

Toimitilayhtiö luo työnteon puitteita

Etusivu

Ajankohtaista

9.3.2009



Tila-avain

Helsingin Toimitilat päätti vuoden 2008 lopulla ottaa kiinteistöjen teknisen isännöinnin omaan hoitoonsa, kun yhtiön kiinteistössä ja siihen liittyvän työn määrä loivat edellytykset tälle ratkaisulle. Toimitilayhtiön tehtävä on luoda hyvät puitteet niille Helsingin kaupungin toiminnoille, jotka käyttävät Helsingin Toimitilojen omistamia kiinteistöjä. Kiinteistöjen tekninen toimivuus ja kunto sekä kiinteistöön liittyvät palvelut ovat tässä työssä tärkeässä roolissa. Tekniseksi isännöitsijäksi valittu Pentti Hammar on siis paljon vartijana, kun hän koordinoi ja johtaa kiinteistöjen yllä- ja kunnossapitoa.



Viipurinkatu 2:ssa toimivat kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto ja kaupungin ympäristökeskus. Vuonna 1979 valmistuneen rakennuksen IV-koneet ovat tulleet elinikänsä päähän ja uusitaan sen vuoksi, kertoo Helsingin Toimitilojen tekninen isännöitsijä Pentti Hammar.

Helmikuun 2009 alussa Helsingin Toimitiloissa työnsä aloittanut Pentti Hammar tuli taloon asuinvuokraloyhtiön teknisen isännöitsijän tehtävistä. Työssä on eroa, hän on havainnut. Merkittävin uusi tekijä Helsingin Toimitiloissa on työhön liittyvien eri toimijoiden suuri määrä. On erilaisia kiinteistöjä ja niillä useita eri käyttäjiä ja laaja palvelutuottajaverkosto. Tämän kokonaisuuden hahmottaminen mm. yhteistyössä teknistä isännöintiä aiemmin hoitaneen Avara Isännöinnin Tero Pekkalan kanssa onkin ollut keskeinen osa alkuvaiheen työtä.

- Olemme mm. kiertäneet kiinteistöjä ja käyneet läpi niitä huolto-, kunnostus- ja korjaustöitä, joita taloissa on tehty Avaran hoitaessa teknistä isännöintiä. Helsingin Toimitilojen perustamisen yhtenä tärkeänä perusteenahan oli saada aiemmin erilliset kiinteistöyhtiöt selkeän yhdenmukaisen ja pitkäjänteisen ylläpitotoiminnan piiriin. Tehdyn dokumentointi kuuluu tähän työhön, Hammar kertoo.





HKL:n tiloissa 2. linjalla pohditaan tilojen ja kiinteistön korjaustöitä. Palaverissa ovat mukana mm. HKR-Rakennuttajan sisäilmaisinsööri Marianna Tuomainen ja erityisasiantuntija Kari Vähämäki sekä Helsingin Toimitilojen tekninen isännöitsijä Pentti Hammar (oik.).

Vastuita on selkeytetty

- Kun kiinteistömme ovat pääosin 1960-, 1970- tai 1980-luvulta tai niitäkin vanhemmilta ajoilta ja yhtiö itse on toiminut vasta vuodesta 2006, joudumme tekemään myös paljon työtä sen selvittämiseksi, mitä taloissa on tehty vuosikymmenten mittaan. Kierrämme toimitusjohtaja Raino Antikaisen kanssa myös kohteissa tapaamassa sekä huoltoyhtiöiden että käyttäjien edustajia. Sitä kautta saamme lisätietoa kohteista ja niiden toimintaan liittyvistä asioista sekä voimme yhdessä selvittää eri toimijoiden rooleja kohteissa, Pentti Hammar jatkaa.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat toimii kokonaisuudessa ikään kuin taloyhtiön roolissa, kiinteistöviraston tilakeskus osakkeenomistajan ja vuokranantajan roolissa ja hallintokunnat tai niiden yksiköt vuokralaisen roolissa. Kullakin on omat tehtävänsä ja kustannusvastuunsa kokonaisuudessa. Käytännön tilanteissa vastuunjako selkiyttämään on tehty toimitilayhtiön vastuunjakotaulukko, jonka lähes valmis luonnosversio on jo jaettu kaikille osapuolille.



HKL:n tiloissa 2. linjalla yhtenä ongelmana ovat rakenteista sisäilmaan tulevat epäpuhtaudet. Osassa tiloja on meneillään työvaihe, jossa tutkitaan sisäpuolisen tiivistyksen vaikutusta oloihin. Työmaalla ovat käymässä oikealta vasemmalle Helsingin Toimitilojen Raino Antikainen ja Pentti Hammar, HKR-Rakennuttajan Kari Vähämäki ja Marianna Tuomainen sekä huoltoyhtiö Vallilan Kiinteistöjen huoltomies Juhani Jolkkonen.

Kiinteistöyhtiön vastuulla ovat talojen rakenteet ja sellaiset rakenneosat kuin julkisivut, ulko-ovet ja -ikkunat sekä kiinteistötekniikka eli lämpö-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja kiinteistö sähköverkostot sekä hissit. Myös piha-alueet ja yhtiön tai talon käyttäjien yhteiskäytössä olevien porrashuoneiden siivous kuuluvat yhtiölle, Pentti Hammar kuvaa yhtiön roolia kokonaisuudessa.

Helsingin Toimitilat tilaa ja maksaa omalle vastuulleen kuuluvat työt, tilakeskus omansa ja tilojen käyttäjät omansa.



HKL:n Yrjö Judström ja Elina Tauria ovat tyytyväisiä toimitilojensa korjaustöistä saatuun tietoon.

Korjauksia tehdään koko ajan

Konkreettiset huolto- ja korjaustyöt ovat olleet osa Pentti Hammarin työtä ensi päivästä lähtien. Isoissa korjaustöissä kuten jo tehdyssä Minervaskolanin asuinosan peruskorjaamisessa sekä Kontulan uuden vanhustenkeskuksen rakennuttamisessa apuna on ollut ulkopuolisen rakennuttajakonsulttina HKR-Rakennuttaja.

- Tänä vuonna yhtenä painopistealueenamme on tilojen sisäilma- ja kosteusolojen hallinta. Asiaan kiinnitetään huomiota koko kaupunkiorganisaatiossa ja hyödynnämme myös tässä työssä HKR-Rakennuttajan osaamista. Parhailaan käynnissä on sisäoloihin liittyviä korjaustöitä 2. linja 7:ssä, Brahenkatu 8:ssa ja Viipurinkatu 2:ssa, jossa alkoi ilmanvaihtokoneen uusiminen. Brahenkadulla ja 2. linjalla joudutaan mm. etsimään rakenteellisia ratkaisuja talon ulkokuoren läpi tulevien epäpuhtauksien saamiseksi pois sisäilmasta, Hammar esittelee ajankohtaisia työtehtäviään.



Pentti Hammar (vas.) ja kaupunkimittaosaston Risto Mansala käyvät läpi Viipurinkatu 2:n IV-koneiden uusimiseen liittyviä asioita. Vuorovaikutus käyttäjien kanssa on tärkeä osa hyvin sujuvaa projektia.

Kaiken kaikkiaan kohteissa on nyt menossa kartoitus sen selvittämiseksi, mitä missäkin pitää tehdä. Sen jälkeen laaditaan suunnitelma ja aikataulutus tehtäville töille yhteistyössä käyttäjien ja asiantuntijakumppaneidemme kanssa. Tuossa 2.

linjan työmaassa esimerkiksi apunamme ovat HKR-Rakennuttajan ohella julkisivujen korjaamiseen liittyen WSP Finland ja sisäilma- ja kosteusasioissa Vahanen-Yhtiöt. Myös esimerkiksi pihasuunnittelussa käytämme yksityisiä toimistoja.

- Kaikki korjaus- ja kunnossapitotyöt menevät eteenpäin Helsingin Toimitilojen kautta ja yhtiö vastaa myös niihin liittyvästä tiedotuksesta, yhteydenpidosta eri osapuoliin ja koko projektin hallinnasta. Vain tällä tavalla kokonaisuus pysyy hallinnassa ja saadaan syntymään selkeä ajatus, mitä tehdään ja milloin. Pitkäjänteisessä kiinteistönpidossa tavoitteena on tehdä ennakoivia ylläpito- ja huoltotoita ja välttää yllättäviä ja isoja korjauksia. Aika ajoin toki joudutaan tekemään peruskorjauksia tai parannuksia, mutta niidenkin osalta tavoitteena on päästä suunnitelmalliseen toimintatapaan. Se on myös käyttäjien etu, Pentti Hammar tähdentää.

Tila-avaimen kautta tiedot helposti

Pentti Hammar kertoo Helsingin Toimitilojen käyttävän kiinteistöjen hoidossa hyväkseen sähköistä huoltokirjaa, jonka nimi on Tila-avain. Käyttäjien yhteyshenkilöt pääsevät huoltokirjaan klikkaamalla yhtiön sivuilta Tila-avaimen symbolia ja syöttämällä sitten saamansa käyttäjätunnuksen ja salasanan. Tila-avaimen kautta on mahdollista tehdä kaikki työpyynnöt ja vika-ilmoitukset helposti. Samalla varmistetaan, että työ dokumentoituu järjestelmään ja sen etenemistä voidaan seurata.



2. linja 7:n sisäseinään on lisätty eristettä, joka estää epäpuhtauksien pääsyn ulkopuolelta sisälle. Lisäksi menossa on julkisivuvaurioista aiheutuneiden kosteusvaurioiden korjaus. Työntekijät on sijoitettu 6. kerroksesta töiden ajaksi toisiin tiloihin.

On tietysti tärkeää hahmottaa, kuuluuko työ käyttäjän, tilakeskuksen vai yhtiön maksettavaksi. Tämä tapahtuu aivan samoin periaattein kuin arkielämässäkkin: vuokralainen on yhteydessä vuokranantajaan tai taloyhtiölle selkeästi kuuluvissa asioissa taloyhtiön isännöitsijään tai huolto-yhtiöön. Jos työ kuuluu käyttäjän vastuualueelle, kuten esimerkiksi useimmat käyttäjän itsensä aloitteesta tehtävät muutostyöt, käyttäjien on huolehdittava, että työn tilaajalla on valtuus tehdä tilaus, Hammar muistuttaa.

- Kaikista töistä tulee siis tieto minulle varmasti, kun työtilaus tai vikailmoitus on kirjattu Tila-avaimeen. Samalla kaikki tehdyt muutoksetkin tulevat kirjatuksi huoltokirjaan ja tieto säilyy käytettävissä helposti myös tulevaisuudessa. Näin jatkossa ei tule yllätyksiä esimerkiksi tehtäessä pieniä muutostöitä, Hammar muistuttaa.