

Talotekniikan junttamies *hakee ratkaisuja ongelmiin*



Toteutusvaiheessa ollaan paljon työmaalla, vaikka osan töistä voi tehdä toimistolla (esim. taloudelliset- ja suunnitteluasiat, joita myös todennetaan kohteessa).

Tapaan toimitusjohtaja Jarmo Leskisen Pikku-Huopalahdessa työmaalla, jossa on menossa toimistotilojen saneeraushanke, käyttötarkoitus muuttuu kirurgiseksi sairaalaksi. On aika hetkeksi palauttaa mieleen, miten asiat ovat edenneet nykyiselle tasolle.

Haastateltavana toimitusjohtaja Jarmo Leskinen
Teksti ja kuvat Raimo Huotelin

Suunnittelu- ja tarjoustoiminta käynnistyi

Kouluikässä Jarmo Leskistä tekniikka ja matematiikka ovat aina kiinnostaneet ja sähköinsinööriksi hän valmistui 1980. Ensimmäinen työpaikka oli Helsingin Energian Hanasaaren voimalaitos, tuotannon suunnittelijana. Sitten tuli liikekeskusten suunnittelua, tarjoustoimintaa, - laskentaa ja

myös käytännön urakointia.

-Taloteknisestä rakentamisesta ja tarjouslaskennasta muodostui konkreettinen käsitys noina vuosina, Jarmo Leskinen muistelee.

Onninen Asennus Oy:llä hän vastasi LVIAS- talotekniikan tarjoustoiminnas-

ta ja Insinööritoimisto Jaakko Pöyryllä vastualueena suunnittelu kymmenen vuoden ajan vuosina 1987- 1998, eli silloisena nousu- ja lama-aikoina.

1990-luvun lama

-Organisaatiossa oli kova nousu, mutta hy-



vin muistan, kun kolme isoa hanketta meni jäihin, saman päivän aikana. Palkka puto- si sillä hetkellä 40% ja samalla perheelläm- me oli omakotitalo hankittu velaksi. Silloin saneerattiin kovasti ja saimme siitä vieläpä kritiikkiä ettemme saneeranneet riittävän tehokkaasti. Aloin palata enemmän suunnittelun pariin ja käyttämään CAD:iä, jotta leipä saatiin hankittua. Tietotekniikka pu- dotti suunnittelun hintaa, sillä sähkösuun- nittelussa oli luettelotyypisiä asioita, joita päästiin kopioimaan.

-Vientikokemusta alkoi kertyä kun mi- nut pestattiin ensimmäisen Venäjän Ikean talotekniikan asiantuntijaksi. Dove-Spor- tille toteutettiin MM 2000 -kisoihin jää- halli Pietariin. Jäähalli onnistuikin valtavan hyvin, Leskinen muistelee. Tämän jälkeen hän palveli ISS Prokon parissa neljä vuot- ta 2001-2004, kunnes tuli oman yrityksen vuoro.

Venäjällä kuin pippurina keitoksessa

Venäjän kokemuksia Leskinen kuvailee kuin olemisena pippurina keitoksessa. Olo- suhteet toimintakulttuurin suhteen olivat sellaiset, että oli kyettävä manageeraamaan yhteistyökumppaneita kunnon lopputulok- sen aikaan saamiseksi. Kaikki oli alkeellista ensi alkuun, mutta lopulta yhteisymmärrys yleensä syntyi. Talotekniikan sovellukset

Venäjällä kaikki oli alkeellista ensi alkuun, mutta lopulta yhteisymmärrys yleensä syntyi. Talotekniikan sovellukset poikkesivat kotimaisista ja niin arkipäiväinen asia kuin ajan taju oli siellä erilainen.

poikkesivat kotimaisista ja niin arkipäiväi- nen asia kuin ajan taju oli siellä erilainen.

-Meillä tehdään työt aikataulussa, mutta siellä se ei ollut paikallisten mielestä tärke- ää. Oleellista olikin saada päättävä osapuoli mukaan neuvotteluun, jotta saatiin aikatau- lut pitäviksi. Se perustui hyvään kontakti- pintaan kumppaneiden kanssa. Siellä oppi juntaamaan, mikä muodostui tärkeäksi taidoksi, Leskinen myhäilee.

Oman yrityksen perustaminen

Venäjän toiminnassa Jarmo Leskinen tu- tustui Heikki Riihimäkeen, talotekniikan insinööriin, jonka kanssa he päättivät pe- rustaa oman yrityksen. Alussa mukana oli eräs asiakasomistaja. Vaikutelma yleensä oli se, että talotekniikassa muhi valtavia ongelmia, jotka johtuivat huonosta raken- nuttamisesta, koordinoinnista. Näytti siltä, että kukaan ei ottanut lopulta vastuuta ko- konaisuudesta. Myös rakennuttajan puolel-

la tulee olla talotekniikan osaaja. Yritysidea alkoi kehkeytyä ja se muotoiltiin Talotek- niikan Rakennuttamispalvelut Oy:ksi, eli TATE-RAP Oy:ksi.

Kapasiteetti elää hankkeiden koon mukaan

Toiminnan luonne ammattimaisena pro- jektinjohtopalveluna edellytti paitsi itse kohteilta mittavaa kokoluokkaa, myös omakohtaista suunnittelu, kustannus- ja urakoitsijataustaa. Pienehkölle projektin- johtohenkilöstölle tarvitaan suuria koko- naisuuksia, jolloin syntyy liikevaihtoa riit- tävästi.

-Talotekniikan suunnittelun ja projektin hallintaa tulisi viedä ulkomaille lisää, jos haluttaisiin kasvattaa toimintaa, Leskinen kertoo. Koska kaikki hankkeet ovat lopul- takin vain rajallisia kestoiltaan, joudutaan resursseja välillä kasvattamaan ja sitten taas vähentämään. Tämä merkitsee, että käyte-

tään alihankintana asiantuntijaverkostoa. Itse omalla henkilöstöllä on laaja projektinjohtokokemus. Nyt tarvitaan 8-10 hengen miehistys eli pari lisää. Yhtiön referenssit ovat hyvällä tolalla ja tilauskantaa riittää hyvin ensi vuodellekin.

Taantuman aikana syntyviä uusia palvelumuotoja

Venäjänsä hankkeissa, kuten liikekeskuksissa, onnistuttiin hyvin, Jarmo Leskinen myhäilee. Vuoden 2009 taantuma vähensi hankkeita taas toisaalta. Tällöin toimintaan otettiin mukaan tutkimukset, energiakartoitus ja mittauspalvelut. Kohteeksi tuli mm. Varsinais-Suomen Pelastuskeskusten (noin 85 kpl) kokonaisvaltainen kartoitus, mikä sisälsi talotekniikan operatiivisen riskikartoituksen. TATE-RAP OY loi tiimin, johon kuuluivat arkkitehti, rakennesuunnittelija, LVI- ja sähköasiantuntija, riskikartoittaja sekä ATK-spesialisti. Hankkeessa kehitettiin palveluohjelma, joka käyttää päivitettävää, kartoitusten perusteella laadittua kiinteistö tietokantaa.

-Lopputuloksena oli se, että saatoimme osoittaa tämän tyyppisen verkoston toimivuuden, ja pystyimme laadullisesti, toiminnallisesti sekä resurssienkin osalta vastaamaan isojen johtavien konsulttitoimistojen tarjontaan Leskinen toteaa tyytyväisenä.

Kaikki perustuu luottamukseen

-Rakennuttaminen, valvonta ja projektinjohto perustuu luottamukseen. On vaikeaa löytää riittävän ammattitaitoista työvoimaa, Jarmo Leskinen mainitsee. Kysymyksessä on palveluammatti, jossa kaikilla on oma roolinsa. Projekti määrittelee, millaiset henkilöt siihen ovat lopulta sopivia. Ennen muuta tulisi olla kykyä katsoa eteenpäin ja nähdä työmaa jo ennakolta. Silloin ollaan aina ajoissa eikä tule ikäviä seisokkeja. Tämä on nimenomaan se, mitä tilaaja odottaa projektinjohtajalta.

Luovutus suunnitelmaa kootaan koko prosessin ajan, joten kaikki perustuu viimekädessä siihen. Talotekniikkaa on 20% loppupäässä, minkä unohtaminen johtaa katastrofiin.

Myös oma yritys toimii kustannustehokkaasti

-Prokolla ja viennissä oppi tehokkuutta, ja nytkin liikun aika paljon, Leskinen sanoo. Osa-aikaista projektisihteeriä ei ole voinut palkata, mikä johtuu organisaation hoik-

kuudesta ja kustannustehokkuudesta. Samaahan edellytetään usein myös tilaajan hankkeessa. Toimisto- ym. oheispalveluita olemme ulkoistaneet tilitoimistollamme, joka toimii erinomaisesti eli osin projektisihteeritoiminnot on järjestetty näin.

Taloteknisen projektin johdon haasteet ovat lisääntymässä

Taloteknisessä hankkeessa kustannukset ovat noin 20-30% kokonaisuudesta ja se kasvaa koko ajan kiristyvien energiamääräysten ja muiden vaatimusten johdosta. Valvojan on oltava mukana alusta lähtien, jotta varmistetaan, että esimerkiksi järjestelmä lääketehaassa saadaan toimimaan. Valvojan roolissa ajetaan tilaajan etua, mutta on pidettävä myös silmällä, että muutkin osapuolet pärjäävät. Asema on tavallisesti olla rakennuttajan valvontakonsulttina.

-Kokonaisuudessa projektin johdon kannalta rakentaminen ja talotekniikka tulisi olla selvästi edustettuina. Haasteet lisääntyvät ja myös suunnittelijoille tulee antaa järjestelmä- ja kustannusohjausta, Leski-

nen toteaa. Yhtiö käyttää päivittäin kokeeseen perustuvaa dataa kustannuslaskelmissaan. Uusia järjestelmiä tulee, kuten säteilyjäähdytys - lämmitys. Nykyään ei ainoastaan lämmitetä, vaan myös jäähdytetään ja myös integroidusti. Valvojan tulee tulla toimeen niin työntekijöiden kuin asiakkaidenkin kanssa ja samalla varmistaa, että pysytään aikataulussa.

Vielä olisi paljon tehtävää taloteknisten hankkeiden osalta

Jarmo Leskinen myöntää myös joskus kokevansa turhautumista hankkeissa olevan tyhjäkäynnin vuoksi:

-Liian paljon on hankkeita, jotka ovat ”kädettämiä” (Heikki Riihimäen sanonta), eli joissa sähköposteilla pyritetään turhaan sisältöä. Tässä auttaisi jäämäkkyys ja ryhti, mikä tarkoittaisi vain oleelliseen keskittymistä. Yhtä hölmöiltä vaikuttavat Leskinen mielestä ns. ”tulipaloprojektit”, joihin pyydetään hätiin, koska ei ole osattu varautua ajoissa ja ammattitaitoisesti haasteisiin ja on yritetty hoitaa asioita ilman rakennut-



Merkittävä osa työtehtävistä koostuu kokouksista, palavereista, selvityksistä, lausunnoista, esittelyistä, aikataulu- ym. projektiasiakirjojen laadinnasta ja kaikilla näillä tehtävillä on rajapinnat konkreettiseen rakentamiseen.



Olemme olleet mukana Suomen merkittävimmässä kauppakeskushankkeissa, kuvassa Turun Skanssi.

tajan talotekniikka-asiantuntijaa tai asiantuntijaa on otettu mukaan liian myöhään.

-Aivan lennosta on tullut valvontatehtäviä ja kustannuslaskentaa, hän ihmettelee.

-Yrityksemme strategia on toimia hankkeissa TATE- rakennuttajana, -valvojina, ottaa hankkeen koko talotekniikasta veto vastuun, jolloin osaamisestamme saadaan paras mahdollinen hyöty Tilaaajalle. Edm. kokonaisuus on eri asia kuin toimia erillisinä LVI- ja/tai sähkö- asiantuntijana.

Talotekniikan rakennuttaminen on kokonaisuus

Jarmo Leskinen haluaa kuvailla tarkemmin sitä, että talotekniikan rakennuttaminen on todellakin kokonaisuus, jossa on otettava huomioon suunnittelija, urakoitsija ja käyttäjän asiantuntija.

- On hallittava talotekniikkaa kokonaisuutena sekä lisäksi erityiset toimialat, oman taustan mukaan. Yrityssaneerausten ymv. järjestelyjen takia on markkinoille tullut yhden henkilön tate- valvojayrityksiä, joilla on usein hyvä kokemus jostakin erikoistekniikasta ja tietyltä toimialalta toimimisesta, esim. urakoinnista tai suunnittelusta. Heiltä puuttuu kuitenkin talotekniikan kokonaisuuden osaaminen sekä kokemus alan eri toimialueilta (urakointi, suunnittelu, tarjoustoiminta, vienti)

-Meidän asiakkaamme ovat yleensä vaativia, Suomen merkittävämpiä investoreja ja Rakennuttajia. Parhaillaan on meneillään saneeraus, jossa perinteinen toimistorakennus muutetaan uuden tyyppiseksi kirurgiseksi sairaalaksi sekä useam-

pi vaativa erikoistoimistokohde ja liikekeskuksia. Hankkeessa tarvitaan rajapinnassa asiantuntevaa otetta niin asiakkaaseen kuin tilaajaankin päin. Se ei yleensä onnistu pelkästään suunnittelijoilta tai urakoitsijoilta, mutta ei tarvitsekaan, sillä se ei ole heidän varsinainen tehtävänsä. Tämä on sitä koordinaatiota, mitä aina tarvitaan joka hankkeessa.

Päätäväisyyttä tarvitaan edelleenkin

Joskus on suunnitelmissa ongelmia ja ruvetaan vetoamaan muiden virheisiin, mutta silloin tulee hankkia ratkaisu niihin. Venäjän hankkeessa tarvittiin jopa juristi.

-Suomessa ollaan joskus kuin lehmälauma, Leskinen sanoo. Perustasoon ei välttämättä tarvitse tyytyä, tulisi ajatella asiakkaan näkökulmasta. Suunnittelun koordinointi tulee pitää ajan tasalla ja valvojan tulee olla ajoissa mukana. Voivottelu ei rakenna, ja kun isot rakentajat haluavat tinkiä laadusta koska se maksaa, silloin on annettava oikea palaute.

On muistettava, että kaikille osapuolille

on eduksi olla mukana onnistuneissa hankkeissa, vaikka välillä vähän ”hiki valuukin”.

-Kokemus johtaa siihen, että olemme projektissa jo alusta asti tarkkana etteivät kustannukset, aikataulu ja laatu karkaisi käsistä sekä oikeanlaiset tavoitetasot juuri tähän projektiin voidaan määrittää.

Valvonnassa kiinteää kustannusta on vaikeaa määritellä

-Kiinteää hintaa näissä töissä on vaikeaa määritellä, kun projektit, osapuolet ja ns. hankeolosuhteet ovat aina erilaiset vaikka rakennuskohde olisi saman tyyppinen. Kiinteä palkkio ei myöskään palvele Tilaaajan etua. Hinnoittelu ja toimintatavat perustuvat luottamukseen.

Kilpailu pitäisi käydä muilla alueilla kuin raa-alla ajankäytöllä tai hinnalla, etteivät seuraamukset olisi pahoja.

Tärkeää olisi myös, että talotekniikan rakennuttajalla, - valvojalla on projektissa vahva rooli ja luottamus, että on oikeasti mahdollista vaikuttaa asioihin. Isoissa projekteissa on myös nimettävä talotekniikan kokonaisvastuuhenkilö. Leskinen muistelee mm. Dove Sportin (vuoden 2000 jääkiekon MM- kisajäähallin Pietarissa) ja Lempäälän Ideaparkin hankkeita, joissa Leskinen oli johtoryhmän jäsen ja tällöin ”natsat” ja luotto olivat riittävät.

Leskinen mainitsee, että olimme mukana Suomen ensimmäisessä ja ainoassa LEED-PLATINIUM kohteessa, joka oli myös Pohjois-Euroopan ensimmäinen ko. luokituksen saanut kohde. Sekä olimme TATE- valvojia vuoden 2011 Rakennuskohteessa Skanskan pääkonttori, Manskun Rastissa. ■

TATE-RAP OY

Talotekniikan Rakennuttamispalvelu Oy
Jarmo Leskinen, toimitusjohtaja
Talotekniikan rakennuttaminen ja valvonta
Sähkö-, tele- ja turvatekniikka
Puh +358 40 507 1005
Ruukinkatu 4 20540 TURKU
Jarmo.leskinen@tate-rap.fi
www.tate-rap.fi



Yhtiö on perustettu v. 2005 ja keskittynyt talotekniikan rakennuttaja-, projektinjohto- ja valvontapalveluihin. Pääkonttori on Helsingin Kampissa, Turun aluetoimisto Old Millissä ja Tampereen keskus Härmälässä. Toiminta-alueena Suomen lisäksi ovat Pietari ja Moskova. Työntekijät, 6-8 kpl, ovat koulutettuja johtotason ammattilaisia. Yhteistyöverkostosta saadaan hankkeista riippuen riittävästi resursseja. Yrityksen pääomistajat ovat Jarmo Leskinen ja Heikki Riihimäki.