

7.5.2026

## Kiinteistö Oy Tampereen Ylioppilastalon hankesuunnitelma



### 1. Hankkeen tausta ja aiemmat päätökset

7.5.2026

Kauppakatu 10:ssa sijaitseva vuonna 1903 valmistunut Suomen Yhdyspankkina ja sen jälkeen Tampereen Ylioppilastalona toiminut rakennus siirtyi SASKY-koulutuskuntayhtymän omistukseen Tampereen kaupungilta 30.5.2022. Yhtymäkokous 5.3.2026 § 7 on päättänyt, että kiinteistö järjestetään yhtiötettyyn omistusrakenteeseen, jotta kiinteistöomaisuuden hallinta, rahoitus ja riskit erotetaan varsinaisesta kuntayhtymän koulutustoiminnasta. Asiassa täyttyy kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvoite ja Saskyn tulee huomioida kilpailulain säännökset koskien kilpailun tasapuolisuuden turvaamista julkisen ja yksityisen elinkeinotoiminnan välillä. Yhtiöittämisen kautta vahvistetaan myös eri toimijoiden välistä työelämäkumppanuutta.

Hankesuunnitelman perustuu seuraaviin laadittuihin materiaaleihin:

- Pirkanmaan maakuntamuseon ennakkolausunto 30.6.2023
- Rakennushistoriallinen selvitys 25.4.2025

## 2. Kohteen perustiedot

- Osoite: Kauppakatu 10, 33200 Tampere
- Kiinteistötunnus: 837-102-13-29
- Omistus: oma tontti, pinta-ala 2 129 m<sup>2</sup>
- Rakennus: Entinen Suomen Yhdyspankin toimitalo / Tampereen Ylioppilastalo (Yo-talo)
- Rakennusvuodet: 1901-1903
- Suunnittelija: arkkitehti Carl Gustaf Nyström
- Rakennuksen pinta-ala: noin 1 700 m<sup>2</sup> (päärakennus ja piharakennus)

Rakennus on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde ja keskeinen osa Kauppakadun arvokasta rakennettua kaupunkikuvaa.

## 3. Rakennuksen suojelutilanne ja kaavan reunaehdot

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Sen asemakaavaksi on määritelty sr-8 ja rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa rakennuksen arvot säilyttävällä tavalla. Peruskorjaus- ja muutossuunnittelun tulee nojata tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen ja maakuntamuseon ohjaukseen. Pirkanmaan maakuntamuseon ennakkolausunnon mukaan erityisen suojeltavia ovat muun muassa:

- Kauppakadun puoleinen pääjulkisivu sekä kattomuodot
- Alkuperäinen pankkisali, pääportaikko ja eteishalli
- Alkuperäiset ikkunat, ovet, porraskaiteet, kipsi- ja stukkokoristeet
- Rakennuksen tilasarjat ja historialliset kerrostumat

Tampereen kaupunki on myöntänyt kiinteistölle 21.10.2025 haetun poikkeusluvan rakennuksen peruskorjaamiseen sekä poikkeamiseen rakennusalaista, asemakaavan suojelumääräyksestä (sr-8) ja autopaikkamääräyksistä. Poikkeamispäätös mahdollistaa hissien, porrasyhteyksien ja lämmitettävän lasitetun terrassin toteuttamisen, ja luvan ehdoissa edellytetään rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimista. Tontille sallitaan kaksi autopaikkaa aiemman vaaditun kymmenen sijaan, mikä poistaa tarpeen vuokrata autopaikkoja viereisestä

7.5.2026

pysäköintihallista ja vähentää kustannuksia. Rakennusviranomaisten kanssa käytyjen keskustelun perusteella oletettavaa on, että lopullinen rakennuslupa saadaan viikon 19 aikana (v. 2026).

#### 4. Rakennuksen nykytila ja käyttö

Rakennuksen pinta-ala on yhteensä noin 1 700 m<sup>2</sup>, jotka pitävät sisällään kellari-, 1.- ja 2.- sekä ullakkokerrokseen ja piharakennuksen. Kellarikerros (n. 447 m<sup>2</sup>) on vuokrattuna Aleksin ravintolat Oy:lle Tiiliholvin käyttöön pitkällä vuokrasopimuksella vuoteen 2040 asti ja lisäksi optiona on mahdollisuus jatkaa sopimusta 5 vuodella. Katutaso (n. 554 m<sup>2</sup>) eli 1. kerros on vuokrattuna niin ikään Aleksin ravintolat Oy:lle omalla erillisellä vuokrasopimuksella 7 vuodeksi ja optiona on jatkaa sopimusta 5 vuodella tilojen luovutushetkestä alkaen. 1. kerroksen tilat ovat tällä hetkellä tyhjiillään ja odottavat perusparannusta, jonka jälkeen ne luovutetaan sopimuksen mukaisesti vuokralaisen käyttöön remontin valmistumisen jälkeen.

Kiinteistön 2. kerros (n. 593 m<sup>2</sup>) ja ullakko ovat tyhjiillään ja odottavat perusparannuksen käynnistymistä. Ullakolle sijoitetaan remontin yhteydessä kaikki tarvittava kiinteistötekniikka ja ilmanvaihtojärjestelmän tarvitsevat laitteistot. Piharakennus (n. 105 m<sup>2</sup>) on tällä hetkellä Tiiliholvin käytössä varastotilana mutta siirtyy Saskyn käyttöön remontoinnin jälkeen.

Kokonaisuudessaan kiinteistöön kohdistuu merkittävä korjausvelka. Erityisesti julkisivu ja vesikatto, talotekniikka (LVIS) sekä tilojen esteettömyys ja toiminnallinen ajanmukaistaminen vaativat laajan kunnostamisen.

#### 5. Koulutustoiminnan suunnittelu ja tilojen pedagoginen käyttö

Kauppakatu 10 -kiinteistön koulutuskäyttöä on tarkasteltu osana Sasky Tampereen palvelualan ammattiopiston (TPA) kokonaiskiinteistöratkaisua. Alkuperäisenä tavoitteena oli käynnistää kiinteistön 2. kerroksessa hius- ja kauneudenhoitoalan koulutusta, hyödyntäen rakennuksen keskeistä sijaintia ja hyvää näkyvyyttä kaupunkikuvassa. Opiskelijoiden alan vaatimat pukuhuonetilat suunniteltiin piharakennukseen. Kiinteistökokonaisuuden ja TPA:n tilaratkaisujen täsmentyessä koulutustoiminnan sijoittumista on kuitenkin arvioitu uudelleen kokonaisuutena.

Mikäli Hämeenkatu 24 -kiinteistöhanke toteutuu suunnitellulla tavalla, siirtyy hius- ja kauneudenhoitoalan koulutustoiminta kyseiseen kohteeseen. Hämeenkatu 24:ssä on aiemmin harjoitettu vastaavaa koulutustoimintaa, ja opetustilat ovat valmiiksi tarkoituksenmukaiset, nykyaikaiset ja opetuksen vaatimukset täyttävät. Ratkaisu tukee TPA:n kokonaiskoulutussuunnittelua ja mahdollistaa koulutusalojen toiminnallisesti järkevän sijoittumisen.

Erityisesti ratkaisua puoltavat alakohtaisesti tarkoituksenmukaiset tilaratkaisut, jotka vähentävät Kauppakatu 10 -kiinteistöön kohdistuvien erityisratkaisujen tarvetta. Samalla kevenee rakennuksen vesi-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmiin kohdistuva muutostarve, jolla on myös suora vaikutus peruskorjauksen laajuuteen ja kustannusarvioon. Lisäksi piharakennus vapautuu opetus- ja henkilökunnan kokoustilaksi.

7.5.2026

Näin ollen Kauppakatu 10 -kiinteistön koulutuskäyttö painottuu liiketoiminnan ja matkailualan opetukseen. Nämä koulutusalat soveltuvat hyvin rakennuksen olemassa oleviin tilarakenteisiin, mahdollistavat joustavan tilankäytön ja ovat toteutettavissa remontin yhteydessä hyvin huomioiden rakennuksen suojelutarpeet. Toiminnallisesti koulutustoiminta on suunniteltu uusin pedagogisin ratkaisuin kaksivuoroisesti, siten että aamupäivävuoro on noin klo 8-13:30 ja iltapäivävuoro on noin klo 13:30–19. Tämä mahdollistaisi tilojen paremman käyttöasteen ja uudenlaista koulutusajattelua opiskelijoiden monimuotoisen opiskelun ja arjen yhteensovittamisessa. Koulutustoiminnan käynnistymisen yhteydessä tilassa työskentelee yhtäaikaaisesti yhteensä noin 6 henkilökunnan jäsentä ja noin 100 opiskelijaa.

## 6. Monialainen työelämäyhteistyö

Kiinteistössä toimii pitkäaikainen vuokralainen ja yhteistyökumppani Aleksin ravintolat Oy, jonka kanssa SASKY koulutuskuntayhtymällä on toistaiseksi voimassa oleva koulutusyhteistyösopimus (allekirjoitettu 16.9.2024).

Yhteistyö perustuu ammatillisen koulutuksen lainsäädäntöön ja tukee erityisesti ravintola-alan koulutuksen toteuttamista työelämälähtöisesti. Toimiva ravintolaympäristö, keskustasijainti ja historiallisesti merkittävät tilat tarjoavat ainutlaatuisen oppimisympäristön ammatilliselle koulutukselle sekä samalla alustan laajemmalle ja monialaiselle yhteistyölle.

Yhteistyösopimus kattaa muun muassa opiskelijoiden työelämässä tapahtuvan oppimisen toteuttamisen (koulutus- ja oppisopimus), työpaikkaohjaajien koulutuksen ja ohjauksen, yhteisten tapahtumien ja kehittämiskokonaisuuksien suunnittelun, alan vetovoiman vahvistamiseen liittyvän viestinnän ja markkinoinnin ja uusien koulutuskonseptien ja täydennyskoulutusten kehittämisen. Kauppakatu 10 -kiinteistöön suunniteltu liiketoiminnan ja matkailun koulutus tukee hyvin ja monialaisesti ravintola- ja palvelualayhteistyötä mm. laajemmin liiketoiminnan, tapahtumatuotannon ja kaupan alan oppimis- ja kehittämiskokonaisuuksiin. Toiminta mahdollistaa työelämälähtöisten projektien, tapahtumien ja toimeksiantojen toteuttamisen aidossa kaupunkiympäristössä opiskelijoiden, yritysten ja muiden sidosryhmien yhteistyönä.

Työelämäyhteistyö tukee Saskyn strategisia tavoitteita ja vahvistaa alueellista elinvoimaa, koulutuksen laatua sekä opiskelijoiden työllistymisedellytyksiä. Yhteistyö hyödyntää Kauppakatu 10 -kiinteistön ainutlaatuista sijaintia Tampereen ydinkeskustassa sekä sen välitöntä läheisyyttä Hämeenkatu 24 -kiinteistöön.

## 7. Taloudelliset lähtökohdat

Sasky koulutuskuntayhtymä osti Kauppakatu 10 -kiinteistön Tampereen kaupungilta 30.5.2022 kauppahintaan 1,3 miljoonaa euroa. Sasky on käyttänyt kiinteistön kunnostusvelvitykseen noin 400 000 euroa ja perusparannuksen kustannusarvio on noin 2,8 miljoonaa euroa.

7.5.2026

Sasky on jo allekirjoittanut 1. kerroksen osalta vuokrasopimuksen Aleksin ravintolat Oy:n kanssa ja se astuu voimaan, kun perusparannus on tehty ja tilat luovutettu vuokralaiselle. TPA:n ja kiinteistöosakeyhtiön välistä vuokrasopimusta ei ole vielä allekirjoitettu. Tilojen vuokra tulee asettumaan n. 10–15 euroon neliöltä siihen saakka, kunnes tilat saadaan remontoitua ja otettua täysimääräisesti opetuksen käyttöön. Remontin valmistumisen jälkeen on oletettavaa, että vuokra nousee 20–25 euroon neliöltä tilojen hyvän kunnon ja kohteen keskeisen sijainnin perusteella.

TPA:n mahdollisuudet kattaa kiinteistöratkaisusta aiheutuvat kustannukset nojaa yksikön kykyyn kasvattaa yksikköhintarahoitukseen perusteena olevaa opiskelijavuosikertymää. Helposti saavutettavat ja toiminnallisesti opetuskäyttöön hyvin soveltuvat tilat mahdollistavat arvion mukaan opiskelijavuosimäärän ja tulorahoituksen kasvattamisen tasolle, jolla Tampereen kiinteistökokonaisuuden kustannukset pystytään kattamaan ja yksikön taloudellinen kantokyky turvaamaan, kunhan päällekkäisistä kiinteistöistä päästää siirtymäajan jälkeen luopumaan. TPA:n kiinteistöratkaisuja ja taloudellista kyvykkyyttä tulee käsitellä ja arvioida kokonaisuutena yhdessä Hämeenkatu 24 -hankkeen kanssa. Molempien kiinteistöjen läheinen sijainti luovat yksikölle merkittävää toiminnallista synergiaa ja kustannussäästöjä, kun vältetään päällekkäisten toimintojen rakentamiselta.

## 8. Kiinteistöosakeyhtiön toiminta

Saskyn yhtymäkokous päätti 5.3.2026 § 7:ssä perustaa Kiinteistö Oy Tampereen Ylioppilastalon, jonka omistukseen Kauppakatu 10 -kiinteistö siirtyy. Kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksena on omistaa, hallita ja kehittää Tampereen kaupungissa osoitteessa Kauppakatu 10 sijaitsevaa tonttia (kiinteistötunnus 837-102-13-29) sekä sillä olevia rakennuksia ja vuokrata niissä olevia tiloja. Tilat tullaan vuokraamaan voimassa olevien vuokrasopimusten lisäksi TPA:lle oppilaitoskäyttöön. Kiinteistöosakeyhtiön perustamisella on vastattu kuntalain mukaiseen yhtiöittämisvelvoitteeseen sekä turvattu kilpailuneutraaliteetti tilanteessa, jossa kiinteistön tiloja vuokrataan sekä koulutustoimintaan että yksityisille elinkeinonharjoittajille.

Yhtiön osakekanta muodostuu yhteensä 1 000 osakkeesta, joista SASKY koulutuskuntayhtymä omistaa 85 %, Partnos Oy 12 % ja Aleksin Ravintolat Oy 3 %. SASKYn enemmistöomistus ja määräysvalta turvaavat sen, että kiinteistön käyttö ja kehittäminen toteutetaan koulutuskuntayhtymän strategisten ja toiminnallisten tavoitteiden mukaisesti. Yhtiön hallitukseen kuuluu viisi jäsentä, joista kolme edustaa SASKY koulutuskuntayhtymää.

Kiinteistöosakeyhtiön rahoitus perustuu osakkaiden tekemään pääomitukseseen sekä ulkopuoliseen lainarahoitukseen. Yhtiö hakee noin 3 miljoonaa euroa lainaa kiinteistön peruskorjauksen ja -parannusten toteuttamiseksi. Kiinteistöosakeyhtiö vastaa kiinteistön omistamiseen liittyvistä velvoitteista, ylläpidosta, peruskorjauksista ja investoinneista sekä vuokraustoiminnasta.

Koulutustoiminta toimii tiloissa vuokralaisasemassa, mikä selkeyttää kustannusrakennetta, parantaa talouden ennakoitavuutta ja erottaa kiinteistöliiketoimintaan liittyvät riskit opetustoiminnasta. Kiinteistöosakeyhtiömalli mahdollistaa Kauppakatu 10 -kiinteistön hallitun ja vaiheittaisen kehittämisen, turvaa koulutustoiminnan tilatarpeet pitkällä aikavälillä sekä luo

7.5.2026

edellytykset yhteistyölle työelämäkumppaneiden kanssa kuntayhtymän strategisten tavoitteiden mukaisesti.

## 9. Kuntayhtymän riskit

Yhtiötetty omistus- ja hallintamalli vaikuttaa olennaisesti kuntayhtymän taloudelliseen riskiasemaan. Kiinteistön omistus, rahoitus ja investoinnit kohdistuvat erilliseen kiinteistöyhtiöön, jolloin suuret peruskorjaus- ja kehittämiskulut eivät suoraan rasita kuntayhtymän ja opetustoiminnan taloutta. Yhtiömalli rajaa kiinteistöliiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit, selkeyttää investointien kustannusseurantaa ja päätöksentekoa, mahdollistaa vaiheittaisen kehittämisen ja rahoituksen. SASKYN TPA yksikkö toimii tilojen käyttäjänä ja vuokralaisena, jolloin kustannukset ovat hallittavissa ja ennakoitavissa.

Kiinteistön keskeisinä kokonaisriskeinä voidaan nähdä peruskorjauskustannusten nousu suojelukohteen vaatimusten vuoksi, joka vaatii tiivistä yhteistyötä maakuntamuseon ja asiantuntijoiden kanssa. Vanhassa ja historiallisesti arvokkaassa rakennuksessa taloteknisten ja nykyaikaisten ratkaisujen toteuttaminen voi olla haastavaa ja nämä tulee huomioida saneerauksen yhteydessä. Toisaalta aiempiin suunnitelmiin nähden Kauppakatu 10 -kiinteistön remontti kevenee uuden koulutusala-suunnitelman vuoksi, jolloin 2. kerroksen tilat tarvitsevat haasteellisen hius- ja kauneudenhoitoalan erikoistilojen sijaan ainoastaan siistit ja toiminnalliset luokkatilat opetuksen toteuttamiseksi.

## 10. Aikataulu

Kohteelle on saatu rakennuslupa 6.5.2026. Seuraavassa vaiheessa aloitetaan hankkeen urakoitsijoiden kilpailutus. Kilpailutuksen valmistuttua aloitetaan purkutöitä välittömästi jo kesän 2026 aikana, joita seuraavat vaiheittain etenevät peruskorjaus- ja muutostyöt rakennussuunnitelmien mukaisesti vuosien 2027–2028 aikana. Kohteen on tarkoitus valmistua ja tulla opetuskäyttöön syksyllä 2028.