärän laskeminen viimeisten vuosien aikana oli positiivinen yllätys ja on mielenkiintoista nähdä tulevien vuosien kehitys tulevissa vastuullisuusraporteissa. Jätteen määrä tulee tulevina vuosina muuttamaan jätelakiuudistuksen myötä ja on mielenkiintoista nähdä, kuinka jätelakiuudistus ja tässä opinnäytetyössä esitetyt kehitysehdotukset tulevat muuttamaan yrityksen jätteenkäsittelyä tulevaisuudessa.

Yrityksen tulevien vuosien vastuullisuusraporttien vertaaminen tähän opinnäytetyönä tehtyyn vastuullisuusraporttiin olisi mielenkiintoinen jatkotutkimusaihe, sillä yrityksen lähtökohdat vastuullisuusraportoinnissa ovat tiedossa ja niihin on helppo verrata. Tuleviin vastuullisuusraportteihin voisi lisätä CRESS-tunnuslukuja ja raportoida niiden avulla vielä

monipuolisemmin yrityksen vastuullisuudesta. Jatkotutkimusaiheena olisi mielenkiintoista myös tutkia, kuinka vastuullisuusraportointi vaikuttaa sidosryhmien ja yhteistyökumppaneiden toimintaan, esimerkiksi valitsevatko uudet yhteistyökumppanit yrityksen vastuullisuusraportin perusteella. Jatkotutkimusaiheena voitaisiin myös tutkia vastuullisuusraportin vaikutuksia yrityksen liiketoimintaan muidenkin, kuin sidosryhmien ja yhteistyökumppaneiden näkökulmasta.

Lähteet

Christensen, H. B., Hail, L. & Leuz, C. 2021. Mandatory CSR and sustainability reporting: economic analysis and literature review. *Review of Accounting Studies*. Vol 26 (3), 1176-1248. Viitattu 4.5.2023. Saatavissa DOI 10.1007/s11142-021-09609-5

Ekokompassi. Yrityksen hiilijalanjälki – Ympäristöjohtamisen paras ystävä, vastuuviestinnän oiva apuri. Viitattu 10.4.2023. Saatavissa <https://ekokompassi.fi/yrityksen-hiilijalanjalki/>

GRI a. Continuous improvement. Viitattu 12.3.2023. Saatavissa <https://www.globalreporting.org/standards/>

GRI b. GRI Standards. Viitattu 15.3.2023. Saatavissa https://www.globalreporting.org/media/s4cp0oth/gri-gristandards-visuals-fig1_family-2021-print-v19-01.png

GRI c. Sector Program. Viitattu 15.3.2023. Saatavissa <https://www.globalreporting.org/standards/sector-program/>

GRI d. G4 Sector Disclosures. Viitattu 10.4.2023. Saatavissa <https://www.globalreporting.org/search/?query=Construction+and+Real+Estate>

GRI Standards. A Short Introduction to the GRI Standards. Viitattu 12.3.2023. Saatavissa <https://www.globalreporting.org/media/wtaf14tw/a-short-introduction-to-the-gri-standards.pdf>

GSSB. 2021. GRI Sector Program – List of prioritized sectors Revision 3. Viitattu 15.3.2023. Saatavissa <https://www.globalreporting.org/media/mqznr5mz/gri-sector-program-list-of-prioritized-sectors.pdf>

Harmaala, M-M. & Jallinoja, N. 2012. Yritysvastuu ja menestyvä liiketoiminta. E-kirja. Helsinki : Talentum Media. Primo.

Isaksson, R., Steimle, U. & Dahlgard-Park, S. 2009. What does GRI-reporting tell us about corporate sustainability?. *TQM journal*. Vol 21 (2), 168-181. Viitattu 4.5.2023. Saatavissa DOI 10.1108/17542730910938155

Karppinen, R. 2022. GRI-raportointi – Uudistukset huomioon ensi vuoden alusta lähtien. *Tofuture*. Blogi. Viitattu 12.3.2023. Saatavissa <https://tofuture.fi/gri-raportointi-uudistukset-2023>

Kirjanpitolaki 1336/1997. Laki kirjanpitolain muuttamisesta 1376/2016. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2016/20161376>

Kurittu, K. 2018. Yritysvastuuraportointi : kiinnostavan viestinnän käsikirja. E-kirja. Helsinki : Alma Talent Oy. Primo.

Lahden kaupungin strategia 2030. Tehty kestäväksi Lahti 2030. Lahden kaupunki. Power Point esitys. Viitattu 16.4.2023. Saatavissa <https://www.lahti.fi/tiedostot/lahden-kaupungin-strategia-lahti-tehty-kestavaksi-2030/>

Lahden Tiedepuisto. Lahden Tiedepuisto. Esite. Viitattu 4.5.2023. Saatavissa <https://www.lahdentiedepuisto.fi/wp-content/uploads/2022/09/lahden-tiedepuisto-esite.pdf>

Lahden Tiedepuisto. 2022. Lahden Tiedepuiston strategia on päivittynyt. Uutinen. Viitattu 7.4.2023. Saatavissa <https://www.lahdentiedepuisto.fi/2022/11/15/lahden-tiedepuiston-strategia-on-paivittynyt/>

Liappis, H., Pentikäinen, M. & Vanhala, A. 2019. Menesty yritysvastuulla : käsikirja kokonaisuuteen. E-kirja. Helsinki : Edita Publishing Oy. Primo.

L&T Ympäristönetti. Ympäristönetti. Viitattu 18.3.2023. Saatavissa <https://www.lt.fi/fi/ymparistonetti>

Matten, D. & Moon, J. 2008. "Implicit" and "Explicit" CSR: A Conceptual Framework for a Comparative Understanding of Corporate Social Responsibility. The Academy of Management review. Vol 33 (2), 404-424. Viitattu 6.5.2023. Saatavissa DOI 10.5465/AMR.2008.31193458

Mäntykannas, M. 2021. Elämme kylmintä talvea moneen vuoteen, mutta mitä tapahtui ilmastomuutokselle? "Talvet 2020 ja 2021 kuin yö ja päivä". Foreca. Blogi. Viitattu 15.4.2023. Saatavissa <https://www.foreca.fi/meteorologilta/ypdwm2be>

Niskala, M., Puroila, J., Pajunen, T. & Tarna-Mani, K. 2019. Yritysvastuu: raportointi- ja laskentaperiaatteet. E-kirja. Helsinki : ST-Akatemia Oy. Primo.

Rakli. Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta. Viitattu 12.3.2023. Saatavissa <https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/vastuullinen-kiinteistoliiketoiminta/>

Reponen, J. 2022. Strategia. Sähköpostiviesti. Vastaanottaja Heikkilä, H. Lähetetty 28.4.2022

Reponen, J. 2023. Toimitusjohtaja. Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto. Haastattelu 20.3.2023

Ruusuvuori, J. & Nikander, P. 2017. Haastattelun litterointi. Teoksessa Hyvärinen, M., Nikander, P., Ruusuvuori, J. & Aho, A. Tutkimushaastattelun käsikirja. E-kirja. Tampere : Vastapaino. Primo.

Saaranen-Kauppinen, A & Puusniekka, A. 2006. Strukturoitu ja puolistrukturoitu haastattelu. KvaliMOTV. Viitattu 22.3.2023. Saatavissa https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_3.html

Spacent. 160 työtilaa 60 kaupungissa. Yhdellä jäsenyydellä. Viitattu 5.4.2023. Saatavissa <https://www.spacent.com/fi>

Suomen YK-liitto. Kestävän kehityksen tavoitteet. Viitattu 16.4.2023. Saatavissa <https://www.ykliitto.fi/kestava-kehitys>

Tench, R., Jones, B. & Sun, W. 2018. The Critical State of Corporate Social Responsibility in Europe. E-kirja. Bingley: Emerald Publishing Limited. Primo.

Tietoarkisto. Graafinen esitys (kuviot). Viitattu 2.3.2023. Saatavissa <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvanti/kuviot/kuviot/>

Tilinpäätös 2022. Lahti. Viitattu 10.4.2023. Saatavissa <https://www.lahti.fi/tiedostot/lahden-kaupungin-tilinpaatos-2022/>

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. E-kirja. Helsinki : Kustannusosakeyhtiö Tammi. Primo.

