



1 9 9 3 | 2 0 0 3

Jyväskylän kaupunki

Jyväskylän
TILAPALVELU



Kymmenen vuotta sitten, vuonna 1993 Jyväskylän kaupunki keskitti julkisten rakennusten ja tilojensa hallinnan sekä koordinoinnin yhdelle vastuuyksikölle ensimmäisenä kaupunkina Suomessa. Johtosäännön mukaan vastuu kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olevasta tilaomaisuudesta delegoitiin kokonaisvaltaisesti Jyväskylän Tilapalvelulle, joka silloin aloitti toimintansa.

Lähtötilanne tuntui haasteelliselta. Silloin nimittäin oikein kenelläkään ei ollut tietoa kuinka paljon kaupungilla oli tiloja omistuksessaan ja minkälaisilla sopimuksilla niitä hallittiin! Ensimmäiseksi piti selvittää mitä rakennuksia ja toimitiloja kaupunki itse asiassa omistaa ja hallitsee, missä ne sijaitsevat ja minkälaisilla sopimuksilla. Vaikka koulut, päiväkodit ja hoitolaitokset sekä muut vastaavat peruspalvelurakennukset muodostivat pääosan kiinteistöomaisuudesta, hallintaan tuli toisistaan poikkeavia varsin erilaisia rakennuksia ja tiloja; tehdashalleja, yleisiä saunoja ja käymälöitä, kartanoita, kioskeja, leirikeskuksia ja kuntosaleja. Vielä harvinaisempia rakennelmia edustivat esimerkiksi koiratarha, ravirata, tanssilava, teurastamo, kasvihuone, kauppahalli ja vesitorni.

Tilapalvelun toimintastrategian ja tavoitteiden mukaisesti kaupungille tarpeettomasta kiinteistö- ja tilaomaisuudesta tulee luopua ja suunnata näin vapautuvat resurssit ensisijaisesti peruspalvelurakennusten peruskorjauksiin ja ylläpitoon.

Tämä on edellyttänyt ja edellyttää jatkossa entistäkin tarkempaa suunnitelmallisuutta ja kannattavuuslaskentaa kiinteistöjen koko elinkaarelle. Kiinteistöomaisuuden rakentamis-, vuokraus- ja toisaalta realisointivaihtoehtojen on perustuttava luotettaviin elinkaari- ja tuottoarvolaskelmiin, jotka ovat mahdollisten investointi- ja myyntipäätösten tukena.

Seuraavassa, Tilapalvelun 10-vuotisjuhlakatsauksessa, on koottu kronologia kuluneesta kymmenestä vuodesta lähtien liikevaihdon kehittymisestä Tilapalvelun toiminnallisiin kehittämishankkeisiin ja huippuhetkiin.

Esko Eriksson
kiinteistöjohtaja

1993

Jyväskylän Tilapalvelu perustettiin. Kaupungin kiinteistö- ja tilaomaisuuden hoito keskitettiin vuoden 1993 alusta yhdelle vastuuorganisaatiolle ensimmäisenä julkisella sektorilla. Ensimmäisen toimintavuoden aikana keskityttiin omaisuuden hoitoon liittyvien järjestelmien ja yhteistyömuotojen kehittämiseen.

Ensimmäisen vuoden liikevaihto oli n. 20,952 M€. Investointihankkeista valmistuivat toimintavuoden aikana Kuokkalan väestönsuoja, Kortepohjan palvelukoti, Keljonkankaan koulun peruskorjaus, Nenäinniemitalo sekä Lehtisaaren koulun peruskorjauksen 1. vaihe. Kannattamattomista tiloista kuten esimerkiksi Kypärämäen sauna- ja pesulapalveluista luovuttiin. Kalliista vuokratiloista siirryttiin omiin tiloihin, mistä esimerkkinä matkailutoimiston siirtyminen Asemakatu 6:teen.

Kehittämishankkeissa Tilapalvelu pääsi mukaan valtakunnallisiin Suomen Kuntaliiton, SITRA:n ja Kiinteistötalouden instituutin käynnistämään "Kiinteistö pääoman tuottavuus" -tutkimukseen sekä Efektia Oy:n organisoimaan "Toimitilojen tuloksellisuus" -projekteihin.



Nenäinniemitalo

Asemakatu 6



1994

Jyväskylän Tilapalvelusta muodostettiin ensimmäisenä julkisella sektorilla todellinen, itsenäinen kiinteistöliikelaitos.

Liikevaihto oli n. 21,842 M€. Uusinvestointihankkeista valmistuivat Kuokkalan yläaste, Kyllön päiväsalilaajennus ja Kortepohjan palvelutalo. Korjausinvestointihankkeista valmistuivat Mäki-Matin toimintakeskuksen, Pitkädun vanhainkodin, Sepänkatu 14:n ja Säynätsalon yläasteen 2. vaiheen peruskorjaukset. Julkisten rakennusten ja tilojen käyttö tehostui toimintavuoden aikana selvästi. Omasta käytöstä tiloja vuokrattiin ulos markkinoille 3.225 m² ja ulkoisia vuokrasopimuksia irtisanottiin 3.337 m². Suurimpia tällaisia kohteita oli sosiaali- ja terveyspalvelukeskuksen hallintoyksikön siirtyminen ulkopuolisista vuokratiloista kaupungin omiin tiloihin. Pitkätatu 1:stä (ent. vanhainkoti) vuokrattiin osa tiloista Jyväskylän yliopiston käyttöön.

Kehittämisprojekteista tärkeimpänä käynnistettiin CAD -pohjaisen piirustusarkiston sekä tilapohjaisen tavoitevuokrajärjestelmän kehitystyö yhdessä Haahtela-kehitys Oy:n kanssa.

Kuokkalan yläaste



1995

Jyväskylän Tilapalvelulle myönnettiin kauppa- ja teollisuusministeriön kunniamaininta julkisten rakennusten energiansäästökilpailussa. Kiinteistöjen lämpöenergiankulutus oli pienin Suomen kaupungeista.

Liikevaihto oli n. 22,222 M€. Uusinvestoinneista laajin oli Muuratsalon koulun laajennus. Korjausinvestoinneista haastavimmat olivat Kilpisen koulun, Pupuhundan koulun sekä kulttuurihistoriallisesti arvokaiden Survon päärakennuksen ja Kramsunkatu 1:n peruskorjaushankkeet. Ensimmäinen Suomessa toteutettu sähköakustiikka rakennettiin Jyväskylän kaupunginteatteriin.

Tarpeettoman kiinteistö- ja tilaomaisuuden realisointi käynnistyi odotettua paremmin. Hyviä esimerkkejä tästä olivat Tourukatu 24:n, Tapionkatu 4:n, Vapaudenkatu 54:n sekä Haukkalan päärakennuksen, Betonivalimon ja entisen Karjaportin teurastamorakennuksen kaupat. Suurimpia jalostus- ja ulosvuokrauskohteita olivat Survo-Korpelan kartano, Pitkätie 1 (ent. vanhainkoti), Vapaudenkatu 25 (ent. juomatehdas) sekä Kauppahalli.

Kiinteistöjen ylläpidon tilaajatoimintojen laatuja järjestelmäprojekti käynnistyi vuoden lopussa yhteistyössä Rakennuttajaliiton ja Tampereen yliopiston Työelämän tutkimuskeskuksen kanssa. Muista kehittämishankkeista toteutettiin koko yksikköä käsittävä markkinointi- ja tiedotuskoulutus sekä tilapohjaiseen tavoitevuokrajärjestelmään liittyvä tilarekisteri.

Jyväskylän kaupunginteatteri



Kramsunkatu 1

1996



Säynätsalon kunnantalo

Jyväskylän Tilapalvelu siirrettiin strategisesti tärkeänä toimintayksikkönä suoraan kaupungin johdon alaisuuteen. Samalla myös kiinteistöhoitopalveluiden tuotanto eriytettiin omistuksesta. Jyväskylän Tilapalvelu voitti Efektia Oy:n järjestämän Suomen kuntien vuosikertomuskilpailun.

Liikevaihto oli n. 22,530 M€. Uudis- ja peruskorjausrakentaminen jatkui aikaisempiin vuosiin verrattuna lievässä kasvussa. Suurin valmistunut peruskorjauskohde oli Kilpisen koulu. Peruskorjauskohteina aloitettiin Säynätsalon kunnantalon ja Jyväskylän uimahallin AaltoAlvarin peruskorjaukset. Uudisrakennuskohteista valmistuivat kehitysvammaisten asuntola Kotikartano ja Pohjalammen viipalekoulu. Suurin uudisrakennuskohde oli Musiikkiopisto, joka rakennettiin Pitkädulle Keski-Suomen konservatorion laajenuksena.

Kiinteistö- ja tilaomaisuutta myytiin yhteensä 0,61 M€:lla, mikä ylitti 0,34 M€:n budjettitavoitteen. Lisäksi päästiin Valtion kiinteistölaitoksen kanssa laajaan vaihtokauppasopimukseen kiinteistöjen vaihdosta. Kaupungin omistamat Pitkäkatu 1:n palvelurakennukset tonttialueineen vaihdettiin Tapionkadun oikeustaloon, neljään osakehuoneistoon ja muutamaan pienehköön maa-alueeseen. Vaihtokaupan arvo oli yhteensä 2,691 M€.

Kehittämishankkeista valmistuivat rakennuttamisen ja kunnossapitotöiden laatujärjestelmät. Yksi tärkeimmistä kehittämishankkeista oli lisäksi tilapohjainen omaisuus- ja vuokra-arvojärjestelmä.

Pidemmän kehittelytyön tuloksena valmistui koko Tilapalvelun henkilöstön tulospalkkausjärjestelmä.

1997

Vuoden tärkein peruskorjauskohde oli arkkitehti Alvar Aallon suunnitteleman Säynätsalon kunnantalon peruskorjauksen 1. ja 2. vaihe. Ainoana uusinvestointikohteena aloitettiin Nenäinniemen päiväkodin laajennus. Liikevaihto oli n. 23,564 M€.

Jyväskylän Tilapalvelun ja Omaisuudenhoidoyhtiö Arsenal Oy:n välisissä vaihtokauppaneuvotteluissa päädyttiin onnistuneeseen ratkaisuun. Sen myötä Tilapalvelun omistukseen siirtyi Kiinteistö Oy Kauppakatu 23:n osaketilat, jotka kunnostettiin Taidemuseon käyttöön. Tilapalvelu oli mukana useissa valtakunnallisissa tutkimus- ja kehityshankkeissa. Suurimpana ja laajimpana hankkeena oli Efektia Oy:n organisoima valtakunnallinen kuntien yhteinen kiinteistöalouden kehittämisprojekti, jota Tilapalvelu koordinoi. Muita valtakunnallisia hankkeita olivat Primas -kiinteistönpitojärjestelmän ja Haahtela-kehitys Oy:n projektienhallintajärjestelmän kehityshankkeet.

Jyväskylän Tilapalvelu voitti toisen kerran peräkkäin Suomen kuntien vuosikertomuskilpailun.

1998 |

Uusinviestintäkohteita ei valmistunut eikä käynnistetty, mutta julkisten rakennusten peruskorjauksiin investoitiin yhteensä 6,95 M€. Näistä vaativimpina valmistuivat Säynäsalon kunnantalon kolmas ja viimeinen vaihe sekä Jyväskylän Taidemuseon tilat Kauppakatu 23:ssa. Liikevaihto oli n. 24,226 M€.

Merkittävimmät myyntikohteet olivat Kauhatie 6:n teollisuushalli ja Kuokkalan kartano sekä Seminaarinkadun suojelurakennukset eli entinen Parviaisen talo ja sen vieressä oleva entinen vilja-aitta. Jälkimmäiset kohteet olivat osa laajaa vaihtokaupparatkaisua, joka toteutettiin Omaisuudenhoidoyhtiö Arsenal Oy:n ja Valtion kiinteistölaitoksen kanssa.

Vuokraushankkeista merkittävin oli valtion käytöstä vapautuneen, entisen poliisitalon vuokrasopimus Tieto Corporation Oy:n (nyk. TietoEnator Oy) kanssa.

Jyväskylän Tilapalvelu allekirjoitti kansainväliseen ilmasto- ja valtionneuvoston energiansäästöstrategiaan liittyvän energiansäästösopimuksen kauppa- ja teollisuusministeriön kanssa. Sopimus tehtiin Jyväskylän kaupungin puolesta ensimmäisten kaupunkien joukossa.



Kuokkalan kartano



Tietotalo ent. poliisitalo

1999



Kortesuon kartano

Jyväskylän kaupungin historian suurin peruskorjauskohde, Jyväskylän Tietotalo (ent. poliisitalo) valmistui ja luovutettiin vuokralaisen, TietoEnator Oyj:n käyttöön. Toisena onnistuneena kohteena valmistui AaltoAlvarin laaja peruskorjaus. Liikevaihto oli n. 24,946 M€.

Suurimmat omaisuusmuutokset muodostuivat Jyväskylän Musiikkikeskus Oy:n omistusjärjestelyistä, joiden yhteydessä kaupunki lunasti itselleen koko yhtiön osakekannan. Näiden Keski-Suomen konservatorion kuntayhtymän käytössä olleiden rakennusten lisäksi Tilapalvelun taseeseen siirrettiin Kortesuon kartanorakennus ja entinen Schaumannin konttorirakennus. Vastaavasti kaupungin omistamaa tilaomaisuutta myytiin 2128 htm², joka muodostui Koskenharjun nuorisotalon, Jokivarren asuntolan, Rauhaniemen tilan rakennusten ja Säynäsalon Ilosauna -rakennuksen myynneistä.

Halssilan sauna-pesula toiminta siirrettiin TEKEVÄ-säätiölle, joka vuokrasi sauna-pesularakennuksen Tilapalvelulta.

Kehityshankkeista merkittävin oli Tilapalvelun ympäristöohjelman ja siihen liittyvän hallintajärjestelmän kehitystyö. Hanke toteutettiin yhdessä Jyväskylän yliopiston Ympäristötutkimuskeskuksen kanssa. Tilapalvelu osallistui myös valtakunnalliseen ProGresS- kiinteistö- ja rakennusalan ympäristöohjelmaan, missä toimittiin pilottina ympäristöä säästävän toimintamallin kehittämisessä.

Jyväskylän uimahalli



2000

Merkittävimmät valmistuneet investointihankkeet olivat Suomen käsityön museo, Kumppanuustalon ja Kortepohjan päiväkodin peruskorjaukset. Vesilinnan peruskorjauksen 1. vaihe päättyi toukokuussa ja Kauppahallin peruskorjauksen 1. vaihe valmistui marraskuussa. Liikevaihto oli n. 26,100 M€.

Vuoden aikana kehitettiin uusi asiakassuuntautuneempi toiminta- ja matriisiorganisaatiomalli, joka otettiin virallisesti käyttöön lokakuun alussa.

Jyväskylän Tilapalvelun vetovastuulla valmistui valtakunnallinen Kuntien kiinteistöjohtamisen Balance Scorecard- projekti. Tilapalvelu otti BSC- tulokorttijärjestelmän kokonaisvaltaiseen käyttöön ensimmäisenä kaupunkiyksikkönä kiinteistösektorilla.



Suomen käsityön museo

2001

Jyväskylän Tilapalvelun toimintaorganisaatio muutettiin nykyaikaiseksi ja asiakassuuntautuneemmaksi matriisiorganisaatioksi, jossa eri asiakasryhmillä on omat kiinteistömanagerit.

