



**Toteuttaja** TAMPEREEN TILAPALVELUT OY  
PL1000, 33101 TAMPERE

**Hanke** Lielahden urheilupuiston huoltorakennus  
Uudisrakennus

**Tilaaaja / käyttäjät** Tampereen kaupunki, Sivistyspalvelut, liikunnan ja nuorison palveluryhmä

**tarveselvitys ja hankesuunnitelma** **LIELAHDEN URHEILUPUISTON HUOLTORAKENNUS, UUDISRAKENNUS**  
Sivistys- ja kulttuurilautakunta 31.10.2023  
Asunto- ja kiinteistölautakunta 2.11.2023

**Vuokralainen ja vuokranmaksu**

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin sivistyspalveluiden käyttöön.

**Sopimuksen sitovuus** Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen 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** Lielahden urheilupuiston huoltorakennus, uudisrakennus  
Teivaalantie 2b, 33400 Tampere

**Asemakaavatilanne** Lielahden liikuntapuiston tonttia koskeva asemakaava 5078 on vuodelta 1976. Alue on urheilualuetta ja kaava sallii kerrosalaltaan 300 km<sup>2</sup> huoltorakennuksen rakentamisen.

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat elokuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua maaliskuussa 2025, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa.

**Kustannukset**

Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio saatujen urakkatarjousten perusteella.  
yhteensä **1 972 000 €** (alv 0%)

<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus bruttoneliöinä yhteensä	<b>365</b>	<b>brm<sup>4</sup></b>
	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliöinä yhteensä	<b>321</b>	<b>htm<sup>4</sup></b>
	Tekniset tilat	<b>39</b>	<b>htm<sup>2</sup></b>
	Vuokrattava huoneistoala	<b>282</b>	<b>htm<sup>2</sup></b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista** Vuokra-arvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon  
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	<b>282 htm<sup>2</sup></b>	<b>1 972 000 €</b> (alv 0%)

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	34,96	9 860	118 320
<b>Yhteensä</b>	<b>34,96</b>	<b>9 860</b>	<b>118 320</b>

#### **YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	917	10 998
Kunnossapito	1,50	423	5 076
<b>Yhteensä</b>		<b>1 340</b>	<b>16 074</b>

<b>TONTIN VUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
	0,30	83	<b>1 000</b>

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

#### **KALUSTEVUOKRA**

Toteutussuunnitteluvaiheessa 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 koordinoita myöhemmin rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/ vuosi
	282	40,01	<b>135 394</b>

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

	htm <sup>2</sup>	€/kk	€/ vuosi	€/m <sup>2</sup> /kk
<b>Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut</b>	282	11 283	<b>135 394</b>	40,01

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