



# KUSTANNUSSELVITYS

**Uusi HAM Suvilahti sijoitus vaihtoehdot A1 ja A2**

**Suvilahti  
HELSINKI**

**12.6.2020**

## Sisällysluettelo

|                   |   |
|-------------------|---|
| Sisällysluettelo  | 2 |
| Dokumentin tiedot | 2 |
| Hankekuvaus       | 3 |
| Lähtökohdat       | 3 |
| Yhteenvedo        | 3 |
| Laskentaperusteet | 4 |
| Erillishinnat     | 5 |
| Riskit            | 5 |
| Liitteet          | 5 |

## Dokumentin tiedot

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| Laatija    | Leena-Kaisa Laitinen             |
| Puhelin    | 040 5292482                      |
| Sähköposti | Leena-Kaisa.Laitinen@fmcgroup.fi |

## Selvityksen lähtötiedot

Arvion laskenta perustuu Arkkitehdit NRT:n luonnoksiin 29.5.2020 ja alustavaan LVI-rakennustapaselostukseen PQR Consult Ab 28.5.2020 sekä Nodetec Oy: alustaviin rakennetyyppeihin (26.5.2020).

## Tilaaaja

Helsingin kaupunki KYMP ROHA Marko Puhakka/ Jouko Piilola

## Muutokset edelliseen laskelmaan

## Hankekuvaus

Hanke on Helsingin Suvilahdessa sijaitsevan tiilisen ja teräksiseen kaasukellon sisäpuolelle rakennettava taidemuuseo uudishanke.

## Lähtökohdat

Kustannusarvio on laadittu Talonrakennuksen kustannustietokirjan mukaisella rakennusosa-arviomenetelmällä TAKU 2020-ohjelmalla Helsingin hintatasoon (6/2020). Käytetty Haahtela-indeksi on 102,8,0 rakennuskustannusindeksin ollessa 104,2 (2015 = 100).

Suunnitelmista ja käytössä olleista tiedoista johtuen kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien tilojen ja rakenteiden kustannuksia. Tarkemmat suunnitelmaratkaisut voivat vaikuttaa lopulliseen rakentamisen hintaan.

LVIA kustannuksen erillisen laskelman mukaan.  
Sähkön kustannus on arvioitu tavoitehinnan mukaisesti

Arvio kuvaa tavoiteltavaa kustannustasoa, jolla tämän tyyppinen hanke tulisi pystyä toteuttamaan. Toteutuksen siirtyminen vuodella nostaa kustannuksia tämän hetken arvion mukaan n. 2-4 %.

## Yhteenveto VE 1

### Laskelmatiedot

Laskelmaversio: A1  
Laskelman päiväys: 12.6.2020

### Lähtötiedot

Suunnitelmien päiväys: 28.5.2020  
Bruttoala (laskettu) brm2: 8 485

### Hinta

Kokonaishinta € (alv 0%): **32 800 000**  
Alv 24% €: 7 870 000  
Yhteensä € (alv 24%): **40 670 000**  
Hinta €/brm2 (alv 0%): 3 866  
Hinta €/brm2 (alv 24%): 4 793

### Oletusarvot

Rakennuskustannusindeksi: 104,2  
Haahtela-indeksi: 102,8  
Varaukset: 15,0 %  
THI: 193,2

## Yhteenveto A2

### Laskelmatiedot

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Laskelmaversio:    | A2        |
| Laskelman päiväys: | 12.6.2020 |

### Lähtötiedot

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Suunnitelmien päiväys:     | 28.5.2020 |
| Bruttoala (laskettu) brm2: | 7380      |

### Hinta

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Kokonaishinta € (alv 0%): | <b>27 840 000</b> |
| Alv 24% €:                | 6 680 000         |
| Yhteensä € (alv 24%):     | <b>34 420 000</b> |
| Hinta €/brm2 (alv 0%):    | 3772              |
| Hinta €/brm2 (alv 24%):   | 4687              |

### Oletusarvot

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Rakennuskustannusindeksi: | 104,2  |
| Haahtela-indeksi:         | 102,8  |
| Varaukset:                | 20,0 % |
| THI:                      | 193,2  |

## Laskentaperusteet

### Yleistä

- rakennus rakennetaan valmiiksi rakennetun alueen keskelle, vanhan tiilikellon sisälle.
- rakennus on perustamisolosuhteilta haastava
- tason +2,85 alapuoliset osat ei sisälly tähän hanke-suunnitelmaan, laskelmassa paalulaatta, paalutus ja salaojat on huomioitu erillisenä hankintana.
- vanhan tiilikellon puhdistus ja vaipan kunnostus, teleskooppirakenteen kunnostus, teräksisen kaasusäiliön purku ja maaperän puhdistus ei sisälly tähän urakkaan
- rakennuttajan kustannukset on arvioitu % pohjaisesti
- VSS:n kustannukset on arvioitu
- Aluetyöt aluetöissä on huomioitu ainoastaan tontilla tehdyt työt sekä TATE kanaalien kohdalta asfaltoinnin uusiminen
- alueella olevan kunnallistekniikan siirrot tai mahdolliset muut haitat ei sisälly arvioon

### Perustukset

- tiilikellon kantava paalulaatta on huomioitu erillisessä kunnostus hankkeessa. Sen päälle soratäyttö- ja uudisosan alapohja +2.85 tasosta ylöspäin rakennetyyppien mukaisesti.

- tiilikellossa mahdollisesti tehtävät lisäperustustyöt tason + 2.85 alapuolelle eivät sisälly arvioon, koska niiden kustannuksia on mahdotonta arvioida, ilman tarkempia suunnitelmia

## Runkorakenteet

- runkorakenteiden kustannukset on laskettu rakennustyyppien mukaisesti

## Täydentävät rakenteet

- ovien ja ikkunoiden kustannukset on arvioitu
- väliseinien kustannukset on arvioitu arkkitehtisuunnitelmista

## Pintarakenteet

- pintarakenteet on laskettu tavoitehintalaskelman avulla perustuen huonetilaohjelman tietoihin
- ulkovaipan sisäpintaan ei ole laskettu mitään käsitteilyä, vain seinän suojaus rakentamisen ajaksi on huomioitu

## Kalusteet, varusteet ja laitteet

- laskelmassa on kalusteet, varusteet ja laitteet rakennustapaselostuksen mukaisesti
- kahvilalaitteiden kustannus perustuu tavoitehinnan arvioon
- rakennuttajan erillishankintojen haalauksia tai aputöitä ei ole huomioitu
- Irtokalusteita ja toiminnan vaatimia laitteita tms. ei ole huomioitu

## Varaukset ja hankekate

- suunnittelu-aikainen nousuvaraus on 0 %, laskettu ns. päivän hintaan
- rakennusaikainen kustannusten nousuvaraus on 3 %
- lisä ja muutostyöt/riskivarauskana on huomioitu 15 %
- hankekatteena on käytetty 14 %

## Erillishinnat

Laskelmaan sisältyy erillisessä kunnostus urakassa tehtävä paalutus ja paalulaatta hinta arvio 1.000.000 € alv 0%, sis. osuuden rakennuttajan kustannuksista ja varauksista.

## Riskit

- suunnitelmista johtuen laskelmaan voi sisältyä riskiä, jota ei ole voitu arvioida laskelmissa
- suunnittelun edetessä saattaa syntyä kustannuksia, joita ei ole voitu näiden suunnitelmien tai tietojen perusteella arvioida. Siksi laskelmat tulee tarkistaa suunnittelun edetessä

## Liitteet

- rakennusosa-arviot 12.6.2020