



19.11.2014

Tj/5

## § 140

### Kiinteistö Oy Helsingin Palvelusasunnot/ Kustaankartanon D- ja E-rakennusten luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2012-002632 T 10 06 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy:n laatimat Kiinteistö Oy Helsingin Palvelusasunnot/ Kustaankartanon D- ja E-rakennusten luonnospiirustukset.

#### Esittelijä

vs. toimitusjohtaja  
Risto Mykkänen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantaminen

#### Otteet

##### Ote

Asuntotuotantotoimisto

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuosina 1953 - 1954 ja sijaitsee Oulunkylässä Kustaankartanon alueella, tontilla 28169/5, osoitteessa Oltermannintie 32. Kohteessa on kaksi vanhainkotitoiminnassa palvelutta 3 - kerroksista rakennusta. Peruskorjauksen yhteydessä toiminta muutetaan palveluasumiseksi. Kohteeseen tulee kuusi 14 asukkaan ryhmäkotia eli yhteensä 84 palveluasumispaikkaa (5028 htm<sup>2</sup>). Lisäksi E-rakennuksen pohjakerros muutetaan palvelukeskukseksi. Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Olli ja Eija Saijonmaa.

Asuntotuotantotoimikunta on 18.12.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Brunow & Maunula Oy:n.



Sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt peruskorjauksen tarveselvityksen 29.10.2013 ja antoi puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta 3.6.2014. Luonnospiirustukset on laadittu tarveselvityksen ja hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi syksyllä 2015.

Rakennuksiin on tehty osittaisia peruskorjaus- ja muutostöitä D-rakennukseen v. 1976 ja v. 1984 sekä E-rakennukseen v. 1989.

Peruskorjaus sisältää mm. vesikatteen ja ikkunoiden uusimisen, parvekkeiden uusimisen, julkisivun osittaisen korjauksen, tilojen muutoksia ja kaikkien pintarakenteiden uusimisen. Kaikki talotekniikka modernisoidaan, ilmanvaihto uusitaan koneelliseksi tulo-poisto -järjestelmäksi varustettuna lämmöntalteenotolla. Pihat ja kulkuväylät kunnostetaan ja salaojitus rakennetaan osittaisesti.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 18.111.000 euroa (3.602 e/htm<sup>2</sup>). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 4,6 %:lla (799.888 e/htm<sup>2</sup>, kustannustaso 9/2014, RI = 108,1). Ero aiheutuu mm. seuraavista tekijöistä: ulkoseiniin lisätty lisäeristysseinien lisälevytys, parvekkeet uusitaan kokonaisvaltaisesti, sammutusjärjestelmä on laajennettu kattamaan myös kellaritilat, väestönsuojien modernisointi ja vesikattorakenteiden osittainen uusiminen vesikatteen lisäksi. Lisäksi teknisten järjestelmien suunnitelmien tarkentuminen on tarkentanut kustannustasoa.

Kustannusarvion kalleus johtuu tilojen kokonaisvaltaisesta uusimisesta ja tilojen uudelleen järjestelyistä palveluasumiseen ja palvelukeskukseen sopiviksi. Rakennuksissa joudutaan uusimaan lähes kaikki runkoa lukuun ottamatta. Tavanomaisen asuinkerrostalon korjaukseen verrattuna palvelurakennusten kustannuksia nostavat esim. tukipalveluihin liittyvät tilat ja niiden kalustus ja varustus, märkätilojen suuri määrä, talotekniset järjestelmät, kuten sprinklaus ja monenlaiset asukkaiden ja henkilökunnan turvajärjestelmät. Kustaankartanon D- ja E-rakennusten peruskorjaus tulee kuitenkin halvemmaksi kuin uuden palvelurakennuksen rakentaminen Helsinkiin.

Korjausaste on 71,5 % (uuden palvelurakennuksen rakennuskustannuksiksi on arvioitu n. 5.000 e/htm<sup>2</sup>).

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (2.520 e/htm<sup>2</sup>),



- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (1.082 e/htm<sup>2</sup>).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 11,9 % (428 e/htm<sup>2</sup>).

Ennen korjauksia kohteen energialuokka oli molemmissa taloissa F. Korjausten jälkeen energialuokka on molemmissa taloissa D ja rakennusten E-luvut ovat seuraavat: D-talo 275 ja E talo 263.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	3.622.200 e
- korkotukilaina ja investointiavustus	14.488.800 e
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>18.111.000 e</b>

Kohteella on korkotukivaraus ja kohteelle on haetaan erityisryhmien investointiavustusta.

Arkkitehti Anne Lehtinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja  
Risto Mykkänen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Hankeselostus
- 2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantaminen

**Otteet**

**Ote**  
Asuntotuotantotoimisto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu