6
Heka Haaga Isonnevantie 28 ER peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2017-002889 T 10 06 00

Att 7303902

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat Heka Haaga Isonnevantie 28 ER peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Peruskorjauksen kohteena on Helsingin Kaupungin asunnot Oy:n omistama palvelukeskus, joka sijaitsee Helsingin kaupungin 291. kaupunginosassa (Etelä-Haaga), tontilla 29026/7, osoitteessa Isonnevantie 28, 00320 Helsinki. Rakennus on valmistunut v. 1966. Kohteessa on yhteensä 42 asuntoa ja yhteenlaskettu pinta-ala on 3244 asm2.

Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut kaupungin arkkitehti Sakari Siitonen.

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 palvelutalosta ryhmäkodeiksi, sekä kylpyhuoneiden, keittiöiden, sisäpintojen, turvajärjestelmän, ilmanvaihtojärjestelmän, julkisivujen (osittain), vesikaton ja teknisen järjestelmän uusimisen. Sekä uuden hissin, kahden varapoistumisportaikon ja sammutusjärjestelmän rakentamisen. Sammutusjärjestelmä rakennetaan kiinteistön kaikkiin rakennuksiin, myös korjausalueen ulkopuolelle. Lisäksi rakennukseen tehdään laajennus.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 6.948.000 euroa (2142 e/asm2). Kustannukset ylittävät tarvekuvauksesta lasketut kustannukset 12,1 %:lla (231 e/asm2, kustannustaso 2/2017, RI = 100,9). Ero aiheutuu mm. seuraavista tarveku-

vaukseen sisältymättömistä tekijöistä: Vesikaton uusiminen, teknisten järjestelmien ja kylpyhuoneiden uusiminen.

Korjausaste on 62,6 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;
- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (146 e/asm2),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta sekä käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset (1996 e/asm2).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 14,3 % (307 e/asm2).

Ennen korjauksia rakennuksen energialuokka oli G ja energialuku oli 564 kWhE/m2N. Korjausten jälkeen energialuokka on F ja rakennuksen E-luku on 344 kWhE/m2N.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- erityisryhmien investointiavustus	1 500 000 e
- yhtiön hankkima rahoitus	1 344 774 e
- korkotukilaina	4 103 226 e
Yhteensä	6 948 000 e

Kohteelle on saatu ehdollinen korkotukilainavaraus ja erityisryhmien investointiavustusvaraus.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 2,32 e/asm2/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 13,00 e/asm2/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 12,61 e/asm2/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,97 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 paran-

tamisesta aiheutuvat kustannukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano