

**Toteuttaja** TAMPEREEN TILAPALVELUT OY  
PL1000  
33101 TAMPERE

**Hanke** HATANPÄÄN KOULU  
PERUSPARANNUS

**Tilaaaja / käyttäjät** Tampereen kaupunki, perusopetus sekä varhaiskasvatus ja esiopetus sekä Pirkanmaan hyvinvointialue, Opiskeluhoolto

**Tarveselvitys** HATANPÄÄN KOULU PERUSPARANNUS  
Kaupunginhallitus 5.6.2023, Asunto- ja kiinteistölautakunta 14.12.2023

**Vuokralainen ja vuokranmaksu**  
Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, Pirkanmaan hyvinvointialueen ja 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 sopimuksessa sekä tarveselvityksessä määriteltyjen 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** Hatanpään koulu  
Haapakuja 2, 33900 Tampere

**Asemakaavatilanne** Voimassa oleva asemakaava 7187 on vuodelta 1959. Yleisen rakennuksen rakennusalue koulurakennusta varten  
Tontin pinta-ala on 10957 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeutta ei ole määritelty. Sallitu kerrosluku on 3.

Tontilla on autopaikkoja 19 kpl.

Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 200 kpl/oppilaat ja 22kpl/henkilökunta.Osa pyöräpaikoista toteutetaan katettuina.

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat tammikuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua lokakuussa 2027, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2028.

**Kustannukset**  
Hankkeelle on laskettu alustava hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) yhteensä:  
**25 380 000 € (alv 0%)**

2862 €/brm<sup>2</sup>

**Laajuus**  
Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä **8 869 brm<sup>2</sup>**  
Rakennushankkeen laajuus huoneistoalana yhteensä **7088 htm<sup>2</sup>**  
**Vuokrattava huoneistoala** **7 088 htm<sup>2</sup>**  
(ei sis. teknisiä tiloja)

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta**

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2023 hintatasoon  
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

Vuokrattava ala  
**7 088 htm<sup>2</sup>**

Investointi  
**25 380 000 € (alv 0%)**

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	17,90	126 900	1 522 800
Nykyinen pääomavuokra	5,17	36 645	439 740
	23,07	163 545	<b>1 962 540</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	22 393	268 710
Kiinteistönhoito (Pirkanman Voimia Oy)	4,88	965	11 583
Kunnossapito	1,50	10 632	127 584

Yhteensä **33 990** **407 877**

<b>TONTIN VUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
	0,39	2 732	<b>32 781</b>

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

**KALUSTEVUOKRA**

Kalustevuokraa ei ole määritetty. 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 koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€ / vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>7 088</b>	<b>28,25</b>	<b>2 403 198</b>

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

	htm <sup>2</sup>	€/kk	€ / vuosi	€/htm <sup>2</sup> /kk
Perusopetus	6688	188 661	2 263 934	28,21
Pirkanmaan Voimia Oy (Alv 0%)	198	5 907	70 885	29,83
Pirkanmaan hyvinvointialue	202	5 698	68 378	28,21
<b>Yhteensä</b>	<b>7 088</b>	<b>200 266</b>	<b>2 403 198</b>	

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