

LisäValo -hankkeen käynnistäminen, hankesuunnitelma, toteutuksen aikatalu ja vuokraaminen

Tekninen lautakunta 22.11.2023 § 163
237/12.00.00/2023

Valmistelija

Kaupunkirakennejohtaja Jukka Nurmi

LisäValo -hanke on noussut keskusteluun nykyisen valtuustokauden aikana. Sivistysosaston vetämänä kohteen rakentamisesta on käynnistetty tarveselvitys. Tarveselvityksen laatimisen aikana kommentteja on pyydetty Ylöjärven kaupungin päättäjiltä, Ylöjärven yrityspalvelulta, paikallisten vientialan yritysten edustajilta ja Tredun ammatillisen koulutuksen järjestäjiltä. Kaikilta tahoilta saadun viestin ja tehdyn tarveselvityksen pohjalta on päätetty viedä LisäValo -hanketta eteenpäin ja käynnistää hankesuunnitelman laatiminen.

Koulutuskeskus Valossa on nykyisellään lukio- ja ammatillisen koulutuksen lisäksi mahdollista suorittaa myös kaksois- ja kolmoistutkintoja. Uudet tilat tulevat palvelemaan erityisesti robotiikan opintoja. Tulevassa LisäValo -hankkeessa kohteen omistajana toimii Tredu-kiinteistöt Oy, kohteen rakennuttajana Tampereen kaupungin tilapalvelut Oy ja käyttäjänä Ylöjärven kaupungin sivistyspalvelut sekä Tredu.

Keskustan arkkitehtikilpailu on saatu päätökseen ja kilpailussa palkitut työt on valittu tuomariston päätöksellä. Asemanseutu ja sen kehittäminen on ollut yhtenä kohteena kilpailussa. Asemanseudun kaavoitus on tarkoitus toteuttaa vuosina 2024-2025 palkittujen kilpailuehdotusten pohjalta. Vaasantien Pallotien liittymä toteutetaan vuosina 2024-2025. Valon laajentuminen tulee huomioida tulevassa asemakaavoituksessa ja Vaasantien Pallotien liittymäjärjestelyissä.

Kohteen valmistuvassa hankesuunnitelmassa rakentaminen on ajateltu toteutuvan 3/2025-6/2026 väliselle ajanjaksolle. Koulunkäynti uusissa tiloissa käynnistyisi 8/2026. Kohteen urakkamuotona on kilpailullinen neuvottelumenettely ja kvr-urakka. Hankkeen tilaohjelmepohjainen kustannusarvio talonrakennuksen investoinnille on 9 566 000 €. Tilamuutosten osuus alustavasta kustannusarviosta on 361 000 € (keittiö- ja aulamuutokset) ja maakaasuputken siirto rakennuksen alta 135 000 € sisältyy alustavaan kustannusarvioon. Kohteen laajuus on 2210 htm2 sisältäen tilamuutokset. Ylöjärven kaupungin vuotuinen vuokratkustannus on suuruusluokkaa 677 000 €/vuosi. Talonrakennuksen investoinnin lisäksi käyttäjän pitää varata tarvittavat määrärahat mm. irtokalustukselle, av-tekniikalle ja robotiikan vaatimille laitteille. Kohteen vuokralaisena toimii Ylöjärven kaupungin tilapalvelut ja kaupungin sisäisenä vuokralaisena sivistyspalvelut. Käyttäjien toimintojen osalta kasvat- ja opetuslautakunta tekee päätöksen omalta osaltaan hankkeen rakentamisen valmistelusta kokouksessaan 21.11.2023.

Kaupunkirakennejohtaja esittelee hanketta kokouksessa.

Lisätiedot

Kaupunkirakennejohtaja Jukka Nurmi, p. 050 466 5860,
jukka.nurmi@ylojarvi.fi
Vs. rakennuspäällikkö Hannu Heikkilä, p. 050 554 2872,
hannu.heikkila@ylojarvi.fi

Oheismateriaali

Alustava tilaohjelma

Tilaohjelmapohjainen alustava kustannusarvio/vuokralaskelma

Esittelijä

Kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää

- 1., että LisäValo -hanke käynnistetään selosteosassa mainituin perusteluin
- 2., että Ylöjärven kaupunki vuokraa LisäValon tilat kohteen omistajalta Tredu Kiinteistöt Oy:ltä noin 677 000 €/vuosi (alustava arvio) sisältäen talonrakennuksen investoinnin kulut, rahoituskulut ja kohteen ylläpidon kulut
- 3., että kohteen rakentaminen tapahtuu 3/2025-6/2026 välisenä aikana ja koulu on käytössä 8/2026 alkaen
- 4., että hankkeen rahoitukseen varaudutaan tulevan talousarviovalmistelun yhteydessä
- 5., että hankkeen tarkemmat yksityiskohdat sovitaan myöhemmin erikseen Tredu-Kiinteistöt Oy:n ja Ylöjärven kaupungin välisessä vuokrasopimuksessa.
6. Tilojen jälleenvuokraamisesta Tredulle sovitaan myöhemmin erikseen.

Päätös

Keskustelun kuluessa esittelijä lisäsi päätösehdotukseen kohdan 6. Tilojen jälleenvuokraamisesta Tredulle sovitaan myöhemmin erikseen.

Keskustelun kuluessa Teuvo Hakanen ehdotti, että päätösehdotuksen kohtaan 2 lisätään teksti (lisäys alla lainausmerkeissä):

- 2., että Ylöjärven kaupunki vuokraa LisäValon tilat kohteen omistajalta Tredu Kiinteistöt Oy:ltä noin 677 000 €/vuosi (alustava arvio)", joka tarkentuu myöhemmin hankkeen edetessä," sisältäen talonrakennuksen investoinnin kulut, rahoituskulut ja kohteen ylläpidon kulut

Teuvo Hakasen esitys raukesi kannattamattomana ja esittelijän tekemä päätösehdotus hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

**TREDU Ylöjärvi LisäValo
TILAOHJELMA**

03.11.2023

Koulutuskeskus Valo
Ylöjärven lukio,
Tampereen seudun ammattiopisto Tredu
Pallotie 5
33470 Ylöjärvi



Koulutuskeskus Valo: Ylöjärven lukio ja Tampereen seudun ammattiopisto Tredu, laajennusosa LisäValo

Laajennusosaan sijoitetaan lähinnä Ylöjärven lukion uuden teknologian painotuslinjan tiloja, luonnontieteiden opetustiloja (fysiikka, kemia, matematiikka), kirjasto oheistiloineen, opetushenkilöstön tiloja ja teknisiä tiloja tarpeen mukaan.

Tilaohjelmassa esitetyt tilaryhmien kokonaishyötypinta-alat ovat sitovia. Tilaryhmien sisällä tilojen pinta-alavaihtelut ovat tarvittaessa mahdollisia, jos ne eivät vaikuta tilojen toiminnallisuuteen tilaohjelmasta poiketen.

Tilaohjelma

Tilat	tilat (lkm)	m ²	huomioita
Yleiset tilat (palvelevat myös ilta- ja viikonloppukäyttöä)			
tuulikaappi	1	5	
aula / vaatesäilytys	1	90	vaatesäilytys aulan yhteydessä
vahtimestarin työtila	1	10	
kirjasto	1	100	itsepalvelukirjasto (palautusautomaatti, kulunvalvonta ym.)
informaatikon / kirjastonhoitajan työtila	1	10	kirjaston yhteydessä, ikkunoita / lasiseinää (näköyhteys kirjastoon)
lukusali	1	45	kirjaston yhteydessä
WC-tilat	6	13	5 + LE-WC (5,5 m ²)
yleiset tilat yhteensä		273	

**TREDU Ylöjärvi LisäValo
TILAOHJELMA**

03.11.2023

Koulutuskeskus ValoYlöjärven lukio,
Tampereen seudun ammattiopisto Tredu
Pallotie 5
33470 Ylöjärvi**Koulutuskeskus Valo: Ylöjärven lukio ja Tampereen seudun ammattiopisto Tredu, laajennusosa LisäValo**

Laajennusosaan sijoitetaan lähinnä Ylöjärven lukion uuden teknologian painotuslinjan tiloja, luonnontieteiden opetustiloja (fysiikka, kemia, matematiikka), kirjasto oheistiloineen, opetushenkilöstön tiloja ja teknisiä tiloja tarpeen mukaan.

Tilaohjelmassa esitetyt tilaryhmien kokonaishyötypinta-alat ovat sitovia. Tilaryhmien sisällä tilojen pinta-alavaihtelut ovat tarvittaessa mahdollisia, jos ne eivät vaikuta tilojen toiminnallisuuteen tilaohjelmasta poiketen.

Tilaohjelma

Tilat	tilat (lkm)	m ²	huomioita
Luonnontieteiden solu (fysiikka, kemia, matematiikka)			
soluaula / suunnittelutila	1 (2)	130	lukumäärä riippuen suunnitelmaehdotuksesta (kerrosluvusta tms.)
WC-tilat	8	12	WC-tiloja sijoitetaan YO-kokeessa käytettävien opetustilojen läheisyyteen
fysiikka	1	80	
kemia	1	86	laborointityöpisteet, vetokaappien poistot, kalusteita / varusteita siirretään nykyisestä kemian opetustilasta
perusopetustila (matematiikka)	2	146	yhdistettävissä toisiinsa käyntiovellisin dB-siirtoseinin, verkko- ja latausjohdotukset 50 YO-kokelaalle, dB-ovi käytävälle
perusopetustila (matematiikka)	3	204	yhdistettävissä toisiinsa käyntiovellisin dB-siirtoseinin
ryhmätila (mm. YO-koetarpeisiin)	1	45	toimii myös eriyttämistilana ja musiikin opetuksen tilana, mikä on huomioitava tilan akustiikassa ja ääneneristyksessä, sijainti opettajien työtilan läheisyydessä
pienryhmätila	3	60	sijainti opetustilojen välissä, 2 opetustilan yhteiskäytössä
pienryhmätila	1	10	sijainti opetustilan yhteydessä
valmistelutila / opetusvälinevarasto	1	35	fy- / ke -opetustilojen yhteyteen / väliin, kalusteita / varusteita siirretään nykyisestä kokoelmahuoneesta, tilavaraus ilmastoiduille kemikaalikaapeille
luonnontieteiden tilat yhteensä		808	

**TREDU Ylöjärvi LisäValo
TILAOHJELMA**

03.11.2023

Koulutuskeskus Valo
Ylöjärven lukio,
Tampereen seudun ammattiopisto Tredu
Pallotie 5
33470 Ylöjärvi**Koulutuskeskus Valo: Ylöjärven lukio ja Tampereen seudun ammattiopisto Tredu, laajennusosa LisäValo**

Laajennusosaan sijoitetaan lähinnä Ylöjärven lukion uuden teknologian painotuslinjan tiloja, luonnontieteiden opetustiloja (fysiikka, kemia, matematiikka), kirjasto oheistiloineen, opetushenkilöstön tiloja ja teknisiä tiloja tarpeen mukaan.

Tilaohjelmassa esitetyt tilaryhmien kokonaishyötypinta-alat ovat sitovia. Tilaryhmien sisällä tilojen pinta-alavaihtelut ovat tarvittaessa mahdollisia, jos ne eivät vaikuta tilojen toiminnallisuuteen tilaohjelmasta poiketen.

Tilaohjelma

Tilat	tilat (lkm)	m ²	huomioita
Teknologian solu (tilat palvelevat myös ilta- ja viikonloppukäyttöä)			
soluaula / suunnittelutila	1	70	
WC-tilat	4	6	
teknologian työtila	1	240	teknologiatila jaettavissa 2 osaan käytönoikeudella dB-siirtoseinällä, teoriatilat koodaukseen robotiikkatilan päissä, opettajan työtilasta näköyhteys robotiikkatilaan, tilan vapaa korkeus H = 4,5 - 5,0 m
"älykoti" ("home assistant")	1	68	toimii myös opiskelijoiden oleskelutilana ja hiljaisen työn tilana
välinevarasto	1	30	teknologiavälineille
teknologian tilat yhteensä		414	
Henkilöstötilat			
henkilöstön työtila	1	45	yhdistettävissä käytönoikeudella dB-siirtoseinällä henkilöstön neuvottelutilaan
henkilöstön neuvottelutila	1	35	
erityisopettajan / opinto-ohjaajan työtila	2	50	
Tredu-opettajien työtila	1	15	aikuisopiskelijoiden opettajien työtila (korvaa Valon tilan 3039)
WC-tilat	1	2	
henkilöstötilat yhteensä		147	
Kiinteistöhuolto			
siivouskeskus (siivouskomero)	1 (2)	10	1 / kerros (vesipiste, lattiakaivo), lukumäärä riippuen suunnitelmaehdotuksesta
kiinteistöhuoltotilat yhteensä		10	
Hyötypinta-ala yhteensä (hym²)		1 652	

**TREDU Ylöjärvi LisäValo
TILAOHJELMA**

03.11.2023

Koulutuskeskus Valo
Ylöjärven lukio,
Tampereen seudun ammattiopisto Tredu
Pallotie 5
33470 Ylöjärvi



Koulutuskeskus Valo: Ylöjärven lukio ja Tampereen seudun ammattiopisto Tredu, laajennusosa LisäValo

Laajennusosaan sijoitetaan lähinnä Ylöjärven lukion uuden teknologian painotuslinjan tiloja, luonnontieteiden opetustiloja (fysiikka, kemia, matematiikka), kirjasto oheistiloineen, opetushenkilöstön tiloja ja teknisiä tiloja tarpeen mukaan.

Tilaohjelmassa esitetyt tilaryhmien kokonaishyötypinta-alat ovat sitovia. Tilaryhmien sisällä tilojen pinta-alavaihtelut ovat tarvittaessa mahdollisia, jos ne eivät vaikuta tilojen toiminnallisuuteen tilaohjelmasta poiketen.

Tilaohjelma

Tilat	tilat (lkm)	m ²	huomioita
-------	-------------	----------------	-----------

Tilat, joita ei lasketa oppilaitoksen hyötypinta-alaan

Liikennetilat

jakava liikenne / käytävät (laskennallinen arvio)	80	rakennuksen sisäistä liikennettä palvelevat tilat, joita ei käytetä siirtymisen lisäksi muihin toimintoihin; toteumapinta-ala riippuen suunnitelmaehdotuksesta
---	----	--

Tekniset tilat

IV-konehuone	1	157	tilan vapaa korkeus H = 4,0 m
lämmönjakuhuone	1	14	
sähkökaappi	4	5,5	nousukeskus, jakokeskukset
TELE-kaappi	3	4,9	kerrosjakamot, rakennusautomaation alakeskus
sprinklerikeskus	0	0	ei tässä hankkeessa

tekniset tilat yhteensä **181**

Kylmät ulkovarastot ja katokset

pihakatokset	noin 100	erilliset + rakennukseen liittyvät (katoslippa tmv.)
--------------	----------	--

kokonaispinta-ala (m ²):	1 913	hyötypinta-ala + liikenne- ja teknisten tilojen pinta-alat yhteensä
kerrospinta-ala yhteensä (k-m²):	1 967	(ei sisällä IV-konehuonetta ullakolla)
bruttopinta-ala yhteensä (brm²):	2 230	
VSS: varsinaisen suojatilan pinta-ala 2 % kerrospinta-alasta (m ²):	39,3	

**TREDU Ylöjärvi Valo
TILAMUUTOKSET**

03.11.2023

Koulutuskeskus Valo
Ylöjärven lukio,
Tampereen seudun ammattiopisto Tredu
Pallotie 5
33470 Ylöjärvi**Koulutuskeskus Valo: Ylöjärven lukio ja Tampereen seudun ammattiopisto Tredu**

Pääosa oppilaitoksen tiloista sijaitsee vuonna 2012 valmistuneessa Valoksi nimetyssä rakennuksessa, johon tehdään laajennuksen yhteydessä tarvittavia tilamuutoksia, mm. ruokailutilan laajennus, joka toteutetaan nykyisen kirjaston tiloihin. Luonnontieteiden opetustilat, pois lukien biologian opetustilat, otetaan muuhun opetuskäyttöön. Opiskeluhuollolle osoitetaan lisätiloja (terveydenhoitaja, koulupsykologi- ja -kuraattori) 3. kerroksesta.

Tilojen pinta-alat on mitattu vanhoista piirustuksista (pyörästetty kokonaislukuun), eikä tilaaja vastaa niiden oikeellisuudesta.

Tilamuutokset

Tilat	tila n:o	m ²	tilamuutos / toimenpide
1. kerros			
oppilaskunta	1004	37	tarvittaessa osa yhdistävää aulatilaa laajennukseen, huom. korvaava tila sijoitettava laajennusosaan, jos tila poistuu nykyisestä käytöstä (toteutus suunnitelmaehdotuksen mukaan)
ryhmyötila (perusopetustila)	1005	49	todennäköisesti tuleva yhdistävä aulatila laajennukseen (toteutus suunnitelmaehdotuksen mukaan)
kokous (NH Telakka)	1115	32 → 18,5	pienryhmyötila (18,5 m ²), astianpalautustilan laajennus
astianpalautus	1116	11 → 24,5	astianpalautuslinjasto käännetään 90°, astianpalautustilaan lisätään tarjotinpesukone, huuvin siirto, tilan laajennus otetaan kokoustilasta
kahvio	1119	57	lisätään kahvi- / teepiste (vesijohto)
vahtimestarin työtila	1043	10	WC-tiloja (esim. 4 x 1,5 m ²)
kirjasto oheistiloihin	1068 - 1071	136	ruokailutilan laajennus

**TREDU Ylöjärvi Valo
TILAMUUTOKSET**

03.11.2023

Koulutuskeskus Valo
Ylöjärven lukio,
Tampereen seudun ammattiopisto Tredu
Pallotie 5
33470 Ylöjärvi**Koulutuskeskus Valo: Ylöjärven lukio ja Tampereen seudun ammattiopisto Tredu**

Pääosa oppilaitoksen tiloista sijaitsee vuonna 2012 valmistuneessa Valoksi nimetyssä rakennuksessa, johon tehdään laajennuksen yhteydessä tarvittavia tilamuutoksia, mm. ruokailutilan laajennus, joka toteutetaan nykyisen kirjaston tiloihin. Luonnontieteiden opetustilat, pois lukien biologian opetustilat, otetaan muuhun opetuskäyttöön. Opiskeluhuollolle osoitetaan lisätiloja (terveydenhoitaja, koulupsykologi- ja -kuraattori) 3. kerroksesta. Tilojen pinta-alat on mitattu vanhoista piirustuksista (pyöristetty kokonaislukuun), eikä tilaaja vastaa niiden oikeellisuudesta.

Tilamuutokset

Tilat	tila n:o	m ²	tilamuutos / toimenpide
3. kerros			
fysiikka	3013	72	perusopetustila, ei toimenpiteitä
kokoelmahuone	3014	27	yhdistetään kemian varaston kanssa pienryhmätilaksi, kalusteita / varusteita siirretään laajennusosan fy / ke -valmistelutilaan, pintaremontti
kemian varasto	3015	7	yhdistetään kokoelmahuoneen kanssa pienryhmätilaksi, VS ja kalusteet puretaan, pintaremontti
kemia	3016	75	perusopetustila, kalusteita / varusteita siirretään laajennusosan kemian opetustilaan, pintaremontti
matematiikka	3018	61	perusopetustila, ei toimenpiteitä
matematiikka	3019	67	perusopetustila, ei toimenpiteitä
matematiikka	3025	65	perusopetustila, ei toimenpiteitä
kanslia (nyk. opintotoimisto), toimisto (nyk. opinto-ohjaaja)	3029, 3030		lasiovielementti tilojen välillä uusitaan ääneneristävyydessä havaittujen puutteiden vuoksi (luottamuksellisia keskusteluja)
neuvottelu (nyk. Tredun opettajien työtila)	3039	15	terveydenhoitajan tila, lisätään vesipiste ja käyntiovi varastoon 3041 (pako-ovi varaston kautta käytävälle 3044), näkösuoja (ikkunakalvo) sisäikkunoiden alaosaan, pintaremontti
ryhmätila	3043	32	tila jaetaan VS:llä koulupsykologin ja -kuraattorin työtiloiksi, käyntiovi tilojen välille



LisäValon

Laskennallinen vuokravaikutus

Laskennallinen vuokravaikutus

- Investoinnin vuokravaikutus määräytyy hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaisesti.
- A-Insinöörien laskentaan perustuen, alla oleva laskenta. Lisänä uudentontin vuokra läpilaskutuksena.

	Vuokrattava ala		Investointi	
huoneistoala yhteensä	2 210 htm ²		9 566 000 € (alv 0%)	
PÄÄOMAVUOKRA	Inv. korko	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Pääomavuokra	6,00 %	21,64	47 830	573 960
YLLÄPITOVUOKRA (Tredun palvelukuvauksen mukaisena)				
	htm ²	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	2 210	3,29	7 271	87 251
Kunnossapito	2 210	0,62	1 370	16 442
YLLÄPITOVUOKRA	2 210	3,91	8 641	103 693
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ		25,55	56 471	677 653