



24.06.2015

Tj/4

§ 96

Heka Käpylä Mäkelänkatu 86-96 (Käärmetalo) 1-vaiheen peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2015-007097 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy:n laatimat Heka Käpylä Mäkelänkatu 86-96 1-vaiheen peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennussuojeltu kohde on valmistunut vuonna 1950 ja sijaitsee Käpylässä, tontilla 25857/2, osoitteessa Mäkelänkatu 86-96. Kohteessa on 45 vuokra-asuntoa (2171,5 asm²) ja liiketilaa 140,5 htm². Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Yrjö Lindegren.

Toimikunta on 17.9.2014 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy:n.

Luonnokset kustannuksineen on toimitettu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle tiedoksi.

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

Peruskorjauksessa asuntojen ja yhteistilojen pintarakenteet, kalusteet ja varusteet uusitaan. Osa alkuperäisistä keittiökalusteista



kunnostetaan. Julkisivujen rappaukset uusitaan ja yläpohjan kattorakenteet uusitaan huoneistojen kattolaattaan saakka. Ikkunoita ja parvekeovia uusitaan ja kunnostetaan. Parvekkeet kaiteineen uusitaan. Vesi-, viemäri- ja lämmitysverkostot kalusteineen uusitaan, lukuun ottamatta porrashuoneiden pattereita. Asuntojen painovoimaisen ilmanvaihdon toimivuutta parannetaan ja yhteistiloihin asennetaan tulo-poistoilmanvaihto lämmön talteenotolla. Sähkö- ja teletekniikka uusitaan kokonaisuudessaan. Piha-alueet perusparannetaan.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 7.844.000 euroa (3.393 e/htm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 16,6 % (483 e/htm², kustannustaso 4/2015, RI = 108,3). Kustannukset ovat ylittyneet pääosin seuraavissa pääryhmissä:

- Pihatyöt (jätteen syväkeräys, ulkoportaat, kiveykset, sadevesikaivot)
- Ulkoseinät (päätyseinien lisäeristys, raitisilmaventtiilit)
- Vesikatto (yläpohjan lisäeriste)
- Väliseinät ja hormit (tilajakomuutokset, nousukotelot, lisäeristys asuntojen välillä)
- Tilojen pintarakenteet (ulkoseinien tiivistykset, tilajakomuutokset)
- Suunnittelu (huomioitu toteutuneiden kustannusten mukaan)

Korjausaste on 83,8 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (3.019 e/htm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (373 e/htm²).

Energiatohokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 7,3 % (247 e/htm²).

Ennen korjauksia kohteen energialuokka on G ja laskennallinen energialuku 237 kwh/m²a. Korjausten jälkeen energialuokka on myös G, mutta laskennallinen energialuku 195 kwh/m²a.

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - yhtiön hankkima rahoitus | 845.050 e |
| - korkotukilaina | 6.998.950 e |



24.06.2015

Tj/4

Yhteensä

7.844.000 e

Kohteelle on haettu korkotukilainavaruksen jatkoa.

Peruskorjauksen vuokraikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 4,27 e/asm2/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 13,70 e/asm2/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 11,44 e/asm2/kk, johon sisältyvät hoitomenot 6,48 e/asm2/kk sisältäen tontinvuokran.

Arkkitehti Mona Schalin esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus