

Kiinteistöstrategia 2020-2022

PEIMARIN KOULUTUSKUNTAYHTYMÄ, AMMATTIOPISTO LIVIA

Maaseutuopisto Tuorla
Kalatalous- ja ympäristöopisto
Maaseutuopisto Paimio
Sosiaali- ja terveysopisto

Laatinut: Kiinteistöpäällikkö Atte Kajanen

Päivitys: Johtoryhmä 7.8.2019
Yhtymähallitus 17.9.2019 § 76
Yhtymävaltuusto 31.10.2019 § 6

SISÄLLYS

Alkusanat

- 1.1 Kiinteistöjohtamisen näkökulmat**
- 1.2 Peimarin koulutuskuntayhtymä**
- 1.3 Tilaresurssit ja kiinteistöomaisuus**
- 1.4 Tila- ja asuntolapalvelut**

- 2.1 Strategian lähtökohta**
- 2.2 Rakennusten omistaminen ja tilojen käyttö**
- 2.3 Kiinteistöstrategian tavoite**
- 2.4 Strategiset päämäärät**

- 3.1 Kiinteistöjen ryhmittely**
- 3.2 Ryhmän 3 rakennukset Tuorla**
- 3.3 Ryhmän 3 rakennukset Kirjala**
- 3.4 Ryhmän 3 rakennukset Paimio**
- 3.5 Sosiaali- ja terveysopisto**

ALKUSANAT

Koulutuskuntayhtymän perustamisen yhteydessä kuntayhtymälle laadittiin toiminta-ajatus ja strategia vuosille 2011-2013. Strategia on päivitetty vuosille 2014-2016 ja vuosille 2017-2019 ja 2020-2022. Strategian 2020-2022 mukaisesti koulutuskuntayhtymällä on neljä toimipaikkaa.

Talousarvion 2019 toiminnallisena tavoitteena on päivittää koulutuskuntayhtymälle kiinteistöstrategia taloussuunnittelukaudelle 2020-2022. Laadittu kiinteistöstrategia pohjautuu toiminta-ajatus ja strategia-suunnitelman neljän toimipaikan malliin. Jatkossa tavoitteena on päivittää kiinteistöstrategiaa aina uuden kolmivuotisen toiminta-ajatus ja strategiasuunnitelman hyväksymisen jälkeen.

1.1 KIINTEISTÖJOHTAMISEN NÄKÖKULMAT

Kiinteistöjohtamisella hallitaan ja johdetaan tilaresursseja ja omaisuutta varsinaisen ydintehtävän ja omaisuuden hallinnan näkökulmasta. Kiinteistöjohtamisessa voidaan erottaa kolme eri näkökulmaa – omistus, käyttö ja palvelut. Kuntayhtymä on tyydyttänyt oman tilatarpeensa pääosin rakennuttamalla, ostamalla tai vastikkeetta saamalla tilat omaan omistukseensa, jolloin omaisuudesta huolehtiminen on erittäin keskeinen osa kiinteistöjohtamista. Kiinteistöomaisuudesta seuraa vastuu omaisuuden arvon säilyttämisestä ja tilojen käyttökelpoisuudesta ydintoiminnalle. Tilojen käyttämisessä pyritään tehokkuuteen ja taloudellisuuteen. Palvelujen tuottamisessa keskeisinä lähtökohtina ovat turvalliset ja terveelliset tilat. Tilojen käyttö ja omistaminen vaativat tuekseen erilaisia tilapalveluita kuten kiinteistönhoito, puhtaanapito, kunnossapito, turvallisuus jne. Näiden palvelujen järjestäminen ja tuottaminen ovat keskeinen osa kiinteistöpalvelujen toiminnan ohjausta.

1.2 PEIMARIN KOULUTUSKUNTAYHTYMÄ

Peimarin koulutuskuntayhtymässä työskenteli keväällä 2019 n.140 henkilöä ja opiskeli n. 950. Omistuskiinteistöt sijaitsevat Kaarinassa, Kirjalassa, Paimiossa sekä Piikkiössä. Vuokrakiinteistö on Kaarinassa Sosiaali- ja terveysopiston käytössä.

1.3 TILARESURSSIT JA KIINTEISTÖOMAISUUS

Peimarin koulutuskuntayhtymä syntyi 1.1.2011, kun Varsinais-Suomen maaseutuoppilaitoksen kuntayhtymä yhdistyi Kaarinan Sosiaalialan oppilaitoksen sekä Kalatalouden ja merenkulun säätiön omistaman Kalatalousinsituutin kanssa.

Peimarin koulutuskuntayhtymän oma kiinteistökanta on alkuperältään Suomen valtiolta sekä Kalatalouden- ja merenkulun säätiöltä saatua. Rakennuskannan ikä vaihtelee, Kirjalassa ja SoTella pääosa rakennuskannasta on 1980-90 –lukujen ajalta. Paimiossa

rakennukset on rakennettu vaiheittain 1950-luvulta alkaen viime vuosiin asti ja Piikkiössä rakennuskannan ikä vaihtelee 1600-luvulta nykypäivään saakka.

Kiinteistön tarkoituksena on aina palvella siinä tapahtuvaa toimintaa. Rakennukset on kuitenkin usein suunniteltu kulloisenkin ajanjakson opetuksen tarpeiden ja tulevaisuuden visioiden mukaisesti. Osa rakennuksista on alun perin suunniteltu muuta kuin nykyistä toimintaa varten. Joitakin rakennuksia on suojeltu ja niiden perusparantaminen nykyvaatimusten mukaiseksi on erittäin haastavaa ja kallista.

Vanha rakennuskanta tuo haasteita toiminnalle: tilojen muuntelu ja uuden tekniikan tuominen tiloihin on vaativa tehtävä. Onnistuminen edellyttää ajoittain myös toimintatapojen muuttamista tilan asettamilla ehdoilla.

1.4 TILA- JA ASUNTOLAPALVELUT

Tila- ja asuntolapalvelut kuuluvat koulutuskuntayhtymän tukitoimintoihin. Se vastaa Peimarin koulutuskuntayhtymän omistamien kiinteistöjen ylläpidosta – hoidosta, huollosta, puhtaana- ja kunnossapidosta sekä vastaa tilojen hankinnasta. Asuntolapalvelut vastaa oppilasmajoituksen tilatarpeiden täyttämisestä ja ylläpitämisestä. Tilapalveluiden ydinprosesseja ovat tilojen hankinta ja ylläpito sekä tiloista luopuminen.

Tila- ja asuntolapalvelut on osa kuntayhtymäpalveluita ja sen toimintaa johtaa kiinteistöpäällikkö. Syksyllä 2019 yksikössä työskenteli 14 henkilöä, jotka jakaantuivat kiinteistöpäällikköön (1), -timpuriin (1), kiinteistöhoitajiin (3), laitoshuoltajiin (7) sekä asuntolanohjaajiin (2).

Yksikkö käyttää ulkoisia työntekijöitä mm. sähkö-, ja putkitöiden osalta. Osa talvikunnossapitotöistä on ulkoistettu yksityisille toimijoille. Kalatalous- ja ympäristöopiston kiinteistöhoito on ostettu Paraisten kaupungilta. Sosiaali- ja terveysopiston vuokratilojen puhtauspalvelut on hankittu Kaarinan kaupungilta.

