



Hyväksytty yhtymähallituksen kokouksessa 12.12.2017

KIINTEISTÖOHJELMA 2018 - 2021

Nykytilanteen kuvaus

Koulutuskuntayhtymä Tavastian käytössä on vuonna 2017 toimitiloja noin 64.580 htm² (huoneisto-ala). Tiloista on kuntayhtymän omistuksessa 51.770 htm² ja vuokralla 12.810 htm². Omassa omistuksessa olevista kiinteistöistä vanhin on Aartela (rak.v. 1942). Hattelmalantie 8:ssa sijaitsevat rakennukset on rakennettu vuosina 1989 – 1994. Hattelmalantie 6:n G-rakennus valmistui vuonna 2002. Jaakonkatu 28:n kiinteistö (rak.v. 1971) ostettiin kuntayhtymälle vuonna 2006. Turengin toimipisteessä olevat rakennukset ja Tavastia Areena ovat valmistuneet vuonna 1982. Vuonna 2013 valmistui Hattelmalantie 25:n I-rakennus ja uusin S-rakennus vuonna 2017 Hattelmalantie 8:aan.

Lukiokoulutus toimii vuokratiloissa neljässä lukiossa, Kaurialan lukiossa, Lyseon lukiossa, Lammin lukiossa ja Parolan lukiossa. Hämeenlinnan tilat on vuokrattu Linnan Tilapalvelut Oy:ltä ja lukiokiinteistöt omistaa Hämeenlinnan kaupunki. Parolan lukio toimii Hattulan kunnan omistamassa kiinteistössä. Vuokrattuja tiloja Lyseon lukiossa on 5.866 m², Kaurialassa 5.743 m² ja Lammin lukiossa 997 m². Lukioiden hoitovuokrien määrä vuonna 2018 on Hämeenlinnan alueella olevien lukioiden osalta 555.328 euroa ja pääomavuokran 694.070 euroa vuodessa. Parolan lukion osalta vuotuinen vuokra on 207.187 euroa. Vuokra sisältää kaluston ja irtaimiston sekä siivous- ja kiinteistönhuoltopalvelut. Yhteensä lukioiden vuokrat ovat 1.456.585 euroa vuodessa sisältäen myös lukioiden siivouskustannukset lukuun ottamatta Kaurialan lukiota.

Kuntayhtymä on tehnyt vuonna 2013 kymmenen vuoden määräaikaisen vuokrasopimuksen Kiipulasäätien kanssa P- ja A-rakennuksissa sijaitsevien tilojen vuokraamisesta. Vuokrattavien tilojen pinta-alat ovat P-rakennuksessa 962 m² ja A-rakennuksessa 245 m². Kuntayhtymä on tehnyt toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen Hämeenlinnan Voimisteluseura ry:n kanssa Tavastia Areenan ilta- ja viikonloppukäytön osalta. Kuntayhtymä vuokraa Kanta-Hämeen perhetyö ry:lle P-rakennuksen opiskelija-asuntolan 4. kerroksesta puolet turvakotikäyttöön. Vuokrasopimus alkaa kesästä 2018 lähtien. Lisäksi kuntayhtymä vuokraa kokous- ja neuvottelutiloja ulkopuolisiin tilaisuuksiin.

Ammattiopiston kiinteistöjen siivous tehdään pääosin omana työnä. Siivouksesta huolehtii 17 siivoojaa ja yksi siivoustyönohjaaja. Kiinteistönhoidon henkilöstössä on ammattiopiston puolella neljä työntekijää, yksi vahtimestari ja kiinteistöpäällikkö. Kaurialan ja Lyseon lukioissa on kummassakin yksi vahtimestari. Omana työnä tehdään piha-alueiden hoito, ilmastointikoneiden huollot, kiinteistön säätö- ja valvontajärjestelmän käyttö, pienet vuosikorjaukset ja pienet koneiden, laitteiden ja kaluston korjaukset. Ostopalveluna hankitaan jätehuolto, vartiointi, hissien huolto ja koneiden ja laitteiden erikoishuollot.

Hahtelan tilaselvitykset

Vuonna 2015 tehtiin tilaselvitys koskien kantakaupungin alueella toimivien lukiotoimintojen mahdollista siirtoa. Selvityksessä todettiin eri vaihtoehtoista seuraavaa

- Lyseon lukion ja yläkoulun tilat on mahdollista kehittää 1 080 opiskelijan lukion käyttöön. Investointitarve on 6,7 tai 8,7 M€ riippuen siitä, onko nykyinen lisärakennus peruskorjattavissa vai korvataanko tilat uudisrakennuksella. Tontille jää myös käyttämätöntä rakennusoi-keutta.
- Kaurialan lukion tontilla ei ole rakennusoikeutta 1 080 opiskelijan lukion tarvitsemalle lisätal-alle. Tontin kehittäminen vaatii uuden aluesuunnitelman ja kaavamuutoksen.



- Uudisrakennus on kallein vaihtoehto investointien näkökulmasta. Uudisrakennus on mahdollista suunnitella hieman esitettyä pienempänä, jos se sijoitetaan esim. koulutuskuntayhtymän Hattelmalantien kampuksen välittömään läheisyyteen. Silloin osa toiminnan tarvitsemista tuki- ja oheispalveluista löytyy kampuksen muista rakennuksista.
- Investointien näkökulmasta edullisin tilaratkaisu syntyy, jos Kaurialan lukio säilytetään nykyisellään (ei tiedossa korjaustarpeita) ja tarvittavat lisätilat/Lyseon lukio sijoitetaan Tavastian Hattelmalantien kampukselle (arvio investointitarpeesta 5- 6 M€). Osa toiminnan tarvitsemista tuki- ja oheispalveluista löytyy kampuksen muista rakennuksista.

Vuonna 2016 tehtiin Vanajaveden Opiston päätoimipistettä koskeva selvitys. Selvityksessä tutkittiin päätoimipisteessä järjestettävän opetuksen tilatarpeita tulevaisuudessa ja päätoimipisteen toimintojen siirtoa Jaakonkatu 28:n kiinteistöön. Siirto nähtiin perustelluksi tilojen määrän ja toiminnallisuuden lisääntyessä. Tilakustannusten arvioitiin pysyvän lähellä nykytasoa.

Vuonna 2016 tehtiin Hattelmalantien kampuksen tilojen kehittämistä koskeva selvitystyö. Selvityksessä ehdotettiin mm., että Hattelmalantien kampuksen nykyisistä tiloista G-rakennus (noin 3 500 m²) on mahdollista vapauttaa kokonaan muuhun käyttöön, kun yhteisten tutkinnon osien opetuksen (yto), liiketalouden sekä tieto- ja viestintätekniikan opetuksen ja VALMA-koulutuksen tilat sijoitetaan uudelleen. Lisäksi kampuksen rakennuksista on mahdollista osoittaa joitakin tiloja muun toiminnan käyttöön, esim. Kiipulan ammattiopistolle. Liiketalouden sekä tieto- ja viestintätekniikan opetus esitetään sijoitettavaksi A-rakennuksen 3. kerrokseen. Yto-aineiden opetus hajasijoitetaan alojen yleisopetustiloihin, A-rakennuksen tiimioppimisen alueelle ja eri rakennusten opetustiloihin. Kuvataidetilana säilyy nykyinen tila A-rakennuksessa, ja liikuntaa palvelevat nykyiset tilat Tavastia-Areenalla. VALMA-koulutus esitettiin sijoitettavaksi puutyösalista vapautuviin tiloihin.

Lisäksi selvitettiin tarkoituksenmukaiset kiinteistöjen sijoitukset Myllymäki-vaihtoehdon kanssa. Selvityksen mukaan edullisimmat kiinteistöratkaisut olivat seuraavat: Vaihtoehto A:ssa sosiaali- ja terveysalalle tehdään uudisrakennus, ja lukiot sijoittuvat G-rakennukseen ja sen yhteyteen rakennettavaan uudisosaan. Kustannusarvio sille on 21,7 M€. Vaihtoehto B:ssä sosiaali- ja terveysala sijoittuu G-rakennukseen ja lukiot Myllymäelle kahteen rakennukseen ja sinne rakennettavaan uudisosaan. Tämä maksaa 21,2 M€. Vaihtoehdossa B pitää vielä ottaa huomioon parkkipaikkojen rakentaminen Sotelle (arvio 0,5 M€) ja Ilmarila-rakennuksen purku (arvio 0,25 M€), joiden yhteisvaikutus tekee vaihtoehdosta A edullisemmän. Lisäksi vaihtoehdossa A kiinteistön ylläpitokustannus vuodessa on n. 200 000 € edullisempi kuin vaihtoehdossa B.

Kiinteistöjen PTS-ehdotukset

Vuonna 2016 Insinööritoimisto Kuningastalot Oy selvitti kuntayhtymän omistuksessa olevien rakennusten korjaustarpeita. Selvitys tehtiin kiinteistökatseleluksilla eri rakennuksissa käyttäen apuna lämpökameraa, paine-eromittaria ja pintakosteusmittareita. Havainnot ja johtopäätökset tehtiin rakenteita rikkomatta, joten rakenteiden sisäiseen kuntoon ei pystytty ottamaan kantaa muuten kuin arvioimalla ja kohteeseen suoritettujen aikaisempien tutkimusten perusteella.

Tehdyn selvityksen mukaan vuosina 2018 - 2021 tulisi tehdä erilaisia kiinteistöjen kuntoon vaikuttavia toimenpiteitä yhteensä noin 400.000 eurolla. Vuosien 2016 – 2031 toimenpide-ehdotuksissa euromääräisesti suurin peruskorjaus, A-rakennuksen keittiötilojen uusiminen, ajoittuu vuodelle 2022.



Tavoitteet ja toiminta

Tilojen hallinnointi

Kuntayhtymässä on käytössä selainpohjainen kiinteistöjen huoltotoimien toiminnanohjausjärjestelmä RES. Järjestelmässä on koottuna kiinteistöjen ylläpitotiedot, kiinteistönhoidon ohjeet ja lisäksi sen avulla seurataan tapahtumien ja tehtävien toteutumista. Järjestelmän käyttöä ja hyödyntämistä kehitetään edelleen. Hattelmalantien kampuksella hyödynnetään jatkossa, lukiotoimintojen keskityessä kampukselle, lukioiden vahtimestariresurssia kiinteistönhoidossa. Tällä tavoitteellaan merkittäviä toiminnallisia ja taloudellisia hyötyjä.

Käytössä olevien luokkatilojen käyttöastetta seurataan ja raportoidaan nykyisin puolivuositain Winha-oppilashallintojärjestelmällä. Jatkossa tilojen käyttöä seurataan Primus opintohallintojärjestelmällä. Seurannan luotettavuus tilojen todelliseen käyttöön on todettu kyseenalaiseksi. Jatkossa selvitetään luotettavampaa tapaa todentaa tilojen käyttöaste ja kehitetään tilavarausjärjestelmää tilojen käytön tehostamiseksi ja tilakustannusten oikeudenmukaiseksi jakamiseksi. Opetustilojen käyttöastetavoitteeksi asetetaan 60 %.

Kuntayhtymän tilojen tulee olla toimintaa vastaavat, terveelliset ja turvalliset. Kaikissa kuntayhtymän omistuksessa olevissa tiloissa on kulunvalvonta, ja videovalvontaa lisätään tarpeen mukaan. Kiinteistöihin liittyviä riskejä ja vakuutusturvan ajantasaisuutta kartoitetaan vuosittain.

Kuntayhtymän tilojen rakentamisessa ja ylläpidossa huomioidaan kestävän kehityksen periaatteita kestävän kehityksen ohjelman mukaisesti. Erityisesti kiinnitetään huomiota kestävien hankintojen tekemiseen, energian kulutuksen seuraamiseen ja vähentämiseen sekä jätehuollon ja kierrätyksen parantamiseen.

Kiinteistökustannusten budjetointi

Kuntayhtymän tilahallinnassa on käytössä Kiinteistötieto-ohjelmisto. Ohjelmistolla on ylläpidetty tietoja kiinteistökannasta ja tehty tietojen perusteella vuokralaisten kanssa vuokrasopimukset. Järjestelmän käyttö kiinteistökustannusten budjetointilaskelmiin on koettu hankalaksi, koska järjestelmää käytetään harvoin ja osaaminen jää väkisin vaillinaiseksi. Budjetoinnissa siirrytään Excel-pohjaiseen laskentaan, jossa osa tiedoista saadaan Kiinteistötieto-järjestelmästä ja kiinteistökustannusten jako kustannuspaikoille tehdään Excelissä aiheuttamisperiaatetta noudattaen.

Rakennusinvestointiohjelma

Kuntayhtymän rakennusinvestointiohjelma päivitetään vuosittain toiminta- ja taloussuunnitelman yhteydessä. Tavoitteena on, että investointisuunnitelma kattaa talousarviovuoden lisäksi kahteen seuraavaan suunnitelmavuoteen liittyvät tilainvestointitarpeet. Merkittävien rakennusinvestointien suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään avuksi rakennuttajakonsultin asiantuntijapalveluja. Ohjelmakaudella merkittävimmät rakennusinvestoinnit kohdentuvat G-rakennuksen lukiolaajennuksen toteutukseen, A-rakennuksen peruskorjaus- ja tilamuutoksiin sekä muihin nykyisten kiinteistöjen kunnossapito-/tilamuutostarpeisiin.

Kuntayhtymän tilojen välttämättömiin peruskorjaus- ja kunnossapitotöihin varataan kunkin talousarviovuoden osalta vähintään 200.000 euroa/vuosi. Peruskorjausohjelma perustuu kunkin talousarviovuoden osalta olemassa oleviin kuntoarvioihin ja Tavastian tulosyksiköiden esittämiin tarpeisiin. Peruskorjauksissa ja tilamuutoksissa otetaan erityisesti huomioon mahdolliset toiminnan muutoksista lähtevät tarpeet. Peruskorjauksissa pyritään välttämään tarpeettomia tilojen käyttötarkoituksimuutoksia. Investoinnit rahoitetaan pääosin omalla tulorahoituksella. Rakennussuunnittelussa otetaan huomioon kestävä kehitys ja toiminnan elinkaari.

Tilojen vuokraaminen ja omistaminen

Kuntayhtymä vuokraa ja omistaa tiloja lähtökohtanaan opetustoiminnan tarpeet. Kiinteistöjen omistaminen ja vuokraaminen ratkaistaan tapauskohtaisesti. Tilojen vuokraaminen tai omistaminen pitää perustua aina laskelmiin siitä, kumpi vaihtoehto on edullisin pidemmällä tähtäimellä ja miten ratkaisu vaikuttaa opetustoiminnan tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen muutostarpeet huomi-



oon ottaen. Ohjelmakaudella selvitetään Hämeenlinnan kaupungin alueella toimivien lukioiden tilatarpeet tavoitteena tilakustannusten optimointi. Lisäksi selvitetään Turengin toimipisteen yhteydessä olevan vuokrahallin osto-/jatkovuokrausvaihtoehdot.

Kuntayhtymän tilojen vuokraus ulkopuolisille

Kuntayhtymä voi vuokrata vapaita tilojaan ulkopuolisille pois lukien oppilaitoksen toiminnan kanssa kilpaileville tahoille. Tilojen vuokrausta ulkopuolisille ilta- ja viikonloppuaikana pyritään aktiivisesti lisäämään. Ammatillisen koulutuksen rahoitusleikkauksia voidaan osin kompensoida vuokraamalla vähäisellä käytöllä olevia tiloja ulkopuolisille. Vuokrahinnoittelua tarkistetaan säännöllisesti, ja siinä otetaan huomioon tilojen käyttökustannukset.

Kiinteistöohjelman toteutustavat

Kiinteistöohjelma osana tulokorttia

Kiinteistöohjelman painopisteiden vuosittaiset tavoitteet ja toimenpiteet mittareineen määritellään toiminta- ja taloussuunnitelman tulokortissa.

Vuodelle 2018 on tulokortissa listattu seuraavat kiinteistöohjelmaa edistävät toimenpiteet:

- Uuden opiskelijahallinto-ohjelman käyttöönotto
- Kestävien hankintojen ja hankintasaamisen lisääminen
- Kone- ja laitekannan hallittu uudistaminen
- A-rakennuksen peruskorjaushankkeen toteutus
- Tavastian lukion laajennushankkeen aloittaminen
- Tilojen käytön tehostaminen ja ylimääräisistä tiloista luopuminen
- Joustavien, monimuotoisten oppimis- ja ohjausympäristöjen lisääminen tiloja uudistettaessa
- Tilojen ylläpidosta huolehtiminen
- Talouden suunnittelun ja seurannan kehittäminen

Talousarvion 2018 investointiosa:

- Tavastian lukiolaajennuksen toteutus, 4 milj. euroa
- Hattelmalantie 8 A-rakennuksen peruskorjaus, 2,3 milj. euroa
- Jaakonkatu 28 vanhan osan purku, 0,4 milj. euroa
- Kiinteistöjen kunnossapitosuunnitelma, 0,2 milj. euroa

Kiinteistöohjelman seuranta

Kiinteistöohjelman seurannasta vastaa yhtymähallitus. Ohjelman operatiivisesta toteutuksesta vastaa kuntayhtymän johto. Johdon tehtävänä on

- ottaa huomioon ohjelma Tavastian toiminnassa
- seurata ja raportoida ohjelman toteutumista
- tehdä esityksiä ohjelman päivittämisestä
- tiedottaa ohjelmasta henkilökunnalle ja opiskelijoille.

Kiinteistöohjelman vastuuhenkilönä toimii talousjohtaja.