

Tilaviesti



Jyväskylän Tilapalvelun asiakaslehti ■ Numero 2 / 2002

Siivouksen
managerointi
kokonaan
Tilapalvelulle

Nisulankatu 78:n
käyttäjät tyytyväisiä
tiloihin

Harjulla pääsee nyt
luontomuseoon

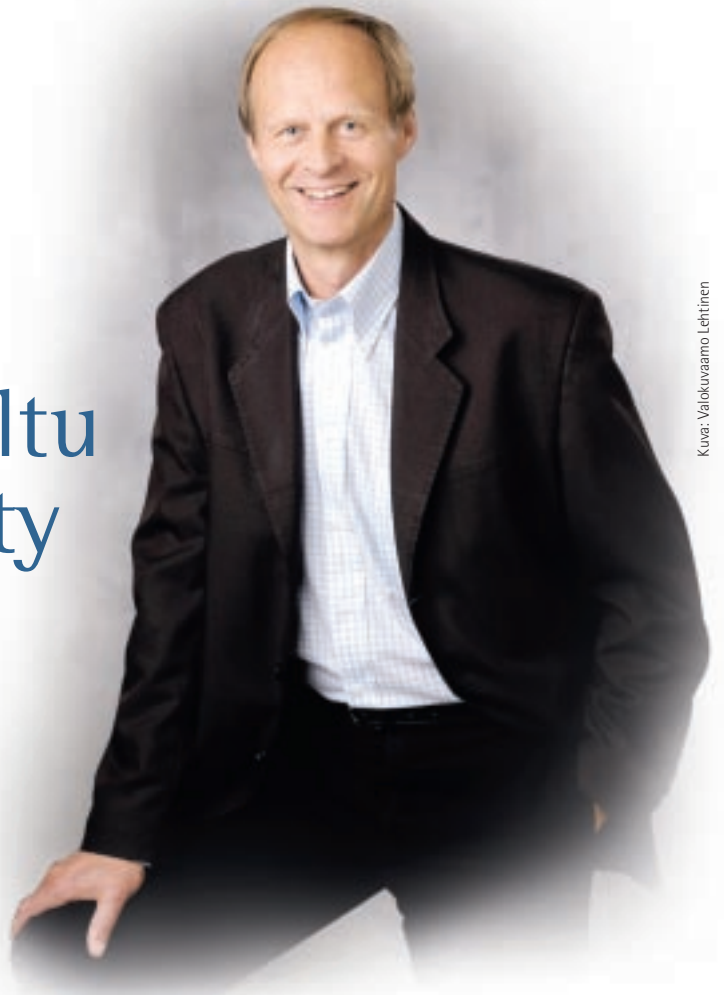


Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty

Syksyn aikana on yleisenkin keskustelun aiheena olleet kaupungin omistukseen siirtyneiden rautatieaseman alueella sijaitsevien suojelurakennusten tuleva käyttö ja niiden peruskorjauskustannukset. Julkisuudessa on ollut esillä monia vaihtoehtoja ja yhdeksi ongelmaksi ovat muodostuneet rakennusten korkeat investointi- ja ylläpitokustannukset. Toisin sanoen käyttäjiä kyllä olisi, mutta maksajia on vaikea löytää. Näiden rakennusten elinkaarikustannusten rahoittaminen täysin kaupungin talousarvion kautta on entistä vaikeampaa, johtuen yhä kiristyneemmästä taloudellisesta tilanteesta.

Meidän eräs päätehtävistämme Tilapalvelussa on selvittää kaupungin hallintokuntien tilatarpeet ja tilojen soveltuvuus näihin tarpeisiin. Näihin selvityksiin liittyy erittäin tärkeänä osana hankkeen kustannussuunnittelu, jossa meillä on käytössä valtakunnan parhaat laskentatyökalut. Kustannussuunnittelussa oleellista on ns. elinkaarikustannukset, jotka pitävät sisällään sekä investointi- että ylläpitokustannukset, sekä niiden vaikutukset kaupungin talouteen pitkällä aikavälillä. Ne voivatkin vaihdella merkittävästi rakennusten ja tilojen tulevasta käyttötarkoituksesta riippuen.

Rautatieaseman alueella sijaitsevien suojelurakennusten kohdalla niiden kulttuurihistoriallinen arvo ja kaupunkikuvan kannalta keskeinen sijainti, sekä tekninen kunto asettavat sellaiset reunaehdot että niiden uusi käyttö kohdalla ei voida puhua liiketaloudellisesti kannattavasta sijoituksesta. Kun näin on, tulee eri käyttötarkoitusten kustannusvaikutukset arvioida mahdollisimman tarkasti ennen rakennuspäätöksiä ja se edellyttää aina perusteellisen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman.



Kuva: Valokuvaamo Lehtinen

Tämän prosessin toteutuksena selviää käyttötarkoituksen ja toiminnan edellyttämät rakenne-, palo- ja LVIS-tekniset ratkaisut, joita viranomais määräykset edellyttävät. Näillä on oleellinen vaikutus investointi- ja elinkaarikustannuksiin.

Vaikka nämä hankesuunnittelussa tapahtuvat vaihtoehtotarkastelut aiheuttavatkin jonkun verran ylimääräisiä suunnittelukustannuksia, ovat ne moninkertaisesti halvempia kuin muutokset myöhemmin, varsinaisen peruskorjauksen jälkeen. Eli vanha sanonta että hyvin suunniteltu on puoliksi tehty pitää paikkansa vielä tänäkin päivänä.

Kiitos kuluneesta vuodesta kaikille yhteistyökumppaneille, hyvää joulua ja menestystä tulevalle vuodelle!

Esko Eriksson

Asiakkaiden toiveet käynnistivät muutoksen

Siivouksen managerointi kokonaan Tilapalvelulle

Tilapalvelu ryhtyy hoitamaan Jyväskylän kaupungin julkisten rakennusten siivouksen manageroinnin kaikissa kohteissa, joissa siivouspalveluja tarvitaan. Muutos tapahtuu ensi vuoden alussa. Käytäntöön kannusti ensimmäinen vaihe, jossa parikymmentä koulu- ja päiväkotitilaa siirtyi siivouksen manageroinnin osalta Tilapalvelun hoidettavaksi helmikuun alussa.

Jyväskylän kaupungin hallintokunnilla on ensi vuoden alusta yksi huoli vähemmän: Tilapalvelu ottaa hoitaakseen tilojen siivouksen manageroinnin. Tilapalvelu huolehtii siivouspalvelujen hankinnasta ja tekee sopimukset suoraan siivouspalvelun tuottajan kanssa.

– Muutos lähti asiakkaiden toiveista. Tähän asti hallintokunnat ovat itse tehneet sopimukset siivouspalvelua tarjoavien toimittajien eli pääsääntöisesti Total Kiinteistöpalvelun kanssa. Tämä on vienyt aikaa ja resursseja. Hallintokunnilta tuli palautetta, että he haluaisivat keskittyä oman työnsä tekemiseen. Vuoden 2003 alusta asti Tilapalvelu on asiakkaiden yhteyshenkilö: me hoidamme siivoustarpeen mitoituksen asiakkaan toivomalla tavalla, sopimusten tekemisen ja laskutuksen, Tilapalvelun kiinteistöpäällikkö Olli Salmela sanoo.

Palvelu paranee

Tilapalvelu kilpailutti noin 20 rakennuksen siivouksen alkuvuodesta. Kokeilu tuotti hyviä tuloksia.

– Keräämme juuri palautetta ensimmäisestä vaiheesta. Jos puhutaan euroista, kokeilu tuo melkoiset säästöt. Kilpailuttaminen pudotti siivouskustannuksia. Toimittajan kanssa sovittu laadunvarmistuskäytäntö takaa, että toiminta tehostuu ja siivouksen taso pysyy hyvänä, Salmela kertoo. Tilapalvelulla on hoidettavanaan noin 400 rakennusta, joissa suurimmassa osassa tarvitaan siivouspalveluja. Haaste on siis melkoinen. Tilapalvelu arvioi, että palvelut vaativat noin 129 henkilötyövuotta.

– Uskon, että muutos näkyy palvelun parantumisena ja tasapuolisuutena. Hallintokunnille käytännöstä ei aiheudu kustannuksia. Ylläpitopalvelujen laskutukseen järjestely tuo loogisuutta, sillä siivouslaskut menevät nyt samaan osoitteeseen kuin lämpö-, sähkö-, vesi- ja muikin ylläpitopalvelu.



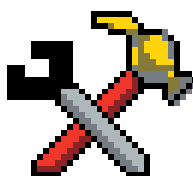
Pyrimme siivouksen manageroinnissakin asiakkaan kannalta mahdollisimman helppoon yhden luokun periaatteeseen, Tilapalvelun kiinteistöpäällikkö Olli Salmela painottaa.

HelpDesk auttaa tässäkin

Tilapalvelun asiakkaille tuttu HelpDesk-palvelu laajenee muutoksen myötä koskemaan myös siivouspalveluja.

– Päätteellä olevan HelpDeskin kautta voi nyt hoitaa kaikenlaiset siivouspalveluun liittyvät toiveet ja muutostarpeet. Jos esimerkiksi siivoustarpeet muuttuvat sopimusvuoden aikana, siitä voi ilmoittaa HelpDeskiin, Salmela kertoo.

HelpDeskin numero on 62 54 00 ja se toimii ympäri vuorokauden.



Teksti: Elina Härkönen

Erilaisten organisaatioiden yhteiselämää vanhassa leipomossa

Nisulankatu 78:n käyttäjät tyytyväisiä tiloihin

Aikoinaan leipomoksi rakennetut ja sittemmin Jyväskylän yliopiston Fysiikan laitoksen käyttämät tilat Nisulankatu 78:ssa ovat saaneet uudet asukkaat peruskorjauksen jälkeen. Samassa talossa viihtyvät nyt yläkerrassa Ulkomaalaistoimisto sekä Nuorten päihde- ja huumeiden tiimi, alakerrassa taas av-alan yritys Visusek Oy alivuokralaisenaan Hi-end -kaiuttimia valmistava Pen Audio Oy.

Nuoriso- ja päihdetyön tiimi sekä Ulkomaalaistoimisto muuttivat Nisulankadun yläkerran tiloihin huhtikuussa.

– Olemme kokeneet uudet tilat erittäin toimiviksi. Nyt jokaisella työntekijällä on omat, toimivat työhuoneet. Meillä on suuri neuvottelutila, jonne mahtuu yli kaksikymmentä henkeä palaveriin. Kovassa käytössä on ollut myös perhehuone, joka oli erittäin tarpeellinen. Se on rauhallinen tila, jossa voi rauhassa keskustella vaikeammistakin asioista asiakkaiden kanssa, Nuorten

päihde- ja huumeiden tiimin johtaja **Seija Kinnunen** kertoo.

Mycös Ulkomaalaistoimisto on tyytyväinen uusiin tiloihin. – Kun saa paremmat ja isommat työtilat, työnkin ja kiireen tuntua on vähemmän, Ulkomaalaistoimiston johtaja **Taina Lammi-Nieminen** kommentoi.

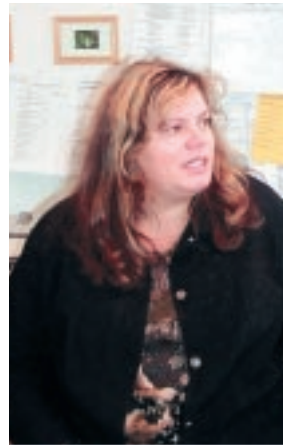
Asiakkaat löysivät paikan

Asiakkaat ovat Kinnusen mukaan löytäneet uudet tilat nopeasti.

– Nykyiset tilat ovat sijainniltaan toimivampia kuin kuvittelimme: olemme eri oppilaitosten risteyskohdassa, joten nuorten on helppoa tulla tänne, Kinnunen miettii. Yläkerrassa Nuorten päihde- ja huumeiden tiimi käyttää perhe- ja neuvotteluhuonetta sekä henkilökunnan tiloja yhteiskäytössä Ulkomaalaistoimiston kanssa. Tilojen varaus käy kätevästi sähköisellä kalenterijärjestelmällä. Yksiköt pitivät yhdessä myös avointen ovien päivän, jolloin yhteistyökumppanit pääsivät tutustumaan uusiin tiloihin. – Silloin keskustelimme myös alakerran Visusekin kanssa talon yhteisistä asioista ja järjestelyistä, Kinnunen sanoo.



1. kerroksessa toimii av- järjestelmiä urakoiva Visusek Oy, joka myös vuokraa omia koulutus- ja kokoustilojaan yritysten ja yhteisöjen käyttöön.



Seija Kinnunen



Kirsi Taivainen

Yksiköiden johtajien mielestä muutto sujui hyvin ja suunnitelmien mukaisesti. Kinnunen löytää kuitenkin hälytysjärjestelmästä, lämpötiloista ja äänieristyksestä vielä korjaamisen varaa.

– Äänieristys on tärkeä seikka asiakkaidemme kannalta. Muuten tilat ovat toimivat ja hyvät. Kun ulkoiset puitteet ovat kunnossa, se on asiakkaillemme osoitus, että arvostamme heitä, Kinnunen huomauttaa.

"Yhteiselo sujunut"

Visusek Oy vuokraa alakerrasta yhteensä 1280 neliötä, josta osan se alivuokraa edelleen. Yritys on tehnyt tiloihin paljon muutostöitä myös itse.

– Nyt tilat ovat ihan meidän näköisemme. Teetimme ja varustimme itse esimerkiksi sauna- ja kokoustilat. Vuokraamme kokoustilojamme, VIP-neuvotteluhuonetta, saunaosastoa, kuntosalia ja luokkahuoneita tarpeen mukaan varustettuina ulkopuolisille, Visusekin **Kirsi Taivainen** kertoo.

– Yhteiselo yläkerran yksikköjen kanssa on sujunut hyvin. Jatkossa on mahdollista kehittää yhteistyötä, jos he vaikkapa tarvitsevat alakerran kokoustiloja käyttöönsä.

Mutkia matkassa

Tilapalvelun kiinteistökehityspäällikkö **Mikko Lepo** kertoo, että Nisulankadun rakennuksen muutostyöt eivät olleet helpoimmasta päästä.

– Alun perin rakennus on tehty 1950-luvulla leipomoksi. Alakerrassa on epätavallinen pohjaratkaisu, eivätkä tilat sovi mihin tahansa käyttöön. Ongelmia on lisäksi aiheuttanut se, että vanhan talon suunnitteluasiakirjat eivät olleet täysin ajan tasalla ja osa papereista oli hukassakin, Lepo muistelee. Peruskorjaukset sujuivat kuitenkin jotakuinkin aikataulussa. Pihatyöt ovat alkaneet tontilla äskettäin.

– Peruskorjauksen jälkeen on toki tilat ja olosuhteet saatu tietylle tasolle. Tilapalvelulle on erittäin tärkeää, että pystymme myös jatkossa turvaamaan laadun tiloissa ja tiloihin liittyvissä palveluissa. Muutostöiden kiinteät kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 400 000 euroa.

– Rakennuksessa toimii nyt mielenkiintoinen kombinaatio, kun hyvin eri tyyppiset organisaatiot työskentelevät yhdessä. Toivon, että tilat ja olosuhteet tarjoavat rakennuksessa toimiville yksiköille ja yritykselle hyvät edellytykset toteuttaa tavoitteitaan, Lepo miettii.

Teksti: Elina Härkönen

Harjun Vesilinnan toisen vaiheen korjaustyöt valmistuivat

Harjulla pääsee nyt luontomuseoon

Vesilinnassa pistäytyvät matkailijat ja kaupunkilaiset pääsevät marraskuun lopusta alkaen tutustumaan Vesilinnan alakertaan rakennettuun Jyväskylän yliopiston luonnontieteelliseen museoon eli Keski-Suomen luontomuseoon. Museota varten tiloissa tehtiin perusteellinen remontti. Alakerran tieteelliset kokoelmat vaativat muun muassa erityistä kostutusjärjestelmää.

Millenniumin kunniaksi Jyväskylässä tehtiin päätös laittaa joku kaupungin merkkirakennuksista kuntoon. Harjun Vesilinnassa peruskorjattiin ensimmäisessä vaiheessa yläkerran tilat: sinne saatiin kaunis ja toimiva ravintola. Toisen vaiheen peruskorjaukset alkoivat marraskuussa 2000 ja ne valmistuivat toukokuun lopussa 2001. Nyt Vesilinnan alakertaan koottu Keski-Suomen luontomuseo on valmis. Avajaiset vietettiin 29.11.2002

Museota varten tehtiin täydellinen peruskorjaus.

– Osa maapintatason lattiapinnasta purettiin ja valettiin uudestaan. Näyttelytiloihin tehtiin siirrettävät seinät, joilla voidaan peittää tilan suuret ikkunat. Näin luonnonvalo ei pääse turmelemaan näyttelyesineitä. Tiloihin rakennettiin myös museovalaistukseen sopiva sähköjärjestelmä, Tilapalvelun rakennuttajapäällikkö **Jarmo Hulkko** listaa. Alakerran maanalaisiin osiin on rakennettu koneellinen ilmankostutus sekä lämpötilan säätöjärjestelmä, jotka edesauttavat näyttely- ja tutkimusmateriaalin säilymistä. Toisen ja osittain ensimmäisen vaiheen korjausten kustannukset olivat noin 1,2 miljoonaa euroa. Kohde oli ensimmäinen Jyväskylän kaupungin talonrakennushanke, joka sai investointeihin osittaista EU:n rahoitusta.

Teksti: Elina Härkönen

"Hyvä sijainti"

Jyväskylän yliopisto vuokraa Vesilinnasta yhteensä 886 neliötä, josta varsinaisten näyttelytilojen osuus on 302 neliötä.

– Näyttelytilat ovat selkeästi paremmat kuin entiset tilamme. Myös sijainti näyttää hyvältä. Ennako-odotukset ovat suhteellisen korkealla. Olemme rakentaneet perusnäyttelyä puolentoista vuoden ajan ja kesällä näytti siltä, että Vesilinna vetää runsaasti kävijöitä, perusnäyttelyn



Keski-Suomen luontomuseosta tulee kaupungin koululaisillekin vierailukohde. Koululaiset pääsevät täydentämään luonnontieteen opintojaan mielenkiintoisten näyttelyesineiden parissa.

Koordinaattori ja museoavustaja Erja-Maija Julkunen toivottaa kaikki tervetulleeksi tutustumaan Keski-Suomen luontomuseoon.



rakentamisen koordinaattori ja museoavustaja **Erja-Maija Julkunen** mieltii.

Myös Tilapalvelu on tuloksiin tyytyväinen.

– Odotamme näyttelyvieraiden kommentteja ja toivomme, että he ottavat uudet tilat positiivisesti vastaan. Luonnontieteen museo täydentää Vesilinnan kokonaisuutta. Uskon, että se lisää Harjun vetovoimaa entisestään, Hulkko toteaa.

Kaupungin arvorakennukset pukeutuivat juhla-asuun!

Jyväskylän Lyseon, Suomen vanhimman suomenkielisen oppikoulun, vanha päärakennus juhli tänä vuonna 100-vuotisjuhliaan. Tämän kunniaksi koulun julkisivut saatettiin alkuperäiseen asuunsa. Tässä korvaamattomana apuna oli Keski-Suomen museon intendentti, vanha lyseolainen, Erkki Fredriksson. Hän selvitti julkisivujen alkuperäisen värisävyin. Korjaustyöt aloitettiin jo viime vuoden kesällä ja ne saatiin valmiiksi kuluvan vuoden heinäkuussa. Varsinaiset satavuotisjuhlat vietettiin lokakuun alussa.

Nikolainkulmalla, Asemakadun ja Vapaudenkadun kulmassa, on vaiheikas menneisyys kaupungin vanhimpana hotellina. Sittemmin se on palvellut eri virastojen käytössä. Tällä

hetkellä rakennuksessa toimii kulttuuritoimen keskus, matkatoimisto Jyväskylään! Oy, Jyväskylä-neuvonta ja Jyväskylän seudun matkailuneuvonta. Viime kesänä tuo yli satavuotias rakennus sai julkisivuunsa ja kattoonsa uuden maalipinnan.

Grafiikka- ja luontovalokuvauskeskuksen työssijana toimiva lähes satavuotinen, entinen Halosen harmonitehdas Hannikaisenkadun ja Väinönkadun kulmassa sai myös uudet "vaatteet". Sen vanha ja jo osin lohkeillut julkisivurappaus korjattiin ja maalattiin. Katon osalta maalaustyöt tehdään kesällä 2003.



Jyväskylän Lyseo

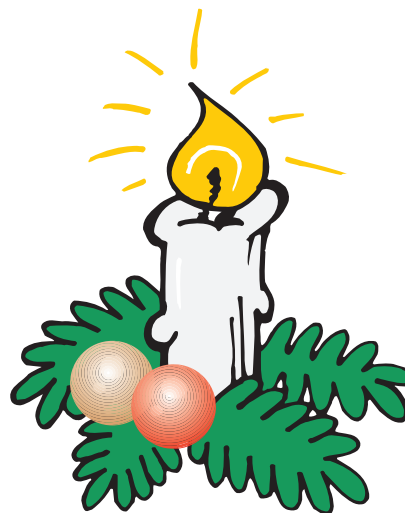


Nikolainkulma

Grafiikka- ja
luontovalokuvauskeskus



*Tilapalvelun
henkilökunta toivottaa
Hyvää Joulua*



ESKO ERIKSSON
kiinteistöjohtaja
(Tilapalvelun johtaja)
puh. (014) 62 5348,
0500 641 621

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

Hallinto ja talous:

SOILE KINOS
talouspäälikkö
(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 valtionavut)
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.jyvaskyla.fi/tipa