Liikevaihto oli n. 27,359 M€. Yksi haasteellisimmista investointihankkeista oli Vapaudenkatu 28:n osake- ja vuokrahuoneiston peruskorjaus, joka toteutettiin yhteistyössä taloyhtiön kanssa. Muita peruskorjaushankkeita olivat Vesilinnan 2. vaihe, Lehtisaaren koulukeskuksen 7. ja viimeinen vaihe, jäähallin teknisen peruskorjauksen 2. vaihe sekä Kauppahallin muutostyöt.

Vuoden aikana myytiin kaupungin keskusvarastona Savelassa toiminut rakennus sekä entinen Aallokon päiväkotirakennus Muuratsalossa. Tilapalvelu allekirjoitti Jykes Kiinteistöt Oy:n kanssa pitkäaikaista vuokrausta koskevan esisopimuksen, jonka mukaan Altek aluehoitoyksikkö saa uudet tilat käyttöönsä vuoden 2002 aikana.



*Vesilinna
Vapaudenkatu 28*



2002



Keljon vanhainkoti



*Tapiolan päiväkoti
Päihdehuollon tilat*



Jyväskylän Tilapalvelulle myönnettiin kiinteistöpalvelujen (siivous) kehittämisestä kauppa- ja teollisuusministeriön tukeman ja PKT -säätiön järjestämän Vuoden konsultointityö 2001 -kilpailun kunniamaininta.

Liikevaihto oli 30,166 M€. Uudisrakennushankkeista suurimpana valmistui Tikan koulun laajennus. Peruskorjaushankkeista valmistuivat Pajatie 2:n kierrätysvarasto ja Hannikaisenkadun hammashuollon tilojen muutos.

Myyntikohteista suurimmat olivat Education Facilities Oy:lle myydyt Kauppaoppilaitos- ja musiikkioppilaitosrakennukset. Jykes Kiinteistöt Oy:lle myytiin Savelan keskuskorjaamo ja autotallirakennus.

Kehittämishankkeista merkittävimmät olivat Tilapalvelun Visio 2005 ja siihen liittyen strategiaproessin syventäminen yhdessä koko henkilöstön kanssa sekä siivouspalvelujen managerointivastuun haltuunotto ja sisäänajo.

2003

Heti vuoden alusta myytiin Teknisen oppilaitosrakennuksen Viitaniemestä sekä Ammatti- korkeakoulun päärakennuksen Rajakadulta. Koulutuskuntayhtymältä saatiin vaihtokaupan yhteydessä Salmirannan kiinteistö, jonka rakennuksista ainakin osa tullaan purkamaan pois. Näin ollen jatkossa päästään uuden visiotavoitteen mukaisesti keskittymään entistä paremmin kaupungin omien hallintokuntien tilojen ja tilapalvelujen järjestämiseen. Lisäksi myytiin Puutyöpaja ja As Oy Jyväskylän Etelärasti.

Keväällä valmistuivat mittavimpina peruskorjaushankkeina Väinönkadun vanhusten palvelukeskus, Keljon vanhainkodin A-osan 3. vaihe ja Tapiolan päiväkoti. Uudisrakennushankkeista valmistuivat Päihdehuollon tilat Kyllön terveysaseman tontille ja Kuokkalan sosiaali- ja terveysaseman laajennus. Merkittävää kuluva vuodessa on, että vuonna 2001 valmistuneessa koulujen sisäilmatutkimuksessa havaittujen epäkohtien laajamittainen peruskorjausohjelma saatiin käyntiin.

Vuoden 2003 arvioitu liikevaihto on 31,858 M€.



Kansikuva: Pekka Rötönen
Kuvat: Jussi Jäppinen, Jorma Lehtinen, Pekka Rötönen ja Tilapalvelun kuva-arkisto.



PL 193, Vapaudenkatu 43, 40101 Jyväskylä
Puh. (014) 625 357, Faksi (014) 625 360