

TARVESELVITYS

23.11.2022

TAMPEREEN SEUDUN AMMATTIOPISTO TREDUN VIRTAIN TOIMIPISTE



(Lähde: www.tredukiinteistot.fi/tredu-virrat/?city=virrat)

SOVELLETTU PERUSKORJAUS

Dnro TRE:990/10.03.07/2022

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Arvio kustannuksista	4
2	Nykytilanteen analyysi	4
2.1	Toimialan kuvaus	4
2.2	Vuokralaiskohtaiset tilat ja tilankäyttö	5
2.3	Nykyiset tilakustannukset	5
2.4	Nykyisten rakennuksien kunto	6
2.4.1	Rakennushistoriaselvitys.....	7
3	Toiminnan tarpeet	7
3.1	Toiminnan kehitysennuste	7
3.2	Toiminnan strategiavaihtoehdot	8
3.3	Vuokralaiskohtainen tilantarve tulevaisuudessa.....	8
3.3.1	Ammatillinen koulutus, Tredu	8
3.3.2	Lukiokoulutus, Virtain kaupunki	9
3.4	Tilankäytön vaihtoehdot	9
4	Rakennushanke.....	9
4.1	Merkitys lähiympäristölle.....	9
4.2	TREDU-Kiinteistöjen rooli.....	11
4.3	Toimintojen sijoittuminen rakennuksen sisällä.....	11
4.4	Tukipalvelujen tarve ja järjestämisvaihtoehdot	12
4.4.1	Ateria- ja puhtauspalvelut.....	12
4.4.2	Opiskelijahuolto	12
4.4.3	Opintoneuvonta.....	12
4.5	Väistötilatarpeet.....	12
4.6	Kustannukset.....	12
4.6.1	Tilakustannukset.....	12
4.6.2	Toiminnan kustannukset.....	13
4.7	Taide rakennushankkeessa	13
5	Hankkeelle asetettavat tavoitteet	13
6	Liitteet	13

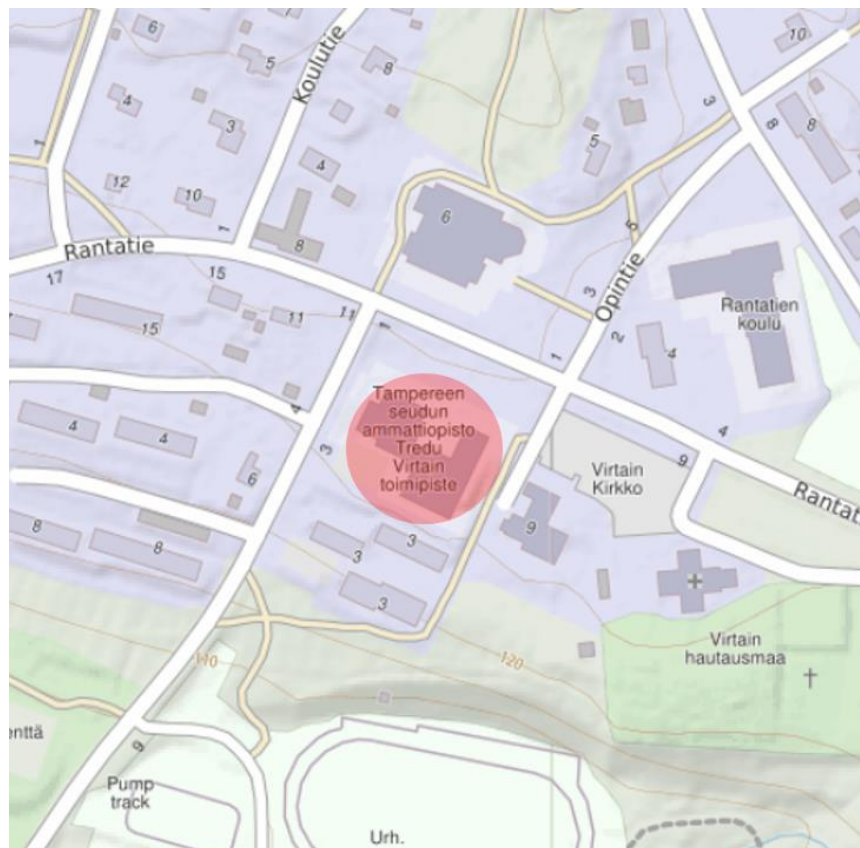
1 Tiivistelmä

Tredu Virtain toimipiste sijaitsee Virtain kaupungissa osoitteessa Sipiläntie 1, 34800 Virrat. Rakennuksen tontti rajautuu lännessä Sipiläntiehen, pohjoisessa Rantatiehen. Idässä ja etelässä tonttia rajaavat kävelytie ja etelässä samalla kiinteistöllä sijaitsevat kesähotellin kolme rakennusta. Kiinteistötunnus on 936-16-2-2. Tredun Virtain toimipiste on rakennettu kolmessa osassa. Rakennuksen A-osa on valmistunut 1969. Rakennuksen B-osa on valmistunut 1986 ja C-osa vuonna 2005. Vuosien varrella rakennuksia on saneerattu ja niihin on tehty tilamuutoksia tarpeen mukaan.

