

Svar på fullmäktigemotion (om förbättring av utnyttjandegraden för fastigheter)

148/00.02.00/2019, 322/10.03.02/2019

SUUS 15.12.2020 § 89

Mer information:

bildningsdirektör Heidi Backman, tfn 050 566 8800  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Enligt stadens förvaltningsstadga 103 § har fullmäktigegrupperna och ledamöterna rätt att väcka skriftliga motioner i frågor som gäller stadens verksamhet och förvaltning.

Ledamot Wahlstedt har utarbetat en fullmäktigemotion den 16 september 2019 (322 / 10.03.02 / 2019) om effektivisering av användning av stadens fastigheter.

Detta svar fokuserar på fastigheterna som bildningen förvaltar och beskriver vilka förändringar som gjorts i hyresverksamheten för att förbättra användningen av lokalerna, samt vilka förändringar och planer som finns för framtiden.

#### Principer för användningen av bildningens lokaler

Det primära syftet med bildningens lokaler är att de används för bildningens kärnverksamhets olika serviceformer (i egen regi eller köpta tjänster), för annan verksamhet inom bildningen (t.ex. den grundläggande konstundervisningen) samt för serviceverksamhet inom stadens övriga sektorer. Ett betydande kapital har investerats i de lokaler som förvaltas av bildningen. Bildningssektorn har som mål att erbjuda de lokaler sektorn förvaltar, både nuvarande och framtida, för en så effektiv och omfattande användning som möjligt.

Bildningens mål är att hyra ut lokaler för kundernas olika behov till ett rimligt pris och därmed maximera användningen av stadens faciliteter. Målet är i linje med stadens strategiska mål 5.4 "Fastigheterna och utrustningen i skick och i bruk". Budgeten för 2019 innehåller en åtgärd "användningen av bildningens fastigheter och idrottsanläggningarna analyseras och effektiviseras" och "mätarna Enkora och Optimize har tagits i bruk". Följande åtgärder ingår i 2020 års budget:

"Användningen av bildningens fastigheter och idrottsanläggningarna effektiviseras. Lösningar utvecklas som gör att fastigheterna kan användas självständigt och för många olika aktiviteter och möjligheter att förlänga öppettiderna undersöks. Ersättande lokaler i stadens egna lokaler erbjuds i mån av möjlighet under olika reparationer. Skolorna planeras så de är tillgängliga."

Utöver detta är målet att "*Mäntymäki skolfastighet öppnas delvis för*

*kvällsbruk för elever och vårdnadshavare”.*

### Tidigare utmaningar

Före 2017 var varje enhet, t.ex. skola, idrottstjänster eller kulturtjänster, ansvarig för uthyrningen av de fastigheter som den förvaltar. Varje skola hade sina egna vaktmästare på kvällen och helgen, och rektorerna var deras förmän. Idrottsplatsskötare fungerade som vaktmästare på idrottsplatser. Inom kulturtjänster organiserades vaktmästartjänsterna av kulturproducenten och stadshusvaktmästaren.

Uthyrningssystemet var fragmenterat och en helhetsbild av alla lokaler som hyrs uti staden saknades. Det fanns ingen tydlig person med expertansvar och en övergripande syn på användningen av anläggningarna. Fakturering och kundtjänst var skolans sekreterares ansvar och tog tid från skolans sekreterares faktiska arbete. Idrottsföreningar med aktiviteter i flera skolor, eller till exempel aktörer som organiserade större evenemang som varade några dagar, var tvungna att kontakta varje skola separat.

År 2016 såg man det som ändamålsenligt att koncentrera uthyrnings- och vaktmästarverksamheten. Behovet av förändring motiverades ur perspektivet kundorientering, säkerhet, tydlig ansvarsfördelning och produktivitet och ekonomi.

### Förändring av principerna för uthyrning av lokaler som bildningssektorn förvaltar (2017)

Från början av 2017 trädde gemensamma hyresprinciper i kraft för de lokaler som förvaltas av bildningen.

(<http://kauniainenfi.oncloudos.com/kokous/20162376-4-1.PDF>)

Uthyrnings- och vaktmästarverksamheten centraliserades enligt ”alla tjänster över en disk” –principen. Denna princip ger mervärde för användarna av lokalerna när de får experttjänster centralt utan att vara i kontakt med ett stort antal olika aktörer. Reformen skapade enhetliga principer för prissättningen av lokaler; uthyrningen av lokaler följer en betalningsgradering (grundpris, reducerat pris 1, 2 och 3).

Att effektivisera användningen av lokaler var ett centralt mål. Barns och ungas aktiviteter placeras på vardagskvällar i tidiga kvällskurser och vuxnas aktiviteter under senare kväll. Tilldelningen av användarturer tar hänsyn till karaktären och omfattningen av de sökandes aktiviteter, liksom kvaliteten och kvantiteten på både barns och ungas och vuxnas tävlings- och hobbyaktiviteter. Kraven på olika aktiviteter, såsom sportformer, beaktas också när det gäller faciliteter (t.ex. idrottsutrymmen). Dessutom beaktas på ett helhetsmässigt sätt de behov som olika sportgrenar och andra hobbyer har när det gäller lokaler och idrottsplatser. Målet är att alla Grankullasökande ges minst en användartur av staden.

Kvälls- och helgvaktmästarna överfördes från skolorna till idrottstjänstern och en vakans omvandlades till en idrottstjänstkoordinator som anställdes sommaren 2017 för att utföra uthyrningsuppgiften. Uthyrningen av skollokaler centraliserades till denna person. Utöver idrottslokalerna är

koordinatör ansvarig för uthyrningen av alla skolutrymmen och uthyrningen av Villa Frosterus. Hen ansvarar för den regelbundna faktureringen av hyror och samarbetar t.ex. med kulturtjänsterna, småbarnspedagogiken och Villa Breda. Koordinatör har en bra överblick över alla utrymmen som kan hyras i staden, vilket möjliggör effektiv kundservice. Dessutom fungerar hen som en kontakt för föreningar och organisationer.

Hösten 2017 introducerades det elektroniska bokningsystemet Enkora som togs i bruk av idrottstjänstkoordinatör. Hen fungerar såväl som systemansvarig som personalutbildare. Med Enkora har fakturering och avtalsmetoder blivit smidigare.

De förnyade uthyrningsprinciperna för de lokaler som förvaltas av bildningen diskuterades i bildningens nämnder enligt följande: finska nämnden för undervisning och småbarnsfostran den 8 juni 2016, svenska nämnden för undervisning och småbarnsfostran den 8 juni 2016 och bildningsnämnden, idrottsnämnden och ungdomsnämnden den 14 juni 2016. Principerna trädde i kraft för nya avtal den 1 augusti 2016 men antogs huvudsakligen från början av 2017.

#### Nuvarande situation (2020)

Alla bildningens lokaliteter ingår nu i Enkora-systemet, också lokaler för småbarnspedagogiken (Kasaberget, Sansinpelto, öppna familjeverksamheten) och Villa Breda. Biblioteksgalleriet har också lagts till i systemet i november 2020.

Med förändringen 2017 har bra rutiner skapats och samarbetet mellan idrottstjänstkoordinatör och skolorna fungerar smidigt. Lärare kan följa sina egna klassrumsbokningar i systemet. Idrottstjänsterna får en lista över de lokaler i skolorna som kan hyras ut och erbjuder dessa till sina kunder. Tack vare förändringarna 2017 har det varit möjligt att utveckla samarbetet mellan idrottstjänsterna och gymnastiklärarna, vilket har gjort användningen av idrottsanläggningarna effektivare. Lokalerna som används av skolorna har också gjorts tillgängliga för andra kunder under dagen (8-16.00). Detta har uppnåtts särskilt i ishallen och i bollhallen med hjälp av Enkora.

Tidigare hade varje skola en vardagskväll i gymnastiksalen för skolans eget bruk. För att svara mot den stora efterfrågan på användarturer i gymnastiksalarna har ytterligare timmar för vardagskvällar frigjorts från skolorna under år 2020. Granhultsskolan och Hagelstamska skolan har till exempel numera två timmar för eget bruk under en vardagskväll (19-21).

Alla gymnastiksalen i skolorna, liksom klassrummen i Kasavuoren koulu och Svenska skolcentrum kan hyras ut genom Enkora. Kvällsanvändningen gällande klassrummen är låg, eftersom det inte finns samma efterfrågan på denna typ av utrymmen på kvällarna och helgerna som gällande sportanläggningarna. För klassrum kan hyrespriserna behöva omprövas, eftersom kundundersökningar antyder att kunder som är intresserade av klassrum organiserar aktiviteter främst för vuxna, men hyresvillkoren gynnar lokala barn och ungdomar.

Skolorna kan fortfarande använda sina egna utrymmen, till exempel klassrum, för sina egna kvällsaktiviteter, t.ex. för föräldrakvällar och lärarledda utvecklingssamtal.

Således är inte skolornas alla utrymmen möjliga att hyra och det finns inget behov av det enligt nuvarande efterfrågan. Coronavirus-situationen 2020 har inverkat på kvällsanvändningen av skolor för elever och vårdnadshavare. På grund av epidemin har man försökt undvika besök av utomstående personer i skolan, vilket också påverkat användningen av lokalerna kvällstid.

Musikinstitutets önskan har uppfyllts och nu står också Mäntymäen koulus musikklass till deras förfogande, liksom musikklasserna i Kasavuoren koulu och Svenska skolcentrum. I december 2019 installerades elektriska lås i Mäntymäen koulu, vilket gör det möjligt för musikinstitutet att komma in i musiksalen utan vaktmästare (vaktmästarnas lönekostnader i grundskolorna är cirka 70 000 e / år). Ett elektriskt lås planeras installeras i Svenska skolcentrum. Fullmäktige beslutar om detta i behandlingen av budgeten för 2021 den 14 december 2020.

Det har från några aktörer i Helsingfors och Esbo kommit förfrågningar om möjligheten att hyra utrymmen i staden. De skulle vilja ordna verksamhet för kunder i Grankulla, men enligt de nuvarande hyresprinciperna och prislistan är kostnaderna för höga.

Grankullas kulturtjänsters Nya Paviljongen, Vallmogård och Villa Junghans hyrs ut för extern användning, till exempel för fester, möten och seminarier. Uthyrningen är en viktig del av verksamheten inom kulturtjänsterna och den största inkomstkällan för kulturtjänsterna.

### Annan utrymmes användning

Konceptet med självbetjäningbibliotek har nästan fördubblat bibliotekets öppettider: 2018 fanns det totalt 2 404 timmar kundtjänst och därtill 2 264 timmar självbetjäning. Antalet biblioteksbesök har ökat med cirka 20 procent, vilket innebär cirka 20 000 ytterligare besök.

År 2019 hade DigiLabbet cirka 1 450 besök. Våren 2020 godkändes verksamhetsprinciperna för DigiLabbet. Under dagen används DigiLabbet av till exempel skolor och daghem. De beställer användarturer av lärmiljöutvecklaren. Med hjälp av det elektroniska låssystemet kan DigiLabbets aktiva ungdomar komma in i lokalen på vardagar från 14 till 19. Ungdomar har också möjlighet att använda DigiLabbet för sina egna projekt. Ungdomsarbetare har organiserat klubbar på DigiLabbet. Annars är tillgången till DigiLabbet begränsad på grund av brist på personal på plats. Hösten 2020 har på DigiLabbet installerats sensorer för att räkna besökare. År 2022 kommer DigiLabbet att flytta till den nyrenoverade ungdomsgården, vilket förbättrar tillgängligheten.

Centralidrottsplanen är öppet från 7 till 22. Där har installerats portar med en besöksräknare, och statistik över besökarantal är på kommande. Dessutom har kabelarbete gjorts och kameror ska ännu installeras.

Dörrarna till bollhallen är öppna på vardagar från 15.00 till 22.00. Dessutom kan hallen användas från 8 till 15 genom att boka en användartur.

Under renoveringar har ersättande lokaler ordnats i stadens egna lokaler (priset för en tillfällig lättkonstruerad byggnad: kommunal teknik cirka 40 000 och hyra 48 000 e /år). Till exempel har ungdomstjänsterna tillfälligt varit verksamma i biblioteket och stadshuset. Vid skolrenoveringar har andra lokaler inom den egna skolan, andra skolors utrymmen, andra lokaler inom bildningssektorn eller andra lämpliga lokaler inom staden använts som tillfälliga lokaler. Kommittén för daghems- och skolnätverket tog också ställning till olika framtida ersättande lösningar.

### Nyckeltal i budgeten om användning av lokaler

Nyckeltalen i budgeten återspeglar användningen av lokaler. När det gäller biblioteket, kultur- och idrottstjänsterna följs lokalernas utnyttjandegrad upp i delårsrapporterna och i bokslutet. Av tabellen (bilaga 1) framgår att antalet besökare till simhallen ökat med mer än 35 procent från 2017 till 2019. Utnyttjandegraden för ishall och bollhall har också ökat sedan 2017.

Antalet använda timmar gällande bildningens lokaler ökade med mer än 30 procent mellan 2018 och 2019. Utrymmesbokningarna görs huvudsakligen av föreningar och personer från Grankulla, med undantag av Villa Frosterus och den öppna familjeverksamheten.

### Framtida förändringar, projekt och planer

Den 11 maj 2020 gjorde fullmäktige uppdateringar av stadens förvaltningsstadga (9 §): Kultur-, ungdoms- och idrottsutskotten slås ihop till ett kultur- och fritidsutskott från och med den 1 juni 2021. Dessutom ändrades förvaltningsstadgan (21 §) så att kultur- och fritidsutskottet beslutar om uthyrning och överlåtelse till användare av alla separat definierade lokaler som bildningssektorn förvaltar för användning utanför respektive resultatenhets grundläggande verksamhet, samt för de avgifter och hyror som då debiteras för lokalerna.

Den 27 januari 2020 beslutade STF att inrätta en kommitté för att bedöma strukturerna för och behoven av förändringar i skol- och daghemsnätverket. Enligt kommitténs förslag kommer renoveringen av förskolan under 2021 att börja vid Granhultsskolan. Renoveringen är planerad att vara klar 2022 och kommer att effektivisera användningen av skolans utrymme avsevärt och kommer att på sikt möjliggöra en avyttring av fastigheten Grankotten. Grankottenfastigheten reserveras emellertid för eventuella ersättande behov som kan uppkomma som en följd av ökningen av finskspråkiga elever.

Anemone-fastigheten kommer att renoveras till ett daghem. Detta är planerat att vara klart 2022 och kan leda till att förskoleundervisningen kan ge upp de lokaler som tillfälligt tilldelats den, Berga och Oasen.

En projektplan kommer att utarbetas under 2021 om användningen av del

A i Kasavuori för Kasavuoren koulu, Kauniaisten lukio och medborgarinstitutet, vilket innebär att den nuvarande Petra-fastigheten kan överges. Dessutom planeras en finskspråkig skola med förskola (0-6 åk).

Elektriska lås planeras installeras i Svenska skolcentrum 2021, vilket minskar vaktmästarbehovet på kvällar och helger. Inbesparingen är cirka 35 000 euro/år. Fullmäktige beslutar om lösningen i behandlingen av budgeten 2021 den 14 december 2020.

I framtiden kan ett delvist öppnande av skolorna för elever och vårdnadshavare utredas med beaktande av särskilda arrangemang. Lokaliteters säkerhetsfrågor måste först kartläggas, inklusive bland annat placering av möbler och utgångsvägar samt brandsäkerhet. Det måste utredas vilka skolutrymmen som kan öppnas, och vilka som inte kan öppnas.

Bildningen har i december 2020 ansökt om statsunderstöd för att utveckla Granimodellen under våren 2021. I utvecklingsarbetet ska hobbyverksamhet ordnas i skolornas utrymmen efter skoldagen tillsammans med föreningar. Det här är ett sätt att utöka hobbyverksamheten för alla barn och att samtidigt effektivisera användningen av skolans utrymmen.

Under hösten 2020 har användningen av Nya paviljongen och Villa Junghans effektiviserats och förbättrats genom att anställa en vaktmästartekniker på deltid. Vaktmästarteknikern ansvarar för att användningen av lokalerna, ljus- och ljudtekniken och säkerhetsarrangemangen är uppdaterade och tydliga för kunderna.

Villa Junghans kommer att användas mer effektivt när vissa av enheterna för kultur- och fritidstjänsterna (kulturjänster, idrottstjänster och kultur- och fritidstjänsternas förvaltning) flyttar till lokalerna i Villa Junghans den 1 januari 2021. Användningen av det lokalhistoriska arkivet i Villa Junghans kommer att utvecklas vidare i samarbete med landskapsmuseet (Helsingfors stadsmuseum) hösten 2020. Diskussioner kommer att äga rum med Grankulla musikfest, som verkar i lokalerna, för att hitta en gemensam verksamhetsmodell. Arrangemanget pågår tills ungdomsgården har renoverats (KULTV 27.10.2020 § 39). Det bör noteras att projektet för den planerade tekniska renoveringen av Villa Junghans skjuts fram.

Ritningarna och kostnadsberäkningen för renoveringen av ungdomsgården godkändes i juni 2020. Våren 2020 hölls delaktiga verkstäder med de kommande användarna där servicedesignmetoder användes. Renoveringsarbetet kommer huvudsakligen att genomföras 2021 och kommer att slutföras under våren 2022. I Ungdomsgården (1100 m<sup>2</sup>) kommer ett stort antal aktörer att verka och ett brett utbud av aktiviteter som effektiviserar användningen av utrymmen att ordnas. I samband med renoveringen av ungdomsgården, flyttar t.ex. DigiLabbet in, vilket möjliggör bättre synergier med ungdomstjänsterna och till exempel konst- och musikaktiviteter. Utrymmet för DigiLabbet får en egen ingång, och det elektroniska låssystemet gör det möjligt för DigiLab-användare att komma in i utrymmet. Utrymmena på andra våningen i ungdomsgården kan också

användas för t.ex. DigiLabbets kursaktiviteter under dagen.

Stadens nya webbplats är under planering, och den kommer att innehålla tydligare och mer koncentrerad information om uthyrningen av lokaler. Numera är informationen splittrad och inte särskilt användarvänlig.

Idrottsutskottet behandlade ärendet den 3 december 2020, ungdomsutskottet den 8 december 2020, finska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik den 9 december 2020, svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik den 15 december 2020 och kulturutskottet den 16 december 2020. Idrottsutskottet har bett social- och hälsovårdsutskottet och samhällstekniska utskottet om ett utlåtande om de lokaler som hör till deras ansvar.

**Bakgrundsmaterial:** Valtuustoaloite 16.9.2019 (Fullmäktigemotion 16.9.2019)

**Bilagor:**

1. Bildningens nyckeltal om användning av lokaler
2. Försäljning av användarturer och hyresinkomster
3. Ungdomsgårdens aktörer och aktiviteter

Bildningsdirektören:

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik antecknar svaret på fullmäktigemotionen för kännedom och sänder den till stadsstyrelsen och stadsfullmäktige.

Beslut:

Enligt beslutsförslaget.