

**Toteuttaja** TAMPEREEN TILAPALVELUT OY  
PL487  
33101 TAMPERE

**HANKE** TAMMELAN KOULU RAKENNUS 2 (235 TIILIKOULU)  
UUDISOSA

**Tilaaaja / käyttäjät** Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut

**Tarveselvitys  
Hankesuunnitelma** TAMMELAN KOULU TARVESELVITYS 21.3.2022

**Vuokralainen ja vuokranmaksu**

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen, Sara Hildén Akatemian sekä Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.

**Sopimuksen sitovuus** Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määritellyjen ehtojen mukaisesti.

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 määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

**Rakennuskohde** Tammelan koulu, rakennus 2, tiilikoulu, rakennusnumero 235  
Ilmarinkatu 17, 33500 Tampere

**Asemakaavatilanne** Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1988. Asemakaavamuutoshakemus on jätetty 10.12.2019 kaavan päivittämiseksi vastaamaan kasvatuksen ja opetuksen tilatarpeita. Viireillä on kaava nro 8821. Asemakaavaluonnoksessa rakennuksen uudisosalle on määritely ym-12 .

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat maaliskuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua keväällä 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2028.

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

<b>yhteensä</b>	<b>15 670 000 €</b> (alv 0%)
Kustannukset €/htm <sup>2</sup>	4 296 €/htm <sup>2</sup>
Kustannukset €/brm <sup>2</sup>	3 348 €/brm <sup>2</sup>

**Laajuus**

Rakennushankkeen laajuus huoneistoneitiönä yhteensä	3 648 htm <sup>c</sup>
Bruttoala	4 630 brm <sup>c</sup>
Koko huoneistoala	4 081 htm <sup>2</sup>
Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta	433 htm <sup>2</sup>
<b>Vuokrattava huoneistoala</b>	<b>3 648 htm<sup>2</sup></b>

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

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala	<b>3 648 htm<sup>2</sup></b>	<b>15 670 000 €</b> (alv 0%)

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	21,48	78 350	<b>940 200</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	11 252	135 018
Kiinteistönhoito Voimia	4,88	907	10 881
Kunnossapito	1,50	5 472	65 664
<b>Yhteensä</b>		<b>17 630</b>	<b>211 563</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,95	3 476	<b>41 708</b>

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimialta ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

#### **KALUSTEVUOKRA**

Tarveselvitysvaiheessa 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.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€ / vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	3 648	27,26	<b>1 193 471</b>

#### **VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN**

	htm <sup>2</sup>	€/kk	€ / vuosi	€/m <sup>2</sup> /kk
<b>Perusopetus</b>	<b>2 749,0</b>	<b>74 719</b>	<b>896 623</b>	27,18
<b>Esiopetus</b>	<b>313,0</b>	<b>8 507</b>	<b>102 089</b>	27,18
<b>Työväenopisto/Sara Hildén Akatemia</b>	<b>293,0</b>	<b>7 964</b>	<b>95 566</b>	27,18
<b>Pirha/opiskeluhoito</b>	<b>107,0</b>	<b>2 908</b>	<b>34 899</b>	27,18
<b>Pirkanmaan Voimia Oy</b>	<b>186,0</b>	<b>5 358</b>	<b>64 293</b>	28,81
<b>Yhteensä</b>	<b>3 648,0</b>	<b>99 456</b>	<b>1 193 471</b>	27,26

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