



§ 195

Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-015091 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky laatimat Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 peruskorjauksen luonnospiirustukset asuintalojen osalta.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä myös päiväkodin peruskorjauksen ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto sitoutuu hankkeeseen omalla myöhemmin tehtävällä päätöksellään.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannustaulukot, Sofianlehdonkatu 10
- 3 Kustannustaulukot, PK Sohvila

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky laatimat Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 peruskorjauksen luonnospiirustukset asuintalojen osalta.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä myös päiväkodin peruskorjauksen ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto sitoutuu hankkeeseen omalla myöhemmin tehtävällä päätöksellään.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1988 ja sijaitsee Kumpulan alueella, tontilla 24949/3, osoitteessa Sofianlehdonkatu 10. Kohteessa on ennen korjausta 125 vuokra-asuntoa (7683 asm²) ja korjauksen jälkeen 128 asuntoa (7731 asm²). Asunnoista 10 kappaletta ovat lii-kuntavammaisten aikuisten käyttöön tarkoitettuja erityisavustettuja asuntoja. Kohteessa sijaitsee myös päiväkotiki Sohvila 352 htm². Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehti Kari Järvinen.



Asuntotuotantotoimikunta on 22.5.2013 valinnut kohteen arkkitehti-suunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 26.2.2013. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

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

Kohteessa ei ole aiemmin tehty suuria korjaustoimenpiteitä. Pienempiä toimenpiteitä ovat olleet talopesulatioiden kunnostus 2003, päiväkodin julkisivujen paikkauskorjaus vesivuotojen takia 2008, elementtisaumojen uusinta 2010-11, asunnoissa erinäisiä vesivahinkokorjauksia julkisivuissa ja märkätiloissa.

Peruskorjaus sisältää asunnoissa kylpyhuoneiden, keittiöiden ja kaikkien sisäpintojen uusimisen. Käytöstä poistuneet ryhmäasunnot muutetaan perheasunnoiksi, suuremmat jaetaan kahdeksi asunnoksi. Ullakkokerroksen kaksi pientä kerhohuonetta muutetaan asunnoiksi. Porrashuoneisiin ja yleisiin tiloihin pääsääntöisesti pintakorjaus. Ikkunat ja ovet vaihdetaan energiatehokkaisiin tuotteisiin. Julkisivut ja parvekkeet kunnostetaan paikkauskorjauksin. Pudonneet ja alustassa heikosti kiinni olevat keraamiset julkisivulaatat uusitaan.

Vesikatto uusitaan ja yläpohjaan lisätään lämmöneristettä. Salaojat kunnostetaan ja hulevedet ohjataan hallitusti imeytykseen ja sadevesiviemäriin. Viher- ja leikkialueet kunnostetaan ja osittain uusitaan. Kaikki sähköjohdot uusitaan sekä vesi- ja viemärijohdot uusitaan asunnoissa. Lisätään huoneistokohtaiset käyttövesimittarit. Ilmanvaihdon poistopuhaltimet ja kanavat uusitaan. Saunaosastojen ilmanvaihto varustetaan lämmöntalteenotolla. Ryhmäkeskukset uusitaan ja varustetaan vikavirtasuojin.

Päiväkodin peruskorjaus sisältää keittiön muutoksen kuumennuskeittiöksi. Märkätilojen seinät vesieristetään ja laatoitetaan. Lattia-pinnoitteet, alakatot ja akustolevyt uusitaan, seinät ja katot maalataan. Pesu- ja wc-tilojen kalustus ja varustus uusitaan. Päiväkodin ja tekniikkarakennuksen julkisivujen kosteusvaurioitunut ulkoverhous ja lämmöneristeet uusitaan. Vesikatto uusitaan. Päiväkodin koneellinen tulo-poistoilmanvaihto uusitaan lämmön talteenotolla varustetuksi.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat asuntojen osalta 14.362.000 euroa (1854 e/htm²). Kustannukset alittavat hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 1,5 e/htm² (kustannustaso 9/2013, RI = 106,7). Päiväkodin peruskorjauskustannukset ovat 1.070.000 euroa (3.110 e/htm²).



Päiväkodin peruskorjaus on otettu mukaan hankkeeseen hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Päiväkodin peruskorjauskustannukset ovat parhaillaan hyväksyttävänä varhaiskasvatusvirastossa.

Korjausaste on 54 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1507 e/htm²) ja
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (347 e/htm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 15 % (279 e/htm²).

Korjausten jälkeen energialuokka on talossa 1 F (193 kWhE/m²), talossa 2 F (202 kWhE/m²), talossa 3 E (181 kWhE/m²), talossa 4 E (185 kWhE/m²) ja päiväkodissa E (239 kWhE/m²).

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	2.872.400 e
- korkotukilaina	11.489.600 e
Yhteensä	14.362.000 e

Kohteella on korkotukivaraus, kohteelle on haettu erityisryhmien investointiavustusta ja haetaan peruskorjauksen käynnistysavustusta.

Peruskorjauksen vuokraikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 2,52 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 11,70 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,18 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 4,87 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,82 e/asm²/kk.

Rakennuspaikkaa koskee asemakaavamääräys, jossa edellytetään melusuojausta Mäkelänkadun suuntaan. Määräys vaikuttaa korvausilmaventtiilien rakenteeseen.

Kohteeseen on suunniteltu asuntoja ja tiloja aikuisille liikuntavammaisille. Rakennuksen esteettömyyttä on pyritty parantamaan mahdollisuuksien mukaan.

Arkkitehti Riikka Ahonen esittelee luonnokset kokouksessa.



27.11.2013

Tj/11

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannustaulukot, Sofianlehdonkatu 10
- 3 Kustannustaulukot, PK Sohvila