



4

Helsingin Kansanasunnot Kortteli 824 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2015-001646 T 10 06 00

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Helsingin Kansanasunnot Kortteli 824 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Rakennussuojeltu kohde on valmistunut vuonna 1923 ja sijaitsee Käpylässä, tontilla 25824/13. Kohteessa on 85 vuokra-asuntoa (5180 asm²). Kohteen alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Martti Välikangas.

Asuntotuotantotoimikunta on 26.6.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi ARRAK Arkkitehdit Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 1.4.2014. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyn hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi talvella 2016. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjauksessa asuntojen pintarakenteet, kalusteet ja varusteet uusitaan. Ikkunat kunnostetaan ja ulko-ovet uusitaan, väliväliä uusitaan ja kunnostetaan. Rakennukset salaojitetaan, kellareiden humuspitoinen maa-aines vaihdetaan sepeliksi ja kellareiden tuuletusta parannetaan sekä perustuksia vahvistetaan. Ullakon lattiaan lisätään lämmöneristystä. Ulkoseinien tiiveyttä parannetaan ja vanha eristys korvataan selluvillaeristeellä. Puurakenteiden lahovaurioita korjataan.

Piha-alueet peruskorjataan.

Rakennusten vesi- viemäri- ja sähköverkostot uusitaan. Ilmanvaihto säilyy painovoimaisena. Piiput ja hormit kunnostetaan.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 18.134.000 euroa (3.501 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 2,4 %:lla (83 e/asm², kustannustaso 12/2014, RI = 108,2).

Korjausaste on 83 %.



Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (2.718 e/asm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (783 e/asm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 9,1 % (319 e/asm²).

Ennen korjauksia kohteen energialuku E on 368 kWhE/m²N.
Korjausten jälkeen energialuokka on G ja rakennusten E-luku on 302 kWhE/m²N.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	907.000 e
- korkotukilaina	17.227.000 e
Yhteensä	18.134.000 e

Kohteelle on haettu korkotukilainavarausta.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 5,00 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 12,80 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 11,14 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,95 e/asm²/kk ja tontinvuokra.

Arkkitehti Frans Lybeck esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Erkki Mieskonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32296
erkki.mieskonen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

Muutoksenhaku



18.02.2015

Tj/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu