

TAMPEREEN
TILAPALVELUT



LisäValo

Koulutuskeskus Valon
laajennus

Heini Koiranen



Lyhyt kuvaus

Lähtökohtana työelämän tarpeet,
koulutusyhteistyö ja tulevaisuus

Laajennuksen kokonaispinta-ala on noin 2 200
brm², Tredu Kiinteistöt omistajana ja Ylöjärven
lukio vuokralaisena

STEM painotteinen (=science, technology, engineering, mathematics)
teknologiarakennus

- Teknologian opetustilat
- Fysiikka ja kemia
- Matematiikka

Hanke aiheuttaa tilamuutoksia myös nykyisiin
tiloihin

Toteutusmuotona yhteistoiminnallinen KVR-
urakka



Aikataulu

Tarveselvitys- ja hankesuunnittelu syys – joulukuu 2023

KVR-urakan hankintavaihe helmi – kesäkuu 2024

Maakaasu- ja kaukolämmön siirto kesä 2024

Kehitysvaihe elokuu 2024 – maaliskuu 2025

Päätös hankkeen toteutuksesta (Ylöjärven kaupunki & Tredu Kiinteistöt) joulukuu 2024

Rakennuslupa joulukuu 2024 – tammikuu 2025

KVR-urakkasopimus tammikuu 2025

Toteutusvaihe maaliskuu 2025 – toukokuu 2026

Pihatyöt ja muutostyöt toukokuu – elokuu 2026

Opetustoiminta alkaa uusissa tiloissa 1.8.2026



Urakoitsijan valinta

LAATU (60 %)

Suunnitelmaehdotus

- Tontin käyttö / piha-alueet
- Arkkitehtuuri
- Toiminallisuus
- Yleiset tilat, henkilöstötilat
- Perusopetustilat
- Teknologian opetustilat
- Muut arvioitavat asiat
- Yhteistoiminnallisuus

⇒ Arvioitu työpajoissa tilaajan ja käyttäjän kanssa kesäkuussa 2024

HINTA (40 %)

- Kehitys- ja toteutusvaiheen kustannukset

Arvioitiin
"erillään"



LisäValo - Koulutuskeskus Valon laajennus

18.06.2024



Rakennuskohteen osoite:

Pallotie 5
33470 Ylöjärvi

Tilaja:

Tredu-Kiinteistöt Oy
Puutarhakatu 11 A
33210 Tampere

Rakennuttajakonsultti:

Tampereen Tilapalvelut Oy
Hermiankatu 12 C
PL 1000, 33101 Tampere

Urakkatarjousten vertailu

pisteytysperusteet: laadullinen arviointi / tarjoushinta = 60 p / 40 p

Suunnitelmaehdotuksen nimi

Apollo

Sirius

Valovirta

n:o Arvioitava osa-alue:

Arviointipisteet osa-alueittain

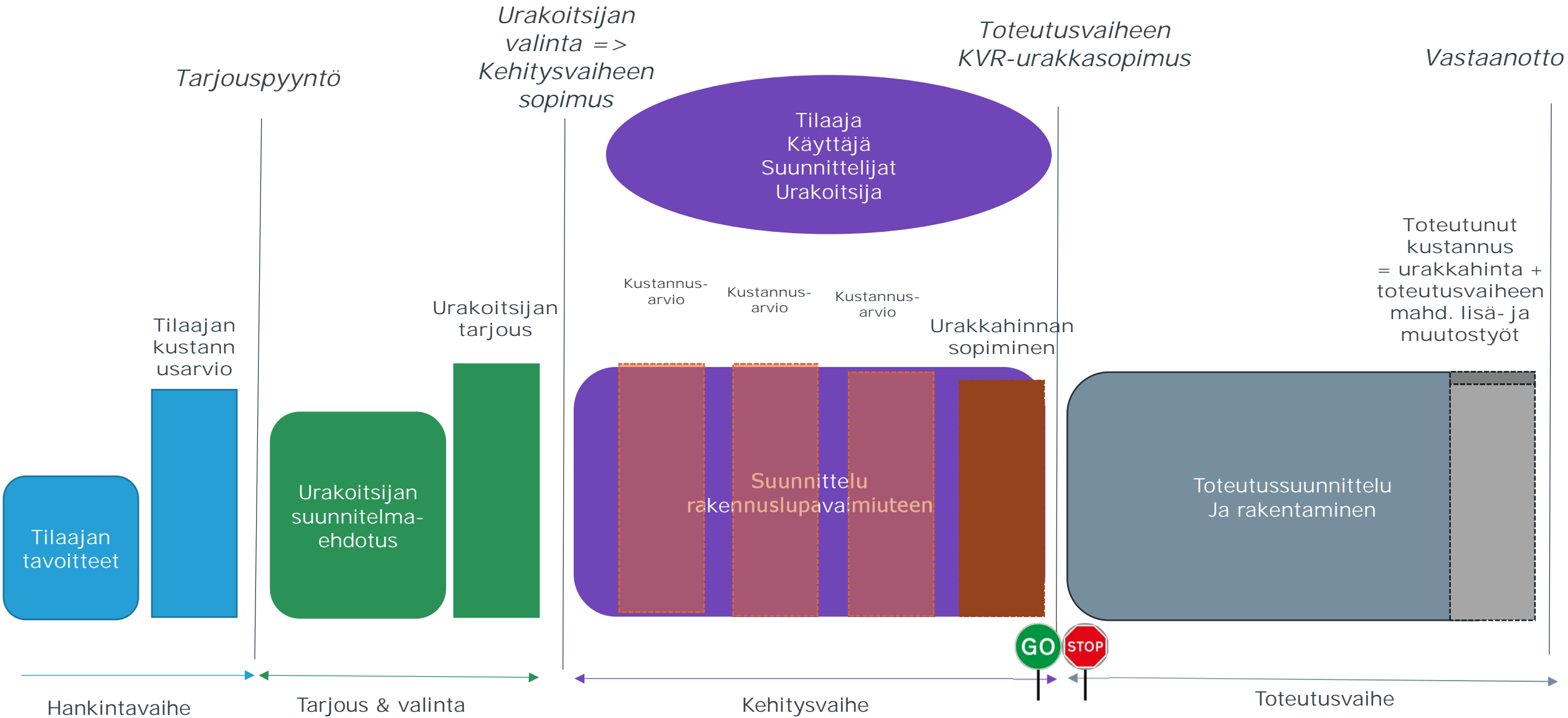
1	TONTIN KÄYTTÖ / PIHA-ALUEET	7,5	7,5	7,5
2	ARKKITEHTUURI	7,5	7,5	0,0
3	TOIMINNALLISUUS	0,0	7,5	5,0
4	YLEISET TILAT, HENKILÖSTÖTILAT	5,0	7,5	0,0
5	PERUSOPETUSTILAT	0,0	7,5	0,0
6	TEKNOLOGIAN OPETUSTILAT	0,0	7,5	7,5
7	MUUT ARVIOITAVAT ASIAT	7,5	7,5	7,5
8	YHTEISTOIMINNALLISUUS	7,5	7,5	7,5
9				
10				
Laadulliset arviointipisteet yhteensä (max 8 × 7,5 p = 60 p)		35,0	60,0	35,0
Tarjoava yritys		Jatke Pirkanmaa Oy	Rakennusliike Lapti Oy	Hartela Oy
Tarjoushinta (alv 0 %)		9 269 256 €	9 496 900 €	9 213 500 €
Hintatarjouspisteet laskettu suhteessa halvimpaan tarjoukseen (max 40 p) *		39,8	38,8	40,0
Tarjouksen kokonaispistemäärä (max 100 p)		74,76	98,81	75,00

* Hintatarjouspisteet laskettu suhteessa halvimpaan tarjoukseen kaavalla: (halvin hintatarjous / tarjoajan hintatarjous) × 40 p

Lapin suunnitelmaehdotus "Sirius" sai täydet laatusiisat ja voitti tarjouskilpailun



Yhteistoiminnallinen KVR



Kustannukset

- Kaikki saadut tarjoukset ylittivät hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion
- Alkuperäinen kustannusarvio perustuu tilapohjaiseen arviolaskelmaan. LisäValo sisältää paljon erikoistiloja, jotka kasvattavat kustannuksia ja joita tilapohjainen arviolaskelma ei osaa kaikilta osin huomioida.

LisäValon hintaa nostavia tekijöitä

- Valtaosa tiloista "kalliita erityisopetustiloja"; fysiikka, kemia, robotiikka, älykoti, YO-tilat
- Maakaasu- ja kaukolämpölinjan siirto laajennuksen tieltä
- Pohjaolosuhteet ja perustettavuus; rakennus paalutettava
- Lämmin yhteys olemassa olevaan rakennukseen, uusi pääsisäänkäynti ja aula sekä tekniset liitännät nykyisiin järjestelmiin
- Näyttävä arkkitehtuuri Vaasantien ja Pallotien suuntaan

Kehitysvaiheen kustannussäästöt

Kehitysvaiheen aikana on pyritty löytämään säästöjä hankkeen toteuttamisen mahdollistamiseksi, säästöjä on löydetty noin 490 000 eurolla.

- Laajennusosan kustannussäästöt 455 000 €
- Muutostöiden kustannussäästöt 35 000 €

Valtaosa säästöistä on saatu tilaohjelmaa tarkastelemalla.



Kustannusvertailut uudisrakennus

v. 2023 kustannusarvio

Uudisrakennus 8 585 000 €

v. 2024 budjetti

Uudisrakennus 9 964 900 €

Kehitysvaiheen säästöt -455 000 €

⇒ 9 509 900 €

V. 2023 arvio vuokrasta

Pääomavuokra 515 100 € / vuodessa (19,42 € / m² / kk)

Ylläpitovuokra 176 616 € / vuodessa (7,36 € / m² / kk)

V. 2024 arvio vuokrasta

Pääomavuokra 568 494 € / vuodessa (23,69 € / m² / kk)

Ylläpitovuokra 176 616 € / vuodessa (7,36 € / m² / kk)

**Erotus 53 394 euroa
/ vuodessa**

Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten sekä toteutuneen pinta-alan mukaisesti.

Kustannusvertailut

Valon muutostyöt

v. 2023 kustannusarvio

Valon muutostyöt 361 000 €

Maakaasu- ja kaukolämmön siirto 152 000 €

⇒ 513 000 €

v. 2024 budjetti

Valon muutostyöt 415 000 €

Kehitysvaiheen säästöt -35 000 €

Maakaasu- ja kaukolämmön siirto 152 534 € (toteutunut)

⇒ 532 534 €

V. 2024 arvio investointivuokrasta

Kuoletusaika on jäljellä oleva vuokra-aika (~20 vuotta)

Lisäinvestointivuokra 42 203,32 € / vuodessa (3 516,94 € / kk)

⇒ Investointivuokra jaetaan vuokralaisten kesken investointien mukaisessa suhteessa (Voimia, Tredu, Ylöjärven lukio)

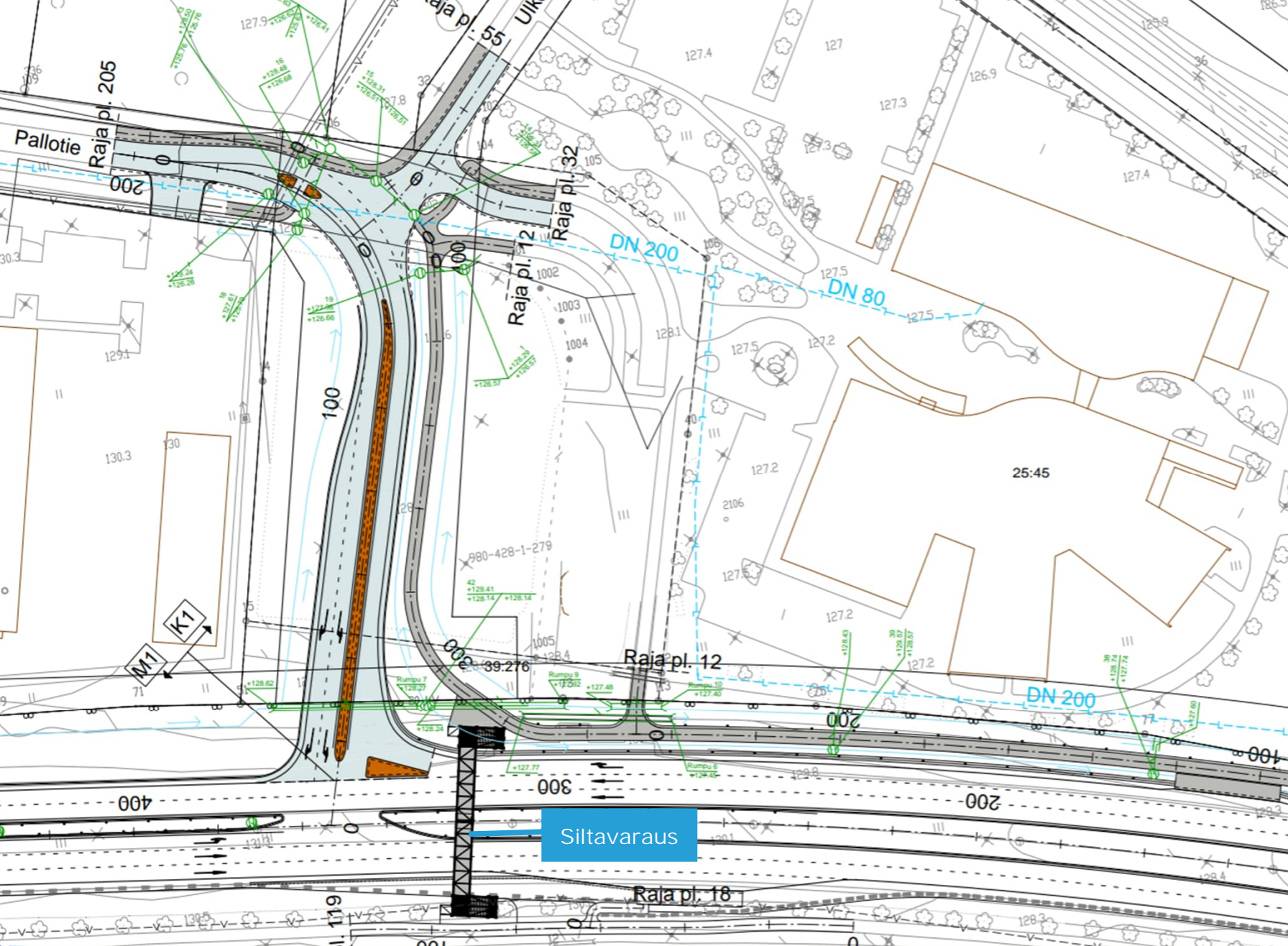
Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden investointikustannusten mukaisesti.

Tilaohjelma

Tilaohjelmassa esitetty laajennuksen hyötypinta-ala 1 697 h² jakautuu seuraavasti:

- Luonnontieteiden tilat 850 h²
 - Matematiikka (YO), kemia, fysiikka, oppimisympäristö
- Teknologian tilat 416 h²
 - Robottiikkatilat, älykoti, oppimisympäristö
- Yleiset tilat 261 h²
- Henkilöstön tilat 119 h²
- Liikennetilat (opiskeluporras) 45 h²
- Siivous 5,5 h²





Samanaikaisesti alueella tehdään myös Pallotien ja Vaasantien parannustöitä.





Päätöksenteon jälkeen (Tekla + Tredu Kiinteistöt), Laptin kanssa solmitaan toteutusvaiheesta KVR-urakkasopimus.

Rakennuslupahakemus jätetään viikolla 50 ja käsitellään tammikuun ympäristölautakunnassa.

Rakentaminen alkaa maaliskuussa 2025. Koulu toimii normaalisti rakennustöiden ajan.

Uusi Robotiikan suuntautumislinja julkaistaan keväällä 2025, joten opetustilojen tulee olla valmiit opetusta varten 1.8.2026.

SUJUVA A ELOA

**TAMPEREEN
TILAPALVELUT**



Kiitos!