



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE	
Hanke	Takahuhdin koulun B-talon (vl. 1-4) perusparannus ja päiväkodin laajennus - PERUSPARANNUSOSA	
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus, varhaiskasvatus ja esiopetus	
Tarveselvitys	TAKAHUHDIN KOULURAKENNUKSEN PERUSPARANNUSTEN JA LAAJENNUSOSAN SEKÄ PÄIVÄKODIN LAAJENNUSOSAN TARVESELVITYS Kaupunginhallitus 5.6.2023/§283 Dnro TRE: 2514/10.03.07/2023	
Hankesuunnitelma	TAKAHUHDIN KOULUN RAKENNUKSEN B PERUSPARANNUKSEN JA PÄIVÄKOTILAAJENNUSOSAN HANKESUUNNITELMA Kaupunginhallitus 24.06.2024/§278 Dnro TRE: 2981/10.03.06/2024	
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 määriteltujen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki. Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaja 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	Takahuhdin koulun B-talon (vl. 1-4) perusparannus ja päiväkodin laajennus - Perusparannusosa Hintsankatu 4, 33560 Tampere Kiinteistötunnus: 837-28-5592-1	
Asemakaavatilanne	Tontin asemakaavaa vahvistunut 23.11.1965. Kaavamääräys on YO. Rakennus-oikeus on 15 587 kem ² . Tontin pinta-ala on 19 484 m ² . Rakennuksen sallittu kerrosluku on kolme. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 40 kpl. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 288 kpl.	
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt vaiheistetaan. Ensimmäinen vaihe (päiväkotilaajennus) alkaa joulukuussa 2025 ja se valmistuu toukokuussa 2027, jolloin 1. vaiheen tilat luovutetaan perusopetukselle väistökäytön kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa perusopetuksen, Pirkanmaan Voimia Oy:n ja Pirkanmaan hyvinvointialueen osalta. Toinen vaihe (koulun perusparannus) käynnistyy elokuussa 2027 ja valmistuu helmikuussa 2029. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä päiväkotilaajennuksessa ennen siirtokelpoisen päiväkodin purkamista maaliskuussa 2029, jolloin varhaiskasvatuksen vuokravaikutus alkaa.	
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu hankinta-arvoerittely toteutussuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat 11 243 856 € (alv 0%)	
Laajuus	Bruttoala Kokonaishuoneala Teknisten tilojen huoneala Vuokrattava huoneala	4 009,0 brm² 3 304,0 hum² 306,0 hum² 2 998,0 hum²
Neliökustannukset	Bruttoala Kokonaishuoneala Vuokrattava huoneala	2 804,7 €/brm² 3 403,1 €/hum² 3 750,5 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	18,75	56 219	674 631
Nykyinen pääomavuokra	4,00	11 992	143 904
	22,75	68 211	818 535

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,00	8 994	107 928
Kunnossapito	1,50	4 497	53 964
Yhteensä		13 491	161 892

TON TIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
	0,92	2 746	32 954

1 013 381

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

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 toteutuneiden investointikustannusten sekä pinta-alan mukaisesti.

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN	yht			
	huom ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Perusopetus	2 062,3	28,17	58 091	697 097
Esiopetus	272,8	28,17	7 684	92 212
Varhaiskasvatus	662,9	28,17	18 673	224 073
Yhteensä	2 998,0	28,17	84 448	1 013 381