

Tilaviesti



Jyväskylän Tilapalvelun asiakaslehti ■ Numero 2 / 2003



Tilapalvelu
10 vuotta

Kymmenen vuotta sitten Jyväskylän kaupunki keskitti julkisten rakennusten ja tilojensa hallinnan sekä koordinoinnin yhdelle vastuuyksikölle ensimmäisenä kaupunkina Suomessa. Silloin Jyväskylän Tilapalvelu aloitti toimintansa.

Haaste silloin tuntui mielenkiintoiselta. Ensimmäiseksi piti selvittää mitä rakennuksia ja tiloja kaupunki omistaa ja hallitsee, missä ne sijaitsee ja minkälaisilla sopimuksilla. Vaikka koulut, päiväkodit ja hoitolaitokset muodostivat pääosan kiinteistöomaisuudesta, hallintaan tuli toisistaan poikkeavia varsin erilaisia tiloja; tehdashalleja, yleisiä saunoja ja käymälöitä, kartanoita, kioskeja, leirikeskuksia, pommisuojuja, kuntosaleja - listalla oli edelleen koiratarha, ravirata, tanssilava, teurastamo, kasvihuone, kauppahalli, vesitorni. Tähän kategoriaan voidaan vielä liittää myöhemmin tulleet ja ajankohtaiset veturitalli, rautatie- ja linja-autoasemarakennukset. Ulkoa vuokrattujen tilojen vuokrat ja vuokrasopimukset olivat vieläkin kirjavampia. Vaikeinta oli kuitenkin selvittää ainoastaan suullisesti tehdyt ulkoiset vuokrasopimukset ja niihin kytketyt avustuspaketit.

Heti seuraavana vuonna 1994 tilapalvelusta muodostettiin kunnallinen liikelaitos, jolla oli oma tase ja johtokunta, mikä silloin oli yhtä kuin Tekninen lautakunta. Tällaisena liikelaitosmallisena tilahallinto oli ensimmäinen Suomessa julkisella kiinteistötoimialalla. Seuraava merkittävä hallinnollinen muutos tapahtui vuonna 1996, jolloin Tilapalvelu organisoitiin suoraan kaupungin johdon alaisuuteen. Johtokunnan roolin otti silloin kaupunginhallitus puheenjohtajansa edesmenneen Pentti Sahin johdolla. Tärkeimpänä vaikutteena tähän hallinnolliseen muutokseen oli kaupunginjohtaja Pekka Kettusen ajama omistajapolitiikka, missä strategisesti tärkeä kiinteistöomaisuuden hoito ja merkittävät talonrakennusinvestoinnit tuli olla mahdollisimman lähellä kaupungin johtoa. Toinen tärkeä tekijä oli koko tilahallinnon uskottavuus käyttäjähallintokuntien ja vuokranmaksajien silmissä.

Suurempi ulkopuolinen kiinnostus toimintaan heräsi kuitenkin isompien kiinteistövaihtokauppojen ja vanhojen suojelurakennusten käyttötarkoitusten valmistelun yhteydessä 1990-luvulla. Kiinteistövaihtokaupat valtion, Omaisusyhtiö Arsenalin kanssa tottakai kiinnostivat. Eniten julkisuutta sai kuitenkin vanhan juomatehtaan tuleva käyttö ja omistusjärjestelyt.

Seuraava organisatorinen muutos Tilapalvelun historiassa tapahtui pari vuotta sitten, jolloin toimintaorganisaatiomme muutettiin ns. matriisiorganisaatioksi. Samana vuonna 2001 kaupunginhallitus päätti luopua Tilapalvelun johto-



kunnan roolista ja perustaa sitä varten oman kiinteistö- ja toimitilajaoksen, joka siis tänä päivänäkin toimii Tilapalvelun hallinnollisena elimenä.

Viime vuosina olemme toiminnallisesti panostaneet asiakkuuksien hallintaan. Tätä todistaa lähes kolme vuotta käytössä ollut matriisiorganisaatio, missä eri asiakasryhmillä on omat kiinteistömanagerit huolehtimassa käyttäjähallintokuntien tila-asioista ja -palveluista. Tähän onnistuneeseen toimintamalliin saimme vinkkiä ja vahvistusta asiakastyytyväisyyskyselyistä, joita olemme tehneet säännöllisesti koko lyhyen historiamme ajan.

