



<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
<b>Hanke</b>	PELTOLAMMIN HYVINVOINTIKESKUS 1.Vaihe (koulu, päiväkoti, kirjasto ja nuorisotilat) UUDISRAKENNUS, HANKESUUNNITELMA
<b>Tilaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, Perusopetus, Varhaiskasvatus ja esiopetus, Liikunta ja nuoriso, Kulttuuri
<b>Tarveselvitys</b>	PELTOLAMMIN HYVINVOINTIKESKUS Kaupunginhallitus 21.11.2022/§462 Dnro TRE:4275/10.03.06/2021
<b>Hankesuunnitelma</b>	PELTOLAMMIN HYVINVOINTIKESKUS 1.Vaihe (koulu, päiväkoti, kirjasto ja nuorisotilat) UUDISRAKENNUS,HANKESUUNNITELMA 4.3.2025
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen, kirjasto- ja nuorisopalveluiden käyttöön.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki.</p> <p>Tilaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaja 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>	Peltolammin hyvinvointikeskus, uudisrakennus Automiehenkatu 33840 Tampere
<b>Asemakaavatilanne</b>	Tontin asemakaava on hyväksytty 27.1.2025. Kaavamääräys on Y. Rakennusoikeus on 12 000 kem <sup>2</sup> . Tontin pinta-ala on noin 13 474 m <sup>2</sup> . Koulun sallittu kerrosluku on neljä. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 25 kpl. Polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan yhteensä 370 kpl.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat elokuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2028.
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä (sisältäen taideinvestoinnin 200 000 euroa) <b>30 800 000 €(alv 0%)</b>
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä <b>7 574 htm<sup>2</sup></b>  Koko huoneistoala (ei sis. teknisiä tiloja ) <b>7 574 htm<sup>2</sup></b>

## Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	20,33	154 000	1 848 000
	<b>20,33</b>	<b>154 000</b>	<b>1 848 000</b>

### YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,25	24 128	289 536
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	731	8 775
Kunnossapito	1,50	11 361	136 332
<b>Yhteensä</b>		<b>36 220</b>	<b>434 643</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,51	3 900	<b>46 800</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 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

	htm <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€vuosi
Perusopetus	4 229	25,60	108 252	1 299 029
Varhaiskasvatus (päivähoito)	1 628	25,60	41 673	500 075
Varhaiskasvatus (esiopetus)	249	25,60	6 374	76 486
Nuorisopalvelut	336	25,60	8 601	103 210
Kirjastopalvelut	982,0	25,60	25 137	301 643
Pirkanmaan Voimia Oy	150,0	27,22	4 083	49 001
<b>Yhteensä</b>	<b>7 574,0</b>	<b>25,63</b>	<b>194 120</b>	<b>2 329 443</b>