

LISÄSELVITYS LIITTYEN ESITYKSEEN KAUPUNGINHALLITUKSELLE LASTEN PÄIVÄKOTI SAANAN PERUSKORJAUKSEN HANKESUUNNITELMAN HYVÄKSYMISEKSI

Päiväkotien rakentamis- ja korjauskustannuksista

Vuoden 2009 HKR-Rakennuttajan hankesuunnitelma- ja tarveselvitysvaiheen kustannusarvioiden mukaan näyttää siltä, että uuden päiväkotirakennuksen kustannukset ovat noin 3 200 – 3 300 €/brm², alv. 0 %.

Peruskorjausten kustannukset vaihtelevat huomattavasti enemmän riippuen kohteen korjaustarpeen laajuudesta. Talotekniikka joudutaan pääsääntöisesti aina uusimaan kokonaisuudessaan, samoin kuin sisätilojen kalusteet ja varusteet. Erot kokonaiskustannuksista aiheutuvat suurelta osin siitä, miten laajasti rakennuksen julkisivuihin, vesikattoon ja runkoon joudutaan puuttumaan. Tämän hetken kustannusarvioiden mukaan korjauskustannusten vaihteluväli on noin 2300 – 2900 €/brm², alv. 0 %.

Liitteenä olevaan taulukkoon on koottu viime vuosien hankkeiden kustannusarviodot sekä hankesuunnitelma-ajan kustannustasossa ja että indeksikorjattuna tämän päivän tasoon.

Peruskorjauksen kannattavuus

Aiempien peruskorjaushankkeiden yhteydessä käydyissä keskusteluissa tilakeskuksen, HKR-Rakennuttajan ja talous- ja suunnittelukeskuksen edustajien kanssa on päädytty siihen, että hankkeiden korjauskustannusten tulisi alittaa 85 % vastaavaan toimintaan suunnitellun uudisrakennushankkeen kustannuksista, jos kyseessä on tavanomainen rakennus, jolla ei ole merkittäviä suojele- yms. arvoja.

Tällä hetkellä peruskorjausten kustannuksia nostavat huomattavasti toisaalta lisääntyneet vaatimukset talotekniikan osalta mm. lämmöntalteenotto ja energiansäästötavoitteet sekä kaupungin sitoutuminen matalaenergiarakentamiseen ja sen edellyttämiin rakenneratkaisuihin.

1960- 70 luvuilla päiväkotij- ja koulurakennuksia on rakennettu Helsingissä kymmeniittäin. Nämä rakennukset tulisi kestäväen kehityksen näkökulma huomioonottaen ensisijaisesti peruskorjata. Rakennuksen purkamisen tulee olla poikkeustapaus. Perusteita purkamiselle ovat esim. rakennuksen osoittautuminen korjauskelvottomaksi tai taloudellisesti täysin kannattamattomaksi.

Lasten päiväkotij Saanan peruskorjauksen kannattavuus

Lasten päiväkotij Saanan peruskorjauskustannus on 2733 €/brm² alv 0% . Jos päiväkotij Saanan tontille rakennetaan uudisrakennus, sen hinnan voidaan arvioida olevan nyt 3420 €/brm² (uudisrakennus 3200 ja purku 220 €/brm²). Näin ollen päiväkodin laskennalliseksi korjausasteeksi Saanan tulee 80 % ja korjauksen voidaan arvioida olevan kannattavaa.

Vuonna 2007 kun lasten päiväkoti Koralli päätettiin purkaa vaikeiden sisäilmaongelmien ja laajalti vaurioituneiden rakenteiden takia, vastaava laskennallinen korjausaste päiväkoti Korallin osalta oli 89 %.

Päiväkoti Saanan peruskorjaus on arvioitu kiireelliseksi hankkeeksi, koska päiväkoti on mukana sisäilmatyöryhmän kyselyn perusteella laaditulla kiireellisten hankkeiden listalla. Päiväkodin käyttöön on jo varattu väistötilat alueelta ja hankkeen aikataulu on suunniteltu siten, että peruskorjaus valmistuu vuoden 2010 loppuun mennessä. Uudisrakennushankkeeseen päätyminen myös pidentäisi hankkeen toteutumisaikaa vähintään kahdella vuodella.

Yhteenvetona voitaneen todeta, että lasten päiväkoti Saanan osalta peruskorjaus on ensisijainen vaihtoehto, koska hanke on mahdollista rakennusteknisesti korjata ja sen korjaus on taloudellisesti perusteltua.

