



LAAJENNUSOSA

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE								
Hanke	KAROSEN KOULU LAAJENNUS JA MUUTOS								
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus, esiopetus sekä Pirkanmaan hyvinvointialue								
Tarveselvitys	KAROSEN KOULUN LAAJENNUS Kasvatus- ja opetuslautakunta 10.2.2026 / Asunto- ja kiinteistölautakunta 12.2.2026. Dnro TRE:523/10.03.07/2026								
Hankesuunnitelma	KAROSEN 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	Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatukseen käyttöön.								
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltynä ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki. Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman 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	Karosen 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 vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2029.								
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio hankesuunnitelmien perusteella. 5 292 000 € (alv 0%)								
Laajuus	<table> <tr> <td>Bruttoala</td><td>1 748,0 brm²</td></tr> <tr> <td>Kokonaishuoneala</td><td>1 433,0 hum²</td></tr> <tr> <td>Teknisten tilojen huoneala</td><td>hum²</td></tr> <tr> <td>Vuokrattava huoneala</td><td>1 433,0 hum²</td></tr> </table>	Bruttoala	1 748,0 brm ²	Kokonaishuoneala	1 433,0 hum ²	Teknisten tilojen huoneala	hum ²	Vuokrattava huoneala	1 433,0 hum ²
Bruttoala	1 748,0 brm ²								
Kokonaishuoneala	1 433,0 hum ²								
Teknisten tilojen huoneala	hum ²								
Vuokrattava huoneala	1 433,0 hum ²								
Neliökustannukset	<table> <tr> <td>Bruttoala</td><td>3 027,5 €/brm²</td></tr> <tr> <td>Kokonaishuoneala</td><td>3 693,0 €/hum²</td></tr> <tr> <td>Vuokrattava huoneala</td><td>3 693,0 €/hum²</td></tr> </table>	Bruttoala	3 027,5 €/brm ²	Kokonaishuoneala	3 693,0 €/hum ²	Vuokrattava huoneala	3 693,0 €/hum ²		
Bruttoala	3 027,5 €/brm ²								
Kokonaishuoneala	3 693,0 €/hum ²								
Vuokrattava huoneala	3 693,0 €/hum ²								

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	18,46	26 460	317 520
Nykyinen pääomavuokra	0,00	0	0
	18,46	26 460	317 520

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,25	4 657	55 887
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	0	0
Kunnossapito	1,50	2 150	25 794
Yhteensä		6 807	81 681

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
TON TIN VUOKRA	0,62	888	10 662

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

409 863

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 koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

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

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN

	huom ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Perusopetus	1 021,0	23,83	24 335	292 023
Esiopetus	304,0	23,83	7 246	86 949
Pirha	108,0	23,83	2 574	30 890
Pirkanmaan Voimia Oy	0,0			0
Yhteensä	1 433,0	23,83	34 155	409 863