



**Toteuttaja** TAMPEREEN TILAPALVELUT OY  
PL1000  
33101 TAMPERE

**Hanke** KOIVISTONKYLÄN PÄIVÄKOTI  
UUDISRAKENNUS

**Tilaaaja / käyttäjät** Tampereen kaupunki, varhaiskasvatus sekä Pirkanmaan Voimia Oy

**Tarveselvitys** **KOIVISTONKYLÄN PÄIVÄKOTI**  
Kasvatus ja opetuslautakunta 11.6.2024, Asunto- ja kiinteistölautakunta 18.6.2024.

**Hankesuunnitelma** Kasvatus- ja opetuslautakunta 10.12.2024 sekä Asunto- ja kiinteistölautakunta 12.12.2024.

**Vuokralainen ja vuokranmaksu**

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatuksen 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 toteutussuunnitelman mukaisesti toteutetut 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** Koivistonkylän päiväkotia, uudisrakennus  
Lehvänkatu 2, 33820 Tampere  
Kiinteistötunnus: 837-312-5368-1

**Asemakaavatilanne** Uusi asemakaava numero 8974 hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 8.10.2024. Se korvasi vuodelta 1953 olleen asemakaavan numero 373. Kohteen tarveselvitys ja hankesuunnitelma on tehty yhteistyössä ja samanaikaisesti asemakaavoituksen kanssa.

Asemakaavamuutoksessa päiväkodin nykyiseen tonttiin on liitetty päiväkodin piha-alueena toiminut omakotitontti. Uusi tontin pinta-ala on noin 4120 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on 1800 kem<sup>2</sup>. Sallittu kerrosaluku on 1.

Autopaikkoja on toteutettava kaksi jokaista lapsiryhmää kohti ja henkilökunnalle vähintään kaksi autopaikkaa. Päiväkodin tontille rakennetaan yksi esteetön saattopaikka. Saattoliikenteen ja henkilökunnan autopaikat rakennetaan pysäköintialueelle päiväkodin pohjoispuolelle, yhteensä 13 kpl.

Polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan yhteensä 16 kpl.

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat huhtikuussa 2027 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2028.

**Kustannukset** Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio hankesuunnitelmien perusteella.

**5 699 000 € (alv 0%)**

<b>Laajuus</b>	Bruttoala	<b>1 659,0 brm<sup>2</sup></b>
	Kokonaishuoneala	<b>1 416,0 hum<sup>2</sup></b>
	Teknisten tilojen huoneala	<b>180,0 hum<sup>2</sup></b>
	Vuokrattava huoneala	<b>1 236,0 hum<sup>2</sup></b>

**Neliökustannukset**

Bruttoala	<b>3 435,2 €/brm<sup>2</sup></b>
Kokonaishuoneala	<b>4 024,7 €/hum<sup>2</sup></b>
Vuokrattava huoneala	<b>4 610,8 €/hum<sup>2</sup></b>

## Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveroitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	23,05	28 495	341 940
Nykyinen pääomavuokra	0,00	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	23,05	28 495	<b>341 940</b>

### YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,25	3 820	45 845
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	295	3 539
Kunnossapito	1,50	1 854	22 248
Yhteensä		5 969	<b>71 632</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,85	1 054	<b>12 642</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 koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

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

### VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN

	hu <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/vuosi
Varhaiskasvatus	1 175,5	28,66	33 686	404 229
Pirkanmaan Voimia Oy	60,5	30,28	1 832	21 984
Yhteensä	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 236,0	28,74	35 518	<b>426 214</b>