



PERUSPARANNUSOSA

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE								
Hanke	KAROLEN KOULU LAAJENNUS JA MUUTOS								
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, Perusopetus, esiopetus ja opiskeluhoolto								
Tarveselvitys	KAROLEN KOULUN LAAJENNUS Kasvatus- ja opetuslautakunta 10.2.2026 / Asunto- ja kiinteistölautakunta 12.2.2026. Dnro TRE:523/10.03.07/2026								
Hankesuunnitelma	KAROLEN KOULUN LAAJENNUS JA MUUTOS Asunto- ja kiinteistölautakunta 4.6.2026 / Kasvatus- ja opetuslautakunta 16.6.2026 Dnro TRE:2776/10.03.07/2026								
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen ja esiopetuksen sekä Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.								
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä vuokralaskelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki. Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen mukaisesti toteutettavat tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja 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.								
Rakennuskohde	Karolen koulu Juvankatu 71, 33710 Tampere Kiinteistötunnus: 837-60-6068-1								
Asemakaavatilanne	Voimassa oleva asemakaava 7642 on vuodelta 2001. Koulun rakennusoikeus on 6000 kem ² . Sallittu kerrosluku on 2. Tontin pinta-ala on noin 17 154 m ² . Autopaikkoja on toteutettava yksi jokaista 300 kerrosalaneliometriä kohti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 20 kpl. Polkupyöräpaikkoja koululle rakennetaan 200 kpl.								
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat lokakuussa 2027 ja niiden on määrä valmistua lokakuussa 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2029.								
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä (sisältäen pysäköintialueen 223 000 euroa) 754 000 euroa (alv 0%)								
Laajuus	<table> <tr> <td>Bruttoala (laajennus)</td> <td>226,0 brm²</td> </tr> <tr> <td>Kokonaishuoneala</td> <td>3 792,0 hum²</td> </tr> <tr> <td>Teknisten tilojen huoneala</td> <td>309,0 hum²</td> </tr> <tr> <td>Vuokrattava huoneala</td> <td>3 483,0 hum²</td> </tr> </table>	Bruttoala (laajennus)	226,0 brm ²	Kokonaishuoneala	3 792,0 hum ²	Teknisten tilojen huoneala	309,0 hum ²	Vuokrattava huoneala	3 483,0 hum ²
Bruttoala (laajennus)	226,0 brm ²								
Kokonaishuoneala	3 792,0 hum ²								
Teknisten tilojen huoneala	309,0 hum ²								
Vuokrattava huoneala	3 483,0 hum ²								

Neliökustannukset

Bruttoala	3 336,3 €/brm ²
Kokonaishuoneala	198,8 €/hum ²
Vuokrattava huoneala	216,5 €/hum ²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	1,08	3 770	45 240
Nykyinen pääomavuokra	9,78	34 064	408 765
Yhteensä	10,86	37 834	454 005

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito	3,00	10 017	120 204
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	9,00	1 296	15 552
Kunnossapito	1,50	5 225	62 694
Yhteensä		16 538	198 450

TON TIN VUOKRA	0,62	2 159	25 914
YHTEENSÄ			678 368

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

KALUSTE VUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa 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.

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

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN

	hum ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Perusopetus	3047,0	15,98	48 698	584 380
Esiopetus	292,0	15,98	4 667	56 002
Pirkanmaan Hyvinvointialue	0,0	0,00	0	0
Pirkanmaan Voimia Oy	144,0	21,98	3 165	37 986
Yhteensä	3 483,0	16,23	56 531	678 368