

# Tilaviesti



Jyväskylän Tilapalvelun asiakaslehti

1 ■ 2005

Tilapalvelu vahvistui  
vuoden alusta

Kiinteistötietojärjes-  
telmien kehittäminen

Tarve- ja  
hankesuunnittelu

Koulupihojen pyörä-  
telineet järjestykseen



## Tilapalvelu vahvistui vuoden alusta

Tilapalvelu vahvistui 1.1.2005 alkaen, kun kuusi Jyväskylän konsulttien talonsuunnitteluyksikön henkilöä siirtyi Tilapalvelun palvelukseen. Tämän muutoksen yhteydessä päivitimme myös visiomme ja strategiset päämäärät sekä Tilapalvelun pääprosessit. Myös organisaation vastuualueet uudistettiin.

Suurin muutos kohdistui tarveselvitys- ja hankesuunnitteluprosessiin ja sen tehostamiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa erilaisten tila- ja toimintamallivaihtoehtojen selvittämistä yhdessä hallintokuntien ja kaupunkisuunnittelun kanssa. Jo nyt on nähtävissä, että muutaman kuukauden aikana toimintamme on tällä alueella tehostunut ja palvelu parantunut. Tästä hyvänä esimerkkinä on ollut tiivis yhteistyö opetuspalvelukeskuksen kanssa ajankoh-  
taisessa ja tärkeässä kouluverkko- ja tilankäyttösuunnittelussa. Myös yhteistyö sosiaali- ja terveystoimen palveluverkko-  
suunnittelussa on lähtenyt hyvin käyntiin.

Kaikissa näissä on ollut tavoitteena toimintaedellytysten ja taloudellisten realiteettien yhteensovittaminen kaupungin tämän hetkessä erittäin haasteellisessa taloudellisessa tilanteessa. Taloustoimikunta on asettanut valtuustokauden aikana tavoitteeksemme tilankäytön tehostamisen 10 %:lla ja koko investointiohjelman uudelleen arvioimisen. On selvää, että näitä tiukkoja tavoitteita Tilapalvelu ei voi yksin saavuttaa, vaan ne edellyttävät erittäin kiinteätä yhteistyötä hallintokuntien, tilankäyttäjien ja itse tiloissa tapahtuvan toiminnan kanssa.

Esko Eriksson  
kiinteistöjohtaja

# Tilapalvelu mukana kiinteistötietojärjestelmien kehittämisessä

*Tilapalvelun kiinteistöjen hallinta perustuu Haahtela-kehitys Oy:n kehittämiin kiinteistötieto-, rakennuttamistieto- ja kustannuslaskentajärjestelmiin. Jyväskylä on käyttänyt yhtiön kustannustieto-ohjelmaa rakennushankkeita budjetoissaan jo 1980-luvun puolivälistä lähtien.*

## ■ Santeri Pakkanen

Uusia järjestelmiä on otettu käyttöön ja kehitetty yhdessä Haahtelan kanssa tehdyn kumppanuussopimuksen pohjalta sekä kiinteistötiedon puolelle että rakennusprojektien hallintaan. Mukaan ovat tulleet kiinteistön elinkaari, tavoitteelliset ylläpitokustannukset määrittävä ylläpito-ohjelma ja ylläpitokustannuksiin perustuva tavoitteellinen vuokra.

– En tunne muuta järjestelmää, jossa olisi koko setti eli rakennusrekisteri ja tilaluettelot, rakennuskustannusten tavoitehinalaskenta sekä ylläpitokustannuslaskenta, joka kulminoituu vuokra-arvolaskentaan, Tilapalvelun kiinteistöjohtaja **Esko Eriksson** toteaa.

## Projektit pankkiin

Kiinteistötieto-järjestelmään liittyy oheisohjelmiana www-pohjainen huoltokirja. Rakennusprojektien hallinnassa on jo pitkään käytetty Kustannustieto TAKU -ohjelman lisäksi Rakennuttamistieto-järjestelmää sekä PRIS-projektipankkijärjestelmää.

Kustannuslaskentajärjestelmällä selvitetään rakennusprojektien kustannukset sekä ohjataan suunnittelua pysymään sovitussa budjeteissa. Rakennuttamistieto-

järjestelmä tarjoaa menetelmiä rakennushankkeen talouden hallintaan ja projektin johtamiseen. Järjestelmä sisältää yli 350 valmista asiakirjamallia eri toteutusmuodoille sekä välineet mm. hankkeiden budjetointiin, kustannus- ja aikatauluseurantaan, hankintatoimeen ja vakuuksien hallintaan.

PRIS-projektipankkiin tallennetaan kaikki rakennusprojektin tarpeelliset asiakirjat alkaen aina suunnittelusta rakennuksen vastaanottamiseen ja takuuajaksi asti. Näin kaikki asiakirjat ovat projektin päättyessä samassa paikassa rakennuksen ylläpitäjiä varten. Pankki parantaa myös suunnittelijoiden, rakennuttajien ja rakentajien yhteydenpitoa.

## Rakennushanke on kompromissi

Haahtelan kehitysyrityksen toimitusjohtajan **Harri Väänänen** mukaan talouteen vaikuttaa eniten hankkeen ideointivaihe. Siihen on tarjolla Work place planning -järjestelmä, jonka avulla voidaan selvittää, paljonko mikäkin toiminta vaatii tilaa ja mikä on tilan käyttöaste ja kustannukset.

Tilan koko ja käyttäjän toivomat ominaisuudet vaikuttavat hintaan. WOP-järjestelmää kehitetään edelleen, mutta



sitä on jo nyt käytetty hyvällä menestyksellä projekteissa niin Jyväskylässä kuin muuallakin.

– Rakennushankkeessa on yleensä intohimoja ja erilaisia intressiosapuolia. Pitää hakea kompromissi, joka sovittaa yhteen rahatalouden, sopimustekniikan, aikataulut ja ihmissuhteet, Väänänen selvittää.

## Kohti seudullista tilahallinto-organisaatiota

Haahtelan kehitysyrityksellä yli 700 asiakasta kiinteistönpidon ja rakentamisen alueella. Jyväskylässä yhtiön kehittämien tietojärjestelmien suuria käyttäjiä kaupungin jälkeen ovat VAPO ja Keskimaa. Myös Jyväskylän maalaiskunnassa ja Laukaassa käytetään samoja työkaluja, jolloin vuokran määräytyminen tapahtuu samalla tavalla. Parhaimmillaan mietitään kaupungin ja kuntien kesken seudullista tilahallinto-organisaatiota, jossa voidaan keskitetysti hyödyntää rakennusrekisteriä ja koordinoita tilojen käyttöä saman järjestelmän avulla.

# Tarve- ja hankesuunnittelun osuus Tilapalvelussa vahvistuu

■ Irene Pakkanen

Tilapalvelun organisaatio vahvistui neljällä arkkitehdillä, yhdellä toimistovirkailijalla ja yhdellä lvis-tekniikolla vuoden alussa, kun Jyväskylä Konsultit lakkautettiin ja talosuunnittelu siirrettiin Tilapalveluun. Kunnallistekniikan suunnittelu siirtyi katu- ja puisto-osastolle ja tuotannolliset tehtävät liikelaitokseen, eli maastomittaus Altek Aluetekniikkaan ja vesilaitokselle sekä muutostöiden suunnittelu ja valvonta Total Kiinteistöpalveluihin.

Tarve- ja hankesuunnittelun osuus Tilapalvelussa vahvistuu. Lisäksi uuden organisaation avulla saadaan asiantuntemusta palveluverkkohankkeisiin.

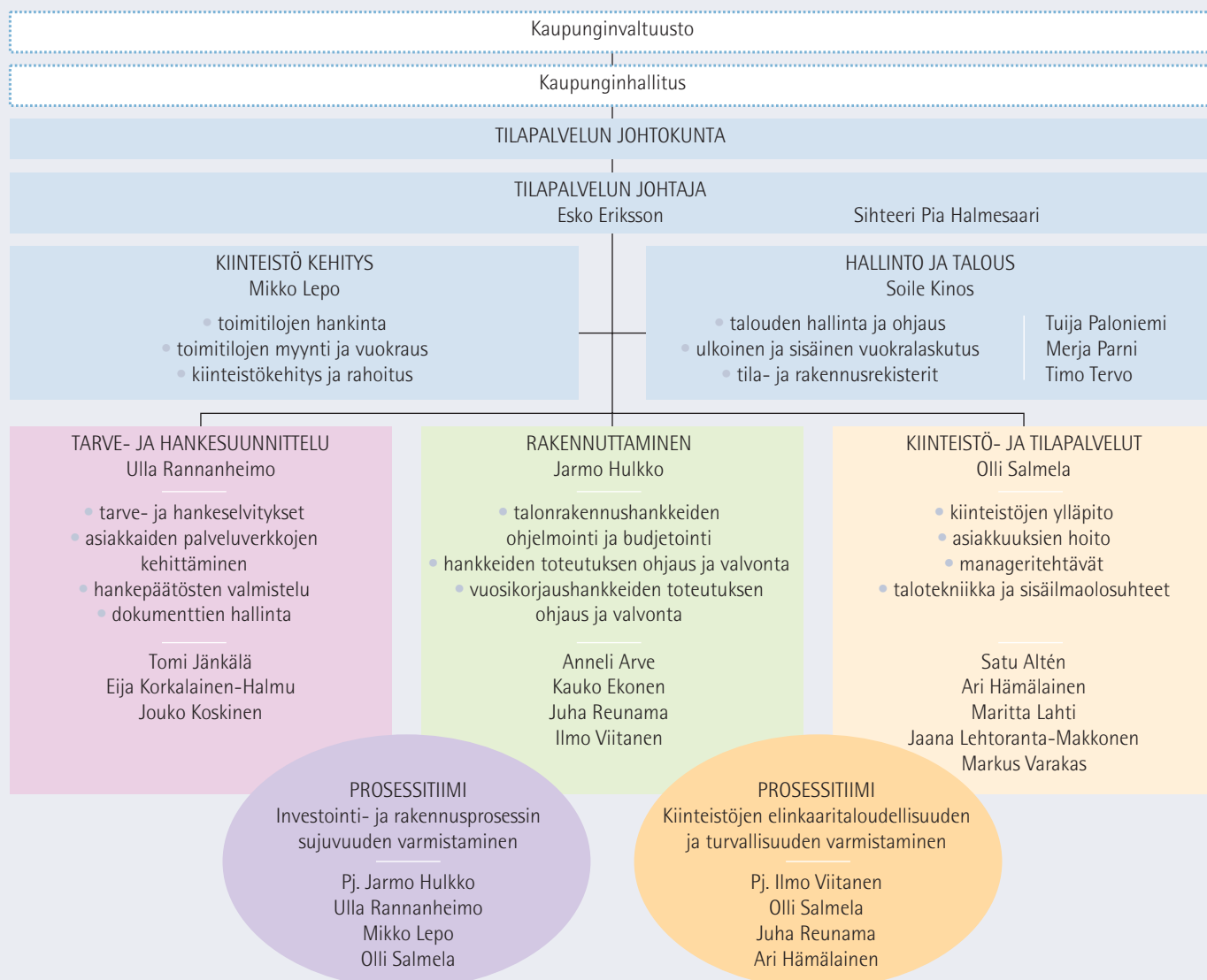
– Kaupungin omaa talosuunnittelua vähennetään pikkuhiljaa. Vuosikorjaus-, kunnossapito- ja pienhankkeet suunnitellaan ja toteutetaan jatkossa Totalissa, vaikka vastuu niistä säilyy edelleen meillä. Pienhankkeen tarkkaa ylärajaa ei ole määritelty, mutta jossain 100.000 euron paikkeilla se liikkuu. Pienkohteiden suunnittelu Totalissa vähentää sopimuskäytäntöjä. Suunnittelu-

prosessin nopeutuessa saadaan myös kaittavauttuja säästöjä, Tilapalvelun johtaja **Esko Eriksson** sanoo.

Kaupungin noin sadasta tilahankkeesta suurin osa on niin sanottuja pienhankkeita. Yli miljoonan euron kohteita on noin viisitoista. Isompia, esimerkiksi yli kymmenen miljoonan kohteita investointiohjelmassa on harvoin.

Organisaatiomuutoksen yhteydessä uusien tulosalueiden väliin perutettiin kaksi prosessitiimiä. Tarve- ja hankesuunnittelua ja rakennuttamista yhdistää prosessitiimi,

## TILAPALVELUN TOIMINTAORGANISAATIO



# Tarve- ja hankesuunnittelulla tärkeä rooli verkostohankkeissa

jonka tarkoituksena on varmistaa investointi- ja rakennusprosessien sujuvuus. Rakennuttamisen ja kiinteistö- ja tilapalveluiden vastuualueiden välissä olevan prosessitiimin tehtävänä on varmistaa kiinteistöjen elinkaartiloudellisuus.

Tilapalvelun visio, missio ja strategia tuoreutettiin organisaatiomuutoksen yhteydessä. Eniten työtä tehtiin prosessien kanssa, sillä seudullisen palveluverkkoajattelun myötä tilasuunnitteluun on tullut uusia vaihtoehtoisia toteutustapoja ja toimintamalleja.

## JYVÄSKYLÄN TILAPALVELUN VISIO 2010

Olemme edelläkävijä julkisen kiinteistö- ja tilaomaisuuden kehittäjänä ja tilapalveluiden järjestäjänä Jyväskylän seudulla.

### ■ Irene Pakkanen

– Toimitilojen omistajalta ja hallintokunnilta edellytetään nykyisessä taloudellisessa tilanteessa tilojen tehokasta käyttöä. Tilakustannukset kilpailevat samoista rahoista toimitakustannusten kanssa, suunnittelupäällikkö **Ulla Rannanheimo** sanoo.

Tarve- ja hankesuunnittelun yhtenä tavoitteena on optimoida tilojen käyttöä niin, että turhia neliöitä rakennetaan ja ylläpidetään mahdollisimman vähän. Tilojen tuottavuutta voidaan nostaa lisäämällä monikäyttöisyyttä, tehostamalla tilojen käyttöastetta ja vähentämällä päällekkäisyyttä muuttamalla vajaassa käytössä olevia tiloja uusiokäyttöön.

Jyväskylän kaupungin talouden tasa-painottamisessa edellytetään kymmenen prosentin säästöä tilakustannuksissa menossa olevalla valtuustokaudella. Säästö-tavoite tarkoittaa tilaksi muutettuna yli 31.000 neliömetrin supistusta nykyisestä kiinteistökannasta.

– Opetustoimen osuus tästä on noin 10.000 neliötä ja sosiaali- ja terveystoimen saman verran, Rannanheimo laskee.

Palveluverkko-hankkeissa tiloja katsotaan aikaisempaa laajempina kokonaisuuksina. Tila-asioissa tehdään yhteistyötä paitsi eri hallintokuntien, myös naapurikuntien kesken. Suunnitteluun osallistuvilta kysytäänkin taitoa katsoa tilakysymyksiä omaa toimintaa laajemmalle.

### Tiedon ja tunteen tilakysymys

– Kunnissa ei ole ollut tapana katsoa esimerkiksi päiväkodin ja koulun tilannetta yhteistyössä, vaan on toimittu oman hallintokunnan sisällä. Vielä suurempi haaste on saada eri kunnat keskustelemaan keskenään. Jyväskylässä seudullisessa ajattelussa ollaan erittäin pitkällä. Muualla maassa suunta on vasta kirkastumassa, Rannanheimo vertaa.

Tilakysymyksissä liikutaan aina tunneherkällä alueella. Vasta valmistunut kouluverkko selvitettiin, jossa esitetään kolmen koulun lakkauttamista ja opetuksen uudelleen sijoittamista on jo saanut lapset ja vanhemmat marssimaan koulujensa puolesta.



Kuva: Valokuvaamo Lehtinen

– Päivähoidon osalta verkkoselvitys valmistuu syksyn aikana. Lisäksi jatketaan sosiaali- ja terveystoimen muiden tilojen selvitystä, Rannanheimo kertoo.

Yhteistyö kaupunkisuunnittelun kanssa luo vankan pohjan investointisuunnittelulle. Väestöennusteiden ja kuntien kaa-voitusohjelmien pohjalta voidaan arvioida, tarvitaanko päivähoitoon tai opetukseen uutta tilaa vai voidaanko tarkoitukseen hyödyntää vanhaa rakennuskantaa, ja jopa yli kuntarajojen.

– Tilapalvelun omaa toimintaa ja prosesseja kehitetään jatkuvasti vähentämällä turhia työvaiheita ja päällekkäisyyksiä projektien hoidossa. Tähän tähdätään vuoden vaihteessa tehdyllä organisaatiomuutoksella, Rannanheimo kertoo.

Erilaiset suunnittelu- ja kustannusohjelmat auttavat selvittämään tilojen tehokasta käyttöä ja kustannuksia. Tilapalvelussa käytettävien ohjelmien avulla suunnittelun tueksi saadaan erilaisia tunnuslukuja käyttöasteista ja kustannuksista.

– Käyttäjille voidaan havainnollistaa tietoa kohteesta erilaisin laskelmin, kaavioin ja 3D-kuvien avulla, Rannanheimo selvittää.

Suunnittelupäällikön mielestä rakennuslain uudistus on vaikuttanut parantavasti projektien laatuun. – Laki edellyttää, että jokaiseen suunnittelukohteeseen nimitetään pääsuunnittelija, jonka tehtävänä on yhteistyössä suunnittelijoiden ja rakennuttajan kanssa ohjata ja valvoa kohteen laadullista ja arkkitehtonista puolta.

# Tilapalvelu ottaa koulupihojen pyörätelineet vastuulleen

*Koulupihojen pyöräparkkikaaos saadaan lähivuosina järjestykseen. Tilapalvelu on ottanut pyörätelineiden suunnittelun, hankinnan ja asennuttamisen vastuulleen. Telineet ovat kuuluneet koulujen vastuulle. Monien tarpeiden joukossa pyöräpysäköinti ei ole noussut niin tärkeään asemaan, että siihen olisi voitu riittävästi panostaa. Vanhimmat pyörätelineet ovat 1970-luvulta. Telineitä on liian vähän, kaikilla pihilla ei lainkaan.*



Pyörät tuppaavat olemaan sikin sokin ajoväylillä, rehtori Sami Kalaja sanoo.

■ Irene Pakkanen

– Jyväskylä haluaa olla kevyen liikenteen mallikunta. Väylät onkin saatu kuntoon, mutta koulupihojen sekamelska ei oikein istu siihen mielikuvaan. Tavoitteena on kunnostaa 2–3 pihaa vuodessa ja suunnitella yhtä monta eteenpäin, kiinteistöpäällikkö **Olli Salmela** kertoo.

– Meillä on 450 oppilasta. Laskin vasta, että pihalla oli 300 pyörää. Meillä ei ole asiallisia pysäköintitelineitä pyörille, minkä vuoksi pyöriä joudutaan jatkuvasti siirtämään pois tavarakuljetusten tieltä. Sikin sokin parkkeeratut pyörät ovat turvallisuusriski. Onneksi hälytysajoneuvoja ei ole tarvittu, Kilpisen koulun rehtori **Sami Kalaja** kertoo.

Kiinteät, osittain katetut pyörätelineet asennetaan ensimmäisenä Pohjanlammen, Kilpisen ja Lehtisaaren koulupihoihin. Selkeä pyöräpysäköinti lisää pihan viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Myös auraaminen ja pihan puhtaanapito sujuvat helpommin.

Tilapalvelu haluaa edistää ratkaisulla myös terveitä elämäntapoja.

– Haluamme tukea nuorten liikuntaharrastusta järjestämällä turvallisia ja valvottuja pysäköintipaikkoja pyörille. Monet jättävät pyörän kotiin, koska pelkäävät, että se varastetaan koulun pihasta, kiinteistömanageri **Jaana Lehtoranta-Makkonen** sanoo.

– Kaikki toimenpiteet, millä tuetaan lihasvoimalla tapahtuvaa koulu- ja työmatkaliikennettä, ovat tervetulleita. Nuorten kunto on heikentynyt todella paljon, telineitä suunnittelevaan työryhmään kuuluva Kalaja sanoo.

Telineiden tarve kartoitettiin viime syksynä tehdyllä kyselyllä. Salmelan mukaan rehtorit nostivat pysäköinnin järjestämisen tärkeimmäksi piha-alueilla tehtävistä parannuksista. Kaikilla kouluilla suurta määrää telineitä ei edes tarvita. Monessa koulussa oppilaat voivat turvallisuussyistä pyöräillä kouluun vasta kolmannella luokalla.

– Pyörätelineisiin tullaan kohdistamaan kameravalvontaa. Valvontaa saadaan tämän vuoden loppuun mennessä jo kymmenelle koululle, Lehtoranta-Makkonen kertoo.

Käytettävyys, edullisuus ja kestävyys painavat telinemallien valinnassa. Myös koulun arkkitehtuuri ja muu piharakentaminen otetaan huomioon. Osa telineistä katetaan. Katokset mitoitetaan talvipyöräilyn mukaan. Esimerkiksi Kilpisellä kolmasosa oppilaista pyöräilee kouluun myös talvella.

Pyörätelineiden asentaminen aloitetaan Pohjanlammen koulusta. Pihaan on suunnitteilla aaltomaisia, yhdeltä puolelta täytettäviä telineitä.

– Pohjanlammella pyöräillään valtavasti, mutta telineitä ei ole lainkaan. Pihalle on rajattu alue pysäköintiä varten. Käytännössä pyörät on jätetty minne sattuu, Lehtoranta-Makkonen sanoo.



**ERIKSSON ESKO**  
Kiinteistöjohtaja  
(014) 625 348  
0500 641 621  
(85 5348)

**HALMESAARI PIA**  
Johdon sihteeri  
(014) 625 357  
0400 164 074  
(85 5357)

### Kiinteistökehitys

**LEPO MIKKO**  
Kiinteistökehityspäällikkö  
(ulkoinen vuokraus, kiinteistöjen  
ostot ja myynnit)  
(014) 625 367  
040 830 6379  
(85 5367)

### Talous ja hallinto

**KINOS SOILE**  
Talous- ja hallintopäällikkö  
(talous, rahoitus, hallinto)  
(014) 625 354  
0400 455 015  
(85 5354)

**PALONIEMI TUIJA**  
Laskutussihteeri  
(laskutus, vuokranperintä)  
(014) 625 36

**PARNI MERJA**  
Toimistos sihteeri  
(014) 625 408

**TERVO TIMO**  
Kustannussuunnittelija  
(rakennus- ja tilarekisterit)  
(014) 625 352  
0400 738 616  
(85 5352)

### Rakennuttaminen

**HULKKO JARMO**  
Rakennuttajapäällikkö  
(projektien ohjaus ja valvonta,  
investointien budj., valtionavut)  
(014) 625 363  
0400 648 465  
(85 5363)

**VIITANEN ILMO**  
Projektipäällikkö  
(014) 625 293  
0400 783 800  
(85 5293)

**ARVE ANNELI**  
Projektipäällikkö  
(014) 625 371  
0400 995 077  
(85 5371)

**REUNAMA JUHA**  
Kunnossapitorakennuttaja  
(014) 625 329  
0400 648 387  
(85 5329)

**EKONEN KAUKO**  
Kustannussuunnittelija  
(014) 625 296  
040 773 2596  
(85 5296)

### Tarve- ja hankesuunnittelu

**RANNANHEIMO ULLA**  
Suunnittelupäällikkö  
(tarve- ja hankeselvitykset,  
palveluverkot)  
(014) 625 401  
050 606 87  
(85 5401)

**JÄNKÄLÄ TOMI**  
Projektiarkkitehti  
(014) 625 397  
050 534 7212  
(85 5397)

**KORKALAINEN-HALMU EIJA**  
Suunnitteluinsinööri  
(014) 625 405  
050 552 3754  
(85 5405)

**KOSKINEN JOUKO**  
Projektiarkkitehti  
(014) 625 396  
050 60688  
(85 5396)

### Kiinteistö- ja tilapalvelut

**SALMELA OLLI**  
Kiinteistöpäällikkö  
(014) 625 325  
0400 648 389  
(85 5325)

**LAHTI MARITTA**  
Kiinteistömanageri  
(sosiaali- ja terveystoimi)  
(014) 625 350  
0400 648 386  
(85 5350)

**LEHTORANTA-MAKKONEN  
JAANA**  
Kiinteistömanageri  
(sivistystoimi)  
(014) 625 366  
040 830 6378  
(85 5366)

**ALTÉN SATU**  
Kiinteistömanageri  
(yhdyksuntatoimi,  
ulkoiset vuokralaiset)  
(014) 625 365  
0400 807 598  
(85 5365)

**HÄMÄLÄINEN ARI**  
Tekninen isännöitsijä  
(kiinteistönhoidon  
ja -huollon ohjelmointi)  
(014) 625 351  
0400 544 333  
(85 5351)

**VARAKAS MARKKU**  
Tekninen isännöitsijä  
(014) 625 399  
0500 575 952  
(85 5399)



PL 193, Vapaudenkatu 43, 40101 Jyväskylä  
Puh. (014) 625 357, Faksi (014) 625 360  
Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@jkl.fi  
tilapalvelu@jkl.fi  
www.jyvaskyla.fi/tipa