



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														
Toteutussuunnitelma	KANJONIN KOULU JA PÄIVÄKOTI UUDISRAKENNUS, TOTEUTUSSUUNNITELMA 29.10.2026														
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön.														
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä 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 määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.														
Rakennuskohde	Kanjonin koulu ja päiväkoti, uudisrakennus Ruovedenkatu 7, 33720 Tampere														
Asemakaavatilanne	Tontin asemakaava on hyväksytty 1981. Kaavamääräys on YO. Rakennusoikeus on 7 835 kem2. Tontin pinta-ala on 26 116 m ² . 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	<table><tr><td>Hankkeelle on laskettu hankinta-arvoerittely, joka on yhteensä</td><td>22 900 000 euroa (alv 0%)</td></tr><tr><td>Leasingrahoituksen limiitti on</td><td>26 000 000 euroa (alv 0%)</td></tr><tr><td>Pääomavuokran laskennassa käytetty pääomakustannus (sis. korot) on</td><td>27 957 402 euroa (alv 0%)</td></tr><tr><td>Rakentamiskustannusten lisäksi vuokravaikutteisia kustannuksia ovat kiinteistöveroarvio, hulevesimaksut sekä mahdolliset muut rahoittajan veloittamat maksut.*</td><td></td></tr><tr><td>Leasingrahoituksen (20 v) jälkeen rakennuksen jäännösarvo/lunastushinta on</td><td>8 665 800 euroa (alv 0%)</td></tr><tr><td>Hankinnan todelliset kokonaiskustannukset ovat (leasingvuokra 20 v, jäännösarvo ja kiinteistöveroarvio)</td><td>40 223 202 euroa (alv 0%)</td></tr></table>			Hankkeelle on laskettu hankinta-arvoerittely, joka on yhteensä	22 900 000 euroa (alv 0%)	Leasingrahoituksen limiitti on	26 000 000 euroa (alv 0%)	Pääomavuokran laskennassa käytetty pääomakustannus (sis. korot) on	27 957 402 euroa (alv 0%)	Rakentamiskustannusten lisäksi vuokravaikutteisia kustannuksia ovat kiinteistöveroarvio, hulevesimaksut sekä mahdolliset muut rahoittajan veloittamat maksut.*		Leasingrahoituksen (20 v) jälkeen rakennuksen jäännösarvo/lunastushinta on	8 665 800 euroa (alv 0%)	Hankinnan todelliset kokonaiskustannukset ovat (leasingvuokra 20 v, jäännösarvo ja kiinteistöveroarvio)	40 223 202 euroa (alv 0%)
Hankkeelle on laskettu hankinta-arvoerittely, joka on yhteensä	22 900 000 euroa (alv 0%)														
Leasingrahoituksen limiitti on	26 000 000 euroa (alv 0%)														
Pääomavuokran laskennassa käytetty pääomakustannus (sis. korot) on	27 957 402 euroa (alv 0%)														
Rakentamiskustannusten lisäksi vuokravaikutteisia kustannuksia ovat kiinteistöveroarvio, hulevesimaksut sekä mahdolliset muut rahoittajan veloittamat maksut.*															
Leasingrahoituksen (20 v) jälkeen rakennuksen jäännösarvo/lunastushinta on	8 665 800 euroa (alv 0%)														
Hankinnan todelliset kokonaiskustannukset ovat (leasingvuokra 20 v, jäännösarvo ja kiinteistöveroarvio)	40 223 202 euroa (alv 0%)														
Laajuus	<table><tr><td>Bruttoala</td><td>9 201,0 brm²</td></tr><tr><td>Kokonaishuoneala</td><td>8 296,0 hum²</td></tr><tr><td>Teknisten tilojen huoneala</td><td>699,0 hum²</td></tr><tr><td>Vuokrattava huoneala</td><td>7 597,0 hum²</td></tr></table>			Bruttoala	9 201,0 brm ²	Kokonaishuoneala	8 296,0 hum ²	Teknisten tilojen huoneala	699,0 hum ²	Vuokrattava huoneala	7 597,0 hum ²				
Bruttoala	9 201,0 brm ²														
Kokonaishuoneala	8 296,0 hum ²														
Teknisten tilojen huoneala	699,0 hum ²														
Vuokrattava huoneala	7 597,0 hum ²														

Neliökustannukset

Bruttoala	2 825,8	€/brm ²
Kokonaishuoneala	3 134,0	€/hum ²
Vuokrattava huoneala	3 422,4	€/hum ²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Pääomavuokra (leasing)	15,33	116 489	1 397 870
Muut kustannukset*	1,97	15 000	180 000
Yhteensä	17,31	131 489	1 577 870

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,00	22 293	267 516
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	9,00	1 494	17 928
Kunnossapito	1,50	11 396	136 746
Yhteensä		35 183	422 190

TONTIN VUOKRA	0,67	5 093	61 113
----------------------	------	-------	---------------

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

Yhteensä 2 061 173

KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritetty. 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 todellisten kustannusten, pinta-alan ja kiinteistöveron mukaisesti.

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN

	hum ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Perusopetus	4764,0	22,48	107 087	1 285 045
Varhaiskasvatus (päiväkoti)	1 980,0	22,48	44 507	534 087
Esiopetus	561,0	22,48	12 610	151 325
Pirkanmaan Hyvinvointialue	126,0	22,48	2 832	33 987
Pirkanmaan Voimia Oy	166,0	28,48	4 727	56 729
Yhteensä	7 597,0	22,61	171 764	2 061 173