

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke 226 ALEKSANTERIN KOULU, KIVIRAKENNUS
PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, perusopetus sekä varhaiskasvatus ja esiopetus sekä Pirkanmaan hyvinvointialue, Opiskeluhoolto

Hankesuunnitelma

Tarveselvitys ALEKSANTERIN KOULU, KIVIRAKENNUS, PERUSPARANNUS
Kaupunginhallitus 5.6.2023

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen sekä Pirkanmaan hyvinvointialueen käyttöön.

Sopimuksen sitovuus

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikapalveluryhmä 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.

Rakennuskohde Aleksanterin koulu, Kivirakennus
Hallituskatu 26, 33200 Tampere

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava 6387 on vuodelta 1985. YO-14 Opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Tontin pinta-ala on noin 10285 m². Tontin rakennusoikeus kivirakennus 4500 kem², puurakennus 570 kem², ruokalarakennus 1060 kem²

Tontilla on autopaikkoja 15 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 17 kpl.

Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 71 kpl/oppilaat ja 24 kpl/henkilökunta. Asemakaavan mahdollistama osa pyöräpaikoista toteutetaan katettuina.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua huhtikuussa 2027, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2027.

Kustannukset

Hankkeelle on laskettu alustava tarveselvitysvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) yhteensä:
16 000 000 € (alv 0%)

Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	3 979	hum⁴
	Tekniset tilat	255	hum²
	Vuokrattava huoneala	3 724	hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2023 hintatasoon
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi	
	3 724	16 000 000 € (alv 0%)	
PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	21,48	80 000	960 000
Nykyinen pääomavuokra	5,00	18 620	223 440
	26,48	98 620	1 183 440

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	12 103	145 236
Kunnossapito	1,50	5 586	67 032
Yhteensä	4,75	17 689	212 268

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,81	3 016	36 197

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

	m ²	€/m ² /kk	€/ vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	3 724	32,04	1 431 905

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	m ²	€/kk	€/ vuosi
Perusopetus	3488	111 763	1 341 162
Varhaiskasvatus ja esiopetus	123	3 941	47 294
Pirkanmaan hyvinvointialue	113	3 621	43 449
Yhteensä	3 724	119 325	1 431 905

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

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke 228 ALEKSANTERIN KOULU, RUOKALARAKENNUS
PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, perusopetus sekä varhaiskasvatus ja esiopetus, Tampereen Voimia Oy

Hankesuunnitelma

Tarveselvitys ALEKSANTERIN KOULU, RUOKALARAKENNUS, PERUSPARANNUS
Kaupunginhallitus 5.6.2023

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen sekä Pirkanmaan Voimia Oy:n käyttöön.

Sopimuksen sitovuus

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä 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.

Rakennuskohde Aleksanterin koulu, Ruokalarakennus
Hallituskatu 26, 33200 Tampere

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava 6387 on vuodelta 1985. YO-14 Opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Tontin pinta-ala on noin 10285 m². Tontin rakennusoikeus kivirakennus 4500 kem², puurakennus 570 kem², ruokalarakennus 1060 kem²
Tontilla on autopaikkoja 15 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 17 kpl.

Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 71 kpl/oppilaat ja 24 kpl/henkilökunta. Asemakaavan mahdollistama osa pyöräpaikoista toteutetaan katettuina.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua huhtikuussa 2027, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2027.

Kustannukset

Hankkeelle on laskettu alustava tarveselvitysvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) yhteensä:
5 710 000 € (alv 0%)

Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	988	hum⁴
	Tekniset tilat	151	hum²
	Vuokrattava huoneala	837	hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2023 hintatasoon
Vuokraveroitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

Vuokrattava ala
837

Investointi
5 710 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	34,11	28 550	342 600
Nykyinen pääomavuokra	1,00	837	10 044
	35,11	29 387	352 644

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	2 447	29 367
Kiinteistönhoito (Pirkanman Voimia Oy)	4,88	410	4 914
Kunnossapito	1,50	1 256	15 066
Yhteensä		4 112	49 347

TONTIN VUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
	0,81	678	8 136

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

	m ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	837	40,83	410 127

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	m ²	€/kk	€/ vuosi	€/m ² /kk
Perusopetus	746	30 340	364 077	40,67
Varhaiskasvatus ja esiopetus	7	285	3 416	40,67
Pirkanmaan Voimia Oy (Alv 0%)	84	3 553	42 633	42,29
Yhteensä	837	34 177	410 127	

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

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL1000
33101 TAMPERE

Hanke 227 ALEKSANTERIN KOULU, PUURAKENNUS
PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki, perusopetus sekä varhaiskasvatus ja esiopetus

Hankesuunnitelma

Tarveselvitys ALEKSANTERIN KOULU, PERUSPARANNUS
Kaupunginhallitus 5.6.2023

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen sekä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön.

Sopimuksen sitovuus

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määritellyjen 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.

Rakennuskohde Aleksanterin koulu, Puurakennus
Hallituskatu 26, 33200 Tampere

Asemakaavatilanne Voimassa oleva asemakaava 6387 on vuodelta 1985. YO-14 Opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Tontin pinta-ala on noin 10285 m². Tontin rakennusoikeus kivirakennus 4500 kem², puurakennus 570 kem², ruokalarakennus 1060 kem²

Tontilla on autopaikkoja 15 kpl + 2 kpl liikuntaesteisille eli yhteensä 17 kpl.

Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja 71 kpl/oppilaat ja 24 kpl/henkilökunta. Asemakaavan mahdollistama osa pyöräpaikoista toteutetaan katettuina.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua huhtikuussa 2027, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2027.

Kustannukset

Hankkeelle on laskettu alustava tarveselvitysvaiheen kustannusarvio. Investointikustannukset ovat (ilman keittiölaitteita) yhteensä:
2 430 000 € (alv 0%)

Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	541	hum⁴
	Tekniset tilat	68	hum²
	Vuokrattava huoneala	473	hum²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2023 hintatasoon
Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala		Investointi
	473		2 430 000 € (alv 0%)
PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	25,69	12 150	145 800
Nykyinen pääomavuokra	12,00	5 676	68 112
	37,69	17 826	213 912

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	1 537	18 447
Kunnossapito	1,50	710	8 514
Yhteensä	4,75	2 247	26 961

	€/m ² /kk	€/kk	€/ vuosi
TONTIN VUOKRA	0,81	383	4 598

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	473	43,25	245 471

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	m ²	€/kk	€/ vuosi	€/m ² /kk
Perusopetus	467	20 196	242 357	43,25
Varhaiskasvatus ja esiopetus	6	259	3 114	43,25
Yhteensä	473	20 456	245 471	

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