



<b>Toteuttaja</b>	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL1000 33101 TAMPERE
<b>Hanke</b>	AHVENISJÄRVEN KOULU UUDISRAKENNUS
<b>Tilaaaja / käyttäjät</b>	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
<b>Tarveselvitys</b>	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 18.1.2022/§6 Dnro TRE:8519/10.03.07/2021
<b>Hankesuunnitelma</b>	<b>AHVENISJÄRVEN KOULU UUDISRAKENNUS,HANKESUUNNITELMA 27.9.2022</b>
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen käyttöön.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	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 määräaikaa, on tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.
<b>Rakennuskohde</b>	Ahvenisjärven koulu, uudisrakennus Opiskelijankatu 29 33720 Tampere
<b>Asemakaavatilanne</b>	Tontin asemakaavaa valmistellaan, ehdotuksen mukaan tontti on Y-tontti. Rakennus-oikeus on 19 500 kem <sup>2</sup> Tontin pinta-ala on noin 28 779 m <sup>2</sup> . Koulun sallituksi kerrosluvuksi esitetään neljää kerrosta ja päiväkodille kahta kerrosta. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 26 kpl. Polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan yhteensä 356 kpl.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat huhtikuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2026, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2026.
<b>Kustannukset</b>	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä (sisältäen taideinvestoinnin 185 000 euroa) <b>34 280 000 €</b> (alv 0%)
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliöinä yhteensä <b>9843,0 htm<sup>2</sup></b>  Koko huoneistoala <b>9 843 htm<sup>2</sup></b> (ei sis. teknisiä tiloja 777 m <sup>2</sup> )

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista**

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2021 hintatasoon  
Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
<b>Vuokrattava ala</b>	<b>9 843 htm<sup>2</sup></b>	<b>34 280 000 € (alv 0%)</b>

<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	17,41	171 400	2 056 800
	17,41	171 400	<b>2 056 800</b>

**YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	2,75	26 496	317 955
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,13	858	10 296
Kunnossapito	1,38	13 583	163 000
<b>Yhteensä</b>		<b>40 938</b>	<b>491 251</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,56	5 480	<b>65 754</b>

Kohteen vuokralaiset hankkivat siivouksen kustannuksellaan Pirkanmaan Voimia Oy:ltä 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 hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitelluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/ vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	<b>9 843</b>	<b>22,13</b>	<b>2 613 805</b>

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

	htm <sup>2</sup>	€/ vuosi	
Perusopetus	8 707	2 308 972	22,10
Avopalvelut (kouluterveydenhuolto)	288	76 245	22,10
Esiopetus	641	169 994	22,10
Pirkanmaan Voimia Oy	208	58 594	23,48
<b>yhteensä</b>	<b>9 843</b>	<b>2 613 805</b>	

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