



Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke PYYNIKIN KOULU
PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, Pirkanmaan hyvinvointialue ja Pirkanmaan Voimia Oy

Tarveselvitys PYYNIKIN KOULU
Kaupunginhallitus 8.9.2025

Hankesuunnitelma Kaupunginhallitus arvio 19.1.2025

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.

Sopimuksen sitovuus Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy:n kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki.

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.

Rakennuskohde Pyynikin koulu, perusparannus
Hämeenpuisto 34, 33200 Tampere
Kiinteistötunnus: 837-106-88-11

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1971, rakennusoikeus on 5126 kem², tehokkuusluku 1.2. Sallittu kerrosaluku on 4. Kahden kaupungin omistuksessa olevan tontin pinta-alat ovat yhteensä 4272 m². Tonttien yhdistäminen asemakaavan mukaisesti yhdeksi tontiksi on vireillä. YO-tontille on sijoitettava yksi autopaikka kymmentä (10) yli 18-vuotiasta oppilasta kohti, minkä lisäksi yksi autopaikka viittä (5) toimihenkilöä kohti. Jos tontilla on asuntoja, tulee niitä varten olla yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti. Viitesuunnitelmassa on 14 autopaikkaa, sisältäen autopaikan huollolle ja liikuntaesteisille. Polkupyöräpaikkoja 48 kpl. Piha-alueelle rakennettavat ulkoiluvälinevarasto, keittiön laatikkovarasto ja muut vuoden 1971 asemakaavasta poikkeavat istutettavien alueiden rajaukset edellyttävät poikkeamislupaa.

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

Kustannukset Hankkeelle on laskettu kustannusarvio hankesuunnitelman perusteella.

22 158 900 € (alv 0%)

Laajuus Bruttoala
Kokonaishuoneala
Teknisten tilojen huoneala
Vuokrattava huoneala

**6 294,0 brm²
4 169,4 hum²
311,0 hum²
3 858,4 hum²**

Neliökustannukset

Bruttoala
Kokonaishuoneala
Vuokrattava huoneala

**3 520,6 €/brm²
5 314,6 €/hum²
5 743,0 €/hum²**

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	28,72	110 795	1 329 534
Nykyinen pääomavuokra	4,80	18 520	222 244
	33,52	129 315	1 551 778

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,00	11 241	134 896
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	9,00	1 002	12 020
Kunnossapito	1,50	5 788	69 451
Yhteensä		18 031	216 367

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
TONTIN VUOKRA	0,51	1 976	23 712

VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ 1 791 857

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 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

	hm ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Perusopetus	3 692,1	38,53	142 247	1 706 959
Pirkanmaan hyvinvointialue	55,0	38,53	2 119	25 428
Pirkanmaan Voimia Oy	111,3	44,53	4 956	59 471
Yhteensä	3 858,4	38,70	149 321	1 791 857