7
Heka Kannelmäki Urkupillintie 4 ER peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2017-002890 T 10 06 00

Att 7303903

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat Heka Kannelmäki Urkupillintie 4 ER peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Peruskorjauksen kohteena on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistama palvelukeskus, joka sijaitsee Helsingin kaupungin 331. kaupunginosassa (Kannelmäki), tontilla 33097/1, osoitteessa Urkupillintie 4. Rakennus on valmistunut v. 1970.

Kohteessa on 36 asuntoa ja yhteenlaskettu pinta-ala on 3419 m2.

Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Kirsti ja Erkki Helamaa.

Asuntotuotantotoimikunta on 18.5.2016 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy / Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveysvirasto on toimittanut kohteen tarvekuvauksen ja periaateratkaisupiirroksen 25.1.2016. Kohteen luonnospiirustukset on laadittu tarvekuvauksen pohjalta.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi syksyllä 2017. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjaus sisältää peruskorjattavien tilojen muuttamisen ryhmäkodeiksi, sekä kylpyhuoneiden, keittiöiden, sisäpintojen, turvajärjestelmän, ilmanvaihtojärjestelmän, julkisivujen (osittain), vesikaton ja teknisen järjestelmän uusimisen. Sekä uuden hissin ja lasitettujen parvekkeiden rakentamisen ruokailutilojen yhteyteen. Lisäksi rakennukseen tehdään laajennus ja päivitetään sammutusjärjestelmä.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 4.890.000 euroa (1430 e/asm2). Kustannukset ylittävät tarvekuvauksesta lasketut kustannukset 57,7 %:lla (524 e/asm2, kustannustaso 2/2017, RI = 100,9). Ero aiheutuu mm. seuraavista tarveku-

vaukseen sisältymättömistä tekijöistä: Vesikaton-, teknisten järjestelmien-, kylpyhuoneiden- ja julkisivujen (osittainen) uusiminen, sekä ilmanvaihtojärjestelmän (koneellinen tulo- poisto iv- konehuoneineen) rakentaminen.

Korjausaste on 41,6 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;
- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (4 e/asm2),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta, sekä käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset (1426 e/asm2).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 14,1 % (202 e/asm2).

Ennen korjauksia rakennuksen energialuokka oli G ja energialuku oli 498 kWhE/m2N. Korjausten jälkeen energialuokka on E ja rakennuksen E-luku on 332 kWhE/m2N.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- erityisryhmien investointiavustus	1 000 000 e
- yhtiön hankkima rahoitus	946 415 e
- korkotukilaina	2 943 585 e
Yhteensä	4 890 000 e

Kohteelle on saatu ehdollinen korkotukilainavaraus ja erityisryhmien investointiavustusvaraus.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 1,58 e/asm2/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 12,50 e/asm2/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 11,83 e/asm2/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,82 e/asm2/kk sisältäen tontinvuokran.

Arkkitehti Timo Hyvärinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sam Nyqvist, projektipäällikkö, puhelin: 310 32386
sam.nyqvist(a)att.hel.fi

Liitteet

1	Hankeselostus
2	Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano