

Tilaja:

Kemi Kaupunki / Tilapalvelut

Hanke:

Kemi Uimahallin peruskorjaus

LASKENTAMUISTIO, TAVOITEHINTALASKELMA, PÄIVITYKSET 13.1.2023

1. YLEISTÄ

Laskelmat on laadittu käyttäen Kustannustieto Taku™ 2019 asiantuntijaohjelmiston tavoitehintamenettelyä. Laskelmaa on lisäksi tarkennettu rakennusosa-arvioperusteisella laskennalla perusmuuriin, alapohjaan, yläpohjaan ja ulkovaippaan liittyvissä toimenpiteissä.

Kustannusarvio on laadittu palvelemaan tilaajan linjausratkaisua uimahallin peruskorjauksen ja uudisrakentamisen välillä. Lähtötiedot laskennalle olivat alustavia eikä peruskorjauksen todellisesta toteutettavuudesta ole varmuutta. Mikäli uimahallia tavoitellaan peruskorjattavaksi, tulee hankkeesta käynnistää tarkempi selvitys, missä selvitetään mm. toteutuksen mahdollisuus ja myös kustannusarvio päivitetään.

Tavoitehintalaskelman laadinta perustuu seuraaviin lähtötietoihin:

- Kohteen nykytilanteen mukaiset arkkitehtisuunnitelmat
- Rakennetekninen kuntotutkimus 31.8.2018, WSP Finland Oy
- Rakennuksen rakenteellisen (vanhan osan yläpohja) turvallisuuden arviointitodistus 20.11.2018, WSP Finland Oy
- Keskustelut Suomen Allaslaite Oy:n edustajien kanssa allaslaite- ja varustekustannuksista
- Selvitys korjaushistoriasta

Seuraavia tekijöitä ei ole sisällytetty hintaan:

- Mahdollista saastuneen maan puhdistusta
- Mahdollista tontin olevien rasitteiden poistoa tai siirtoa
- Mahdollisia väistötilakuluja
- Rahoituskuluja
- Käyttäjätehtäviä, kuten irtaimisto- tai laitehankintoja
- Oletuksia laajempia betonirakennekorjauksia

Laskelmat on tehty hankepaikkakunnan helmikuun 2019 hintatasossa. Haahtela-indeksi on 93,30. → päivitetty tammikuun 2023 indeksin mukaiseksi (103,0)

2. HANKKEEN TAVOITEHINTA

Peruskorjauksen (13.1.2023 päivitetty) tavoitehinalaskelman yhteenvetotuloste on esitetty alla:

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	1 531 000	295	11,9
B2 Rakennustekniset työt	6 865 000	1 322	53,3
B3 LVI-työt	1 453 000	280	11,3
B4 Sähkötyöt	962 000	185	7,5
B5 Erillishankinnat	777 000	150	6,0
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	11 589 000	2 232	90,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Tontinvarustus			
Tontin ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	1 282 000	247	10,0
Muut kustannukset	1 282 000	247	10,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	12 871 000	2 479	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	3 089 000	595	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	15 960 000	3 073	

3. LASKENTAPERUSTEITA

3.1 Tilaluettelo

Laskelman tilaluettelo on laadittu käytössä olleiden suunnitelmien perusteella. Kustannusarvioon on lisäksi sisällytetty tilamuutoksena uuden tilaussaunayksikön rakentaminen sekä uuden IV-konehuoneen (120 m²) rakentaminen.

3.2 Tilojen ominaisuudet ja korjausasteet

Laskelman tilojen tilaominaisuuksina on käytetty pääsääntöisesti TAKU-ohjelmiston tilatyypikohtaisia standardiominaisuuksia.

Laskelmassa käytetyt tilojen korjausasteet ovat laskelman liitteenä. Kaikkien tilojen pintarakenteet, kiintokalusteet, väliovet ja talotekniikka on laskettu uusittavaksi.

3.3 Aluetyöt sekä maa- ja pohjarakenteet

Laskelmaan sisältyy

- Parkki- ja liikenne- ja sisääntuloalueiden pintarakenteiden uusiminen
- Maapinnan muotoilu ja nurmialueiden uusiminen muiden töiden vaatimassa laajuudessa
- Vanhan osan perusmuurien ulkopuolisen lämmön- ja vedeneristyksen sekä salaojituksen tekeminen
- Pihavarusteiden uusiminen, ulkovalaistuksen ja autolämmityspisteiden uusiminen, pihakatosten kunnostus
- Liittymäjohtojen ja putkien uusiminen
- Sadevesiviemäröinnin uusiminen / rakentaminen

Laajennusosalle ei ole laskettu perusmuurien, salaojitusten tai sadevesiviemäröinnin parannustöitä.

3.4 Rakennetekniset korjaustyöt

Laskelmaan sisältyy WSP:n kuntotutkimuksen mukaiset toimenpiteet Vanhalle osa

- Maanvaraisten alapohjarakenteiden uusiminen maavaihtoineen
- Kellarin ulkoseinien sisäpuoliset korjaukset / rakenteiden uusiminen
- Ulkoseinien ulkoverhouksien, lämmöneristeiden ja sokkelihalkaisujen uusiminen
- Yläpohjarakenteen uusiminen kokonaisuudessaan ja palkistojen mittava kunnostus/lisävahvistus tai uusiminen

Laajennusosalle ei ole laskettu rakenneteknisiä korjaustöitä.

3.5 Altaat

Laskelmaan sisältyy

- Kaikkien altaiden pintarakenteiden uusiminen
- Betonirakenteiden korjauksiin on varattu 400.000 € (ei tarkkaa tietoa vaurioiden laajuudesta)
- Hyppytornin ja vesiliukumäkitasojen sekä liukumäen korjauksiin on varattu 150.000 € (ei tietoa korjaustarpeista)
- Altain vedenkäsittelylaitteistoille ja allasvarusteille on varattu 600.000 €. Allaslaitteille vuonna 2017 tehdyt uusimistyöt on ajateltu hyödynnettäväksi.
- Mahdolliseen altaiden käyttötarkoituksen muutokseen ei ole varauduttu

3.6 Hissit

Rakennuksen hissi on laskettu uusittavaksi.

3.7 Tietotekniikka

Laskelmaan on budjetoitu seuraavat järjestelmät:

- Dataverkko	20.000 €
- Kulunvalvonta	5.000 €
- Paloilmoitus	80.000 €
- Videovalvonta ja rikosilmoitus	40.000 €
- AV-, Yleiskuulutus- ja aikakellojärjestelmä	30.000 €

3.8 Tilalaitteet

Laskelmaan sisältyy seuraavat tilalaitteet vedenkäsittely- ja allaslaitteistojen lisäksi:

- Kahvion keittölaitteet ja jakelulinjasto	30.000 €
- Kulkuporttijärjestelmä	60.000 €

3.9 Muut erillisisät ja rakenteiden korjaus

Laskelmaan sisältyy aiemmin esitettyjen toimenpiteiden lisäksi seuraavat toimenpiteet:

- Ikkunoiden kunnostustoimenpiteitä 100 €/ikk. m ²	100.000 €
- LVV-tekniikkalisä	15 %
- IVA-tekniikkalisä	15 %
- Sähkötekniikkalisä	15 %
- Aurinkoenergiajärjestelmän uusiminen / muokkaus	70.000 €

3.10 Hanketehtävät

Hankkeen johtotehtävät (rakennuttaminen, paikallisvalvonta, hankkeen hallinto) ja suunnittelutehtävät on sisällytetty laskelmaan TAKU-ohjelmiston oletusarvojen mukaisesti.

Rakentamisen johtotehtävien ja työmaatehtävien hinnan TAKU-ohjelmisto laskee automaattisesti hankekokoon ja muihin hankkeen ominaisuuksien perustuen.

Päivitys 13.1.2023: Lisätty 100.000 € rakentamisen johtotehtävien ja työmaatehtävien kustannuksia lisääntyneiden yleisten rakentamisen vaatimusten johdosta.

3.11 Kiinteistötehtävät

Laskelma ei sisällä kiinteistötehtäviä, kuten liittymiä, joiden on oletettu säilyvän ennallaan.

3.12 Käyttäjätehtävät

Käyttäjätehtävät, kuten irtaimisto ja opetusvälineet, eivät sisälly laskelmaan.

3.13 Hankevaraukset

Päivitys 13.1.2023: Korotettu hankevarauksia 10 % osuuteen kokonaiskustannuksista.
Mahdolliseen kustannustason nousuun (Haahtela-indeksi) ei ole varauduttu.

4. UUDISHINTA JA KORJAUSASTE

Laskennan yhteydessä laadittiin myös suuntaa antava arvio uudisrakennusvaihtoehdosta korjausasteen määrittämiseksi. Uudisvaihtoehdossa oletettiin rakennettavaksi nykyistä uimahallia vastaava rakennus perustamisolosuhteiltaan helpolle/tavanomaiselle rakennuspaikalle. Purkukustannuksia ei ole huomioitu. Uudisvaihtoehdon (13.1.2023 päivitetty) kustannusarvio on esitetty alla:

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	1 901 000	366	11,7
B2 Rakennustekniset työt	10 017 000	1 929	61,4
B3 LVI-työt	1 310 000	252	8,0
B4 Sähkötyöt	890 000	171	5,5
B5 Erillishankinnat	888 000	171	5,4
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	15 005 000	2 889	92,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavaruus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	1 300 000	250	8,0
Muut kustannukset	1 300 000	250	8,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	16 305 000	3 140	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	3 913 000	754	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	20 218 000	3 893	

Peruskorjauksen korjausasteeksi saadaan tämän verrokkilaskelman pohjalta **79 %**.

Oulussa 13.1.2023

Otakon Oy, Mikko Helistö