

**SELVITYS**

1 / 4

12.1.2022

**Tilaaaja**

Helsingin seurakuntayhtymä, kiinteistöosasto  
Kolmas linja 22 B  
00530 Helsinki

**Hanke**

Korkeavuorenkatu 10, 3. krs muutos 2022



## Selvitys rakennusosa-arvion laskelmasta

**Hankekuvaus**

Hanke käsittää Korkeavuorenkatu 10:n 3. kerroksen toimistotilojen muutoksen asunnoiksi.

**Lähtökohdat**

Laskelma perustuu 29.11.2021 päivättyihin suunnitelmiin (ARK/RAK: Sweco Asiantuntija-palvelut Oy, LVIAS: Sweco Taloyhtiöpalvelut Oy) ja tehtyihin ennakkotutkimuksiin ja -selvityksiin kohteessa.

**Rakennusosa-arvio** on laadittu Helsingin hintatasoon (1/2022) Talonrakennuksen kustannustietokirjan mukaisella menettelyllä Taku-2021 Kustannustieto-ohjelmaa hyväksikäyttäen. Käytetty Haahela-indeksi on 112,0 rakennuskustannusindeksin ollessa 114,1 (2015 = 100). Rakennuttajan kustannukset ja TATE-kustannukset on huomioitu tavoitehintaperusteisesti / viitekohteet.

Rahoituskustannuksia, rakennusaikaisia korkokuluja ja kiinteistön kustannuksia ei ole huomioitu laskelmaan.

**Yhteenveto**

Suunnitelmien päiväys: 29.11.2021

Bruttoala / Taku (brm2): 760

## SELVITYS

2 / 4

**Rakennusosa-arvion hinta**

Kokonaishinta € (alv 0%): 2 059 000

Alv 24% €: 494 000

Yhteensä € (alv 24%): 2 553 000

Hinta €/brm2 (alv 0%): 2 709

Hinta €/brm2 (alv 24%): 3 359

**Oletusarvot**

Haahtela-indeksi: 112,0

Rakennuskustannusindeksi: 114,1

*Laskentaperusteet*

- muutostyöt on huomioitu 3. kerroksessa lähtötietona olleen muutosaluemerkinnän alueella.
- lisäksi on huomioitu ullakolle tehtävät irtaimistovarastot sekä uudet asuntoja palvelevat IV-koneet olemassa olevaan IV-konehuoneeseen; muilta osin ullakolle ei ole huomioitu toimenpiteitä (olevat irtaimistokomerot, saunaosasto).
- laskelmassa ei ole huomioitu väliaikaisia asennuksia eikä mahdollisia väistötiloja.
- työnaikaiset suojaukset on huomioitu arviona työmaan käyttö- ja yhteiskustannuksissa (mm. porrashuoneiden suojaus, IV-kanavien vieminen ylemmissä kerroksissa).
- kiinteistön sähköpääkeskukseen ja lämmönjakohuoneeseen ei ole huomioitu toimenpiteitä.
- haitta-ainepurkua ei ole huomioitu.
- kustannusten jakajana on käytetty Taku-ohjelman mukaista bruttoalaa.
- lopullinen muutos- ja huoneistoala tarkentuu, kun suunnittelu etenee.
- kiinteistössä olevien asuntojen yhteistilojen (mm. UVV, pesutupa, kerho) ja väestönsuojan riittävyys uusille asunnoille tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa.

*Aluetyöt*

- aluetöitä ei ole huomioitu, muutostyöt koskevat sisätiloja.

*Runko- ja vaipparakenteet*

- runkoon kohdistuu vain TATE-lävistyksiä ja paikkauksia sekä tiivistyksiä.
- vanhoihin, massiivitiiliseinien sisällä oleviin hormeihin ei ole huomioitu toimenpiteitä.
- välipohjarakenteiden täyttöjä ei rakennetyyppien mukaan uusita.
- laskelmassa on kuitenkin varauduttu kylpyhuoneiden VP-rakenteet puhdistukseen (+ ylälaatan uusiminen) viemäriasennusten takia, tämä tarkentuu jatkosuunnittelussa.
- ulkovaippaan ei kohdistu toimenpiteitä (julkisivut ja vesikatto).

*Täydentävät rakenteet*

- kaikki kevyet väliseinät, kevyet hormiseinät ja huoneistojen sisäiset väliovet puretaan purkupiirustuksen mukaan (olevien väliovien kunnostusta ei ole huomioitu, tarkentuu suunnittelun edetessä).
- uudet väliseinät on huomioitu luonnosten / rakennetyyppien mukaan.
- huonekorkeutena on käytetty h=3,5 m (VP-rakenteen alalaatan alapintaan).

## SELVITYS

3 / 4

- ullakon huonekorkeutena on käytetty keskimäärin 2,7m (uudet irtaimistokomerot).
- uusittavat / uudet väliovet on huomioitu hintaluokkaa 600 €/kpl (yksilehtiset); väliovien laatutaso ja korkeudet tarkentuvat jatkosuunnittelussa.
- palveluteisiin johtavat asuntojen ovet on huomioitu dB/EI-vaatimuksiltaan kuten kerrostaso-ovet.
- säilyville porrashuoneoville on huomioitu kunnostus arviona.
- ullakon välioville ei ole huomioitu toimenpiteitä.
- sisäpihan puoleiset ikkunat on kunnostettu aiemmin (ei toimenpiteitä), muille ikkunoille on huomioitu maalaus-kunnostus arviona (äänieristävyyteen ei ole huomioituna lisälasitusta tai tiivistyksiä).

*Sisäpuoliset pintarakenteet*

- sisäpuoliset pintarakenteet on huomioitu hyvää/korkeaa laatutasoa (vrt. sisustus-suunnitelmat).
- kuivien tilojen lattioihin on huomioitu parketti, märkätilojen seinin ja lattioihin vesieristys ja laatoitus.
- jalka- ja kattolistoista on huomioitu lisäkustannus arviona.
- pintalattiat on huomioitu rakennetyyppien mukaan (Damtec-äänieristysmaton hinta perustuu saatuun ennakkotarjoukseen).
- alakattorakenteet on huomioitu rakennetyyppien mukaan (AK1/2 merkityille alueille on huomioitu lisäkustannus arviona, olevien IV-kanavien aiheuttamasta haitasta).
- AK4-rakennetyyppi puuttui ja tarkentuu suunnitelmien edetessä; ko. alueelle on huomioitu muiden AK-tyyppien mukaan palo- ja äänieristysrakenne kipsilevyin.
- ikkunapenkeille ja sisäpuolisille smyygeille on huomioitu kiiltomaalaus.
- sisäseinien mahdolliset rappauskorjaukset on huomioitu arviona (n. 20% massiivitiiliseinien pinnoista).
- konservointitöihin (säilyvät / suojellut pinnat) ei olla laskelmassa varauduttu, konservointitoimenpiteet tulee selvittää jatkosuunnittelussa.

*Kalusteet, varusteet ja laitteet*

- asuntojen kalusteet, varusteet ja laitteet on huomioitu hyvää/korkeaa laatutasoa (vrt. sisustussuunnitelmat).
- nykyisten kalusteiden purku on huomioitu arviona.

*Talotekniset työt*

- lämmitysjärjestelmään on huomioitu tilamuutosten vaatimat muutokset (lämmön-tuotantolaitteisiin ei ole huomioitu muutosta).
- vesi- ja viemäryöt on huomioitu tavoitehintaperusteisesti (uusia vesi-/viemäripisteitä suunnitelmien mukaan) tarkentuu suunnittelutyön edetessä.
- ilmanvaihtotyöt on huomioitu tavoitehintaperusteisesti (keskitetty ilmanvaihto, huoneistokohtainen jäähdytys, IV-koneet uusitaan) tarkentuu suunnittelutyön edetessä.
- IV-kanavien vieminen ullakolle on huomioitu nykyisessä kuilussa (huomioitu ylemmissä kerroksissa välipohjan ja kuiluseinän avaus / paikkaus sekä työnaikaiset suojaukset arviona).
- sähköjärjestelmien uusiminen on huomioitu tavoitehintaperusteisesti (kiinteistön pääkeskukseen ei ole huomioitu muutosta).

**SELVITYS**

4 / 4

- lisäkustannuksena on huomioitu huoneistokohtaiset vesimittarit, märkätilojen mukavuuslattialämmitys, cat-verkko ja ovipuhelin- / koodijärjestelmä (arviona).
- TATE-järjestelmien purku sisältyy TATE-kustannuksiin (sis. mm. olevien IV-kanavien osittaisen purun arviona).

*Varaukset*

- suunnittelunaikaista kustannusten nousuvarausta ei ole huomioitu (laskelma on 1/2022 kustannustasossa).
- rakentamisen aik. kustannusten nousuvaraus 2 %.
- lisä- ja muutostyövarausta ja riskivarausta ei ole huomioitu.

*Riskit*

- suunnittelun edetessä tulee kustannukset tarkistaa.
- kustannusriskejä hankkeessa ovat mm. sijainti keskustassa, hankkeen pieni koko ja sijainti keskikerroksessa ja mahdolliset suojelulliset toimenpiteet.
- kohteen aloitusajankohta, rakennusaika, urakkamuoto/osaurakat, toimitusajat, kapasiteettiongelmat (esim. työvoiman saatavuus) ja yleiset suhdannevaikutukset ovat seikkoja, jotka vaikuttavat kohteen yksikköhintoihin / kokonaisurakkahintaan.
- keväällä 2021 alkanut ja edelleen jatkuva paine eri rakennusmateriaalien hintojen nousussa jatkuu.
- useamman tuotteen kohdalla arvioidaan hintakorotuksen olevan jopa 20-40 % ja samalla toimitusajat ovat pidentyneet.
- laskelmassa tätä on pyritty huomioimaan, mutta tämä saattaa näkyä urakkatarjouksissa isoinakin eroina.

**Liitteet****Kustannuslaskelma**