



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
Hanke	TAMMELAN KOULU JA SARA HILDÉN -AKATEMIA, RAKENNUS 2 (TILIKOULU) UUDISRAKENNUS JA PERUSPARANNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus, varhaiskasvatus, Sara Hildén -akatemia
Tarveselvitys	Tammelan koulu ja Sara Hildén -akatemia tarveselvitys Kaupunginhallitus 8.4.2024
Hankesuunnitelma	Tammelan koulun ja Sara Hilden -akatemia perusparannus ja uudisrakennus hankesuunnitelma Kaupunginhallitus 17.1.2025
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä toimii kohteen vuokranantajana ja vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, esiopetuksen ja työväenopiston (Sara Hildén -akatemia) käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	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. 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	Tammelan koulu, rakennus 2 perusparannusosa Ilmarinkatu 17, 33500 Tampere Kiinteistötunnus: 837-115-295-1
Asemakaavatilanne	Voimassa oleva asemakaava 8821 on vuodelta 2024. Kiinteistön rakennusoikeus on 10 000 kerrosneliometriä. Rakennus 2, eteläpääty, sr-17. Tontin pinta-ala on noin 11 464 m ² . Yksi polkupyöräpaikka 100 kerrosneliometriä kohti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 11 kpl. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan noin 230 kpl.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2028, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2028. Sara Hildénin tilat toimivat aluksi Jugend-koulun väistötiloina kesäkuuhun 2030 asti.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu toteutuskustannusarvio hankesuunnitelmien perusteella. 3 372 281 € (alv 0%)
Laajuus	Bruttoala 1 121,0 brm² Kokonaishuoneala 980,7 hum² Teknisten tilojen huoneala 103,4 hum² Vuokrattava huoneala 870,0 hum²
Neliökustannukset	Bruttoala 3 008,3 €/brm² Kokonaishuoneala 3 438,6 €/hum² Vuokrattava huoneala 3 876,2 €/hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	19,38	16 861	202 337

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Kiinteistönhoito, sisäiset vuokralaiset	3,00	2 610	31 320
Kunnossapito	1,50	1 305	15 660
Yhteensä		3 915	46 980

	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
TONTIN VUOKRA	0,95	827	9 918

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

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 suunnitelluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

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

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN

	hu ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Esiopetus	29,2	24,83	725	8 701
Perusopetus	287,0	24,83	7 126	85 518
Työväenopisto	553,8	24,83	13 751	165 016
Yhteensä	870,0	24,83	21 603	259 235