

**PERUSPARANNUSOSA**

<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
<b>Hanke</b>	KAROSEN KOULU LAAJENNUS JA MUUTOS
<b>Tilaaaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, Perusopetus, esiopetus ja opiskeluhoito
<b>Tarveselvitys</b>	KAROSEN KOULUN LAAJENNUS Kasvatus- ja opetuslautakunta 10.2.20264 / Asunto- ja kiinteistölautakunta 12.2.2026. Dnro TRE:523/10.03.07/2026
<b>Hankesuunnitelma</b>	<b>KAROSEN KOULUN LAAJENNUS JA MUUTOS</b> Asunto- ja kiinteistölautakunta 4.6.2026 / Kasvatus- ja opetuslautakunta 16.6.2026 Dnro TRE:2776/10.03.07/2026
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen ja esiopetuksen sekä Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	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 toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.
<b>Rakennuskohde</b>	Karosen koulu Juvankatu 71, 33710 Tampere Kiinteistötunnus: 837-60-6068-1
<b>Asemakaavatilanne</b>	Voimassa oleva asemakaava 7642 on vuodelta 2001. Koulun rakennusoikeus on 6000 kem2. Sallittu kerrosluku on 2. Tontin pinta-ala on noin 17 154 m2. Autopaikkoja on toteutettava yksi jokaista 300 kerrosalaneliometriä kohti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 20 kpl. Polkupyöräpaikkoja koululle rakennetaan 200 kpl.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat lokakuussa 2027 ja niiden on määrä valmistua lokakuussa 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2029.
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä (sisältäen pysäköintialueen 223 000 euroa) <b>754 000 euroa (alv 0%)</b>
<b>Laajuus</b>	Bruttoala (laajennus) <b>226,0 brm<sup>2</sup></b> Kokonaishuoneala <b>3 792,0 hum<sup>2</sup></b> Teknisten tilojen huoneala <b>309,0 hum<sup>2</sup></b> Vuokrattava huoneala <b>3 483,0 hum<sup>2</sup></b>

**Neliökustannukset**

Bruttoala		<b>3 336,3 €/brm<sup>2</sup></b>
Kokonaishuoneala		<b>198,8 €/hum<sup>2</sup></b>
Vuokrattava huoneala		<b>216,5 €/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.	1,08	3 770	45 240
Nykyinen pääomavuokra	9,78	34 064	408 765
<b>Yhteensä</b>	<b>10,86</b>	<b>37 834</b>	<b>454 005</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /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
<b>Yhteensä</b>		<b>16 538</b>	<b>198 450</b>

<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,62	2 159	<b>25 914</b>
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>678 368</b>

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

**KALUSTEVUOKRA**

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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /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
<b>Yhteensä</b>	<b>3 483,0</b>	<b>16,23</b>	<b>56 531</b>	<b>678 368</b>