



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE		
Hanke	Takahuhdin koulun B-talon (vl. 1-4) perusparannus ja päiväkodin laajennus - LAAJENNUSOSA		
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus, varhaiskasvatus, esiopetus sekä Pirkanmaan hyvinvointialue ja Pirkanmaan Voimia Oy		
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 asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen, esiopetuksen sekä Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.		
Sopimuksen sitovuus	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä 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 toteussuunnitelman 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	Takahuhdin koulun B-talon (vl. 1-4) perusparannus ja päiväkodin laajennus - Laajennusosa 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		
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu hankinta-arvoerittely toteutussuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat		
			15 055 644 € (alv 0%)
Laajuus	Bruttoala		5 362,0 brm²
	Kokonaishuoneala		4 749,0 hum²
	Teknisten tilojen huoneala		397,0 hum²
	Vuokrattava huoneala		4 351,9 hum²
Neliökustannukset	Bruttoala		2 807,8 €/brm²
	Kokonaishuoneala		3 170,3 €/hum²
	Vuokrattava huoneala		3 459,6 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	17,30	75 278	903 339
	17,30	75 278	903 339

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset ja Pirha	3,00	12 547	150 566
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	9,00	1 526	18 306
Kunnossapito	1,50	6 528	78 334
Yhteensä		20 601	247 207

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
TONTIN VUOKRA	0,92	3 986	47 836

1 198 381

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

KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritely. 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

	hm ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Perusopetus	1365,3	22,71	31 011	372 134
Esiopetus	180,5	22,71	4 100	49 198
Varhaiskasvatus	2 473,9	22,71	56 192	674 300
Pirkanmaan Hyvinvointialue	162,7	22,71	3 696	44 346
Pirkanmaan Voimia Oy	169,5	28,71	4 867	58 404
Yhteensä	4 351,9	22,95	99 865	1 198 381