



19.08.2015

Tj/4

§ 111

Heka Malminkartano Naapuripellontien peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2015-008793 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat Heka Malminkartano Naapuripellontien peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Marko Haikarainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32390
marko.haikarainen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen (asuinrakennukset ja päiväkotit), energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuonna 1985 ja sijaitsee Malminkartanon alueella, tontilla 33266/1, osoitteessa Jälsitie 2 sekä tontilla 33267/1, osoitteessa Toiskantie 2. Kohteessa on 96 vuokra-asuntoa (6328,5 asm²) ja päiväkoti (389 htm²). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen.

Asuntotuotantotoimikunta on 1.4.2015 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 24.2.2015. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyin hankesuunnitelman mukaisesti.



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

Peruskorjaus sisältää hissien lisäämisen porrashuoneisiin, joissa on 4 kerrosta. Uusia hissejä rakennetaan yhteensä 5 kpl. Hissien lisääminen edellyttää porrashuoneiden laajentamista rungon ulkopuolelle. Porrashuoneiden ja asuntojen ikkunat uusitaan.

Rakennusten koneellinen poistoilmanvaihto uusitaan lämmöntalteenotolla varustetuksi koneelliseksi tulo-poistoilmanvaihdoksi. Katoille rakennetaan uudet IV-konehuoneet.

Sisäpuolisten tilojen osalta peruskorjaus sisältää LVIS-tekniikan uusimisen ja nykyaikaistamisen. Korjauksessa vanhat elementtirakenteiset kylpyhuoneet puretaan ja samoille paikoille rakennetaan uudet. Asuntojen pinnat, kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan.

Saunaosastojen ja talopesulan pinnat uusitaan, pesulan koneet säilytetään.

Päiväkodin ilmanvaihto, vesijohdot ja sähköt uusitaan. Märkätilojen, keittiön ja toimiston pinnat uusitaan. Alakatot uusitaan. Keittiön ja märkätilojen kalusteet uusitaan, koneet säilytetään.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut koko hankkeen peruskorjauskustannukset ovat 14.811.900 euroa (2.205 e/htm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 3,1 %:lla (66 e/htm², kustannustaso 5/2015, RI = 108,5).

Korjausaste asuntojen osalta on 64 %.

Asuinkerrostalot:

Talo A, ennen korjauksia kohteen energialuokka on F ja laskennallinen energialuku 199 kwh/m²a. Korjausten jälkeen energialuokka on E ja laskennallinen energialuku 168 kwh/m²a.

Talo B, C ja D, ennen korjauksia kohteen energialuokka on E ja laskennallinen energialuku 187 kwh/m²a. Korjausten jälkeen energialuokka on D ja laskennallinen energialuku 153 kwh/m²a.

Talo F, G ja H, ennen korjauksia kohteen energialuokka on E ja laskennallinen energialuku 189 kwh/m²a. Korjausten jälkeen energialuokka on D ja laskennallinen energialuku 153 kwh/m²a.



Talo I, ennen korjauksia kohteen energialuokka on F ja laskennallinen energialuku 190 kwh/m²a. Korjausten jälkeen energialuokka on D ja laskennallinen energialuku 155 kwh/m²a.

Talo E, rivitalo, ennen korjauksia kohteen energialuokka on D ja laskennallinen energialuku 198 kwh/m²a. Korjausten jälkeen energialuokka on myös D, mutta laskennallinen energialuku 170 kwh/m²a.

Ennen korjauksia päiväkotirakennuksen energialuokka on F ja laskennallinen energialuku 328 kwh/m²a. Korjausten jälkeen energialuokka on E ja laskennallinen energialuku 257 kwh/m²a.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.537 e/htm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (668 e/htm²).

Energiatohokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus asuntojen kustannuksista on 12,5 % (279 e/htm²).

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	3.560.700 e
- korkotukilaina	11.251.200 e
Yhteensä	14.811.900 e

Kohteella on korkotukivaraus ja kohteelle haetaan hissiavustusta.

Peruskorjauksen vuokraikutuksen pelkästään korjattavan kiinteistön asunnoille kohdistettuna on arvioitu olevan 2,88 e/asm²/kk. Omavastuukorolla 3,4 % laskien vuokraikutus olisi 7,66 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 11,00 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,44 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,64 e/asm²/kk, mutta ei tontinvuokraa.

Arkkitehti Timo Hyvärinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot



19.08.2015

Tj/4

Marko Haikarainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32390
marko.haikarainen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen (asuinrakennukset ja päiväkotit), energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset