

**Toteuttaja** TAMPEREEN TILAPALVELUT OY  
PL1000  
33101 TAMPERE

**Hanke** METSÄNIITYN PÄIVÄKOTI JA KOULU, VANHA OSA  
PERUSPARANNUS

**Tilaaaja / käyttäjät** Tampereen kaupunki, varhaiskasvatus

**Tarveselvitys ja hankesuunnitelma** **METSÄNIITYN PÄIVÄKOTI JA KOULU, VANHAN OSAN PERUSPARANNUS**  
Kasvatus- ja opetuslautakunta 14.4.2026, Asunto- ja kiinteistölautakunta 29.4.2026.

**Vuokralainen ja vuokranmaksu**

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatukseen käyttöön.

**Sopimuksen sitovuus** Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki.

Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutettavat tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaika, on tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

**Rakennuskohde** Metsäniityn päiväkotia ja koulu  
Pitkäniitynkatu 1, 33710 Tampere  
Kiinteistötunnus: 837-60-6082-3

**Asemakaavatilanne** Voimassa oleva asemakaava 8463 on vuodelta 2013. Kaavamääräys on YL (Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue). Sallittu kerrosluku on 2. Tontin pinta-ala on noin 8 413 m<sup>2</sup>. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 3 300 kem<sup>2</sup> ja varastotiloiksi sallittu rakennusoikeus on 50 kem<sup>2</sup>. Korttelialueelle saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa 150 kem<sup>2</sup> ilmastokonehuoneita kerrosluvun estämättä. Auto- ja pyöräpaikkoja on toteutettava yksi jokaista 150 kerrosalaneliometriä kohti. Perusparannuksessa rakennuksen kerrosala ei muutu. Autopaikkoja on tontilla 21 kpl. Polkupyöräpaikkoja on tontilla 37 kpl.

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat heinäkuussa 2027 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2028.

**Kustannukset** Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio hankesuunnitelmien perusteella.

**2 650 545 € (alv 0%)**

<b>Laajuus</b>	Bruttoala	<b>1 054,0 brm<sup>2</sup></b>
	Kokonaishuoneala	<b>959,0 hum<sup>2</sup></b>
	Teknisten tilojen huoneala	<b>79,0 hum<sup>2</sup></b>
	Vuokrattava huoneala	<b>880,0 hum<sup>2</sup></b>

<b>Neliökustannukset</b>	Bruttoala	<b>2 514,7 €/brm<sup>2</sup></b>
	Kokonaishuoneala	<b>2 763,9 €/hum<sup>2</sup></b>
	Vuokrattava huoneala	<b>3 012,0 €/hum<sup>2</sup></b>

## Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	15,06	13 253	159 033
Nykyinen pääomavuokra	11,96	10 528	126 340
	<b>27,02</b>	<b>23 781</b>	<b>285 373</b>

### YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,00	2 640	31 680
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	9,00	0	0
Kunnossapito	1,50	1 320	15 840
<b>Yhteensä</b>		<b>3 960</b>	<b>47 520</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
<b>TON TIN VUOKRA</b>	<b>0,50</b>	<b>442</b>	<b>5 301</b>

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimia Oy:ltä ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

### KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritely. 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 suunnitelluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

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

### VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN

	hu <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
Varhaiskasvatus	691,0	32,03	22 130	265 559
Perusopetus	126,0	32,03	4 035	48 423
Esiopetus	63,0	32,03	2 018	24 212
<b>Yhteensä</b>	<b>880,0</b>	<b>32,03</b>	<b>28 183</b>	<b>338 194</b>