

Munkkiniemen seurakuntatalon enimmäiskustannusarvion hyväksyminen sekä hankkeesta päättäminen

Yhteinen kirkkoneuvosto 14.12.2023 § 377
594/03.03.01/2023

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1) hyväksyä hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 9,6 milj. euroa (sis. alv.) hintatasossa 113/10.2023 Haahtela-indeksi, josta vuodelle 2024 kohdistuu noin yksi miljoonaa euroa, vuodelle 2025 noin 4,0 ja vuodelle 2026 noin 4,6 miljoonaa euroa, 2) oikeuttaa yhteisen kirkkoneuvoston valitsemaan peruskorjauksen urakoitsijan ja käynnistämään Munkkiniemen seurakuntatalon peruskorjaustyöt, kun edellytykset lupien ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa

Käsittely

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus selosti asiaa.

Käsittelyn aikana käytettiin 1 puheenvuoro.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Yleistä

Munkkiniemessä sijaitseva Munkkiniemen seurakuntatalo, toimisto- ja asuintilat ja erillinen kellotorni piha-alueineen ovat vuonna 1954 arkkitehti Pauli Salomaan laatimien suunnitelmien mukaan valmistunut kokonaisuus. Munkkipolun puolella sijaitsee kirkkosali ja Tiilipolun puolella asuinrakennussiipi, jossa on myös seurakunnan toiminnallisia tiloja. Asunnot sijaitsevat siipirakennuksen toisessa kerroksessa ja asuntoja on kolme. Seurakuntatalon erillinen kellotapuli sijaitsee Munkkipolun ja Tiilipolun kulmauksessa.

Seurakuntataloa ei ole suojeltu kirkkolain nojalla eikä myöskään asemakaavalla. Seurakuntatalon ympäristössä on edelleen voimassa vanha rakennusaikainen asemakaava vuodelta 1951.

Nykyinen tilanne ja korjaustoimet

Kohteen kunnosta on tehty vuosien aikana selvityksiä ja tutkimuksia. Laajimmat selvitykset painottuvat vuoden 2023 kesään, jolloin tehtiin rakennusosien ja julkisivujen kuntotutkimukset, taloteknisten LVV- järjestelmien kuntotutkimukset sekä haitta-aineselvitykset.

Rakennus saavuttaa vuonna 2024 70-vuoden iän ja on teknisen peruskorjauksen tarpeessa monilta rakennusosiltaan, hallinto-, kerho- ja aputiloiltaan sekä talo- ja av-tekniikoiltaan. Kiinteistö on myös osin epäkäytännöllinen nykyiseen käyttöön puuttuvine hisseineen, sisäyhteyksineen sekä esteettömyys- ja valaistusratkaisuiltaan. Rakennuksessa on sen valmistumisen jälkeen tehty vuonna 1998 osittainen peruskorjaus ja 2013 pieniä tilamuutoksia, mutta tehdyistä toimenpiteistä huolimatta, rakennuksen tekniikka ja useat rakennusosat ovat tulleet

teknisen käyttöikänsä päähän. Vuonna 2022 valmistuivat vesikattojen korjaustyöt, jotka on huomioitu tulevassa peruskorjauksessa.

Seurakuntatalon julkisivut ovat pääosin tiiltä ja siipiosa terastirappausta. Alkuperäiset julkisivut ovat säilyneet suhteellisen hyvin, mutta niissä on todettu ongelmia mm. tiiliverhoilun tuulettumattomuudessa.

Tehtävän peruskorjauksen tarkoituksena on saattaa tilat sekä tekniset järjestelmät vastaamaan paremmin nykyaikaisia olosuhde-, energiatehokkuus- ja ympäristövaatimuksia, viranomaismääräykset huomioon ottaen. Peruskorjaus suunnitellaan ja toteutetaan museoviranomaisten valvonnassa. Tavoitteena on toteuttaa rakennuksen käyttäjille tulevaa käyttöä hyvin palvelevat toimitilat useiksi vuosikymmeniksi eteenpäin kunnioittaen rakennuksen luonnetta ja alkuperäisratkaisuja. Kiinteistön esteettömyyden ja käytettävyyden parantamiseksi tehdään tarvittavat toimenpiteet.

Kirkkorakennuksen kokonaisala (bruttoala) on 1 326 brm². Kiinteistön tilavuus on 5 964 m³.

Lausunnot ja luvat

Korjaustöille tulee hakea Museoviraston lausunto, koska seurakuntatalon käyttöönotosta on kulunut yli 50 vuotta. Lupa-asiakirjat jätetään vuoden 2024 kesän aikana ja tarkoituksena on saada lainvoimainen rakennuslupa ennen hankkeen urakkakilpailutusta vuodenvaihteessa 2024/2025.

Toteutusmuoto ja maksuperusteet

Hankeeseen toteutuksen urakkamuodoksi on ajateltu kokonaisurakkaa, jossa valittu urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana ja vastaa koko hankkeen toteutuksesta päätetyillä ja sovitulla kustannusrakenteella.

Kokonaisurakka sisältää kaikki rakennus- ja talotekniset työt (putki-, ilmanvaihto-, sähkötyöt) ns. tilaajan täydellisiin suunnitelmiin perustuen, tarjottuun kokonaishintaan ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta.

Hankekustannukset

Enimmäiskustannusarvio on 9,6 milj. euroa (sis. alv. 24 %), 113/10.2023 hintatasossa. Kustannusarvio pitää sisällään energiatehokkuuden parantamistoimenpiteitä kuten maalämmön rakentamisen kiinteistöön. Arviossa on varauduttu kohtuudella mahdollisiin yllättäviin lisä- ja muutostöihin ja rakennuttajan kustannuksiin. Kustannusarvio ei sisällä mahdollisia rahoituskuluja tai korkoja.

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

Hankkeen riskit

Hankkeen kaikkia riskejä on kartoitettu ja huomioitu tekemällä ennakkoon useita selvityksiä ja tutkimuksia rakennuksen rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnosta sekä haitta-aineiden esiintymisestä. Tästä huolimatta korjaus- ja purkutöiden yhteydessä voi aina paljastua yllätyksiä, joihin yritetään varautua lisä- ja muutostyövarauksella budjetissa. Kriittisimmät kohdat ovat alapohjan betonirakenteiden korjausten laajuus, paljastuvat ennakoimattomat haitta-aineet, salaojitus, piha-alueen piharakenteiden korjaukset ja uudet sähköistykset alueilla sekä seinä-, välipohja- ja lattiarakenteiden avaukset ympäri rakennusta. Tällaisten keskikokoisten peruskorjaushankkeiden markkinat pääkaupunkiseudulla ovat tällä hetkellä tilaajan kannalta myönteiset. Tämä tarkoittanee toimijoiden suurempaa kiinnostusta hankeeseen ja parempaa tarjoushalukkuutta.

Aikataulu

Hankkeen kokonaissuunnittelu on tarkoitus kilpailuttaa vuoden 2024 alussa ja toteutussuunnitelmat valmistuvat urakkalaskentaa varten vuoden 2024 loppuun mennessä. Urakoitsijan valintaan liittyvät urakkakyselyt, neuvottelut ja sopimusasiat ajoittuvat vuoden 2025 alkutalveen. Jos kaikki sujuvat suunnitelmien mukaan, niin varsinaiset rakennustyöt kohteessa voisivat alkaa kesäkuussa 2025. Hankkeen rakentamiseen varattu aika on 14 kk.

Lapsivaikutusten arviointi

Munkkiniemen seurakuntaneuvosto on tehnyt 8.11.2023 kokouksessaan lapsivaikutusten arviointia seuraavasti:

Munkkiniemen kirkon korjauksen ajan kirkko on suljettu ja siellä järjestetyt lapsille ja nuorille suunnatut tilaisuudet täytyy siirtää Munkkivuoren kirkkoon tai muihin tiloihin. Seurakunnan toiminnan jatkuminen Munkkivuoren kirkolla tarjoaa mahdollisuuden tarkastella iltapäivätoiminnan jatkamista suunniteltua pitempään.

Peruskorjaus tulee parantamaan merkittävästi päiväkerho- ja partiolaisten tiloja Munkkiniemen tulevassa kirkossa. Esteettömyyden huomioiminen parantaa myös liikuntaesteisten liikkumista tiloissa. Uudet nuoriso- ja partiolaisten tilat keskitetään kaikki pohjakerroksessa oleviin tiloihin (käyttötarkoituksenmuutos).

Ympäristövaikutusten arviointi

Hankkeen ympäristövaikutukset tullaan ottamaan huomioon urakka-asiakirjoissa ja haettaessa rakennuslupaa rakennusvalvonnasta.

Lisätiedot

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

Jakelu