

Vaativien kehitysvammaisten asumisyksikkö -

Lääkärinkallionkatu 10

Uudisrakennus, vaihtoehto 1

Alustava kustannusarvio

14.1.2022

Vaativien kehitysvammaisten asumisyksikkö - Lääkärinkallionkatu 10 Tampere

1 Hankekuvaus

Laskennan kohteena on vaativien kehitysvammaisten asumisyksikön uudisrakennus, Lääkärinkallionkatu 10, Tampere. Kustannusarvio käsittää vaihtoehdon 1 mukaisen rakennuksen.

2 Kustannusarvion perusteet

Kustannusarvio on laadittu Arkkitehdit MY Oy:n laatimien luonnosten (asemakuva, pohjat, leikkaus, julkisivunäkymä) 2.12.2021 perusteella. Lisäksi käytettävissä on ollut tarveselvitys (alustava, 5.1.2022).

Laskentaolettamuksia on tarkennettu tilaajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella.

Kustannusarvio on laadittu Talonrakennuksen kustannustieto-ohjelmaa apuna käyttäen, tavoitehinta-arviomenettelynä. Hintataso on Haahtela-indeksin Tampereen indeksi 109,0 / 1.2022. Hankekohtaiset lisäkustannukset on hinnoiteltu erikseen ja ne sisältyvät tavoitehinta-arvioon.

3 Laajuus

Bruttoala on VE1: noin 1 636 brm².

4 Kustannukset (ALV 0 %)

Vaihtoehto 1, uudisrakennus **6.175.000 €** **3 774 €/brm²**

Kustannusarvioon sisältyvät:

- Rakennuttajan kulut
- Rakennustekniset työt
- LVIAS- ja sprinklerityöt
- Kiintokalusteet ja varusteet
- Keittiön laitteet.

Kustannusarvioon eivät sisälly:

- Rahoitus- ja korkokulut
- Tonttikustannus (osto/vuokraus)
- Väistötilat
- Rakennustaide
- Toimintavarustus, irtaimisto.

5 Laskentaolettamukset ja -huomiot, rajaus

- Rakennuttajan kulut on arvioitu ohjelman oletusarvojen perusteella.
- Liittymismaksujen osalla tavanomaisten maksujen lisäksi on huomioitu kaukokylmäverkoston liittymismaksu (arvio 52.000 €).
- Tontin koko laskennassa 3842 m².
- Piha-alueen pintarakenteet on arvioitu seuraavasti: Liikenne- ja pysäköintialueet ovat asfaltoituja, sisäänkäyntien edustat ja rakennuksen vierustat betonikiveystä, piha-alueilla pääosin asfaltti- ja nurmialuetta, istutuksia.
- Aluetta ei aidata.
- Autolämmityspistorasioita ei toteuteta, pysäköintialueelle toteutetaan 1 kpl sähkökäyttöisen auton latauspisteitä.

- Perustamistapalausuntoa ei ole ollut käytettävissä arvion laadinnassa. Alustavasti alueella on odotettavissa louhintaa. Louhinnan määräksi on arvioitu noin 1/3 rakennuksen alasta, metrin syvyydeltä eli noin 500 m³.
- Pilaantuneet maa-ainekset eivät sisälly arvioon, ei tiedossa.
- Perustamistapana oletuksena maanvarainen alapohja.
- Rakennuksen pääasiallinen runko on betonirunko, jossa laskentaolettamuksena ulkopinnassa lämmöneriste ja paikalla tehty kuorimuuraus.
- Rakennus varustetaan yhdellä hissillä (8 hlö).
- Maantasokerrokseen on arvioitu S1-luokan väestönsuoja, johon on sijoitettu varasto- ja huoltotoimen tiloja.
- Pintamateriaalit on arvioitu pääosin rakennustyyppikohtaisin oletuksin.
- Tiloissa pääosin alas lasketut katot. Lattiapinnoissa muovimatto tai vastaava, kestävä pinnoite, märkätiloissa laatoitus, auloissa kuivapuristelaatta tai vastaava. Seinissä maalaus, märkätiloissa laatoitus. Ryhmätiloissa akustisia verhouksia.
- Kalusteet ja varusteet on arvioitu laskentaohjelman tilaoletusten perusteella, huomioiden vastuurajataulukon rajaukset. Varastoissa tavanomaiset hyllyt, KÄTSY hyllyt eivät sisälly arvioon. Ryhmäkodin keittiö ns. palvelukeittiö, lisäksi yhteistiloissa ns. kotikeittiö. Asuinhuoneissa ei ole keittiökalusteita.
- Mahdolliset kattonosturit tai -kiskot eivät sisälly arvioon.
- Talotekniset järjestelmät on arvioitu tarveselvitysten kuvausten mukaisesti, yhteistyössä tilaajan taloteknisten asiantuntijoiden kanssa.
- Teknisten tilojen määrä on arvioitu pohjapiirustusten mukaisesti.
- Rakennuksen lämmitysjärjestelmä on lattialämmitys.
- Tiloihin on arvioitu pääosin tilakohtainen jäähdytys.
- Rakennus varustetaan automaattisella palonsammutusjärjestelmällä, liitytään olemassa olevaan verkostoon.
- Happi- ja paineilma sekä sairaalakaasujärjestelmät eivät sisälly arvioon, ei tiedossa.
- Rakennus varustetaan tieto-, turva- ja valvontajärjestelmin.
- Tontille sijoitetaan erillinen varavoimarakennus/-kontti, kustannusvaraus 52.000 €.

- Aurinkopaneelijärjestelmälle (30 kWph) arvioitu 32.000 € ja alue- ja julkisivuvalais-
tukselle arvioitu 21.500 € sekä sähkölatauspisteille ja putkituksille arvioitu 10.500
€.
- Hoitajakutsujärjestelmä ei sisälly arvioon (erillishinta), tarvittava kaapelointi sisäl-
tyy.
- AV-laitteet ja info-tv:t ja -näytöt eivät sisälly arvioon, tarvittava kaapelointi sisältyy.
- Liikennetilojen (käytävät, porrashuoneet) tilojen määrä on arvioitu tilakaavioiden
mukaan.
- Rakennustyöt suoritetaan yhdessä vaiheessa.
- Rakennustöiden suorituksessa on huomioitu työaikainen sääsuoja.
- Hankevarauksena on käytetty 11 % kokonaiskustannuksista.
- Kustannusarvio on luonteeltaan alustava ja sitä on syytä tarkentaa lähtötietojen
tarkentuessa.

6 Erillishinta (ALV 0%), ei sisälly kustannusarvioon

- Hoitajakutsujärjestelmä 40.000 €

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Sari Loponen

johtava kustannusasiantuntija

Liitteet Tavoitehinta-arvio (alustava), 14.1.2022, Vaihtoehto 1