

Maunulan kirkon teknisen korjauksen enimmäiskustannusarvion hyväksyminen ja hankkeesta päättäminen

Yhteinen kirkkoneuvosto 12.02.2026 § 53
572/03.03.01/2025

Esittelijä Vs. seurakuntayhtymän johtaja Forsén Stefan

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää

1) hyväksyä Maunulan kirkon peruskorjauksen luonnossuunnitelmat ja hankesuunnitelman liitteiden mukaisesti.

2) hyväksyä hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 4,3 milj. euroa (sis. alv. 25,5 %), josta vuodelle 2026 kohdistuu noin 1,0 milj. euroa, vuodelle 2027 noin 3,0 milj. euroa ja vuodelle 2028 noin 0,3 milj. euroa. Hintataso on Helsinki 1/2026. HI 104,0.

3) valtuuttaa yhteisen kirkkoneuvoston valitsemaan peruskorjaukselle kokonaishintaisen pääurakoitsijan ja käynnistämään työt, kun edellytykset lupien ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa.

4) tarkastaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän.

Käsittely

Kiinteistöjohtaja Rasimus selosti asiaa.

Käsittelyn aikana käytettiin neljä puheenvuoroa.

Jäsen Harms-Aalto ehdotti Lainelan, Heinäsen ja usean muun kannattamana että päätösehdotukseen lisätään kohta 5, joka kuuluu seuraavasti:

”Samalla yhteinen kirkkoneuvosto edellyttää, että kirkkojen peruskorjaushankkeiden suunnitelmat käsitellään kiinteistöjohtokunnassa ennen niiden esittelemistä yhteiselle kirkkoneuvostolle.”

Yksimielisesti käydyn keskustelun perusteella esittelijä päätti lisätä päätösehdotukseen Harms-aallon vastaesityksen mukaisen kohdan 5.

Päätös

Yhteinen kirkkoneuvosto päätti esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää

1) hyväksyä Maunulan kirkon peruskorjauksen luonnossuunnitelmat ja hankesuunnitelman liitteiden mukaisesti.

2) hyväksyä hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 4,3 milj. euroa (sis. alv. 25,5 %), josta vuodelle 2026 kohdistuu noin 1,0 milj. euroa, vuodelle 2027 noin 3,0 milj. euroa ja vuodelle 2028 noin 0,3 milj. euroa. Hintataso on Helsinki 1/2026. HI 104,0.

3) valtuuttaa yhteisen kirkkoneuvoston valitsemaan peruskorjaukselle kokonaishintaisen pääurakoitsijan ja käynnistämään työt, kun edellytykset lupien ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa.

4) tarkastaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän.

5) Samalla yhteinen kirkkoneuvosto edellyttää, että kirkkojen

peruskorjaushankkeiden suunnitelmat käsitellään kiinteistöjohtokunnassa ennen niiden esittelemistä yhteiselle kirkkoneuvostolle

Selostus

Taustaa

Maunulan kirkko on vuonna 1980 valmistunut Ahti Korhosen suunnittelema kirkkorakennus. Rakennus sijaitsee 28. kaupunginosassa korttelissa 28213 ja tontilla 1. Rakennuksen osoite on Metsäpurontie 15, 00630 Helsinki. Rakennuksen laskennallinen kokonaiskerrosaala on 1503 brm². Rakennus käsittää kaksi kerrosta, joista suurin osa palvelee kirkon ja seurakunnan toimintaa. Kiinteistön omistaa Helsingin seurakuntayhtymä. Rakennus on ollut käytössään pääasiassa alkuperäisessä muodossaan, lukuun ottamatta vuosina 2018–2019 toteutettua sisätilojen korjauskokonaisuutta.

Kohteen peruskorjauksen hankesuunnittelu on toteutettu vuoden 2025 syksyllä. Maunulan kirkon peruskorjaushanke käynnistetään rakenteellisen ja teknisten kunnan huonontumisen vuoksi, mutta samalla se tarjoaa mahdollisuuden parantaa rakennuksen toimivuutta ja esteettömyyttä. Rakennuksessa on ollut kaksi seurakunnan omistamaa vuokra-asuntoa, jotka on suunniteltu muutettaviksi toimistokäyttöön tulevan peruskorjauksen yhteydessä.

Korjauslaajuuden painopiste on rakennuksen talotekniikan kokonaisvaltaisessa uudistamisessa, kosteusteknisten riskien poistamisessa sekä sisätilojen ja kulkureittien toiminnallisuuden ja esteettömyyden parantamisessa. Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä on teknisen käyttöikänsä lopussa ja sisältää likaa sekä mineraalivillakuituja, mikä heikentää sisäilman laatua ja lisää epäpuhtauksien kulkeutumista rakenteista tiloihin. Vuoden 2025 haitta-ainekartoitukset osoittivat materiaaleissa raskasmetalleja, mikä edellyttää peruskorjauksen tekemistä haitta-ainetyönä korjaus- ja purkutöissä. Kokonaisuutena rakennuksen tekninen kunto edellyttää peruskorjausta.

Hankkeen toiminnallisina ja strategisina lähtökohtina on seurakunnan toiminnan jatkuvuuden varmistaminen sekä tilojen soveltuvuus muuttuneisiin tarpeisiin. Asuinhuoneistojen muuttaminen toimistokäyttöön vahvistaa rakennuksen palvelukykyä ja parantaa tilatehokkuutta. Lisäksi hankkeessa tarkastellaan mahdollisuuksia parantaa esteettömyyttä ja selkeyttää tilojen käyttöä. Energiatalouden osalta hankesuunnittelun aikana selvitettiin maalämmön ja kaukolämmön käyttöönoton tekniset ja taloudelliset mahdollisuudet sekä aurinkoenergian hyödyntäminen. Suunnittelussa edetään kuitenkin kaukolämmöllä. Seurakuntayhtymän hiilineutraalisuustiekartan tavoitteet ohjaavat hankkeen suunnittelua ja materiaalivalintoja.

Rakentamisen aikataulu tulee sovittaa seurakunnan toiminnan ja väistötilajärjestelyjen mukaan. Hankesuunnitelman mukaiselle korjauslaajuudelle on määritetty kustannusarvio tammikuussa 2026. Kokonaisuudessaan kustannukset tulevat olemaan noin 4,3 M€, sisältäen alv 25,5%. Hankkeelta edellytetään rakennuslupaa, ja hankkeessa noudatetaan uuden rakentamislain mukaisia hiilijalanjäljen laskentavelvoitteita. Kaavoituksen ja viranomaisvaatimusten mukaan kohteella ei ole erikseen määrättyä suojelustatusta, mutta kirkollisen rakennuksen luonne asettaa omat laadulliset ja arkkitehtoniset reunaehdot.

Nykytilanne

Maunulan kirkko on hankesuunnitteluvaiheessa ensisijaisesti Petrus församlingin käytössä, mutta kirkossa järjestetään myös Oulunkylän seurakunnan toimintaa tietyinä päivinä viikossa.

Helsingin karttapalvelun mukaan:

- VTJ-PRT 103408146M
- Pysyvä rakennusnumero 7310
- Kiinteistötunnus 91-28-213-1
- Kerroksia 2
- Hissi ei
- Asuinhuoneistoala 116 m²
- Asuntoja 2
- Rakennusaine tiili

Kirkon sisustuksen on suunnitellut sisustusarkkitehti Olavi Hänninen. Alttaritauluna on kuvanveistäjä, taidegraafikko Heikki Niemisen puu- ja kupariveistos Krusifiksi vuodelta 1981.

Kirkkoketasteilit on suunnitellut tekstiilitaiteilija Terttu Hassi ja muut tekstiilit tekstiilitaiteilija Airi Snellman-Hänninen.

Seurakuntasalissa on taidemaalari Sam Vannin maalaus Mooses ja laintaulut. Kirkon aulassa on kuvanveistäjä ja taidemaalari Aira Salosmaan veistos Enkeli.

Urut ovat urkurakentamo Tuomen tekemät. Niissä on 22 äänikertaa. Kirkon kolme kelloa ovat itävaltalaiset.

Kohteen rakenteet ja talotekniikka ovat pääasiassa alkuperäiskunnossa huoltokorjauksia lukuun ottamatta.

Vuonna 1980 valmistunut rakennus edustaa arkkitehtuuriltaan funktionalismia. Rakennuksen sisätilojen käyttötarkoitus on hahmotettavissa ulkopuolelta. Muurattujen julkisivujen valkea rappaus jatkaa 1900-luvun funktionalismin perinteitä.

Alueella on voimassa vuonna 1970 vahvistettu asemakaava. Siinä tontin käyttötarkoitus YK eli seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Tontin omistaa Helsingin seurakuntayhtymä ja sen pinta-ala on 3 642 m². Tehokkuusluku kaavassa on 0,7 eli rakennusoikeutta 2 549 kem².

Kiinteistön tekninen kunto ja suhde uudistustoimintaan

Rakennuksen tekniikka on pääosin alkuperäiskuntoista. Kohteen julkisivuille ja sokkeleille on tehty korjauksia. Rakennusta palvelee koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla kirkon osalta. Asunnoissa on koneellinen poistoilmanvaihto.

Kirkon sisätiloja ja osin talotekniikkaa ja järjestelmiä on korjattu 2018–2019 tehdyn korjauksen yhteydessä. Korjaus keskittyi sisätiloihin, sisäpintoihin, irtokalusteisiin ja osin sähkö- ja talotekniikkaan sekä vähäisiin tilamuutoksiin.

Yleisesti rakennuksen kunnosta:

Kirkon sisätilat ja -pinnat ovat pääasiassa hyvässä kunnossa 2019 toteutetun remontin jäljiltä.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on maanvastaisia ulkoseiniä, joissa kosteus on irrottanut sisäpuolen pinnoitteita.

Julkisivupinnoissa esiintyy paikoin halkeilua ja irtoavaa rappausta. Rakennuksessa kiinni olevat istutusaltaat ovat kosteusriski ulkoseinille.

Rakennuksen itäpäädyssä olevissa luonnonkivisissä ulkoportaissa on suuria muodonmuutoksia, ja ne on uusittava.

Vesikaton kallistukset ovat silminnähden kunnossa. Vesikaton kaivot ovat liian pieniä, jotta ne pysyisivät auki eivätkä tukkeutuisi singelistä tai puiden lehdistä.

Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Petrus Församlingin käytössä olevista tiloista puuttuvat tällä hetkellä esteetön asiakas-wc, esteetön pääsisäänkäynti (kynnys ja oven avaus), esteetön pääsy 2. kerrokseen muuten kuin ulkokautta rakennus kiertäen ja henkilökunnan oma wc-tila. Lisäksi äänieristyksessä on todettu puutteita toimistotiloissa, joissa käydään myös luottamuksellisia keskusteluja.

Peruskorjaushankkeessa asunnoista toimistotiloiksi muutettavalla alueella tulee toimimaan myös Oulunkylän seurakunnan diakoniatyötä ja siellä tiloja käytetään erilaisiin kohtaamisiin. Kahden seurakunnan tuleva toiminta Maunulan kirkossa ja uusissa toimistotiloissa nostaa käyttöastetta ja on osa kokonaisuutta, jolla mahdollistetaan Oulunkylän Teinintien kirkosta luopuminen.

Hankkeen tavoitteet

LVI-tekniset tavoitteet

Maunulan kirkkorakennuksen talotekniikka on pääosin alkuperäistä eli tekniset järjestelmät lähenevät elinkaarensa loppua. Hankkeen tavoitteena on korjata LVI-tekniset laitteet ja putkistot, jotka ovat elinkaarensa päässä. Keittiön alueen talotekniikka on uusittu v. 2018. Ilmanvaihtokoneiden energiatehokkuus on heikkoa, koneet ovat teknisesti vanhentuneita ja ne ovat uusimisen tarpeessa.

Tavoitteena on saada rakennukseen paremmat sisäilma- ja lämpötilaolosuhteet. Sisäilmaolosuhteiden osalta tavoitteena on, ilmanvaihtomäärät täyttävät Sisäilmastoluokan S2, ilmanvaihdon jäähdytystä ei toteuteta. Jäähdytystä ei ole nykyisin, eikä sitä ole tämän hankkeen yhteydessä suunniteltu. Työ sisältää uudet IV-koneet sekä IV-konehuoneen laajennuksen. Kanavoiteja uusitaan myös kattavasti. Hankkeen tavoitteena on saattaa talotekniset järjestelmät toimiviksi, energiatehokkaiksi ja pidentää järjestelmien elinkaarta. Lämmönjakokeskus uusitaan ja siinä yhteydessä toteutetaan patteriverkoston sekä IV-verkoston eriyttäminen omiksi verkostoiksi energiatehokkuuden parantamiseksi. IV-verkostolle rakennetaan tässä yhteydessä oma putkisto.

Viemärijärjestelmää on aiemmin osittain uusittu tai korjattu sisäpuolisesti sukittamalla, tässä hankkeessa uusitaan loput alkuperäiset viemärit. Osa alkuperäisistä muovisista viemäreistä säilytetään ennallaan. Sadevesijärjestelmä rakennuksen sisällä ja kattokaivot uusitaan kokonaisuudessaan. Ikääntynyt rakennusautomaatiojärjestelmä uusitaan ja sen seuranta ja ohjaus on mahdollista jatkossa etävalvomosta.

