



2015  
VUOSIKERTOMUS  
ÅRSBERÄTTELSE



”

*Elämme Suomen  
talouden osalta varsin  
mielenkiintoista ja  
haastavaa aikaa.*

*Vi lever i en väldigt  
intressant och utmanande  
tid när det gäller Finlands  
ekonomi.*



## Vaihteleva vuosi

**E**lämme Suomen talouden osalta varsin mielenkiintoista ja haastavaa aikaa. Tämä on myös heijastunut Contrian toimintaan vuoden 2015 aikana. Alkuvuoden aikana trendi oli laskeva sekä tilauskannan että työllistymisen kannalta johtuen mm. markkinoiden epävarmuudesta yleisellä tasolla. Tämä oli omiaan aiheuttamaan epävarmuutta tulevaisuuden suhteen myös Contriassa ja jopa jonkun verran vaihtuvuutta henkilökuntamme osalta.

**Asuntorakentaminen**, varsinkin Vaasassa, on kuitenkin ollut vilkasta ja hankkeiden aloitukset lisääntyivät, mikä on näkynyt rakennesuunnittelun asuntokohteiden määrässä. Selkeä muutos tilauskantaan tapahtui syksyllä 2015 sekä rakennesuunnittelun että projektinjohdon ja kustannussuunnittelun osalta.

Tilauksentamme kasvoi vuoden loppua kohti niin, että se ylitti 2 M€, mikä johti myös siihen, että työllisyystilanteemme oli hyvä vuoden 2016 alussa.

**Vuosi toi meille myös** uusia asiakkaita. Esittelemme osan uusien asiakkaiden projekteista tässä julkaisussa tulostietomme lisäksi. Näitä ovat mm. Seipark Oy:n pysäköintilaitos Seinäjoella ja Veljekset Keskinen laajennukset ja muutoshankkeet Tuurissa. Myös uusi yhteistyö MCON Finland Oy:n kanssa kiinteistöarvioinnin saralla tuo uusia mahdollisuuksia tarjota laajempia palveluja asiakkaille.

Kuten edellä mainitsin tilauksentamme on hyvä ja katsomme luottavaisin mielin tulevaisuuteen luottaen Pohjanmaan elinkeinoelämään ja sen kehittymisen tuomiin mahdollisuuksiin. Haluan kiittää henkilökuntaamme, yhteistyökumppaneitamme ja asiakkaitamme vuodesta 2015 ja toivotan kaikille menestystä kuluvalle vuodelle.

Tom Eriksson, TOIMITUSJOHTAJA

## Ett varierande år

**V**i lever i en väldigt intressant och utmanande tid när det gäller Finlands ekonomi. Det här avspeglade sig även på Contrias verksamhet under år 2015. I början av året var trenden nedåtgående beträffande både orderstocken och sysselsättningen, bland annat på grund av den allmänna osäkerhet som rådde på marknaden. Det gjorde sitt till för att skapa osäkerhet inför framtiden, och även en viss personalomsättning, även hos Contria.

**Bostadsbyggandet**, särskilt i Vasa, var emellertid livligt och antalet startade projekt ökade, vilket framgår av antalet bostadsobjekt inom konstruktionsplaneringen. En klar förändring i orderstocken skedde hösten 2015, för såväl konstruktionsplaneringen som projektledningen och kostnadsstyrningen.

Vår orderstock växte mot slutet av året så att den överskred 2 M€ vid årsskiftet, vilket ledde till att också vår sysselsättningssituation var bra i början av 2016.

**Under året fick vi** också nya kunder. I den här publikationen presenterar vi, förutom våra resultatuppgifter, även en del av våra nya kunders projekt. De är bland andra Seipark Oy:s parkeringsanläggning i Seinäjoki och Veljekset Keskinens utbyggnads- och ombyggnadsprojekt i Tuuri. Vårt nya samarbete med MCON Finland Oy inom sektorn för fastighetsvärdering medför också nya möjligheter att erbjuda mer omfattande tjänster för våra kunder.

Som jag nämnde är vår orderstock god och vi ser med förtröstan på framtiden. Vi har fullt förtroende för näringslivet i Österbotten och de möjligheter som dess utveckling för med sig. Jag vill tacka vår personal, våra samarbetspartners och våra kunder för år 2015 och önskar alla en framgångsrik fortsättning på 2016.

Tom Eriksson, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



# RAK 2015

**R**akennesuunnittelun toimialalla työskentelee 21 asiantuntijaa. Heistä seitsemän toimipisteet ovat Seinäjoen ja 14 Vaasan toimistolla. Vuosi 2015 on ollut taloudellisesti hyvä vaikka liikevaihdon ja sitä kautta tuloksen osalta jäätin budjetoidusta. Operatiivista toimintaa tehostettiin sisäisillä järjestelyillä Kenneth Grönroosin siirtyessä toimialajohtajaksi. Jarkko Mannersuo toimii jatkossa Seinäjoen toimiston aluejohtajana. Suurimpina työllistäjinä ovat edelleen olleet sairaalahankkeet Seinäjoelle ja Vaasaan sekä perustajaurakoitsijoiden kerrostalot parkkiahalleineen. Korjausrakentamisen toimeksiantoja on ollut edelleen kiitettävästi. Suunnitteluohjelmistoihin ja henkilökunnan kehittämiseen panostettiin erilaisin webinaarein ja koulutuksin. Asiantuntemusta on lisätty erityisesti rakennusfysiikkaan liittyvällä koulutuksella.

**I**nom affärsområdet för konstruktionsplanering arbetar 21 experter, varav sju på kontoret i Seinäjoki och 14 i Vasa. År 2015 var ekonomiskt sett bra, trots att omsättningen och därigenom resultatet hamnade under budgeterad nivå. Den operativa verksamheten effektiviserades med interna arrangemang genom att Kenneth Grönroos utnämndes till affärsområdeschef. Jarkko Mannersuo verkar i fortsättningen som regiondirektör i Seinäjoki. De största uppdragen har fortfarande varit sjukhusprojekten i Seinäjoki och Vasa samt grynderentreprenörernas bostadshus med tillhörande parkeringskällare. Inom planeringen av reparationsbyggandet har uppdragsmängden varit på fortsatt god nivå. Satsningar på planeringsprogram och personalens utveckling har genomförts genom olika webinarier och utbildningar. Sakkunskap inom speciellt byggnadsfysik har utvecklats genom olika utbildningar.

## Merkittävimmät projektit De mest betydelsefulla projekten

- Vaasan sairaanhoitopiiri, Vaasan Keskussairaala, U-rakennus / Vasa sjukvårdsdistrikt, Vasa centralsjukhus, U-byggnaden
- KOY EnergyLab
- VAO-VAKK, U-P-K-siivet, peruskorjaus / U-P-K-flyglarna, totalrenovering
- KOY Vaasan Sampotalo, 2.krs liiketilojen uudistaminen / ombyggnad av affärslokaler på 2 vån.
- As Oy / BAB Vaasan Picnic
- As Oy / BAB Vaasan Näyttelmä

### Seinäjoen merkittävimmät projektit:

- Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, F-osan laajennus / F-delens tillbyggnad
- Veljekset Keskinen, jokilaajennus / utvidgning av affärsutrymmen
- Atria Oyj, sikaleikkaamo 2016 / svinstyckningsanläggning 2016



Projektietskursiolta  
kerättyä inspiraatiota.

Inspirationskällor  
från projektexkursion.

### Merkittävimmät projektit De mest betydelsefulla projekten

- Vaasan seurakuntayhtymä / Vasa kyrkliga samfällighet, Alskathemmet
- BAB Libris
- Seipark Oy, paikoituslaitos / parkeringsanläggning
- Oy Teboil Ab, jakeluasema / distributionsstation
- FAB Academill, media-avdelning / parkeringsanläggning
- Vallonia Park, paikoitusrakennus / parkeringsanläggning
- Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur, Kungsgården, internat
- Polar Mills Oy, laajennus / utbyggnad
- C.J. Hartman, julkisivusaneeraus / fasadrenovering

# RAP 2015

Vuoden 2015 aikana RAP -toimiala sai todeta, että vuodet eivät ole veljeksiä keskenään. Sairastimme, pidimme erilaisia sosiaalisia vapaita ja opiskelimmekin pidempiä jaksoja kuin oli osattu ennakoida. Myös henkilökunnan vaihtuvuus toi omat haasteensa toimintaan. Kilpailun kiristymisen saimme tuntea myös töiden hankinnan puolella.

Tällä kaikella olisi voinut olla suurikin vaikutus tulokseen, mutta onneksemme saimme kuitenkin nopeasti järjestettyä asioita ja notkahdus edelliseen vuoteen jäi hyväksyttävälle tasolle. Vuoden 2015 tapahtumien keskellä positiivista oli se, että tilauskantamme oli ja on edelleen hyvä. Suurimmat alkaneet työmme ulottuvat vuoteen 2018 saakka. Vuoden 2015 työt koostuivat kuitenkin pääosin pienemmistä projekteista. Suurimpina mainittakoon Bab Libris Vaasassa, Alskathemmet -leirikeskuksen peruskorjaus, C.J. Hartmanin liiketalon julkisivusaneeraus ja Vallonian paikoitusrakennus Mustasaaressa sekä Seipark Oy:n keskustorin pysäköintilaitos Seinäjoella. Erityisen iloisia olemme siitä, että toimintamme Seinäjoella on saanut enemmän jalan sijaa ja meillä on sielläkin useampia projekteja meneillään.

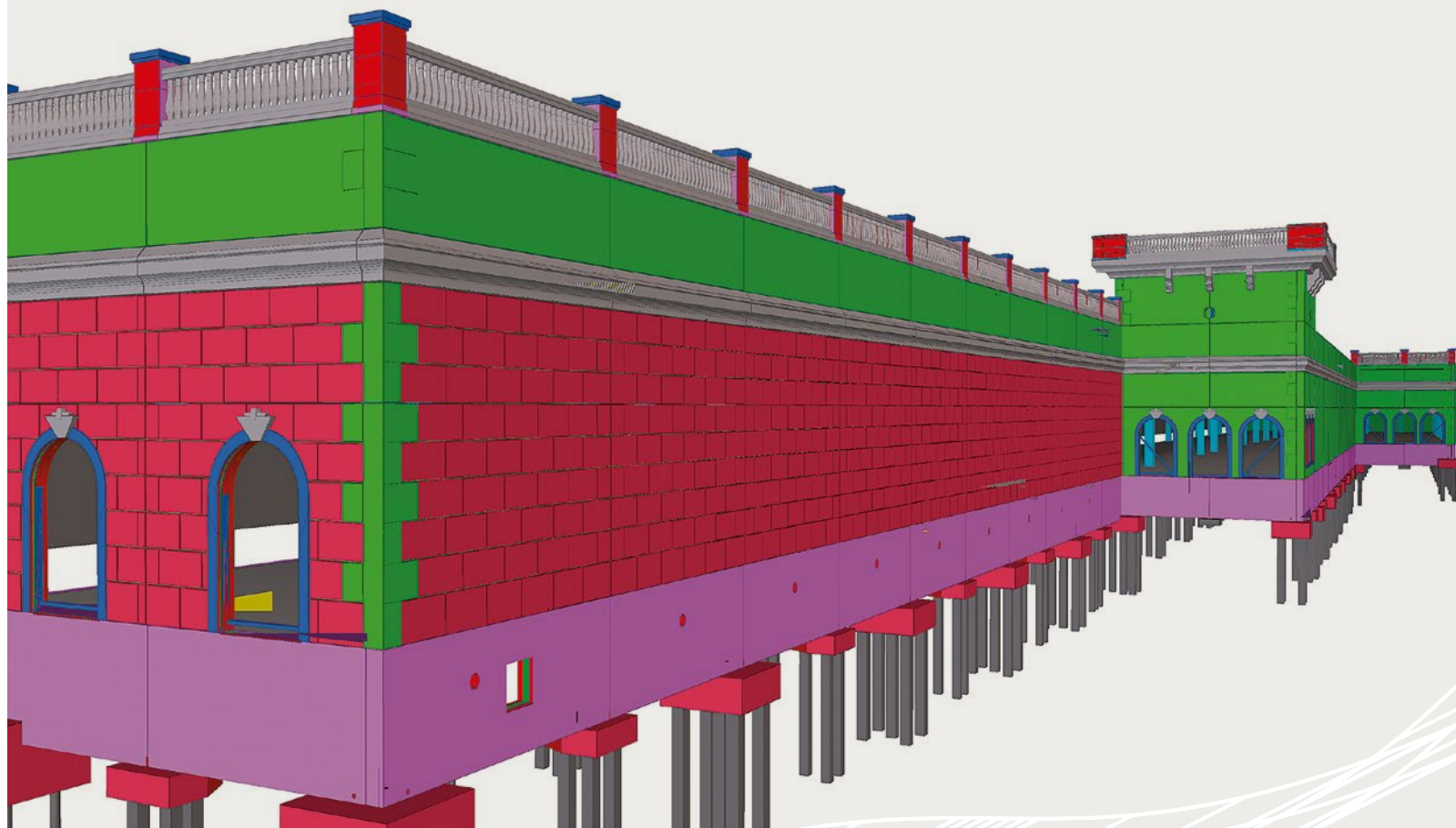
Vuoden 2015 aikana RAP toimiala on myös panostanut kiinteistöarvioiden laadinnan kehittämiseen ja tästä osoituksena on yhteistyösopimus MCON Finland Oy:n Simo Mäntylän kanssa.

Vuoden 2015 aikana RAP toimiala on myös panostanut kiinteistöarvioiden laadinnan kehittämiseen ja tästä osoituksena on yhteistyösopimus MCON Finland Oy:n Simo Mäntylän kanssa.

Under år 2015 kunde RAP-enheten konstatera att inget år är det andra likt. Vi var sjuklediga, hade olika sociala andra ledigheter och studerade längre perioder än tidigare år. Också personalomsättningen medförde sina egna utmaningar för verksamheten. Vi fick även känna av den hårdnande konkurrensen om uppdrag.

Allt detta kunde ha haft en stor inverkan på resultatet, men lyckligtvis fick vi snabbt sakerna i ordning och nedgången jämfört med året innan stannade på en acceptabel nivå. En positiv sak bland allt som hände under året var att vår orderstock var och fortfarande är god. De största arbetsuppdragen som inleddes sträcker sig ända till år 2018. Uppdragen under år 2015 bestod emellertid huvudsakligen av mindre projekt. Bland de största kan nämnas BAB Libris i Vasa, renoveringen av Alskathemmets lägergård, C.J. Hartmans 'äffärshus' fasadrenovering och Vallonias parkering i Korsholm samt Seipark Oy:s parkeringsanläggning i Seinäjoki centrum. Särskilt glada är vi över att vår verksamhet i Seinäjoki har fått bättre fotfäste och även där har vi flera projekt på gång.

Under år 2015 har RAP-enheten även satsat på utvecklingen av fastighetsvärderingar, och ett resultat av satsningen är vårt samarbetsavtal med MCON Finland Oy:s Simo Mäntylä.



# Veljekset Keskinen Oy

**K**yläkauppa laajenee edelleen. Contria on päässyt suunnittelemaan Kyläkaupan viimeisimpiä laajennusosia. Jokilaajennus n. 5000 neliötä on suunniteltu ja rakennustyöt ovat kovassa vauhdissa. Jokilaajennus eli tavarapuodin osuus avataan keväällä asiakkaiden käyttöön.

Rakennustyöt ovat käynnissä myös Väkkäräpakan puoleisella seinustalla. Seinustalle laajenee upea uusi sisäänkäynti. Sisäänkäynnin yhteyteen valmistuu uusi ravintolamaailma ja uudet wc-tilat.

Suunnittelua Contrialla ollaan tehty laajennuksen eteen neljän miehen voimin. Juho Pussinen toimii vastaavana rakennesuunnittelijana, Petri Takkula vastaa teräsrakenteiden suunnittelusta. Betonelementtien suunnittelua on tehnyt Jussi Kontturi ja teräsrakenteiden konepajasuunnittelun Kyösti Komsu.

Mielenkiintoisin vaihe on ollut uuden pääsisäänkäynnin suunnittelu, missä runkoluonnoksia on tehty useita. Pääjulkisivun elementtien suunnittelu on vaatinut erityistä tarkkuutta.

Suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja tilaajan välinen yhteistyö on ollut saumatonta ja se on ollut yksi merkittävimmistä asioista suunnittelun nopean toteutusaikataulun onnistumiseen.

Käykäähän tutustumassa kohteeseen paikanpäällä Tuurissa.

**K**yläkauppa fortsätter att utvidga. Contria fick uppdraget att planera Kyläkauppas senaste utbyggnader. Planeringen av den cirka 5 000 kvadratmeter stora utvidgningen mot älven utfördes och byggnadsarbetet är nu i full gång. Utbyggnaden, det vill säga Varuboden (Tavarapuoti), öppnas för kunderna i vår.

Byggnadsarbetet har startat även vid väggen mot Väkkäräpakka, där en ny, stilig entré uppförs. I samband med entrén färdigställs också en ny restaurangvärld och nya wc-utrymmen.

Planeringen har Contria utfört med en fyra man stark grupp. Juho Pussinen verkar som ansvarig konstruktionsplanerare och Petri Takkula ansvarar för planeringen av stålkonstruktionerna. Planeringen av betongelementen har utförts av Jussi Kontturi och verkstadsplaneringen av stålkonstruktionerna av Kyösti Komsu.

Det mest intressanta skedet har varit planeringen av den nya huvudentrén, för vilken flera utkast har gjorts. Planeringen av huvudfasadens element har krävt särskild noggrannhet.

Samarbetet mellan planerarna, entreprenörerna och beställaren har löpt smidigt, vilket har varit en av de viktigaste faktorerna för genomförandet av den strama tidtabellen för planeringen.

Det lönar sig att åka till Tuuri och se objektet på plats.

# Tervajoen koulu/skola

**T**ervajoen vanhan koulun toiminta siirrettiin vuonna 2012 huonon sisäilman takia varsinaisesta koulurakennuksesta väliaikaisesti parakkirakennuksiin tontin eteläpuoliskolle. Koulussa on noin 100 lasta. Vanha koulu purettiin lukuun ottamatta vanhaa Köpingin koulua.

Tervajoen koulun hanke käsittää uuden n. 1650 kem<sup>2</sup> -kokoisen alakoulun rakentamisen, sekä n. 370 kem<sup>2</sup> -kokoisen vanhan Köpingin koulun tilojen muuttamisen päiväkodiksi.

Syksyllä 2014 aloitettiin maanrakennustyöt erillisenä maarakennusurakkana. Urakkaan kuului uuden rakennuksen pohjatyöt, pintavesikaivot, rakennuksen ulkopuolisten jäte- ja sadevesiviemärien päälinjat kaivoineen, 10 kpl maalämpökaivoa keruuputkistoineen sekä maakaapeloinnit.

Rakennukset ovat päätoiminnaltaan yksikerroksisia. LVI- tekniset tilat sijaitsevat toisessa kerroksessa. Uudisrakennuksessa on loiva pulpettikatto ja vanhassa rakennuksessa aumakatto.

Rakennus perustettiin paaluanturoille sillä pohjasuhteiltaan alueen maaperä on savea mikä ulottuu pääosin 10–12 metrin syvyyteen maanpinnasta. Saven alla on moreeni.

Kaikki uudisrakennuksen pohjat (ala-, väli- ja yläpohjat) tehtiin ontelolaatoista. Alapohja toteutettiin tuuletettuna ryömintätilarakenteena elementtisokkelien ja paikallavalettujen sokkelipalkkien varaan. Kantavat ja jäykistävät väliseinät ja pilarit tehtiin betonista sekä paikallavaluna että elementtirakenteena. Julkisivut tehtiin sandwichelementeistä. Koillisjulkisivuelementeissä on integroitu taideteos, joka toteutettiin graafista betoniteknikkaa käyttäen.

Köpingin koulun suunnitelman (pohjaratkaisun) toteuttamiseksi suurin osa vanhoista kantavista puuväliseinistä purettiin ja korvattiin uusilla kantavilla teräspilari-/palkkijoinjoilla.

Kohteen erikoisratkaisuna voidaan mainita, että Köpingin osan vanha paalutettu maanvarainen laatta purettiin osittain, jotta mahdollistettiin uusien viemärien asennus. Vanha soratäyttö poistettiin ja korvattiin viemäriasennusten jälkeen uudella lecasoralla.

Contria on toiminut kohteen rakennesuunnittelijana.

**A**r 2012 flyttades verksamheten för gamla skolan i Tervajoki på grund av dålig inomhusluft från den egentliga skolbyggnaden till tillfälliga baracker på tomtens södra del. Skolan har cirka 100 elever. Den gamla skolan revs, med undantag av den gamla "Köpingen koulu".

Skolprojektet i Tervajoki omfattar byggandet av en ny skola på ca 1 650 m<sup>2</sup>-vy, samt omändring av gamla Köpingen koulu's lokaler på ca 370 m<sup>2</sup>vy till daghem.

Hösten 2014 startade jordbyggnadsarbetet som separat jordbyggnadsentreprenad. I entreprenaden ingick den nya fastighetens grundarbeten, ytvattenbrunnar, utvändiga huvudlinjer för avlopp och regnvatten med tillhörande brunnar, 10 st. jordvärmebrunnar med tillhörande uppsamlingsrör och rördragning.

Byggnaderna är i huvudsak i första våning. De VVS-tekniska utrymmena finns på andra våningen. Den nya byggnaden har pulpettak med liten lutning och den gamla byggnaden har valmat tak.

Byggnaden grundlades på pålar eftersom marken på området består av lerbotten ner till ett djup av 10–12 meter från markytan. Under leran finns morän.

Nybyggnationens samtliga bjälklag (botten-, mellanbjälklag och översta bjälklag) byggdes av hålbjälklag. Bottenbjälklaget uppfördes som ventilerad krypgrundskonstruktion på elementsocklar och platsgjutna sockelbalkar. Bärande och förstyvande mellanväggar och pelare byggdes av betong både som platsgjutna och elementkonstruktioner. Fasaderna uppfördes av sandwichelement. Fasadelementen på den nordöstra sidan pryds av ett integrerat konstverk, som genomfördes med hjälp av grafisk betongteknik.

För att genomföra Köpingen koulu's planlösning revs den största delen av de gamla bärande trä mellanväggarna och ersattes med nya stålpelar-/balklinjer.

Som en speciallösning för objektet kan nämnas att Köpingen koulu's gamla pålgrundade bottenplatta delvis revs, för att möjliggöra installation av nya avlopp. Den gamla grusfyllningen avlägsnades och ersattes efter avloppsinstallationen med nytt lecagrus.

Contria verkade som konstruktionsplanerare för objektet.



# Seinäjoen keskustan kehittämistä

Seinäjoen keskustan kehittäminen on ollut jo vuosia ajankohtainen aihe keskustelun välillä laantuessa noustakseen uudelleen vilkkaana. Keskustan kiinteistöjen omistajat tahoillaan ovat laatineet suunnitelmiaan kerrosmäärien lisäämistä silmälläpitäen ja rakennushankkeita osin on jo lähtenyt käyntiin keskustan tiivistämistä ja kaupunkimaistumista tavoitellen. Viranomaisen osaltaan on kaavoituksellaan osallistunut kehittämis- mahdollisuuksien luomiseen. Kaupungin kehittämisen tavoitteena on saada ihmisiä muuttamaan keskustaan ja sitä kautta saada keskustan kauppaliiketoimintaa ja yrityksille niiden elinvoimaisuuden säilyttämiseksi lisää asiakaspohjaa. Kaupunkirakenteen tiivistymisen johdosta kulkuneuvoille jää entistä vähemmän pysäköintimahdollisuuksia katutasossa. Em. johtuen korkeammaksi ja tiiviimmäksi tavoiteltava kaupunkikuva on vauhdittanut ajatusta sijoittaa pysäköintitiloja tulevaisuudessa enemmän ja enemmän katutason alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä Keskustoria ympäröivien rakennusten kellaritiloihin.

**Seipark Oy:n toimitusjohtaja Mika Mäntykoski, mitä voit kertoa viime vuosina käydyistä keskustan kehittämiseen liittyvistä keskusteluista sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen hankesuunnitteluvaiheesta?**

"Hankkeen pohjimmainen tavoitehan on Seinäjoen kaupungin keskusta-alueen kehittäminen ja elinvoimaisuuden lisääminen. Samanlainen tavoite on luonnollisesti keskustan kiinteistöjä omistavilla tahoilla. Koko hankesuunnitteluvaihetta ja kaavoitusprosessia vietiin läpi jopa historiallisella tavalla kaupungin, keskustan kiinteistönomistajien ja Seiparkin tiiviissä yhteistyössä. Prosessi ei ollut helppo, sillä keskusta-aluetta kehitettäessä osapuolia ja hankkeeseen liittyviä sidosryhmiä on todella paljon. Silti tai ehkä juuri laajasta osallistujaryhmästä johtuen löysimme yhteisen näkemyksen Seinäjoen keskustan kehittämiseen ja kaikkia osapuolia parhaiten palvelevan lopputuleman.

Kaavoitusprosessin ja sitä myöden usean hankesuunnittelun käynnisti yhden kiinteistön omistaja jo pari vuotta sitten. Heillä oli tahtotila tutkia oman kiinteistönsä laajentamismahdollisuutta suunnitelmissa olevan peruskorjauksen yhteydessä.

Kun sitten aikanaan syksyllä 2014 kaava tuli

valtuuston vahvistettavaksi, kaavamuutoksesta ei tullut ainoatakaan valitusta missään vaiheessa. Uskoakseni tämän taustalla on juuri tuo tiivis yhteistyö kaupungin, kiinteistöomistajien ja Seiparkin kesken kaavan valmisteluvaiheessa. Oli myös ilo huomata, että kaavoitukseen liittyvän yhteistyön aikana käynnistettiin useammankin keskustan kiinteistön tai korttelin hankesuunnittelu. Pinnan alla oli siis jo kuplinut – keskustan kehittämisessä haluavat kaikki olla mukana ja se koettiin yhteiseksi asiaksi.

Yhteinen asia sen pitääkin olla. Pelkän katu ympäristön tai maanalaisen pysäköintilaitoksen avulla keskustan elinvoimaisuus ei lisäänty. Elävöityminen syntyy ihmisistä ja yksinkertaisin keino saada ihmisiä keskustaan, on rakentaa sinne asuntoja. Jotta haluttaisiin asua keskustassa, tulee siellä olla viihtyisiä katu ympäristöjä ja houkuttelevat ostosmahdollisuudet hyvissä liiketiloissa. Noiden mahdollistamiseksi taas on autot vietävä koottuihin pysäköintiratkaisuihin ja tässä tapauksessa nimenomaan maan alle.

Merkittävä rooli keskustan kehittämisessä tekee tästä meidän hankkeestamme erityisen mielenkiintoisen."

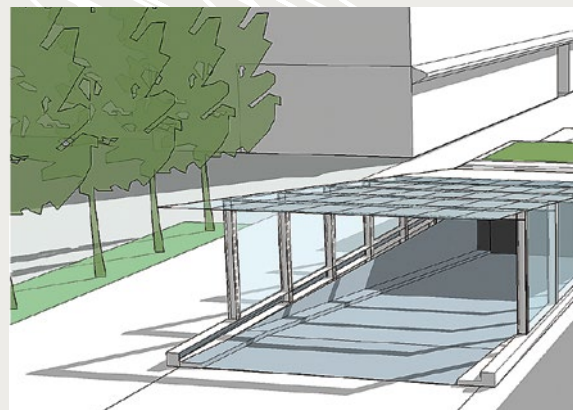
**Kuinka muodostui Keskustorin pysäköintilaitoksen toteutussuunnittelua nyt eteenpäin vievä suunnitteluryhmä?**

"Seipark Oy kuuluu Seinäjoen kaupunkikonserniin, jonka vuoksi suunnitteluryhmä on valittu julkisen kilpailutuksen kautta. Valintaprosessissa hinnan lisäksi on huomioitu monenlaiset laatukriteerit. Vaikka hankintalaki asettaakin tiukat puitteet valintaprosessille, voidaan kuitenkin todeta, että valituksi tuli juuri halutunlainen suunnitteluryhmä."

**Mitkä mielestäsi ovat hankkeen suurimmat haasteet?**

"Yhdellä sanalla määriteltynä suurin haaste on ympäristö, jota kautta syntyykin useampi haaste. Haastavat maapohjaolosuhteet, lähinnä korkealla oleva pohjaveden pinta sekä naapurikiinteistöjen läheisyys ja niihin kiinnirakentaminen asettavat omat haasteensa. Nuo ovat toki teknisiä haasteita, joihin ratkaisut löytyvät, mutta nämä ratkaisut taas siirtävät haastetta taloudelliselle puolelle, sillä ilmaisia ne eivät ole.

Toinen iso ympäristöön liittyvä haaste on tietenkin se, että Seinäjoen keskustassa pitäisi pystyä rakentamisen ajan myös jatkamaan "normaalia" elämää. On turvattava keskustan kauppiaiden ja ihmistenkin toimintaedellytykset rakennusaikana. Tähän onkin pyritty kiinnittämään erityistä huomiota ja tullaan edelleen niin tekemään koko rakennusajan. Pidetään kaikkien pyörät pyörimässä, ja pidetään katsetta samalla näiden rakennushankkeiden valmistumisen myötä syntyvässä ympäristössä, joka antaa sitten kaikille entistä paremmat edellytykset toimia kannattavalla tavalla."



**Kuinka näet Seinäjoen keskustan sekä maanalaisen pysäköinnin kehittämisen ja jatkorakentamisen tulevana vuosina?**

"Hankesuunnittelu- ja kaavoitusvaiheessa luotiin niin sanottu "iso kuva" keskustan kehittämisestä pitkällä tähtäyksellä. Jo olemassa olevat sekä tulevat maanalaiset pysäköintitilat tullaan yhdistämään, joka taas mahdollistaa katu ympäristön rakentamisen viihtyisiksi sekä keskustan kiinteistöjen kehittämisen yhä laajemmalla alueella. Uskon, että näiden nyt käynnistyvien hankkeiden myötä syntyy positiivinen "lumipalloefekti", joka realisoituu monivuotisena katkeamattomana kiinteistöjen kehittämishankkeiden sarjana"

Tulevana syksynä alkavan maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen tuo Seinäjoen Keskustorin alle n. 200 autojen pysäköintipaikkaa. Pysäköintilaitoksen suunniteltu käyttöönotto on 31.12.2017. Contria Oy toimii kohteessa rakennuttajakonsulttina sekä rakennustöiden valvojana. Kohteen rakennuttajana ja tilaajana on Seipark Oy.

# UNDERJORDISK PARKERINGSANLÄGGNING PÅSKYNDAR

## Utvecklingen av Seinäjoki centrum

Utvecklingen av Seinäjoki centrum har under flera års tid varit ämne för en diskussion, som emellanåt har avmatats för att sedan åter ta fart. Bland fastighetsägarna i centrum har planer utarbetats med tanke på ökade våningsantal och en del av byggprojekten har redan kört igång med målet att göra centrum mera koncentrerat och stadsaktigt. Myndigheterna för sin del har genom planläggningen deltagit i att skapa utvecklingsmöjligheterna. Målet med utvecklingen av centrum är att få människor att flytta dit och därigenom få mera kundunderlag för butikerna och företagen, så att deras livskraft



bevaras. Den tätare stadsstrukturen gör att det lämnar allt mindre rum för parkering på gatunivå. Den högre och tätare stadsbilden som eftersträvas har satt fart på tanken om att i framtiden placera allt mer parkeringsutrymme under gatuplan i en underjordisk parkeringsanläggning och i källarlokalerna i byggnaderna som omger Keskustori.

**Seipark Oy:s verkställande direktör Mika Mäntykoski, vad kan du berätta om de diskussioner som har förts om utvecklingen av Seinäjoki centrum och om planeringsskedet för projektet med den underjordiska parkeringsanläggningen?**

"Den grundläggande idén med projektet är att centrumområdet i Seinäjoki stad ska utvecklas och bli livskraftigare. Samma mål har naturligtvis de aktörer som äger fastigheterna i centrum. Hela projektplaneringen och detaljplaneringsprocessen genomfördes på ett rentav historiskt sett i nära samarbete mellan staden, centrums fastighetsägare och Seipark. Processen var inte enkel, eftersom det är

väldigt många parter och intressentgrupper inblandade i utvecklingen av centrumområdet. Trots – eller kanske tack vare – den stora deltagargruppen hittade vi en gemensam syn på utvecklingen av Seinäjoki centrum, så att alla parter gagnas på bästa sätt.

Planläggningsprocessen och därigenom flera projektplaneringar startades redan för ett par år sedan av en fastighetsägare, som tog tillfället i akt att undersöka utbyggnadsmöjligheterna för den egna fastigheten i samband med planeringen av en grundläggande renovering.

Hösten 2014 när detaljplanen sedan skulle fastställas av fullmäktige, kom det inte in ett enda besvär på planändringen i något skede. Jag tror att det beror på just det täta samarbetet mellan staden, fastighetsägarna och Seipark i planens beredningsskede. Det var också glädjande att konstatera att det under samarbetet kring planläggningen startade flera projektplaneringar för fastigheter eller kvarter i centrum. Det hade alltså redan bubblat under ytan – alla ville vara med i utvecklingen av centrum och det upplevdes som en gemensam sak.

Och en gemensam sak ska det ju också vara. Centrums livskraft ökas inte endast med hjälp av gatumiljön eller en underjordisk parkeringsanläggning. Livskraften kommer av människorna, och det enklaste sättet att locka människor till centrum är att bygga bostäder där. För att människorna ska vilja bo i centrum måste det finnas en trivsam gatumiljö och lockande shoppingmöjligheter i fina affärsutrymmen. Och för att det ska vara möjligt måste bilarna ledas till samlade parkeringslösningar, i det här fallet underjordiska sådana.

Det är just den här betydande rollen i utvecklingen av centrum som gör vårt projekt extra intressant."

**Hur bildades den planeringsgrupp som nu genomför planeringen av parkeringsanläggningen vid Keskustori?**

"Seipark Oy hör till Seinäjokis stadskoncern, och planeringsgruppen har valts genom offentlig upphandling. I urvalsprocessen har förutom priset även många olika kvalitetskriterier beaktats. Trots att upphandlingslagen sätter strama ramar för urvalsprocessen, kan man ändå konstatera att en sådan planeringsgrupp som önskades kunde väljas."

**Vilka anser du vara de största utmaningarna för projektet?**

"För att säga det med ett ord är den största utmaningen miljön, som i sin tur ger upphov till flera andra utmaningar. Krävande markförhållanden, i synnerhet hög grundvattennivå samt närheten till grannfastigheterna och att bygga ihop med dem utgör egna utmaningar. Det här är emellertid tekniska utmaningar, som det finns lösningar på, men de lösningarna skapar i sin tur utmaningar för ekonomin, eftersom de skapar extra kostnader.

En annan stor miljörelaterad utmaning är förstås att man borde kunna fortsätta att leva ett normalt liv i Seinäjoki centrum även under byggtiden. Verksamhetsförutsättningarna för butiksägarna och människorna i centrum måste tryggas även under byggtiden. Det här har vi strävat efter att ta i särskilt beaktande, och det kommer vi att göra under hela byggtiden. Vi håller alla hjul i rullning, samtidigt som vi fäster blicken på den miljö som skapas när alla byggprojekt blir färdiga, och som kommer att ge alla ännu bättre förutsättningar för lönsam verksamhet."

**Hur ser du på utvecklingen av Seinäjoki centrum och den underjordiska parkeringen och det fortsatta byggandet under kommande år?**

"I projektplanerings- och planläggningsskedet skapades en så kallad "stor bild" av centrums utveckling på lång sikt. Befintliga och kommande underjordiska parkeringsutrymmen ska förenas, vilket i sin tur gör det möjligt att bygga en trivsam gatumiljö och utveckla fastigheterna i centrum på ett allt större område. Jag tror att de projekt som nu startar leder till en positiv snöbollseffekt som realiserar som en mångårig oavbruten serie av utvecklingsprojekt för fastigheter."

Bygget av den underjordiska parkeringsanläggningen som startar i höst ger parkeringsplatser för ungefär 200 bilar under Keskustori i Seinäjoki. Den planerade öppningen av parkeringsanläggningen är 31.12.2017. Contra Ab verkar som objektets byggherre konsult och övervakare av byggarbetena. Byggherre och beställare av objektet är Seipark Oy.

# Kiinteistönarvioinnin tarv



Contria/RAP on syksyllä 2015 solminut yhteistyösopimuksen MCON Finland Oy:n kanssa. Tarkoituksena on tämän yhteistyön kautta vahvistaa kiinteistötalouden ja -arvioinnin osaamista yhdistämällä MCON Finland Oy:n kiinteistöarvioinnin ja Contria Oy:n kustannussuunnittelun ja kiinteistötalouden osaaminen. Yhteistyö on alkanut hedelmällisesti ja poikunut toimeksiantoja ja jopa puitesopimuksen. Uskomme, että yhdistämällä voimamme ja osaamisemme, pystymme vastaamaan kasvavaan tarpeeseen analysoida kiinteistöjen arvoa, teknistä tilaa ja esim. uusiokäyttömahdollisuuksia.

Ohessa MCON Finland Oy:n Simo Mäntylän analyysi kiinteistöarvioinnin nykytilasta ja mahdollisuuksista.

# e on vahvassa kasvussa

Kiinteistönarviointi on lyhyesti sanottuna kiinteistöomaisuuden arvon määrittämistä suhteessa käytettävissä olevaan tietoon arviokohteen laajasta, laadusta, kunnosta, tuotto-odotuksista ja asemasta alueen kiinteistömarkkinassa. Vaativien ja isojen toimitilakohteiden (liike-, toimisto- ja teolliset tilat) arviointi annetaan käytännössä näihin tehtäviin koulutettujen ja erikoistuneiden auktorisoitujen kiinteistönarvioitsijoiden (AKA- ja KHK-kiinteistönarvioitsijat) tehtäväksi.

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan tehtävänä on huolehtia kiinteistönarvioinnin ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta. Alan asiantuntijoista koostuva lautakunta järjestää kiinteistönarvioitsijaksi hakeutuville kokeita, joiden perusteella se myöntää oikeuden toimia auktorisoituna arvioitsijana. Myönnetty auktorisointi voi koskea jotain osa-aluetta (esim. asunto tai maa-metsä), mutta AKA-yleisauktorisointi oikeuttaa arvioimaan kaiken tyyppisiä kohteita. Viime vuosina voimakkaasti yleistyneiden kiinteistörahastojen omistamat kohteet ovat usein isoja ja erikoisia, joten niiden arviointi edellyttää erityisosaamista. Kiinteistörahastolaki edellyttää vuosittain arvioitavien rahastokohteiden arvioitsijalta erityistä KHK-pätevyysvaatimusta. Keskuskauppakamari ja alueelliset kauppakamarit ylläpitävät rekisteriä kotisivuillaan hyväksytyistä AKA- ja KHK-arvioitsijoista, jotka ovat sitoutuneet noudattamaan arviointityössään ”Hyvää kiinteistönarviointitapaa koskevia määräyksiä” ja lisäksi huomioimaan Kansainvälisten Arviointistandardien (IVS) vaatimukset.

Arviointitehtävässä on kyettävä valitsemaan oikea arviointimenetelmä tai niiden yhdistelmä. Arviointilausunnossa on todettava myös mistä arvosta on kysymys. AKA-kiinteistönarvioinnissa haetaan useimmiten arviokohteen velatonta markkina-arvoa. Markkina-arvolla tarkoitetaan todennäköistä kauppahintaa, joka arviokohteesta voitaisiin saada vapaaehtoisella kaupalla toisistaan riippumattomien osapuolten välillä, tavanomaisin kauppaehdoin, tavanomaisen markkinoinnin ja myyntiajan puitteissa arvioajankohtana kaupan osapuolten toimiessa asiantuntevasti ja harkitusti. Arviointilausun-

**Arviointitehtävässä on kyettävä valitsemaan oikea arviointimenetelmä tai niiden yhdistelmä.**  
**Arviointilausunnossa on todettava myös mistä arvosta on kysymys.**

nossa on tuotava selkeästi esiin arviokohteen kuvaus, käytetyt tietolähteet ja arviokohteen asema alueella vallitsevassa kiinteistömarkkinassa. Arvioinnin lopputuloksen johtaminen on esitettävä mahdollisimman avoimesti perustellen ja lopputuloksen tarkkuus sekä epävarmuus on myös analysoitava. Kiinteistönarvioinnin tarkkuuteen pätee edelleenkin vanha viisaus; on parempi olla karkeasti oikeassa kuin tarkalleen väärässä. Käytännössä toimitilojen kiinteistökauppa käydään hyvin usein toisistaan riippuvien kaupan osapuolten välillä, mutta molemmat osapuolet haluavat kuitenkin tietää kaupan kohteen markkina-arvon vapailla markkinoilla.

Kiinteistönarvioinnin tarve on selkeästi kasvanut viime vuosina myös Pohjanmaan maakuntien alueella vaikka suurin kiinteistömarkkina onkin pääkaupunkiseudulla. Aiempaa useammin haetaan ulkopuolisen riippumattoman ammattilaisen lausuntoa arviokohteen arvosta, kun ollaan myymässä, ostamassa tai vuokraamassa kiinteistöä tai huoneistoa. Arviointitarpeen taustalla on usein perinnönjako, ositus, riita, verotus, yrityskauppa ja yritys-, omistus- ja vakuusjärjestelyt tai kiinteistökehitys. Arviolausuntojen tilaajina ovat mm. kunnat, seurakunnat, yritykset, säätiöt, pankit, asianajotoimistot, tili- ja isännöintitoimistot ja kiinteistörahastot. Pohjanmaan maakuntien alueella Vaasan ja Seinäjoen kiinteistömarkkinat erottuvat vilkkauksellaan selvästi muista Pohjanmaan kunnista. Molemmissa maakuntakeskuksissa rakennetaan ja kaavoitetaan tällä

hetkellä voimakkaasti sekä lisäksi molemmissa vallitsevat hyvin toimivat ja kehittyneet kiinteistömarkkinat. Vaasassa keskusta-alue on voimakkaasti laajentumassa radan yli pohjoiseen ja uusia liikealueita kaavoitetaan moottoritien läheisyyteen. Seinäjoella keskitytään nyt keskusta-alueen vahvistamiseen ja lisärakentamiseen sekä uuden eteläisen ohikulkutien hyödyntämiseen. Molemmissa kaupungeissa asuntorakentaminen on nyt erityisen voimakasta muuttovoitosta johtuen. Muiden maaseutukuntien ja -kaupunkien kehitys ja niiden kiinteistömarkkinat ovat riippuvaisia etäisyyksistä ja liikenneyhteyksistä em. maakuntakeskuksiin ja niiden alueella oleviin työpaikoihin. Toimitilamarkkinat ovat aina sidoksissa ympäröivään alueeseen. Myös Pohjanmaalla paikkakuntaakohtaiset markkinavuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan sekä pääomittuvat toimitilakiinteistöjen markkina-arvoiksi.

Kiinteistönarvioitsijalta vaaditaan kiinteistö- ja rakennusalojen moniosaamista, jota saa sopivasta koulutuksesta ja monipuolisesta pitkästä työkokemuksesta. Erityisen tärkeää on myös hyvä paikallinen markkinatuntemus. Ammatikseen arviointeja tekevän on oltava jatkuvassa yhteydessä alueensa kaupunkien kaavoituksen, rakennusalan konsulttiyritysten, rakennusliikkeiden ja kiinteistösijoittajien kanssa sekä on huolehdittava jatkuvasta koulutautumisesta. Kiinteistönarvioitsijan on aina kyettävä säilyttämään puolueettomuutensa, riippumattomuutensa ja salassapitovelvollisuutensa. Kiinteistönarvioitsijan on suoritettava arviointityö aina itsenäisesti ja luovuttava tarjotusta arviointitehtävästä, mikäli riippumattomuus vaarantuu. Arviointipalkkiota ei saa sitoa kohteen arvoon ja sen on oltava kohtuullinen ottaen huomioon tehtävän laatu, laajuus, käytetty aika ja tehtävän edellyttämä ammattitaito sekä pätevyysvaade.

SIMO MÄNTYLÄ

# Behovet av fastighetsvä



Hösten 2015 ingick Contria/RAP ett samarbetsavtal med MCON Finland Oy. Avsikten är att med samarbetet stärka kunnandet inom fastighetsekonomi och fastighetsvärdering genom att förena MCON Finland Oy:s kunnande inom fastighetsvärdering med Contria Ab:s kunnande inom kostnadsstyrning och fastighetsekonomi. Samarbetet har startat framgångsrikt med nya uppdrag och till och med ett ramavtal. Vi är övertygade om att vi med vår förenade kraft och expertis kan svara mot det ökade behovet av analyser av fastigheters värde, tekniska värderingen och t.ex. utvecklingsmöjligheter.

I denna artikel analyserar MCON Finland Oy:s Simo Mäntylä nuläget och möjligheter inom fastighetsvärderingen.



**Simo Mäntylä / MCON Finland Oy / Vaasa- Seinäjoki.** Artikkelns författare är verksam som auktoriserad värderare och KHK-Keskuskauppakamarin godkänd värderare i Österbotten.

**Simo Mäntylä / MCON Finland Oy / Vaasa- Seinäjoki.** Artikelförfattaren verkar som AKA - allmänt auktoriserad värderare och KHK - av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare i Österbotten.

# värdering ökar kraftigt

**F**astighetsvärdering är kort sagt fastställande av en fastighetsegendoms värde enligt tillgängliga uppgifter om värderingsobjektets art, kvalitet, skick, förväntade avkastning och position på områdets fastighetsmarknad. Värderingen av krävande och stora fastigheter (affärs-, kontors- och industrifastigheter) överläts i praktiken åt auktoriserade fastighetsvärderare (AKA- och KHK-fastighetsvärderare), som är utbildade och specialiserade för dessa uppgifter.

Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd svarar för styrningen, utvecklingen och övervakningen av fastighetsvärderingsverksamheten. Nämnden, som består av experter inom branschen, anordnar auktoriseringsprov för personer som ansöker om att bli fastighetsvärderare, utgående från vilka den beviljar rätten att verka som auktoriserad värderare. En beviljad auktorisering kan gälla ett visst delområde (t.ex. bostad eller mark och skog), men AKA-allmänauktorisering berättigar till värdering av alla typer av objekt. Sådana objekt som ägs av fastighetsfonder, som har blivit mycket vanligare under de senaste åren, är ofta stora och speciella, och för att värdera dem krävs specialkunskaper. En fastighetsvärderare ska enligt lagen om fastighetsfonder uppfylla särskilda KHK-behörighetskrav för den årliga värderingen av fondobjekt. Centralhandelskammaren och de regionala handelskamrarna upprätthåller på sina webbplatser ett register över godkända AKA- och KHK-värderare, som har förbundit sig att i sitt värderingsarbete iaktta bestämmelserna för god fastighetsvärderingssed och observera kraven enligt den internationella värderingsstandarden (IVS).

I värderingsuppgiften ska värderaren klara av att välja rätt värderingsmetod eller en kombination av flera metoder. I värderingsutlåtandet ska även anges vilket värde det är frågan om. I AKA-fastighetsvärdering beräknas oftast värderingsobjektets skuld fria marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det sannolika priset för värderingsobjektet vid en frivillig affär mellan två av varandra obundna parter, enligt allmänna köpvillkor, inom ramen för allmän marknadsföring och försäljningstid vid värderingstidpunkten, under förutsättning att båda parterna handlar sakkunnigt och

I värderingsuppgiften ska värderaren klara av att välja rätt värderingsmetod eller en kombination av flera metoder. I värderingsutlåtandet ska även anges vilket värde det är frågan om.

omsorgsfullt. Av värderingsutlåtandet ska tydligt framgå en beskrivning av värderingsobjektet, använda informationskällor och värderingsobjektets ställning på den fastighetsmarknad som råder på området. Slutresultatet av värderingen ska presenteras med så öppna motiveringar som möjligt och slutresultatets exakthet och osäkerhet ska också analyseras. Beträffande fastighetsvärderingens exakthet gäller fortfarande den gamla sanningen att det är bättre att ha ungefär rätt än exakt fel. I praktiken ingår fastighetsaffärer gällande affärslokaler väldigt ofta mellan parter som är beroende av varandra, men båda parterna vill ändå veta affärsobjektets marknadsvärde på den fria marknaden.

Behovet av fastighetsvärdering har ökat markant de senaste åren även i Österbotten, trots att den största fastighetsmarknaden finns i huvudstadsregionen. Man vill nu oftare ha ett utlåtande om objektets värde av en utomstående och oberoende expert när det blir aktuellt att sälja, köpa eller hyra ut en fastighet eller lägenhet. Bakgrunden till värderingsbehovet är ofta arvskifte, avvittring, tvist, beskattning, företagsaffär och företags-, ägo- och säkerhetsarrangemang eller fastighetsutveckling. Beställare av värderingsutlåtanden är bl.a. kommuner, församlingar, företag, stiftelser, banker, advokatbyråer, bokförings- och disponentbyråer samt fastighetsfonder. I Österbotten är fastighetsmarknaderna i Vasa

och Seinäjoki klart livligare än i landskapets övriga kommuner. I båda landskapscentra är bygg- och planläggningsverksamheten för närvarande omfattande och i båda råder väl fungerande och utvecklade fastighetsmarknader. I Vasa genomgår centrumområdet en kraftig utvidgning över järnvägen mot norr och nya affärsområden planläggs i närheten av motorvägen. I Seinäjoki läggs fokus på att stärka och bygga ut centrumområdet samt på att utnyttja den nya södra omfartsvägen. I båda städerna är det på grund av inflyttningen för närvarande ordentlig fart på bostadsbyggandet. Utvecklingen och fastighetsmarknaderna i landskapets övriga kommuner och städer är beroende av avstånden och trafikförbindelserna till ovan nämnda landskapscentra och av arbetsplatserna på områdena. Marknaden för affärslokaler är alltid bunden till det omgivande området. Också i Österbotten bestäms marknadshyrorna på de olika orterna av efterfrågan och utbud och kapitaliseras till marknadsvärdet för affärsfastigheterna.

Av fastighetsvärderaren krävs mångsidigt kunnande inom fastighets- och byggbranschen, vilket tillägnas genom lämplig utbildning samt mångsidig och lång arbetserfarenhet. En god lokal marknadskännedom är också av stor betydelse. Den som till sitt yrke utför värderingar måste vara i kontinuerlig kontakt med stadens planläggning, byggbranschens konsultföretag, byggföretagen och fastighetsplaceringarna på området samt se till att kontinuerligt uppdatera sin utbildning. Fastighetsvärderaren måste alltid förbli opartisk, oberoende och beakta sin tystnadsplikt. Fastighetsvärderaren måste alltid utföra värderingsarbetet självständigt och avstå erbjudande om ett värderingsuppdrag om den oberoende ställningen äventyras. Värderingsarvodet får inte bindas till objektets värde och det måste vara på en rimlig nivå med beaktande av uppgiftens art, omfattning, använd tid samt den yrkeskunskap och det krav på behörighet som förutsätts för uppdraget.

SIMO MÄNTYLÄ



# Teboil Laturintie Vaasa

■ **OY TEBOIL AB RAKENNUTTA** Vaasaan Laturintie 2:een uutta huoltoasemaa, jonka yhteyteen tulee polttoaineen jakelupiste, autopesu sekä kahvila- ja ravintolatoimintaa. Teboil on valmistellut hanketta yhteistyössä Lemminkäisen kanssa, jonka omistuksessa rakenteilla olevan kiinteistön tontti on ollut. Teboililla on ollut pitkään jakeluasema ja kahvio Olympiakadulla, mutta alue on nyt kovan muutospaineen alla, jolloin vanha kaksikerroksinen huoltoasemarakennus ei enää istuisi ympäristöön.

Uuden aseman sijainti on lähellä Kokkolan suuntaan kulkevaa liikennettä, ja vilkkaasti liikennöidyn Vanhan Sepänkyläntien varrella. Kahvila ja ravintola-asiakkaita tulee varmasti riittämään Vanhan Sepänkyläntien toisella puolella sijaitsevasta Vaasan ammattiopistosta.

Hanke toteutetaan KVR-urakkana, jossa päätoteuttajana on Lemminkäinen Talo Oy. Teboil ja Lemminkäinen ovat valmistelleet hanketta yhteistyössä vuonna 2015. Contria Oy tuli hankkeen mukaan syksyllä 2015, Contrian toimeksiantona hankkeessa on työmaavalvonta sisältäen myös taloteknisen valvonnan, jota hoitaa Contrialle alihankintana Granlund Pohjanmaa Oy.

Hankkeen rakennustyöt aloitettiin keskellä pimeintä syksyä marraskuun alussa. Tavoitteena oli, että rakennus olisi vesikattovalmiina vielä vuoden 2015 puolella. Rakennustyömaan alkuaikataulu oli siis haastava, mutta toteutettavissa, koska rakennus tehdään teräsrunkoisena ja ulkoseinärakenteena on pelti-villa-pelti- elementti. Vuoden vaihteessa 2016 ei oltu ihan vielä vesikattovalmiudessa, mutta onneksi kylmän ja kuivan tammi-kuun takia tästä ei suuremmin ollut hankkeen etenemiselle haittaa.

Polttonesteiden jakelukentän rakentaminen alkaa keväällä 2016, tästä johtuen jakeluasema kaikkine sivutoimintoineen on toiminnassa syksyllä 2016.

## Teboil Laddarevägen, Vasa

■ Oy Teboil Ab låter bygga en ny servicestation på Laddarevägen 2 i Vasa, med distributionsställe för bränsle, biltvätt samt café- och restaurangverksamhet. Teboil har förberett projektet i samarbete med Lemminkäinen, som har ägt tomten där fastigheten uppförs. Teboil har länge haft en distributionsstation och kafeteria på Olympiagatan, men området genomgår nu en kraftig förändring och den gamla servicestationsbyggnaden i två våningar skulle inte längre smälta in i omgivningen.

Den nya stationen är placerad nära trafiken som löper mot Karleby, invändigt i den livligt trafikerade gamla Smedsbyvägen. På vägens motsatta sida ligger Vasa yrkesinstitut, som säkert kommer att förse café- och restaurangverksamheten med en riklig kundtillströmning.

Projektet genomförs som totalentreprenad, med Lemminkäinen Hus Ab som ansvarig entreprenör. Teboil och Lemminkäinen förberedde projektet i samarbete år 2015. Hösten 2015 kom Contria Ab med i projektet, med uppdraget att handha arbetsplatsövervakningen. I den ingår även husteknikövervakning, vilken Granlund Österbotten Ab utför som underleverans åt Contria.

Projektets byggarbeten inleddes under den mörkaste tiden på hösten, i början av november. Målet var att byggnaden skulle ha vattentaket på plats före utgången av år 2015. Tidtabellen för byggarbetsplatsen var alltså utmanande, men genomförbar, eftersom byggnaden uppförs med stålstomme och ytterväggarnas konstruktion är plåt-ull-plåt-element. När år 2016 inleddes var yttertaget inte helt färdigt, men tack vare det kalla och torra vädret i januari orsakades inga nämnvärda olägenheter för projektet.

Bygget av bränsledistributionsområdet startar våren 2016, vilket gör att distributionsstationen med tillhörande servicefunktioner är i bruk hösten 2016.

# Vähänkyrön terveysasema

## Vähänkyrö

■ **VÄHÄNKYRÖN TERVEYSASEMA** on yksikerroksinen puurakenteinen ja tiiliverhottu rakennus. Rakennus on perustettu betonipaalujen varaan. Alapohja on rakennettu ryömintätilaan rajoittuvista eristetyistä ontelolaattaelementeistä. Esteettömyysvaatimusten myötä maanpinnan pitää olla sisäänkäyntien kohdalla lattiapinnan tasalla. Rakennuksen muodosta ja toiminnasta johtuen sisäänkäyntejä on rakennuksen kolmella sivulla. Ryömintätilassa on koneellinen poisto ja kosteusmittausanturit. Korvausilman saanti varmistettiin suunnittelemalla riittävän isot ja korkeat tuuletusputket, jotka nousevat ylös rakennuksen sokkelin vieressä. Lisäksi ryömintätilan suhteellista kosteutta pyrittiin alentamaan eristämällä maanpinta. Rakennuksen kantavan rungon muodostavat kantavat puurakenteiset ulkoseinät, kantavat väliseinät ja teräsrakenteiset pilari-palkkirungot. Yläpohja on tehty naulalevyristikoilla ja kattomuodoksi arkkitehti valitsi aumakaton. Rakennuksen muodosta johtuen kohteeseen meni 125 erilaista ristikkomallia. 3D-mallinnuksen avulla haasteesta selvitettiin virheitä ja asennus sujui työmaalla ongelmitta.

Kohteen erityispiirteenä oli rakennesuunnitelmien tarkastaminen kolmannen osapuolen toimesta erityisesti sisäilman hyvän laadun näkökulmasta. Tarkastuksessa kiinnitettiin huomiota rakenteiden liittymiin ja niiden ilmatiiveyteen. Toteutustavoissa suunnittelijalla ja pääurakoitsijalla oli omat vahvat näkemyksensä. Avoimella yhteistyöllä ja detaljien merkityksen ymmärtämisellä saatiin aikaan hyvä lopputulos.

Contria toimi kohteen rakennesuunnittelijana.

## Lillkyro hälsostation

■ Hälsostationen i Lillkyro är en enplansbyggnad med träkonstruktion och tegelfasad. Byggnaden är grundlagd på betongpålar. Bottenplattan är byggd av isolerade hålbjälklagselement som gränsar till krypgrunden. Enligt kraven på tillgänglighet måste markytan vid entréerna vara på samma nivå som golvytan. På grund av byggnadens form och funktion finns entréer på tre av byggnadens sidor. Krypgrunden är försedd med maskinell frånluft och fuktmätningssgivare. Tillgången på ersättningsluft säkerställdes genom planering av tillräckligt stora och höga ventilationsrör, som stiger upp invid byggnadens sockel. För att sänka krypgrundens relativa fuktighet isolerades även markytan. Byggnadens bärande stomme utgörs av bärande ytterväggar i träkonstruktion, bärande mellanväggar och pelare-balkstommar i stålkonstruktion. Det översta bjälklaget är gjort som fackverk och som form på taket valde arkitekten valmat tak. Byggnadens form gjorde att det behövdes 125 olika fackverk för objektet. Med hjälp av 3D-modellering klarade vi utmaningen felfritt och monteringen på arbetsplatsen löpte utan problem.

Objektets särdrag var att konstruktionsplanerna granskades av en tredje part, särskilt ur synvinkeln för god kvalitet på inomhusluften. I granskningen lades vikt vid konstruktionernas anslutningar och deras lufttätethet. Planeraren och huvudentreprenören hade sina egna starka åsikter om genomförandet. Med öppet samarbete och förståelse av detaljernas betydelse uppnåddes ett gott slutresultat.

Contria verkade som konstruktionsplanerare för objektet.

## Kartläggning av asbest- och skadeämnen

■ Tack vare asbestens goda egenskaper användes det flitigt under 60- och 70-talet, som också anses vara asbestens glansperiod. Kartläggning av skadliga ämnen, såsom asbest, har ända sedan början av 90-talet fått en allt större betydelse vid rivnings- och renoveringsarbeten och rivning av asbest har blivit en kostnadshöjande faktor att räkna med.

Även andra ämnen har genom årens lopp börjat klassas som hälsovådliga eller miljöfarliga. Till dessa kan räknas bl.a. bly, PCB- samt PAH-föreningar. Detta ställer inte bara högre krav på entreprenörerna utan även på kartläggarna. En god kännedom om gamla byggnadskonstruktioner, material samt arbetsmetoder är något som förväntas.

Lagstiftningen kring asbestkarteringar ändrades vid årsskiftet 2015–2016 och till följd ställs ytterligare krav på provtagningarnas täthet och noggrannhet.

En kartläggning går till på följande sätt:

Basuppgifter såsom planritningar, konstruktionstyper och renoveringshistoria utreds. Med dessa som utgångspunkt genomförs kartläggningen av de utrymmen som berörs av rivning eller renovering systematiskt. Provtagning görs av de material som kartläggaren anser oklart om innehåller skadliga ämnen.

Materialproverna skickas till laboratorium för analys. Provsvaren från laboratoriet analyseras och ytor och material innehållandes skadliga ämnen noteras i planritningen och mängder beräknas. Utöver detta skrivs en rapport på de skadliga material som påträffats och vilka direktiv och anvisningar som bör följas i och med hantering, rivning, transport samt förvaring och avfallshanteringen.

JACK SANDÉN



JACK SANDÉN



## Asbesti- ja haitta-ainekartoitus



Jack Sandén

■ Asbestia käytettiin sen hyvien ominaisuuksiensa ansiosta runsaasti 1960- ja 1970-luvuilla. Haitta-aineiden, esim. asbestin, kartoitus on 1990-luvulta lähtien alkanut nousta purku- ja korjaustöissä yhä merkittävämpään osaan, ja asbestilla on kustannuksia korottava vaikutus.

Muitakin aineita on vuosien saatossa luokiteltu terveydelle tai ympäristölle haitalliseksi. Niitä ovat mm. lyijy sekä PCB- ja PAH-yhdisteet. Tämä ei lisää pelkästään urakoitsijoi-

le asetettavia vaatimuksia vaan myös kartoittajille. Heillä on oltava hyvä tietämys vanhojen rakennusten rakenteista, materiaaleista ja työmenetelmistä.

Asbestikartoituksia koskeva lainsäädäntö muuttui vuodenvaihteessa 2015–2016, ja uusi laki asettaa lisävaatimuksia näytteenoton tiheydelle ja tarkkuudelle.

Kartoitus suoritetaan seuraavasti:

Esitiedot, esim. pohjapiirustukset, rakennetyypit ja korjaushistoria, käydään läpi. Niiden pohjalta tehdään järjestelmällinen kartoitus tiloissa, joita purkaminen tai korjaaminen koskee. Mikäli kartoittajan mielestä on epäselvää, sisältääkö jokin materiaali haitta-aineita, materiaalista otetaan näyte, joka lähetetään laboratorioon analysoitavaksi.

Laboratorion toimittamat vastaukset tutkitaan ja haitta-aineita sisältävät pinnat ja materiaalit merkitään pohjapiirustuksiin ja haitta-aineiden määrä arvioidaan. Todennetuita haitta-aineista laaditaan raportti ja lisäksi annetaan ohjeet, joita on noudatettava materiaalien käsittelyssä, purkamisessa, kuljettamisessa ja varastoinnissa sekä jätteenkäsittelyssä.

# TILINPÄÄTÖS | BOKSLUT

## Tuloslaskelma / Resultaträkning

|                                                                                            | 1.1.-31.12.2015    | 1.1.-31.12.2014    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>BRUTTOTULOS / BRUTTORESULTAT</b>                                                        | <b>626 066,10</b>  | <b>705 102,76</b>  |
| HENKILÖSTÖKULUT / PERSONALKOSTNADER                                                        |                    |                    |
| Palkat ja palkkiot / Löner och arvoden                                                     | -103 172,47        | -106 899,02        |
| Henkilösivukulut / Lönebikostnader                                                         |                    |                    |
| Eläkekulut / Pensionskostnader                                                             | -17 612,91         | -19 427,85         |
| Muut henkilösivukulut / Övriga lönebikostnader                                             | -3 916,57          | -7 000,86          |
| <b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ / PERSONALKOSTNADER SAMMANLAGT</b>                             | <b>-124 701,95</b> | <b>-133 327,73</b> |
| POISTOT JA ARVONALENTUMISET / AVSKRIVNINGAR OCH VÄRDEMINSKNINGAR                           |                    |                    |
| Suunnitelman mukaiset poistot / Planenliga avskrivningar                                   | -23 497,61         | -27 774,77         |
| <b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ /</b>                                              |                    |                    |
| <b>AVSKRIVNINGAR OCH VÄRDEMINSKNINGAR SAMMANLAGT</b>                                       | <b>-23 497,61</b>  | <b>-27 774,77</b>  |
| Liiketoiminnan muut kulut / Övriga rörelsekostnader                                        | -478 636,11        | -536 951,73        |
| <b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)/RÖRELSEVINST (-FÖRLUST)</b>                                        | <b>-769,57</b>     | <b>7 048,53</b>    |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT / FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER                              |                    |                    |
| Muut korko- ja rahoitustuotot / Övriga ränte- och finansiella intäkter                     |                    |                    |
| Muilta / Från andra                                                                        | 0,00               | 8,33               |
| KORKOKULUT JA MUUT RAHOITUSKULUT / RÄNTE- OCH ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER                 |                    |                    |
| Muille / Till andra                                                                        | -17,88             | -43,14             |
| <b>TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ / RESULTAT FÖRE EXTRAORDINÄRA POSTER</b>                   | <b>-787,45</b>     | <b>7 013,72</b>    |
| <b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA / RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISP. OCH SKATTER</b> | <b>-787,45</b>     | <b>7 013,72</b>    |
| TULOVEROT / INKOMSTSKATTER                                                                 |                    |                    |
| Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot /                                             |                    |                    |
| Räkenskapsperiodens och tidigare räkenskapsperioders skatter                               | -134,36            | -1 565,97          |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO) / RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (-FÖRLUST)</b>                  | <b>-921,81</b>     | <b>5 447,75</b>    |

## Contria Oy

muodostuu kahdesta osakasyhtiöstä, jotka toimivat tuotantoyksikköinä Contria -ryhmässä.

Contria Oy kohdistaa sisäisesti tuotot ja kulut näihin osakasyhtiöihin, siten, että Contria Oy:ssä ei synny merkittävää tulosta. Näin ollen Contria Oy:n tilinpäätös vuodelta 2015 näyttää suunnitellusti tilikauden tulokseksi verojen jälkeen -921,81 €.

## Contria Ab

Contria Ab har två delägarbolag som fungerar som producerande enheter inom Contria-gruppen.

Internt sker en kostnads- och intäktsallokering från Contria Ab till dessa delägarbolag så, att Contria Ab inte uppvisar något betydande resultat. Sålunda utvisar Contria Ab:s bokslut för 2015 efter skatt ett resultat om -921,81 €.

# TILINPÄÄTÖS | BOKSLUT

## Tase / Balans

Vastaava / Aktiva

PYSYVÄT VASTAAVAT / BESTÅENDE AKTIVA

Aineettomat hyödykkeet / Immateriella tillgångar

31.12.2015

31.12.2014

3 264,68

19 229,08

Aineelliset hyödykkeet / Materiella tillgångar

22 599,70

30 132,91

**PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ / BESTÅENDE AKTIVA SAMMANLAGT**

**25 864,38**

**49 361,99**

VAIHTUVAT VASTAAVAT / RÖRLIGA AKTIVA

Lyhytaikaiset saamiset / Kortfristiga fordringar

Myyntisaamiset / Kundfordringar

322 158,76

415 008,69

Muut saamiset / Övriga fordringar

0,00

313,40

Siirtosaamiset / Resultatregleringar

24 349,54

29 375,47

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä / Kortfristiga fordringar sammanlagt

346 508,30

444 697,56

Rahat ja pankkisaamiset / Kassa och banktillgodohavanden

167 599,19

111 385,07

**VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ / RÖRLIGA AKTIVA SAMMANLAGT**

**514 107,49**

**556 082,63**

**VASTAAVAA YHTEENSÄ / AKTIVA SAMMANLAGT**

**539 971,87**

**605 444,62**

Vastattavaa / Passiva

OMA PÄÄOMA / EGET KAPITAL

Osakepääoma / Aktiekapital

10 000,00

10 000,00

Edellisten tilikausien voitto (tappio) / Balanserad vinst (förlust) från tidigare räkenskapsperiod

8 590,86

3 143,11

Tilikauden voitto (tappio) / Räkenskapsperiodens vinst (förlust)

-921,81

5447,75

**OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ / EGET KAPITAL SAMMANLAGT**

**17 669,05**

**18 590,86**

VIERAS PÄÄOMA / FRÄMMANDE KAPITAL

Lyhytaikainen vieras pääoma / Kortfristigt främmande kapital

Ostovelat / Leverantörsskulder

487 495,65

553 355,08

Muut velat / Övriga skulder

9 709,75

16 911,84

Siirtovelat / Resultatregleringar

25 097,42

16 586,84

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä / Kortfristigt främmande kapital sammanlagt

522 302,82

586 853,76

**VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ / FRÄMMANDE KAPITAL SAMMANLAGT**

**522 302,82**

**586 853,76**

**VASTATTAVAA YHTEENSÄ / PASSIVA SAMMANLAGT**

**539 971,87**

**605 444,62**

# TILINPÄÄTÖS | BOKSLUT

## Contria proforma

TULOSLASKELMA / RESULTATRÄKNING

|                                                                                      | 1.1.-31.12.2015      | 1.1.-31.12.2014      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>BRUTTOTULOS / BRUTTORESULTAT</b>                                                  | <b>2 645 694,30</b>  | <b>3 210 246,29</b>  |
| Henkilöstökulut / Personalkostnader                                                  |                      |                      |
| Palkat ja palkkiot / Löner och arvoden                                               | -1 358 067,73        | -1 585 515,34        |
| <b>HENKILÖSIVUKULUT / LÖNEBIKOSTNADER</b>                                            |                      |                      |
| Eläkekulut / Pensionskostnader                                                       | -296 099,30          | -355 742,89          |
| Muut henkilösivukulut / Övriga lönebikostnader                                       | -53 578,98           | -68 323,24           |
| <b>HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ / PERSONALKOSTNADER SAMMANLAGT</b>                       | <b>-1 707 746,01</b> | <b>-2 009 581,47</b> |
| <b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET / AVSKRIVNINGAR OCH VÄRDEMINSKNINGAR</b>              |                      |                      |
| Suunnitelman mukaiset poistot / Planenliga avskrivningar                             | -20 590,34           | -25 176,45           |
| Poistot ja arvonalentumiset yhteensä / Avskrivningar och värdeminskningar sammanlagt | -20 590,34           | -25 176,45           |
| Liiketoiminnan muut kulut / Övriga rörelsekostnader                                  | -745 208,20          | -834 776,79          |
| <b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO) / RÖRELSEVINST (-FÖRLUST)</b>                               | <b>172 149,75</b>    | <b>340 711,58</b>    |
| Rahoitustuotot ja -kulut / Finansiella intäkter och kostnader                        | -1 565,82            | -5 994,71            |
| <b>TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ / RESULTAT FÖRE EXTRAORDINÄRA POSTER</b>             | <b>170 583,93</b>    | <b>334 716,87</b>    |
| <b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA /</b>                                   |                      |                      |
| <b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER</b>                               | <b>170 583,93</b>    | <b>334 716,87</b>    |
| <b>TULOVEROT / INKOMSTSKATTER</b>                                                    |                      |                      |
| Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot /                                       |                      |                      |
| Räkenskapsperiodens och tidigare räkenskapsperioders skatter                         | -35 398,89           | -64 705,67           |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO) / RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (-FÖRLUST)</b>            | <b>135 185,04</b>    | <b>270 011,20</b>    |

Contria-yhtiöiden proformatulos 2015 verojen jälkeen on 135 185,04 €.  
 Contrian vuoden 2015 proforma liikevaihto oli 2,8 M€.  
 Contrialla oli henkilökuntaa vuoden 2015 lopussa 28 henkilöä, joista 8 työskentelee Seinäjoella.  
 Contrian budjetoitu liikevaihto vuodelle 2016 on 2,8 M€.

Contria-bolagens proforma proforma resultatet för år 2015 är efter skatt 135 185,04 €.  
 Contrias proforma omsättning 2015 var 2,8 M€.  
 Contrias personal uppgick i slutet av år 2015 till 28 personer, av vilka 8 personer arbetar i Seinäjoki.  
 Contrias budgeterade omsättning för år 2016 är 2,8 M€.



**Käyntiosoite/Besöksadress**

Rauhankatu/Fredsgatan 17  
65100 Vaasa/Vasa

Kampusranta 9 C  
60320 Seinäjoki

**Postiosoite/Postadress**

PL/PB 73  
65101 Vaasa/Vasa

**Puh/Tel +358 (0)29 000 1032**  
**[www.contria.fi](http://www.contria.fi)**