Suurimmat haasteet tulevaisuudessa muodostavat kiinteistöomaisuuden ja kokonaisuuden hallinta, mihin liittyy yhä suuremman lisäarvon tuottaminen asiakkaille tilojen ja niihin liittyvien tilapalvelujen kautta. Tähän hetkeen fokusoituna ne tarkoittavat terveellisen sisäilmaolosuhteiden varmistamista, uuden teknologian hyödyntämistä, kiinteistöpalvelujen tehokkaampaa hankkimista sekä rajallisten resurssien kohdistamista oikeisiin paikkoihin eli priorisoimista. Tämä edellyttää myös sitä, että meidän koko Tilapalvelun henkilökunnan tulee kehittää jatkuvasti myös omaa ammattitaitoaamme ja osaamistaamme.

Tästä näkökulmasta katsoen myös tulevaisuus näyttää valoisalta ja haasteelliselta.

Esko Eriksson
kiinteistöjohtaja

Avoimien ovien tilaisuus 19.9.2003



Marja Nieminen ja Esko Eriksson



Mirja Helin tutustuu Esko Erikssonin työhuoneeseen.



Vierailukäynnillä Anne Piippanen ja Asta Höglund lasten ja nuorten yksiköstä, opastajana Mikko Lepo.



Välillä tilojemme käytävillä vallitsi melkoinen ruuhka.



Tietohallinnosta Seppo Salonen ja Arto Jalkanen sekä hallintokeskuksesta Tapio Jokela vierailulla.



Yhdessä vieraidemme kanssa nautimme kahvipöydän antimista ja menneiden muistelemisesta.

Kymppisynttärät!

Tilapalvelun kymmenvuotisjuhlia vietettiin Ravintola Vesilinnassa perjantaina 19.9. Iltajuhlissa tunnelma oli korkealla. Hanna Suonpään ja Tommi Karhusaaren Majsema-duo loihdi ilmoille tunnelmallisia jazz-melodioita, joita säesti tytyväinen puheensorina.

Tilapalvelun johtokunnan puheenjohtaja Erkki Ikonen ja kiinteistöjohtaja Esko Eriksson saivat vastaanottaa hauskoja tervehdyksiä juhlivan organisaation puolesta. Rakennuttajakonsultti Pasi Korhonen Inmecosta kiikutti miehille ämpärillisen lauantai-karkkipusseja. Korhonen kertoi, että hänellä on sen verran kokemusta lapsista, että kymmenvuotiaalle pitää antaa makea lahja. Lisäksi ämpärin sisällöllä pystytään palkitsemaan koko Tilapalvelun henkilökunta. "Sillä perjantain jälkeen koittaa aina lauantai", Korhonen veisteli hymyilyttäen koko seuruetta.

Tilaisuuteen olivat kokoontuneet monet tärkeimpien yhteistyökumppanien edustajista. Esko Erikssonin mukaan investointiasioissa rakennuttajakonsultit, ylläpitopuolella pienura-koitsijat ja suunnittelupuolella muun muassa arkkitehdit ovat Tilapalvelulle tärkeitä kumppaneita - unohtamatta tietenkään suurimpia asiakkaita: opetustoimea, kulttuurilaitoksia ja sosiaali- ja terveyspalvelukeskusta.

Edelläkävijän askeleet

Kymmeneen vuoteen mahtuu monta erilaista vaihetta. Kun Tilapalvelu perustettiin 1993, kiinteistö- ja tilaomaisuuden hoidon keskittäminen yhdelle vastuuorganisaatiolle tapahtui ensimmäisenä Suomessa julkisella sektorilla. Myös seuraavana vuonna tapahtunut muutos itsenäiseksi kiinteistölaitokseksi oli ensimmäinen laatuaan. 1995 Tilapalvelu sai kauppa- ja teollisuusministeriön kunniamaininnan julkisten rakennusten energiansäästökilpailussa. Myöhemmin tuli kunniamaininta myös vuoden konsultointityöstä.

1996 Tilapalvelu siirrettiin suoraan kaupungin johdon alaisuuteen. Seuraavina vuosina Tilapalvelu pilotoi energiansäästösopimuksella ja ProGresS-ympäristöohjelmalla. Vuonna 2000 Tilapalvelun vetovastuulla kehitettiin kuntien kiinteistöjohtamisen Balanced Scorecard -tulokorttijärjestelmä. Viimeisin merkittävä muutos oli matriisiorganisaation siirtyminen vuonna 2001. Nykyään Tilapalvelu hallinnoi 311 rakennusta 18 työntekijän voimin. Ulkoisia vuokrasopimuksia yksiköllä on 223.

Tilapalvelun perustamisvaiheessa piti ensin selvittää mitä rakennuksia ja tiloja kaupunki omistaa ja hallitsee, missä



ne sijaitsevat ja mikä on niiden kunto. Alussa jouduttiin selvittämään paljon myös vuokrasopimuksiin liittyneitä suullisia sopimuksia. Nykyään näistä puhuttaisiin piilotukina.

Vuonna 1983 kenelläkään ei tuntunut olevan tietoa siitä, kuinka paljon kaupungilla oli tiloja omistuksessaan ja minkälaisilla sopimuksilla niitä hallittiin. "Monet kunnat ovat tuossa tilanteessa vieläkin", Erkki Ikonen myhäili tytyväisenä.

Omistajapolitiikka merkittävässä asemassa

Kaupunginjohtaja Pekka Kettusen omistajapolitiikka oli merkittävässä asemassa, kun Tilapalvelussa lähdettiin uudistusten tielle. Jotkut epäilivät, että teknisen palvelukeskuksen alaisuudessa Tilapalvelun vuokratuloilla tehdään bisnestä, joka vieläpä on pois koululaisten lyijykynistä ja jogurttipurkeista. Tilapalvelun eriyttämisellä haettiin uskottavuutta käyttäjien ja vuokranmaksajien silmissä.

Kettusen periaatteena oli, että kaupungin tärkeimpien päättäjiä on vastattava tärkeimmästä omaisuudesta. "Vertailin silloin, mitä yksityisellä sektorilla tapahtuu, ja täytyy myöntää että olimme aika radikaaleja. Uudistusten vuoksi piti taistella.", Kettunen pohtii. Omaisuutta on salkuttu kaupunginjohtajan näkemysten mukaisesti. "On kiinteistöjä, joiden omistus meillä pitää olla jo historiallisistakin syistä. Näitä ovat esimerkiksi kaupungintalo ja lyseo. Toimitilat on helposti vuokrattavissa ja kaikesta muusta voidaan luopua.", Kettunen arvioi. Vaikka rahatilanne onkin tiukka, kaupunginjohtaja haluaa pitää esillä myös esteettisiä arvoja. "On tärkeää pitää kiinni riittävistä taidehankinnoista. Taidetta on myös saatava esille." Kettunen linjaa painokkaasti.



Asiakkaat tärkeitä

Viime vuosina Tilapalvelun toiminnassa on kiinnitetty huomiota erityisesti asiakkuuksien hallintaan matriisiorganisaation mukanaan tuomien kiinteistömanagereiden avulla. Myös asiakastyytyväisyys on tutkimuksen mukaan korkealla. Kiinteistöjohtaja Eriksson kehuu omiaan vuolaasti: "Olemme onnistuneet myös omaisuudenhoidossa ja tehneet hyviä myyntikauppoja. Henkilökunta on todella motivoitunutta ja jokaiselta löytyy sisäistä yrittäjyyttä."

Suurimpana haasteena niin Eriksson kuin puheenjohtaja Ikonenkin näkevät heikon rahatilanteen. Taloudelliset voimavarat eivät tahdo riittää kiinteistöjen riittävään kunnossapitoon. "Asiakkaat ovat olleet erityisesti huolissaan sisäilma-asioista, ja olemmekin tehneet sisäilmaselvityksen hyvissä ajoin", kiinteistöjohtaja muistuttaa.

Lähtöleveysuudessa siintävät uudet seudulliset kiinteistöratkaisut. Esko Eriksson näki mielellään uusien seudullisten kiinteistöorganisaatioiden syntyminen. "Näin kiinteistöomistusta voidaan hoitaa yhteistyössä ilman kuntaliitoksia", Eriksson perustelee. Merkittävin haaste on tukipalvelujen hallittu kilpailuttaminen. Esimerkiksi kiinteistöhoito, siivous, pihojen hoito, rakentaminen ja catering-palvelut eivät ole Tilapalvelun ydinbisnestä, joten nämä palvelut voidaan hankkia ulkoa.

Kahvikuppien kilinän ja vilkkaan puheensorinan hiljensi Cygnaeus-lukion kuoro Jukka Parviaisen johdolla. Kuoro lauloi muun muassa Kantelettaren säkeitä lappilaisen rummun ja sormien napsutusten säestämänä. Illallis-



Cygnaeus-lukion kuoro, johtajanaan Jukka Parviainen. Lukion ekaluokkalaiset Eeva Louhivuori rummun kanssa sekä Mirja-Liisa Pöntinen.

buffet'ssa nautittiin keveitä salaatteja ja piirakoita herkullisella talon leivällä höystettynä.

Illan päätteeksi Jaana Lehtoranta-Makkonen esitteli pihasuunnittelukilpailun tulokset. Kilpailussa esikouluikäiset ja tokaluokkalaiset olivat saaneet suunnitella koulun tai päiväkodin ihannepihan. Lopputulokset ihastuttivat juhla-väkeä. "Lapset toivoivat, että karkkia sataisi taivaalta", Lehtoranta-Makkonen nauraa. "Lisäksi lähes kaikissa suunnitelmissa oli merirosvolaiva. Toivomuslistalla oli myös puita, metsää ja kiikkuja", hän jatkaa. Ristonmaan päiväkodin voittajatyössä näkyi kiipeilytelineitä, majoja ja puita. Vanhempien sarjassa voittanut Keljon koulun esitys oli iloisen värikäs ja havainnollinen.

Tilapalvelu juhlisti 10 vuotta pihasuunnittelukilpailulla

Mielikuvitus laukkaa lasten pihoilla

Millainen on koulun tai päiväkodin ihannepiha eskareiden ja toppujen itsensä mielestä? Jyväskylän Tilapalvelu järjesti aiheesta pihasuunnittelukilpailun lapsille. Valmiit suunnitelmat saivat suunnitteluhortonominkin housut tutisemaan.



Riina Raati ja Henrik Snellman kaipasivat Keljon koulun pihalle liukumäkiä.

– Hyvässä pihassa on hauskoja juttuja. Siellä on isoja kiipeilytelineitä, trampoliineja ja onttoja puita, joiden sisällä voi kiipeillä. Me kirjoitettiin itse suunnitelmat. Minä suunnittelin, että pihalla olisi vesiliukumäkiä ja järvi, Keljon koulun tokaluokkalainen Riina Raati selvittää.

– Minä suunnittelin lisää liukumäkiä ja keinujakin, luokkakaveri Henrik Snellman säestää.

Suunnitelmat onnistuivat hyvin, sillä Keljon koulun toisen luokan oppilaiden tekemä pihasuunnitelma valittiin Ristonmaan päiväkodin esikoululaisten työn kanssa Jyväskylän Tilapalvelun järjestämässä pihasuunnittelukilpailussa voitettajaksi.

Raati kehui keljolaisten suurelle kankaalle askartelemaa pihamaisemaa havainnolliseksi ja toteuttamiskelpoiseksi. Ristonmaan päiväkodin lasten suunnitelmaa raati piti aidon päiväkotipihan tuntuisena.

Toteuttamiskelpoisuutta suunnitelmissa tarvitaankin, sillä kiinteistöjohtaja Esko Eriksson lupaili, että osa pihasuunnitelmista toteutetaan osittain tai kokonaan jo tämän syksyn aikana.

Mielikuvitus leikkii luonnonympäristössään

Jyväskylän Tilapalvelu järjesti pihasuunnittelukilpailun 10-vuotisjuhlan kunniaksi koulujen toisen luokan oppilaille ja päiväkotien esikoululaisille. Osallistujien määrä piti rajoittaa kolmeen päiväkotiin ja kolmeen kouluun.

– Koulujen ja päiväkotien pihat ovat kaikkein vaikeimpia suunnitella. Jotta suuri piha saadaan laajaksi kokonaisu-

deksi, suunnittelijan on kuunneltava nöyrästi pihan käyttäjiä, sekä lapsia että aikuisia. Suunnitelmaa helpottaa, että ensin kuullaan käyttäjien toiveita ja pieniä yksityiskohtia, arveli raadin puheenjohtaja, suunnitteluhortonomi Jarmo Väisänen Viherteemasta.

Lasten tehtävänä oli valmistaa elokuussa ryhmätyönä havainnollinen esitys siitä, mitä he haluaisivat oman koulunsa tai päiväkotinsa pihalle. Mielikuvitus leikki piirroksissa, teksteissä ja kolmiulotteisissa malleissa upeasti. Suunnitelmista löytyi keinujen ja kiipeilytelien lisäksi luonnonelementtejä: metsä, puut ja kivenkolot muuttuvat leikeissä jännittäviksi ympäristöiksi.

