



Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke RAHOLAN KOULU
PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki: perusopetus ja esiopetus, sekä Pirkanmaan Voimia Oy ja Pirkanmaan hyvinvointialue

Tarveselvitys **RAHOLAN KOULUN PERUSPARANNUKSEN TARVESELVITYS**
Kaupunginhallitus 15.6.2026/§491 Dnro TRE:5325/10.03.07/2025

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen ja esiopetuksen sekä Pirkanmaan Voimia Oy:n ja Pirkanmaan hyvinvointialueen käyttöön..

Sopimuksen sitovuus Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki.

Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankeuunnitelman 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 Raholan koulu, perusparannus
Metsäkylänkatu 7, 33300 Tampere
Kiinteistötunnus: 837-233-3012-2

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava 599 on vuodelta 1955. Koulun rakennusoikeus on 5 925 kem². Sallittu kerrosluku on 3. Tontin pinta-ala on noin 10 298 m². Kaavassa ei autopaikkavaadetta. Kaupungin autopaikkanormin mukaan autopaikkoja on toteutettava vähintään 7. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 16 kpl. Polkupyöräpaikkoja koululle rakennetaan 150 kpl.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat helmikussa 2028 ja niiden on määrä valmistua lokakuussa 2029, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2030.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio hankesuunnitelmien perusteella.

20 581 000 € (alv 0%)

Laajuus	Bruttoala	5 511,0 brm²
	Kokonaishuoneala	4 730,5 hum²
	Teknisten tilojen huoneala	351,5 hum²
	Vuokrattava huoneala	4 379,0 hum²

Neliökustannukset	Bruttoala	3 734,5 €/brm²
	Kokonaishuoneala	4 350,7 €/hum²
	Vuokrattava huoneala	4 699,9 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	23,50	102 905	1 234 860
Nykyinen pääomavuokra	5,00	21 895	262 740
Yhteensä	28,50	124 800	1 497 600

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,00	12 492	149 904
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	9,00	1 233	14 796
Kiinteistönhoito Pirha	3,37	263	3 154
Kunnossapito	1,50	6 569	78 822
Yhteensä		20 556	246 676

TON TIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
	0,44	1 942	23 307

YHTEENSÄ

1 767 584

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 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
Perusopetus	3 830	33,44	128 087	1 537 049
Esiopetus	334	33,44	11 170	134 040
Pirha	78	33,81	2 637	31 649
Pirkanmaan Voimia Oy	137	39,44	5 404	64 845
Yhteensä	4 379,0	33,64	147 299	1 767 584