



Kustannuslaskentamuistio

KANTTILA
Minna Canthin katu 22
70100 Kuopio



Kustannuslaskentamuistio

Kustannuslaskentakohde

KANTTILA, Minna Canthin talo, Kuopio. Korjaushanke

Asiakas ja yhteyshenkilö

Minna Canthin talo ry

Harry Dunkel

Kohteen kuvaus ja rajaukset

Kohde sijaitsee Kuopiossa, Minna Canthin katu 22:ssa. Laskentakohteena on peruskorjattava, pääosin puurakenteinen talo, joka puretaan "luurangoksi" ja kunnostetaan ARK-luonnosten mukaisesti. Kohteesta tehtiin rakennusosa-arvio. Laskennassa on huomioitu rakennustekniset työt ilman LVIS-kustannuksia. Myöskään LVIS-purkutöitä ei ole huomioitu.

Laskelmassa ei ole huomioitu: rakennuttamistehtäviä, hankkeen hallintotehtäviä (kuten rakennuslupa), suunnittelutehtäviä, tontti- ja rahoituskustannuksia, ylläpitokustannuksia eikä irtokalusteita ja -varusteita. Eli arvio sisältää konkreettiset rakennustyöt työmaakustannuksineen. Hankkeelle on varattu suunnitelmatasosta johtuen 3%:n riskivaraus.

Laskenta-asiakirjat

- Päivitetyt ARK-luonnokset (sähköposti 18.12.2024): 1.kerros, 2.kerros, ullakkokerros, julkisivut (osittain), Leikkaukset A ja B, pihapiirros ja porrastleikkaus.
- Vanhat ARK-luonnokset, joista hyödynnettiin laskennassa: kellaripiirrosta, leikkauksia (Luonnos L2), julkisivupiirroksia (Luonnos L2) sekä rakennetyypit pvm. 15.1.2021.

Kokonaiskustannukset

KANTTILA

Laskelman päiväys 13.1.2025

Laajuus, brm2 1 699

Laajuus, tila-m2 1 359

Kustannukset, € (alv0) 2 816 000

Kustannukset, €/brm2 (alv0) 1 657

Kustannukset, €/tila-m2 (alv0) 2 072

Kustannukset, € (alv25,5) 3 534 000

Kustannukset, €/brm2 (alv25,5) 2 080

Kustannukset, €/tila-m2 (alv25,5) 2 600

Hinnoittelussa käytetty Haahtela -indeksin 1/2025 hintatasoa, Kuopio 99,0.

Huomiot ja laskentaoletukset

Tontti

Tontille (sisäpiha) on huomioitu kevyt pintamaiden poisto, täyttö ja tasaus sekä uudet pinnoitteet pihasuunnitelman mukaisesti, uusi valettava tukimuuri katsomorakennelman taakse. Myös pihaportaat oletettu betonirakenteisiksi. Tarkempi sisältö RO-arviossa kohdissa ALUEOSAT 111-115.

Perustaminen

Rakennuksen perustuksiin ei tule muutoksia. Laskelmassa on huomioitu vain tukimuurin perustukset.

Rakennusrunko

Rakennuksen rungolle ei tehdä mitään, pois lukien huonokuntoisen laajennusosaan liittyvät purku- ja rakennustyöt. Laajennusosa uudistetaan kokonaisuudessaan kellarin katosta ylöspäin.

Vaippa

Konesaumakate uusitaan alus- ja räystäslaudoituksineen sekä vesikattovarusteineen. Ulkoseinän ulkopuolinen panelointi puretaan ja lisätään uuden paneloinnin lisäksi 25mm eriste (esim. Runkoleijona) koolauksineen. Julkisivut maalataan ja kunnostetaan kauttaaltaan. Kaikki ikkunat ja ovet uusitaan. Katto-, julkisivupanelointi- ja ikkunamäärät laskettu vanhoista julkisivukuvista L2. Välipohjien laskennassa käytetty vanhaa leikkauskuvaa L2. Uudisosaan liittyvien kattorakenteiden purku ja uudelleen rakentaminen arvioitu vanhasta kuvasta L2 sekä uudisosan julkisivukuvasta.

Tilat

Kevyet väliseinät puretaan. Ala- väli- ja yläpohjien betonirakenteita, levytyksiä ja eristetäyttöjä puretaan ohjeistuksen mukaan. Pintamateriaalit varusteineen sekä ulkoseinälevytykset/-pahvit puretaan. Sisätilat puretaan käytännössä "luurangoksi".

Uudet ala-, väli-, ja yläpohjarakenteet, väliseinät sekä väliovet suunnitelmien mukaisessa laajuudessa. Kaikki väliovet uusitaan.

Väliseinät eristettyjä, maalattuja kipsilevypintaisia. Kosteissa tiloissa, joissa laatoitus, märkätilalevy. Märkätiloissa kaatolattiavalut. Majoitustilojen seinät ovat puurakenteisia eristettyjä tuplarunkoseiniä, joissa yhteensä neljä kipsilevykerrosta. WC- ja pesutilat laatoitetaan kauttaaltaan, alakattopanelit. Majoitustiloissa laminaattilattiat sekä kipsilevykatot, osin alas laskettua. Kahvilatiloissa ja muissa julkisissa tiloissa linoleum - laatta tai muovimatto sekä alakatto tilan käyttötarkoituksen mukaan. Valmistuskeittiössä massalattia ja alakatto. Muissa tiloissa pääosin muovimatto. Alakatot oletettujen tekniikkalinjojen mukaan. Kipsilevypinnat ja kunnostettavat betoni- ja tiilipinnat tasoitetaan ja maalataan.

WC-tilat varustetaan peilillä, allaskaapilla, paperitelineellä ja vaatekourulla, allas oletettu LVV-urakkaan. LE-WC:ssä invavarustus. Valmistuskeittiö arvioitu kokonaishintana kalusteineen ja varusteineen. Muiden tilojen komero- ja keittiökiintokalusteet ARK-pohjapiirrosten mukaan. Kellarin pesutuvassa ammattikäyttöön tarkoitettut pesulakoneet ja -varusteet. Pukuhuoneissa vaatekaapit. Muiden tilojen varustus yleisesti toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Irtokalusteita, jotka ovat suunnitelmissa katkoviivalla, ei huomioitu.

Tilojen rakenteet ja materiaalit eivät olleet tiedossa laskentavaiheessa, joten kaikki toteutusratkaisut ovat oletettu yleisesti käytettyjen rakenteiden ja materiaalien mukaisesti.

Rakentaminen

Rakennustöiden kestoksi on arvioitu 12kk. Katto sääsuojataan ja rakennus ympäröidään rakennustelineillä katto- ja ulkoseinätöiden vuoksi.

RO-arvion rakentamisen johtotehtävät 331-332 sekä työmaatehtävät 341-342 ovat arvioitu yleisesti toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Suunnitelmatilanteen vuoksi laskelmaan on varattu 3% riskivaraus.

Kustannuslaskennassa noudatamme Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

Tampereella 13.1.2025

Jari Kukkola
Kustannuslaskentapäällikkö
Areite Oy

jari.kukkola@areite.fi
050 5725 898