LASTEN PÄIVÄKOTIEN RAKENTAMIS - JA PERUSKORJAUSKUSTANNUKSET

* Hankesuunnitelman hinta ajankohdan tarjoushintaindeksin mukaan THI 5/2009=149,5

** Toteutushinta ajankohdan tarjoushintaindeksin mukaan

UUDISRAKENNUKSET	Kustannukset hankesuunnitelman / tarveselvityksen tasossa alv 0%						149,5	149,5	
	Päiväkoti / Osoite	Vuosi	brm ²	milj.€	€/brm ²	RI	THI	*hanke	**toteut
								Ind.vert.	€/brm ²
Lpk ja asukaspuisto Ilomäki*** Ilomäentie	2003	1466	3,20	2 183	105,6	135,0	149,5	2 417	3107
Lpk Vikkeri Harjannetie 8, 00600 Helsinki	2005	1075	2,67	2 484	112,7	143,1	149,5	2 595	2617
Lpk Aalto (=Lpk Arabia pohjoinen)*** Kaanaanpiha 1, 00560 Helsinki	2006	1164	2,97	2 552	113,4	142,1	149,5	2 684	2991
Lpk Inkivääri Inkiväärikuja 3, 00980 Helsinki	2006	940	2,47	2 628	114,6	141,0	149,5	2 786	2771
Lpk Pajalahti Pajalahdenti 10	2006	1457	3,65	2 505	117,6	144,8	149,5	2 586	
Lpk Toivo Apteekkarinraitti 3	2007	1400	3,75	2 679	119,6	145,5	149,5	2 753	2667
Lpk Koralli Punakiventie 10	2008	1530	4,85	3 169	127,8	156,6	149,5	3 025	
Lpk Pikkusuo (paviljonki, pysyvä) Pikkusuonkuja 5	2009	598	1,93	3 221		157,7	149,5	3 054	
Lpk Sepänmäki Tullivuorentie 6	2009	1232	3,80	3 084	126,5	145,8	149,5	3 162	
Korttelitalo Kanava(koulu+lpk) Aurinkotuulentie tarveselvitys	2009	3115	10,00	3 210	129,0	157,7	149,5	3 043	
Lpk Meritähti Kivisaarentie tarveselvitysvertailu	2009	1457	4,82	3 310		145,8	149,5	3 394	
*** Toteutuskustannus, hankkeelle on haettu hankehinnan ylityspäätös									

PERUSKORJAUKSET	Kustannukset hankesuunnitelman / tarveselvityksen tasossa ALV 0%						149,5	149,5	
	Päiväkoti / Osoite	Vuosi	brm ²	milj.€	€/brm ²	RI	THI	*hanke	**toteut
Lpk Ylä-Malmi, peruskorjaus Notkotie 12, 00700 Helsinki	2004	835	1,21	1 449	108,7	141,5	1 531	1582	
Lpk Kannel Kannelpolku 5, 00420 Helsinki	2005	1195	1,81	1 515	112,2	143,4	1 597	1393	
Lpk Lokki Puistokaari 4, 00200 Helsinki	2005	1135	1,74	1 533	112,5	140,7	1 629	1430	
Lpk Savela, peruskorjaus Savelantie 9, 00720 Helsinki	2006	813	1,47	1 808	117,6	144,8	1 867	1836	
Lpk Valkea, peruskorjaus Tuohimäentie 107, 00670 Helsinki	2006	1045	1,80	1 722	117,6	144,8	1 778	1702	
Lpk Puotinharju, peruskorjaus Olavinlinnantie 1, 00900 Hki	2007	837	1,64	1 943	119,6	145,5	1 996	2086	
Lpk Jousi Kaarenjalka 7	2007	1080	2,33	2 156	118,4	144,1	2 237	1832	
Lpk Floora Syriankatu 1	2009	1186	2,62	2 209	126,5	145,8	2 265		
Lpk Saana Saanaatunturintie	2009	1200	3,28	2 733	126,5	145,8	2 802		
Lpk Neulanan (yhteishanke) Neulapadontie 6 *tarveselvitysvertailu	2009	1172	2,90	2 474	127,0	151,7	2 438		
Lpk Meritähti Isovillasaarentie tarveselvitysvertailu	2009	1142	3,36	2 941		149,5	2 941		
PURKUKUSTANNUKSET									
Lpk vanha Koralli (7/2008) Punakiventie 10	2008	1294	0,30	234		159,1		220	