

# Tilaviesti



Jyväskylän Tilapalvelun asiakaslehti ■ Numero 1 / 2002

Sisäilmatutkimus  
sai jatkoa

---

Kaupungin  
sisäiset vuokrat  
valtakunnan  
keskitasoa

---

Lutakon  
lähipalvelutalo  
heti tehokäyttöön

---





## Tilapalvelun visio- ja strategiatavoitteet v. 2005 on nyt päivitetty

**T**ilapalvelun visio- ja strategiatavoitteet v. 2005 on päivitetty vastaamaan muuttuvan yhteiskunnan ja ympäristön haasteita.

Kuluneen kevään aikana kävimme niin sanotusti kolmannen kierroksen omien visio- ja strategiatavoitteiden tarkistamiseksi. Ensimmäiset toiminnan suuntaviivat teimme liikelaitoksen perustamisen yhteydessä v. 1993, ja toinen kierros käytiin v. 1998, jonka pohjalta olemme suunnistaneet aina näihin päiviin asti.

Nyt päivitetty Visio 2005 perustuu tietenkin koko kaupungin perusvisiotavoitteisiin, joita sen on tarkoitus ensisijaisesti tukea. Koko strategiaprosessi käytiin läpi yhdessä henkilöstön ja Tilapalvelun johtokunnan kanssa.

Tärkeimmiksi visiotavoitteiksi valittiin nykyisten asiakkuuksien kehittäminen ja syventäminen, terveellisen ja turvallisen toimintaympäristön vahvistaminen, uuden teknologian

hyödyntäminen sekä oman henkilöstömme ammattitaidon ja osaamisen kehittäminen erityisesti kilpailukykyisten tilapalvelujen hankintatehtävissä.

Nykyisten taloudellisten resurssien rajallisuus tekee varsinkin terveellisten sisäilmaolosuhteiden varmistamisen toimitiloissa erittäin haasteelliseksi. Katsonkin, että se on kuitenkin meille kaikille yhteinen ja tavoittelemisen arvoinen asia!

Tämän Tilaviestin myötä toivotan kaikille asiakkaillemme ja yhteistyökumppaneillemme oikein hyviä ja rentouttavia kesälomahetkiä.

**Esko Eriksson**  
kiinteistöjohtaja

# Sisäilmatutkimus sai jatkoa

Viime vuonna toteutettiin koulujen sisäilmaston yleis-tilanteen kartoitus kaupungissa. Tutkimusprojektissa olivat tuolloin mukana Tilapalvelu, opetustoimi ja työterveys- huollon edustajat, Jyväskylän ympäristövirasto sekä Kuopion yliopisto. Tutkimuksen valmistuttua Tilapalvelu perusti viisi työryhmää, joiden avulla tuloksia hyödynnettiin käytännön työssä.

Tilapalvelu haluaa nyt selvittää kaupungin julkisten rakennusten sisäilmatasoa laajemmin. Tänä keväänä noin 40 päiväkodin ja hoitolaitoksen työntekijää sai vastattavakseen niin sanotun Örebro-kyseyn, jonka tarkoituksena on selvittää mahdollisesti sisäilman laadusta johtuvaa oireilua. Selvitystyö on annettu Engel Rakennuttamispalvelut Oy:n tehtäväksi ja siinä on mukana myös Kuopion alueterveys- laitos.

- Halusimme laajentaa sisäilmaselvitystä, jotta tiedämme, millainen tilanne on sisäilman osalta kaupungin julkisissa rakennuksissa. Samalla selvitämme rakennusten korjaus- tarvetta, Tilapalvelun **rakennuttajapäällikkö Jarmo Hulkko** kertoo.

Kyselyn perusteella selvitetään, missä kohteissa ihmiset näyttävät oireilevan. Tämän jälkeen kiinteistöissä ryhdytään teknisiin selvityksiin, joilla tutkitaan ilmanvaihtojärjestelmän kuntoa ja toimivuutta. Tarvittaessa tehdään tarkempia sisäilmatutkimuksia.

- Tulosten perusteella selviää, missä ongelmat ovat pahimpia. Teemme kustannusarviot sekä aikataulut siitä, missä järjestyksessä mahdollisia puutteita päästään korjaamaan. Tiedämme, että on sellaisia päiväkoteja, joissa ongelmia varmasti ilmenee, Hulkko ennakoii.

- Paljon pystytään tekemään pienillä korjauksilla kuten laitteiden säädöillä, mutta joissain kohteissa koko ilman- vaihtojärjestelmä saatetaan joutua uusimaan.

Pienemmät korjaustyöt voidaan aloittaa välittömästi tutkimusten valmistuttua, mutta isommat projektit menevät ainakin ensi kesään.

- Rahoituksen varmistaminen ja selvityksen tekeminen vie aikaa, Hulkko kertoo.

Myllytuvan päiväkotia on eräs sisäilmatutkimukseen osallistuneista. Viime vuosina päiväkodissa onkin tehty jo kosteusvauriokorjauksia. Örebro-kyselyn avulla tilanteesta saadaan lisätietoa.

- Sisäilman tasoon kiinnitettiin huomiota, kun havaittiin tunkkaista hajua. Silloin ongelma tiedostettiin ja sitä ryhdyttiin tutkimaan. Kävimme äskettäin uusimman kyselyn tulokset läpi ja selvisi, että sisäilman tasossa on vielä korjaamisen varaa. Nyt olemme Tilapalvelun investointi- suunnitelmassa mukana ja koko talo peruskorjataan lähivuosina, **Myllytuvan päiväkodin johtaja Arja Lindblad** kertoo.

Teksti: Elina Härkönen





# Kaupungin sisäiset vuokrat valtakunnan keskitasoa

Vastikään julkaistiin Turun Tilalaitoksessa työskentelevän Harri Isoniemen lisensiaattityö sisäisten vuokrien kehityksestä ja tasosta yhdessätoista kaupungissa. Vertailun mukaan Jyväskylä sijoittuu vuokrien tasossa keskivaiheille.

Kirjastojen ja kerhotilojen suhteen kaupunkimme sisäiset vuokrat ovat pääomavuokratasoltaan selvästi keskitasoa alhaisempia. Koulutilojen osalta Jyväskylä sijoittui vertailussa neljänneksi. Meitä korkeampia vuokria pyydettiin Helsingissä, Turussa ja Espoossa. Sosiaalitoimen rakennusten vuokrat ovat meillä maan keskitasoa sanoo **Tilapalvelun talouspäällikkö Soile Kinosa**.

Tutkimuksessa todetaan, että hoitovuokran vertailu on hankalaa, koska palvelujen sisältö vaihtelee kaupunkien sisällä. Siivouksen ja energiamenojen sisällyttäminen vuokraan aiheuttaa suurimmat erot. Sen sijaan pääomavuokrien vertailu onnistuu paremmin, vaikka siinäkin eroja aiheuttaa kaupunkien kiinteistöyksiköiltään perimän koron vaihteluväli.

- Eniten vuokran määrään voi vaikuttaa käyttämiään tiloja vähentämällä. Vuokra ohjaa tilan käyttöä ja tarkoituksenmukaisuutta. Tilojen vähentyessä käyttäjähallintokunta saa vuokrasäästön kokonaan itselleen. Sähköä säästämällä

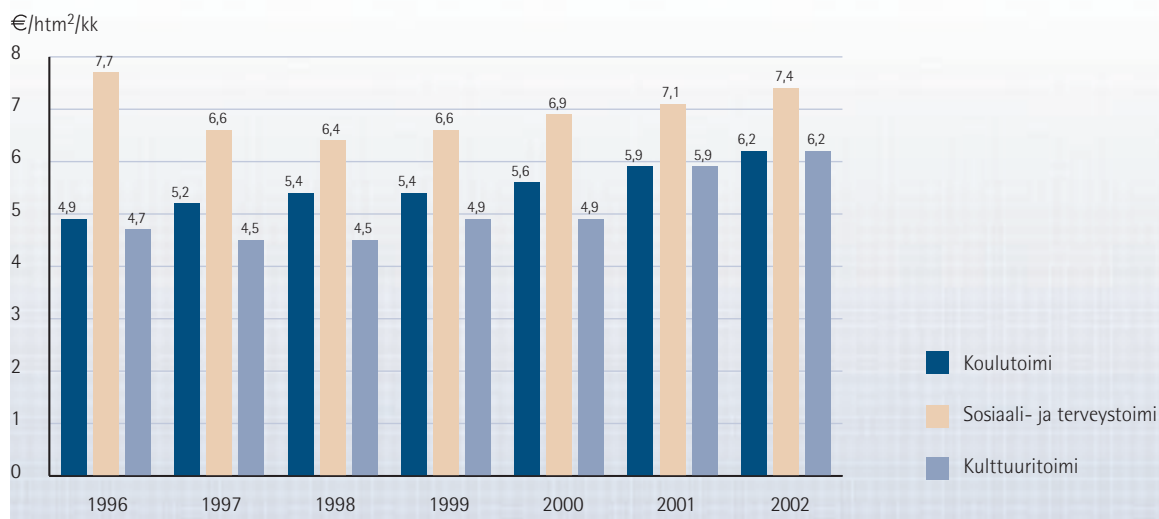
voi myös vaikuttaa energiamenoihin, vaikka toistaiseksi sähkön hinnan korotukset ovat syöneetkin nämä säästöt, Kinosa toteaa.

Jyväskylän sisäisen vuokrauksen piirissä on yhteensä noin 300 kiinteistöä. Sisäisellä vuokralla katetaan myös tietty palvelutaso esimerkiksi kiinteistön ja ulkoalueiden hoidon ja kunnostustöiden osalta.

- Tietyistä palveluista ei voi tinkiä, sillä on tärkeää huolehtia jatkuvasti siitä, että rakennusten arvo sekä tilojen käytettävyys ja toimivuus säilyvät. Tilapalvelu on käyttäjäyksiköille tukipalvelu, joka huolehtii peruspalvelujen toimintaympäristöstä sekä kehittää ja takaa toiminnan jatkuvuuden, Kinosa huomauttaa.

Pian kiinteistönhoidon palvelutaso selviää myös netistä. Tilapalvelu suunnittelee kiinteistönhoidon ja alueiden hoidon hoitosopimusten julkaisemista kaupungin intranetissä, Lyytissä, loppuvuodesta 2002. Samalla muutettaisiin myös kiinteistökohtaista sisäisen vuokran laskua ensi vuodelle, josta selviäisivät tarkemmin vuokraan kuuluvat palvelut.

## Suurimpien hallintokuntien sisäisen vuokran kehitys Jyväskylässä



## Hyvä paketti

Sosiaali- ja terveyspalvelutoimen **hallinto- ja talousjohtaja Jukka Finska** pitää sisäisen vuokran järjestelmää hyvänä.

- On erittäin myönteistä, että kaupungilla on asiantuntijaorganisaatio, joka hoitaa tilojen hankinnan ja ylläpidon hallintokuntien puolesta. Tätä kautta saamme kiinteistönhoidon, siivouspalvelut sekä tilojen hankinnat samassa paketissa ja voimme keskittyä ydintoimintaamme. Sotepan puolelta tuskin löytyisi vastaavaa asiantuntemusta näissä asioissa.

Sotepalla on sisäisessä vuokrauksessa yhteensä 13 500 neliötä tiloja. Näiden tilakulut ovat Finskan mukaan 8,2 miljoonaa euroa. Summa sisältää sekä vuokrat että kiinteistönhoidon kustannukset.

Finskan mukaan sisäisen vuokrauksen järjestelmä on kehittynyt lupaavaan suuntaan.

- Ne muutokset, joita olemme halunneet, ovat parhaillaan toteutumassa. Järjestelmä on toiminut hyvin ja nyt, kun Tilapalvelu on selkiyttänyt organisaatiotaan, voimme olla entistäkin tyytyväisempiä. Pidän kustannustasoa kutakuinkin kohdallaan olevana. Kun tilojen hankinta ja ylläpito hoituvat, siitä pitää jotakin maksaakin, Finska tiivistää.

Teksti: Eina Härkönen



Sosiaali- ja terveyspalvelutoimen hallinto- ja talousjohtaja Jukka Finska pitää sisäisen vuokran järjestelmää hyvänä.

## Pääomavuokrien vertailuja

### Koulut

€/htm<sup>2</sup>/kk



### Kerho- ja kirjastotilat

€/htm<sup>2</sup>/kk



### Sosiaalitoimen rakennukset

€/htm<sup>2</sup>/kk



# Lutakon lähipalvelutalo heti tehokäyttöön

Lutakon Piippukadulla oli kesäkuun alussa vilinää ja vilskettä, kun juuri valmistuneeseen lähipalvelutaloon muutti Väinönkadun vanhusten palvelukeskus. Talon käyttöönotto-tarkastus oli perjantaina 31.5. ja muuttomiehet käärivät hihat jo samana päivänä.

- Muuttoon oli varattu kaksi viikkoa, mutta omaisten avulla saimme kaiken valmiiksi viikossa, kertoo **johtaja Riitta Matikainen** Väinönkadun päiväkeskuksesta.

Lisää käyttäjiä talo saa juhannuksena, jolloin ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu Tapiolan päiväkoti. Väinönkadun vanhusten palvelukeskus ja Tapiolan päiväkoti eivät muuta Lutakkoon pysyvästi, vaan kyseessä on Tilapalvelun järjestämä ns. väistötila vajaan vuoden ajaksi eli siksi aikaa, kun yksiköiden omia kiinteistöjä peruskorjataan. Rakennuttajana toimivan Tilapalvelun mukaan kunnostukset ovat niin laajoja, ettei tilojen käyttö peruskorjauksen aikana ole mahdollista.

Väinönkadun palvelukeskuksen kunnostus alkoi kesäkuun puolivälissä ja luovutuskuntoon kiinteistö saadaan huhtikuun loppuun 2003 mennessä. Kustannusarvio on 3,3 miljoonaa euroa. 30-vuotiasta taloa nykyaikaistetaan perusteellisesti: kaikkiin asuntoihin tulee inva-wc:t, liikku-mista helpotetaan poistamalla rakennuksen sokkeloisuutta ja yhteisten tilojen viihtyisyyttä parannetaan. Turvallisuus-näkökohdat huomioidaan hyvin, sillä rakennukseen tulee muun muassa liiketunnistimia, kameravalvonta, vuode-antureita ja työntekijöiden käyttöön langattomat sisä-puhelimet.

- Saamme myös kuntosalin, joka on tarkoitettu keskustassa asuville ikäihmisille, mainitsee Matikainen.

Lutakon väistötilaan muutti Väinönkadulta 44 asukasta ja noin 25 vakituista työntekijää. Suurin osa Väinönkadun asukkaista siirtyi Lutakkoon, mutta osalle etsittiin muualta sopivampia asuntoja. Lutakon hyväksi puoleksi huomattiin jo muutaman päivän jälkeen asuntojen tilavuus ja wc-tilojen inva-varustus. Huomauttamistakin löytyy, esimerkiksi uudet lukot, jotka ovat ikäihmisille turhan jäykät kääntää.

Tapiolan päiväkodissa peruskorjaus alkaa heinä-elokuussa ja sen kustannusarvio lähes 1,8 miljoonaa euroa. Päiväkoti on ainoa ympärivuorokautista hoitoa tarjoava päiväkoti. Peruskorjauksen yhteydessä saadaan enemmän leikki- ja oleskelutilaa.



*Väinönkadun palvelukeskuksen asukkaat totuttelevat asumaan Lutakon lähipalvelutalossa seuraavan kymmenen kuukauden ajan. Muutto uuteen ympäristöön on aina raskasta, mutta onneksi tutut hoitajat auttavat.*



*Tapiolan päiväkoti ei muuta Lutakkoon pysyvästi, vaan kyseessä on Tilapalvelun järjestämä ns. väistötila vajaan vuoden ajaksi eli siksi aikaa, kun päiväkoti peruskorjataan.*



- Lapset saattavat viettää päiväkodissa parhaimmillaan useita päiviä yhteen menoon. Tällöin on tärkeää, että tilat ovat kodinomaiset. Uudet hyvin suunnitellut tilat mahdollistavat myös yksilöllisemmän hoidon, kertoo **päiväkodinjohtaja Seija Pirttimäki**.

Lähes 100-paikkaisesta Tapiolasta Lutakkoon muuttaa kolme ryhmää, yli 60 lasta, eli kaikki vuorohoitoa tarvitsevat lapset. Muutosta johtuen juhannusviikon neljä päivää lapset viettävät Nisulan päiväkodissa. Ne lapset, jotka eivät tarvitse vuorohoitoa, siirtyvät muihin keskustan alueen päiväkoteihin. Jatkossa kunnostettu Tapiola on tarkoitettu vain vuorohoitoa ja vähintään iltahoitoa tarvitseville.

Keskikesällä suurin osa päiväkodeista on kiinni. Vain päivystävät päiväkodit toimivat tällöin, niin myös Tapiolan ympärivuorokautista hoitoa tarjoava talo. Kesä on yleensä "sesonkiaikaa" vuoro-hoidon päivystyksessä.

Lutakon lähipalvelutalon omistajina omistajavat kaupunki ja YH-Kodit Oy. Ensimmäisen kerroksen päiväkoti tulee toimimaan Tapiolan päiväkodin peruskorjauksen valmistuksen jälkeen uutena päiväkotina keskustan alueella. Asuinkerrokset on suunniteltu vanhusten palvelutalokäyttöön. Suunnitelmissa on kilpailuttaa niin päiväkotiin kuin palvelutaloonkin yksityinen yrittäjä.

Teksti: Mikko Terävä

## Ajankohtaisia uutisia

Päivitämme ajankohtaisia uutisia säännöllisesti internetin kotisivullemme:

[www.jyvaskyla.fi/tipa](http://www.jyvaskyla.fi/tipa)

Käykää tutustumassa!

# Tilapalvelun yhteystiedot

## **ESKO ERIKSSON**

kiinteistöjohtaja  
(yksikön johto)  
puh. (014) 62 5348, 0500 641 621

## **PIA HALMESAARI**

johdon sihteeri  
puh. (014) 62 5357, 0400 164 074

## **Hallinto ja talous:**

### **SOILE KINOS**

talouspäällikkö  
(talous, rahoitus ja hallinto)  
puh. (014) 62 5354, 0400 455 015

### **SAIMI KALIN**

toimistos sihteeri  
(sihteerin tehtävät, palkka-asiat)  
puh. (014) 62 5368

### **ANNE KAIPAINEN**

laskentasihteeri  
(ostoreskontra, kirjanpito)  
puh. (014) 62 5327

### **TUIJA PALONIEMI**

laskutussihteeri  
(laskutus, vuokranperintä)  
puh. (014) 62 5362

### **TIMO TERVO**

kustannussuunnittelija  
(rakennus- ja tilarekisterit)  
puh. (014) 62 5352, 0400 738 616

## **Tila- ja vuokrauspalvelut:**

### **OLLI SALMELA**

kiinteistöpäällikkö  
(toimitilapalvelut)  
puh. (014) 62 5325, 0400 648 389

### **MARITTA LAHTI**

kiinteistömanageri  
(sosiaali- ja terveyspalvelukeskus)  
puh. (014) 62 5350, 0400 648 386

### **SATU ALTÉN**

kiinteistömanageri  
(tekninen palvelukeskus ja muut  
hallintokunnat sekä ulkoiset  
vuokralaiset)  
puh. (014) 62 5365, 0400 807 598

### **JAANA LEHTORANTA-MAKKONEN**

kiinteistömanageri  
(opetus- ja kulttuuritoimi)  
puh. (014) 62 5366, 040 830 6378

### **ARI HÄMÄLÄINEN**

tekninen isännöitsijä  
(ylläpidon ja kiinteistöhuollon  
ohjelmointi)  
puh. (014) 62 5351, 0400 544 333

## **Kiinteistöliiketoiminta ja -kehitys:**

### **MIKKO LEPO**

kiinteistökehityspäällikkö  
(kiinteistökehittäminen, toimitilojen  
osto, myynti ja vuokraus)  
puh. (014) 62 5367, 040 830 6379

## **Investoinnit ja kunnossapito:**

### **JARMO HULKKO**

rakennuttajapäällikkö  
(hankesuunnittelu, rakennuttaminen,  
investointien budjetointi ja  
valtioneuvut)  
puh. (014) 62 5363, 0400 648 465

### **KAUKO EKONEN**

kustannussuunnittelija  
(kustannussuunnittelu ja  
rakennuttaminen)  
puh. (014) 62 5296, 040 773 2596

### **ILMO VIITANEN**

projektipäällikkö  
(hankesuunnittelu ja  
rakennuttaminen)  
puh. (014) 62 5293, 0400 783 800

### **ANNELI MAUKONEN**

hankesuunnittelija  
(hankesuunnittelu ja  
rakennuttaminen)  
puh. (014) 62 5371, 0400 995 077

### **JUHA REUNAMA**

kunnossapitorakennuttaja  
(kunnossapidon rakennuttaminen)  
puh. (014) 62 5329, 0400 648 387



PL 193, Vapaudenkatu 43, 40101 Jyväskylä  
Puh. (014) 62 5357, Faksi (014) 62 5360  
Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@jkl.fi  
tilapalvelu@jkl.fi  
www.jkl.fi/tipa