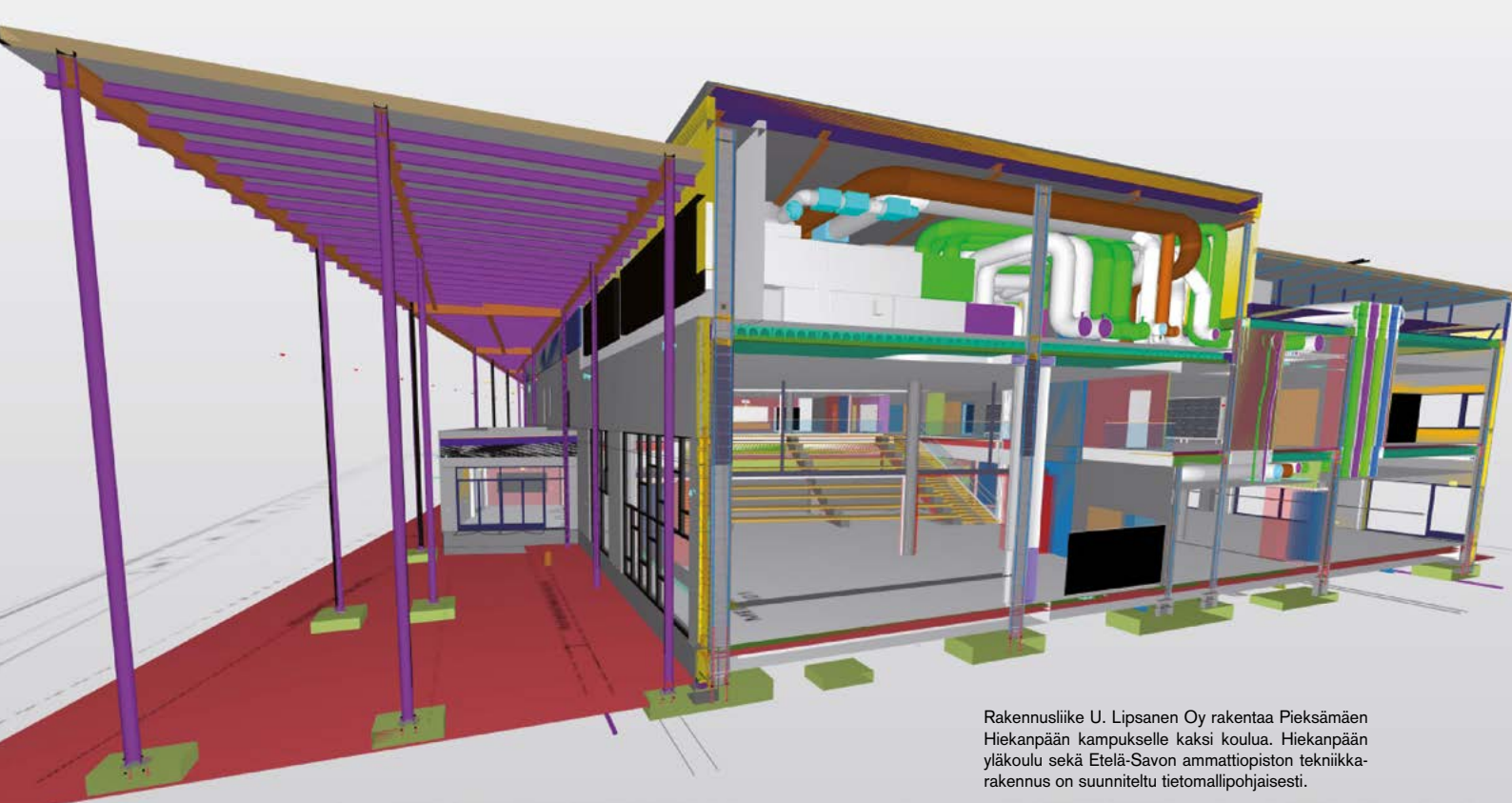


# PILARI

Lipsasen yhtiöiden tiedotuslehti 2/2018



Sivu 2: Katajanokan Kasino alkuperäiseen loistoonsa | Sivut 6-7: Metsä Woodilta suurinvestoinnin Punkaharjulle | Sivut 8-9: Rakennus Oy Antti J. Ahola avasi toimiston Lahteen  
Sivu 10: Rakennusliike U. Lipsanen Oy rakentaa kaksi koulua Pieksämäelle | Sivut 12-13: Lipa-Betonilta elementit YIT:n Vantaan Mantaaliin | Sivut 14-15: YIT rakentaa Jyväskylän  
ykköspaikoille | Sivut 16-17: Rakennus Oy Antti J. Ahola pääurakoitsijana Nahkakeskustalon uudistuksessa | Sivut 18-19: Lipa-Betonilta elementit ja graafista betonia Firan KVR-kohteeseen  
Sivu 20: Vuoden alihankkija Metrama Oy | Sivut 21-22: Galleria Esplanad uudistuu | Sivut 23-24: Kuokkalan yhtenäiskoulussa käynnistyi rakennushankkeen toinen vaihe



Rakennusliike U. Lipsanen Oy rakentaa Pieksämäen Hiekanpään kampukselle kaksi koulua. Hiekanpään yläkoulu sekä Etelä-Savon ammattiopiston tekniikka-rakennus on suunniteltu tietomallipohjaisesti.

Lipsanen konsernin hallituksen puheenjohtaja Antero Asikainen:

# Tulevaisuutta rakentamassa

Rakentamisen kasvu jatkuu vielä tänä vuonna n. 2 % vauhdilla, kuitenkin uudisrakentamisen vauhti ei enää lisäänty. Asuntotuotannon rakennuslupien kuutiomäärät pienenevät. Vastava kehitys on nähtävissä teollisuus- ja varastorakentamisessa. Julkisten palvelurakennusten määrä on taas nousussa, joka tasapainottaa tilannetta.

Rakentaminen ja rakennetun ympäristön ylläpito työllistää joka viidennen työllisen suomalaisen. Rakennusteollisuus työllistää yksinään 250.000 henkilöä ja kun tähän lisätään kiinteistöala niin luku on yli 500.000 henkeä. Kyseessä on siis todella merkittävä työllistäjä ja ala onkin suurin työllistäjä Suomessa.

Lipsanen konserni on vahvasti mukana tänään ja tulevaisuudessa rakentamassa Suomea. Konsernin satsaukset

Moduls Oy:ssä ja uuden toimipisteen avaaminen Lahdessa Rakennus Oy Antti J. Aholalle ovat esi-

merkkeitä tulevaisuuden tekemisestä. Konsernissa tehdään myös innovatiivista työtä 3D ja virtuaalitodellisuuden sekä lisätyn todellisuuden parissa. Näissä voimme hyödyntää pitkäaikaista kokemusta rakentamisesta ja laajaa tietämystämme uusista teknologioista. Tarjoamme myös mahdollisuuden asiakkaillemme jo suunnitteluvaiheessa osallistua käyttökokeus-suunnitteluun.



Konsernin Moduls yksikkö on vahvasti mukana energiankäytön vähentämisessä, joka taas on merkittävässä roolissa ilmastonmuutoksen hillinnässä. Rakennamme parempaa tulevaisuutta yhdessä asiakkaittemme kanssa tuleville sukupolville.

## Lipsanen konserni

**LIPSANEN**

Lipatie 1, 76850 Naarajärvi  
Vasarakatu 23 A, 40320 Jyväskylä  
Puh. 0403 000 500  
www.lipsanen.com

**Rakennus Ahola**

Rakennus Oy Antti J. Ahola

Uudenmaankatu 2, 05800 Hyvinkää  
Nuijamiestentie 3 B 5. krs, 00400 Helsinki  
Lahdenkatu 13, 15110 Lahti  
Puh. 019-4759 200  
www.rakennusajahola.fi

**LIPA-BETONI OY**

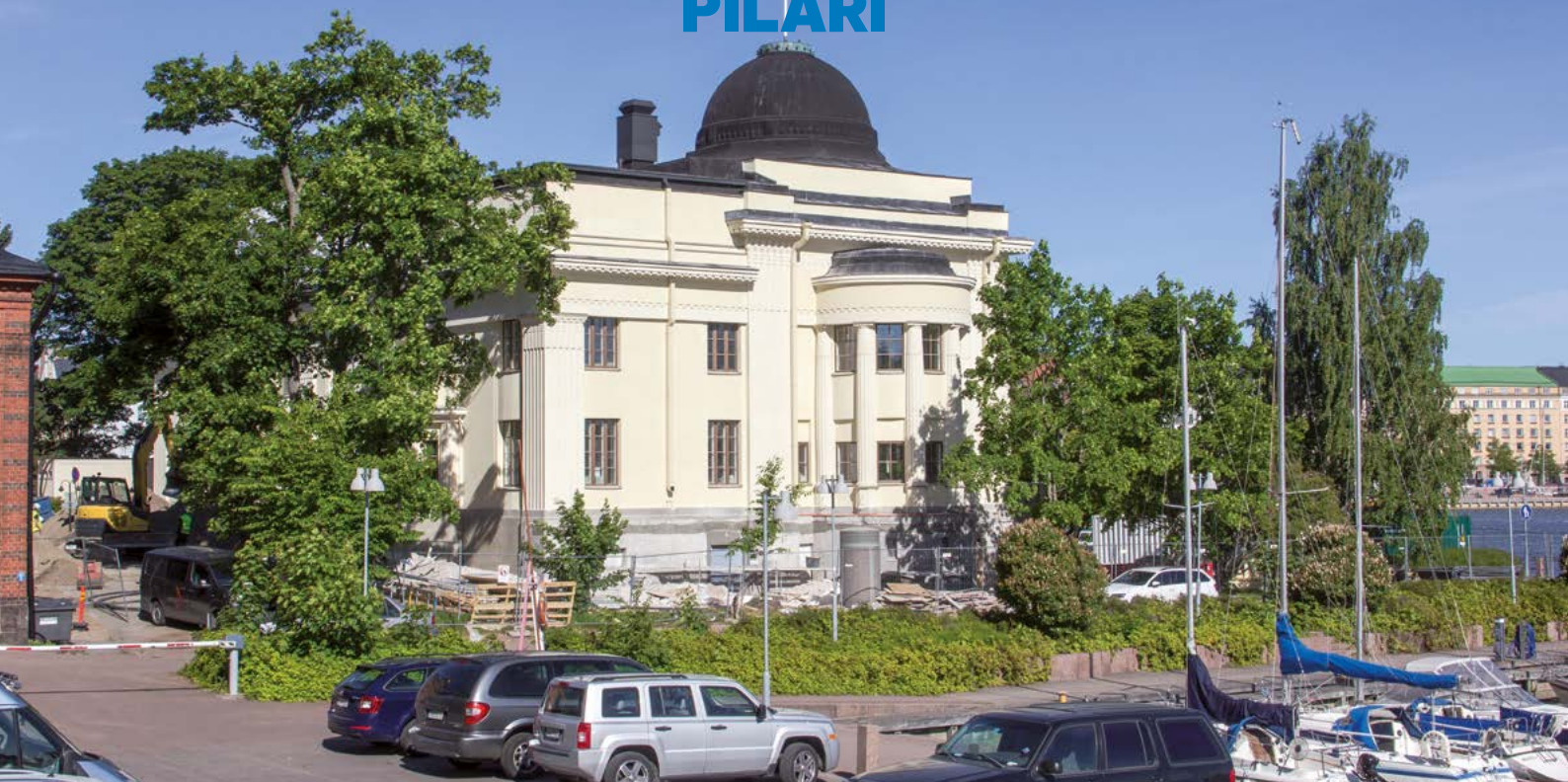
Lipatie 1, 76850 Naarajärvi  
Puh. 0403 000 530  
www.lipa-betoni.fi

**Moduls**

Vasarakatu 23 A, 40320 Jyväskylä  
Puh. +358 403 000 505  
www.moduls.fi

Pilari-lehden tekstit ja taitto: Heikki Luukkonen, HL-Mark  
Valokuvat, ellei toisin mainittu: Heikki Luukkonen  
Painopaikka: Kirjapaino Pieksänprint Oy, 2018

PILARI postitetaan painettuna Lipsanen konsernin asiakkaille ja sidosryhmille. PILARin verkkoversio on luettavissa osoitteessa: <http://www.lipsanen.com/default.asp?siteid=fi&id=pilari>  
Jos haluat poistua postituslistalta, lähetä sähköpostia osoitteeseen [antti.lipsanen@lipsanen.com](mailto:antti.lipsanen@lipsanen.com).



# Katajanokan Kasino saneerattiin alkuperäiseen loistoonsa

Peruskorjauksen pääurakoitsijana Rakennus Oy Antti J. Ahola

Helsingissä arvostettu à la carte -ravintola sekä juhla- ja kokouspaikka Katajanokan Kasino on avannut ovensa reilun puolen vuoden perusteellisen saneerauksen jälkeen. Peruskorjauksen pääurakoitsijana toimi Rakennus Oy Antti J. Ahola.



”Olemme olleet todella innoissamme”, sanoo Katajanokan Kasinon ravintola-toiminnasta vastaavan Royal Ravintolat Oy:n keittiöpäällikkö Markus Forsen. ”Talo on saanut arvoisensa saneerauksen.”

Katajanokan Kasinon peruskorjauksessa sata vuotiaan rakennuksen julkisivu sekä sen sisätilat ovat käyneet läpi täydellisen remontin. Myös talotekniikka on saatettu nykyaikaan.

”Olemme saaneet uutta pintaa ja enemmän toiminnallisuutta.”

Forsen kertoo, että saneerauksen myötä vanhan rakennuksen monet eri tilat on pystytty suunnittelemaan huomattavasti paremmin toimiviksi.

”Meille ei ole riittänyt pelkästään se, että vaihdetaan tiskihuoneessa järjestystä, tai että baari on hyvännäköinen. Niin asiakastilat kuin meidän taustatilamme on tarkoitettu työkaluiksemme.”

”Olemme saaneet suunnitella tilat uudestaan. Kaikki kalusteiden paikat on mietitty niin, että ne kaikki varmasti toimii”, vakuuttaa kymmenen vuot-

Markus Forsenin keittiöpäällikön asusteet ovat runsaan puolen vuoden ajan olleet narikassa hänen osallistuessa tiiviisti Katajanokan Kasinon rakennusprojektiin.

ta Katajanokan Kasinolla keittiöpäällikkönä työskennellyt Forsen. Hän kertoo, että osa suunnitelmista on piirretty useaan kertaan uusiksi parhaan mahdollisen ratkaisun löytämiseksi.

”Suurten asiakasvirtojemme takia kaikki seikat pitää huomioida huolella.”

”Saneerauksessa olemme saaneet paremmat työolosuhteet ja toiminnallisuutta.”

## ”Iso projekti”

Keittiöpäällikkö Markus Forsen arvelee, että monessa rakennushankkeessa käyttäjät eivät ehkä aina osaa arvioida rakentamisen kokonaisuutta ja sitä, kuinka käyttäjä voisi vaikuttaa omalla toiminnallaan, toiveillaan ja valinnoillaan lopputulokseen.

”Kun saimme talon tyhjennettyä peruskorjauksen käynnistyessä, olin vielä muutaman kuukauden yhtiömme toisessa ravintolassa töissä”, Forsen muistelee ja kertoo pian keskittyneensä täysipainoisesti Katajanokan Kasinon hankkeeseen. ”Oli täysi yllätys, kuinka paljon rakennushanke vei aikaa.”

”Ensikertalaiselle tämä on ollut iso ja aika opettavainen projekti.”



Kuvassa Rakennus Oy Antti J. Aholan vastaava työnjohtaja Lauri Koponen, Royal Ravintolat Oy:n keittiöpäällikkö Markus Forsen, Isännöintiverkko Oy:n isännöitsijä ja toimitusjohtaja Iiro Mähönen, Rakennus Oy Antti J. Aholan työnjohtaja Tommi Rouvinen sekä projektijohtajasta vastaava Specio Oy:n Juhani Sillanpää.

## >> Ainutlaatuinen miljöö

”Haluamme nostaa esille talon historiaa, ja tulevaisuudessa korostamme sitä entistä enemmän”, sanoo Katajanokan Kasinon keittiöpäällikkö Forsen.

”Painotimme arkkitehdeille, ettemme halua modernisoida, vaan pysytellä 1930-luvun hengessä. Suomen sotahistoria tulee olemaan yksi meidän teemoistamme. Tavoitteemme on ollut luoda ainutlaatuinen miljöö ja tarjota asiakkaillemme uudenlaisen kokemuksen”, Forsen tähdentää.

### Takana pitkä historia

Katajanokan Kasinon historia ulottuu 1850-luvulle, jolloin rakennus toimi Luotsi- ja majakkalaitoksen makasiinina. Vuonna 1911 Luotsihallitus vuokrasi kiinteistön Viaporin sotasataman hallitukselle. Makasiinirakennusta laajennettiin venäläisen poikamiesupseeriston ruokailu- ja juhlapaikaksi. Laajenusosa valmistui vuonna 1913. Alkuperäisen Kasinorakennuksen piirtäjänä pidetään A. Nybergiä.

Sotiemme aikana Kasino palveli niin vapaussodan aikaisia punakaartilaisia kuin saksalaisia sotajoukkoja, mm. Saksan Itämeren Divisioonan Upseeriklubina. Joulukuussa 1918 saksalaiset luovuttivat Kasinon Suomen sotilasviranomaisille ja seuraavan vuoden alussa rakennus siirtyi Mannerheimin toimesta Suomen Upseerien Liiton käyttöön. Joulukuun alussa 1925 Kasinolla perus-

tettiin Valtakunnallinen Reserviupseerikerho ja kuusi vuotta sen jälkeen Suomen Reserviupseeriliitto. Talvisodan jälkeen Upseeriliitto sekä Suomen Reserviupseeriliitto tiivistivät yhteistyötään perustaen Katajanokan Upseerikerhon.

Toisen maailmansodan jälkeen Kasinoa peruskorjattiin. Taloon rakennettiin kabinetteja, joista jokainen sai oman nimen, mm. Marski, Korsu, Sailor ja Jääkäri.

Vaikka rakennus sijaitsee Helsingin ytimessä ja oli sotien aikaan vuoron perään eri sotaosapuolten hallussa, onnistui se säilymään vahingoittumattomana.

60- ja 70-lukujen vaihteessa Katajanokan Kasinolla toteutettiin laaja peruskorjaus. Tässä yhteydessä rakennuksen julkisivun värit muutettiin vihreäksi.

Tammikuussa 2001 toteutettiin kiinteistökauppa, jossa Katajanokan Upseerikerho ry osti Katajanokan Kasinon Kapiteeli Oy:ltä.

Vuosien mittaan talon ravintolatoimintaa ovat harjoittaneet eri toimijat, mm. Arctia Oy ja Scandic Hotels Oy. Maaliskuusta 1999 alkaen ravintoloitsijana on toiminut Restamax-konserniin kuuluva Royal Ravintolat Oy.

### Laajamittainen saneeraushanke

”Ryhdyimme valmistelemaan Katajanokan Kasinon hanketta vuonna 2015”, kertoo isännöitsijä ja toimitusjohtaja Iiro Mähönen Isännöintiverkko Oy:stä, joka on vastannut Kiinteistö Oy Katajanokan Kasinon isännöinnistä noin kymmenen vuoden ajan.

”Pohdittiin, olisiko ravintolan kannalta järkevää löytää sellainen ajankohta, jol-

loin sen toiminta keskeytettäisiin kokonaan ja tehtäisiin kerralla suurempi kokonaisuus, sen sijaan, että jatketaan pienien korjaustoimenpiteiden tekemistä ravintolatoiminnan hiljaisempina aikoina.”

Iiro Mähönen kertoo, että niin kiinteistön omistaja Katajanokan Upseerikerho ry, isännöitsijä kuin käyttäjänä toimivan Royal Ravintolat Oy:n edustajat ovat usean vuoden ajan kokoontuneet säännöllisesti arvioimaan rakennuksen kunnossapitotarvetta. Nyt kaikki osapuolet olivat yhtä mieltä laajamittaisemman saneerauksen tarpeesta.

Hanke sai nimekseen ”Projektiksi 2018”.

”Alkoi hahmottua, että talossa on aika paljon tekemistä”, toteaa Mähönen. ”Ositain näki jo silmällä, että julkisivu vaatii toimenpiteitä.” Kuntotutkimus, jossa käytiin läpi rappaukset sekä siihen liittyvät rakenteet, osoitti talon perusteellisen julkisivuremontin olevan ajankohtainen.

Peruskorjauksessa kiinteistön talotekniikka haluttiin uudistaa nykypäivän vaatimusten mukaiseksi. Korjattavien listalle joutuivat niin vesi- ja viemäriputkistot, ilmanvaihto kuin lämmitysverkostokin.

### Tiukka aikataulu

”Hankesuunnitteluvaiheen ensimmäinen ehto oli, että Kasinon peruskorjaus käynnistetään ravintolan joululounastarjoilujen päättyessä ja sen tuli olla valmis kesäkuun loppuun mennessä”, kertoo hankkeessa projektijohtajana ja päävalvojana toiminut Juhani Sillanpää. Hankesuunnittelu alkoi kirjaamalla



ylös välttämättömimmät korjaustarpeet. Myös kustannustaso lyötiin pääpiirteittäin lukkoon.

”Jo silloin oli tiedossamme, ettei aikatauluissa ole yhtään löysää”, toteaa Sillanpää. ”Laajan peruskorjauksen haasteita lisäsi se, että rakennus kuuluu rakennusuojelualueeseen sr-1, tarkoittaen, ettei rakennuksen julkisivua ja osittain sen sisäpuolta saa muuttaa niin, että sen historiallinen arvo heikkenee.”

Kasinon peruskorjaus jaettiin kahteen erilliseen urakkaan. Julkisivu-urakan tarjouskilpailun voitti Etelä-Suomen julkisivupalvelu. ”Pääurakan osalta Rakennus Oy Antti J. Ahola vakuutti tilaajan parhaiten ammattitaidollaan. Pidän tätä projektin kannalta onnistuneena ratkaisuna”, Sillanpää toteaa.

Katajanokan Kasinon julkisivun vanhoista maalikerroksista löytyi vahvat viitteet rakennuksen alkuperäisestä väryksestä. Peruskorjauksessa julkisivu pudotettiin alas, rapattiin uudelleen ja siihen palautettiin 1930-luvun vaaleankeltainen värytys. Terassikaiteet jouduttiin entisöimään alkuperäiseen asuunsa. Pilasterit olivat sen verran hyväkuntoiset, että ne päätettiin vain pintakäsitellä. Vaikka kabinettien pintojen uusiminen ei kuulunutkaan hankesuunnitelmaan, todettiin, että ne oli järkevää uudistaa tässä yhteydessä.

”Vanhoissa rakennuksissa on varauduttava yllätyksiin”

Ennen varsinaisten rakennustöiden käynnistämistä Katajanokan Kasinolle tehtiin asbestikartoitus sekä asianmukainen asbestinpurku. Siitä huolimatta, kesken peruskorjaustöiden rakenteista löytyi

lisää asbestia. Osa rakennustöistä jouduttiin keskeyttämään uuden asbestipurkutöiden ajaksi.

Aikataulu tiukkeni entisestään. Onneksi Kasinolla oli antaa kuukausi lisäaikaa remontin loppuun viemiseksi. Kasinolle jäisi vielä aikaa kalustaa, asetella historiaa huokuva rekvisiitta paikoilleen sekä laittaa tilat juhlauntoon ennen elokuun ensimmäisellä viikolla talossa pidettävää kahta häätilaisuutta varten.

”Lähtökohtanamme on ollut, että peruskorjausta tehdään käyttäjää varten ja heitä pitää kuunnella koko ajan”, Juhani Sillanpää linjaa. ”Rakennus Oy Antti J. Aholan vastaava työnjohtaja Lauri Koponen on ollut porukkinsa samalla linjalla.”

## ”Päätöksenteon nopeus tärkeää”

”Kiinteistöä pitää arvostaa”, lausuu vastaava työnjohtaja Lauri Koponen. ”Arvokiinteistöissä ei tiettyjä asioita voi tehdä, niin kuin perinteisesti on totuttu. Se tuo oman haasteensa.”

”Aina nopein työsuoritus ei ole se paras”, Koponen muistuttaa.

”Vanhojen rakennusten saneeraamisessa pitää tehdä malleja ja hyväksyttää ne tilaajalla.”

Parhaann lopputuloksen saavuttamiseksi Rakennus Oy Antti J. Aholan vastaava työnjohtaja Lauri Koponen pitää hyvää keskusteluyhteyttä kaikkien osapuolten kesken välttämättömänä.

Katajanokan Kasinolla yhteistyö on ollut erinomainen ja käyttäjän edustajien nopea reagointi kiitettävää.

”Päätöksenteon nopeus on tärkeää”, Lauri Koponen kiteyttää.

Rakennus Oy Antti J. Ahola on vienyt Katajanokan Kasinon hanketta kolmen työnjohtajan vetämänä. Koposen työpareina ovat työskennelleet Iiro Honkanen sekä työnjohtaja Tommi Rouvinen. Työpäällikkönä on toiminut Juha Jalava.

”Paperityön määrä on viime vuosina kasvanut työmailla voimakkaasti. Oman lisänsä siihen on tuonut toukokuussa voimaan astunut tietosuojalaki”, sanoo hankkeen loppuajana vastaavan sijaisena toiminut Rouvinen, joka on ollut kuusi vuotta Rakennus Oy Antti J. Aholan riveissä. ”Olemme voineet jakaa työtehtäviä työnjohtajien kesken.”

## Tiivistä yhteistyötä

”Oltiin tiettyssä vaiheessa aika kriittisellä rajalla”, muistelee Isännöintiverkko Oy:n Iiro Mähönen. ”Piti tehdä päätöksiä. Pohdittiin, joutuuko ravintola perumaan elokuun ensimmäisiä sovittuja varauksia vai löytyykö rakentamisen edistymiseen eri keinoin ratkaisuja.”

”Se oli hyvä kriittinen piste, missä nähtiin eri osapuolten vahva yhteinen tahto ja siihen ratkaisujen löytyminen.”

”Onneksi ratkaisut löytyivät”, Mähönen huokaisee.

”Saneerausprojektia sävyttivät hyvä yhteistyö, joustavuus sekä erilaisten aikatauluihin vaikuttavien ratkaisujen löytäminen”, listaa Iiro Mähönen.

Projektinjohtaja Juhani Sillanpää on samaa mieltä: ”Yhteiseen maaliin pääseminen on ollut kaikkien osapuolien tavoitteena. Katajanokan Kasinon peruskorjaushankkeessa on vallinnut koko ajan hyvä yhteishenki.”



Kesäkuun 2018 alussa Punkaharjun Metsä Woodin laajennushankkeessa 11 000 neliömetrin tuotantohallin perustukset on valettu ja suurin osa pilareista paikoillaan. Seinä- ja kattoelementtien asennukset ovat käynnissä.

## Metsä Wood toteuttaa suurinvestoinnin Punkaharjulle Laajennushankkeen pääurakoitsijana Rakennusliike U. Lipsanen Oy

### ”Turvallisuus on ykkösasiamme”

”Tehdasalueellamme työskentelee tällä hetkellä noin 450 henkilöä”, kertoo Eero Lampola, joka toimii projektipäällikkönä meneillään olevassa Punkaharjun Metsä Woodin Kerto LVL -tehtaan laajennushankkeessa. ”On haastavaa, että tuotanto on käynnissä samaan aikaan, kun uutta hallia rakennetaan. Meidän täytyy voida ajaa kahdella tuotantolinjallemme ilman että rakennusprojekti aiheuttaa häiriötä. Tarkkaavaisuutta vaaditaan niin rakentajilta, laitetoimittajilta kuin tuotannolta.”



”Projektissamme työturvallisuus on tärkeintä. Ehdoton tavoitteemme on nolla tapaturmaa”, painottaa Lampola.

Vuonna 1995 Metsä Woodin palveluksessa aloittanut Eero Lampola tuli tehtaanjohtajaksi Punkaharjulle vuonna 2003. Parin viime vuoden ajan hän on toiminut yhtiössä suurten strategisten investointihankkeiden projektipäällikkönä ja osallistunut vastaavanlaisiin suurprojekteihin Punkaharjun lisäksi myös Lohjalla ja Äänekoskella.

”Tärkeää on, että ihmisillä on oikea asenne tehdä töitä turvallisesti”, Lampola tähdentää. Hän kertoo Metsä Woodissa olevan tiukat turvallisuussäännöt. Säännönmukaisten turvallisuuskierrosten lisäksi turvallisuushavainnot tehdään normaalin työn ohessa.

”Jokaisella on velvollisuus ja vastuu”, Lampola teroittaa.

### Mittava investointi

Metsä Groupiin kuuluva Metsä Wood työllistää noin 1400 henkilöä. Viime vuoden liikevaihto kohosi puoleen miljardiin euroon. Tuotantolaitoksia Suomen lisäksi Metsä Woodilla on Britanniassa sekä Virossa.

Punkaharjulla tuotetaan sekä vaneria että havupuuvuiluista liimaamalla valmistettuja järeitä palkki- ja puulevytuot-

teita, ns. Kerto® LVL-tuotteita.

Maanrakennustöillä tammikuun 2018 alussa käynnistyneessä Metsä Woodin Punkaharjun tehtaan laajennushankkeessa nykyiset kaksi kertopuulinjaa saavat rinnalleen kolmannen, modernin valmistuslinjan. Tehdasalueella on rakennusmassaa noin 23 000 neliömetrin verran. Rakentamisen myötä uutta tilaa alueelle syntyy yhteensä noin 13 000 neliömetrin verran.

Rakentamisessa pääurakoitsijana toimii Rakennusliike U. Lipsanen Oy. Hankkeen kokonaisinvestointi on suuruudeltaan noin 52 miljoonaa euroa. Uuden kertopuulinjan lisäksi hankkeeseen kuuluvat hautomossa tehtävät muutostyöt, voimalaitoksen kaasukattilainvestointi sekä sen uuden polttoainetarastokentän laajentaminen. Myös varastotiloja lisätään.

Varsinainen rakentaminen aloitettiin maanrakennustöillä.

”Kallion louhinta oli kova urakka”, Lampola kertoo.

Pituutta uuden kertopuulinjan hallilla on noin 280 metriä ja pinta-alaa 11 000 neliömetriä. Ennen kuin perustuksia päästiin tekemään, kalliota piti louhia seitsemän metrin syvyydeltä. Vastaavasti talon toiseen pätyyn tarvittiin viisi-

# Metsä Wood luottaa puurakentamiseen

metrinen korotus ja tukimuuri.

Uuden tehdashallin sokkeli on korkeudeltaan kaksimetrinen. Hallin runkona on teräsbetonipilarit. Niiden varaan on laskettu kertopuusta valmistetut, jänneväliltään 24 metriset kattoelementit. Ulkoseinät on tehty Paroklementein. Rakennus valmistuu elokuussa 2018, jonka jälkeen alkavat laiteasennukset. Pääkoneet, johon kuuluvat sorvi, kuivauskone sekä varsinaisen kertopuulinja, toimittaa Raute Oyj. Sahauslinja tulee Pinomatic Oy:ltä.

## Kapasiteetti kasvaa

Ennen uuden kertopuulinjan käynnistämistä Metsä Woodin Punkaharjun tehtaassa tuotantokapasiteetti on ollut 125 000 kuutiometriä Kerto® LVL-tuotteita vuodessa.

”Uusi linjamme käynnistyy vuoden 2019 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Silloin kapasiteettimme kasvaa viisikymmentä prosenttia”, sanoo projekti-päällikkö Eero Lampola ja kertoo uuden linjan tuotannon menevän lähes kokonaisuudessaan vientiin.

## Positiivisia tuulia Itä-Suomeen

Metsä Woodin investointi valaa myönteisiä vaikutuksia Savonlinnan seudulle: Uusi tehdas tarjoaa suoraan 35 uutta työpaikkaa. Vaikutukset ulottuvat myös laajemmalle alueelle Itä-Suomessa. Tehtaan kapasiteetin lisäyksen arvioidaan nostavan alihankintaketjun työllisyyttä noin 40 henkilötyövuodella. Järeän tukin käytölle povataan noin 160 000 kuutiometrin lisäystä vuodessa.

Savonlinnan kaupunki on ollut vahvasti myötävaikuttamassa Metsä Woodin laajennushankkeen onnistumiseen, mm. osallistumalla kiinteistöihin sekä infrastruktuuriin liittyvissä kysymyksissä.

## ”Luottamuksen arvoinen”

”Rakentaminen on edennyt aikataulun mukaisesti”, Eero Lampola kiittää Rakennusliike U. Lipsasen toimintaa sekä joustavaa yhteistyötä.

Myös urakkamuoto saa Lampolalta kiitosta: ”Tällaisissa hankkeissa, missä tulee jonkin verran muutoksia ja lisätöitä, käytössämme oleva tavoitehintaurakka on erittäin hyvä malli.”

”Lipsasen kanssa on mennyt joustavasti. Rakennusliikkeellä on paljon tietoutta ja ymmärrystä siitä, kuinka kohteessamme rakentaminen pitää hoitaa. Rakennusliike on osoittanut olevansa luottamuksen arvoinen.”

Impulssi Metsä Woodin uuden Kerto LVL -tehtaan rakentamiselle on lähtöisin markkinoilta.

”Taustalla on rakentamisen vilkastuminen Euroopassa, mikä on lisännyt kysyntää tuotteitamme kohtaan”, sanoo Metsä Woodin tuotanto- ja teknologiajohtaja Jari Tikkanen. ”Viime vuosina puusta tehtyjen moduulien ja elementtien käyttö rakentamisessa on kasvanut. Myös globaali kysyntä kasvaa tasaisesti.”

”Kehitykseen on monta ajuria. Yksi niistä on kaupungistuminen. Se luo erityistarpeita rakentamisen tuotteille: pitää mm. pystyä rakentamaan ahtaassa kaupunkikeskittymässä.” Kertopuu, joka maailmalla tunnetaan paremmin kirjainyhdistelmällä LVL, sopii tähän saumaan.

Kerto® LVL-tuotteissa yhdistyvät Metsä Woodin markkinointisanat: nopeus, keveys ja vihreys. Moniin muihin rakennusteollisuuden tuotteisiin verrattuna Kerto® LVL on kevyt kuljettaa, ja silti LVL sopii hyvin kestäviksi rakenteiksi. Esimerkkinä Jari Tikkanen mainitsee Kerto® LVL-tuotteita käytetyn Norjaan rakennettavaan 18-kerroksiseen puukerrostaloon, joka on omassa lajissaan maailman korkein. Myös nopeus on valttia. Kertopuulla tehtyjä moduuleita käyttäen pienet puukerrostalot nousevat muuttovalmiuteen jopa päivässä. Tietäpä Tikkanen kertopuulla toteutetun lisäkerrosten rakentamista olemassa olevien kerrostalojen katoille. Myös Rakennusliike U. Lipsanen Oy:n urakoiman Punkaharjun kertopuutehtaan kattorakenteet on tehty Metsä Woodin kertopuusta. Elementit on valmistanut LapWall Oy.

## Teollista tehokkuutta

Metsä Woodilla on Euroopassa kahdeksan tuotantolaitosta. Kertopuuta valmistetaan Lohjalla ja Punkaharjulla.

Yhtiö vastaa kysynnän kasvuun tehostamalla toimintaansa ja uudistamalla tuotantolaitoksiaan. Lohjan tehtaassa

kolmekymmentäviisi vuotta toiminnassa olleet kaksi kertopuulinjaa purettiin ja niiden tilalle asennettiin yksi moderni tuotantolinja. Toimenpiteen ansiosta kapasiteetti kohosi kaksikymmentä prosenttia. Punkaharjun vuonna 2019 käyttöön otettava kolmas linja nostaa tehtaan tuotantoa viisikymmentä prosenttia.



Tuotanto- ja teknologiajohtaja Jari Tikkanen

Kuva: Metsä Group

Jari Tikkanen tunnustaa, ettei Metsä Woodin uusimman tuotantolaitoksen sijoittuminen Punkaharjulle ollut ihan itsestäänselvyys: ”Tutkimme eri vaihtoehtoja ja useita tekijöitä.”

Punkaharjun eduksi katsottiin se, että uusi tehdas pystyttiin rakentamaan jo olemassa olevalle tehdasalueelle. ”Pystyttiin hyödyntämään infraa. Kaikki logistiset verkot olivat valmiina.

Punkaharjulla kertopuuta on tehty vuodesta 2001 alkaen, joten osaamista ja tietoutta on. Puuraaka-ainehankintakin saatiin onnistumaan”, Tikkanen luettelee. ”Työvoiman saatavuudesta kaan Punkaharjulla ei uskota muodostuvan pullonkaulaa.”

Jari Tikkanen mainitsee investoinnin tärkeimmäksi edellytykseksi sen, että tehdas tulee kestävä kilpailukykyisenä pitkään. ”Savonlinnan kaupungin kanssa saatiin solmittua yhteistyösopimus, millä varmistetaan osaltaan tuotantolaitoksen kilpailukyky kymmeniksi vuosiksi eteenpäin.”

## Referensseillä on merkitystä

Kun syntyi päätös rakentaa täysin uusi kertopuutehdas, Metsä Wood järjesti tarjouskilpailun 13 000 neliömetrin tehdashallin rakentamisesta.

”Arvioimme monia asioita. Yhdeksi tärkeimmistä kriteereistä, jota painotimme, oli referenssit. Myös hinnan tuli olla kilpailukykyinen”, Tikkanen kertoo.

”Lipsasella oli esittää hyvät referenssit ja hyvin hoidettuja projekteja”, perustelee Tikkanen pääurakoitsijavaliintaa.



Työpäällikkö Markku Saarelainen, työmaainsinööriharjoittelija Minna Rosenlund ja laskentainsinööri Esa Vähäsöyrinki tarkastelemassa rakennuspiirustuksia Rakennus Oy Antti J. Aholan Lahden toimiston neuvotteluhuoneessa.

## Rakennus Oy Antti J. Ahola avasi toimiston Lahteen

Vuonna 1996 perustettu Rakennus Oy Antti J. Ahola tunnetaan henkilöstön osaamiseen ja kokemukseen perustuvasta laadukkaasta korjausrakentamisestaan erityisesti pääkaupunkiseudulla. Yritys työllistää noin 70 rakennusalan ammattilaista, joista toimitohenkilöitä on 5, teknistä henkilöstöä 35 ja työntekijöitä 29. Vuoden 2018 liikevaihdoksi on budjetoitu 27 miljoonaa euroa.

Lipsanen konserniin kuuluvan Rakennus Oy Antti J. Aholan referenssilista on pitkä, sisältäen lukuisia toimisto-, teollisuus- ja asuinrakennusten sekä julkisten rakennusten saneerauksia Etelä-Suomessa.

Moni merkittävä rakennus on Rakennus Oy Antti J. Aholan toimesta uudistettu tai palautettu entiseen loistonsa, kuten esim. Finlandia-talo, Helsingin saksalainen koulu, Helsingin Yliopisto, Helsingin Kulttuuritalo, Helsingin Kuvataidelukio, Kansallisooppera, Stockmann Helsingin tavaratalo, Munkkiniemen kartano sekä Sammatin keskiaikainen kirkko. Viimeisimpiä toteutettuja peruskorjauksia ovat mm. KOy Ornant, Katajanokan

Kasino sekä Hyvinkään Sveitsin matkailukeskus.

Rakennus Oy Antti J. Aholan pääkonttori sijaitsee Hyvinkäällä. Lisäksi yhtiöllä on pitkään ollut toimisto Helsingin Haagassa, Nuijamiestentiellä.



Työpäällikkö Markku Saarelainen

### ”Kaikki on tapahtunut kuin ajatus”

Rakennus Oy Antti J. Ahola avasi toimiston Lahden keskustaan vuoden 2018 alussa. Tupaantuliaisia vietettiin maaliskuun kolmantena juuri peruskorjatussa katutason liikehuoneistossa Lahdenkatu 13:ssa.

”Kaikki on tapahtunut kuin ajatus”, muotoilee Lahden toimiston vetäjän roolissa toimiva työpäällikkö Markku Saarelainen.

”Olin juuri irtisanoutunut vapaaehtoisesti suurten muutosten kynnyksellä olevasta valtakunnallisen rakennusalan suuryrityksen palveluksesta. Mestarin hommia oli ehtinyt kertyä kolmekymmentäkolme vuotta, joista viimeiset kaksikymmentäkaksi valtakunnallisen rakennusliikkeen palveluksessa. Ennen poisjäämistäni työskentelin neljäntoista vuoden ajan korjausrakentamisen projektipäällikkönä”, kertoo Saarelainen.

Hän tunnustaa, ettei voinut vielä jäädä laakereilleen lepäämään. Antti Aholan kanssa käydyn puhelinkeskustelun aikana syntyi idea perustaa toimipiste Lahteen. Markku Saarelainen otti mielellään vastaan työpäällikön pestin.

Sijoituspaikkaa toimistolle ei kaukaa tarvinnut hakea.



Rakennus Oy Antti J. Ahola oli vuosittain vaihteessa ostanut Lahdenkatu 13:ssa sijaitsevan Kiinteistö Oy Lahden Aleksinportin ja saneerannut sen asunnot myyntiin. Katutaso liikehuoneistoista osa jäi Antti Aholan omistukseen, joten oli luontevaa ottaa yksi omista liikehuoneistoista toimipisteen käyttöön.

## Hyvä työtilanne

Lahden toimiston vetäjä, työpäällikkö Markku Saarelainen antaa ymmärtää, että uusi toimisto on Päijät-Hämeen talousalueella otettu hienosti vastaan.

”Hetimit on päästy työnmaakuun.”

”Laskentaa on ollut kiitettävästi koko kevään ajan. Vaikka kilpailu urakoista on kireää täälläkin, olemme niissä onnistuneet”, Saarelainen sanoo. Hän kertoo yrityksellä olevan menossa kolme suurempaa LVIS-saneeraushanketta kosteine tiloineen. Lahden Mikkulas, Metsäkankaalla ja Kartanossa sijaitsevilla kohteilla on peruskorjattavana yhteensä 337 asuntoa. ”Ja lisää kohteita on tulossa.”



Rakennus Oy Antti J. Aholalla on saneeraus käynnissä Lahden suurimmassa yksityisessä taloyhtiössä, As Oy Mikkulan Cityssä.

söyrinki työskenteli kymmenen vuoden ajan tarjouslaskijana samassa rakennusliikkeessä kuin Saarelainen.

”Lasken itse määrät pääsääntöisesti”, sanoo Esa Vähäsöyrinki. ”Näin tulee tutustuttua kohteeseen, ja tietää, kuinka kohde toteutetaan. Samalla paljastuvat tarjouspyyntöasiakirjojen epäkohdat. Niitä on aina.”

Vähäsöyrinki kertoo, ettei hän hintoja laskiessaan juuri 3D-kuvia tarvitse. ”Pitääkään vaan hahmottaa päässä.” Esa muistaa jo kouluaikoinaan olleen haka deskriptiivisessä geometriassa.

Rakennus Oy Antti J. Aholan Lahden toimistolla Markun ja Esan kanssa työskentelevä, vuoden päästä rakennustekniikan insinööriksi valmistuva Minna Rosenlund kertoo tavallaan ”ajautuneensa rakennusalalle”. Ennen rakennustekniikan insinööriopintojen aloittamista Minna oli tutustunut alaan kesätöiden kautta.

Rakennus Oy Antti J. Aholassa luetaan nuoriin.

”Sain tehtäväkseni vetää Mikkulan Niemessä sijaitsevan toimistotilan saneerauksen alusta loppuun saakka”, mainitsee Rosenlund ja kertoo samalla osallistuneensa myös muiden Rakennus Oy Antti J. Aholan Lahden rakennuskohteiden työtehtäviin.

Minnan opinnot jatkuvat syksyllä. Valmistuttuaan Rosenlund palaa Rakennus Oy Antti J. Aholan työmaainsinööriksi.

## Saneerauksessa Lahden suurin yksityinen taloyhtiö

Rakennus Oy Antti J. Ahola käynnisti huhtikuun 2018 alussa mittavan LVIS-saneerauksen As Oy Mikkulan Cityssä. Kohde on Lahden suurin yksityinen taloyhtiö. Sen neljässä rakennuksessa on 190 asuntoa, joiden kylpyhuoneiden LVI-tekniikka ja sähkölinjat uusitaan kokonaisuudessaan. Kylpyhuoneremontissa käytetään Uponorin talotekniikkahormielementtejä. Myös taloyhtiön yleiset tilat peruskorjataan. Myös taloyhtiön yleiset tilat peruskorjataan.

Työmaa edistyy vastaavan ja työmaamestarin, kuuden oma työkijän sekä osavien aliurakoitsijoiden voimin.

Haastavuutta saneeraukseen lisää se, että osa asukkaista asuu huoneistoissaan remontin ajan. Osalla heistä on huoneistoissaan myös kotieläimiä. Tämän vuoksi nelikerroksisen talon porraskäytävään, sen jokaiselle kerrostasanteelle on järjestetty vesipiste altaineen.

As Oy Mikkulan City valmistuu uudistuneena vuoden 2019 heinäkuun loppuun mennessä.

## Asukkaat huomioidaan remontissa

Lahden Metsäkankaalla Rakennus Oy Antti J. Aholalla on saneerattavana As Oy Männistöntupa. Taloyhtiö käsittää kaksi kerrostaloa: toinen rakennuksista on kolmekerroksinen, toisessa kerroksia on seitsemän. Lisäksi taloissa on pohjakerrokset, joihin sijoittuvat asukkaiden yhteiset tilat saunoineen ja varastotiloinen.

Taloyhtiön asukkaista noin puolet jää huoneistoihinsa asumaan remontin ajaksi. Heidät on pyritty ottamaan huomioon kaikin puolin. Yhteensä seitsemänkymmenenkolmen asunnon kylpyhuone- ja LVIS-saneeraus käynnistettiin taloyhtiön yhteisistä sauna- ja pesutiloista. Työmaa huolehtii myös aktiivisesti tiedottamisesta.

Rakennus Oy Antti J. Ahola aloitti korjaustöiden parissa kesäkuun 2018 alussa. Työt etenevät porraskäytäväkerrallaan. Kohde valmistuu huhtikuun 2019 loppuun mennessä.



Männistöntuvan LVIS-saneeraus käynnistyi yhteisistä saunatiloista.

## Vahvaa osaamista

Se että Markku Saarelainen tunnetaan hyvin Lahden alueen rakennuttajien ja rakentajien keskuudessa, on edesauttanut Rakennus Oy Antti J. Aholan asettumisessa paikkakunnan markkinoille.

”On helppo toimia tuttuun kanssa”, Markku tiivistää.

Hyvällä ihmisten ja paikkakunnan tuntemuksella on ollut merkitystä myös osaavan ja motivoituneen henkilökunnan palkkaamisessa, niin työmaiden johdotehtäviin, erilaisiin rakennusalan työtehtäviin kuin toimistoonkin. Suuri osa Rakennus Oy Antti J. Aholan Lahden toimipisteen työntekijöistä on Saarelaiselle ennestään tuttuja, eikä hänellä ollut vaikeuksia houkuttaa ihmisiä arvostetun rakennusliikkeen palvelukseen.

Yksi heistä on laskentainsinööri Esa Vähäsöyrinki. Hänellä on pitkä rakennusalan yrittäjätausta. Ennen Rakennus Oy Antti J. Aholalle tuloaan Vähä-



Rakennus Oy Antti J. Ahola saneeraa As Oy Männistöntupaa

Pieksämäen vs. kaupunginjohtajana toimivan Ulla Nykäsen ura käynnistyi 80-luvun alussa kunnansihteerinä Virtasalmen kunnassa, jossa hän ehti toimia kymmenen vuoden ajan kunnanjohtajana ennen Pieksämäen seudulla toteutettuja kuntaliitoksia. Taustalla Rakennusliike U. Lipsanen Oy rakentaa Pieksämäen Prismaa.

## Pieksämäen vs. kaupunginjohtaja Ulla Nykänen: ”Eteenpäin menevää meininkiä”

Rakennusliike U. Lipsanen Oy on kesän 2018 aikaan käynnistänyt kahden koulun samanaikaiset rakennustyöt kotikaupungissaan Pieksämäellä. Hiekanpään yläkoulu sekä Etelä-Savon ammattiopiston tekniikkarakennus valmistuvat kahden vuoden kuluessa Pieksämäen Pappilanmäen kaupunginosaan, Pieksänjärven länsirannan tuntumaan.

Uudet koulut sijoittuvat alueelle, jossa toimivat Pieksämäen Lukio, Kirkkopalvelujen Seurakuntaopisto, Diakonia-ammattikorkeakoulu sekä Ammattiopisto Spesia, muodostaen Hiekanpään kampuksen noin 2200 opiskelijalle.

Yläkoulun sekä Etelä-Savon Koulutus Oy:n ammattiopiston tekniikkarakennuksen rakentaminen tuli mahdolliseksi Huvilakadun ja Hiekanpään alueen asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi elokuussa 2017.

### Kirjavia vaiheita

Tarve uuden yläkoulun rakentamiseen nousi ajankohtaiseksi muutamia vuosia sitten. Vuonna 1958 rakennetussa Meriluodon koulurakennuksessa, jossa Hiekanpään yläkoulu toimi, alkoi ilmetä sisäilmaongelmia siinä määrin, että se julistettiin käyttökieltoon. Vanhan koulun peruskorjaamisen sijaan päätettiin yläkoululle rakentaa uudet, nykyaikaiset opetustilat.

Vuonna 2014 järjestetyn ns. Elämäkaarikylän suunnittelukilpailun tuloksena syntynyt Hiekanpään yläkoulun arkkitehtisuunnitelma joutui vastatuuleen. Kirjavien vaiheiden jälkeen ajautettiin uuteen suunnittelu- ja urakatarjouskierrokseen.

Huhtikuussa 2018 toisen kilpailutuksen päätteeksi Pieksämäen kaupunki ja Rakennusliike U. Lipsanen Oy solmivat KVR-urakkasopimuksen Hiekanpään kampusalueelle rakennettavasta kahdesta koulurakennuksesta. Kohteen arkkitehtuurista vastasi Riitta Korhonen Arkkitehtuuritoimisto Korhonen Oy:stä.

### ”Nyt on helppo hengittää”

”Olen kovasti tyytyväinen, että tiukka tarjouskilpailu johti tulokseen, jossa paikkakunnan luotettava ja vastuullinen rakennusliike kisan voitti”, toteaa Pieksämäen vs. kaupunginjohtaja Ulla Nykänen.

”Nyt on helppo hengittää tämän urakan aikana.”

”Lipsasen näytöt ovat vahvat. Yritys on rakentanut paljon meille ja muualle. Yhteistyö on sujunut hyvin.”

”Kyllä siellä varmasti asiat hoituvat ja niistä voidaan sopia. Hanke on luotettavissa käsissä,” vakuuttaa Ulla Nykänen, joka on virallisesti helmikuusta 2018 alkaen hoitanut Pieksämäen kaupunginjohtajan tehtäviä.

Hiekanpään kampuksen yläkoulun sekä Etelä-Savon ammattiopiston tekniikkarakennuksen noin 17,6 miljoonaa euron rakennusurakka on Pieksämäen kaupungin yksittäisistä hankkeista suurin.

5744 bruttoneliometriä ja tilavuudeltaan 24842 kuutiometriä käsittävän Hiekanpään yläkoulun osuus urakkasummasta on noin 11,9 miljoonaa euroa.

Etelä-Savon Koulutus Oy:n Etelä-Savon ammattiopiston uuteen tekniikkarakennukseen tulee sijoittumaan auto-, metalli-, sähkö- ja rakennusalan työhallit. Teknologiatalon rakennuspinta-ala on 2815 bruttoneliometriä ja sen tilavuus 20190 kuutiometriä. Ammattiopiston rakentamisen kustannusarvio on noin 5,6 miljoonaa euroa.

Ulla Nykänen kertoo, että alkuun oli ajatus rakentaa koulut porrastetulla aikataululla.

”Se olisi aiheuttanut runsaasti evakossa toimineitten opiskelijoiden ja koulutilojen siirtoja”, sanoo Nykänen ja kertoo, että nyt yläaste on hajasijoitettuna useampiin paikkoihin. Samoin lukio toimii evakkotiloissa.

”Yhteisymmärryksessä Etelä-Savon ammattiopiston kanssa sovittiin, että koulut valmistuvat yhtä aikaa.”

”On saatu aikaan kustannustehokas paketti ja urakoitsijankin kannalta hyvä ratkaisu.”

”Keskusteluissa, mitä meneillään olevan hankkeen tiimoilta olen käynyt, on nyt positiiviset ja odottavat tunnelmat”, iloitsee Pieksämäen vs. kaupunginjohtaja Ulla Nykänen ja sanoo myös somessa törmänneensä innostuneisiin kannanottoihin uusien koulujen puolesta. ”Jos on tällainen henki, silloin se on oikein hyvä.” Ulla Nykänen näkee, että Pieksämäellä on löydetty elementit hyvään yhteistyöhön.

”Tarvitaan yhteinen tahto, yhteen hiiheen puhaltamista sekä joustavia päätöksiä. Toivotaan, että meillä osataan hyödyntää kaikki mahdollisuudet, mitä eteen tulee.”

”Käyttäjien sana on todella tärkeä”, Nykänen painottaa ja kertoo uusien koulujen tulevien käyttäjien päässeensä vaikuttamaan suunnitelmiin hankkeen alusta alkaen, niin että oppimisympäristö mahdollistaa nykyaikaisen opetuksen järjestämisen terveellisesti ja turvallisesti.

Myös Hiekanpään kampusalueen eri toimijoiden välisen yhteistyön Nykänen kokee tärkeäksi.

Jo Hiekanpään alueen asemakaavamuutoksessa on otettu kantaa alueen kehittämiseen huomioimalla ihmisen koko elämänsäkaari, eri ikä- ja väestöryh-



## ”Yhteistä tahtoa ja joustavia päätöksiä”

>>

mien toimintoja yhdistävänä kokonaisuutena, samalla mahdollistaen koulutuspalveluiden lisäksi myös majoitus- ja asuinpalveluiden sekä liikunta- ja vapaa-ajanpalveluiden sijoittumisen ja kehittämisen. Yhteistyön kehittämiseen Hiekanpäässä on valmiina hyvät puitteet: useiden oppilaitosten lisäksi alueella toimii päiväkotia, kolme palvelukotia sekä uima-, urheilu- ja jäähalli.

”Olen iloinen, että koulukaupunkimme on tämän näköinen ja uskon, että kaupungin tekemät ratkaisut tukevat sitä, että säilymme koulukaupunkina jatkossakin. Toivon todella, että koulutuspaikat säilyvät ja kehittyvät, ja että osaamme mukautua ajan haasteisiin ja

vaatimuksiin”, Nykänen lausuu.

”Uskon, että eri toimijat löytävät yhteistyömuotoja ja tilojen sijoittelu hyödyntää kaikkia koulutuksen järjestäjiä.”

### Kaupunkikuva uudistuu

Pieksämäellä on menossa useita rakennushankkeita. Kaupungin kouluhankkeiden lisäksi yritysmaailman rakennusprojektit muuttavat kaupunkikuvaa. Yksi näkyvimmistä on Veturitallien alueelle nouseva, kesäkuussa 2018 harjakorkeuden saavuttanut ja joulumarkkinoille valmistuva Osuuskauppa Suur-Savon Prisma, jonka rakentamisesta vastaa Rakennusliike U. Lipsanen Oy. Veturitallien alueella Pieksämäen kaupungilla on edessään vielä noin 1,6 miljoonan euron ympäristötyö, S-ryhmän hoitaessa kuntoon Prismän parkkialueet.

Ulla Nykänen luottaa Veturitallien vetovoimaan: ”Alueen etu on, ettei se ole irti kaupunkirakenteesta. Kaksi toria

on näköetäisyydellä toisistaan. Jos tulevaisuudessa liikerakentamista syntyy, on tämä ehdottomasti sellainen alue. On helppo tulla keskeiselle paikalle.”

”Ilmassa on eteenpäin menevää meininkiä”, Ulla Nykänen sanoo ja kertoo kaupunkikuvan saavan uutta ilmettä myös entisen kaupungintalon alueelle. Vielä vahvistamatta oleva Pertinkujan kaava mahdollistaa Pieksänjärven ranta-alueeseen nelikerroksisten asuintalojen lisäksi myös kahdeksankerroksisen tornitalon rakentamisen sekä liike- ja palvelurakentamisen.

Koulurakentaminenkin jatkuu. Naarajärvellä on suunnitteilla Maaselän koulun ja päiväkodin yhteisyksikkö. Kahden vuoden hankkeena toteutuva rakentaminen on arvioitu käynnistyvän vuoden 2019 aikana.

”Kyllä täällä niin paljon positiivista kehitystä on näkyvissä, että meillä on hyvät menestymisen edellytykset ja palikat koossa”, Ulla Nykänen hehkuttaa.

### Lipsanen rakentaa kahta koulua yhtä aikaa



”Alkuperäisen suunnitelman mukaan rakennustöiden piti alkaa vasta syksyllä, mutta halusimme aikaistaa kohteen käynnistämistä”, kertoo Sauli Harmanen, joka toimii Hiekanpään kampusalueelle samanaikaisesti rakennettavan kahden koulun, Hiekanpään yläkoulun sekä Etelä-Savon ammattiopiston tekniikkarakennuksen vastaavana työnjohtajana.

Maanrakennustyöt alkoivat juhanuksen jälkeen. Elokuussa tontilla tehtiin jo yläkoulun perustuksia. ”Joulun mennessä yläkoulun runko on pystyssä. Tekniikkatalon perustukset valmistuvat syksyllä. Rungon nosto tehdään huhtikuussa 2019”, luettelee Rakennusliike Lipsasen vastaava työnjohtaja Harmanen.

Kehityspäällikkö Jörg Hansmann kertoo, että koulut on suunniteltu tietomallipohjaisesti. Myös elementit on mallinnettu raudotteineen ja valutarvikkeineen. Talojen runkoratkai-

Rakennusliike Lipsasen henkilökuntaa Hiekanpään kampusalueen rakennustyömaalla: tietomallikoordinaattori Eviita Valkama, kehityspäällikkö Jörg Hansmann, vastaava työnjohtaja Sauli Harmanen sekä projektipäällikkö Tero Turunen.

suna on peruselementtirunko. Julkisivut ovat 90-prosenttisesti graafista betonia. Elementtiteutuksista vastaa Lipa-Betoni Oy.

Rakennushanketta viedään Rakennusliike Lipsasen KVR-urakkana, johon on sisällytetty kaikki rakennushankkeen suunnittelu, arkkitehtisuunnittelu lukuun ottamatta. Kohteen LVISA-suunnittelusta ja -urakoinnista vastaa Are Oy.

”KVR-hanke antaa paljon enemmän mahdollisuuksia vaikuttaa suunnitteluun”, toteaa Lipsasen projektipäällikkö Tero Turunen. Hän pitää KVR-urakointia hyvänä mallina ja kertoo sen luovan hyvän perustan hankkeen toimijoiden väliselle joustavalle yhteistyölle.

## ”Hyvät päätökset kantavat sata vuotta”

”Ensimmäiset visiot Hiekanpään elämäntalustaloudesta syntyivät reilu 10 vuotta sitten”, kertoo Pieksämäen kaupunginhallituksen puheenjohtaja Arto Sepponen. ”Hiekanpään kouluratkaisut on satsaus tulevaisuuteen”, sanoo Sepponen korostaen oppilaitosten ja työelämän välille syntyvää molemminpuolista vuorovaikutusta sekä alueen eri toimijoille avautuvia yhteistyömahdollisuuksia.

Sepponen näkee, että niin kampusalueelle tehdyillä ratkaisulla, kuin Pieksämäen kaupungin viimeaikaisilla Veturitallien alueeseen ja Pieksänjärven rantaan kohdistuvilla päätöksillä on onnistuttu myös kaupunkikeskustan tiivistämisessä, kuntalaisille tarjottavia liikunta- ja kulttuuriaktiviteetteja unohtamatta.

”Kuntapäätäjillä, niin valtuustossa, kaupunginhallituksessa kuin virkamiehillä tulisi olla koko ajan mielikuvaa kaupunkikuvasta ja seutukunnasta sekä näiden palveluista noin 10–20 vuoden aikaviiveellä.”

”Kaupungin päätösten ja investointien pitäisi kantaa sata vuotta”, tiivistää Sepponen ja uskoo nyt myös sen toteutuneen.

Sepponen arvioi, että Pieksämäellä tehdyt ratkaisut alkavat tuottaa tulosta. ”Pieksämäki näyttyytynä ulkopuoli-



Kuva: Arto Sepponen

sen sijoittajan näkökulmasta paikalla, johon kannattaa investoida.”

”Olemme päässeet viemään hankkeita eteenpäin muitakin vaihtoehtoja käyttäen, kuin käyttämällä omaa rahaa ja omaa tekemistä”, lausuu Sepponen ja mainitsee esimerkkinä mm. yksityisellä rahoituksella Hiekanpään alueelle syntyvän liikuntahallin sekä Maaselän koulun ja päiväkodin, joka ensimmäisenä pieksämäkeläisenä julkisena rakennuksena rakennetaan leasingrahoituksen turvin.

Pieksämäellä ollaan tyytyväisiä, että Hiekanpään kampusalueen koulurakentajaksi valittiin Rakennusliike U. Lipsanen. ”Rakennusliikkeen merkitys kotikaupungissaan Pieksämäellä on suurempi kuin sen rakentamien rakennusten tuoma lisäarvo”, kaupunginhallituksen puheenjohtaja Sepponen muotoilee.



# Graafisella betonilla näyttävyyttä

## Lipa-Betonilta elementit YIT:n Asunto Oy Vantaan Manttaaliin

Vantaalle, lentoaseman läheisyyteen nousee Suomen nopeimmin kasvava työpaikka-alue, Aviapolis. Eräiden arvioiden mukaan vuoteen 2020 mennessä Vantaan uudessa kaupunginosassa on jopa viisikymmentätuhatta työpaikkaa. Logistisesti erinomaisten liikenneyhteyksien keskipisteessä sijaitseva alue vetää myös asukkaita.

Vantaalle, lentoaseman läheisyyteen nousee Suomen nopeimmin kasvava työpaikka-alue, Aviapolis. Eräiden arvioiden mukaan vuoteen 2020 mennessä Vantaan uudessa kaupunginosassa on jopa viisikymmentätuhatta työpaikkaa. Erinomaisten liikenneyhteyksien keskipisteessä sijaitseva alue vetää alueelle myös asukkaita. Aviapoliksen rakentamiseen osallistuu suuria suomalaisia rakennusliikkeitä. Rakentamisen myötä Aviapoliksen uskotaan kasvavan seuraavan kymmenen

vuoden aikana 22 000 asukaan kaupunginosaksi.

YIT on käynnistänyt Kehä III:n eteläpuolella, Aviapoliksen Perintötiellä uuden asuinkorttelin rakentamisen. Kauppakeskus Jumbo sijaitsee vain muutaman sadan metrin päässä. Korttelin asunto-osaakeyhtiöihin valmistuu noin 900 asuntoa. Osa niistä on omistusasuntoja, osa edustaa vapaarahoitteista vuokratuotantoa.

”Virallisesti rakentaminen alkoi lokakuussa 2017. Elementtien pystytykseen pääsimme tammikuussa 2018”, kertoo YIT Rakennus Oy:n vastaava työnjohtaja Toni Klami.

### Laadukkaasti toteutettu asuintalo

Manttaali on laadukkaasti toteutettu asuintalo ja se käsittää 58 asuntoa kahdessa porraskäytävässä.

Talossa on monipuolinen valikoima huoneistoja, pienimmät 29,5 neliömetrin yksioita, suurimmat asunnoista ovat 78 neliömetrin kokoisia neljä huonetta, keittiön ja saunan käsittäviä. Talon kerroskokonaisala on 4256 neliömetriä. Huoneistojen laatutaso on korkea. Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmastointi sekä integroidut kodinkoneet.

### Tyyliä ja persoonallisuutta

Rakennuksen arkkitehtuurista vastannut Arkkitehtitoimisto Vuorelma Arkkitehdit Oy on loihittanut Manttaaliin persoonallisen ilmeen. Julkisivuina ja parvekkeiden taustaseinissä on käytetty



Asunto Oy Vantaan Manttaalin työmaa edistyy osavissa käsissä. Kuvassa YIT Talon Oy:n tuotantoinsoööri Jani Kaipainen, kohteessa runkomestarina toiminut Jari Leskinen sekä vastaava työnjohtaja Toni Klami.

sandwich-teräsbetonielementtejä, joiden väritys, pinnan profilointi ja pintakäsittely vaihtelevat.

Manttaalin länsipuolinen seinä on kokonaisuudessaan toteutettu graafisen betonin menetelmällä. Seinässä on säännöllisesti toistuvia graafisia figuureja sekä kaksi kookasta lentokoneen kuvaa. Uritetuista betonielementeistä osaan tehdään lasuuripinnoitus ja osa patinointikäsitellään.

”Rakennusluvassa on maininta, että kaupungin arkkitehdin tulee hyväksyä talon värityksen. Julkisivun mallikatselmus pidetään ennen tuotannon aloittamista”, kertoo Toni Klami.

Rakennuksen kantavan rungon teräsbetonielementit sekä parvekkeiden elementit on toimittanut Lipa-Betoni Oy. Myös talon graafinen betoni on Lipa-Betonin valmistamaa.

Asunto Oy Vantaan Manttaali valmistuu helmikuun 2019 loppuun mennessä.





# YIT rakentaa Jyväskylän ykköspaikoille

## Lipa-Betonilta elementit Asunto Oy Jyväskylän Suvivalssiin

YIT:n käden jälki näkyy keskeisillä paikoilla Jyväskylän kaupunkikuvassa. Parhaillaan YIT Rakennus Oy rakentaa asuinkerrostaloja mm. Kankaan alueella, Savelassa, Äijälänrannassa sekä Lutakossa, joka kaupungin palvelujen läheisyyden ja rantamaisemiansa tähden on jyväskyläläisten saavuttanut suosion arvostettuna asuinalueena.

Lutakon Satamakadulle, aivan Jyväskylän sataman äärelle nousee YIT:n rakentamana viidestä kerrostalosta koostuva Faneerin kortteli. Innoitusta taloyhtiöiden nimiin on haettu suomalaisista elokuvista ja lauluista: Juhannusruus, Taikayö, Suvivalssi, Koskenlaskija ja Marleena.

YIT Rakennus Oy:n vastaava työnjohtaja Markku Selin tuli Jyväskylän satamaan Asunto Oy Taikayön rakennustyömaalle syyskuussa 2017. Kohteen valmistuttua joulukuun alussa Selin jatkoi vastaavana työnjohtajana korttelin rakennustyömaalla käynnistämällä naapuritalon Asunto Oy Jyväskylän Suvivalssiin rakennushanketta. Varsinaiset rakennustyöt alkoivat maarakennustyöllä, mas-savaihoilla sekä paa-lutuksella.



YIT Rakennus Oy:n vastaava työnjohtaja Markku Selin on työskennellyt YIT:n riveissä kaksikymmentäkolme vuotta.

### Lipa-Betonilta elementit

Kaksikymmentäkolme vuotta YIT:ssä työskennellyt vastaava työnjohtaja Markku Selin laskee hänen uransa aikana Lipa-Betonin elementtejä tulleen viiteentoista eri kohteeseen.

”Aina kaikki on hoitunut hyvin.”

Niin nytkin. ”Teimme kaupat elementeistä hyvissä ajoin. Jäi sen verran pitkä aikaväli valmistuksen aloittamiseen, että elementtikuvatkin olivat suurimmaksi osaksi valmiit kohteen käynnistyessä”, muistelee Markku Selin.

”Elementit tulivat ajallaan. Joskus Lipalta jopa otettiin yhteyttä, voisiko tulla vähän aikaisemmin”, Selin naurahtaa.

Lipa-Betonin kokonaistoimitukseen kuuluivat sandwich-elementit, väliseinät, parveke- ja kerrostasolaa-tat sekä autohallin seinät.

”Elementit menivät vakkiin. Meillä oli aina seuraava kerros vakissa odotamassa. Kun kerros oli valettu kiinni, pääsimme heti nostamaan seuraavan kerroksen kiviä ylös”, kertoo Selin yhteistyötä elementtitehtaan kanssa.

Yhden kerroksen nostoon kului aikaa kuuden päivän verran. Elementtiasennuksesta vastasi YIT:n oma asennusporukka.

### Ranta-asumista keskellä kaupunkia

Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n suunnittelemaan kahdeksankerroksiseen Asunto Oy Jyväskylän Suvivalssiin valmistuu 43 asuntoa. Kerrosalaa rakennuksella on 2 893 neliömetriä.



Suurin osa modernin yksiportaisen hissitalon asunnoista on yksiöitä ja kaksioita. Ylimpään kerrokseen sijoittuu kaksi kookasta terassiasuntoa.

Suvivalssiin asuntojen varustelutaso on korkea ja materiaalit laadukkaita.

Rakennuksen alin kerros on varattu varastoille sekä talotekniikalle.

Korttelin sisäpihasta tulee viihtyisä vehreine keitaineen ja oleskelu- sekä leikkialueineen. Pihan alle sijoittuu autojen pysäköintipaikat, jonne on suora kulkuyhteys kerrostalon porraskäytävästä.

Asukkaat pääsevät muuttamaan Suvivalssiin helmikuussa 2019. Faneerin korttelin arvioidaan olevan kokonaisuudessaan valmis vuoteen 2022 mennessä.



# Nahkakeskustalo kokee täydellisen uudistuksen

## Peruskorjauksen ja käyttötarkoituserämuutosten pääurakoitsijana Rakennus Oy Antti J. Ahola

Helsingissä Kampin kaupunginosassa vilkasliikenteisen Fredrikinkadun ja Kalevankadun risteyksessä sijaitsevassa As Oy Nahkakeskustalossa on käynnistynyt mitava peruskorjaus. Kohteen pääurakoitsija Rakennus Oy Antti J. Ahola aloitti saneeraustyöt tammikuussa 2018.

As Oy Nahkakeskustalo koostuu kahdesta eri aikaan rakennetusta talosta: Nelikerroksinen Fredrikinkatu 45 on rakennettu vuonna 1882. Seitsemikerroksinen Kalevankatu 22 valmistui vuonna 1932. Rakennuspinta-alaa niillä on yhteensä 4640 neliometriä. Kummankin asuintalon pohjakerroksessa sijaitsee liiketilaja.

### ”Ei enää laastarikorjauksia”

”Nyt oli viimeinen hetki toteuttaa saneeraus”, toteaa kiinteistösijoituspäällikkö

Petri Saarinen Eläkekassa Versosta.

Saarinen kertoo, että taloyhtiön B- ja C-portaaseen tehdystä linjasaneerauksesta on aikaa jo kymmenisen vuotta. Vuonna 2012 uusittiin sisäpihan rappaus ja Kalevankadun puoleinen kattolape. Myös siivousparvekkeet peruskorjattiin. Muutoin korjauksia oli toteutettu pääsääntöisesti, kun syytä niihin oli ilmaantunut.

Seitsemän vuotta sitten taloyhtiössä tuli tarve kiireellisiin korjaustoimenpiteisiin. Paikkoja tutkittaessa korjattavaa ja uusittavaa alkoi löytyä enemmänkin, jopa lahovaurioita. Tiedettiin myös sisäilmaongelmista. Pohdittiin, voisiko Nahkakeskustalossa toteuttaa perusteellisempi remontti ja uudistaa kiinteistö nykypäivään.

”Ei ole järkevää tehdä laastarikorjauksia. Niillä vain paikattaisiin ja peitel-

täisiin, rajattaisiin terveys- ja turvallisuusriskejä pienemmäksi, mutta samalla jätettäisiin taloon ongelmapesäkkeitä”, Saarinen muotoilee.

### Nahkakeskustalon historiaa

Kun Helsinki 1800-luvun alussa julistettiin Venäjän keisarikunnan autonomisen suuriruhtinaskunnan pääkaupungiksi, alkoi alueella voimakas rakentaminen. Helsingissä asui tuolloin 4000 asukasta.

Kaupungin tonttitarjonta houkutteli kaupolle myös keinottelijoita, eikä Fredrikinkadun ja Kalevankadun kulmauksessaan siltä voitu välttyä. Tontin omistusoikeus vaihtui useasti. Tontin ensimmäiset rakennukset, piharakennus vuodelta 1843 sekä vuonna 1876 valmistunut puinen asuintalo, tulivat myöhemmin puretuiksi paikalle rakennettujen

talojen tieltä.

Nykyisin tontilla seisovat nahkuri Karl Lindgren vuonna 1882 rakennuttama, arkkitehti August Bomanin suunnittelema nelikerroksinen kivitalo sekä vuonna 1932 valmistunut Einar Flinckenbergin suunnittelema seitsenkerroksinen funktistalo.

Kiinteistön nimi, As Oy Nahkakeskustalo, periytyy ajalta, jolloin nahkuri Karl Lindgren alkoi harjoittaa elinkeinoaan rakennuttamassaan talossa. Osa-keiyhtiö Nahkakeskustalo perustettiin vuonna 1920. Nykymuotoisen nimensä se sai vuonna 1960.

## Mittava peruskorjaus

50- ja 60-luvun Helsingissä keskustan asuinhuoneistoja muutettiin tiuhaan toimistokäyttöön. Myös Nahkakeskustalon useiden muutostöiden seurauksena monet sen huoneistoista toimivat nyt liiketiloina ja toimistoina.

”Tilanne on muuttunut”, Eläkekassa Verson kiinteistösijoituspäällikkö Saari- nen sanoo. ”Toimistotilojen tarjontaa on enemmän kuin kysyntää ja se suuntautuu pikemminkin avotiloihin. Myös etä- työ on lisääntynyt.”

Nahkakeskustalossa tehtiin päätös laa- jan peruskorjauksen yhteydessä toteutet- tavasta käyttötarkoituksen muutoksesta palauttaa toimistot asunnoiksi. Ainoas- taan katutaso tilat säilytetään liiketiloi- na. Ne peruskorjataan ja niille haetaan uudet vuokralaiset.

Vuonna 2014 kiinteistössä käynnistet- tiin tarveselvitys peruskorjauksen teke- mistä varten. Nahkakeskustalon kiin- teistön kunto tutkittiin perusteellisesti. Hankesuunnitelma hyväksyttiin kesä- kuussa 2016 ja toteu- tussuunnittelu käyn- nistettiin saman vuoden lopulla.

Hankkeen arkki- tehtisuunnittelus- ta vastaa ERAT Ark- kitehdit pääsuunnit- telijanaan Sebastian Lönnqvist.

Kaikki rakennuksen suunnitelmat on laa- dittu BIM-muodossa.

Edessä on mittava ja vaativa saneera- us, jota on edeltänyt laajat purkutyöt. Kaikki vanhat ylä-, väli- ja alapohjat puretaan ja korvataan uusilla rakenteil- la. Välipohjiin tulee betoni-teräslitto- laatat, osa korvautuu paikalla valetuil- la betonilaatoilla. Alapohjiin asennetaan maanvaraiset betonilaatat. Myös kiin- teistön talotekniikka uusitaan kokonai- suudessaan. Kohteen peruskorjaukseen on varattu 5,3 miljoonaa euroa ja muu- tostöihin 3,2 miljoonaa.

## Kiinteistön arvo nousee

”Nyt toteutettavalla hankkeella pyritään poistamaan kohteen korjaustarpeet seu- raavan viidentoista vuoden ajaksi”, Saa- rinen vakuuttaa.

Hän uskoo, että nyt toteutettavilla peruskorjaustoimenpiteillä, käyttötar- koituksenmuutoksella sekä asunnoi- le asetetun korkean laatutasotavoitteen avulla saavutetaan kiinteistölle merkit- tävä arvonnousu.

Saarinen, joka on seitsemän vuoden ajan työskennellyt Eläkekassa Versos- sa ja ollut mukana kehittämässä vuon- na 1964 perustetun eläkeyhtiön toi- mintaa mm. uudistamalla kiinteistösi- joitussalkkua kaavamuuoksilla, inves- tointihankkeilla ja kiinteistösijoituksien myynneillä, on nähnyt sijoittajan sil- min rakennusten sijainnin merkityksen korostuneen alati kasvavan kaupungis- tumisen keskittymisen myötä. ”Pääkau- punkiseudulla sijainnin merkitys kas- vaa voimakkaimmin.”

Vanhemman kiinteistökannan kor- jausvelan hoitaminen muutostyö- ja peruskorjaushankkeilla nousee tärkeään rooliin.

”Pitää ymmärtää, mitä tulevat sukupolvet haluavat elämältä, tiloil- ta ja rakennuksiltaan.”

## Ykkösasiana ammattilpeys

”Järjestimme tarjouskilpailut syksyl- lä 2017. Haastattelimme kaikki tarjo- uksen jättäneet suunnittelijat ja ura- koitsijat. Edellytimme heiltä korkeaa teke- misen laatua sekä ammattilpeyt- tä”, Saari- nen ker- too. Kohteen pää- urakoitsijaksi valittu Raken- nus Oy Antti J. Ahola käynnis-



As Oy Nahkakeskustalo sijaitsee vilkasliikenteisessä Fredrikinkadun ja Kalevankadun risteyskässä, mikä asettaa jo muutenkin vaativaan peruskorjaukseen omat haasteensa. Fredrikinkadun puolella vuonna 1882 valmistuneessa nelikerroksisessa talossa rakennustöitä tehdään sääsuojan uumenissa. Osa tealueesta on saatu työmaan käyttöön.

ti peruskorjauksen tammikuussa 2018. Kohde valmistuu maaliskuussa 2019.

## Rakennuksen ylläpito tärkeää

Aiemmin Eläkekassa Versossa hoidettiin myös sen omistamien kiinteistöjen isän- nöintiin liittyviä tehtäviä. Yhtiön resur- seja haluttiin keskittää ydinosaamiseen mm. ulkoistatamalla Nahkakeskustalon isännöinti Provia Isännöinti Oy:lle.

”Ihmiset ovat heränneet siihen, että isännöitsijä on tavallaan heillä töissä. Nykyään osataan vaatia isännöinnil- tä vastinetta sille rahalle, mitä makse- taan”, toteaa Nahkakeskustalon saneer- auksessa tilaajan edustajana toimiva isännöitsijä Teemu Vuorenmaa Provia Isännöinti Oy:stä.

”Olemme neutraalina toimijana hyvä kumppani”, Vuorenmaa sanoo ja kertoo Provian tekevän tiivistä yhteistyötä Elä- kekassa Verson kanssa.

Provia Isännöinti Oy:n palveluihin kuuluvat mm. kiinteistöjen kokonais- valtainen hallinto, johtaminen sekä kat- tavat taloushallinnonpalvelut.

”Kaikkien käyttäjien toiveissa on se, että saavutettaisiin sijoitetulle pääomal- le tuottoa, ja että sen arvo nousisi,” Vuo- renmaa tähdentää kiinteistöjen korjau- sen ja ylläpidon merkitystä.

”Haluamme varmistaa, että asiakkail- lamme on käytössään viimeisimmät kiinteistöalan tiedot ja -menetelmät”, Vuorenmaa sanoo ja kertoo digitalisaa- tion myötä palvelujen tehostuvan enti- sestään.



Eläkekassa Verson kiinteistösijoituspäällikkö Petri Saarinen



# Fira rakentamassa Kalasatamaa

Lipa-Betonilta elementit Firan KVR-kohteeseen

Helsingin itäisessä kantakaupungissa on meneillään yksi pääkaupungin suurimmista rakennushankkeiden keskittymistä. Vuonna 2011 käynnistyneet Kalasataman rakennustyöt etenevät Itäväylän ympäristössä, Redin alueella, Sompasaaressa sekä Verkkosaaressa, laajentuen säteittäin kohti pohjoista sekä eteläpuolisia merenranta-alueita.

Satama- ja teollisuusalueena aiemmin toiminut 175 hehtaaria käsittävä Kalasatama muuntuu vuoteen 2040 mennessä nykyaikaiseksi, noin 25 000 asukkaan kaupunginosaksi. Asuntoja syntyy noin 1,2 miljoonan kerrosneliön verran ja toimitiloja lähes puoli miljoonaa kerrosneliötä. Alueelle arvioidaan sijoittuvan kymmenentuhatta työpaikkaa.

Kalasatamaan valmistuu asuin- ja liikerakennuksia, kelluvia asuntoja, kilometreittäin rantapromenadia sekä korkeita tornitaloja. Yksi Kauppakeskus Redin torneista kohoaa 132 metrin korkeuteen. Valmistuessaan 35-kerroksinen Majakka on Suomen korkein ja samalla Pohjoismaiden toiseksi korkein asuin-kerrostalo.

Fira Oy on yksi Suomen suurista rakennusliikkeistä. Vuonna 2002 perustetulla, noin 300 henkeä työllistävällä yrityksellä on noin 50 työmaata Etelä-Suomessa. Firan Sompasaareen rakennettavat kohteet ovat edenneet suunnit-

teluvaiheeseen. Kauppakeskus Redin läheisyydessä puolestaan ollaan rakennettu asuin-kerrostaloa marraskuun 2017 alusta alkaen. Firan KVR-hankkeena Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakodille valmistuu kolme- ja seitsemäkerroksinen ullakollinen kerrostalo, Capella.

Asuinpinta-alaltaan 2 352 neliometriä käsittävään kerrostaloon valmistuu 42 asuntoa. Asukkailla on yhteiset tilat sekä yhteissaunat talon seitsemännen kerroksen kattoterassin yhteydessä. Korttelissa on yhteispiha. Autopaikat sijoituvat pysäköintikannen alle. Kolmikerroksisen rakennusosan katolle on varattu tilaa viljelylaatikoille.

## Lipa-Betonilta elementit

”Rakentaminen on edennyt aikataulusaan”, kertoo Fira Oy:n työpäällikkö Jyri Kauppinen. ”Alkuvuodesta käynnistyneet runkotoimitukset menivät hyvin.”

Lipa-Betoni Oy on tehnyt Capellaan betonielementtien kokonaistoimituksen, johon ovat kuuluneet talon kaikki betonielementit välipohjan ontelolaattoja ja poraselementtejä lukuun ottamatta. Talon julkisivut on toteutettu sisäkuorielementein ja verhottu muuraamalla eläväpintaista vaaleaa tiiltä käyttäen. Pääsuunnittelija Pentti Raiskin johdolla POOK Ark-

**1** Capellan julkisivuissa on Lipa-Betonin sisäkuorielementit. Ensimmäinen kerroksen elementeissä on käytetty graafista betonia.

**2** Aivan Kauppakeskus Redin äärelle valmistuvassa Capellassa on meneillään julkisivumuuraukset.

**3** Firan työpäällikkö Jyri Kauppinen Kalasataman rakennustyömaan toimistolla. Neuvotteluhuoneen seinän peittää tahtiakaan perustuva rakennuskohteen aikataulu.

kiteitöimistö Oy on suunnitellut katu-tason julkisivuelementteihin merellisen aiheen, jonka Lipa-Betoni on toteuttanut graafisen betonin menetelmällä.

Capella valmistuu vuoden 2018 loppuun mennessä.

## Rakentamista tahtiaperiaatteella

Työpäällikkö Jyri Kauppinen kertoo, Capella on Firan ensimmäinen asuin-kerrostalokohde, jossa sovelletaan tahtiakaan. Periaate on yrityksen linjasaneerauskohteissa ollut käytössä jo pidemmän aikaa.

”Keneltäkään ei vaadita yhtään nopeampaa tekemistä kuin aikaisemminkaan. Kohde on paremmin rytmitetty. On mietitty tarkemmin, kuinka asioita tehdään”, Kauppinen sanoo.

Kaikki kohteessa työskentelevät saavat käyttöönsä Firan kehittämän aikataulusohjelman, Sitedriven. Yksittäiset urakoitsijat kirjaavat mobiilityökalulla omat työnsä vaiheet aina niiden edistyttyä. Sitedrive jakaa hankkeen reaaliaikaisen tilannetiedon kaikille työmaalla työskenteleville.

”Avainasemassa on löytää kumppanit, jotka ovat sitoutuneita suunnitelmalliseen tekemiseen, ja jotka ymmärtävät, että on kaikkien etu kun työt edistyvät hyvin, suunnitellusti ja nopeasti”, Jyri Kauppinen kiteyttää.



# Vuoden alihankkija: Metrama Oy

Nurmijärveläinen Metrama Oy on valittu Rakennusliike Lipsasen vuoden 2017 alihankkijaksi. Tunnustus on jo toinen Lipsaselta saatu. Edellinen ”Vuoden alihankkija” -titteli myönnettiin metallirytykselle vuoden 2014 aikana tehdystä hyvästä yhteistyöstä.

”Olemme asiasta hyvin otettuja”, toteaa toimitusjohtaja Pertti Hämäläinen. Hän arvioi, että niin työn laadulla kuin kyvyllä kuunnella työmaan tarpeita sekä toiminnan joustavuudella on ollut merkitystä vuoden alihankkijaa valittaessa.

”Pyrimme toimimaan rakentamisessa joustavana lenkinä”, Hämäläinen kiteyttää yrityksensä toimintafilosofian.

”Olemme rakennuskohteessa tarvittaessa mukana ratkaisemassa eteen tulevia toteutukseen ja toimitukseen liittyviä kysymyksiä tiiviissä yhteistyössä työmaan mestareiden ja rakentajien kanssa.”

## Täydentäviä teräsrakenteita rakennuskohteisiin

Vuonna 1974 perustettu Metrama Oy palvelee pääkaupunkiseudun asiakkaitaan Nurmijärven Kuusimäen teollisuusalueella sijaitsevasta toimipisteestään käsin. Yrityksessä työskentelee parisenkymmentä työntekijää.

Metrama Oy valmistaa asiakkaiden tilausten mukaisia erilaisia metallialan tuotteita. Tuotannon pääpaino on viime vuosina keskittynyt rakennusten täydentäviin metallirakenteisiin. Erikoistuminen rakennusalan teräsrakenteisiin juontaa juurensa yhtiön historiaan, jolloin yrityksellä oli myös omaa rakennusurakointia. Yritys muistetaan ympäri Suomea vahvana 1900-luvun huoltoasemien rakentajana.

Nykyisien toimituksiin kuuluvat niin pilarit, palkit, katokset kuin erityyppiset rakennusten teräsrakenteet.

## Hyviä referenssejä

Metrama tunnetaan hyvin pääkaupunkiseudulla toimivien rakennusliikkeiden keskuudessa. Metallialan yritys on toimittanut tuotteitaan useisiin Uudellamaalla sijaitseviin rakennushankkeisiin. Referenssilista on pitkä.

Nurmijärveläinen yritys on ollut aktiivisesti mukana metallirakenteiden toimittajana mm. Helsingin ytimeen



Metrama Oy:n toimipiste sijaitsee Nurmijärven Kuusirinteellä.

elokuussa 2018 avatussa Amos Rexissä. Lasipalatsin rakentamisessa yritys on ollut mukana jo sen saneerauksen ensimmäisestä vaiheesta lähtien.

Toimitusjohtaja Pertti Hämäläinen nimeää myös Eduskuntatalon viereen vuonna 2004 valmistuneen Pikkuparlamentin mieleenpainuneeksi Metraman rakennuskohteeksi, jossa on käytetty runsaasti yhtiön valmistamia täydentäviä teräsrakenteita.

## Pitkäaikainen yhteistyökumppani

Metrama Oy ja Rakennusliike Lipsanen Oy ovat tehneet yhteistyötä useiden vuosien ajan. Metalliryitys on toimittanut teräsrakenteita ja täydentäviä metallialan tuotteita useisiin Lipsasen Etelä-Suomen rakennushankkeisiin.

”Alfmix Oy:n Vantaan logistiikkahalli, Helsingin S-Market Konala, Hyvinkäällä sijaitseva Onninen Oyj:n logistiikkakeskus sekä Metsäkaltevan Palvelutalo ja Broman Oy:n logistiikkahalli, jotka sijaitsevat niinikään Hyvinkäällä”, luettelee toimitusjohtaja Hämäläinen Rakennusliike Lipsasen kohteita, joissa Metrama on ollut metallirakennetoimittajana.



Metrama Oy on toimittanut teräsrakenteita Rakennusliike Lipsasen urakoiimiin rakennushankkeisiin, mm. Alfmix Oy:n Vantaan logistiikkahalli [1], Helsingin S-Market Konalaan [2] sekä Hyvinkäällä sijaitseviin Onninen Oyj:n logistiikkakeskukseen [3], Metsäkaltevan Palvelutaloon sekä Broman Oy:n logistiikkahalliin [4].



# Galleria Esplanad uudistuu

Rakennus Oy Antti J. Ahola pääurakoitsijana Galleria Esplanadin toisen kerroksen Garden-hankkeessa

Helsingin ydinkeskustassa Pohjoisesplanadin varrella sijaitsevassa koko korttelin käsittävässä kauppakeskus Galleria Esplanadissa on meneillään uudistushanke. Kokonaisuudessaan uudistuva kauppakeskuksen toinen kerros on saanut nimekseen Garden. Avautuessaan joulun 2018 myyntisesonkiin Garden tulee esittelemaan vahvasti eturivin suomalaisia muotibrändejä.

Rakennus Oy Antti J. Ahola toimii uudistushankkeessa pääurakoitsijana.

Kaksi kerrosta ja pohjakerroksen käsittävä Galleria Esplanad sijaitsee Pohjoises-

planadin, Mikonkadun, Aleksanterinkadun ja Kluuvikadun rajaamassa korttelissa. Galleria Esplanad tunnetaan lukusostoskeskuksena. Se on keskeisen sijaintinsa ja siellä myynnissä olevien huipputuotemerkkiensä takia tyylytieteisten shoppailijoiden sekä turistien suosiossa. Kauppakeskuksessa asiakkaita palvelee noin 40 yritystä: muodin ja designin erikoisliikkeitä, ravintoloita sekä kauneuden erikoisliikkeitä.

Galleria Esplanad houkuttelee vuosittain noin kolme miljoonaa kävijää myyden merkkituotteita reilun neljäkymmenen miljoonan euron edestä. Vuon-

na 1999 rakennetussa Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistamassa kauppakeskuksessa on vuokrattavia tiloja yli 8000 neliometriä.

## Garden – ”muodin mekka”

Joulunavaukseen 2018 Galleria Esplanadin Garden-tilassa ovensa avaa 10 liikettä, 3 ravintolaa sekä työhuoneita ja showroom-tiloja. Korkealaatuisia tuotteita myyvien liikkeiden, muotigallerian sekä tapahtumien avulla Gardenin tavoitteena on keskittää muodin toimijat lähemmäksi kuluttajia ja turisteja.

## Muutosten aika

Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on maamme suurimpia kiinteistösijoittajia. Suurin osa sen noin 4500 asunon ja noin 120 liike- ja toimistotilojen sekä vastaavien tilojen kiinteistöomaisuudesta sijaitsee pääkaupunkiseudulla sekä kasvukeskuksissa.

”Galleria Esplanad on poikkeuksellinen kiinteistöjemme joukossa”, sanoo 2009 vuodesta alkaen Ilmarisen kiinteistöpäällikkönä toiminut Heikki Niemi.



Galleria Esplanadin ensimmäisessä kerroksessa liikkeet palvelevat asiakkaitaan normaalin tapaan. Portaat toiseen kerrokseen on suljettu remontin ajaksi.

”Kauppakeskus on rakennettu useamman kiinteistön kivijalkaan.”

Niemi kertoo, että yleensä kiinteistöjen omistajana eläkevakuutusyhtiön rooli rajoittuu tilojen vuokraamiseen. Galleria Esplanadin kauppakeskushankkeessa Ilmarinen on vahvasti mukana investoimalla muutosrakentamiseen.

”Vuokrakassavirta on yksi kiinteistön arvon mittareista. Pitääksemme yllä hyvää vuokratasoa, pitää tilojenkin olla kunnossa”, Ilmarisen kiinteistöpäällikkö perustelee ja toteaa kilpailun olevan alalla kovaa.

”Siellä, missä ihmiset liikkuvat, liikkeetkin haluavat olla. Se tarkoittaa, että täytyy panostaa tiloihin.”

”Kauppakeskuksissa muutosrakentaminen on jatkuvaa. Kuten kaikessa kaupankäynnissä, ajan myötä tulee tarpeita uudistaa konseptia.”

”Kauppakeskus Galleria Esplanad elää paljon turistien varassa. Kysynnän ja asiakasrakenteen muuttuessa, on pysyttävä perässä. Kauppakeskusten kehittämisessä muutostyöt ovat välillä suppeampia. Kun tulee tarpeeksi paineita tehdä suurempia muutoksia, ne muodostuvat projekteiksi. Silloin toteutetaan laajempia konseptiuudistuksia.”

”Galleria Esplanadin kohdallakin on kysymys yhden syklin päättymisestä. Nyt upgreidataan tilaa seuraavaan jaksoon ja käyttötarkoitukseen”, toteaa kiinteistöpäällikkö Niemi, jonka vastuualueena Ilmarisella on rakennuttaminen ja tekniset peruskorjaukset.

”Tämäntyyppisissä hankkeissa tehtäväni on toteuttaa vuokrausten kautta esiin nousevia haaveita ja visioita. Aikatauluista ja sisällöistä riippuen hankkeita kilpailutetaan tai viedään eteenpäin kumppanuushankkeina.”

”Galleria Esplanadin konseptisuunnittelu, sen sisältö ja tavoitteet, ovat kauppakeskuksen oman ryhmän käsialaa. Rakennuttamisen byrokratia tulee meiltä”, Ilmarisen kiinteistöpäällikkö Heikki Niemi kertoo. ”Laadittiin perusraamit, minkä sisällä pyritään pysymään. Konseptin sisältöön jäi paljon vapautta.”

## Vaativa uudistushanke

Galleria Esplanadin uuden konseptin mukaiset hankesuunnitelmat tarkentuivat syksyllä 2017. Tiedossa oli, että arvokiinteistössä keskeisellä paikalla Helsingissä sijaitsevan kauppakeskuk- sen uudistushankkeesta tulisi hyvin vaativa.

”Rakennuspaikkana keskustakiinteis- töt ovat todella haasteellisia. Työmaa-



Ilmarisen kiinteistöpäällikkö Heikki Niemi

järjestelyt on vaikea saada sovitettua. Ei ole piha-alueita, eikä säilytystiloja millekään. Kaikki on hyvin rajoitettua. Tässä tapauksessa samassa korttelissa on monta muuta rakennushanketta menos- sa samaan aikaan”, Niemi luettelee.

Useammasta kiinteistöstä koostuva kortteli, sen liikkeet, ravintolat sekä hotelli toimivat normaalisti.

”Työn sovittaminen tähän ympäris- töön on aika haastava ja kaikkein eniten työllistävä osuus kaikille osapuolille.”

”Myös rakentamisen vaatimustasom- me on korkea”, tähdentää Niemi.

## Urakoitsijan valinta tärkeää

”Tämän tyyppisissä urakoissa ensi- sijaista on projektinjohtourakoitsijan kokemus urakkamuodosta ja toimimi- sesta tällaisessa ympäristössä. Myös henkilöstöllä, joka tällaiseen hankkeeseen osoitetaan, on merkitystä”, Heikki Niemi korostaa. Hän pitää tärkeänä, että projektinjohtourakoitsija onnistuu aliurakoitsijoiden hankinnassa, työoh- jauksessa, koordinoinnissa sekä valvon- nassa, jotta saadaan aikaan paras mah- dollinen lopputulos. Oleellista on, että projektinjohtourakka pysyy kasassa ja prosessit ovat kunnossa, ja että työmaa- lla on osaavat, kokeneet ja ennen kaikkea oikein motivoituneet ihmiset.”

Projektinjohtokonsulttina Galleria Esp- lanadin uudistushankkeessa toimiva Laura Vatanen Loika Works Oy:stä on samaa mieltä.

”Rakennusurakassa korostuu ympä- ristön tuomat haasteet, logistiikka ja toiminnot korttelissa. Vaikka tilojen

rakentaminen kauppakeskuksen kak- koskerrokseen ei sinänsä ole teknisesti haastavaa, on työn loppulaatu oltava normaalia vaativampaa tasoa. Yksityis- kohtien tekeminen viimeistellysti on tärkeää”, Laura Vatanen sanoo.

Projektinjohtokonsultti Vatanen ker- too, että ennen varsinaista urakoitsijava- lintaa tilaajan edustajat haastattelivat eri urakoitsijoiden avainhenkilöt.

”Erityisesti henkilövalinnat olivat olennaisessa roolissa”, Vatanen painot- taa ja kertoo, että kohteeseen pyrittiin löytämään sellaiset henkilöt, jotka jak- savat tehdä yhteistyötä.

Kommunikointikyky on osa työnku- vaa. Kauppakeskushankkeessa on pal- jon sidosryhmiä ja eri tahoja, joiden kanssa pitää jaksaa keskustella ja käydä asioita läpi.

”Hankkeen eteenpäin vieminen vaa- tii luovuutta työsuunnittelussa. Esi- merkiksi työajatkan tällaisissa kohteis- sa eivät aina ole niin yksiselitteisiä. Jos huomioitaisiin kaikki työn reunaehdot, niissä ei tehtäisi töitä minuuttiakaan,” Laura Vatanen toteaa.



Loika Works Oy:n projektinjohtokonsultti Laura Vatanen

Tilaja oli yksimielinen valitessaan Rakennus Oy Antti J. Aholan Galleria Esplanadin uudistushankkeen toteutta- jaksi.

Rakennus Oy Antti J. Ahola käynnisi rakennustyöt maaliskuussa 2018. Gal- leria Esplanadin toiseen kerrokseen val- mistuva Garden avautuu joulun 2018 myyntisesonkiin.

”Tässä hankkeessa ei ole muuta vaih- toehtoa, kuin olla aikataulussa. Joulu- myynti tulee kerran vuodessa. Toistai- seksi on mennyt hyvin. Hyvässä yhteis- hengessä on tehty ja hoidettu asioita”, Laura Vatanen sanoo.



Rakennusliike Lipsanen Oy:n vastaavat työnjohtajat Tuomas Kuronen ja Sauli Harmanen sekä Kuokkalan koulun rehtori Seppo Pulkkinen peruskorjattavan koulun sisäänkäynnin edessä.

Jyväskylässä Rakennusliike U. Lipsanen Oy sai päätökseen tammikuussa 2017 käynnistyneen Kuokkalan yhtenäiskoulun rakennushankkeen ensimmäisen vaiheen. Kaksi koulua yhdistävä, kerrosalaltaan 4938 neliometriä käsittävä laajennusosa valmistui toukokuussa 2018.

**Kuokkalan yhtenäiskoulun rehtori Seppo Pulkkinen:**

# ”Erittäin hyvä fiilis”

”Olen todella tyytyväinen tähänasteeseen”, sanoo Kuokkalan yhtenäiskoulun rehtori Seppo Pulkkinen. ”Jo heti kun työmaa alkoi, minulla oli sellainen tuntu, että homma hoituu”, Pulkkinen tunnustaa ja kiittelee laajennushankkeen vastaavan työnjohtajan Sauli Harmanen tapaa hoitaa projektia.

”Emme päässeet ottamaan edes kunnan matsiakaan”, Pulkkinen vitsailee Harmaselle.

”Sauli on muuten kova mies painimaan”, letkauttaa Tuomas Kuronen, joka jatkaa vastaavana työnjohtajana yhtenäiskoululla käynnistyneessä peruskorjauksessa, Saulin siirtyessä vetämään Lipsasen uutta koulukohdetta Pieksämäen Hiekanpään. ”Minulla on erittäin hyvä fiilis”, Pulkkinen lausuu.

## Letkeää tiimityötä

Rehtorin vapaa-aika täyttyy urheiluvallennuksesta. Seppo Pulkkinen on valmentanut useita lentopallo- ja salibandyjoukkueita neljäkymmenen vuoden ajan, joista kolmekymmentä liiga- ja maajoukkuevalmennusvuotta on kartuttanut pokaalirivistöä useilla eri värisillä SM-mitaleilla sekä MM-hopealla ja -pronssilla. Pulkkinen on toiminut Kanadan miesten salibandymaajoukkueen päävalmentajana. Uusin pesti vie hänet Australian salibandymaajoukkueen komentoon.

Pulkkinen näkee paljon samankaltaisuuksia rakennusprojektin ja urheiluvallennuksen välillä: ”Ensimmäisenä kiinnitän huomiota siihen, kuinka asiat on organisoitu ja kuinka ne pelaavat.

Lipsasella se homma vaan toimii.”

”Tämä on tiimityötä viimeisen päälle. Täällä on koko ajan tapahtunut ja aika-aulut pitäneet hiton hyvin.”

## Uusi opetussuunnitelma näky uusissa tiloissa

Arkkitehtitoimisto Linja Arkkitehdit Oy on suunnitellut Kuokkalan yhtenäiskoulun uuden opetussuunnitelman ja uusien oppimisympäristöjen pohjalta.

”Projektissa on ollut hyvää se, että me kouluihmisetkin olemme saaneet vaikuttaa suunnitteluprosessiin.”

”Jälki on erinomaista”, Pulkkinen kehuu uutta laajennusosaa.

”Odotan mielenkiinnolla, kuinka uudet oppimisympäristöt lähtevät toimimaan. Ovatko idealismi ja realismi lähellä toisiaan”, Pulkkinen kysyy ja sanoo pystyvänsä vastaamaan siihen, kun kokonaisuus on valmistunut ja kouluelämää on eletty jonkin aikaa.

Rakennusliike Lipsanen vastaava työnjohtaja Tuomas Kuronen kertoo, että uudet oppimisympäristöt näkyvät myös peruskorjattavassa koulurakennuksessa: ”Talo päivitetään nykyaikaan. Pinnat puretaan ja rakennetaan uudelleen. Kosteiden tilojen lattiat uusitaan.

Uusi konehuone tulee katolle. Tiloja avataan ja tilalle tulee siirtoseiniä.”

”Julkisivu säilyy entisenlaisena. Se mitä puretaan, rakennetaan samanlaiseksi”, Kuronen kertoo.

Saneerauksen ajaksi alakoulun opetus siirtyy vuoden ajaksi juuri valmistuneen uudisrakennuksen tiloihin. Peruskorjaus valmistuu toukokuun 2019 loppuun mennessä, jota seuraa vielä pihalueen rakentaminen.

1200 oppilaan Kuokkalan yhtenäiskoulu käynnistyy täysin uudistuneena syyslukukaudella 2019.



Havainnekuva: LINJA ARKKITEHDIT OY / Oulu / Helsinki / Jyväskylä