

Hinnat vuoden 2024 hintatasossa

Kuusankosken Urheilutalo

KUSTANNUKSET	NYKYINEN URHEILUTALO	PERUSPARANNETTU URHEILUTALO
Kulut yhteensä ilman poistoja	286 309	256 105
Tulot	33 874	40 000
Nettokulut ilman poistoja	320 183	296 105
Korkokustannukset	13 000	79 000
Poistot	13 500	250 000
Laskennallinen kust. yht. sis poistot	346 683	625 105
Investointikust.netto sis. kalusteet	0	5 000 000
Kalusteet, kertakustannus		20 000
Liikuntatilat yhteensä	2 156	2 294
Bruttoneliömäärä	4 770	4 790
Laskennallinen kust./liikuntatila m2	161	272

Kouvolan kaupunki

Tilapalvelut

Anneli Vartiainen

anneli.vartiainen@kouvola.fi

Kustannusarvio

Kuusankosken urheilutalo

Tehtiin budjettitasoinen kustannusarvio kohteen peruskorjauksesta. Kuusankosken urheilutalo on valmistunut vuonna 1974 ja on toiminut urheilutalona valmistumisestaan lähtien tähän asti. Rakennuksen laajuus on noin 3 500 m².

Rakennuksen runko koostuu betonirakenteisista pilareista, palkeista ja laatoista sekä hallin yläpohjan osalta liimapuupalkeista. Vesikatto on bitumikermillä katettu tasakatto. Vesikate on uusittu ja muita välttämättömiä korjauksia tehty, mutta pääosin rakennus on välttävissä kunnossa ja ikäännytynyt sekä rakenteiltaan että tekniikaltaan.

Kustannusarvio laadittiin Haahtelan TAKU-ohjelmalla (2023) tilaohjelmaa käyttäen sekä Rakennusosien kustannuksia -julkaisua ja yleistä ja kokemusperäistä tietoa hyödyntäen. Hintatasona on Haahtelan ennusteen mukainen 12.2024, Kouvola.

Kustannusarvion hintataso on tällä hetkellä matala. Kustannusarvion riskivaruudessa ei ole varauduttu merkittävään hintatason nousuun. Korjaussuunnitelmien tarkentuessa tai mikäli hankkeen aloitus siirtyy pidemmälle tulevaisuuteen, suositellaan tarkistamaan / päivittämään kustannusarvio.

Tilamuutoksista oli lähtötietona luonnossuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto Käppi Oy 24.9.2024).

Kustannusarviossa huomioitiin seuraavanlainen laajuus:

- Tilaluettelo lähtötietojen mukaan
- Asuntolakerroksessa tulee tilamuutoksia niin, että väliseiniä puretaan ja tehdään isompaa tilaa.
- IV-konehuonetta laajennetaan.
- Kustannusarvio sisältää yhden hissin rakentamisen. Hissikuilun rakentaminen aiheuttaa muutoksia rakenteisiin ja tiloihin eri kerroksissa.
- Kustannusarvio sisältää talotekniikan (lämmitys, vesi, viemäri, sähkö, ilmanvaihto, automaatio) uusimisen rakennuksen sisällä kokonaisuudessaan. Alapohjan alla oleva pohjaviemäri sukitetaan. Rakennuksen ulkopuolella oleva pohjaviemäri uusitaan.
- Parkkialuetta ei uusita. Piharakenteita muokataan vain sen verran kuin muiden korjausten vuoksi on tarpeellista.
- Rakennuksen ympärille asennetaan salaojat ja maanvastaisten seinien vedeneristys uusitaan.
- Vesikatteita ei uusita.
- Julkisivujen tiilimuuraukset ja betoniosat kunnostetaan, levytykset ja pellitykset uusitaan.
- Pintamateriaalit on pääsääntöisesti arvioitu uusittavan.
- Keilahallin tilojen pintoja ei uusita. WC-tilat kuitenkin uusitaan myös pinnoiltaan talotekniikan uusimisen yhteydessä.

- Palloiluhallin lattiaa ei uusita ja seinäpintaa kunnostetaan vain tarvittavalta osin (ikkunoiden ummistus). Alakattorakenne uusitaan.
- Ikkunat ja ulko-ovet pääsääntöisesti vain kunnostetaan. Osa ikkunoista ummistetaan.
- Pohjakuvien mukaiset kalusteet, kuten pukukaapit ja keittiökaluusteet uusitaan kokonaisuudessaan, uusiminen sisältyy kustannusarvioon.
- Kustannusarvio sisältää arvioidut suunnittelu- ja rakennuttamiskulut.
- Kustannusarvio sisältää purkukulut (noin 200 000,00 € alv 0 %), sisältäen talotekniikan purkutyöt ja asbestimateriaalien purkukustannukset.

Kustannusarvion rajaukset:

- Ei sisällä rahoituskuluja.
- Ei sisällä liittymäkuluja.
- Kalusteissa poikkeuksena: Keilahallin erityiset laitteistot (keilojen siirtokone ym.) eivät sisälly. Kuntosalin laitteet eivät sisälly.
- Irtokalusteet (toimistopöydät, tuolit jne) ja urheiluvälineet (tatamit/ matot, sähköaidat jne) eivät sisälly kustannusarvioon.
- Ei sisällä sprinklerjärjestelmää
- Piha-alueissa on huomioitu vain välttämättömät rakennuksen vierellä olevat asfaltoinnit, kulkureitit ja nurmikot, mutta ei mitään erityisiä rakenteita tai toimintoja, kuten urheilukenttää, urheiluvälineitä, leikkipuistoja, pyöräkatoksia ym.

Peruskorjauksen budjettitasoinen kustannusarvio edellä kerrotulla sisällöllä on noin **4.951.000,00 € (alv 0 %)**.

Tarkempi jaottelu ilmenee liitteenä olevista tulosteista.

AFRY Finland Oy

Lappeenrannassa 13.12.2024



Anna Alatalo



Timo Suhonen

LIITTEET:

Peruskorjaus, Yhteenveto 13.12.2024

Peruskorjaus, Pääryhmittäin 13.12.2024

Peruskorjaus, Tilaluettelo 13.12.2024

Hanke:
KUUSANKOSKEN URHEILUTALO

Uimahallintie 10
KOUVOLA

Vaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Kouvola
Haahtela-ind.: 98,0 / 1.2023
Hintataso: 95,0 / 12.2024
Laajuus: 3 942 m², 4 377 brm², 23 473 rm³
Hankekoko: 4 296 brm²
Jakaja: 3 581 m²
Korjausaste: 52,5%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	507 000	142	10,2
B2 Rakennustekniset työt	2 235 000	624	45,1
B3 LVI-työt	1 093 000	305	22,1
B4 Sähkötyöt	822 000	230	16,6
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 656 000	1 300	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	295 000	82	6,0
Muut kustannukset	295 000	82	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 951 000	1 383	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 188 000	332	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 140 000	1 715	

Hanke:
KUUSANKOSKEN URHEILUTALO

Uimahallintie 10
KOUVOLA

Vaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Kouvola
Haahtela-ind.: 98,0 / 1.2023
Hintataso: 95,0 / 12.2024
Laajuus: 3 942 m², 4 377 brm², 23 473 rm³
Hankekoko: 4 296 brm²
Jakaja: 3 581 m²
Korjausaste: 52,5%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	302 000	84	6,1
Rakennuttaminen ja valvonta	204 000	57	4,1
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	507 000	142	10,2
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	156 000	44	3,2
1 Rakennuksen maatyöt	813		
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	28 000	8	0,6
3 Runko- ja vesikattorakenteet	202 000	56	4,1
4 Täydentävät rakenteet	145 000	40	2,9
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	683 000	191	13,8
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	175 000	49	3,5
7 Konetekniset työt	67 000	19	1,4
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	411 000	115	8,3
Kate	367 000	102	7,4
Yhteensä	2 235 000	624	45,1
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	159 000	44	3,2
71 Vesi- ja viemärytyöt	344 000	96	6,9
71 Muut putkityöt	30 000	8	0,6
72 Ilmanvaihtotyöt	506 000	141	10,2
72 Säätlaitteet	47 000	13	1,0
72 Muut iv-työt	6 000	2	0,1
Yhteensä	1 093 000	305	22,1

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	292 000	82	5,9
Sähkön jakelu	19 000	5	0,4
Sähkökeskukset	69 000	19	1,4
Muu sähkö	442 000	123	8,9
Yhteensä	822 000	230	16,6
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 656 000	1 300	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	295 000	82	6,0
Muut kustannukset	295 000	82	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 951 000	1 383	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 188 000	332	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 140 000	1 715	

Hanke:
KUUSANKOSKEN URHEILUTALO

Uimahallintie 10
KOUVOLA

Vaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Kouvola
Haahtela-ind.: 98,0 / 1.2023
Hintataso: 95,0 / 12.2024
Laajuus: 3 942 m², 4 377 brm², 23 473 rm³
Hankekoko: 4 296 brm²

Korjausaste: 52,5%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
A			KELLARIKERROS						
A		100	Väestönsuoja	104,0	1,0	104	9	218	22 700
A		101	Porrashuone	10,3	1,0	10	49	1 071	11 000
A		102	Keilavarasto	24,1	1,0	24	48	750	18 100
A		103	Varastotila	4,4	1,0	4	49	927	4 100
A		104	Pukuhuone	31,3	1,0	31	72	1 601	50 100
A		105	Wc-huone	2,4	1,0	2	98	4 525	10 900
A		106	Pesuhuone	8,9	1,0	9	88	3 094	27 500
A		107	Suojahuone	11,6	1,0	12	73	1 721	20 000
A		108	Wc-huone	1,6	1,0	2	105	5 710	9 100
A		109	Pesuhuone	5,9	1,0	6	90	3 291	19 400
A		110	Pukuhuone	19,0	1,0	19	74	1 716	32 600
A		111	Suojahuone	11,7	1,0	12	74	1 756	20 500
A		112	Siivous	4,4	1,0	4	81	2 255	9 900
A		113	Käytävä	24,6	1,0	25	62	1 309	32 200
A		113	Käytävä	21,7	1,0	22	56	1 080	23 400
A		113A	Kioski	6,1	1,0	6	62	2 779	16 900
A		114	Porrashuone	10,3	1,0	10	49	1 103	11 400
A		115	Varastohuone	3,1	1,0	3	27	576	1 800
A		116	Wc-huone	2,3	1,0	2	94	4 548	10 500
A		117	Wc-huone	2,3	1,0	2	94	4 548	10 500
A		118	Kassa	8,4	1,0	8	92	3 746	31 500
A		119	Pukuhuone	4,4	1,0	4	50	1 558	6 900
A		120	Pukuhuone	4,4	1,0	4	50	1 558	6 900
A		121	Keilahalli	552,0	1,0	552	41	895	494 100
A		122	Liikuntatila	459,0	1,0	459	66	1 404	644 700
A			Tuulikaappi	10,0	1,0	10	99	3 249	32 500
A		123	Valvontahuone	6,3	1,0	6	65	1 554	9 800
A		124	Ensiapu	4,5	1,0	5	65	1 490	6 700
A		125	Wc-huone	3,0	1,0	3	93	4 361	13 100
A		126	Pukuhuone	16,0	1,0	16	73	1 767	28 300
A		127	Wc-huone	2,0	1,0	2	99	4 796	9 600

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
A		129	Pesuhuone	14,0	1,0	14	88	2 723	38 100
A		130	Sauna	3,8	1,0	4	86	3 014	11 500
A		131	Wc-huone	2,0	1,0	2	99	4 796	9 600
A		132	Pukuhuone	16,0	1,0	16	74	1 763	28 200
A		133	Pukuhuone	16,4	1,0	16	73	1 774	29 100
A		134	Wc-huone	1,5	1,0	2	103	5 758	8 600
A		135	Pesuhuone	8,4	1,0	8	84	2 801	23 500
A		136	Varastotila	6,5	1,0	7	49	890	5 800
A		137	Tekniikka	1,6	1,0	2	52	1 298	2 100
A		138	Tekniikka	6,3	1,0	6	45	771	4 900
A		139	Käytävä	41,3	1,0	41	57	1 109	45 800
Yhteensä					42	1 498	55	1 238	1 853 700
B			PUKUHUONEKERROS						
B		200	Portaat	18,0	3,0	54	56	987	53 300
B		200	Tekniikkahormit	2,0	4,0	8	47	1 011	8 100
B		201	Porrashuone	8,0	1,0	8	47	1 314	10 500
B		202	Varastohuone	5,0	1,0	5	61	1 270	6 400
B		203	Pukuhuone	32,5	1,0	33	71	1 805	58 700
B		204	Pukuhuone	32,5	1,0	33	70	1 823	59 300
B		205	Uusi siivoustila	5,0	1,0	5	73	2 008	10 000
B		206	Porrashuone	8,0	1,0	8	46	1 309	10 500
B		207	Pukuhuone	44,0	1,0	44	72	1 676	73 700
B		208	Pesuhuone	10,0	1,0	10	91	3 351	33 500
B		209	Wc-huone	2,5	1,0	3	93	4 349	10 900
B		211	Porrashuone	18,5	1,0	19	60	1 123	20 800
B		212	Pukuhuone	6,0	1,0	6	85	2 699	16 200
B		213	Wc-huone	2,5	1,0	3	95	4 438	11 100
B		214	Pesuhuone	4,5	1,0	5	95	4 051	18 200
B		215	Pesuhuone	4,5	1,0	5	95	4 051	18 200
B		216	Wc-huone	2,5	1,0	3	90	4 206	10 500
B		217	Pukuhuone	6,0	1,0	6	85	2 674	16 000
B		218	Porrashuone	18,5	1,0	19	60	1 123	20 800
B		219	Pukuhuone	6,0	1,0	6	86	2 658	15 900
B		220	Wc-huone	2,5	1,0	3	95	4 895	12 200
B		221	Pesuhuone	10,0	1,0	10	91	3 351	33 500
B		222	Pukuhuone	44,0	1,0	44	71	1 615	71 100
B		312	Varastotila	19,3	1,0	19	45	712	13 700
B		313	Varastotila	19,9	1,0	20	45	710	14 100
B		314	Tekniikka	5,7	1,0	6	44	721	4 100
B		315	Siivous	13,1	1,0	13	62	1 205	15 800
B		318	Varastotila	19,9	1,0	20	45	710	14 100
B		319	Varastotila	19,9	1,0	20	45	710	14 100
B		320	Varastotila	18,3	1,0	18	45	716	13 100
Yhteensä					35	451	67	1 526	688 600

