

Malmin kirkon peruskorjauksen hankesuunnitelman, luonnossuunnitelmien ja enimmäiskustannusarvion hyväksyminen sekä hankkeesta päättäminen

Yhteinen kirkkoneuvosto 19.05.2022 § 215
385/03.03.01/2022

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1. hyväksyä Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy:n laatiman Malmin kirkon peruskorjauksen hankesuunnitelman korjausperiaatteineen sekä luonnossuunnitelmat.
2. hyväksyä hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 14,6 milj. euroa (sis. alv.) Haahtela-indeksi (114/5.2022), josta vuodelle 2022 kohdistuu noin 0,4 miljoonaa euroa, vuodelle 2023 noin 7,1 miljoonaa euroa ja vuodelle 2024 noin 7,1 miljoonaa euroa. Lisäksi huomioitu yleinen hintatason nousu 2,5 % 2/2022-2/2023.
3. alistaa kohdassa 1 tekemänsä päätöksen kirkkohallituksen vahvistettavaksi;
4. oikeuttaa yhteisen kirkkoneuvoston, valitsemaan peruskorjauksen urakoitsijan ja käynnistämään Malmin kirkon peruskorjaustyöt, kun edellytykset lupien, alistuspäätöksen ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa.
5. tarkastaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Taustaa

Malmin kirkko on tullut elinkaarensa peruskorjausta edellyttävään vaiheeseen. Kohteesta on laadittu hankesuunnitelma 5/21-12/21 ja vuonna 2022 on tarkoitus hakea kohteeseen rakennuslupaa sekä laadittua työpiirustukset urakkakilpailua ja peruskorjausta varten. Toteutussuunnittelun aikataulu on 3/22-10/22. Peruskorjausrakka on suunniteltu toteutettavaksi vuosina 2023-2024, molempina vuosina investointitarve on n. 7,1 M€.

Viime vuosien aikana rakennuksen käyttäjät ovat kokeneet kirkon ilmanvaihdon riittämättömäksi ja kirkon sisäilman laadun puutteelliseksi. Kirkossa on ollut viime vuosina useita vesivuotoja kattorakenteissa. Kirkkorakennuksessa on vuosien saatossa tehty lähinnä ylläpitokorjauksia.

Kohteesta on laadittu rakenne-, sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus 1.7.2020 (Sitowise Oy). Tutkimusraportissa todettiin rakennuksessa olevan useita vaurioituneita rakenneosia.

Malmin kirkon talotekniikka alkaa olla elinkaarensa päässä. Raportin mukaan kohteessa olisi suoritettava lähitulevaisuudessa laaja peruskorjaus.

Kohteesta on valmistunut hankesuunnitelma 12/2021 ja sen perusteella on laskettu rakennusosa-arviomenettelyllä Sitowise Oy:n toimesta, pvm. 23.12.2021, peruskorjauksen perustamiskustannukset. Hankkeen enimmäishinta on arvioitu olevan 14,6 M€, sis. ALV 24%.

Yleistä

Malmin kirkko on vuonna 1981 valmistunut punatiiliverhoiltu kirkko- ja seurakuntakäytössä oleva rakennus Helsingin Malmilla. Kirkon on suunnitellut arkkitehti Kristian Gullichsen ja sen vihki käyttöön piispa Aimo T. Nikulainen 13 syyskuuta 1981. Malmin kirkko toimii Malmin seurakunnan pääkirkkona. Kirkko sijaitsee Malmilla keskeisellä paikalla Kirkonkylän tien ja Kunnantien risteyksessä.

Samalla paikalla sijaitisi aiemmin Malmin vanha kirkko, joka purettiin nykyisen tieltä vuonna 1980. Malmin asemalle on kävelymatka kirkolta.

Tilliverhoiltuun kirkkosaliin mahtuu istumaan 300 henkeä, mutta henkilömäärä nousee jopa 800 henkeen, mikäli kirkkosali, seurakuntasali ja musiikkisali yhdistetään tilaan. Kirkkosalin lattia, saarnatuoli ja alttarikoroke ovat Nunnalahden vuolukiveä, katto mäntypaneelia ja penkit oregon mäntyä. Altari ja kastemaljan alusta ovat Lapin marmoria. Urut ovat urkurakentamo Hans Heinrichin rakentamat vuodelta 1984.

Nykyinen tilanne ja suunnitellut tehtävät korjaustoimet

Kohteen kunnosta on tehty viime vuosien aikana selvityksiä ja tutkimuksia. Laajimmat selvitykset painottuvat kesälle 2020, jolloin tehtiin rakenne-, sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, joka sisälsi myös taloteknisten järjestelmien arvioinnin. Haitta-ainekartoitus ja muita vaadittavia lisätutkimuksia suoritettiin vielä hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä. Viimeisimpänä on valmistunut alustava rakennushistoriaselvitys kirkosta.

Pihan toimenpiteet

Kirkkorakennuksen ja viereisen rakennuksen (ent. kirkkoherranvirasto) salaojat uusitaan. Kaivannon leveys on n. 3 m ja työalue tämän lisäksi toiset 3 m. Maanpinta ennallistetaan kaivannon ja työalueen kohdalla. Rakennuksen vierustoilla oleva kasvillisuus ja rakenteet, kuten kiveykset siirretään pois paikoiltaan muutostöiden ajaksi ja rakenteet asennetaan paikoilleen korjaustöiden valmistuttua. Maan pinta kallistetaan poispäin rakennuksesta ja pintavesien ohjausta rakennuksen vierustalla parannetaan. Kellarikerroksen kokoontumistilan läheisyyteen sijoitetaan uusi polkupyöräkatos telineineen 10-15 polkupyörälle. Lisäksi kivettyä aluetta laajennetaan ulkotapahtumia varten. Työmaan aikainen huoltoreitti järjestetään kokoontumistilan ulko-oven kautta. Huoltoreitin varrella olevat maa-alueet ennallistetaan. Pihan toiminnan monikäyttöisyyttä pyritään parantamaan.

Perusvesikaivot uusitaan. Rakennus on perustettu kalliolle, ja kallio on paikoitellen mahdollisesti lähellä maanpintaa, mikä tulee huomioida mm. salaojien, viemärintien ja muiden kaivantojen suunnittelussa ja toteuttamisessa. Tämä edellyttää mahdollisesti lisälouhintaa.

Maanvastaisten ulkoseinien ja sokkelien toimenpiteet

Kaikkien maanvastaisten ulkoseinärakenteiden ulkopintaan asennetaan salaojajorjauksen yhteydessä uusi vedeneriste, lämmöneriste ja salaojakerros. Sokkelirakenteessa näkyvät puuosat poistetaan. Sokkelin halkaisun lämmöneristeitä uusitaan paikallisesti. Ulkoseinän ja sokkelin liittymä tiivistetään.

Alapohjien toimenpiteet

Puurakenteiset alapohjat puretaan ja uusitaan. Uudet alapohjarakenteen liittymät tiivistetään. Ryömintätalallisten alapohjien rakenneliittymät tiivistetään. Ovien, luukkujen, läpivientien yms. liittymät tiivistetään/uusitaan tiiviinä. Puuttuvat ryömintätalallisten alapohjien lämmöneristeet asennetaan paikoilleen, lähtökohtaisesti koko ryömintätilan alueella. Vaurioituneet ryömintätilan täytöt poistetaan ja korvataan salaojasoralla. Ryömintätilan tuuletusta parannetaan, suositellaan koneellista tuuletusta (tulo- ja poistoilmanvaihto alapohjaan).

Ulkoseinien ja julkisivujen toimenpiteet

Nykyiset julkisivutiilet sekä ulkoseinien lämmöneristeet puretaan ja uusitaan suunnitelmien mukaan. Ulkoseinärakenne toteutetaan rakennusfysikaalisesti nykyistä paremmin toimivaksi, lämmöneristeen ja ulomman tiilen väliin jätetään ilmarako ja lisäksi sisäpinnan ilmatiiviyttä parannetaan. Ulkovaraston ulkoseinät korjataan ja lämmöneristeet uusitaan sisäkautta. Koska julkisivut on uusittava lämmöneristeineen, on myös tarkoituksenmukaista uusita kaikki julkisivuihin liittyvät ulko-ovet ja ikkunat tiivisteineen. Esteettömyyttä parannetaan mm.

pääsisäänkäynnin viereisen sisäänkäynnin ulko-ovessa sekä tuulikaapin ovesa (avauspainikkeet ja kynnyksettömyys).

Pääsisäänkäynnin ulko-ovien yläpuolelle suunnitellaan uusi katos sekä sadevesikouru suojaamaan ovia ja ohjaamaan lasipintoja pitkin valuvaa sadevettä. Pergola ja sen päätteenä olevan sivusisäänkäynnin vuotava katos korjataan. Sakariston, kirkkosalin ja A-portaan ulko-oven yläpuolelle suunnitellaan pieni lippa. Ulkovaraston vesikatto uusitaan ja rakennuksen päätyyn rakennetaan uusi vaunukatos.

Yläpohjan ja vesikaton toimenpiteet

Vesikatolle suunnitellaan turvallinen kulkureitti F-portaan kautta. Kyseisen portaan yläpohja uusitaan ja siihen tehdään luukku, jolle kuljetaan kierreportaan jatkeeksi sijoitettavien portaita / tikkaita pitkin. Vesikate, vesikaton lämmöneristeet ja kattoviemäröinnit uusitaan lähtökohtaisesti kauttaaltaan.

Väliseiniä ja sisäpintojen toimenpiteet

Salien kiinteät puupaneelialakatot ja avattavat alakatot pyritään säilyttämään. Kiinteät kipsilevyalakatot uusitaan, koska talotekniikka uusitaan. Alakattojen pinnoittamattomat mineraalivillat poistetaan ja korvataan uudella materiaalilla. Kaikki vedeneristeet uusitaan sisätiloissa, joten vedeneristeellisten märkätilojen pintamateriaalit uusitaan. Maanvaraisten alapohjien lattiapintarakenteet puretaan tasoitteineen ja vaihdetaan uuteen hyvin vesihöyryä läpäisevään materiaaliin. Nykyisten IV-konehuoneiden ja valmistuskeittiön lattian pintamateriaali puretaan ja uusitaan. Keittiöön tehdään uusi vedeneristys.

Äänieristämätön sähkökäyttöinen nostopoimuinen seinäovi kirkkosalin ja seurakuntasalin välillä uusitaan hyvin ääntä eristävänä. Huomioitava mahdollinen uuden ovirakenteen alkuperäistä suurempi paino ja siitä mahdollisesti seuraava rakenteellisten lisätuntojen tarve, joka täsmentyy suunnittelun edetessä. Laakaväliovet uusitaan. Kiinto- ja irtokalusteet inventoidaan. Säilytettävät kiinto- ja irtokalusteet puhdistetaan ja varastoidaan muutostöiden ajaksi ja asetetaan takaisin paikoilleen. Kirkkosalin penkkien päälliset uusitaan. Suunnitelmien mukaan osa alkuperäisistä pitkistä penkeistä varastoidaan ja korvataan toisiinsa kytkettävillä irtotuoleilla.

LVISA-tekniikan uusimisen vaatimat rakennetekniset työt: uusia läpivientejä, reikiä, haalausaukkoja, koteloiteja, kuiluja, kannakointeja, vanhojen reikiä paikkauksia, tunteja yms. rakennetaan /tehdään LVISA-tekniikan ja peruskorjaustyön vaatimassa laajuudessa. Palokatkot tehdään paloalueiden rajalla oleviin läpimenoihin palokatkosuunnitelman mukaan. Käytännössä nykyinen talotekniikka on tullut käyttöikänsä päähän, joten se uusitaan kauttaaltaan nykyvaatimusten mukaiseksi.

Uusia tekniikkareittejä tehdään rakenteisiin LVISA-tekniikan vaatimassa laajuudessa. Kellarikerroksessa uudet iv-koneet haalataan sisään nykyisen asunnon uusittavan terassin ovi-ikkunakokonaisuuden kautta. Lisäksi tehdään työmaan aikaisia aukkoja reitin varrella sijaitseviin väliseiniin. Samaa reittiä hyödynnetään kellarikerroksen laajennuksen rakennustarpeiden haalausreitteinä paikalle. Iv-koneiden haalaukset vaativat työnaikaisia rakenteiden purku- tuenta- ja uudelleenrakentamistoimia. Uudet/uusitut laitteistot vesikatolla liitetään uusittuun vesikattorakenteeseen.

Tilamuutosten vaatimat rakennetekniset työt

Nykyisiä kevyitä ja kantavia väliseiniä puretaan vähäisesti. Nykyinen asunto 1. kerroksessa muutetaan kokoontumistilaksi. Tilamuutoksia tehdään valmistuskeittiössä ja liikuntarajoitteisten wc-tiloissa sekä 2. kerroksen toimistohuoneissa. Kantavia seiniä puretaan kellarikerroksessa uuden kokoontumistilan muodostamiseksi. Rakenteita vahvistetaan mantteloinneilla ja palkeilla. Uusia kevyitä väliseiniä, vesieristyksiä ja pintarakenteita rakennetaan tilamuutoksista johtuen.

Tehtävän peruskorjauksen tarkoituksena on saattaa tilat sekä tekniset järjestelmät vastaamaan paremmin nykyaikaisia olosuhde-, energiatehokkuus- ja ympäristövaatimuksia, suojelumääräykset huomioon ottaen. Peruskorjaus suunnitellaan ja toteutetaan Kaupunginmuseon valvonnassa suojelumääräykset huomioiden. Tavoitteena on myös toteuttaa rakennuksen käyttäjille nykyistä käyttöä hyvin palvelevat toimitilat useiksi vuosikymmeniksi eteenpäin kunnioittaen rakennuksen luonnetta ja alkuperäisratkaisuja.

Kirkkorakennuksen kokonaisala (bruttoala) on 2 279 brm². Nykyinen kirkossa oleva asunto muutetaan yhteiskäyttötiloiksi ja kellariin rakennetaan uusi tila maalämpöjärjestelmän laitteille. Ulkona oleva varistorakennus kunnostetaan ja tontilla olevalle kirkkoherran virastolle rakennetaan uusi salaojajärjestelmä kirkon peruskorjauksen yhteydessä.

Lausunnot ja luvat

Rakennusvalvonta ja kaupunginmuseo on ollut jo hankesuunnitelman aikana mukana katselmuksissa, ja yhteistyö tulee jatkumaan toteutussuunnittelun aikana. Rakennuslupa-asiakirjat jätetään käsiteltäväksi toukokuun 2022 aikana ja tarkoituksena on saada rakennuslupa syksyllä 2022, ennen hankkeen urakkakilpailutusta. Hankkeelle haetaan Helsingin Tuomiokapitulin puoltavaa lausuntoa sekä vahvistuspäätöstä Kirkkohallitukselta.

Malmin seurakunnan seurakuntaneuvosto on lausunut peruskorjauksesta, 126§, pvm. 14.12.2021 ja sen liitteessä nro 10 on lapsivaikutusten arviointi, pvm. 3.12.2021.

Helsingin kaupunginmuseon alustava kannanotto Malmin kirkon korjauksen hankesuunnitelmaan on saatu 31.1.2022. (Liite)

Toteutusmuoto ja maksuperusteet

Hankkeeseen toteutuksen urakkamuodoksi on valittu kokonaishintaurakka, jossa valittu urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana ja vastaa koko hankkeen toteutuksesta päätetyllä kokonaishintaurakalla.

Kokonaishintaurakka sisältää kaikki rakennus- ja talotekniset työt. Lisäksi kirkkorakennuksen yhteydessä tulee hankittavaksi irtosisustuskalusteet ja muut toiminnan edellyttämät varusteet sekä ääni- ja esitystekniikka rakennuttajan omina erillishankintoina.

Hankekustannukset

Malmin kirkon tehtyyn hankesuunnitelmaan, luonnossuunnitelmiin sekä viranomaisten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja valittuihin ratkaisuihin pohjautuvien korjausten perusteella Sitowise Oy:n laatima rakennusosapohjainen kustannusarvio on 14,475 milj. euroa (sis. alv. 24%), Haahtela-indeksi 114/5.2022). Tässä summassa on varauduttu kohtuudella mahdollisiin yllättäviin lisä- ja muutostöihin, rakennuttajan kustannuksiin sekä käyttäjähankintoihin, sekä hintojen 2,5 % nousuun 2/2022-2/2023. Summa ei sisällä seurakunnan muutto- ja väistötilakustannuksia, jotka on tarkoitus maksaa käyttötaloudesta. Muuttokustannuksia kertyy n. 125.000 euroa, joka jakautuu puoliksi vuosille 2023 ja 2024 eli molempina vuosina 62.500 euroa. Kustannusarvio ei sisällä myöskään mahdollisia rahoituskuluja tai korkoja. Rakennuksen ja tehtävän laajennuksen bruttoala on yhteensä noin 2 279 brm², jolloin korjaustöiden yksikkökustannuksiksi muodostuu noin 6 351 €/brm². Muuttokustannukset huomioiden hankkeen kokonaiskustannus tulee olemaan noin 14,6 milj. euroa.

Hankekustannukset tarkentuvat vielä toteutussuunnittelun edetessä ja urakkatarjousten saamisen jälkeen urakoitsijan valinnasta myöhemmin tehtävässä esittelyssä.

Aikataulu

Hankkeen toteutussuunnittelu alkaa helmikuussa 2022 ja suunnitelmat valmistuvat urakkalaskentaa varten tulevan lokakuun 2022 loppuun mennessä. Urakoitsijan valintaan liittyvät urakkakyselyt, neuvottelut ja sopimusasiat ajoittuvat loppusyksyyn ja alkutalveen. Alustavan aikataulun mukaan varsinaiset rakennustyöt kohteessa alkavat 4/2023 ja urakka on valmis 11/2024.

Hiilineutraalikirkko

Energiatehokkuus paranee tehtävillä rakenneratkaisuilla ja taloteknisen järjestelmän muutoksella (mm. lämmön talteenotto, kattavat maalämpö ratkaisut)

Esteettömyys ja saavutettavuus

Nykyinen induktiosilmukan toimivuus tarkistetaan. Olemassa oleva hissi peruskorjataan. Esteetöntä WC-tila laajennetaan. Esteettömyyttä parannetaan mm. pääsisäänkäynnin viereisen sisäänkäynnin ulko-ovessa sekä tuulikaapin ovesa (avauspainikkeet ja kynnyksettömyys). Saapuminen kirkolle helpottuu uusien katosten rakentamisen myötä.

Lapsivaikutusten arviointi

Malmin seurakuntaneuvosto on arvioinut lapsivaikutuksia omassa päätöksessään Liite.

Lastenvaunujen katettu säilytystila tulee varastorakennuksen päätyyn.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu