

Hermannin Varustamon toimintoja Paavalinkirkkoon - enimmäiskustannusarvion hyväksyminen

Yhteinen kirkkoneuvosto 13.06.2024 § 200
326/03.03.01/2024

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus Yhteinen kirkkoneuvosto päättää

- 1) hyväksyä hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 0,576 milj. euroa (sis. alv 25,5.) hintatasossa 104,5/4.2024 Haahtela-indeksi, josta vuodelle 2024 kohdistuu noin 0,1 miljoonaa euroa, vuodelle 2025 noin 0,476 miljoonaa euroa,
- 2) oikeuttaa kiinteistöjohtajan valitsemaan korjauksen urakoitsijan ja käynnistämään korjaustyöt, kun edellytykset lupien ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa,
- 3) valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset ja tekemään asiakirjoihin tarvittaessa pieniä tai teknisluontoisia muutoksia

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

- Yleistä

Yhteinen kirkkoneuvosto on käsitellyt 2.5.2024 kokouksessaan Hermannin Varustamon ja Paavalin seurakunnan tiivistyvää yhteistyötä. Asia on käsitelty aiemmin myös Paavalin seurakunnan seurakuntaneuvostossa.

Tavoiteltavana ratkaisuna on Hermannin Varustamon toimintojen osittainen muutto Paavalin seurakunnan nykyisin käytössä oleviin tiloihin vuoden 2025 lopulla.

- Nykyinen tilanne ja korjaus- sekä muutostoimet

Paavalinkirkkoon kuuluvassa siipiosassa sijaitsee kellarikerroksessa nykyisin varhaiskasvatuksen ja partion toimitiloja. Tilat on mahdollista muuttaa Hermannin Varustamolle soveltuviksi kokoontumis- ja työtiloiksi. Tilojen yhteyteen voidaan rakentaa tarvittavat saniteettitilat, joita diakonian asiakkaat voivat käyttää. Suunnittelussa alueesta on käytetty nimeä diakoniasiipi.

Hermannin Varustamo tulee käyttämään myös muita kuin kellarikerroksen diakoniasiivessä olevia Paavalinkirkon tiloja. Tämän hankkeen toteutussuunnittelu ja rakentamisvaihe eivät sisällä kuitenkaan esim. keittiön tai kirkkosalin muutoksia.

Hanke sisältää kaksi vetäytymistiloiksi sopivaa tilaelementtiä, jotka voidaan sijoittaa Paavalinkirkon siipiosan 1. ja 2. kerrokseen. Vetäytymistiloja voidaan käyttää esim. tapaamisissa, puheluissa ja keskittymistä vaativassa työskentelyssä.

Hankkeen investoinnin maksajana on Yhteinen seurakuntatyö.

Paavalin seurakunnan seurakuntaneuvosto ja Yhteinen seurakuntatyö ovat sopineet, että Hermannin Varustamo maksaa sisäisistä vuokrista yhteiskäytön alkaessa 25 % ja Paavalin seurakunta 75 %.

- Lausunnot ja luvat / hankkeen eteneminen

Kellarikerroksen käyttötarkoituksen muutos ns. diakoniasiiveksi edellyttää rakennuslupan hakemista. Rakennuslupaa haetaan 4.7.2024 mennessä. Tavoitteena on saada lainvoimainen rakennuslupa ennen hankkeen urakkakilpailutusta marraskuussa 2024.

Paavalinkirkon siipiosan sisätiloihin kohdistuvat muutostyöt eivät edellytä Museoviraston lausuntoa.

- Toteutusmuoto ja maksuperusteet

Hankkeeseen toteutuksen urakkamuodoksi valitaan kokonaisurakka, jossa valittu urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana ja vastaa koko hankkeen toteutuksesta päätetyllä 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 0,576 milj. euroa (sis. alv. 25,5 %), Haahtela-indeksi 104,5/4.2024 hintatasossa. Arviossa on varauduttu kohtuudella mahdollisiin yllättäviin lisä- ja muutostöihin ja rakennuttajan kustannuksiin. Kustannusarvio ei sisällä mahdollisia rahoituskuluja tai korkoja eikä muuttokustannuksia.

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

- Aikataulu

- Rakennuslupahakemus jätetään viimeistään 07/2024
- Toteutussuunnittelu 09/2024-11/2024
- Rakentamisen valmistelu 12/2024-04/2025
- Rakentaminen 05/2025-10/2025, Hankkeen rakentamiseen varattu aika on kuusi kuukautta

- Hankkeen riskit

Hankkeen riskejä on kartoitettu ja huomioitu tekemällä ennakkoon selvityksiä ja tutkimuksia rakennuksen rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnosta sekä haitta-aineiden esiintymisestä. Tästä huolimatta korjaus- ja purkutöiden yhteydessä voi aina paljastua yllätyksiä, joihin varaudutaan lisä- ja muutostyövarauksella budjetissa.

Hankkeen taloudellisena riskinä voidaan pitää myös tarkempia sisältö-, laatu- ym. määrittämiä, jotka vaikuttavat lopulliseen kokonaiskustannukseen.

Aikatauluriskinä on päätöksenteon ja rakennuslupakäsittelyn sekä urakkakilpailutuksen ja toteutuksen mahdollinen pitkittyvä aika.

Kustannusriskinä ovat myös toimitusajat, kapasiteettiongelmat (esim. työvoiman saatavuus) ja yleiset suhdannevaikutukset. Vallitsevasta geopoliittisesta tilanteesta voi aiheutua hankkeelle lisäkustannuksia (mm. materiaalien saatavuus, aikataulu, työvoima, materiaalien kustannusten äkillinen hinnan nousu).

- Paloturvallisuus ja muu turvallisuus

Diakoniasiipi toimii jatkossa omana paloteknisenä paloalueenaan. Palokatkot tehdään ja varmistetaan muutostöiden yhteydessä.

Hankkeessa huomioidaan myös seurakuntalaisten turvallisuudentunteen vahvistaminen lisäämällä valvontakameroita. Diakoniasiiven kulku tapahtuu omasta ovesta Kuusamonkadun puolelta.

- Esteettämyys

Tiloihin sijoitettavan diakoniasiiven saavutettavuus varmistetaan mm. lisäämällä sähköinen avaus nykyiseen ulko-oveen. Sisäänkäynnin yhteydessä olevan luiskan yhteyteen lisätään kaide. Uudet tiloihin sijoitettavat saniteetitilat mitoitetaan esteettämyiksi.

Lapsivaikutusten arviointi

Paavalin seurakuntaneuvosto on käsitellyt kokouksessaan 13.2.2024 § 19 myös lapsivaikutusten arviointia seuraavasti:

Ratkaisu ei olennaisella tavalla heikennä Paavalin seurakunnan lapsi-, varhaisnuoriso- ja nuorisotyön toimintaedellytyksiä. Partion tulevaisuus turvataan vaihtamalla toimitilan paikkaa Paavalinkirkolla. Lapsivaikutukset kohdistuvat Paavalin musiikkikoulun toiminnassa oleviin lapsiin ja nuoriin, koska Paavalin seurakunta ei voi jatkossa enää tarjota tiloja musiikkikoulun käyttöön.

Ympäristövaikutusten arviointi

Hankkeella on positiivisia ympäristövaikutuksia, sillä tiloja tiivistetään siirtämällä toimintoja yhteen kiinteistöön. Lisäksi hankkeen ympäristövaikutukset tullaan ottamaan huomioon urakka-asiakirjoissa ja haettaessa rakennuslupaa rakennusvalvonnasta.

Lisätiedot

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