

<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL487 33101 TAMPERE	
<b>HANKE</b>	HIEDANRANNAN LIIKUNTAHALLI UUDISRAKENNUS	
<b>Tilajaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, Sivistyspalvelut, liikunnan palveluryhmä	
<b>Tarveselvitys</b>	<b>Hiedanrannan liikuntahalli ja nuorisotilat TARVESELVITYS</b>	<b>26.2.2025</b>
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin sivistyspalveluiden käyttöön.	
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti.	
	Tilaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaikaa, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.	
<b>Rakennuskohde</b>	Hiedanrannan liikuntahalli, uudisrakennus <b>Muovitehtaankatu (Sellukatu), 33400 Tampere</b>	
<b>Asemakaavatilanne</b>	Hiedanrannan liikuntahallin ja nuorisotilojen tontti muodostuu osana vireillä olevaa asemakaavaa 8895 Hiedanrannan koulu ja päiväkotia. Asemakaavalla muodostetaan korttelialueita uutta koulua, päiväkotia ja liikuntarakennuksia varten, niitä palvelevan katuverkon osia sekä tulevan Hiedanrannan keskuspuiston keskimmäinen osa. Asemakaavamuutoksella ja tonttijaolla muodostuva kiinteistönnus on 837-263-2506-1 ja tuleva osoite on Muovitehtaankatu.	
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat maaliskuussa 2028 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2030, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2030, valmistuminen samanaikaisesti Hiedanrannan koulun ja päiväkodin kanssa.	
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat	
	<b>yhteensä</b>	<b>13 480 000 € (alv 0%)</b>
	Kustannukset €/htm <sup>2</sup>	4 307 €/htm <sup>2</sup>
	Kustannukset €/brm <sup>2</sup>	3 817 €/brm <sup>2</sup>
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliönä yhteensä	3 130 htm <sup>2</sup>
	Bruttoala	3 532 brm <sup>2</sup>
	(IVKH sisältyy bruttoalaan)	
	Koko huoneistoala	3 130 htm <sup>2</sup>
	Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta	347 htm <sup>2</sup>
	<b>Vuokrattava huoneistoala</b>	<b>2 783 htm<sup>2</sup></b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta** Vuokra-arvio perustuu vuoden 2025 hintatasoon  
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi	
Huoneistoala	<b>2 783,00</b> htm <sup>2</sup>	<b>13 480 000</b> € (alv 0%)	
<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	24,22	67 400	808 800
Yhteensä	24,22	67 400	<b>808 800</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito sisäiset vuokralaiset	3,25	9 045	108 537
Kunnossapito	1,50	4 175	50 094
Yhteensä	4,75	13 219	<b>158 631</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	1,35	3 750	<b>45 000</b>

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimialta ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

**KALUSTEVUOKRA**

Tarveselvitysvaiheessa kalustevuokraa ei ole määritelty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€ / vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	2 783	30,32	<b>1 012 431</b>

**VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)**

	htm <sup>2</sup>	€/ vuosi	€/m <sup>2</sup> /kk
Liikuntapalvelut	2783,0	<b>1 012 431</b>	30,32

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