



04.02.2015

Tj/9

§ 9

Heka Katajanokka Merisotilaankatu 2 ja 3 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2015-000953 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n laatimat Heka Katajanokka Merisotilaankatu 2 ja 3 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Merkittiin, että kokouksessa hanketta esitteli arkkitehti Jaakko Salonen.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Erittely kustannuksista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n laatimat Heka Katajanokka Merisotilaankatu 2 ja 3 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuonna 1984 ja sijaitsee Katajanokalla, tonteilla 91815/2 ja 91811/1, osoitteissa Merisotilaankatu 2 ja Merisotilaankatu 3. Kohteessa on 90 vuokra-asuntoa (6.502,5 asm²) ja liiketilaa 156 htm². Merisotilaankatu 2 alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Kari Virta ja Merisotilaankatu 3 arkkitehti Pentti Piha.

Toimitusjohtaja on 24.6.2014 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n.



Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 18.2.2014. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyin hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi syksyllä 2015. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjauksessa tiilipintaiset julkisivut uusitaan lämmöneristeineen ja betonipintaiset elementit korjataan. Parvekkeiden taustaseinät uusitaan, parvekkeet kunnostetaan ja lasitetaan. Merisotilaankatu 2:n peltikatot huoltomaalataan ja Merisotilaankatu 3:n peltikatot uusitaan. Asuntojen ikkunat ja ikkunaovet uusitaan puu-alumiinirakenteisina. Teräsrakenteiset ikkunat ja ovet huoltomaalataan. Porrashuoneisiin rakennetaan savunpoistoluukut. Piha- alueet kunnostetaan.

Merisotilaankatu 3:n saunaosasto peruskorjataan ja Merisotilaankatu 2:n varastotila muutetaan kerhotilaksi. Asuntojen alkuperäiset lattianpäällysteet uusitaan ja ulkoseinien sisäpinnat huoltomaalataan.

Poistoilmakoneet uusitaan ja saunaosastot ja liiketilat varustetaan lämmön talteenotolla varustetuin tuloilmakonein. Uudet ikkunat varustetaan rakoveintiilein ja parvekkeen kohdalle seinäventtiilit. Ilmahormit nuohotaan. Merisotilaankatu 3:n kaukolämmön alajakokeskus uusitaan. Lämmitys- ja käyttövesijärjestelmän venttiilit uusitaan. Sähkötöitä tehdään LVIA-töiden edellyttämässä laajuudessa ja pihavalaisimet uusitaan.

Korjausaste on 27 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (865 e/htm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (165 e/htm²).

Energiätehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 47,7 % (491 e/htm²).

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	1.371.600 e
- korkotukilaina	5.486.400 e
Yhteensä	6.858.000 e

Kohteelle on haettu korkotukilainaa.



04.02.2015

Tj/9

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 1,15 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 12,55 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 12,25 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,62 e/asm²/kk sisältäen tontinvuokran.

Arkkitehti Ari Mäki-Marttunen 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