

BUILDERCOM OY:N TIEDOTUSLEHTI 1/2013

BUILDERNEWS



- 2 Rakentamisen laatu ja työturvallisuus ovat taas pinnalla rakentamisesta keskusteltaessa
- 4 Asiakas-case: LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy luottaa Kohdepalveluun
- 8 Buildercomin tuoteuudistuksen seuraava vaihe hyvässä vauhdissa

Rakentamisen laatu ja työturvallisuus ovat taas pinnalla rakentamisesta keskusteltaessa

Rakentamisen laatu

Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistettiin vuonna 2000. Yhtenä, eikä suinkaan vähäisimpänä tavoitteena oli parantaa rakentamisen laatua. Laakiin ja sen täydennykseksi annettuun asetukseen otettiin muun muassa vaatimus tarkastusasiakirjan laatimisesta. Tarkastusasiakirjalla oli tarkoitus varmistaa, että rakennetaan suunnitelmien mukaisesti ja hyvää rakentamistapaa noudattaen. Toinen merkittävä lainkirjaus koskee hankkeiden riittävästi parantunutta. Hankkeet tulee resursoida riittävästi ja osaavilla resursseilla.

Laadukkaan rakentamisen varmistamisen edellyttämää tarkastuskäytäntöä ei ole saatu otetuksi käyttöön, vaan toimitaan samoin kuin ennen lakiuudistusta. Reilu vuosikymmen on kulunut lakiuudistuksesta ja rakentamisen laatu ei ole merkittävästi parantunut. Voidaan syystä sanoa, että joissakin asioissa on menty päinvastaiseen suuntaan. Uusia ja uudehkoja rakennuksia, jotka on rakennettu lakimuutoksen jälkeen, on laitettu käyttökieltoon huonon sisäilmanlaadun tai kosteus- ja homeongelmien takia.

Sairaita ja huonosti rakennettuja rakennuksia korjataan vain muutama vuosi käyttöönoton jälkeen.

Syitä epäonnistumisiin on paljon ja yhden syällisen osoittaminen ei anna oikeaa kuvaa koko ongelmasta. Suurin vastuu on aina hankkeeseen ryhtyjällä. Hankkeeseen ryhtyjän tulee resursoida hanke siten, että hänellä on käytössään riittävästi resursseja ja osaamista. Hankkeeseen ryhtyjän tulee lain henkeen mukaisesti ymmärtää vastuunsa ja varata oikeanlaiset ja osaavat henkilöt hoitamaan hankkeen valmistelua, suunnitteluttamista, suunnittelua ja rakentuttamista.

Itse rakennustyön suorittajillekaan ei kaikissa tapauksissa voi antaa hyvää arvosanaa. Urakoitsijat pilkkovat hankkeet pieniin osakokonaisuuksiin, ns. hankintapaketteihin ja kilpailuttavat paketit alihankkijoilla. Kilpailun tuloksena hankkeisiin valikoituu usein hinnan perusteella toimittajia, joille laadukas rakentaminen ei ole itsestäänselvyys ja lähtökohta. Pienten alihankkijoiden ainoa tavoite on maksimoida urakan tuotto. Suurilla valtakunnallisesti toimi-

villa rakennusliikkeillä on lähes poikkeuksetta sertifioidut laatujärjestelmät. Laatujärjestelmien henki on sellainen, että urakoitsijoiden tulee valita alihankkijoihin sellaisia yrityksiä, joiden laaduntuntuokyky vastaa heidän omaa laaduntuntuokykyään ja toimintatapaansa. Useissa tapauksissa alihankkijoiden valinta perustuu ainoastaan halvimpaan hintaan ja laaduntuntuokyky jää kokonaan arvioimatta. Rakennuttajien tulisiikin terävöittää omaa rooliaan tässä suhteessa ja vaatia hankekohtaisia laatujärjestelmäauditointeja, jos hankkeen aikana ilmenee selkeitä laatupoikkeamia sertifioidun yritysten toiminnassa tai heidän alihankkijoidensa toiminnassa.

Buildercom Oy on omalta osaltaan tehnyt laadukkaan rakentamisen havainnoinnin ja dokumentoinnin mahdolliseksi. Buildercom Oy:n projektitietojärjestelmän osana on ollut jo lähes kymmenen vuotta tarkastusasiakirjamoduuli. Moduuli vastaa käsityksemme mukaan lainsäätäjän ajatusta rakentamisen laadun tarkastamisesta ja dokumentoinnista. Valitettavasti moduulin käyttö on ollut vähäistä. Näemme vä-

häisen käytön syyksi useampiakin asioita. Merkittävin syy vähäiseen käyttöön on rakennuttajien haluttomuus vaatia tarkastusasiakirjaa käytettävän. Meidän, eli tietojärjestelmäpalvelun tuottajan, on vaikea nähdä ja ymmärtää miksi näin on - eikö rakentamisen laadun havainnointia ja dokumentointia todellakaan nähdä tarpeellisena? Toinen yhtä merkittävä syy on eri kunnissa vallitsevat erilaiset viranomaiskäytännöt. Rakennusvalvontaviranomaiset eivät edellytä tarkastusasiakirjan käyttöä. Tarkastusasiakirjaksi hyväksytään eri kunnissa erilaisia rakentamisen aikana tehtyjä tarkastusmuistioita ja joissakin tapauksissa tarkastusasiakirjaksi kelpaa kopio työmaapäiväkirjasta. Viranomaistenkin tulisi terävöittää otettaan laadukkaan rakentamisen puolesta. Selkeä viranomaisohjeistus siitä, miten rakentamisen laadunvarmistus tulee työmailla hoitaa, ja kuinka se tulee dokumentoida.

Urakoitsijoiden etujärjestö Rakennusteollisuus RT on myös havahtunut rakentamisen laadun ongelmiin. He ovat lanseeranneet Laatupolku-kampanjan, jolla he viestittävät jäsenyrityksilleen ra-

kentamisen laadun merkityksestä alan yleiseen imagoon sekä tarpeesta laadun havainnointiin työn aikana. Kampanjan myötä on syntynyt yksinkertainen Laatupolku-mittari, jolla työmaalla tehtävän kierroksen aikana ulkopuolinen tarkastushenkilö kirjaa havaintoja työmaan laaduntuntuokyvystä. Mittari laskee automaattisesti työmaalle laatuindeksin, josta voidaan helposti lukea työmaan laaduntuntuokyky. Buildercom Oy kehittää yhteistyössä Rakennusteollisuus RT:n kanssa mittaria ja sen ensimmäinen versio on jo nyt käyttöön otettavissa osana Buildercom Oy:n palvelua.

Työturvallisuus rakentamisessa

Rakennusalan työturvallisuus on jälleen otsikoissa. Hiljattain nimetty Rakennusteollisuus RT:n uusi puheenjohtaja Lauri Kivekäs toteaa Rakennuslehden haastattelussa 10.1.2013, että työturvallisuuden tulee mennä tuloksenteonkin edelle.

Rakennusalan työturvallisuus onkin edennyt viime vuosina suurin harppauksin. Syitä parantuneeseen tilanteeseen on useita. Tärkein syy on asennemu-

tos. Asenteet työturvallisuutta kohtaan ovat muuttuneet oikeaan suuntaan. Asennemuutokseen on vaikuttanut oleellisesti yritysten ja työmaiden keskinäinen kilpailu työtapaturmien ja läheltä piti -tilanteiden vähentämisestä nollaan. Työmailla näkee tiedotuksia, joissa todetaan, montako päivää tällä työmaalla on työskennelty ilman työtaturmaa tai läheltä piti -tilannetta. Suurelta osin käytännöt on omaksuttu Ruotsista. Naapurissa onkin oltu työturvallisuus-asioissa huomattavasti meitä edellä aina viime vuosiin saakka. Tilanne on kuitenkin viimeisten vuosien aikana kääntynyt meille edulliseksi; pärjäämme tässä asiassa paremmin kuin oppi-isämme.

Työturvallisuus jos mikä, on asia joka ei pysy hyvällä tolalla ilman jatkuvia ponnisteluja ja asiasta huolehtimista. TR- ja MVR -mittaus ovat vakiinnuttaneet asemansa menetelminä, joilla työturvallisuutta mitataan. Menetelmiä sovelletaan niin manuaalisesti kynällä ja paperilla kuin tietotekniikkaa ja mobiililaitteita hyödyntäen. Tietotekniikka ja nykyaikaiset liikuteltavat päätelaitteet mahdollistavat nopeat tarkastuskier-

rokset ja raporttien synnyttämisen automaattisesti heti kierroksen päätyttyä. Erillisiä työpöydän ääressä tehtäviä toimitusjohtajia ei enää tarvita.

Buildercom Oy on ollut edelläkävijä TR-mittauksen viemisessä osaksi työmaan tiedonhallintajärjestelmää. Olemme kehittäneet menetelmään mobiililaitesovelluksen, jota voi käyttää niin puhelimella kuin viimeaikoina laajasti yleistyneillä puhelimilla suuremmilla kosketuskäyttöisillä päätelaitteilla. Kehitystyö jatkuu ja mittauksille on tehty omat nimikkeet esimerkiksi ratatyömaita varten. Seuraavana kehitysvaiheena näemme työturvallisuuskuvan laajentamisen yhden työmaan näkökulmasta laajempien kokonaisuuksien hallintaan työpäällikkö- ja yritystasolla. Yritystasoisien työturvallisuusdatan kerääminen yhteisesti sovitettavien pelisääntöjen mukaan mahdollistaa yritysten välisen kilpailun työturvallisuusasiassa. Me suomalaiset olemme halukkaita kilpailemaan ja kilpaileminen näin hyvällä asialla on koko alalle hyväksi.

Matti Luhtanen,
toimitusjohtaja



Kohdepalvelu LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:llä

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy tuottaa kiinteistö-sijoitus- ja kiinteistöjohtamispalveluja isoille kiinteistö-omistajille ja sen toimitusjohtajana toimii Vesa Immonen. Yrityksen tavoitteena on tehdä hyvästä parasta kiinteistöliiketoiminnassa ja sille edellytykset luovat Kiinteistövarainhoidon asiantuntemus, taustat sekä kunnossa olevat kumppanuudet ja kustannustehokas, läpinäkyvä tapa toimia. LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:llä on kiinteistökantaa yhteensä noin 2 900 ME:n arvosta asiakkaiden salkuissa. Salkkujen hoidossa ja arvon kasvattamisessa Buildercomin Kohdepalvelu on isona apuna.

Kiinteistövarainhoidossa työskentelee 45 henkeä, joista yksi on kehityspäällikkö Erja Graae. Erjan tehtäviin kuuluu muun muassa Kiinteistövarainhoidon palveluiden myyminen organisaation sisällä ja järjestelmähankkeista vastaaminen sekä innovointi. Hänellä on pitkä kokemus LähiTapiolassa työskentelystä, joten Kiinteistövarainhoidon erityistarpeet järjestelmähankintojen osalta ovat hänelle tuttuja.

TIETOJÄRJESTELMÄN HANKINTA

LähiTapiolan Kiinteistövarainhoito on ulkoistanut osan toiminnoistaan, kuten asuntovuokrauksen, isännöinnin ja toimitilaisännöinnin. Salkunhoitajat toimivat kuitenkin aina Kiinteistövarainhoi-

don alla, ja se ohjaa ja valvoo toimintaa.

Hankittavalta kiinteistötietojärjestelmältä edellytettiin, että sen avulla myös ulkoistetuilla toimijoilla on koko ajan pääsy kiinteistöjen tietoihin, mutta toiminnan ohjaus säilyy LähiTapiolalla. Kohdepalvelun avulla tämä onnistuu, koska palvelusta näkee, kuka on tehnyt järjestelmässä ja mitä. Tiedot voi tarkistaa omalta työpisteeltä mistä vain, milloin vain.

Erja Graaen mukaan juuri tiedon jakaminen oli ratkaisevaa järjestelmää hankittaessa. Kiinteistövarainhoito teki kartoituksen tarjolla olevista kiinteistötietojärjestelmistä ja heillä oli kokemuksia yhdestä järjestelmästä. Sen takia heille olikin selvää, mitä kaikkea uudelta järjestelmältä vaadittiin. Kiinteistövarainhoidon oman väen taholta tuli myös sel-

keä viesti siitä, että jo pitkään käytössä ollut Buildercomin projektipankki helpotti arkea ja sen hyödyt oli jo sisäistetty. Erja kertookin, että: *"Käyttäjien kokemukset Buildercomin projektipankista ovat olleet niin hyvät, että sen perusteella balusimme selvittää tarkemmin, mitä sen jatke Kohdepalvelu on. Yhtenä tavoitteista oli valita toimiva järjestelmä liiketoimintamme tueksi pitkälle tulevaisuuteen ja toki myös samalla hyödyntää projektipankin data tuotantokäyttöön. Tuntui siis luontealta selvittää, onko isoissa rakennuttamisen hankkeissa käytössä olleen projektipankin jatke – Kohdepalvelu – järkevä ja toimiva ratkaisu!"*

YHTEISTYÖLLÄ ONNISTUMISEEN

LähiTapiolalla on ennestään kokemuksia yhteistyöstä Buildercomin kanssa monien rakennuttamisen hankkeiden kautta, joten Kiinteistövarainhoidonkin oli helppo olla varma siitä, että asiat viedään loppuun asti hyvässä hengessä ja yhteistyössä. Erityisen tärkeänä pidettiin sitä, että Kohdepalvelu voidaan sovittaa LähiTapiolan ympäristöön ja saada vastamaan organisaation tarpeita. Käyttöönottoprosessi suunniteltiin huolellisesti ja siitä tehtiin projektisuunnitelma tavoitteena järjestelmän ketterä käyttöönotto. Käyttöönotossa haastavinta oli konversio vanhan ja uuden järjestelmän välillä, koska manuaalista tiedon tallentamista haluttiin välttää. Konversio onnistui kuitenkin hyvin, koska se oli huolellises-

ti suunniteltu. Lisäksi Erja toteaa, että: *"Yhteistyötä avitti Buildercomin asiakaspalveluhenkisyys ja asiakkaan kuuleminen sekä toimittajan ongelmanratkaisutaidot."* Niin LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon sopimukseen kuin Buildercomin toimintaan muutenkin kuuluu säännölliset tapaamiset asiakkaan kanssa, jotta voidaan varmistua siitä, että suunnitelmien mukaiset tavoitteet saavutetaan ja asiakkaan tarpeet kuullaan ja huomioidaan.

HYÖDYT

Erja kertoo, että Kiinteistövarainhoidolla Kohdepalvelu on lisännyt merkittävästi tehoja tietojen löytämisessä ja sitä kautta säästänyt huomattavasti aikaa. Myös tietoturva on parantunut, koska tiedot ovat koko ajan keskitetyksi yhdessä tietoturvalisessä paikassa esimerkiksi palo-, vesi- ja murtovahinkojen varalta. Tietojen tallennusvastuu on nyt jakautunut ympäri organisaatiota sekä erilaisille kumppaneille, ja ajantasaiset tiedot ovat kaikkien niitä tarvitsevien saatavilla välittömästi. Tiedon jakamisen lisäksi myös työn seuranta on järjestelmän myötä parantunut. Kumppanuuksien ja eri sidosryhmien johtamisessa on saatu Erjan mukaan merkittäviä hyötyjä, koska järjestelmän kautta Kiinteistövarainhoito voi seurata sitä, ovatko asiat tehty ja dokumentoitu sovitus. Kumppanuuksien mukautulo järjestelmään on mahdollistettu erilaisten roolien ja ohjeistuksien kautta ja dokumentaatioon liittyvien tehtävien



Buildercomin projektipäällikkö Anssi Saarinen ja LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon kehityspäällikkö Erja Graae. Anssi ja Erja ovat tehneet pitkäjänteistä yhteistyötä Kohdepalvelun jalkauttamiseksi Kiinteistövarainhoidon jokapäiväiseksi työkaluksi.

vastuut ovat sitäkin kautta jakaantuneet ja helpottuneet. Nyt dokumenteille on vain yksi paikka ja samat säännöt tietojen tallennuksesta pätevät kaikille. Tavoitteena järjestelmähankinnassa oli saada kaikki kiinteistötiedot reaaliaikaisesti kaikkien niitä tarvitsevien saataville, ja siinä onnistuttiin.

Kiinteistövarainhoito ja Buildercom käyttävät projektipankkia myös "yhteistyöpankkina". Pankki toimii yhteydenpidon välineenä, jonne molemmat osapuolet voivat tallettaa tärkeitä hallinnollisia dokumentteja, joihin kaikilla on pääsy ajasta ja paikasta riippumatta.

mat osapuolet voivat tallettaa tärkeitä hallinnollisia dokumentteja, joihin kaikilla on pääsy ajasta ja paikasta riippumatta.

HAASTEET

Kiinteistövarainhoidolla käyttöönotto sujui suunnitelman mukaan, mutta uusien toimintatapojen jalkauttaminen vaati ja vaatii jatkossakin ponnistelua ja onnistuakseen. Järjestelmän käyttämi-

nen totuttujen prosessien tukena uudella tavalla on avannut silmät sille, että päivittäisessä työssä vakiintuneiden prosessien muuttaminen on hidasta. Erja kiitteyttääkin, että: *"kaikkea ei voi viedä läpi ketterästi ja heti"*. Kiinteistövarainhoidolla jalkauttamiseen varauduttiin laatimalla järjestelmän käytöstä selkeät, mutta joustavat ohjeet. Erja muistuttaa, että *"Vaikka ohjeet olisivat kuinka hyvät, niiden sisäistämiseen kannattaa panostaa ja varata oikeat resurssit. Ihmisiä ei myöskään saa tukahduttaa liian tarkoilla ohjeilla."*

Näiden vinkkien lisäksi järjestelmältä kannattaa vaatia joustavuutta. LähiTapiola, kuten moni muukin organisaatio, elää nopeasti muuttavassa liiketoimintaympäristössä, jossa prosessit ovat jatkuvia. Siksi tietojärjestelmien pitää myös olla joustavia ja muuntautumiskykyisiä muutosten mukana. Buildercom on tässä tullut hyvin vastaan tarjoamalla Kiinteistövarainhoidollekin uusia järjestelmän käyttömahdollisuuksia – välillä niinkin runsaasti, ettei kaikkea tahtotilasta huolimatta voida toteuttaa.

MISSÄ MENNÄN NYT?

Käsitteestä KKP on tullut jo arkipäivää Kiinteistövarainhoidolla. Työpisteestä toiseen huudettuun kysymykseen *"Missä se tiedosto on?"* vastaus on nykyään aina *"Katso Kohdepalvelusta!"*. Järjestelmän käyttäjät ovat huomanneet sen hyödyt – sieltä todellakin löytää etsimänsä olipa sitten Oulussa tai Espoossa, Erja



kertoo. Tiedostoja haetaan järjestelmästä jatkuvasti ja uusia viedään sinne päivittäin. Uusille käyttäjille, kuten urakoitsijoille ja suunnittelijoille, pyydetään tiuhaan määräaikaista käyttöoikeuksia, jotta tiedot ovat ajan tasalla ja saatavilla. Näin mahdollistetaan pienten ja suurten korjaus- ja muutostyöhankkeiden dokumentaation jakelu ja päivitettyjen versioiden palautus taas takaisin järjestelmään.

Tulevaisuudessa Erja uskoo, että asiakkaiden vaatimukset tietojen saatavuuden ja siirrettävyyden suhteen kasvavat. Tällöin sekä Kiinteistövarainhoidon organisaation että sen käyttämien tietojärjestelmien on oltava muuntautumiskykyisiä. Suunnitteilla onkin parhaillaan useita integraatioita esimerkiksi LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon masterjärjestelmään, KoKi Kiinteistönpidonjärjestelmään ja CRM-asiakkuudenhallinta-järjestelmään. Muutosratkaisuja mielletään kuitenkin aina yhteistyössä tilaajan ja tarjoajan kanssa ja ratkaisut ovat tähän mennessä aina löytyneet. *"Ja löytyvät jatkossakin"*, Erja täsmentää.

Huoltokirjajärjestelmä Akaan kaupungilla

Akaan kaupunki syntyi vuoden 2007 alussa, kun Toijalan kaupunki ja Viialan kunta yhdistyivät. Kylmäkosken liittyttyä Akaaseen vuoden 2011 alusta kaupungissa asuu jo yli 17 000 asukasta. Tonttikauppa ja rakentaminen käyvät vilkkaana. Akaan kaupungin teknisessä toimessa onkin oma-aloitteisesti haluttu kehittää kiinteistöylläpitoa, ja avuksi on hankittu Buildercomin palveluja.

Rakennusinsinööri Jaakko Parviainen ja kiinteistönhoidon työnjohtotehtäviä hoitava Kari Kairenius ovat vastuuhenkilöitä Akaan kaupungin tilapalveluissa, ja siten läheisiä yhteistyökumppaneita myös Buildercomille. Buildercomin toimintamalliin kuuluu, että jokaisella asiakkaalla on asiakasvastuuhenkilö, jonka tehtävänä on toimia yhteyshenkilönä asiakkaaseen päin. Säännöllisellä yhteydenpidolla varmistetaan, että asiakas saa hyötyjä hankkimastaan tietojärjestelmästä. Akaan asiakasvastuuhenkilönä on toiminut yhteistyön alusta asti Tuomas Vahtera.

TIIMITYÖSKENTELYÄ KIINTEISTÖNHOIDOSSA

Buildercomin huoltokirjajärjestelmän, FacilityInfon, käyttöönotto ajoittui luontevasti samaan aikaan kuntaliitoksen kanssa. Parviaisen mukaan silloin, kun isoja asioita tapahtuu, on hyvä aika tehdä muutoksia myös vanhoihin toimintatapoihin. Kuntaliitoksen myötä huomattiin esimerkiksi se, että Viialan ja Toijalan kuntien toimintatavat poikkesivat toisistaan. Yhdistämällä erilaisen toimintatapojen parhaimmat käytän-

nen käsittely. Huoltokirjajärjestelmän palvelupyynnöt-toiminnolla kiinteistön loppukäyttäjä pystyy tekemään yhteydenottopyyntöjä sekä vikailmoituksia Internetin välityksellä. Näin kiinteistökohtaiset palvelupyynnöt voidaan vastaanottaa keskitetysti ja myös tiedonkulku takaisin loppukäyttäjälle paranee järjestelmän automaattikuittausten ansiosta. Toiminto edesauttaa työn suunnittelua sekä mahdollistaa selkeän raportoinnin ja seurannan.

Tyypillinen tapaus kiinteistönhoitajalle oli aiemmin se, että mennessään kiinteistöön suorittamaan tiettyä tehtävää jo ennen sen valmiiksi saamista hihasta oli ehditty käydä nykimässä muutamaan otteeseen uusien töiden tiimoilta. Lopulta vain viimeinen asia jäi mieleen, ja alkuperäisenkin tehtävä saattoi jäädä hoitamatta. Huoltokirjajärjestelmän käytön myötä tällaista ei enää pääse tapahtumaan, sillä järjestelmään kirjataan kaikki palvelupyynnöt sähköisesti ja ne kuitataan sitä kautta suoritetuksi. Kiinteistönhoitaja voi helposti seurata työtehtäviään suoraan palvelusta, jolloin työaika kuluu puhelimeen vastaamisen sijasta vain olennaiseen.

UUSIEN TOIMINTATAPOJEN OMAKSUMISTA

Palvelun onnistunut käyttöönotto turvattiin suunnitteleamalla yhdessä akaalaisten ja Buildercomin kanssa koulutukset, joihin osallistui niin huolto-

miehiä, suunnittelijoita kuin kiinteistön käyttäjiäkin. Viiden koulutuskerran myötä kaikille oli selvää, kuinka tärkeä ja työtä helpottava väline FacilityInfo on. Tämän jälkeen käyttäjätkin olivat motivoituneita sen hyödyntämiseen.

Alkuvaiheessa huolenaiheena oli kuitenkin, alkaako järjestelmän käytön myötä kiinteistöhoitajien riesaksi tulla paljon turhia ilmoituksia. Kiinteistönhoitajat olivat muutenkin kiireisiä, joten jos kiinteistön käyttäjät alkaisivat käyttää palvelupyynnötmahdollisuutta väärin, työ ei helpottuisikaan. Lisäksi uusiin toimintatapoihin ja järjestelmiin siirtäessä ongelmalliseksi koettiin käyttäjien taipumus sähköisistä palvelupyynnöistä huolimatta tehdä pyyntöjä muita reittejä pitkin. Kiinteistönhoitajien puolelta ongelmana oli palvelupyynnöiden kuittaaminen ennaikaisesti. Näitä ongelmakohtia Akaalla lähdettiin korjaamaan ohjeistamalla sekä kiinteistönkäyttäjää että –hoitajia säännöllisesti.

KUINKA ONGELMAT RATKESIVAT?

Aluksi huoltokirjajärjestelmään jaettiin tunnuksia vain tietyille henkilöille ja tästä syystä kaikki palvelupyynnöt eivät heti tulleet huoltokirjan kautta. Palvelupyynnöt tehtiin edelleen vanhaan malliin paperilappuversioina, jolloin palvelupyynnöt useasti olikin jo tehty ennen kuin se ilmestyi huoltokirjaan. Tunnuksien määrän huomattava lisääminen käyttäjille on lähes kokonaan poistanut

ongelman. Myöhemmin Akaalla huomattiin, ettei syyllinen aina ollut kiinteistön käyttäjä, vaan joukossa oli myös muutama vanhoihin tapoihin jämähtänyt kiinteistöhoitaja.

Kiinteistön käyttäjien yhteyshenkilöiden lisääminen ei ole aiheuttanut ollenkaan turhia palvelupyynnöitä, joten Parviainen ja Kairenius eivät ole kokeneet tarpeelliseksi rajoittaa yhteyshenkilöiden lisääksiä enää. Pieneksi haitaksi on heidän mukaansa koettu se, että henkilökunnan vaihtuvuuden vuoksi aina ei ole tietoa siitä, onko huoltokirjajärjestelmään vanhoja oikeuksia. Kiinteistöhoitajien puolella ongelmakohtat pyritään pitämään kunnossa jatkuvalla opetuksella: FacilityInfo on nyt kuukausipalaverien ainut joka kuukautinen aihe ja tulee olemaan vielä tulevaisuudessakin.

Kuten aiemmassa mainittiin, kuukausittaisissa kiinteistöhuollon palaverissa FacilityInfo-huoltokirjajärjestelmä tulee jatkuvasti esille, ja silloin on ollut hyvä tilaisuus ottaa parannuskohteet puheeksi. Lähtökohtana olisikin, että FacilityInfo olisi kiinteistöhoitajien työkalupakki, joka päivän aluksi avataan ja se kertoo palvelupyynnöiden lisäksi, mitä siivoustyön mitoituksissaan. Seuraavaksi suunnitelmassa on hyödyntää FacilityInfo suursiivouksien ja työajanseurannan järjestämisessä.

Haastattelun lopussa Parviainen ja Kairenius toteavat suosittelevansa yhteistyötä Buildercomin kanssa mielellään!

VINKIT MUILLE

Muille järjestelmän käyttöä harkitseville Parviainen suosittelee kiinteistömassan jakamista tärkeisiin ja vähemmän tärkeisiin kohteisiin, jolloin ennakkoivaa huoltokalenteria voidaan käyttää isommissa kohteissa ja käyttöpäiväkirjaa puolestaan pienemmissä. Riittävä määrä palvelupyynnöiden yhteyshenkilöitä on Parviaisen mukaan välttämätöntä, jotta homma toimii kunnolla. Parviaisen ja Kairenius mielestä ensimmäisenä järjestelmän käyttäjiksi tulee kouluttaa huoltohenkilökunta, jonka jälkeen kiinteistöjen loppukäyttäjät, joihin kuuluvat mm. koulujen rehtorit ja opettajat.

Tänä päivänä niin huoltokalenteri, käyttöpäiväkirja kuin palvelupyynnötkin ovat Akaalla vakiintuneessa käytössä ja osana kiinteistönhoidon jokapäiväisiä rutiineja. Kiinteistönhoidon lisäksi myös puhtaanapidossa järjestelmä on otettu omakseen ja siivoojat ovatkin huomanneet huoltokirjajärjestelmän helpottavan omaa työtään. Esimerkiksi siivoustyönjohtaja käyttää järjestelmää saatavia tietoja hyödykseen omissa siivoustyön mitoituksissaan. Seuraavaksi suunnitelmassa on hyödyntää FacilityInfo suursiivouksien ja työajanseurannan järjestämisessä.

Haastattelun lopussa Parviainen ja Kairenius toteavat suosittelevansa yhteistyötä Buildercomin kanssa mielellään!

Buildercom Oy yhteistyöhön Energiakolmion kanssa

Buildercom ja Energiakolmio ovat solmineet yhteistyösopimuksen, jolla halutaan vastata asiakastarpeeseen kiinteistötiedon ja energiaseurannan integroimiseksi. Yhteistyön tarkoituksena on yhdistää Buildercomin ja Energiakolmion palveluja asiakkaalle helposti käytettävään muotoon. Yhteistyöllä halutaan palvella Buildercomille ja Energiakolmiolle yhteisiä asiakkaita entistä paremmin ja kattavammin. Yhteistyön myötä järjestelmien toiminnallinen integrointi tulaaan huomioimaan molempien järjestelmien jatkokehityksessä.

Palvelussa Energiakolmion EnerKey-raportointijärjestelmä tuodaan osaksi FacilityInfoa, jolloin kiinteistön kaikkia tietoja voidaan hallinnoida yhden rajapinnan kautta.

Lainsäädäntö on ajanut kiinteistön omistajat tilanteeseen, jossa kiinteistöjen energiankulutusta on ryhdyttävä seuraamaan ja etsimään keinoja kulutuksen vähentämiseksi. Buildercom Oy:n FacilityInfo palveluun on jo pitkän aikaa kaivattu energiankulutuksen seurantamoduulia. Moduulin aikaansaamiseksi Buildercom Oy on selvittänyt erilaisia vaihtoehtoja. Ensimmäisenä vaihtoehtona on koko ajan ollut yhteistyön aikaansaaminen toimijan kanssa, jolla on valmis konsepti ja palvelu asian hoitamiseksi. Buildercom Oy on nähnyt, että oman moduulin kehittäminen kilpailuille markkinoille ei ole perusteltua. Kehitystyö olisi vaatinut runsaasti resursseja ja osaamista. Oman palvelun ylläpitäminen on niin ikään resurssi- ja osaamiskysymys ja tällaisia resursseja ja osaamista Buildercom Oy:llä ei tällä hetkellä ole. Me

Buildercom Oy:ssä olemme erittäin tyytyväisiä siihen, että osaava yhteistyökumppani löytyi samasta kaupungista. Uskomme, että Buildercom Oy:n ja Energiakolmio Oy:n yhteistyö energiankulutusseurannassa ja kulutuksen vähentämiseen liittyvässä konsultoinnissa tuottaa asiakkaillemme rahanarvoista hyötyä.

Energiakolmio on Suomen johtava riippumaton energiamarkkinoiden asiantuntijayritys. Energiakolmio tarjoaa energian hankintaan, käyttöön sekä käytön tehostamiseen liittyviä palveluita. Yrityksessä työskentelee n. 75 työntekijää, toimipaikkana Jyväskylällä. Yrityksen omistaa MidEnergo Oy. Energiakolmion asiakkaat edustavat kolmannesta Suomen kunnista ja kaupungeista, neljänneestä Suomen kiinteistökannasta sekä viidennestä Suomen kokonaissähkön kulutuksesta.

Buildercom Oy:n näkökulmasta yhteistyö Energiakolmio Oy:n kanssa tarkoittaa sitä, että voimme tarjota asiakkaillemme laajemman palvelukokonaisuuden ja laaja-alaisempaa osaamista. Nykyiset ja tulevat asiakkaamme saavat käyttöönsä markkinoiden johtavat energiankulutuksen seurantavälineet ja osaamisen. Yhdessä Energiakolmio Oy:n kanssa kykenemme pääsemään kilpailijoidemme tasolle palvelu- ja konsultointitarjonnassa ja sen ylikin. Asiakkaan näkökulmasta olemme yhdessä enemmän kuin yksi plus yksi. Asiakkaat tulevat hyötymään merkittävästi yhteisestä osaamisestamme tavoitellessaan säästöjä energiankulutuksessa.

Buildercomin tuoteuudistuksen seuraava vaihe hyvässä vauhdissa

Tuoteuudistuksen ensimmäinen release-julkistus tapahtui vuoden 2012 Asiakaspäivien yhteydessä. BEM-projektipankki julkistettiin ja sen jälkeen on tullut paljon uutta koskien seuraavaa julkaisua. Samanaikaisesti on tehty asiakkaidemme käyttöönoton suunnittelua ja käyttöönottoja.

KOKEMUKSIA KÄYTTÖÖNOTTOJEN MYÖTÄ

Kokemukset käyttöönottojen perusteella ovat lupaavia. Ominaisuuksiltaan rikkaassa ja monipuolisessa palvelussa on ollut haasteena luoda loppukäyttäjälle helppokäyttöisyyttä ja selkeyttä. Tavoitteet näyttäisivät ensimmäisten käyttökokemusten myötä täyttyvän. Ulkoasua pidetään raikkaana ja selkeänä - selvästi parempana kuin markkinoilla olevissa muissa vastaavissa palveluissa.

Henkilökohtaisen profiilin ja asetusten avulla on myös onnistuttu tuomaan vastauksia käyttäjäkohtaisia käyttöliittymätarpeita ajatellen. Palvelun skaalautuvuus erilaisten

omistaja-organisaatioiden tarpeisiin näyttäisi myös täyttyvän. Erilaisilla parametreineilla ja asetuksilla asiakkaamme ovat voineet muokata ympäristöstä itselleen soveltuvan.

Uudessa ympäristössä asiakkaalla on itsellään mahdollista hallinnoida käyttöoikeuksia ja rakenteita. Lähtökohtana uudistuksella on ollut tehdä käyttöoikeuksien hallinnasta mahdollisimman yksinkertaista. Käyttöympäristön uudistuksessa on panostettu helppokäyttöisyyteen ja toimintavarmuuteen.

Vuoden 2013 aikana käyttöönottoja suunnitellaan ja tehdään jatkuvasti lisää. Buildercomin asiantuntijat ovat mukana auttamassa asiakkaitamme tuotevaihtojen menestyksessä

käässä suunnittelussa ja onnistumisissa. Hyvin suunnitellen ja organisaatioiden erityispiirteet huomioiden pääsemme yhdessä parhaaseen lopputulokseen.

MITÄ UUTTA?

Rakennushankkeiden tiedonhallinnan osalta mm. dokumentin metatietomaailmaa on laajennettu. Kun dokumentille annetaan metatietoja, tämä mahdollistaa tietojen entistä helpomman löydettävyyden hakukonemaisesti. Sähköistä kilpailutusta on parannettu tarjoajien käyttöliittymän osalta vastaamaan entistä paremmin tarjoajien tarpeita.

Projektin dokumentinhallinnan ohessa on mahdollista ottaa uutena toiminnallisena moduulina käyttöön ns. dokumenttirekisteri-toiminto. Toiminto tuo piirustusluettelotyyppisen käyttöliittymän erityisesti hankkeen suunnittelijoiden tarpeisiin. Kokonaisuudessaan toiminto tuo apua suunnittelualojen dokumentoinnin suunnitteluun ja tallennustyöhön helppokäyttöisyyttä oman työpöytäajattelun myötä sekä

myös itse tiedostojen latauksen automatisointia.

Myös infra-rakennuttamisen ja rakentamisen puolelle olemme tuoneet uusia rakennuttajaa palvelevia tuotteita. Merkittävimpänä uutuuksena on uunituore julkaisua odottava Väylähankkeiden laadunseurannan moduuli.

Kohteiden hallinnan perusteiden osalta on valmistunut perustietorekisteri. Rekisteri koostuu erillisistä kiinteistö- ja hanketiedoista. Nämä rekisterit muodostavat perusrakenteen tuleville ylläpidon ja rakennuttamisen kohteille. Rekisterit ovat yhdessä tai erikseen käyttöönotettavissa ja tuovat jo itsessään hyötyjä omistajaorganisaation kiinteistöjen ominaisuustietojen hallintaan sekä hankkeiden perustietojen ja seurantatietojen hallintaan. Hankkeiden projektipankit voidaan linkittää hanketietoihin ja hankekortit edelleen rakennuksiin ja tontteihin. Näin saadaan aikaiseksi hierarkkinen yhteys kiinteistöjen eriosien ja projektipankkien välillä.



Buildercom Oy
Matarankatu 2, 40100 JYVÄSKYLÄ
Äyritie 12 A, 01510 VANTAA

www.buildercom.fi

Buildernews
Buildercom Oy:n tiedotuslehti rakennus- ja kiinteistöalan ammattilaisille.

Toimitus: Buildercom Oy | Taitto: Katse Design | Kansikuva: LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy
Valokuvat: Buildercom Oy | PAINOS: 1000 kpl | PAINOAIKKA: Kirjapaino Kari Oy