

13.10.2017

SRK-Yhtymä / Pallivahan kirkko

RISIKOHTIA JA KUSTANNUKSIIN VAIKUTTAVIA TEKJÖITÄ

Tarkoituksena on selvittää ja tuoda esille mitä rakenteellisia ja kustannuksellisia riskejä on tullut sekä mahdollisesti tulee vielä esille lokakuun 2016 jälkeen tehtyjen arvion. Samoin mitä riskejä tulee eteen mikäli kiinteistö peruskorjataan suunnitellussa laajuudessa.

Seuraavia asioita ja riskejä mahdollisesti tulee esille:

- Perustuksissa ja sokkelirakenteissa olevat ei vanhoissa suunnitelmissa olevat villahalkaisut, näissä vesi kertynyt rakenteeseen.
- Kellarin takaseinän, joka rakennuksen keskellä, maanvastainen puoli; biki pohjaiset aineet ja pah pitoiset tuotteet, salaojituksen puute, vanhat laudoitukset.
- Pohjalaatan alle jäävät louhittuun kallioon vesipesät ja täyttö maa, jossa ei ole kapilaarikatkoa.
- Pohjalaatan alle jäävät vanhat laudoitukset ja muu eloperäinen materiaali.
- Pohjalaatan ja iv-kanavissa sekä muissa rakenteissa olevat haitta-aineet mm. asbesti.
- Edellisestä johtuen vanhojen iv- ja tekniikkakanaalien purku tehtävä haitta-ainepurkuna.
- Rakenteelliset ilmapuodot alapohjassa, ulkoseinissä ja yläpohjassa haasteellinen tiivistää ja kapseloida, jotta haitta-aine ja itiöitä pääsisi sisäilmaan, mikäli vanhoja rakenteita jää kiinteistöön.
- Yläpohjan ja vesikaton sekä räystäiden rakennustekniset muutokset tulee tehdä mikäli halutaan saada oikein tehty rakenneratkaisut. Tällöin arkkitehtoninen ulkonäkö tulee muuttamaan, josta pyrittävä saamaan museon suostumus muutokseen.
- Yläpohjaan tulisi saada riittävä tuuletus ja räystäs nostot riittäväksi.
- Vesikaton läpimenojen lisääminen mm. uusilla iv-kanavilla on vuotorisi paikka.

Rakennusaika tulee mitoittaa siten, että uusille rakenteille saadaan riittävät kuivumisajat ja hankkeen aikana on rakennuttajan tehtävä seuranta ja tarkemittauksia samoin on valmistumisen jälkeä jatkettava seuranta mittauksia, joilla saadaan varmistettua korjauksen onnistuminen tai mahdollisesti vielä tehtävät lisäkorjaukset.

Riskit ja varautumat lisäkustannuksiin hankkeen laajuus ja haasteet huomioiden tulee olla minimisää 50%, mutta saattaa nousta jopa suuremmaksi kuin uudisrakennushinta, koska purkutöiden osuus tulee uudishinnan lisäksi.



Hankkeen neliöhinta tulee olemaan riskivarausten (50%) kanssa noin 3 600 – 4 000 € / m². NL-Rakennuslaskenta Oy antanut omassa selvityksessään vastaavan laiselle uudisrakennukselle neliöhinnan.

Kiinteistön mahdollinen purku kustannus kokonaisuudessaan on 211 000 € (sis. ALV).

Vakuudeksi

V-S Rakennuttaminen Oy



Olli Lehtinen