Rakennus on ollut valmistumisestaan lähtien opetuskäytössä. Tarveselvitysvaiheessa on selvitetty edellytyksiä Tampereen seudun ammattiopiston (Tredu) koulutuksen jatkamiselle. Tredulla ei ole taloudellisia edellytyksiä jatkaa koulutusta Virtain nykyisessä toimipisteessä, johon kohdistuu merkittävää investointitarvetta.

Tarveselvitysesityksen on valmistellut hankeryhmä, joka koostui seuraavista henkilöistä:

koordinaattori Henri Niemelä, Sitowise Oy; kiinteistöpäällikkö Antti Tuohino sekä toimitusjohtaja Marko Tulokas, Tredu-Kiinteistöt Oy; suunnittelupäällikkö Harri Jokinen, toimipistepäällikkö Kirsi Onnela, koulutusjohtaja Virpi Siiranen, Tredu; kaupunginjohtaja Henna Viitanen, yhtenäiskoulun rehtori Katri Rantala, elinvoimapäällikkö Tiina Perämäki, tekninen johtaja Jussi Lähteenmäki sekä kaupunginhallituksen puheenjohtaja Reijo Koskela, Virtain kaupunki ja tilapalveluasiantuntijat Tommi Kärkelä ja Satu Lahdensivu Tampereen Tilapalvelut Oy:stä.



Kuva 1. Sijainti kartalla.

1.1 Arvio kustannuksista

Taulukko 1. Arvio kustannuksista.

Investoinnit	
Korjaushankkeen kustannus kuntoarvion 27.12.2021 mukaisilla toimenpiteillä	1 500 000 euroa
Yhteensä	1 500 000 euroa
Vaikutukset käyttömenoihin, vuokravaikutus laskettu 5 vuoden maksuajalle.	
Tällä hetkellä vuokratulle alalle 2 898 m ² / kk	9,92 euroa + vanha vuokra
Vuokrattavissa olevalle alalle 4 072 m ² / kk	7,06 euroa + vanha vuokra

2 Nykytilanteen analyysi

2.1 Toimialan kuvaus

Ammatillinen koulutus

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. Ammatillista koulutusta tilataan Tampereen seudun ammattiopistolta.

Tampereen kaupunki järjestää ammatillista koulutusta yhteistoimintasopimuksen perusteella. Viimeisin yhteistoimintasopimus on allekirjoitettu 14.12.2021 ja sen osapuolina on Tampereen kaupunki, Ikaalisten kaupunki, Kangasalan kaupunki, Lempäälä kunta, Nokian kaupunki, Oriveden kaupunki, Pirkkalan kunta, Pälkäneen kunta, Ruoveden kunta, Vesilahden kunta, Virtain kaupunki ja Ylöjärven kaupunki. Sopijakunnat muodostavat yhteistoiminta-alueen ja sen yhteisenä toimielimenä toimii Tampereen kaupungin elinvoima- ja osaamislautakunta. Sopimuksen mukaisia tehtäviä hoitaessaan Tampereen kaupunki toimii kuntalain (410/2015) 51 §:n mukaisena vastuukuntana. Yhteistoimintasopimus on kuntalain 52 §:n mukainen sopimus kuntien yhteisestä toimielimestä.

Sopimuksen mukaan "Tampereen kaupunki sitoutuu yhdessä sopimuskuntien ja muiden kumppanien kanssa kehittämään ammatillisen koulutuksen lähipalveluja kunnissa. Tavoitteena on löytää asiakaslähtöisiä, vaikuttavia sekä taloudellisesti kestäviä ratkaisuja paikallisten opiskelijoiden ja työnantajien tarpeisiin. Ammatillisen koulutuksen lähipalvelujen ja toimipisteiden merkittävistä muutoksista neuvotellaan sopimuskunnan kanssa tavoitteena yhteisen näkemyksen ja ratkaisun löytäminen paikallisen osaamisen kehittämiseksi ja taloudellisen kestävyuden turvaamiseksi." Mikäli Tampereen kaupunki irtisanoo sopimuksen, katsotaan kuitenkin sopimus päättyneeksi.

Lukiokoulutus

Lukiolaissa (714/2018) määritellään lukiokoulutuksen tehtävästä seuraavaa: Lukiokoulutus antaa opiskelijalle valmiudet aloittaa korkeakoulututkintoon johtavat opinnot yliopistossa tai ammattikorkeakoulussa.

Lukiokoulutuksen tarkoituksena on tukea opiskelijoiden kasvamista hyviksi, tasapainoisiksi ja sivistyneiksi ihmisiksi ja aktiivisiksi yhteiskunnan jäseniksi sekä antaa opiskelijoille työelämän, harrastusten sekä persoonallisuuden monipuolisen kehittämisen kannalta tarpeellisia tietoja, taitoja ja valmiuksia. Lisäksi koulutuksen tarkoituksena on antaa opiskelijoille valmiuksia elinikäiseen oppimiseen ja itsensä jatkuvaan kehittämiseen. Koulutusta alle 18-vuotiaalle opiskelijalle suunniteltaessa, järjestettäessä ja siitä päätettäessä on ensisijaisesti huomioitava lapsen etu.

Virtain lukiossa opiskelee noin 100 opiskelijaa. Päätoimisia opettajia lukiossa on 6 ja sivutoimisia, yhteisiä opettajia perusopetuksen kanssa 8. Opetuksen järjestämiseksi kiinteistössä on lukio-opetukseen käytössä 6 opetustilaa, opettajien työtila sekä neljä tilaa toimisto- ja oppilaskuntakäytössä. Lukiokoulutus on toisen asteen koulutusta, joka kestää 3-4 vuotta ja on 18 vuoteen saakka osa oppivelvollisuuskoulutusta. Opetuksen järjestäjänä Virtain lukiossa toimii Virtain kaupunki.

2.2 Vuokralaiskohtaiset tilat ja tilankäyttö

Rakennuksessa on tiloja kolmessa kerroksessa.

Virtain toimipisteessä on vuokralla neljä toimijaa tällä hetkellä. Vuokralaistilanne tällä hetkellä (13.9.2022) on seuraavanlainen:

- Tampereen seudun ammattiopisto Tredu, 1 329,73 m²
- Virtain kaupunki lukiokoulutus, 1 183,30 m²
- Esri Finland Oy, 13,5 m²
- Houston Inc. Consulting Oy, 20 m²
- Tredu-Kiinteistöt Oy, tyhjää tilaa 1 330,77 m²

Lukiokoulutus

Virtain lukiolla on käytössään kiinteistössä 6 opetustilaa, opettajien työtila sekä neljä tilaa toimisto- ja oppilaskuntakäytössä. Tilatarve tulee pysymään kyseisellä tasolla koulutuksen säilyessä kiinteistössä. Opetustilat ovat käytössä klo 8–16.15 välisenä aikana oppilaitoksen toiminta-aikana.

2.3 Nykyiset tilakustannukset

Tampereen seudun ammattiopiston tilakustannukset esitetty alla olevassa taulukossa. Tredulla on vuokralla Virtain toimipisteestä 1 329,73 m² (1 427 m²) tilakokonaisuus.

Taulukko 3. Vuokranmaksutaulukko, Tredu 2022.

Tredu Virrat, m ²	€/v (alv 0 %)	€/m ² /kk (0 alv %)
Pääomavuokra	57 879,72 €	3,38
Yllä- ja kunnossapito	64 900 €	3,79
Tonttivuokra	0 €	0,00
Kiinteistövero	24,12 €	0,001
Kiinteistö yhteensä	122 803,82 €	7,171

Kiinteistön omistaa Tredu-Kiinteistöt.

2.4 Nykyisten rakennuksien kunto

Rakennuksista on laadittu 2000-luvulla haitta-ainekartoituksia, LVIS-kuntotutkimuksia, rakenneteknisiä kuntotutkimuksia yksittäisistä tiloista, riskiarvio ja tutkimussuunnitelma sekä viimeisimpänä kuntoarvio vuonna 2021.

Rakennuksien vierustalla kasvillisuus on pääosin riittävän etäällä seinustasta, mutta sisäänkäyntiseinustalla maanpinta viettää kohti rakennusta. Salaojien kunnosta/olemassaolosta ei ole tarkempaa tietoa. Kattovesien ohjaus on tehty pääosin kattokaivoihin ja niistä sisäpuolisiin sadevesiviemäriin. Sokkelit ja perusmuurit ovat silmämääräisen tarkastelun perusteella ulkoisesti kunnossa, mutta A- ja B-osan maan alle ulottuvassa sokkelihalkaisussa on käytetty eristeenä mineraalivillaa. Mineraalivillan kuntoa ei ole tutkittu. Rakennuksen rungossa ja julkisivuissa ei ole havaittu merkittäviä korjaustarpeita, mutta julkisivuille on suositeltu tehtävän kuntotutkimus puupanelointien ja ikkunoiden betonipalkkien osalta.

A- ja B-osan ikkunat ovat paikoin huonokuntoiset ja niille on suositeltu uusimista. Metallirakenteiset ulko-ovet ovat paikoin kuluneet, mutta ovat vielä käyttökelpoiset. Vesikatteissa ei ole huoltotarkastusraporttien mukaan havaittu merkittäviä korjaustarpeita. Katoilla on jonkin verran jälkälää sekä tukkeutuneita kattokaivoja. Sisäpinnoissa ei ole havaittu rakenteellisia vaurioita, mutta osa pinnoista on kuluneita ikääntymisestä ja käytöstä johtuen.

Lämmönjakokeskukset saavuttavat teknisen käyttöikänsä kuntoarvion tarkastelujaksolla ja niille on suositeltu uusimista peruskorjauksen yhteydessä. Lämpöjohdoissa ei ole havaittu vuotoja, mutta niiden viimeisin tutkimus on tehty vuonna 2013 ja seurantatutkimus olisi ajankohtainen. Kymmenen vuoden seurantajakson aikana myös patteriventtiilien tekninen käyttöikä saavutetaan vähintään B- ja C-osalla. A-osan venttiilit on uusittu, mutta ajankohdasta ei ole tarkkaa tietoa.

A-osalla käyttövesijohdot on uusittu, B- ja C-osan käyttövesijohdot ovat alkuperäiset. Myös käyttövesijohtojen seurantatutkimus olisi ajankohtainen. Todennäköisesti kymmenen vuoden seurantajaksoilla ainakin B-osan käyttövesijohtojen uusiminen tulee ajankohtaiseksi.

Viemäriverkostot ovat alkuperäiset. A-osan viemärit ovat valurautaiset ja muilla osilla muoviset. Vuoden 2013 kuntotutkimuksessa A-osan viemäreille on suositeltu uusimista 3-5 vuoden kuluessa ja on arvioitu, että pysty- ja hajotusviemäreille ei ole mahdollista tehdä pinnoittavaa korjausta putkien grafitoitumisen vuoksi. Pohjaviemärin osalta pinnoituskorjauksen soveltuvuus tulisi varmistaa koerouhinnalla. Myös B-osan viemärisaneeraus voi tulla tarkastelujakson päätteeksi ajankohtaiseksi, sillä viemäreiden tavoitteellinen käyttöikä on 50 vuotta. B- ja C-osalle on vuonna 2013 suositeltu viemäreiden seurantatutkimus 5-10 vuoden kuluttua.

Ilmanvaihtojärjestelmän osalta tarkastelujaksolle osuu paikallisia korjauksia. A-osan luokkatiloissa on tilakohtaisia ilmanvaihtokoneita vuodelta 2005, ja niiden toiminnassa on esiintynyt puutteita ja puhaltimia on jouduttu säännöllisesti huoltokorjaamaan. B-osan ilmanvaihtokoneet ovat perusrungoltaan alkuperäiset ja suunnitelmien perusteella LTO-patteri on uusittu 2011. Tarkastelujaksolla vähintään koneen puhaltimet tulisi uusida. Ilmanvaihdon jäähdytyskojeikko vuodelta 2005 tulee tarkastelujaksolla uusittavaksi, tekninen käyttöikä on noin 20 vuotta. Automaatiojärjestelmää on uusittu vuonna 2017, eikä siihen kohdistu merkittäviä korjaustarpeita.

Kiinteistön sähkö- ja tietoteknisetjärjestelmät ovat toteutettu pääsääntöisesti A-osassa 1969, B-osassa 1986 ja C-osassa 2005 ja ovat kuntotutkimusten mukaan tyydyttävässä/välttävässä kunnossa. Sähköjärjestelmien runkorakenteiden käyttöiän A-osalla on ylitetty ja B-osalla käyttöiän

on yli puolivälin. Normaaleilla kunnossapito sekä huoltotoimenpiteillä B- ja C-osa saadaan pidettyä toimintakuntoisina määritetyn tarkasteluvälin. Sähköjärjestelmien vialliset/puutteelliset kenttälaitteet vaativat uusimista.

Tieto-, turva- ja valvontajärjestelmät saadaan pidettyä toimintakuntoisina määritetyn tarkasteluvälin ajan normaaleilla kunnossapito sekä huoltotoimenpiteillä.

2.4.1 Rakennushistoriaselvitys

Koulurakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla. Rakennuksesta ei ole tehty rakennushistoriaselvitystä.

3 Toiminnan tarpeet

3.1 Toiminnan kehitysennuste

Ammatillinen koulutus

Tampereen seudun ammattiopisto toimii monialaisena toisen asteen ammatillisena kouluttajana Pirkanmaan maakunnassa 14 toimipisteessä kouluttaen yhteensä noin 17 000 henkilö vuositain. Tampereen seudun ammattiopistossa työskentelee yhteensä noin 1100 henkilöä.

Tredu Virtain toimipiste sijaitsee noin 1 kilometrin etäisyydellä Virtain kaupungin ydinkeskuksesta, jossa on paljon liike- ja toimitilarakennuksia. Alueella on tarjolla monipuolisia palveluita. Virtain toimipisteen läheisyydessä on myös Virtain kaupungin uusi yhtenäiskoulun oppilaitosrakennus, jossa aloitettiin opetuksen järjestäminen elokuussa 2021.

Tredu Virtain toimipisteessä opiskelee noin 70 opiskelijaa ja siellä järjestetään seuraavia koulutuksia: autoalan perustutkinto, liiketoiminnan perustutkinto, sosiaali- ja terveysalan perustutkinto sekä vuosittain vaihtuvia aikuisille suunnattuja koulutuksia elinkeinoelämäntarpeiden mukaisesti.

Toiminnan kehitysennustetta huonontaa omalta osaltaan Virtain väestönkehitys. Väestö on supistunut paljon ikärakenteen ja muuttotappioiden takia. Virroilla suhteellinen väestönlisäys vuosien 2010–2019 välillä on pienentynyt 14 prosenttia. Samalla aikavälillä myös 15–24-vuotiaiden ikäluokittainen suhteellinen väestönkehitys on pienentynyt noin 36 prosenttia. Viimeisimmän tilastokeskuksen (2021) mukaan nuorten 16–18 -vuotiaiden määrä tulee vähentymään noin 12 prosentilla vuoteen 2030 mennessä. Toiminnan jatkuvuuden kannalta ehdoton edellytys on, että löydetään kustannustehokkaampi tilaratkaisu opetuksen järjestämiseksi.

Lukiokoulutus

Virtain lukio järjestää toisen asteen lukiokoulutusta noin 100 oppilaalle. Lukiokoulutuksella toimii kolme linjaa; yleislinja, luonnontieteellinen linja ja kielilinja. Päätoimisia lukion opettajia on 6 ja sivutoimisia 8.

Lukiokoulutuksen opetus annetaan Tredu kiinteistöjen kiinteistössä Virtain kaupungin keskustassa koulukampuksen yhteydessä. Opetus annetaan lähes kokonaisuudessaan kiinteistön tiloissa. Lukiokoulutukseen kuuluvien opintojen erityisluokkatiloja (mm. Laborointi) vaativa opetus annetaan viereisen yhtenäiskoulurakennuksen tiloissa.

Opiskelijamäärän oletetaan pysyvän jatkossa noin 80–100 oppilaassa. Oppilasennustearvion lähtökohdista on arvio, että puolet ikäluokasta valitsee lukiokoulutuksen ja suorittaa sen lähilukiossaan. Ulkopaikkakuntalaisia opiskelijoita arvioidaan tulevan jonkin verran erityislinjojen opiskelijoiksi.

3.2 Toiminnan strategiavaihtoehdot

Ammatillinen koulutus

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 sinällään ole merkitystä, minkälaista tutkintoa opiskelija suorittaa. Jokaiselle opiskelijalle laaditaan henkilökohtainen osaamisen kehittämissuunnitelma ja opiskelija voi suorittaa osatutkinnon tai tutkinnon osia kokonaisen tutkinnon sijaan. Opinnit voidaan suorittaa myös kokonaan oppisopimuskoulutuksena.

Tredun aluepalvelumallilla koulutusta kohdennetaan sinne, missä on tarvetta ja tehdään yhteistyötä muun muassa kumppanuusyriyten kanssa. Koulutuksen järjestäminen ei edellytä tilojen omistamista ja koulutuksen järjestämiseen kehitetään jatkuvasti uusia toimintamuotoja.

Lukiokoulutus

Virtain lukion opetuksen järjestäjänä toimii Virtain kaupunki. Lukiokoulutus on luonteeltaan kokonaisuudessaan oppilaitoksessa annettavaa lähiopetusta. Etäopetusta annetaan vain poikkeusoloissa. Työssäoppimisen jaksoja toteutetaan hyvin vähäisessä määrin, tet-jaksoina.

3.3 Vuokralaiskohtainen tilantarve tulevaisuudessa

3.3.1 Ammatillinen koulutus, Tredu

Tredu Virtain toimipisteessä Tredulla on tällä vuokralla noin 1 330 m² tilakokonaisuus. Tampereen seudun ammattiopistolla ei ole tulevaisuudessa nykyisille tiloille vastaavaa tarvetta. Tilatarpeen kehitysennustetta huonontaa omalta osaltaan Virtain väestöennuste, kts kohta 3.1. Tällä hetkellä opiskelijoiden pääasiallisena kotikuntana on Virrat, josta koko toimipisteen opiskelijoista on noin puolet.

Elinvoima- ja osaamislautakunta on kokouksessaan 9.3.2022 hyväksynyt Tredu Virtain toimipisteen koulutustoiminnan jatkamisesta. Esityksen mukaisesti *“Tredu jatkaa koulutustoimintaa Virroilla. Kiinteistön raskaalle peruskorjaukselle ei ole taloudellisia edellytyksiä. Tredu jatkaa yhteistyössä Virtain kaupungin kanssa erilaisten pedagogisten ratkaisujen ja pienempien tilaratkaisujen etsimistä ammatillisen koulutuksen järjestämiseksi Virroilla peruskorjaustarpeet huomioon ottaen, siten että Tredun nykyisten käytössä olevien tilojen osalta vuokranmaksu päättyy 2025 mennessä. Rakennuksien peruskorjauksien tarveselvitykset, hanke- ja toteutussuunnitelmat tuodaan elinvoima- ja osaamislautakuntaan käsiteltäväksi erikseen.”*

Tampereen seudun ammattiopiston tilantarve Virroilla on tulevaisuudessa noin 500 m² ammatillisen koulutuksen järjestämiseksi, mikäli koulutuksen järjestäminen jatkuisi nykymuotoisena. Tilantarve kattaisi autoalan, liiketoiminnan, sosiaali- ja terveysalan ja kasvatus- ja ohjausalan perustutkinnoille oppimisympäristöt tarvittavin apu- ja sosiaalituloineen.

Tredun Virtain toimipisteen tiloihin kohdistuu merkittävää peruskorjaustarvetta. Tredulla ei ole taloudellisia edellytyksiä jatkaa vuoden 2025 jälkeen Virtain toimipisteen tiloissa, joihin kohdistuu merkittäviä peruskorjaustarpeita. Tredun tulevaisuuden tilatarpeet ja tilakustannukset täytyy sopeuttaa Tredun taloudelliseen kantokykyyn. Taloudellisesti kiristyvässä tilanteessa on tärkeää, että ammatillisen koulutuksen palveluverkko on tarkoituksenmukainen ja tarpeeseen nähden oikein mitoitettu.

3.3.2 Lukiokoulutus, Virtain kaupunki

Lukiokoulutuksen tilatarpeen oletetaan säilyvän ennallaan.

3.4 Tilankäytön vaihtoehdot

Sovellettu peruskorjaus kuntoarvion mukaisesti

Virtain toimipisteen A- ja B-rakennukset ovat taloteknisen peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi ikkunoiden ja salaojien uusiminen olisi ajankohtaista. Julkisivuon ja kellarikerrokseen kohdistuu korjaustarpeita, joiden laajuus tulisi varmentaa kuntotutkimuksin. C-rakennukseen ei pitäisi kohdistua merkittäviä korjaustarpeita kymmenen vuoden tarkastelujakson aikana.

Osittainen peruskorjaus kuntoarvion mukaisesti ja B-rakennuksen purkaminen

Edellisen kohdan toimenpiteiden lisäksi kiinteistön käyttöasteen ja tulevaisuuden tilatarpeiden takia rakennuksesta voitaisiin purkaa jokin kolmesta osasta. A-osaan kohdistuu raskain peruskorjaustarve, mutta se on sijainniltaan keskeisin. A-osassa sijaitsee myös muita rakennusosia palvelevia teknisiä tiloja, kuten lämmönjakuhuone. B-osan purkaminen on rakennusteknisesti järkevintä, jotta korjauskustannukset jäisivät alhaisemmiksi, sillä C-osaan ei vielä kohdistu merkittäviä korjaustarpeita, sen ollessa valmistunut vuonna 2005.

Sijoittaminen muualle

Ammatilliselle koulutukselle soveltuvia oppimisympäristöjä tarkastellaan Virtain kaupungin edustajien sekä yksityisten kiinteistön omistajien kanssa.

Uudisrakennus

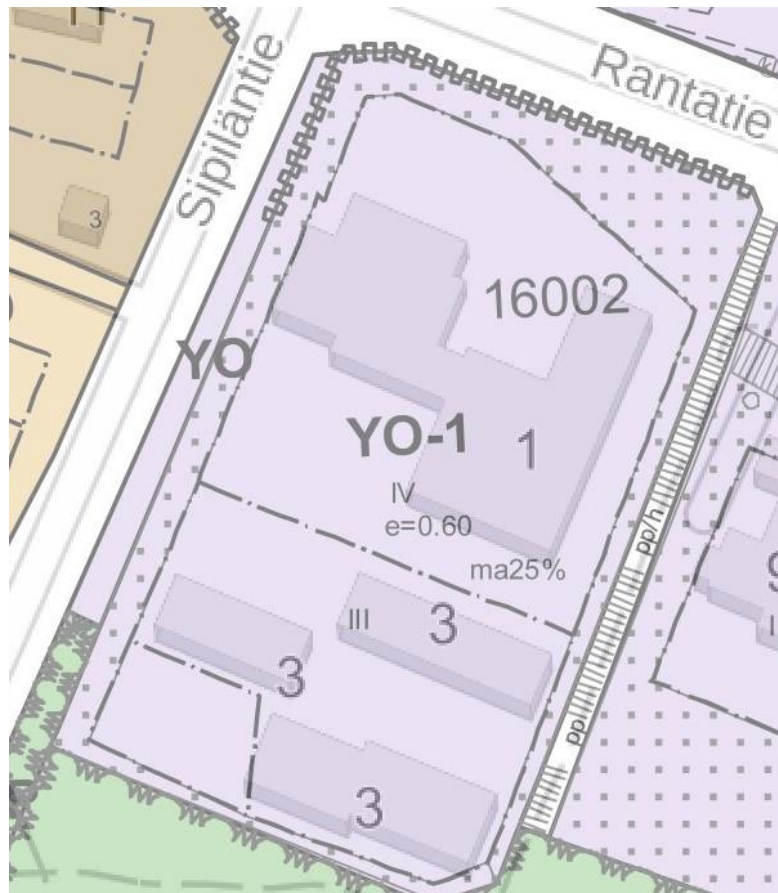
Uudisrakennus ei ole tulevaisuuden tilatarpeet huomioiden realistinen vaihtoehto. Uudisrakentamisen investointi tulisi peruskorjausta suuremmaksi.

4 Rakennushanke

4.1 Merkitys lähiympäristölle

ASEMAKAAVA

Nykyinen asemakaava on vuodelta 2000. Kaavamääräys on YO-1 (Opetustoimintaa ja majoitusta palvelevien rakennusten korttelialue, jonka kokonaisrakennusoikeudesta saadaan käyttää prosenttiluvun osoittama määrä majoitushuoneistoja varten.) Tontin rakennusoikeus on noin 8 010 m².



Kuva 2. Ote asemakaavasta.

TONTTI

Tontin koko on noin 13 350 m². Rakennuksen tontti rajautuu lännessä Sipiläntiehen, pohjoisessa Rantatiehen. Idässä ja etelässä tonttia rajaavat kävelytie ja etelässä samalla kiinteistöllä sijaitsevat kesähotellin kolme rakennusta.

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

PALVELUVERKKO

Elinvoima- ja osaamislautakunta on kokouksessaan 17.11.2021 § 134 käsitellyt ammatillisen koulutuksen palveluverkko-ohjelman ja hyväksynyt sen jatkosuunnittelun pohjaksi. Lisäksi lautakunta on tällöin hyväksynyt toivomusponnen "Tampereen kaupungin elinvoima- ja osaamislautakunta edellyttää, että Tredu neuvottelee Virtain kaupungin kanssa Tredun Virtain toimipisteen koulutuksen ja sen jatkuvuuden turvaamisesta ja kehittämisestä tilakysymys huomioiden ennen päätöksentekoa asiassa."

Tredun Virtain toimipisteen osalta on neuvoteltu Virtain kaupungin kanssa toimipisteen koulutuksen ja sen jatkuvuuden turvaamisesta. Asiaa selvittämään on perustettu tilatyöryhmä, jossa ovat edustettuna Tredun ja Virtain kaupungin lisäksi Tredu-Kiinteistöt Oy.

Elinvoima- ja osaamislautakunta on kokouksessaan 9.3.2022 § 44 käsitellyt sekä Tampereen seudun ammattiopiston Virtain toimipisteen tarveselvitystilanteen, että § 44 ammatillisen koulutuksen palveluverkko-ohjelman päivittämisen. Lautakunta on tällöin hyväksynyt Tredu

Virtain toimipisteen osalta, että Tredu jatkaa koulutustoimintaa Virroilla. Kiinteistön raskaalle peruskorjaukselle ei ole taloudellisia edellytyksiä. Tredu jatkaa yhteistyössä Virtain kaupungin kanssa erilaisten pedagogisten ratkaisujen ja pienempien tilaratkaisujen etsimistä ammatillisen koulutuksen järjestämiseksi Virroilla peruskorjaustarpeet huomioon ottaen, siten että Tredun nykyisten käytössä olevien tilojen osalta vuokranmaksu päättyy 2025 mennessä.

Rakennuksien peruskorjauksien tarveselvitykset, hanke- ja toteutussuunnitelmat (>1M€) tuodaan elinvoima- ja osaamislautakuntaan käsiteltäväksi erikseen.”

Tampereen seudun ammattiopiston palveluverkossa Tredu-Kiinteistöt Oy:n omistamiin kiinteistöihin on tunnistettu merkittäviä perusparannustarpeita. Taloudellisesti kiristyvässä tilanteessa on tärkeää, että ammatillisen koulutuksen palveluverkko on tarkoituksen mukainen 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 ja päivitetty palveluverkko-ohjelma 9.3.2022.

LIIKENNEYHTEYDET

Keuyen liikenteen yhteydet koululle ovat hyvät. Joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee Mäkietien varressa, uuden koulurakennuksen vieressä.

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 aikaan ennen niiden teknisen elinkaaren päättymistä. Ennakoivalla toiminnalla pystytään varmistamaan kiinteistöjen terveellisyys ja turvallisuus sekä ennakoimaan syntyviä kustannuksia.

4.3 Toimintojen sijoittuminen rakennuksen sisällä

Tredun opetustilat sijaitsevat pääasiassa ensimmäisen kerroksen A- ja B-osassa. A-osan toisessa kerroksessa on muutama opetustila sekä B-osan kellarissa vastaavasti. Ruokailutila on keskeisesti A-osan 1 kerroksessa, kuten myös henkilökunnan työtilat sosiaalituloineen.

Virtain lukion opetustiloja sijaitsee pääasiassa rakennuksen A- ja C-osassa. A-osassa lukion käytössä on neljä opetustilaa sekä opettajien työtilat sosiaalituloineen. Rakennuksen C-osassa lukion käytössä on kaksi opetustilaa, kaksi toimistotilaa sekä oppilaskunnan käytössä kolme sosiaalitilaa.

4.4 Tukipalvelujen tarve ja järjestämisvaihtoehdot

4.4.1 Ateria- ja puhtauspalvelut

Tredu Virrat toimipaikan ateria- ja puhtauspalveluiden järjestämisestä vastaa Virtain kaupunki, Pirkanmaan Voimian kanssa sovitun palvelusopimuksen mukaisesti. Keittiö toimii palvelukeittönä.

4.4.2 Opiskelijahuolto

Psykologi- ja kuraattoripalvelut järjestää 31.12.2022 saakka Virtain kaupunki. Opiskelijahuollon toimisto ja vastaanottotilat sijaitsevat viereisessä yhtenäiskoulun rakennuksessa. Yhteisölliselle opiskelijahuollolle on varattu tilat toimipisteessä sen mukaan, missä soveltuvia vapaita tiloja on.

4.4.3 Opintoneuvonta

Koulutuksen järjestäjät vastaavat tarvitsemansa toiminnan järjestämisestä. Tredu-kiinteistössä Virroilla on varattu tilat sekä ammattiopetuksen että lukiokoulutuksen opintoneuvonnalle. Lukion oppilaanohjausta on tarjolla opiskelijoille päivittäin. Opintoneuvojan tilat sijaitsevat lukio-koulutuksen osalta rakennuksen C-osassa.

4.5 Väistötilatarpeet

Virtain kaupungin alueella ei ole tällä hetkellä vaihtoehtoisia väistötiloja Tredu Virtain toimipisteessä järjestettävälle koulutukselle, eikä Tredun taloudellisen kantokyvyn rajoissa ole edellytyksiä lähteä rakentamaan väliaikaisia tiloja kiinteistön ulkopuolelle.

Rakennusaikana väistötilat tulee löytyä rakennuksen sisältä tai kiinteistön mahdollistamalla tavalla.

