



Sastamalan
koulutuskuntayhtymä
sasky.fi

Saskyn kiinteistöryhmän selvitys

21.10.2015





Sastamalan
koulutuskuntayhtymä
sasky.fi

Saskyn kiinteistöryhmän selvitys



Työryhmän tehtävä

Saskyn yhtymähallitus on keskustellut kokouksessaan 11.6.2015 talouden tasapainottamistoimenpiteistä vuoden 2016 osalta.

Kokouksessa päätettiin, että talouden tasapainottamispaketti valmistellaan virkamiestyönä hallituksen ja yhtymäkokouksen puheenjohtajien strategia- ja ajankohtaisseminaariin 21.10.2015.

Kuntayhtymän rakenteellisten toimenpiteiden selvityskohteina ovat seuraavat kiinteistöt:

1. Parkanon teollisuustalo Oy
2. Ikaalisten kauppaoppilaitos
3. Keltainen koulu (Ikaalinen)
4. Sason vanhan liikuntarakennuksen ja Vakipaikan purku sekä Osaran vanhojen rakennusten purku



Työryhmän kokoonpano

- kuntayhtymäjohtaja Antti Lahti,
- rehtori Joni Liukkonen (pj.),
- apulaisrehtori Jarkko Vuori,
- kiinteistöpäällikkö Pertti Jalonen,
- koulutuspäällikkö Miina Reijonen,
- pääluottamusmies Arto Anetjärvi,
- asiantuntijoina tarvittaessa talouspäällikkö Anja Kakkuri ja taloussuunnittelija Aki Kärki



Toimenpide-esitys

Esitys on kiinteistötyöryhmän yksimielinen näkemys tarvittavista toimenpiteistä. Saskyn johtoryhmä on käsitellyt esityksen johtoryhmän strategiaseminaarissa 6.10.2015. Läsnä olleet johtoryhmän jäsenet ovat yksimielisesti esityksen takana.

Esitetään panostamista opetukseen ja sen turvaamiseen rahoituksen pienentyessä tiivistämällä opetustoimintaan tarvittavia neliöitä. Toiminnan keskittäminen tuo säästöjä ja synergiaetua myös opetuksen ja tukipalveluiden toteutuksessa.



Luoteis-Pirkanmaa

Tiivistetään opetustoimintaan tarvittavia neliöitä Luoteis-Pirkanmaan kuntien alueella olemassa oleville Saskyn kampuksille luopumalla:

- Ikaalinen 5 313 m²** (IKOL, Ammatillisen koulutuksen oppimisympäristön muutos)
- Ikaalinen 631 m²** (Keltainen koulu)
- Parkano 2 453,5 m²** (Parkanon teollisuustalo Oy)
- Hämeenkyrö 572 m²** (Osaran maaseutuopetusyksikön rakennukset Miilu ja Mattila)

Yhteensä 8 969,5 m²

Työryhmän arvio säästöistä kiinteistökustannuksissa noin **400 000 €/vuosi**



Ikaalisten kauppapilaitos

- 6 613 brm², rakennettu pääosin 1965 ja 1977
- Tekninen kunto välttävä, uusissa osissa hyvä
- Vesikatot, ovet, ikkunat ja keittiötilat välittömän korjauksen tarpeessa
- Pinnat kuluneita, talotekniikka uusittava, paikallisia kosteusongelmia
- Korjausvelka noin 4 400 000 € (Tilakonsultit Oy:n arvio vuodelta 2011)
- Kiinteistön peruskorjaus on ollut pitkään suunnitteilla
- Saskyn kiinteistöpäällikön arvion mukaan tämänhetkinen peruskorjauksen kustannusarvio on merkittävästi suurempi kuin korjausvelka



Ikaalisten kauppapaoppilaitos

- Tiloissa opiskelee noin 200 Ikaalisten kauppapaoppilaitoksen ja Ikaalisten käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen perustutkinto-opiskelijaa
- Lisäksi tiloja vuokrataan Tredulle lähihoitajaopetukseen, Tamkin aikuiskoulutukselle ja maakuntakorkeakoulutoiminnalle sekä Ylä-Satakunnan musiikkiopistolle (yhteensä 560 m²)
- Tamkin keskitettyä nuoriso-koulutuksensa vaiheittain Tampereelle vuokratulot ovat merkittävästi vähentyneet.
 - **2012: 311 166,16 €**
 - **2014: 214 934,15 €**
 - **2015: 50 000,00 € (arvio)**



Ikaalisten kauppapaoppilaitos

- Kiinteistökustannukset
 - **2013 348 765,39 €**
 - **2014 345 408,52 €**
- Tasearvo 1 035 196,07 € (31.7.2015).
Summassa mukana tontti (49 890,93 €),
joka on Ikaalisten kauppapaoppilaitoksen ja
aikuiskoulutuksen sekä
kehittämistoimintojen yhteinen.
- Kiinteistössä ruokailevien määrä
vähentynyt huomattavasti (-450 Tamkin
opiskelijaa). Kokonaisvolyymin lasku on
aiheuttanut merkittävää
opiskelijaruokailukustannusten nousua
Saskylle.



Ikaalisten kauppaoppilaitos / esitykset



1.

Siirretään Ikaalisten kauppaoppilaitoksen tiloissa tapahtuva Saskyn ammatillinen koulutus Ikatán kampusalueelle rakennettavaan nykyistä (6 613 m²) merkittävästi pienempään uudisrakennukseen (1 300 m²). Kauppaoppilaitoksen vanha kiinteistö myydään.

Keskittämällä toimintaa saadaan taloudellisia säästöjä kiinteistökustannuksissa ja vältetään toimintaan nähden liian suurten tilojen välttämättömältä peruskorjaukselta. Toiminnan keskittäminen tuo säästöjä ja synergiaetua myös opetuksen ja tukipalveluiden toteutuksessa. Yhteistyö helpottuu ja lisääntyy eri ammattialojen ja tutkintojen kesken ja opiskelijoiden välillä.

Viime vuosina kauppaoppilaitoksen opiskelijamäärät ovat olleet laskussa. Moderni digitalisoitu oppimisympäristö lisää koulutuksen vetovoimaisuutta. Kaupallisen koulutuksen tuominen kulttuurialan yhteyteen vahvistaa kaikkien alojen opiskelijoiden työllistymistä palvelualoille ja tuleviksi yrittäjiä. Opetustoiminnan keskittämisen myötä ruokapalvelujen järjestäminen tuo säästöjä, mutta edellyttää, että Ikatán nykyiset keittiö- ja ruokailutilat peruskorjataan toiminnan laajuutta vastaaviksi.

Jotta opetus voidaan aloittaa uusissa tiloissa lukuvuoden 2018–2019 alussa, suunnittelijan kilpailutus tulee tehdä vuoden 2016 lopussa, suunnittelu aloittaa vuonna 2017 ja rakentaminen toteuttaa kesäkuu 2017 – toukokuu 2018 aikana. Kauppaoppilaitoksen kiinteistö myydään. Tilantarve uudelle oppimisympäristölle on noin 1300 m² (nykyinen neliömäärä 6 613 m²).

Ikaalisten kauppaoppilaitos / esitykset

2.

Jatketaan toimintaa nykyisissä tiloissa toteuttamalla jo pitkään suunnitteilla ollut peruskorjaus korjausvelkaa (vuonna 2011 Tilakonsultit Oy arvion mukaan 4 400 000 €) poistaen. Saskyn kiinteistöpäällikön arvio on että peruskorjauksen kustannusarvio on n. 1500 €/m² eli kustannusarvio on merkittävästi suurempi kuin korjausvelan määrä. Peruskorjaus on kohdistettava ainakin kaikkiin 1960- ja 1970- luvuilla tehtyihin rakennuksen osiin. Peruskorjaamalla nykyiset tilat voidaan kiinteistön ylläpitokustannuksissa saada aikaan pieniä säästöjä talotekniikan uudistamisella.

Haasteena ovat edelleen tilojen käyttöasteen merkittävä vaje ja korkeat kiinteistökustannukset sekä ruokahuollon järjestäminen pienelle ruokailijamäärälle. Lisäksi on löydettävä toimivat väistötilat peruskorjauksen ajaksi. Kiinteistössä ei todennäköisesti voi järjestää opetusta peruskorjauksen aikana (asbestipurku, datayhteydet, lämmitysjärjestelmän toimivuus). Jotta opetus voidaan aloittaa peruskorjatuissa tiloissa tammikuussa 2019, suunnittelijan kilpailutus tulee tehdä vuoden 2016 lopussa, suunnittelu toteuttaa vuonna 2017 ja peruskorjaus aloittaa vuoden 2017 lopussa.

Kasvatavat kiinteistökulut ja tukipalvelut on katettava ko. koulutusalojen pienenevillä valtionosuuksilla. Tästä seuraa henkilöstökuluissa säästäminen esimerkiksi leikkaamalla merkittävästi lähiopetuksen tuntimäärää.





Sastamalan
koulutuskuntayhtymä
sasky.fi





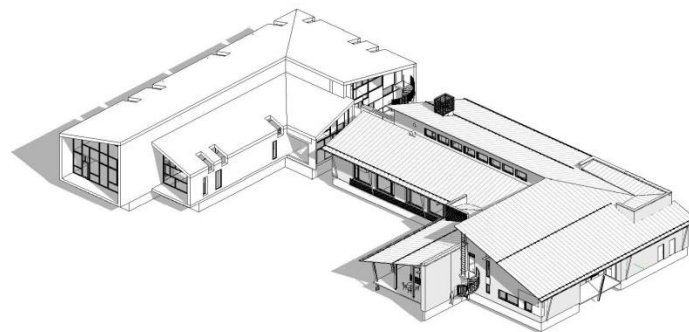
IKATA - KAUPPAOPPILAITOS

Kerrostasosalat:

1.krs	646,4 m ²
2.krs	584,5 m ²

Bruttoala yhteensä 1230,9 brm²

Rakennustilavuus n. 4490 m³



Kauppaoppilaitoksen rakennus jatkaa viereisen Mallinrakennuksen osaston muotoa ja sen muodostamaa pihapiiriä. Uusi rakennus on mittasuhteiltaan ja linjauksiltaan yhtenäinen viereisen rakennuksen kanssa. Massan päätyihin muodostuu terassoitua ja katettua tilaa ja päätyjen julkisivut vaihtelevat umpinaisesta seinästä lasiseinään riippuen sisätilan käyttötarkoituksesta. Pääsisäänkäynti sijoittuu katettuun tilaan rakennuksen koillisulmaan ja toinen sisäänkäynti on luoteispuolella. Rakennuksen julkisivua rytmittävät ikkuna-aukotukset, joista osa kirkottaa myös katolle tuoden räystäslinjalle vaihtelevuutta.

Keltainen koulu, Ikaalinen

- 631 brm², rakennettu vuonna 1862, peruskorjattu 1990
- Tekninen kunto tyydyttävä
- Ikkunat vetoisia, ilmanvaihto riittämätön täyspäiväiseen opetuskäyttöön
- Sisäilman laatu vaihtelee
- Aikuiskoulutuksen ja kehittämissyksikön käytössä
- Kiinteistö on suojeltu
- Tasearvo 106 976,14 € (31.7.2015)
- Kiinteistökustannukset noin 45 000 €, kiinteistövero noin 5 000 €



Keltainen koulu, Ikaalinen / esitykset

1.

Aikuiskoulutusjohtajan ja vt. kehittämisjohtajan lausuntojen perusteella työryhmä esittää, että kiinteistö myydään sille lohkotulla omalla tontilla tai yhdessä Ikaalisten kauppaoppilaitoksen kanssa. Toiminta siirretään Saskyn muihin tiloihin. Keltaisen koulun tiloissa tapahtuva Saskyn aikuiskoulutus siirretään Ikaalisten käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen nykyiseen yto-aineiden opetustilaan (soitinrakennuksen kiinteistö) edellyttäen, että yto-aineille lohkaistaan opetustilat tekstiilirakennuksesta. Keltaisen koulun tiloissa toimiva Saskyn kehittämistoiminta siirretään Hämeenkyröön Ammatti-instituutti lisäkin tiloihin.

Keskittämällä toimintaa saadaan taloudellisia säästöjä mm. kiinteistökustannuksissa. Muutoksen myötä yhteistyö ammatillisen peruskoulutuksen kanssa tehostuu ja tiivistyy.

2.

Jatketaan toimintaa nykyisissä tiloissa.



Parkanon teollisuustalo Oy

- Yhtiön omistaa Sastamalan koulutuskuntayhtymä
- Yhtiön rakennukset koulutuskuntayhtymän omistamalla tontilla (11 070 m²)
- 2 453,5 brm², rakennettu vuosina 1980 ja 1987
- Tekninen kunto pääasiassa hyvä
- Tällä hetkellä tiloissa opiskelee noin 15 Saskyn tekniikan ja liikenteen alan perustutkinto-opiskelijaa metallialalla Parkano Talent-mallin mukaan eli he toteuttavat laajennettua työssäoppimista (oppilaitoksen tiloissa noin 13 vk/vuosi)
- Lisäksi tiloja käyttää Saskyn Petäjä-opisto (5 luokkatilaa syyskuusta huhtikuun loppuun sekä toimistotilat) ja Saskyn aikuiskoulutus (noin 40 brm²)
- Sasky vuokraa osaa teollisuustalosta Parkanon kaupungille väliaikaisiksi väistötiloiksi



Parkanon teollisuustalo Oy

- Kiinteistökustannukset
 - **2013 112 971,90 €**
 - **2014 132 080,48 €**
- Kiinteistön osakkeiden arvo 784 829,15 € (31.12.2014)
- Opiskelijoiden ruokahuolto järjestetty yhteistyössä Parkanon kaupungin kanssa
- Yksikköhintarahoitus ei riitä kattamaan toiminnan pakollisia kuluja Parkanossa



Parkanon teollisuustalo Oy / esitykset

1.

Parkanon Teollisuustalo Oy:n kiinteistön osakkeet ja Saskyn tontti myydään. Tarvittaessa kiinteistöosakeyhtiön toiminta lakkautetaan. Järjestetään metallialan koulutus yhteistyössä paikallisten yritysten kanssa Parkano Talent-mallia edelleen kehittäen. Tarvittaessa vuokrataan opetukselle soveltuva teoriaopetustila yrityksiltä. Kiinteistön koko osakekanta ja tontti voidaan myydä aikaisintaan syksyllä 2016.

2.

Jatketaan toimintaa nykyisissä tiloissa. Haasteena ovat edelleen tilojen käyttöasteen merkittävä vajaus (yksikköhintarahoitus ei riitä kattamaan toiminnan pakollisia kuluja) ja korkeat kiinteistökustannukset sekä ruokahuollon järjestäminen pienelle ruokailijamäärälle. Vaatii jatkossa merkittäviä investointeja oppimisympäristön koneisiin ja laitteisiin.

Osaran maaseutuopetusyksikkö / Miilu ja Mattila

- Kiinteistöt saatu valtiolta kun Osaran maaseutuopetusyksikkö liitettiin Länsi-Pirkanmaan koulutuskuntayhtymään.
- Miilu (433 brm²) ja Mattila (139 brm²) ovat poissa käytöstä
- Korjauskelvottomia
- Kiinteistöistä tulee Saskylle edelleen kustannuksia (mm. sähköt, lämmitys, kiinteistövero).



Osaran maaseutuopetusyksikkö / esitys

1.

Kiinteistöt Miilu ja Mattila puretaan vuoden 2016 aikana.

Purkamisen yhteydessä tulee huomioida sähkö- ja kaukolämpömuutostyöt. Osaran maaseutuopetusyksikön kiinteistöt eivät ole vielä Sastamalan koulutuskuntayhtymän omaisuutta johtuen lainhuutotodistuksen puuttumisesta.

Selvitetään mahdollisuus, että valtio luopuisi lahjakirjaehdoista niin, että voidaan tarvittaessa myydä valtion aikanaan lahjoittamaa omaisuutta. Konsultoidaan kiinteistöneuvos Ritva Kiveä OKM:stä.



Sastamalan oppilaitokset



Tyrvään käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen liikuntasalirakennus

Vammalan kaupunki (nyk. Sastamalan kaupunki) on luovuttanut Vammalan seudun ammatillisen koulutuksen kuntayhtymälle (nyk. Sastamalan koulutuskuntayhtymä) Tyrvään käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen liikuntasalirakennuksen 8.8.1995. Rakennuksen luovutuksesta on erillinen luovutusasiakirja.



Rakennuksen käyttö oppimisympäristönä on vähäistä. Kiinteistön kolmannessa kerroksessa opetetaan Sastamalan koulutuskuntayhtymän aikuiskoulutuksen kirjansitojen ammattitutkinto- ja erikoisammattitutkintoryhmiä. Kirjansitojen tilaa vuokrataan lisäksi Sastamalan opistolle. Liikuntasalia vuokrataan vähäisessä määrin harrastajien iltakäyttöön. Käyttäjänä on ollut lähinnä Vammalan lentopallon junioritoiminta. Sastamalan ammatillisilla oppilaitoksilla ei ole tällä hetkellä käyttöä ko. rakennukselle.

Tyrvään käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen liikuntasalirakennus

- 1447 brm²
- käyttö oppimisympäristönä vähäistä
- Vuokrataan vähäisessä määrin harrastajien iltakäyttöön ja Sastamalan opistolle
- Ylläpitokulut n. 36 000 € / vuosi (arvio)
- Kiinteistövero 6 400 € / vuosi
- Vuokratulot 10 310 € (vuonna 2014)



Tyrvään käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen liikuntasalirakennus / esitys

1.

Rakennusta ei tarvita Saskyn opetuskäyttöön. Selvitetään, löytyykö sopivaa vuokralaista.

2.

Jos sopivaa vuokralaista ei löydy, rakennus myydään. Luovutusasiakirjassa sanotaan, että rakennus on oltava opetuskäytössä. Näin ollen myynnistä on keskusteltava Sastamalan kaupungin kanssa.



Vammalan ammattikoulun ravintolarakennus (Vakipaikka) ja liikuntasali

Ravintolarakennus Vakipaikka (701 m²) on rakennettu 1970 - luvun alussa ja ollut poissa käytöstä vuodesta 2012 alkaen. Rakennus on ollut matkailu-, ravitsemis- ja talousalan opetuskäytössä. Opetus siirtyi uusiin oppimiskeskuksen tiloihin syksyllä 2012. Rakennuksen kunto on huono.

Vanha liikuntasalirakennuksen käyttö on minimaalista, koska opiskelijoiden liikuntatunnit pidetään uudella Vexve Areenalla. Rakennus on rakennettu vuonna 1963 ja on varsinkin alakerroksesta ja seiniltä heikkokuntoinen. Liikuntasalia vuokrataan harrastajien iltakäyttöön. Rakennuksessa sijaitsee kuntayhtymän pääarkisto, jossa on noin 207 hyllymetriä.



Vammalan ammattikoulun ravintolarakennus (Vakipaikka) ja liikuntasali

Rakennusten purkamisesta on pyydetty alustava tarjous kiinteistöpäällikön toimesta. Tarjouksen loppusumma on 318 000 €. Rakennusten tasearvo on noin 147 000 euroa. Tulosalueen käyttömäärärahoista purkukustannuksia ei ole mahdollista kattaa.

Käyttökulut

Käyttökulut (sähkö, vesi, lämpö)	43 000	€/v
arvio 38-48 000 e/v		
Kiinteistövero	8 900	€/v
Kulut yhteensä	51 900	€/v
Lisäksi kuluja kiinteistönhoidosta, siivouksesta, wc- ja käsipapereista yms.		
 Tulot, liikuntasali ja kuntosali	 3 100	 €/v



Vammalan ammattikoulun ravintolarakennus (Vakipaikka) ja liikuntasali / esitys

1.
Selvitetään kiinteistöjen vuokraus/myyntimahdollisuus.

2.
Vakipaikka ja Vammalan ammattikoulun vanha liikuntasalirakennus puretaan.



Mäntän seudun koulutuskeskus



MSKK:n F-rakennus

F-rakennus on kaksikerroksinen yhteensä n. 784 m². Kiinteistön rakennusvuosi on 1960. Tilat on saneerattu vuonna 2006. Rakennuksen peltikatto kaipaa uusimista lähivuosina. Kattoremontin kustannusarvio on n. 60 000 €.

Kiinteistön toinen pää toimii MSKK:n parturikampaajien sekä kosmetologikoulutuksen tiloina, mutta on ahtautensa vuoksi epäkäytännöllinen. Parturikampaaja- sekä kosmetologiopiskelijoita on 63 opiskelijaa.

F-rakennuksen toisessa päässä on toiminut poikien asuntola joka on saneerattu toimistohuoneiksi. Toimistot (yhteensä 430 m²) on vuokrattu SPR:n vastaanottokeskuksen toimistoksi vuonna 2012.



MSKK:n F-rakennus / esitys

Kosmetologi- ja parturikampaajien koulutustilat sijoitetaan nykyaikaisempiin tiloihin kauppaopetuksen kiinteistöön, jolloin heiltä vapautuville tiloille olisi mahdollista löytää ulkopuolinen vuokralainen. SPR:n kanssa on keskusteltu mahdollisesta koko kiinteistön vuokraamisesta heidän vastaanottokeskuksensa toimiston käyttöön. SPR on vuokrannut MSKK:lta nyt kahta opetusluokkaa G-rakennuksesta (kone- ja metallialan koulutustilat) suomenkielen opetustilaksi. Nämä opetusryhmät voisi sijoittaa F-rakennuksen yläkertaan nykyisiin parturikampaajien ja kosmetologien teoriaopetuksen tiloihin.

1.

Kiinteistölle etsitään ostaja vuoden 2017 alusta

2.

Kiinteistö vuokrataan kokonaisuudessaan ulkopuoliselle



MSKK:n kaupan alan koulutustila

Kiinteistö on kaksikerroksinen yhteensä n. 3 000 m². Kiinteistön rakennusvuosi on 1964 mutta kiinteistössä on tehty mittava saneeraus vuonna 1994. Saneerauksen yhteydessä kiinteistöön rakennettiin lisää tilaa mm. n. 130 paikkainen Mänttä-Sali.

Kauppaopetuksen tiloissa on todettu vuonna 2009 sisäilmaongelma, joka on korjattu kiinteistöön tehdyillä saneerauksilla vuosina 2009-2013. Työterveyshuollon kiinteistössä työskentelevälle henkilöstölle vuonna 2014 teettämässä sisäilmakyselyssä ei kiinteistössä todettu enää ongelmia sisäilmassa.

Kauppaopetuksen tiloissa opiskelee MSKK:n liiketalouden 127 opiskelijaa ja lähihoitajakoulutuksen 43 opiskelijaa, sekä siellä työskentelee myös datanomikoulutuksen verkkokurssien opettajat. Tiloista on vuorattu Tamk:lle n. 190 m² opetus- ja toimistotiloja sekä Mänttäseuralle Mänttä-Sali (160 m²). Lisäksi Mäntän kaupungille on kiinteistöstä vuokrattu yksi luokkahuone (60 m²) lukion ja yläkoulun musiikkiopetukseen.



MSKK:n kaupan alan koulutustila / esitys

1.

Kiinteistöön siirretään MSKK:n koko sotealan koulutus. Tarvittavat muutostyöt tehdään vuoden 2016 aikana pääosin opiskelijatyönä. Muutostöiden tekemiseksi on talousarvioon esitetty investointivaroja 50 000 € vuodelle 2016 ja 40 000 € vuodelle 2017.

Kosmetologi ja parturikampaajien koulutustilat sijoitetaan rakennuksen alakertaan, jolloin asiakaspalvelutilat ovat helposti ulkopuolisten asiakkaiden saavutettavissa. Asiakaspalvelutiloista saadaan nykyisiä F- rakennuksessa olevia tiloja väljemmät ja nykyaikaisemmat. Alakertaan on suunniteltu myös opiskelijatyönä ylläpidettävä kahvio, joka palvelisi myös ulkopuolisia asiakkaita. Mänttä-seuran Mänttäsälissä ylläpitämä elokuvateatteri edesauttaa ulkopuolisten asiakkaiden saamista myös oppilaitoksen asiakaspalvelutiloihin.

Kiinteistön alakerran kahvio, sekä parturikampaajien ja kosmetologien asiakaspalvelutilat toimivat ”mänttäläisten olohuoneena”.

