



05.06.2013

Tj/4

§ 101

Kiinteistö Oy Auroranlinna/ Käenkuja 6 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-007715 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtuuritoimisto Veikko Ahonen Oy:n laatimat Kiinteistö Oy Auroranlinna/ Käenkuja 6:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Erittely kustannuksista

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä Arkkitehtuuritoimisto Veikko Ahonen Oy:n laatimat Kiinteistö Oy Auroranlinna/ Käenkuja 6:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1965 ja sijaitsee Sörnäisissä, tontilla 10250/2, osoitteessa Käenkuja 6. Kohteessa on 32 vuokra-asuntoa (korjauksen jälkeen 1882 asm2) ja kaksi autohallia. Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehti Lauri Silvennoinen.

Toimitusjohtaja on 12.2.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtuuritoimisto Veikko Ahonen Oy:n.

Kiinteistö Oy Auroranlinna on hyväksynyt hankesuunnitelman 27.11.2012. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

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

Kohteessa aiemmin tehtyjä kunnostustoimia ovat mm. 1998 ikkunoiden uusiminen ja 1999 lämmönjakokeskuksen uusiminen.



Peruskorjaus sisältää muuratun julkisivun paikkauskorjauksen, osittaisen uusimisen ja impregnoitinkäsittelyn. Toisen autohallin kansi kunnostetaan ja pinta uusitaan. Vesi-, viemäri - ja sähkö-tekniikka uusitaan tonttijohtoineen täysin. Ilmanvaihto uudistetaan koneelliseksi tulo-poisto-järjestelmäksi lämmöntalteenotolla. Ikkunoihin tehdään tiivistys- ja huoltotoimenpiteitä. Asuntojen pintarakenteet uusitaan lukuun ottamatta komerokalusteita.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 4.215.000 euroa (2.240 e/htm²). Kustannukset alittavat hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 5,9 %:lla (142 e/htm², kustannustaso 4/2013, RI = 107,1). Ero aiheutuu suunnitelmien tarkentumisesta.

Korjausaste on 65 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.688 e/htm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (552 e/htm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 2,9 % (65 e/htm²). Energialuokka laskettuna rakennusvalvonnan energialaskurilla (versio 5.4.2011) on ennen korjausta G (545 kWh/brm²/a) ja peruskorjauksen jälkeen G (393 kWh/brm²/a)

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Hanke toteutetaan kiinteistöyhtiön tulorahoituksella.

Kohteen vuokra määräytyy alue II markkinavuokrien keskivuokran perusteella ollen tällä hetkellä 15,17 e/asm². Peruskorjauksen jälkeen vuokra pysyy samana.

Arkkitehti Veikko Ahonen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus



05.06.2013

Tj/4

2

Erittely kustannuksista