

Godkännande av en projektplan, preliminära ritningar samt maximikostnadskalkyl för grundrenoveringen av Malms kyrka samt beslut om projektet

Gemensamma kyrkofullmäktige 09.06.2022
385/03.03.01/2022

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige

- 1) godkänner de av Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy uppgjorda och i projektplanen angivna principerna jämte preliminära ritningar för grundrenoveringen av Malms kyrka
- 2) godkänner projektets maximikostnadskalkyl, 14,6 mn € (inkl moms) Haahtela-index (114/5.2022). Av beloppet hänförs 0,4 mn € till år 2022, 7,1 mn € till år 2023 och 7,1 mn € till år 2024. Dessutom har den generella kostnadsökningen beaktats.
- 3) underställer beslutet i punkt 1 kyrkostyrelsen för fastställelse
- 4) ger kyrkorådet rätt att välja entreprenör och att inleda grundrenoveringen av Malms kyrka då erforderliga tillstånd, underställandebeslutet och finansieringen möjliggör detta
- 5) granskar denna paragraf omgående.

Behandling

Under diskussionen gjordes 9 inlägg.

Antecknades att protokolljusterarna Timo Raittinen och Björn Månsson lämnade mötet. I deras ställe kallade ordförande Marja Lindholm och Kai Ahola. Förslaget godkändes.

Fullmäktige Tuomas Anttila gjorde följande klämförslag:

I de slutliga byggnadsritningarna och begäran om anbud beaktas i tillämpliga delar synpunkterna som Helsingfors stadsmuseum framfört framför allt i fråga om rödtegelfasaderna och innerväggarna (t ex mer omfattande modellmurning) samt att de ursprungliga dörrarna, fönstren och inventarierna om möjligt restaureras och bevaras.

Ordförande avbröt diskussionen och gav följande omröstningsproposition:

De som understöder Anttilas klämförslag röstar Ja och de som inte understöder klämförslaget röstar Nej.

Ordförande konstaterade omröstningsresultatet: 17 Ja röster, 27 Nej röster, 8 blank och 39 frånvarande.

Anttilas kläm förkastades.

Beslut

Enligt förslaget.

Beslutshistoria

GKR 19.05.2022 § 215

Beslutsförslag

Kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

- 1) godkänner de av Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy uppgjorda och i projektplanen angivna principerna jämte preliminära ritningar för grundrenoveringen av Malms kyrka
- 2) godkänner projektets maximikostnadskalkyl, 14,6 mn € (inkl moms) vid prisnivå 107,0/12.2021 Haahtela-index (114/5.2022). Av beloppet hänförs 0,4 mn € till år

2022, 7,1 mn € till år 2023 och 7,1 mn € till år 2024. Dessutom har den generella kostnadsökningen beaktats.

3) underställer beslutet i punkt 1 kyrkostyrelsen för fastställelse

4) ger kyrkorådet rätt att välja entreprenör och att inleda grundrenoveringen av Malms kyrka då erforderliga tillstånd, underställandebeslutet och finansieringen möjliggör detta

5) granskar denna paragraf omgående.

Beslut

Enligt förslaget.

Redogörelse

Bakgrundsuppgifter

Malms kyrka har uppnått en ålder då en grundrenovering behövs. En projektplan utarbetades 5/21-12/21 och tanken är att man under 2022 ska ansöka om bygglov och göra upp arbetsritningar som läggs till grund för renoveringen och begäran om entreprenadanbud. Planeringen av genomförandet torde ske 3/22-10/22 och själva grundrenoveringen under 2023 och 2024. Investeringsbehovet uppgår till ca 7,1 mn € per år.

De senaste åren har kyrkans användare upplevt att ventilationen är otillräcklig och att luftkvaliteten är undermålig. Ett flertal läckor har noterats i takkonstruktionerna.

De senaste åren har man nöjt sig med att utföra normalt underhåll.

En teknisk kartläggning av konstruktionerna, inneluften och fukten i objektet gjordes 1.7.2020 (Sitowise Oy). I rapporten konstateras att det finns flera byggnadsdelar som skadats.

Hustekniken i Malms kyrka närmar sig slutet av sin livscykel. I rapporten rekommenderas att en omfattande renovering inom nära framtid genomförs i objektet.

Projektplanen för objektet färdigställdes 12/2021. Sitowise Oy har 23.12.2021 utgående från planen uppskattat kostnaderna för en grundrenovering till max 14,6 mn €, inkl moms 24%.

Allmänt

Den av arkitekt Kristian Gullichsen ritade kyrkan i Malm har rödtegelfasad och invigdes den 13.9.1981 av biskop Aimo T. Nikulainen. Malms kyrka fungerar som Malmin srk:s huvudkyrka. Kyrkan är centralt belägen i korsningen av Kyrkbyvägen och Kommunalvägen i Malm. Tidigare fanns på samma plats en kyrka som revs år 1980. Kyrkan ligger på promenadavstånd från Malms station.

Den tegelfodrade kyrksalen har plats för 300 personer men antalet kan höjas till 800 om den intilliggande församlingssalen och musiksalen också tas i bruk. Kyrksalens golv, predikstolen och altarpodiet är av täljsten från NUNNALAHTI, takpanelen och bänkarna är av oregontall. Altaret och dopfontens fundament är av marmor från Lappland. Orgeln byggdes av Hans Heinrichs orgelbyggeri 1984.

Nuläge och planerade åtgärder

De senaste åren har kyrkans skick utretts. De mest omfattande utredningarna gjordes 2020 då man kartlade konstruktionerna, inneluften, och fukten i byggnaden, samtidigt utvärderades också hustekniken. En utredning av förekomsten av skadliga ämnen och andra erforderliga undersökningar utfördes då projektplanen gjordes upp. Också kyrkans byggnadshistoria har utretts.

Åtgärder på gården

Täckdikningen runt kyrkan och den intilliggande byggnaden (f.d. pastorskansliet) förnyas. Dikets bredd är 3 m samt ytterligare 3 m arbetsområde. Markytan återställs då arbetet slutförts. Växter, konstruktioner och stenläggning vid sidan av byggnaden avlägsnas men återställs då renoveringen slutförts. För att avleda dagvattnet ges markytan en profil som sluttar bort från husväggen. I närheten av möteslokalen i källaren placeras ett täckt ställ med plats för 10-15 cyklar. Det stenlagda området utvidgas för att möjliggöra evenemang utomhus. Medan renoveringen pågår sköts servicetrafiken till arbetsplatsen via möteslokalens ingång. Marken längs serviceleden återställs. Avsikten är att gården i större utsträckning ska kunna användas för olika ändamål.

Grundvattenbrunnarna förnyas. Kyrkan är byggd på ett berggrund som ställvis ligger nära markytan. Detta måste beaktas bl a då täckdikningen, avloppsarbetena och annan schaktning planeras och förverkligas. Detta kanske kräver ytterligare schaktning.

Åtgärder som gäller socklar och ytterväggar

I samband med täckdikningen får alla ytterväggar som är i kontakt med marken med ny vatten- och värmeisolering samt täckdikning. Socklarnas trädelar avlägsnas. Socklarnas isolering förnyas ställvis och förbindelsen mellan ytterfasaden och sockeln tätas.

Bottenbjälklaget

Bottenbjälklagen av trä förnyas. De nya bjälklagens anslutning tätas. Krypgrundens konstruktioner tätas. Dörrar, luckor, genomföringar mm tätas /förnyas. Krypgrunden som saknat värmeisolering får nu isolering, utgångspunkten är att hela krypgrunden isoleras. Den skadade fyllningen i krypgrunden avlägsnas och ersätts med täckdikningsgrus. Ventilationen i krypgrunden förbättras, maskinell till-/frånluftsventilation i bottenbjälklaget rekommenderas.

Ytterväggar och fasader

Tegelfasaderna och ytterväggarnas isolering rivs och förnyas. Ytterväggarnas konstruktion förnyas så att de fysikaliskt sett fungerar bättre, mellan isoleringen och ytterteglan lämnas en luftspalt och innerväggen tätas. Uteförrådets ytterväggar renoveras och isoleringen förnyas inifrån. Eftersom fasaderna och isoleringen måste förnyas är det ändamålsenligt att förnya och täta samtliga ytterdörrar och fönster. Hindersfriheten vid huvudingången och i vindfånget förbättras (trösklarna avlägsnas och dörrarna förses med öppningsmekanism).

Huvudingången får ett nytt tak och stuprännor som ska skydda dörrarna och leda bort regnvattnet som nu rinner längs fönstren. Pergolan och sidoingångens läckande tak repareras. Ytterdörren till sakristian, kyrksalen och A-trappan förses med ett litet skärmtak. Uteförrådets vattentak förnyas och vid gaveln byggs ett nytt vagnskydd.

Övre bjälklaget och vattentaket

En trygg passage upp på vattentaket planeras via F-trappan vars övre bjälklag förnyas och förses med en steg/trappsteg och en lucka. Yttertaket, isoleringsmaterialet och avloppen på taket förnyas.

Mellanväggar och ytbehandling

Träpanelen i salarnas tak och undertaken bevaras i mån av möjlighet. De fast monterade gipsplattorna i taket byts ut då hustekniken förnyas. Mineralullen som isolerar undertaken byts ut. Vattenisoleringen i byggnaden och ytmaterialet i våtutrymmena förnyas. Till den del bottenbjälklaget vilar mot marken byts golvmaterialet ut mot material med god genomtränglighet för vattenånga. Golvytorna i de rum där ventilationsapparaturen finns samt i tillredningsköket byts ut. Köket får ny vattenisolering.

Den icke ljudisolerande elektriska bälgväggen mellan kyrksalen och församlingssalen byts mot en ljudisolerande bälgvägg. Man måste beakta att den nya dörrkonstruktionen eventuellt är tyngre och att man därför kan bli tvungen att stärka konstruktionerna. Detta klarnar under den planeringsprocessen. Slätdörrarna förnyas. Den fasta och den lösa inredningen inventeras och de pjäser som ska sparas rengörs och lagras till dess ändringsarbetena slutförts varefter de igen placeras i byggnaden. Kyrkbänkarnas ovantåg förnyas. Enligt planen ska en del av de ursprungliga långbänkarna lagras och ersättas med lösa stolar som kan sammankopplas.

Byggtekniska åtgärder som förnyandet av VVS-, el- och automationstekniken föranleder: nya genomföringar, hål, släpöppningar, kapslingar, schakt, avväxlingsbeslag, fyllande av gamla öppningar, uppstaging mm görs i erforderlig utsträckning. Genomföringarna vid brandfältens gräns brandtätas. I praktiken har den nuvarande hustekniken nått vägs ände och ska därför bytas ut så att den uppfyller dagens krav.

Vid behov görs nya kanaler för VVS, el och automationsutrustningen. Den nya ventilationsutrustningen tas in via terrassdörren/fönstren i bostaden som finns i källarplanet. Temporära öppningar görs i mellanväggarna längs transportvägen.

Samma rutt används vid utbyggnaden av källarplanet. Transporten av ventilationsapparaturen kräver att vissa konstruktioner rivs, upptagas och återuppbyggs då renoveringen slutförts. De nya/förnyade apparaterna på yttertaket kopplas till de nya takkonstruktionerna.

Byggtekniska arbeten som omdisponeringen av utrymmena kräver

De lätta och bärande mellanväggarna rivs i viss utsträckning. Bostaden i 1 våningen omvandlas till möteslokal. Tillredningsköket, inva-toaletten och kontorsrummen i andra våningen omdisponeras. I källaren rivs bärande väggar för att kunna skapa ett mötesrum. Konstruktionerna stärks med hjälp av balkar och mantling. Omdispositionen kräver nya, lätta mellanväggar, vattenisolering och ytkonstruktioner.

Avsikten är att utrymmena och de tekniska systemen efter grundrenoveringen ska motsvara dagens krav på bl a energieffektivitet, miljö och skyddsbestämmelser. Grundrenoveringen planeras och genomförs under stadsmuseets överinseende och med beaktande av skyddsbestämmelserna. Dessutom ska byggnaden med respekt för dess karaktär och ursprungliga lösningar få utrymmen som kan betjäna användarna under flera decennier.

Kyrkans bruttoareal är 2 279 brm². Den nuvarande bostaden som finns i kyrkan omvandlas till ett gemenskapsutrymme och i källaren byggs ett utrymme för jordvärmesystemet. Uteförrådet istandsätts och i samband med grundrenoveringen förnyas täckdikningen runt.

Utlåtanden och lov

Byggnadstillsynen och stadsmuseet har deltagit i besiktningarna redan under projektplaneringen och samarbetet fortsätter under då förverkligandet planeras. Bygglovshandlingarna lämnas in i maj 2022 och förhoppningsvis ges bygglov under hösten 2022 innan entreprenaden konkurrensutsätts. För projektet inhämtas ett förordnande av Helsingfors domkapitel och en bekräftelse av kyrkostyrelsen. Församlingsrådet för Malmin srk gav den 14.12.2021 sitt utlåtande om renoveringsprojektet, 126 §. En barnkonsekvensbedömning, daterad den 3.12.2021, ingår som bilaga 10.

Helsingfors stadsmuseum gav den 31.1.2022 ett preliminärt utlåtande om projektplanen för renoveringen av Malms kyrka. (Bilaga)

Genomförande och betalningsgrund

Projektet genomförs som entreprenad till helhetspris. Entreprenören fungerar som huvudentreprenör och i lagen avsedd huvudsaklig genomförare, med ansvar för att entreprenaden genomförs till det fastställda helhetspriset.

Helhetsentreprenaden omfattar alla bygg- och hustekniska arbeten. I samband med renoveringen av kyrkan anskaffar byggherren själv lösöre och annan nödvändig utrustning samt PA –utrustning.

Projektkostnader

Kostnadskalkylen för renoveringen av Malms kyrka utgår från projektplanen, skissritningarna, förhandlingarna med myndigheterna och de alternativ som valts. Kalkylen har gjorts av Sitowise Oy enligt de enskilda byggnadsdelarna och uppgår till 14,475 mn € (inkl moms 24%), vid Haahtela-index 114/5.2022. I beloppet ingår en reservering för rimliga tilläggs- och ändringsarbeten samt byggherrekostnader och anskaffningar. Däremot ingår inte församlingens kostnaderna för flyttning och temporära utrymmen. Dessa kostnader torde betalas via driftsbudgeten.

Flyttkostnaderna uppgår till ca 125 000 €, jämt fördelat på åren 2023 och 2024 (62 500 €/år). I kostnadskalkylen ingår inte heller eventuella finansierings- och räntekostnader. Projektets bruttoareal är ca 2 279 brm², vilket innebär att renoveringens enhetskostnad blir ca 6 351 €/brm². Med beaktande av flyttkostnaderna stiger projektets totalkostnad till ca 14,6 mn €.

Projektkostnaderna preciseras då planeringen av förverkligandet framskrider, entreprenadanbuden inlämnats och valet av entreprenör görs.

Tidsschema

I februari 2022 inleds planeringen av förverkligandet och planerna ska vara klara för entreprenadkalkylering före utgången av oktober 2022. Förfrågningar, förhandlingar och avtalsfrågor som hänför sig till valet av entreprenör sker under senhösten och

vintern. Enligt det preliminära tidsschemat inleds byggarbetet 4/2023 och torde vara slutfört 11/2024.

Kolneutralitet

Energieffektiviteten förbättras genom de valda konstruktionslösningarna och ändringarna i hustekniken (bl a värmeåtervinning, jordvärme).

Hindersfrihet och tillgänglighet

Induktionsslingan funktionstestas och hissen grundrenoveras. Den hindersfria toaletten förstoras. Hindersfriheten förbättras bl a vid huvudingången och i vindfånget (trösklar avlägsnas och dörren förses med tryckknapp för dörröppnaren). De nya täckta passagerna gör det lättare att ta sig till kyrkan.

Barnkonsekvensbedömning

I församlingsrådets beslut ingår en barnkonsekvensbedömning. Bilaga.

I förrådsbyggnadens gavel placeras ett täckt utrymme för förvaring av barnvagnar.

Tilläggsuppgifter

Fastighetsdirektör Osmo Rasimus, tfn 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi