



Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke TURTOLAN PÄIVÄKOTI
UUDISRAKENNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, varhaiskasvatus sekä Pirkanmaan Voimia Oy

Tarveselvitys **TURTOLAN PÄIVÄKOTI**
Kasvatus- ja opetuslautakunta 11.6.2024, Asunto- ja kiinteistölautakunta 18.6.2024.

Hankesuunnitelma Kasvatus- ja opetuslautakunta arvio 10.12.2024, Asunto- ja kiinteistölautakunta arvio 12.12.2024

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatuksen 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. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki.

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 Turtolan päiväkotikoti, uudisrakennus
Turtolantantua 3, 33710 Tampere
Kiinteistötunnus: 837-53-5426-1

Asemakaavutilanne Voimassa oleva asemakaava 6990 on vuodelta 1991. Päiväkodin rakennusoikeus on 1100 kem².
Sallittu kerrosluku on 1. Tontin pinta-ala on noin 7 334 m².
Autopaikkoja on toteutettava yksi jokaista 100 kerrosalaneliometriä kohti.
Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 13 kpl.
Polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan 30 kpl.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat huhtikuussa 2026 ja niiden määrä valmistua kesäkuussa 2027, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2027.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio hankesuunnitelmien perusteella.

5 505 000 € (alv 0%)

Laajuus	Bruttoala	1 336,0 brm²
	Kokonaishuoneala	1 119,5 hum²
	Teknisten tilojen huoneala	148,5 hum²
	Vuokrattava huoneala	971,0 hum²

Neliökustannukset	Bruttoala	4 120,5 €/brm²
	Kokonaishuoneala	4 917,4 €/hum²
	Vuokrattava huoneala	5 669,4 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	28,35	27 525	330 300
Nykyinen pääomavuokra	0,00	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	28,35	27 525	330 300

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,25	2 953	35 432
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	305	3 656
Kunnossapito	1,50	1 457	17 478
Yhteensä		4 714	56 566

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
TONTIN VUOKRA	0,67	648	7 775

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 suunnitelluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

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

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN

	hu ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Varhaiskasvatus	908,5	33,76	30 675	368 099
Pirkanmaan Voimia Oy	62,5	35,39	2 212	26 542
Yhteensä	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	971,0	33,87	32 887	394 641