

Toteuttaja TAMPEREEN TILAPALVELUT OY
PL487
33101 TAMPERE

HANKE TAMMELAN KOULU RAKENNUS 1 (234 JUGEND-KOULU)
PERUSPARANNUS

Tilaaaja / käyttäjät Tampereen kaupunki: perusopetus, varhaiskasvatus ja esiopetus, Sara Hildén Akatemia + Pirkanmaan hyvinvointialue

Tarveselvitys
Hankesuunnitelma **TAMMELAN KOULU TARVESELVITYS 21.3.2024**

Vuokralainen ja vuokranmaksu

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt,tilat ja asuntopoliittikkapalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin sivistyspalveluiden käyttöön.

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

Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman mukaisesti toteutettavat tilat Tampereen kaupungilta kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi. Tilaaaja maksaa investoinnista pääomavuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa tilaajasta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaika, on tilaaaja velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille.

Rakennuskohde Tammelan koulu, rakennus 1,jugend-koulu, rakennusnumero 234
Ilmarinkatu 17, 33500 Tampere

Asemakaavatilanne Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1988. Asemakaavamuutoshakemus on jätetty 10.12.2019 kaavan päivittämiseksi vastaamaan kasvatuksen ja opetuksen tilatarpeita. Vireillä on kaava nro 8821. Asemakaavaluonnosessa jugend-rakennukselle on esitetty suojelumerkintä SR-1.

Hankkeen ajallinen tavoite Rakennustyöt alkavat elokuussa 2028 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2030, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä elokuussa 2030.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat

yhteensä	12 650 000 € (alv 0%)
Kustannukset €/htm ²	3 885 €/htm ²
Kustannukset €/brm ²	2 771 €/brm ²

Laajuus

Rakennushankkeen laajuus huoneistoneliönä yhteensä	3 256 htm ²
Bruttoala	4 565 brm ²
Koko huoneistoala	3 694 htm ²
Teknisten tilojen osuus huoneistoalasta	438 htm ²
Vuokrattava huoneistoala	3 256 htm²

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista Vuokra-arvio perustuu vuoden 2024 hintatasoon
Vuokraloitus alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi		
Huoneistoala	3 256 htm²	12 650 000 € (alv 0%)		
PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi	
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	19,43	63 250	759 000	
Nykyinen pääomavuokra	5,00	16 280	195 360	
Yhteensä	24,43	79 530	954 360	

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	10 582	126 984
Kunnossapito	1,50	4 884	58 608

Yhteensä	4,75	15 466	185 592
	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
TONTIN VUOKRA	0,95	3 102	37 227

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

KALUSTEVUOKRA

Tarveselvitysvaiheessa 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 suunnitelluineen 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	3 256	30,13	1 177 179

VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/kk	€/vuosi	€/m ² /kk
Perusopetus	2682	80 804	969 654	30,13
Varhaiskasvatus ja esiopetus	557	16 782	201 379	30,13
Pirkanmaan hyvinvointialue/opiskeluhoolto	6	181	2 169	30,13
Työväenopisto/Sara hildén akatemia	11	331	3 977	30,13
Yhteensä	3 256	98 098	1 177 179	30,13

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