

**Kämmenniemen koulun perusparannus ja laajennus vaihe 1**

**Toteuttaja** TAMPEREEN TILAPALVELUT OY  
PL1000  
33101 TAMPERE

**Hanke** **KÄMMENNIEMEN KOULU  
LAAJENNUS**

**Tilaaaja / käyttäjät** Tampereen kaupunki, perusopetus, esiopetus ja Pirkanmaan hyvinvointialue, Opiskeluhoolto

**Hankesuunnitelma** KÄMMENNIEMEN KOULUN PERUSPARANNUS JA LAAJENNUS VAIHE 1  
Kaupunginhallitus 2.9.2024

**Tarveselvitys** KÄMMENNIEMEN KOULU, PERUSPARANNUS  
Kaupunginhallitus 4.3.2024

**Vuokralainen ja vuokranmaksu**

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, esiopetuksen sekä Pirkanmaan hyvinvointialueen käyttöön.

**Sopimuksen sitovuus**

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti.

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** Kämmenniemen koulu  
Paavolantie 4, 34240 Kämmenniemi

**Asemakaavatilanne** Voimassa oleva asemakaava 7657 on vuodelta 2000. YO-14 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue  
Tontin pinta-ala on noin 24 336 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus on 7300 kem<sup>2</sup>.

Tontilla on autopaikkoja 19 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 21 kpl. Lisäksi tontilla on saatoipaikat takseille ja linja-autoille. Osa autopaikoista on osoitettu tontin ulkopuolisille pysäköintialueille. Autopaikkojen määrä yhteensä 63 kpl. Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 200 kpl, joista 80 kpl toteutetaan katettuina.

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat heinäkuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2027, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2028.

**Kustannukset**

Laajennusosan investointikustannukset ovat yhteensä:

**5 336 000 €** (alv 0%)

**Laajuus**

Tekniset tilat	162	hum <sup>2</sup>
Vuokrattava huoneistoala	<b>1 164</b>	<b>hum<sup>2</sup></b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista** Vuokra-arvio perustuu vuoden 2026 hintatasoon  
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle.

	Vuokrattava ala	Investointi	
	<b>1 164</b>	<b>5 336 000 € (alv 0%)</b>	
<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	22,92	26 680	320 160
	22,92	26 680	<b>320 160</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,00	3 492	41 904
Kunnossapito	1,50	1 746	20 952
<b>Yhteensä</b>	<b>4,50</b>	<b>5 238</b>	<b>62 856</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,20	233	2 794

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

**KALUSTEVUOKRA**

Kalustevuokraa ei ole määritely. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen ja ovat käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat tulee koordinoita myöhemmin rakentamisen yhteydessä laadittavissa rakentamisaikatauluissa.

	huom <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/ vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>1 164</b>	<b>27,62</b>	<b>385 810</b>

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

	huom <sup>2</sup>	€/kk	€/ vuosi
Perusopetus	1011	27 925	335 098
Esiopetus	28	773	9 281
Pirkanmaan hyvinvointialue	125	3 453	41 431
<b>Yhteensä</b>	<b>1164</b>	<b>32 151</b>	<b>385 810</b>

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