



29

Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto Kustaankartanon monipuolisen palvelukeskuksen D- ja E-rakennusten peruskorjauksen hankesuunnitelmasta

HEL 2013-013006 T 10 06 00

Lausuntoehdotus

Sosiaali- ja terveyslautakunta antaa asuntotuotantotoimiston laatimasta Kustaankartanon monipuolisen palvelukeskuksen D- ja E -rakennusten peruskorjauksen 1.4.2014 päiväystä hankesuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

"Sosiaali- ja terveyslautakunta puoltaa Kustaankartanon D- ja E -rakennusten peruskorjauksen toteuttamista esitetyn hankesuunnitelman mukaisesti. Sosiaali- ja terveyslautakunta kuitenkin edellyttää, että rakennuskustannuksia pyritään jatkosuunnittelun yhteydessä karsimaan käytävissä olevin keinoin silti säilyttäen hankesuunnitelman sisältämä tekninen ja toiminnallinen laatutaso."

Esittelijän perustelut

Kustaankartanon rakennusten D ja E peruskorjaukset sisältyvät kaupunginvaltuuston 13.11.2013 hyväksymään vuokra- ja osakeohjelmaan vuosina 2014 -15 ja 2016 -17 toteutettavina hankkeina. Sosiaali- ja terveyslautakunta on 25.3.2014 antamassaan lausunnossa talonrakennushankkeiden rakentamishohjelmasta esittänyt, että hankkeet toteutetaan yhtä aikaa vuosina 2015 - 2016.

Peruskorjauksen yhteydessä toteutetaan rakennuksiin yhteensä kuusi 15 asukkaan ryhmäkotia eli yhteensä 90 palveluasumispaikkaa. Lisäksi E-rakennuksen pohjakerrokseen toteutetaan palvelukeskuksen ja D-rakennuksen pohjakerrokseen tukipalvelujen tiloja. Hankkeen laajuus on hyötyalana 4 990,5 hym² ja bruttoalana 7 203 brm².

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot rakennuttaa ja hakee rahoituksen hankkeelle. Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 12.2.2014 myöntänyt hankkeelle varauksen erityisryhmille suunnattua investointiavustusta 40 % kustannuksista ja loppurahoitukseen investointiavustukseen sidottua korkotukilainaa. Kiinteistöyhtiö saa alv-palautuksen, joten kustannukset ovat arvonnisäverottomia. Palvelukeskuksen osuus rahoitetaan kaupungin lainalla.

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi hankkeen kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman tarveselvityksen 29.10.2013 (§ 365). Helsingin



asuntotuotantotoimiston (ATT) arvion mukaan rakennuskustannukset olivat tarveselvitysvaiheessa arvonlisäverottomina yhteensä 13 031 000 e (alv 0 %). Arvonlisäverollisina rakennuskustannukset olivat yhteensä 16 158 320 e (alv 24 %) kustannustasossa rakennushintaindeksi RI 107,2.

Tuolloin vuokratukustannuksiksi arvioitiin ryhmäkotien osalta 14,00 e/m²/kk oletuksella, että erityisryhmien investointiavustusta saadaan 40 % kustannuksista. Palvelukeskuksen ja tukipalvelujen osalta vuokra-arvio oli 23,80 e/m²/kk (alv 0 %), joka sisältää ylläpidon.

ATT:n tekemissä tarkemmissa hankesuunnitteluvaiheen tutkimuksissa on selvinnyt, että peruskorjaustarve on lisääntynyt aikaisempiin tutkimuksiin verrattuna. Suunnitelmiin on lisätty ulkoseinien sisäpuolinen lämmöneristys ja vesikatteen uusiminen. Kustaankartanon aikaisemmin korjattujen rakennusten peruskorjauksissa kattoja ei ole uusittu ja ne ovat alkaneet vuotaa. Ikkunat on päätetty uusien kunnostuksen sijaan, mikä säästää jatkossa ulkoseinien lämmöneristyksen lisäämisen ohella energiakustannuksia toiminnan aikana. Ilmanvaihtokonehuoneiden määrää on suunnitelmissa lisätty ja ilmanvaihtokoneet, samoin kuin väestönsuojavarusteet, on suunniteltu uusittavan.

Toiminnallisena lisäyksenä rakennusten ryhmäkoteihin on suunniteltu tunnistavat lattiat. Kustaankartanossa oli Aalto -yliopiston kanssa vuosina 2006 - 2010 pilottiprojekti ja vuonna 2012 jatkotutkimus. Ne osoittivat tunnistelattiasta olevan niin paljon hyötyjä, että investointi siihen kannattaa. Hyötyjä olivat mm. asukkaiden loukkaantumisten väheneminen, henkilökunnan työajan kohdentuminen paremmin hoitotyöhön ja kustannussäästö.

Tarvittavien lisätöiden johdosta rakennuskustannukset ovat nousseet.

ATT:n arvion mukaan ne ovat hankesuunnitteluvaiheessa arvonlisäverottomina yhteensä 13 857 258 e (alv 0 %) eli kustannukset ovat nousseet 826 258 e. Hintataso tarveselvitysvaiheeseen verrattuna on noussut 1,9 %. Indeksikorjatut kustannukset ovat nousseet 4,5 %. Arvonlisäverollisina rakennuskustannukset ovat yhteensä 17 183 000 e (alv 24 %) kustannustasossa RI 107,8.

Arvonlisäverottomat kustannukset ovat 2777 e/hym² ja 1924 e/brm² ja arvonlisäverolliset kustannukset puolestaan 3443 e/hym² ja 2386 e/brm². Hankkeen korjausaste on noin 75 %. Tunnistelattioiden kokonaiskustannukset kuuteen ryhmäkotiin ovat yhteensä noin 46 000 euroa (alv=0 %).



Kustannusten nousun johdosta vuokran arvioidaan olevan ryhmäkotien osalta 14,30 e/m²/kk (oletus, että ARA:n erityisryhmien investointiavustusta saadaan 40 % kustannuksista). Palvelukeskuksen ja tukipalvelujen osalta vuokra-arvio on 24,00 e/m²/kk (alv 0 %), joka sisältää ylläpidon.

Tällä hetkellä rakennukset ovat tyhjillään lukuun ottamatta E-rakennuksessa olevaa palvelukeskustoimintaa, jolle on suunniteltu tarvittavat väistötilat.

Esittelijä

virastopäällikkö
Matti Toivola

Lisätiedot

Pirkko Suppanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 43895
pirkko.suppanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kustaankartanon D- ja E -rakennusten peruskorjauksen hankesuunnitelma ja hankeselostus 1.4.2014.pdf

Tiedoksi

Koy Helsingin Palveluasunnot
Asuntotuotantotoimisto
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Tilakeskus