

Vastaus valtuustoaloitteeseen kiinteistöjen käyttöasteen parantamisesta

KV 15.03.2021 § 12

9/00.02.10.00/2021

Lisätiedot:

virkaa toimittava sivistystoimenjohtaja Maria Ekman-Ekebon,
puh. 050 308 6262
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin hallintosäännön 103 §:n mukaan valtuustoryhmällä ja valtuutetulla on oikeus tehdä kirjallisia aloitteita kaupungin toimintaa ja hallintoa koskevista asioista.

Valtuutettu Wahlstedt on laatinut valtuustoaloitteen 16.9.2019
(322/10.03.02/2019) kaupungin kiinteistöjen käyttöasteen parantamisesta:

"Kauniaisten kaupungin kiinteistöjen käyttöaste on selkeästi huonohko. Varsinkin sivistystoimen hallinnoimat kiinteistöt kuten mm koulut ovat koulujen päättymisen jälkeen pienellä käytöllä, paitsi liikuntasalit.

On syytä selvittää, mitkä kaupungin toiminnot tarvitsisivat lisää tilaa toiminnalleen, ja voisivatko nämä toiminnot sijoittaa kaupungin kiinteistöihin ilman lisäkuluja ja investointeja. Tiedossa on, että mm. musiikkiopisto tarvitsisi lisätiloja. Tarvitsevatko muut yksiköt?

Kiinteistömme tehokas käyttöaste voisi pienentää korjaus- ja investointitarpeita."

Kaupunginhallituksen ja valtuuston puheenjohtajistolle ja valtuustoryhmien puheenjohtajille esitettiin 15.1.2020 vastaus aloitteeseen. Valtuusto kuitenkin 11.5.2020 päätti, että aloitteeseen vielä toivotaan kirjallinen vastaus. Tässä päivityksessä vastauksessa keskitytään sivistystoimen hallinnoimiin kiinteistöihin ja kuvataan, millaisia muutoksia vuokraustoiminnassa on tehty tilojen käytön tehostamiseksi, sekä millaisia muutoksia ja suunnitelmia tulevaisuudelle on tiedossa.

Sivistystoimen tilojen käytön periaate

Sivistystoimen hallinnoimien tilojen ensisijainen tarkoitus on palvella sivistystoimen ydintoimintojen palvelutoimintaa (oma toiminta tai ulkoistettu toiminta), sivistystoimen muuta palvelutoimintaa (esim. taiteen perusopetus) sekä kaupungin muiden toimialojen palvelutoimintaa. Sivistystoimen hallinnoimiin tiloihin on investoitu merkittävästi pääomaa. Sivistystoimen tavoitteena on tarjota hallinnoimansa tilat olemassa olevien tilojen ja tulevien tilainvestointien osalta mahdollisimman tehokkaaseen ja laajaan käyttöön niiden tilojen osalta, jotka soveltuvat myös ydintoiminnan ulkopuoliseen toimintaan.

Sivistystoimen tavoitteena on tarjota vuokrattavia tiloja (liikunta-, juhla ja kokoustiloja) asiakkaiden eri tarpeisiin kohtuulliseen hintaan ja näin maksimoida kaupungin tilojen käyttöä. Tavoite on Kauniaisten kaupunkistrategian tavoitteen 5.4 Kiinteistöt ja kalusta kunnossa ja käytössä mukainen. Vuoden 2019 talousarvioon on kirjattu toimenpiteeksi, että "sivistystoimen kiinteistöjen ja liikuntapaikkojen käyttöä analysoidaan ja tehostetaan" sekä "Enkora- ja

Optimize-mittarit otettu käyttöön." Vuoden 2020 talousarvioon on kirjattu seuraavat toimenpiteet:

"Sivistystoimen kiinteistöjen ja liikuntapaikkojen käyttöä tehostetaan. Kehitetään monitoimi- ja omatoimiraikaisuuksia kiinteistöissä ja etsitään ratkaisuja pitkittää aukioloaikoja. Järjestetään mahdollisuuksien mukaan omassa tiloissa väistötiloja korjausten aikana. Koulut suunnitellaan esteettömiksi."

Tämän lisäksi tavoitteena on "Mäntymäen koulukiinteistön osittainen avaaminen oppilaiden ja huoltajien iltakäyttöä varten".

Haasteet aikaisemmin

Ennen vuotta 2017 jokainen yksikkö, esim. koulu, liikuntapalvelut tai kulttuuripalvelut, oli vastuussa hallinnoimiensa tilojen vuokraamisesta. Jokaisella koululla oli omia ilt- ja viikonloppuvahtimestareita ja esimiehenä toimi rehtorit. Liikuntapaikkojen vahtimestareina toimivat liikuntapaikkahoitajat tai laitoshenkilöt. Kulttuuripalveluissa vahtimestaripalveluja järjestivät kulttuurituottaja sekä kaupungintalon vahtimestari.

Vuokrausjärjestelmä oli pirstaleinen ja kokonaiskuva kaupungin kaikista vuokrattavista tiloista puuttui. Ei ollut selkeää vastuuhenkilöä, jolla olisi ollut asiantuntijuutta ja kokonaisnäkemyksiä tilojen käytöstä. Laskutus ja asiakaspalvelu olivat koulusihteerien vastuulla vieden aikaa varsinaiselta koulusihteerin työltä. Liikuntaseurat, joilla oli toimintaa usealla koululla, tai esimerkiksi toimijat, jotka järjestivät muutaman päivän kestäviä suurempia tapahtumia, joutuivat asioimaan jokaisen koulun kanssa erikseen.

Vuonna 2016 nähtiin perusteltuna keskittää vuokraus- ja vahtimestaritoiminta. Muutostarvetta perusteltiin asiakaslähtöisyyden, turvallisuuden, selkeän vastuun sekä tuottavuuden ja taloudellisuuden näkökulmista.

Muutos sivistystoimen hallinnoimien tilojen vuokrausperiaatteisiin (2017)

Vuoden 2017 alusta tuli voimaan sivistystoimen hallinnoimien tilojen osalta yhteiset vuokrausperiaatteet.

(<http://kauniainenfi.oncloudos.com/kokous/20182746-3-2.PDF>)

Vuokraus- ja vahtimestaritoiminta keskitettiin yhden luukun periaatteen mukaisesti. Yhden luukun periaate tuottaa lisäarvoa tilojen käyttäjille, kun he saavat asiantuntevaa palvelua keskitetysti ilman asiointia lukuisten eri toimijoiden kanssa. Uudistuksessa tilojen vuokrahinnoitteluun luotiin yhtenevät periaatteet; tilojen vuokrauksessa noudatetaan maksuporrastusta (perushinta, alennettu hinta 1, 2 ja 3).

Tilojen käytön tehostaminen oli keskeinen tavoite. Lasten ja nuorten toiminta sijoitetaan arki-iltoina alkuillan tunteihin ja aikuisten toiminta loppuillan. Käyttövoroja jaettaessa otetaan huomioon hakijoiden toiminnan luonne ja laajuus sekä laatu ja määrä niin lasten ja nuorten kuin aikuisten kilpailu- ja harrastustoiminnassa. Huomioon otetaan myös eri toiminnan esim. liikuntalajien ja -muotojen vaatimukset tilojen (mm. liikuntapaikan) suhteen. Lisäksi huomioidaan kokonaisvaltaisesti liikunnan- ja muun harrastamisen tarpeet tilojen ja liikuntapaikkojen suhteen. Kaikille kauniailmaisille hakijoille pyritään antamaan vähintään yksi vuoro jostakin kaupungin tilasta.

Ilta- ja viikonloppuvahtimestarit siirrettiin kouluilta liikuntaan ja yksi vakanssi muutettiin tilakoordinaattoriksi, joka palkattiin kesällä 2017 hoitamaan tehtävää. Koulujen tilojen vuokraaminen keskitettiin tälle yhdelle henkilölle. Tilakoordinaattori vastaa liikuntatilojen lisäksi kaikkien koulujen vuokrattavista tiloista sekä Villa Frosteruksen vuokrauksesta. Hän vastaa tilavuokrien säännöllisestä laskutuksesta sekä tekee tiivistä yhteistyötä vuokraukseen liittyen mm. kulttuuripalveluiden, varhaiskasvatuksen sekä Villa Bredan kanssa. Tilakoordinaattorilla on hyvä kokonaiskuva kaikkien kaupungin yksiköiden vuokrattavista tiloista, mikä mahdollistaa toimivan asiakaspalvelun. Lisäksi hän toimii yhteyshenkilönä seuroille sekä muille yhdistyksille ja järjestöille.

Syksyllä 2017 otettiin käyttöön sähköinen tilanvarausjärjestelmä Enkora, jonka käyttöönotosta vastasi tilakoordinaattori. Hän toimii järjestelmän yhteyshenkilönä sekä henkilökunnan kouluttajana. Enkoran myötä laskutus- ja sopimuskäytäntöä on saatu ketteräksi.

Sivistystoimen hallinnoimien tilojen uudistetut vuokrausperiaatteet käsiteltiin sivistystoimen lautakunnissa seuraavasti: suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta 8.6.2016, ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta 8.6.2016 ja sivistyslautakunta, liikuntalautakunta ja nuorisolautakunta 14.6.2016. Periaatteet astuivat uusien sopimusten osalta voimaan 1.8.2016, mutta pääasiassa otettiin käyttöön vuoden 2017 alusta.

Nykytilanne (2020)

Sivistystoimen kaikki tilat ovat nyt mukana Enkora-järjestelmässä, myös varhaiskasvatuksen (Kasaberget, Sansinpelto, avoin perhetoiminta) ja Villa Bredan tilat. Kirjaston galleria on myös lisätty järjestelmään marraskuussa 2020.

Vuoden 2017 muutoksen myötä on luotu hyvät rutiinit, ja tilakoordinaattorin ja koulujen välinen yhteistyö on toimivaa. Opettajat voivat nykyään seurata omien luokkahuoneidensa varauksia. Liikuntapalvelut taas saavat kouluilta listan vuokrattavista tiloista ja tämän mukaan tarjoaa niitä asiakkailleen. 2017 muutosten ansiosta liikuntapalveluiden ja liikuntaopettajien yhteistyötä on pystytty kehittämään, ja tämän myötä liikuntatilojen käyttöä on saatu tehostettua. Koulujen käytössä olevia tiloja on päiväaikaan (8–16) saatu myös muiden asiakkaiden käyttöön. Tämä on toteutunut erityisesti jäähallilla sekä palloiluhallissa Enkoran avulla.

Aiemmin jokaisella koululla oli yksi arki-ilta, jolloin liikuntasali oli koulun omassa käytössä. Vuonna 2020 liikuntavuorojen kysyntään vastaamiseksi kouluilta on saatu vapautettua lisätunteja arki-illoille, kun koulujen käyttämää aikaa on vähennetty. Esim. Granhultsskolanilla ja Hagelstamska skolanilla on omassa käytössä kaksi tuntia yhtenä arki-iltana (19–21).

Kaikkien koulujen liikuntasaleja sekä Kasavuoren koulun ja Svenska skolcentrumin luokkatiloja on mahdollista vuokrata Enkoran kautta. Luokkahuoneiden iltakäyttö on vähäistä, sillä tämän tyyppisille tiloille ei ole samalla tavalla kysyntää iltaisin ja viikonloppuisin toisin kuin liikuntatiloille. Luokkahuoneiden osalta vuokrahinnoittelua olisi ehkä syytä miettiä uudelleen, sillä asiakaskyselyiden mukaan luokkahuoneista kiinnostuneet asiakkaat järjestävät toimintaa lähinnä aikuisille, mutta vuokrausperiaatteiden mukaisessa hinnoittelussa suositaan paikallisten lasten ja nuorten toimintaa.

Koulut voivat edelleen itse käyttää omia tilojaan, kuten luokkahuoneita, omaan iltatoimintaansa esim. vanhempainiltoihin ja kehityskeskusteluihin tms. opettajan johdolla tapahtuviin kokoontumisiin.

Koulujen kaikki tilat eivät siis ole vuokrattavissa eikä tämän hetkisen kysynnän mukaan siihen ole tarvettakaan. Vuoden 2020 koronavirustilanne on osaltaan vaikuttanut tavoitteeseen koulukiinteistöjen osittaisesta avaamisesta oppilaiden ja huoltajien iltakäyttöön. Epidemian takia on pyritty välttämään ulkopuolisten ihmisten vierailua koulukiinteistöissä, mikä vaikuttaa myös tilojen iltakäyttöön.

Musiikkiopiston toiveeseen on vastattu ja nyt myös Mäntymäen musiikkiluokka on heidän käytössään, kuten Kasavuoren koulun sekä skolcentrumin musiikkiluokatkin. Joulukuussa 2019 Mäntymäen koululle saatiin sähkölukot, mikä mahdollistaa Kauniaisten musiikkiopiston pääsyn musiikkisaliin ilman vahtimestaria (vahtimestarin palkkamenot alakouluissa ovat n. 70 000 e/v). Sähkölukko on suunnitteilla myös Svenska skolcentrumiin. Valtuusto päättää siitä talousarvio 2021 -käsittelyssä 14.12.2020.

Jonkun verran on tullut tilavuokrakyselyitä pieniltä toimijoilta Helsingistä tai Espoosta, joilla on kauniaislaisia asiakkaita. He olisivat asiakkaiden toiveesta halunneet järjestää toimintaa Kauniaisissa, mutta tällä hetkellä voimassa olevien vuokrausperiaatteiden ja hinnaston mukaan kustannukset ovat liian korkeat, joten näistä suunnitelmista on täytyntä luopua.

Kauniaisten kulttuuripalvelujen toimipaikkoja Uutta Paviljonkia, Vallmogårdia sekä Villa Junghansia vuokrataan ulkopuoliseen käyttöön esim. juhlia, kokouksia ja seminaareja varten. Vuokraustoiminta on tärkeä osa kulttuuripalvelujen toimintaa ja kulttuuripalvelujen isoin tulolähde.

Muu tilankäyttö

Omatoimikirjasto-konsepti on melkein tuplannut kirjaston aukioloaikaa: vuonna 2018 asiakaspalvelua oli yhteensä 2404 tuntia ja omatoimipalvelua 2264 tuntia. Kirjastokäyntien määrä on kasvanut noin 20 prosenttia, mikä tarkoittaa noin 20 000 lisäkäyntiä.

Vuonna 2019 DigiLabissa oli noin 1450 käyntiä. Keväällä 2020 hyväksyttiin DigiLabin toimintaperiaatteet, joissa on sovittu käytännöistä. Päiväsaikaan tilaa käyttävät esimerkiksi koulut ja päiväkodit. Ne tilaavat silloin vuoroja oppimisympäristöjen kehittäjältä. Elektronisen lukitusjärjestelmän avulla DigiLabin aktiiviuoret pääsevät sisälle tiloihin arkipäivisin klo 14–19. Nuorilla on myös mahdollisuus hyödyntää DigiLabin tiloja omiin projekteihinsa. Nuorisotyöntekijät ovat järjestäneet kerhoja DigiLabissa. Muuten pääsy DigiLabiin on rajoitettua, koska paikalla ei ole henkilökuntaa. Syksyllä 2020 on DigiLabiin asennettu sensorit laskemaan kävijöitä. Vuonna 2022 DigiLab siirtyy nuorisotaloon, mikä alustavasti parantaa saavutettavuutta.

Keskuskenttä on auki klo 7–22 välillä. Sinne on asennettu portit, joissa on kävijälaskuri, ja kävijämäärätalasto on työn alla. Lisäksi kentälle on tehty kaapelointi ja kameroita on tulossa.

Palloiluhallin ovet ovat avoinna arkisin klo 15–22. Lisäksi palloiluhallia voi käyttää klo 8–15 varaamalla vuoron.

Väistötiloja on järjestetty omissa tiloissa (väliaikaisen kevytrakennuksen hinta: kuntatekniikka n. 40 000 ja vuokra 48 000 e/v). Esimerkiksi nuorisopalvelut ovat väliaikaisesti toimineet kirjastossa ja kaupungintalolla. Koulutiloja on remontoitu ja väistötiloina on toimineet esim. koulun muut tilat, sivistystoimen muut tilat tai opetustoimintaan soveltuvat vuokrattavat väliaikaistilat. Päiväkoti- ja kouluverkkotoimikunta otti myös kantaa eri tulevaisuuden väistötilaratkaisuihin.

Talousarvion tunnusluvut tilojen käytöstä

Talousarvion tunnusluvut kuvastavat tilojen käyttöä. Kirjaston, kulttuuri- ja liikuntapalveluiden osalta tilojen käyttöastetta seurataan osavuositarkastuksissa ja tilinpäätöksessä. Taulukosta voidaan havaita, että uimahallin kävijämäärä on noussut vuodesta 2017 vuoteen 2019 yli 35 prosenttia. Jäähallin ja palloiluhallin käyttöastetta on niin ikään saatu nostettua vuodesta 2017.

Sivistystoimen tilojen käyttötunnit kasvoivat vuosien 2018–2019 välillä yli 30 prosentilla. Tilavaraukset ovat pääosin kauniaislaisten seurojen, yhdistysten ja yksityishenkilöiden tekemiä, poikkeuksena Villa Frosterus ja avoin perhetoiminta.

Tulevia muutoksia, hankkeita ja suunnitelmia

Valtuusto teki 11.5.2020 muutoksia hallintosääntöön (9 §): kulttuuri-, nuoriso- ja liikuntavaliokunta yhdistyvät yhdeksi valiokunnaksi 1.6.2021 alkaen. Lisäksi hallintosääntöön (21 §) tehtiin muutos, jonka mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunta päättää sivistystoimen hallinnoimien, kunkin tulosalueen vuosittain määrittämien tilojen vuokraamisesta ja käyttöön luovuttamisesta perustoiminnan ulkopuoliseen käyttöön, sekä tällöin myös tiloista perittävistä maksuista ja vuokrasta.

Kaupunginhallitus päätti 27.1.2020 § 21 asettaa toimikunnan arvioimaan koulu- ja päiväkotiverkon rakenteita ja muutostarpeita. Toimikunnan esityksen mukaisesti vuoden 2021 aikana aloitetaan esiopetuksen tilojen korjaus Granhultsskolassa. Tämän on tarkoitus valmistua vuonna 2022. Tämä tehostaa merkittävästi alakoulun tilankäyttöä ja mahdollistaa pitkällä tähtäimellä, että voidaan luopua Grankottenin kiinteistöstä. Grankottenin kiinteistöä varataan kuitenkin mahdollisiin väistötarpeisiin, joita voidaan tarvita kasvavan suomenkielisen oppilasmäärän takia.

Anemone-kiinteistö korjataan päiväkodiksi. Tämän on tarkoitus valmistua vuonna 2022. Tässä yhteydessä voidaan tarkastella, pystyykö varhaiskasvatus luopumaan sille väliaikaisesti osoitetuista tiloista, Bergasta ja Oasenista.

Hankesuunnitelmaa laaditaan vuoden 2021 aikana koskien Kasavuoren A-osan käyttöä Kasavuoren koulun, Kauniaisten lukion ja kansalaisopiston tarpeisiin, mikä tarkoittaa, että voidaan luopua nykyisestä Petran kiinteistöstä. Lisäksi suunnitellaan suomenkielinen alakoulu, johon kuuluu myös esikoulu (0–6 lk).

Sähkölukko on vuonna 2021 suunnitteilla Svenska skolcentrumiin, ja samalla luovutaan ilta- ja viikonloppuvahtimestarista. Säästö on noin 35 000 euroa. Valtuusto päättää ratkaisusta talousarvio 2021 -käsittelyssä 14.12.2020.

Tulevaisuudessa voidaan mahdollisesti selvittää koulukiinteistöjen osittaista avaamista oppilaiden ja huoltajien iltakäyttöön erityisjärjestelyt huomioiden. Ensin on kuitenkin kartoitettava tilojen turvallisuusasiat, sisältäen muun muassa

kalusteiden sijoittelut ja poistumistiet sekä paloturvallisuus. On selvitetävä, mitä koulutiloja olisi mahdollista käyttää erityisjärjestelyin ja mitä ei ole.

Uuden paviljongin ja Villa Junghansin tehokkaaseen käyttöön ja käyttäjäystävällisyyteen on syksyn 2020 aikana panostettu palkkaamalla osa-aikainen vahtimestari-tekniikko. Vahtimestari-tekniikko vastaa siitä, että tilojen käyttö, valo- ja äänitekniikka sekä turvallisuusjärjestelyt ovat ajantasaiset ja asiakkaille selkeät.

Villa Junghansin tilat otetaan entistä tehokkaampaan käyttöön. Tämä tarkoittaa sitä, että osa kulttuuri- ja vapaa-aikapalveluiden yksiköistä (kulttuuripalvelut, liikuntapalvelut sekä kulttuuri- ja vapaa-aikapalveluiden hallinto) siirtyy kaupungin etätyömahdollisuudet huomioiden Villa Junghansissa oleviin tiloihin 1.1.2021. Villa Junghansissa sijaitsevan paikallishistoriallisen arkiston toimintaa kehitetään edelleen yhteistyössä maakuntamuseon (Helsingin kaupunginmuseon) kanssa syksyllä 2020. Tiloissa toimivan Kauniaisten Musiikkijuhlien kanssa käydään keskustelua yhteisen toimintamallin löytämiseksi. Järjestely on määrä jatkaa siihen asti, että Nuorisotalo on saneerattu (kulttuurivaliokunta 27.10.2020 § 39). Todettakoon, että Villa Junghansin suunniteltua teknistä saneerausta koskeva hanke siirtyy eteenpäin.

Nuorisotalon korjaustyön luonnossuunnitelmat ja kustannusarvio on hyväksytty kesäkuussa 2020. Keväällä 2020 järjestettiin tulevien käyttäjien kanssa osallistuvia työpajoja, missä käytettiin palvelumuotoilumetodeja. Korjaustyöt tullaan pääosin suorittamaan vuonna 2021 ja ne valmistuvat keväällä 2022. Nuorisotalossa (1100 m²) tulee olemaan lukuisia eri toimijoita ja runsaasti erilaista toimintaa, mikä tulee tehostamaan järkevää tilankäyttöä. Nuorisotalon kunnostuksen yhteydessä mm. DigiLab tulee muuttamaan, mikä mahdollistaa vielä paremman synergian nuorisopalvelujen ja esim. taide- ja musiikkitoiminnan kanssa. DigiLabille tarkoitettussa tilassa on oma sisäänkäynti, jonka elektronisen lukitusjärjestelmän kautta DigiLabin käyttäjät pääsevät tilaan. Myös esimerkiksi nuorisotalon toisen kerroksen tiloja voidaan hyödyntää DigiLabin kurssitoimintoihin päiväsaikaan.

Tekeillä on kaupungin uudet verkkosivut, joihin tulee muun muassa selkeämmät ja keskitetyt tiedot tilojen vuokraamisesta. Nykyisin tieto on hajallaan eikä ole kovin käyttäjäystävällinen.

Sivistystoimen valiokunnat ovat käsitelleet aloitetta joulukuussa 2020, ja sosiaali- ja terveysvaliokunta sekä yhdyskuntavaliokunta tammikuussa 2021. Kaupunginhallitus palautti 15.2.2021 § 36 asian valmisteluun koulujen tilavuokrauksen kattavamman selvityksen saamiseksi, ja hyväksyi lisäselvityksen kokouksessaan 8.3.2021.

Seuraavat asiakirjat ovat **oheismateriaalina**:

Valtuustoaloite
Tunnusluvut tilojen käytöstä
Vuoromyynti ja vuokratulot
Nuorisotalon toimijat ja toiminta
Koulujen luokahuoneiden varaukset 2018–2020

Kaupunginhallitus:

Valtuusto merkitsee tiedokseen edellä olevan vastauksena tehtyyn valtuustoaloitteeseen kiinteistöjen käyttöasteen parantamisesta ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite
Tunnusluvut tilojen käytöstä
Vuoromyynti ja vuokratulot
Nuorisotalon toimijat ja toiminta
Koulujen luokkahuoneiden varaukset 2018–2020