

**Toteuttaja** TAMPEREEN TILAPALVELUT OY  
PL1000  
33101 TAMPERE

**Hanke** LAMMINPÄÄN KOULUN RAKENNUS 1 PERUSPARANNUS

**Tilaaaja / käyttäjät** Tampereen kaupunki, perusopetus  
  
LAMMINPÄÄN KOULUN RAKENNUS 1 PERUSPARANNUS  
TRE:5332/10.03.07/2020

**Tarveselvitys** Sivistys- ja kulttuurikunta 29.10.2020, Asunto- ja kiinteistölautakunta 11.11.2020.

**Hankesuunnitelma** Kasvatus- ja opetuslautakunta 13.12.2023, Asunto- ja kiinteistölautakunta 14.12.2023.

**Vuokralainen ja vuokranmaksu**

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen 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 toteutussuunnitelman mukaisesti toteutettavat 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** Lamminpään koulu rakennus 1  
Kortesuonkatu 27, 33420 Tampere  
Kiinteistötunnus: 837-225-2025-0001

**Asemakaavatilanne** Voimassa oleva asemakaava nro 9 on vuodelta 1945.  
Tontti on osoitettu kaavassa yleisen rakennuksen tontiksi, tontin pinta-ala on 15 035 m<sup>2</sup>.  
Autopaikkoja on yhteensä 16 kpl, joista 1 kpl koulutaksin pysäköintiin, 6 kpl saattoliikennepaikkaa, 2 kpl LE pysäköintiin ja 7 kpl muuhun pysäköintiin.  
Polkupyöräpaikkoja rakennetaan oppilaille 259 kpl, joista 96 kpl on katettuja, henkilökunnan pyöräpaikat 15 kpl ovat lukitussa pyörävarastossa.

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat heinäkuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2026, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2027.

**Kustannukset** Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella.  
**7 990 000 € (alv 0%)**

|                |                                                                              |                                |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Laajuus</b> | Bruttoala yhteensä (lämmin 2 340 m <sup>2</sup> , kylmä 629 m <sup>2</sup> ) | <b>2 969,0 brm<sup>2</sup></b> |
|                | Kokonaishuoneala                                                             | <b>1 829,0 hum<sup>2</sup></b> |
|                | Teknisten tilojen huoneala                                                   | <b>127,5 hum<sup>2</sup></b>   |
|                | Vuokrattava huoneala                                                         | <b>1 701,5 hum<sup>2</sup></b> |

|                          |                      |                                  |
|--------------------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Neliökustannukset</b> | Bruttoala            | <b>2 691,1 €/brm<sup>2</sup></b> |
|                          | Kokonaishuoneala     | <b>4 368,5 €/hum<sup>2</sup></b> |
|                          | Vuokrattava huoneala | <b>4 695,9 €/hum<sup>2</sup></b> |

## Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

| <b>PÄÄOMAVUOKRA</b>                | €/m <sup>2</sup> /kk | €/kk   | €/vuosi |
|------------------------------------|----------------------|--------|---------|
| Investoinnin pääomavuokra, 6% inv. | 23,48                | 39 950 | 479 400 |
| Nykyinen pääomavuokra              | 4,16                 | 7 078  | 84 939  |
|                                    | 27,64                | 47 028 | 564 339 |

### YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

|                                         | €/m <sup>2</sup> /kk | €/kk  | €/vuosi |
|-----------------------------------------|----------------------|-------|---------|
| Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset | 3,25                 | 5 530 | 66 359  |
| Kunnossapito                            | 1,50                 | 2 552 | 30 627  |
| Yhteensä                                |                      | 8 082 | 96 986  |

|                      | €/m <sup>2</sup> /kk | €/kk | €/vuosi |
|----------------------|----------------------|------|---------|
| <b>TONTIN VUOKRA</b> | 0,51                 | 861  | 10 331  |

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

### KALUSTEVUOKRA

Toteutussuunnitteluvaiheessa 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 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 <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> /kk | €/kk   | €/vuosi |
|-------------|-------------------|----------------------|--------|---------|
| Perusopetus | 1 701,5           | 32,90                | 55 971 | 671 655 |
| Yhteensä    | 1 701,5           | 32,90                | 55 971 | 671 655 |