



03.04.2013

Tj/6

§ 42

Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2012-016167 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi, että esittelijä täydensi päätösehdotuksen perusteluosaa toteamalla, että kaupunki on ostanut kohteen viereisen tontin osoitteesta Pieni Villasaarentie 4. Tontilla oleva rakennus on suunniteltu purettavaksi ja tontille on tarkoitus laatia uusi asemakaava. Ennen lopullista As. Oy Pieni Villasaarentie 2 suunnittelua päätetään, onko yhtiön pysäköintialueen ja autokatoksen kunnostaminen syytä jättää tehtäväksi viereisen tontin rakentamisen yhteydessä.

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Oy Helsingin Asuntohankinta Ab / Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2 Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannusten vertailu

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Oy Helsingin Asuntohankinta Ab / Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2 Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1965 ja sijaitsee Vuosaarella, tontilla 54063/2, osoitteessa Pienen Villasaaren tie 2 ja 6. Kohteessa on 80 vuokra-asuntoa (4194 asm²). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Pentti Syväoja.



Toimikunta on 20.6.2012 valinnut kohteen kokonaissuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Toimikunta on hyväksynyt hankesuunnitelman 7.3.2012. Luonnoksissa lämmitysverkosto on suunniteltu uusittavaksi laajemmalla osalla, kuin hankesuunnitelmassa. Hankesuunnitelmaan verrattuna myös rakennusten kattomuoto on muuttunut kaupunkikuvaneuvottelukunnan suosituksesta. Luonnospiirustukset on laadittu muuten hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi tammikuussa 2014. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Julkisivujen peruskorjaus on tehty vuonna 1996, jolloin rakennusten julkisivu verhoiltiin kuitusementtilevytyksellä. Samalla lisättiin ulkoseinien lämmöneristystä. Nyt suunnitellussa korjauksessa julkisivuihin ei kohdistu merkittäviä toimenpiteitä.

Peruskorjaus sisältää kaikkien asuntojen täydellisen sisäpuolisen kunnostuksen. Kellarissa sijaitsevat saunaosastot uusitaan ja löylyhuoneita lisätään. Vanhat talouskellaritilat muutetaan löylyhuoneeksi, talopesulaksi, kuivaushuoneeksi, ulkoiluvälinevarastoksi ja irtaimistovarastoiksi. Väestönsuoja kunnostetaan ja varusteet uusitaan määräykset täyttäväksi. Porrashuoneet kunnostetaan.

Vesikatto uusitaan kantavaan betonirakenteeseen saakka. Katon lämmöneristystä parannetaan. Vesikatolle rakennetaan uudet ilmanvaihtokonehuoneet. Parvekkeet kunnostetaan ja kaidelevyt vaihdetaan. Ikkunat, ikkunaovet ja ovet uusitaan. Kellarit vesieristetään, salaojat uusitaan, katto- ja hulevedet viemäroidään hallitusti. Pihat ja leikkialueet kunnostetaan.

Painovoimainen ilmanvaihto uusitaan koneellisena, lämmöntalteenotolla varustetulla tulo-poisto-järjestelmällä. Vesi- ja viemärijohdot uusitaan kauttaaltaan kalusteineen. Vanhat öljysäiliöt ja -polttimet puretaan putkistoineen. Sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan nykyaikaiselle tasolle.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 9.685.000 euroa (2.309 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 5,7 %:lla (125 e/asm², kustannustaso 1/2013, RI = 121,5). Ero aiheutuu lämmitysverkoston laajemmasta kunnostuksesta, vesikaton muutoksista sekä suunnitelmien ja detaljien tarkentumisesta.

Korjausaste on 62 %.



Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.787 e/htm²),

- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (522 e/htm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 7,4 % (170 e/htm²). Energialuokka ennen korjausta on E (ET-luku 216). Energialuokka laskettuna rakennusvalvontaviraston energialaskurilla (versio 5.4.2011) on korjausten jälkeen D (ET-luku 175).

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Peruskorjauksen rahoituksen hoitaa täysimääräisesti yhtiö.

Kohteelle haetaan energia- ja kuntotutkimusavustusta.

Yhtiön ilmoittama nykyinen vuokra on 12,44 e/asm²/kk, josta hoitomenojen osuus 6,06 e/asm²/kk. Vuokra on määräytynyt alueen vapaarahoitteisten kaksiodien keskivuokran perusteella. 1.1.2013 lukien vuokrien korotus määräytyy kaupunginhallituksen konsernijaoston 12.11.2012 hyväksymien Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n vapaarahoitteisia asuntoja koskevien vuokranmäärityksen periaatteiden mukaan. Peruskorjauksen jälkeen vuokrataso säilyy samana.

Arkkitehti Riikka Ahonen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannusten vertailu