

Godkännande av maximikostnadsberäkningen för teknisk reparation av Månsas kyrka och beslut om projektet

Gemensamma kyrkofullmäktige 12.03.2026
572/03.03.01/2025

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige beslutar

- 1) godkänna utkastplanerna och projektplanen för totalrenoveringen av Månsas kyrka i enlighet med bilagorna.
- 2) godkänna en maximikostnadsberäkning för projektet på 4,3 miljoner euro (inkl. moms 25,5 %), varav cirka 1,0 miljoner euro allokeras till 2026, cirka 3,0 miljoner euro till 2027 och cirka 0,3 miljoner euro till 2028. Prisnivån är Helsingfors 1/2026. HI 104,0.
- 3) befullmäktiga gemensamma kyrkorådet att välja en huvudentreprenör för totalrenoveringen och inleda arbetet när förutsättningarna för tillstånd och finansiering är i skick.
- 4) omedelbart justera paragrafen i protokollet i den fråga.

Behandling

Beslut

Yhteinen kirkkoneuvosto 12.02.2026 § 53

Föredragande Ställf. samfällighetens direktör Forsén Stefan

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkorådet föreslår att gemensamma kyrkofullmäktige beslutar

- 1) godkänna utkastplanerna och projektplanen för totalrenoveringen av Månsas kyrka i enlighet med bilagorna.
- 2) godkänna en maximikostnadsberäkning för projektet på 4,3 miljoner euro (inkl. moms 25,5 %), varav cirka 1,0 miljoner euro allokeras till 2026, cirka 3,0 miljoner euro till 2027 och cirka 0,3 miljoner euro till 2028. Prisnivån är Helsingfors 1/2026. HI 104,0.
- 3) befullmäktiga gemensamma kyrkorådet att välja en huvudentreprenör för totalrenoveringen och inleda arbetet när förutsättningarna för tillstånd och finansiering är i skick.
- 4) omedelbart justera paragrafen i protokollet i denna fråga.

Behandling

Fastighetsdirektör Rasimus redogjorde för ärendet.

Under handläggningen fördes fyra anföranden.

Medlem Harms-Aalto föreslog, med stöd av Lainela, Heinänen och flera andra, att man till beslutsförslaget lägger till punkt 5 enligt följande:

"Samtidigt förutsätter gemensamma kyrkorådet att planerna för totalrenoveringsprojekt i kyrkorna behandlas i fastighetsdirektionen innan de presenteras för gemensamma kyrkorådet."

På basis av en enhällig debatt beslutade föredraganden att lägga till punkt 5 i beslutsförslaget, i linje med Harms-Aaltos motförslag.

Beslut

Gemensamma kyrkorådet beslutade föreslå att gemensamma kyrkofullmäktige beslutar

1) godkänna utkastplanerna och projektplanen för totalrenoveringen av Månsas kyrka i enlighet med bilagorna.

2) godkänna en maximkostnadsberäkning för projektet på 4,3 miljoner euro (inkl. moms 25,5 %), varav cirka 1,0 miljoner euro allokteras till 2026, cirka 3,0 miljoner euro till 2027 och cirka 0,3 miljoner euro till 2028. Prisnivån är Helsingfors 1/2026. HI 104,0.

3) befullmäktiga gemensamma kyrkorådet att välja en huvudentreprenör för totalrenoveringen och inleda arbetet när förutsättningarna för tillstånd och finansiering är i skick.

4) omedelbart justera paragrafen i protokollet i denna fråga.

5) Samtidigt förutsätter gemensamma kyrkorådet att planerna för totalrenoveringsprojekt i kyrkorna behandlas i fastighetsdirektionen innan de presenteras för gemensamma kyrkorådet.

Redogörelse

Bakgrund

Månsas kyrka färdigställdes 1980 och ritades av Ahti Korhonen. Byggnaden ligger i 28:e stadsdelen i kvarter 28213 och på tomt 1. Byggnadens adress är Skogsbäcksvägen 15, 00630 Helsingfors. Byggnadens beräknade totala våningsyta är 1503 brm². Byggnaden består av två våningar, av vilka största delen tjänar kyrkans och församlingens verksamhet. Fastigheten ägs av Helsingfors kyrkliga samfällighet. Byggnaden har i huvudsak varit i bruk i sin ursprungliga form, med undantag för renoveringshelheten för inomhusutrymmen som förverkligades åren 2018–2019.

Projektplaneringen för totalrenoveringen av objektet har genomförts hösten 2025. Projektet för totalrenovering av Månsas kyrka inleds på grund av en försämring av det strukturella och tekniska skicket, men samtidigt ger det möjligheten att förbättra byggnadens funktionalitet och tillgänglighet. I byggnaden har funnits två hyresbostäder som ägs av församlingen och som är planerade att i samband med totalrenoveringen ändras om till kontorsbruk.

Renoveringen omfattning har fokus på att totalt modernisera byggnadens husteknik, avlägsna fukttekniska risker samt förbättra funktionaliteten och tillgängligheten i inomhusutrymmen samt rutter. Byggnadens ventilationssystem är i slutet av sin

tekniska livslängd och innehåller smuts och mineralullfibrer, vilket försämrar inomhusluftens kvalitet och ökar föroreningarnas spridning från konstruktioner till utrymmen. Kartläggningarna över skadliga ämnen år 2025 visade tungmetaller i materialen, vilket förutsätter att en totalrenovering utförs som ett arbete med skadliga ämnen i reparations- och rivningsarbeten. Som helhet förutsätter byggnadens tekniska skick en totalrenovering.

Projektets funktionella och strategiska utgångspunkter är att säkerställa kontinuiteten i församlingens verksamhet samt lokalernas lämplighet för förändrade behov. Ändringen av bostadslägenheterna till kontorsbruk stärker byggnadens serviceförmåga och förbättrar utrymmeseffektiviteten. Dessutom kommer projektet att undersöka möjligheterna att förbättra tillgängligheten och förtydliga utrymmes användningen. I fråga om energiekonomin undersöktes under projektplaneringen de tekniska och ekonomiska möjligheterna att ta i bruk jordvärme och fjärrvärme samt utnyttja solenergi. Vid planeringen går man dock vidare med fjärrvärme. Målen i samfällighetens vägkarta för koldioxidneutralitet styr projektets planering och materialval.

Tidtabellen för byggandet ska anpassas enligt församlingens verksamhet och arrangemang för tillfälliga utrymmen. I januari 2026 har ett kostnadsförslag fastställts för omfattningen av renoveringen enligt projektplanen. Totalt kommer kostnaderna att uppgå till cirka 4,3 M€, inklusive moms 25,5 %. Projektet förutsätter bygglov och i projektet iakttas skyldigheterna för beräkning av koldioxidavtryck i enlighet med den nya bygglagen. Enligt planläggningen och myndigheternas krav har objektet ingen separat fastställd skyddad bakgrund, men den kyrkliga byggnadens karaktär ställer sina egna kvalitativa och arkitektoniska ramvillkor.

Nuläge

Månsas kyrka är under projektplaneringsfasen i första hand i Petrus församlings bruk, men i kyrkan ordnas även verksamhet av Oulunkylän seurakunta under vissa veckodagar.

Enligt Helsingfors karttjänst:

- VTJ-PRT 103408146M
- Permanent byggnadsnummer 7310
- Fastighetsbeteckning 91-28-213-1
- Våningar 2
- Hiss nej
- Bostadslägenhetsyta 116 m²
- Bostäder 2
- Byggnadsmaterial tegelsten

Kyrkans inredning är planerad av inredningsarkitekt Olavi Hänninen. Altartavlan är skulptör och konstgrafiker Heikki Niemins trä- och kopparskulptur Krucifix från 1981.

Kyrkotextilerna är designade av textilkonstnär Terttu Hassi och andra textilier av textilkonstnär Airi Snellman-Hänninen.

I församlingssalen finns konstnär Sam Vannis målning Moses och lagtavlorna. I kyrkans entré finns skulptör och konstnär Aira Salosmaas skulptur Ängel.

Orgeln är byggd av Urkurakentamo Tuomi. I den finns 22 register. Kyrkans tre klockor är österrikiska.

Objektets strukturer och husteknik är huvudsakligen i originalskick med undantag av servicereparationer.

Byggnaden som färdigställdes 1980 representerar funktionalism till sin arkitektur. Användningsändamålet för byggnadens interiör kan förstås utifrån. Den vita rappningen på de murade fasaderna fortsätter traditionerna för 1900-talets funktionalism.

På området gäller den detaljplan som fastställdes 1970. Där är tomtens användningsområde YK, dvs. kvartersområdet för församlingsbyggnader. Tomten ägs av Helsingfors kyrkliga samfällighet och dess areal är 3 642 m². Exploateringsgraden i planen är 0,7, dvs. byggnadsrätt 2 549 km².

Fastighetens tekniska skick och förhållande till nyproduktion

Byggnadens teknik är mestadels i originalskick. Objektets fasader och socklar har reparerats. För kyrkans del betjänas byggnaden av maskinell till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning för kyrkans del. Det finns maskinell frånluftsventilation i lägenheterna.

Kyrkans interiör och delvis husteknik och system har reparerats i samband med renoveringen 2018–2019. Reparationen fokuserade på inomhusutrymmen, inre ytor, fristående möbler och delvis på el- och husteknik samt mindre utrymmesförändringar.

Allmänt om byggnadens skick:

Kyrkans inre utrymmen och ytor är huvudsakligen i gott skick efter renoveringen 2019.

På byggnadens första våning finns ytterväggar mot marken, där fukten har lösgjort inre sidans beläggningar.

I fasaderna förekommer på vissa ställen sprickor och rappning som lossnar. Planteringslådorna som är fast i byggnaden är en fuktrisk för ytterväggarna.

De natursteniga yttertrapporna i byggnadens östra ända har stora formändringar och måste förnyas.

Vattentakets lutningar är påtagligt i skick. Vattentakets brunnar är för små för att hållas öppna och inte täppas av singel eller löv.

Nuvarande utrymmen och deras brister

I de lokaler som används av Petrus församling saknas för tillfället en tillgänglig kund-wc, en tillgänglig huvudingång (tröskel och dörröppning), tillgänglig tillgång till 2:a våningen på annat sätt än att gå runt byggnaden på utsidan, och eget toalettutrymme för personalen. Dessutom har det konstaterats brister i ljudisoleringen i kontorsutrymmena, där även konfidentiella diskussioner äger rum.

I projektet för totalrenovering där man ändrar bostäderna till kontorsutrymmen kommer även diakoniarbetet i Oulunkylän seurakunta att flytta in och av dem används utrymmena för olika bemötanden. De två församlingarnas framtida verksamhet i Månsas kyrka och i de nya kontorslokalerna höjer utnyttjandegraden och är en del av en helhet som gör det möjligt att lämna kyrkan på Djäknevägen i Äggelby.

Projektets mål

VVS-tekniska mål

Hustekniken i Månsas kyrkobyggnad är huvudsakligen ursprunglig, dvs. de tekniska systemen närmar sig slutet av sin livscykel. Syftet med projektet är att reparera VVS-tekniska anordningar och rörsystem som befinner sig i slutet av sin livscykel. Hustekniken i köksområdet har förnyats år 2018. Ventilationsmaskinernas energieffektivitet är låg, maskinerna är tekniskt föråldrade och de behöver förnyas.

Målet är att förbättra inomhusluft- och temperaturförhållandena i byggnaden. När det gäller inomhusluftförhållanden är målet att ventilationsvolymerna ska uppfylla inomhusklimatklass S2, utan kylning av ventilationen. För tillfället finns ingen nedkylning och det är inte planerat inom ramen för detta projekt. Arbetet omfattar

nya ventilationsenheter samt utbyggnad av ventilationsmaskinrummet. Kanalerna förnyas också på ett omfattande sätt. Syftet med projektet är att göra de hustekniska systemen funktionsdugliga, energieffektiva och förlänga deras livscykel. Värmefördelningscentralen kommer att förnyas och i samband med detta genomförs separering av nätverket för värmeelement och IV-nätverket till egna nätverk för att förbättra energieffektiviteten. I samband med detta bygger man ett eget rörsystem för IV-nätverket.

Tidigare har avloppssystemet delvis förnyats eller reparerats genom relining av rör, i detta projekt kommer man att förnya resten av det ursprungliga avloppssystemet. En del av de ursprungliga avloppen i plast bevaras. Regnvattensystemet inne i byggnaden och takbrunnarna förnyas i sin helhet. Det föråldrade systemet för byggnadsautomation förnyas och det kommer att vara möjligt att följa upp och styra systemet från fjärrkontrollrummet i framtiden.

Strukturtekniska mål

Syftet med renoveringsprojektet är att reparera strukturer vars tekniska livslängd har gått ut samt strukturer vars funktion enligt konditionsundersökningen och utredningar är ur funktion. I utrymmena på andra våningen ändrar man i fråga om hyresbostäderna användningsändamålet, så de omformas till kontorslokaler. Ändringen av användningssyftet leder till att nya dörröppningar ska byggas och att ytmaterial och ytbehandlingar uppdateras. De icke bärande skiljeväggarna förnyas till nya platser och i utrymmen med golvbrunnar installeras vattenisoleringar i golvet.

I fråga om ljudisolering beaktas vid projektplaneringen och planeringsarbetet lösningar som förbättrar ljudisoleringen i princip till den del tekniska reparationsarbeten utförs på objektet. Omstruktureringen av undertaken kommer att genomföras för att förbättra brandsäkerheten.

Installationen av en ny hiss har undersökts i projektplanefasen och man har konstaterat att den mest potentiella platsen är i närheten av ytterdörrarna och hallen (1:a våningen), bredvid trapporna. De konstruktionstekniska ändringar som krävs för att installera hissen görs så att rivnings- och ombyggnadsarbetena är så små som möjligt. Tillgången till yttertaket förbättras. Tillgången sker via den inre takluckan med beaktande av användarnas verksamhet och säkerhet.

Luftkvaliteten inomhus förbättras genom att man tätar ytterväggarnas strukturers anslutningar till de delar som behövs. Fönstrens interna ramanslutningar tätas till de delar som inte har tätats vid renoveringen 2018. Tätningsreparationer görs också på andra våningen där bostadsutrymmena omvandlas till kontor.

Eltekniska mål

Målet är att reparera hela elnätet i byggnaden med alla sina centra i enlighet med TN-S-systemet. Målet är att öka livslängden för byggnaden och dess tekniska system för de kommande årtiondena. I objektet förbättrar man utomhusbelysningens och områdesbelysningens nivå och energieffektivitet samt strävar till att öka möjligheterna till justering. I detta avseende undersöks möjligheterna att justera färg eller färgtemperatur i utomhusbelysningen. Till gårdsområdet läggs också andra möjligheter att använda el till, såsom laddningsstationer för elbilar och allmän elektricitet för t.ex. evenemang.

Byggnadens brandsäkerhet ökas genom att det nuvarande brandvarnarsystemet förnyas som brandlarmsystem. Byggnadens säkerhet förbättras genom att man utvidgar eller förnyar befintliga säkerhetssystem, t.ex. utökad kameraövervakning, ökad passerkontroll och förnyelse av säkerhetsbelysningen. Till de nya kontorslokalerna lägger man till punkter för allmän kabeldragning. De nya toaletterna för rörelsehindrade ska utrustas med ändamålsenliga nödanropssystem.

Tekniska mål för byggnadsplaneringen

Vid interna förändringar strävar man efter att använda slitstarka ytmaterial och möbler. De yttre konstruktionerna förverkligas av hållbara material med en lång

livslängd. På yttertaken garanterar man tillräcklig lutning och vattenstyrning. Man ser till att husets strukturer i mån av möjlighet förblir torra.

Den nya kontorsdelen inreds helt och hållet på nytt genom att först riva den ursprungliga utrustningen, skiljeväggarna, undertaken, golv- och väggbeläggningarna och sedan förverkliga en helt ny utrymmesindelning med nya byggnadsdelar.

Den gamla kyrkodelen förnyas genom avgränsning av toaletter och andra hjälputrymmen samt genom arrangemang för en ny hiss. Undertaken förnyas i de områden där hustekniken förnyas.

I yttertaket stängs befintliga takfönster. I ett takfönster installeras en lucka med stege som leder till yttertaket (innan åtgärder vidtas kommer den enda vägen till yttertaket att ske med hjälp av stegar).

På byggnadens sidor försöker man i mån av möjlighet leda dagvatten bort från byggnadens väggar genom att luta terrängen. Detta kan endast göras i begränsad omfattning för en stor del av fasaderna, eftersom de t.ex. kopplas till det stenlagda gårdsområdet runt byggnaden eller på södra sidan till en gräsmatta som tydligt ligger lägre ner än Skogsbäcksstigen bredvid. Man avlägsnar sådana träd från byggnadens sidor som med sina rötter skadat täckdikningssystemet.

Verksamhetsmål

Målet är att bilda en så funktionell helhet som möjligt av både nya och ombyggda utrymmen för båda de församlingarna som använder byggnaden. Målet är att göra utrymmena tillgängliga året runt.

Projektets kostnader

A-Insinöör Rit Rakenututamin Oy:s byggnadsdelsbaserade kostnadsberäkning för hela projektet är ca 4,3 miljoner euro (inkl. moms 25,5 %) och baserar sig på utförda undersökningar, projektplanen, utkastplaner samt förhandlingar med myndigheter och valda lösningar. Uppskattningen av byggnadsdelen har gjorts på Helsingfors prisnivå och det använda Haahtela-indexet är 104,0. Det beskattningsbara priset för renoveringen är 2 860 euro/kvadratmeter. Finansieringskostnaderna och räntekostnaderna under byggnadstiden har inte beaktats i beräkningen.

Projekttidtabell

Planeringen för genomförandet av projektet pågår och planerna kommer att vara klara under sommaren 2026. Entreprenadenkäter, förhandlingar och avtalsärenden i anslutning till valet av entreprenörer infaller under början av hösten 2026. Med denna preliminära tidsplan skulle de egentliga byggarbetena på platsen kunna påbörjas i slutet av hösten 2026, förutsatt att man kan lösa tillfälliga utrymmen på motsvarande sätt. Entreprenadstiden beräknas vara cirka 12 månader, vilket innebär att arbetet på objektet skulle färdigställas i slutet av 2027.

Projektets risker

Man har försökt kartlägga och ta hänsyn till risker med projektet genom att i förväg göra flera utredningar och undersökningar av byggnadens byggnadsdelars och byggnadstekniska systems skick och förekomsten av skadliga ämnen. Trots detta kan man i samband med reparations- och rivningsarbeten alltid upptäcka överraskningar som man försöker förbereda sig för genom en tilläggs- och ändringsreservering i budgeten. De mest kritiska punkterna är omfattningen av reparationerna i kyrkans betongkonstruktioner, upptäckta oförutsebara skadliga ämnen, täckdikning, nya avlopp och de brytningsmängder de kräver. Läget i huvudstadsregionen är sådan att för tillfället är marknaden för sådana här medelstora totalrenoveringar och nybyggnadsprojekt bra för beställaren, då hela byggnadssektorn är i en recession.

Tillgänglighet

Lokalerna för den kommande totalrenoveringen har till sin dimensionering planerats så att de motsvarar kraven på tillgänglighet. I planen för förverkligande har dessutom föreslagits att tillgänglig förflyttning mellan våningarna skulle ske med hjälp av en ny lätthiss som byggs.

Miljökonsekvensbedömning

Projektet förverkligar målen för kolneutralitet i Helsingfors kyrkliga samfällighet. Att förnya apparaterna till moderna versioner ökar energieffektiviteten och bidrar till att minska det totala antalet kvadrater i de lokaler som används av Oulunkylän seurakunta.

Barnkonsekvensbedömning

Månsas kyrka är Petrus församlings kyrka och till dess delar stöder kyrkan i synnerhet de svenskspråkiga barnens församlingsverksamhet.

Särskilda anmärkningar

Helsingfors stads regionala befolkningsstatistik och redan genomförda strukturella förändringar i kollektivtrafiken stöder genomförandet av den totalrenoveringen av Månsas kyrka.

Tillgången till området är rätt så bra. Kollektivtrafiken är fungerande och det finns många alternativ.

Grund för befogenhet

Förvaltningsstadgan 3 kap. 1 § och 4 kap. 8.1 § 13 punkten

Tilläggsuppgifter

Fastighetsdirektör Osmo Rasimus, osmo.rasimus@evl.fi, tfn 0923402700

Distribution

HSRKY Fastighetsavdelning / Matti Priha