



27.05.2015

Tj/5

## § 85

### Heka Alppiharju Aleksis Kiven katu 40 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2015-005579 T 10 06 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy:n laatimat Heka Alppiharju Aleksis Kiven katu 40 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Erkki Mieskonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32296  
erkki.mieskonen(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 1909 ja sijaitsee Alppiharjussa, tontilla 12362/40, osoitteessa Aleksis Kiven katu 40. Kohteessa on 45 vuokra-asuntoa (1702 asm2) ja liiketilaa 156,5 htm2. Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Vilho Penttilä.

Toimitusjohtaja on 4.7.2014 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt päivitetyn hankesuunnitelman 28.4.2015. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyh hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi keväällä 2016. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.



Peruskorjauksessa asuntojen, saunaosaston ja pesulan pintarakenteet, kalusteet ja varusteet uusitaan. Julkisivujen rappaukset uusitaan ja piha kunnostetaan. Vesi- ja viemäriverkostot kalusteineen uusitaan. Asuntojen painovoimainen ilmanvaihto säilytetään ja yhteistiloihin tulee tulo-poistoilmanvaihto lämmön talteenotolla. Sähkö- ja teletekniikka uusitaan kokonaisuudessaan.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 6.762.000 euroa (3.638 e/htm<sup>2</sup>). Kustannukset ovat hyväksytyin hankesuunnitelman mukaiset (kustannustaso 2/2015, RI = 108,3).

Korjausaste on 84,6 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (2.857 e/htm<sup>2</sup>),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (782 e/htm<sup>2</sup>).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 2,7 % (100 e/htm<sup>2</sup>).

Ennen korjauksia kohteen energialuokka on G ja laskennallinen energialuku 298 kwh/m<sup>2</sup>a. Korjausten jälkeen energialuokka on myös G, mutta laskennallinen energialuku 255 kwh/m<sup>2</sup>a.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	878.980 e
- korkotukilaina	5.883.020 e
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>6.762.000 e</b>

Kohteella on korkotukivaraus.

Peruskorjauksen vuokra vaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 4,94 e/asm<sup>2</sup>/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 13,40 e/asm<sup>2</sup>/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 11,97 e/asm<sup>2</sup>/kk, johon sisältyvät hoitomenot 6,21 e/asm<sup>2</sup>/kk sisältäen tontinvuokran.

Arkkitehti Keijo Koskinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä



27.05.2015

Tj/5

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

**Liitteet**

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