PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

MUISTIO
26.1.2025

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
Etelä-Pohjanmaa, Asumisyksikkö Reininkulma, Kurikka
Sairaalatie 1, 66300 Jurva

TAVOITEHINTALASKELMA, Hyvinvointialueen erityisryhmäkohteen asuntojen ja yhteistilojen muutostyöt.
Tilamuutoksia käytössä olevan asuinrakennuksen yhdessä kerroksessa. Suunnitelmissa suoritetaan tilamuutoksia, joiden avulla kohteeseen toteutetaan 26 asuinhuoneistoa. Samalla toteutetaan asuintiloihin yhteydessä olevien yhteisten tilojen pintarakenteiden uusimista.

Suunnitelmat:

- Arkkitehtisuunnitelmat, Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuvat 26.1.2026 Tommi Luukkonen.
- Vanhat arkkitehtipiirustukset

- Laajuustiedot: **26 asuntoa**, 622 asm2, (Asunnot 18,5 m2 – 29,5 m2)
  Yleistilat 255 m2, Yhteensä 877 oh-m2
  877 oh-m2 1002 brm2, 3607 rm3
- Kustannustaso 96,0 (1/2026, Seinäjoki)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 66,4 %.

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	123 000 €
Rakennuttajan kustannukset	96 000 €
Rakennustekniset työt	748 000 €
LVIA- työt	322 000 €
Sähkötyöt	169 000 €
Hankevaraus, (8,2 %)	131 000 €
YHTEENSÄ, alv 0 %	1 590 000 € (1813 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	1 995 000 € (2275 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(76 800 € / 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 (26 kpl) vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu uusina tiloina ja rakenteina. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Kustannusarvioon huomioidut tilat mm. 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. Käyttäjän kanssa 24.11.2025 pidetyn palaverin sekä kohdekatselmuksen mukaan kohteessa on käytön aikana suoritettu osittaisia PTS mukaisia peruskorjauksen toimenpiteitä. Näitä korjauksia on osittain 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 50 000 €.
Rakennuksen kantavan rungon korjauksiin ja muutostöihin, pilarit, palkit ja kantava yläpohja, on varattu yhteensä 200 000 €.
Väliseinätöille on varattu 53 000 €.
Olemassa olevien ikkunoiden kunnostukseen on varattu 18 000 €.
Oviin liittyviin uusimis- säätö-, tiivistys- ja korjaustöille on varattu 56 000 €.

Pinnat käydään läpi muutettavien alueiden ja uusien tilojen osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 61 000 €, seinät 45 000 €, sisäkattopinnat 60 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan osittain, kalusteille varattu 61 000 € (2350 €/as).

Muut tekniset varaukset, olemassa oleva järjestelmän päivitystä muutokseen liittyen:
Automaatio, Dataverkko, 2 000 €, Vartiointi, Kulunvalvonta 2 000 €
Vartiointi, Rikosilmoitusjärjestelmä 2 000 €, Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 10 000 €
Turvallisuus, Videovalvonta 2 000 €

Liitteet

- 2. Kustannusarvio _TH_26.1.2026
- 3. Tilaluettelo _TH_26.1.2026
- 4. Korjausasteet _TH_26.1.2026

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
185 2 HyvaEP, Asumisyksikkö Reininkulma

Sairaalatie 1, 66300 Jurva
66300 Jurva

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Seinäjoki
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 1.2026
Laajuus:	877 m2, 1 002 brm2, 3 607 rm3
Hankekoko:	1 002 brm2
Jakaja:	877 h-m2
Korjausaste:	66,4%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/h-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	123 000	140	7,8
Rakennuttaminen ja valvonta	96 000	109	6,0
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**219 000**	**250**	**13,8**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	43 000	49	2,7
1 Rakennuksen maatyöt	6 000	7	0,4
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	11 000	13	0,7
3 Runko- ja vesikattorakenteet	124 000	141	7,8
4 Täydentävät rakenteet	127 000	145	8,0
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	167 000	190	10,5
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	61 000	70	3,9
7 Konetekniset työt	2 000	2	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	154 000	176	9,7
Kate	53 000	60	3,3
Yhteensä	**748 000**	**853**	**47,1**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	30 000	34	1,9
71 Vesi- ja viemärityöt	173 000	197	10,9
71 Muut putkityöt	20 000	23	1,3
72 Ilmanvaihtotyöt	82 000	94	5,2
72 Säätölaitteet	5 000	6	0,3
72 Muut iv-työt	11 000	13	0,7
Yhteensä	**322 000**	**367**	**20,3**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/h-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	41 000	47	2,6
Sähkön jakelu	20 000	23	1,2
Sähkökeskukset	28 000	32	1,8
Muu sähkö	80 000	91	5,0
Yhteensä	**169 000**	**193**	**10,6**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**1 459 000**	**1 664**	**91,8**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	131 000	149	8,2
Muut kustannukset	**131 000**	**149**	**8,2**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**1 590 000**	**1 813**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	405 000	462	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**1 995 000**	**2 275**	

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
26.1.2026

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
185 2 HyvaEP, Asumisyksikkö Reininkulma

Sairaalatie 1, 66300 Jurva
66300 Jurva

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Seinäjoki
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 1.2026
Laajuus:	877 m2, 1 002 brm2, 3 607 rm3
Hankekoko:	1 002 brm2
Korjausaste:	66,4%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			**ASUNNOT**						
A			As 18,5 m2 - 21 m2, 3 kpl	15,0	3,0	45	57	1 538	69 200
A			As 18,5 m2 - 21 m2, Uusi KPH	5,0	3,0	15	107	4 500	67 500
A			As 21,5 m2 - 22,5 m2, 10 kpl	17,0	10,0	170	58	1 531	260 200
A			As 21,5 m2 - 22,5 m2, Uusi KPH	5,0	10,0	50	107	4 500	225 000
A			As 24 m2 - 27,5 m2, 12 kpl	21,0	12,0	252	57	1 492	376 100
A			As 21,5 m2 - 22,5 m2, Uusi KPH	5,0	12,0	60	107	4 500	270 000
A			As 29,5 m2, 1 kpl	25,0	1,0	25	56	1 423	35 600
A			As 29,5 m2, Uusi KPH	5,0	1,0	5	107	4 500	22 500
Yhteensä					**52**	**622**	**72**	**2 132**	**1 326 100**
B			**YLEISET TILAT**						
B			Käytävätilat	85,0	3,0	255	48	1 033	263 400
Yhteensä					**3**	**255**	**48**	**1 033**	**263 400**
Yhteensä					**55**	**877**	**66**	**1 812**	**1 589 500**

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-aluetehtävät	
42	Rahoitus ja markkinointi	
51	Tilavarustus	
52	Toiminnan ylläpito	
6	Hankevaraukset	
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä		
HANKINTAHINTA		**1 812** **1 590 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)		462 405 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ		**2 275** **1 995 000**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Hanke:
185 2 HyvaEP, Asumisyksikkö Reininkulma

Sairaalatie 1, 66300 Jurva
66300 Jurva

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Seinäjoki
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 1.2026
Laajuus:	877 m2, 1 002 brm2, 3 607 rm3
Hankekoko:	1 002 brm2
Jakaja:	877 h-m2
Korjausaste:	66,4%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

Osa	Tilanimike	Pinta-ala m²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku-nat %	Ovet %	Väli-seinä %	Erit.v.Ap seinä %	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 %
ASUNNOT																								
A	As 18,5 m2 - 21 m2, 3 kpl	45,0	100	100	100	100	40	100	100	0	0	60	0	0	80	80	80	40	100	60	70	70	100	100
A	As 18,5 m2 - 21 m2, Uusi	15,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	As 21,5 m2 - 22,5 m2, 10	170,0	100	100	100	100	40	100	100	0	0	80	0	0	80	80	80	40	100	60	70	70	100	100
A	As 21,5 m2 - 22,5 m2, Uu	50,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	As 24 m2 - 27,5 m2, 12 k	252,0	100	100	100	100	40	100	100	0	0	80	0	0	80	80	80	40	100	60	70	70	100	100
A	As 21,5 m2 - 22,5 m2, Uu	60,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	As 29,5 m2, 1 kpl	25,0	100	100	100	100	40	100	100	0	0	80	0	0	80	80	80	40	100	60	70	70	100	100
A	As 29,5 m2, Uusi KPH	5,0	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		622,0																						
YLEISET TILAT																								
B	Käytävätilat	255,0	100	100	100	0	0	100	100	0	0	50	0	0	50	20	40	40	100	60	70	70	60	100
Pinta-ala yhteensä		255,0																						

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 %
Pinta-ala yhteensä		877,0																						

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy