

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke KANJONIN KOULU JA PÄIVÄKOTI
UUDISRAKENNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, Perusopetus, Varhaiskasvatus ja esiopetus

Tarveselvitys KANJONIN KOULU JA PÄIVÄKOTI
Kaupunginhallitus 9.12.2024 , Dnro TRE:3164/10.03.06/2024

Hankesuunnitelma KANJONIN KOULU JA PÄIVÄKOTI
UUDISRAKENNUS, HANKESUUNNITELMA 2.3.2026

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen 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. Kohde toteutetaan kiinteistöleasing-mallilla. Leasingrahoittaja omistaa kohteen leasingkauden ajan ja luovuttaa sen Tampereen kaupungin hallintaan ja käyttöön leasing-sopimuksen mukaisesti.

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 määräaikaa, on tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

Rakennuskohde Kanjonin koulu ja päiväkotikoti, uudisrakennus
Ruovedenkatu 7, 33720 Tampere

Asemakaavatilanne Tontin asemakaava on hyväksytty 1981. Kaavamääräys on YO. Rakennusoikeus on 7 835 kem².
Tontin pinta-ala on 26116 m².
Suurin sallittu kerrosluku on kolme.
Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 35 kpl.
Polkupyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 350 kpl.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat maaliskuussa 2027 ja niiden on määrä valmistua lokakuussa 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2029.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella.
Investointikustannukset ovat yhteensä

22 900 000 euroa (alv 0%)

Laajuus	Bruttoala	9 188,0 brm²
	Kokonaishuoneala	8 183,5 hum²
	Teknisten tilojen huoneala	627,5 hum²
	Vuokrattava huoneala	7 556,0 hum²

Neliökustannukset

Bruttoala	2 492,4	€/brm ²
Kokonaishuoneala	2 798,3	€/hum ²
Vuokrattava huoneala	3 030,7	€/hum ²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Pääomavuokra (leasing)	12,82	96 901	1 162 812
Yhteensä	12,82	96 901	1 162 812

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,00	22 169	266 022
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	9,00	1 499	17 982
Kunnossapito	1,50	11 334	136 008
Yhteensä		35 001	420 012

TON TIN VUOKRA	0,35	2 609	31 304
-----------------------	------	-------	---------------

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

Yhteensä 1 614 128

KALUSTEVUOKRA

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

	hum ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Perusopetus	4759,5	17,67	84 099	1 009 183
Varhaiskasvatus (päiväkoti)	1 971,5	17,67	34 836	418 028
Esiopetus	535,5	17,67	9 462	113 545
Pirkanmaan Hyvinvointialue	123,0	17,67	2 173	26 080
Pirkanmaan Voimia Oy	166,5	23,67	3 941	47 292
Yhteensä	7 556,0	17,80	134 511	1 614 128