

Svar på fullmäktigemotion om att förbättra användningsgraden för fastigheter

STF 15.03.2021 § 12

9/00.02.10.00/2021

Mer information:

tillförordnad bildningsdirektör Maria Ekman Ekebon, tfn 050 308 6262
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Enligt 103 § i stadens förvaltningsstadga har fullmäktigegrupperna och fullmäktigeledamöterna rätt att väcka skriftliga motioner om kommunens verksamhet och förvaltning.

Ledamot Wahlstedt har 16.9.2019 utarbetat en fullmäktigemotion (322/10.03.02/2019) om att förbättra användningsgraden för stadens fastigheter:

"Användningsgraden för Grankulla stads fastigheter är av allt att döma rätt dålig. Särskilt de fastigheter som förvaltas av bildningen, bl.a. skolorna, utnyttjas rätt lite efter skoldagens slut, med undantag av gymnastiksalarna.

Det finns anledning att utreda vilka av stadens verksamheter som behöver mer verksamhetsutrymme, samt om sådana verksamheter kan placeras i stadens fastigheter utan extra kostnader och investeringar. Vi vet redan att t.ex. musikinstitutet behöver mer utrymme. Finns det andra enheter som behöver utrymme?

Om våra fastigheter används på ett effektivt sätt kan det minska reparations- och investeringsbehoven."

Svar på motionen framfördes 15.1.2020 för styrelsens och fullmäktiges presidium och fullmäktigegruppernas ordförande. Fullmäktige beslutade dock 11.5.2020 att ett skriftligt svar på motionen är önskvärt. Fokus i detta uppdaterade svar ligger på fastigheterna som förvaltas av bildningen. I svaret presenteras de ändringar som har gjorts i uthyrningsverksamheten i avsikt att effektivisera användningen, samt framtida ändringar och planer.

Principer för användningen av bildningens lokaler

Det primära syftet med de lokaler som förvaltas av bildningssektorn är användning för serviceverksamheten inom bildningssektorns kärnverksamhet (verksamhet i egen regi eller köpta tjänster), för annan verksamhet inom bildningssektorn (t.ex. den grundläggande undervisningen i konstämnen), samt för serviceverksamhet inom stadens övriga sektorer. Ett betydande kapital har investerats i de lokaler som förvaltas av bildningssektorn. Bildningssektorn har som mål att erbjuda de lokaler sektorn förvaltar, både nuvarande och framtida, för en så effektiv och omfattande användning som möjligt då det gäller sådana lokaler som lämpar sig även för verksamhet utanför den egna kärnverksamheten.

Bildningens mål är att hyra ut lokaler (för sport/motion, fester och möten) 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 2019 innehåller en åtgärd "användningen av bildningens fastigheter och idrottsanläggningarna

analyseras och effektiviseras" och "mätarna Enkora och Optimaze har tagits i bruk". Följande åtgärder ingår i budgeten för 2020:

"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 ovanstående ingår också målet att *"Mäntymäki skolfastighet öppnas delvis för kvällsbruk för elever och vårdnadshavare."*

Tidigare utmaningar

Före 2017 var varje enskild enhet, t.ex. en skola, idrottstjänsterna eller kulturtjänsterna, ansvarig för uthyrningen av de lokaler som den förvaltar. Varje skola hade sina egna vaktmästare för kvällar och veckoslut, och rektorerna var deras chefer. Idrottsanläggningsföreståndarna eller fastighetsskötarna skötte vaktmästaruppgifterna vid idrottsanläggningarna. Inom kulturtjänsterna ordnade kulturproducenten och stadshusets vaktmästare med vaktmästartjänsterna.

Uthyrningssystemet var fragmenterat och en helhetsbild av alla lokaler som hyrs ut i 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/20182746-3-2.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 effektivera användningen av lokaler var ett centralt mål. Verksamhet för barn och ungdomar förläggs på vardagar till den tidiga kvällen, medan verksamhet för vuxna förläggs till senare kväll. Då tiderna delas ut beaktas karaktären och omfattningen av de sökandes verksamhet samt kvaliteten på och omfattningen av tävlings- och fritidsverksamheten för såväl barn och ungdomar som vuxna. Olika verksamheters, t.ex. sport- och idrottsgrenars, krav på utövningsplatsen beaktas också. De krav olika sport- och motionsgrenar och andra

fritidsverksamheter ställer på utövningsplatsen och idrottsanläggningen beaktas också ur ett helhetsperspektiv. Målet är att ge alla sökande från Grankulla minst en reguljär träningstid vid någon av stadens anläggningar.

Kvälls- och helgvaktmästarna överfördes från skolorna till idrottstjänster och en befattning omvandlades till en idrottstjänstkoordinator som anställdes sommaren 2017 för att sköta uthyrningen. Uthyrningen av skollokaler centraliserades till denna person. Utöver idrottslokalerna är koordinatören 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. Koordinatören 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 infördes det elektroniska bokningssystemet Enkora som togs i bruk av idrottstjänstkoordinatorn. 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 lokaler 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 idrottstjänstkoordinatorn och skolorna fungerar smidigt. Lärarna kan följa med 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). 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 av klassrummen är låg, eftersom det inte finns samma efterfrågan på denna typ av utrymmen på kvällarna och helgerna som på 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. Coronavirussituationen 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 musikal till deras förfogande, liksom musiksalarna 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 euro / år). Det finns planer på att installera elektriska lås också i Svenska skolcentrum. Fullmäktige beslutar om detta i behandlingen av budgeten för 2021 den 14 december 2020.

En del mindre aktörer i Helsingfors och Esbo har hört sig för om möjligheten att hyra utrymmen i Grankulla, eftersom de har klienter i Grankulla. Deras klienter har önskat att verksamhet ordnas i Grankulla, men enligt de nuvarande hyresprinciperna och prislistan är kostnaderna för höga, så aktörerna har inte förverkligat de planerna.

Grankullas kulturtjänsters verksamhetslokaler 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 användning av lokaler

Konceptet med meröppet bibliotek har nästan fördubblat bibliotekets öppettider: 2018 fanns det totalt 2 404 timmar kundtjänst och därtill 2 264 timmar meröppet (med 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 kl. 14–19. Ungdomar har också möjlighet att använda DigiLabbet för sina egna projekt. Ungdomsarbetarna har ordnat 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 kl. 7–22. 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 kl. 15–22. Dessutom kan hallen användas kl. 8–15 genom att boka tid i förväg.

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 euro /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 framgår att antalet besökare i simhallen ökade med mer än 35 procent från 2017 till 2019. Utnyttjandegraden för ishallen och bollhallen har också ökat sedan 2017.

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

Framtida ändringar, 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 § 21 beslutade styrelsen 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 Grankottens fastighet. Grankottenfastigheten reserveras emellertid för eventuella ersättande behov som kan uppkomma som en följd av ökningen av finskspråkiga elever.

Anemones fastighet kommer att renoveras och göras om till daghem. Renoveringen ska enligt planen vara klar 2022 och då kan man bedöma om småbarnspedagogiken kan avstå från 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 verksamheten kan avstå från den nuvarande Petra-fastigheten. Dessutom planeras ett finskspråkigt lågstadium med förskola (åk 0–6).

Det finns planer på att installera elektriska lås i Svenska skolcentrum 2021, vilket minskar vaktmästarbehovet på kvällar och helger. Inbesparingen blir ca 35 000 euro. Fullmäktige beslutar om detta i behandlingen av budgeten för 2021 den 14 december 2020.

I framtiden kan man utreda om skolorna delvis kan öppnas för kvällsbruk för elever och vårdnadshavare med beaktande av särskilda arrangemang. Lokaliteters säkerhetsfrågor måste dock först kartläggas, inklusive bland annat placeringen av möbler och utrymningsvägar samt brandsäkerhet. Det måste utredas vilka skolutrymmen som kan öppnas med hjälp av särskilda arrangemang, och vilka som inte kan öppnas.

Under hösten 2020 har användningen av Nya Paviljongen och Villa Junghans effektiviserats och gjorts mer användarvänlig 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 än hittills. Det här innebär att vissa av enheterna för kultur- och fritidstjänster (kulturtjänsterna, idrottstjänsterna och kultur- och fritidstjänsternas förvaltning) flyttar till lokalerna i Villa Junghans den 1 januari 2021 tack vare möjligheterna till distansarbete. 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 ska pågå tills ungdomsgården har renoverats (kulturutskottet 27.10.2020 § 39). Det bör noteras att projektet för den planerade tekniska renoveringen av Villa Junghans skjuts fram.

Skissplanerna och kostnadskalkylen 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 (1 100 m²) 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-användarna 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. I nuläget är informationen splittrad och inte särskilt användarvänlig.

Utskotten inom bildningssektorn behandlade motionen i december 2020, och social- och hälsovårdsutskottet och samhällstekniska utskottet i januari 2021. Stadsstyrelsen remitterade 15.2.2021 § 36 ärendet till beredning för att erhålla en mer grundlig utredning av uthyrningen av utrymmen i skolorna, och godkände den kompletterande utredningen vid sitt sammanträde 8.3.2021.

Följande dokument är som **bakgrundsmaterial**:

Fullmäktigemotion
Nyckeltal om användning av lokaler
Försäljning av användarturer och hyresinkomster
Ungdomsgårdens aktörer och aktiviteter
Bokningar av skolornas klassrum 2018–2020

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige antecknar för kännedom ovanstående som svar på fullmäktigemotionen om förbättring av utnyttjandegraden för fastigheter och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bakgrundsmaterial:

Fullmäktigemotion
Nyckeltal om användning av lokaler
Försäljning av användarturer och hyresinkomster
Ungdomsgårdens aktörer och aktiviteter
Bokningar av skolornas klassrum 2018–2020