§ 6
Kiinteistö Oy Auroranlinna/ Kirkonkyläntie 18:n peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2011-009444 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Kiinteistö Oy Auroranlinna / Kirkonkyläntie 18:n peruskorjauksen hankesuunnitelman.

Käsittely

Jäsen Koskinen esitti hankkeen hylkäämistä, koska hankkeen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille arviolta 1.800.000 euron tulonmenetys. Kun otetaan huomioon, että peruskorjauksen kustannusarvio on 1.490.000 euroa ja tuotto vuodessa 41.000 euroa, muodostuu nettotuotoksi pääomitettuna (50 vuotta, 4 %:n korkokanta) yhteensä 880.000 euroa ja hankkeen tulokseksi tappiota 610.000 euroa. Kun lisäksi otetaan huomioon se, että kiinteistön käypä hinta nykytilanteessa olisi myytäessä noin 1.200.000 euroa muodostuu hankkeesta kaupungille tulonmenetystä yhteensä sanotut 1.800.000 euroa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättänee hyväksyä Kiinteistö Oy Auroranlinna / Kirkonkyläntie 18:n peruskorjauksen hankesuunnitelman.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1961 ja sijaitsee Malmilla tontilla 38121/12. Kohteessa on 18 vuokra-asuntoa (548 asm2), asuntojen keskipinta-ala on 30,4 asm2. Kohteen alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehti Toivo Löyskä.

Kiinteistö on siirtynyt apporttina Kiinteistö Oy Auroranlinnalle 2007 Helsingin kaupungin tilakeskukselta. Siirron yhteydessä ei ole saatu tietoja tehdyistä peruskorjauksista. On kuitenkin voitu havaita, että kiinteistössä on aiemmin uusittu ikkunat, lisätty korvausilmaventtiilit asuntoihin, porrashuoneet on kunnostettu ja asuntojen kuivien tilojen pintoja uusittu.

Asuntotuotantotoimisto on teettänyt hankesuunnitelman kiinteistöyhtiön toimeksiannosta. Toimisto on valinnut hankesuunnitteluvaiheen arkkitehdiksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Hankesuunnitelma perustuu rakenne-, LVIA- ja sähköteknisiin selvityksiin. Lisäksi on tehty julkisivujen kuntotutkimus, salaojien kuntotutkimus, pintavaaitus, rakennusmittaus ja rakenteiden haitta-aineselvitys. Hankesuunnitelmassa esitetyt korjaustoimenpiteet ovat kuntoselvitysten mukaan perusteltuja.

Hankesuunnitelman mukaan rakennuksen ulkovaippa korjataan, asuntojen pinnat, kalusteet, vesi-, ilmanvaihto- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Kiinteistöön rakennetaan uusi lämmönjako- ja ilmanvaihtokonehuone. Kiinteistö erotetaan naapuritalon LV-järjestelmästä ja liitetään kaukolämpö- ja viemäriverkkoon omilla liittymillään. Kellaritiloihin rakennetaan talosauna ja irtaimistovarastoja. Vanha pesula kunnostetaan. Pihan pinnat parannetaan ja kallistukset korjataan. Vanhojen rakenteiden sisältämä asbesti ja muut haitta-aineet poistetaan.

Julkisivun korjausvaihtoehdoista on laadittu elinkaarikustannuslaskelmat 25 vuoden pitoajalle. Tarkasteltuja vaihtoehtoja olivat: VE1 Lämpörappaus, VE2 Rappauksen uusiminen, VE3 Rappauksen korjaus. Vaihtoehto 1 on valittu hankeohjelmaan elinkaarikustannuslaskelmien perusteella.

Ilmanvaihtojärjestelmän korjausvaihtoehdoista on laadittu elinkaarikustannuslaskelmat 25 vuoden pitoajalle. Tarkasteltuja vaihtoehtoja olivat: VE1 koneellinen poisto, VE2 koneellinen tulo-poisto lämmöntalteenotolla. Vaihtoehto 2 on valittu hankeohjelmaan elinkaarikustannuslaskelmien perusteella.

Täydennysrakentaminen ei ole selvitysten perusteella mahdollista tälle tontille.

Peruskorjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2012 lopussa. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Hankesuunnitelmasta laskettu kustannusarvio on 1.487.600 euroa (2.715 e/htm2, kustannustaso 10/2011, RI =118,5).

Korjausaste on 70 %. Kohteen peruskorjaukselle ei ole omistajan ennakkosuostumusta.

Peruskorjauskustannukset jaetaan käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuviin sekä teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuviin kustannuksiin seuraavasti:

- peruskorjaus 2.214 e/htm2,

- laatutason parantaminen 501 e/htm2 (koneellinen tulo-poisto ilmanvaihtojärjestelmä, uudet yhteistilat, sadevesiviemäröinti, salaojitus, ulkoseinien lisäeristäminen, sokkeleiden vesieristys, vesimittarit yms.).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus peruskorjauskustannuksista on 12 % (319 e/htm2).

Kustannukset sisältävät alv 23 %.

Yhtiö rahoittaa peruskorjauksen omalla tulorahoituksellaan ja kassavaroillaan.

Kohteelle haetaan energia- ja korjausavustusta.

Yhtiön ilmoittama nykyinen vuokra on 12,33 e/asm2/kk, josta hoitomenojen osuus 4,00 e/asm2/kk ja tontinvuokran osuus on 1,97 e/asm2/kk. Vuokra määräytyy alueen vapaarahoitteisten kaksioiden keskivuokran perusteella. Peruskorjauksen jälkeen vuokrataso säilyy samana.

Kiinteistöyhtiö on hyväksynyt hankesuunnitelman 30.11.2011.

Arkkitehti Riikka Ahonen esittelee hankesuunnitelman kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus

Päätöshistoria

Asuntotuotantotoimikunta 21.12.2011 § 224

Pöydälle 21.12.2011

HEL 2011-009444 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi