

Tredun Oriveden toimipisteen tilanne sekä Rovastinkankaan koulun väistötilojen hankintatilanne

Kaupunginhallitus 31.01.2022 § 17

Valmistelija Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Oriveden kaupungin perusopetus on vuokrannut tiloja Tredulta Rovastinkankaan koulun käyttöön. Rovastinkankaan koulun käytössä on neljä luokkatilaa, käsityöluokka sekä liikuntasali ja ruokala.

Tredun Oriveden toimipisteestä valmistui elokuussa 2021 Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n tekemä kosteus- ja sisäilmatekninen sekä ilmanvaihtotekninen kuntotutkimus. Kuntotutkimuksen jälkeen Tredun Oriveden toimipisteeseen perustettiin monialainen sisäilmastotyöryhmä sekä erillinen arviointiryhmä. Arviointiryhmä suositteli käyttöä turvaavien toimenpiteiden tekemistä kiinteistön B- ja C-osiin ennen lukuvuoden 2022-2023 alkamista. Työryhmä suosittelee myös tiivistyskorjausten tekemistä ja paikallisten lattiapäällysteiden uusimista A-osaan ennen lukuvuoden 2022-2023 alkamista. Lisäksi työryhmä suosittelee kuntotutkimusraportissa esitettyjen korjaustarpeiden toteuttamista peruskorjauksen tai perusparannuksen yhteydessä. Jos korjauksia ei tehdä annettuun aikaan mennessä, työryhmä suositteli väistötiloihin siirtymistä.

Kiireellisimpien sisäilmastokorjaustoimien kustannusarvio on lähes 1 miljoonan euroa ja laajan peruskorjauksen kustannusarvio on 8,8 miljoonaa euroa. Tredun ja Tredu-Kiinteistöt Oy:n arvio on, että olemassa oleviin tiloihin ei ole taloudellisesti kannattavaa tehdä raskasta peruskorjausta. Tämän perusteella Tampereen kaupungin elinvoima- ja osaamislautakunta linjasi 17.11.2021 seuraavaa ” Kiinteistön raskaalle peruskorjaukselle ei ole taloudellisia edellytyksiä. Toimipisteessä jatkaminen lukuvuonna 2022 – 2023 edellyttää käyttöä turvaavien sisäilmastokorjaustoimenpiteiden tekemistä B- ja C-osalla ennen lukukauden alkamista. Tredun osalta on tarkoituksenmukaista siirtyä väistötiloihin 1.8.2022 alkaen pois lukien autoalan tilat. Tredu jatkaa koulutustoimintaa vain tarvitsemissaan tiloissaan Orivedellä”.

Tredu Kiinteistöt Oy:n, Tredun ja Oriveden kaupungin tilatyöryhmän kokouksessa 26.1.2022 Tredun edustajat esittivät, että myöskään autoala ei jatka nykyisissä tiloissa ja että autoalalle ollaan etsimässä korvaavia tiloja. Tämä linjaus poikkeaa siitä, mitä Tampereen elinvoima- ja osaamislautakunta 17.11.2021 päätti ja olisi iso uhka A-katsastuksen toiminnan jatkumiselle Orivedellä.

Koska Tredulta vuokratut tilat eivät ole käytössä 1.8.2022 lähtien, on Oriveden kaupunki perustanut tilatyöryhmän, joka on valmistemassa väistötilojen hankkimista Rovastinkankaan koululle 1.8.2022 lähtien. Valmistelu on edennyt hyvin ja tämän hetken arvio on, että toimivat tilat saadaan hankittua.

Tredu Kiinteistöt Oy on kartoittamassa Oriveden toimipisteen tulevaisuuden vaihtoehtoja kun opetustoiminta on lakkaamassa. Tähän liittyen Tredu Kiinteistöt Oy on tiedustellut, onko Oriveden kaupungilla kiinnostusta ostaa Tredun Oriveden toimipisteen tilat.

Edellä esitetyn mukaisesti Tredun tiloja ei voi käyttää opetustoimintaan (*pl. autoalan tilat*) kokouksessa tehty lisäys 1.8.2022 lähtien ilman että niille

tehdään käyttöä turvaavat toimenpiteet, joiden kustannusarvio on noin 1 miljoona euroa. Kaupungin, Tredu-Kiinteistöt Oy:n ja Tredun käymissä neuvotteluissa on saatu tieto, että näillä noin 1 miljoonan euron korjauksilla opetustoiminta voisi jatkua tiloissa noin 2-3 vuotta, minkä jälkeen tulisi tehdä laaja peruskorjaus, jonka kustannusarvio on 8.8 miljoonaa euroa. Kaupungin tietojen mukaan Tredu Kiinteistöt Oy:n Oriveden toimipisteen tiloilla ei ole vuokralaisia 1.8.2022 lähtien.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää:

- merkitä tiedoksi edellä esitetyn sekä kokouksessa annetun lisäselvityksen,

- käy keskustelun asiasta kokouksessa,

- päätösehdotusta täydennetään kokouksessa käytävän keskustelun perusteella.

Päätös Kaupunginhallitus päätti valtuuttaa kaupunginhallituksen puheenjohtajan ja kaupunginjohtajan laatimaan esitykset Tampereen kaupungin elinvoima- ja osaamislautakunnalle, Tampereen seudun ammattiopisto Tredulle ja Tredu-Kiinteistöt Oy:lle kokouksen keskustelussa käsitellyistä asioista.

Merkittiin, että kasvatus- ja opetusjohtaja Mia Mattila, tekninen johtaja Matti Vesava ja asiantuntija Antti Hynninen Ilmana Oy:stä olivat paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus piti kokouksessa tauon tämän asian käsittelyn jälkeen kello 16.36-16.45.

Kaupunginhallitus 12.12.2022 § 255

Valmistelija Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Tampereen kaupungin elivoima- ja osaamislautakunta on 9.3.2022 § 43 päättänyt, että " Tredu jatkaa koulutustoimintaa Orivedellä. Kiinteistön raskaalle peruskorjaukselle ei ole taloudellisia edellytyksiä.

Tredun Oriveden toimipisteen liiketoiminnan ja sosiaali- ja terveysalan tutkintokoulutus sekä tutkintokoulutukseen valmentava koulutus siirretään korvaaviin tiloihin 1.8.2022 alkaen. Autoalan tutkintokoulutusta jatketaan nykyisissä tiloissa enintään 31.7.2024 asti tai siihen asti, kunnes autoalalle löytyy korvaava oppimisympäristö.

Päätös annetaan tiedoksi Oriveden kaupungille vastauksena 3.2.2022 saapuneeseen kirjeeseen."

Tämän päätöksen jälkeen liiketoiminnan ja sosiaali- ja terveysalan tutkintokoulutus on siirretty Ammattikouluntieltä entisen hotellin kiinteistöön Oriveden Keskustielle. Autoalan koulutus jatkuu edelleen Tredun toimipisteessä Ammattikouluntielle.

Oriveden kaupungin tietoon on tullut, että Tampereen elinvoima- ja osaamislautakunnan päätöksestä huolimatta Tredu-Kiinteistöt Oy ja

Tampereen seudun ammattiopisto, TREDU ovat kesällä 2022 allekirjoittaneet sopimuksen Ammattikouluntie 5:n tilojen vuokrasopimuksen päättymisestä 31.7.2023. Sopimuksen perusteella voidaan olettaa myös autoalan tutkintokoulutuksen vuokratilojen tulleen irtisanotuksi.

Tampereen kaupungin elinvoima- ja osaamislautakunnan päätöksen perusteella Oriveden kaupunki esittää Tampereen kaupungille neuvotteluja autoalan tutkintokoulutuksen jatkamisesta Ammattikouluntie 5:ssä vähintään 31.7.2024 asti tai kunnes autoalalle löytyy korvaava oppimisympäristö Orivedeltä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää Tampereen kaupungille neuvotteluja autoalan tutkintokoulutuksen jatkamisesta Orivedellä Ammattikouluntie 5:n kiinteistössä vähintään 31.7.2024 asti tai kunnes autoalalle löytyy korvaava oppimisympäristö Orivedeltä.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:

Oriveden kaupunginhallitus esittää Tampereen kaupungille, Tredulle ja Tredun-Kiinteistö Oy:lle neuvotteluja autoalan tutkintokoulutuksen jatkamisesta Orivedellä Ammattikouluntie 5:n kiinteistössä vähintään 31.7.2024 asti tai kunnes autoalalle löytyy korvaava oppimisympäristö Orivedeltä, kuten Tampereen elinvoima- ja osaamislautakunta 9.3.2022 § 43 oli päättänyt.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kasvatus- ja opetusjohtaja Mia Mattila oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 16.01.2023 § 11

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Tredun ammatillisen koulutuksen rehtori on sähköpostitse 21.12.2022 esittänyt, että kaupunginhallituksen päätökseen tulisi tehdä itseoikaisu, koska päätöksessä on heidän näkemyksensä mukaan virheellisesti siteerattu Eloisan kokouksen päätöstä yhden sanan osalta.

Kaupunginhallitus on päättänyt yllä olevan mukaisesti esittää Tampereen kaupungille, Tredulle ja Tredun-Kiinteistöt Oy:lle neuvotteluja autoalan tutkintokoulutuksen jatkamisesta Orivedellä Ammattikouluntie 5:n kiinteistössä *vähintään* 31.7.2024 asti tai kunnes autoalalle löytyy korvaava oppimisympäristö Orivedeltä.

Tredun näkemyksen mukaan lauseessa pitäisi lukea *...enintään* 31.7.2024 asti tai kunnes autoalalle löytyy korvaava oppimisympäristö Orivedeltä kuten Eloisa on päättänyt. Eloisan päätös on oikein siteerattu asian selostusosassa.

Kaupunginhallitus on päätöksessään nimenomaan halunnut korostaa sitä seikkaa, että autoalan tutkintokoulutus jatkuu Orivedellä vähintään 31.7.2024 asti, eikä päätösehdotuksessa näin ollen ole tapahtunut virhettä eikä päätökseen nähdä tarvittavan itseoikaisua.

Tredun Orivedellä olevan autoalan tutkintokoulutuksen jatkosta käydään neuvotteluja viikolla 3 4. Oriveden kaupungin edustajina neuvotteluun osallistuisivat kaupunginhallituksen puheenjohtajat, lasten ja nuorten lautakunnan puheenjohtaja, kasvatus- ja opetusjohtaja, kaupunginjohtaja, talous- ja hallintojohtaja, elinvoimajohtaja ja tekninen johtaja (kokouksessa tehty lisäys).

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee Tredun esityksen itseoikaisusta tiedoksi ja toteaa, ettei se aiheuta toimenpiteitä.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä esityksen itseoikaisusta tiedoksi ja tarkentaa aiempaa päätöstä siten, että autoalan tutkintokoulutus jatkuu Orivedellä enintään 31.7.2024 saakka.
2. todeta, että Tampereen kaupungin elinvoima- ja osaamislautakunta on päätöksessään 9.3.2022 asettanut autoalan jatkolle kaksi ehtoa: "Autoalan tutkintokoulutusta jatketaan nykyisissä tiloissa enintään 31.7.2024 asti tai siihen asti, kunnes autoalalle löytyy korvaava oppimisympäristö". Korvaavaa oppimisympäristöä ei ole vielä löytynyt.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

Kaupunginhallitus 30.01.2023 § 21

Valmistelija Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Tredun, Tredu-Kiinteistöt Oy:n ja Oriveden kaupungin edustajat ovat 24.1.2023 neuvotelleet Tredun Oriveden yksikön autoalan tutkintokoulutuksen jatkosta. Neuvottelussa todettiin, että kaikilla osapuolilla on yhteinen tavoite autoalan koulutuksen säilyttämiseksi Orivedellä. Neuvottelussa todettiin, että kiinteistön osalta tulee käydä erilliset neuvottelut kaupungin ja Tredu-Kiinteistöt Oy:n välillä, jonka jälkeen neuvotellaan lisää koulutusjärjestelyistä Tredun kanssa.

Neuvottelusta laadittu muistio on työtilassa kokoukseen osallistuville.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä tiedoksi neuvottelusta laaditun muistion ja
2. käy linjauskeskustelun Tredu-Kiinteistöt Oy:n kanssa käytäviä kiinteistöneuvotteluja varten.
3. täydentää ehdotusta kokouksessa.

Kaupunginjohtaja täydensi päätösehdotusta kokouksessa seuraavasti:

4. Oriveden kaupunki esittää, että Tredu-Kiinteistöt Oy purkaa Oriveden toimipisteen rakennukset A, B ja C kustannuksellaan.
5. Oriveden kaupunki tekee Oriveden toimipisteen D rakennuksesta (autoalan koulutuksen rakennus) alustavan ostotarjouksen, joka on määrältään D rakennuksen tasearvon suuruinen.
6. Edellä olevan kohdan 5 toteutuminen edellyttää, että Tampereen seudun ammattioppilaitos Tredu sitoutuu vuokraamaan D rakennuksen vähintään 5 vuodeksi ja järjestämään autoalan koulutusta vähintään 5 vuotta.
7. Oriveden kaupunki tarjoaa Tredu-Kiinteistöt Oy:n omistamasta Oriveden toimipisteen (Ammattikoulu kiinteistö) maapohjasta 2 euroa / m².
8. Oriveden kaupunki pyytää, että Tredu-Kiinteistöt Oy päivittää D rakennuksen kuntoarvion.

Kaupunginhallitus käsittelee asian uudelleen, kun Tredu-Kiinteistöt Oy ja Tampereen seudun ammattioppilaitos Tredu ovat antaneet vastauksen edellä esitettyyn.

Lisäksi kaupunginhallitus tekee itseoikaisun kaupunginhallituksen

16.1.2023 § 11 päätöksen kohtaan 1 seuraavasti:

1. merkitä esityksen itseoikaisusta tiedoksi ja tarkentaa aiempaa päätöstä siten, että autoalan tutkintokoulutus jatkuu Orivedellä enintään 31.7.2024 saakka nykyisissä tiloissa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 92

Valmistelija Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Tredu-Kiinteistöt Oy on toimittanut kaupungin käyttöön Ammattikouluntie 5 arviokirjan, joka on oheismateriaalina kokoukseen osallistuville.

Esittelijän kokouksessa tekemä lisäys:

Tredu-Kiinteistöt Oy on ilmoittanut, että D-rakennukselle ei ole määritetty omaa tasearvoa.

Kaupunginjohtajan ja Tredu-Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtajan keskustelun perusteella sovittiin, että D-rakennuksen arvonnäilytyksestä pyydetään ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan lausunto kohteen markkina-arvon määrittämiseksi.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus käy asiasta keskustelun jatkoneuvotteluja varten.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 16.00-16.16.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. pyytää Tredu-Kiinteistöt Oy:ltä luvan teettää Ammattikouluntie 5:n A-C rakennuksiin purkua edellyttävät selvitykset ja tilata tarvittavat tarjoukset,
2. että asia otetaan uudelleen käsittelyyn selvitysten ja tarjousten saamisen jälkeen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Matti Vesava ja Tredu Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja Marko Tulokas olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 103
40/00.04.02/2022

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja ja tekninen johtaja Matti Vesava

Oriveden kaupungin tekniset palvelut on tehnyt Ammattikouluntie 5:n A-C rakennusten purkua koskevaa kustannusarviota ja niitä toimenpiteitä, joita pitää tehdä, jotta tarkka kustannus rakennusten purkamisesta saadaan.

Tehdyssä purkuarviossa on arvioitu erilaisten rakennusmateriaalien, kaapeleiden, IV-kanavien ja -laitteiden määrät sekä lämmönvaihtimet. Ennen rakennusten purkamista on tehtävä AHA-kartoitus, mutta purkuarvion kustannuksiin on huomioitu asbestiasioita silmämääräisen ja vuonna 2006 tehdyn asbestikartoituksen perusteella. Edellä olevat asiat ja muista vertailukohteista saatu kustannustieto huomioiden on päädytty siihen, että Ammattikouluntie 5:n rakennusten A-C purkaminen saattaisi maksaa noin 100 €/m², eli noin 400.000 euroa.

Purkukustannusten lisäksi on tekniset palvelut arvioineet erilaisten teknisten järjestelmien siirtokustannuksia A-C -rakennuksista D-rakennukseen. Näitä kustannuksia on arvioitu aiheutuvan mm. kaukolämmön siirtämisestä, lämmönvaihtimen uusimisesta/siirtämisestä, sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä tietoliikenneliittymistä. Näiden yhteiseksi kustannukseksi on arvioitu enintään noin 100.000 euroa. Lisäksi teknisten palvelujen arvion mukaan D-rakennuksen katto tulee huoltomaalata ja näitä kustannuksia ei ole huomioitu edellä olevassa euromäärässä.

Tredu-Kiinteistöt Oy:n Oriveden kaupungille Ammattikouluntie 5:n, kiinteistöstä toimittaman arviokirjan mukaan, mikäli rakennukset A-C puretaan tulee lämmönjakokeskus siirtää rakennukseen D ja huomioida muutostyöt rakennuksen arvossa. Edelleen arviokirjassa todetaan, että mikäli kohde myydään ilman muutostyötä, tulee muutostyö vähentää rakennuksen arvosta.

Tekninen johtaja tulee kokoukseen selvittämään asiaa tarkemmin.

Oriveden kaupungin hallintosäännön 23 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineellisten hyödykkeiden ostamisesta kun hinta, vaihtoarvo tai korvaus on yli 15.000 euroa, mutta enintään 250.000 euroa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää tehdä Tredu-Kiinteistöt Oy:lle tarkennetun tarjouksen Ammattikoulu-nimisen kiinteistön 562-413-37-1 ostamisesta seuraavasti:

1. kauppahintana maksetaan 200 000 euroa,
2. Oriveden kaupunki purkaa kiinteistöllä olevat rakennukset A-C ja purkukustannuksista vastaa Tredu-Kiinteistöt Oy pidettävän erilliskirjanpidon *sekä osapuolten yhdessä hyväksymän purkasuunnitelman* (esittelijän kokouksessa tekemä lisäys) mukaan.
3. Oriveden kaupunki huolehtii selosteosassa mainittujen liittymien siirrosta tai hankkimisesta D-rakennukseen.
4. Oriveden kaupunki esittää, että Tredu Kiinteistöt käsittelee asian pikaisesti, koska Tredun ja A-Katsastuksen vuokrasopimukset ovat voimassa vain 31.7.2023 saakka.
5. Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Päätösehdotuksen kohdat 1-5- hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Matti Vesava oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
