



27.11.2013

Tj/5

## § 189

### Heka Malmi Markkinatie 16 luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-014956 T 10 06 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Erat Arkkitehdit Oy:n laatimat Heka Malmi Markkinatie 16 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Erkki Mieskonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32296  
erkki.mieskonen(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Erittely kustannuksista

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Erat Arkkitehdit Oy:n laatimat Heka Malmi Markkinatie 16 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

#### Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1982 ja sijaitsee Malmilla, tontilla 38202/2, osoitteessa Markkinatie 16. Kohteessa on 85 vuokra-asuntoa (5710 asm<sup>2</sup>). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy.

Asuntotuotantotoimikunta on 22.5.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Erat Arkkitehdit Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 18.12.2012. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

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

Rakennusten salaojitus ja routasuojaukset uusitaan. Pihojen sadevesiviemärintiä täydennetään ja piha-alueiden pintarakenteet



kunnostetaan. Julkisivut, vesikatto ja parvekerakenteet uusitaan. Porrashuoneiden ikkunat ja ovet uusitaan. Yhteistilojen sauna-, kerho- ja varastotilat kunnostetaan.

Koneellinen poistoilmanvaihto muutetaan lämmön talteenottolaitteistolla varustetuksi tulo- ja poistoilmanvaihdoksi. Tuloilmakanavisto johdetaan uuden julkisivurakenteen lämmöneristyskerroksessa.

Sähköjärjestelmiin tehdään osittaisia suunniteltuja toimenpiteitä.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 10.674.000 euroa (1.869 e/asm<sup>2</sup>). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 17,4 %:lla (277 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 10/2013, RI = 106,8). Kustannusten ylitys johtuu tarkentuneista suunnitelmista.

Korjausaste on 53,9 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.546 e/asm<sup>2</sup>) ja
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (324 e/asm<sup>2</sup>).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 27,7 % (518 e/asm<sup>2</sup>). Energialuokka korjausten jälkeen on C.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	2.135.000 e
- korkotukilaina	8.539.000 e
<b>Yhteensä</b>	<b>10.674.000 e</b>

Kohteella haetaan korkotukilainavarausta ja käynnistysavustusta, jonka arvio on 1.067.000 euroa.

Peruskorjauksen vuokraikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 2,27 e/asm<sup>2</sup>/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 10,64 e/asm<sup>2</sup>/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,43 e/asm<sup>2</sup>/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,81 e/asm<sup>2</sup>/kk ja tontinvuokra 0,70 e/asm<sup>2</sup>/kk.



27.11.2013

---

Arkkitehti Sebastian Lönqvist esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Erkki Mieskonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32296  
erkki.mieskonen(a)att.hel.fi

**Liitteet**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 | Hankeselostus           |
| 2 | Erittely kustannuksista |