4.6 Kustannukset

4.6.1 Tilakustannukset

Sovellettu peruskorjaus kuntoarvion mukaisesti

Kuntoarviossa esitetyille toimenpiteille on tehty indeksikorotus Haahtelan tarjoushintaindeksillä, ja näiden toimenpiteiden kustannus syyskuun 2022 hintatasolla (Muu Pirkanmaa 98,0) on 1 500 000 €, alv 0%.

Toimenpiteet kohdistuvat pääosin A- ja B-osiin. Merkittäviä puuttuvia kustannusvarauksia aiheuttavat A- ja B-osan sokkelihalkaisun ja alapohjan eristetilan kunto sekä julkisivujen kunto. Tarkempi arviointi vaatii vähintään kuntotutkimusten suorittamista näille rakennusosille.

Kuntoarvion kustannusarvion pohjalta arvioitu vuokrataso, katso oheinen taulukko:

Taulukko 4. Vuokrataso kustannusarvion perusteella.

Vaikutukset käyttömenoihin, vuokravaikutus laskettu 5 vuoden maksuajalle.	euroa/m ² /kk
Tällä hetkellä vuokratulle alalle 2 898 m ²	9,92 + vanha vuokra
Vuokrattavissa olevalle alalle 4 072 m ²	7,06 + vanha vuokra

4.6.2 Toiminnan kustannukset

Tampereen seudun ammattiopisto

Nykyisen strategiakauden 2019–2022 aikana on arvioitu Tredun tulevaisuuden tilatarpeita ja taloudellisia edellytyksiä uudessa rahoitusmallissa.

Vuosien 2021 ja 2020 Tredun tilinpäätöskien mukaan Virtain toimipisteen laskennalliset katteet olivat merkittävästi tappiolliset. Toimintatulot eivät riittäneet kattamaan menoja. Vuonna 2021 laskennallinen kate oli noin -364 000 euroa. Vastaavasti vuoden 2020 laskennallinen kate oli noin -256 000 euroa. Vuoden 2021 erityisen huonoa tulosta selitti osaltaan huomattavasti vähäisemmin toteutuneet opiskelijavuodet 63, kun aiempänä vuonna 2020 toteutuneet opiskelijavuodet olivat 81. Vastaavasti myös vuonna 2019 toimintatulot eivät riittäneet kattamaan menoja ja Virtain toimipisteen laskennallinen kate oli tappiollinen.

Virtain toimipisteen toteutuneet opiskelijavuodet ovat selvästi pienentyneet viime vuosien aikana sekä tredun toiminnan kannattavuus on ollut merkittävästi tappiollinen viime vuodet ja sama trendi näyttää jatkuvan. Toiminnan jatkuvuuden kannalta ehdoton edellytys on, että löydetään kustannustehokkaampi tilaratkaisu opetuksen järjestämiseksi.

Virtain lukio

Virtain lukiokoulutuksen koulutuksenjärjestäjänä toimii Virtain kaupunki. Tilinpäätöksen 2021 mukaisesti toiminnan kustannukset ovat olleet 1 042 594 €. Kustannusten jakautuessa seuraavasti: Henkilöstökulut 632 172 €, palvelujen ostot 145 627 €, aineet, tarvikkeet ja tavarat 61 719 €, vuokrat 199 410 € ja muut toimintakulut 5 355 €.

4.7 Taide rakennushankkeessa

Elinvoima- ja osaamislautakunnan 9.3.2022 päätöksen mukaisesti ”*Kiinteistön raskaalle peruskorjaukselle ei ole taloudellisia edellytyksiä. Tredu jatkaa yhteistyössä Virtain kaupungin kanssa erilaisten pedagogisten ratkaisujen ja pienempien tilaratkaisujen etsimistä ammatillisen koulutuksen järjestämiseksi Virroilla peruskorjaustarpeet huomioon ottaen, siten että Tredun nykyisten käytössä olevien tilojen osalta vuokranmaksu päättyy 2025 mennessä.*” **Taidehankinta ei näin ollen sovi hankkeen luonteeseen.**

5 Hankkeelle asetettavat tavoitteet

Tampereen seudun ammattiopisto Tredun tahtotila on pienentää nykyistä tilankäyttöä tarpeen mukaisemmaksi 2025 mennessä.

Tampereen seudun ammattiopistolla ei ole taloudellisia edellytyksiä korjaushankkeen toteuttamiselle, eikä näin ollen jatkotavoitteita aseteta.

6 Liitteet

- tilarajaukset kerroksittain (pohjapiirustukset)
- kuntoarvio 2021

Lisäksi käytettävissä:

- rakennussuunnitteluohje, Tampereen kaupunki
- hankintarajataulukko, Tampereen kaupunki

Vanhan rakennuksen tutkimukset ja selvitykset (luetteloidaan)

- Kattohuolto syksy, 2021
- Kattohuolto kevät, 2021
- Tilakohtainen asbestiraportti, 2019
- Sisäilmatutkimuksia yksittäisistä tiloista, 2018
- Riskiarvio ja tutkimussuunnitelma, 2017
- Kuntoarvio Talotekniikka, 2015
- Talotekniikkaselvitys, 2014
- Kuntotutkimus LVIS, 2013
- Kuntotutkimus tilasta A306, 2012
- AHA-kartoitus, 2005