

Kämmenniemen koulu, perusparannus, vaihe 1

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke KÄMMENNIEMEN KOULU
PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, perusopetus sekä varhaiskasvatus ja esiopetus, sekä nuorisopalvelut.

Hankesuunnitelma

Tarveselvitys KÄMMENNIEMEN KOULU, PERUSPARANNUS
Kaupunginhallitus 2.9.2024

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen sekä nuorisopalveluiden käyttöön.

Sopimuksen sitovuus

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä 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 määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

Rakennuskohde Kämmenniemen koulu
Paavolantie 4, 34240 Kämmenniemi

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava 7657 on vuodelta 2000. YO-14 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Tontin pinta-ala on noin 24 336 m². Tontin rakennusoikeus on 7300 kem².

Tontilla on autopaikkoja 19 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 21 kpl. Lisäksi tontilla on saatoapaikat takseille ja linja-autoille. Osa autopaikoista on osoitettu tontin ulkopuolisille pysäköintialueille. Autopaikkojen määrä yhteensä 63 kpl. Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 200 kpl, joista 80 kpl toteutetaan katettuina.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat maaliskuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2027, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2027.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu alustava tarveselvitysvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) yhteensä:
6 290 000 € (alv 0%)

Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoalana yhteensä	Rakennusvaihe 1	2 535	htm⁴
	Vuokrattava huoneistoala		1 333	htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle.

Vuokrattava ala
1 333

Investointi
6 290 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	23,59	31 450	377 400
Nykyinen pääomavuokra	6,25	8 333	100 000
	29,84	39 783	477 400

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	4 332	51 987
Kunnossapito	1,50	2 000	23 994
Yhteensä	4,75	6 332	75 981

TONTIN VUOKRA

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
	0,21	285	3 417

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 suunniteltuineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	1 333	34,81	556 798

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	m ²	€/kk	€/ vuosi
Perusopetus	1018	35 435	425 222
Varhaiskasvatus ja esiopetus	105	3 655	43 859
Nuorisopalvelut	210	7 310	87 718
Yhteensä	1333	46 400	556 798

Erilliset vuokratkustannukset (10 vuoden maksujalla):

Perusparannuksen 1. vaiheen yhteydessä kohteeseen tullaan toteuttamaan lämmitysjärjestelmän uusimiseen liittyviä toimenpiteitä v. 2001 rakennetussa rakennusosassa. Vuokravaikutus on n. 5 759 €/kk, 69 108 €/v. Lisäksi toteutetaan erillisininvestointina lämpökekuksen uusiminen. Vuokravaikutus on n. 8 566 e/kk, 102 792 e/v.

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

Kämmenniemen koulu, laajennus, vaihe 1

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke KÄMMENNIEMEN KOULU
LAAJENNUS

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

Hankesuunnitelma

Tarveselvitys KÄMMENNIEMEN KOULU, PERUSPARANNUS
Kaupunginhallitus 2.9.2024

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen sekä Pirkanmaan hyvinvointialueen käyttöön.

Sopimuksen sitovuus

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä 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 Kämmenniemen koulu
Paavolantie 4, 34240 Kämmenniemi

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava 7657 on vuodelta 2000. YO-14 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Tontin pinta-ala on noin 24 336 m². Tontin rakennusoikeus on 7300 kem².

Tontilla on autopaikkoja 19 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 21 kpl. Lisäksi tontilla on saatoapaikat takseille ja linja-autoille. Osa autopaikoista on osoitettu tontin ulkopuolisille pysäköintialueille. Autopaikkojen määrä yhteensä 63 kpl. Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 200 kpl, joista 80 kpl toteutetaan katettuina.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat maaliskuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2027, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2027.

Kustannukset

Hankkeelle on laskettu alustava hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) yhteensä:
6 175 000 € (alv 0%)

Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoalana yhteensä	Rakennusvaihe 1	2 535	htm ⁴
	Tekniset tilat		134	htm ²
	Vuokrattava huoneistoala		1 202	htm ²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle.

	Vuokrattava ala 1 202		Investointi 6 175 000 € (alv 0%)
PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	25,69	30 875	370 500
	25,69	30 875	370 500
YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	3 907	46 878
Kunnossapito	1,50	1 803	21 636
Yhteensä	4,75	5 710	68 514
TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
	0,20	240	2 885
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 suunniteltuineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.			
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	htm ² 1 202	€/m ² /kk 30,64	€ / vuosi 441 899

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/kk	€ / vuosi
Perusopetus	1016	31 127	373 518
Varhaiskasvatus ja esiopetus	29	888	10 661
Pirkanmaan hyvinvointialue	157	4 810	57 719
Yhteensä	1202	36 825	441 899

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