

27.7.2004

Helsingin kaupunki
Talous- ja suunnittelukeskus
Vesa Sauramo

HAAGAN NUORISOKODIN UUSIEN TILOJEN TOTEUTTAMINEN VAPAUTUNEISIIN LASTEN PÄIVÄKOTI ESKOLAN TILOIHIN – KUSTANNUSARVION TARKISTUS

Haagan nuorisokodin uudet tilat on suunniteltu toteutettavan Pukimäessä sijaitsevan lopetetun päiväkotitiloihin. Tarvittavista korjauksista on tehty alustavat suunnitelmat. Vuonna 1981 valmistuneen talon kuntoa on tutkittu mm. kuvaamalla viemärit tarvittavien korjaustöiden määrittämiseksi.

Päiväkodin muuttaminen lastenkodiksi edellyttää sisätiloissa laajoja tilamuutostöitä, jotta ratkaisusta saadaan asumisyksikön käyttöön soveltuva ja tilankäyttötehokkuudeltaan riittävä. Seinä- ja sisäovirakenteiden vahvistaminen on tarpeen joka tapauksessa asuntolan asuinhuoneiden seiniä koskevien ääneneristys ja paloluokkavaatimusten takia. Sähkömääräykset ovat tiukentuneet rakennuksen valmistumisen jälkeen, sähköjärjestelmät joudutaan uusimaan lähes kokonaan. Valaistus, tv-verkko-, henkilöturva-, atk-, ja kameravalvontajärjestelmät lisäävät kustannuksia. Talon alla oleva pääviemäri on osittain painunut ja se joudutaan uusimaan. Kustannuksiin vaikuttaa myös pieni 35 m²:n laajennus.

Alkuperäisessä suunnitelmassa on kuitenkin sellaisia osia, joiden toteuttaminen ei ole välttämätöntä tai jotka on mahdollista toteuttaa alkuperäistä kustannusarviota halvemmalla.

- nykyisen keittiön peruskorjausta karsitaan, tehdään tässä vaiheessa välttämätön
- nykyisiä pintamateriaaleja säästetään enemmän ja lattiamateriaaliksi valitaan linoleumin tilalle muovimatto.
- alakerran selviytymisasunnon remontti muutetaan kevyemmäksi kunnostukseksi
- alakattojen tyyppi valitaan suunniteltua halvemmaksi
- valaisintyyppiä valitaan kestävä standardityyppi
- henkilöturvajärjestelmää ei sisällytetä rakentamiskustannuksiin
- kameravalvonta supistetaan välttämättömään tai siitä luovutaan kokonaan

- lvi-järjestelmän osalta tyydytään välttämättömien korjaustöiden tekemiseen
- rakennuttaja- ja suunnittelukustannukset pidetään kohtuullisina

Näillä toimenpiteillä sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöpalvelukeskuksen arvion mukaan kustannukset (alv = 0%) muuttuvat seuraavasti:

	uusi / euroa	e/brm2	vanha / euroa
rakennustekniset työt	570 000	695	603 000
lvi-tekniset työt	180 000	219	215 000
sähkötekniset työt	120 000	146	211 000
rakennuttaminen	140 000	170	181 000
yhteensä	1 010 000	1 231	1 210 000

Uusi kokonaishinta on arvonlisäverottomana 1,01 Me eli 1 231 e/brm2 ja arvonlisäverollisena 1,232 Me eli 1 503 e/brm2. Uudisrakentamalla toteutettujen lastenkotiyksiköiden hinnat ovat yli 2000 e/brm2 alv 0 %, joten peruskorjauksen hinnaksi muodostuisi karsinnan jälkeen noin 60 % uuden hinnasta.

Hankkeen kattohinnaksi voitaisiin asettaa 1,23 Me (alv = 22%) ja toteutussuunnittelun yhteydessä huolehtia siitä, että kattohintaa ei ylitetä.

Unto Ojala
kiinteistöpalvelujohtaja