



04.03.2015

Tj/5

§ 34

Heka Lassila Lassinlaakson luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2015-001949 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Heka Lassila Lassinlaakson peruskorjauksen Arkkitehdit 1:1 Oy:n laatimat luonnospiirustukset.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jan Byman, projektipäällikkö, puhelin: 310 32348
jan.byman(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuonna 1975 ja sijaitsee Haagassa, tonteilla 29164/1, 29165/1 ja 29167/2 osoitteissa Vaakatie 6, 10 ja 11 sekä Kaupinmäenpolku 14. Kohteessa on 13 asuinrakennusta, yhteensä 247 vuokra-asuntoa (15484,0 asm²). Lisäksi tonteilla on liikerakennus, päiväkotia ja talousrakennuksia. Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy:n suunnitteluosasto.

Toimitusjohtaja on 3.10.2014 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehdit 1:1 Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot on hyväksynyt asuntotuotantotoimiston teettämän hankesuunnitelman 12.6.2014. Hyväksytty hankesuunnitelma on täydentynyt suunnitteluvaiheessa mm. kevyiden väliseinien ja -ovien uusimisella (hankesuunnitelmassa osittainen uusiminen).



Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi 2/2016. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjaus on pääosin talojen sisäpuolinen. Ulkopuolelle toteutetaan vain LVI- ja sähkötyöiden vaatimat muutokset sekä erillisen liikerakennuksen purkaminen.

Sisäpuolisten tilojen osalta peruskorjaus sisältää osittaisen LVIS-tekniikan uusimisen ja nykyaikaistamisen. Korjauksessa vanhat kylpyhuoneet peruskorjataan, oviaukkoja levennetään ja niihin lisätään vesikiertoinen lattia-/ patterilämmitys. Asuntojen pinnat, kalusteet ja varusteet uusitaan suurelta osin.

Saunaosastot uusitaan ja yleisten tilojen pinnat kunnostetaan. Pihavarastoihin lisätään ilmalämpöpumput.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 19.056.000 euroa (1.231 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 4,8 % (56 e/asm², kustannustaso 1/2015, RI = 108,5).

Korjausaste on 35,5 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (889 e/asm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (342 e/asm²).

Energiatsehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 6,3 % (78 e/asm²). Energialuokka ennen korjausta on F (keskiarvo 196 kWh/brm²/vuosi) ja korjausten jälkeen E (keskiarvo 174 kWh/brm²/vuosi).

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	3.811.200 e
- korkotukilaina	15.244.800 e
Yhteensä	19.056.000 e

Kohteella on haettu korkotukilainavarausta.



04.03.2015

Tj/5

Peruskorjauksen vuokraikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 1,33 e/asm²/kk. Omavastuukorolla 2,35 % laskien vuokraikutus olisi 2,34 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 12,00 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,46 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,67 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,78 e/asm²/kk.

Arkkitehti Jonathan Fleming esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jan Byman, projektipäällikkö, puhelin: 310 32348
jan.byman(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset