



19.08.2015

Tj/5

§ 112

Heka Länsi-Pasila Palkkatilankatu 1-3 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2015-008877 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat Heka Länsi-Pasila Palkkatilankatu 1-3 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Erittely kustannuksista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuonna 1983 ja sijaitsee Pasilassa, tontilla 17064/3 ja 17064/4, osoitteessa Palkkatilankatu 1-3. Kohteessa on 2 asuinrakennusta, yhteensä 203 vuokra-asuntoa (11378 asm²). Lisäksi tori- ja pihatasoilla liiketilaa yhteensä 1484 htm². Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Toivo Korhonen.

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

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 17.3.2015. Hankesuunnitelmaa on täydennetty suunnitteluvaiheessa mm. seuraavasti: iv-konehuoneita on laajennettu, yläpohjarakenteen kaatoja on parannettu, ikkunoiden energiataloutta on parannettu, paineenkorotusasemia on lisätty sekä urakkaan on sisällytetty asukkaiden muutot. Lisäksi kustannuksia lisäävät huoneistojen



lattiapintojen uusiminen, joka on lisätty suunnitteluvaiheessa. Helsingin kaupungin asunnot Oy käsittelee luonnospiirustuksia ja hankesuunnitelmasta tehtyjä poikkeamia 25.8.2015.

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

Peruskorjaus on julkisivusaneeraustyyppinen, sisältäen rakennuksen ulkovaipan uusimisen ja parvekkeiden perusteellisen kunnostamisen. Rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan korjausten yhteydessä ulkoseinien, ikkunoiden, ovien sekä vesikaton osalta. Lisäksi ilmanvaihtoa nykyaikaistetaan lisäämällä poistoilmanvaihtoon lämmön talteenottojärjestelmä (PILP).

Sisäpuolisten tilojen osalta peruskorjaus sisältää huoneistojen lattiapintojen uusimisen.

Piha-alueilla tehdään tarvittavat toimenpiteet.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 13.642.000 euroa (1.061 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 13,1 % (123 e/asm², kustannustaso 5/2015, RI = 108,5).

Korjausaste on 31 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (720 e/asm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (341 e/asm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 29,2 % (310 e/htm²). Energialuokka ennen korjausta on F 219 kWh/brm²/vuosi ja korjausten jälkeen E 185 kWh/brm²/vuosi.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	3.924.830 e
- korkotukilaina	9.717.170 e
Yhteensä	13.642.000 e



19.08.2015

Tj/5

Kohteella on 31.5.2017 saakka voimassa oleva ehdollinen korkotukilainavaraus.

Peruskorjauksen vuokraikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 1,62 e/asm²/kk. Omavastuukorolla 3,4 % laskien vuokraikutus olisi 4,07 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 11,18 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,87 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,79 e/asm²/kk.

Arkkitehti Riikka Hyvärinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Erittely kustannuksista