

Langatonta pöhinää

En ole erityisen ihastunut uudissanaan pöhinä. Alun perin amfetamiinin lempinimenä tunnettu sana on alkanut merkitä esimerkiksi myönteistä kohinaa sosiaalisessa mediassa. Se näyttää tarttuneen pysyvästi monien muuten ihan asiallisten mediapersoonien ja asiantuntijoiden puheeseen. Pöhinältä ei voi välttyä, sillä korviaan ei voi laittaa tukkoon, jos aikoo pysytellä selvillä siitä mitä ympäröivässä maailmassa tapahtuu ja mistä milloinkin puhutaan.

Viime kuukausina myös kiinteistöalalla on alkanut pöhistä. En nyt tarkoita laman taittumisen myötä kasvanutta toimitilojen kysyntää tai vilkastunutta rakentamista, vaan jotakin ihan muuta. Myös omaa sydäntäni lähellä olevalla talotekniikka-alalla on havaittavissa poikkeavaa liikehdintää.



Rakennusautomaatioala murroksessa

Otetaan esimerkiksi rakennusautomaatioala. Alaa ovat perinteisesti hallinneet suuret, monikansalliset teollisuusautomaatioyritykset. Sinne on kuitenkin viime aikoina alkanut syntyä uusia yrityksiä, jotka tuovat tullessaan toivottua kilpailua. Uusien tulokkaiden vahvuuksia ovat ketteryys ja avoimet rajapinnat. Vanhat toimijat tulevat vääjäämättä menettämään kiinteistösektorin markkinoitaan, elleivät ne pysty tarjoamaan joustavampia ratkaisuja ja parempaa palvelua kilpailukykyiseen hintaan. Jättiläiset näyttävät yhä nukkuvan sikeästi, mutta toisaalta myös muutamat nykyiset toimijat ovat havahtuneet ja pyrkivät kehittämään omia ratkaisujaan avoimemmiksi.

Muurit tulevat sortumaan

Langattomuus ja avoimuus tuovat rakennusautomaatioon täysin uuden ulottuvuuden. Alalla on nähtävissä kehityssuunta, joka on tuttu esimerkiksi autojen varaosista. Yksittäisen osan tai komponentin hankinta ei enää tulevaisuudessa olekaan alkuperäisen valmistajan yksinoikeus, vaan yhteensopivan osan voi hankkia mistä haluaa. Langattomien sensoreiden siirtäminen ja uusien lisääminen on helppoa ja pitkäikäiset paristot tekevät niistä lähes huoltovapaita. Tiedot saadaan kätevästi esille kosketusnäyttöihin tai vaikkapa älypuhelimiin.

Olen seurannut raja-aitojen kaatumista iloisesti yllättyneenä. Muistan elävästi miten yli neljännesvuosisata sitten katselin tv:stä Berliinin muurin kaatumista. Olo oli samalla tavalla yhtä aikaa epäuskoinen ja innostunut kuin nyt. Olo oli samalla tavalla epäuskoinen kuin nyt. Onko vihdoin tullut aika, jolloin rakennusautomaatioyritykset alkavat tehdä yhteistyötä sen sijaan, että kilpailisivat verisesti keskenään? Jos tämä on sitä mitä pöhinäksi kutsutaan, niin sitten sitä tarvitaan lisää. Ja paljon.

Kiinteistönhoidon vaatimukset kasvavat

Rakennusautomaation kehittymisen pitäisi näkyä tilankäyttäjälle parempina olosuhteina ja nopeampana tarttumisena poikkeamiin ja ongelmiin. Tämä lupaus luonnollisesti nostaa käyttäjän odotuksia. Siispä kiinteistönhoidolla pitää olla valmius aiempaa nopeampaan reagointiin.

Järjestelmien lisääntyminen ja teknologian kehittyminen lisäävät myös osaamisvaatimuksia. Tämä on samalla sekä haaste että mahdollisuus. Kiinteistöhoitoyritykset voivat kehittää omaa toimintaansa ja ottaa käyttöön digitaalisia ratkaisuja, jotka pitkässä juoksussa voivat johtaa merkittäviin kustannussäästöihin.

Valtio näyttää tietä

Senaatti-kiinteistöissä on käynnissä historian merkittävin hanke sisäolosuhteiden seurannan ja ohjauksen parantamiseksi. Noin sataan toimistokiinteistöön tullaan asentamaan yhteensä yli 3 000 lisäanturia. Investointi ei ole aivan mitätön: yhteensä puhutaan seitsennumeroisesta luvusta. Tätä blogia kirjoitettaessa työ on jo noin puolivälissä. Osa ratkaisuista toteutetaan perinteisesti täydentämällä rakennusautomaatiota lisäantureilla, mutta jo noin kaksi kolmasosaa antureista liitetään erillisiin pilvipalveluihin. Niissä antureiden mittausdata kerätään Internet-palveluun, josta sitä tarkkaillaan kiinteistöhuollon toimesta. Lähiaikoina tullaan tarkkailun lisäksi myös testaamaan sisäolosuhteiden hallintaa langattomien sensoreiden ja pilvipalvelun avulla.

Hymynaamat tulevat

Lisäanturoinnin päätavoite on siis parantaa sisäolosuhteita. Ehdottomasti paras anturi sisäolosuhteiden arvioimiseen on ihmisanturi, eli tutummin tilankäyttäjä. Perinteisesti käyttäjän näkemystä sisäolosuhteiden laadusta on kysytty vuosittaisella käyttäjätyytyväisyyskyselyllä. Kerran vuodessa tehtävä kysely on pitkän aikavälin työkaluna hyödyllinen, mutta dynaamisten muutosten seurantaan se on aivan liian hidas. Käyttökelpoisen tiedon saaminen vaatii uudenlaisia mittareita.

Tässä teknologia tulee avuksi. Langattomuus mahdollistaa palautteen keräämisen vaikka joka päivä hymynaamapainikkeilla tai QR-koodeilla. Näitä tullaan jatkossa näkemään nykyistä enemmän virastotalojen auloissa ja kahvioissa. Painetaan siis arkaillematta nappia aina kun sellainen tulee vastaan. Kaikki painallukset lasketaan.

13. päivänä marraskuuta 2017, Esa Halmetoja.