

**Ammatillisen koulutuksen tilaratkaisuja
– vaihtoehto Ruiskatu 8 -suunnitelmalle**

Työryhmä
1.3.2018

Sisällys

1	Lähtökohta ja tausta	3
1.1	Selvityksen tavoite	4
1.2	Ammatillisen koulutuksen tilaverkko	4
2	Nykytilanne ja muutostarpeet	5
2.1	Ruiskatu 8	5
2.2	Aninkaistenkadun koulutalon tilanne	6
2.3	Lemminkäisen koulutalon tilanne.....	7
2.4	Yhteenveto opiskelija- ja ryhmämääristä	8
3	Ratkaisuehdotus.....	8
3.1	Ruiskadun korvaava hanke	8
3.1.1	Ammatillisen koulutuksen näkökulma.....	9
3.2	Laajennettu hanke	9
3.2.1	Ammatillisen koulutuksen näkökulma.....	10
4	Huomioitavaa, mikäli valitaan Ruiskadun sijaan uudishanke	11
5	Kustannusvaikutukset.....	12
5.1	Investointikustannukset	12
5.2	Kokonaiskustannusten arviointi	13
6	Sijoitusvaihtoehdot	13
7	Aikataulu	15
8	Yhteenveto	15

Työryhmä

Tilapalvelukeskus:

Minna Juselius, tilacontroller

Kaupunkiympäristötoimiala:

Kaisa Simula, hankearkkitehti

Mari Virtanen, arkkitehti

Sivistystoimiala:

Anne Aksentjev, koulutuspäällikkö

Kalervo Dahlström, koulutuspäällikkö

Hannu Immonen, palvelualuejohtaja / ammatillinen koulutus

Kalle Ojanen, koulutuspäällikkö

Olli Pietilä, koulutuspäällikkö

1 Lähtökohta ja tausta

Ruiskatu 8 –kohteesta on laadittu hankesuunnitelma, joka pohjautui aiempiin kampuspäättöksiin (KV 1.6.2015: AMK:n keskittäminen Kupittaan, Sepänkadun myynti ja Ruiskadun jatko koulukäytössä).

Hankesuunnitelman mukaan Ruiskatu 8:n tehtäisiin korjaus- ja muutostöiden myötä tilat Kellonsoittajankadun ammatti-instituutin toiminnoille, Lemminkäisenkadun aikuiskoulutuksen toiminnoille (poislukien ravitsemisala), väistötilakoululle, jota ensi vaiheessa käyttäisi Vasaramäen koulun Syreenikujan yksikkö sekä Mikaelin koulun yläkoululuokille. Kustannusarvio hankkeelle oli 16 M€ (sisältäen teknisiä korjauksia 12,5M€ ja toiminnallisia muutoksia 3,5 M€). Hankkeen aikataulu suunniteltiin AMK:n poismuuton mukaan, eli korjaus- ja muutostöiden oli määrä alkaa kesällä 2018. Tilat olisivat olleet valmiina käyttöönottoon syyslukukauden alkaessa 2020.

Hankesuunnitelma saatettiin kasvatus- ja opetuslautakunnalle, sosiaali- ja terveyslautakunnalle sekä Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle lausuttavaksi loppuvuodesta 2017. Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi osaltaan hankesuunnitelman 1.11.2017 ja Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta hyväksyi osaltaan hankesuunnitelman 8.11.2017. Sen sijaan kasvatus- ja opetuslautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi kokouksessaan 15.11.2017. Perustelut olivat seuraavat:

Ruiskatu 8:n hankesuunnitelma, Samppalinnan koulukiinteistön kehittämistä koskeva tilatarveselvitys sekä selvitys ammatillisen koulutuksen tiloista liittyvät sivistystoimen kannalta kiinteästi toisiinsa.

Ruiskatu 8:n kiinteistöä koskevassa hankesuunnitelmassa on esitetty monien eritaustaisten oppilasryhmien sijoittamista samoihin tiloihin (yläaste, erityisen tuen tarpeessa olevat oppilaat, ammatillinen koulutus, mukaan lukien aikuisopiskelijat ja maahanmuuttajaopiskelijat). Vastaavanlaisesta eri koulutusasteiden yhdistämisestä ei ole aikaisempaa kokemusta. Tilojen suunnittelussa lähtökohtana tulee olla tarkoituksenmukaisuus opetuksen näkökulmasta. Hankesuunnitelman toteuttamisesta olisi seurauksena sivistystoimen tilakustannusten huomattava nousu, mutta tilat eivät kuitenkaan vastaa opetuksen tarpeita.

On laadittava vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa Ammatti-instituutille järjestetään opetuksen tarpeita palvelevat tilat, joihin voitaisiin koota Ruiskadulta, Kellonsoittajankadulta, osin Aninkaistenkadulta ja mahdollisesti muualta opintokokonaisuuksia, jotka samassa tilassa toimiessaan edistäisivät ammattiopetuksen reformin mukaista monipuolista ammatillista koulutusta.

Vasaramäen koulun Syreenikujan yksikön toiminta jatkuisi nykyisessä rakennuksessa ennen Skanssiin rakennettavaan uudisrakennukseen muuttamista. Kupittaan alueen liikuntamahdollisuudet tarjoavat liikuntapainotteiselle koululle paremman ympäristön kuin Ruiskadun piha-alueet, jotka suurelta osin toimivat pysäköintialueina. Korjaussuunnitelma ei sisällä piha-alueiden kehittämistä.

Samppalinnan koulurakennus on suunniteltu ja rakennettu erityisluokkien opetusta varten ja soveltuu edelleen siihen toimintaan hyvin. Lautakunta puoltaa rakennuksen peruskorjaamista Mikaelin koulun käyttöön. Koulun oppilaille rauhallinen ympäristö sekä Urheilupuiston läheisyys mahdollistavat työrauhan sekä liikunnallisen ympäristön.

Samppalinnan palloiluhallia käyttävät sekä useat alueella toimivat koulut että palloilulajeja harrastavat kaupungin asukkaat, mikä tukee Turku-strategiaan kirjattua liikunnallisen elämäntavan edistämistä. Palloiluhallin korjaaminen on tarkoituksenmukaista käyttötarpeen vuoksi.

1.1 Selvityksen tavoite

Käsillä olevan selvityksen tavoitteena oli etsiä ammatillisen koulutuksen tilatarpeille vaihtoehtoratkaisuja Ruiskadun hankesuunnitelman korvaamiseksi, kuten kasvatus- ja opetuslautakunta edellytti. Selvitys on laadittu kiireellisellä aikataululla, eikä se näin ollen vastaa laajuudeltaan Ruiskadun suunnitelmaa. Nyt laadittu selvitys on esiselvitys, joka pyrkii esittämään pääpiirteissään, millaista ratkaisua ammatillisen koulutuksen tarpeille voitaisiin lähteä jatkosuunnittelemaan. Huomioitavaa on, että Ruiskadun suunnitelma piti sisällään muitakin, kuin ammatillisen koulutuksen, toimintoja. Mikäli Ruiskadun sijaan valittaisiin ammatillisen koulutuksen osalta uudishanke, tulee nämä muut tarpeet ratkaista myös toisella tavalla.

Ammattikorkeakoulun lähtö Ruiskadulta on taloudellisesti merkittävä asia. Vuokratulojen menetyks on noin 2 M€:a vuodessa. Vaikka suuri osa kiinteistöstä tyhjenee, ei sen ylläpitoa voida lopettaa, sillä kohteeseen jää edelleen toimintaa. Näin ollen tulee pikaisesti ratkaista, mikä on kohteen jatkokäyttösuunnitelma. Kohdetta ei voida tyhjentää kokonaan ennen kuin ammatti-instituutin sosiaali- ja terveysalan koulutukselle saadaan uudet tilat.

Selvityksessä on tarkasteltu kahta päävaihtoehtoa.

Uudishanke A:

- Kauppaopetus Kellonsoittajankadulta ja sote-alan koulutus Uudenmaantieltä / Ruiskadulta uudisrakennukseen.
- Tilat tulisi suunnitella siten, että työskennellään pidemmällä aikaraamilla → vaikutus kustannuksiin
- Tilojen mitoitus noin -25 % nykyiseen verrattuna

Uudishanke B:

- Edellä mainitut toiminnot ja tavoitteet + Aninkaistenkadun tyhjentäminen ja Datacityn toimintojen siirto
- Datacityn tilat, noin 4 000 m², ovat vuokratiloja. Sisältää keittiö- ja luokkaopetustiloja. Vuokrasopimus voimassa 2021 → viimeistään tämän jälkeen tilat tulee peruskorjata

Vaihtoehdot Datacityn osalta:

- Nykytilat korjataan ja toiminta jatkuu Datacityssä → tarvitaan väistötilat noin vuodeksi
- Toiminnot sijoitetaan uudisrakennukseen → tilankäyttöä voidaan tehostaa eikä väistötiloja tarvita

Vaihtoehdot Aninkaisten koulutalon osalta:

- Aninkaisten muutostarpeet konserttitalon myötä: Tiivistettävä tilankäyttöä (konserttitalo vie A –siivestä kolme kerrosta) ja tilat peruskorjattava.
- Tyhjennetään koko koulutalo

1.2 Ammatillisen koulutuksen tilaverkko

Kaupunginjohtaja asetti työryhmän päätöksellään 17.5.2016: "Turun kaupungin toisen asteen koulutuksen ja Turun Aikuiskoulutussäätiön tiloja ja tilatarpeita selvittävän työryhmän asettaminen". Päätöksessä todettiin seuraavaa:

Turun kaupungin toisen asteen koulutuksessa järjestetään ammatillista koulutusta, aikuis-koulutusta ja lukiokoulutusta. Turun Aikuiskoulutussäätiö on erikoistunut ammatilliseen ai-

kuiskoulutukseen. Turun kaupungin toisen asteen koulutuksen ja Turun Aikuiskoulutussäätiön tilojen tarkoituksenmukaisen käytön varmistamiseksi ja synergiaetujen saavuttamiseksi tulee asettaa työryhmä selvittämään käytössä olevien tilojen nykytilanne, tilatarpeet ja –suunnitelmat.”

Kaupunginjohtajan asettama työryhmä laati vuonna 2017 selvityksen, jonka keskeinen sisältö on kiteytettynä seuraava:

- Turun ammatti-instituutilla on nykytilanteessa 7 toimipistettä sekä oppisopimustoimisto.
- Ammatillisen koulutuksen kenttä on muutoksen alla. Reformin kaikkia vaikutuksia on vielä hankala ennakoida. Lisäksi on mahdollista, että koulutuksen järjestäjiä kerätään yhteiseen organisaatioon, joka vaikuttaa myös tilajärjestelyihin. Toisaalta oppimista siirtyä todennäköisesti enenevässä määrin työpaikoille. Näin ollen syksyn 2017 tilanteessa ei vielä voida varmuudella arvioida ammatillisen koulutuksen tilatarpeita 2020 – luvusta eteenpäin.
- Tehtyjen kuntoarvioiden mukaan nykyisissä tiloissa (Peltola, Juhannuskukkula ja Aninkainen) pärjätään noin 10 vuotta rakennusmassan laajuuteen (43 000 m²) suhteutettuna verrattain pienillä investoinneilla. Mikäli Ruiskadun hankesuunnitelma hyväksytään, tehdään Ruiskadun kiinteistöön (sekä Uudenmaantien osaan) teknisiä korjauksia, joiden myötä kiinteistöä voidaan käyttää seuraavat 10-15 vuotta.
- Ammatillisen koulutuksen tilaverkkoon tulisi edellä mainituilla perusteilla suunnitella pitkän aikavälin muutoksia tarkemmin vasta 2020 –luvulla. Ensi vaiheessa tulisi näin ollen ottaa käyttöön Ruiskadun kiinteistö ja ylläpitää muita nykyisiä koulutaloja siten, että toiminta niissä voi jatkua noin 10 vuotta.

Turun ammatti-instituutin näkökulmasta tilaverkon kehittämistarpeita listattiin seuraavasti:

- Tilamäärän pienentäminen (noin 10-25% - taloudellisten paineiden alla ei haluta maksaa ylimääräisistä seinistä.). Samalla kun tilamäärää vähennetään, tulee pitää huolta, että jäljelle jäävät tilat sopivat toimintaan paremmin ja ovat hyvässä kunnossa.
- Tilojen käyttöasteen kasvattaminen (tilojen käytön aikaraamin laajentaminen)
- Tilankäytön joustavuus ja tilojen muunneltavuus: Oppimiskäsitys ja opetussuunnitelmat ovat muuttuneet nopeampaan tahtiin, kuin koulujen fyysiset tilat. Erityisesti ammatillisessa koulutuksessa on tärkeää, että oppimisympäristöt kehittyvät työelämän muutosten mukana. Tilojen pitäisi olla muunneltavia, työelämälähtöisiä oppimisympäristöjä, joita voisi käyttää joustavasti erilaisiin tarpeisiin.

2 Nykytilanne ja muutostarpeet

2.1 Ruiskatu 8

Ruiskadun kiinteistössä toimii vielä tällä hetkellä Turun ammattikorkeakoulun ja Turun ammatti-instituutin sosiaali- ja terveystalon koulutukset. Kiinteistössä on yhteensä noin 23 000 m² ja tästä AMK:n käytössä on noin 17 000 (mukaan lukien uima-allastilat, iso liikuntasali ja kolme auditoriota.). AMK on irtisanonut vuokrasopimuksensa ja muuttaa alkukesällä 2018 Kupittaalle.

Ruiskadulle ammatti-instituutin toiminnoista sijoittuvaksi on suunniteltu Kellonsoittajankadun toimintoja ja valmentavaa koulutusta sekä kiinteistössä jo sijaitsevien sosiaali- ja terveystalon koulutuksen tilojen laajentamista kasvaneen tilatarpeen vuoksi.

Ruiskadun ja Uudenmaantien tiloihin tulisi tehdä teknisiä korjauksia sekä hieman toiminnallisia muutoksia, jotta siellä voidaan toimia noin seuraavat 10-15 vuotta.

Kellonsoittajankadulla (Kellonsoittajankatu 9-11) toimii suomenkielinen liiketoiminnan opetus sekä ruotsinkielinen liiketoiminnan ja tietotekniikan opetus. Koulutalossa työskentelee noin 700 eri ikäistä perus-, ammatti- ja erikoisammattitutkinto-opiskelijaa. Samanaikaisesti päiväopetukseen osallistuu enimmillään noin 30 ryhmää. Nämä toiminnot oli suunniteltu sijoitettavaksi Ruiskadulle.

Kellonsoittajankadun noin 8 000 m²:n tilat on vuokrattu Kauppaopetussäätiöltä. Tilat ovat niin omistajan, kuin kaupungin oman arvion mukaan vuosikymmenen vaihteessa teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Kellonsoittaja peruskorjauksen karkea kustannusarvio on 12 – 17 M€.

Ruiskadun kiinteistössä Uudenmaantien puoleisessa osassa on ammatti-instituutin sosiaali- ja terveysalan opetuksen käytössä noin 5 000 m². Tilat ovat käyneet ahtaaksi ja koulu joutuu vuokraamaan lisätilaa AMK:n puolelta. Ruiskadun hankesuunnitelmassa oli varauduttu koulun tarpeisiin kuudella lisätilalla.

Uudenmaantien koulutalossa annetaan opetusta sosiaali- ja terveysalalla (lääkeala, ensihoito, kuntoutus, lasten ja nuorten hoito ja kasvatusta, mielenterveys- ja päihdetyö, sairaanhoito ja huolenpito, suun terveydenhoito). Koulutalossa opiskelee päiväsaikaan runsas tuhat opiskelijaa kerralla, jaettuna 40 yhtä aikaa opetustilaa tarvitsevaan ryhmään. Iltaopetusta on tällä hetkellä kuudelle ryhmälle, ja sen määrää voidaan hieman lisätä. Opiskelijoista yli 90 % on tyttöjä/naisia ja alle 10 % poikia/miehiä.

Majoituskouluna Uudenmaantien koulutalon käyttö on montaa toimijaa kiinnostava kohde.

2.2 Aninkaistenkadun koulutalon tilanne

Tällä hetkellä koulutalossa tapahtuu vaatetus-alan, kotityö- ja puhdistusalan, kauneudenhoito-alojen, hotelli- ja ravintola-alojen sekä elintarvikealan ammatillista koulutusta perustutkintotasosta aina ammatti- ja erikoisammattitutkintoihin. Nk. yksivuotinen valmentava koulutus on myös osittain Aninkaisissa (osa koulutuksesta tapahtuu Lemminkäisenkadulla).

Koulutalossa toimivat koulutusalat, ryhmät ja opiskelijamäärät ovat seuraavat:

Hiusalan koulutus,	8 ryhmää, opiskelijoita 110
Kosmetologialan koulutus	3 ryhmää, opiskelijoita 50
Vaatetusala	4 ryhmää, opiskelijoita 60
Kotityö- ja puhdistusala	4 ryhmää, opiskelijoita 45
Valmentava koulutus	5 ryhmää, opiskelijoita 100
Elintarvikeala	6 ryhmää, opiskelijoita 74 (lisäksi muulla toteutuksella on 25 opiskelijaa, he eivät ole päivittäin oppilaitoksessa)

Aninkaistenkadun koulutalon päärakennus on valmistunut vuonna 1951 ja on museoviraston valvonnassa. Myöhemmin nk. A-rakennukseen on tehty eri vuosikymmenien aikana lisäsiipiä. Viimeisin iso ja kattava peruskorjaus on tehty vuoden 1990 molemmin puolin vaihteittain niin, että tilat olivat valmiina 1992. Kiinteistössä on noin 14 000 m², tilat ovat osittain maan alla ja korkeimmillaan kerroksia on 6.

Opiskelijat ovat iältään 16-vuotiaasta aikuisiin opiskelijoihin. Iso osa opiskelijoista tulee Turusta ja ympäristökunnista, mutta TALhin tullaan opiskelemaan myös kaukaa (esim. Uusikaukipunkki, Koski TL, Sauvo, Pertteli).

Opetustilat on mitoitettu alun perin yleensä 12 opiskelijalle, mutta vuosien kuluessa ryhmäkoot on kasvatettu lähes 20 henkeen. Tilat ovat yleensä ahtaita. Koneet ja laitteet on pyritty pitämään ajanmukaisina, mutta esim. ilmanvaihto ja viemärointi aiheuttavat haasteita viikoittain.

Koulutalossa tapahtuvan opetuksen tarkoituksena on valmistaa opiskelija ko. alan työelämään, sen kaikkiin toimintoihin opiskellaan mitä alaa hyvänsä. Koneet ja laitteet pitäisi olla sellaisia, että peruskäyttö ja esim. työturvallisuusasiat tulevat tutuiksi ennen kuin siirrytään ”oikeaan” työelämään työssäoppimaan.

Opiskelijoiden ja henkilökunnan ruokailu järjestetään omassa talossa ja ruoka tehdään ja jaetaan oman henkilökunnan voimin ruokasalissa. Koulutalon suurkeittiö on yksi työssäoppimispaikoista.

Rakennus on erittäin sokkeloinen eri siipineen. Tilat ovat erittäin ”jäykät” muotoutumaan mihinkään muuhun käyttöön kuin juuri siihen mihin ne on suunniteltu yli 30 vuotta sitten. Pinnat ovat kuluneet ja yleisilme on ränsistynyt. Korkeat tilat ja pitkät käytävät aiheuttavat vedontuntua ympäri vuoden. Kun rakennukselle on kertynyt ikää, esimerkiksi erilaisia siipikohtaisia vesivahinkoja on myös sattunut. Aiheuttajana on ollut puhtaasti luonnon voimat rankkasateineen, mutta myös putkirikkoja- ja vuotoja on jouduttu vuosien varrella korjaamaan.

Koulurakennuksessa toimii Ravintola Aninkainen, joka toimii opetusympäristönä. Aninkaisen Herkku on palvelu- ja myyntipiste, josta voi ostaa oppilaitoksessa tehtyjä elintarvikkeita, leivonnaisia ja muita herkuja. Molemmat asiakaspalvelupisteet ovat suosittuja.

Parkkipaikkoja ja ulkoilutiloja ei juurikaan ole. Vieressä on Parkin kenttä ja kaupungin keskusta-alueen palvelut ovat vieressä ja käytettävissä, mutta autoparkkitilanne on katastrofinen.

2.3 Lemminkäisen koulutalon tilanne

Lemminkäisenkadun koulutalossa annetaan opetusta hotelli- ravintola- ja catering-alalla sekä matkailualalla ja tämän lisäksi kohteessa toimii valmentava koulutus sekä aikuisten perusopetuksen valmentava koulutus. Ryhmä- ja opiskelijamäärät ovat seuraavat:

hotelli- ravintola- ja catering	29 ryhmää, opiskelijoita 390 (osa-aikaisesti lisäksi 6 ryhmää)
matkailuala	2 ryhmää, opiskelijoita 35
valmentava koulutus,	6 ryhmää, opiskelijoita 94
aikuisten perusopetus	3 ryhmää, opiskelijoita 50

Hotelli-, ravintola, ja catering-alan (HRC) koulutuksesta kaksi kolmasosaa toimii tällä hetkellä Lemminkäisenkadulla ja yksi kolmasosa Aninkaisissa. Nykytilanteessa ravintola- ja catering-alan koulutusta ei saada yhteen paikkaan olemassa oleviin tiloihin. Koulutus muuttuu ravintola- ja catering- koulutukseksi 1.8.2018, ja silloin HRC-tutkinnon vastaanottopuoli yhdistyy matkailupuoleen. Tällä muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ryhmä- tai opiskelijamääriin.

Lemminkäisenkadun koulutalo (erityisesti keittiötilat) on remontin tarpeessa ja kiinteistön omistaja haluaisin käynnistää remontin viimeistään nykyisen vuokrasopimuskauden päättyessä 2021.

Lemminkäisenkadun koulutalon alakerrassa toimii Taito opetusravintola, jossa on iso keittiö ja ravintolasali. Keittiössä on töissä 6 henkilöä ja ravintolasalissa 9. Tällä henkilökunnalla hoidetaan myös Snack Piazza ja Wision kahvila. Ravintolan yhteydessä on varasto, jossa on töissä 2 henkilöä, ja joista tulee elintarvikkeet myös opetuskeittiöihin. Taito hallinnoi lisäksi

180-paikkaista auditoriota ja 4 kabinettia. Opiskelijaruokala hoidetaan ravintola Vipissä, jossa on töissä 2,5 henkilöä.

Lemminkäisenkadulla sijaitsee myös uusi Wisio oppimisympäristö, jossa toimii TAITO kahvila, Hyvinvointipiste ja Ompelusoppi, joissa on töissä 1 henkilö. Wisiota pyörittää 1 opettaja, jonka apuna on osittain toinen. Wisiossa toimii myös lastenhoitopalvelu Wision Puuhaparkki (BioCityn puolella). Tämän tilan siirrosta ei ole keskusteltu ja sen on tärkeä olla siellä missä asiakkaatkin ovat.

Ammatti-instituutin käytössä Datacitystä on kaiken kaikkiaan 6 975 m². Tästä autopaikat vie 228 m². Opetuksen käytössä on siis 6 747 m². Taito -ravintola keittiöineen vie kokonaisuudesta lähes 1 000 m².

2.4 Yhteenveto opiskelija- ja ryhmämääristä

Kellonsoittajankadun ja Uudenmaantien toimintojen osalta yhteenlaskettu opiskelijamäärä on noin 1 850 (päiväopiskelijoiden määrä). Opetusryhmiä tästä muodostuu yhteensä noin 70.

Kun otetaan edellä mainittujen lisäksi huomioon myös Aninkaistenkadun ja Lemminkäisenkadun toiminnot, muodostuu oppilasmääräksi yhteensä lähes 3 000, jolloin opetusryhmiä on noin 140.

Koulutalo	Koulutusala	Ryhmämäärä	Oppilasmäärä
Aninkainen	Hiusala	8	110
	Kauneusala	3	50
	Vaatetusala	4	60
	Kotityö- ja puhdistus	4	45
	Valmentava koulutus	5	100
	Elintarvikeala	6	74
Datacity	Hotelli-, ravintola- ja catering	29	390
	Matkailu	2	35
	Valmentava koulutus	6	94
	Aikuisten perusopetus	3	50
Kellonsoittajankatu	Liiketalous	30	700
Uudenmaantie	Sosiaali- ja terveysala	40	1 150
		140	2 858

3 Ratkaisuehdotus

Tässä kappaleessa on esitetty kaksi erilaajuista vaihtoehtoa, joilla Ruiskadun hanke voitaisiin ammatillisen koulutuksen toimintojen osalta korvata.

3.1 Ruiskadun korvaava hanke

Ruiskatu 8 hankesuunnitelma piti sisällään ammatillisen koulutuksen osalta

- Kellonsoittajankadun toiminnot
- Sosiaali- ja terveysalan koulutuksen (kiinteistössä jo sijaitseva koulutus ja sen lisätilat-
peet)
- Lemminkäisenkadun valmentavan koulutuksen toimitoja

Vastaavan kokonaisuuden sijoittamisesta uudisrakennukseen on ammatillisen koulutuksen näkökulmasta laadittu alustava tilantarvearvio. Sen mukaan toimintojen tilantarve, jossa on huomioitu ammatillisen koulutuksen tilojen tehostamistarve, olisi noin 9 500 m² (bruttoala noin 12 000 m²). Tähän kokonaisuuteen ei sisälly muita Ruiskadulle sijoitettavaksi suunniteltuja toimintoja, eli peruskoulun väistökoulutiloja tai Mikaelin koulun toimintoja.

Nykyisten opiskelijamäärien pohjalta arvioituna näissä tiloissa tulisi toimimaan noin 1 850 yhtäaikaaisesti läsnä olevaa opiskelijaa. Opiskelijaryhmiä olisi 70.

Vaihtoehto 1 (kello + sote)	Kohteet	brm2 (HS 2017)	-25 %	Työryhmän esitys hym2	brm2	opiskelijat	Opetushlö kunta	Muu hlökunta
Kauppa	Kellonsoittajankadun koulutalo	7 832	5 874					
Sote	Uudenmaantien koulutalo	5 947	4 460					
	Yhteensä	13 779	10 334	9 223	11 990	1 850	135	19

3.1.1 Ammatillisen koulutuksen näkökulma

Uudishanke mahdollistaisi taloudelliset, tehokkaat ja toimintaa tukevat tilat. Vanhoihin tai kevyesti saneerattuihin tiloihin verrattuna tilasäästöjä voidaan saavuttaa toiminnasta tinkimättä. Yhdessä hyvän sijainnin kanssa uudet tilat takaisivat samanveroiset, tasa-arvoiset puitteet kaupungin lukiokoulutuksen kanssa.

Samoissa tiloissa toimiminen vähentää siirtymisen tarvetta työpäivän aikana niin opettajilla kuin hallinnolla. Työaikasäästö on merkittävä. Yhteisten opettajien käyttö joustavoituu. Lisäksi selvittää nykyisellä palvelutasolla isommasta määrästä opiskelijoita esim. tukipalveluiden osalta.

3.2 Laajennettu hanke

Sen lisäksi, että Ruiskadulle sijoittuvaksi suunnitelluille toiminnoille on haettu vaihtoehtoista ratkaisua (uudishanke), on noussut tarpeelliseksi tarkastella myös ammatti-instituutin Aninkaistenkadun ja Lemminkäisenkadun koulutalon toimintojen tarpeita. Tämä nousi esiin jo kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunnossa, mutta muutospainetta on myös muista näkökulmista.

Aninkaistenkadun koulutalo sisältyy osittain Konserttitalon tarveselvitykseen ja mikäli suunnitelmat toteutuvat, laajenee Konserttitalo koulun tilojen puolelle. Aninkaisissa joudutaan siis joka tapauksessa tekemään suunnitelmia koulun toimintojen sijoittamiseksi ja toisaalta peruskorjaus tulee väistämättä eteen hieman pitemmällä aikavälillä (noin 10 vuotta). Toisaalta Aninkaisissa voisi löytyä kehitysmahdollisuuksia myös muuta käyttöä ajatellen. Näin ollen tässä selvityksessä on huomioitu koko Aninkaisten koulutalon tyhjentäminen.

Lemminkäisenkadun tilat ovat vuokratiloja ja siellä on omistajan mukaan ryhdyttävä keittiötilojen ja niihin liittyvien opetustilojen peruskorjauksiin arviolta nykyisen vuokrakauden päätyessä 2021. Ravintola- ja catering ala ei voi toimia remontin keskellä, joten väistötiloja tarvittaisiin vähintään vuodeksi. Toinen vaihtoehto on sijoittaa toiminnot vuokrakauden jälkeen toisiin tiloihin. Tästä näkökulmasta on nyt selvitetty näidenkin toimintojen sijoittamista uudisrakennukseen.

Turun ammatti-instituutin itsenäinen oppisopimustoimisto sijaitsee sivistystoimialan ammatillisen koulutuksen palvelualueella. Turun oppisopimustoimistolla on vuosittain n. 1 100 oppisopimusta. Oppisopimustoimisto sijaitsee kävelykadun varrella osoitteessa Yliopistonkatu 31. Toimipisteessä on tilaa noin 400 m² ja siellä työskentelee 9 henkilöä. Toimintona tämä

sopisi ammatillisen koulutuksen keskitettyihin tiloihin, kunhan nämä ovat helposti saavutettavissa. Turun kaupunki on vuokrannut nykyisen tilan toistaiseksi voimassaolevalla vuokrasopimuksella, jossa on 6 kuukauden irtisanomisaika. Oppisopimustoimiston olisi joka tapauksessa oltava muun ammatillisen koulutuksen yhteydessä pidemmällä kehityskaarella.

Vaihtoehto ”laajennettu hanke” pitää kiteytettynä sisällään

- Kellonsoittajankadun toiminnot (liiketalous)
- Uudenmaantien toiminnot (sosiaali- ja terveystalo)
- Aninkaistenkadun toiminnot (elintarvikeala, kauneus- ja hiusala, vaatetusala, koti- ja puhdistuspalvelut sekä valmentava koulutus)
- Lemminkäisenkadun/Datacityn toiminnot (elintarvikeala, hotelli-, ravintola- ja catering-ala, matkailu- ja valmentava koulutus)
- Oppisopimustoimisto

Tämän kokonaisuuden sijoittamisesta uudisrakennukseen on laadittu alustava tilantarvearvio. Sen mukaan toimintojen tilantarve, jossa on huomioitu ammatillisen koulutuksen tilojen tehostamistarve, olisi noin 18 000 m² (bruttoala noin 23 000 m²).

Nykyisten opiskelijamäärien pohjalta arvioituna näissä tiloissa tulisi toimimaan noin 3 000 yhtäaikaaisesti läsnä olevaa opiskelijaa. Opiskelijaryhmiä olisi noin 140.

Vaihtoehto 2 (laajennettu)	Kohteet	brm2 (HS 2017)	-25 %	Työryhmän esitys hym2	brm2	opiskelijat	Opetushlö kunta	Muu henkilöku nta
Elintarv., kauneus, hius, tekstiili, puht.	Aninkaisten koulutalo	14 862	11 147	-	-			
Kauppa	Kellonsoittajankadun koulutalo	7 832	5 874	-	-			
Data-City (matkailu, hotelli, ravintola, catering,...)	Lemminkäisenkadun koulutalo	6 975	5 231	-	-			
Sote (sos. - ja terv.)	Uudenmaantien koulutalo	5 947	4 460	-	-			
				-	-			
	Yhteensä	35 616	26 712	17 719	23 035	3 005	246	43

3.2.1 Ammatillisen koulutuksen näkökulma

Kuten edellisessä vaihtoehdossa, myös tässä mahdollistuisi taloudelliset, tehokkaat ja toimintaa tukevat tilat sekä yhdessä hyvän sijainnin kanssa uudet tilat takaisivat samanveroiset, tasa-arvoiset puitteet kaupungin lukiokoulutuksen kanssa.

Laajempi uudishanke tukee moninaisia yhteistyömahdollisuuksia niin opintojen, opiskelijoiden verkostoitumisen, henkilökunnan, kuin oppilashuollon osalta. Isompi kampus myös helpottaa hallinnon ja opiskelijapalveluiden järjestämistä.

Toimintojen keskittämisen kautta voidaan saada aikaan myös konkreettisia tilasäästöjä ja tehostaa toimintaa. Esimerkiksi ravintola- ja cateringalalla yhteen paikkaan keskittäminen vähentäisi yhden elintarvikkeita vastaanottavan varaston tarpeen ja opetuskeittiöiden määrä laskisi nykyisestä kymmenestä kahdeksaan. Jos ravintola- ja catering-ala ovat yhdessä paikassa, ei opiskelijoiden ja opettajien tarvitse siirtyä koulutalojen välillä. Tällöin ei tarvittaisi ylimääräistä kapasiteettia koskien sosiaalituloja, pukukaappeja. Ravintola- ja catering-ala sekä elintarvikeala voisivat käyttää samaa (elintarvike)varastoa, samaa jätehuoltoa, ja samaa myymälää. Keskittäminen yhteen paikkaan vähentäisi päällekkäisiä toimintoja.

Uudishankkeen myötä voitaisiin myös lisätä ammatillisen koulutuksen vetovoimaa (nykyaikaiset tilat, laitteet ja toimintatavat).

Käyttäjien kannalta tärkeä muutos olisi myös saada hyväkuntoiset ja toimivat tilat. Esimerkiksi Aninkaisissa HRC:-alan opetuskeittiöt ovat eri siivissä ja eri kerroksissa, joka on raaka-aineiden ja valmiiden tuotteiden kuljettamisen osalta hyvin hankalaa. Elintarvikealan tilat eivät ole käytännöllisiä eivätkä muunneltavia. Tilaan on vaikea sijoittaa uusia ajanmukaisia koneita, koska tila on ahdas, matala ja epäkäytännöllinen. Alalla on lainsäädännöstä johtuvia hygieniamääräyksiä, jotka pitää täyttää ja tällä hetkellä tämä on haastavaa.

Käyttäjien toiveena on luonnollisesti uudet tilat heikompikuntoisten sijaan, joita ei pienellä remontilla saa hyväksi. Tilan pieneneminen koetaan pienempänä harmina, jos tilat ovat uudet ja turvalliset.

Haasteena suuressa hankkeessa on suuri liikkuvien ihmisten määrä, joka tulee kuormittamaan joko joukkoliikennettä tai parkkipaikkoja tai molempia. Monen tuhannen opiskelijan kompleksi voi myös aiheuttaa naapureissa äreyttä. Liikuntatilojen riittävyys on helposti haaste, mitä isompi koulukokonaisuus rakennetaan.

4 Huomioitavaa, mikäli valitaan Ruiskadun sijaan uudishanke

Mikäli kohdan 3.1. tai 3.2 mukainen uudishanke päätettäisiin toteuttaa, tulee päättää myös pysyvien väistötilojen (peruskoulu) tekemisestä jonnekin muualle tai tekemättä jättämisestä, sekä Mikaelin koulun toimintojen sijoituksista.

Sivistystoimiala on pitkään kaivannut pitempiaikaisia väistötiloja vaihteleviin ja yllättäviin tarpeisiin. Kupittaaan koulurakennus on teknisen käyttöikänsä päässä, ja toiminnan jatkaminen kohteessa pidempään nostaa riskiä mm. sisäilmaongelmien realisoinnista. Näin ollen Kupittaaan koulun toiminta esitettiin siirrettäväksi Ruiskatu 8:aan vuonna 2020 ja toimivan kohteessa vuoteen 2023 asti, kunnes Skanssin koulu valmistuu. Tämän jälkeen Ruiskadun tilan ajateltiin palvelevan muita väistötiloja tarvitsevia kouluja.

Mikäli Ruiskatu hanketta ei toteuteta, jäänee väistötilakoulun tilat toteuttamatta ja väistötilaratkaisut suunnitellaan aina tapauskohtaisesti. Lisäksi alun perin suunniteltu aikataulu korjaus- ja muutostöille ei ole enää mahdollinen ja näin ollen Ruiskadun tiloja ei saataisi enää käyttöön elokuussa 2020.

Mikaelin koulun osalta vaihtoehtoinen ratkaisu on sijoittaa toiminnot Samppalinnan koulu-kiinteistöön. Kohde tulisi tässä yhteydessä peruskorjata ja sen kustannusarvio on noin 7,7–9,8 M€:a. Ruiskatu –suunnitelmassa Samppalinnan koulun tontti olisi voitu kehittää ja myydä ja myyntituotoksi arvioitiin noin 4 M€:a.

Huomioitava on myös, että Ruiskadun ylläpitokustannukset AMK:n poismuuton jälkeen ovat edelleen noin 500 000 € vuodessa vaikka tilat olisivat tyhjä. Mikäli uudishanke valitaan toteutettavaksi, tulee Ruiskadun tilat säilyttää hankkeen valmistumiseen saakka, sillä siellä toimii ammatti-instituutin sote –alan koulutus.

Mikäli Ruiskatu 8 hankesuunnitelmaa ei toteuteta, vaihtoehtoina on joko pitää entinen AMK:n puoli tyhjänä, tai sijoittaa sinne väliaikaisesti muita toimintoja. Tilapäiseen väistötilakäyttöön (noin 1-2 vuotta) tila soveltuisi ilman korjauksia, mutta pidemmän ajanjakson tullessa kyseen, tulisi Ruiskadulla tehdä arviolta noin 3,5 – 5 M€:n edestä teknisiä korjauksia. Arvio on laskettu Vahanen Oy:n PTS -suunnitelmasta, joka laadittiin Ruiskadun hankesuunnitelmaa varten.

Kellonsoittajankadun tilojen vuokrasopimus päättyy 31.12.2018 ja tätä ennen tulee päättää, neuvotellaanko sopimukseen jatkoa ja miten pitkään. Kellonsoittajankadun toiminnot voitaisiin siirtää Ruiskadulle odottamaan ammatillisen koulutuksen uudishanketta, mutta ennen tätä tulisi Ruiskadulle tehdä edellä mainitut tekniset korjaukset. Mikäli teknisiä korjauksia tehdään, tulisi sitä varten varata aikaa vuoden 2019 loppuun. Vähintään siihen saakka tulisi

toimintaa siis jatkaa kellonsoittajankadulla. Kellonsoittajankadulla jatkamismahdollisuus uudishankkeen valmistumiseen asti on epävarmaa, sillä myös Kellonsoittajankadulla tulee vastaan merkittäviä korjaustarpeita.

Ruiskatu 8 kiinteistö on saatu Valtiolta lahjoituksena. Opetusministeriölle on luovutuskirjan pykälän 44 (Perustamishankkeeseen suoritettujen valtionosuuden palautus) mukaan ilmoitettava olosuhteiden muuttumisesta kuuden kuukauden kuluessa. Ministeriöltä on AMK:n kampuussuunnitelmien yhteydessä pyydetty hyväksyntää koko kampuskokonaisuudelle ja myönteinen päätös on saatu 3.12.2015. Sen mukaan Sepänkatu 1 ja 2 myyntitulot voidaan kohdistaa Ruiskatu 8 hankkeen rahoittamiseen. Laki valtionavustusten palauttamisesta on sittemmin muuttunut väljemmäksi. Hallituksen talouspoliittinen ministerivaliokunta tarkensi 5.10.2016 ammatillisen koulutuksen reformin linjausta valtion korvauksetta luovuttamien kiinteistöjen käyvän arvon käyttämisestä ensisijaisesti ammatillisen koulutuksen kehittämiseen. Näiden kiinteistöjen käypää arvoa voidaan jatkossa käyttää rakennusinvestointien lisäksi myös koulutuksen kehittämistä edistäviin investointeihin, kuten uusien digitaalisten oppimisympäristöjen käyttöönottoon. Mikäli Ruiskatu 8 jatkokäytön suunnitelmia muutetaan ja Ruiskatua ei korjata perus- ja keskiasteen koulukäyttöä varten, tulee muuttuneista suunnitelmista ilmoittaa opetusministeriöön.

5 Kustannusvaikutukset

Uudishankkeiden kustannusvaikutuksia on arvioitu tässä selvityksessä karkealla tasolla. Kustannukset tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä.

5.1 Investointikustannukset

Kappaleessa 3 esitetyille vaihtoehdoille on neliöperusteisesti arvioitu kustannushaarukka.

Vaihtoehdossa 1 (Kellonsoittajankadun ja uudenmaantien korvaavat tilat) kustannustason arvioidaan olevan **35 – 40 M€a.**

Vaihtoehdossa 2 (Kellonsoittajankadun, Uudenmaantien, Aninkaistenkadun, Lemminkäisenkadun ja oppisopimustoimiston korvaavat tilat) kustannustason arvioidaan olevan **67 – 77 M€a.**

Kustannukset on arvioitu tilamäärän pohjalta neliöhintaperusteisesti ja arvioinnissa on käytetty hintahaarukkaa 2 900 – 3 400 €/m².

Huomioitava on, että jatkosuunnittelussa voidaan myös enemmän panostaa toimintojen synergioiden ja kokonaisuuksien suunnitteluun, jolla on myös varmasti vaikutus tilamäärään ja kustannuksiin. Myös valittavalla sijoitusvaihtoehdolla on vaikutus siihen, miten paljon erilaisia tukitiloja yms. tulee rakentaa.

Sivistystoimialalle kohdistuvat vuokravaikutukset:

Alustava vuokraindikaatio ammatillisen koulutuksen uudishankkeista on seuraava:

Vaihtoehdossa 1 vuokravaikutus on 3 383 108,88 €/v

Vaihtoehdossa 2 vuokravaikutus on 6 509 457,36 €/v.

5.2 Kokonaiskustannusten arviointi

Ammatillisen koulutuksen uudishankkeiden kustannukset on vain yksi näkökulma kustannusten arviointiin. Tämän lisäksi kustannusvaikutuksia koko kaupungin näkökulmasta aiheutuu vaihtoehtoisten tilojen peruskorjauksesta, mahdollisista myyntituotoista, luovuttavien tilojen vuokrasäästöistä, tyhjäksi jäävien tilojen ylläpidosta ja niin edelleen. Eri vaihtoehtoja tulisi voida arvottaa kustannusten näkökulmasta, mutta haastavaksi tämän tekee se, että vaihtoehdot eivät ole suoraan vertailukelpoisia.

Mikäli Ruiskadun hankesuunnitelma toteutetaan, seuraa tästä mm. seuraavia kustannusvaikutuksia:

- Tekniset korjaukset ja toiminnalliset muutostyöt Ruiskadulle 16 M€. Tilat käytössä seuraavat 10-15 vuotta ja ammatillisen koulutuksen laajempi uudishanke toteutetaan tämän jälkeen
- Sappalinnan koulutontin kehittämisen ja myynnin kautta saatava tuotto arviolta 4 M€
- Kellonsoittajankadun kulut jäävät pois (noin 455 000 €/vuosi)
- Aninkaisten ja Datacityn vuokrat pysyvät kutakuinkin ennallaan

Mikäli toteutetaan jompikumpi ammatillisen koulutuksen uudishanke, seuraa tästä mm. seuraavia kustannusvaikutuksia:

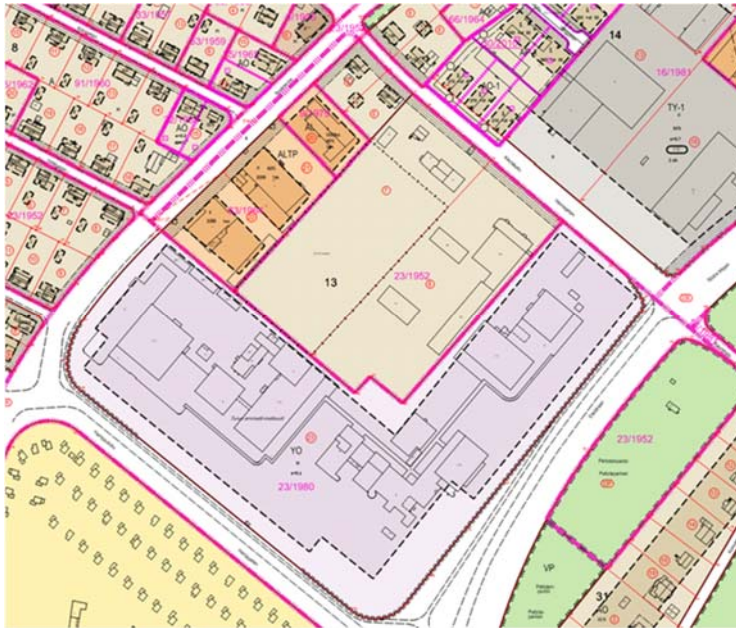
- Uudishankkeen kustannus 35 – 77 M€. Tilat käytössä seuraavat ~ 40 vuotta.
- Suppeammassa uudisrakennusvaihtoehdossa tehdään uudet tilat vain Kellonsoittajankadun ja Uudenmaantien toiminnoille, jolloin Aninkaisten koulutalossa ja Datacityssä tulee tehdä peruskorjaukset.
- Sappalinnan peruskorjaus noin 9 M€ (+ myyntituotto 4 M€ jää saamatta)
- Ruiskadun tontin kehittämisen ja myynnin kautta saatava tuotto arviolta 4,5 M€
- Ruiskatu 8 tasearvo on 1,4 M€a
- Aninkaistenkadun tontin kehittämisen ja myynnin kautta saatava tuotto arviolta 3 M€ (konserttitalo ja kohteen suojelu muodostavat tuottopotentiaaliin riskin)
- Kellonsoittajankadun kulut jäävät pois (noin 455 000 €/vuosi)
- Datacityn kulut jäävät pois (noin 1M €/vuosi – Wisio ja Puuhaparkki jäisivät edelleen Datacityyn)

Eri vaihtoehtojen kokonaiskustannusvaikutuksia on alustavasti tarkasteltu taulukkomuodossa, joka esitetään liitteenä 1. Huomioitavaa on, että taulukon luvut perustuvat alustaviin arvioihin ja kustannukset täsmentyvät suunnittelun edetessä.

6 Sijoitusvaihtoehdot

Edellä esitellyt uudishankevaihtoehdot vaativat kohtalaisen suuren rakennusoikeuden määrän. Täysin valmiita tontteja tarkoituksenmukaisilla sijainneilla ei ole selvityksen tässä vaiheessa voitu nimetä. Sijoitusvaihtoehtoja on tarkasteltu kuitenkin alustavasti toiminnan tarpeiden ja maanomistuksen näkökulmasta.

Kaupunki omistaa Peltolan alueella nykyisen ammatti-instituutin Peltolan koulutalon naapurista kaksi tonttia, joita voitaisiin hyödyntää. Nykyisen kaavan mukaan tontit ovat käyttötarkoitukseltaan asuin- ja kasvitarkennusten korttelialuetta, joten kaavaa pitäisi muuttaa. Myöskään nykyinen rakennusoikeus ei riitä. Toiminnallisesta näkökulmasta arvioituna tälle alueelle, Peltolan toimipisteen naapuriin, sopisi enemmän teknisen alan koulutus, kuin tässä selvityksessä tarkastellut toiminnot.



Kuva 1. Sijoitusvaihtoehto Peltolan alueella (vaaleanruskea alue)

Kupittaaalle on keskittynyt ja edelleen keskittymässä merkittävä osaamis-, innovaatio- ja elinkeinokeskittymä. Toiminnallisesta näkökulmasta tämä alue olisi houkutteleva vaihtoehto myös ammatillisen koulutuksen tässä selvityksessä esitellyille toiminnoille. Kaupungilla ei kuitenkaan ole alueella omaa maanomistusta tähän käyttötarkoitukseen.

Itäharju on tulevaisuudessa kehittyvä alue, jonka kaavoitus on käynnistymässä. Alueelle on laadittu visio ”Turun Tiedepuiston Masterplan 2050”, jossa Itäharju nähdään selkeänä jatkumona Kupittaaalle ja nämä yhdessä muodostavat uuden tiedepuiston. Noin 90 hehtaarin kokoiselta Itäharjun kolmion alueelta olisi varmasti saatavissa ammatillisen koulutuksen tarpeita vastaava tontti ja näin ollen se olisi myös varteenotettava vaihtoehto ammatillisen koulutuksen sijoittamiselle.



Kuva 2. Visiokuva Kupittaa ja Itäharju (Turun Tiedepuiston Masterplan 2050)

7 Aikataulu

Mikäli Ruiskadun hankesuunnitelma hylätään ja lähdetään suunnittelemaan uudisrakennusta ammatillisen koulutuksen tarpeisiin, voisi hankkeen valmistumisaika olla arviolta noin vuosi 2023-2024. Aikataulua on karkeasti arvioitu seuraavasti:

- Ammatillisen koulutuksen tilaratkaisujen tarveselvitys 2018-2019 (nyt laadittu vasta karkea esiselvitys)
- Hankesuunnittelu 2019-2020
- Suunnittelu ja kilpailutus (vaiheet toteutusmuodosta riippuen) 2020-2022
- Rakentaminen 2-2,5 vuotta
- Uudishanke valmis ~ vuonna 2023-2024 (aikataulu arvioitu tässä vaiheessa haarukassa, sillä esim. kaavoituksen vaikutusta aikatauluun tai hankkeen rahoituksen aikataulua ei vielä ole voitu varmasti arvioida).

Aikataulua ei voida tältä pohjalta vielä lukita, vaan se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

8 Yhteenveto

Tässä selvityksessä on etsitty vaihtoehtoja ammatillisen koulutuksen uudishankkeelle, joka korvaisi Ruiskatu 8 –hankkeen.

Ammatillisen koulutuksen näkökulmasta uudishanke tukisi parhaiten toimintaa ja auttaisi tilankäytön tehostamisessa. Vuonna 2017 laaditun verkkotarkastelun yhteydessä arvioitiin, että parempi ajankohta uudishankkeen suunnittelulle olisi vasta muutaman vuoden kuluttua, kun muun muassa reformin ja muut toimintaympäristön muutokset alkavat konkretisoitua. Suunnittelun aikataulua on kuitenkin mahdollista niin haluttaessa myös aikaistaa.

Tässä esiselvityksessä on karkealla tasolla arvioitu ammatillisen koulutuksen eri toimintojen tilatarpeita ja toiminnallisia synergioita. Tarkastelun piirissä olivat kaupallinen ala, sosiaali- ja terveysala, elintarvikeala, kauneusala, vaatetusala, kotityö- ja puhdistuspalveluala, hotelli-, ravintola- ja catering-ala, matkailuala ja valmentava koulutus. Jatkamalla näiden toimintojen tarpeiden arviointia ja työstöä edelleen, voidaan löytää varmasti toimiva, mutta tehokas ratkaisu. Kustannuksia on mahdollista karsia, kun tilasuunnittelun pohjalle otetaan voimakkaammin toiminnan suunnittelu ja tilojen yhteiskäyttö.

Vaihtoehto, jossa olisi mukana vain kaupan alan ja sote –alan koulutukset, ei palvele tarkoitusta keskittää toimintoja merkittävästi yhteen, joten näin ollen jatkosuunnittelun pohjana tulisi käyttää laajempaa versiota. Edellä esitettyjen toimintojen paras sijoituspaikka arvioidaan olevan Kupittaa-Itäharju akselilla. Kupittaa –Itäharjun alue mahdollistasi myös tilojen yhteiskäytön Turun ammattikorkeakoulun ja Turun ammatti-instituutin osalta.

Tässä esiselvityksessä ei käsitellä tekniikan alan koulutuksia, mutta jo vuonna 2017 verkkotarkastelussa sijoitusvaihtoehtoja pohdittaessa koettiin, että Peltolan alue soveltuisi teknisempien alojen keskittämiseen. Pitkän aikavälin suunnitelma voisi olla Peltolan nykyisen koulutalon peruskorjaus ja laajennus naapuritontille, johon voitaisiin sijoittaa myös Juhannuskukulan toiminnot. Tällaiseen muutokseen on syytä ryhtyä siinä vaiheessa kun Peltolan tai Juhannuskukulan rakennuksille tulee huomattava peruskorjaustarve tai muut kaupunkikehittämisen edut puoltavat sitä, että Juhannuskukulan alue tulisi ottaa johonkin muuhun kuin koulukäyttöön.

Näin ollen ammatti-instituutin toiminnot muodostaisivat kaksi merkittävää keskittymää; Kupittaa/Itäharju ja Peltola.

Ammatillisen koulutuksen osalta tilanne näyttäyty hyvin yksinkertaisena: ryhdytään suunnittelemaan uudisrakennushanketta ja toimitaan nykyisissä tiloissa sen valmistumiseen

saakka. Kaupungin kokonaisuuden kannalta tilanne ei ole aivan yhtä suoraviivainen. Ruiskadun kiinteistö tyhjenee ja sen jatkokäyttö tulee ratkaista. Mikäli laaditun hankesuunnitelman mukaista kokonaisuutta ei sijoiteta Ruiskadulle, jää se tyhjäksi ja vaatii silti merkittävää taloudellista panostusta ylläpitoon. Kohdetta voidaan hyödyntää lyhytaikaiseen väistöön sellaisenaan, mutta mikäli se halutaan pitää käytössä pidempään (~useita vuosia), tulee kohteeseen tehdä teknisiä korjauksia (arvio 3,5 – 5 M€). Toisaalta epävarmaa on myös se, kuinka monta vuotta Kellonsoittajankadun tiloissa voidaan olla ennen kuin sielläkin on ryhdyttävä suurempiin korjauksiin. Arvio tällä hetkellä on muutama vuosi.

Kustannuksia kaupungille aiheutuu myös Samppalinnan koulun peruskorjauksesta, mikäli Mikaelin koulu ei sijoitu Ruiskadulle, vaan Samppalintaan. Väistötilakoulu jää tässä vaihtoehdossa kokonaan toteuttamatta ja riskinä on, että Syreenikujan tiloissa ei voida toimia Skanssin koulun valmistumiseen saakka tai sinne joudutaan tekemään laajempia korjausinvestointeja.

Joka tapauksessa Ruiskatu 8 oli suunniteltu pitkäköksi aikaisäksi kouluverkon ja erityisesti ammatillisen koulutuksen tilaverkon suunnitteluun ja uudisvaihtoehto ammatilliselle koulutukselle oli näköpiirissä Ruiskatu –jakson jälkeen. Nyt tuleekin tehdä valinta, aikaistetaanko ammatillisen koulutuksen hanketta.

Ammatti-instituutin tilaratkaisun kustannusvaikutukset

TURUN KAUPUNKI

Leevi Luoto / 1.3.2018 **Alustava luonnos****Vaihtoehto 1**

- Ruiskadun yksikköön toteutetaan peruskorjaus ja toiminnallisia muutoksia vuosina 2019-2020 (tavoitehintaa 16,0 miljoonaa euroa)
- Kohteeseen kootaan toiminnot nykyisistä Ruiskadun ja Kellonsoittajankadun yksiköistä. Tiloihin sijoittuu lisäksi Mikaelin koulu. Tyhjenevä Samppalinnan koulurakennus myydään.
- Aninkaisten koulutalo vaatii laajan peruskorjauksen 2027-2028 (tavoitehintaa 46,4 miljoonaa euroa)
- Kevyesti korjattu Ruiskadun rakennus käytetään teknisesti loppuun, jonka jälkeen se myydään ja korvataan vaihtoehdon 3 mukaisella uudisrakennuksella. Tämän oletetaan tapahtuvan vuosina 2032-2033.
- Samppalinnan koululle toteutetaan uudisrakennus vuosina 2032-2033 (tavoitehintaa 10,5 miljoonaa euroa).

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Jäännösarvot	Jäännösarvo	Jäännöskunto
Peruskorjauskustannukset	-8 000 000	-8 000 000							-27 726 148	-27 726 148						Uudisrakennus (Ruiskatu)	95 726 891	100 %
Uudisrakentamiskustannukset														-58 902 923	-58 902 923	Uudisrakennus (Samppalinna)	13 854 527	100 %
Ylläpitokustannukset	-197 000	-200 940	-204 959	-209 058	-213 239	-217 504	-221 854	-226 291	-230 817	-235 433	-240 142	-244 945	-249 844	-254 841	-259 937	Aninkaisten koulutalo	55 866 731	91 %
Ulos maksettavat vuokrat			259 000	264 180	269 464	274 853	280 350	285 957	291 676	297 510	303 460	309 529	315 720	322 034	328 475			
Myyntitulo kohdemyynteistä		4 000 000													5 937 654			
YHTEENSA	-8 197 000	-4 200 940	54 041	55 122	56 224	57 349	58 496	59 666	-27 665 288	-27 664 071	63 318	64 584	65 876	-58 835 729	-52 896 731		165 448 148	
Kassavirran nykyarvo	-8 197 000	-4 000 895	49 017	47 616	46 256	44 934	43 651	42 403	-18 724 956	-17 832 507	38 872	37 761	36 682	-31 201 843	-26 716 444		83 562 558	
		-22 723 895																

Vaihtoehto 2

- Toteutetaan uudisrakennus vuosina 2023-2024 (tavoitehintaa 38,4 miljoonaa euroa)
- Uudisrakennukseen kootaan toiminnot nykyisistä Ruiskadun ja Kellonsoittajankadun yksiköistä.
- Suorassa omistuksessa olevat vapautuvat tilat myydään.
- Kellonsoittajankadun vuokrasopimus irtisanotaan.
- DataCityn tilat vaativat peruskorjauksen vuosina 2022-2023. Peruskorjaus nostaa kohteesta ulos maksettavaa vuokraa.
- Aninkaisten koulutalo vaatii laajan peruskorjauksen 2027-2028 (tavoitehintaa 46,4 miljoonaa euroa)
- Samppalinnan koulu jää nykyisiin tiloihinsa, jotka peruskorjataan (tavoitehintaa 9,0 miljoonaa euroa)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Jäännösarvot	Jäännösarvo	Jäännöskunto
Peruskorjauskustannukset		-9 000 000							-27 726 148	-27 726 148						Uudisrakennus (Ruiskatu)	41 850 762	84 %
Uudisrakentamiskustannukset					-21 953 741	-21 953 741										Aninkaisten koulutalo	55 866 731	91 %
Ylläpitokustannukset	-81 000	-82 620	-84 272	-85 958	-87 677	-89 431	-91 219	-93 044	-94 904	-96 802	-98 739	-100 713	-102 728	-104 782	-106 878	Samppalinnan koulutalo	8 993 800	77 %
Ulos maksettavat vuokrat			259 000	264 180	269 464	-1 391 427	-1 419 256	-1 447 641	-1 476 594	-1 506 125	-1 536 248	-1 566 973	-1 598 312	-1 630 279	-1 662 884			
Myyntitulo kohdemyynteistä		4 500 000																
YHTEENSA	-81 000	-4 582 620	174 728	178 222	-21 771 954	-23 434 598	-1 510 475	-1 540 684	-29 297 646	-29 329 076	-1 634 987	-1 667 686	-1 701 040	-1 735 061	-1 769 762		106 711 293	
Kassavirran nykyarvo	-81 000	-4 364 400	158 483	153 955	-17 911 840	-18 361 621	-1 127 140	-1 094 936	-19 829 800	-18 905 784	-1 003 740	-975 062	-947 203	-920 140	-893 850		53 896 454	
		-32 207 622																

Vaihtoehto 3

- Toteutetaan uudisrakennus vuosina 2023-2024 (tavoitehintaa 74 miljoonaa euroa)
- Uudisrakennukseen kootaan toiminnot nykyisistä Ruiskadun, Aninkaisten, Kellonsoittajankadun ja DataCityn yksiköistä.
- Suorassa omistuksessa olevat vapautuvat tilat myydään.
- Kellonsoittajankadun ja DataCityn tilojen vuokrasopimukset irtisanotaan.
- Samppalinnan koulu jää nykyisiin tiloihinsa, jotka peruskorjataan (tavoitehintaa 9,0 miljoonaa euroa)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Jäännösarvot	Jäännösarvo	Jäännöskunto
Peruskorjauskustannukset		-9 000 000														Uudisrakennus (Ruiskatu)	80 649 905	84 %
Uudisrakentamiskustannukset					-42 315 669	-42 315 669										Samppalinnan koulutalo	8 993 800	77 %
Ylläpitokustannukset	-157 000	-160 140	-163 343	-166 610	-169 942	-173 341	-176 807	-180 344	-183 951	-187 630	-191 382	-195 210	-199 114	-203 096	-207 158			
Ulos maksettavat vuokrat			964 000	983 280	1 002 946	1 023 005	1 043 465	1 064 334	1 085 621	1 107 333	1 129 480	1 152 069	1 175 111	1 198 613	1 222 585			
Myyntitulo kohdemyynteistä		7 500 000																
YHTEENSA	-157 000	-1 660 140	800 657	816 670	-41 482 665	-41 466 005	866 657	883 990	901 670	919 703	938 098	956 859	975 997	995 517	1 015 427		89 643 705	
Kassavirran nykyarvo	-157 000	-1 581 086	726 220	705 471	-34 127 891	-32 489 700	646 713	628 235	610 286	592 849	575 911	559 456	543 471	527 944	512 860		45 276 163	
		-16 450 100																

Laskentaoletuksia:

Tuottojen ja kulujen vuosimuutos

2,0 %

Diskonttaus korko

5,0 %

Tonttikustannus uudiskohteissa

250 €/kem2

Rakennusten vuosikuluminen

1,75 % uudishinnasta/vuosi