Rakennetekniset tavoitteet

Korjaushankkeen tavoitteena on korjata rakenteet, joiden tekninen käyttöikä on päättynyt, sekä rakenteet, joiden toiminta on kuntotutkimuksen ja selvityksien mukaan epäkunnossa. Toisen kerroksen tiloissa tulee käyttötarkoituksen muutos vuokra-asuntojen osalta, jotka muokataan toimistotiloiksi. Käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa uusien oviaukkojen rakentamista ja pintamateriaalien ja -käsittelyiden päivityksiä. Ei-kantavat väliseinät uusitaan uusille sijainneille ja lattiakaivollisiin tiloihin asennetaan lattiaan vedeneristeet.

Äänieristuksen osalta hankesuunnittelussa ja suunnittelutyössä huomioidaan äänieristystä parantavat ratkaisut lähtökohtaisesti niiltä osin, kun kohteessa tehdään teknisiä korjaustöitä. Alakattojen rakennemuutokset toteutetaan paloturvallisuuden parantamiseksi.

Uuden hissin asentamista on tutkittu hankesuunnitelmavaiheessa ja sen potentiaalisimmaksi paikaksi on todettu ulko-ovien ja eteisen läheisyydessä (1. kerros) portaiden vieressä. Hissi asentamisen vaatimat rakennetekniset muutokset tehdään niin, että purku- ja uudelleenrakennustyöt ovat mahdollisimman vähäisiä.

Kulkua vesikatolle parannetaan. Kulku tehdään sisäpuolisen kattoluukun kautta käyttäjien toiminta ja turvallisuus huomioiden.

Sisäilman laatua parannetaan tiivistämällä ulkoseinärakenteiden liittymiä tarvittavilta osilta. Ikkunoiden sisäpuoliset karmiliittymät tiivistetään niiltä osin mitä 2018 remontissa ei ole tiivistetty. Tiivistyskorjauksia tehdään myös toisessa kerroksessa missä asuintilat muutetaan toimistoksi.

Sähkötekniset tavoitteet

Tavoitteena on korjata rakennuksen koko sähköverkko kaikkine keskuksineen TN-S järjestelmän mukaiseksi. Tavoitteena on lisätä rakennuksen ja sen teknisten järjestelmien käyttöikää tuleviksi vuosikymmeniksi. Kohteessa parannetaan ulko- ja aluevalaistuksen tasoa ja energiatehokkuutta sekä pyritään lisäämään mahdollisuuksia säätöön. Tämän osalta tarkastellaan mahdollisuuksia värin tai värilämpötilan säätöön ulkovalaistuksessa. Piha-alueelle lisätään myös muita sähkönkäyttömahdollisuuksia, kuten sähköautojen latausasemia sekä yleissähköä esim. tapahtumia varten.

Rakennuksen paloturvallisuutta lisätään uusimalla nykyinen palovaroitinjärjestelmä paloilmoitinjärjestelmänä. Rakennuksen turvallisuutta parannetaan laajentamalla tai uusimalla nykyisiä turvajärjestelmiä, kuten kameravalvonnan laajentaminen, kulunvalvonnan lisääminen sekä turvalaistuksen uusiminen. Uusiin toimistotiloihin lisätään yleiskaapeloinnin pisteet. Uudet liikuntaesteisten wc-tilat varustetaan asianmukaisin hätäkutsujärjestelmin.

Rakennussuunnittelun tekniset tavoitteet

Sisäpuolisissa muutoksissa pyritään käyttämään kulutusta kestäviä pintamateriaaleja ja kalusteita. Ulkopuoliset rakenteet toteutetaan kestävästä materiaaleista siten, että niillä on pitkä elinkaari edessään. Vesikatoilla varmistetaan riittävät kallistukset ja vedenohjaus. Huolehditaan siitä, että talon rakenteet pysyvät mahdollisuuksien mukaan kuivina.

Uusi toimisto-osa sisustetaan kauttaaltaan uudestaan purkamalla ensin alkuperäiset varusteet, väliseinät, alakatot, lattia- ja seinäpinnoitteet, ja toteuttamalla täysin uusi tilajako uusine rakennusosineen.

Vanhalla kirkko-osalla uudistetaan rajamalla wc- ja muut aputilat sekä tekemällä järjestelyt uutta hissiä varten. Alakattoa uusitaan niillä alueilla, joilla uusitaan talotekniikkaa.

Vesikatolla suljetaan nykyiset kattoikkunat. Yhteen kattoikkunaan järjestetään tikasluukku kulkureitiksi vesikatolle (ennen toimenpiteitä ainoa pääsy vesikatolle tapahtuu irtotikkaiden avulla).