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor. %	€/m ²	€
C			SISÄÄNTULOKERROS						
C		300	Tekniikkahormit	2,0	4,0	8	10	182	1 500
C		301	Porrashuone	10,5	1,0	11	51	1 407	14 800
C		302	Eteinen	10,0	1,0	10	59	2 003	20 000
C		303	Halli	96,5	1,0	97	58	1 032	99 600
C		303 A	Vaatetila	40,0	1,0	40	57	1 334	53 400
C		304	Eteinen	10,0	1,0	10	57	1 928	19 300
C		305	Porrashuone	10,5	1,0	11	50	1 347	14 100
C		306	Wc-huone	10,6	1,0	11	82	3 214	34 100
C		307	Kenttämestari	10,3	1,0	10	63	1 733	17 800
C		308	Toimisto	7,5	1,0	8	64	1 471	11 000
C		309	Wc-huone	2,0	1,0	2	98	4 770	9 500
C		310	Sähkö p.t.	10,8	1,0	11	63	1 723	18 600
C		311	Urheilutoimisto	10,9	1,0	11	61	1 651	18 000
C		316	Varastotila	6,0	1,0	6	45	796	4 800
C		321	Kahvio	31,9	1,0	32	71	1 951	62 200
C		321A	Keittiö	10,9	1,0	11	85	3 052	33 300
C		322	Wc-huone	10,6	1,0	11	81	3 227	34 200
Yhteensä					20	297	63	1 570	466 200
D			PALLOILUSALI						
D		317	Palloilusali	950,0	1,0	950	39	1 083	1 028 500
D		434	Katsomo	212,0	1,0	212	54	1 459	309 400
Yhteensä					2	1 162	42	1 151	1 337 900
E			ASUNTOLAKERROS						
E		400	Tekniikkahormit	2,0	4,0	8	30	538	4 300
E		401	Porrashuone	10,5	1,0	11	53	1 404	14 700
E		402	Varastotila	4,3	1,0	4	53	998	4 300
E		409	Varastotila	4,3	1,0	4	53	998	4 300
E		410	Porrashuone	10,5	1,0	11	52	1 404	14 700
E		415	Käytävä ja seurustelu	68,6	1,0	69	55	1 060	72 700
E			Liikuntatila	64,0	1,0	64	61	1 192	76 300
E			Liikuntatila	66,0	1,0	66	61	1 188	78 400
E			Liikuntatila	50,0	1,0	50	57	1 288	64 400
E			Siivous	3,7	1,0	4	68	1 923	7 100
E			Varasto	2,7	1,0	3	50	1 050	2 800
E			Wc-huone	4,2	2,0	8	79	3 027	25 400
E			Wc-pesuhuone	2,7	1,0	3	85	4 459	12 000
E			Työhuone	3,7	1,0	4	56	1 333	4 900
Yhteensä					18	307	59	1 257	386 500
F			IV-KONEHUONE YM						
F		501	Porrashuone	5,4	1,0	5	50	1 398	7 500

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
F		000	Uusi tekninen tila, LJH	60,0	1,0	60	50	808	48 500
F			IVKH, vanha	127,0	1,0	127	50	839	106 500
F			IVKH, laajennus	34,0	1,0	34	89	1 649	56 100
Yhteensä					4	226	56	965	218 600
Yhteensä					121	3 942	53	1 256	4 951 500

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

- 41 Maa-aluehtävät
- 42 Rahoitus ja markkinointi
- 51 Tilavarustus
- 52 Toiminnan ylläpito
- 6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

HANKINTAHINTA	1 256	4 951 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	301	1 188 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	1 558	6 140 000