



<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
<b>Hanke</b>	Palvelukoti Koukkuniemi Iltalan ja Juhlatalon perusparannus Ahlgrenin puistokuja 5, 33180 Tampere
<b>Tilaaaja / käyttäjät</b>	Hankkeen tilaajana on Tampereen kaupunki, sosiaali- ja terveyspalvelut / Ikäihmisten palvelujen palveluryhmä
<b>Tarveselvitys</b>	Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi hankkeen tarveselvityksen päivityksen 18.3.2021, TRE:3418/10.03.07/2020 , aiemmin tarveselvitys on hyväksytty 4.6.2020 ja se on viety tiedoksi Asunto- ja kiinteistölautakuntaan 17.3.2021
<b>Hankesuunnitelma</b>	Palvelukoti Koukkuniemi Iltalan ja Juhlatalon perusparannus Ahlgrenin puistokuja 5, 33180 Tampere
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin Ikäihmisten palvelujen palveluryhmälle.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.  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 määräaika, on tilaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.
<b>Rakennuskohde</b>	Kohteen nimi: Palvelukoti Koukkuniemi Iltala ja Juhlatalo. Kohteen osoite: Ahlgrenin puistokuja 5, 33180 Tampere
<b>Asemakaavatilanne</b>	Voimassa oleva asemakaava 8568 on vuodelta 2018 ja siinä tällä YS- tontilla oleva merkintä sj-5 tarkoittaa "rakennustaiteellisesti arvokasta ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeää aluetta. Alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta ei saa muuttaa. Uudisrakennusta tai olemassa olevaan rakennukseen tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämiseen". Iltalan ja Juhlatalon suunnittelu ja rakentaminen tapahtuu noudattaen voimassa olevaa asemakaavaa, jossa ne on suojeltu merkinnällä sr-8 " rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja." Asemakaavassa on tontin tehokkuusluku e=1.00 ja kerrosluku enintään 5. Kaavamerkintä YS tarkoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Siirtyminen hyvinvointialueiden hallintoon voi vaikuttaa suunniteltuihin aikatauluihin. Hankesuunnittelun valmistuttua suunnittelu voi edetä toteutussuunnitteluun, joka voidaan aloittaa arviolta vuoden 2022 alussa. Rakennustyöt on tavoitteena aloittaa alkuvuodesta 2023 ja valmistua kesäkuussa 2024 ja se voitaisiin ottaa käyttöön syyskuussa 2024. Hyvinvointialueiden valmistelun vuoksi rakentaminen edellyttää poikkeusluvan hakemista sosiaali- ja terveysministeriöltä.
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat  Iltala ja juhlatalo <b>17 605 000 €</b> <b>2 833 €/brm2</b>
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus <b>6 215 brm2</b>  Vuokrattava pinta-ala (huoneala - tekniset tilat) <b>4 918 hum2</b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista** Hankkeelle on laskettu neliöpohjainen hinta-arvio Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	17,90	88 025	1 056 300

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	13 524	162 291
Kunnossapito	1,38	6 787	81 440
<b>Yhteensä</b>	<b>4,13</b>	<b>20 311</b>	<b>243 731</b>

<b>TONTIN VUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
	0,75	3 688	44 261

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimialta ja huomioivat sen kulubudjeteissaan.

**KALUSTEVUOKRA**

Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritetty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoihin toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä käyttäjien muiden 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 koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	huom2	€/m <sup>2</sup> /kk	€ / vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>4 918</b>	<b>22,78</b>	<b>1 344 292</b>

**VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)**

	huom2	€/ vuosi
Ikäihmisten palvelujen palveluryhmä yhteensä	4 918	1 344 292
		<b>1 344 292</b>

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