§ 4
Myllypuron Kiinteistöt Oy/Alakiventie 5:n peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2011-009637 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Myllypuron Kiinteistöt Oy/Alakiventie 5:n Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatiman hankesuunnitelman.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Ulla Mehik, projektipäällikkö, puhelin: 310 32290
ulla.mehik(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus
2 Kustannusten jakotaulukko ja energiatehokkuuden jakautuminen

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättänee hyväksyä Myllypuron Kiinteistöt Oy/Alakiventie 5:n Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatiman hankesuunnitelman.

Esittelijä

Kohde on valmistunut v. 1975 - 1976 ja sijaitsee Vartiokylän kaupunginosassa, tontilla 45145/5, osoitteessa Alakiventie 5.

Kohteessa on 156 vuokra-asuntoa (8876 asm2), isännöitsijätoimisto (309 htm2) ja mielenterveyspotilaiden käytössä oleva päivätoimintakeskus (609 htm2). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Matti Hakuri.

Lisäksi tontilla on v. 2001 rakennettu Myllypuron Kiinteistöt Oy:n käytössä oleva huoltorakennus.

Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky on valittu hankesuunnitteluvaiheeseen asuntotuotantotoimiston puitesopimuksen perusteella.

Kiinteistöyhtiö on hyväksynyt hankesuunnitelman kokouksessaan 20.12.2011.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2013 alussa. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjaus sisältää täydellisen LVIS-tekniikan uusimisen ja nykyaikaistamisen. Ilmastoinnin osalta on selvitetty keskitetyn poistoilmanvaihtojärjestelmän ja keskitetyn lämmöntalteenotolla (LTO) varustetun tulo-poistoilmanvaihtojärjestelmän toteuttamista. LCC-laskelmien perusteella on päädytty LTO:lla varustetun tulo-poistoilmanvaihtojärjestelmän toteuttamiseen.

Julkisivun korjausvaihtoehtoina on kuntotutkimuksen perusteella selvitetty seuraavia vaihtoehtoja:

1. maalauskunnostus
2. hiekkapuhallus ja kunnostus pinnoittamalla
3. julkisivujen uusiminen

Kunnostusvaihtoehdoista on valittu vaihtoehto 2.

Peruskorjauksessa vanhat peltirakenteiset kylpyhuoneet ja vuotavat betonirakenteiset hormit puretaan. Asuntojen kalusteita uusitaan ja pintoja korjataan. Ikkunat ja parvekeovet uusitaan. Vanhat parvekkeet kunnostetaan ja 2 h + kk ja 1 h + kk asuntoihin rakennetaan uudet parvekkeet. Kaikki parvekkeet varustetaan parvekelasituksin.

Kohteessa on aiemmin tehty ylläpitoon liittyviä korjauksia.

Hankesuunnitelmasta rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 15.545.100 euroa (1.678 e/htm2).

Korjausaste on 49,5 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.323 e/htm2),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (355 e/htm2)

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 8,5 % (142 e/htm2). Energialuokka korjausten jälkeen on arvioitu olevan C.

Kustannukset sisältävät alv:n 23 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	3.306.100 e
- korkotukilaina	12.239.000 e

YHTEENSÄ 15.545.100 e

Kohteelle haetaan korkotukilainavarausta.

Peruskorjauksen vuokravaikutus pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 4,99 e/asm2/kk. Yhtiön ilmoittama nykyinen, tasattu vuokra on 8,70 e/asm2/kk (hoitovuokra on 4,31 e/m2/kk ja pääomavuokra on 4,39 e/2/kk).

Arkkitehti Riikka Ahonen esittelee hankesuunnitelman kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Ulla Mehik, projektipäällikkö, puhelin: 310 32290
ulla.mehik(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus
2 Kustannusten jakotaulukko ja energiatehokkuuden jakautuminen