

TAMPEREEN SEUDUN AMMATTIOPISTO TREDUN AJOKINKUJAN TOIMIPISTE



(Lähde: Bing Maps)

KÄYTTÖÄ TURVAAVAT TOIMENPITEET

Dnro TRE: 7537/10.03.07/2022.

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Arvio kustannuksista	4
1.2	Alustavat laajuustiedot	5
2	Nykytilanteen analyysi	5
2.1	Toimialan kuvaus	5
2.2	Nykyiset tilat.....	5
2.3	Tampereen seudun ammattiopiston nykyiset tilakustannukset	6
2.4	Nykyisten rakennuksien kunto	6
2.4.1	Rakennushistoriaselvitys	7
3	Toiminnan tarpeet	8
3.1	Toiminnan kehityssuunnitelma	8
3.2	Toiminnan strategivaihtoehdot	8
3.3	Tilantarve.....	8
3.4	Vaihtoehtoiset toimitilat	9
4	Rakennushanke.....	10
4.1	Merkitys lähiympäristölle.....	10
4.2	TREDU-Kiinteistöjen rooli.....	11
4.3	Toimintojen sijoittuminen rakennuksen sisällä.....	11
4.4	Tukipalvelujen tarve ja järjestämismallit	12
4.4.1	Ateria- ja puhtauspalvelut.....	12
4.4.2	Opiskelijahuolto	12
4.5	Väistötilatarpeet	12
4.6	Kustannukset	12
4.6.1	Tilakustannukset.....	12
4.7	Taide rakennushankkeessa	13
5	Hankkeelle asetettavat tavoitteet	13
6	Liitteet	13

1 Tiivistelmä

Tredu Ajokinkujan toimipiste sijaitsee Vihiojan kaupunginosassa osoitteessa Ajokinkuja 6, 33230 Tampere. Rakennusten tontti rajautuu idässä Ajokinkujaan sekä teollisuus- ja liiketontteihin, etelässä rautatieliikenteen korttelialueeseen, pohjoisessa teollisuustontteihin ja lännessä Lempääläntiehen. Kiinteistötunnus on 837-125-662-10. Etäisyys Keskustorilta on noin 2,6 km. Tredu Ajokinkujan toimipiste on rakennettu useassa eri vaiheessa. Ensimmäiset osat (A, B ja C) ovat valmistuneet 1940-luvulla. B-osaa on laajennettu 1950-luvulla, jolloin C-osaan on kohdistunut korjauksia. C-osaa on korjattu myös 1970-luvulla ja A- ja B-osat ovat saaneet laajennukset 1986.

Peruskorjauksia on tehty vuosina 1996–1997, jolloin on myös rakennettu osat D, E ja F sekä A-osa on saanut vielä yhden laajennuksen. 2010-luvulla kiinteistöön on kohdistunut toiminnallisuutta parantavia toimenpiteitä, tutkimuksia ja sisäilmakorjauksia.

1960–1970-luvuilla kiinteistö toiminut Tampereen postiautovarikon korjaamona.

Elinvoima- ja osaamislautakunta on kokouksessaan 17.11.2021 hyväksynyt ammatillisen koulutuksen palveluverkko-ohjelman, jossa päätettiin Tredu Ajokinkujan toimipisteen osalta, että vastaavalle uudisrakennukselle ei nähdä tarvetta eikä myöskään koko kiinteistön raskaalle peruskorjaukselle. Tarvitavat ja kriittiset korjaukset tulee tehdä.

Tredu Ajokinkujan toimipiste on yksi neljästä Tampereen alueen ammatillisen koulutuksen toimipaikoista. Toimipisteessä järjestetään tällä hetkellä ammatillisen koulutuksen autoalan, talotekniikan sekä ammatillisiin opintoihin valmentavaa / tutkintoon valmistavaa koulutusta. Toimipisteessä opiskelee noin 500 opiskelijaa.

Tredu Ajokinkujan oppilaitosrakennuksessa toimii myös Tampereen kaupungin työvalmennussäätiö. Lisäksi työvalmennussäätiöllä on vuokralla Tredu-Kiinteistöt Oy:ltä kiinteistöltä toinen kokonainen toimistorakennus, josta Tredu luopui vuonna 2016 toimintojen siirtyessä Hepolaminkadun toimipisteeseen.

Tredu Ajokinkujan toimipisteen keskeisimpiin etuihin kuuluu sijainti ja saavutettavuus. Tredu Ajokinkujan toimipiste on kaupunkirakenteessa keskeisellä paikalla hyvien palvelujen ja alueella toimivien yritysten läheisyydessä sekä toimipisteeseen on erittäin hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Tehtyjen selvitysten ja tutkimusten perusteella, B-F rakennuksissa on tarpeen toteuttaa useita rakenteellisia korjaustoimenpiteitä sekä rakennusten ulko- että sisäpuolella.

Tässä hankkeessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Kohteessa ei tulla tekemään tilamuutoksia, jotka vaatisivat hankesuunnitelmataisoista jatko suunnittelua. Tämän tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen siirrytään suoraan toteutussuunnitteluvaiheeseen.

Tarveselvitysesityksen ja hankesuunnitelman on valmistellut hankeryhmä, joka koostui seuraavista henkilöistä: projektipäällikkö Henri Niemelä, Sitowise Oy, kiinteistöpäällikkö, Antti Tuohino, Tredu-Kiinteistöt Oy, suunnittelupäällikkö Harri Jokinen, Tredu, koulutus päällikkö Ilkka Hakala, Tredu, koulutusjohtaja Ari Mäkitalo, Tredu, LVI-asiantuntija Pasi Vuorinen sekä rakennuttajapäällikkö Tommi Kärkelä, Sitowise Oy:stä ja hankeinsinööri Tero Keisu, LVI-asiantuntija Tapio Hyrkäs, sähköasiantuntija Juha Rautiainen ja rakenneasiantuntija Minna Suomela Tampereen Tilapalvelut Oy:stä.



Kuva 1. Sijainti kartalla.

1.1 Arvio kustannuksista

Taulukko 1. Arvio kustannuksista.

Investoinnit	
Korjaushankkeen kustannus suunnitelluilla toimenpiteillä	7 861 000 euroa
Hintataso 3/2022 Haahtela Tampere 109,5	
Yhteensä	7 861 000 euroa
Tasearvo vanha rakennus (10.8.2021)	3 000 000 euroa
Vaikutukset käyttömenoihin	
Arvio vuokratasosta / vuosi	
* investointivuokra	1 247 933,75 euroa (8 vuotta)
* nykyinen pääomavuokra	228 812,85 euroa
* tontinvuokra	0 euroa
* kiinteistövero	16 024,68 euroa
* hallinnointikulu	12 755 euroa
* yllä- ja kunnossapito	302 910,89 euroa

Vuokra yhteensä (sis. Inv.)	1 808 437,17 euroa
-----------------------------	--------------------

1.2 Alustavat laajuustiedot

Taulukko 2. Alustavat laajuustiedot.

Rakennukset B, C, D, E ja F	
Kerrosluku	1-2 + kellarit
Bruttoala, arvio	13 480 brm ²
Kerrosala, arvio	11 420 kem ²
Huoneistoala, joka Tredun käytössä	8 857 htm ²

2 Nykytilanteen analyysi

2.1 Toimialan kuvaus

Tampereen seudun ammattiopisto (TREDU) toimii monialaisena toisen asteen ammatillisena kouluttajana Pirkanmaan maakunnassa 15 toimipisteessä kouluttaen vuosittain noin 18 000 henkilöä. Tampereen seudun ammattiopistossa työskentelee yhteensä noin 1 100 henkilöä.

Tampereen kaupungin alueella on neljä ammatillisen koulutuksen toimipistettä ja TREDU Ajokinkujan toimipiste on yksi niistä, keskeisellä sijainnilla Tampereen kaupungin kaupunkirakenteessa. Ammatillinen koulutus omassa kaupungissa varmistaa yritysten työvoiman saantia ja parantaa nuorten työtilannetta.

Ajokinkujan toimipisteessä järjestetään tällä hetkellä ammatillisen koulutuksen autoalan, talotekniikan sekä ammatillisiin opintoihin valmentavaa / tutkintoon valmistavaa koulutusta. Tampereen seudun ammattiopisto järjestää myös TIKAS-paja toimintaa Ajokinkujan toimipisteessä 16–25-vuotiaille tamperelaisille, joiden ammatillinen tutkinto on keskeytynyt tai viivästynyt. TREDU Ajokinkujan toimipisteessä opiskelee noin 500 opiskelijaa ja henkilökuntaa on noin 50.

TREDU Ajokinkujan oppilaitosrakennuksessa toimii myös Tampereen kaupungin työvalmennussäätiö tietyissä tiloissa. Lisäksi työvalmennussäätiöllä on vuokralla kiinteistöltä toinen kokonainen toimistorakennus, josta TREDU luopui vuonna 2016 toimintojen siirtyessä Hepolamminkadun toimipisteeseen. Tampereen työvalmennussäätiö on TREDU-Kiinteistöt Oy:n vuokralainen.

2.2 Nykyiset tilat

Tampereen seudun ammattiopisto on vuokrannut TREDU-Kiinteistöt Oy:n omistamat rakennukset maapohjineen (kiinteistötunnus 837-125-662-10) osoitteessa Ajokinkuja 6, Tampere. TREDU Ajokinkujan toimipiste sijaitsee Vihiojan kaupunginosassa, Nekalan alueella, noin 3 kilometrin etäisyydellä Tampereen kaupungin ydinkeskustasta. Nekalan alueella on paljon liike- ja toimitalarakennuksia.

Tampereen seudun ammattiopistolla on käytössä noin 8 860 m² tilakokonaisuus Ajokinkujalla. Tiloja on paljon ja ne ovat luonteeltaan hyvin erilaisia. Yleisopetukseen soveltuvia teorialuokkatiloja (14 kpl), autoalan ja talotekniikan työsaleja (12 kpl), henkilökunnan toimistotiloja sekä

muita varasto- ja aputiloja. Lisäksi liikuntasali ja ruokala, jossa on Pirkanmaan Voimia Oy:n valmistuskeittiö.

Samalla kiinteistöllä toimii myös Tampereen työvalmennussäätiö (Syke). Säätiöllä on samasta oppilaitosrakennuksesta vuokralla Tredu-Kiinteistöt Oy:ltä yksi isompi työsalin (E4) ja sen yhteydessä oleva niin sanottu satelliittiluokkatila sekä ulkoalueen kylmävarastotiloja. Tampereen työvalmennussäätiöllä on myös vuokralla samalla kiinteistöllä oleva A-rakennus, josta Tampereen seudun ammattiopisto luopui vuonna 2016 kyseenomaisen rakennuksen toimintojen siirtyessä Hepolamminkadun uudiskohteeseen.

2.3 Tampereen seudun ammattiopiston nykyiset tilakustannukset

Tampereen seudun ammattiopiston Tredu Ajokinkujan tilakustannukset vuokramaksutaulukko v. 2023 mukaan:

Taulukko 3. Vuokramaksutaulukko.

Tredu Ajokinkuja, 8 857 m ²	€/v (alv 0 %)	€/m ² /kk (0 alv %)
Pääomavuokra	228 812,85 euroa	2,15
Yllä- ja kunnossapito	302 910,89 euroa	2,85
Tonttivuokra	0 €	0
Kiinteistövero	16 024,68 euroa	0,15
Kiinteistö yhteensä	547748,42 euroa	5,15

2.4 Nykyisten rakennuksien kunto

Rakennuksista on laadittu haitta-ainetutkimus, rakennetekninen kuntotutkimus, useita kuntotutkimuksia eri rakennusosista, useita kosteusmittauksia, sisäilmaselvityksiä sekä altistumisolosuhteiden arviointi. Tehdyt selvitykset ja tutkimukset edellyttävät rakenteellisia korjaustoimenpiteitä julkisivuissa sekä sisätiloissa.

Rakennuksien ympärillä maanpinnat ovat osin kasvillisuuden peitossa, mutta pintavedet on pääosin ohjattu sadevesikaivoihin tai ojiin. Kattovesien ohjaus on paikoin puutteellista, sillä kaikkien syöksytörvien alla ei ole rännikaivoa. Rakennuksien salaojajärjestelmä on pääosin heikossa kunnossa. Maaperästä kohdistuu merkittävää kosteusrasitusta alapohjaan, sillä alapohjarakenteissa ei ole kapillaarikatkoa. Alapohja on pääosin lämmöneristämätön, maanvastainen betonilaatta, ja pintamateriaalit vaihtelevat tiloittain. Osin lattiapäällysteinä on muovimattoa ja vinyylilaattaa, jotka läpäisevät heikosti vesihöyryä, eivätkä ne ja niiden kiinnitysliimat kestä vuorivaurioita pitkäaikaisia kosteusrasituksia. Alapohjarakenteissa on myös osin epätiivittä läpimenoja ja liitoksia. F-osan maanvastaisissa rakenteissa on tuulettumattomia levyrakenteita, jotka ovat kiinni betonirakenteissa. B-osan maanvastaisissa seinissä ei ole ulkopuolista vedeneristystä, mutta rakenne on sisäpuolisia pintamateriaaleja lukuun ottamatta vikasietoinen. Vesikatteiden ja yläpohjien kunto vaihtelee rakennuksittain. Yläpohjien ilmatiivyydessä sisätiloihin on havaittu puutteita. B-osan vesikatteessa ei ole havaittu laaja-alaista korjaustarvetta, mutta yksittäisiä vesivuotoja on todettu. B-osan yläpohjarakenteen eristetilassa on laaja-alaisesti mikrobivaurioituneita materiaaleja. C-osassa vesikate on teknisen käyttöikänsä loppupuolella ja vuotokohtia on ollut useita. Katon tuulettavuus on puutteellinen matalan tuuletusvälin

takia ja vesivuodot ovat aiheuttaneet rakenteisiin paikallisia kosteusvaurioita, kuten homekasvustoa ja lahoa. D-E osien vesikate on pääosin kunnossa, mutta todennäköisesti puutteellisten saumausten ja kulkusiltojen kiinnityksistä johtuen vuotokohtia on havaittu laaja-alaisesti. F-osassa on kolme erityyppistä vesikattorakennetta, joista kahdessa ensimmäisessä on vähäisiä korjaustarpeita vesitiiveyden osalta. Kolmannen kattotyyppin vesitiiveydessä on puutteita. Toisessa ja kolmannessa kattotyyppissä on myös puutteita katon tuulettuvuuden osalta. Rakennusten julkisivut ovat rapattuja. B-C osissa on runsaasti rappauspinnan vaurioita. D-F osissa on havaittu pintakerroksissa halkeilua, mutta rappauksessa itsessään ei ole merkittäviä puutteita tai vaurioita. B-osan ikkunoiden ulkopuitteet ja karmit ovat pehmenneet säärasituksessa ja C-osan ikkunat ovat huonokuntoiset. C- ja D-osassa on ikkunaliittymissä ja vesipelleissä puutteita. Yksittäisissä tiloissa ja osissa on havaittu rikkonaisia asbestipitoisia materiaaleja. Altistumisolosuhteiden arvioinnissa on todettu, että merkittävimmät käyttötilojen sisäilman laatua paikallisesti heikentävät B-osan ylä- ja välipohjarakenteen mikrobivauriot sekä E-osan kellarin ja yleisesti B-F-osien käytöstä aiheutuvat epäpuhtauslähteet. Väli- ja yläpohjarakenteiden mikrobiepäpuhtaudet pääsevät kulkeutumaan sisäilmaan epätiivien rakenneliittymien ja muiden puutteellisesti tiivistettyjen rakennekohtien kautta. E-osassa esim. työhallien käytöstä aiheutuvat epäpuhtaudet kulkeutuvat toisiin tiloihin painesuhteiden mukaisesti, sillä ilmanvaihto ei toimi kaikilta osin suunnitellusti.