Rakennuksen vierustoilla hulevesiä pyritään mahdollisuuksien mukaan ohjaamaan rakennuksen seinustoilta poispäin maastoa kallistamalla. Tätä voidaan tehdä vain rajoitetusti pääosalla julkisivuja, koska ne liittyvät esimerkiksi rakennusta kiertävään kivettyyn piha-alueeseen tai eteläsivulla nurmikkoon, joka on selvästi viereistä Metsäpuronpolkua alempana. Rakennuksen vierustoilta poistetaan puut, jotka juurillaan ovat vaurioittaneet salaojajärjestelmää.

Toiminnalliset tavoitteet

Tavoitteena on muodostaa sekä uusista että muunnetuista tiloista mahdollisimman toimivia kokonaisuus kummallekin rakennusta käyttävälle seurakunnalle. Tavoitteena on tehdä tiloista esteettömät ympärivuotisesti.

Hankkeen kustannukset

Tehtyihin tutkimuksiin, hankesuunnitelmaan, luonnossuunnitelmiin sekä viranomaisten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja valittuihin ratkaisuihin pohjautuva A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy:n laatima rakennusosapohjainen kustannusarvio koko hankkeelle on noin 4,3 milj. euroa (sis. alv. 25,5%). Rakennusosa-arvio on laadittu Helsingin hintatasoon ja käytetty Haahtela-indeksi on 104,0. Korjauksen

verolliseksi hinnaksi muodostuu 2 860 euroa/neliö. Rahoituskustannuksia ja rakennusaikaisia korkokuluja ei ole huomioitu laskelmaan.

Hankkeen aikataulu

Hankkeen toteutussuunnittelu on käynnissä ja suunnitelmat valmistuvat kesän 2026 aikana. Urakoitsijan valintaan liittyvät urakkakyselyt, neuvottelut ja sopimusasiat ajoittuvat alkusyksyyn 2026. Tällä alustavalla aikataululla varsinaiset rakennustyöt kohteessa voisivat alkaa loppusyksyllä 2026, edellyttäen, että väistöilaratkaisut saadaan ratkaistua vastaavasti. Urakka-aika on arviolta noin 12 kuukautta, jolloin kohteen työt voisivat valmistua vuoden 2027 loppuun mennessä.

Hankkeen riskit

Hankkeen riskejä on yritetty kartoittaa ja huomioida jo tekemällä ennakoon useita selvityksiä ja tutkimuksia rakennuksen rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnosta sekä haitta-aineiden esiintymisestä. Tästä huolimatta korjaus- ja purkutöiden yhteydessä voi aina paljastua yllätyksiä, joihin yritetään varautua lisä- ja muutostyövarauksella budjetissa. Kriittisimmät kohdat ovat kirkon betonirakenteiden korjausten laajuus, paljastuvat ennakoimattomat haitta-aineet, salaojitus, uudet viemäroinnit ja niiden vaatimat louhintamäärät. Tällaisten keskikokoisten peruskorjaus ja uudisrakennushankkeiden markkinat pääkaupunkiseudulla ovat siinä mielessä tällä hetkellä tilaajan kannalta hyvät, että koko rakennusala on matalasuhdanteessa.

Esteettömyys

Tulevan peruskorjauksen tilat ovat mitoitukseltaan suunniteltu esteettömyyden vaatimusten mukaisiksi. Toteutussuunnitelmassa on lisäksi esitetty, että liikkuminen esteettömästi kerrosten välillä tapahtuisi uuden, rakennettavan kevythissin avulla.

Ympäristövaikutusten arviointi

Hanke toteuttaa Helsingin seurakuntayhtymän hiilineutraaliustavoitteita. Laitteiden uusinta nykyaikaiseksi lisää energiatehokkuutta ja osaltaan mahdollistaa Oulunkylän seurakunnan käyttämien tilojen kokonaisneliömäärän vähentämisen.

Lapsivaikutuksen arviointi

Maunulan kirkko on Petrus församlingin kirkko ja siltä osiltaan tukee erityisesti ruotsinkielisten lasten seurakunnallista toimintaa.

Erityisiä huomioita

Helsingin kaupungin alueelliset väestötilastot ja julkisen liikenteen jo toteutetut rakenteelliset muutokset tukevat Maunulan kirkon peruskorjauksen toteuttamista.

Alueen saavutettavuus on varsin hyvä. Julkinen liikenneyhteys on toimiva ja vaihtoehtoja on lukuisia. välillä.

Toimivallan peruste

Hallintosäännön 3. luvun 1 § ja 4. luvun 8.1 §:n 13. kohta

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus, osmo.rasimus@evl.fi, 0923402700

Jakelu

HSRKY kiinteistöosasto / Matti Priha