

**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

**Toteutussuunnitelma**

**Hankesuunnitelma** Kaupunginhallitus 11.3.2024

**Tarveselvitys** ALEKSANTERIN KOULU, KIVIRAKENNUS, PERUSPARANNUS  
Kaupunginhallitus 5.6.2023

**Vuokralainen ja vuokramaksu**

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

**Sopimuksen sitovuus**

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä 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** 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 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus kivirakennus 4500 kem<sup>2</sup>, puurakennus 570 kem<sup>2</sup>, ruokalarakennus 1060 kem<sup>2</sup>  
Tontilla 18 autopaikkaa eri käyttäjäryhmille (henkilökunta, sähköauton lataus, LE-pysäköinti, huoltoliikenteen pysäköinti, yleisiä pysäköintipaikkoja)  
Tontille sijoitetaan 97 pyöräpaikkaa, joista 12 uuteen pyöräkatokseen

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

**Kustannukset**

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

<b>20 082 178</b>	€ (alv 0%)
3 423	€/brm <sup>2</sup>
4 966	€/hum <sup>2</sup>
5 867	hum <sup>2</sup>
4 044	hum <sup>2</sup>
354	hum <sup>2</sup>
<b>3 690</b>	<b>hum<sup>2</sup></b>

**Laajuus** Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä 5 867 hum<sup>2</sup>  
Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä 4 044 hum<sup>2</sup>  
Tekniset tilat 354 hum<sup>2</sup>  
**Vuokrattava huoneala 3 690 hum<sup>2</sup>**

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista**

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2025 hintatasoon  
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala		Investointi
	<b>3 690</b>		<b>20 082 178 €</b> (alv 0%)
<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	27,21	100 411	1 204 931
Nykyinen pääomavuokra	5,00	18 450	221 400
	<b>32,21</b>	<b>118 861</b>	<b>1 426 331</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	11 993	143 910
Kunnossapito	1,50	5 535	66 420
<b>Yhteensä</b>	<b>4,75</b>	<b>17 528</b>	<b>210 330</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	<b>0,81</b>	<b>2 989</b>	<b>35 867</b>

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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€ / vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>3 690</b>	<b>37,77</b>	<b>1 672 527</b>

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

	m <sup>2</sup>	€/kk	€ / vuosi
Perusopetus	3450	130 312	1 563 745
Varhaiskasvatus ja esiopetus	148,5	5 609	67 309
Pirkanmaan hyvinvointialue	91,5	3 456	41 473
<b>Yhteensä</b>	<b>3 690</b>	<b>139 377</b>	<b>1 672 527</b>

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

**Toteutussuunnitelma**

**Hankesuunnitelma** Kaupunginhallitus 11.3.2024

**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 toteutussuunnitelmassa määriteltujen 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 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 10941 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus kivirakennus 4500 kem<sup>2</sup>, puurakennus 570 kem<sup>2</sup>, ruokalarakennus 1060 kem<sup>2</sup>  
 Tontilla 18 autopaikkaa eri käyttäjäryhmille (henkilökunta, sähköauton lataus, LE-pysäköinti, huoltoliikenteen pysäköinti, yleisiä pysäköintipaikkoja)  
 Tontille sijoitetaan 97 pyöräpaikkaa, joista 12 uuteen pyöräkatokseen

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua huhtikuun loppuun 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:

**4 872 676 €** (alv 0%)  
 4 458 €/brm<sup>2</sup>  
 4 805 €/hum<sup>2</sup>

**Laajuus** Rakennushankkeen laajuus bruttoalana yhteensä 1 093 brm<sup>2</sup>  
 Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä 1 014 hum<sup>2</sup>  
 Tekniset tilat 161 hum<sup>2</sup>  
 Vuokrattava huoneala **853 hum<sup>2</sup>**

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta**

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2025 hintatasoon  
Vuokraveloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala <b>853</b>	Investointi <b>4 872 676 € (alv 0%)</b>	
<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	28,56	24 363	292 361
Nykyinen pääomavuokra	1,50	1 280	15 354
	<b>30,06</b>	<b>25 643</b>	<b>307 715</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	2 449	29 387
Kiinteistönhoito (Pirkanman Voimia Oy)	4,88	485	5 821
Kunnossapito	1,50	1 280	15 354
<b>Yhteensä</b>		<b>4 213</b>	<b>50 561</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€ / vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,81	691	<b>8 291</b>

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

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€ / vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>853</b>	<b>35,81</b>	<b>366 567</b>

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

	m <sup>2</sup>	€/kk	€/vuosi	€/m <sup>2</sup> /kk
Perusopetus	753,5	26 841	322 094	35,62
Varhaiskasvatus ja esiopetus	0	0	0	0,00
Pirkanmaan Voimia Oy (Alv 0%)	99,5	3 706	44 473	37,25
<b>Yhteensä</b>	<b>853</b>	<b>30 547</b>	<b>366 567</b>	<b>35,81</b>

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

**Toteutussuunnitelma**

**Hankesuunnitelma** Kaupunginhallitus 11.3.2024

**Tarveselvitys** ALEKSANTERIN KOULU, PERUSPARANNUS  
Kaupunginhallitus 5.6.2023

**Vuokralainen ja vuokranmaksu**

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

**Sopimuksen sitovuus**

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

Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja toteutussopimuksen 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** 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 10941 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus kivirakennus 4500 kem<sup>2</sup>, puurakennus 570 kem<sup>2</sup>, ruokalarakennus 1060 kem<sup>2</sup>  
Tontilla 18 autopaikkaa eri käyttäjäryhmille (henkilökunta, sähköauton lataus, LE-pysäköinti, huoltoliikenteen pysäköinti, yleisiä pysäköintipaikkoja)  
Tontille sijoitetaan 97 pyöräpaikkaa, joista 12 uuteen pyöräkatokseen

**Hankkeen ajallinen tavoite** Rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua huhtikuun loppuun 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:  
**2 116 782 € (alv 0%)**

<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huonealana yhteensä	<b>500</b>	<b>hum<sup>4</sup></b>
	Tekniset tilat	<b>11</b>	<b>hum<sup>2</sup></b>
	Vuokrattava huoneala	<b>489</b>	<b>hum<sup>2</sup></b>

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta**

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2025 hintatasoon  
Vuokraveloitusta alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala		Investointi
	<b>489</b>		<b>2 116 782 €</b> (alv 0%)
<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	21,64	10 584	127 007
Nykyinen pääomavuokra	7,00	3 423	41 076
	<b>28,64</b>	<b>14 007</b>	<b>168 083</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	1 589	19 071
Kunnossapito	1,50	734	8 802
<b>Yhteensä</b>	<b>4,75</b>	<b>2 323</b>	<b>27 873</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	<b>0,81</b>	<b>396</b>	<b>4 753</b>

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

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/ vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>489</b>	<b>34,20</b>	<b>200 709</b>

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

	m <sup>2</sup>	€/kk	€/ vuosi	€/m <sup>2</sup> /kk
<b>Perusopetus</b>	489	16 726	<b>200 709</b>	34,20

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