PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

MUISTIO
27.1.2025

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
Etelä-Pohjanmaa, Vuorohoitoyksikkö Toiska, Jalasjärvi
Tenavatie 4, 61600 Kurikka

TAVOITEHINTALASKELMA, Hyvinvointialueen erityisryhmäkohteen asuntojen ja yhteistilojen muutostyöt.
Tilamuutoksia käytössä olevan asuinrakennuksen yhdessä kerroksessa. Suunnitelmissa suoritetaan tilamuutoksia, joiden avulla kohteeseen toteutetaan 16 asuinhuoneistoa. Samalla toteutetaan asuintiloihin yhteydessä olevien yhteisten tilojen pintarakenteiden uusimista.

Suunnitelmat:

- Arkkitehtisuunnitelmat, Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuvat 27.1.2026 Tommi Luukkonen.
- Vanhat arkkitehtipiirustukset

- Laajuustiedot: **16 asuntoa**, 421 asm2, (Asunnot 18,5 m2 – 38,5 m2)
  Yleistilat 178 m2, Yhteensä 597 oh-m2
  599 oh-m2 683 brm2, 2468 rm3
- Kustannustaso 96,0 (1/2026, Seinäjoki)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 44,8 %.

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	58 000 €
Rakennuttajan kustannukset	45 000 €
Rakennustekniset työt	350 000 €
LVIA- työt	148 000 €
Sähkötyöt	76 000 €
Hankevaraus, (8,9 %)	66 000 €
YHTEENSÄ, alv 0 %	743 000 € (1240 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	932 000 € (1556 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(58 280 € / asunto)

Huomioita laskelmasta, alv 0 %

Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa sekä tarkemmin kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen uudet kylpyhuonetilat (10 kpl) vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu uusina tiloina ja rakenteina. Osa asunnoista (6kpl) on asuintilat jo uusittu esteettömyydeltään soveliaiksi, joten niiden muutostyöt on huomioitu kustannusarviossa kevyempinä. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Kustannusarvioon huomioidut tilat mm. teknisisä tiloja ja käytävätilat on esitetty tilaluettelossa. Asuntoihin on huomioitu LVIAS töiden osalta keittiövaraukset. Asuntoihin ei toteuteta keittiöitä valmiiksi saakka. Asuin- ja yhteistilojen irtokalusteet on huomioitu irtokalusteina, käyttäjän hankinta.

Rakennus on rakennettu 1980-luvun loppupuolella. Rakennusta on laajennettu ja peruskorjattu 1990-luvun puolivälissä sekä vuonna 2021. Käyttäjän kanssa 24.11.2025 pidetyn palaverin sekä kohdekatselmuksen mukaan kohteessa on käytön aikana suoritettu osittaisia PTS mukaisia peruskorjauksen toimenpiteitä. Näitä korjauksia on huomioitu kustannusarviossa mm. tilojen LVIAS-tekniikan hieman pienemmällä korjausasteella.

Rakennusosien pääryhmien kokonaiskustannukset ovat liitteen 2 mukaisesti. Alla hyvin karkeasti eriteltynä muutamia rakennusteknisten töiden kokonaisuuksia, jotka kuuluvat osaksi kustannusarviota. Ilmoitettu kustannus ei vastaa RO-arviolaskelman tarkkuutta. LVIAS-uusitaan uusien tilojen osalta. Olemassa oleviin tiloihin lasketaan tekniikan osalta joitain huoltotoimenpiteitä. Muutoskustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut rakenteelliset muutokset, alv 0 %:
Rakennuksen sisäpuolisiin purkutöihin on varattu 25 000 €.
Rakennuksen kantavan rungon korjauksiin ja muutostöihin, pilarit, palkit ja kantava yläpohja, on varattu yhteensä 52 000 €.
Väliseinätöille on varattu 13 000 €.
Olemassa olevien ikkunoiden kunnostukseen on varattu 13 000 €.
Oviin liittyviin uusimis- säätö-, tiivistys- ja korjaustöille on varattu 27 000 €.

Pinnat käydään läpi muutettavien alueiden ja uusien tilojen osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 32 000 €, seinät 23 000 €, sisäkattopinnat 32 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan osittain, kalusteille varattu 34 000 € (2125 €/as).

Muut tekniset varaukset, olemassa oleva järjestelmän päivitystä muutokseen liittyen:
Automaatio, Dataverkko, 1 000 €, Vartiointi, Kulunvalvonta 2 000 €
Vartiointi, Rikosilmoitusjärjestelmä 1 000 €, Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 5 000 €
Turvallisuus, Videovalvonta 2 000 €

Liitteet

- 2. Kustannusarvio _TH_27.1.2026
- 3. Tilaluettelo _TH_27.1.2026
- 4. Korjausasteet _TH_27.1.2026

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
185 1.1 HyvaEP, Vuorohoitoyksikkö Toiska

Tenavatie 4, Jalasjärvi
61600 Kurikka

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Seinäjoki
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 1.2026
Laajuus:	599 m2, 683 brm2, 2 468 rm3
Hankekoko:	683 brm2
Jakaja:	599 h-m2
Korjausaste:	44,8%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/h-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	58 000	97	7,8
Rakennuttaminen ja valvonta	45 000	75	6,0
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**102 000**	**170**	**13,8**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	22 000	37	2,9
1 Rakennuksen maatyöt	3 000	5	0,4
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	4 000	7	0,6
3 Runko- ja vesikattorakenteet	48 000	80	6,5
4 Täydentävät rakenteet	50 000	83	6,7
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	88 000	147	11,8
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	31 000	52	4,1
7 Konetekniset työt	593	1	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	79 000	132	10,7
Kate	25 000	42	3,3
Yhteensä	**350 000**	**584**	**47,1**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	16 000	27	2,2
71 Vesi- ja viemärityöt	80 000	134	10,8
71 Muut putkityöt	10 000	17	1,3
72 Ilmanvaihtotyöt	36 000	60	4,9
72 Säätölaitteet	2 000	3	0,3
72 Muut iv-työt	4 000	7	0,5
Yhteensä	**148 000**	**247**	**20,0**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/h-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	18 000	30	2,4
Sähkön jakelu	6 000	10	0,9
Sähkökeskukset	14 000	23	1,8
Muu sähkö	38 000	63	5,1
Yhteensä	**76 000**	**127**	**10,2**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**677 000**	**1 130**	**91,1**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	66 000	110	8,9
Muut kustannukset	**66 000**	**110**	**8,9**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**743 000**	**1 240**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	189 000	316	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**932 000**	**1 556**	

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Hanke:
185 1.1 HyvaEP, Vuorohoitoyksikkö Toiska

Tenavatie 4, Jalasjärvi
61600 Kurikka

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Seinäjoki
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 1.2026
Laajuus:	599 m2, 683 brm2, 2 468 rm3
Hankekoko:	683 brm2
Korjausaste:	44,8%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			**ASUNNOT**						
A			As 18,5 m2, 2 kpl	14,0	2,0	28	58	1 690	47 300
A			As 18,5 m2, Uusi KPH	5,0	2,0	10	107	4 752	47 500
A			As 22 m2, sis KPH, ei muutoksia	22,0	5,0	110	19	574	63 200
A			As 26,5 m2, sis KPH, ei muutoksia	27,0	1,0	27	19	551	14 900
A			As 27,5 m2, 6 kpl	23,0	6,0	138	52	1 315	181 500
A			As 27,5 m2, Uusi KPH	5,0	6,0	30	107	4 752	142 500
A			As 2h, 38,5 m2, 2 kpl	34,0	2,0	68	49	1 193	81 100
A			As 2h, 38,5 m2, Uusi KPH	5,0	2,0	10	107	4 752	47 500
Yhteensä					**26**	**421**	**51**	**1 486**	**625 500**
B			**YLEISET TILAT**						
B			Pyykkitupa, ei muutoksia	15,0	1,0	15	17	626	9 400
B			IV-konehuone, ei muutoksia	13,0	1,0	13	18	504	6 500
B			Käytävätilat	50,0	3,0	150	31	674	101 100
Yhteensä					**5**	**178**	**28**	**658**	**117 100**
Yhteensä					**31**	**599**	**45**	**1 240**	**742 600**

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-aluetehtävät	
42	Rahoitus ja markkinointi	
51	Tilavarustus	
52	Toiminnan ylläpito	
6	Hankevaraukset	
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä		
HANKINTAHINTA	**1 240**	**743 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	316	189 000

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								**1 556**	**932 000**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
185 1.1 HyvaEP, Vuorohoitoyksikkö Toiska

Tenavatie 4, Jalasjärvi
61600 Kurikka

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Seinäjoki
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 1.2026
Laajuus:	599 m2, 683 brm2, 2 468 rm3
Hankekoko:	683 brm2
Jakaja:	599 h-m2
Korjausaste:	44,8%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

Osa	Tilanimike	Pinta-ala m²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalusteet %	Ikkunat %	Ovet %	Väliseinä %	Erit.v.Ap seinä %	er. rak. %	Runko %	Ulkovaip. %	Ulkotasot %	Lämmitys %	Vesi, viem %	IV-kan. %	IV-kone %	Muu LVV %	Valaistus %	Sähkö jako %	Sähkö keskus %	Sähkö muu %	Erillhan %
ASUNNOT																								
A	As 18,5 m2, 2 kpl	28,0	100	100	100	100	40	100	100	0	0	60	0	0	80	80	80	20	100	60	40	70	100	100
A	As 18,5 m2, Uusi KPH	10,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	As 22 m2, sis KPH, ei m	110,0	20	20	20	0	40	20	0	0	0	0	0	0	30	20	20	20	100	20	20	20	20	100
A	As 26,5 m2, sis KPH, ei	27,0	20	20	20	0	40	20	0	0	0	0	0	0	30	20	20	20	100	20	20	20	20	100
A	As 27,5 m2, 6 kpl	138,0	100	100	100	100	40	100	100	0	0	60	0	0	80	80	80	20	100	60	40	70	100	100
A	As 27,5 m2, Uusi KPH	30,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	As 2h, 38,5 m2, 2 kpl	68,0	100	100	100	100	40	100	100	0	0	60	0	0	80	80	80	20	100	60	40	70	100	100
A	As 2h, 38,5 m2, Uusi KP	10,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Pinta-ala yhteensä		421,0																						

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Osa	Tilanimike	Pinta-ala m²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku-nat %	Ovet %	Väli-seinä %	Erit.v.-seinä %	Ap er. rak. %	Runko %	Ulko-vaip. %	Ulko-tasot %	Läm-mitys %	Vesi, viem %	IV-kan. %	IV-kone %	Muu LVV %	Valais tus %	Sähkö jako %	Sähkö keskus %	Sähkö muu %	Erill han %
YLEISET TILAT																								
B	Pyykkitupa, ei muutoksi	15,0	20	20	20	0	40	20	0	0	0	0	0	0	30	20	20	20	100	20	20	20	20	100
B	IV-konehuone, ei muuto	13,0	20	20	20	0	40	20	0	0	0	0	0	0	30	20	20	20	100	20	20	20	20	100
B	Käytävätilat	150,0	100	100	100	0	0	100	0	0	0	30	0	0	30	20	20	20	100	20	20	20	20	100
Pinta-ala yhteensä		178,0																						
Pinta-ala yhteensä		599,0																						

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy