

Reparation av Kårböle kyrka och ett nytt församlingscentrum, godkännande av maximikostnadsberäkningen och fatta beslut om projektet

Gemensamma kyrkofullmäktige 29.01.2026
66/03.03.00/2025

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige

- 1) besluta godkänna utkastplanerna och projektplanen enligt bilagorna för rivning av den nuvarande församlingsbyggnaden i Gamlas, genomförandet av det nya församlingscentret samt den tekniska totalrenoveringen av Kårböle kyrka.
- 2) besluta att godkänna en maximikostnadsberäkning för hela projektet på 13,5 miljoner euro (inkl. moms), varav cirka 2,5 miljoner euro allokeras till 2026, cirka 8,0 miljoner euro till 2027 och cirka 3,0 miljoner euro till 2028.
- 3) befullmäktiga gemensamma kyrkorådet att välja en entreprenör för rivnings-, nybyggnads- och reparationsarbeten och att inleda arbetet när förutsättningarna för tillstånd och finansiering är i skick.
- 4) omedelbart justera paragrafen i protokollet i den fråga.

Behandling

Beslut

Yhteinen kirkkoneuvosto 15.01.2026 § 19

Föredragande Ställf. samfällighetens direktör Forsén Stefan

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkorådet beslutar föreslå att gemensamma kyrkofullmäktige

- 1) besluta godkänna utkastplanerna och projektplanen enligt bilagorna för rivning av den nuvarande församlingsbyggnaden i Gamlas, genomförandet av det nya församlingscentret samt den tekniska totalrenoveringen av Kårböle kyrka.
- 2) besluta att godkänna en maximikostnadsberäkning för hela projektet på 13,5 miljoner euro (inkl. moms), varav cirka 2,5 miljoner euro allokeras till 2026, cirka 8,0 miljoner euro till 2027 och cirka 3,0 miljoner euro till 2028.
- 3) befullmäktiga gemensamma kyrkorådet att välja en entreprenör för rivnings-, nybyggnads- och reparationsarbeten och att inleda arbetet när förutsättningarna för tillstånd och finansiering är i skick.
- 4) omedelbart justera paragrafen i protokollet i den fråga.

Behandling

Fastighetsdirektör Rasimus redogjorde för ärendet.

Under handläggningen fördes tre anföranden.

Föredraganden ändrade de sista meningarna i redogörelsetextens stycke Bakgrund till följande:

"Kannelmäen seurakuntas verksamhet flyttades till evakueringsutrymmen 2015 på grund av allvarliga fuktskador som konstaterats i församlingsbyggnaden.

Det administrativa beslutet om inomhusluften och förbudet mot användning av församlingslokalerna trädde i kraft 2018."

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Redogörelse

Bakgrund

Kårböle kyrka och församlingsbyggnad, ritade av Marjatta och Martti Jaatinen, stod klara 1968. Byggnaderna finns i Gamlas i Gamlasparkens värdefulla miljö på adressen Gamlasvägen 6. Området har i detaljplanen märkts ut som kvartersområde för kyrka och andra församlingsbyggnader och har en yta på 10.027 m².

Kårböle kyrka har definierats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Kyrkan är ett regionalt värdefullt objekt (Nylands förbunds publikationer E 64/245–2022).

Kyrkan har skyddats genom kyrkostyrelsens beslut 8.6.2004 och skyddsbestämmelserna i 5 § i kyrkolagen gäller: "Skyddet av en byggnad omfattar också byggnadens fasta inredning, målningar och konstverk som hör till den samt byggnadens gårdsområde." I skyddsbeslutet för kyrkan konstateras också att Kårböle kyrka representerar "en högklassig och fördomsfri arkitektur från 1960-talet". Dessutom konstateras det att "skyddet gäller församlingscentrets lokaler samt gårdens strukturer i den mån de verkar kunna erfaras av besökarna i Kårböle kyrka eller av dem som betraktar kyrkan". (Kyrkostyrelsens beslut 8.6.2004 och skyddsbestämmelserna i 5 § i kyrkolagen).

Kyrkostyrelsen har genom beslut 17.9.2020 fastställt rivningen av Gamlas församlingsbyggnad på den skyddade kyrkogården.

Kannelmäen seurakuntas verksamhet flyttades till evakueringsutrymmen 2015 på grund av allvarliga fuktskador som konstaterats i församlingsbyggnaden.

Det administrativa beslutet om inomhusluften och förbudet mot användning av församlingslokalerna trädde i kraft 2018.

Nuläge

Kyrkan och församlingsbyggnaden utgör ett enhetligt centrum bestående av två byggnadsmassor.

Församlingsbyggnaden är byggnadstekniskt i slutet av sin livscykel och lokalerna har i huvudsak tagits ur bruk bland annat på grund av problem med inomhusluften. Reparationen av byggnaden till dess ursprungliga omfattning och användningssyfte har visat sig vara problematisk och ekonomiskt olönsam.

Detaljplaneändringen trädde i kraft 3.7.2025 och gäller Kårböle kyrkas tomt 33127/4 på adressen Gamlasvägen 6. Planlösningen gör det möjligt att riva och ersätta en obrukbar församlingsbyggnad med en ny byggnad som liknar den nuvarande. På tomtens västra och nordvästra sida finns höghus, på sydöstra sidan en hundpark och ett nätverk av friluftsleder. Det är lätt att ta sig till platsen med kollektivtrafik, privatbil, cykel samt till fots.

Kyrkobyggnaden har bevarats närapå i ursprungligt skick med undantag av reparationer av yttertak och takfönster under 80- och 90-talen och dessutom några mindre reparationer. Sommaren 2025 lät man på kyrkans del utföra en analys av byggnadens skick för att utreda reparationsbehoven. De viktigaste iakttagelserna i analysen är fukt- och inomhuslufttekniska problem, glasväggarna samt skicket på betongstrukturerna och rörsystem.

Kyrkan kan inte vara i bruk samtidigt som församlingsbyggnaden är en rivnings- och byggarbetsplats. En teknisk totalrenovering av kyrkan är motiverat att utföra i samband med byggandet av en ny församlingsbyggnad.

Kannelmänen seurakuntas församlingsråd har i sitt utlåtande 8.12.2025 förordat den föreslagna nybyggnaden och reparationen av kyrkan samt meddelat att rådet förbinder sig till långvarig verksamhet i de renoverade lokalerna. Församlingsrådet påskyndar också i sitt utlåtande att beslut fattas och reparationsarbetena påbörjas.

Församlingen har starkt förbundit sig att verka i de minimiutrymmen som kyrkolagen förutsätter på Gamlasvägen 6 så snart som det länge väntade nybyggnadsprojektet med kyrkans reparationer har genomförts.

Projektplan och kostnader

Det är meningen att den nuvarande församlingsbyggnaden som ska rivas, ska ersättas med en nybyggnad som till sin omfattning är 1 989 brm² i enlighet med projektplanen och utkastplanerna (bilagor 1–4). I huvudsak skulle man i nybyggnaden på två våningar placera alla utrymmen för församlingsverksamhet. Det nya församlingscentret placerar sig i huvudsak på den byggnad som rivs (1 888 brm²). Utgångspunkten har varit en rektangulär byggnadsfigur likt den nuvarande, som fungerar som sockel för kyrkan. Ingången till församlingsbyggnaden är fortsättningsvis på samma sida som parkeringsplatsen. I planen har man ställt in sig på att lösa hur man mellan byggnaderna kan röra sig tillgängligt, tydligt och värdigt.

Man planterar nya träd på parkeringsplatsen och bygger vattengenomsläppliga ytkonstruktioner och ett strukturellt tillvaratagande av dagvatten, eftersom området är känsligt för översvämning av dagvatten. Även det gröna taket som förverkligas på nybyggnaden fördröjer dagvattnet. I byggnadens sydvästra ända placeras ett litet gårdsområde som väjer för flygekorrarnas kärnområde som sträcker sig över kyrkogården. Servicetrafik sköts från parkeringsplatsens håll.

För själva kyrkogården föreslås inga andra ändringar i verkställighetsplanen utom en ny stig söderut till gräsmattan, och en gång till den byggs från leden.

Den partiella tekniska totalrenoveringen av kyrkan omfattar reparationer av skador som upptäckts vid undersökningar av byggnadens skick i betongkonstruktionerna, i fukt- och mikroskadade ytterväggars nedre delar och på fuktskadade kantbalkar i kyrkodelns vindsbjälkkonstruktion. Dessutom utförs bl.a. rengöring och beläggning av bottenbjälklagets ventilationskanaler, byte av golvgaller och tätning av konstruktioners fogar samt förnyande av värmeglaselement för väggarna med stålstomme. Kyrkans elektricitet, belysning, AV-teknik och byggnadsautomation förnyas. Uppvärmningsutmaningar som beror på kyrkans inre höjd försöker man också förbättra i mån av möjlighet. Kyrkans konstruktioner har på basis av utgångsuppgifter reparerats tidigare år 1997, då man förnyade takbeläggningen med underlag, utförde reparationer av takfönster och yttre betongstrukturer samt skärmtaket ovanför kyrkans huvudingång. Alla dessa repareras också vid denna renovering och runt kyrkan måste man bygga ställningar med skyddshuvor.

Nybyggnadens utrymmeslösningar och arkitektur

I utrymmesplaneringen har man undersökt hur kyrkans och församlingscentrets led kan lösas på ett sådant sätt att förflyttningen mellan byggnaderna skulle vara tillgängligt, tydligt och värdigt. I leden bevaras kyrkans och församlingscentrets bärande betongstrukturer som finns i anslutningen, trappan till altaret samt ursprungliga tekniska utrymmen som betjänar kyrkan och som finns under kyrkan, som ventilationsmaskinrum.

Man har också ansett att den nuvarande bitumentakytan i mellandelen, som man varit tvungen att omgärda med staket för att förhindra tillgång, kunde hellre ersättas med ett grönt tak med planterade buskar. Det gröna taket föreslås i enlighet med planens krav även placeras på nybyggnadens tak. Utgångsläget för utrymmesplaneringen har därför blivit sådan att leddelen genomförs på en plan som entréutrymmets höga del och hissen placeras på nybyggnadens sida. Så skulle ingången till kyrkan ske i kyrkans golvplan längs en smal glasgång.

I förslaget till nybyggnaden finns två våningar i normalhöjd och i ändan en högre sal, på vars tak man kan gömma kondensorer och övriga tekniska anordningar. På så sätt kan man hålla takskäggets höjd som sådan att nybyggnaden fortfarande fogar sig till kyrkans volym enligt kraven: takskäggets höjd hålls som närapå ursprunglig. Byggnadens tvärsnittsform är enklare än den ursprungliga och genomgående lika djup som den ursprungliga andra våningen.

Nybyggnadens fasad på kyrkogårdens sida är en muraktig betongfasad. Byggnadens utrymmen öppnas åt nordväst i riktning mot parkeringsplatsen. Den långa fasaden i denna riktning är en fasad i betong och glas med metallformade höljen som en del av fönsterkonstruktionen. Ändan mot Gamlasvägen är en betongfasad med gallerplan för klätterväxter. Mellan dessa finns trappor mot kyrkans huvudingång enligt kyrkogårdens ursprungliga rätvinkliga gångväg.

Projektets kostnader

A-Insinööri Rakennuttaminen Oy:s byggnadsdelsbaserade kostnadsberäkning för hela projektet är 13,5 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 104/9.2025 och det använda Haahtela-indexet är 102,0/1.2025. Den utarbetade kostnadsberäkningen innehåller också merparten av byggherrens kostnader med fristående möbler och anskaffning av utrustning. Finansieringskostnaderna och räntekostnaderna under byggnadstiden har inte beaktats i beräkningen. Dessutom har man i projektets totala kostnader förberett sig på eventuella planavvikelser och mindre förändringar i omfattningen under kyrkans och det nya församlingscentrets genomförandefas samt på byggherrens anskaffningar jämfört med utkastplanerna med 0,163 miljoner euro.

Kostnaderna för uppförande av en nybyggnad och rivning av den gamla församlingsbyggnaden uppgår totalt till cirka 11,83 miljoner euro (inkl. moms 25,5%) då bruttoarealen är cirka 1 989 brm², vilket innebär en kvadratmeterkostnad på cirka 5 950 €/ brm². Kyrkans reparationskostnader uppgår totalt till cirka 1,50 miljoner euro, vilket innebär att reparationernas kvadratmeterkostnader blir cirka 1 870 €/ brm².

Enligt den preliminära uppskattningen skulle kostnaderna för projektet för år 2026 uppgå till cirka 2,5 miljoner euro, för år 2027 till 8,0 miljoner euro och för år 2028 till cirka 3,0 miljoner euro.

Projektkostnaderna preciseras ännu i takt med att verkställighetsplaneringen framskrider och efter att entreprenadanbud har mottagits vid presentationen av valet av entreprenör senare i förvaltningen.

Projekttidtabell

Planeringen för genomförandet av projektet pågår och planerna kommer att vara färdiga för entreprenadberäkning i början av maj. Entreprenadenkäter, förhandlingar och avtalsärenden i anslutning till valet av entreprenörer infaller under maj–augusti

2026. Med denna preliminära tidsplan skulle de egentliga byggarbetena kunna inledas i september 2026. Entreprenadstiden beräknas vara cirka 18–20 månader, vilket innebär att projektets arbeten skulle kunna slutföras i april–maj 2028.

Projektets risker

Man har försökt kartlägga och ta hänsyn till alla 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 vid den blivande nya församlingscentralen har till sin dimensionering planerats så att de motsvarar kraven på tillgänglighet. I verkställighetsplanen har dessutom föreslagits att förflyttningen mellan kyrkan och det nya församlingscentrets byggnader skulle vara tillgänglig.

Miljökonsekvensbedömning

Projektet förverkligar målen för kolneutralitet i Helsingfors kyrkliga samfällighet. Nybygget har genomgått en livscykelplan och beräkningar.

Barnkonsekvensbedömning

Den nya församlingsbyggnadens genomförande i anslutning till kyrkan ger församlingens verksamhet stabilitet och kontinuitet att bygga ett sammanhang mellan invånarna i området och församlingens verksamhet. Församlingen har gjort en barnkonsekvensbedömning.

Förverkligandet av nybygget skulle ge betydande positiva barnkonsekvenser inom Kannelmäen seurakuntas arbete med fostran, familjer, områdets barn och unga. Goda och säkra möteslokaler i anslutning till kyrkan inbjuder och stärker människor i olika åldrar till ett långvarigt församlingssammanhang. Till familjecentret, den bekanta platsen för familje- och dopfester, är det lätt att komma på nytt för att delta i övrig verksamhet.

Särskilda anmärkningar

Befolkningen i Kårböle och tillgängligheten på kyrkans område.

Helsingfors stads regionala befolkningsstatistik stöder genomförandet av det nya församlingscentret. Kårböle grunddistrikt och stadsdel är Kannelmäen seurakuntas geografiska område. Enligt befolkningsprognosen för Kårböles område kommer befolkningen att öka.

Kannelmäen seurakuntas sektorsövergripande samarbete med aktörer i området och med proffs inom olika branscher samt mångkulturell verksamhet förstärker och stöder att man blir fäst i områdets verksamhet.

Tillgången till området är rätt så bra. Kollektivtrafiken är fungerande och det finns många alternativ. I Helsingfors stads planeringsprinciper för Malmgården har på lång sikt föreslagits två nya under- eller övergångar, den ena till ringbanan och den andra till korsandet av Rutiån. Syftet med att korsa Rutiån är att förbättra kollektivtrafikförbindelserna mellan Gamlas och Malmgården.

Grund för befogenhet

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

Tilläggsuppgifter

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

Distribution

HSRKY fastighetsavdelningen