



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	KAUKAJÄRVEN KOULU, PÄIVÄKOTI, KIRJASTO JA NUORISOTILAT UUDISRAKENNUS, HANKESUUNNITELMA
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, Perusopetus, Varhaiskasvatus ja esiopetus, Liikunta ja nuoriso, Kulttuuri
Tarveselvitys	KAUKAJÄRVEN KOULU, PÄIVÄKOTI, KIRJASTO JA NUORISOTILAT Kaupunginhallitus 3.3.2025/§88 Dnro TRE:360/10.03.06/2025
Hankesuunnitelma	KAUKAJÄRVEN KOULU, PÄIVÄKOTI, KIRJASTO JA NUORISOTILAT UUDISRAKENNUS,HANKESUUNNITELMA 2.12.2025
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen, kirjasto- ja nuorisopalveluiden käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	<p>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.</p> <p>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 määräaikaa, on tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.</p>
Rakennuskohde	Kaukajärven koulu, päiväkotit, kirjasto ja nuorisotilat, uudisrakennus Juvankatu 13 33710 Tampere
Asemakaavatilanne	Tontin asemakaava on hyväksytty 12.6.2025. Kaavamääräys on YL. Rakennusoikeus on 19 000 kem ² . Tontin pinta-ala on 31 359 m ² . Suurin sallittu kerrosluku on neljä. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 40 kpl. Polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan yhteensä 476 kpl.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat toukokuussa 2027 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2030, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä tammikuussa 2031. Rakentaminen vaiheistetaan. 1-vaihe valmistuu lokakuussa 2028 ja 2-vaihe marraskuussa 2030
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä (sisältäen taideinvestoinnin 295 000 euroa) 57 227 000 euroa (alv 0%)
Laajuus	Bruttoala 16 878,0 brm² Kokonaishuoneala 15 253,9 hum² Teknisten tilojen huoneala 1 312,2 hum² Vuokrattava huoneala 13 941,7 hum²

Neliökustannukset

Bruttoala	3 390,6 €/brm²
Kokonaishuoneala	3 751,6 €/hum²
Vuokrattava huoneala	4 104,7 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	20,52	286 135	3 433 620
Nykyinen pääomavuokra	0,00	0	0
Yhteensä	20,52	286 135	3 433 620

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,00	41 114	493 368
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	9,00	2 133	25 596
Kunnossapito	1,50	20 912	250 950
Yhteensä		64 159	769 914

TONTIN VUOKRA	0,50	7 035	84 417
----------------------	------	-------	---------------

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

4 287 951

KALUSTEVUOKRA

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

	hum ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Perusopetus	9961,5	25,53	254 300	3 051 596
Varhaiskasvatus (päiväkoti)	1 546,9	25,53	39 490	473 880
Esiopetus	739,3	25,53	18 872	226 468
Kulttuuripalvelut (kirjasto)	790,3	25,53	20 176	242 107
Nuorisopalvelut	393,6	25,53	10 049	120 585
Pirkanmaan Hyvinvointialue	273,1	25,53	6 971	83 649
Pirkanmaan Voimia Oy	237,0	31,53	7 472	89 667
Yhteensä	13 941,7	25,63	357 329	4 287 951