



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	PYYNIKIN KOULU PIHARAKENNUS PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki
Tarveselvitys	PYYNIKIN KOULU Kaupunginhallitus 8.9.2025
Hankesuunnitelma	Kaupunginhallitus, arvio 19.1.2026

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen käyttöön.

Sopimuksen sitovuus Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy:n kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle investointisopimuksessa sekä tässä vuokralaskelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti. Kohteen omistaa Tampereen kaupunki.

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

Rakennuskohde Pyynikin koulu, piharakennus, perusparannus
Hämeenpuisto 34, 33200 Tampere
Kiinteistötunnus: 837-106-88-11

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1971, rakennusoikeus on 5126 kem², tehokkuusluku 1.2. Sallittu kerrosluku on 4. Kahden kaupungin omistuksessa olevan tontin pinta-alat ovat yhteensä 4272 m². YO-tontille on sijoitettava yksi autopaikka kymmentä (10) yli 18-vuotiasta oppilasta kohti, minkä lisäksi yksi autopaikka viittä (5) toimihenkilöä kohti. Jos tontilla on asuntoja, tulee niitä varten olla yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti. Viitesuunnitelmassa on 14 autopaikkaa, sisältäen autopaikan huollolle ja liikuntaesteisille. Polkupyöräpaikkoja 48 kpl Piha-alueelle rakennettavat ulkoiluvälinevarasto, keittiön laatikkovarasto ja muut asemakaavasta poikkeavat ratkaisut edellyttävät poikkeamislupaa.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat elokuussa 2027 ja niiden on määrä valmistua huhtikuussa 2029, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2029.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu kustannusarvio tarveselvityksen perusteella.

45 000 € (alv 0%)

Laajuus	Bruttoala	117,0 brm²
	Kokonaishuoneala	79,0 hum²
	Teknisten tilojen huoneala	- hum²
	Vuokrattava huoneala	79,0 hum²

Neliökustannukset

Bruttoala	384,6 €/brm²
Kokonaishuoneala	569,6 €/hum²
Vuokrattava huoneala	569,6 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	2,85	225	2 700
Nykyiset investointivuokrat*	45,06	3 560	42 717

	47,91	3 785	45 417
--	-------	-------	---------------

*Nykyiset investointivuokrat sisältävät 3 investointivastiketta, joiden maksuaika päättyy vaiheittain vuosien 2032, 2032 ja 2033 lopussa.

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,00	237	2 844
	0,00	0	0
Kunnossapito	1,50	119	1 422
Yhteensä		356	4 266

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
TON TIN VUOKRA	0,51	40	486

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

VUOSIVUOKRA YHTEENSA **50 169**

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 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	79,0	52,92	4 181	50 169
Yhteensä	79,0	52,92	4 181	50 169