

# Länsikonttu

Lännen Palveluyhtiöt Oy:n asiakas- ja sidosryhmälehti

1 • 2022



Lähiesimiehille  
tukea  
johtamiseen  
| 16–17

“Presidentillisiä”  
vieraita LPY:n  
20-vuotisjuhlassa

| 6–13



**LOPUTONTA  
TEHOA.  
EI JOHTOJA.**

Akkuvoimaa ammattikäyttöön.  
Kahden vuoden takuulla.

**KÄRCHER**

**Yellow  
SERVICE**

Hatanpään valtatie 26, Tampere  
Saaristenkatu 16, Hämeenlinna  
03 2344 600 info@siivous.fi

## Luotettavia rakennuttamispalveluita

rakennuttaminen ja valvonta  
hankesuunnittelu  
määrälaskenta ja hinnoittelu  
kustannussuunnittelu  
ryhmärakennuttaminen



Pyhäjärvenkatu 5 D  
33200 Tampere  
puh. 03 3138 7300

www.laraoy.com



**POLARIS**

**POLARIS-TRAKTORIMÖNKIJÄT**  
**R.M. HEINOLTA**  
**KYSY LISÄÄ**

**R.M. HEINO**  
Haaveista totta

Tampere  
Teerivuorenkatu 8  
www.rmheino.fi

## Pääkirjoitus

HARRI JÄRVENPÄÄ • toimitusjohtaja



Arjen sankareita  
tarvitaan  
jatkossakin

**MAAILMA** digitalisoituu, halusimme sitä tai emme.

Digitalisaatio tarjoaa mahdollisuuden sekä oman toiminnan kehittämiseen että asiakkaille tarjottavan palvelun parantamiseen. Sen vuoksi Lännen Palveluyhtiöt on jo pidempään rakentanut omaa digitalisaation tiekarttaansa. Tavoittelemme entistä paremmin toimivaa ja tietoon perustuvaa toimintamallia, joka on läpinäkyvä, avoin ja tuo lisäarvoa asiakkaillemme.

### ALALLA RIITTÄÄ TÖITÄ, ENTÄ TEKIJÖITÄ?

Digitalisaatiosta huolimatta kiinteistöpalvelut ovat ensi sijassa palvelua ihmiseltä ihmiselle. Robotit tai tekoäly voivat vain pieneltä osin korvata ihmisten nyt tekemää työtä. Kiinteistöistä huolehtimista on vaikea automatisoida tiettyä pistettä pidemmälle.

Pääosassa ovat jatkossakin ihmiset, arjen sankarit, jotka huolehtivat suomalaisten merkittävimmistä kansallisomaisuudesta.

Alan osaamisvaatimukset toki kasvavat koko ajan. Uudenlainen teknologia ja uudet digitaaliset ratkaisut vaativat opiskelua sekä opittujen työtapojen muutosta. Osa tehtävistä voidaan hoitaa etänä tai hybridinä, mutta valtaosa kiinteistöalan tehtävistä tehdään edelleen paikan päällä kiinteistöillä.

Suureksi haasteeksi muodostuu osaavan työvoiman varmistaminen myös tulevaisuudessa. Alan vetovoima ei ole paras mahdollinen, vaikka hyvälle työntekijälle on tarjolla vakaa ja turvallinen ala. Kiinteistöt pysyvät Suomessa ja niistä pidetään huolta täällä, ellei jotain aivan mullistavaa tapahdu maailmantaloudessa.

### MIKÄ ON PALVELUIDEN TULEVAISUUS?

Kaikki merkit maailmanpoliittisessa tilanteessa viittaavat siihen, että kustannustaso nousee kaikilla elämän alueilla, myös asumisessa. Energian, teknologian ja esimerkiksi rakennustarvikkeiden hintojen nousu on jo nyt ollut merkittävää ja koskettanut meitä kaikkia.

Miten tässä kehityksessä käy palveluiden? Pyritäänkö kustannusten nousua kompensoimaan tinkimällä palveluista? Mitä se aiheuttaa kiinteistöjen elinkaarelle, asumisviihtyvyydelle ja -turvallisuudelle? Ainakin suuria haasteita.

Tinkiminen kiinteistöjen kunnossapidosta ja korjauksista siirtää ongelmia eteenpäin ja tuo väistämättä entistä suuremmat kokonaiskustannukset pitkällä aikavälillä.

### OSTOVOIMASTA HUOLEHDITTAVA

Inflaation lähdettyä nousee matalapalkka-aloilla on kasvava huoli työntekijöiden ostovoiman säilymisestä. Perustarpeiden – kuten ruuan – hinnan noustessa herää kysymys: riittääkö motivaatiota työntekoon? Jos palkasta käteen jäävällä summalla ei tahdo saada enää edes riittäviä perustarpeita, vahvaan työnteon kulttuuriin perustuva yhteiskuntamme on vaarassa romuttua.

Kiinteistöalallakin on nyt mietittävä tarkkaan niitä keinoja, joilla alan imua kyettäisiin parantamaan ja pitämään yllä työnteon motivaatiota.

Myös valtiovallalla on mahdollisuus esimerkiksi veroratkaisuilla tehdä nopeita korjauksia ostovoiman säilyttämiseksi. ■



Pääosassa ovat jatkossakin ihmiset, arjen sankarit, jotka huolehtivat suomalaisten merkittävimmistä kansallisomaisuudesta.



Tohlopinrannan uusi asuinalue viitesuunnitelmasta.

## Tohlopinrantaan uusi asuinalue

**LÄNTISELLE** Tampereelle Tohlopinrantaan on tulossa uusi asuinalue noin 700 asukkaalle. Asemakaavan muutos koskee Tohloppi-järven rannassa sijaitsevaa entistä Abloy'n tehtaana aluetta lähiympäristöineen.

Asemakaava mahdollistaa uuden kaupunkimaisen asuinkorttelin Epilänharjun kaupunginosaan. Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue, teollisuusrakennusten korttelialue, katualuetta, liikennealuetta, virkistysaluetta, suojaviheraluetta ja vesialuetta.

Uusien asuinkorttelien pinta-ala on 1,75 hehtaaria. Asemakaavan pinta-ala kokonaisuudessaan katu-, vesi- ja viheralueineen on noin 9,88 hehtaaria. Alueen maa-

perä on puhdistettu teollisuuskäytön jäljiltä. Asemakaavamuutosalueella sijaitsevalle leipomotontille jää nykyinen rakennusoikeus.

Alueen läpi kulkeva Tohlopinranta-katu siirtyy etelämmäksi radan viereen. Ajoneuvoliikenteeltä vapautuva ranta-alue osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön. Kaa-va-alueen luoteisosassa sijaitseva metsäinen alue säilyy virkistysalueena.

Muutoksen myötä Tohloppi-järven rantojen virkistyskäyttö ja kulkureitit laajenevat ja täydentyvät.

Ranta-alueet ovat tärkeää virkistysympäristöä. Alueelle on laadittu koko Tohlopin ympäristön kattava kehittämissuunnitelma ja viheralueiden hoitosuunnitelma. ■

## Poika käväisi toimistolla

**JÄÄKIEKKOKAUSI** oli tamperelaisittain poikkeuksellisen menestyksellinen. Upeana kruununa oli Suomen jääkiekkomaajoukkueen maailmanmestaruuden varmistuminen uudessa Nokia Arenassa.

Jo muutamia viikkoja aiemmin samassa paikassa juhlittiin ensin Ilveksen liigapronssia ja sen jälkeen Tapparannan liigamestaruutta.

Lännen Palveluyhtiöt on ollut mukana Tapparannan matkassa jo vuosia. Yhteistyön kunniaksi mestaruuspokaali, Poika, on aina Tapparalle päädyttyään vierailut Lännen toimistolla, eikä tämä kevätkä tehnyt asiassa poikkeusta. ■

Toimitusjohtaja Harri Järvenpää pääsi pitelemään Poikaa, joka kävi näytillä Lännen toimistolla.



Nosta lattiakaivon ritilä pois ja puhdista näkyvissä oleva pesä, niin välttyt hajuhaloilta.

## Puhdista lattiakaivot ennen kesälomareissua

**MÖKKEILY** ja lomareissut siintävät jo mielissä. Ennen pitkää pois-saoloa on syytä huolehtia kodin pesuallaiden ja lattiakaivojen vesilukkojen puhdistuksesta ja kas-telusta. Muutoin kotona voi palatessa odottaa epämiellyttävältä tuoksuva yllätysvieras, "viemäri-haisuli".

Epämiellyttävä tuoksu voi johtua vesilukkoon jääneistä epäpuhtauksista. Hajuhaltoja esiin-tyy varsinkin pesutilojen lattiakaivoissa, joihin kerääntyy pesu-ainejäämiä ja hiuksia. Lattiakaivot kannattaa pestä säännöllisesti ja etenkin, jos tiedossa on pidempi poissaolo, jolloin kaivot ovat käyt-tämättöminä.

Lattiakaivojen vesilukossa oleva pieni vesimäärä estää

epämiellyttävien viemärikaasujen pääsyn huonetilaan. Viemäri-ripisteiden käyttö pitää vesimäärän normaaliksi riittävänä, mutta käyttämättömien pesuallaiden ja lattiakaivojen vesilukoista vesi haihtuu aikaa myöten. Lämpimät kelit ja lattialämmitys nopeuttavat veden haihtumista. Viemärikaasut leviävät huonetiloihin, kun vesilukko kuivuu.

Hajuhalto on helppo välttää lorauttamalla vettä viemäripisteisiin aika ajoin. Jos lomareissu kestää pidempään, kannattaa sopia sukulaisten, ystävien tai naapurien kanssa ajoittaisista tarkastuskäynneistä asunnossa. Samalla viemäreihin on helppo lorauttaa hieman vettä hajuhaltoja torjumaan. ■

## Pirkanmaalle halutaan kestävä energijärjestelmä

**PIRKANMAALLE** laaditaan energias strategia, joka vie maakuntaa kohti tulevaisuuden kestävä energijärjestelmää. Strategiatyötä tehdään ku-luvan vuoden aikana laajassa yhteistyössä alueen kuntien, eri toimijoiden, sidosryhmien ja asukkaiden kanssa. Strategian laadintaa vetää Pirkanmaan liitto.

Strategiatyössä kuullaan maakunnan asukkaita eri ikäryhmistä. Pirkanmaan energias strategia val-mistuu ensi talven aikana.

Energias strategian tavoitteina on muun muassa mahdollistaa Pirkanmaan hiilineutraalius luonnon monimuotoisuutta heikentämättä, varmistaa Pirkanmaan energijärjestelmän toiminta- ja huolto-varmuus ja irrottaa maakunta venäläisestä tuonti-energiasta. Lisäksi halutaan vahvistaa aluetaloutta ja energiaan liittyvää tutkimus-, kehitys- ja inno-vaatiotoimintaa sekä varmistaa energiamurroksen oikeudenmukaisuus ja kustannustehokkuus.

Pirkanmaa on jo aiemmin sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuonna 2030. Venäjän hyökkäyssodan seurauksena uusiutuvan, paikalli- sesti tuotetun energian merkitys entisestään kas-vaa.

EU:n ja Suomen päättäjien ilmaisema halu irtautua ennen pitkää venäläisestä tuontienergiasta heijastuu luonnollisesti myös Pirkanmaahan. Tä-män lisäksi on olennaista varmistaa maakunnan energijärjestelmän toiminta- ja huoltovarmuus kaikissa tilanteissa.

Edellä mainittuihin tavoitteisiin pyrkiessä on huolehdittava siitä, ettei samanaikaisesti heiken-nä luonnon monimuotoisuutta. ■



## Markkinoilla pulaa perheasunnoista ja tilavista kolmioista

**ASUNTOMARKKINOIDEN** kysyntä ja tarjonta ovat tänä keväänä olleet poikkeuksellisen kaukana toisistaan. Perheasunnoista on huutava pula, kun taas pienistä asunnoista on alueellisesti jopa ylitarjontaa.

Kiivain kysyntä koko maassa kohdistuu perheasuntoihin ja tilaviin kolmioihin. Myyntiajat näissä ovat lyhentyneet yli 15 prosenttia vuoden takaisesta. Ostajien tulee nyt olla nopeita päätöksissään, sillä kysyntää on enemmän kuin tarjontaa.

Vanhojen asuntojen kaup-pamäärät putosivat kaikissa

Suomen suurimmissa kaupun-geissa viime vuoden huhtikuuhun nähden. Tampereen kes-kusta-alueiden myyntimäärissä nähtiin kuitenkin kasvua vuoden takaiseen verrattuna.

Kumulatiivisesti tammi-huhtikuussa vanhoja asuntoja on myyty -10,1 prosenttia vii-me vuotta vähemmän. Tampe-reella kumulatiivinen muutos oli -10,9 prosenttia.

Kerrostalokaksioiden kes-kimääräiset neliöhinnat Tam-pereella olivat 3448 €. Muutos edelliseen vuoteen oli + 5 pro-senttia. ■

## Järvenpää jatkaa Kiinteistöliiton varapuheenjohtajana

**LÄNNEN** Palveluyhtiöiden toimitusjohtaja Harri Järvenpää valittiin Lahdessa huhtikuun alus-sa pidetyssä Kiinteistöliiton liittokokouksessa jatkamaan tehtävässään liiton varapuheenjohtajana. Puheenjohtajana jatkaa Timo Nieminen Kauniaisista ja Järvenpään lisäksi vara-puheenjohtajina toimivat DI Martti Suomela Helsingistä sekä toimitusjohtaja Pertti Sato-pää Liedosta.

Kiinteistöliiton hallituksessa on myös toi-nen Lännen edustaja, sillä yhtiön hallituksen puheenjohtaja Janne Tuominen valittiin Kiin-teistöliiton hallituksen jäseneksi kaudella 2022–2024. Siviilityönään Tuominen on YH Kodit Oy:n toimitusjohtaja.

Pirkanmaalta Kiinteistöliiton hallitukseen kuuluu myös projektipäällikkö Anja Pujola. ■



## Kesäkukkien kastelupalvelu tilattavissa

Lännen Viherpalvelulta voi tilata kesä-kukkien istutus-, kastelu- ja hoito-palvelut. Lisätietoa palvelusta saa viherpalvelupäällikkö Katriina Kudjoilta, puh. 050 375 2039.

Palvelusta voi myös pyytää tarjouk-sen kotisivuiltamme lkpalvelu.fi löytyvällä tarjouspyyntölomakkeella.

LÄNNEN PALVELUYHTIÖT OY

20 VUOTTA

5.5.2022

TAMPERE-TALO

# Yhteinen suunta luo menestystä

Lännen Palveluyhtiöiden 20-vuotista historiaa ovat leimanneet kannattava kasvu ja jatkuva kehitys. Konserni on ajan saatossa kyennyt muuttamaan ja muuntautumaan asiakastarpeen mukaan. Nyt toimintaa digitalisoidaan useilla eri tasoilla, jotta myös tuleviin tarpeisiin kyetään vastaamaan.

**LÄNNEN** Palveluyhtiöiden toiminta alkoi vapunpäivänä 2002 Lännen Kiinteistöpalvelun toimiessa emoyhtiönä. Virontörmän Lämpö Oy:n jalanjäljille perustettu yhtiö lähti toteuttamaan strategiaa, jossa keskityttiin toisaalta tiettyihin palveluihin ja toisaalta rajattuun maantieteelliseen toiminta-alueeseen.

– Liikevaihto oli aluksi noin 0,75 miljoonaa euroa. Miljoonan raja ylitettiin vuonna 2003 ja kahden miljoonan sitä seuraavana vuonna. Henkilöstömäärä kasvoi samaan tahtiin eli 19:stä 34:ään, kertoi Lännen Palveluyhtiöiden toimitusjohtaja **Harri Järvenpää** konsernin 20-vuotisjuhlaseminaarin alkajaisiksi.

Kahden vuosikymmenen ajalle on mahdunut useita merkkipaaluja, joita Järvenpää tiivistetysti kävi läpi. Tämän vuoden liikevaihdon ennustetaan nousevan yli 16 miljoonan ja henkilöstöä on yli 220.

Upeinta tässä tarinassa on se, että vahvasta kasvusta huolimatta yhtiö on kyennyt tekemään sen kannattavasti. Hyvin usein kasvuyritykset kääntyvät voimakkaimmassa kasvupyrähdyksessään tuloksellisesti hetkeksi tappiolliseksi, mutta Länsi on onnistunut tämän sudenkuopan välttämään.

Eikä vähiten siksi, että yhtiöllä on sitoutunut henkilöstö ja johto, joilla on yhteinen suunta. Menestykseen tarvitaan lisäksi uskollisia asiakkaita. Keväällä 2022 Lännellä on hoidossaan 1212 kiinteistöä, joissa on 1858 rakennusta. Niissä on vajaat 40.000 asuntoa, joissa keskimääräisen asumistiheyden perusteella asuu noin 79.000 pirkanmaalaista.

## TULEVAISUUS TUO UUSIA HAASTEITA

Kasvun edellytyksenä on, että menestyksenkin keskellä ei jäädä paikoilleen. Län-

nessä on laadittu digitalisaation tiekartta, joka pitää sisällään kymmeniä digihankkeita vuoden 2024 loppuun mennessä. Osin niitä on jo toteutettu, osa hankkeista on työn alla ja osaa vasta valmistellaan.

– Tavoitteena on hyödyntää tehokkaasti dataa paitsi omassa liiketoiminnassa, myös asiakkaiden suuntaan. Toiminnan läpinäkyvyys ja lisäarvon tuottaminen asiakkaille ovat ohjenuoriamme, Harri Järvenpää totesi.

Kansainväliset kriisit, muuttuva toimintaympäristö ja niiden vaikutukset kustannuksiin sekä ammattitaitoisen työvoiman saatavuus ovat isoja haasteita jo lähivuosille. Länsi tunnetaan houkuttelevana työntantajana, joka pitää huolta henkilöstöstään ja omasta kilpailukyvystään, joten tältä osin yrityksen lähtöasetmat tulevaisuuteen ovat hyvässä mallissa.

– Kasvun jatkamiseksi on kuitenkin tehtävä päätöksiä ja harkittava eri vaihtoehtoja sille, mistä kasvua tulevaisuudessa haetaan. Ensisijaisesti on ratkaistava, haetaanko sitä maantieteellisen laajentumisen kautta vai kehittämällä uusia palveluita. Tämän päähkinän pureskelua hallituksessa on tehty jo jonkin aikaa.

## HYVÄSSÄ ETUKENOSSA

Tampereen kaupungin tervehdyksen juhlaseminaariin toi apulaispormestari **Pekka Salmi**, joka muistutti, että kiinteistön omistajan näkökulmasta ei ole yhdentekevää, kuka toimii omistajan kumppanina.

– Hyvällä kumppanilla on oltava mieluummin tukeva etukeno kuin takakeno kiinteistön asioihin. Ennakoivan, oikea-aikaisen ja hyvin toteutetun kiinteistöhuollon ja kunnossapidon avulla voidaan muun muassa pidentää teknisten järjestelmien ja rakenteiden elinkaarta sekä pienentää elinkaarikustannuksia. Länkkäri on aina ollut



Apulaispormestari Pekka Salmi toi seminaariin kaupungin tervehdyksen.

etukenessa, kun puhutaan kiinteistöpalveluiden kehittämisestä. Yhtiö on siten luonut myös valtavasti arvoa kiinteistöjen omistajille, Salmi totesi.

Tampereen kaupungilla on kevään aikana ollut menossa asunto- ja maapolitiikan linjausten päivitys. Aiempiin linjauksiin on tulossa muutoksia.

– Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vuokratkorotus porrastetaan kolmelle vuodelle. Porrastus antaa asunto-osakeyhtiöille ja osakkaille aikaa sopeutua uuteen vuokratasoon. Vuokran perusteena olevan tontin pääoma-arvo tarkastetaan vuokra-aikana 20 ja 40 vuoden kohdalla ja sopimukset laaditaan aiemman 50 vuoden sijasta 60 vuoden ajalle, Salmi avasi muutoksia.



Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen on huolissaan kiristyvien energiavaatimusten taloyhtiöille tuomista haasteista.



Kaupunki voi myös kohtuullistaa asuntotontista perimäänsä vuokraa, jos tontilla on käytetty vähemmän kuin 80 prosenttia asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta, eikä käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen ole mahdollista esimerkiksi rakennusteknisistä, suojelullisista tai kaupunkikuvallisista syistä. Jatkossa yhtiöiden ei siis tarvitse maksaa turhista neliöistä.

– Lisäksi neljäntenä muutoksena yhtiömuotoisen asuntotontin maanvuokralaisella on oikeus ostaa tonttia, jos se sijaitsee strategisen osayleiskaavan alueella, ja jos tontilla on asemakaavalla tai lailla suojeltu rakennus.

#### OSAAMISVAATIMUKSET KASVUSSA

Kiinteistöliiton ajankohtaistervehdyksen juhlaseminaariin toi liiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen**. Hän muistutti, että rakennuskannan ikääntyminen, ilmastonmuutoksen torjuminen, energiansäästövaatimukset sekä käyttäjien muuttuvat tarpeet kasvattavat paitsi kiinteistöjen korjaustarvetta, myös alan toimijoiden osaamisvaatimuksia.

– Rakennuksiin on tullut ja tulee uusia teknologioita sekä digitaalisia ratkaisuja



Jouko Lähteenmäki kertoi TAMK:n olevan maineeltaan maan paras ammattikorkeakoulu.

Kiinteistöyönantajat ry tekee toimitusjohtaja Pia Graménin johdolla työtä alan vetovoimaisuuden parantamiseksi



#### LPY MUKANA KEHITTÄMÄSSÄ ALAA

Hiltunen kiitteli Länttä sen merkittävästä panoksesta kiinteistöhuollon työn ja laadun kehittämiseksi. Yhtiö on ollut laatimassa huollon arviointimittareita ja viimeksi se osallistui Palke-kehityshankkeeseen, jossa laadittiin kriteerit isännöinnin laadun arviointiin.

– Kriteeristöä on yritetty laatia yli kymmenen vuoden ajan, ja onneksi se nyt vihdoin saatiin tehtyä. Taustalla on asunto-osakeyhtiöiden ja isännöintialan murros, jossa korostuu laadukkaan isännöinnin

merkitys. Hankkeessa valmistui käsikirja, joka antaa asunto-osakeyhtiöiden hallituksille välineet ottaa laatu osaksi isännöintipalvelun ostamista ja auttaa hallituksia myös mittaamaan isännöinnin laatua, Harri Hiltunen avasi.

Käytännönläheinen malli ottaa huomioon muun muassa palvelun teknisen laadun sekä hallituksen, osakkaiden ja asukkaiden tyytyväisyyden isännöintipalveluihin. Käsikirjassa on myös valmiit lomakemallit laatuauditointia ja tyytyväisyyskyselyitä varten.

– Laadun mittaamisen tuloksia voidaan hyödyntää myös isännöitsijän tai isännöintiyhtiön laatuun perustuvien palkitsemiskäytäntöjen luonnissa. Ei ole kenenkään etu, jos asunto-osakeyhtiöt kilpailuttavat isännöintiä vain hinnalla, Harri Hiltunen muistutti.

#### ALALLA NOIN 7600 YRITYSTÄ

Niin Harri Hiltunen kuin seminaarissa seuraavaksi puhunut Kiinteistöyönantajat ry:n toimitusjohtaja **Pia Gramén** korostivat kiinteistöalan merkittävää työllistävää vaikutusta nyt ja tulevaisuudessa. Suomessa on noin 7600 kiinteistöpalvelualan yritystä ja kiinteistöalalla on töissä noin 115.000 työntekijää. Ala työllistää myös runsaasti ulkomaalaisia.

Suomen kansallisuusvarallisuuden arvo on 830 miljardia euroa. Rakennusten osuus siitä on noin 73 prosenttia. Ei siis ole kyse mistään vähäisestä asiasta koko yhteis-

kuntaakin ajatellen. Kiinteistöjen ylläpidon arvo on noin 20 miljardia euroa.

– Työmarkkinat ovat nyt kaiken kaikkiaan melkoisessa murroksessa. Riittävän ja osaavan työvoiman varmistaminen on myös yksi Kiinteistöyönantajien strategian kulmakivistä. Olemme jo vuosia tehneet määrätietoista työtä alan vetovoimaisuuden vahvistamiseksi. Olemme kiertäneet yläkouluissa esittelemässä uudistuvaa alaa ja lähestyneet aikuisopetuksen puolella alanvaihtajia, Gramén kertoi.

– Kolmas tärkeä ryhmä ovat maahanmuuttajat. Työperäisen maahanmuuton lupaprosessit ovat kovin hitaita ja kaipaavat nopeasti uudistuksia. Myös paikallisen sopimisen mahdollisuuksien lisääminen on yksi meidänkin tavoitteistamme.

#### VIHREÄÄ SIIRTYMÄÄ EI VOI VÄLTÄÄ

Työmarkkina-asioiden lisäksi Kiinteistöyönantajat toimii organisaationa avoimen ja reilun kilpailun vahvistamiseksi.

– Kilpailuneutraaliteetti edellyttää, että markkinoilla kilpaillaan samoilla pelisäännöillä riippumatta siitä, onko tarjoajana yksityisen vai julkisen sektorin toimija. Nyt alalla on paljon kunnallisia yhtiöitä, joiden lähtökohdat ovat erilaiset. Avoimen ja reilun kilpailuympäristön edellytyksenä on, että ne ovat kilpailutilanteessa samalla viivalla kuin yksityiset.

Yhdistyksen strategian neljäntenä isonäkökulmana on vähähiiliset ja älykkäät kiinteistöt.

– Kiinteistöpalvelualan merkitys rakennusten elinkaarenaikaisten päästöjen pienentämisessä on kiistaton. Vihreä siirtyminen tulee väkisin tällekin toimialalle.

#### TAMK MERKITTÄVÄ RAKENNUSALAN KOULUTTAJA

Rakennusalan koulutuskuulumiset juhlaseminaariin toi Tampereen Ammattikorkeakoulun Rakennettu ympäristö ja biotalous-yksikön johtaja **Jouko Lähteenmäki**.

Vuonna 1912 perustettu TAMK on Suomen ensimmäinen teknillinen opisto ja tästä nykyä osa Tampereen korkeakoulu-yhteisöä. Se on Suomen toiseksi suurin ja tutkimusten perusteella maineeltaan maan paras ammattikorkeakoulu, jossa on noin 10 000 opiskelijaa.

– TAMK on suuri valtakunnallinen rakennusalan kouluttaja. Meiltä valmistuu noin sata rakennustekniikan insinööriä (AMK), noin 50 talotekniikan insinööriä (AMK) ja saman verran rakennusmestareita (AMK) joka vuosi, Lähteenmäki kertoi.

Kiinteistönpitotekniikkaan erikoistuneita insinöörejä (AMK) on oppilaitoksesta valmistunut yhteensä 443. Lännen Palveluyhtiöiden toimitusjohtaja Harri Järvenpää on yksi ensimmäisten joukossa aikuispuolelta valmistuneista. Hän opiskeli tutkinnon vuosina 1997–2001.

– Tampereen kaupunki asetti kiinteistönpitotekniikan neuvottelukunnan TAMK:iin 1990-luvulla. Opetussuunnitelutyö käynnistyi pikaisesti ja ensimmäinen kiinteistönpitotekniikan lehtorin tehtävä

Mentalisti Noora Karma juonsi juhlaseminaarin ja viihdytti väliillä yleisöä taika- ja mentalistitempuillaan.





Popedan kitaristi Costello Hautamäki ja "bändinsä" Samps Rättäri esittivät seminaarin kevennyksesi setin Popedan hittejä. Yhtyeen juuret ovat vahvasti samalla seudulle Lännen Palveluyhtiöiden kanssa.

avattiin TAMK:iin. Nykymuotoonsa kouluus vakiintui 2000-luvun alussa.

#### YRITYSTEN JA YLIOPISTON YHTEISTYÖTÄ TARVITAAN

Kiinteistökehittämisen tutkijatohtori **Jukka Puhto** Tampereen yliopiston rakennetun ympäristön tiedekunnasta esitteli yliopiston tutkimustoimintaa ja sen tavoitteita.

Tampereella tehdään kansainvälisesti korkeatasoista arkkitehtuurin ja rakennustekniikan tieteellistä ja soveltavaa tutkimusta sekä annetaan näihin aloihin liittyvää ylintä opetusta. Tampereen yliopistosta valmistuu vuosittain noin sata rakennustekniikan diplomi-insinööriä, reilut 50 arkkitehtiä ja kymmenkunta rakennetun ympäristön tohtorihjelman läpikäynyttä tohtoria.

– Tutkimusta tehdään tiiviissä yhteistyössä yritysten sekä muiden sidosryhmien kanssa. Kiinteistökehittämisen tutkimusryhmä perustettiin 2017 yritysrahoituksella viiden vuoden ajaksi. Syksyllä yliopisto sitten päättää, tuleeko tutkimusryhmästä pysyvä oppituo-li Tampereen yliopistoon, Puhto kertoi.

Kiinteistökehittämisen oppituo-lista

on toistaiseksi valmistunut yksi väitöstyö ja käynnissä on kolme väitöskirjatutkimusta. Tänä vuonna uusia väitöskirjatuksia käynnistyy pari kappaletta.

– Tutkimushankkeiden yhteisvolyyymi on noin 2,3 miljoonaa euroa. Yksi käynnissä olevista hankkeista on rakentamisen digitaalinen kokeilulusta. Avoimen Corelab-innovaatioalustan tavoitteena on vauhdittaa kiinteistö- ja rakennusalan innovaatiotoimintaa, ja tarjota yrityksille yksi selkeä kontaktipinta rakennetun ympäristön tiedekunnan toimintaan.

Lännen Palveluyhtiöiden kanssa yliopistolla on ollut yhteistyötä muun muassa digitaalisen liiketoiminnan kehittämiseen liittyvässä Diili-hankkeessa, jonka tarkoituksena oli synnyttää virtuaali- ja mobiiliteknologioiden hyödyntämiseen perustuvia uusia toimintatapoja, prosesseja ja liiketoimintamalleja kiinteistö- ja rakennusosalalle.

– Yritysten prosessien uudistaminen on iso haaste olemassa olevien teknologioiden käyttöönotossa.

– Olen usein käyttänyt Lännen Palveluyhtiöitä mallina siitä, miten yritysten ja yliopiston välistä yhteistyötä voidaan parhaimmillaan hyödyntää, Jukka Puhto totesi. ■

## Juhlien viihdekattaus kestää vertailun

Ei Lännen Palveluyhtiöiden 20-vuotisjuhlissa pelkästään tuhtiin asiaan pitäydytty. Juhliva konserni piti huolen kutsuvieraidensa viihtymisestä läpi päivän ja viihdekattaus kestää kyllä minkä tahansa vertailun.

**ALKUILTAPÄIVÄN** juhlaseminaarissa asi- antuntijoilla oli painavaa sanottavaa alan nykyhetkestä ja tulevaisuudesta. Oman värinsä puheenvuoroihin toi Ukrainan so- ta ja sen vaikutukset esimerkiksi energia-

markkinoihin, joilla on suora yhteys asu- miseen ja kiinteistöjen kulumakentteeseen.

Vieraiden viihtymisestä pidettiin huol- ta väliohjelmilla. Popedan kitaristi **Costello Hautamäki** ja "bändinä" toiminut kollega **Samps Rättäri** esittivät seminaariväelle tuttuja ja vähän tuntemattomampiakin Po- pedan kappaleita. Ikurilaisessa autotalissa ensiaskeleitaan ottaneen bändin musiikilla ja samoilla seuduilla toimivan kiinteistöpal- velualan toimijan välillä on paljon yhteistä. Seminaarin aluksi muun muassa soitettiin parinkymmenen vuoden takainen Viron- törmän Lämpö Oy:n radiomainos, jonka ääne- nä oli Popeda-solisti **Pate Mustajärvi**.

Seminaarin juontajana toimi mentalisti **Noora Karma**, jolla oli päivässä myös oma ohjelmanumeronsa. Karman taikuri-show

jätti monet ihmettelemään, miten ne men- talistit oikein tempunsa tekevät.

#### ILLAN PÄÄESIINTYJÄNÄ DIANDRA

Illtjuhlan viihdetarjonta oli monipuolinen. Tilaisuudessa vierailivat niin presidentit Sauli Niinistö kuin Tarja Halonenkin, jää- kiekkoilijat Juhani Tamminen ja Timo Jutila, laulusolistit Jukka Poika, Andy McCoy, Arttu Wiskari, Lauri Tähkä, Pyhimys ja Paula Koivuniemi sekä tanssitaiteilija Jorma Uoti- nen – ja ketä kaikkia niitä nyt olikaan. Kaikki nämä tosin illan juontaja **Jarkko Tammisen** esittäminä hahmoina.

Tamminen pääsi esittelemään sket- sihahmojensa ohella myös laulutaitoaan, joka ainakin osalle häntä aiemmin vähem-

män seuranneesta yleisöstä tuli suurena positiivisena yllätyksenä.

Ihan omina itsenään illtjuhlassa esiin- tyivät Viihdekuoro Cantarelli sekä Trio Pi- kantti, joka tarjosi illallista nauttavalle juh- lakansalle mukavaa taustamusiikkia ma- kunautintojen painikkeeksi.

Yksi näyttävimmistä ohjelmanumerois- ta oli Kiinteistöliiton kunniamerkkien jako. Alan palvelusvuosien perusteella myön- nettiin kultainen, hopeinen tai pronssinen kunniamerkki yli 50 Lännen organisaati- oon kuuluvalla! Nopealla laskutoimituksel- la kunniamerkin saajilla on takanaan 820 vuotta KIRA-alalla.

Illan pimetessä ja vatsan täytyttyä juh- lijat uskaltautuivat pikku hiljaa myös tans- silattialle. Rohkaisijana oli illan bilebändi,



Illtjuhlassa vieraat saivat nauttia runsaasta kattauksesta niin viihdettä kuin tarjoilujakin. Lavalla nähtiin mm. viihdekuoro Cantarelli. Juontajana toiminut Jarkko Tamminen esitteli omissa esityksessään mittavan kavalkadin julkishahmoja.



Tanssii tähtien kanssa -ohjelmastakin tuttu **Sami Pitkämön** orkesteri, joka laitto yhden jos toisenkin tanssijalan vipattamaan. Illan kruunasi tähtisolista **Diandra**, joka vetäisi oman settinsä menobiisejä puolen yön jo lähestyessä. Vaikka osa vieraista oli poistunut valmistautumaan aamuun ja siellä odottavaan työpäivään, jäljelle jääneet pitivät huolen hyvästä menosta ja iloisesta tunnelmasta. Meno oli sen verran vauhdikasta, että solistikin intoutui tarjoamaan parastaan, vaikkei esiintynytkään tuhatpäiselle festari- tai konserttiyleisölle.

Juhlapäivästä tuli mukana olleille ikimuistoinen tapahtuma. Moni alkoi jo mielessään odottaa vuotta 2032 ja Lännen 30-vuotisjuhla... ■



Tähtisolista Diandra loi illan päätteeksi villin tunnelman, joka sai tanssilattialle rohkaistuneet vauhdikkaaseen menoon.



## Kiinteistöliiton kunniamerkeillä palkitut

### KULTAINEN

Vuorinen Pertti, Mäkelä Petri ja Virtanen Riitta

### HOPEINEN

Kalliojärvi Jarno, Forsbacka John, Tuominen Janne, Latvala Juhani, Voutilainen Ari, Romppanen Timo ja Stenvik Karoliina

### PRONSSINEN

Hannula Juha, Ojala Aki, Lampila Katariina, Luokola Jussi, Naskali Aarno, Jaatinen Sara, Ukonaho Reino, Miettinen Eija, Hellén Pekka, Jalava Mikko, Järvinen Ari, Suominen Enni, Majakangas Juho, Mansikka-aho Timo, Paukkila Askko, Koskinen Marko, Saarimaa Esko, Hankkila Satu, Eskelinen Satu, Karsa Mika, Karhula Paula, Korhonen Srichom, Fredriksson Mikko, Salonen Paavo,

Niemi Miikka, Tulonen Kalle, Pyhältö Mariika, Ropponen Rita, Lakanen Anna, Malinen Jouko, Ahola Olli, Hulkkonen Niko, Itäpääsi Salla, Saloniemi Juha-Pekka, Peräsalo Soile, Ahonen Saila, Järvenpää Sari, Naumanen Maarit, Ojala Elise-Birgit, Koskinen Nina, Pajunen Sari, Kettunen Joni, Rekonen Anna ja Vuorisalmi Matti

## “Nakkikioskista” syntyi alan edelläkävijä

**TESOMAN** rakentaminen alkoi toden teolla 1960-luvulla. Alueen länsipuolelle siirryttiin vuosikymmenen lopussa. Vironmäntäkadun varteen nousi ensin aluelämpökeskus, jonka toimintaa pyörittämään perustettiin Vironmäntä Lämpö Oy.

Vuonna 2002 yhtiöstä tuli yksi Lännen Kiinteistöpalvelu Oy:n pääomistajista ja toimintaa alettiin tosissaan kehittää.

Vironmäntä Lämmön aloittaessa toimintansa Tampereen kaukolämpöverkosto ei vielä yltänyt Tampereen läntisimpiin kaupunginosiin. Lämpö tuotettiin aluelämpönä yhtiön omistamasta lämpökeskuksesta. Huoltopalvelujen keskittäminen perustetun lämpöyhtiön kylkeen oli tyypillinen toimintamalli etenkin tuon ajan Suomen lähiöissä. Sillä tavoiteltiin tehokkuutta perinteiseen talonmiesjärjestelmään verrattuna. Huoltomies ja siivooja pystyivät hoitamaan useampia taloyhtiöitä ja esimerkiksi koneinvestointien kustannukset jakautuivat lämpöyhtiön kautta useampien taloyhtiöiden kesken.

Tehokkuustavoitteen kannalta toimintamallissa oli kuitenkin valuvika. Kiinteistöhoitopalvelut, siivous, isännöinti ja jopa jätehuolto liittyivät automaattisesti lämpöyhtiön osakkuuteen, eikä niistä ollut tehtynä erillisiä sopimuksia. Palveluihin sisältyvistä tehtävistä ei ollut myöskään nykyisen kaltaisia tehtäväkuvauksia, ainoastaan ohjeelliset listaukset.

Kun palveluista muodostuneet kustannukset jaettiin tasan taloyhtiöiden koon perusteella, asunoneliöihin perustuen, taloyhtiöillä ei ollut suoraa mahdollisuutta vaikuttaa palvelun laatuun tai määrään. Palvelujen hinnat määrättyivät huoltoyhtiön kustannusten perusteella. Ajan kuluessa tämä ei luonnollisesti ohjannut toiminnan tehokkuuteen eikä seuraamaan alan viimeistä kehitystä ja tekemään toiminnallisia parannuksia.

Tiukasti rajattu toiminta-alue piti yrityksen pienenä, eikä voimakkaisiin kehitysinvestointeihin ollut taloudellisia mahdollisuuksia.

### UUSI AIKAKAUSI ALKOI BERLIINISTÄ

Omistajien keskuudessa – etenkin Tampereen Vuokratulosäätiön johdon piirissä – nähtiin, että yhtiön toimintaa pitää joko kehittää tai se pitää myydä pois. Liian pienenä toimijana sillä ei olisi elinmahdollisuuksia.

Ratkaisu löytyi kiinteistöalan toimijoiden opintomatkalta Berliinistä, jossa Kaukajärvisuoskunnan isännöitsijä **Harri Järvenpää** ja VTS:n **Juhani Kolehmäinen** alkoivat keskustella yhtiön tulevaisuudesta. Keskustelujen seurauksena Järvenpää lupautui hakemaan yhtiön toimitusjohtajan paikkaa ja samalla suunnittelemaan kokonaan uuden, entistä isomman ja voimakkaammin kasvua hakevan kiinteistöhuoltoyhtiön perustamista. Vappuna 2002 toimintansa aloitti Lännen Kiinteistöpalvelu Oy.

– Joiltakin kollegoilta tuli ihmetteleviä kommentteja. He kyselivät, että haluanko niin kovasti olla toimitusjohtaja, että lähdän nakkikioskin vetäjäksi. Minä taas näin sen haasteena. Meillä oli kuitenkin mielessämme selvät sävelet siitä, mitä yhtiön kanssa pitää tehdä ja miten sitä lähdetään kasvattamaan kannattavasti toimivaksi ja laadukasta kiinteistöhuoltoa tarjoavaksi yhtiöksi, toimitusjohtaja Harri Järvenpää toteaa.

### VÄLITTÖMÄSTI KASVU-URALLE

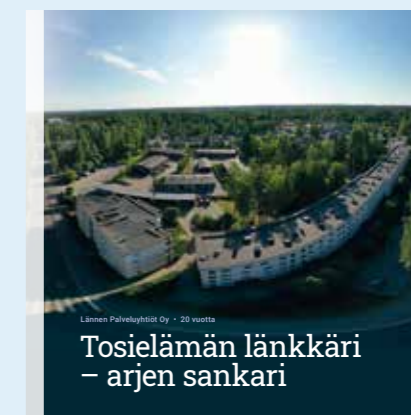
Menestyshän siitä seurasi. Heti yrityksen alkumetreiltä asti Lännen konserni on kasvattanut voimakkaasti sekä liikevaihtoaan että resurssejaan. Vuodesta 2015 alkaen emoyhtiön nimi on ollut Lännen Palveluyhtiö Oy.

Koko historiansa ajan yhtiö on toiminut ja kasvanut kannattavasti. Tätä nykyä yhtiö työllistää yli 220 alan ammattilaista ja tahkoo noin 16 miljoonan euron liikevaihtoa. Länneestä on monella mittarilla kasvanut yksi toimialan suurista vaikuttajista ja kehittäjistä.

Johdon katseet ovat edelleen vahvasti tulevaisuudessa. Siinä digitalisaatio näyttää isoa roolia.

– Meillä on kirjoitettu strategia vuoteen 2025 asti. Digitalisaatio on siinä vahvasti esillä. Ensinnäkin toimintojen saamiseksi entistä vahvemmin digitaalisiksi ja toimintaa helpottavaksi ja toisaalta asiakkaisiin päin läpinäkyvyyden ja avoimuuden lisäämiseksi, Harri Järvenpää kertoo.

– Tulevaisuudessa palvelumme ovat online, oli kyse sitten isännöinnistä, kiinteistöhuollosta, siivouksesta, korjauksista tai mistä tahansa muusta tarjoamastamme palvelusta. Asiakas voi tarkastella toimintoja millä hetkellä hyvänsä ja nähdä missä mennään. Se on visio tulevaisuuteen. ■



Lännen Palveluyhtiö Oy • 20 vuotta  
**Tosielämän länkkäri – arjen sankari**

Yhtiön 20-vuotisjuhlavuoden kunniaksi julkaistiin juhlakirja “Tosielämän länkkäri – arjen sankari”, jossa Lännen historiaa ja siihen vaikuttaneita ihmisiä, tapahtumia ja päätöksiä kuvataan laajemmin.



Viheralalla on tehtäviä, joissa erityistä tukea tarvitsevat henkilöt voivat saada onnistumisen kokemuksia. Työnantajalle tällaisten mahdollisuuksien osoittaminen on erinomainen tapa kantaa yhteiskuntavastuuta.

## ”Tuen tarve ei saisi sulkea ketään työelämän ulkopuolelle”

Yhteiskunnassamme on iso joukko ihmisiä, jotka syystä tai toisesta tarvitsevat erityistä tukea selvitäkseen työelämän haasteista. Heille työpaikan löytäminen etenkin yrityksistä on usein vaikeaa.

Lännen Palveluyhtiöissä on tarjottu työmahdollisuuksia myös erityisen tuen tarpeessa oleville, koska konsernissa se nähdään osana yhteiskuntavastuun kantamista.

**TYÖKYKY** vaihtelee elämän eri vaiheissa. Kenen tahansa elämässä voi tulla hetkiä, jolloin on tilapäisesti osatyökykyinen.

Osatyökykyisiä voivat olla esimerkiksi vammaiset, pitkäaikaissairaat, vakavasta sairaudesta toipuvat tai elämänsä kriisin kokeneet. Osatyökykyisiä voivat olla myös pitkäaikaistyöttömät, joiden työ- tai toimintakyky on alentunut vamman, sairauden tai sosiaalisten syiden takia.

Työntekijällä voi olla myös muita syitä, joiden vuoksi hän tarvitsee erityistä tukea työssään. Tasa-arvoisen ja toimivan yhteiskunnan perusteisiin kuuluu, että työn tekeminen ja hyvä elämä ovat mahdollisia kaikille, omasta taustasta huolimatta.

Näin asia nähdään myös Lännen Palveluyhtiöissä. Konserni on matkan varrel-

la tarjonnut harjoittelupaikkoja ja työmahdollisuuksia muun muassa puutarha-alan opintoja suorittaville erityisen tuen tarpeessa oleville henkilöille.

– Ajattelen niin, että se on yhteiskuntavastuun kantamista. Aina on parempi, että jokaisella on mahdollisuus tehdä elämässään muutakin kuin vain jäädä sohvalle makaamaan, sanoo Lännen Viherpalveluiden päällikkö **Katriina Kudjoi**.

### PUUTARHURIKSI SOVELLETTULLA TUTKINNOLLA

Yksi Lännen yhteistyökumppaneista on Kii-pulasäätiö, jossa voi hankkia ammattitaidon puutarha-alan keskeisistä työtehtävistä opiskelijan tilanne räätälöidysti huomioiden. Opinnoissa opetellaan muun muassa tuntemaan, lisäämään, istuttamaan ja hoitamaan kasveja, käyttämään puutarhakoneita, rakentamaan piharakenteita ja tekemään kivitöitä.

Tälläkin hetkellä Lännen Viherpalveluisa on töissä henkilö, joka on tehnyt opintoihin liittyviä harjoitteluita yhtiössä ja valmistuttuaan palkattiin yksikköön osa-aikaiseksi kesätyöntekijäksi ainakin määräajaksi.

– Ainahan tällainen vaatii työnantajalta järjestelyjä ja sopeutumista. Ilmeisesti yrityselämän puolelta tällaisten paikkojen saaminen on hankalaa, ehkä juuri tämän seikan vuoksi. Me olemme räätälöineet hänen työkuvansa hänen tarpeitaan vastaavaksi ja molemmat osapuolet ovat olleet tyytyväisiä. Jos kaikki sujuu hyvin ja kehitystä on havaittavissa, en näe mitään estettä sille, että työsuhdetta jatkettaisiin, Katriina Kudjoi kertoo.

Jokaisen ihmisen terveystiedot ovat yksityisiä, joten työnantaja ei tiedä henkilöiden taustoja, jos he eivät itse halua niistä kertoa.

– Tiedämme vain, että kyseessä on työntekijä, joka tarvitsee erityistä tukea. Tehtävien suunnittelussa se tarkoittaa esimerkiksi sitä, että hänellä on aina oltava työkaveri eri tehtävissä. Myös työaika ja sovitellaan henkilön tarpeen ja työkyvyn mukaisesti.

### OPIT TYÖTÄ TEKEMÄLLÄ

Lännen Viherpalveluiden vakiohenkilöstö on alan koulutuksen saaneita. Vuosit-

tain työtehtävissä on kuitenkin mukana iso joukko kausityöntekijöitä, joilla ei ole joko minkäänlaista alan koulutusta tai opinnot ovat vielä kesken.

– Samat odotukset kohdistuvat meillä kaikkiin työntekijöihin eli tärkeintä on, että hoitaa itselle osoitetut työnsä. Tehtävät räätälöidään kunkin osaamisen ja kykyjen mukaan. Se mahdollistaa erilaisten ja eri elämäntilanteissa olevien ihmisten työllistymisen, mikä minusta on aina kokonaisuuden kannalta paras asia. Työ kyllä opettaa tekijänsä, Katriina Kudjoi sanoo.

### KIINNOSTUS LISÄÄ OSAAMISTA

Kymmenien kausityöntekijöiden joukossa on hyvin erilaisia ihmisiä. Osa on alasta hyvin kiinnostunut ja perehtyy vapaa-ajallakin kasvistoon sekä luonnon hienouksiin.

Varsinkin nuorten joukossa on myös sellaisia, jotka eivät vielä ole osanneet tehdä suunnitelmia omasta tulevaisuudestaan ja vasta opettelevat ylipäätään työelämän pelisääntöjä ensimmäisessä työpaikassaan.

– Aika nopeasti joukosta erottuvat ne, joilla on aito kiinnostus alaan. Heillä myös osaaminen karttuu nopeasti. Sitten on niitä nuoria, joille jo kahden viikon yhtäjaksoinen työelämään tutustuminen on iso haaste. On kuitenkin tärkeää, että hekin pääsevät kokeilemaan, eikä ovia suljeta heidän edestään.

Myös viheralalla painitaan osaavien työntekijöiden puutteen kanssa. Jokainen alasta kiinnostunut on sen vuoksi iso ilon aihe.

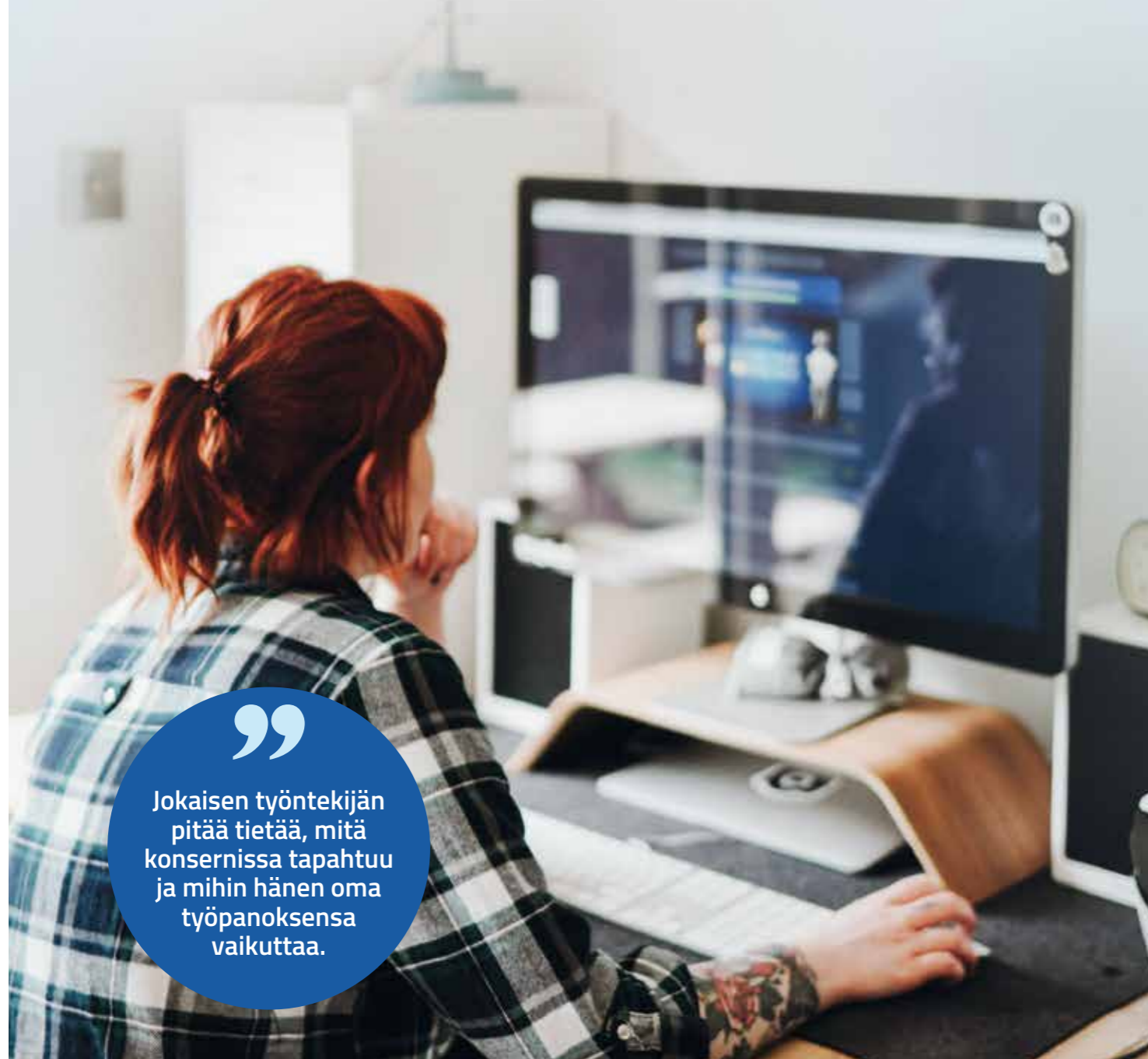
– Alan haasteena on sen kausiluontoisuus. Puolet vuodesta paiskitaan hommia hiki hatussa ja talvikaudella töitä on selvästi vähemmän. Jotkut alalla toimivat ovat vuosia eläneet niin, että ovat toisen puolen vuodesta työttömänä, Kudjoi sanoo.

– Tietysti kyseessä on myös matala-palkka-ala, mikä vähentää opinnoista kiinnostuneiden määrää. Ala vaatii vähän rakkaudesta lajiin -asennetta. Itse pidän siitä, miten eri tavalla kesän tulon ja syksyn saapumisen aistii, kun tekee jatkuvasti ulkotöitä pihilla. ■



# Lähiesimiesten koulutus

tärkeä osa työhyvinvoinnin johtamista



Jokaisen työntekijän pitää tietää, mitä konsernissa tapahtuu ja mihin hänen oma työpanoksensa vaikuttaa.

Lännen eri yksiköissä on reilut parikymmentä lähiesimiestyötä tekevää. Heille työnantaja haluaa tarjota tukea ja koulutusta vaativaan rooliin.

Konsernitasolla Lännen Palveluyhtiössä laaditaan nyt myös kirjallista työhyvinvoinnin johtamisen suunnitelmaa.

**LÄNNEN** Palveluyhtiössä on tehty henkilöstön työhyvinvointikyselyitä jo pitkään pari kertaa vuodessa. Tulosten perusteella on toteutettu erilaisia teemahankkeita ja suunniteltu yhteisiä tapahtumia.

– Kyselyt antavat pohjan ja kertovat isossa kuvassa, millä tasolla henkilöstön tyytyväisyys on. Nyt olemme ensimmäistä kertaa laatimassa kirjalliseen muotoon koko työhyvinvoinnin johtamisen suunnitelmaa. Vuoden 2022 teemoja ovat tiedottaminen, palaute ja lähiesimiestyö, kertoo talouspäällikkö **Katariina Korjus**.

Tälle vuodelle suunnitellaan on sisällytetty erityisesti näitä teemoja tukevaa toimintaa.

## TUKEA MUILTA LÄHIESIMIEHILTÄ

Keväällä aloitettiin Lännen yksiköiden lähiesimiesten yhteiset palaverit. Niissä jokaisen esimiestehtävissä olevan on mahdollista saada vertaistukea kollegoiltaan ja nostaa esiin omassa työssään esiin tulleita asioita esimiestyön näkökulmasta.

– Tämän lisäksi lähiesimiehet ovat osallistuneet koulutuksiin, joita on tähän mennessä ollut kaksi. Niissä on käsitelty muun muassa lähiesimiesten keinoja tukea työntekijöitä ja pohdittu, mistä palasista työkyky koostuu. Olemme myös laatineet konsernin omaa varhaisen välittämisen mallia, Katariina Korjus sanoo.

Syksyllä koulutukset jatkuvat muun muassa palautteen antamiseen ja kehityskeskusteluiden onnistumiseen liittyvillä teemoilla.

– Kaikki kaipaavat palautetta. Tuemme koulutuksilla esimiestemme palautteenantoon liittyvien taitojen omakohtaista kehittämistä.

## INTRANET TYÖN ALLA

Tiedottamisen osalta Länsi pyrkii kehittämään etenkin sisäistä tiedonkulkua. Sitä silmällä pitäen työn alla on uuden intranetin rakentaminen.

– Hyvä tiedonkulku on yksi työhyvin-

voinnin perusasioista. Jokaisen työntekijän pitää tietää, mitä konsernissa tapahtuu ja mihin hänen oma työpanoksensa vaikuttaa. Jokaisen yksikkömme osalta sisäisessä viestinnässä on varmasti aktivoitumisen paikka.

Intranetiin on tarkoitus kasata tietopaketti, joka tarjoaa onnistumisen eväät kullekin työntekijälle. Sinne kootaan perusohjeet konsernin toimintatavoista perustöskentelyn helpottamiseksi. Tällainen kooste meiltä on toistaiseksi puuttunut, Katariina Korjus tunnustaa.

## TYHY-RYHMÄLLÄ AKTIIVINEN ROOLI

Yhtenä palasena työhyvinvoinnin rakentamisessa on Lännen työhyvinvointiryhmä, joka muun muassa suunnittelee ja toteuttaa henkilöstön yhteisiä tapahtumia. Ryhmä toimii myös viestinvälittäjänä henkilöstöltä johdon suuntaan työhyvinvointiin liittyvissä asioissa. Jatkossa heidän työnsä on selkeämmin osa työhyvinvoinnin johtamisen kokonaissuunnitelmaa ja konsernin yksiköiden johtajista koostuva ok-ryhmä tekee heidän kanssaan entistä tiiviimmin yhteistyötä tavoitteiden saavuttamiseksi.

– Tapahtumienkin on oltava luonteeltaan sellaisia, että henkilöstö kokee ne hyödylliseksi. Nyt työn alla on syksyllä toteutettava työhyvinvoinnin iltapäivä, jonka sisällöstä on kysely toiveita mahdollisimman laajasti koko henkilöstöltä, Korjus kertoo.

Työhyvinvoinnin ja -kyvyn johtamisen perusasioita on, että työ on kaikilta osin turvallista, henkilöstöllä on hyvät työvälineet ja he saavat riittävän laajan perehdytyksen omaan tehtäväänsä. Työhyvinvointi koostuu suojaavista ja tukevista tekijöistä sekä toisaalta kuormittavista tekijöistä.

– Työnantajan tehtävä on pyrkiä vaikuttamaan niihin asioihin, joihin voidaan vaikuttaa. Sen vuoksi meillä on esimerkiksi tiivis ja hyvä yhteys työterveyshuoltoon, jolta saamme palautetta ja ehdotuksia. Käymme säännöllisesti palavereissa

läpi konsernin asioita työhyvinvoinnin näkökulmasta ja pyrimme koko ajan kehittämään asioita parempaan suuntaan, Katariina Korjus toteaa.

## KILPAILU TYÖNTEKIJÖISTÄ KOVENTUNUT

Miltei alalla kuin alalla on tällä hetkellä kova kilpailu osaavista työntekijöistä. Yritykset joutuvat pohtimaan keinoja henkilöstön sitouttamiseksi työnantajaan.

– Vaikka koen, että Lännellä tämä asia on ymmärretty jo kauan sitten ja sen eteen on tehty määrätietoisesti töitä, myönnän kyllä, että aina on kehitettävää. Ihmisiin panostaminen on tärkeää, Katariina Korjus arvioi.

Tulevaisuutta silmällä pitäen työhyvinvoinnissa on huomioitava myös erilaisten kulttuurien yleistyminen. Kun työntekijöistä on pulaa, esimerkiksi työperäisen muuttamisen arvioidaan lisääntyvän entisestään. Kiinteistöalalla on tarjolla työtehtäviä, joissa kulttuuritaustan merkitys on melko vähäinen.

– Kulttuurierot voivat tuoda esimiestyöhön taas uusia haasteita ja erityistarpeita. Esimerkiksi työn alla olevaan intranetiimme materiaalit tehdään alusta alkaen sekä suomeksi että englanniksi. Muita kieliversioita harkitaan jatkossa tarpeen mukaan.

– Lisäksi täytyy muistaa, että olemme merkittävä työnantaja nuorille, ensimmäistä kertaa työelämään tuleville. Meidän on osattava perehdyttää vasta työelämään tutustuvia nuoria tehokkaasti ja silloin perehdytyksen on oltava varta vasten heille suunniteltua. Siinä käydään läpi ihan eri asioita kuin jo pidempään työelämässä olleiden uuden työntekijän kanssa. Työelämän sääntöjä opetellaan yhdessä nuorten kanssa.

Näitäkin kokemuksia ja parhaita käytäntöjä lähiesimiehet ovat päässeet jakamaan keskenään yhteisissä palavereissaan. ■

# Putkiasentajan päivä vie kiinteistöltä toiselle

Lännen Korjauspalvelun nelihenkinen putkiasentajaporukka on tottunut kiireeseen. Normaaliin työpäivään mahtuu lukuisa määrä pieniä asennus- ja korjaustöitä eri kiinteistöillä sekä siirtymiä kohteelta toiselle.

– Pääosa työstä on ihan perusasennustyötä. Vuotojakin tulee eteen viikoittain, mutta harvoin niin äkillisiä tai kiireellisiä, että huoltomiehet eivät saisi niitä ensi hätään rajattua ja katkaistua vedentuloa, **Aki Kemppainen, Esa Lammi ja Tuomo Koivisto** kertovat.



Valtaosa Lännen putkiasentajien Aki Kemppaisen (vas.), Esa Lammin ja Tuomo Koiviston toimeksiannoista liittyy asuntojen kylpyhuonetiloihin.

**NELIKOSTA** pisimpään talossa on ollut Aki Kemppainen, lokakuusta 2013 alkaen.

– Kun tulin taloon putkiasentajia oli puolet vähemmän. Pitkään teimme töitä kahdestaan. Neljän miehen ryhmä on ollut koossa vasta muutaman vuoden.

Suurin muutos vajaan kymmenen vuoden aikana liittyy työmääräyksiin.

– Ennen hallittavana oli iso paperinippu, jota oli yritettävä pitää järjestyksessä. Nyt kaikki tieto on siirtynyt digitaaliseksi ja on kohteessakin käytettävissä omalla puhelimella. Se helpottaa töiden hallintaa merkittävästi, Kemppainen toteaa.

Aki on alkuperäiseltä koulutukseltaan artesaanipuuseppä, mutta siirtyi sittemmin putkistojen pariin.

Marraskuussa 2021 Lännellä aloittanut Esa Lammi toimi aiemmin sprinkleri-asentajana ja teki viemärisukituksia kahdentoista vuoden ajan.

Koiviston Tuomo on melko tuore tamperelainen. Lännellä hän on ollut vasta tammikuusta alkaen. Hän valmistui lv-asentajaksi Kemistä vuonna 2004 ja teki Oulussa linjasaneerauksia. Aiemmin työurallaan Tuomo on toiminut myös huoltomiehenä.

Asentajaryhmän neljäs mies on **Sami Hukila**.

## HANANVAIHDOT MILTEI PÄIVITTÄISTÄ ARKEA

Lännen putkiasentajat eivät tee isoja saneeraus- tai uudisrakennusurakoita, vaan keskittyvät kiinteistöjen putkistojen ja lvi-kalusteiden huoltoihin ja korjauksiin. Sen lisäksi asentajat tekevät kiinteistöille erilaisia putkistoihin liittyviä selvityksiä, esimerkiksi paikallistavat piilossa olevia vuotoja.

– Hananvaihdot ja wc-istuinten korjaukset ovat varmaan niitä yleisimpiä toimeksiantoja. Valtaosa töistä liittyy tavalla tai toisella huoneistojen kylpyhuonekalusteisiin. Esimerkiksi wc-istuimen painonap-pien vaihtoja tehdään todella paljon. Vuotokorjaukset ovat sitten vielä oma lukunsa, haastatteluun ehtinyt kolmikko kertoo.

– Työmääräykset kulkevat usein kiinteistöhuollon tai isännöinnin kautta. Huoneistoissa lämpimän veden putkistojen liitoskohdat ovat niitä arkoja paikkoja, joihin vuotoja helpoimmin syntyy. Käytännössä näitä toimeksiantoja on viikoittain, Aki Kemppainen sanoo.

Vuototilanteissa korjaukset pyritään tekemään mahdollisimman pian lisävahinkojen välttämiseksi. Yleensä kiinteistöhoitajat tekevät alkutoimet vedentulon katkaisemiseksi ja paikalle hälytetyt putkiasentajat huolehtivat korjauksista.

## MUKANA MYÖS SANEERAUKSISSA

Lännen Korjauspalvelun timpurit toteuttavat asiakkaille myös täydellisiä kylpyhuone-remontteja, joiden yhteydessä tarvitaan lv-osaamista. Omat putkimiehet purkavat ensin kylpyhuoneen vesikalusteet eli putket, hanat, wc-istuimet ja muut mahdolliset lv-kalusteet, jonka jälkeen muut tekniset purku- ja rakennustyöt tilassa voidaan aloittaa.

Rakennusteknisten ja pintatöiden valmistuttua remontin lähestyessä loppusuoraansa putkimiehet hankkivat ja asentavat tilalle yleensä uudet vastaavat kalusteet, jotka ovat aiemmin tilasta purkaneet.

Varsinkin talvisin putkimiesten perustyötä ovat myös lämpöpatterien termos-taattien vaihdot ja huollot.

## ARVOSTUS KASVUSSA

Kädentaitojen arvostus on Suomessa noussut sitä mukaa, kun tekijöistä on alkanut olla pulaa. Myös putkiasentajien työssä se näkyy.

– Eipä tuolla juuri putkiasentajia työtömänä ole. Hyvistä tekijöistä on pulaa ja parhaista kova kilpailu. Sen myötä palkkasokin alkaa olla ihan kohtuullinen, kolmikko kiittelee.

– Tilanne työmarkkinoilla on vaikuttanut omiin valintoihin. Näissä hommissa on myös enemmän haasteita kuin perinteisessä tehdastyössä, Esa Lammi sanoo.

Lännen porukan hyvä yhteishenki heijastuu kauas.

– Meillä on hyvä porukka ja kaikki tulevat toimeen keskenään. Työt jaetaan tasaisesti niin, että päivän ohjelmassa olisi mahdollisimman vähän siirtymisiä kau-

pungin reunalta toiselle. Useimmat toimeksiaannot ovat kestoltaan keskimäärin parin tunnin keikkoja, joten kiinteistöltä toiselle siirrytään päivän aikana useampaan kertaan. Silloin on hyvä, jos asentajan siirtymät ovat mahdollisimman lyhyitä.

Kemppaiselle Lännen hoidossa olevat talot alkavat isolta osin olla jo tuttuja. Uudemmillä tilanne on toisin.

– Tuoreelle tamperelaiselle tämä on ollut hyvä tapa tutustua kaupungin eri osiin. Aluksi tarvitsin navigaattoria avukseni kiinteistöltä toiselle siirryttäessä, mutta pikku hiljaa työkohteet löytyvät paremmin ja paremmin pelkästään osoitteiden perusteella, Tuomo Koivisto nauhahtaa. ■



# Kohmankaaressa lämpö pumpataan jatkossa kalliosta



As Oy Ristikukkulan hallituksen puheenjohtaja Petteri Pyrrö on tyytyväinen siihen, miten yhtiön mittava energiaremontti on edennyt. Kohmankaaren kallioperään on porattu yhteensä 98 maalämpökaivoa.

Suomen ja Pohjoismaiden suurimpiin kuuluva As Oy Ristikukkula on jo kokonsa vuoksi poikkeuksellinen taloyhtiö. Yhdessätoista kerrostalossa on 374 huoneistoa. Yhtiön tontin pinta-ala on 6,7 hehtaaria.

Kun tällaiseen kokonaisuuteen rakennetaan energiasaneerauksen yhteydessä maalämpöratkaisu, luvut ovat silloinkin suuria. Alkuvuoden aikana Kohmankaaren maaperään on porattu 98 lämpökaivoa ja upotettu putkistoa yli kolme kilometriä!

**YHTIÖN** energiahanke käynnistyi vuonna 2017. Isännöitsijä **Toni Niemi** totesi tuolloin, että yhtiön kuuden lämmönjakokeskuksen kaukolämmön lämmönvaihtimet alkavat lähestyä elinkaarensa loppua ja ehdotti selvityksen tekemistä vaihtoehtoisista lämmitysratkaisuista. Isännöintitoimistolla oli hyviä kokemuksia muun muassa useista aiemmin toteutetuista maalämpöhankkeista.

– Hallituksen tehtävänä on pitää paikat kunnossa. Kevätyhtiökokouksessa 2017 esitys tuotiin virallisesti osakkaiden hyväksyttäväksi, kun kunnossapitotarveluokituksen otettiin maininta energiaselvityksestä, kertoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Petteri Pyrrö**.

Alkuperäisestä öljylämmityksestä oli jo aikaa sitten siirrytty kaukolämpöön, jonka hintakehitystä myös seurattiin tarkasti. Ovathan yhtiön vuosittaiset kaukolämpökustannukset olleet 350 000–450 000 euroa talven ankaruudesta riippuen.

– Laitteiston elinkaaren loppusuora oli liikkeellepaneva voima, mutta asia on ajankohtainen senkin vuoksi, että tonttimme nykyinen vuokrasopimus päättyy vuonna 2024. Silloin on odotettavissa melkoinen

vuokrankorotus. Jotta asumiskustannukset pysyisivät kurissa, lämmityksen eri vaihtoehtoja oli hallituksen mielestä syytä tutkia.

## MAAPERÄÄ ”LADATAAN” KESÄLLÄ

Seuraavana vuonna 2018 taloyhtiö tilasi mitoituslaskelmat ja suunnitelman maalämpöön siirtymisestä. Kallioperän laadusta ei kaikilta osin ollut täyttä varmuutta, joten vuonna 2019 tontille porattiin kaksi koekaivoa ns. TRT-mitoitusta varten. TRT-testillä varmistetaan urakkaa varten kalliion termiset ominaisuudet eli kalliion lämmönjohtavuus kaivokentän kokoa määritettäessä.

– Testin tulosten pohjalta konsultti laati laskelmat ja teki suunnitelman maalämpökentästä yhtiöllemme. Hallituksen jäsenet ovat maallikkoja, joten halusimme ulkopuolisen asiantuntijan varmistamaan suunnittelun onnistumisen. Koeporauksista saatujen tulosten perusteella hän pystyi laatimaan myös alustavan investointilaskelman, Petteri Pyrrö sanoo.

Vuonna 2020 yhtiö kilpailutti hankkeen. Muutaman tarjoajan kanssa käytiin vielä tarkempia neuvotteluja ratkaisusta.

Yhtenä tarjoajana oli myös kaukolämmön toimittaja Tampereen Sähkölaitos, joka tarjosi maa- ja kaukolämmön yhdistelmäratkaisua. Tätä ratkaisua ei kuitenkaan nähty tarpeelliseksi viedä eteenpäin.

– Päädyimme lopulta kokeneeseen maalämpötoimittajaan. Maalämmön lisäksi energiasaneerauksessa on asennettu yhteensä viisitoista poistoilman lämmöntalteenottolaitetta sekä jonkin verran aurinkosähköpaneelita talojen katolle. Aurinkosähköä ei alkujaan ajateltu hyödynnettäväksi, mutta projektin edetessä se tuli hankkeeseen mukaan. Ajatuksena on, että kesän aikana käyttövesi lämmitetään LTO-laitteilla. Lisäksi lämpöä ohjataan kesällä takaisin maaperään ja tavallaan ”ladataan” sitä talven käyttöä varten, Pyrrö kertoo.

Talvella lämmön talteenotto parantaa merkittävästi hyötysuhdetta, sillä koneellisen ilmanvaihdon ollessa käynnissä noin 30–40 prosenttia lämmöstä katoaa hukkalämpönä taivaalle ilman lämmön talteenottoa.

Suunnitteluvaiheessa tutkittiin lisäksi mahdollisuutta hyödyntää viemäristön lämpöä, mutta investointi ei osoittautunut kannattavaksi ja se hylättiin.

## MATKAN VARRELLA PIENIÄ VIIVÄSTYKSIÄ

Alkujaan tarkoitus oli käynnistää hanke välittömästi kilpailutuksen jälkeen. Väliin tuli kuitenkin iso K eli korona.

– Kyseessä on kuitenkin sen verran mittava hanke, että halusimme järjestää kaikille osakkaille mahdollisuuden olla läsnä ja esittää mieltä painavat kysymyksensä suoraan hankkeen suunnittelijoille. Kun kokoontumiset kiellettiin, myös hanketta päätettiin siirtää, Petteri Pyrrö toteaa.

Vihdoin elokuussa 2021 infotilaisuuksien järjestäminen tuli mahdolliseksi. Rajotukset huomioiden ne järjestettiin kahdessa osassa, että kaikilla halukkailla varmasti oli mahdollisuus osallistua.

– Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin syyskuussa 2021. Siellä päätettiin hankkeeseen ryhtymisestä. Pidimme suuntaantavan käsiennostoäänestyksen, jonka perusteella hankkeelle oli lähes yksimielinen kannatus. Sen perusteella hankkeeseen voitiin turvallisesti lähteä. Työt tontilla käynnistyivät viime tammikuussa. Korona viivästytti hanketta melko tarkkaan vuodelle. Jouduimme myös järjestämään tarjouskierroksen uudelleen saadaksemme päivitettyt tarjoukset.



Syväporakaivojen lisäksi Ristikukkulan tontilla on tehty vaakakaivuu- asennuksia, joiden vuoksi osia yhtiön tontin pihamaasta on ollut ajoittain pois käytöstä.

Tavoiteltu valmistumisaika on kuluvaan kesäkuun lopussa. Pientä viivästystä on kuitenkin tiedossa.

– Yhtiössä uusitaan isosti myös sähköjä. Kolme sähköpääkeskustamme yhdistetään yhdeksi muuntamoksi ja sen osien toimitusten kanssa on ollut ongelmia. Sen vuoksi kokonaisaikataulu venynee parilla kuukaudella.

Sähkön käyttö yhtiössä tulee kasvamaan merkittävästi. Vuosittaiset sähkökustannukset arviolta viisinkertaistuvat pumppumeren jauhaessa lämpöä maan uumenista.

– Sähkön hintakehitys tietysti vaikuttaa merkittävästi, mutta tämän hetken laskelmien mukaan lämmitysjärjestelmän vaihdon takaisinmaksuaika on 12–14 vuotta. Olemme onneksi sen verran iso sähköasiakas, että pääsemme sähkön taajuusmarkkinoille, jolloin meillä on mahdollisuus saada kompensatioita sähkönmyyjiltä, Petteri Pyrrö valottaa.

## MILJOONALUOKAN HANKE

As Oy Ristikukkulan energiahanke on laajuudessaan omaa luokkaansa. Hankkeen kokonaisbudjetti on 3,8 miljoonaa euroa. Summassa on mukana lisätyövarauksia.

– Meillä on tarve uusien pihojen asfaltointeja ja toiveissa on, että nyt varatusta summasta riittäisi rahaa myös niihin, hallituksen puheenohtaja Petteri Pyrrö tuumii.

Hankkeen koosta huolimatta yhtiössä ei ole tarvinnut turvautua ylimääräisen rahoitusvastikkeen keräämiseen osakkailta.

– Olemme vuosien varrella varautuneet maltillisella puskurilla, joka mahdollistaa sen, että lainakulut pystytään hoitamaan nykyisellä vastiketasolla. Vastikkeita on korotettu vuosittain noin 0,13 euroa neliöltä ja nyt se on noin 4,5 euron luokkaa. Toiveissa on, että pääsemme jossain vaiheessa laskemaan vastiketta. Siihen vaikuttaa paljon myös kaupungin tuleva tontinvuokrapäätös.

## TÄYSIN AUTOMATISOITU JÄRJESTELMÄ

Kaukolämpöratkaisussa kiinteistönhoitajat ovat seuranneet lämpökäyriä ja tehneet säätöjä niiden perusteella hyödyn maksimoimiseksi. Uudessa maalämpöjärjestelmässä ohjaus hoidetaan etänä automaattisen järjestelmän avulla.

– Huoltomiesten työ helpottuu tältä osin. Ainoastaan hälytyksen tullessa huol-

tomies voi joutua käymään paikan päällä tarkastamassa tilanteen. Käytännössä kiinteistönhoitajan vastuulle jää tässä järjestelmässä vain suodattimien vaihto, Petteri Pyrrö arvioi.

As Oy Ristikukkulan huoneistoissa on myös etäluettavat lämpömittarit, joista saadaan faktaa kunkin huoneiston sisälämpötilasta.

## ASiantuntijoihin kannattaa turvautua

As Oy Ristikukkula on kokonsa vuoksi monella tapaa poikkeuksellinen taloyhtiö. Sen liikevaihto on 1,4 miljoonan euron luokkaa eli liki kymmenkertainen keskimääräiseen taloyhtiöön verrattuna. Suuri koko tuo toisaalta mukanaan mahdollisuuden tehokkaampaan hallintoon ja hankintoihin. Yhtiön talous ja kiinteistöt ovat hyvässä kunnossa, mutta matkan varrelle mahtuu myös ajanjaksoja, jolloin näin ei ole aina ollut.

Isoja remonteja yhtiössä on toteutettu aiemminkin. Muun muassa ulkomaalaus 1977–78, ikkunoiden uusiminen ja ulkomaalaus 1989–90, putkistoremontti 2000–03 sekä parveke- ja julkisivukorjaus 2015–16.

– Työskentelen siviilissäkin projektihallinnan tehtävissä, ja tämä on ollut itselleni mielessä mielenkiintoinen hanke. Tavoitteena on saada aikaan yhteistä hyvää eli säästöjä osakkaille, mikä toteutuessaan tuo varmasti hyvän mielen kaikille, Petteri Pyrrö arvioi.

Vastaavia hankkeita suunnitteleville Pyrröllä on muutamia hyviä vinkkejä.

– Avoin keskustelu osakkaiden kanssa on aivan avainasia. Liikkeellä on oltava hyvässä ajoin, ettei hanke tule kenellekään yllätyksenä.

– Toisekseen asiantuntijoiden käyttöä ei kannata tinkiä. Tällaiseen hankkeeseen liittyy niin paljon tekniikkaa ja käppyröitä, että mukana on oltava joku, joka varmasti ymmärtää niiden päälle. Sijoittaminen asiantuntijaan maksaa varmuudella itsensä takaisin.

Mycs oikein tehdyt laskelmat ovat ihan keskeisiä hankkeen osallistumiselle.

– Eurot ovat faktaa. Näin isoja ratkaisuja ei voi tehdä mutu-tuntumalla tai aatteisiin perustuvilla periaatteilla, Pyrrö muistuttaa. ■



Osaan taloista on asennettu PILP-järjestelmä, jonka putkituksia on sijoitettu kiinteistön päätyseinälle.



Maalämpöpumput vaativat pannuhuoneista hieman aiempaa enemmän tilaa.



Hallituksen puheenjohtaja Tapani Koskiniemi (vas.), isännöitsijä Jouni Haavisto, kohdepäällikkö Seppo Mäntykenttä ja isännöintivastaava Raija Viljakainen uskovat pysäköintiongelmien hälvenevän, kun taloyhtiöiden pihaja aletaan valvoa päivittäin.



Pelastustielle taloyhtiön pihaan pysäköidyt autot ovat riesa monessa taloyhtiössä. Pysäköinninvalvonta jää monta kertaa ainoaksi tavaksi hillitää ongelmaa.

## Luvaton pysäköinti kuriin yksit yisellä pysäköinninvalvonnalla

Luvattomasti porraskäytävien eteen pelastustielle pysäköidyt ajoneuvot ovat pitkään olleet Asunto Oy Valkeakosken Eerolanhalmeen asukkaiden riesana. Isännöitsijä **Jouni Haavisto** on mahdollisuuksien mukaan selvittelyt autojen omistajia asukkailta saamiensa ilmoitusten perusteella ja huomautellut sopimattomasta pysäköinnistä. Suorat puuttumismahdollisuudet asiaan taloyhtiöllä ovat kuitenkin olleet vähissä.

Niinpä taloyhtiö päätti ottaa tiukemmat otteet käyttöön ja sopi valvonnasta yksityisen pysäköinninvalvonnan kanssa.

**VALVONTA** yhtiön pihalla aloitettiin 23. toukokuuta. Valvonnan aloittamisesta kertovat ilmoitukset taloyhtiön tontille asennettiin noin viikkoa aiemmin.

– Taloyhtiön tontilla on pysäköinti-alue, jossa on kyllä riittävästi tilaa. Siitä huolimatta etenkin rinteessä olevan talon edustalla luvaton pysäköinti on ollut valittavan yleistä. Välillä väärin pysäköityjä autoja on ollut yhtäaikaisesti neljä–viisi. Tapa leviää nopeasti. Kun yksi pysäköi autonsa väärin, seuraava ajattelee, että ”no kyllä minäkin sitten voin”, isännöitsijä Jouni Haavisto harmittelee.

Haavisto on tehnyt parhaansa hillitkseen pysäköintiä, mutta on joutunut toteamaan käytettävissä olevan keinovalikoiman rajallisuuden.

– Taloyhtiöllä ei ole mahdollisuutta sakottaa tai muuten sanktioida virheellisestä pysäköinnistä. Ainoa vaihtoehto on tehdä virka-apupyynnö poliisille. Heillä on kuitenkin tärkeämpiä tehtäviä hoidettavanaan, eikä rajallisten resurssien käyttö tällaiseen ole varmasti kenenkään etu.

Niinpä Haavisto on asukkailta saamiensa ilmoitusten pohjalta jäljittänyt autojen omistajia rekisteritietojen perusteella. Sen jälkeen hän on laittanut auton

omistajalle tekstiviestillä kehoituksen auton siirtämisestä.

– Aina tietoja ei ole edes saatavilla. Tiedonpalasten perusteella on yritetty jäljittää, mihin asuntoon pysäköity auto voisi liittyä.

Melkoista salapoliisihommaa siis.

### ASUKKAISTA KIINNI

Autoja on myös laputettu viesteillä, joissa on huomautettu virheellisestä toiminnasta. Menestys on ollut vaihtelevaa.

– Minulla on ollut huoneisto tästä yhtiöstä vuodesta 1992. Ongelmia on ollut oikeastaan alusta asti. Sen laajuus vaihtelee aina tilanteen mukaan. Yhtiössä on paljon vuokralaisia ja asennoituminen yhteisiin pelisääntöihin on eri ihmisillä erilaista, toteaa taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Tapani Koskiniemi**.

Valkeakosken Kiinteistöpiesteen isännöimissä kohteissa on muuallakin painittu samanlaisten ongelmien kanssa. Muutama Naakanmaässä sijaitsevassa yhtiössä asia on ratkaistu tekemällä sopimus yksityisen pysäköinninvalvontayhtiön kanssa. Samaan ratkaisuun päädyttiin nyt myös Eerolassa.

– Häädön lisäksi muita sanktiomahdollisuuksia ei taloyhtiöllä käytännössä ole ja virheellinen pysäköinti tuskin täyttää häädön kriteerejä. Tämä on yhtiön kannalta huoleton ratkaisu. Sopimus ei maksa taloyhtiölle mitään, muttei toisaalta myöskään tuo taloudellista hyvää. Maksuliikenne kulkee suoraan valvontaa tekevän yhtiön ja virheellisesti pysäköineiden autoilijoiden välillä, Jouni Haavisto toteaa.

### OHJEET ILMOITUSTAUULLA

Ongelman laajuutta kuvaa se, että isännöitsijälle alkoi tulla ilmoituksia virheellisistä pysäköinnistä puolenkymmentä joka viikko. Pääpaino oli tietenkin viikonlopuissa.

– Tietojen selvittämiseen alkoi mennä jo aika paljon aikaa, Jouni Haavisto myöntää.

Myös taloyhtiön hallituksen jäsenet saivat osansa ilmoituksista. Jatkossa ne ohjataan suoraan pysäköinninvalvontaan.

– Porraskäytävien ilmoitustauluilla on ohjeet ilmoituksen tekemisestä. Sieltä löytyy sekä sähköpostiosoite että puhelinnumero, johon voi soittaa. Tieto menee suoraan valvontaa tekeville. Taloyhtiö

tai isännöitsijä eivät myöskään ota kantaa virhemaksuihin tai niistä syntyviin erimielisyyksiin. Ne ovat valvontaa tekevien ja virhemaksun saaneiden välisiä asioita.

Kohdepäällikkö **Seppo Mäntykenttä** Aimo Park Finland Oy:stä suosittaa yhteydenottovälineeksi sähköpostia.

– Silloin tieto menee suoraan valvojille autoon. Se on kaikkein nopein tapa puuttua asiaan. Asukkaiden aktiivisuus on tässä kohtaa hyvä tapa saada ongelma kuriin. Tavaroiden purku ja lastaus on aina sallittua. Sen vuoksi esimerkiksi Aimo Park käyttää viidentoista minuutin varoikaa ennen virhemaksun antamista.

– Jos ilmoituksen tekemisestä on kuluun kauemmin kuin tuo vartti, paikalle saavuttaessa ei enää uudelleen odotella, vaan siinä tapauksessa auto laputetaan saman tien.

### OMISTAJA PÄÄTTÄÄ VALVONNASTA

Yksityinen pysäköinninvalvonta on asia, jonka laillisuudesta on käyty julkista keskustelua pitkään.

– Korkeimmassa Oikeudessa on tehty jo kaksi päätöstä asiassa. Talon omistajalla on oikeus päättää valvonnasta omalla ton-

tillaan ja määritellä pysäköinnin säännöt, Seppo Mäntykenttä huomauttaa.

Valvontakäytännöt ja virhemaksut yhtiöllä ovat samat kuin kunnallisessa pysäköinninvalvonnassa – taloyhtiöiden satunnaisista toiveista huolimatta.

– Joskus yhtiöt toivovat, että tietyillä paikoilla valvontamaksu olisi suurempi kuin toisilla tai jotain muita vastaavia yksilöllisiä ratkaisuja. Olemme kuitenkin pitäneet kiinni siitä, että noudatamme samaa linjaa kuin kunnallinen valvontakin, Mäntykenttä sanoo.

Valvonta on päivittäistä, mutta asukkaiden tottumukset toki vaikuttavat.

– Usein valvonnan alkaessa menee hetki, että asukkaat tottuvat valvontaan. Kun tavat muuttuvat, virheelliset pysäköinnit vähenevät ja valvontatarvekin laskee.

Taloyhtiö toivoo ratkaisun tuovan rauhaa yhtiön pihaan ja pelastustielle.

– Tälläkin tontilla liikkuu lapsia ja autojen pysyminen niille osoitetuilla paikoilla tuo tietysti turvaa pihaan. Yleensä asukkaatkin näkevät valvonnan parantumisen positiivisessa valossa, Mäntykenttä vakuuttaa. ■



Lännen asiakaspalvelua pyörittävät asiakaspalveluvastaava Hanna Mäkelä (vas.) sekä kiinteistösihteerit Eija-Leena Nieminen, Janette Ara, Pirjo Vesa, Heli Sillanaukee-Karlsson ja Tessa Lehtinen.

## Tässä on Lännen hermokeskus

Ei ole mikään ihme, että asiakaspalvelua kutsutaan myös Lännen hermokeskukseksi, se kun ei hiljene virka-aikana hetkeksikään. Viimeisen puolen vuoden aikana aspassa on palveltu noin 28 000 asiakasta joko paikan päällä tai puhelimessa. Lisäksi joka päivä käsitellään noin sata sähköpostia.

**ASIAKASPALVELUSSA** hoidetaan muun muassa Lännen puhelinvaihte, vika- ja muuttoilmoitukset, avainhallinta, saunavuorot ja autopaikat. Täältä myös lähtevät kiinteistöille jaettavat tiedotteet, tammitoukokuussa tulostin suolsi niitä 13 000 kappaletta.

Työpäivään kuuluu lisäksi paljon neuvontaa. Asiakkaita mietittävät asumiseen liittyvät asiat, etenkin vastuunjako taloyhtiön ja asukkaan välillä on monille epäselvä. Lännen omakin väki on tottunut kysymään aspasta kaikenlaista, sillä täällä on

paljon tietoa – ja jos jotain ei tiedetä, siitä otetaan selvää.

– Me linkitymme Lännen Palveluyhtiössä ihan kaikkialle, olemme yhteydessä jokaiselle osastolle. Tehtävämme on olla asiakkaiden sekä henkilökunnan apuna ja tukena, asiakaspalveluvastaava **Hanna Mäkelä** kiteyttää toimenkuvan.

### LUMIPYRY SAA PUHELIMET SOIMAAN

Aspassa työskentelee kuusi kiinteistöalan ja asiakaspalvelun ammattilaista, jotka eivät hyydy kovassakaan paineessa.

– Päivät ovat erilaisia ja niiden työmäärään vaikuttaa moni asia. Esimerkiksi viime huhtikuussa tuli yhtäkkiä takatalvi ja valtavasti lunta. Sen päivän aikana meidän vaihte vastasi 190 puhelua, Hanna Mäkelä kertoo.

Suurin osa soitoista johtui siitä, ettei soittajalla ollut malttia odotella auraajaa. Moni tarttuu luuriin, jos aamulla näkee ikkunasta, että naapuritalon piha on jo aurattu, mutta oma ei. Tai jos pahan pyrypäivän aamuna käydäänkin auraamassa vain pelastustiet.

– Silloin on asiakaspalvelun tehtävä kertoa ystävällisesti – vaikka sitten 190

kertaa – että työ tullaan kyllä viimeistelemään, kunhan ensimmäinen kierros saadaan tehtyä ja tärkeimmät väylät aurattua ensin.

Sitäkin sattuu, että aamulla vikailmoituksen tehnyt asiakas soittaa jo puoliltapäivin ja ihmettelee missä huoltomies viipyy. On kuitenkin hyvä huomioda, että kiinteistöhoitaja vastaanottaa työt ja aikatauluttaa ne kiireellisyys mukaan.

– Kannattaa antaa mahdollisuuksien mukaan huollolle lupa käyttää yleisavainta, sillä silloin työ hoituu joustavammin ja usein myös nopeammin, kiinteistösihteeri **Eija-Leena Nieminen** vinkkaa.

– Mikäli käynnistä pitää sopia soittamalla, niin viivytyksiä voi tulla ihan vain siksi, että asukasta ei saada kiinni.

### HUOLTOMIES TILATTIIN VAIHTAMAAN KATTO

Asiakaspalvelu hoitaa useita tukitehtäviä, jotka mahdollistavat muun henkilöstön tehokkaan toiminnan. Yksi tärkeimmistä on ottaa vastaan asukkailta tulevat vikailmoitukset ja välittää ne kiinteistöhoitajille.

– Huoltomiesten numeroita ei anneta asukkaalle, jotta he saavat rauhassa keskittyä työhönsä puhelimessa puhumisen

sijaan, Eija-Leena Nieminen perustelee.

Niinpä esimerkiksi vuotavasta hanasta ilmoittava asiakas soittaa ensin vaihteeseen, josta puhelu siirretään vikailmoitukseen. Työpyyntö kirjataan Tampuuri-järjestelmään, jota kiinteistöhoitaja seuraa älypuhelimellaan. Hän vastaanottaa työn, aikatauluttaa sen ja lopuksi kiittää työn tehdyksi. Näin työ tulee kirjatuksi eikä pääse unohtumaan.

Jos asiakas tekee vikailmoituksen netissä, asiakaspalvelu tarkistaa sen ja varmistaa, että tilaus menee oikealle kiinteistöhoitajalle. Toisinaan voi käydä niinkin, että asiakas tahtoi palvelun, joka ei kuulu huollon tehtäviin. Eija-Leena mainitsee tästä esimerkin, joka osoittaa, ettei kiinteistöhoitajan työnkuva ole kaikille ihan tuttu:

– Kerrostalon ylimmän kerroksen asukas soitti ja pyysi, että huoltomies tulisi vaihtamaan valkoisen katon mustan tilalle, jottei se kuumiaisi niin paljon auringossa.

### MAAILMANTILANNE NÄKYÄ, MUTTA HUUMORI KANTAA

Laaja tehtäväkenttä vaatii asiakaspalvelun henkilökunnalta paljon osaamista.

Heidän on esimerkiksi hallittava toistakymmentä erilaista, oman talon ja asiakkaiden käytössä olevaa sähköistä järjestelmää.

Teknisen osaamisen lisäksi työssä tarvitaan kärsivällisyyttä ja hyviä sosiaalisia taitoja, etenkin tällä hetkellä. Koronaväsymys ja levoton maailmantilanne heijastuu ihmisistä, kohteliaisuus karisee.

– Onneksi meille ja huoltomiehille tulee positiivistakin palautetta ja kiitellään hyvästä palvelusta. Myös tämä meidän porukka ja sen huumori kantaa tosi pitkälle. Nauramme täällä paljon niin itsellemme kuin toisillemme, Hanna sanoo hymyillen.

Hupia syntyy vaikka kirjoitusvirheistä. Niitä joskus tulee, kun nopeasti kirjataan asiakkaan soittamaa vikailmoitusta.

– Kerran huoltomiehelle lähti työpyyntö, jossa luki: Keittiössä kana pyöri tyhjää. Hän taisi hetken miettiä, että mitä ihmettä on lähdössä korjaamaan. Piti siis lukea hana eikä kana, mutta saatiinpa siinäkin hyvät naurut! ■

## Ovi avataan vain talonkirjoilla oleville

**LÄNNEN** asiakaspalvelu huolehtii isännöinnin ja huollon noin 800 asiakaskohteen avainhallinnasta. Esimerkiksi urakoitsijat hakevat Länneltä yleis- tai huoltoavaimen näillä kiinteistöillä työskennellessään. Lisäksi asiakaspalvelu vastaa noin viidenkymmenen vuokratalon asuntojen avainhallinnasta.

Avainhallinta työllistää asiakaspalvelua etenkin kuun vaihteessa. Ovi käy ahkeraan, kun edelliset vuokratilaiset palauttavat ja seuraavat hakevat avaimiaan.

Avaimet säilytetään hyvässä järjestyksessä tuplavarmistuksen takana – eli holvissa olevassa kassakaapissa. Myös avainten käyttöoikeuksista huolehditaan tarkasti.

– Toisinaan meille tulee ovenavauspyyntö huolestuneelta ihmiseltä, joka ei saa yhteyttä läheiseensä. Valitettavasti emme voi auttaa, sillä huoltoliikkeellä ei ole valtuuksia avata ovea muille kuin talonkirjoilla oleville asukkaille. Näissä tapauksissa tulee ottaa yhteyttä viranomaiseen, **Hanna Mäkelä** neuvoo.

Tiukka sääntö on olemassa asukkaiden parhaaksi eli asumisturvallisuuden takaamiseksi. Asukas voi näin olla varma, ettei kukaan pääse hänen asuntoonsa millään selityksellä. ■



Länessä huolehditaan tuhansista avaimista.

– Meidän tärkein tehtävämme on luoda kiinteistöhoitajillemme niin hyvät työolosuhteet, että he voivat onnistua tehtävissään parhaalla mahdollisella tavalla, sanovat Lännen Kiinteistöpalvelun uudet huollon työnjohtajat **Jani Savolainen** ja **Teemu Kokkonen** yhteen ääneen.



Lännen Kiinteistöpalvelun uudet huollon työnjohtajat Jani Savolainen (vas.) ja Teemu Kokkonen haluavat tukea ilmapiiriä, jossa kiinteistöhoitajilla on hyvät mahdollisuudet suoriutua tehtävistään mahdollisimman hyvin.



On ehkä hyväkin, että ajoittain esimiehet vaihtuvat ja tuovat itsensä näköistä tekemistä toimintaan.

## Työnjohdon tehtävänä luoda toimintaedellytykset huollolle

**JANI** Savolainen ja Teemu Kokkonen aloittivat Lännen Kiinteistöpalvelussa samana päivänä helmikuun puolivälissä. Alussa he saivat noin puolentoista kuukauden perehdytyksen tehtäviin ja asiakkaisiin edeltäjiltään **Veli-Matti Kemppiseltä** sekä eläkkeellä siirtyneeltä pitkäaikaiselta esimieheltä **Olli Aholalta**.

– Pääsimme siinä heti kokeilemaan hommia myös ”kädet savessa”. Alkuvuoden kovien lumisateiden aikana olimme mukana lapioidessa lunta, että saimme väyliä auki kuljettavaan kuntoon, herrat naurahtavat.

Mitään uutta lapioon tarttumisen ei kummallekaan ollut, vaikka Teemu Kokkonen työhistoria on pikemminkin ilmanvaihtopuolelta. Edelliset viitisen vuotta hän oli iv-urakointia tekevän yrityksen projektipäällikkönä ja sitä ennen ilmanvaihdon asennustöissä liki 20 vuotta.

Jani Savolainen siirtyi Lännelle Tampereen Kotilinnasäätiöltä, jossa hän toimi viimeiset kahdeksan vuotta tiiminvetäjänä. Alalla Jani on ollut 18 vuotta ja huoltomiehen töiden lisäksi hän on jonkin aikaa toiminut myös kiinteistöhuoltoyrittäjänä.

### UJDET HAASTEET KIINNOSTIVAT

Kaksikkoo yhdistää myös se, että kummatkin hakivat Lännestä uusia haasteita itselleen.

– Lähdin hakemaan uutta uraa. Kiinteistöhuollossa on paljon itselleni uusia asioita, joiden opetteleminen on mielenkiintoista ja motivoivaa. Minulla on päällä aivan uusi into työntekoon. Tässä saa toisenlaisen näkökulman kiinteistöjen elinkaareen. Ainakin omasta mielestäni olen hyvin päässyt kiinni alan asioihin, Teemu Kokkonen toteaa.

– Samat sanat. Kiinteistöhuolto itsessään oli toki minulle jo tuttua, mutta janoisin esimiestehtäviin. Entisessä työpaikassa niitä ei ollut tarjolla siinä määrin mitä itse toivoin, joten lähdin etsimään vastuuta muualta. Esimiestyössä on vielä paljon opittavaa, mutta ihan mukavasti tämä on käynnistynyt, Jani Savolainen komppaa.

Opeteltavaa on ainakin Lännen käytämissä kiinteistöhuollon järjestelmissä ja ohjelmistoissa, jotka olivat molemmille uusia.

– Tietokoneen, puhelimen, sähköpostin ja paperitöiden ääressä vietetty aika on yllättävän suuri. Vaikka olemme koittaneet kierrellä myös kentällä ja tutustua kiinteistöihin sekä niiden historiaan paikan päällä, toimistotöihin uppoaa tosi paljon aikaa.

– Tämä on vähän sellaista tulipalojen sammuttelua. Paljon yksittäisiä pieniä asioita, jotka vaativat joskus paljon selvittelyä

ja jopa pienimuotoista salapoliisityötä. Yksi yhtiö ja asiakas kerrallaan niitä sitten selvittellään ja laitetaan kuntoon. Ehkä asiakkaiden ja kiinteistöjen tullessa tutummiksi kenttätöihin jää vähän enemmän aikaa, Savolainen toteaa.

### HYVÄ ILMAPIIRI TUO HYVINVOINTIA

Kummallakin työnjohtajalla on ohjauksessaan parikymmentä huollon kiinteistöhoitajaa. Osaava porukka on kaiken edellytys. Uudet esimiehet haluavat olla omalla tavallaan kiinteistöhoitajia kiinteistöhoitajien joukossa, vaikka rooli toki edellyttää isomman vastuun kantamista.

– Koemme, että meidän tärkein tehtävämme on huolehtia kiinteistöhoitajien työolosuhteista. Kun ne ovat kunnossa ja porukan yhteishenki on hyvä, niin työssä viihdytään ja asiat tulevat tehdyiksi. Ha-

luamme olla aktiivisesti mukana ja apuna ryhmämme päivittäisessä arjessa. Tosi hienosti meidät on otettu vastaan.

– Toki olemme tässä ensimmäisten kuukausien aikana katselleet ja keskustelleet, voisiko joitain asioita tehdä toisella tavalla. Katsotaan sitten, mitä tulevaisuus tuo tullessaan. Olemme saaneet aika vapaat kädet toteuttaa asioita parhaaksi näkemällemme tavalla, Jani Savolainen ja Teemu Kokkonen kertovat.

### YLPEYTTÄ OMASTA TYÖSTÄÄN

Jani Savolainen tunsii Lännen organisaation entuudestaan, koska Lännen Kiinteistöpalvelu on tehnyt töitä Kotilinnasäätiölle. Kokemukset ovat olleet hyviä.

– Lännellä on hyvä maine. Täällä on sellaista henkeä, että Länsi on meidän kaikkien työpaikka ja meidän pitää voida olla

ylpeitä siitä. Työt pitää hoitaa niin hyvin, että jokainen voi tuntea ylpeyttä omasta työstään ja voi sanoa, että ”minä olen tehnyt tämän”.

Lännellä myös prosessit ovat kunnossa. Tekijästä riippumatta asioita hoidetaan samoilla hyvillä koetuilla tavoilla.

– Rutiinit ovat hyviä ja ohjaavat tekemistä. Niitä ei vain saa päästää niin pitkälle, että rutiinit johtavat leipiintymiseen. Sen vuoksi on ehkä hyväkin, että ajoittain esimiehet vaihtuvat ja tuovat itsensä näköistä asennetta ja tekemistä toimintaan. Yhdessä me koitamme tukea meidän porukamme ja samalla suunnitteleme, miten asioita voitaisiin viedä vielä askel pidemmälle parempaan suuntaan, Jani Savolainen ja Teemu Kokkonen toteavat. ■

## Tampereen suosio vankkumaton

Tampere on edelleen suomalaisten suosikki mahdollista kotipaikkaa miettäessä.

Taloustutkimuksen keväällä julkaiseman Muuttohalukkuus Suomesa -tutkimuksen mukaan joka kolmas suomalainen, yhteensä 36 prosenttia 15–79-vuotiaista, voisi ajatella asuvansa Tampereella.

Toiseksi suosituin kaupunki on Helsinki, jossa voisi kuvitella asuvansa 31 prosenttia suomalaisista. Listan kolmantena on Turku 27 prosentilla. Tampere on suosituin sekä kaikkien kuntien joukossa että suurimpien kaupunkien ryhmässä.

Muuttoaikeissa Tampere näyttäytyi houkuttelevana etenkin alle 34-vuotiaiden sekä 45–54-vuotiaiden ja länsisuomalaisten keskuudessa.

### Miltä tutkimustulos tuntuu, Tampereen pormestari Anna-Kaisa Ikonen?

– On hienoa, että Tampere kiinnostaa monenlaisia ihmisiä. Kaupunki elää ja kehittyy koko ajan, ja se varmasti houkuttelee monia. Meidän pitää edelleen tehdä töitä varmistaaksemme, että palvelut pelaavat, arki on mukavaa, menoja riittää ja että täällä on tarjolla monenlaisia koteja erilaisiin elämäntilanteisiin.

Tutkimuksessa selvitettiin myös kokonaisnäkemystä kunnista asuinpaikkana. Tampere sai tässäkin parhaan kokonaisarvosanan, 8,01.

Keskimäärin tutkimuksessa arvioidaan myönteisimmän yli 100 000 asukkaan kaupunkeja, kouluarvosanalla 4–10 arviotuna 7,3. Kaikkien kuntien keskiarvo on noin 6,3.

### Tampere sai vastaajilta hyvät arviot etenkin palveluista ja opiskelumahdollisuuksista sekä kulttuuri- ja harrastustarjonnasta. Hyvät arviot Tampereelle tuli etenkin nuorilta. Mistä tämä mahtaa johtua?

– Tuloksissa näkyy, että Tampere on vahva opiskelija- ja kulttuurikaupunki ja näihin on myös panostettu. Pandemia-aika on kuitenkin ollut nuorille ja opiskelijoille vaikea. Kotiseuduille ehkä pandemian vuoksi palanneet ja tulevat uudet opiskelijatkin pääsevät toivottavasti nyt nauttimaan kunnolla opiskelijaelämästä Tampereella.

Taloustutkimuksen mukaan muuttamisen tarvetta on lähiaikoina (vuosina 2022–2023) sangen monella, noin 600 000:lla suomalaisella. Muuttoa toisissaan suunnittelevista löytyy tuttu etujoukko, nuoret, jotka ovat perinteisesti aktiivisimpia paikkakunnalta toiselle muuttavia.

Muuttoaikeita omaavista vajaan puolet muuttaa kunnan sisäisesti. Kolmannes on muuttamassa toiselle paikkakunnalle. Neljännes ei vielä tiedä muuton suuntaa.

Tärkeimpiä asioita muuton kohdekunnan valinnassa ovat etäisyydet palveluiden äärelle, päivittäistavara-kauppojen läheisyys, terveystalot, omaan budjettiin sopivan asunon saaminen sekä ajatus hyvinvoinnista uudella paikkakunnalla. Keskeisten kriteerien joukkoon mahtuvat lisäksi ostosmahdollisuudet, luonnonrauha, miellyttävä ilmapiiri, liikenneyhteydet sekä harrastusmahdollisuudet. ■

Kuva Skyfox Marko Kallio



”  
On tosi hienoa, että Lännessä annetaan mahdollisuus näyttää osaamisensa.

Vapaa-aikanaan Enni Suominen rentoutuu mieluiten luonnossa liikkuen, se kun on hyvää vastapainoa tarkalle kirjanpitotyölle.

Tullaan tutuksi

## Uusi kirjanpitiopäällikkö löytyi talon sisältä

**SEITSEMÄN** vuotta kirjanpitäjänä työskennellyt **Enni Suominen** nimitettiin huhtikuussa Lännen Isännöintipalvelun kirjanpitiopäälliköksi. Hän on jälleen yksi hyvä esimerkki siitä, miten Lännessä kasvatetaan kohti vastuullisempia työtehtäviä.

– On tosi hienoa, että täällä annetaan mahdollisuus näyttää osaamisensa ja uskotaan ihmisiin, Enni sanoo.

Hänelle tilaisuus tuli positiivisena yllätyksenä, ehdotukseen oli siis helppo suostua.

– **Anne Mäkinen** oli meidän kirjanpitiopäällikkö ennen kuin jäi viime vuoden alussa eläkkeelle, ja häneltä olen vuosien varrella oppinut paljon. **Katariina Korjus** tuli Annen lähtiessä uuteen tehtävään konsernin talouspäälliköksi ja sen myötä taloushallinnon prosessien vastuita ja rooleja on muokattu. Todettiin, että meillä tarvitaan myös kirjanpitiopäällikkö, joka keskittyy Lännen Isännöintipalvelun asiakkaiden kirjanpitoihin.

### ENNI VIE ISÄNNÖINNIN TAMPUURI-JÄRJESTELMÄÄN

Enni Suominen toteaa, ettei hänen työnsä ei ole ainakaan vielä kovin paljon nimi-

tyksen myötä muuttunut.

– Minulla on edelleen kirjanpitokohteita, mutta niiden lisäksi otan nyt omistajuutta Tampuuri-projektista isännöintipalvelun osalta.

Kyseessä on Lännen Palveluyhtiöiden tietojärjestelmien uudistushanke, joka tehostaa yrityksen toimintaa ja tekee siitä entistä läpinäkyvämpää asiakkaan suuntaan.

### HALLITUS PÄÄSEE SUJUVASTI TARKASTELEMAAN LASKUJA

Kun projekti on valmis, niin isännöitsijät, kiinteistöhoitajat ja siivoajat kirjaavat tekemänsä työt suoraan Tampuuri-järjestelmään. Tiedot ovat heti nähtävissä myös taloyhtiön asiakkassivulla. Hallitusjäsenet voivat siis ajantasaisesti seurata mitä kiinteistöllä on tehty, miten sovitut työt etenevät ja mitä ne maksavat.

Järjestelmä on jo käytössä siivous- ja kiinteistöhoitopalveluissa ja nyt siis Ennin vastuulla on isännöintipalvelun siirtyminen Tampuuriin. Menossa on projektin käyttöönottoaika.

– Tampuuri-järjestelmä tuo taloyhtiöiden hallituksille useita etuja. Hallitus

pääsee sen myötä esimerkiksi katsomaan ostolaskuja helposti yhdellä klikkauksella ja laskujen kierrätys menee tarvittaessa useammallekin hallituksen jäsenelle, Enni Suominen kertoo.

– Uutta on sekin, että asiakkassivulle tulee näkyviin vastikesaldoja ja muita taloyhtiön tietoja, jos niitä haluaa tarkastella.

### HYVÄÄ YHTEISTYÖTÄ TALOYHTIÖIDEN KANSSA

Enni vetää mielellään Tampuuri-projektia, sillä matkan varrella oppii koko ajan uutta ja järjestelmä tuo tullessaan paljon hyötyä niin yritykselle kuin asiakkaillekin.

– Meillä on ollut useita Tampuuri-kouluksia, joissa järjestelmä on tullut tutuksi. Taloushallintoon se tuo paljon helpotuksia, sillä Tampuuriin taustalla on ihan eri tavalla automatiikkaa kuin meidän väistyvässä järjestelmässämme.

Enni Suominen on iloinen hyvin toimivasta ja luottamuksellisesta yhteistyöstä Lännen isännöintipalvelun ja taloyhtiöiden välillä.

– Toivon, että hallitukset luottavat meihin myös Tampuuri-projektissa. Täl-

lä on osaavaa porukkaa ja hyvät tiimit, eli teemme tietojärjestelmä uudistuksen huolellisesti ja tietoturvasta tarkasti huolehtien.

### TYÖKAVERIT OVAT MAHTAVIA TYPPEJÄ

Tarkan toimistotyön vastapainoksi kirjanpitiopäällikkö viettää liikkuvaa vapaa-aikaa.

– Tykkään touhuta 10- ja 12-vuotiaiden lasteni kanssa, etenkin luonnossa liikkuminen on ihanaa. Ja meidän koira, 16-vuotias kooikerhondje-rotuinen Onni, jaksaa edelleen kulkea mukana muutaman kilometrin lenkkejä. Se on iloinen vanha pappa, Enni kertoo.

Menneenä talvena hän nautti mahtavista lumikeleistä laskettelurinteissä ja sisäliikuntalajeista suosikkeja ovat step aerobic ja kuntopyöräily.

Lännessä liikutaan toisinaan myös työporukan kesken.

– Meillä on täällä hyvä työyhteisö. Työkaverit ovat ihan mahtavia tyyppejä ja meillä on monenlaista yhteistoimintaa. Onkin tosi kiva olla taas etätyöiden jälkeen toimistolla ja nähdä ihmisiä! ■



**K** Supermarket  
WESTERI

*Kauppa  
lähellä Sinua*



”  
Putkiremontti-  
barometrin mukaan  
remontteihin ryhdytään  
yhä useammin vasta  
sitten, kun vuotoja  
on jo alkanut  
ilmetä.

## Putkiremontit kallistuvat merkittävästi

Putkiremonttien kustannusten arvelemaan nousevan jopa yli kymmenellä prosentilla loppuvuoden aikana. Tämä käy ilmi Isännöintiliiton tuoreen Putkiremonttibarometrin vastauksista.

Huolestuttavaa on, että yhä useammin putkiremonttia lähdetään toteuttamaan vasta sen jälkeen, kun vesivahinkoja on jo alkanut ilmetä.

**KYSELYYN** vastanneet isännöitsijät ennustavat, että putkiremonttien kustannukset nousevat tulevan vuoden aikana merkittävästi.

– Taloyhtiöitä haastetaan nyt monelta suunnalta. Koronan myötä remontteihin tuli viivästyksiä muun muassa sairauspoissaolojen, karanteenien ja työvoiman saatavuuden vuoksi. Nyt erityisesti materiaalikustannusten nousu lisää kustannuspaineita putkiremontteihin. Yli kymmenen prosentin nousu jo valmiiksi kalliiseen putkiremonttiin on todella merkittävä, arvioi Isännöintiliiton vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja **Tuomas Viljamaa**.

Barometrin mukaan yleisin syy putkiremonttiin ryhtymiseen on putkistossa havaitut vuodot. Putkistovuotojen merkitys laajempien remonttien käynnistäjänä on kasvanut viime vuosina.

– ”Viime hetkellä” tehtävät putkiremontit ovat barometrin mukaan lisääntyneet viime vuosina. Tässä olisi monessa taloyhtiössä parantamisen varaa. On luonnollisesti hyvä asia, että vuodot löydetään ja ryhdytään kattaviin, rakenteellisia ongelmia korjaaviin toimenpiteisiin niiden pohjalta. Ideaalitulanteessa putkiremontti kuitenkin tehdään suunnitelmallisesti eikä vasta siinä tilanteessa, kun putket jo vuotavat, Viljamaa näkee.

### YHTIÖN OLTAVA KARTALLA TILANTEESTA

Taloyhtiöiden hallitusten ja isännöitsijöiden tulee huolehtia taloyhtiöstä pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti.

– Pitkän tähtäimen suunnitelmassa tai kunnossapitotarveselvityksessä on erittäin tärkeää huomioida myös putkistosaneeraustarpeet. Taloyhtiön pitää olla kartalla oman kiinteistönsä tilanteesta. Toivoisin, että taloyhtiöstrategiat yleistyisivät. Se edistäisi hyvää kiinteistönpitoa ja taloyhtiöiden hyvää hallintoa, alleviivaa Tuomas Viljamaa.

Energiansäästö ohjaa päätöksentekoa tulevaisuudessa entistä enemmän.

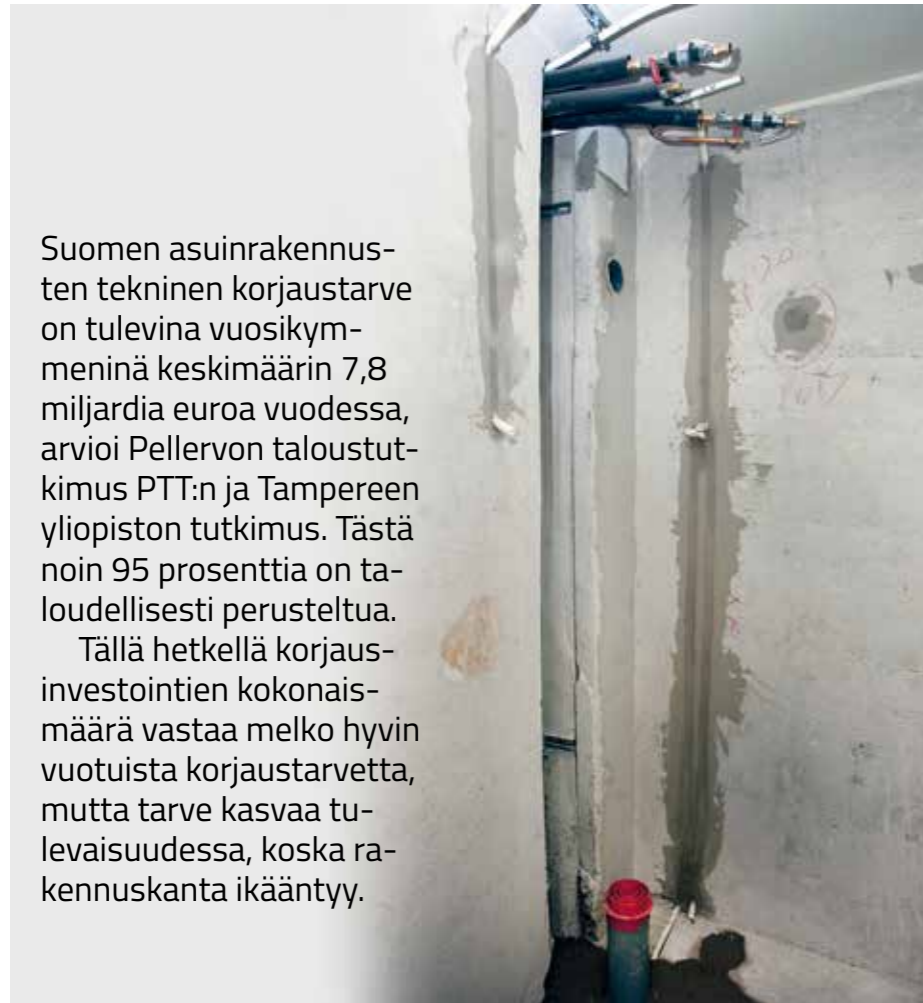
– Viime vuosina energiatehokkuuden merkitys taloyhtiössä on noussut. Erityisesti lämmityskustannusten nousu on kurittanut kotitalouksien kukkaroa. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseen liittyvä uusi sääntely ja viimeisimpänä Venäjän energiariippuvuudesta irtaantuminen tarkoittaa lisää kustannuksia asumiseen, Viljamaa huomauttaa.

### VALTION KANNUSTIMIIN PITKÄJÄNTEISYYTTÄ

Isännöintiliitto peräänkuuluttaa valtiolta aiempaa vahvempaa ja selkeämpää signaalia energiatehokkuuden parantamiseen.

– Taloyhtiöiden korjaushankkeiden yhteydessä olisi jatkossa syytä aina miettiä myös energiatehokkuuden parantamista. Rahoitushaasteet ja vakuuksien riittämättömyys tarkoittaa liian usein sitä, että energiatehokkuudesta karsitaan ja jopa koko välttämätön korjaushanke jää tekemättä tai lykkäättyä.

– ARA:n tukien lisääminen kehysriehessä oli hyvä suunta, mutta toimintaan on saatava pitkäjänteisyyttä. Tarvitaan uusia toimenpiteitä, jotta kiinteistöt eivät lahoja pystyyn. Asumiseen ja energiatehokkuuteen satsaaminen on pitkällä tähtäimellä järkevä investointi, Viljamaa kannustaa. ■



Suomen asuinrakennusten tekninen korjaustarve on tulevana vuosikymmeninä keskimäärin 7,8 miljardia euroa vuodessa, arvioi Pellervon taloustutkimus PTT:n ja Tampereen yliopiston tutkimus. Tästä noin 95 prosenttia on taloudellisesti perusteltua.

Tällä hetkellä korjausinvestointien kokonaismäärä vastaa melko hyvin vuotuista korjaustarvetta, mutta tarve kasvaa tulevaisuudessa, koska rakennuskanta ikääntyy.

# Asuinrakennusten korjaustarve tuo haasteita

**RAKENNUS-** ja asuntokanta on tärkeä osa kansallisomaisuutta ja kotitalouksien varallisuutta, mutta sen korjaustarpeesta on ollut vain vähän tietoa. Keväällä julkaistu raportti päivittää korjaustarpeen tilannekuvan vuoteen 2050 saakka.

Vuoden 2020 lopussa Suomessa oli yli 1,3 miljoonaa asuinrakennusta, joiden yhteinen arvo on noin 480 miljardia euroa. Asuinrakennusten kerrosalasta omakoti- ja paritalot muodostavat yli puolet, kerrostalot reilun kolmasosan ja rivitalot noin 10 prosenttia.

Aikavälillä 2022–2050 asuinrakennusten teknisen korjaustarpeen arvioidaan olevan vuosittain keskimäärin 4,07 miljonnaa neliötä. Tämä tarkoittaa noin 7,8 miljardin euron investointeja.

– On kuitenkin tärkeää erottaa teknisesti perusteltu ja taloudellisesti perusteltu korjaustarve toisistaan. Kaikille asunnoil-

le ei välttämättä ole kysyntää tulevaisuudessa, joten niiden korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Siksi on tärkeää tietää, miten asuntokysyntä ja -tarjonta kohtaavat tulevaisuudessa eri alueilla, sanoo PTT:n ennustepäällikkö **Janne Huovari**.

## ALUEELLISTA VAIHTELUA

Tutkimuksen mukaan koko maassa noin 95 prosenttia teknisestä korjaustarpeesta on myös taloudellisesti perusteltua, mutta alueellisesti osuudessa on vaihtelua. Pääkaupunkiseudulla ja muilla kasvavilla alueilla koko asuinrakennuskannalle oletetaan olevan kysyntää, joten koko tekninen korjaustarve on myös taloudellisesti perusteltua.

Väestöltään tasaisesti kehittyvillä alueilla taloudellisesti perusteltu korjaustarve on niin ikään 95 prosenttia teknis-

tä korjaustarpeesta, supistuvilla alueilla 92 prosenttia ja paljon supistuvilla alueilla 85 prosenttia.

– Vaikka väestöään menettävillä alueilla kaikkia asuinrakennuksia ei kannata korjata, tarvitaan myös siellä uudisrakentamista, koska sillä vastataan asunto-markkinoiden muuttuviin tarpeisiin. Esimerkiksi vanhenevaa väestöä muuttaa syrjäisemmiltä seuduilta lähemmäs palveluita, sanoo Janne Huovari.

Suurin osa teknisestä korjaustarpeesta tulee omakoti- ja rivitaloista. Ainoastaan pääkaupunkiseudulla kerrostalojen korjaustarpeen osuus on suurempi.

## ENERGIATEHOKKUUSVAATIMUSTEN TIUKENNUS TUO ONGELMIA

Tutkimuksen yhtenä tavoitteena oli kehittää läpinäkyvä sekä helposti toistettava menetelmä korjausrakentamistarpeen arvioimiseksi tulevaisuudessa. Jatkossa mallilla voidaan laskea esimerkiksi asuinrakennusten energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien politiikkatoimien kustannuksia.

– Tutkimuksen menetelmällä pystytään kuvaamaan asuinrakennusten tulevaisuuden korjaustarvetta verrattain hyvin. Koko maan tasolla tarkasteltuna tulokset viittaavat siihen, että tällä hetkellä asuinrakennusten korjausinvestointien kokonaismäärä vastaa melko hyvin vuotuista korjaustarvetta, sanoo Tampereen yliopiston tutkijatohtori **Antti Kurvinen**.

Osalle taloyhtiöistä on tiedossa haasteita korjauksien rahoittamisessa myös pääkaupunkiseudulla ja muilla nopeimmin kasvavilla alueilla, vaikka taloudellinen korjaustarve on yhtä suuri kuin tekninen korjaustarve. Yhtiökohtaisesti haasteet voivat poiketa suuresti toisistaan.

– Erityisesti matalimpien arvojen kiinteistöissä korjaushankkeiden toteuttaminen entisestään vaikeutuu, mikäli olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden vähimmäistasoja merkittävästi nostetaan, arvioi Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Yksi ratkaisu, jolla korjauksia voidaan edesauttaa, on asunto-osakeyhtiöiden perussparannuksiin tarkoitettujen valtion täytekäytösjärjestelmän remontointi nykytilanteen vaatimusten mukaiseksi.

– Jos taloyhtiöiden rahoituksen valuvikoja ei pystytä korjaamaan, liian monen taloyhtiön asuinrakennukset jäävät isolta osaltaan korjaamatta, ja samalla myös päästö- ja energiatavoitteet jäävät osin toteutumatta, toteaa Jukka Kero.



Lännen Palveluyhtiöiltä saat kaikki kiinteistön kunnossapitopalvelut vastuullisesti ja nykyaikaisesti saman katon alta:

- kiinteistönhoidon palvelut
- korjauspalvelut
- siivouspalvelut
- viherpalvelut
- isännöintipalvelut
- tekniset palvelut



Hoidamme noin 1200 kiinteistöä Pirkanmaalla, pääasiassa Tampereen kaupunkiseudulla ja lähiympäristössä.

Tampereen talousalueella sijaitsevan varikko-verkostomme ansiosta reagoimme nopeasti ja palvelemme tehokkaasti.

Lähes 230 osaavaa ammattilaistamme ovat valmiina varmistamaan, että kiinteistösi toimii ja sen arvo säilyy. Asiakaspalvelumme hoitaa asiiasi eteenpäin vaivattomasti yhdellä kontaktilla.

# Yksi kontakti riittää. Peukut sille.



## lännenkiinteistöpalvelu

**PETRI MÄKELÄ**  
liiketoimintajohtaja  
puh. 040 523 8400  
petri.makela@lkpalvelu.fi

**KAROLIINA STENVIK**  
asiakaspäällikkö  
puh. 050 544 6997  
karoliina.stenvik@lkpalvelu.fi

**JANI SAVOLAINEN**  
huollon esimies  
puh. 044 422 3249  
jani.savolainen@lkpalvelu.fi

**TEEMU KOKKONEN**  
huollon esimies  
puh. 044 422 3248  
teemu.kokkonen@lkpalvelu.fi

**JUHA SILVAN**  
huollon esimies, ulkoaluevastaava  
puh. 044 422 3105  
juha.silvan@lkpalvelu.fi

## ASIAKASPALVELU

avoinna arkisin klo 8–16  
Lisäksi jokaisen kuukauden  
ensimmäinen ja viimeinen  
arkipäivä klo 8–17.

Kokkolankatu 4, 33300 Tampere  
Puh. 03 3142 3400  
lkpalvelu@lkpalvelu.fi  
[www.lkpalvelu.fi](http://www.lkpalvelu.fi)

## Päivystys 24 h 0500 620 124

Oven avaukset työajan ulkopuolella  
Tampereen Vartiointi 010 3950 101



## lännenkorjauspalvelu

**JUSSI LUOKOLA**  
korjauspalvelun esimies  
puh. 040 709 1029  
jussi.luokola@lkpalvelu.fi



## lännentekniset palvelut

**KAROLIINA STENVIK**  
tekniisten palveluiden päällikkö  
puh. 050 544 6997  
karoliina.stenvik@lkpalvelu.fi



## lännensiivouspalvelu

**SAILA AHONEN**  
palvelupäällikkö  
puh. 050 433 6444  
saila.ahonen@lkpalvelu.fi



## lännenvihherpalvelu

**KATRIINA KUDJOI**  
vihherpalvelupäällikkö  
puh. 050 375 2039  
katriina.kudjoi@lkpalvelu.fi



## lännenisännöintipalvelu

**SARI PAJUNEN**  
isännöintipäällikkö  
puh. 050 409 4599  
sari.pajunen@lkpalvelu.fi



## Valkeakosken Kiinteistöpointe

**RAIJA VILJAKAINEN**  
vastaava isännöitsijä  
puh. 050 363 9388  
raija.viljakainen@vlkpp.fi

