

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke HARJUN KOULU, RAKENNUS C
PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, perusopetus ja Pirkanmaan Hyvinvointialue

Hankesuunnitelma

Tarveselvitys HARJUN KOULU, RAKENNUS C
Asunto- ja kiinteistölautakunta 10.5.2023

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen ja Pirkanmaan Hyvinvointialueen käyttöön.

Sopimuksen sitovuus Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

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

Rakennuskohde Harjun koulu, rakennus C
Nokiantie 22, 33270 Tampere

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1965. Tontin rakennusoikeus on 3810 kem². Tontin pinta-ala on noin 12705 m².

Tontilla on autopaikkoja 19 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 21 kpl.

Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 1 kpl per 100 kem² ja puolet pyöräpaikoista toteutetaan katettuina.

Hankkeen ajallinen tavoite Koko hankkeen rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2025. Koko hankkeen rakennustyöt valmistuvat vaiheittain siten, että koko hankkeen valmistuminen heinäkuussa 2027. Rakennus C:n rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2026.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu alustava tarveselvitysvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) yhteensä:

1 009 712 € (alv 0%)

Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	132	hum²
	Tekniset tilat ja kellari	8	hum²
	Vuokrattava huoneala	124	hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

Vuokrattava ala	Investointi
124	1 009 712 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	40,71	5 049	60 583
	40,71	5 049	60 583

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	403	4 836
Kunnossapito	1,50	186	2 232
Yhteensä	4,75	589	7 068

TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
	0,43	53	640

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

KALUSTEVUOKRA

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 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 koordinoida myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	124	45,89	68 291

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	m ²	€/kk	€ / vuosi
Perusopetus	74	3 396	40 754
Pirkanmaan hyvinvointialue	50	2 295	27 537
Yhteensä	124	5 691	68 291

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