



03.04.2013

Tj/5

§ 41

Heka Jakomäki Jakomäentie 8 abd peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-003557 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehdit 1:1 Oy:n laatimat Heka Jakomäki Jakomäentie 8 abd:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

Jan Byman, projektipäällikkö, puhelin: 310 32348
jan.byman(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannusten erittely ja energiatehokkuus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä Arkkitehdit 1:1 Oy:n laatimat Heka Jakomäki Jakomäentie 8 abd:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1968 ja sijaitsee Jakomäessä, tontilla 41201/14, osoitteessa Jakomäentie 8 a, b, d. Kohteessa on 117 vuokra-asuntoa (6474 asm²). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Erkki Helamaa.

Toimitusjohtaja on 5.5.2009 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehdit 1:1 Oy:n.

Hankesuunnitelma on laadittu alunperin vuonna 2009, jonka jälkeen suunnittelu on ollut pysähdyksissä. Suunnittelu on käynnistetty uudestaan 9/2012, jolloin hankesuunnitelma on päivitetty nykyiseen muotoonsa.

Helsingin kaupungin asunnot on hyväksynyt asuntotuotantotoimiston teettämän hankesuunnitelman 5.3.2013. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.



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

Peruskorjaus sisältää hissien lisäämisen b- ja d-talojen porrashuoneisiin. Uusia hissitornejä rakennetaan yhteensä 9 kpl. Sisäpuolisten tilojen osalta peruskorjaus sisältää täydellisen LVIS-tekniikan uusimisen ja nykyaikaistamisen. Ilmastointi toteutetaan tulo-poisto-ilmanvaihtojärjestelmällä varustettuna lämmöntalteenotolla (LTO). Korjauksessa vanhat kylpyhuoneet peruskorjataan ja lisätään vesikiertoinen lattialämmitys. Asuntojen kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan ja pinnat korjataan. Ikkunat ja parvekeovet kunnostetaan sisäpuolisin osin. Yläpohjan lämmöneristävyyttä ja parvekkeiden vedenpoistoa parannetaan.

Yhteisten tilojen saunaosastot uusitaan ja muutetaan perhesaunoiksi. Taloon a lisätään yksi perhesauna. Nykyiset talouskellarit muutetaan varastoiksi ja muut yhteistilat kunnostetaan.

Piha-alueelle rakennetaan uudet pelastusreitit. Jätekatokset muutetaan syväkeräysastioiksi ja piha-alueen istutukset uusitaan osittain.

Hankesuunnittelun yhteydessä on tutkittu hissien rakentamisen osalta erilaisia vaihtoehtoja yhteistyössä Helsingin kaupungin hissiasiamiehen kanssa ja päädytty vaihtoehtoon, jossa taloihin b ja d rakennetaan hissit ns. hissitorniratkaisuna. Taloon a ei tule hissejä. Heka-Jakomäki Oy päätyi tähän vaihtoehtoon, koska eivät näe hissien rakentamista a-taloon tarpeellisena maaston muodot ja hissien heikon syötön huomioiden.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 13.876.000 euroa (2.143 e/asm²). Kustannukset ovat hankesuunnitelman mukaiset (kustannustaso 1/2013, RI = 106,4).

Korjausaste on 58 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.170 e/asm²),

- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (973 e/asm²).

Energiatohokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 9,2 % (198 e/asm²). Energialuokka ennen korjausta on E (a = 207, b = 196, d = 210 kWh/brm²/vuosi) ja korjausten jälkeen D (a = 163, b = 155, d = 171 kWh/brm²/vuosi).



Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	2.775.500 e
- korkotukilaina	11.100.500 e
Yhteensä	13.876.000 e

Kohteelle haetaan korkotukivaraus ja kohteelle on haettu energia- ja korjausavustusta. Lisäksi kohteelle haetaan hissiavustusta.

Peruskorjauksen vuokraikutuksen, pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna, on arvioitu nykyisellä korkotasolla 1,226 % olevan 3,21 e/asm²/kk. Omavastuukorolla 3,4 % laskien vuokraikutus olisi 6,30 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 10,90 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,54 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,28 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,86 e/asm²/kk.

Arkkitehti Jonathan Fleming esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

Jan Byman, projektipäällikkö, puhelin: 310 32348
jan.byman(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannusten erittely ja energiatehokkuus