



5

Heka Pukinmäki Sunilantie 9 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2014-004637 T 10 06 00

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat Heka Pukinmäki Sunilantie 9 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuonna 1968 ja sijaitsee Pukinmäessä, tontilla 37008/3, osoitteessa Sunilantie 9. Kohteessa on 6 asuinrakennusta, yhteensä 156 vuokra-asuntoa (9.681,5 Asm²). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Osmo Lappo.

Asuntotuotantotoimikunta on 20.11.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Helsingin kaupungin asunnot on hyväksynyt asuntotuotantotoimiston teettämän hankesuunnitelman 30.8.2013. Hyväksytty hankesuunnitelma on täydentynyt suunnitteluvaiheessa parvekkeiden vedenpoiston parantamisella ja maantasoparvekkeiden (16 kpl) rakentamisella.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi 12/2014. Aasukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjaus sisältää hissien lisäämisen talojen 1, 2 ja 3 porrashuoneisiin, yhteensä 10 hissiä. Hissien lisääminen edellyttää porrashuoneiden laajentamista rungon ulkopuolelle. Porrashuoneiden ja asuntojen ikkunat uusitaan lukuun ottamatta parveke-taustaseinän ikkunoita. Kellarikerroksen asunnot varustetaan maantasoparvekkein.

Rakennusten koneellinen poistoilmanvaihto uusitaan lämmöntalteenotolla varustetuksi koneelliseksi tulo-poistoilmanvaihdoksi. Katoille rakennetaan uudet IV-konehuoneet.

Sisäpuolisten tilojen osalta peruskorjaus sisältää täydellisen LVIS-tekniikan uusimisen ja nykyaikaistamisen. Korjauksessa vanhat kylpyhuoneet peruskorjataan, oviaukkoa levennetään ja niihin lisätään vesikiertoinen patterilämmitys. Asuntojen pinnat, kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan.



Saunaosastojen ja talopesulan pinnat ja koneet uusitaan. Talouskellarit puretaan ja tilalle rakennetaan askartelutiloja ja varastoja.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 18 511 000 euroa (1 912 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 2,0 % (38 e/asm², kustannustaso 2/2014, RI = 107,5).

Korjausaste on 53,6 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1 398 e/asm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (514 e/asm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 14,6 % (278 e/asm²). Energialuokka ennen korjausta on E (talo 1 = 177, talo 2 = 175, talo 3 = 182, talo 4 = 180, talo 5 = 179, talo 6 = 183 kWh/brm²/vuosi) ja korjausten jälkeen D (talo 1 = 140, talo 2 = 137, talo 3 = 141, talo 4 = 139, talo 5 = 137, talo 6 = 141 kWh/brm²/vuosi).

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- hissiavustukset (Ara/ kaupunki)	2.100.000 e
- yhtiön hankkima rahoitus	1.501.100 e
- käynnistysavustus	1.501.100 e
- korkotukilaina	13.408.800 e
YHTEENSÄ	18.511.000 e

Kohteella on korkotukivaraus ja kohteelle haetaan peruskorjauksen 10 %:n käynnistysavustusta sekä Aran ja Helsingin kaupungin myöntämää hissiavustusta.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 2,98 e/asm²/kk. Omavastuukorolla 2,35 % laskien vuokravaikutus olisi 4,32 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 11,40 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,43 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,63 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,81 e/asm²/kk.



Arkkitehti Timo Hyvärinen 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 ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

Otteet

Ote
Asuntotuotantotoimisto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu