

Tampereen seudun ammattiopiston Nokian toimipisteiden analysointi ja esitys Elosalle 16.1.2019

Tampereen seudun ammattiopisto

Harri Jokinen

Käsitelty 8.1.2019. Outi Kallioinen, Ari Mäkitalo,
Kristiina Karppi, Harri Jokinen, Regina Blom

- Nokian uudiskohteen rakentamista on käsitelty 15.11.2016 Tampereen kaupungin Osaamis- ja elinkeinolautakunnassa, ja uudelleen asia on käsitelty 14.11.2018 Elinvoima- ja osaamislautakunnassa.
- Elosan 14.11.2018 päätöksen mukaisesti osana palveluverkkosuunnitelmaa arvioidaan Kivimiehenkadun kiinteistön jatkokäyttösuunnitelmat. Tredun johto valtuutettiin jatkamaan rakentamisvalmisteluita yhteistyössä Nokian kaupungin kanssa.
- Tredun johdossa on nähty tarkoituksenmukaiseksi tarkastella eri vaihtoehtoisia rakentamisratkaisuja Nokian uudiskohteen osalta. Tredun johtoryhmässä 10.12.2018 ollaan päädytty tarkastelemaan tarkemmin kahta eri vaihtoehtoa:
 - Ensimmäisessä vaihtoehdossa Kivimiehenkadusta luovutaan ja kaikki toiminta keskitetään Kankaantaankadulle.
 - Toisessa vaihtoehdossa Kivimiehenkadun toimipiste säilyy eikä vastaavia tiloja rakenneta uudiskohteeseen.

Tutkitut vaihtoehdot, kustannukset ilman siivousta tai kalustamista

Tredun osuus investoinnista	Vuokrakustannukset
VE1 16 600 000€	1 360 500€/vuosi (333 000€/v)
VE2 12 000 000€	1 315 000€/vuosi

mahdollinen lisäkustannus
Kivimiehenkadun vuokra-
ajan loppuun 2033. noin
3,7M€ / 11 vuodelta

Vaihtoehto 1:

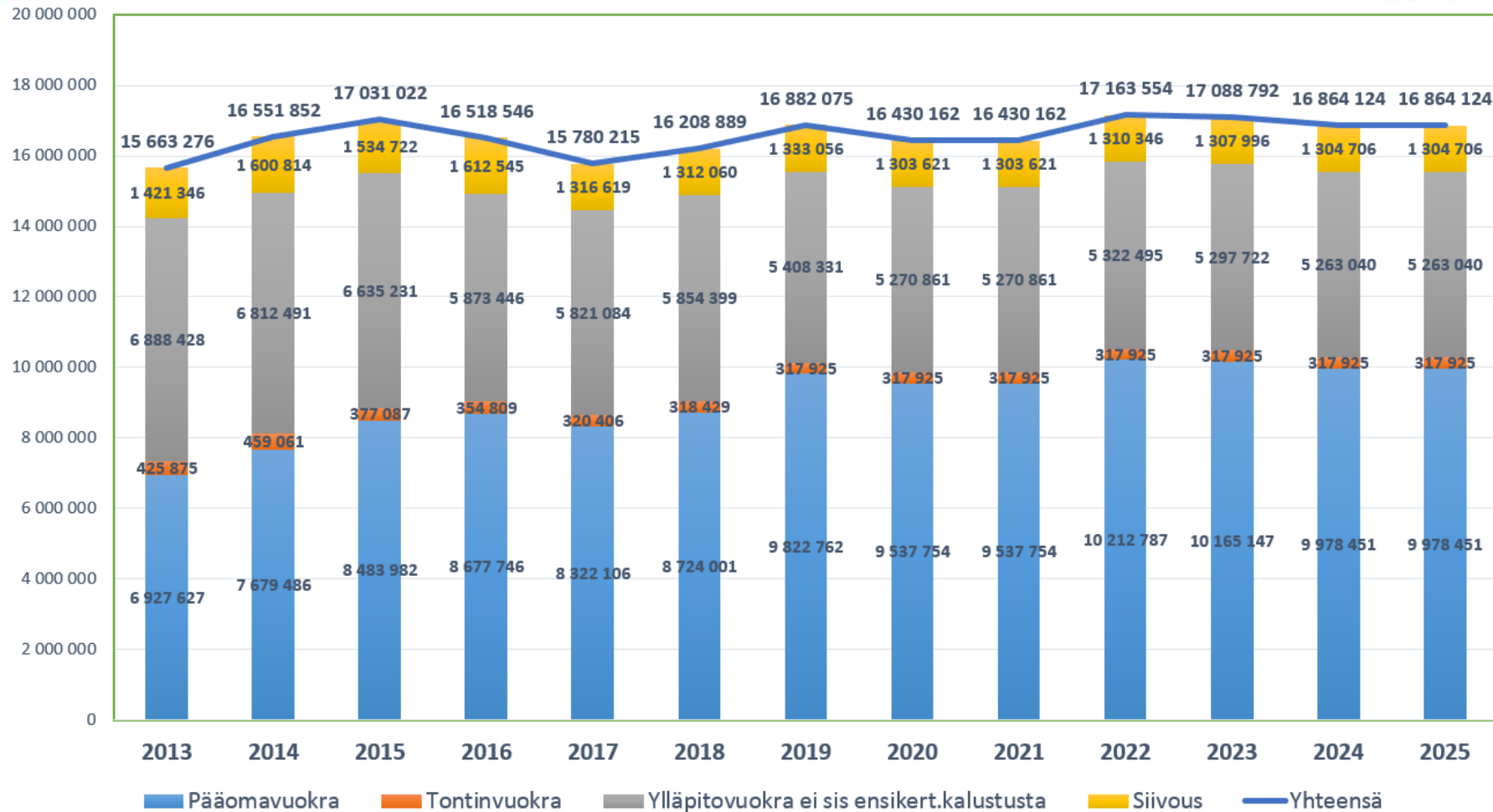
yksi toimipiste, Nokian lukion kanssa yhteinen uudisrakennus Kankaantaankadulle, korvaa Kankaantaankadun nykyiset rakennukset, toiminta Kivimiehenkadulla lakkaa uudisrakennuksen valmistuttua 2022, Pikkukorventien väistötiloista luovutaan vuokrasopimuksen päätyttyä 2023, toiminta Kivimiehenkadun toimipisteessä loppuu ja vuokran maksu päättyy, Tredu-Kiinteistöt pyrkii etsimään kiinteistölle jatkokäyttöä, jolloin Tredulle ei synny tiloista enää kustannuksia

Vaihtoehto 2:

kaksi toimipistettä, Nokian lukion kanssa yhteinen uudisrakennus Kankaantaankadulle, korvaa Kankaantaankadun nykyiset rakennukset, toiminta Kivimiehenkadulla jatkuu, Pikkukorventien väistötiloista luovutaan vuokrasopimuksen päätyttyä 2023

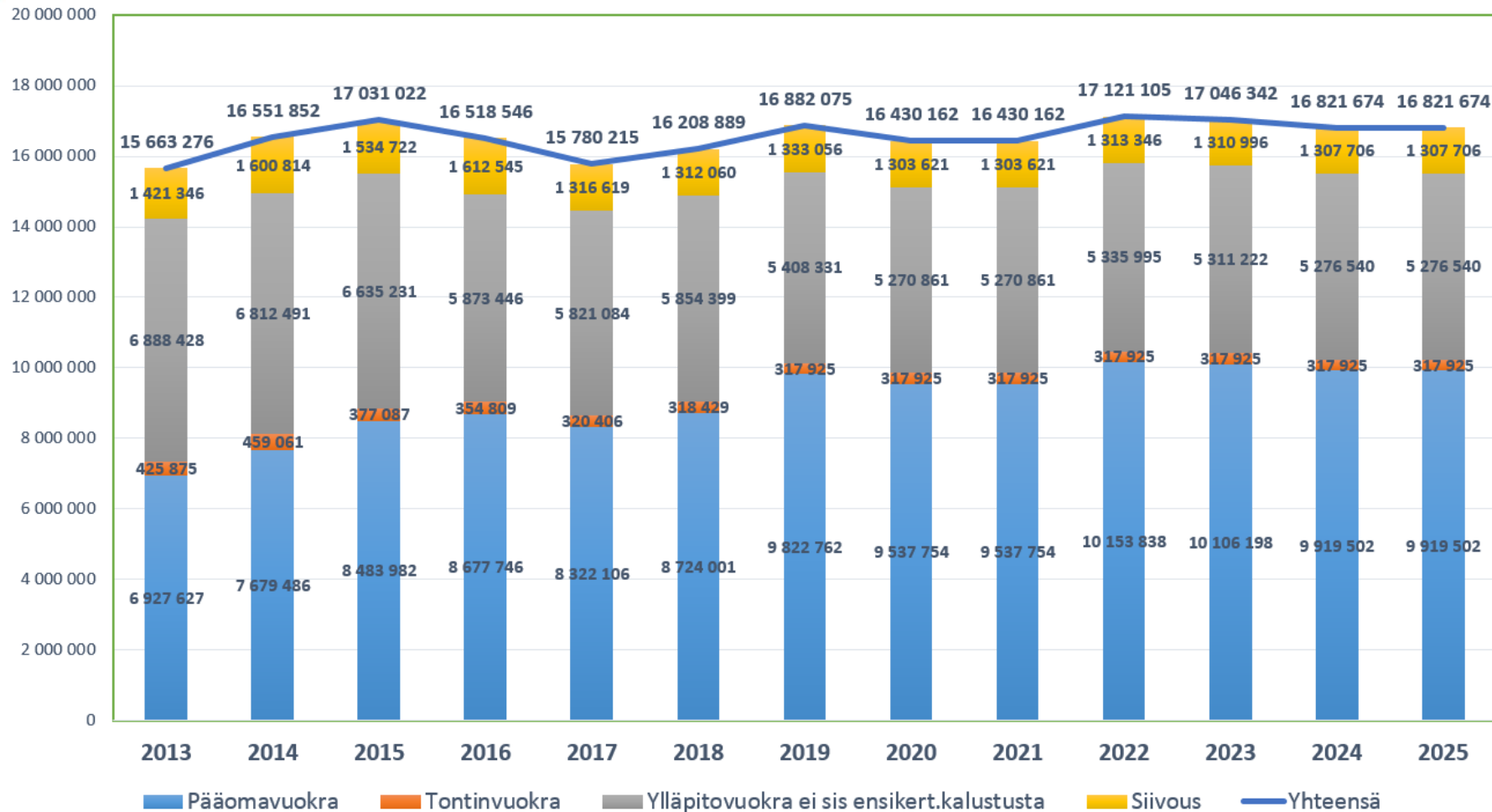
VAIHTOEHTO 1. Yksi toimipiste Nokialla.

Tredun tilakustannusten kehitys 2013-2025 (ei sisällä ensikertaista kalustamista)
2017 ja 2018 kertaluonteinen vuokranalennus
2022 Nokian uudisrakennus lisätty (vaihtoehto 1; 6750 m²), huomioitu Åkerlundinkadusta
(1.8.2019), Kivimiehenkadusta (2022) ja Pikkukorventiestä (2023) luopuminen



VAIHTOEHTO 2. Kaksi toimipistettä Nokialla.

Tredun tilakustannusten kehitys 2013-2025 (ei sisällä ensikertaista kalustamista)
2017 ja 2018 kertaluonteinen vuokranalennus
2022 Nokian uudisrakennus lisätty (vaihtoehto 2; 4000 m²), huomioitu Åkerlundinkadusta (1.8.2019) ja
Pikkukorventiestä (2023) luopuminen



Opiskelijamäärät

	Opiskelijapaikat	Tilaohjelma
Kone- ja tuotantotekniikka	60	60
Logistiikka-ala	108	90
Ravintola- ja catering	60	36
Sosiaali- ja terveys	60	40
Liiketoiminta	66	44
Valma	20	20
Yhteensä	374	290
Sähkö- ja automaatio	108	90
Rakennus	154	118
Yhteensä	636	498

ruokailutilojen
ja sosiaalitilojen
mitoituksessa
käytetty luku

tredu

TAMPEREEN SEUDUN AMMATTIOPISTO

Uudisrakennuksen laajuus vaihtoehdoissa 1 ja 2

	lukio	VE1	VE2
Muu tila	847	1541	1033
Aula- ja yhteistilat	263	353	296
Hallinto	252	272	190
Kiinteistön huolto	22	30	30
Opiskelijapalvelut	92	123	123
Ruokahuolto	218	293	236
Tekniset alat, yhteiset		470	158
Opetustila	1545	4029	2138
Kivirakentaminen		0	
Kone- ja tuotantotekniikka		835	
Liiketoiminta		50	50
Logistiikka		1390	1390
Maarakennuskoneenkuljettaja		0	
Ravintola- ja catering		0	0
Sosiaali- ja terveys		190	190
Sähkö- ja automaatio		500	
Talonrakennus		560	
Valma		30	30
Viherrakentaminen		0	
Yleisopetus	1545	474	478
Käytävät ja Tekniset tilat	850	1141	802
Käytävät	340	456	321
Tekniset tilat	510	685	481
Kaikki yhteensä	3242	6711	3973

Ravintola- ja
catering-alan
opiskelijoille ei
ole varattu tiloja

Kivimiehenkadun muutostöiden laajuus vaihtoehdossa 2

	VE2
Riviotsikot	☒ Tila-mt ei muu
Aula- ja yhteistilat	
Hallinto	150
Kiinteistön huolto	20
Kivirakentaminen	0
Kone- ja tuotantotekniikka	849
Liiketoiminta	
Logistiikka	
Maarakennuskoneenkuljettaja	127
Opiskelijapalvelut	
Ravintola- ja catering	
Ruokahuolto	
Sosiaali- ja terveys	
Sähkö- ja automaatio	427
Talonrakennus	663
Tekniset alat, yhteiset	240
Valma	
Viherrakentaminen	0
Yleisopetus	236
Kaikki yhteensä	1089 1623

Vaihtoehto 1. yksi toimipiste Nokialla



UUDISRAKENNUS

VE1

Kankaantaankatu

	opiskelijamäärä	arvio vuokrattavista neliöistä		arvio investointikustannuksista
arvio Tredun osuudesta 58%	630 op	6 750	m²	16 600 000 €
arvio lukion osuudesta 42 %	450	3 250		9 200 000 €
YHT.	1080	10 000	m ² + n. 600 m ² kylmiä tiloja	25 800 000 €

- Nokian lukion kanssa yhteinen uudisrakennus Kankaantaankadulle
- korvaa Kankaantaankadun nykyiset rakennukset
- toiminta Kivimiehenkadulla lakkaa uudisrakennuksen valmistuttua 2022
- Tredu-Kiinteistöt pyrkii etsimään kiinteistölle jatkokäyttöä, jolloin Tredulle ei synny tiloista enää kustannuksia
- Pikkukorventien väistötiloista luovutaan vuokrasopimuksen päätyttyä 2023

arvio vuokrakustannuksista

	€/kk/m ²	€/kk	€/op/v	yht. €/v
pääomavuokran lisäys	12,30 €	83 000 €	1 581 €	996 000 €
ylläpítovuokra	4,50 €	30 375 €	579 €	364 500 €
YHT	16,80 €	113 375 €	2 160 €	1 360 500 €

ensikertainen kalustus, poistoaika 3 vuotta
tilakustannus, sis. kalustus, ei sisällä siivousta

553 333 €
1 913 833 €

lisäkustannus tiloista vuoteen 2033 asti, mikäli Tredu-Kiinteistöt ei löydä rakennukselle jatkokäyttöä

Kivimiehenkatu

	opiskelijamäärä	vuokratat neliöt		arvio investointikustannuksista
	0 op	3 000	m ²	- €

arvio vuokrakustannuksista

	€/kk/m ²	€/kk	€/op/v	yht. €/v
pääomavuokra, nykyinen	4,75 €	14 250 €		171 000 €
ylläpítovuokra	4,50 €	13 500 €		162 000 €
	9,3 €	27 750 €		333 000 €

tiloista luovutaan

mahdollinen
lisäkustannus
Kivimiehenkadun
vuokra-ajan
loppuun 2033

sote, liiketoiminta, logistiikka, maarakennus, rakennusala, sähköala, kone- ja tuotantotekniikka

Vaihtoehto 2. Kaksi toimipistettä Nokialla



TAMPEREEN SEUDUN AMMATTIOPISTO

- Nokian lukion kanssa yhteinen uudisrakennus Kankaantaankadulle
- uudisrakennus korvaa Kankaantaankadun nykyiset rakennukset
- uudisrakennukseen toteutetaan tilat sosiaali- ja terveystalalle, liiketoiminnalle, logistiikalle sekä maarakennukselle
- suunnittelussa varaudutaan rakennuksen myöhempään laajentamiseen
- toiminta Kivimiehenkadulla jatkuu vuoteen 2033, jolloin vuokrasopimus päättyy
- Kivimiehellä jatkuu rakennusalan, sähköalan, sekä kivi- ja viheralan koulutus
- Lisäksi osa Kivimiehenkadun tiloista muutetaan kone- ja tuotantotekniikan opetustiloiksi
- Pikkukorventien väistötiloista luovutaan vuokrasopimuksen päättyttyä 2023

VE2

Kankaantaankatu	opiskelijamäärä	arvio vuokrattavista neliöistä	arvio investointikustannuksista
arvio Tredun osuudesta 58%	370 op	4 000 m ²	10 350 000 €
		+ Varautuminen myöhempään laajentamiseen 3000 brn ²	500 000 €
arvio lukion osuudesta 42 %	450	3 250	9 200 000 €
YHT.	820	7 250 m ² + n. 600 m ² kylmiä tiloja	20 050 000 €

	€/km ²	€/kk	€/op/v	yht. €/v
pääomavuokran lisäys	13,56 €	54 250 €	1 033 €	651 000 €
ylläpítovuokra	4,50 €	18 000 €	343 €	216 000 €
YHT.	18,06 €	72 250 €	1 376 €	867 000 €

Kivimiehenkatu	opiskelijamäärä	vuokratut neliöt	arvio investointikustannuksista
	260 op	3 000 m ²	1 150 000 €

	€/km ²	€/kk	€/op/v	yht. €/v
pääomavuokra, nykyinen	4,75 €	14 250 €	658 €	171 000 €
pääomavuokran lisäys	3,19 €	9 583 €	442 €	115 000 €
ylläpítovuokra	4,50 €	13 500 €	623 €	162 000 €
YHT.	12,4 €	37 333 €	1 723 €	448 000 €

tasaerä 10v aikana

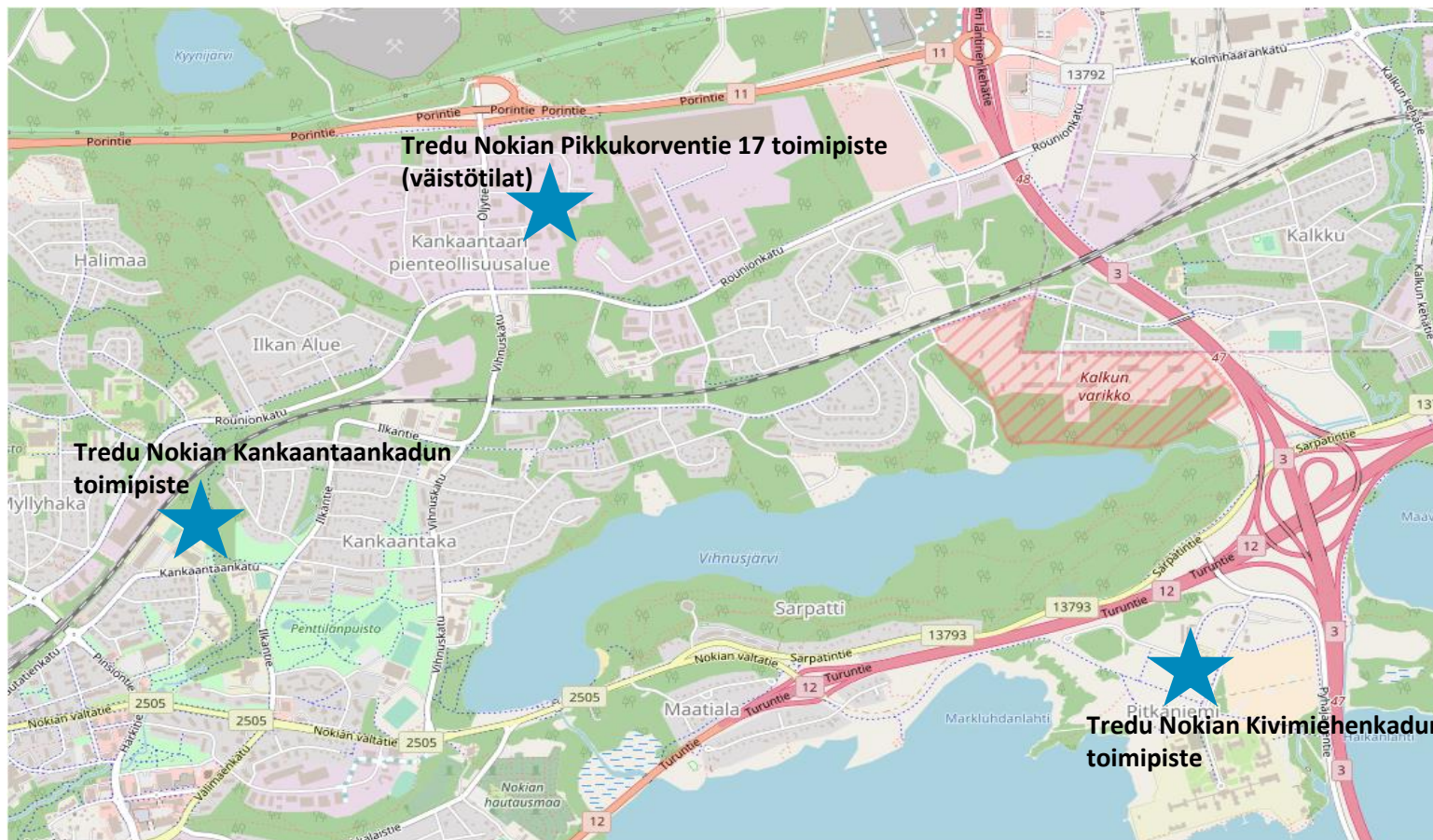
Yhteensä	opiskelijamäärä	vuokratut neliöt	arvio investointikustannuksista
arvio Tredun osuudesta	630 op	7 000 m ²	12 000 000 €
arvio lukion osuudesta	450	3 250	9 200 000 €
YHT.	1080	10 250 m ² (ei sis. kylmiä tiloja)	21 200 000 €

	€/km ²	€/kk	€/op/v	yht. €/v
pääomavuokra, nykyinen	2,04 €	14 250 €	271 €	171 000 €
pääomavuokran lisäys	9,12 €	63 833 €	1 216 €	766 000 €
ylläpítovuokra	4,50 €	31 500 €	600 €	378 000 €
YHT.	15,7 €	109 583 €	2 087 €	1 315 000 €

Tredun strategian ja toiminnan osalta on järkevämpää, että tulevaisuudessa Nokialla on yksi keskitetty toimipiste
(**VS** hajautettu toiminta kahteen eri toimipisteeseen **VS** kolmeen toimipisteeseen Nokialla).

Hankkeen eteneminen
alustava aikataulu

- **tarveselvitys 2/2019** mennessä
- suunnittelijoiden valinta 2/2019
- hankesuunnittelu 6/2019
- toteutussuunnittelu 11/2019 (erittäin tiukka)
- rakennustöiden valmistelu 3/2020
- rakentaminen ja käyttöönotto 4/2020 -2/2022



kuva 1 Tredun Nokian toimipisteiden sijainti

Vuokranmaksuvelvollisuus vuoteen 2033 saakka. Vuodessa 333 218 €.

Uudiskohteen käyttöönotto 2022 =>
11 vuotta x 333 218€ = 3 665 398,0

Tredu maksaa noin 3,7M€, mikäli ei pääse irti Kivimiehenkadun toimipisteeseen vuokramaksuvelvollisuudesta.

Analyysi:

Kivimiehenkadun tiloihin pitäisi tehdä koulutuksen järjestämistä varten tila- ja muutostöitä. Mm. osa Kivimiehenkadun tiloista pitäisi muuttaa kone- ja tuotantotekniikan opetustiloiksi. Laskelmissa esitetty tilamuutoksien vuokravaikutus Kivimiehenkadun osalta on merkittävä eikä tuo tarvittavaa taloudellista säästöä. Lisäksi vaihtoehtojen 1 ja 2 vuokrakustannuksien välillä ei ole juurikaan eroa.

Otettava huomioon myös, että Kivimiehenkadulla ei ole ateriapalvelujen tuottamiseen tarvittavia tiloja ja Kivimiehenkadun tontti on rakennuksen laajentumismahdollisuuden suhteen rajoittunut. Kankaantaankadun tontti on laaja ja se mahdollistaa myös rakennuksen laajentumisen tulevaisuudessa. Kankaantaankadun toimipisteeseen on myös hyvät bussi- ja junaliikenneyhteydet.

Esitys: Kivimiehen jatkotarkastelun pohjalta esitetään rakennettavaksi yhtä uudisrakennusta yhteistyössä Nokia lukion kanssa Kankaantaankadulle.