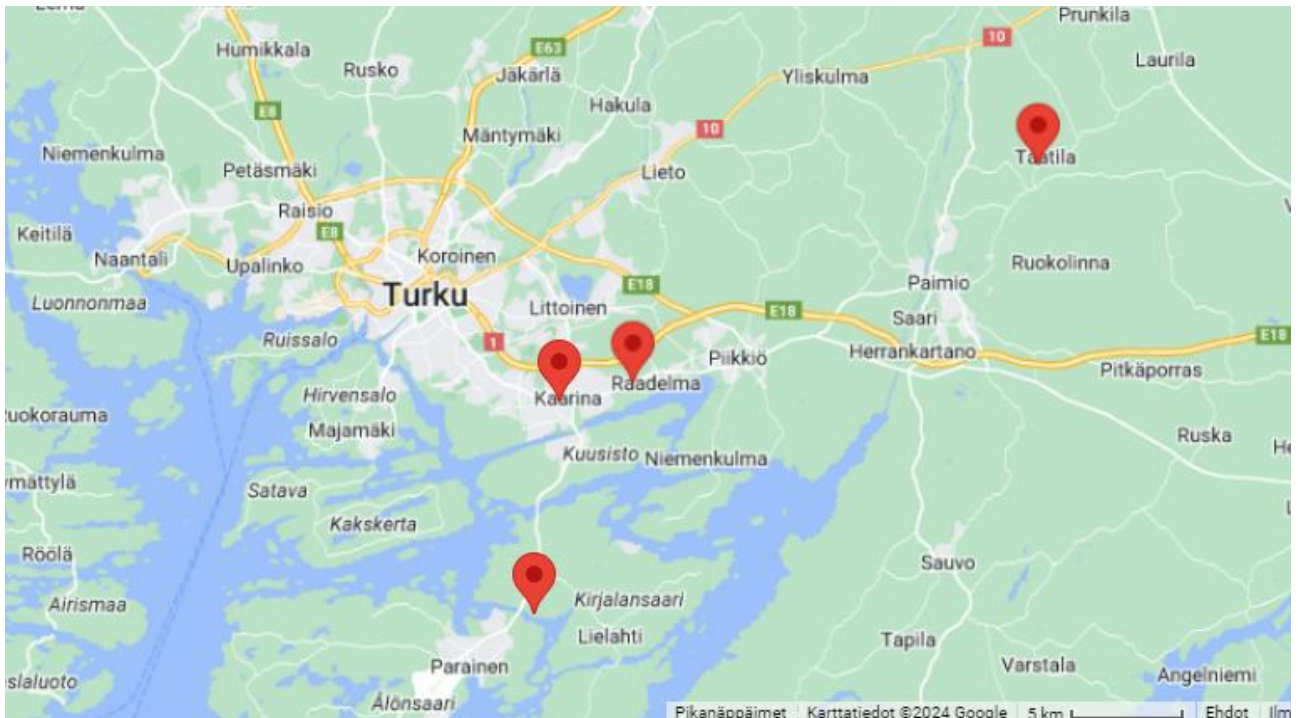


Kiinteistöstrategia 2024-2026

PEIMARIN KOULUTUSKUNTAYHTYMÄ, AMMATTIOPISTO LIVIA

Tuorla
Parainen
Paimio
Kaarina



Laatinut: Kiinteistöpäällikkö Karri Nurmi 8.1.2024

Käsittelyt: Johtoryhmä 4.4.2024

Yhtymähallitus

Sisällysluettelo

1.	Alkusanat	1
2.	Kiinteistöjohtamisen näkökulmat.....	1
2.1.	Peimarin koulutuskuntayhtymä	2
2.2.	Tilaresurssit ja kiinteistöomaisuus.....	2
2.3.	Asuntola- ja tilapalvelut.....	3
2.4.	Strategian lähtökohdat.....	4
2.5.	Tilojen käyttö.....	4
2.6.	Kiinteistöstrategian tavoitteet.....	5
2.7.	Strategiset päämäärät	6
2.7.1.	Kiinteistön arvon säilyminen	6
2.7.2.	Tilantarpeen määrittäminen.....	6
2.7.3.	Elinkaariajattelu ja ympäristönäkökulma	7
2.7.4.	Terveet ja turvalliset kiinteistöt.....	7
3.	Kiinteistöt	8
3.1.	Tuorla.....	8
3.2.	Tuorla tilaluettelo	10
3.3.	Paimio.....	11
3.4.	Paimio tilaluettelo	12
3.5.	Parainen.....	13
3.6.	Parainen tilaluettelo	14
3.7.	Kaarina.....	15
4.	Kiinteistöjen ryhmittely	17
4.1.	Salkkujako	17
4.2.	Kuntoluokat	18
4.2.1.	Salkkujako ja kuntoluokat Kaarina.....	18
4.2.2.	Salkkujako ja kuntoluokat Tuorla	19
4.2.3.	Salkkujako ja kuntoluokat Paimio.....	20
4.2.4.	Salkkujako ja kuntoluokat Parainen	20
4.2.5.	Jakauma kuntoluokittain	21
4.2.6.	Jakauma salkuttain	21
4.3.	Salkkujako	22
4.4.	Ryhmän 3 rakennukset Tuorla.....	23
4.5.	Ryhmän 4 rakennukset Tuorla.....	23

4.6.	Ryhmän 4 rakennukset Parainen.....	25
4.7.	Ryhmän 3 rakennukset Paimio.....	26
4.8.	Ryhmän 4 rakennukset Paimio.....	27
5.	Yhteenveto	28

1. Alkusanat

Kiinteistöstrategia pitää sisällään

- (1) toimintaympäristöanalyysin,
- (2) nykytilakuvauksen,
- (3) tavoitteet ja salkutuksen,
- (4) toimenpideaskelmerkit strategiakaudelle.

Koulutuskuntayhtymän perustamisen yhteydessä kuntayhtymälle laadittiin toiminta-ajatus ja strategia vuosille 2011-2013. Strategiaa on päivitetty kolmen vuoden jaksoissa aina vuoteen 2022 saakka. Vuosi 2023 oli haastava, jolloin jouduttiin tekemään muutoksia neljän (4) toimipaikan malliin.

Koulutuskuntayhtymän kiinteistöstrategia pohjautuu taloussuunnittelukaudelle 2024-2026. Laaditun kiinteistöstrategian toiminta-ajatus ja strategia pohjautuu kolmen toimipaikan malliin ja kenttäasemaan. Kiinteistöstrategiaa päivitetään kolmen vuoden välein, aina uuden kolmivuotisen strategiasuunnitelman hyväksymisen jälkeen.

2. Kiinteistöjohtamisen näkökulmat

Kiinteistöjohtamisella hallitaan ja johdetaan tilaresurssia ja omaisuutta varsinaisen ydintehtävän ja omaisuuden hallinnan näkökulmasta. Kiinteistöjohtamisessa voidaan erottaa kolme eri näkökulmaa – omistus, käyttö ja palvelut. Kuntayhtymä on täyttää 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 viihtyisät, turvalliset ja terveelliset tilat. Tilojen käyttö ja omistaminen vaativat tuekseen erilaisia tilapalveluita, kuten kiinteistöhoito, puhtaanapito, kunnossapito ja turvallisuus. Näiden palvelujen järjestäminen ja tuottaminen ovat keskeinen osa kiinteistöpalvelujen toiminnanohjausta.

2.1. Peimarin koulutuskuntayhtymä

Peimarin koulutuskuntayhtymässä työskentee noin 155 henkilöä ja opiskelee noin 1400 henkilöä. Omistuskiinteistöt sijaitsevat Kaarinassa, Piikkiössä, Paimiossa, sekä Paraisilla. Kaarinassa käytössä olevan lisätilan vuokrasopimus päättyy 31.7.2024.

2.2. Tilaresurssit ja kiinteistöomaisuus

Peimarin koulutuskuntayhtymä syntyi, kun Varsinais-Suomen maaseutuoppilaitoksen kuntayhtymä yhdistyi Kaarinan Sosiaali- ja terveystalouden oppilaitoksen sekä Kalatalous- ja ympäristöinstituutin kanssa vuonna 2011.

Rakennuskanta on toimipaikoittain vaihtelevaa, vanhimmat rakennukset sijaitsevat Piikkiön Tuorlassa, jossa vanhin rakennus on 1600-luvulta. Alueella sijaitsee viisi (5) lailla suojeltua (päättös: 11.1.2019) rakennusta. Valtaosa opetukseen tarkoitettuista tiloista ovat pääosin 1980-luvulta. Rakennuskantaa on uusittu vaihteittain viime vuosiin asti.

Kirjalassa ja Kaarinassa pääosa rakennuskannasta on 1980-90 –lukujen ajalta. Paimiossa rakennukset on rakennettu vaihteittain 1950-luvulta alkaen viime vuosiin asti.

Kiinteistöjen tarkoituksena on 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.

Kiinteistöjen rakennuskanta on rakennettu pääosiltaan aikakautena, jolloin energiatalouteen ei kiinnitetty huomiota. Rakenteiden lämmöneristyksiset ovat hyvin minimaalisia tämänhetkiseen rakentamistapaan verrattuna.

2.3. Asuntola- ja tilapalvelut

Asuntola- ja tilapalvelut kuuluvat koulutuskuntayhtymän tukitoimintoihin. Se vastaa Peimarin koulutuskuntayhtymän omistamien kiinteistöjen ylläpidosta – hoidosta, huollosta, puhtaana- ja kunnossapidosta sekä vastaa tilojen hankinnasta. Asuntolapalvelut vastaavat oppilasmajoituksen tilatarpeiden täyttämisestä ja ylläpitämisestä.

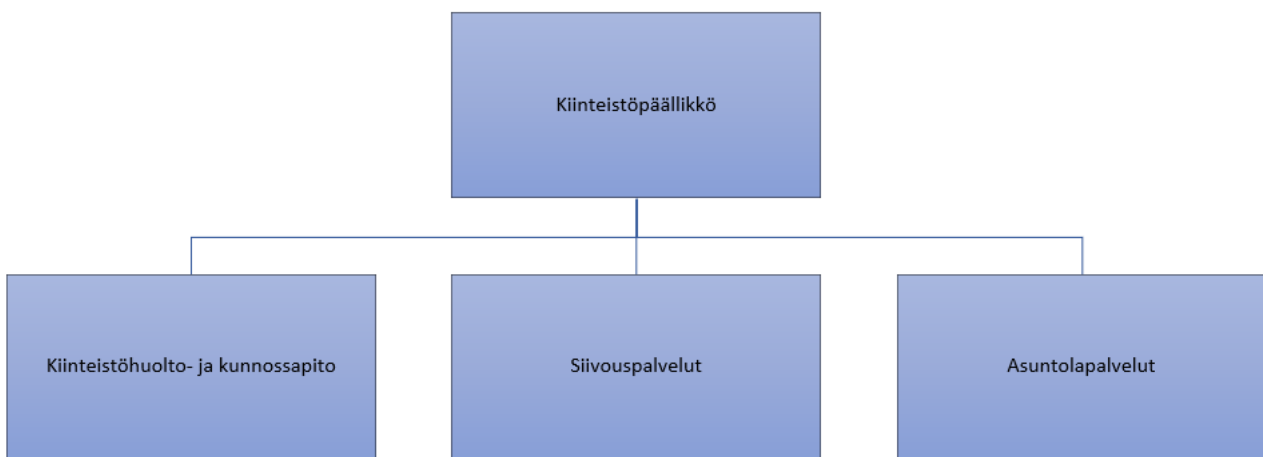
Tilapalveluiden ydinprosesseja ovat tilojen hallinta, hankinta ja ylläpito.

Asuntola- ja tilapalvelut ovat osa kuntayhtymäpalveluita ja sen toimintaa johtaa kiinteistöpäällikkö. Joulukuussa 2023 yksikössä työskenteli 14 henkilöä.

Yksikkö käyttää ulkoisia työntekijöitä mm. LVIS-töiden osalta. Osa talvikunnossapitotöistä on ulkoistettu yksityisille toimijoille.

Paraisten toimipaikan kiinteistönhoito ostetaan Paraisten kaupungilta. Kaarinan toimipaikan vuokratilojen puhtauspalvelut hankitaan Kaarinan kaupungilta.

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



Kuva 1. Asuntola- ja tilapalvelut, organisaatiokaavio

2.4. Strategian lähtökohdat

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

Keskeisenä tehtävänä on hahmottaa

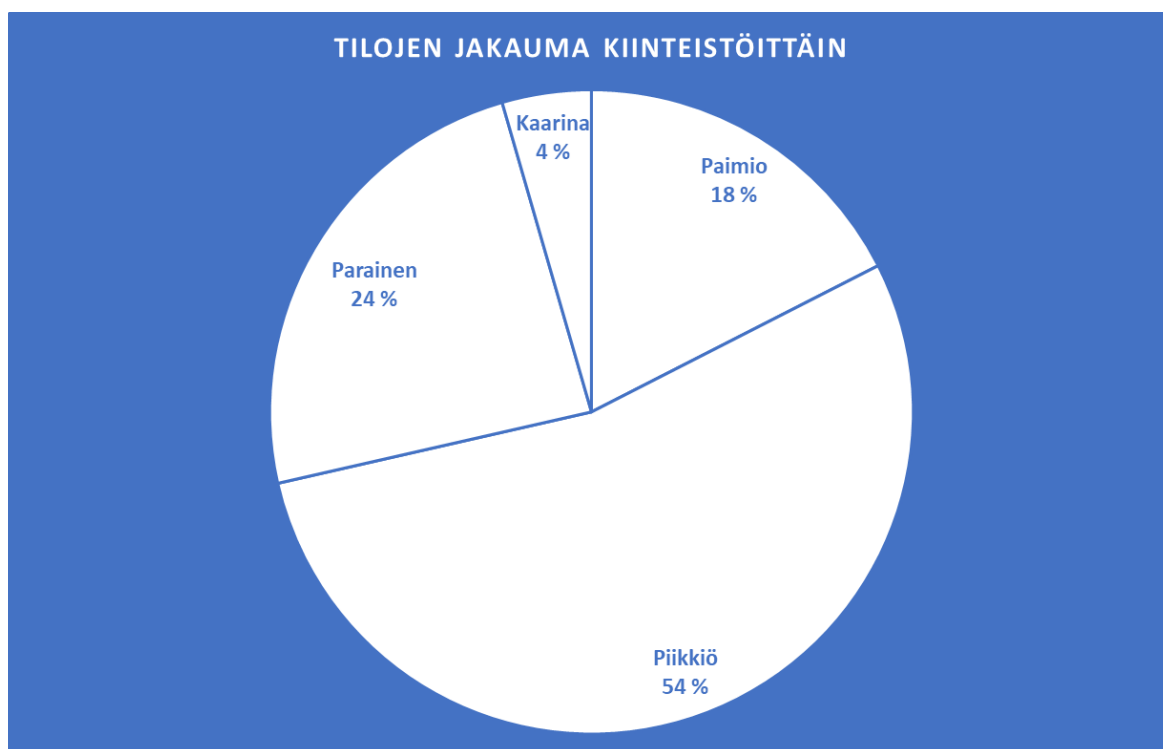
- mitä rakennuksia koulutuskuntayhtymä haluaa omistaa
- miten tilatarve halutaan tyydyttää
- miten tilojen käyttöä halutaan ohjata
- miten kiinteistöhallinto tulisi järjestää niin, että halutun tavoitteen mukainen toiminta onnistuu parhaalla mahdollisella tavalla

2.5. Tilojen käyttö

Peimarin koulutuskuntayhtymällä on omistuksessaan tilaa kaikkiaan n. 44.000 krs-m² sekä vuokratilaa on kesään 2024 asti käytössä 660 m²

Tilat jakaantuvat seuraavasti:

- Paimio 7.812 krs-m²;
- Tuorla 24.068 krs-m².
- Parainen 10.750 krs-m²;
- Kaarina, Kiesikatu 2.000 krs-m² sekä vuokratila 660 m².



Kuva 2. Tilat toimipaikoittain

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
 - Kuntayhtymän tulee hyötyä vuokrauksesta. Vuokranmäärityksessä huomioidaan alueelliset markkinahinnat.

2.6. Kiinteistöstrategian tavoitteet

Kiinteistöstrategian tavoitteena on:

- koulutuskuntayhtymä pääsääntöisesti omistaa toiminnassaan tarvittavat toimitilat, mutta vaihtoehtoisia tilahankintamuotoja voidaan tarvittaessa käyttää
- koulutuskuntayhtymä investoi tarvitsemiinsa toimitiloihin. Investoinnit pohjautuvat pidemmän aikavälin tarpeisiin ja tämän pohjalta tehtyihin tarveselvityksiin. Tarvittaessa toteutetaan investointiprosessi, jonka tuloksena saadaan toiminnan kannalta oikein mitoitettut ja tarvittavat toimitilat
- tilojen käyttöä pyritään tehostamaan, toimitilojen käyttöasteen nostaminen
- palvelutuotanto (kiinteistönhoito, siivous ja asuntolaohjaaja) hoidetaan pääasiassa oman henkilöstön voimin. Tilanteen mukaan voidaan käyttää myös ulkopuolisia palveluntuottajia. Ensisijaisesti palvelujen ostot pyritään tekemään yhteistyössä omistajakuntien kanssa. Näin on toimittu esimerkiksi Paraisten kiinteistönhoitopalvelujen 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.

2.7. Strategiset päämäärät

2.7.1. Kiinteistön arvon säilyminen

Rakennusten arvo säilytetään ja rakennuksiin sitoutunut pääoma turvataan kuntoarvioiden, toteutettavien peruskorjaus- ja saneeraustoimenpiteiden, sekä johdonmukaisten huolto- ja ylläpitotoimenpiteiden avulla. Ydintoiminnoille tärkeisiin kiinteistöihin tehdyt pitkän tähtäimen suunnitelmat (PTS), ovat apuna kiinteistön korjaustöiden aikatauluttamisessa sekä määrärahojen varaamisessa investointisuunnitelmaan, jota tarkastetaan ja päivitetään vuosittain. Kiinteistöhoitopalveluissa panostetaan ennakoivaan huoltotyöhön.

Kuntayhtymän laaja ja iäkäs rakennuskanta aiheuttaa haasteita talousarvion laadinnassa. Rakennusautomaatio ja Ivis-järjestelmät sekä talotekniikkakoneet vanhenevat. Näiden toimintakunnossa pitäminen on tilojen käytön ja ydintoiminnan kannalta välttämätöntä. Laadukkaiden toimintaympäristöjen ylläpitämisen varmistamiseksi pitää olla mahdollisuus tehdä nopeita ratkaisuja korjausten ja muutosrakentamisen suhteen. Tarpeet ovat yllättäviä eikä näiden osalta pystytä ennakoimaan tarkkoja kustannuksia talousarviota tehdessä.

2.7.2. Tilantarpeen määrittäminen

Pääperiaatteena on, että tilojen sijainti ja määrä vastaavat koulutuksen tarpeita. Suunnitelmallinen koulutustarpeen ennakointityö antaa pohjan toiminnalle. Neuvotteluita, suunnittelua ja ylläpitoa suunnataan niihin toimiin, jotta rakennukset vastaavat sijainniltaan, laatutasoltaan ja käytettävyydeltään koulutuksen tarpeita. Kaikkien uusien investointien yhteydessä pohditaan muunneltavuutta ja monikäyttöisyyden vaihtoehtoja. Tilojen käyttöasteiden tehostamisella ja yhteiskäytöllä luodaan tehokkaita osaamiskeskuksia.

2.7.3. Elinkaariajattelu ja ympäristönäkökulma

Taloudellisena tavoitteena on, että kiinteistöihin sitoutunut pääoma ja käyttökustannukset ovat tasapainossa käytettävien resurssien kanssa. Kiinteistöistä aiheutuvat pääoma-, sekä käyttö- ja ylläpitokustannuksia pyritään pienentämään aktiivisten ja jatkuvien tehostamistoimenpiteiden avulla.

Rakennusten kustannus- ja energiatehokkuuden varmistamiseksi toteutetaan tarkoituksenmukaisia toimenpiteitä, joilla pienennetään lämmityksen, jäähdytyksen, valaistuksen ja käyttösähkön tehontarvetta.

Uudisrakennus- ja saneeraushankkeissa kiinnitetään erityistä huomioita rakenne- ja talotekniikan suunnitteluun ja käytettävien ratkaisujen laatuun sisäilmaongelmien ennaltaehkäisemiseksi ja energiatehokkuuden parantamiseksi. Pitkä käyttöikä saadaan kestäväillä, muunneltavilla ja joustavilla rakennusratkaisuilla. Rakennusten käyttöikä ja teknisen elinkaaren pituus maksimoidaan asianmukaisella kiinteistönhoidolla, kunnossapidolla.

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.

2.7.4. Terveet ja turvalliset kiinteistöt

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

Vallitsevia sisäilmaolosuhteita seurataan reaaliaikaisesti, tilakohtaisilla antureilla. Asiakkaat voivat raportoida mahdollisista poikkeamista erillisen palautekanavan kautta. Vastavilla ratkaisuilla raportoidaan mm. piha-alueiden valaistukseen, kunnossapitoon sekä koululla asumiseen liittyvissä asioissa.

Käyttäjien tyytyväisyyden varmistamiseksi, tärkeimpiin kiinteistöihin tehdään vähintään kerran vuodessa katselmus käyttäjän edustajan, kyseisestä kiinteistöstä vastaavan kiinteistönhoitajan ja kiinteistöpäällikön kesken.

3. Kiinteistöt

3.1. Tuorla



Kuva 3. Tuorlan aluekartta.

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

Alueella sijaitsee 1.10.2019 lailla suojeltuja rakennuksia, suojeltavaan kokonaisuuteen on liitetty myös vanhan päärakennuksen viheralueet. Suojeltuja rakennuksia sekä lähiympäristöä puutarha-alueineen tulee hoitaa ja käyttää niin, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo ei heikenny. Korjaus- ja muutostöiden tulee perustua kohteen historian, alkuperäistoteutuksen, muutosvaiheiden ja säilyneisyyden hyvään tuntemukseen.

Alueen rakennukset on pääosin kytketty aluelämpöverkkoon. Lämpö tuotetaan Tuorlan oman hakelämpölaitoksen (rak. 2014) avulla. Lämpöä myydään alueella sijaitseville asunto-osakeyhtiölle sekä Tuorlan Tähtitornit Oy:lle. Myynnin arvo n. 30.000€ / vuosi.

Kiinteistöpalvelut koostuvat kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitopalveluista, siivous- ja asuntolaohjaajapalveluista. Kunnossapitoa tukee kiertävä timpuri. Kiinteistöpalveluista vastaa kuusi (6) henkilöä. Palveluja tuotetaan pelkästään omalla henkilöstöllä.

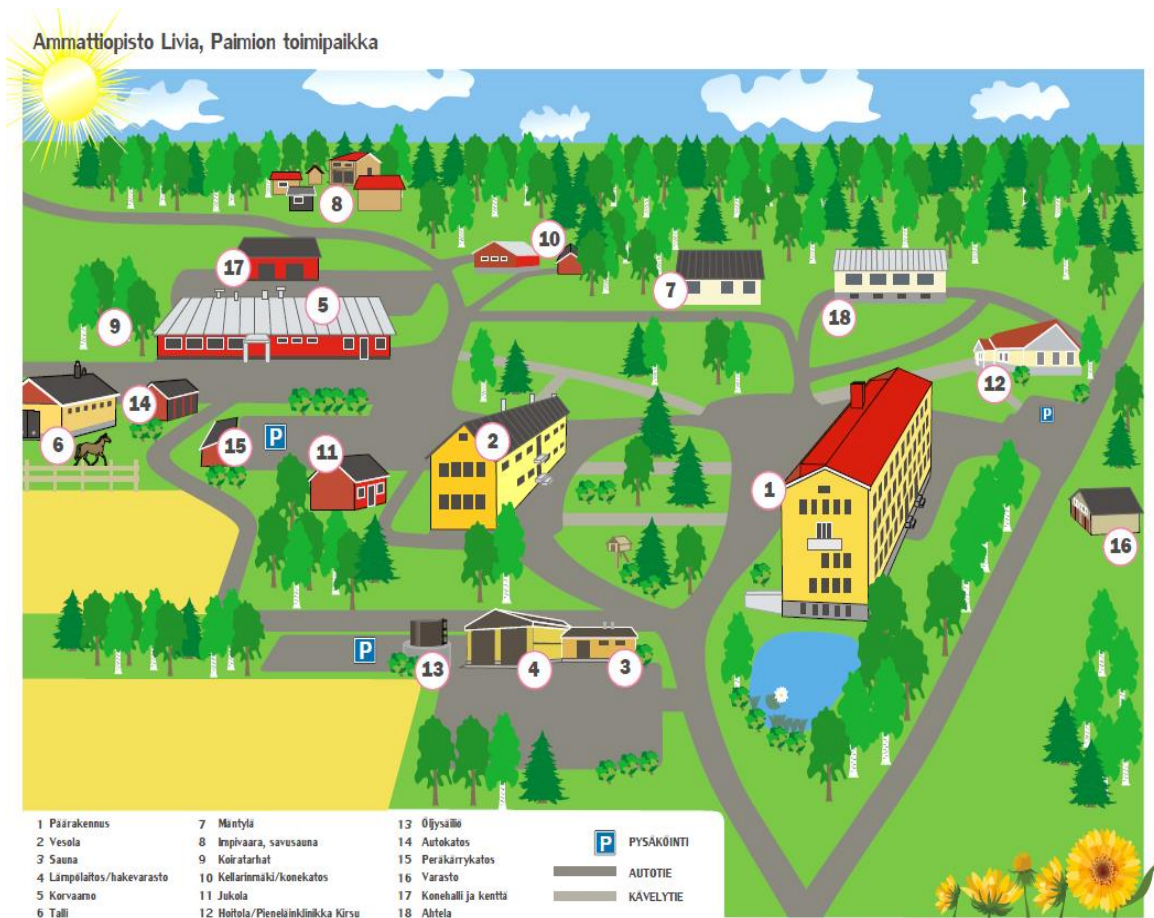
Tuorlan alueen keskeisille osille on laadittu asemakaava. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta opetusrakennusten täydennysrakentamiselle 6.000 kr-s m².

3.2. Tuorla tilaluettelo

Kohteen nimi, kuvaus ja käyttötarkoitus	Käyttö	Tilavuus (m3)	Kok.ala (m2)	Rak.vuos
Asuin- ja liikeyrakennus Voutila, suojeltu	Liiketila	2 350	712	1820
Asuinrakennus 1, rivitalot	Liiketila	810	245	1985
Asuinrakennus 2, rivitalot	Majoitus/opetus	550	167	1985
Floristiikkatalo	Opetus	2 970	849	2004
Hakelämpökeskus, uusi	Talousrak.	1 050	210	2014
Huvimaja, suojeltu	Talousrak.	50	15	1880
Juvan huvila	Talousrak.	250	76	1950
Juvan ulkorakennus	Talousrak.	177	54	1981
Kalustohalli, kalustosuoja	Talousrak.	2 250	682	1985
Kasvihuone 1	Opetus	13 000	2 600	1985
Kasvihuone 2	Opetus	4 750	950	1986
Kasvihuoneen huoltorakennus, opetustila	Opetus	2 998	908	1985
Kompostihalli, humustuotanto	Talousrak.	2 700	675	1985
Konehalli	Opetus	3 600	900	1980
Konela kalustohalli, puutyöverstas	Opetus	1 350	450	1978
Konela kalustohalli, puutyöverstas	Opetus	843	248	1978
Kotieläinrakennus, kalustovar. ja viherpaja	Opetus	16 540	5 012	1996
Koulurakennus	Opetus	9 050	2 586	1985
Kuivuri koneineen	Opetus	575	169	2012
Myllylaitos varasto, suojeltu kaavalla	Talousrak.	880	267	1870
Mäkirinne, varastokäyttö	Talousrak.	390	118	1929
Omenakellari	Talousrak.	260	79	1920
Oppilasasuntola A	Majoitus	2 440	787	1985
Oppilasasuntola B	Majoitus	2 000	645	1985
Oppilasasuntola C	Majoitus	2 420	781	1985
Oppilasasuntola D	Majoitus	1 800	581	1985
Paja/taontaverstas , suojeltu	Talousrak.	360	103	1860
Puistohalli	Opetus	2 200	629	1985
Puiston kalustovaja	Opetus	145	44	1985
Puuvaja	Talousrak.	45	14	1986
Päärakennus (ruokala/opetus), suojeltu	Talousrak.	3 030	866	1818
Rantasauna	Liiketila /opetus	250	76	1998
Sikalan lietesäiliö	Talousrak.	300	150	2013
Torni/autotallit, suojeltu	Talousrak.	1 330	403	1820
Tuulenpesä, opetuskäytössä	Opetus	800	229	1960
Vihannevarasto/elintarv.tuot.opetuskäyttö	Opetus	1 830	555	1987
Viljamakasiini, suojeltu	Talousrak.	750	227	1815
Yhteensä /ka.	37 rakennusta	87093	24062	1985

Kuva 4. Tuorla tilaluettelo

3.3. Paimio



Kuva 5. Paimion aluekartta

Alueen suurimmat ja vanhimmat rakennukset ovat Päärakennus ja Vesola, joissa tilat jakautuvat opetus- ja majoituskäyttöön. Alueella on erilaisia yhdistelmätiloja, joissa on osin opetusta ja tukitoimintoja. Toiminta alueella on alkanut 40-luvun lopulla. Valtaosa rakennuskannasta on 50-60-luvulta.

Alueen rakennukset on liitetty aluelämpöverkkoon. Lämpö tuotetaan oman hakelämpölaitoksen (rak. 2009) avulla.

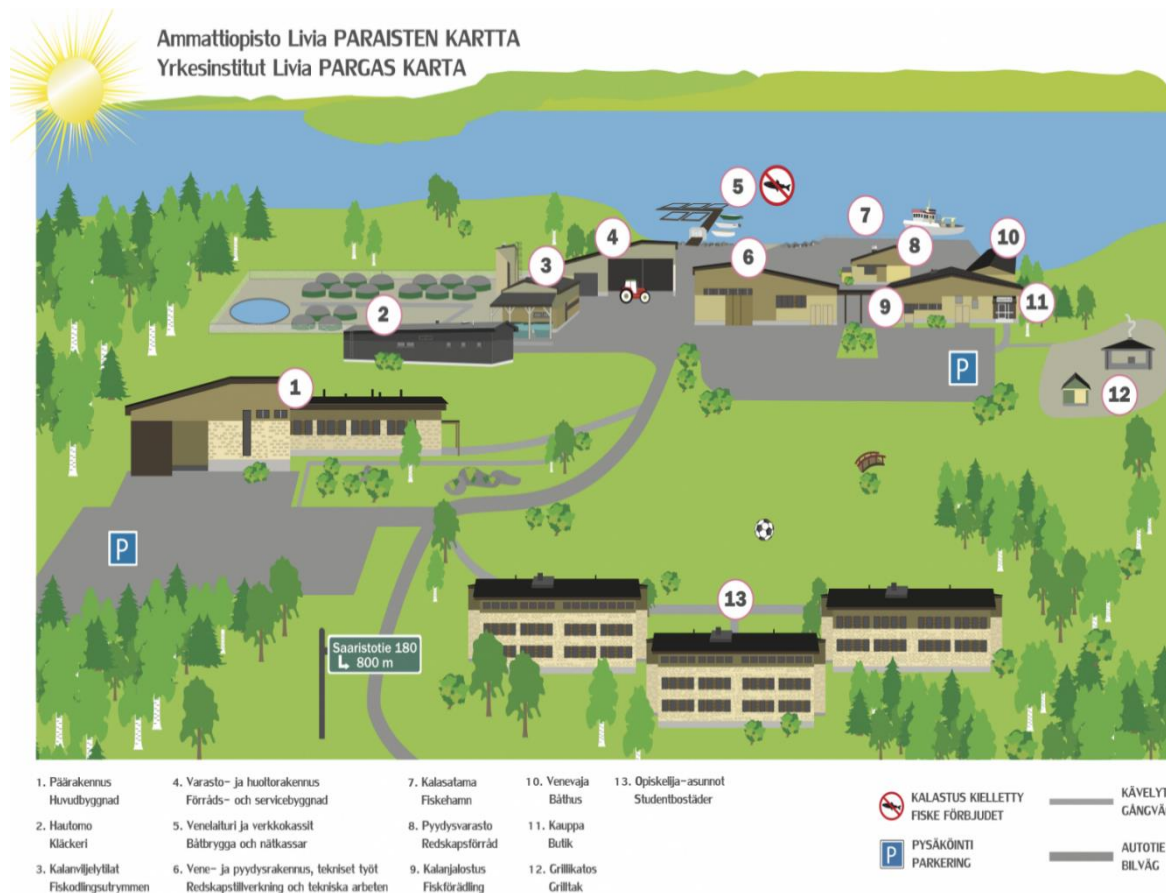
Kiinteistöpalvelut koostuvat kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitopalveluista, siivous- ja asuntolaohjaajapalveluista. Kunnossapitoa tukee kiertävä timpuri. Kiinteistöpalveluista vastaa neljä (4) henkilöä. Palveluja tuotetaan pääsääntöisesti omalla henkilöstöllä. Ulkoalueiden lumikonetyöt ostetaan palveluna.

3.4. Paimio tilaluettelo

Kohteen nimi, kuvaus ja käyttötarkoitus	Käyttötarkoitus	Tilavuus (m ³)	Kokonaisala (m ²)	Rak.vuosi
Asuinrakennus Jukola	Talousrak.	300	1	1920
Asuntorakennus Mäntylä	Talousrak.	1 200	364	1949
Autokatos	Talousrak.	486	143	1997
Eläinsuoja (Paja)	Talousrak.	720	180	1957
Hakelämpölaite + opiskelijasaunat	Talousrak.	2 310	539	2009
Hevostalli	Opetus	680	170	2012
Impivaara, grillikatos	Talousrak.	60	18	1996
Impivaara, luhtiaitta	Talousrak.	150	45	1998
Impivaara, paviljonki	Talousrak.	110	31	1996
Impivaara, saunatupa	Talousrak.	50	15	1996
Impivaara, savusauna	Talousrak.	45	14	1996
Jätehuoltokatos	Talousrak.	36	11	1996
Kellarirakennus (Kellarinmäki)	Talousrak.	680	206	1968
Koneopetusrakennus (Korvaamo)	Opetus	1 258	370	1966
Koulurakennus 1	Opetus	13 100	3 743	1952
Koulurakennus 2 /asuntola Vesola	Opetus	2 800	800	1949
Lantala katos	Talousrak.	72	22	2012
Pieneläinklinikka	Opetus	1 323	378	2009
Traktorikatos Akihalli	Talousrak.	1 100	290	2010
Traktorikatos Kellarinmäki	Talousrak.	676	169	2007
Varastorakennus Ahtela	Talousrak.	1 000	303	1956
Yhteensä /ka.	20 rakennusta	28 156	7 812	1983

Kuva 6. Paimio tilaluettelo

3.5. Parainen



Kuva 7. Paraisten aluekartta

Alueen rakennukset on rakennettu pääosin vuonna 1985 silloisen Valtion Rakennuslaitoksen toimesta. Ainoastaan kalanviljelyhalli sekä hautomo ovat 1990-luvulta.

Rakennukset ovat 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.

Varsinainen opetustoiminta siirtyy Tuolan toimipisteeseen 1.8.2024. Toimipaikkaan jää kenttäasema, joka kattaa kalastuksen ja kalanviljelyn käytännön opetuksen.

Alueella on voimassa yleiskaava, joka sallii kokonaisrakennusoikeutta n. 6.500 m².

Kiinteistöpalvelut koostuvat kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitopalveluista, siivouspalveluista. Kunnossapitoa tukee kiertävä timpuri. Kiinteistöpalveluista vastaa kaksi (2) henkilöä. Siivouspalvelut tuotetaan omalla henkilöstöllä, kiinteistöhoito ostetaan palveluna Paraisten kaupungilta.

3.6. Parainen tilaluettelo

Kohteen nimi, kuvaus ja käyttötarkoitus	Käyttötarkoitu	Tilavuus (m3)	Kokonaisala (m	Rak.vuo
Asuinrakennus J	Majoitus	902	334	1985
Asuinrakennus K	Majoitus	821	304	1985
Hautomo N	Opetus	685	188	1997
Jalostushalli B Kalanjalostus	Opetus	3 550	884	1985
Kalanviljelyhalli M	Opetus	1 300	351	1985
Koulurakennus A	Opetus	14 300	4 086	1985
Oppilasasuntola F	Majoitus	2 270	732	1985
Oppilasasuntola G	Majoitus	3 730	1 230	1985
Oppilasasuntola H	Majoitus	3 570	1 152	1985
Pyydysvaja E	Talousrak.	1 180	358	1985
Työhalli C	Opetus	4 095	867	1985
Varastorakennus L	Talousrak.	725	234	1989
Venevaja/varastorakennus D	Talousrak.	100	30	1985
Yhteensä /ka.	13 rakennusta	37 228	10 750	1986

Kuva 8. Tilaluettelo, Parainen

3.7. Kaarina



Kuva 9. Kaarinan toimipiste, Kiesikatu 3

Sosiaali- ja terveysalan opetus 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, vuonna 2013.

Osittaisen lisärakentamisen sekä saneeraustoimenpiteiden jälkeen tilat otettiin täyteen käyttöön alkuvuodesta 2015. Lisätilan tarve on täytetty vuokraamalla vieressä sijaitsevalta kiinteistöosaakeyhtiöltä opetus- ja toimistotilaa n. 660 m². Vuokrasopimus on voimassa 31.7.2024 asti. Tilojen sijainti on palvellut varsinaisen pääopetustilojen toimintaa hyvin.

Kiesikadun rakennus on valmistunut vuonna 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. Muutoin rakennus on normaalien vuosittaisten kunnossapitoinvestointien kohteena.

Kiinteistöpalvelut koostuvat kiinteistöjen huolto- ja kunnossapitopalveluista ja siivouspalveluista. Kunnossapitoa tukee kiertävä timpuri. Kiinteistöpalveluista vastaa yksi (2) henkilöä. Palveluja tuotetaan pääsääntöisesti omalla henkilöstöllä. Ulkoalueiden lumikonetyöt ostetaan palveluna.

Rakennus on kytketty Turku Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon

Kaarina tilaluettelo

Kohteen nimi, kuvaus ja käyttötarkoitus	Käyttötarkoitus	Tilavuus (m3)	Kok.ala (m2)	Rak.vuosi
Opetus- ja toimistotila	Opetus	7000	2000	1984

Kuva 10. Tilaluettelo, Kaarina.

4. Kiinteistöjen ryhmittely

Kiinteistöt ryhmitellään neljää pääryhmään teknisten ominaisuuksien ja palvelutuotannon tarpeiden perusteella. Ryhmittelyn tarkoituksena on selkiyttää tilojen kunnossapidon tavoitteita ja tasoa. Kuntoluokituksessa asteikkona käytetään 1-5. Luku kuvastaa rakennukseen kohdistuvaa korjauksen tarvetta lähitulevaisuudessa.

4.1. Salkkujako

Pääryhmät ovat:

Salkkujako	Selitysosa
1. Välttämättömät	Toiminnan kannalta välttämättömät kiinteistöt. Kiinteistöjä ylläpidetään, kehitetään ja niihin investoidaan
2. Ylläpidettävät	Toiminnan kannalta tarpeelliset kiinteistöt. Kiinteistöjä ylläpidetään.
3. Jalostettavat	Kiinteistöllä on potentiaalia muuhun käyttöön. Kiinteistöjä pyritään ylläpitämään ja kehittämään. Niistä voidaan tarvittaessa luopua
4. Poistuvat	Toiminnan kannalta tarpeettomat kiinteistöt, jotka tulisi myydä tai purkaa

- Ryhmä: Toiminnan kannalta **välttämättömiä** ja toimipaikkarakenteen muutoksessa tilojen käyttöä kehitetään edelleen.
 1. ryhmän kiinteistöt pyritään saamaan sille tasolle, ettei niissä olisi merkittävästi korjausvelkaa.
- Ryhmä: Rakennusten taso pyritään **ylläpitämään**, mutta niissä siedetään enemmän korjausvelkaa, kuin 1.ryhmän rakennuksissa. Kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, joissa järjestetään opetusta tai ne tukevat opetusta.
- Ryhmä: **Jalostettaviin** kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, joiden omistaminen ei koulutuskuntayhtymän toiminnan kannalta ole välttämätöntä. Tarpeettomista rakennuksista voidaan luopua myymällä, purkamalla tai jalostamalla niitä käyttötarkoituksimuutoksilla. Rakennuksen heikko tekninen kunto voi myös olla syynä sijoittamiseen jalostettaviin kiinteistöihin.
- Ryhmä: **Poistuvat** rakennukset ovat tekniseltä kunnoltaan heikkoja, niihin ei tehdä korjausinvestointeja. Kyseisiä kiinteistöjä voidaan käyttää, niin kauan kuin, se käyttötarkoituksen mukaan on turvallista.

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 huomioidaan ryhmittelyssä.

Rakennuksen mahdollinen museaalinen suojelu voi myös vaikuttaa ryhmittelyyn. Mikäli suojeltu rakennus sijoitetaan neljänteen ryhmään, saattaa siihen silti kohdistua rakennuksen säilyttämiseen tähtäviä investointeja.

4.2. Kuntoluokat

Rakennuksien kuntoluokitukset pohjautuvat rakenneosien rakennusteknisen käyttöiän perusteella tehtyihin määrityksiin ja aiemmin tehtyihin korjauksiin.

Kuntoluokat	Selitys
5 Uusi	Uusi, Ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana
4 Hyvä	Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6 - 10 vuoden aikana
3 Tyydyttävä	Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1 - 5 vuoden aikana
2 Välttävä	Välttävä, peruskorjaus 1 - 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6 -10 vuoden kuluessa
1 Heikko	Heikko, uusittava 1 - 5 vuoden kuluessa

4.2.1. Salkkujako ja kuntoluokat Kaarina

Kohteen nimi, kuvaus ja käyttötarkoitus	Käyttötarkoitus	Tilavuus (m3)	Kokonais ala (m2)	Rak.vuosi	Kuntolk. 1-5	Salkku 1-4
Opetus- ja toimistotila	Opetus	7 000	2 000	1984	4	1

Kuva 11. Kuntoluokitukset, Kaarina

4.2.2. Salkkujako ja kuntoluokat Tuorla

Kohteen nimi, kuvaus ja käyttötarkoitus	Käyttötarkoitus	Tilavuus (m3)	Kok.ala (m2)	Rak.vuosi	Kuntolk. 1-5	Salkku 1-4
Vihannevarasto/elintarv.tuot.opetuskäyttö	Opetus	1 830	555	1987	4	1
Floristiikkatalo	Opetus	2 970	849	2004	4	1
Konela kalustohalli, puutyöverstas, purunpoi	Opetus	1 350	450	1978	3	1
Kuivuri koneineen	Opetus	575	169	2012	4	1
Päärakennus (ravintola/opetus, Tähkä)	Talousrak.	3 030	866	1818	3	1
Konehalli	Opetus	3 600	900	1980	3	1
Konela kalustohalli, puutyöverstas	Opetus	843	248	1978	3	1
Kotieläinrakennus, kalustovarasto ja viherpaj	Opetus	16 540	5 012	1996	3	1
Kasvihuoneen huoltorakennus, opetustila	Opetus	2 998	908	1985	3	1
Koulurakennus	Opetus	9 050	2 586	1985	3	1
Hakelämpökeskus, uusi	Talousrak.	1 050	210	2014	4	1
Oppilasarasuntola A	Majoitus	2 440	787	1985	3	1
Oppilasarasuntola B	Majoitus	2 000	645	1985	3	1
Oppilasarasuntola C	Majoitus	2 420	781	1985	3	1
Oppilasarasuntola D	Majoitus	1 800	581	1985	3	1
Sikalan lietesäiliö	Talousrak.	300	150	2013	4	2
Torni/autotallit	Talousrak.	1 330	403	1820	3	2
Kasvihuone 1	Opetus	13 000	2 600	1985	3	2
Puiston kalustovaja	Opetus	145	44	1985	2	2
Puistohalli	Opetus	2 200	629	1985	3	2
Kompostihalli, humustuotanto	Talousrak.	2 700	675	1985	3	2
Kalustohalli, kalustosuojat	Talousrak.	2 250	682	1985	3	2
Huvimaja	Talousrak.	50	35	1880/2022	5	2
Asuin- ja liikerakennus Voutila	Liiketila	2 350	712	1820	3	3
Asuinrakennus 1, rivitalot	Liiketila	810	245	1985	3	3
Asuinrakennus 2, rivitalot	Majoitus/opetus	550	167	1985	3	3
Rantasauna	Liiketila /opetus	250	76	1998	3	3
Paja/taontaverstas	Talousrak.	360	103	1860	1	3
Mäkirinne, varastokäyttö	Talousrak.	390	118	1929	1	3
Viljamakasiini	Talousrak.	750	227	1815	1	3
Myllylaitos	Talousrak.	880	267	1870	1	3
Omenakellari	Talousrak.	260	79	1920	1	4
Tuulenpesä	Opetus	800	229	1960	2	4
Juvan huvila	Talousrak.	250	76	1950	1	4
Juvan ulkorakennus	Talousrak.	177	54	1981	1	4
Kasvihuone 2	Opetus	4 750	950	1986	2	4
Yhteensä	36 rakennusta	87048	24068	1985	3,0	2,1

Kuva 12. Kuntoluokitukset, Tuorla

4.2.3. Salkkujako ja kuntoluokat Paimio

Kohteen nimi, kuvaus ja käyttötarkoitus	Käyttötarkoitus	Tilavuus (m3)	Kokonaisala (m2)	Rak.vuosi	Kuntolk. 1-5	Salkku 1-4
Koulurakennus 1 /asuntola, Päärakennus	Opetus	13 100	3 743	1952	3	1
Koulurakennus 2 /asuntola Vesola	Opetus	2 800	800	1949	3	1
Jätehuoltokatos	Talousrak.	36	11	1996	3	1
Hakelämpölaite ja saunatilat	Talousrak.	2 310	539	2009	4	1
Pieneläinklinikka	Opetus	1 323	378	2009	4	1
Koneopetusrakennus (Korvaamo)	Opetus	1 258	370	1966/1984	3	1
Traktorikatos Akihalli	Talousrak.	1 100	290	2010	4	2
Hevostalli	Opetus	680	170	2012	4	2
Lantala katos	Talousrak.	72	22	2012	4	2
Autokatos	Talousrak.	486	143	1997	3	2
Traktorikatos Kellarinmäki	Talousrak.	676	169	2007	4	2
Asuinrakennus Jukola	Majoitus	300	1	1920/1982	3	2
Eläinsuoja (Paja)	Talousrak.	720	180	1957	3	2
Kellarirakennus (Kellarinmäki)	Talousrak.	680	206	1968	1	3
Impivaara, savusauna	Talousrak.	45	14	1996	3	3
Impivaara, saunatupa	Talousrak.	50	15	1996	3	3
Impivaara, grillikatos	Talousrak.	60	18	1996	3	3
Impivaara, luhtiaitta	Talousrak.	150	45	1998	3	3
Impivaara, paviljonki	Talousrak.	110	31	1996	3	3
Asuntorakennus Mäntylä	Majoitus	1 200	364	1949	2	4
Varastorakennus Ahtela	Talousrak.	1 000	303	1956	1	4
Yhteensä	21 rakennusta	28 156	7 812	1988	3,0	2,2

