

# Tilaviesti



Jyväskylän Tilapalvelun asiakaslehti ■ Numero 2 / 2001

Vahvasti mukana  
ympäristön-  
kehittämisessä

---

Sisäinen  
vuokra

---

Vihdoinkin  
yhdessä

---





# Tilapalvelu vahvasti mukana rakennetun ympäristön kehittämisessä

**J**yväskylän Tilapalvelu on vahvalla panoksella kehittämässä rakennettua ympäristöä ja tukemassa kestävästä kehityksestä. Jo vuonna 1998 solmimme Kauppa- ja teollisuusministeriön kanssa energiansäästösovituksen ensimmäisten kaupunkien joukossa.

Tilapalvelun omaan ympäristöohjelmaan liittyen olemme mukana ns. pilottiryityksenä valtakunnallisessa kiinteistö- ja rakennusalan yhteisessä ProGresS - ympäristöohjelmassa. Ohjelman tavoitteena on luoda ja kehittää uusia ympäristöstävällisempiä toimintamalleja kiinteistö- ja rakennus- alalle. Kiinteistö- ja rakennusklusteri kattaa lähes 70 prosenttia koko Suomen noin 3000 miljardin varallisuudesta, joten ohjelman onnistuessa vaikutukset ovat kansantaloudellisestikin mittavat.

Tällä hetkellä tässä ProGresS- ympäristöohjelmassa on mukana 28 pilottiryitystä ja yhteisöä, joista Jyväskylän Tilapalvelu on yksi näistä. Meidän pilottihanke on rakennuksille ja toimitiloille sekä ennen kaikkea niiden käyttäjille kehitetty "Ympäristöä säästävä toimintamalli" ([www.rakli.fi/progress/pilotpro2.htm](http://www.rakli.fi/progress/pilotpro2.htm)). Se kehitettiin yhdessä eri osapuolten kanssa Jyväskylän Tietotalon peruskorjaushankkeen yhteydessä. Tätä toimintamallia on tarkoitus soveltaa myös tänä vuonna käynnistyneeseen Tikan koulun laajennushankkeeseen ja ennen kaikkea sen jälkeiseen

koulutoimintaan. Tikan koulu on otettu mukaan myös toiseen Tekesin rahoittamaan ns. Builden-projektiin, jonka tarkoituksena on testata rakennusten elinkaarikustannuksia ja ympäristövaikutuksia mittaavia työkaluja.

Näiden valtakunnallisten kehittämishankkeiden lisäksi olemme käynnistäneet ympäristö- ja opetusviraston kanssa sisäilmaprojektin, jonka tavoitteena on parantaa koulujen sisäilmastoa. Tälle antaa hyvän pohjan ympäristöviraston teettämä sisäilmatutkimus, jonka pohjalta viisi eri työryhmää on ryhtynyt selvittämään konkreettisia toimenpiteitä ja aikataulutavoitteita.

Tavoitteenamme on että rakennetun ympäristön kehittämisellä saavutetaan kestävä kehitys ja parempien sisäilmasto-olosuhteiden lisäksi selviä taloudellisia säästöjä, jotka kaikki lopulta koituvat tilojen käyttäjien ja asiakkaidemme hyväksi.

Terveisin

**Esko Eriksson**  
Kiinteistöjohtaja



*Tikan koulun rehtori Pirkko Kilpikoski on ollut alusta alkaen aktiivisesti mukana ympäristöä säästävän toimintamallin suunnittelussa.*

## Ympäristöä säästävä toimintamalli Tikan koululle

**T**ikan koulua laajennetaan 2.762 m<sup>2</sup>:n laajennusosalla. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 24,5 mmk. Rakennusprojektin yhteydessä koululle laaditaan ympäristöä säästävä toimintamalli käyttäjälle. Ohjelman laatiminen liittyy koko kaupunkiorganisaation vuoden 2000 alusta käyttöön otettuun ympäristöohjelmaan.

Tilapalvelussa aloitettiin ympäristöasioiden osalta vuonna 1998 siihen liittyvä kehitystyö. Kehitysprosessin tuloksena saatiin uusi tuote; käyttäjän ympäristöä säästävä toimintamalli. Nyt tuote on valmis ja se otetaan sovellettuna käyttöön myös Tikan koululla peruskorjauksen yhteydessä.

Tikan koululle laadittava ympäristöohjelmatyö kestää toukokuusta 2001 lokakuuhun 2002 eli puolitoista vuotta. Konsultiksi hankkeeseen on valittu Osuuskunta Suunnitteluverkko A4. Ympäristöohjelman laatimista varten muodostetaan koulun henkilökunnasta konsultin ohjaama ympäristötyöryhmä. Ohjelman tarkoituksena on aikaan-

saada koulun toiminnan ohjautuminen kestävän kehityksen periaatteita noudattaen. Näkökohdat kattavat kaiken jätteiden lajittelusta, energian säästöön ja koulutyössä käytettävien materiaalien ja tarvikkeiden hankkimiseen. Lisäksi kestävä kehitys otetaan huomioon myös kiinteistönhoidossa ja siivoustoimessa. Kaikille ympäristötekijöille asetetaan mittarit, joiden toteutumista seurataan. Ympäristöohjelman laatimista käytetään myös hyväksi mm. oppilaiden ryhmätöissä. Tärkeänä asiana tässä kehitystyössä on se, että toimintamalli tehdään erittäin tiiviissä yhteistyössä tilan käyttäjien kanssa. Tätä uutta tuotetta on mahdollista soveltaa kaikkeen kaupungin kiinteistöissä tapahtuvaan toimintaan kouluista ja päiväkodeista museoihin ja toimistoihin. Lisätietoja saa Tilapalvelun kiinteistömanagerilta.

# Sisäinen vuokra

Tilapalvelu perii asiakkailtaan eli tilojen käyttäjiltä sisäistä sopimusvuokraa. Se muodostuu hoitovuokrasta ja pääomavuokrasta. Hoitovuokra sisältää kiinteistön hoitoon liittyvät kustannukset kuten mm. kiinteistönhoidon, energian, veden, jätehuollon, ulkoalueiden hoidon ja vuosikorjaukset. Pääomavuokralla katetaan tulevat peruskorjaukset sekä tuloutetaan kaupunkikonsernille kiinteistöpääomasta korkoa.

Sisäisen vuokran avulla kiinteistöön liittyvät kustannukset kohdistetaan käyttäjille tilojen ja palveluiden käytön mukaisesti. Jos käyttäjä luopuu hallinnassaan olevasta tilasta, vapautuu siihen sidotut varat muuhun toimintaan. Sisäisen vuokran yhtenä päätarkoituksena onkin juuri kustannusvastuun ja -tietoisuuden lisääminen sekä sitä kautta tilojen käytön optimointi. Vuokran pääoma-vastikkeeseen sisältyvä korjausvastuu turvaa kiinteistöjen peruskorjauksen pidemmällä tähtäimellä.

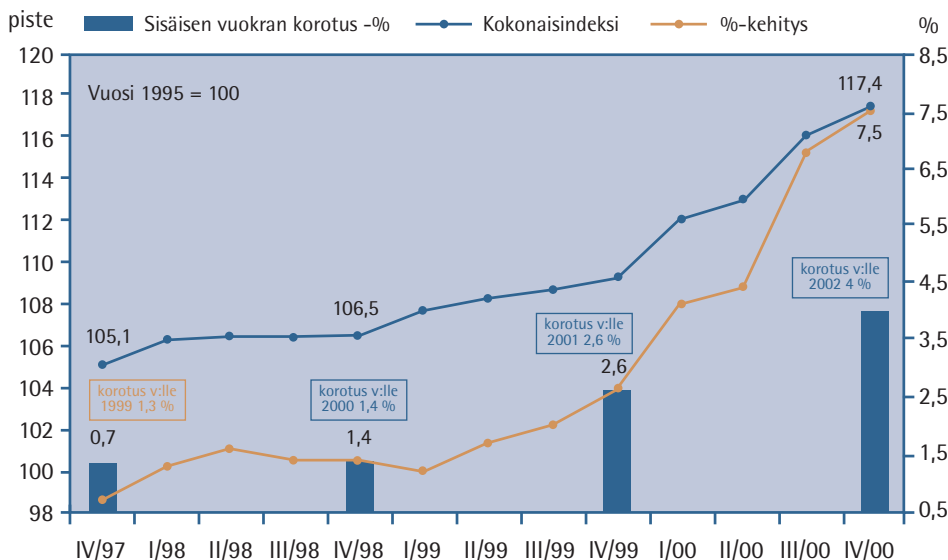
Vuokra on sidottu kiinteistön ylläpitokustannusindeksiin joka mittaa tehtävittäin yleistä kiinteistökustannusten hintakehitystä. Indeksikorotus otettiin käyttöön vuoden 2000 alusta alkaen. Hintakehitystä ei arvioida seuraavalle vuodelle vaan tarkistus tapahtuu viimeisimmäksi julkaistun

kokonaisindeksin mukaan. Toisin sanoen vuoden 2001 vuokran korotus on tehty vuoden 1999 toteutuneen hinnannousun perusteella.

Viimeksi 14.2.2001 julkaistun Tilastokeskuksen kustannusindeksi (4/2000) mukaan kiinteistökustannukset ovat nousseet vuoden 2000 aikana 7,5 %. Tilapalvelun ja rahatoimiston välisessä talousarviokehysneuvottelussa sisäisten vuokrien korotukseksi vuodelle 2002 päätettiin 4 %. Tämä kustannustason nousua pienempi korotusprosentti mahdollistui mm. toimintaa tehostamalla ja konsernille maksettavaa pääoman korkoa alentamalla.

Sisäiset vuokralaskelmat lähtevät käyttäjähallintokunnille tarkastettaviksi ja reklamoitaviksi juhannusviikolla. Tarkemat aikataulut tiedotetaan kaupungin talousarvion laadintaohjeessa. Entisen tavan mukaan vuokrat veloitetaan kuukausittain automaattilaskutuksen avulla. Lisätietoja antavat ja reklamaatioita vastaanottavat (esimerkiksi sähköpostilla) Tilapalvelun kiinteistömanagerit, joiden yhteystiedot löytyvät tämän lehden takasivulta.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kehitys (Tilastokeskus)



Indeksi mittaa yhteistehtävien, yleishoidon, sähkön, lämmön, veden, erityislaitehuollon, jätehuollon, ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon kustannuskehitystä.

# Vihdoinkin yhdessä

**K** - Kunnallistalo, Suomen Pankin talo, Pohjolan talo...atk-päällikkö **Arto Jalkanen** kertoo tietohallintotoimiston nomaditaivalta ja selvästi nykytilaan tyytyväisenä jatkaa... ja sitten pari viikkoa sitten tänne.

"Tänne" on Vapaudenkatu 28 peruskorjatut, uudenkarhealta tuoksuvat toimitilat, jonne on ensimmäisen kerran keskitetty tietohallintotoimiston henkilökunta niin toimistoiineen, suunnittelijoiineen kuin laitteineenkin. Konehuoneen ilmastointi hurisee tasaisesti ja näkymätön tieto painelee kaapeleissa suit sait vaikka Thaimaahan asti.

- Olimme alusta saakka tilojen hankesuunnittelussa, Arto Jalkanen kertoo. - Paljon neuvonpitoa hyvässä yhteistyöhengessä - mainitsepa Ilmo Viitasen - ja jos jostakin jouduimme tinkimään, niin tiimityöskentelytiloista. Päädyimme sopivaan kompromissiin ja minä olen tyytyväinen lopputulokseen.

Toiminnan mahdolliseen laajentumiseen on varauduttu:  
- Muutamalle henkilölle on pulpettipaikka, Jalkanen katsoo tulevaisuuteen. - Nämä toimitilat vastaavat tarkoitustaan näillä näkymin 6 - 7 vuotta.

Tietojärjestelmäsuunnittelija Kari Hirvelä on hänkin tyytyväinen: - Riittävä työtila ja paikan keskeinen sijainti, hän kirjaa plussia. Joillakin muista hallintokunnista siirtyneillä henkilöillä sen sijaan voi viedä aikaa oppia uuteen "yrityskulttuuriin" entisen tutun työympäristön asemesta.

Noin 30 hengen yksikön päällikkö uskoo muuton yhteisiin tiloihin parantavan aina parjattua tiedonkulkua. Muutenkin kuin pelkästään tietohallinnon väen kesken, sillä saneeratussa kohteessa toimii yksikön lisäksi rahatoimisto ja pian muuttoaan jo valmisteleva opetustoimi.

Käymme pienellä tutustuttamiskierroksella. Mikäs, siistit tilat, uusia kalusteita kuten pitääkin uusituissa tiloissa, tyylikkäästi, muttei prameasti ja Jalkanen on tyytyväinen:  
- Kehtaa tätä näyttää vieraillekin. Samaa mieltä, kehtaa.

*ATK-päällikkö Arto Jalkanen on tyytyväinen uusiin tiloihin Vapaudenkatu 28:ssa*

Teksti: Heikki Savelainen

# KAUPUNGIN TALOTEKNINEN LVIS- rikos- ja murtovalvonta sekä vartiointipalvelut uudelleenjärjestelyn kohteena.

Jyväskylän Tilapalvelun hallinnoimien rakennusten lvis-, rikos- ja murtovalvontatoiminnassa tehdään sovitut uudelleenjärjestelyt ja organisoinnit kesäkuun loppuun mennessä. Uudelleenjärjestelyjen tavoitteena on keskittyä kaupungin omassa valvomotoiminnassa entistä enemmän lvis- tekniikkaan eli mm. parempien sisäilmaolosuhteiden varmistamiseen ja energiatalouteen.

## Rikos- ja murtovalvonta sekä vartiointipalvelut siirtyneet Jyväskylän Talokeskus Oy:lle

Murtohälytys-, palovaroitin- ja kulunvalvontakeskuspalvelut siirtyvät Tilapalvelun valvomosta Jyväskylän Talokeskuksen 24 tuntia miehitettynä toimivaan **turvavalvomoon puh. 338 9100**. Vastaavat vartija- ja hälytyspalvelut siirtyvät Total- Kiinteistöpalvelulta Jyväskylän Talokeskus Oy:n hoidettavaksi ja vastuulle.

## Tilapalvelun talotekninen lvis- valvomo ja valvonta siirtyneet Total- Kiinteistöpalveluun

Uudelleenjärjestelyjen yhteydessä Tilapalvelun talotekninen lvis- valvomo on siirtynyt Total Kiinteistöpalveluun 1.6.2001 alkaen. Lvis- valvomosta hoidetaan mm. huonelämpötilojen seuranta, ilmastoinnin ohjausta ja lvis- hälytyksiä. Toiminnasta vastaava valvomoteknikko **Sakari Soikkeli puh. 625 358** on myös siirtynyt samasta ajankohdasta alkaen Total- Kiinteistöpalveluun.

## Rakennusten käyttäjille muutos aiheuttaa seuraavia toimenpiteitä:

Jokaisen käyttäjäorganisaation on nimettävä oma rakennuskohtainen vastuuhenkilö ja tälle varamies, joiden kautta murtohälytys-, palovaroitin- ja kulunvalvonta- sekä vartiointimuutoksista sovitaan. Vastuuhenkilöiden nimeämisen toivotaan lisäävän henkilökunnan sisäistä tiedottamista mm. siitä mitä asioita on huomioitava liikuttaessa työpäikällä normaalin työajan ulkopuolella. Muutos tarkoittaa käytännössä myös mm. sitä, että työajan ulkopuoliset ovien aukaisut tulee jatkossa tilata Talokeskuksen turvavalvomosta puh. 338 9100.

Korjaushankkeiden yhteydessä syntyvien muutostarpeiden ilmoittamisen turvavalvomoon hoitaa ensi-sijassa työmaan vastaava työjohtaja.



**Yhteyshenkilöinä rikos- ja murtovalvomo sekä taloteknisen lvis-valvomon sopimusasioissa ovat:**

### Jyväskylän Talokeskus Oy:

Turvallisuuspäällikkö Mikko Hyvärinen

puh. 338 9160 tai 050-368 9160

e-mail: mikko.hyvarinen@jyvaskyla-talokeskus.fi

### Total Kiinteistöpalvelu:

Valvomoteknikko Sakari Soikkeli

puh. 625 358 tai 0400-648 293

e-mail: sakari.soikkeli@jkl.fi

### Jyväskylän Tilapalvelu:

Tekninen isännöitsijä Ari Hämäläinen

puh. 625 351 tai 0400-544 333

e-mail: ari.hamalainen@jkl.fi

# Ajankohtaisia uutisia

## Ostot ja myynnit

Jyväskylän kaupungin keskusvarastona Savelassa toiminut rakennus myytiin Jykes-Kiinteistöt Oy:lle 2,8 mmk:lla. Myyty rakennus tulee palvelemaan metalliteollisuuden yrityksiä Savelan kehittyvällä Terässampo-alueella.

Aallokon päiväkotina 1990-luvulla Muuratsalossa toiminut omakotikiinteistö on myyty yksityishenkilölle 600.000 markalla.

Lutakon palvelukeskuksen tiloista on allekirjoitettu kaup-pakirja. Keväällä 2002 valmistuvasta rakennuksesta kaupunki lunastaa tilat kolmeosastoiselle päiväkodille sekä päiväkeskukselle, joka tulee palvelemaan mm. rakennukseen asu-maan sijoittuvia vanhuksia ja päiväkotikäyttöä. Kauppahinta on noin 9,6 mmk.

## Lounaispuiston kioski peruskorjattu

Lounaispuiston kioskirakennuksen peruskorjaus on valmis-tunut. Peruskorjauksen kustannukset olivat noin 1,9 mmk.

Peruskorjauksen yhteydessä on uusittu lämmitys- ja sähköjärjestelmät sekä rakennettu ilmastointi- ja rasvanerotusjärjestelmät grillin tarpeita varten. Rakennuksessa on lisäksi korjattu vuosien aikana syntyneitä kosteusvaurioita sekä uusittu salaojitukset, sokkeli ja terassin vesieristeet. Sisustuksellisesti kioski- ja grillitilat on rakennettu nyky-päivän vaatimuksia vastaaviksi. Rakennuksen alakerrassa on remontoitu mm. wc-tiloja sekä puiston suuntaan au-keavaa kioskimyyntipistettä. Kioskin ympäristön pintara-kenteet on uusittu ja rakennettu uusi porras Seminaarin-kadulta alas puistoon.

Myöskin Kirkkopuiston kioskin sisustusta on remontoitu kioskiyrittäjän vaihtumisen yhteydessä huhtikuussa. Asiak-kailla on nyt pääsy kioskin sisätiloihin.



*Lounaispuiston kioski ja pohjakerroksen wc-tilat ovat peruskorjattu perusteellisesti.*

## Uusia osoitteita

**KESKUSVARASTO**

Pajatie 2

**TIETOHALLINTOTOIMISTO**

**RAHATOIMISTO**

**OPETUSVIRASTO**

**HANKINTAKESKUS**

Vapaudenkatu 28

# Tilapalvelun yhteystiedot

## **ESKO ERIKSSON**

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

## **Hallinto ja talous:**

### **SOILE KINOS**

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

### **SAIMI KALIN**

toimistos sihteeri  
(sihteerin tehtävät, palkka-asiat)  
puh. (014) 62 5357

### **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

## **Tila- ja vuokrauspalvelut:**

### **OLLI SALMELA**

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

### **MARITTA LAHTI**

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

### **SATU ALTÉN-MANNINEN**

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  
(kiinteistönpidon ja -huollon  
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  
valtionavut)  
puh. (014) 62 5363, 0400 648 465

### **KAUKO EKONEN**

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

### **ILMO VIITANEN**

projektipäällikkö  
(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