



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	TAMMELAN KOULU JA SARA HILDÉN -AKATEMIA, RAKENNUS 2 (TIILIKOULU) UUDISRAKENNUS JA PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus, varhaiskasvatus, Sara Hildén -akatemia, Pirkanmaan hyvinvointialue sekä Pirkanmaan Voimia Oy
Tarveselvitys	Tammelan koulu ja Sara Hildén -akatemia tarveselvitys Kaupunginhallitus 8.4.2024
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatuksen, perusopetuksen, Sara Hildén -akatemia ja Pirkanmaan Voimien ja Pirkanmaan hyvinvointialueen käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki. 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 tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.
Rakennuskohde	Tammelan koulu, rakennus 2 uudisrakennusosa Ilmarinkatu 17, 33500 Tampere Kiinteistötunnus: 837-115-295-1
Asemakaavatilanne	Voimassa oleva asemakaava 8821 on vuodelta 2024. Kiinteistön rakennusoikeus on 10 000 kerrosneliometriä. Rakennus 2, eteläpääty, sr-17. Tontin pinta-ala on noin 11 464 m ² . Yksi polkupyöräpaikka 100 kerrosneliometriä kohti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 11 kpl. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 232 kpl.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat toukokuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua huhtikuussa 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2028. Sara Hildénin tilat toimivat aluksi Jugend-koulun väistötiloina kesäkuuhun 2030 asti.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio hankesuunnitelmien perusteella. 15 670 000 € (alv 0%)
Laajuus	Bruttoala 4 767,0 brm² Kokonaishuoneala 4 121,2 hum² Teknisten tilojen huoneala 450,6 hum² Vuokrattava huoneala 3 670,6 hum²
Neliökustannukset	Bruttoala 3 287,2 €/brm² Kokonaishuoneala 3 802,3 €/hum² Vuokrattava huoneala 4 269,1 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	21,35	78 350	940 200

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset ja PIRHA	3,25	11 391	136 691
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	808	9 693
Kunnossapito	1,50	5 506	66 071
Yhteensä		17 705	212 455

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
TONTIN VUOKRA	0,95	3 487	41 845

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

KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa 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 suunnitelluineen 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

	hu ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Esiopetus	290,6	27,05	7 859	94 312
Perusopetus	2 752,9	27,05	74 453	893 436
Työväenopisto	333,3	27,05	9 014	108 170
Pirkanmaan Voimia Oy	165,7	28,67	4 751	57 008
Pirkanmaan hyvinvointialue	128,1	27,05	3 465	41 574
Yhteensä	3 670,6	27,12	99 542	1 194 500