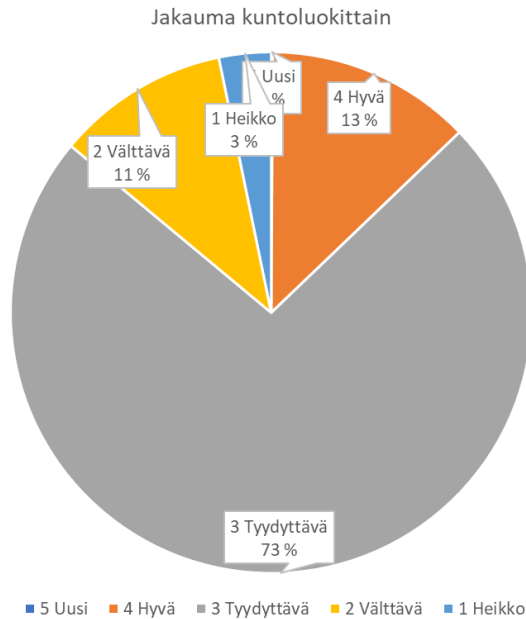
Kuva 13. Kuntoluokitukset, Paimio

4.2.4. Salkkujako ja kuntoluokat Parainen

Kohteen nimi, kuvaus ja käyttötarkoitus	Käyttötarkoitus	Tilavuus (m3)	Kok.ala (m2)	Rak.vuosi	Kuntolk. 1-5	Salkku 1-4
Kalanviljelyhalli M	Opetus	1 300	351	1985	2	1
Hautomo N	Opetus	685	188	1997	4	1
Varastorakennus L	Talousrak.	725	234	1989	3	2
Työhalli C	Opetus	4 095	867	1985	3	2
Venevaja/varastorakennus D	Talousrak.	100	30	1985	3	2
Pyydysvaja E	Talousrak.	1 180	358	1985	3	2
Koulurakennus A	Opetus	14 300	4 086	1985	3	4
Jalostushalli B Kalanjalostus	Opetus	3 550	884	1985	2	4
Oppilasasuntola F	Majoitus	2 270	732	1985	2	4
Oppilasasuntola G	Majoitus	3 730	1 230	1985	2	4
Oppilasasuntola H	Majoitus	3 570	1 152	1985	3	4
Asuinrakennus K	Majoitus	821	304	1985	3	4
Asuinrakennus J	Majoitus	902	334	1985	3	4
Yhteensä	13 rakennusta	37 228	10 750	1986	2,8	2,9

Kuva 14. Kuntoluokitukset, Parainen

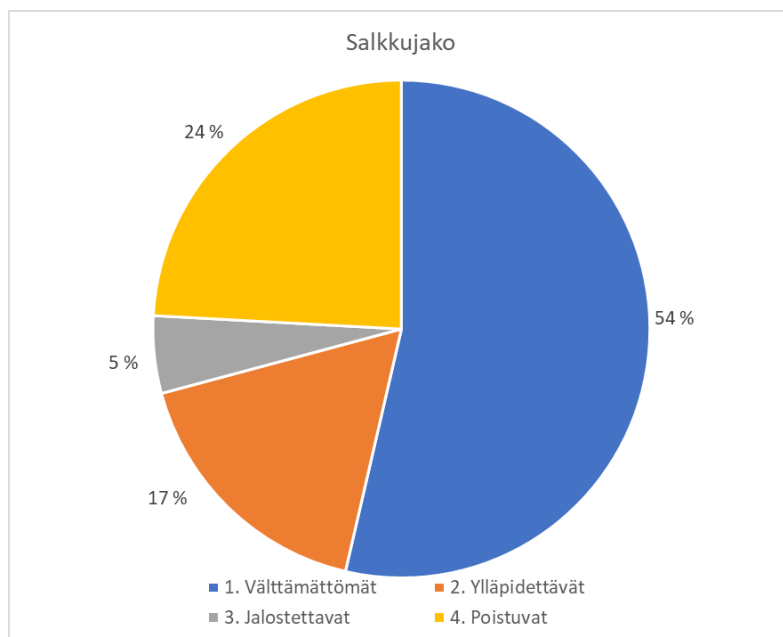
4.2.5. Jakauma kuntoluokittain



Kuva 15. Kuntoluokkajakauma

4.2.6. Jakauma salkuttain

Käytössä olevissa tiloista 71 % ovat ydintoiminnalle tarpeellisia. Poistuvissa kiinteistöissä on huomioitu Paraisten toimipaikan osuus. Jalostettavien rakennusten osuus on pieni. Jakauma kuvaa hyvin kuntayhtymän toimintaa.



Kuva 16. Salkkujakauma

4.3. Salkkujako

1. Välttämättömät	2. Ylläpidettävät	3. Jalostettavat	4. Poistuvat
Tuorla			
Koulurakennus Päärakennus Kotieläinrakennus Konehalli Konela Vihannesvarasto luontopaja Viljankuivaamo Biokaasulaitos Lämpökeskus Huoltorak /Kasvihuone III Floristiikkatalo Asuntola A Asuntola B Asuntola C Asuntola D	Voutila Konesuoja Kasvihuone I Tornit ja autotalli viherpuolen vaja (pun.)	Rantasauna Rivitalo A Rivitalo B Mylly Paja Viljamakasiini Mäkirinne	Juvan huvila Omenakellari Ladot Haapamäki ja Suo Tuulenpesä Kasvihuone II
Parainen			
Tekninen- ja pyydyskoti C Kalanviljelykoti M Hautomo O	Venevaja D Pyydysvaja E Talouksrakennus L		Koulurakennus A Opiskelija-asunnot F Opiskelija-asunnot G Opiskelija-asunnot H Rivitalo J Rivitalo K Kalanjalostuskoti B Ilmastamo N
Paimio			
Päärakennus /asuntola Koulurak. /asuntola, Vesola Jätehuoltokoti Hakelämpölaite ja saunatilat Pieneläinklinikka Koneopetusrak. (Korvaamo)	Traktorikoti Akihalli Hevostalli Lantala koti Autokoti Traktorikoti Kellarinmäki Asuinrakennus Jukola Eläinsuoja (Paja)	Kellarirakennus (Kellarinmäki) Impivaara, savusauna Impivaara, saunatupa Impivaara, grillikoti Impivaara, luhtiaitta Impivaara, paviljoni Asuntorakennus Mäntylä	Varastorakennus Ahtela
Kaarina			
Koulurakennus			

Kuva 17. Salkkujako, koontitaulukko

4.4. 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 tehtyihin kuntokartoituksiin, aistinvaraisiin havaintoihin sekä rakennusosiin liittyviin tietoihin.

Rivitalot 1985, 5 huoneistoa, 412 m²

Kaksi rakennusta, joissa kolmen ja kahden huoneiston kokonaisuudet. Nykyisellään asumiskäytössä, joista saadaan vuokratuloja. Rakennusten kunto kohtuullinen. Pienempää rakennuksista ollaan ottamassa osin opetuksen käyttöön pienryhmätilana. Lisäksi varaudutaan mahdollisen lisätilantarpeeseen jatkossa. Asuntojen vuokraus ja omistus pohjaa ollaan kehittämässä, mahdollisen asunto-osakeyhtiön muodossa. Asuinkäyttöön jäävän rakennuksen myynti on mahdollista.

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.

Lämpökeskus, vanha 1985, 93m²

Vanha lämpökeskuksen tekniikka on elinkaarensa päässä. Lämpölaitosta on hyödynnetty kesäaikana pienemmän lämmöntuottokykynsä ansiosta. Kattilatekniikka vaatii kuitenkin kokonaisvaltaista uusimista, joka ei ole taloudellisesti kannattavaa. Tilojen hyödyntäminen opetuksen tarkoituksiin on haasteellista pakollisen säilytettävän tekniikan vuoksi. Tukitoimintojen osalta tilaa voidaan jatkojalostaa. Vanha hakesiilo puretaan.

4.5. Ryhmän 4 rakennukset Tuorla

Tässä strategisessa tarkastelussa keskitytään erityisesti ryhmän 4 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. Rakennusten kunto tai hyödynnettävyys on heikko ja/tai korjauskustannukset ovat kohtuuttoman suuret.

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 heikko/välttävä.

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. Rakennusta käytetään toistaiseksi varastokäytössä. Rakennukseen ei enää investoida.

Omenakellari 1920, 282 m², viljamakasiinin yhteydessä

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 yleiskunnoltaan heikko/välttävä, eikä se palvele ydintoimintoja.

Vanha viljankuivaamo, 747 m²

Vanha viljankuivaamo on sijainniltaan haasteellinen, eikä sille ole varastokäytön lisäksi muuta käyttöä oppilaitokselle. Siiloja/kuivaamoja 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, 267m²

Tuorlan myllylaitoksen mylly on rakennettu alun perin 1800-luvulla. Rakennus on suojeltu kaavalla 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. Rakennuksen muodonmuutosta on hillitty sisäpuolisilla tukirakenteilla. Rakennukselle ei ole käyttöä oppilaitokselle. Myllyn korjaaminen muuhun käyttöön edellyttäisi suuria investointeja eikä täten ole perusteltua. Rakennus on käyttökiellossa.

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.

Tuulenpesä 1960, 210 m²

Tuulenpesä –nimellä kulkeva entinen rehtorin asunto on viimevuosina ollut pienryhmän opetuskäytössä. Rakennus on peruskorjauksiässä rakenteidensa ja talotekniikkansa osalta. Lämmitysmuotona toimii öljy. Rakennus sijaitsee etäällä muista alueen opetustiloista. Tilat ovat pääosin pieniä ja sokkeloisia, myös wc:iden lukumäärä on pieni. Kesällä 2023 tehdyn kuntokartoituksen perusteella, tilojen jatkokäyttöön liittyy riskejä. Samat riskit vaikeuttavat myös rakennuksen mahdollisesta myyntiä. Rakennus tyhjennetään talvella 2024. Rakennus puretaan 2025.

Kasvihuone 2

Vanha kasvihuone, katemateriaalina muovi on kunnoltaan huonokuntoinen. Tilan jalostaminen muuhun käyttötarkoitukseen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Rakennus puretaan 2024 ja kaaret myydään.

4.6. Ryhmän 4 rakennukset Parainen

Rivitalot J ja K 1985, yht. 638 m²

Rakennukset sijaitset hieman erillään oppilaitoksen alueelta. Kahdessa rakennuksessa on yhteensä seitsemän huoneistoa. Rivitaloja on yritetty myydä huutokaupalla ja kiinteistövälityksessä. Rakennuksille ja maapohjalle on tehty hinta-arviot 2022 ja 2023. Vartenotettavia tarjouksia ei ole saatu. Omistuspuhjan muutosta suunnitellaan mahdollisen asunto-osakeyhtiön muodossa.

Rivitalojen kunto on rakennusvuoden 1985 mukainen, eikä suurempia peruskorjauksia ole tehty. Talot on kytketty oppilaitoksen kaukolämpöjärjestelmään.

Oppilasasuntolat 1985, yht. 3114 m² ja Koulurakennus A 1985, 4086m²

Rakennukset sijaitsevat keskeisellä paikalla koulualueella. Rakennusten kunto kohtalainen. Lämmitysmuotona on kaukolämpö, koulun alueella on erillinen jäteveden pumpptaamo. Viime vuosina rakenteiden ja tekniikan ikääntymisestä johtuen on asuntoloissa aiheutunut muutamia vesivahinkoja, joiden korjaaminen on vähentänyt rakennuksista saatuja tuottoja.

Jalostushalli 1985, 884 m²

Tilaa käytetty kalanjalostusopetuksessa, rakennus peruskunnoltaan kohtalainen. Rakennuksessa on useita kylmätiloja ja suuret työtilat kalanjalostukseen. Rakennuksen päässä on toiminut kalakauppa. Tilojen käyttökustannukset ovat korkeat. Käyttöastetta on pyritty nostamaan vuokraamalla tiloja ulkopuolisille. Alue on sijainniltaan hieman syrjässä, joka tuo osaltaan haastetta ulkopuolisten toiminnalle. Vuokrasopimukset ovat päättyneet 2023.

Rakennuksen kylmälaite- ja talotekniikka osin vanhentunutta ja vaatii päivittämistä. Tilojen ylläpidolle ei nykyisellä käyttöasteella ole perustetta. Korvaavat tilat tehdään vuoden 2024 aikana Tuorlaan, jonne siirretään osa opetuksesta. Rakennuksen sijaitsee keskeisellä paikalla rannan tuntumassa, jonne jää kenttäasematoiminnot.

Koulukiinteistölle on tehty hinta-arvio vuonna 2023. Opetuksen siirtyessä Piikkiöön ovat ne oppilaitokselle tarpeettomia. Rakennuksien ylläpitovelvoite säilyy vaikka opetustoiminnot siirtyvät.

Paraisille tyhjilleen jäävää rakennuskanta maapohjineen pyritään myymään. Haasteensa rakennuksen myynnille muodostaa alueen kaava. Ilman kaavamuuotosta toiminta alueella tulisi olla julkishallinnon alaista. Mahdollinen myynnin yhteydessä tulee eriyttää kenttäaseman vesi-, lämmönjakelu- ja sähköliittymät.

4.7. 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.

Impivaara (perinnepiha)

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

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 kunnoiltaan välttävä. Rakennus jätetään kylmilleen. Toimii lähinnä varastokäytössä. Jatkojalostus vaikeaa. Käytön loppuessa purettavissa.

4.8. Ryhmän 4 rakennukset Paimio

Ahtela, 265 m²

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

5. Yhteenveto

Oppilaitoksen käytössä on monimuotoiset tuotantotilat, joiden muunneltavuus opetustoiminnan takia on haastavaa. Nykykäytöllään ne palvelevat oppilaitosympäristönä koulua hyvin. Rakennuskanta on verrattain iäkästä, joka osaltaan nostaa peruskorjausten tarvetta tulevaisuudessa.

Maailmantilanteen takia kustannuspaineet etenkin energian osalta ovat merkittävät. Kustannusten nousu ja rahoituspohjan muutokset vaikuttivat osaltaan Paraisten toimipaikkamuutokseen. Lisätilatarveselvityksen jälkeen toimintoja keskitetään Piikkiön toimipaikkaan.

Kiinteistöinvestointeja on aikataulutettu kokonaistilanteen perusteella. Tätä aikataulua tullaan seuraamaan ja tarvittaessa päivittämään, jos se koetaan ydintoiminnan varmistamisen kannalta välttämättömäksi. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi jonkun kiinteistön ennenaikainen käytöstä poistaminen, opetustoiminnan äkillinen muuttuminen tai muu normaalin opetustoiminnan järjestämiseen vaikuttava muutos. Tämä aikataulu tarkentuu vuosittain tehtävän talousarvion yhteydessä.

Kiinteistöstrategia tukee osaltaan koulutuskuntayhtymän strategisten tavoitteiden saavuttamista. Tilojen ja niiden määrän sopeuttaminen tarpeeseen sekä kiinteistöjen kuntoluokan säilyttäminen riittävällä tasolla, on vastuullista toimintaa. Laadukkaat ja käyttäjän tarpeiden mukaiset, toimivat tilat, mahdollistavat koulutuksen järjestäjälle toimintamahdollisuuden ja viestivät myös laadukkaasta toiminnasta.

Kiinteistöstrategian toteuttaminen vaatii harkittuja päätöksiä. Kiinteistöjen pitää tukea opetusta, eikä viedä sieltä resursseja sen enempää kuin on välttämätöntä. Laadukkaammat työtilat ja oppimisympäristöt auttavat saavuttamaan tulevaisuudessa kuntayhtymän strategiassa asetetut tavoitteet. Ne auttavat kuntayhtymää paremmin sopeutumaan ammatillisen koulutuksen reformin tuomiin muutoksiin.