

TURUN KAUPUNKI

Selvitys Ruiskatu 8 tilojen jatkokäytön mahdollisuuksista AMK:n luopuessa tiloista

Kampussidonnainen kouluverkko

Strateginen tilojen ohjaus

8.5.2015

Sisällys

1 Taustaa	2
2 Ruiskatu 8 –kiinteistö	2
Tontti	2
Rakennus	4
3 Kiinteistöön jäävä toiminta	7
4 Tilojen jatkokäyttö, ehdotettava kokonaisuus	8
5 Kokonaiskustannustarkastelu	12
6 Valtion lahjoituskohde ja siihen liittyvät rajoitukset	13
7 Yhteenveto	14

Kuviot

Kuvio 1. Viistokuva kohteesta	3
Kuvio 2. Ilmakuva kohteesta	3
Kuvio 3. Voimassa oleva asemakaava	4
Kuvio 4. Yhteenveto kiinteistön korjaustarpeiden kustannusarvioista	7
Kuvio 5. Ehdotettujen toimenpiteiden kustannusten jakautuminen vuosille	7

Taulukot

Taulukko 1. Ruiskadulle mahdollisesti sijoitettavat toiminnot ja neliöt	11
Taulukko 2. Kampushankkeen kustannusvertailu	13

1 Taustaa

Turun ammattikorkeakoulu Oy (myöhemmin AMK) tavoittelee toimintonsa keskittämistä Kupittaaan alueelle, siellä jo sijaitsevien toimintojen läheisyyteen. AMK:n tavoitteet toteuttava hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä AMK:n ja konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus vastualueen kanssa. AMK:n hankesuunnitelma pitää sisällään Ruiskadun ja Sepänkadun kaikkien toimintojen siirron Kupittaaalle (katsastustoimintaa lukuun ottamatta). Hankkeen toteutuessa Kupittaaalle rakentuisi sosiaali- ja terveysalan yhteiskäyttöinen Medisiina D –rakennus (Suomen yliopistokiinteistöjen toimesta) sekä tekniikkapainotteinen AMK:n uudisrakennus. Lisäksi hyödynnettäisiin jo olemassa olevia Lemminkäisenkadun kiinteistön, ICT –cityn ja mahdollisesti Koneteknologiakeskuksen tiloja.

Tavoiteaikataulu Medisiina D -hankkeelle on kesä 2018, jolloin uudisrakennus olisi käyttöönotettavissa. Kupittaaan kampuksen uudisrakennuksen tavoiteaikataulu on kesä 2019. Ruiskatu 8 kiinteistö tyhjentyisi näin ollen kesällä 2018, viimeistään vuoden 2018 loppuun mennessä ja Sepänkatu 1 kesällä 2019, viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä. Ruiskadun tilojen tyhjeneminen on kytköksissä Medisiina D –rakennuksen valmistumiseen. Samassa yhteydessä kun Medisiina valmistuu, ottaisi AMK käyttöönsä myös lisätilaa ICT –citystä. Henkilökunnan työskentelytiloja varten vuokrattaisiin myös lisäneliöitä ylemmistä toimistokerroksista. Muutto Ruiskadulta Kupittaaalle tapahtuisi näin ollen yhdellä kertaa. Sepänkatu 1 korvaavat tilat tulisivat AMK:n uudisrakennukseen.

2 Ruiskatu 8 –kiinteistö

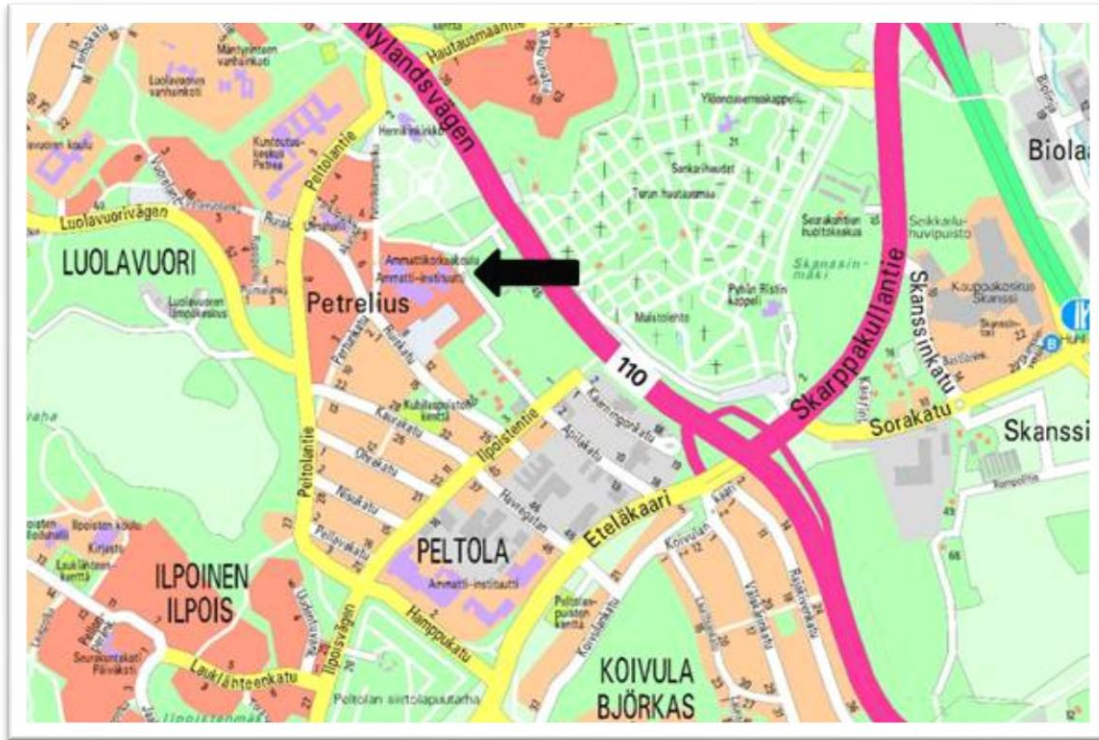
Ruiskadun / Uudenmaantien tiloissa toimii tällä hetkellä sekä Turun ammatti-instituutti että ammattikorkeakoulu. Kiinteistössä on huoneistoneliöitä 23 164 m² ja bruttoneliöitä noin 26 000 brm². Luvuissa on mukana ammatti-instituutin käytössä olevat tilat, Uudenmaantie 43. Rakennusoikeutta on tontilla käyttämättä noin 4 000 m². Talo on rakennettu vuonna 1979.

Ruiskadun kiinteistö sijaitsee aivan alueen päätien, Uudenmaantien välittömässä läheisyydessä, joten se on helposti autolla saavutettavissa. Uudenmaantieltä on hyvät yhteydet muille kaupunkia halkoville pääteille.

Alueen kevyen liikenteen väylästä on tiheä. Ruiskatu on helposti saavutettavissa myös julkisen liikenteen avulla, ja se sijaitsee 200 metrin säteellä lähimmistä linja-autopysäkeistä. Alueella kulkee useita tiheävuoroisia linja-autoreittejä (mm. linjat 18, 61, 99).

Tontti

Ruiskatu 8 tontti on Peltolan kaupunginosan korttelin 4 tontti 14 osoitteessa Ruiskatu 8 (kuvat 1 ja 2).



Kuvio 1. Viistokuva kohteesta

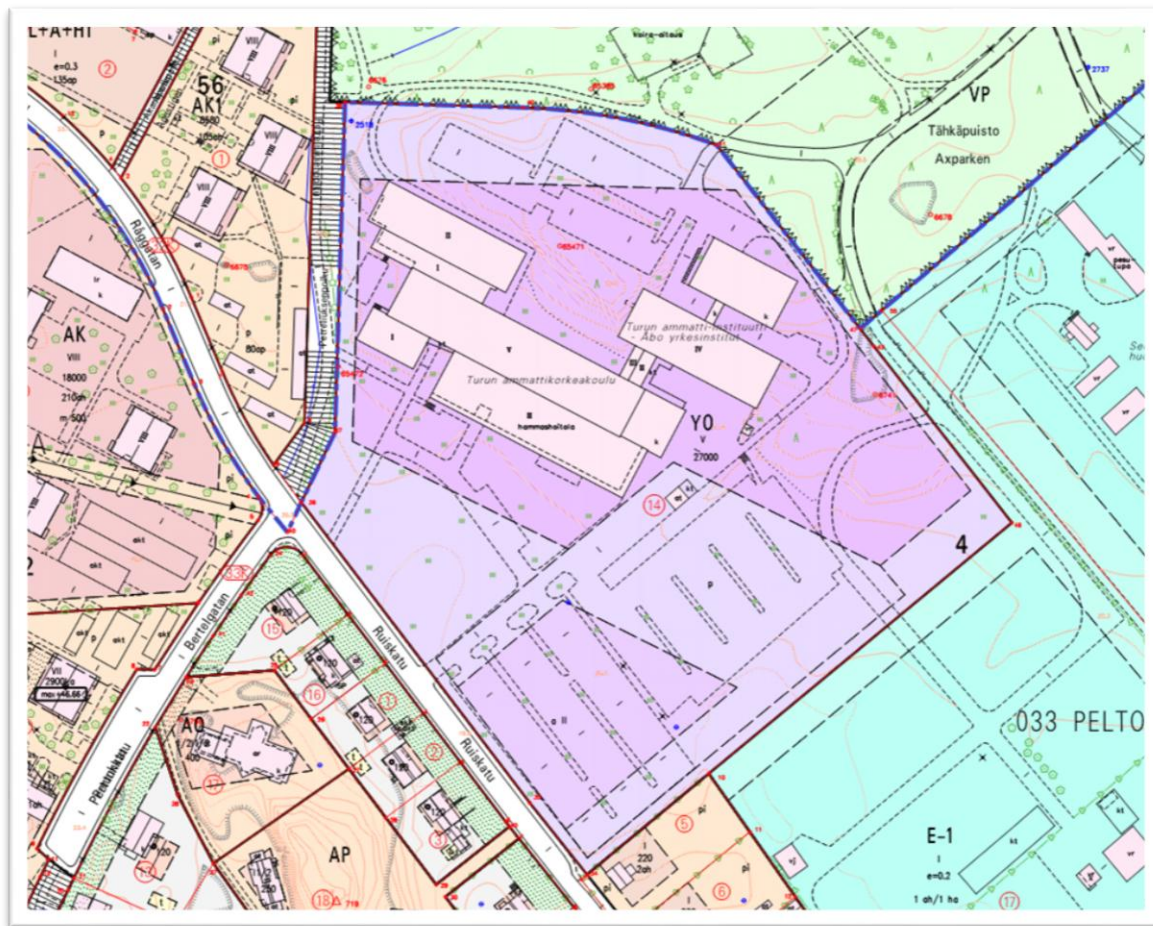


Kuvio 2. Ilmakuva kohteesta

Alueella on voimassa 16.1.1990 vahvistettu asemakaava. Tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO. Tontille on rakennettu kaavan mukaisesti koulurakennus 1970-luvulla.

Kaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa 27 000 k-m² enintään viiteen kerrokseen. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi yksi kahta työntekijää ja yksi viittä oppilaspaikkaa kohti. Pysäköintipaikat on osoitettu sijoittuvaksi Ruiskadun varteen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen (all) ja pysäköintialueelle (p). Pysäköintipaikkoja on nykytilanteessa sijoitettu ainoastaan maantasoon Ruiskadun varteen sekä tontin Tähkäpuistoon rajautuvaan pohjoisosaan.

Kuvassa 3 on esitetty tontin voimassa oleva asemakaava.



Kuvio 3. Voimassa oleva asemakaava

Rakennus

Rakennukseen tehdyt peruskorjaus- ja muutostyöt 2004–2012:

Kellari

- puku- ja pesutilojen saneeraus
- astianpesukoneen uusinta

- valmistuskeittiön peruskorjaus
- toinen ruokasaleista muutettu kirjastoksi ja rakennettu sen yhteyteen parvi

1.kerros

- entisen kirjastotilan muutostyöt työtiloiksi
- auditorion peruskorjaus

2.kerros

- liikuntasalin lattian uusinta, muutettu puulattiasta pulasticiksi
- liikuntasalin puku- ja pesutilat peruskorjattu
- liikuntasalin tilat muutettu kolmeksi opetustilaksi

4.kerros

- hammashuoltotilojen rakentaminen yht. 8 junittia
- leikkaussalitilojen rakentaminen

Rakennukseen tehdyt peruskorjaus- ja muutostyöt koko rakennuksen osalta 2004–2013:

- ikkunat ja ikkunasmyygit
- hissit

Kohteessa on tehty kuntoarvio 3.10.2014. Tutkimuksen mukaan kohde on kokonaisuutena hyvässä - tyydyttävässä kunnossa. Raportissa on esitetty korjaus- ja kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS), joka on tekninen PTS eli se ei sisällä kiinteistön taloudelliseen tilaan liittyviä tarkasteluja vaan perustuu kiinteistön eri rakennusosien tekniseen käyttöikään.

Rakennus on rakennustekniikan osalta hyvässä - tyydyttävässä kunnossa (KL4-3). Tarkastelukaudella tehtäväksi suositellut toimenpiteet ovat:

- Salaojituksen tarkastus kuvaamalla / painehuuhtelulla, asfalttipintojen paikkauskorjaukset.
- Sokkelien pinnoitus ja maanvastaisten osien puuttuvien vedeneristeiden asennus.
- Parvekkeen pinnoituskorjaus.
- Alkuperäisten puuikkunoiden huoltomaalaus.
- Alkuperäisten ulko-ovien huoltomaalaus.
- Vesikaton reunapeltien korjaus / uusiminen ja talotikkaiden huoltomaalauksen amk:n osalla.
- Alkuperäisten wc- ja pesutilojen saneerauksia.

Rakennus on LVI-tekniikan osalta kuntoluokassa tyydyttävä / välttävä (KL3-2). Tarkastelukaudella tehtäväksi suositellut toimenpiteet ovat:

- Lämmönsiirtimien uusimisia
- Kiertovesipumppujen kunnostuksia / uusimisia
- Taajuusmuuttajien ja toimilaitteiden uusimisia

- Vanhan osan alkuperäisten käyttövesiputkiston linjasulku- ja linjasäätöventtiilien uusimisia
- Lämpimän käyttöveden kiertoputkiston vesimäärien suunnittelu ja säätö
- Vanhan osan vesijohtoputkistoille tulisi suorittaa kuntotutkimus, tarkastelujakson loppupuolella.
- Vesikalusteiden uusimisia
- Valurautaviemärien kuntotutkimus
- Tulo- ja poistoilmakoneiden kunnostuksia
- Vanhojen tuloilmakoneiden puhallinosien uusimisia
- Vanhojen tuloilmakoneiden yksittäisiä ilmansuodatusyksikköjen uusimisia
- Ilmanvaihtokanavien puhdistus tarkastelujakson aikana
- Ilmamäärien tarkistus ja säätö
- Paineilmakompressorin perushuolto / uusiminen
- Vanhan osan lvi-järjestelmien hanke ja lvi-suunnittelu

Rakennus on sähköjärjestelmien osalta kuntoluokassa hyvä – tyydyttävä (KL4-3). Tarkastelukaudella tehtäväksi suositellut toimenpiteet ovat:

- Sähköjärjestelmän ylläpitokuluja
- Vanhemman rakennuksen sähköjärjestelmän saneeraus saneerauksien yhteydessä
- Vanhemman rakennuksen valaisimien uusiminen saneerauksien yhteydessä
- Sähköpääkeskuksen uusiminen jakson lopussa
- Paloilmoitinjärjestelmän rakennus (varaus)

Muutamia välittömästi korjattavaksi suositeltavia kohteita olivat:

- Pimeiden poistumistievalaisimien korjaus
- Lämmönjakohuoneessa (pienempi) ryhmäkeskuksen kiinnityksen parantaminen
- Lämmönjakohuoneessa (suurempi) avoimien kaapeliläpivientien sulkeminen
- Nousukeskuksen ovesta ”sähköpääkeskus”-kyltin poisto ja tilalle keskuksen nimi
- Päävesimittarin irrotetun maadoituksen kiinnitys

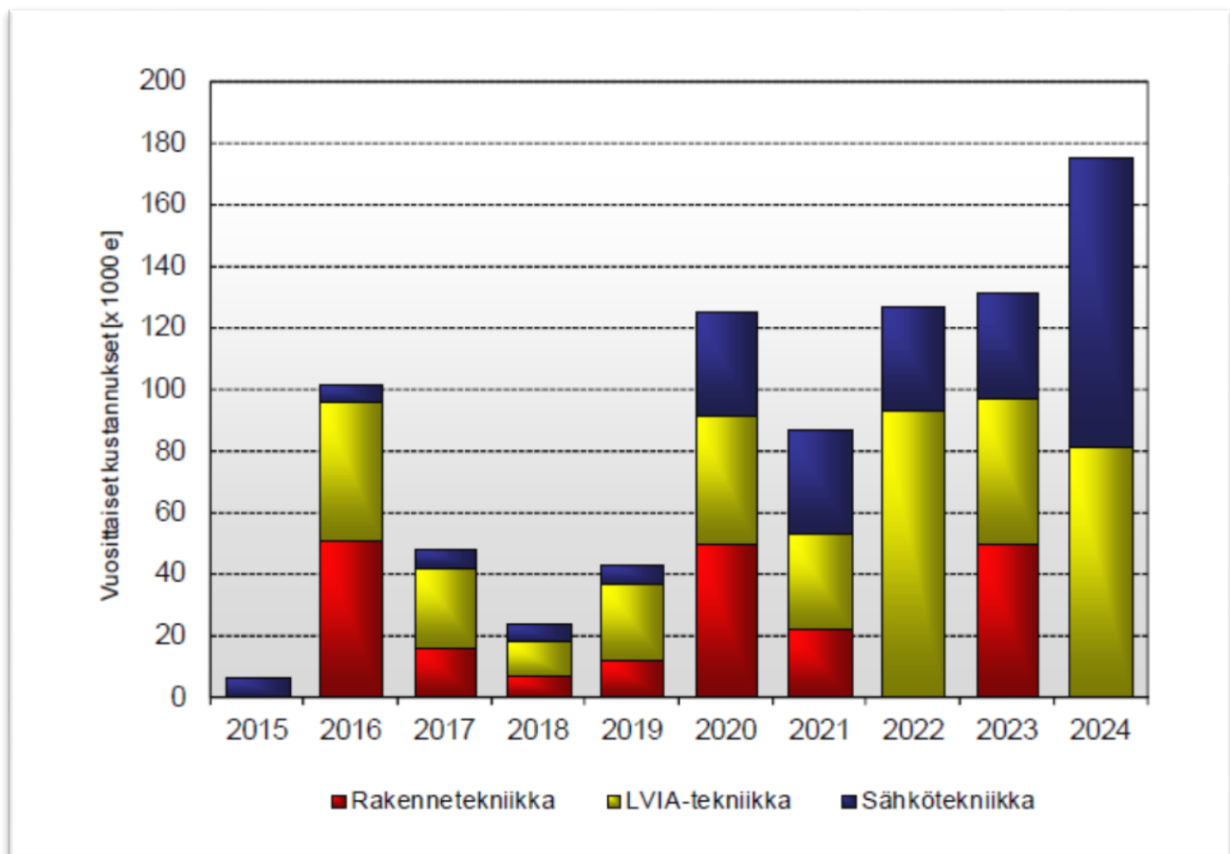
Edellä esitettyihin toimenpiteisiin liittyvät kustannukset on karkeasti tutkimusraportissa arvioitu ja jaoteltu vuosille. Asia on esitetty kuvissa 4 ja 5.

Kiinteistön PTS-ehdotus, yhteenveto korjaustarpeista

Kustannustaso 2013. Hinnat ALV 0%

	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi										Yht.
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Rakennetekniikka	0	51	16	7	12	50	22	0	50	0	208
LVIA-tekniikka	0	45	26	11	25	41	31	93	47	81	400
Sähkötekniikka	6	6	6	6	6	34	34	34	34	94	260
Yhteensä	6	102	48	24	43	125	87	127	131	175	868

Kuvio 4. Yhteenveto kiinteistön korjaustarpeiden kustannusarvioista



Kuvio 5. Ehdotettujen toimenpiteiden kustannusten jakautuminen vuosille

3 Kiinteistöön jäävä toiminta

Ruiskadun siipi-rakennuksessa (Uudenmaantie 43) toimii tällä hetkellä Turun ammatti-instituutin sosiaali- ja terveysalan koulutus, jonka siirto toisaalle aiheuttaisi auttamatta suuret uudisrakennus- tai peruskorjauskustannukset. Kohteelle on tunnistettu kehityspotentiaalia myös asuntorakentami-

seen liittyen, mutta koulukäytössä kohde on kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti järkevim-
mässä käytössä.

Ruiskatu 8 kiinteistön Uudenmaantien puoleisessa osassa toimiva ammatti-instituutti tarjoaa sosiaali- ja terveysalan nuorisoasteen koulutusta ja aikuiskoulutusta:

- sosiaali- ja terveysalan perustutkinto (lähihoitaja)
- lääkealan perustutkinto
- välinehuoltajan ammatti- ja erikoisammattitutkinto
- sosiaali- ja terveysalan aikuisten alalle ohjaava koulutus sekä täydennyskoulutus

Ammatti-instituutilla on käytössä 4 716 m². Lukukauden alussa (syyskuu-lokakuun alku) sekä tammi-helmikuussa käyttöaste koulupäivän aikana Uudenmaantiellä on lähes 100 %. Joitain tiloja jopa lainataan vastavuoroisuusperiaatteella tai vuokraa maksamalla ammattikorkeakoululta. Kesellä lukukautta on väljempää. Tilojen kokonaiskäyttöasteen nostaminen vaatii opetussuunnitelmateknisiä muutoksia, jotka eivät ole mahdollisia nopeasti.

Uudenmaantien koulutalon tilat palvelevat joitain poikkeuksia lukuun ottamatta TAI:n toimintaa kohtalaisesti ja toiminnan jatkaminen niissä on käyttäjän näkökulmasta hyvä ratkaisu, mikäli ne tarvittavin osin kunnostetaan ja tarvittavat lisätilat rakennuksen toisesta osasta pystytään jatkossa myös osoittamaan.

Tällä hetkellä panostusta kaivataan erityisesti tilojen ajanmukaisuuden ja tarkoituksenmukaisuuden parantamiseen, harjoitusluokkien ja muiden opetustilojen lisäämiseen ja tehokkaampaan sähköverkkoon ja/tai langattoman verkon lisäämiseen.

4 Tilojen jatkokäyttö, ehdotettava kokonaisuus

Ruiskatu 8:n kiinteistö ei vastaa AMK:n toiminnallisia tarpeita, mutta on teknisestä näkökulmasta tyydyttävässä kunnossa, joten sen poistaminen kokonaan käytöstä ei ole mielekäästä. Ruiskadun AMK:n puoleisen tilan jatkokäytön suunnittelun pohjaksi on pyydetty Kasvatus- ja opetuslautakunnan näkemystä tiloihin parhaiten sijoitettavista toiminnoista. Tämän pohjalta on laadittu seuraava ehdotus tilojen jatkokäytöstä.

Kampushankkeen toteutuessa ja ammattikorkeakoulun siirtyessä pois Ruiskatu 8 kiinteistöstä, vapautuu sieltä tiloja 16 024 m² sekä uimahalli- ja liikuntatilaa 1 455 m². Lisäksi kiinteistössä on toistaiseksi voimassaolevalla sopimuksella yksityishenkilölle vuokrattuna 83 m²:n talonmiehen asunto.

Ruiskadun kiinteistö palvelee nykyisessä käytössä korkeakouluopetusta. Tilat pitävä sisällään suuria luokka- ja luentotiloja, hieman pienempiä luokkatiloja, perinteisiä 1-3 hengen työhuoneita, kokoustiloja ja sosiaalityiloja. Koska tiloissa on opetettu sosiaali- ja terveysalaa, on joissain tiloissa lisäksi erikoisvarustelua, kuten muun muassa hammashuollon junitteja ja leikkaussaliympäristö. Lähtökohta kuitenkin on, että kyseessä on oppilaitosympäristö, jonka pitäisi suhteellisen pienillä muutoksilla palvella myös muita kouluja. Aivan suoraviivaista tämä ei ole, sillä eri koulutusaloilla on kuitenkin erilaisia erityistarpeita.

Sijoitussuunnitelman lähtöajatuksena on keskittää Ruiskadun kiinteistöön ammatillista koulutusta sekä peruskoulutusta. Tiivistettynä kiinteistöön ehdotetaan sijoitettavaksi seuraavat Sivistystoimialan toiminnot

- Ammatti-instituutin Kellonsoittajankadun toiminnot, noin 8 000 m²
- Ammatti-instituutin aikuiskoulutuksen Lemminkäisenkadun toiminnot (poislukien logistiikka, elintarvike- ja tekniikan ala) noin 2 000 m²
- Luolavuoren koulu, noin 2 000 m² (Hepokullan, Pääskyvuoren ja Martin yksiköt)
- Tietokone opetuksessa –keskus, noin 500 m²

Näiden lisäksi kiinteistöön jäisi vielä noin 3 500 m² tilaa. Kasvatus- ja opetuslautakunta esitti lausunnossaan, että ko. tila voisi palvella niin sanottuna pysyvänä väistötilana koulujen ja päiväkotien peruskorjausten aikana. Tämä on varteen otettava vaihtoehto, mutta lisäksi ko. tilan käyttöä voidaan tarkastella yhteistyössä myös muiden toimijoiden kanssa. Tilaan voitaisiin sijoittaa seuraavat toiminnot

- Turun Aikuiskoulutuskeskuksen sosiaali- ja terveysalan koulutusta Kärsämäestä, noin 500 m²
- Turun Steiner-koulu Mestarinkadulta, 3 000 m²

Kiinteistön uimahalli- ja liikuntatilat tulevat käyttäjien yhteiseen käyttöön.

Seuraavassa on kuvattu edellä listatut toiminnot ja arvioitu niiden nykyisiä tiloja.

Kellonsoittajankatu 9-11, kauppaopetus

Kellonsoittajankadulla toimii tällä hetkellä Turun ammatti-instituutin kaupan ja tietotekniikan sekä maanmittauksen ala. Koulutalossa järjestetään opetusta tieto- ja viestintätekniikan ja liiketalouden alalla suomen ja ruotsin kielellä sekä maanmittausalalla suomen kielellä. Koulutalosta valmistuu merkonomeja, datanomeja sekä kartoittajia. Opiskelijamäärä elokuussa 2014 oli yhteensä 800.

Kellonsoittajankadun tilat ovat kaupungin oman arvion mukaan vuosikymmenen vaihteessa teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Kellonsoittaja peruskorjauksen karkea kustannusarvio 12,5 – 16,8 M€.

Kellonsoittajankadun noin 8 000 m²:n tilat on vuokrattu Kauppaopetussäätiöltä. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2018 saakka. Päätös tilojen irtisanomisesta on suotavaa tehdä ajoissa, jotta kiinteistön omistajalle jää paremmat edellytykset suunnitella kohteen tulevaisuutta.

Lemminkäisenkatu / Datacity, aikuiskoulutus

Ammatti-instituutin Aikuiskoulutuksen nykyinen päätoimipaikka on Kupittaalla Lemminkäisenkadulla. Datacityssa sijaitsevat aikuiskoulutuksen kuljetus- ja logistiikka-ala, tietotekniikka ja graafinen ala, ravintola-ala, liiketalous, tekniikka sekä kiinteistöpalvelut. Aikuiskoulutus on hyvin monimuotoista ja näin ollen suuri osa oppimisesta tapahtuu työpaikoilla. Aikuiskoulutuksen käytössä on Datacityn C-portaassa noin 2 000 m² vuonna 2010 remontoitua tilaa. Lisäksi kiinteistössä toimii Ammatti-instituutin nuorisopuoli, hotelli-, ravintola-, catering- ja matkailuala. Suuri osa koulutusta kytkeytyy Opetusravintola Alban toimintaan.

Aikuiskoulutuksen Datacityn tilat ovat Aikuiskoulutukselle toimivat ja ne ovat tehokkaassa käytössä. Toiminnan sijoittaminen Ruiskadulle yhdessä muiden ammatillisen koulutuksen toimijoiden kanssa on kuitenkin toiminnallisesti perusteltu ratkaisu.

Datacityn tilat on vuokrattu Turun TeknologiaKiinteistöiltä. Mikäli Aikuiskoulutus siirtyisi Kupittaalta Ruiskadulle, voitaisiin harkita esimerkiksi Kiinamyllyn koulun toimintojen siirtoa nykyisistä Kaivokadun ja Triviumin tiloista edellen Datacityyn tai vuokratilasta luopumista. Tämä vaatii kuitenkin erillisen selvityksen.

Luolavuoren koulun Hepokullan, Pääskyvuoren ja Martin yksiköt

Luolavuoren koulu toimii tällä hetkellä viidessä eri toimipisteessä. Vuoden vaihteessa on käynnistetty toimintojen keskittämiseen tähtäävä tarveselvitys, jossa tavoitteena on yhdistää Luolavuoren koulun Hepokullan, Pääskyvuoren ja Martin yksikköjen toiminnot saman katon alle. Kyseessä on erityiskoulu, jossa annetaan opetusta erityistä tukea tarvitseville oppilaille aina esiopetuksesta 9. luokkaan asti. Erityisosaamisena koululla on neuropsykososiaaliset erityisvaikeudet, mm. autismin kirjo, eriaistiset kehitysvammat ja -viivästymät sekä laajat oppimisvaikeudet. Toiminta poikkeaa huomattavasti niin sanotusta tavanomaisesta koulusta ja tämä on huomioitava tilajärjestelyissä.

Vaikka Luolavuoren koulu ei ole toisen asteen koulu, sen sijoittamista Ruiskadulle voidaan perustella muun muassa sosiaali- ja terveystieteiden oppilaitoksen sijainnilla samassa rakennuksessa. Synergiaetuja on löydettävissä puolin ja toisin esimerkiksi työharjoittelupaikkojen ja asiantuntijaluentojen näkökulmasta.

Tietokone opetuksessa -keskus

Tietokone opetuksessa –keskus toimii tällä hetkellä vuokratiloissa Kupittaalla ja myös näiden toimintojen siirtoa Ruiskadulle olisi järkevä harkita. Tietokone opetuksessa (TOP) -keskus kehittää tieto- ja viestintäteknikan (TVT) opetuskäyttöä Turun sivistystoimialalla ja järjestää opettajille TVT täydennyskoulutusta paikallisesti, alueellisesti ja valtakunnallisesti. Työelämän ja yhteiskunnan asettamien vaatimusten (esim. sähköiset yo-kirjoitukset) ja opetuskäyttöön soveltuvien laitteiden kirjon kasvassa koulutustarve ja -kysyntä on jatkuvasti lisääntynyt. Koulutustoimintaa toteutetaan jo nyt sekä TOP-keskuksen koulutustiloissa että kouluilla. TOP –keskuksen nykyiset tilat ovat kooltaan noin 480 m². Kyseisen toiminnan sijoittamisessa oppilaitoksen yhteyteen nähdään olevan synergiaetuja. TOP –keskuksen normaali toiminta vaatii 1–2 tietokoneluokkaa, jossa on ajanmukaiset ja monipuoliset av-välineet sekä henkilöstön työpisteet koulutustilojen välittömässä läheisyydessä. Omien tilojen lisäksi tarvitaan muita tiloja, joita voidaan käyttää yhdessä kiinteistön muiden käyttäjien kanssa, esim. luentotilat ja erilaiset neuvottelutilat. Asiakkaille tarvitaan pysäköintitilaa ja lisäksi tarvetta on myös kahvi- ja lounaspalveluille. Kaikki nämä löytyvät Ruiskadulta.

Muut

Edellä esitettyjen toimijoiden lisäksi on käyty keskusteluja myös TAI:n maahanmuuttajakoulutuksen sijoittamisesta Ruiskadulle. Maahanmuuttajakoulutukselle on jatkuvasti kasvava tarve, mutta Aninkaisissa ko. koulutuksen lisäämiseen ei ole edellytyksiä. Tällä hetkellä maahanmuuttajaryhmiä on viisi ja niissä on yhteensä noin 90 opiskelijaa. Käytännössä neljä luokkatilaa on viiden ryhmän käytössä lähes joka päivä. Poikkeuksen tuo työharjoittelujaksot, jolloin joku luokkatila saattaa olla vapaana. Satunnaisesti ryhmiä on myös sijoitettu D- ja G- siiven teorialuokkiin, ja D- auditorioon. Aikuiskoulu-

tuksen maahanmuuttajaryhmien siirto Ruiskadulle vapautuisi tilaa Aninkaisten koulutalosta siis noin 280 m2. Koulutalo lähestyy suurempaa peruskorjausta, jonka yhteydessä toimintoja talon sisällä järjestellään joka tapauksessa uudestaan. Mikäli tilaa jäisi tässä yhteydessä tyhjäksi, on Konserttitalo useaan otteeseen osoittanut kiinnostusta lisätilan suhteen ja tässä kohdassa Aninkaisten koulutalosta sitä voisi mahdollisesti järjestyä.

Turun aikuiskoulutuskeskus

Turun Aikuiskoulutussäätiö ylläpitää Aikuiskoulutuskeskusta (AKK), joka toimii tällä hetkellä Turussa Kärsämäessä ja Artukaisissa. Lisäksi sillä on toimipisteet Salossa ja Paimiossa. Säätiön kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta Aikuiskoulutuskeskuksen toiminnoista voisi pienessä mittakaavassa löytyä Ruiskadulle soveltuvaa sosiaali- ja terveystaloon liittyvää koulutusta Kärsämäestä. Tarve olisi tässä vaiheessa arvioituna noin kahdelle opetusluokalle ja jalkaklinikalle. Myös muiden erikoisluokkien käytölle on toisinaan tarvetta. Luokkatilojen lisäksi AKK tarvitsisi työtilat 5-6 opettajalle.

Mikäli Turun aikuiskoulutuksia ja oppisopimustoimistoja tulnaisiin joskus tulevaisuudessa yhdistämään, olisi toimintojen uudelleen järjestelyihin ja tilakysymyksiin aivan erilaiset lähtökohdat.

Mestarinkatu, Steiner -koulu

Turun Steiner-koulu toimii tällä hetkellä kaupungilta vuokraamissaan tiloissa osoitteessa Mestarinkatu 2. Steinerkoulu on 12-vuotinen yhtenäiskoulu, jonka opetussuunnitelma perustuu steinerpedagogisiin arvoihin ja ihmiskäsitykseen. Koululla on todistuksenanto-oikeus ja koulusta voi kirjoittaa ylioppilaaksi valtakunnallisissa ylioppilaskokeissa. Koulua ylläpitää Turun seudun steinerkoulu yhdistys ry. Yhdistys toimii työnantajana sekä opettajille että koulun muulle henkilökunnalle.

Mestarikadun tilat lähestyvät peruskorjaustarvetta, minkä johdosta tulee harkittavaksi, halutaanko kohde pitää nykykäytössä vai kehittää. Mestarinkatu 2 kiinteistön alueella on vireillä asemakaavan muuttaminen ja tämän myötä kiinteistön käyttötarkoitus voitaisiin muuttaa ja kohde myydä. Steinerkoulun kanssa käytyjen keskustelujen mukaan koulu on kiinnostunut toimintojensa siirrosta toisaalle. Koulu on myös kiinnostunut osallistumisesta Ruiskadun jatkokäytön hankesuunnitteluun.

Mestarikadun tiloissa toimii lisäksi Turun seudun musiikkiopisto, Turun kaupungin Hyvinvointitoimialan kotihoidon toimisto sekä erinäisiä yhdistyksiä, joiden tilatarpeet tulisi ratkaista toisaalla.

Taulukko 1. Ruiskadulle mahdollisesti sijoitettavat toiminnot ja neliöt

<u>Ruiskatu 8</u>	<u>Laajuus</u>
Kellonsoittajankadun toiminnot	8 000
Datacityn aikuiskoulutus	2 000
Luolavuoren koulu, 3 yksikköä	2 000
TOP -keskus	500
AKK	500
Väistötila tai Steiner	3 000
Liikuntatilat, yhteiskäyttö	1 500
<u>Yhteensä</u>	<u>17 500</u>

5 Kokonaiskustannustarkastelu

Ruiskatu 8

Mikäli Ruiskadulle sijoitettaisiin edellä esitetyt toiminnot, välttyttäisiin seuraavilta uudisrakennus- tai peruskorjaustarpeilta:

- Kellonsoittajankadun kiinteistön tekninen peruskorjaus, 12,5 – 16,8 M€
- Luolavuoren koulun kolmen yksikön uudisrakennus, 4,25 M€
- Mestarinkatu 2 peruskorjaus, noin 8 - 9 M€
- Yhteensä 24 - 30 M€.

Ruiskadun kiinteistön kokonaisvaltainen peruskorjaus ei ole tarpeen ennen vuotta 2020 luvun loppupuolta. Edellä esitettyjen toimintojen sijoittaminen kiinteistöön 2010-luvun lopulla edellyttäisi näin ollen vain lähinnä toiminnallisia muutostöitä. Kaikkien edellä mainittujen toimintojen sijoitus Ruiskadulle kevyillä toiminnallisilla muutostöillä maksaisi arviolta noin 10-15 M€.

Ruiskadun täydellisen peruskorjauksen alustava kustannusarvio on noin 31,5 M€. Vertailun vuoksi todettakoon, että sama summa kuluisi Ruiskadun tilojen peruskorjauksesta myös nykyisille käyttäjille.

Mestarinkatu 2 kiinteistön alueella on vireillä asemakaavan muuttaminen. Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen esimerkiksi palveluasumiseen ja tämän jälkeen myyminen voisivat olla mahdollisia vuonna 2017. Tontin rakennusoikeudeksi on kaavaluonnoksessa suunniteltu 10 838 k-m². Alueen ARA-enimmäistonttihinta huhtikuussa 2015 on 234 euroa/k-m².

Kampus kokonaisuus

Turun ammattikorkeakoulu Oy:n näkökulmasta kampusratkaisu on kannattava alentuvien vuokrien ja toiminnallisten säästöjen vuoksi. Turun kaupungin näkökulmasta Sepänkadusta luopumisella vältetään arviolta yli 30 M€ peruskorjaus lähitulevaisuudessa. Ruiskatu 8 teknistä käyttöikä on jäljellä 2020-luvun loppupuolelle asti, mikä jälkeen kohteeseen tarvitaan noin 30 M€ peruskorjaus. Rakenuksen poistaminen koulukäytöstä ei ole kannattavaa vaan sinne on perusteltua toteuttaa koulutuskeskittymä ja samassa yhteydessä luopua peruskorjauskuntoisista kohteista. Ruiskadulle sijoitettavien toimintojen korjaus- ja muutostöiden kustannuksiksi arvioidaan enintään 15 M€, mikä rahoitettaisiin ensisijaisesti muiden kohteiden myynnillä ja investointien säästöillä. Ainakin Sepänkadun kiinteistöjen myynnistä saatavilla tuloilla on tarkoitus rahoittaa Ruiskadun kiinteistön korjauksia.

Ohessa on esitetty taulukkomuodossa vertailu kampuskokonaisuuteen liittyvistä taloudellisista vaikutuksista Turun kaupungin näkökulmasta siinä tapauksessa, että kampuskokonaisuus toteutuu ja ei toteudu.

Taulukko 2. Kampushankkeen kustannusvertailu

"Kampus tulee"			"Kampusta ei tule"		
AMK:n tilat Kupittaalla			AMK jatkaa nykytiloissaan		
<i>Kohde</i>	<i>Laajuus</i>	<i>kaupungin investointi</i>	<i>Kohde</i>	<i>Laajuus</i>	<i>kaupungin investointi</i>
Uudisrakennus sis. tontti	15 000	-	Sepänkatu 1 (ajoitus 2020)	17 000	30 000 000
ICT-talon tilat	6 238	-	Ruiskatu 8 (2025-2030)	17 500	30 000 000
Medisiina D	2 366	-			
					60 000 000
Kaupungin toimintoja keskitetään Ruiskadulle			Toiminnot jatkavat nykytiloissaan		
<i>Kohde</i>	<i>Laajuus</i>	<i>Investointi</i>	<i>Kohde</i>	<i>Laajuus</i>	<i>Investointi</i>
Ruiskatu 8	17 500	15 000 000	Kellonsoittajankatu	8 500	15 000 000
Kellonsoittajankadun toiminnot	8 000		Datacityn aikuiskoulutus	2 000	
Datacityn aikuiskoulutus	2 000		Luolavuoren koulu (uudisrak.)	1 700	4 250 000
Luolavuoren koulu	2 000				
Akk-säätiö	500				
TOP	500				
Muut tilat (mm. uimahalli)	1 500				
Väistökolukäyttö tai esim.	3 000		Mestarinkadun peruskorjaus tai vastaavat väistökolujärj. muualla		9 000 000
Steiner-koulu (Mestarinkatu)					
		15 000 000			28 250 000
					5 500 000
		30 000 000			
<i>Luopumiset</i>		<i>Myyntitulot</i>	<i>Luopumiset</i>		<i>Myyntitulot</i>
Sepänkatu 1		5 500 000	Sepänkatu 2		1 500 000
Sepänkatu 2		1 500 000			
Mestarinkatu		2 000 000			
		9 000 000			1 500 000
Investoinnit ja diskontatut PO-vuokrat yhteensä		36 000 000			41 650 000

6 Valtion lahjoituskohte ja siihen liittyvät rajoitukset

Ruiskatu 8 kiinteistö on Turun kaupungin omistama. Se on saatu Valtiolta lahjoituksena vuonna 1994. Kohteen luovutuskirjoissa todetaan, että ”luovutetun omaisuuden toiselle luovuttamiseen, käyttötarkoituksen muuttamiseen, toiminnan lopettamiseen sekä omaisuuden tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta saatuihin korvauksiin noudatetaan mitä opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain (705/92) 44 §:ssä valtionosuudesta ja sen palauttamisesta säädetään.”

Opetusministeriölle on luovutuskirjan pykälän 44 (Perustamishankkeeseen suoritettujen valtionosuiden palautus) mukaan ilmoitettava olosuhteiden muuttumisesta kuuden kuukauden kuluessa. Tilanne tullaan viemään koko kampuskokonaisuuden osalta Ministeriön tiedoksi Ammattikorkeakoulun kampussuunnitelmien hyväksyminen jälkeen.

Ruiskadun osalta on saatu tapaamisessa Ministeriöltä epävirallinen ennakkonäkemyks, jonka mukaan kohdetta voidaan jatkossa käyttää kaupungin omassa opetuskäytössä. Mm. yritystoimintaa kiinteistöön ei voida sijoittaa ilman, että avustusten palautusvelvollisuus astuu voimaan.

Sepänkadun kiinteistöistä on teetetty molemmista kaksi arviokirjaa. Sepänkatu 1:n nykyinen markkina-arvo on AKA-arviolausuntojen perusteella noin 7,4 - 8,4 miljoonaa euroa. Kohteen arvo nykykay-

tössä perustuu pitkälti kuitenkin nykyisen käyttäjän eli Turun Ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen. Näin suurelle määrälle tiloille on vaikeaa tai jopa mahdotonta löytää vastaavaa vuokralaista, jolloin vaihtoehtoinen käyttö edellyttää pääosin olemassa olevan rakennuskannan purkamista. Kohteen asuntorakennusoikeuden arvo huhtikuussa 2015 on 575 - 590 euroa/k-m².

Sepänkatu 2:n nykyinen markkina-arvo on AKA-arviolausuntojen perusteella noin 1,1 - 1,5 Miljoonaa euroa ja tulevan asuntorakennusoikeuden arvo huhtikuussa 2015 on 500 - 590 euroa/k-m².

Opetus- ja kulttuuriministeriöltä pyydetään lausunto Ruiskadun ja Sepänkadun kohteiden jatkokäytöstä ja myynnistä kampuskokonaisuuden hyväksymisen jälkeen. Kohteista saatavat myyntituotot esitetään Opetus- ja kulttuuriministeriölle kohdistettavaksi Ruiskatu 8:n korjaus- ja muutostyökustannusten rahoittamiseen.

7 Yhteenveto

Ruiskatu 8 –kiinteistö voi palvella Sivistystoimialan tarpeita sen tyhjennettyä AMK:n käytöstä. Sivistystoimialan palveluverkon kannalta ja toimintojen keskittämisen näkökulmasta kohteeseen parhaiten sopivat toiminnot ovat Kellonsoittajankadun opetus, DataCityn aikuiskoulutus sekä Luolavuoren koulun kolme yksikköä. Näiden lisäksi tilat järkevästi täyttävä kombinaatio muodostuu niin Sivistystoimialan kuin muiden koulutuksen järjestäjien toiminnoista, joita tässä selvityksessä on esitelty.

Näiden toimijoiden tarpeet Ruiskatu 8 sijoittamisen osalta tulee täsmentää syksyllä 2015 ja tältä pohjalta Ruiskadun jatkokäytön hankesuunnittelu käynnistetään vuonna 2016 kappaleessa 4 kuvatun pohjalta. Hanke etenee Kaupunginvaltuuston hyväksymän tilahankkeiden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisesti. Tavoitteena on, että AMK muuttaa Kupittaaalle kesällä 2018 ja tämän jälkeen käynnistetään Ruiskadulla tarvittavat muutostyöt.