

Godkännande av maximikostnadskalkylen för Munksnäs församlingshem samt beslut om projektet

Gemensamma kyrkofullmäktige 25.01.2024 § 8
594/03.03.01/2023

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige

- 1) fastställer 9,6 mn € (inkl moms) som maximikostnad för projektet. Kalkylen gjord enligt Haahetela index 113/10.2023. 1 miljon av kostnaderna gäller år 2024 och ca 4 miljoner år 2025 samt ca 4,6 miljoner år 2026,
- 2) ger den entreprenör som kyrkorådet valt rätt att inleda grundrenoveringen av Munksnäs församlingshem då erforderliga tillstånd och finansieringen är ordnade.

Behandling

Fastighetsdirektör Osmo Rasimus presenterade ärendet.

Under behandlingen gjordes 2 inlägg.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Gemensamma kyrkorådet 14.12.2023 § 377

Föredragande Samfällighetens direktör Rintamäki Juha

Beslutsförslag

Kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

- 1) fastställer 9,6 mn € (inkl moms) som maximikostnad för projektet. Kalkylen gjord enligt Haahetela index 113/10.2023. 1 miljon av kostnaderna gäller år 2024 och ca 4 miljoner år 2025 samt ca 4,6 miljoner år 2026,
- 2) ger den entreprenör som kyrkorådet valt rätt att inleda grundrenoveringen av Munksnäs församlingshem då erforderliga tillstånd och finansieringen är ordnade.

Behandling

Fastighetsdirektör Osmo Rasimus presenterade ärendet.

1 inlägg gjordes under behandlingen.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Redogörelse

Allmänt

Munksnäs församlingshem i Munksnäs, kontorslokalerna, bostäderna och klockstapeln samt gården uppfördes 1954 enligt arkitekt Pauli Salomaas ritningar. Vid Munkstigen finns kyrksalen och i flygelbyggnaden vid Tegelstigen finns bostäder och församlingens utrymmen. De tre bostäderna finns i andra våningen. Klockstapeln finns i hörnet av tomten där Tegelstigen och Munkstigen möts.

Församlingshemmet skyddas varken av kyrkolagen eller detaljplanen. På området gäller ännu detaljplanen från år 1951.

Nuläge och renoveringsåtgärder

Objektets skick har utretts ett antal gånger. Den mest omfattande utredningen gjordes sommaren 2023 då de enskilda byggnadsdelarnas, fasadernas, husteknikens och VVS-systemens skick undersöktes. Dessutom kartlades förekomsten av skadliga ämnen.

I år fyller byggnaden 70 år och byggnadens förvaltnings-, klubb- och hjälputrymmen är i behov av en grundlig renovering liksom också hus- och av-teknikentekniken. Byggnaden är i viss mån opraktisk eftersom den saknar hiss, interiören inte är hindersfri och belysningsförhållandena är bristfälliga. Byggnaden genomgick en partiell grundrenovering 1998 och 2013 gjorde några smärre omdisponeringar men det oaktat har hustekniken och vissa delar av byggnaden nått slutet av sin tekniska brukstid. 2022 reparerades yttertaket vilket beaktas i den kommande grundrenoveringen.

Fasaderna är huvudsakligen tegelmurade medan flygelbyggnaden är spritputsad. De ursprungliga fasaderna har klarat sig förhållandevis bra, men vissa problem finns bl a i fråga om tgegelfasadernas bristande ventilation.

Syftet med grundrenoveringen är att uppdatera de tekniska systemen så att de motsvarar dagens standard i fråga om energieffektivitet och miljökrav med beaktande av myndigheternas bestämmelser. Grundrenoveringen planeras och genomförs under museiverkets övervakning. Avsikten är att skapa verksamhetslokaler som under flera decennier betjänar dem som använder byggnaden. Renoveringen sker med respekt för byggnadens karaktär och ursprungliga lösningar. Erforderliga åtgärder vidtas för att förbättra hindersfriheten och göra byggnaden mer användbar.

Kyrkans bruttoareal är 1 326 brm². Fastighetens volym är 5 964 m³.

Utlåtanden och lov

Renoveringen kräver utlåtande av Museiverket, eftersom det gått mer än 50 år sedan byggnaden togs i bruk. Bygglovshandlingarna lämnas in sommaren 2024 och tanken är att ett laga kraft vunnet bygglov beviljas innan entreprenaden konkurrensutsätts vid årsskiftet 2024/2025.

Metoder och betalningsgrund

Projektet torde genomföras som helhetsentreprenad där den av byggherren utsedda huvudentreprenören i huvudsak genomför byggprojektet i enlighet med gällande bygglagstiftning. Huvudentreprenören ansvarar för genomförandet inom den kostnadsram som fastställts för projektet.

Helhetsentreprenaden omfattar alla bygg- och hustekniska arbeten (rör, ventgilation, el) baserat på beställarens s k fullständiga planer, till ett erbjudet helhetspris utan valuta- eller indexbindning.

Projektkostnader

Maximikostnadskalkylen är 9,6 mn € (inkl moms 24 %), vid prisnivå 113/10.2023. Kalkylen omfattar åtgärder som förbättrar energieffektiviteten bl a bergvärmeanslutning. I kalkylen ingår en rimlig reservering för oförutsedda tilläggs- och ändringsarbeten och byggherrekostnader. Kalkylen omtattar inte räntor och finansieringskostnader.

Projektkostnaderna preciseras under planeringsprocessen och i föredragningen som ges då entreprenören valts efter att entreprenadanbuden inlämnats.

Risker

Projektets samtliga risker har kartlagts och beaktats genom de utredningar och undersökningar av byggnadsdelarna, hustekniken och förekomsten av eventuella skadliga substanser, som gjorts i förväg. Trots det kan det uppstå överraskningar i samband

med renoverings- och rivningsåtgärderna. Därför finns i budgeten reservering för tillägs- och ändringsarbeten. De mest kritiska insatserna kan gälla bottenbjälklagets betongkonstruktioner, oförutsedda skadliga substanser, täckdikningen, renoveringen av gårdsstrukturerna, de nya eldragningarna samt överraskningar som uppstår då väggar, mellanbjälklag och golvkonstruktioner öppnas på olika håll i byggnaden. För närvarande är marknadsläget för medelstora grundrenoveringsprojekt gynnsamt för beställare i huvudstadsregionen. Detta torde innebära att de potentiella entreprenörerna visar större intresse och beredskap att ge offert.

Tidsschema

Avsikten är att i början av år 2024 konkurrensutsätta helhetsplaneringen av projektet. Planerna för genomförandet ska vara klara för entreprenadkalkylering före utgången av 2024. Entreprenadförfrågningar, förhandlingar och avtal som hänför sig till valet av entreprenör sker i början av 2023. Om allt går enligt planerna kan byggnadsarbetet inledas i juni 2023. Byggprocessen förväntas ta 14 månader.

Barnkonsekvensbedömning

Församlingrådet för Munkkiniemen srk gjorde den 8.11.2023 följande barnkonsekvensbedömning:

Munksnäs kyrka är stängd medan renoveringen pågår. Barn- och ungdomsverksamheten flyttas temporärt till Munkshöjdens kyrka eller andra lokaler. Att församlingens verksamhet fortsätter i Munkshöjdens kyrka gör det möjligt att ompröva beslutet om en förlängning av eftisverksamheten.

Grundrenoveringen förbättrar märkbart dagklubbens och scouternas utrymmen i Munksnäs kyrka. Beaktandet av hindersfrihetskraven gör det också lättare att röra sig i kyrkan. De nya ungdoms- och scoututrymmena placeras i bottenvåningen (ändring av användningsändamål).

Miljökonsekvensbedömning

Miljökonsekvenserna kommer att beaktas i entreprenadhandlingarna och då ansökan om bygglov inlämnas.

Tilläggsuppgifter

Fastighetsdirektör Osmo Rasimus tfn. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi