

Kämmenniemen koulun perusparannus ja laajennus vaihe 1

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke KÄMMENNIEMEN KOULU
PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, perusopetus, esiopetus ja nuorisopalvelut.

Hankesuunnitelma KÄMMENNIEMEN KOULUN PERUSPARANNUS JA LAAJENNUS VAIHE 1
Kaupunginhallitus 2.9.2024

Tarveselvitys KÄMMENNIEMEN KOULU, PERUSPARANNUS
Kaupunginhallitus 4.3.2024

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, esiopetuksen ja nuorisopalveluiden käyttöön.

Sopimuksen sitovuus

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltjen ehtojen mukaisesti.

Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussuunnitelman mukaisesti toteutettavat 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 Kämmenniemen koulu
Paavolantie 4, 34240 Kämmenniemi

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava 7657 on vuodelta 2000. YO-14 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Tontin pinta-ala on noin 24 336 m². Tontin rakennusoikeus on 7300 kem².

Tontilla on autopaikkoja 19 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 21 kpl. Lisäksi tontilla on saatoipaikat takseille ja linja-autoille. Osa autopaikoista on osoitettu tontin ulkopuolisille pysäköintialueille. Autopaikkojen määrä yhteensä 63 kpl. Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 200 kpl, joista 80 kpl toteutetaan katettuina.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat heinäkuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2027, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2028.

Kustannukset

Perusparannusosan investointikustannukset ovat yhteensä:

6 264 000 € (alv 0%)

Laajuus

Tekniset tilat	127	hum ²
Vuokrattava huoneistoala	1 407	hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista Vuokra-arvio perustuu vuoden 2026 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle.

	Vuokrattava ala	Investointi	
	1 407	6 264 000 € (alv 0%)	
PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	22,26	31 320	375 840
Nykyinen pääomavuokra	5,92	8 333	100 000
	28,18	39 653	475 840

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,00	4 221	50 652
Kunnossapito	1,50	2 111	25 326
Yhteensä	4,50	6 332	75 978
	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,20	285	3 417

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

KALUSTEVUOKRA

Kalustevuokraa ei ole määritely. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen ja ovat käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat tulee koordinoida myöhemmin rakentamisen yhteydessä laadittavissa rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	1 407	32,89	555 235

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	m ²	€/kk	€/ vuosi
Perusopetus	1097	36 075	432 902
Esiopetus	105	3 453	41 435
Nuorisopalvelut	205	6 741	80 898
Yhteensä	1407	46 270	555 235

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