



29.06.2016

Tj/5

§ 117

Heka Länsi-Herttoniemi Siilitie 5:n peruskorjauksen luonnospiirustukset

HEL 2016-007379 T 10 06 00

Att 7303016

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy:n laatimat Heka Länsi-Herttoniemi Siilitie 5 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 ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset
- 3 Huoneistoluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuonna 1957 ja sijaitsee Herttoniemen alueella, tontilla 43151/1, osoitteessa Siilitie 5. Kohteessa on 250 vuokra-asuntoa 12683 asm². Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehti Matti Hakkuri.

Asuntotuotantotoimikunta on 27.1.2016 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 3.11.2015. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyhän hankesuunnitelman mukaisesti. Hankesuunnitelmasta on poikettu seuraavin osin: C-



portaaseen ei tule hissiä. Porrastorni sulkisi talojen 1 ja 2 välisen kulku-reitin. Talojen 1 ja 2 pitkiä julkisivuja ei lisälämmöneristetä. Julkisivu säilyy ulkonäöltään nykyisen kaltaisena.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi keväällä 2017. Aukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Korjaus on suunniteltu toteutettavaksi kahdessa vaiheessa. 1. vaiheessa korjataan lamellitalot, rakennukset 1 ja 2, 110 asuntoa. 2. vaiheessa korjataan rakennus 3, 140 asuntoa, sekä huoltorakennus, jossa sijaitsee mm. talosaunat ja talopesulat. Toinen vaihe aloitetaan kun ensimmäinen valmistuu.

Peruskorjaus sisältää julkisivun, parvekkeiden ja vesikaton uusimisen. Asunnoissa uusitaan keittiöt, kylpyhuoneet ja sisäpuoliset pinnat. LVI ja sähköjärjestelmät uusitaan.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 1. vaiheessa 16.842.000 euroa (2.936 e/asm²) ja 2. vaiheessa 17.857.000 euroa (2.570 e/asm²). Yhteensä molemmat vaiheet 34.699.000 euroa (2.736 e/asm²).

Molempien vaiheiden yhteenlasketut kokonaiskustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta päivitetyt kustannukset 7,3 %:lla (186 e/htm², kustannustaso 4/2016, RI = 100,3). Ero aiheutuu mm. seuraavista tekijöistä: Suunnitelmat ovat tarkentuneet mm. ylä- ja alapohjan rakenteiden osalta. Louhinnan määrä on suurempi kuin alustavasti on arvioitu. Rakennuttamisen ja rahoituksen kustannukset ovat nousseet.

Korjausaste on 75,0%.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan vaiheittain seuraavasti:

1.vaihe, rakennukset 1, 2 ja 4:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (2.013 e/htm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (923 e/htm²).

2.vaihe, rakennukset 3 ja 5:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (2.088 e/htm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (482 e/htm²).

Energiätehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 9,7% (264 e/htm²).



Asuinrakennusten E-luvut ennen korjausta ja korjausten jälkeen ovat seuraavat:

Rakennus 1: Ennen korjausta E= 231, korjauksen jälkeen E= 185,
Rakennus 2: Ennen korjausta E= 200, korjauksen jälkeen E= 173,
Rakennus 3: Ennen korjausta E= 211, korjauksen jälkeen E= 185.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma 1.vaiheessa:

- yhtiön hankkima rahoitus	2 878 000 e
- ARAn ja kaupungin hissiavustus	1 470 000 e
- korkotukilaina	12 493 600 e

Yhteensä 16 842 000 e

Kohteella on ARAn ehdollinen korkotukilainavaraus ja kohteelle haetaan hissiavustusta.

Arviot hankkeelle haettavista avustuksista:

- hissiavustus ARA ja kaupunki	1 470 000,00 e.
--------------------------------	-----------------

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 4,57 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 12,80 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,76 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,95e/asm²/kk sisältäen tontinvuokran.

Arkkitehti Tuomo Repo esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano