

Hissi vieköön varmasti ja turvallisesti

Etusivu

Ajankohtaista

2.2.2012



Tila-avain

Kaikissa Helsingin Toimitilojen kiinteistöissä on hissit kahta päiväkotirakennusta lukuun ottamatta. Kun yhtiön rakennuskanta on pääosin 1980- ja 1990-luvuilta, on Helsingin Toimitilat panostanut viimeiset kolme vuotta hissien toiminnan varmuuden ja turvallisuuden takaamiseen. Kuntoarviot, ja pitkän aikavälin korjaussuunnitelmat ovat konkretisoituneet korjaus- ja uusimistöinä monessa kohteessa. Kesällä 2012 vuorossa ovat Malmilla olevan Hesoten ja Malminkartanon terveysaseman hissit.

- Hissien hankintaa tai olemassa olevan hissien tulevaa elinkaarta arvioitaessa täytyy olla alaa koskevaa erikoistietoa ja kokemusta. Hankintavaiheen virheitä on esimerkiksi se, että joissakin vuosien varrella läpi käymissämme toimitilakohteissa on ollut asuintalokäyttöön tarkoitettuja tai muuten selvästi tarpeeseen nähden alimitoitettuja hissejä. Olemassa olevissa kohteissa saamme jo aika paljon pohjatietoa tulevien korjaustarpeiden arvioinnille, kun tiedämme, kenen valmistama hissi on, mikä on sen tyyppi, kuka sen on asentanut ja millaista tekniikka siinä on, kertoo Suomen Hissimeklarit Oy:n toimitusjohtaja Kari Heiskanen.



Malmin virastotalon hisseissä alkoi olla pikkuvikoja aika usein. Sen vuoksi hissien tekniikka on nyt uusittu samassa yhteydessä kuin taloa remontoitiin muutenkin. Käyttäjät huomaavat uudistuksen lähinnä häiriöttömästä toiminnasta, kun hissikorit ovat entiset. Niissä näkyvää uutta ovat mm. käyttökytkimet ja turvatekniikka.

Hissien teko on pohjautunut aika pitkälle pääurakoitsijoiden tai hissiurakoitsijoiden esittämiin ratkaisuihin. Turhan helposti valintakriteerinä on ollut hankintakustannus. Lisäksi hissit on kasattu paikan päällä eri komponenteista, mikä on yhtenä syynä sille, ettei voi sanoa hissien kestävän varmasti 15-20 vuotta, Heiskanen selventää.

Helsingin Toimitiloilla on hissien huoltosopimus, tällä hetkellä Kone Oy:n kanssa, ja sopimus Inspecta Oy:n kanssa säännöllisistä hissien tarkistamisista. Tästä huolimatta hisseihin siis voi tulla vikoja esimerkiksi yksittäisten komponenttien rikkoontumisen takia. Jotta olisi varmaa, että hissit toimivat, ja jotta hisseihin liittyvät kulut pysyvät hallinnassa, on Helsingin Toimitilat tehnyt lisäksi jo kolmisen vuotta yhteistyötä Suomen Hissimeklarit Oy:n kanssa.

Suomen Hissimeklarit on asiantuntijayritys, jonka kautta kiinteistöyhtiö saa tarvitsemaansa hissialan erikoistietämystä hissien ylläpidon ja hisseihin liittyvän

päätöksentekonsa tueksi.

Asiantuntija valmistelee ja valvoo töitä

Käytännön yhteistyö Helsingin Toimitilojen ja Suomen Hissimeklarien kesken perustuu palvelusopimukseen. Siinä asiantuntija on kiinteistöyhtiön teknisen isännöitsijän ja toimitusjohtajan tukena arvioimassa mm. vuosihuoltojen ja erikseen laskutettavien töiden rajapintoja, ehdotettujen huolto- ja korjaustoimien kustannusten kohtuullisuutta, kilpailuttamassa tarvittaessa pienkorjauksia sekä valvomassa huollon ja pienkorjausten tekoa.

- Yksi osa ylläpidon töiden valvontaa ja työtämme on tarkistaa hissihuollon pientöiden laskutusta, jos Helsingin Toimitilat kaipaa asiasta lisätietoa, ja käydä tarvittaessa kohteessa tutustumassa asiaan. Jos työ on sellainen, että siitä voi pyytää kustannusarvion ennakolta, arvioin huoltoyhtiön esittämän laskelman ja pyydän tarvittaessa rinnakkaistarjouksia, Kari Heiskanen esittelee arjen yhteistyötään Helsingin Toimitilojen kanssa.

- Hissien vuosihuollot ovat hyvin kilpailtua toimintaa. Perushuoltoon kuulumattomat työt ovat siksi tärkeitä huoltoliikkeille. Kiinteistönomistajan on tästä johtuen syytä arvioida tarkkaan, ovatko huollon ehdottamat lisä- ja korjaustyöt tarpeen ja kustannuksiltaan järkeviä. Yhdessä asiakaskohteessamme huolto esitti 13.000 euron taajuusmuuntajaremonttia hissiin, johon oli tulossa peruskorjaus vuoden sisällä. Selvitimme asiaa ja löysimme toisaalta parilla tuhannella ratkaisun, jolla päästiin se vuosi eteenpäin. Tuo 13.000 euroa olisi mennyt kiinteistöyhtiön kannalta hukkaan, kun hissin koko tekniikka uusittiin peruskorjauksessa, Heiskanen kuvaa yhtä osaa työsarastaan.



Hissejä on asennettu rakennuksiin jo 1800-luvulta lähtien. Esimerkiksi Helsingin Toimitilojen omistamassa Minervankadun asuintalossa on perinteinen veräjähissi, joka on nykyaikaistettu taloa remontoitaessa vanha ilme säilyttäen.

- Olemme käyneet Helsingin Toimitilojen kanssa läpi heidän hissikantaansa ja tehneet niistä kuntoarvioita. Tältä pohjalta on tehty sitten pitkän aikavälin korjaussuunnitelma ja alustava kustannusarvio korjaamiselle. Kun kiinteistöyhtiö budjetoit jonkin kohteen toteutettavaksi, teemme työselitykset ja tarjouspyynnöt. Näin Helsingin Toimitilat saa vertailukelpoiset tarjoukset ja voi tehdä päätökset selkeisiin perusteisiin nojaten. Valvomme sitten aikanaan myös itse korjaustyön tekemisen, Heiskanen esittelee toista asiantuntijan tärkeää roolia.





Terveysasemilla on hissit mm. potilaskuljetuksia varten. Malminkartanon terveysasemalle on tulossa hissien nykyaikaistustyö kesällä 2012.

Yhtenä asiantuntijan työnä on myös huoltosopimusten kilpailuttaminen. Suomen Hissimeklarien ja Helsingin Toimitilojen konkreettinen yhteistyö on tältä osin vielä edessäpäin, kun vanha huoltosopimus on vielä voimassa.

Hissejä uusiksi vuosittain

- Ajatuksenamme on uusia hissejä vuosittain. Vuodelle 2012 on sovittu jo Viipulankadun Hesote-oppilaitoksen ja Malminkartanon terveysaseman hissien uusimisesta. Työt tehdään käyttäjien toiveesta kesällä. Lisäksi on kaavailtu, että Jakomäen terveysasemalla, Oulunkylän terveysasemalla ja Oulunkylätalossa sekä Sturenkatu 8:n toimistotalossa tehdään hissien perusparannus. Yhtiön hallitus päättää näitä koskevista esityksistään yhtiökokoukselle loppupalvesta, kertoo Helsingin Toimitilojen tekninen isännöitsijä Pentti Hammar.

Jo aiemmin Helsingin Toimitilat on korjauttanut Viipurinkatu 2:n hissit. Malmin virastotalossa ja Kinaporin palvelukeskuksessa hissit on uusittu talon muun remontoinnin yhteydessä,

- Esimerkiksi Malmilla oli jo aika usein hissinkorjaustarpeita. Lisäksi hissistä puuttui henkilöturvallisuuteen liittyvä puheyhteys hissikorista ulos, joka on pitänyt olla uusissa hisseissä vuodesta 1998. Nyt talon remontin yhteydessä Malmin virastotalon hissiin uusittiin ohjausjärjestelmät, nostokoneistot, korin automaattiovet ja tarvittavassa määrin hissien sähköistystä. Hissiin myös asennettiin konsulttimme ehdotuksesta valoverho ja muutettiin hissi nykyisiä turvamääräyksiä vastaavaksi. Käyttäjät ei kuitenkaan juurikaan huomaa, että hissi on uusittu, koska hissikori on pääosin entisen kaltainen, Hammar jatkaa.

Helsingin Toimitilat on tehnyt hissien peruskorjaukset julkisina hankintoina. Useimmat uusimistyöt ovat nyt menneet Schindlerille, joka myös vastaa uusimiensa hissien huollosta kahden vuoden takuuajana. Pentti Hammaria ilahduttaa, että tarjoukset ovat olleet hieman edullisempia kuin Kari Heiskanen kanssa oli ennalta arvioitu. Yksittäiset hissiurakat ovat vaihdelleet noin 20.000 ja liki 100.000 euron välillä.

- Hälytysjärjestelmissä on myös saatu säästöjä kohteissa, joissa tieto on aiemmin kulkenut kiinteää linjaa pitkin kiinteistönhoidon järjestelmään. Nyt on siirrytty matkapuhelintekniikkaan, joka toimii kiinteää linjaa varmemmin ja pienemmillä käyttökuluilla, Kari Heiskanen lisää.

PTS on karkea raami korjaamiselle

Hissialan asiantuntijayritys on syntynyt selkeään tarpeeseen. Kari Heiskanen oli töissä ensin hissejä valmistavissa yrityksissä vuodesta 1990 ja perusti yhdessä muutaman muun hissiosaajan kanssa Suomen Hissimeklarit vuonna 2002. Työtehtävät vaihtelevat ylläpidon valvonnasta hissimitoituksia palveleviin hissinkäyttäjien liikenneanalyysiin asti. Esimerkiksi Jätkäsaareissa yritys on ollut mukana arvioimassa, millaisia hissejä uusiin rakennettaviin taloihin kannattaa hankkia. Hissittömissä taloissa Suomen Hissimeklarit voi olla tukena hankesuunnittelusta töiden valvontaan asti.



Viipurinkatu 2:ssa olevan virastotalon hissit on jo uusittu.

- Helsingin Toimitilojen kohteissa pitkän aikavälin suunnitelma luo perusraamin tulevien vuoden hissiremonteille. Kohteissa kyse on sekä käyttötekniikan modernisoinnista että käyttäjäturvallisuuden ajantasaistamisesta. PTS:ssä on arvioitu kokemukseemme ja hissien tiedossa olevaan korjaushistoriaan perustuen, milloin hissit kannattaisi uusia. Käytännössä konkreettiset päätökset tehdään vuosittaisessa budjetoinnissa, Heiskanen muistuttaa.

Jos jossakin kohteessa alkaa olla jatkuvasti hissien käyttöä haittaavia ja pienkorjauskuluja tuovia vikoja, peruskorjaustyön aikataulua saatetaan aikaistaa PTS:ssä esitetystä. Toisaalta hissikorjauksiakin tehdään tietysti osana kokonaisuutta eli käytettävissä olevien varojen mukaan. Pentti Hammarin mukaan ajatuksena on saada lähivuosina uusituksi 1-2 hissiä vuodessa.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
Puh: (09) 310 70 110
info@helsingintoimitilat.fi

LOC IN