– Suunnitelmia oli vaikeaa pistää paremmuusjärjestykseen, raatiin kuulunut Jyväskylän kaupungin kuvataidekoulun rehtori Klaus Savolainen totesi.

Hänen ja Väisänen lisäksi raadissa puntaroivat myös opetustoimen talous- ja hallintojohtaja Harri Nissinen, sosiaali- ja terveyspalvelukeskuksen päivähoidon johtaja Arja Mönkkönen ja Jyväskylän Tilapalvelun rakennuttajapäällikkö Jarmo Hulkko.

Suunnittelijanalkuja kasvamassa

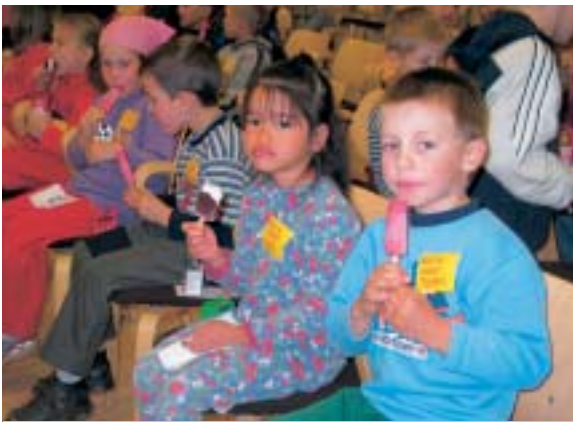
Raati löysi voittajat, mutta kehui jokaisen osanottajan suunnitelmia erinomaisiksi. Positiivisuus ja värikkyyt hehkuivat taideteoksissa.

Kaikki suunnittelukilpailuun osallistuneet päiväkodit ja koulut olivat mukana palkitsemistilaisuudessa 22. syyskuuta kaupunginkirjaston Minnansalissa. Sali oli täynnä lapsia



Kollikorinteen päiväkodin esikoululaisten tekemä kolmiulotteinen työ ansaitsi raadin kunniamaininnan. – Piirustuksista löytyy aineksia hyvin monenlaisiin toteutuksiin. Varsin hyvä hyödynnettäväksi

suunniteltaessa tulevaisuuden pihoja tai paranneltaessa nykyisiä. Päiväkodilla on kasvamassa upeita taiteilijanalkuja, perusteluissa todettiin.



Kaikki arkkitehdinalut Kollikorinteen päiväkodista, Ristonmaan päiväkodista, Kultasiiven päiväkodista, Huhtarinteen erityiskoulusta, Keljon koululta ja Kypärämäen koululta palkittiin osallistumistodistuksella Jyväskylän Tilapalvelun juhlatilaisuudessa 22.9.2003. Palkinnoista mieluisimpia taisivat lasten itsensä mielestä kuitenkin olla jäätelö ja mehu, jotka kruunasivat kekkerit.



Toppuluokkalaiset Eetu Kokkonen ja Iida Lampinen Kypärämäen koulusta kertoivat suunnitelleensa ihannepihalle karusellin, keinuja ja kiipeilytelineitä. Eetu oli kerran nähnytkin karusellin erään koulun pihalla. – Meidän pihalla vois olla uima-allaskin!

Kollikorinteen, Ristonmaan ja Kultasiiven päiväkodeista sekä Huhtarinteen erityiskoulusta, Keljon koulusta ja Kypärämäen koulusta.

– Pienoismallit ovat erittäin onnistuneita. Jopa niin hyviä, että tällaisella suunnittelijakonkarilla housut tutisevat. Toivottavasti kerkeän eläkkeelle, ennen kuin te olette siinä

vaiheessa, että astutte työelämään, Väisänen hersytti lapsille palkintotilaisuudessa.



Saimi Kalin ja Maritta Lahti lahjapöydän äärellä.

Avoimien ovien tilaisuus 19.9.2003



Vuosien varrelta kerätyt lehtileikkeet kiinnostivat vieraitamme. Kuvassa Marita Hirsiaho, Arja Holmalahti ja Olli Salmela.

Avoimien ovien tilaisuus 19.9.2003

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
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 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

Jyväskylä
TILAPALVELU

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