Ilmanvaihtokoneet ovat noin 25 vuotta vanhoja ja ovat peruskorjauksen tarpeessa. Kanavistojen tiiveydestä tai säädettävyydestä ei ole tietoa. Käyttäjäkyselyssä on ilmoitettu vedontunteesta sekä huonosta ilman vaihtuvuudesta. Vesi- ja viemärijärjestelmät on saneerattu vuonna 1997. Lämpimän käyttöveden putkistoissa on havaittu kuntotutkimuksissa muutamia pistesyöpymiä. Sisäpuoliset viemärit ovat muovia ja valurautaa. Valurautaviemäreissä on havaittu kuntotutkimuksissa syöpymiä ja tukoksia aiheuttavaa karheutta. Kaukolämmön alajakokeskus on vuodelta 1997 ja käyttöikänsä loppupuolella. Kuntotutkimusten perusteella lämmitysputkistot varusteineen on pääosin tyydyttävässä kunnossa. Sulku- ja linjasäätöventtiilit ovat käyttöikänsä loppupuolella. Rakennusautomaatio on Schneiderin Vista-järjestelmä vuodelta 2001, joka on elinkaarensa lopussa. Järjestelmän varaosasaatavuus ja huoltotuki päättyy 31.12.2022.

Kiinteistön sähkö- ja tietoteknisetjärjestelmät ovat pääsääntöisesti vuodelta 1997 ja ovat kuntotutkimuksen mukaan tyydyttävässä/välttävissä kunnossa. Sähköjärjestelmien runkorakenteiden käyttöikänsä puoliväli on ylitetty. Normaaleilla kunnossapito sekä huoltotoimenpiteillä, ne saadaan pidettyä toimintakuntoisina tarkasteluvälillä. Järjestelmien kenttälaitteet vaativat uusimista. Tietoteknistenjärjestelmien käyttöikä on loppupuolella. Järjestelmien keskusosat tarvitsevat uusimista. Kenttälaitteet saadaan pidettyä toimintakuntoisina tarkasteluvälin ajan normaaleilla kunnossapito sekä huoltotoimenpiteillä. Merkittävimpiä järjestelmä tai laite uusimisia ovat sähköpääkeskus (2011), paloilmotinkeskus (2017), kameravalvontajärjestelmä (2020), luku- ja äänijärjestelmä (2020), aluevalaistus (2021) ja aulan valaistus (2021).

2.4.1 Rakennushistoriaselvitys

Kohteesta ei ole tehty rakennushistoriaselvitystä. Rakennusta ei ole kaavassa suojeltu. Hankkeessa ei tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttaisivat rakennuksen ulkonäköä tai tilojen käyttötarkoituksen muutoksia.

3 Toiminnan tarpeet

3.1 Toiminnan kehityssennuste

Autoalan oppimisympäristöt ovat alaa koskevien muutosten johdosta kriittisessä tarkastelussa. Autojen sähköistyminen vaikuttaa osaltaan huolto- ja korjaamotoimintojen tulevaisuuden kehitykseen. Autoalan rakennemuutos tulee siten vaikuttamaan lähitulevaisuudessa alan oppimisympäristöjen kehittymiseen. Tästä syystä ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa vastaavaa uudiskohdetta, eikä raskaasti peruskorjata nykyistä TREDU Ajokinkujan toimipistettä.

TREDU Ajokinkujan toimipisteen autoalan vetovoimaisuus on hyvällä tasolla. Hakijatilanne alalle on hyvä. Ensisijaisia hakijoita toimipisteessä autoalalle on noin 1,4 kertaa enemmän kuin aloituspaikkoja on tarjota. Talotekniikassa tilanne on lähes vastaava. Opiskelijamäärien arvioidaan kasvavan tulevaisuudessa. Nuorten, 15-18 –vuotiaiden, osalta osa tästä muodostuu Tampereen muuttovoittotilanteesta. Työelämän uudet osaamistarpeet edellyttävät ammatillista koulutus- tarjontaan myös työelämässä jo oleville.

Ammatillisen koulutuksen järjestäminen Tampereella on tarpeen jatkossakin kaupunginväestömäärän edelleen kasvaessa. Tampereen kaupungin infrastruktuurin ja työelämätarpeiden kehityksessä ammatillisella koulutuksella on vankka pohja olla mukana tukemassa laajalla koulutusvalikoimalla näitä kehityssuuntia.

3.2 Toiminnan strategiavaihtoehdot

Uuden ammatillisen koulutuksen lainsäädännön lähtökohtana on ollut osaamisperustaisuus ja asiakaslähtöisyys sekä työpaikoilla järjestettävän koulutuksen lisääminen. Elinvoima- ja osaamislautakunta on kokouksessaan 12.12.2018 hyväksynyt työelämälähtöistä toteutustapaa tukevan aluepalvelumallin. Aluepalvelumallin mukaisesti Tampereen seudun ammattiopisto haluaa lisätä asiakastyytyväisyyttä, asiakastuloksia ja koulutuksen tavoitettavuutta viemällä koulutuspalveluja yhä enemmän alueen kuntiin ja työpaikoille. Tampereen seudun ammattiopiston tavoitteena on vahvistaa aluepalvelumallia, joten opiskelijat tulevat olemaan tulevaisuudessakin työpaikoilla.

Tilojen käytön suhteen ei ole merkitystä, minkälaista tutkintoa opiskelija suorittaa. Jokaiselle opiskelijalle laaditaan henkilökohtainen osaamisen kehittämissuunnitelma ja opiskelija voi suorittaa osatutkinnon tai tutkinnon osia kokonaisen tutkinnon sijaan. Opinnot voidaan suorittaa myös kokonaan oppisopimuskoulutuksena. TREDUN aluepalvelumallilla koulutusta kohdennetaan sinne, missä on tarvetta ja tehdään yhteistyötä muun muassa kumppanuusyritysten kanssa. Koulutuksen järjestäminen ei edellytä tilojen omistamista ja koulutuksen järjestämiseen kehitetään jatkuvasti uusia toimintamuotoja.

3.3 Tilantarve

TREDU Ajokinkujan toimipisteen kädentaitoja vaativat koulutukset tarvitsevat tulevaisuudessakin lähiovetuksen mahdollistavat tilat. Oppilaitoksen tiloissa järjestettävällä koulutuksella turvataan opiskelijoiden perustaidot ennen työpaikoilla järjestettävään koulutukseen siirtymistä. Tampereen seudun ammattiopiston tavoitteena on saada monikäyttöisiä, toimivia ja tarkoituksenmukaisia oppimisympäristöjä, jotka edistävät ja tukevat koulutuksen sekä työelämän tulevia tarpeita ja tavoitteita.

Elinvoima- ja osaamislautakunta päätti kokouksessaan 24.4.2019, että TREDU luopuu TREDU Koivistontien toimipisteestä ja koulutukset siirretään TREDUN muihin toimipisteisiin sekä vuokrasopimus

irtisanotaan 31.12.2019. Tredun Koivistontien toimipisteen talotekniikan koulutustoiminta aloitti Tredun Ajokinkujan toimipisteessä 1.1.2020 alkaen.

Ajokinkujan toimipisteen työsalit E1, E2 ja E3 siirtyivät talotekniikan opetuksen tarpeisiin. Talotekniikan käytössä on siis kolmessa hallissa noin 970 m² ja käytössä yksi teorialuokka noin 60 m².

Tällä hetkellä Ajokinkujan toimipisteen työsalitiloissa ei ole lämmitysjärjestelmien ja nuohouksen osaamisalan oppimisympäristöjä, ja ne ovat alan koulutuksen ja koulutustarjonnan osalta välttämättömiä. Tilatarvetta lisää myös ammattikorkeakoulu yhteistyö, jossa lukiotaustaiset talotekniikan ammattikorkeakouluopiskelijat tulevat opiskelemaan Tredun työsalitiloihin.

Talotekniikan opiskelijamäärä on keskimäärin 170. Näistä ilmanvaihtoasentajia on noin 1/3 ja putkiasentajia noin 2/3. Nämä luvut sisältävät nuohouksen osaamisalan opiskelijamäärät. Lisäksi tilatarvetta aiheuttaa talotekniikan oppisopimusopiskelijoiden lähiopetuspäivistä. Valta-kunnallinen talotekniikan työvoimatarve aiheuttaa tarpeen nostaa alan koulutusmääriä eri osaamisaloissa.

Tampereen työvalmennussäätiöllä on tällä hetkellä käytössä E-rakennuksesta E4 työsalitila, satelliittiluokkatila sekä ulkoalueelta kylmävarastotiloja.

Talotekniikan koulutuksen tarpeena olisi ehdottomasti saada työsalitila E4, satelliittiluokkatila sekä ulkoalueelta kylmävarastotilat käyttöön Tampereen työvalmennussäätiöltä. Tilan E4 oppimisympäristö tulisi käsittämään muun muassa hitsauspaikat putkialan perusopetukseen, keskuslämmitysjärjestelmät erilaisilla energialähdetkaisuilla, ilmalämpöpumppujärjestelmät, maalämpöjärjestelmät ja erilaiset lattialämmitysjärjestelmät, viemäröintijärjestelmät ja nuohouksen oppimisympäristön.

Esitys tilojen osoittamisesta Ajokinkujan talotekniikan käyttöön on 1.11.2022 alkaen.

Ajokinkujalle suunniteltu mittava tilojen saneerausohjelma ja sen ajoitus/kohdennetut tilakohdattaiset korjaukset rajoittavat tilojen opetuskäyttöä. Näiltä osin E-rakennusta koskeva tilatarve liittyy toimipisteen tilasaneerausohjelmaan. Väistötilatarve toimipisteessä on väistämätön.

Tredun Ajokinkujan autoalan ja tutkintoon valmentavan koulutuksen oppimisympäristöt ovat riittävät koulutuksen tarpeisiin nähden.

3.4 Vaihtoehtoiset toimitilat

Tampereen kaupungin alueella ei ole tällä hetkellä vaihtoehtoisia toimitiloja Tredun Ajokinkujan toimipisteessä järjestettävälle opetukselle. Vastaavalle uudisrakennukselle ei ole nähty tarvetta Tredun Ajokinkujalla, vaan nykyiseen rakennukseen on tarkoitus toteuttaa vain tarvittavat ja kriittiset korjaukset.

Parhailtaan tarkastellaan Tredun Ajokinkujan toimintojen siirtämistä osaksi Tredun Hepolamminkadun kampusta.

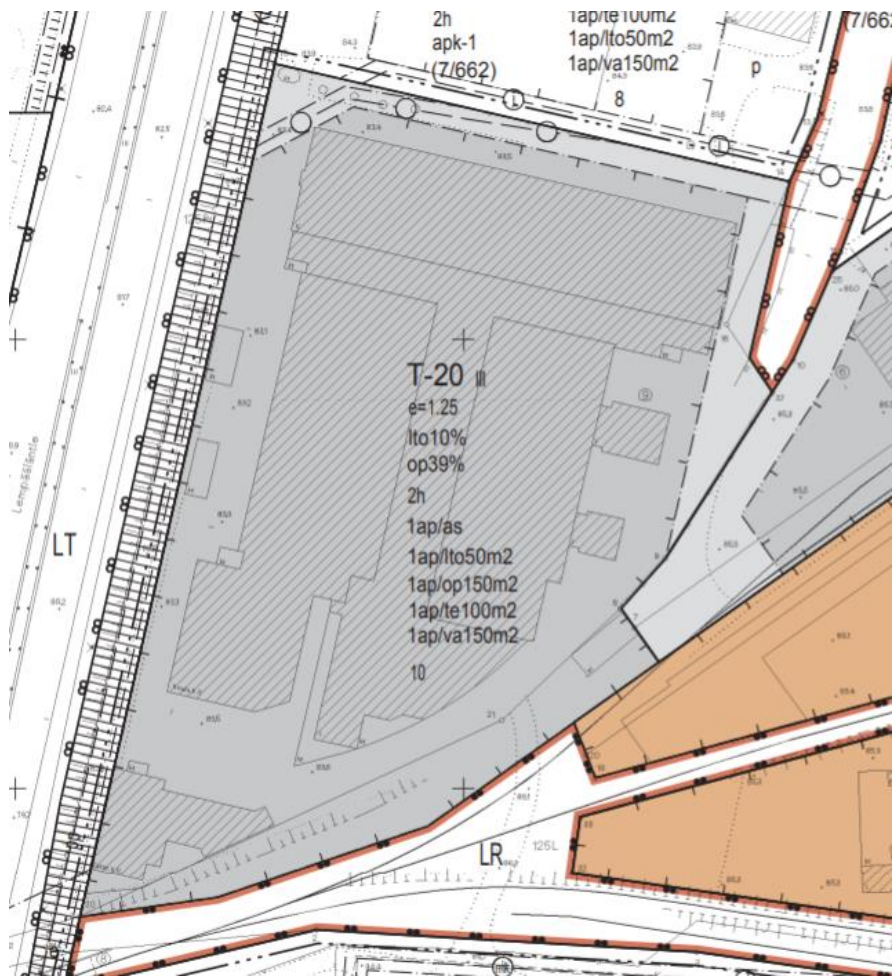
Tredun Ajokinkujan toimipistettä on jo viime vuosikymmenen aikana korjattu tarvittavissa määrin ja tehty opetuksen järjestämiselle tarvittavia kunnossapitoluonteisia tila- ja muutostöitä, joten oppilaitosrakennus palvelee tällä hetkellä hyvin oppimisympäristöineen ammatillisen koulutuksen järjestäjää.

4 Rakennushanke

4.1 Merkitys lähiympäristölle

ASEMAKAAVA

Nykyinen asemakaava on vuodelta 2000. Kaavamääräys on T-20 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jonka kokonaisrakennusoikeudesta saadaan käyttää prosenttiluvun osoittama määrä liike- ja toimistotiloina sekä opetustoimintaa palvelevina tiloina). Tontin rakennusoikeus on yhteensä noin 23 200 k-m².



Kuva 2. Ote asemakaavasta.

TONTTI

Tontin koko on n. 18 600 m². Tontti rajautuu idässä Ajokinkujaan sekä teollisuus- ja liiketontteihin, etelässä rautatieliikenteen korttelialueeseen, pohjoisessa teollisuustontteihin ja lännessä Lempääläntiehen. Autopaikat sijaitsevat tontin etelä- ja itäpuolella.

Nykyinen tontin käyttö palvelee toimipisteen tarkoituksia, eikä siihen tehdä hankkeessa muutoksia.

PALVELUVERKKO

Tampereen seudun ammattiopistossa ollaan kovien taloudellisten perusparannustarpeiden äärellä. Taloudellisesti kiristyvässä tilanteessa on tärkeää, että ammatillisen koulutuksen palveluverkko on tarkoituksenmukainen ja tarpeeseen nähden oikein mitoitettu.

Palveluverkko-ohjelman keskeinen tavoite on toimintojen tehostaminen ja tilakustannusten pienentäminen ammatillisen koulutuksen uudistuneen rahoituksen vuoksi.

Ammatillisen koulutuksen palveluverkko-ohjelma on hyväksytty elinkeino- ja osaamislautakunnassa 17.11.2021. Kokouksessa hyväksyttiin, että TREDU Ajokinkujan toimipisteen osalta, että "vastaavalle uudisrakennukselle ei nähdä tarvetta eikä myöskään koko kiinteistön raskaalle peruskorjaukselle. Tarvitavat ja kriittiset korjaukset tulee tehdä."

LIIKENNEYHTEYDET

Keuyen liikenteen yhteydet koululle ovat hyvät. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Lempääläntien varrella, Kuokkamaantien pohjoispuolella sekä Viinikankadulla.

4.2 TREDU-Kiinteistöjen rooli

TREDU-Kiinteistöt Oy on osa seudullista ammatillisen koulutuksen toimintaa. Sen tehtävänä on tukea ja auttaa seudun ammatillisen koulutustoiminnan tavoitteiden toteutumisessa ja luoda puitteita hyvälle oppimisympäristöille sekä elinkeinotoiminnan toimintaedellytyksille.

TREDU-Kiinteistöt Oy toimii ammatillisen koulutuksen käytössä olevien kiinteistöjen omistajana, investoijana, palveluiden järjestäjänä ja vuokraajana. Yhtiön organisaatio hoitaa omalla henkilöstöllä hallintonsa sekä omistaja- ja tilaajatoiminnot.

Yhtiön kiinteistöstrategian pohjana toimii yhtiön tehtävän lisäksi Tampereen seudun ammattiopiston hyväksytty palveluverkko-ohjelma. Palveluverkko-ohjelma ohjaa ammatillisen opetuksen tilankäyttöä keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä, joka osaltaan edesauttaa tarpeellisten kiinteistöinvestointien kohdistamista. Strategian mukaisesti yhtiö jatkaa ennakoivan kiinteistönpidon periaatteiden noudattamista sekä kehittää toimintaa yhteistyössä palveluntuottajaverkoston kanssa. Ennakoivan kiinteistönpidon periaatteilla tarkoitetaan koneiden, laitteiden ja rakennusosien korjaamista, peruskorjaamista, perusparantamista tai uusimista oikea aikaisesti ennen niiden teknisen elinkaaren päättymistä. Ennakoivalla toiminnalla pystytään varmistamaan kiinteistöjen terveellisyys ja turvallisuus sekä ennakoimaan syntyviä kustannuksia.

4.3 Toimintojen sijoittuminen rakennuksen sisällä

TREDU Ajokinkujan hankkeessa ei tule tapahtumaan merkittäviä tilamuutoksia. Kädentaitoja vaativat työsalit (12 kpl) sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa, jossa on myös yleisopetuksen luokkatiloja (8 kpl). Toisessa kerroksessa on hallintotiloja sekä myös yleisopetuksen luokkatiloja (6 kpl). Tällä hetkellä autoalan koulutus toimi C- ja D-rakennusosissa. Talotekniikan koulutus työsaleissa E1, E2 ja E3. Yhteisten aineiden opetusta annetaan pääasiassa B-rakennusosassa sekä tutkintoon valmentavaa koulutusta järjestetään B- ja F-rakennusosissa. Ajokinkujan toimipisteen sosiaalililat jakaantuvat rakennuksen eri osille palvelun näin eri koulutusaloja. Ensimmäisessä kerroksessa on myös käyttäjiä palvelevat ruokailutilat. Rakennuksessa on väestönsuoja.

Toteutussuunnittelussa tutkitaan tarkemmin sisäisten toimintaa tukevien toimintojen siirtämistä oppilaitosrakennuksen sisällä, kuinka saadaan opetukselle järjestettyä tarvittavaa lisäluokkatilaa (mm. ATK-tilan siirto F-rakennuksesta B-rakennukseen).

4.4 Tukipalvelujen tarve ja järjestämisvaihtoehdot

4.4.1 Ateria- ja puhtauspalvelut

Toisen asteen oppilaitosten ateria- ja puhtauspalveluiden järjestämisestä vastaa Pirkanmaan Voimia Oy. Palvelut tuotetaan joko Pirkanmaan Voimian omana tuotantona, ostopalveluna tai näiden yhdistelmänä.

Tredu Ajokinkujan keittiö toimii alueellisena kuumentavana keittiönä, josta toimitetaan ateri- oita myös muihin Pirkanmaan Voimian toimipaikkoihin. Keittiössä valmistetaan aamupalaa, kuumennetaan tuotantokeittiössä valmistettua pääruokaa, kypsennetään energialisäköä ja tehdään salaattia.

Keittiön yhteydessä toimii kahvila, josta opiskelijat ja henkilökunta voivat ostaa kahvilatuoteita. Kahvilan on suunniteltu olevan avoinna koko koulupäivän ajan.

4.4.2 Opiskelijahuolto

Tampereen kaupunki järjestää psykologi- ja kuraattoripalvelut 31.12.2022 saakka ja 1.1.2023 alkaen Pirkanmaan hyvinvointialue. Näille toimintoille on varattu tilat toimipisteessä ja hyvinvointialue maksaa näistä jatkossa vuokraa. Kuraattorin työtilan osalta olisi hyvä tarkastella mahdollisuuksia parantaa huoneen äänieristystä.

4.5 Väistötilatarpeet

Tampereen kaupungin alueella ei ole tällä hetkellä vaihtoehtoisia väistötiloja Tredu Ajokinkujan toimipisteessä järjestettävälle koulutukselle, eikä taloudellisen kantokyvyn rajoissa ole edellytyksiä lähteä rakentamaan väliaikaisia autoalan oppimisympäristöjä kiinteistön ulkopuolelle.

Nykyinen tilantarve säilyy Tredu Ajokinkujan toimipisteessä jatkossakin. Rakennusaikana väistötilat tulee löytyä rakennuksen sisältä tai kiinteistön mahdollistamalla tavalla. Tredun väistötilojen mahdollisuuden ehdottomana edellytyksenä rakennuksen sisällä on, että Tampereen työvalmennussäätiön tilat siirtyvät oppilaitosrakennuksen osalta kokonaisuudessaan Tredulle kapaleessa 3.3. esitetyn mukaisesti.

4.6 Kustannukset

4.6.1 Tilakustannukset

Esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: 7 861 000 €. Hintataso 3/2022 Haahtela, Tampere 109,5.

Kustannusarvion pohjalta arvioitu vuokrataso 149 640,18 euroa / kk ja 1 795 682,18 euroa / vuosi, katso oheinen taulukko:

Taulukko 4. Vuokrataso kustannusarvion perusteella.

	euroa/m ² /kk	euroa/vuosi
investointivuokra	11,74	1 247 933,75
nykyinen pääomavuokra	2,15	228 812,85
tontin vuokra	0	0
kiinteistövero	0,15	16 024,68

yllä- ja kunnossapito	2,85	302 910,89
yhteensä	16,90	1 795 682,17

4.7 Taide rakennushankkeessa

Elinvoima- ja osaamislautakunnan hyväksymän palveluverkko-ohjelman mukaisesti Tredun Ajokinkujan toimipisteen osalta ainoastaan tarvittavat ja kriittiset korjaukset, joten taidehankinta ei näin ollen sovi hankkeen luonteeseen.

5 Hankkeelle asetettavat tavoitteet

Taloudellisten edellytysten puuttuessa nykyisten vuokratilojen tarvittavien ja kriittisten korjausten yhteiseen korjaushankkeeseen johtavaa toteutussuunnittelua ei käynnistetä.

Nykyiseen rakennukseen toteutetaan pienempiä kiinteistönpidollisia korjauksia tarpeen vaatiessa.

6 Liitteet

2022 Tredu ajokinkuja, Arvio käyttöä ylläpitävistä toimista, 11.2.2022 (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)

2021 TREDU Ajokinkuja, kooste kiinteistön kunnosta (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)

Tutkimukset ja selvitykset (luetteloituna)

- 2022 Tarkastuskertomus, Terveystieteiden olojen tarkastus (Tampereen kaupunki, ympäristöterveys)
- 2022 Tredu Ajokinkuja A-F, kuntotutkimus ja altistumisolosuhteiden arviointi (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2022 Keittiön ja ruokalan alapohjarakenteiden jatkokosteusmittaukset, sekä märkätilojen kosteuskartoitukset 6.3.2022 (Dimen Oy)
- 2022 Tredu Ajokinkuja akustiikkalevyjen kartoitusmuistio liitteinen (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2021 Kosteusmittaukset tutkimussuunnitelma Tredu Ajokinkuja 19.11.2021 (Dimen Oy)
- 2021 Kosteusmittaukset Tredu Ajokinkuja keittiö raportti 31.8.2021 (Dimen Oy)
- 2021 Haitta-ainetutkimus Tredu Ajokinkuja (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2021 Salaojien ja sadevesiviemäreiden tv-kuvaus Tredu Ajokinkuja (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2021 Tredu Ajokinkuja A-F, kooste lisätutkimuksista (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2021 Tredu Ajokinkuja B-F iv-järjestelmän korjaustarveselvitys (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2021 Kosteusmittaukset liikuntasali ja VSS välipohja Tredu Ajokinkuja F-osa (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2021 Lähtötietotarkastelu putkikanaalit Tredu Ajokinkuja (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2021 Ajokinkujan Tredu muistio näytteiden otosta (Sweco Rakennetekniikka)
- 2020 Ajokinkujan Tredu, Tilat F105-F113 – Toimenpideraportti (Werker Palvelut Oy)
- 2020 Tredu Ajokinkuja, keittiö Tampere – Tarkastusraportti (Werker Palvelut Oy)
- 2020 Ajokinkuja Keittiön pakastehuoneen sulamiseen liittyvät kosteusmittaukset (Dimen Oy)

- 2020 Tutkimusselostus, Tredu ajokinkuja, Yläpohjien jatkotutkimus (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2020 Tutkimusselostus, Tredu Ajokinkuja, Vesikattojen kuntotutkimus (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2020 Kuntotutkimus, maanvastaaiset rakenteet, Tredu Ajokinkuja (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2019 Kuntotutkimus putkistot Tredu Ajokinkuja B-F-osa (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2019 kuntotutkimus julkisivut Tredu Ajokinkuja koulurakennus (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)
- 2019 Rakennetekninen kuntotutkimus Tredu Ajokinkuja (Raksystems Insinööritoimisto Oy)
- 2018 Painesuhteet ja ilmanvaihdon selvitys Osa1 (Dimen Oy)
- 2018 Korjaustapalausunto Tredu Ajokinkuja E kellari (Sweco Rakennetekniikka)
- 2018 pima-selvitys Tredu Ajokinkuja E kellari (Sweco Rakennetekniikka)
- 2018 Asbesti- ja haitta-ainekartoitus Tredu Ajokinkuja, E kellari (Sweco Rakennetekniikka)
- 2018 IV-koneiden kuntoraportti, Tredu Ajokinkuja 6 (TMP Ilmastointi Oy)
- 2017 Sisäilmatutkimusraportti, Tredu Ajokinkuja (Raksystems Insinööritoimisto Oy)
- 2016 Viemärinhajuselvitykset, Tredu Ajokinkuja (Raksystems Insinööritoimisto Oy)
- 2011 Kuntotutkimuksen lisätutkimukset, Tredu Ajokinkuja (Ramboll)
- 2010 Kuntotutkimus, Tredu Ajokinkuja (Ramboll)

Lisäksi käytettävissä:

- rakennussuunnitteluohje, Tampereen kaupunki
- hankintarajataulukko, Tampereen kaupunki