

**Toteuttaja** TAMPEREEN TILAPALVELUT OY  
PL487  
33101 TAMPERE

**HANKE** TAMMELAN KOULU RAKENNUS 2 (235 TIILIKOULU)  
PERUSPARANNUSOSA

**Tilaaaja / käyttäjät** Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut

**Tarveselvitys  
Hankesuunnitelma** TAMMELAN KOULU TARVESELVITYS 21.3.2024

**Vuokralainen ja vuokranmaksu**

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen ja Sara Hildén Akatemian käyttöön.

**Sopimuksen sitovuus** Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti.

Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman mukaisesti toteutetut 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** Tammelan koulu, rakennus 2, tiilikoulu, rakennusnumero 235  
Ilmarinkatu 17, 33500 Tampere

**Asemakaavatilanne** Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1988. Asemakaavamuutoshakemus on jätetty 10.12.2019 kaavan päivittämiseksi vastaamaan kasvatuksen ja opetuksen tilatarpeita. Viireillä on kaava nro 8821. Asemakaavaluonnoksessa rakennusosalle on perusparannusvaihtoehdossa esitetty suojelumerkintä SR-17.

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat maaliskuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua keväällä 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2028.

**Kustannukset** Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>yhteensä</b>                 | <b>4 050 000 €</b> (alv 0%) |
| Kustannukset €/htm <sup>2</sup> | 4 666 €/htm <sup>2</sup>    |
| Kustannukset €/brm <sup>2</sup> | 3 568 €/brm <sup>2</sup>    |

**Laajuus**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliönä yhteensä | 868 htm <sup>c</sup>       |
| Bruttoala   | 1 124 brm <sup>c</sup>     |
| Koko huoneistoala                                   | 965 htm <sup>2</sup>       |
| Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta             | 97 htm <sup>2</sup>        |
| <b>Vuokrattava huoneistoala</b>                     | <b>868 htm<sup>2</sup></b> |

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista** Vuokra-arvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon  
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

|              |                            |                             |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|
|              | Vuokrattava ala            | Investointi                 |
| Huoneistoala | <b>868 htm<sup>2</sup></b> | <b>4 050 000 €</b> (alv 0%) |

| <b>PÄÄOMAVUOKRA</b>                | €/m <sup>2</sup> /kk | €/kk          | € / vuosi      |
|------------------------------------|----------------------|---------------|----------------|
| Investoinnin pääomavuokra, 6% inv. | 23,33                | 20 250        | 243 000        |
| Nykyinen pääomavuokra              | 2,30                 | 2 000         | 24 000         |
| <b>Yhteensä</b>                    | <b>25,63</b>         | <b>22 250</b> | <b>267 000</b> |

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

|  | €/m <sup>2</sup> /kk | €/kk  | € / vuosi |
|--|----------------------|-------|-----------|
| Kiinteistönhoito sisäiset vuokralaiset | 3,25                 | 2 821 | 33 852    |
| Kunnossapito                           | 1,50                 | 1 302 | 15 624    |

|                      |                      |       |               |
|----------------------|----------------------|-------|---------------|
| Yhteensä             |                      | 4 123 | <b>49 476</b> |
|                      | €/m <sup>2</sup> /kk | €/kk  | € / vuosi     |
| <b>TONTIN VUOKRA</b> | 0,95                 | 827   | <b>9 924</b>  |

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

#### KALUSTEVUOKRA

Tarveselvitysvaiheessa 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 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> | 868            | 31,34                | <b>326 400</b> |

#### VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN

|                              |                  |               |                |                      |
|------------------------------|------------------|---------------|----------------|----------------------|
|                              | htm <sup>2</sup> | €/kk          | € / vuosi      | €/m <sup>2</sup> /kk |
| <b>Perusopetus</b>           | <b>147,0</b>     | <b>4 606</b>  | <b>55 277</b>  | 31,34                |
| <b>Sara Hildén -akatemia</b> | <b>721,0</b>     | <b>22 594</b> | <b>271 123</b> | 31,34                |
| <b>Yhteensä</b>              | <b>868,0</b>     | <b>27200</b>  | <b>326 400</b> | 31,34                |

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