

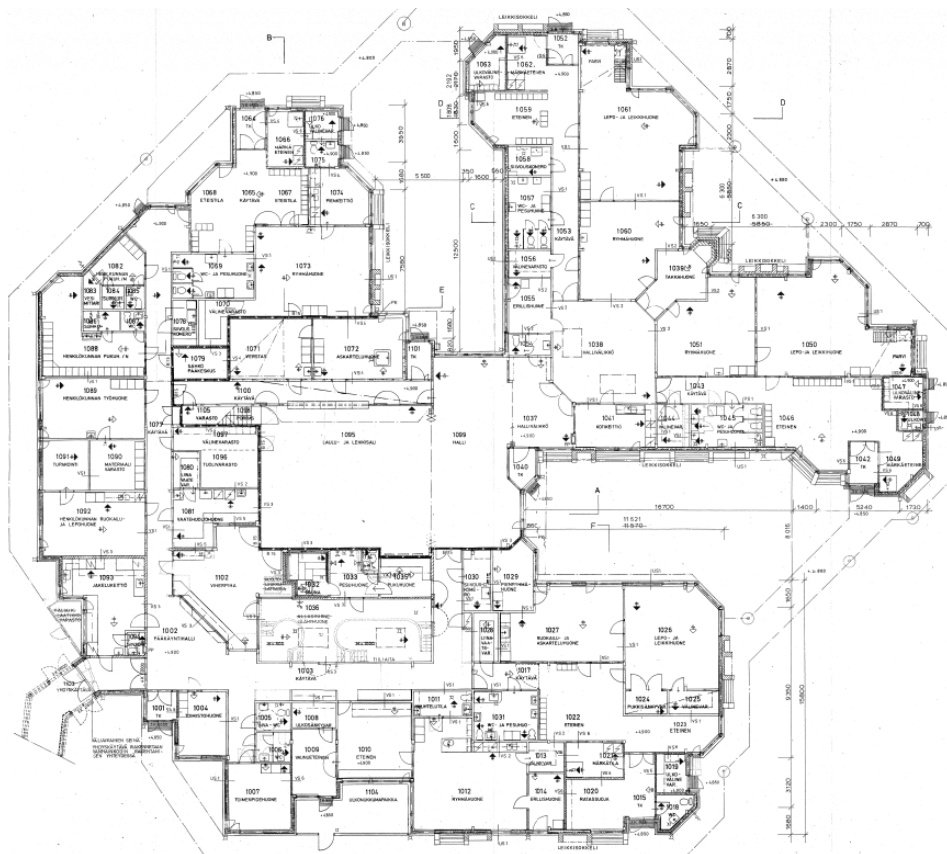
PORIN YH-ASUNNOT OY

PÄIVÄKOTI TAIKURINHATTU

PALOKUNNANTIE 39, 28370 PORI

LASKENTAMUISTIO, RAKENNUSOSA-ARVIO

31.01.2022



## SISÄLTÖ

1.	Hanketiedot.....	3
2.	Laskentatiedot.....	3
3.	Yhteenveto.....	4

## LIITTEET

- 1) Rakennusosa-arvio perustamiskustannukset yhteenveto 31.1.2022

## 1. HANKETIEDOT

Hanke: Päiväkoti Taikurihattu  
Osoite: Palokunnantie 39, 28370 Pori

Hankemuoto: Avoin

Tilaaaja: Porin YH-Asunnot Oy  
Yhteyshenkilö: Mikko Ollikainen  
Puhelin: 044 701 2456  
Sähköposti: mikko.ollikainen@porinyhasunnot.fi

Muiston laatija: WSP Finland Oy  
Osoite: Kympinkatu 3 B, 40320 Jyväskylä

Yhteyshenkilö: Ilkka Mattila  
Puhelin: 050-432 6800  
Sähköposti: ilkka.mattila@wsp.com

## 2. LASKENTATIEDOT

Tavoitehinta-arvio perustuu seuraaviin suunnitelmiin, asiakirjoihin ja lähtötietoihin:

- Hankesuunnitelma liitteineen
- Tilaaajan toimittamat suunnitelmat; pohjapiirustukset, julkisivut ja leikkaukset A-A ja B-B 7.12.1982
- Laskennassa jakajana toimiva bruttoala on tilaaajan toimittaman tiedon mukaisesti
- Laskelmassa esitetyt hinnat ovat alv 0 % hintoja

Laskennan laajuustiedot:

VERSIO	hm2	k-m2	brm2
ver 1.02	1580,5	1690	1805

Tavoitehinta-arvion hinnoittelua arvioitaessa on huomioitava laskentaperusteina seuraavaa:

- Kustannushintatasoksi on määritetty 1/2022, indeksialue 3 Pori.
- Rakennuksen liittyviä on arvioitu päivitettävän muutostyön yhteydessä vähäisessä määrin
- Rakennuksen suunnitteluun on varattu kaikkien suunnittelualojen lisäksi kustannuksia myös rakennushistoriallisen selvityksen laadintaan
- Peruskorjauksessa huomioitu rakennuksen suojele
- Taideteosten ja irtokalusteiden restaurointikustannukset eivät ole mukana kustannuksissa
- Kyseessä on alustava kustannusarvio joka perustuu hankesuunnitelmaan ei varsinaisiin tarkkoihin suunnitelmiin
- hankevaraukset 7,9 %, 393 000 €; hinta on varattu lisä- ja muutostöille
  - rahoituskuluille ei ole varattu kustannuksia
- rakennukseen tehtävät muutostyöt rakennustekniikan osalta perustuvat pohjapiirustukseen ja leikkauksiin, sekä peruslaatutasomäärittelyihin
  - Maarakennustyöt
  - Piha-alueet huomioiden kunnostustarpeen sekä alkuperäisen suunnitelman
  - Perustuksiin ei suuria korjauksia (varattu 35.000 €)
  - Lattiarakenteet tehdään tiivistyskorjaus
  - Pintamateriaalit, peruslaatutaso uudet tilat – mukaisesti.
  - Rakennuksen ulko-ovet uusitaan ja sisäovat

- ikkunat osin uusitaan ja osin korjataan
  - Julkisivupanelointi uusitaan
  - Vesikaton korjaus, rakenteiden uusiminen pois lukien primäärikannattajat sekä pilarit
  - Sisäpintamateriaalit julkisiin tiloihin tarkoitettuja normaaleja tuotteita ja osin säilytettävää
  - Valaistusta parannetaan kunnostamalla vanhoja valaisimia ja vähäisessä määrin uusia
  - Vanhoille valaisimille laskettu puhdistus ja säilytys
- LVIAS laskenta perustuu vastaaventyyppisten rakennusten hintatasoon
- Tavoitehinta-arviossa ei ole huomioitu seuraavia kustannuksia ja kustannustekijöitä:
- Kustannukset ovat päivänhintoja ja rakentamisajankohdan hinta tulee tarkastaa ajankohtaa vastaavaksi
  - Rahoituskuluja
  - Toiminnan varusteita (irtaimet kalusteet ja varusteet) eikä kalusteiden kunnostusta
  - Taideteosten siirtoa ja säilytystä tai mahdolliseen konservointia
  - Väistötiloja, muuttoja, väistötilojen kustannukset rakennusajalta noin 450 000 €

### 3. YHTEENVETO

Rakennuksen peruskorjauksen suunnittelu on käynnistymässä ja tarkemmat tarpeet sekä niiden perusteella suunniteltavat toimenpiteet tarkentuvat hankkeen edetessä. Nyt käytössä olleiden alkuperäisten suunnitelmien ja laadittujen selvitysten perusteella kyse on kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta rakennuksesta, jonka korjaustöihin ei voi soveltaa tavanomaisia periaatteita ja rakentamistapaa. Käytännössä hyvällä yhteistyöllä viranomaisten kanssa voidaan löytää oikeat menettelyt, joilla rakennus voidaan pitää alkuperäisessä käyttötarkoituksessa. Nyt esitetty arvio lähtee erittäin laajasta korjauksesta, jossa huomioidaan rakennuksessa vuosien saatossa ilmenneet ongelmat.

**Perustamiskustannukset alv 0 %:      4 977 000 €, vastaa 3 149 € / hm<sup>2</sup>, 2 758 € / brm<sup>2</sup>**

**Perustamiskustannukset alv 24 %:      6 172 000 €, vastaa 3 905 € / hm<sup>2</sup>, 3 419 € / brm<sup>2</sup>**

Jyväskylä 31.01.2022

WSP Finland Oy

Ilkka Mattila, DI

Hanke:  
2 01 Päiväkoti Taikurinhattu

Palokunnantie 39  
28370 Pori

Vaihe: L1  
Paikkakunta: Pori  
Haahtela-ind.: 89,0 / 1.2021  
Hintataso: 94,0 / 1.2022  
Laajuus: 1 805 brm2

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm <sup>2</sup>
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>	680 000	377	13,7	
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>	3 114 000	1 725	62,6	
<b>B3 LVI-työt</b>	455 000	252	9,1	
<b>B4 Sähkötyöt</b>	279 000	154	5,6	
<b>B5 Erillishankinnat</b>	58 000	32	1,2	
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>4 585 000</b>	<b>2 540</b>	<b>92,1</b>	
<b>Muut kustannukset</b>				
Tontti				
Toiminta varustus				
Toiminnan ylläpito				
Rahoitus				
Hankevaraukset	393 000	217	7,9	
<b>Muut kustannukset</b>	<b>393 000</b>	<b>217</b>	<b>7,9</b>	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>4 977 000</b>	<b>2 758</b>	<b>100,0</b>	
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 195 000	662		
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>6 172 000</b>	<b>3 419</b>		