Ulkopuolisina tulonlähteinä toimii vuokrausten lisäksi Tuorlan alueella lämpöenergian myyminen alueella toimiville tahoille (Tuorlan Majatalo Oy, Turun yliopisto, As.Oy Tuorlanhelmi).

2.1 STRATEGIAN LÄHTÖKOHTIA

Kiinteistöstrategian lähtökohtana on löytää suunta ja tahtotila kiinteistöjen omistamiselle, tilojen käytölle sekä tilahallintaa koskeville linjauksille.

Keskeisenä tehtävänä on hahmottaa

- mitä rakennuksia koulutuskuntayhtymä haluaa omistaa?
- miten tilatarve halutaan tyydyttää?
- miten tilojen käyttöä halutaan ohjata?
- miten kiinteistöhallinto tulisi järjestää niin, että halutun tavoitteen mukainen toiminta onnistuu parhaalla mahdollisella tavalla?

2.2 RAKENNUSTEN OMISTAMINEN JA TILOJEN KÄYTTÖ

Peimarin koulutuskuntayhtymällä on omistuksessaan tilaa kaikkiaan n. 40.000 krs-m², lisäksi on vuokrattua tilaa 660 m².

Tilat jakaantuvat seuraavasti:

- Kalatalous- ja ympäristöopisto, Kirjala 10.059 krs-m²;
- Maaseutuopisto Paimio 6.275 krs-m²;
- Maaseutuopisto Tuorla 21.583 krs-m².
- Sosiaali- ja terveysopisto Kiesikatu 1.987 krs-m² sekä vuokratila 660 m².

Nykyinen kiinteistökanta on keskimäärin tyydyttävässä kunnossa. Pitkällä aikavälillä tarvitaan peruskorjausinvestointeja, jotta nykyinen omaisuus voidaan pitää hyvässä kunnossa.

Nykyisellään

- kiinteistöomaisuus on vaihtelevan ikäistä, -kuntoista ja -sisältöistä
- tuotanto- ym. rakennuksia on runsaasti
- tilojen käyttökelpoisuus päätoimintaan ei aina toteudu
- päätoimintaan tarpeettomista rakennuksista halutaan päästä eroon
- Tilojen vuokraamista ulkopuolisille tahoille tarkastellaan tapauskohtaisesti. Lähtökohtana on, että kuntayhtymän tulee hyötyä vuokrauksesta.

2.3 KIINTEISTÖSTRATEGINEN TAVOITE

Kiinteistöstrategian tavoitteena on, että

- koulutuskuntayhtymä *pääsääntöisesti* omistaa toiminnassaan tarvittavat toimitilat, mutta vaihtoehtoisia tilahankintamuotoja voidaan tarvittaessa käyttää
- koulutuskuntayhtymä itse investoi tarvitsemiinsa toimitiloihin, mutta investoinnit pohjautuvat pidemmän aikavälin tarpeisiin ja tämän pohjalta tehtyihin tarveselvityksiin. Tämän jälkeen tarvittaessa toteutetaan investointiprosessi, jonka tuloksena saadaan toiminnan kannalta oikein mitoitettut ja tarvittavat toimitilat
- tilojen käyttöä pyritään tehostamaan, *toimitilojen käyttöasteen nostaminen*
- palvelutuotanto (kiinteistönhoito, siivous) hoidetaan pääasiassa *oman henkilöstön* voimin. Tilanteen mukaan voidaan käyttää myös ulkopuolisia palveluntuottajia. Ensisijaisesti palvelujen ostot pyritään tekemään yhteistyössä kuntayhtymän omistajakuntien kanssa. Näin on toimittu esimerkiksi kalatalous- ja ympäristöopiston kiinteistönhoitopalvelujen sekä osin sosiaali- ja terveysopiston siivouspalvelujen kanssa.
- tilojen käyttöä pyritään tulevaisuudessa ohjaamaan tilakustannusten ja tilojen käytön seurannalla.
- päätoimintaan *tarpeettomat kiinteistöt voidaan myydä* tai purkaa ja myyntituotoilla rahoittaa uudisrakentamis- ja peruskorjaushankkeita huomioiden vastikkeetta saadun omaisuuden palautusvelvollisuus.

Päämääränä tulisi olla *tehokas ja tarkoituksenmukainen* tilojen käyttö, samalla huomioiden rakennuksen muunneltavuus sekä yhteiskäytön mahdollisuudet muuhun toimintaan.

Kiinteistöstrategian tehtävänä on taata, että tiloihin liittyvissä päätöksissä huomioidaan kaikki toiminnan tekijät ja päätökset tehdään kahdelta näkökulmalta;

- kuinka paljon rahaa toimintaan on käytettävissä ja
- mikä osa tästä rahamäärästä on järkevää käyttää tarvittaviin toimitiloihin

Nämä päätökset näkyvät tiimi- ja opistokohtaisina toteutuneita tilakustannuksina ja tilamäärän kehityksinä, joita tulee siis seurata osana toimitiloja koskevaa tarkastelua koko koulutuskuntayhtymän tasolla.

2.4. STRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT

2.4.1 KIIINTEISTÖJEN ARVO SÄILYY

Pitkän tähtäimen suunnittelun, kuntoarvioiden sekä johdonmukaisten ylläpidon ja peruskorjausten avulla säilytetään rakennusten arvo.

2.4.2 TILOJEN SIJAINTI JA MÄÄRÄ VASTAAVAT KOULUTUKSEN TARPEITA

Peimarin koulutuskuntayhtymän suunnitelmallinen koulutustarpeen ennakointityö antaa pohjan toiminnalle. Neuvotteluita, suunnittelua ja ylläpitoa suunnataan niihin toimiin, että rakennukset vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään koulutuksen tarpeita. Tilojen käyttöasteiden määrätietoisella nostamisella ja tilojen yhteiskäytöllä luodaan tehokkaita osaamiskeskuksia.

2.4.3 VARMISTETAAN RAKENNUSTEN PITKÄ JA KUSTANNUSTEHOKAS ELINKAARI

Energiatehokkuuden optimaalisessa toteutuksessa minimoidaan rakennusten lämmityksen ja jäädytyksen tehontarpeet ilmanvaihdon lämmön- ja kylmäntalteenotolla sekä rakenteellisin keinoin. Pitkä käyttöikä saadaan kestäväillä, muunneltavilla ja joustavilla rakennusratkaisuilla.

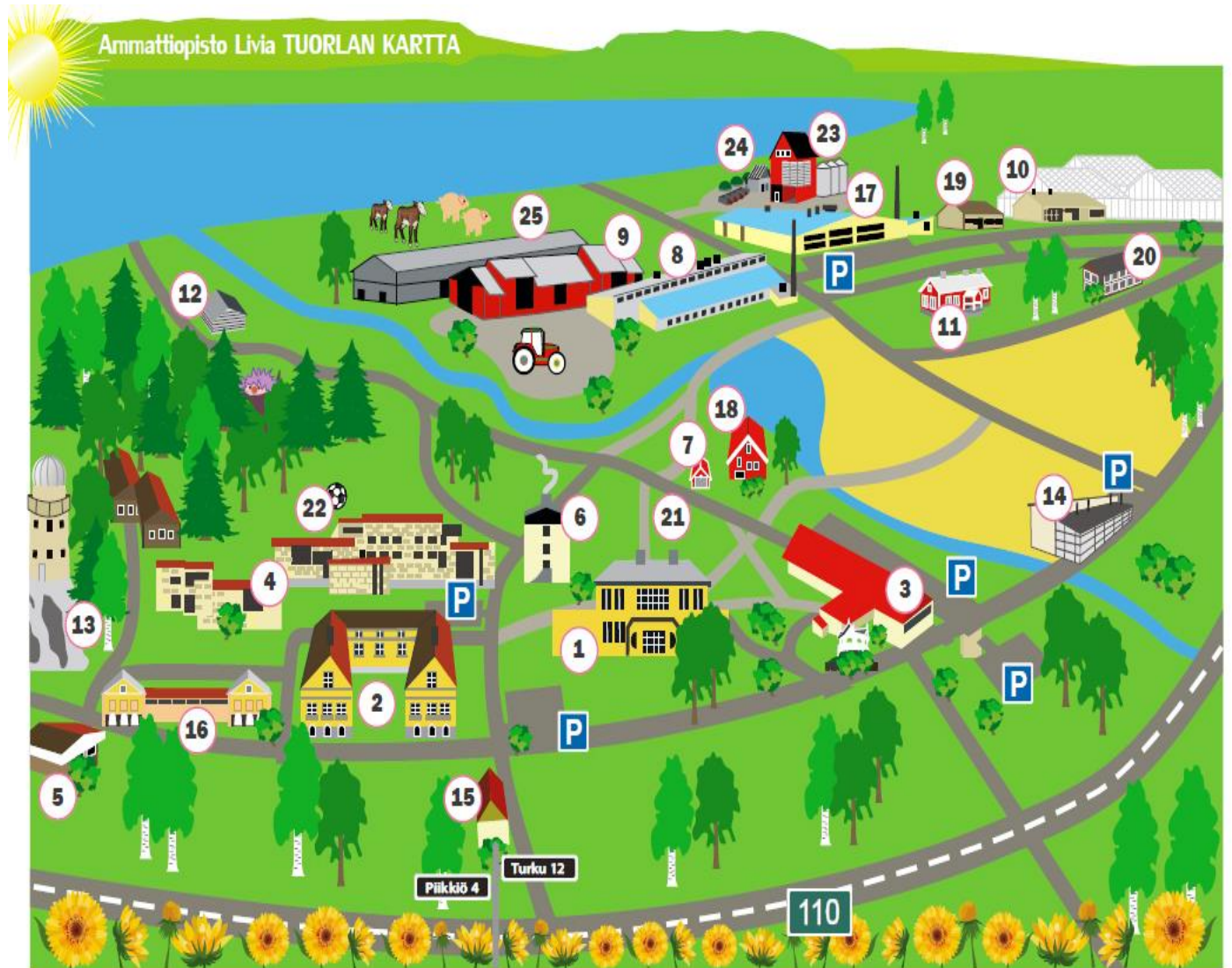
2.4.4 VÄHENNETÄÄN TOIMINNALLA JA RATKAISUILLA YMPÄRISTÖKUORMITUSTA

Kannustetaan henkilökuntaa ja opiskelijoita säästämään energiaa ja pienentämään jätteiden määrää sekä tehostamaan lajittelua. Rakennussuunnittelussa otetaan huomioon kestävä kehitys, ekotehokkuus ja elinkaari. Lämpöenergia pyritään tuottamaan uusiutuvilla energiamuodoilla tai vaihtoehtoisesti kaukolämmöllä. Sähköenergian tulee olla uusiutuvaa.

2.5.5 KIIINTEISTÖISSÄ ON TURVALLISTA JA TERVEELLISTÄ TYÖSKENNELLÄ JA OPISKELLA

Käyttäjälähtöisillä ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä.

TUORLAN ALUEKARTTA



- 1 Päärakennus, ruokasali Tähtiä
- 2 Tuorlan majatalo, vastaanotto
- 3 Koulurakennus, auditorio
- 4 Opiskelija-asuntolat A-D
- 5 Tuulipesä

- 6 Vijamakasini, puutarhamuseo
- 7 Puiston kalustovaja
- 8 Konehalli, opetustyöpaja
- 9 Konesuoja
- 10 Puutarhaluokat, kasvihuoneet, pakkaamo

- 11 Sipilä
- 12 Rantasauna, laavu
- 13 Observatorio
- 14 Floristikkatalo
- 15 Paja

- 16 Tornit ja autokatos
- 17 Konela
- 18 Mylly
- 19 Luontopaja
- 20 Utopia

- 21 Näytelmä
- 22 Jalkapallokenttä
- 23 Viljakuivuri
- 24 Eläkaasulaitos
- 25 Yliherpaja, emolehnapihatto, sikala, koetupa

-  PYSÄKÖINTI
-  AUTOTIE
-  KÄVELYTIE

**TUORLAN
TILAKARTOITUS****2017**

Rakennus	Käyttäjä	Kerrosala m2
Päärakennus (1818) Suojeltu	Opetus / tukipalv.	730
Koulurakennus (1985)	Opetus / tukipalv. / Majatalo	2098
Voutila (1820) Suojeltu	Tuorlan Majatalo Oy	900
Rehtorin asunto (1960) Tuulenpesä	Opetus	210
Mäkirinne (1929)	Varasto	120
Kotieläinrakennus	Opetus/eläinsuoja	1170
Kompostirakennus/ lantala		
Konehalli (1980)	Opetus / tukipalv.	900
Konela (1978)	Opetus / tukipalv.	740
Vihannesvarasto / Luontopaja	Opetus	390
Konesuoja	Opetus	880
Kasvihuone I (puistohalli)	Opetus	2600
Kasvihuone II (muovihuone)	Opetus	950

Kasvihuone III	Opetus	200
Floristiikkatalo (2004)	Opetus	595
Rantasauna (1996)	Majatalo / oma	52
Juvan huvila	2016 Oma käyttö?	80
Asuntola A	Oppilasmajoitus / Majatalo	793
Asuntola B	Majatalo	675
Asuntola C	Oppilasmajoitus / Majatalo	793
Asuntola D	Oppilasmajoitus / Majatalo	580
Utopia	Opetus / oppilasmajoitus	
Oppilasasuntola	Aikuisop. majoitus	780
Sosiaalitila		38
Rivitalo A, Piikkiö	Henkilöstöasuntoja	255
Vuokrahuoneistoja 3 kpl		
Rivitalo B, Piikkiö	Henkilöstöasuntoja	160
Vuokrahuoneistoja 2 kpl		
Viljamakasiini (1815)		360
Vuokrattu puutarhamuseolle	Museo	
Omenakellari (1920)	Varastona	282
Suojeltu		

Paja (1860)	Vuokrattu	112
Suojeltu		
Tornit ja autokatos (1885)	Varastona	665
Suojeltu		
Punainen vaja (2003)	Opetus/varasto	55
Viljankuivaamo (2012)	Maatalous	169
Vanha viljankuivaamo	Vuokrattu / varasto	747
Ladot		
Haapamäki	Varastoina	348
Suo		366
Mylly (1870)	Varastona	
Suojeltu		
Biokaasulaitos (2012)	Maatalous	
Lämpölaite (2014)	Lämmön tuotanto	

Tuorlan alueen rakennuskannan ikä vaihtelee suuresti. Osaan rakennuksia kohdistuu voimakkaita museaalisia suojeluarvoja, joten näiden kohteiden jatkojalostus on rajoitettua.

Alueen rakennukset on pääosin kytketty aluelämpöverkkoon, jonka lämmittämisestä vastaa v. 2014 rakennettu hakelämpölaite. Lämmön myynnin brutto alueella toimivalle asunto-osakeyhtiölle, sekä Suomen yliopistokiinteistöille on arvoltaan n. 30.000€ / vuosi.

Kiinteistönhoidosta vastaavat kaksi kiinteistönhoitajaa ja siivouksesta 3 laitoshuoltajaa. Asuntolapalveluista vastaa yksi asuntolanohjaaja, joka hoitaa myös Paimion asuntolan.

Tuorlan alueen keskeisille osille on laadittu asemakaava. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta opetusrakennusten täydennysrakentamiselle 6.000 kr-s m².

Tuorlan alueen maapohjan ja rakennusten kiinteistöveron määrä v.2018 on ollut n. 38.000 €.

Vuokran nettotuoton laskemisessa kiinteistöjen hoitokuluiksi on arvioitu 3,5€/m²/kk perustuen ARA:n tilastoihin kiinteistöjen hoitokuluista. Kohteissa ei ole omia mittarointeja.

3.1 KIINTEISTÖJEN RYHMITTELY

Kiinteistöt ryhmitellään kolmeen eri pääryhmään teknisten ominaisuuksien ja palvelutuotannon tarpeiden perusteella. Ryhmittelyn tarkoituksena on selkiyttää tilojen kunnossapidon tavoitteita ja tasoa.

Pääryhmät ovat:

- 1. ryhmä: **Välttämättömiä** koulutuskuntayhtymän toiminnan järjestämiseen
- 2. ryhmä: **Tarpeellisia** koulutuskuntayhtymälle
- 3. ryhmä: **Jalostettavat** kiinteistöt ryhmä 3A ja ryhmä 3B

1. ryhmän kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, jotka ovat koulutuskuntayhtymän kannalta välttämättömiä ja mahdollisen toimipaikkarakenteen muutoksessa tilojen käyttöä kehitetään edelleen. 1. ryhmän kiinteistöt pyritään saamaan sille tasolle, ettei niissä olisi merkittävästi korjausvelkaa.
2. ryhmän kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, joissa järjestetään opetusta tai ne tukevat opetusta, mutta mahdollisessa toimipaikkarakenteen muutoksessa tilojen käyttötarve voi muuttua. Ryhmän rakennusten taso pyritään ylläpitämään, mutta niissä siedetään enemmän korjausvelkaa kuin 1.ryhmän rakennuksissa.
3. ryhmään eli jalostettaviin kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, joiden omistaminen ei koulutuskuntayhtymän toiminnan kannalta ole välttämätöntä. Tarpeettomista rakennuksista voidaan luopua myymällä, purkamalla tai jalostamalla niitä käyttötarkoituksella. Rakennuksen heikko tekninen kunto voi myös olla syytä sijoittamiseen jalostettaviin kiinteistöihin. Jalostettavien kiinteistöjen ryhmässä oleviin tekniseltä kunnoltaan heikkoihin kiinteistöihin ei tehdä korjausinvestointeja. Kyseisiä kiinteistöjä voidaan käyttää niin kauan kuin se käyttötarkoituksesta riippuen on turvallista. 3. ryhmä jaetaan vielä kiinteistöjen teknisen kunnan, käytön ja käyttötarkoituksen muutoksen perusteella A- ja B-ryhmiin.

Kiinteistön ryhmittelyä voidaan muuttaa, mikäli ryhmittelyssä käytetyt perusteet muuttuvat. Muutos voi tapahtua ryhmittelyssä ylös- tai alaspäin. Ryhmittelyn muutoksen yhteydessä on otettava huomioon käyttötarkoitus ja tekninen kunto. Lisäksi rakennuksen käyttökustannuksiin merkittävästi vaikuttava energiankulutus on syytä ottaa huomioon ryhmittelyssä. Rakennuksen mahdollinen museaalinen suojelu voi myös vaikuttaa ryhmittelyyn. Mikäli suojeltu rakennus sijoitetaan ryhmään 3B, saattaa siihen silti kohdistua rakennuksen säilyttämiseen tähtäviä investointeja.

KIINTEISTÖJEN RYHMITTELYTAULUKKO TUORLA

1.RYHMÄ	2.RYHMÄ	3.RYHMÄ Jalostettavat 3A	3.RYHMÄ Jalostettavat 3B
Koulurakennus	Voutila	Tuulenpesä	Mäkirinne
Päärakennus	Asuntola A	Rantasauna	Juvan huvila
Kotieläinrakennus	Asuntola B	Rivitalo A	Viljamakasiini
Konehalli	Konesuoja	Rivitalo B	Omenakellari
Konela	Kasvihuone I		Paja
Vihannesvarasto/ luontopaja	Kasvihuone II		Vanha viljankuivaamo
Viljankuivaamo	Tornit ja autotalli		Mylly
Biokaasulaitos	Punainen viherpuolen vaja		Ladot Haapämäki ja Suo
Lämpökeskus	<i>Utopia</i>		Utopia
Kasvihuone III (huoltorak.)			
Floristiikkatalo			
Asuntola C			
Asuntola D			

3.2 RYHMÄN 3 RAKENNUKSET TUORLA

Tässä strategisessa tarkastelussa keskitytään erityisesti ryhmän 3 rakennusten jalostamiseen. Tässä yhteydessä tarkastellaan myös rakennusten rakennus- ja LVI-tekniisten järjestelmien kuntoa ja niiden tulevia korjaustarpeita. Tarkastelu perustuu aistinvaraisiin havaintoihin sekä rakennusosien käyttöikään liittyviin tietoihin.

Ladot Haapamäki ja Suo, yhteensä n. 714 m².

Ladot on pidetty perinteisesti varastokäytössä. Vuoden 2016 alusta molemmat kokonaisuudet siirtyivät yksinomaan oppilaitoksen käyttöön. Latojen annetaan olla varastokäytössä, eikä niihin investoida. Varastot pyritään käymään läpi ja poistamaan tarpeeton tavara.

Tuulenpesä 1960, 210 m²

Tuulenpesä –nimellä kulkeva entinen rehtorin asunto on viime vuosina ollut pienryhmän opetuskäytössä sekä ulkopuolisille vuokrattuina toimistoina. Ulkopuolinen vuokraus on päättynyt 2015 alusta, jolloin osa toimistotiloista on otettu pienryhmäopetuksen henkilöstön työkäyttöön. Rakennus on peruskorjauksiensa ja talotekniikkansa osalta. Lämmitysmuotona toimii öljy. Rakennus sijaitsee etäällä muista alueen opetustiloista. Tilat ovat pääosin pieniä ja sokkeloisia, myös wc:iden lukumäärä on pieni. Mahdollisen toimipaikkarakenteen muuttuessa tiloja voidaan ajatella käytettävän edelleen pienryhmätyyppiseen opetukseen mainitut rajoitteet huomioiden. Rakennuksen sijainti oppilaitoksesta erillään mahdollistaisi myös sen myymisen ulkopuoliselle taholle.

Rantasauna 1996, 52 m²

Rantasauna on tällä hetkellä henkilökunnan ja Tuorlan Majatalon käytössä tarpeen mukaan. Tiloissa on saunatoiminnan lisäksi järjestetty esim. kokouksia. Rakennus on hirsirunkoinen ja sisältää suuremman tuvan huonetilan lisäksi pesu- ja pukeutumistilat sekä löylyhuoneen. Rakennuksen yleiskunto on hyvä. Vesi-wc:tä ei ole. Viemärintijärjestelmä ei välttämättä täytä tulevaisuuden asetuksia. Rakennus on vaikeasti jalostettavissa muuhun käyttöön. Hirsirunkoisena rakennus on myytävissä ja siirrettävissä muualle.

Rivitalot A ja B n.1985 yht. 415 m²

Rivitalot A ja B ovat pääosin henkilökunnan asuinkäytössä. Huonetilat koostuvat viidestä asunnosta, joista 3 kpl on 4h+k+pesuh.+wc ja 2 kpl 3h+k+pesuh.+wc. Rakennusten yleiskunto on kohtuullinen, sisäpuolen saneerauksia on tehty vuosien mittaan. Tilojen

käyttöaste tätä selvitystä laadittaessa on 100%. Huoneistoista voisi jalostaa opetustarkoituksessa toimivia tiloja, mikäli suunniteltu ryhmäkoko on riittävän pieni. Tämä edellyttää väliseinämuutoksia sekä ilmanvaihdon uusimista henkilömäärä huomioiden. Myös wc-kapasiteettia tulisi todennäköisesti lisätä. Rakennusten myyminen ulkopuoliselle taholle on mahdollista.

Vuokratuotto brutto, täydellä käyttöasteella on n. 38.000€ / netto n. 20.000. (Laskennassa kiinteistön hoitokuluiksi on arvioitu ARA:n tilastojen perusteella laskien 3,5€/m²/kk).

Mäkirinne 1929, 120 m²

Vanha asuinrakennus Mäkirinne toimii varastokäytössä. Tilassa pidetään peruslämpö päällä. Ei vesijohtoa/WC:tä. Jatkojalostus vaikeaa, sijainti syrjäinen ja rakennus vaatisi peruskorjausta. Rakennus säilytetään varastokäytössä.

Juvan huvila 80 m²

Juvan huvilan ulkopuolinen vuokrasuhde päättyi 31.12.2015. Rakennuksessa on vesijohto ja sähköliittymä. Rakennuksen käyttö edellyttäisi peruskorjausta ja sen sijainti on syrjäinen. Rakennuksen purkaminen on mahdollista.

Viljamakasiini 1815, 360 m²

Viljamakasiini kuuluu suojeltujen rakennusten joukkoon, joten sen jonkintasoinen ylläpitäminen on välttämätöntä. Tilat ovat vaikeasti hyödynnettävissä muussa kuin varastointikäytössä. Sijainti melko keskeinen, ei vesijohtoa tai viemäriä. Sähköliittymä on. Rakennuksen yleiskunto kohtuullinen.

Omenakellari 1920, 282 m²

Omenakellari kuuluu suojeltujen rakennusten joukkoon, joten myös sen ylläpitäminen jollain tasolla on välttämätöntä. Rakennuksen välipohja on vaarallisesti rapautunut, eikä sen käyttäminen ole turvallista. Tilan käyttäminen varastona edellyttää välipohjan vahvistamista.

Paja 1860, 112 m²

Pajarakennus on suojeltu, joten sen ylläpitäminen on välttämätöntä. Tiloissa on toiminut ulkopuolinen vuokralainen. Rakennus on yleiskunniltaan kohtuullinen, mutta sille on vaikeaa keksiä käyttöä oppilaitoksen toimintaa ajatellen.

Vanha viljankuivaamo 747 m²

Vanha viljankuivaamo on sijainniltaan haasteellinen, eikä sille ole varastokäytön lisäksi muuta käyttöä oppilaitokselle. Siiloja/kuivaamo on joinain vuosina vuokrattu ulkopuolisille. Rakennus ja sen tekniikka ei täytä enää tämän päivän vaatimuksia, ja uuden kuivaamon valmistuttua on rakennuksen käyttötarve ollut olematonta. Rakennuksen purkaminen tulevaisuudessa on mahdollista.

Mylly 1870

Tuorlan myllylaitoksen mylly on rakennettu alun perin 1800-luvulla. Rakennus on suojeltu ja sen jonkintasoinen ylläpitäminen on täten välttämätöntä. Myllyn julkisivut pidetään kunnossa. Myllyn kivijalka on voimakkaasti liikkunut ja samoin sen Kaarinan puoleinen seinä notkahtanut. Padon korotus on pahentanut tilannetta, sillä osa myllyn rakenteista on jäänyt vedelle alttiiksi.

Rakennukselle ei ole käyttöä oppilaitokselle. Myllyn korjaaminen muuhun käyttöön edellyttäisi suuria investointeja eikä täten ole perusteltua.

Oppilasasuntola Utopia 1958, 780 m²

Vuonna 1956 valmistunut oppilasasuntola Utopia on toiminut viime vuodet aikuisopiskelijoiden majoituskäytössä. Rakennuksen toinen pääty, jossa sijaitsi entinen rehtorin asunto, saneerattiin pienryhmän opetustiloiksi n. 10 vuotta sitten.

Asuntolapuolen pesu- ja wc-tilat sijaitsevat rakennuksen kellarikerroksessa, joka poistettiin käytöstä jatkuvien sisäilmahaittojen takia v. 2011. Näiden korvaajaksi rakennuksen piha-alueelle hankittiin siirtokelpoinen suihku- ja wc-rakennus 2012.

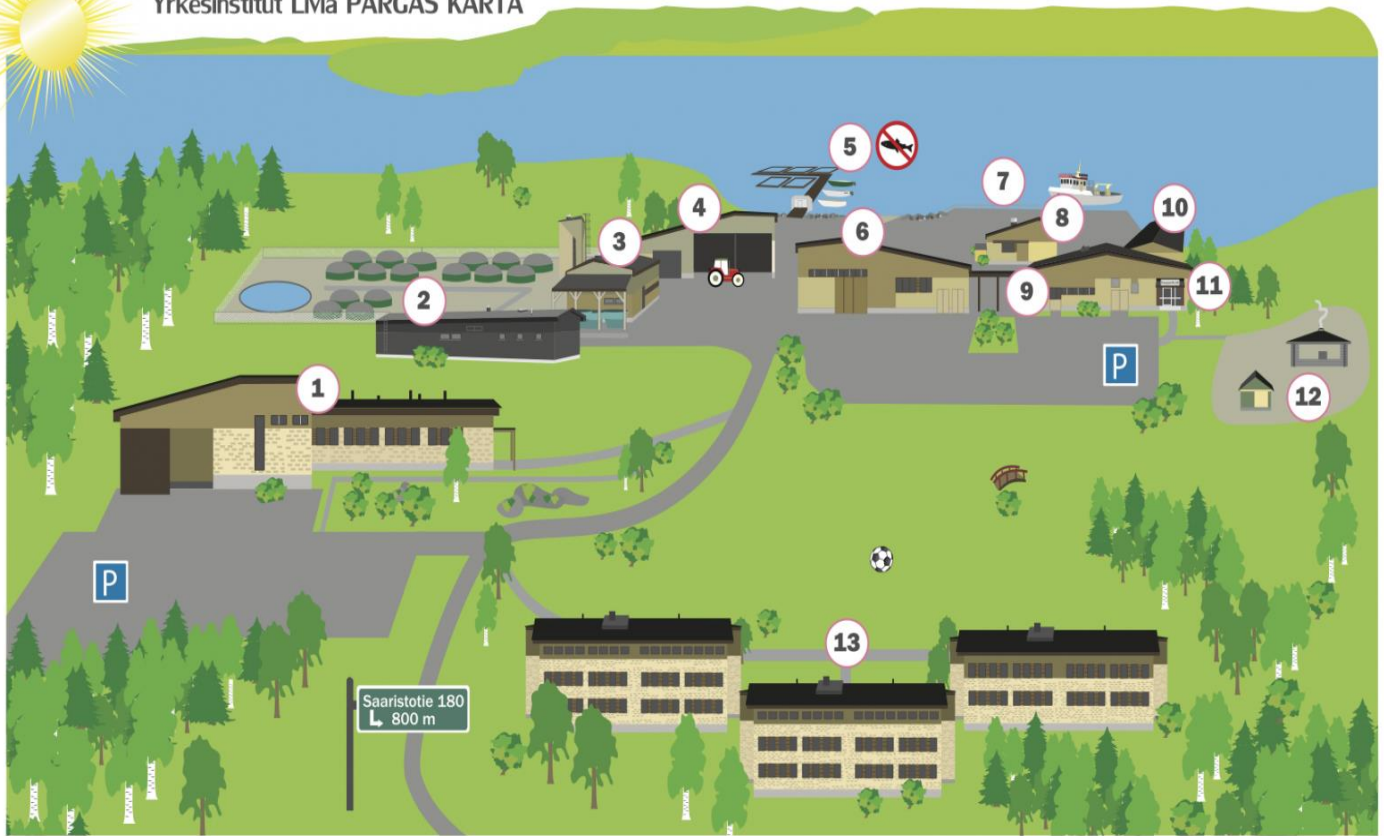
Rakennuksen ongelmia ovat mm. asuntolaosan alapohjan alle jätetyt vanhat muottilaudat, joiden poistaminen ilman suurimuotoisia purkutöitä on mahdotonta. Lisäksi Utopian energiataloudellisuus on huono ja tilojen vetoisuudesta on kärsitty pitkään. Alueelle on vedetty aluelämpöverkon haara v. 2014, jolloin öljylämmityksestä on päästy eroon.

Rakennus on teknisen käyttöikänsä lopussa ja vaatisi laajamittaisen peruskorjauksen. Siihen ryhtyminen ei kuitenkaan ole taloudellisesti perusteltua, sillä rakennuksen runkosyvyys on muutostöitä ajatellen huono, lisäksi rakennuksessa on suhteettoman paljon käyttöä palvelemattomia tiloja. Rakennus puretaan.



Ammattiopisto Livia PARAISTEN KARTTA

Yrkesinstitut Livia PARGAS KARTTA



- | | | | | |
|---|---|------------------------------------|-----------------------------|---|
| 1. Päärakennus
Huvudbyggnad | 4. Varasto- ja huoltorakennus
Förräds- och servicebyggnad | 7. Kalasatama
Fiskehamn | 10. Venevaja
Båthus | 13. Opiskelija-asunnot
Studentbostäder |
| 2. Hautomo
Kläckeri | 5. Venelaituri ja verkkokassit
Båtbrygga och nätkassar | 8. Pyydysvarasto
Redskapsförråd | 11. Kauppa
Bulik | |
| 3. Kalanviljelytilat
Fiskodlingsutrymmen | 6. Vene- ja pyydysrakennus, tekniset työt
Redskapsstillverkning och tekniska arbeten | 9. Kalanjalostus
Fiskförädling | 12. Grillikatos
Grilltak | |



KIRJALAN TILAKARTOITUS

Rakennukset

	Valmistumis- vuosi	Kerrosala brutto m2	Tilavuus m3	
OPETUS				
A oppilaitoksen päärakennus	1985	3359	14300	
B kalanjalostushalli	1985	884	3550	
C tekninen ja pyydysshalli	1985	867	4095	
D venevaja	1985	26		100 kylmätila
E pyydysvaja	1985	256		1180 kylmätila
L talousrakennus, lämmin	1989	123	596	
L talousrakennus, kylmä	1989	234		1111 kylmätila
M kalanviljelyhalli	1993	351	1300	
N ilmastamo (tekn.tila)				
O hautomo	1997	188	685	
yhteensä		6288	24526	
vähennetty ulkopuolisille vuokratut tilat		-239,5		
		6048,5		

MUUT TILAT

F opiskelija-asunnot	1985	711	2270	
G opiskelija-asunnot	1985	1240	3730	
H opiskelija-asunnot	1985	1182	3570	
J henkilökunnan asunnot	1985	334	1020	
K henkilökunnan asunnot	1985	304	930	
		3771		

TILAT YHTEENSÄ	10059
-----------------------	--------------

Kirjalassa kalatalous- ja ympäristöopistossa on rakennuskantaa n. 10.000 krs-m2.

Alueen rakennukset on rakennettu pääosin 1980-luvun puolivälissä silloisen Valtion Rakennuslaitoksen toimesta. Ainoastaan kalanviljelyhalli sekä hautomo ovat 1990-luvulta.

Rakennukset ovat pääasiassa käyttöikänsä mukaisessa kunnossa, eikä suurempia peruskorjauksia ole vielä tehty. Koulurakennuksen ilmanvaihtojärjestelmää on saneerattu 2010-luvulla ja siihen on yhdistetty poistoilmalämpöpumppu, jolla on saatu energiankulutusta laskettua.

Alueen rakennukset liitettiin kaukolämpöverkon piiriin 2011-2012, jonka jälkeen alueen lämmöntuotosta on vastannut Paraisten Kaukolämpö Oy.

Alueella on voimassa yleiskaava, joka sallii kokonaisrakennusoikeutta n. 6.500 m². Mahdollisista lisärakennustarpeisiin tulee hakea muutosta voimassa olevaan yleiskaavaan.

Kiinteistönhoidosta vastaa Paraisten kaupunki, kohteessa on lisäksi siivouksessa oma laitoshuoltaja. Asuntolapalveluista vastaa yksi asuntolanhoitaja (80%).

Kiinteistöverotuksessa Kalatalous- ja ympäristöopiston maapohjan ja rakennusten verotusarvo v.2018 oli n. 42.000 €.

1.RYHMÄ	2.RYHMÄ	3.RYHMÄ Jalostettavat 3A	3.RYHMÄ Jalostettavat 3B
Koulurakennus A	Opiskelija- asunnot F	Rivitalo J	
Kalanjalostushalli B	Opiskelija- asunnot H	Rivitalo K	
Tekninen- ja pyydysshalli C	Venevaja D		
Kalanviljelyhalli M	Pyydysvaja E		
Ilmastamo N	Talousrakennus L		
Hautomo O			
Opiskelija- asunnot G			

3.3 RYHMÄN 3 RAKENNUKSET KIRJALA

Kirjalassa ryhmän 3.A alle on katsottu kuuluvan entiset henkilökunnan rivitalot J sekä K. Muut ryhmän rakennukset sijaitsevat kiinteästi oppilaitosalueen keskellä ja ovat pääasiassa käyttötarkoituksensa mukaisessa käytössä.

Nykyisillä oppilasmäärillä olisi perusteltua luopua yhdestä tai kahdesta oppilasasuntolarakennuksesta. Niiden keskeisen sijainnin vuoksi ulkopuolisesta toimijasta aiheutuva haitta oppilaitoksen toiminnalle olisi kuitenkin suurta ja vaatisi muutoksia mm. pihajärjestelyihin.

Muut ryhmän 2 rakennukset ovat kiinteästi käyttötarkoitustaan varten rakennettuja, joten niiden muuttaminen toiseen käyttötarkoitukseen on vaikeaa.

Rivitalo J, 334m²

Rivitalo J koostuu neljästä 75 m² asunnosta. Asunnot ovat tyyppiä 3h + keittiö, sisältäen myös wc-, suihku- ja pesutilat. Niiden muuttaminen opetuskäyttöön on vaikeaa. Rivitalo sijaitsee etäällä muista opetustiloista jyrkän mäen päällä. Varaudutaan rakennusten myymiseen ulkopuoliselle taholle tulevaisuudessa.

Rivitalo K, 304m²

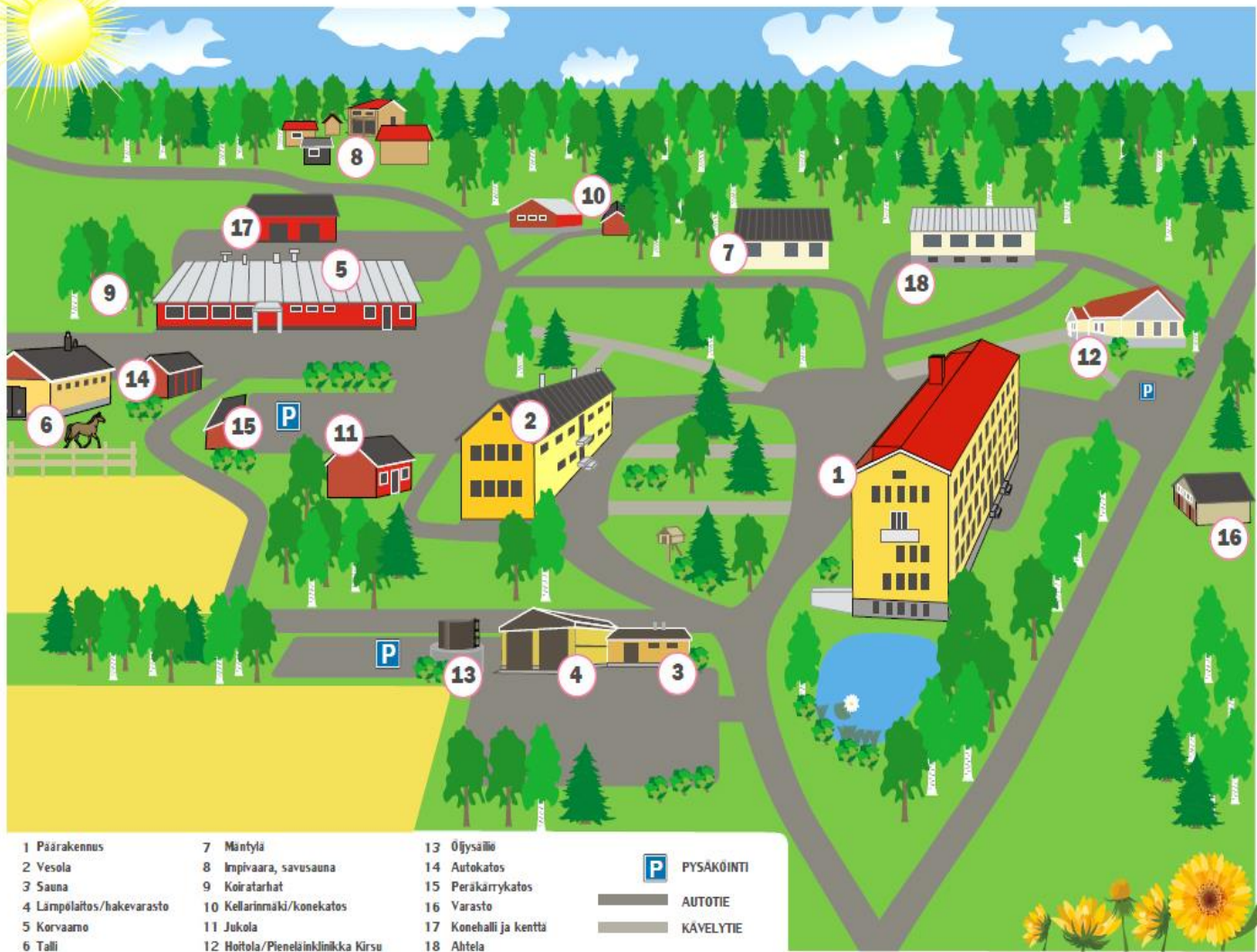
Rivitalo K koostuu kolmesta asunnosta, joista kaksi on huoneistoalaltaan 59m² ja yksi 91 m². Talon päädyssä on asukkaiden yhteiskäytössä olevat sauna- ja pesutilat sekä asuntojen ns. häkkivarastot. Myös tämän rakennuksen muuttaminen opetuskäyttöön on vaikeaa. Sijainti on jyrkän mäen päällä etäällä muista opetustiloista. Varaudutaan rakennusten sekä niiden maapohjan myymiseen ulkopuoliselle taholle tulevaisuudessa. Tämä edellyttää määräalan lohkomista.

Rivitalojen kunto on rakennusvuoden 1985 mukainen, eikä suurempia peruskorjauksia ole tehty. Talot on kytketty oppilaitoksen kaukolämpöjärjestelmään. Viime vuosina rakenteiden ja tekniikan ikääntymisestä on aiheutunut muutamia vesivahinkoja, joiden korjaaminen on vähentänyt rakennuksista saatuja tuottoja.

Rivitalojen yhteenlaskettu bruttotuotto täyden käyttöasteen tilanteessa on n. 59.000 euroa / netto 32.000 euroa per vuosi.

Rakennukset myydään kokonaisuutena.

Ammattiopisto Livia, Paimion toimipaikka



Paimion tilakartoitus

Päärakennus	3390 m2
Vesola	738 m2
Ahtela	265 m2
Korvaamo	729,8 m2
Paja	142 m2
Kellarinmäki	475 m2
Mäntylä	308 m2
Jukola	86 m2
Saunarakennus	203 m2
Pannuhuone/ varasto	
Impivaara (perinnepiha)	
Fasaanitarhat	
Konekatos	
Peltihalli	
Eläinklinikkarakennus	320,4 m2
Talli	
Lantala	

1.RYHMÄ	2.RYHMÄ	3.RYHMÄ Jalostettavat 3A	3.RYHMÄ Jalostettavat 3B
Päärakennus	Pannuhuone/sauna	Mäntylä	Ahtela
Eläinklinikka	Konekatos	Jukola	Paja
Hevostalli	Konesuoja	Kellarinmäki	Impivaara
Vesola			
Korvaamo			

3.4 RYHMÄN 3 RAKENNUKSET PAIMIO

Mäntylä, 308 m²

Asuinkäytössä oleva n. 1950-luvulta peräisin oleva rakennus, jossa kolme erillistä asuntoa. Yleiskunto tyydyttävä, korjauksia tehty vuosien mittaan. Sijainti keskeisesti oppilaitosalueella. Alueen asuinrakennuksista kunnoltaan paras, joten säilyttämien asuinkäytössä henkilökunnalle perusteltua.

Vuokratuotto brutto 100% käyttöasteella n. 19.000€ / netto n. 6.000 euroa vuosi.

Jukola, 86 m²

Asuinkäytössä oleva rakennus, n. 1950 -luvulta. Yleiskunto välttävä, sijainti keskeisesti oppilaitosalueella. Tilojen jalostaminen muuhun käyttöön vaikeaa, eikä peruskorjauksia ole perusteltu tehdä. Käytön päätyttyä rakennus jää purettavaksi.

Vuokratuotto brutto 100 % käyttöasteella n. 6.800 € / netto n. 3.200 € per vuosi.

Kellarinmäki, 475 m²

Varastokäytössä oleva rakennus. Yleiskunto välttävä, muutettavuus vaikeaa. Samassa yhteydessä 2000-luvulla rakennettu konesuoja.

Ahtela, 265 m2

Asuinkäyttö rakennettu paritalo 1950-luvulta. Yleiskunto välttävä. Toinen asuintila ollut pois käytöstä sisäilmaepäilyjen vuoksi. Toimii lähinnä varastokäytössä. Jatkojalostus vaikeaa, käytön loppuessa purettavaksi.

Pajarakennus 142 m2

Sijainti Taatilantien välittömässä läheisyydessä ko. tien toisella puolella. Tila toimi aiemmin hevostallina, mutta 2010-luvulla rakennettu uusi tallirakennus korvasi sen. Tila on öljylämmitteinen ja kunnoltaan välttävä. Rakennus jätetään kylmilleen. Toimii lähinnä varastokäytössä. Jatkojalostus vaikeaa. Käytön loppuessa purettavissa.

Impivaara (perinnepiha)

Alueella lukuisia pieniä hirsirakennuksia (mm. sauna, aitta, ym.). Sijainti oppilaitoksen takana, ei kuitenkaan välittömässä läheisyydessä. Alueella ei ole vesihuoltoa, sähkö on. Tilojen jatkokehittäminen ja -jalostaminen on hyvin haasteellista, ratkaisuna voisi olla tarjota niiden hoitoa esim. kyläyhdistyksille tai vastaaville.

Yhteenveto

Paimiossa jalostettavien kiinteistöjen muutettavuus muuhun käyttöön on haastavaa. Tilat Alueella on niukkuutta ajoittain lähinnä oppilasmajoituksessa, johon tarpeeseen ko. tilat voisivat tyhjentyessään vastata esimerkiksi aikuisopiskelijoiden majoitustiloina.

Kohteen kiinteistönhoidosta vastaa yksi kiinteistöhoitaja ja siivouksesta kaksi laitoshuoltajaa.

Alueen lämmitys hoidetaan omalla aluelämpöverkolla ja siihen kytketyllä hakekattilalla.

Paimion alueen maapohjan ja rakennusten arvo kiinteistöverotuksessa v. 2018 oli n. 18.000 €.

3.5 SOSIAALI- JA TERVEYSOPISTO

Kiesikatu 3



Sosiaali- ja terveysopisto toimi koulutuskuntayhtymän perustamisvaiheessa Kaarinan kaupungin omistamissa tiloissa Voivalassa. Tilat olivat käyttötarkoitukseensa ahtaat ja osin huonokuntoiset. Uudisrakennus- ja vuokratilavaihtoehtojen selvittämisen jälkeen päädyttiin ostamaan olemassa oleva rakennus Kaarinan Kiesikadulta v.2013. Osittaisen lisärakentamisen sekä saneeraustoimenpiteiden jälkeen tilat otettiin täyteen käyttöön alkuvuodesta 2015.

Lisätilan tarve on täytetty vuokraamalla vieressä sijaitsevalta kiinteistösaakeyhtiöltä opetus- ja toimistotilaa n. 660 m². Vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2024 asti. Kuukausivuokra tiloista on n. 5.700 €/kk. Tilojen sijainti palvelee varsinaisen pääopetustilojen toimintaa hyvin.

Kiesikadun rakennus on valmistunut v. 1984 ja on kunnoltaan kohtuullinen. Vuoden 2013 tehdyn peruskorjauksen yhteydessä olleen sisäisen laajennuksen jälkeen rakennuksen huoneistoala on 1987 m².

Rakennuksen talotekniikkaa on peruskorjattu muuton jälkeisinä vuosina, mm. ilmanvaihto on saneerattu kauttaaltaan 2016-2019 ja jäähdytystä on rakennettu. Muutoin rakennus on normaalien vuosittaisten kunnossapitoinvestointien kohteena.

Kohteen tontti on oma ja sillä on rakennusoikeutta käyttämättä 587 m². Näin ollen tulevaisuudessa tapahtuva mahdollinen lisätilan tarve voidaan täyttää vuokraamisen sijaan myös uudisrakentamisella. Tilantarpeen mahdollisesti vähentyessä voidaan vuokratiloista luopua osittain tai kokonaan, huomioiden kuitenkin vuokra-ajan määräaikaisuus heinäkuuhun 2024 saakka.

Kohteen kiinteistönhoidosta vastaavat Tuorlan yksikön kiinteistönhoitajat, talvikunnossapitotyöt on ulkoistettu. Siivoustöistä vastaa yksi laitoshuoltaja. Vuokratilojen kiinteistönhoito on jaettu vuokraisännän ja vuokralaisen kesken. Vuokratilojen siivous toteutetaan ostopalveluna Kaarinan kaupungilta.

Rakennus on kytketty TurkuEnergia Oy:n kaukolämpöverkkoon.

Kiinteistöverotuksessa kohteen maapohjan ja rakennuksen arvo v.2018 oli n. 14.000 €.