



27.05.2015

Tj/4

§ 84

Heka Maunula Kuusikkotie 4 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2015-005965 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtuuritoimisto Veikko Ahonen Oy:n laatimat Heka Maunula Kuusikkotie 4 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen
- 3 Energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuonna 1972 ja sijaitsee Maunulassa, tontilla 28219/3, osoitteessa Kuusikkotie 4. Kohteessa on tällä hetkellä viisi asuinrakennusta, yhteensä 148 vuokra-asuntoa + 443 m²:n ryhmäkoti eli yhteensä 9681,5 asm². Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Erkki Helamaa.

Toimitusjohtaja on 25.11.2014 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtuuritoimisto Veikko Ahonen Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt asuntotuotantotoimiston teettämän hankesuunnitelman 9.5.2014. Hyväksytty hankesuunnitelma on täydentynyt suunnitteluvaiheessa mm. ryhmäkodin muuttumisena tavallisiksi asunnoiksi (yht. 7 asuntoa) sosiaali- ja terveystoimiston irtisanoessa Kuusikkotien tilan.



Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi 2/2016. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjaus on linjasaneeraus -tyyppinen sisältäen rakennusten koneellisen poistoilmanvaihdon uusimisen lämmöntalteenotolla varustetuksi koneelliseksi tulo-poistoilmanvaihdoksi. Katoille rakennetaan uudet IV-konehuoneet, lämmöneristävyyttä parannetaan ja vesikate uusitaan.

Sisäpuolisten tilojen osalta peruskorjaus sisältää täydellisen LVIS-tekniikan uusimisen ja nykyaikaistamisen. Korjauksessa vanhat kylpyhuoneet peruskorjataan ja oviaukkoa levennetään. Asuntojen pinnat, kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan. Yleistiloissa tehdään tilamuutoksia ja pinnat uusitaan. Lisäksi talojen porrashuoneisiin tulee yhteensä 10 hissiä.

Piha-alueilla tehdään tarvittavat toimenpiteet.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 17.240.000 euroa (1.780 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 6,6 % (111 e/asm², kustannustaso 3/2015, RI = 108,3).

Korjausaste on 53,1 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.185 e/asm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (606 e/asm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 4,8 % (86 e/asm²). Energialuokka ennen korjausta on E 178 kWh/brm²/vuosi ja korjausten jälkeen D 136 kWh/brm²/vuosi.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| - hissiavustukset (ARA/Kaupunki) | 1.163.400 e |
| - yhtiön hankkima rahoitus | 3.060.200 e |
| - korkotukilaina | 13.016.400 e |
| Yhteensä | 17.240.000 e |



Kohteella on vireillä korkotukivaraus ARA:ssa ja kohteelle haetaan ARA:n ja Helsingin kaupungin myöntämää hissiavustusta.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 2,33 e/asm²/kk. Omavastuukorolla 2,35 % laskien vuokravaikutus olisi 4,39 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 11,60 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,26 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 6,50 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,64 e/asm²/kk.

Arkkitehti Veikko Ahonen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen
- 3 Energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset