



<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
<b>Hanke</b>	TASANTEEN PÄIVÄKOTI UUDISRAKENNUS
<b>Tilaaaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
<b>Tarveselvitys</b>	Sivystys- ja kulttuurilautakunta 16.11.2021/§152 Dnro TRE:7414/10.03.07/2021
<b>Hankesuunnitelma</b>	<b>TASANTEEN PÄIVÄKOTI UUDISRAKENNUS,HANKESUUNNITELMA 4.4.2022</b>
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatuksen käyttöön.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.</p> <p>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 määräaikaa, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.</p>
<b>Rakennuskohde</b>	Tasanteen päiväkotito, uudisrakennus Rusthollinkatu 8, 33610 Tampere
<b>Asemakaavatilanne</b>	Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1998. Päiväkodin rakennusoikeus on 2500 kem2. Tontin pinta-ala on noin 7002 m2. Kaavamääräyksen I 1/3 mukaan murtoluku osoittaa kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Suurin sallittu asuinhuoneistomäärä huoltohenkilökuntaa varten on kaksi (kaavamääräys 2h). Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 15 kpl. Polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan yhteensä 24 kpl.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat touko-kesäkuussa 2023 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2024, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2024.
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä <b>8 070 000 €</b> (alv 0%)
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliöinä yhteensä <b>1837,0 htm<sup>2</sup></b> Koko huoneistoala <b>1 837 htm<sup>2</sup></b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta**

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2021 hintatasoon  
Vuokraveroitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	<b>1 837</b> htm <sup>2</sup>	<b>8 070 000</b> € (alv 0%)

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	21,97	40 350	484 200
	<b>21,97</b>	<b>40 350</b>	<b>484 200</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	4 869	58 427
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,13	275	3 296
Kunnossapito	1,38	2 535	30 421
<b>Yhteensä</b>		<b>7 679</b>	<b>92 143</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,28	510	<b>6 118</b>

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 hankintarajoiheen 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.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/ vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>1 837</b>	<b>26,42</b>	<b>582 461</b>

**VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)**

	htm <sup>2</sup>	€/ vuosi
Varhaiskasvatus ja esiopetus	1 771	560 315
Pirkanmaan Voimia Oy	67	22 147
<b>yhteensä</b>	<b>1 837</b>	<b>582 461</b>

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