Työ- ja elinkeinoministeriö. Vastuullisuusraportointi. Viitattu 4.3.2023. Saatavissa <https://tem.fi/vastuullisuusraportointi>

Vehkalahti, K. 2019. Kyselytutkimuksen mittarit ja menetelmät. E-kirja. Helsinki : Helsingin yliopisto. Primo.

Ylönen, J., Laine, T & Kaleva, H. 2011. Vuokra-asuntomarkkina-informaation kehittäminen. Nykypaino Oy. Raportti. Viitattu 23.3.2023. Saatavissa <https://kti.fi/wp-content/uploads/Vuokra-asuntomarkkinainformaation-kehitt%C3%A4minen.pdf>

Yrittäjät. Yritysvastuu. Viitattu 2.3.2023. Saatavissa <https://www.yrittajat.fi/tietopankki/liiketoiminta/yritysvastuu/>

Liite 1. Haastattelukysymykset

1. Kuinka monen sidosryhmän kanssa Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto oli tekemisissä paikallisella tasolla (Päijät-Hämeessä) vuonna 2022?
2. Nimeä viisi tärkeintä sidosryhmää liiketoiminnan kannalta
3. Mitkä ovat tärkeimpiä yhteistyöaiheita sidosryhmien kanssa?
4. Kuinka sidosryhmäyhteistyö on uudelleen muotoutunut strategian päivittämisen myötä?
5. Onko sidosryhmien kanssa otettu vastuullisuutta huomioon strategian päivittämisen myötä? Esimerkiksi yhteistyökuvioissa.
6. Onko sidosryhmien kanssa asetettu tavoitteita huomioiden vastuullisuus?
 - a. Jos on niin minkälaisia tavoitteita?
 - b. Jos ei, niin onko tarkoitus asettaa tavoitteita tulevaisuudessa?
7. Mitkä ovat tärkeimpiä saavutuksia sidosryhmäyhteistyön paranemisessa vuonna 2022?
8. Kuinka yhteydenpito on järjestetty sidosryhmien kanssa? Esim. Tapaamiset, tilaisuudet yms.
9. Onko sidosryhmien näkemyksiä Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuiston toiminnasta kartoitettu?
 - a. Jos on niin kenen sidosryhmien? Asiakkaiden, vuokralaisten, henkilöstön?
 - b. Jos ei niin miksi ja onko tarkoitus tulevaisuudessa tehdä näin?
10. Kuinka sidosryhmäyhteistyötä voisi mielestäsi vielä enemmän kehittää?



VASTUULLISUUSRAPORTTI

2022

Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto





Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuisto on Lahden kaupungin, LAB-ammattikorkeakoulun ja Helsingin yliopiston rahastojen omistama yhtiö, joka hallinnoi ja kehittää Lahden Tiedepuiston kiinteistöä Lahdessa Niemen kaupunginosassa.

Meillä Kiinteistö Oy Lahden Tiedepuistossa vastuullinen toiminta pyritään huomioimaan kaikessa toiminnassa ja olemme lisänneetkin vastuullisuuden osaksi strategiaamme.

Omistajamme, Lahden kaupunki, asettaa vuosittain yhtiökohtaiset tavoitteet, jotka huomioimme toiminnassamme.

Alla yhtiöllemme asetetut tavoitteet:

- Täyttöaste vähintään 95 %
- Rakennuksissa toimivien korkeakoulujen ja yritysten yhteistyön tiivistäminen.
- Merkittävä osallistuminen vähähiilisen rakentamisen keskuksen kehittämiseen

Edistämme toiminnallamme YK:n kestäväen kehityksen tavoitteita seuraavasti:



3 TERVEYTTÄ JA HYVINVOINTIA



Terveyttä ja hyvinvointia

- Viihtyvyyys
- Turvallisuus
- Hyvinvointi

8 IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA



Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua

- Taloudellisesti kannattava toiminta
- Eettiset toimintaperiaatteet
- Hyvät hallintotavat
- Opiskelijayhteistyöt

9 KESTÄVÄÄ TEOLLISUUTTA, INNOVAATIOITA JA INFRASTRUKTUUREJA



Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja

- Korkeakouluysteistyö
- Niemen alueen kehittäminen

10 ERIARVOISUUDEN VÄHENTÄMINEN



Eriarvoisuuden vähentäminen

- Asiakkaidemme samanarvoisuus
- Esteettömyys

13 ILMASTOTEKOJA



Ilmastotekoja

- Vihreä sähkö sekä lämpö
- Hiilineutraali Lahti 2025 -tavoite

17 YHTEISTYÖ JA KUMPPANUUS



Yhteistyö ja kumppanuus

- Yhteistyökumppaneiden huomioiminen

Edistämme toiminnallamme YK:n kestävän kehityksen tavoitteita seuraavasti:



3 TERVEYTTÄ JA HYVINVOINTIA



Terveyttä ja hyvinvointia

Panostamme aktiivisesti kiinteistömme viihtyvyyteen ja turvallisuuteen sekä asiakkaidemme hyvinvointiin

8 IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA



Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua

Toimintaamme kehittämällä huolehdimme kannattavuudestamme ja samalla tuemme Lahden aluetta taloudellisesti. Lisäksi noudatamme hyvän hallintotavan mukaisia käytäntöjä ja Lahden kaupungin eettisiä toimintaperiaatteita. Edistämme toiminnassamme opiskelijayhteistyötä

9 KESTÄVÄÄ TEOLLISUUTTA, INNOVAATIOITA JA INFRASTRUKTUUREJA



Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja

Suosimme toiminnassamme korkeakouluysteistyötä ja olemme mukana Niemen alueen kehittämisessä

**Edistämme
toiminnallamme YK:n
kestävän kehityksen
tavoitteita seuraavasti:**



Eriarvoisuuden vähentäminen

Kohtelemme kaikkia asiakkaitamme tasa-arvoisesti ja pyrimme kiinteistössämme esteettömyyteen sekä yhdenvertaiseen toimintaan



Ilmastotekoja

Käytössämme on Vihreä sähkö sekä Vihreä lämpö ja olemme sitoutuneet Lahden kaupungin tavoitteeseen olla hiilineutraali vuonna 2025



Yhteistyö ja kumppanuus

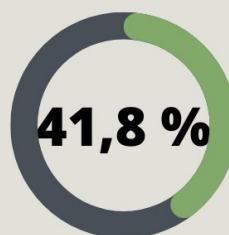
Kehitämme toimintaamme asiakkaita ja yhteistyökumppaneitamme kuunnellen ja huomioiden



TALOUDELLINEN VASTUUMME

Raportoimme omistajamme, Lahden kaupungin, konserniohjeistuksen mukaisesti ja vastuullisuusraporttiin haluamme nostaa kolme taloudellisen vastuun mittaria, keskineliövuokran, paikalliset hankinnat ja taloudellisen käyttöasteen vuositasolla.

Suosimme paikallisia, Päijät-Hämeestä, tehtyjä hankintoja ja niiden määrä vuonna 2022 oli 141 867 €. Summaan sisältyi kunnossapito-, hanke- ja markkinointi- ja edustuskustannuksia. Vuoden 2022 hankinnoista 41,8 prosenttia on paikallisilta toimijoilta.



