



<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 Hankesuunnitelma</b>	Sivistys- ja kulttuurilautakunta 18.1.2022/§6 Dnro TRE:8519/10.03.07/2021 Sivistys- ja kulttuurilautakunta 5.10.2022/§155 Dnro TRE:6348/10.03.07/2022
<b>Toteutussuunnitelma</b>	<b>AHVENISJÄRVEN KOULU UUDISRAKENNUS, TOTEUTUSSUUNNITELMA 03 2024</b>
<b>Vuokralainen ja vuokranmaksu</b>	Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen sekä Pirkanmaan Voimia Oy:n ja Pirkanmaan hyvinvointialueen (opiskeluhoolto) käyttöön.
<b>Sopimuksen sitovuus</b>	Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikalveluryhmä yhdessä Tampereen Tilapalvelut Oy kanssa toteuttaa tämän hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä toteutussuunnitelmassa määriteltujen 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 25b 33720 Tampere
<b>Asemakaavatilanne</b>	Tontin on Y-tontti. Rakennusoikeus 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 27 kpl. Polkupyöräpaikkoja päiväkodille rakennetaan yhteensä 386 kpl.
<b>Hankkeen ajallinen tavoite</b>	Rakennustyöt alkavat toukokuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2026, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokravaikutus 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) <b>28 095 520 €</b> (alv 0%)
<b>Laajuus</b>	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliöinä yhteensä <b>9978,0 htm<sup>2</sup></b>  Koko huoneistoala <b>9 978 htm<sup>2</sup></b> (ei sis. teknisiä tiloja n.1200 m2)

**Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrista**

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

	Vuokrattava ala	Investointi	
<b>Vuokrattava ala</b>	<b>9 978 htm<sup>2</sup></b>	<b>28 095 520 € (alv 0%)</b>	
<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 6% inv.	14,08	140 478	1 685 731
	14,08	140 478	<b>1 685 731</b>

**YLLÄPITOBUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
Kiinteistönhoito	3,25	31 759	381 108
Kiinteistönhoito Pirkanmaan Voimia Oy	4,88	1 004	12 051
Kunnossapito	1,50	14 967	179 604
<b>Yhteensä</b>		<b>47 730</b>	<b>572 763</b>

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk	€/ vuosi
<b>TONTIN VUOKRA</b>	0,60	6 016	<b>72 198</b>

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

**KALUSTEVUOKRA**

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

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /kk	€/ vuosi
<b>VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ</b>	9 978	19,47	<b>2 330 692</b>

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

	htm <sup>2</sup>	€/ vuosi	
Perusopetus	8 858	2 065 513	19,43
Esiopetus	628	146 437	19,43
Pirkanmaan hyvinvointialue (opiskeluhoolto)	286	66 690	19,43
Pirkanmaan Voimia Oy	206	52 052	21,06
<b>yhteensä</b>	<b>9 978</b>	<b>2 330 692</b>	<b>19,47</b>

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