



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE									
Hanke	HARJUN KOULU, RAKENNUS A PERUSPARANNUS									
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus sekä varhaiskasvatus ja esiopetus									
Hankesuunnitelma										
Tarveselvitys	HARJUN KOULU, RAKENNUS A Asunto- ja kiinteistölautakunta 18.1.2023									
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen sekä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön.									
Sopimuksen sitovuus	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltyjen ehtojen mukaisesti.</p> <p>Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja tarveselvityksen 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	Harjun koulu, rakennus A Nokiantie 22, 33270 Tampere									
Asemakaavatilanne	<p>Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1965. Tontin rakennusoikeus on 3810 kem2. Tontin pinta-ala on noin 12705 m2.</p> <p>Tontilla on autopaikkoja 21 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 23 kpl.</p> <p>Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja n. 100 ja puolet pyöräpaikoista toteutetaan katettuina.</p>									
Hankkeen ajallinen tavoite	A-rakennuksen rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua heinäkuussa 2027, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokra vaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2027.									
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu alustava tarveselvitysvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) yhteensä: 5 242 522 € (alv 0%)									
Laajuus	<table><tr><td>Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä</td><td>818</td><td>hum⁴</td></tr><tr><td>Tekniset tilat</td><td>78</td><td>hum²</td></tr><tr><td>Vuokrattava huoneala</td><td>740</td><td>hum²</td></tr></table>	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	818	hum⁴	Tekniset tilat	78	hum²	Vuokrattava huoneala	740	hum²
Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	818	hum⁴								
Tekniset tilat	78	hum²								
Vuokrattava huoneala	740	hum²								

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

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

Vuokrattava ala

740

Investointi

5 242 522 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	35,42	26 213	314 551
	35,42	26 213	314 551

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	2 405	28 860
Kunnossapito	1,50	1 110	13 320
Yhteensä	4,75	3 515	42 180

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,41	303	3 641

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

KALUSTEVUOKRA

Kalustevuokraa ei ole määritely. 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 koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	740	40,58	360 372

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	m ²	€/kk	€/ vuosi
Perusopetus	585	23 741	284 889
Varhaiskasvatus ja esiopetus	155	6 290	75 483
Yhteensä	740	30 031	360 372

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



Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE									
Hanke	HARJUN KOULU, RAKENNUS B PERUSPARANNUS									
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, perusopetus									
Hankesuunnitelma										
Tarveselvitys	HARJUN KOULU, RAKENNUS B Asunto- ja kiinteistölautakunta 18.1.2023									
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen käyttöön.									
Sopimuksen sitovuus	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä tarveselvityksessä määriteltyjen ehtojen mukaisesti.</p> <p>Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja tarveselvityksen mukaisesti toteutettavat 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	Harjun koulu, rakennus B Nokiantie 22, 33270 Tampere									
Asemakaavatilanne	<p>Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1965. Tontin rakennusoikeus on 3810 kem2. Tontin pinta-ala on noin 12705 m2.</p> <p>Tontilla on autopaikkoja 21 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 23 kpl.</p> <p>Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja n. 100 ja puolet pyöräpaikoista toteutetaan katettuina.</p>									
Hankkeen ajallinen tavoite	B-rakennuksen rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua heinäkuussa 2026, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2026.									
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu alustava tarveselvitysvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittölaitteita) yhteensä: 2 501 704 € (alv 0%)									
Laajuus	<table><tr><td>Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä</td><td>311</td><td>hum²</td></tr><tr><td>Tekniset tilat</td><td>25</td><td>hum²</td></tr><tr><td>Vuokrattava huoneala</td><td>286</td><td>hum²</td></tr></table>	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	311	hum²	Tekniset tilat	25	hum²	Vuokrattava huoneala	286	hum²
Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	311	hum²								
Tekniset tilat	25	hum²								
Vuokrattava huoneala	286	hum²								

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

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

Vuokrattava ala

286

Investointi

2 501 704 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA

Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.

€/m²/kk

43,74

€/kk

12 509

€/ vuosi

150 102

43,74

12 509

150 102

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	930	11 154
Kunnossapito	1,50	429	5 148
Yhteensä	4,75	1 359	16 302

€/m²/kk

0,41

€/kk

117

€/ vuosi

1 407

TONTIN VUOKRA

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

KALUSTEVUOKRA

Kalustevuokraa ei ole määritely. 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	286	48,90	167 811

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	m ²	€/kk	€/ vuosi	€/m ² /kk
Perusopetus	286	13 984	167 811	48,98

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



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	<p>Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä tarveselvityksessä määriteltyjen ehtojen mukaisesti.</p> <p>Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja tarveselvityksen 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	Harjun koulu, rakennus C Nokiantie 22, 33270 Tampere									
Asemakaavatilanne	<p>Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1965. Tontin rakennusoikeus on 3810 kem2. Tontin pinta-ala on noin 12705 m2.</p> <p>Tontilla on autopaikkoja 21 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 23 kpl.</p> <p>Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja n. 100 ja puolet pyöräpaikoista toteutetaan katettuina.</p>									
Hankkeen ajallinen tavoite	C-rakennuksen rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua heinäkuussa 2026, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2026.									
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu alustava tarveselvitysvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) yhteensä: 1 135 774 € (alv 0%)									
Laajuus	<table><tr><td>Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä</td><td>128</td><td>hum⁴</td></tr><tr><td>Tekniset tilat</td><td>4</td><td>hum²</td></tr><tr><td>Vuokrattava huoneala (Kylmä kellari 14 m2 ei sisälly pinta-alaan)</td><td>124</td><td>hum²</td></tr></table>	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	128	hum⁴	Tekniset tilat	4	hum²	Vuokrattava huoneala (Kylmä kellari 14 m2 ei sisälly pinta-alaan)	124	hum²
Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	128	hum⁴								
Tekniset tilat	4	hum²								
Vuokrattava huoneala (Kylmä kellari 14 m2 ei sisälly pinta-alaan)	124	hum²								

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

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

Vuokrattava ala

124

Investointi

1 135 774 € (alv 0%)**PÄÄOMAVUOKRA**

Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.

€/m²/kk

45,80

€/kk

5 679

€/ vuosi

68 146

45,80

5 679

68 146**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

Kiinteistönhoito

€/m²/kk

3,25

€/kk

403

€/ vuosi

4 836

Kunnossapito

1,50

186

2 232

Yhteensä

4,75

589

7 068**TONTIN VUOKRA**€/m²/kk

0,41

€/kk

51

€/ vuosi

610

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

KALUSTEVUOKRA

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

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	124	50,96	75 825

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	m ²	€/kk	€/ vuosi
Perusopetus	74	3 771	45 250
Pirkanmaan hyvinvointialue	50	2 548	30 574
Yhteensä	124	6 319	75 825

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