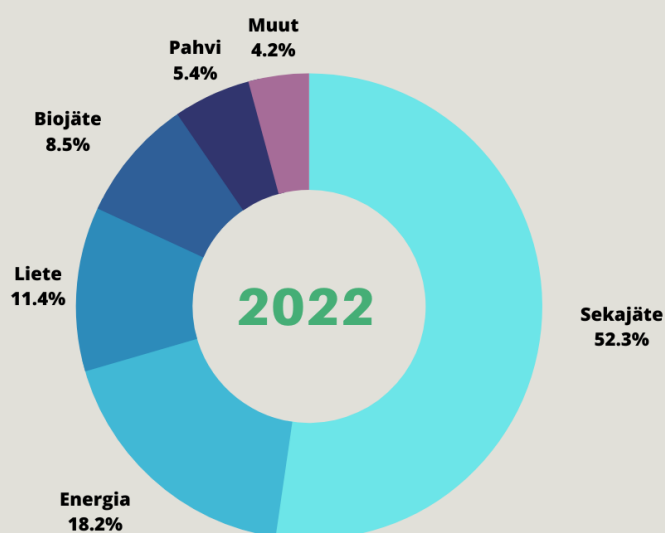
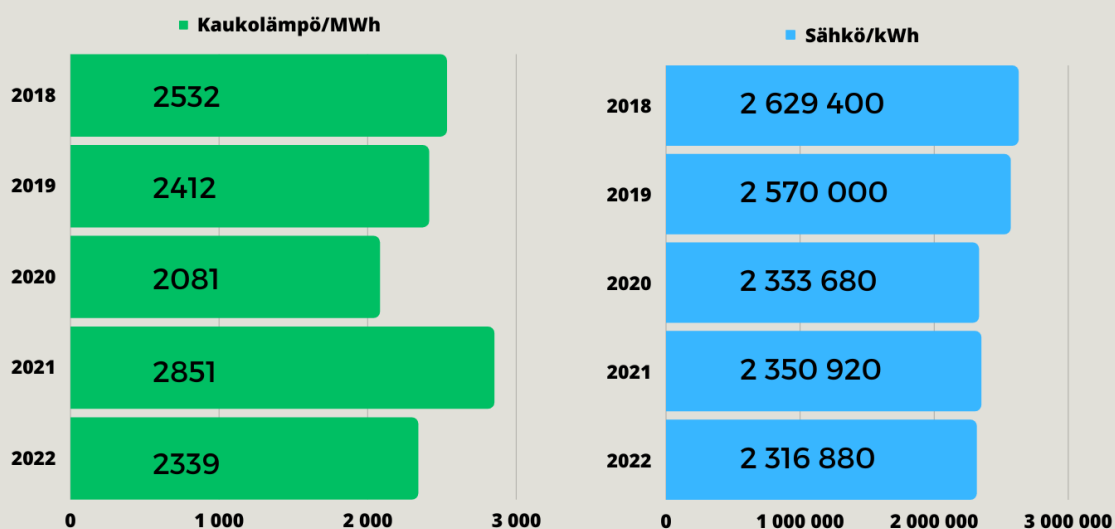
Lahden Tiedepuiston keskineliövuokran määrä vuonna 2022 oli 14,36 €, joka jakautui neljän rakennusosan kesken.

Lahden Tiedepuiston taloudellista käyttöastetta vuositasolla tarkasteltiin kahdesta näkökulmasta, pitkä- ja lyhytkestoisista vuokrauksista. Pitkäkestoisiin vuokrauksiin lukeutui toimi- ja tuotantotilojen vuokrat ja lyhytkestoisiin vuokrauksiin neuvottelutilavuokraukset sekä coworking-tilojen vuokrat. Pitkäkestoisten vuokrausten taloudellinen käyttöaste vuositasolla oli 93,49 % ja lyhytkestoisten vuokrausten taloudellinen käyttöaste vuositasolla oli neuvottelutilavuokrauksissa 23,30 % ja coworking-tilojen vuokrauksissa 11,33 %.

YMPÄRISTÖVASTUUMME

Raportoimme omistajamme, Lahden kaupungin, konserniohjeistuksen mukaisesti ja vastuullisuusraporttiin haluamme nostaa kaksi ympäristövastuun mittaria, energian ja jätteen määrän.

Lahden Tiedepuiston vastuullisuusraportin energian mittariin sisältyi sekä sähkön että kaukolämmön kokonaiskulutus. Alla näemme kaukolämmön- ja sähkönkulutuksen määrät vuosina 2018-2022.



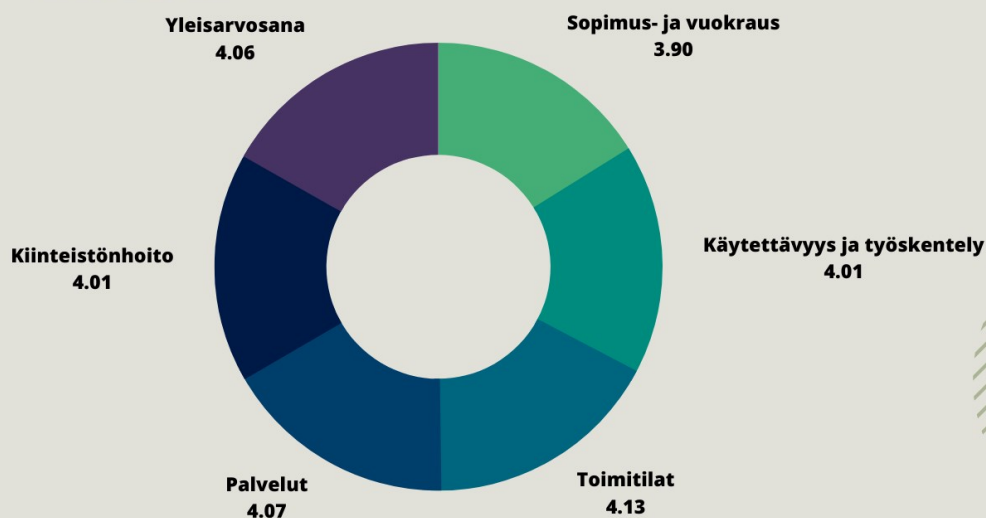
Jätteiden kokonaismäärä vuonna 2022 oli 119,35 tonnia. Viisi suurinta jätejaoosuutta Lahden Tiedepuistossa ovat nähtävissä viereisestä kaaviosta. Muut-osioon on yhdistetty loput jätejaoosuudet. Jätehuollon kiinteistössämme hoitaa Lassila & Tikanoja.

SOSIAALINEN VASTUUMME

Raportoimme omistajamme, Lahden kaupungin, konserniohjeistuksen mukaisesti ja vastuullisuusraporttiin haluamme nostaa kaksi sosiaalisen vastuun mittaria, sidosryhmäyhteistyön ja asiakastyytyväisyyskyselyn.



Meillä on laaja sidosryhmäverkosto ja teemme yhteistyötä yli 100 paikallisen toimijan kanssa. Meille tärkeintä on yhteistyö asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa, kiinteistön toiminta, palvelut sekä tiloihin ja kiinteistön ylläpitoon liittyvät asiat. Teemme aktiivisesti korkeakoulu- ja yritys yhteistyötä ja toiminnallamme pyrimme edistämään sitä. Tavoitteenamme on lisätä yhteisöllisyyttä myös tulevaisuudessa Lahden Tiedepuistossa.



Asiakastyytyväisyyskyselymme mukaan Lahden Tiedepuiston asiakkaat ovat keskimäärin tyytyväisiä toimintaamme ja kehityskohteita kyselyn mukaan on vähän. Kyselyssä ilmi tulleisiin kehityskohteisiin pyrimme vastaamaan parhaamme mukaan. Asiakastyytyväisyyskyselyssämme parhaimman arvosanojen keskiarvon (4,44) saivat Lahden Tiedepuiston aulapalvelu ja turvallisuus asiakkaidemme toimitiloissa.

Yllä olevassa kaaviossa näemme kaikkien kyselyosioiden keskiarvot. Kyselyn kokonaiskeskiarvo oli 4,03.

GRI-Standardit

Raportoimme GRI-standardien mukaisesti kaudelta 1.1.-31.12.2022



Tunnus	GRI:n sisältö	Sijainti
200 - Taloudelliset vastuut		
204-1	Paikallisten toimittajien osuus ostoista	<u>Taloudellinen vastuumme</u>
Oma näkökohta	Keskineliövuokra	<u>Taloudellinen vastuumme</u>
Oma näkökohta	Taloudellinen käyttöaste vuositasona	<u>Taloudellinen vastuumme</u>
300 - Ympäristövastuut		
302-1	Organisaation oma energiankulutus	<u>Ympäristövastuumme</u>
306-2	Jätteiden kokonaismäärä jaoteltuna jätelajeittain	<u>Ympäristövastuumme</u>
400 - Sosiaaliset vastuut		
413-1	Yhteistyö paikallisyhteisöjen kanssa	<u>Sosiaalinen vastuumme</u>
Oma näkökohta	Asiakastytyväisyyskysely	<u>Sosiaalinen vastuumme</u>