Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 153

Kanjonin koulun ja päiväkodin toteutussuunnitelma, toteutussopimus ja leasingrahoitus

TRE:3164/10.03.06/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot
Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja rahoituspäällikkö Saara Unnanlahti, puh. 040 131 9484 etunimi.sukunimi@tampere.fi, sekä Jukka Kauppinen, puh. 050 3210 355 ja hankepäällikkö Heini Koiranen, puh. 050 304 7050, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä
Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi hyväksyttiin toivomusponsi: "Lautakunta edellyttää, että selvitetään miten henkilökunnalle voidaan osoittaa P-paikkoja enemmän kuin nyt esillä olevassa esityksessä piha-alueeseen puuttumatta."

Esittelijä: Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus
Esitetään kaupunginhallituksen päätettäväksi:

Kanjonin koulu ja päiväkoti -uudisrakennushankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus hyväksytään.

Hankkeen rahoitus toteutetaan Kuntarahoitus Oyj:n leasingrahoituksella. Vuokrakohde on Kanjonin päiväkoti ja koulu. Rahoitusleasingsopimuksen mukainen limiitti, jonka puitteissa Tampereen kaupunki voi tehdä vuokrakohteen hankintoja on 26 000 000,00 euroa. Leasingsopimuksen korko sidotaan 6kk Euribor-viitekorkoon lisättynä 0,18 %-yksikön marginaalilla. Marginaali on kiinteä 10 vuotta varsinaisen vuokrakauden alusta. Vuokrakohteen vuokra-aika on 20 vuotta kohteiden valmistumisesta. Vuokrakohteen vuokran määrä kullekin vuokrajaksolle lasketaan vuokrakohteen arvonlisäverottoman hankintahinnan ja vuokra-ajan avulla lisäten näin saadulle määrälle sovittu viitekorko sekä Kuntarahoituksen marginaali. Jäännösarvo vuokrakohteelle on varsinaisen vuokrakauden päättyessä 33,33 %. Liitteenä olevat rakennuttamissopimus ja kiinteistöleasingrahoitussopimus liiteasiakirjoineen hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään toteutussopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan toteutussopimus.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan leasingrahoitussopimus ja rakennuttamissopimus liitteineen.

Sopimuksien vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Kokouskäsittely
Anne Liimola teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen: "Lautakunta edellyttää, että selvitetään miten henkilökunnalle voidaan osoittaa P-paikkoja enemmän kuin nyt esillä olevassa esityksessä piha-alueeseen puuttumatta."

Matti Höyssä ja Ele Rantasalmi kannattivat Liimolan ehdotusta. Toivomusponsi hyväksyttiin yksimielisesti.

Nuorisovaltuuston edustaja Yasmeen Shaath poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Hankepäällikkö Heini Koiranen oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut
Kanjonin koulu ja päiväkoti -uudisrakennushankkeen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 23.3.2026. Toteutussuunnittelu on tehty hankesuunnitelman pohjalta.

Hanke käsittää Kanjonin koulu ja päiväkoti -uudisrakennuksen piha-alueineen osoitteessa Ruovedenkatu 7, 33720 Tampere. Nykyinen koulurakennus ja entiset nuorisotilat korvataan uudisrakennuksella. Vanhojen rakennusten purku toteutetaan erillishankintana. Uudisrakennuksen valmistuttua luovutaan myös koulun pohjoispuolella sijaitsevasta vanhasta Kanjonin päiväkodista. Tilat ja piha-alueet suunnitellaan mahdollisimman laajasti myös alueen asukkaiden ja kuntalaisten iltakäyttöön.

Oppilaiden ja lasten määrä kasvaa uudisrakennuksen myötä. Koulu mitoitetaan 525 oppilaalle vuosiluokilla 0–6 sisältäen esiopetuksen, erityisopetuksen, toiminta-alueopetuksen ja vaativan oppilaskohtaisen tuen oppilaat. Päiväkoti mitoitetaan 200 lapselle ja 10 päiväkotiryhmälle. Lisäksi tehdään tilat Pirkanmaan Voimia Oy:lle ja opiskeluterveydenhuollolle. Henkilöstöä on noin 132.

Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisena kokonaisvastuu-urakkana (KVR), jossa urakoitsija vastaa sekä hankkeen suunnittelusta että rakentamisesta. Kilpailutuksen perusteella KVR-urakoitsijaksi valittiin Peab Oy.

Peab Oy:n suunnitteluorganisaatiossa pää- ja arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto Tilatakomo Oy, rakenne- ja sähkösuunnittelusta Sitowise Oy, LVIA-suunnittelusta Insinööritoimisto Erkki Leskinen Oy sekä akustiikkasuunnittelusta Ramboll Oy.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy ja projektipäällikkönä toimii hankepäällikkö Heini Koiranen. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n kesken toteutussopimus (liite) osapuolten välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa maaliskuussa 2027 ja valmistua lokakuussa 2028. Tilat varustellaan marras–joulukuussa 2028 ja otetaan käyttöön tammikuussa 2029. Koulun väistötiloiksi on osoitettu vuosiluokille 0–2 uusi Ahvenisjärven koulu ja vuosiluokille 3–6 Tampereen yliopiston Hervannan kampuksella sijaitsevat tilat. Päiväkoti toimii rakentamisen ajan nykyisissä tiloissaan.

KVR-urakka kilpailutettiin ajalla 5/2025–2/2026. Tarjousten vertailuperusteena olivat kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti laatu 40 % ja hinta 60 %. Hankkeen toteutuskustannusarvio perustuu tarjouskilpailun voittaneen tarjoajan KVR-urakkatarjoukseen ja on yhteensä 22 900 000 euroa (alv 0 %). Kustannusarvio vastaa hankesuunnitteluvaiheessa hyväksyttyä kustannusarviota. Kustannusarvio ei sisällä leasingrahoituksesta aiheutuvia rahoituskustannuksia, kuten korkokuluja. Tarveselvitysvaiheessa hyväksytty kustannusarvio oli 31 850 000 euroa (alv 0 %). Vuoden 2026 talousarvion investointiohjelmassa hankkeelle on varattu vastaava määräraha vuokrauksella tai muulla rahoitusmallilla toteutettaviin hankkeisiin. Suunnitelmien mukainen rakennuksen laajuus on 9 201 brm², jolloin toteutuksen neliöhinnaksi muodostuu noin 2 489 €/brm².

Kustannusarvioon perustuva vuosivuokra on yhteensä 2 061 173 euroa, ja se jakautuu vuokralaisten kesken liitteen mukaisesti. Vuokra-arviossa on huomioitu myös leasingrahoituksen arvioidut rahoitus- ja korkokustannukset. Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten perusteella ja sen suuruuteen vaikuttavat mm. hankkeen lopulliset kustannukset sekä leasingrahoituksen kustannukset, kuten korkotason muutokset.

Hanke toteutetaan kiinteistöleasingrahoituksella. Kiinteistöleasingista pyydettiin tarjouksia neljältä rahoittajalta. Kiinteistöleasingrahoittajaksi valitaan tehdyn kilpailutuksen perusteella Kuntarahoitus Oyj. Kohde on hyväksytty Kuntarahoituksen vihreän rahoituksen kohteeksi ja se on saanut vihreän rahoituksen marginaalialennuksen. Leasing otetaan vaihtuvakorkoisena, viitekorko 6kk Euribor ja marginaali 0,18 %. Marginaali on kiinteä 10 vuotta varsinaisen vuokrakauden alusta. Kuntarahoituksella on oikeus tarkistaa marginaali 10 vuoden välein varsinaisen vuokrakauden alusta. Koronlaskutapa annuiteetti (tod./360). Vuokra-aika alkaa vuokrakohteen valmistuttua ja vuokra-aika jaetaan jaksoihin, joiden pituus on 6 kk. Kiinteistöleasingissa rahoittaja omistaa rakennuksen ja kaupunki maksaa sen käytöstä leasingvuokraa sovitun 20 vuoden leasingkauden ajan. Leasingrahoituksen toteuttaminen edellyttää lainvoimaisia päätöksiä hankkeen toteuttamisesta, leasingrahoituksen hyväksymisestä sekä tontin vuokraamisesta Kuntarahoitus Oyj:lle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on kaksinkertainen 20 vuoden leasingkauteen nähden, eli 40 vuotta. Leasing- ja maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan samanaikaisesti KVR-urakkasopimuksen kanssa. Leasingkauden aikana kaupunki vastaa rakennuksen käytöstä, ylläpidosta ja kunnossapidosta leasingsopimuksessa määritellyn vastuunjaon mukaisesti. Rakennuksen omistusoikeus säilyy rahoittajalla. Leasingkauden päättyessä kaupungilla on mahdollisuus lunastaa rakennus omistukseensa, jatkaa leasingjärjestelyä tai osoittaa kohteelle ostaja. Kuntarahoituksella on leasing verkkopalvelu, jossa leasingsopimuksia ja niihin liittyviä maksuja ym hallinnoidaan. Tampereen kaupunki on jo aiemmin käyttänyt verkkopalvelua.

Tavoitteena on allekirjoittaa KVR-urakkasopimus sekä leasing- ja maanvuokrasopimukset samanaikaisesti sen jälkeen, kun toteutussuunnitelman hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Pirkanmaan Voimia Oy:n hankintaan kuuluvien keittiölaitteiden kustannus on yhteensä 340 000 euroa.

Toimivalta: Tampereen kaupungin hallintosäännön (16.6.2026) 21 §:n 2. momentin 8. kohdan mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta tekee esityksen kaupunginhallituksen päätettäväksi yli 20 000 000 euron arvoisten tilahankkeiden toteutussuunnitelmista, rakennuttamissopimuksista ja investointisopimuksista. Hallintosäännön 14 §:n 2 momentin 29. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää merkittävien sopimusten hyväksymisestä.

Tiedoksi
kaupunginhallituksen päätöksestä: Virpi Ekholm, Anni Andrejeff, Jenni Rämälä, Jarmo Viljakka, Teija Mätäsniemi, Niko Suoniemi, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Tommi Kärkelä, Heini Koiranen, Kristiina Järvelä, Elina Lahti, Mikael Syrjänen, Kati Vaajanen, Marika Korpinurmi, Taru Nikupeteri, Riikka Lahtinen, Saara Unnanlahti, sisäinen tarkastus, kitiatalous, tilapalvelut@tilapa.fi

Liitteet

1 Liite Akila 29.10.2026 Kanjonin koulu ja päiväkoti - Toteutussuunnitelma
2 Liite Akila 29.10.2026 Kanjonin koulu ja päiväkoti - Toteutussuunnitelman liite, Toteutussopimus
3 Liite Akila 29.10.2026 Kanjonin koulu ja päiväkoti - Toteutussuunnitelman liite, Investointisopimus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 3.11.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Tampere
03.11.2026

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§153

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)