

60 § Godkännande av projektplan, L2-ritningar och maximikostnads kalkyl för grundrenoveringen av Drumsö kyrka samt beslut om projektet

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige

- 1) godkänner principerna i Verstas Arkkitehdit Oy:s projektplan för grundrenoveringen av Drumsö kyrka samt de därtill hörande L2 – ritningarna och den byggnadshistoriska utredningen
- 2) godkänner som maximikostnad 15,3 mn € (inkl. moms) vid kostnadsnivå 103/5.2019 Haahtela-index (97/18). För 2019 uppgår kostnaderna till ca 1 mn €, för 2020 är kostnaden ca 5 mn €, för 2021 är kostnaden 5 mn € och för 2022 ca 4,3 mn €.
- 3) underställer beslutet i punkt 1 kyrkostyrelsen för fastställande
- 4) ger den entreprenör som gemensamma kyrkorådet valt rätt att inleda grundrenoveringen av Drumsö kyrka då erforderliga tillstånd, förutsättningar, underställelsebeslut och finansiering är ordnade.

Behandling

Juha Rintamäki anmälde jäv och avlägsnade sig.

Under behandlingen gjordes 20 inlägg.

Under diskussionen föreslog fullmäktige Kopperoinen med stöd av Niiles och Airola att ärendet remitteras för ny beredning.

Ordförande avslutade diskussionen och gav följande omröstningsproposition: de som stöder fortsatt behandling röstar JA, och de som stöder remitteringsförslaget röstar NEJ.

I omröstningen gavs 65 JA –röster, 4 NEJ –röster, 22 frånvarande.

Behandlingen av ärendet fortsatte.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Beslutshistoria

GKR 21.5.2019 180 §

Beslutsförslag

Fastighetsdirektör Kai Heinonen

Gemensamma kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

1) godkänner principerna i Verstas Arkkitehdit Oy:s projektplan för grundrenoveringen av Drumsö kyrka samt de därtill hörande L2 – ritningarna och den byggnadshistoriska utredningen

2) godkänner som maximikostnad 15,3 mn € (inkl. moms) vid kostnadsnivå 103/5.2019 Haahtela-index (97/18). För 2019 uppgår kostnaderna till ca 1 mn €, för 2020 är kostnaden ca 5 mn €, för 2021 är kostnaden 5 mn € och för 2022 ca 4,3 mn €.

3) underställer beslutet i punkt 1 kyrkostyrelsen för fastställande

4) ger den entreprenör som gemensamma kyrkorådet valt rätt att inleda grundrenoveringen av Drumsö kyrka då erforderliga tillstånd, förutsättningar, underställelsebeslut och finansiering är ordnade.

Behandling

Juha Rintamäki anmälde jäv och avlägsnade sig.

Gemensamma kyrkorådet beslöt fastighetsdirektör Kai Heinonen fungerar som föredragande i detta ärende.

Beslut

Enligt förslaget.

Redogörelse

Allmänt

Kyrkan, församlingsutrymmena, klockstapeln och den stora gården ligger på Kvarnbergets östra sluttning. Kyrkan som togs i bruk 1958 ritades av arkitekterna Marja och Keijo Petäjä. Den U-formade fastigheten öppnar sig mot öster och inrymmer två församlingars utrymmen. I den södra flygeln verkar Lauttasaaren srk och i den norra Johannes församling. Den smäckra klockstapeln i ändan av Tallbergsallén är ett landmärke på Drumsö. Bägge församlingarna har en egen kyrksal och församlingssal med tambur och ingång. Byggnadsmassan i två plan som förenar församlingarnas utrymmen inrymmer arbets- och klubbrum, gymnastiksal och i framtiden också utrymmen som kan hyras ut. Byggnadens mittedel kan avskiljas för olika användare. Utrymmena har egen ingång och eget trapphus.

Kyrkostyrelsen beslöt 2004 med stöd av kyrkolagen skydda Drumsö kyrka. Kyrkans gårdsplan är enligt den av statsrådet 2009 fastställda inventeringen en nationellt betydande kulturmiljö. På området gäller fortsättningsvis den gamla detaljplanen från 1956.

Nuläge och renoveringsåtgärder

Under de senaste åren har kyrkans skick undersökts och utretts. De omfattande utredningarna gjordes i slutet av 2017 och då utreddes byggnadsdelarnas och husteknikens skick. Samtidigt kartlades förekomsten av skadliga ämnen. Den sista utredningen befattade sig med byggnadens historia.

Kyrkan har precis fyllt 60 år och är genomgående i behov av en teknisk grundrenovering som också omfattar förvaltnings-, klubb- och hjälputrymmen samt hus- och AV-tekniken. Fastigheten är också i viss mån opraktisk med tanke på dagens behov, bl a i fråga om belysningen. Hindersfrihet uppnås inte heller då kyrkan saknar hiss. Inga omfattande renoveringsåtgärder har utförts sedan kyrkan togs i bruk. Mindre ingrepp och förbättringar av underhållsnatur har ändå gjorts, bl a har kansli- och wc -utrymmena renoverats, fjärrvärmecentralen förnyats, klockstapeln reparerats, nödvändiga hustekniska ventiler bytts ut och automationssystemen förnyats. En närmare redogörelse för de åtgärder som vidtagits under de gångna åren finns i den byggnadshistoriska redogörelsen. En del av dessa renoveringsåtgärder har redan nått slutet på sin tekniska livslängd.

Kyrkans fasader är huvudsakligen täckta med sandblästrade element av vit betong och kröns av kopparplåt. Den ursprungliga fasaden har klarat sig förhållandevis väl men har gulnat litet och fått en patina. På vissa områden måste betongplattorna bytas ut men i övrigt kommer man endast att tvätta fasaderna och lappa fogarna.

Kyrksalarnas fönsterbågar som delvis är av metall samt de fönsterbågar som är av ek kommer att renoveras liksom de falsade koppartaken och fasadens övriga kopparytor. I klockstapeln kommer elsystemet att förnyas, i övrigt görs bara normalt underhållsarbete. Gårdsplanen är uppbyggd i flera nivåer med granittrappor, betongplattor och en granitkantad bassäng. Allt detta istandsätts och måste till vissa delar förnyas. De förnämsta utrymmena i kyrkan är självfallet kyrk- och församlingssalarna samt aulorna som bevarats i nästan oförändrat skick. Inga betydande synliga åtgärder vidtas men ytorna rengörs. All hus- och PA-utrustning förnyas på ett så diskret sätt som möjligt. I detta skede görs ingen större renovering av orgeln men den rengörs och stäms då arbetet slutförts. I grundrenoveringen ingår också vissa funktionella rumsändringar, t ex breddas ingången från innergården, i 1 våningen skapas en förbindelse till hela kyrkan, församlingarnas kansli- och arbetslokaler uppdateras, dagklubbslokalen och gymnastiksalen förändras och de två återstående bostäderna slopas. Ytorna i samtliga utrymmen åtgärdas. I 2 våningen görs betydande omdisponeringar, man skapar kontors- och undervisningsutrymmen som kan hyras ut och församlingens och dagklubbarnas lokaler uppdateras. I kryptan skapas en lokal för scoutverksamhet och ungdomar genom vissa omdisponeringar. Också personalens socialutrymmen flyttas till kryptan liksom förråd och utrymmen för städmaterial samt tekniska utrymmen. De två församlingarnas kök förnyas helt och dessutom får dagklubben och hyreslokalerna egna s k hemkök.

Värme-, vatten- och avloppsrören samt ventilationskanalerna grundrenoveras. Automationen och elsystemen förnyas i hela fastigheten. För ventilationen eftersträvas en lösning som utgår från att man i salarna inte fullt ut skulle behöva tillämpa dagens normer. Existerande ventilationskanaler används om möjligt. Betongpelarna i källaren måste till stor del förstärkas och i krypgrunden ska ytskiktet bytas ut, grundmurarna

repareras, dagvatten- och täckdikningssystemen istandsätts och pumpschakten åtgärdas.

Syftet med den grundliga renoveringen är att uppgradera lokalerna och de tekniska systemen så att de bättre med beaktande av gällande skyddsbestämmelser motsvarar dagens förhållanden i fråga om energi-effektivitet och miljöpåverkan. Grundrenoveringen planeras och utförs under övervakning av Museiverket. Målsättningen är också att göra byggnaden lättare att använda under flera decennier framöver. Arbetet ska göras med respekt för byggnadens karaktär och de ursprungliga lösningarna. För att säkerställa hindersfriheten och göra byggnaden mer användbar byggs två nya hissar och aulan i första våningen utvidgas för att möjliggöra en förbindelse mellan kyrkans samtliga utrymmen. De mångfunktionella kontorslokalerna minskar på den areal som församlingarna disponerar och gör att man i den centrala delen av byggnaden kan hyra ut ca 330 m² kontorsutrymmen. Initialt har Lauttasaa-ren musiikkiopisto visat intresse för att hyra dessa utrymmen.

Kyrkans totalareal (brutto) är 5 841 brm². Den planerade utbyggnaden vid ingången har en bruttoarea 29 brm². Hela bruttoarean är alltså 5 870 brm². Hela fastighetens volym inklusive utbyggnaden är 21 982 m³.

Utlåtanden och tillstånd

För reparationsåtgärderna inhämtades i juni 2018 utlåtande av Museiverket men då huvudplaneraren byttes ut har man nu med Museiverket kommit överens om att utlåtande- och bygglovsprocessen sköts samtidigt på basis av de planer som den nya planeraren gjort upp. Byggnadstillsynen har godkänt detta förfaringssätt. Tillståndshandlingarna lämnas i maj in för behandling och avsikten är att bygglov ska erhållas innan entreprenaden konkurrensutsätts i slutet av sommaren 2019. Sedan samfälligheten beslutat om projektet kommer man att begära utlåtande om ritningarna av Helsingfors domkapitel och kyrkostyrelsen.

Någon barnkonsekvensbedömning har inte gjorts men grundrenoveringen kommer att avsevärt förbättra dagklubbslokalen och motionsmöjligheterna. Den nya förbindelsen inom byggnaden och de nya dörrarna på baksidan gör det lättare att ta sig till lekområdet, matsalen och salarna. Hissarna ger också personer med funktionsvariation bättre tillgång till merparten av utrymmena. De förnyade ungdoms- och scoutlokalerna koncentreras till kryptan.

Förverkligande och betalningsgrund

Projektet torde utföras som projektledningsentreprenad med fixerad maxkostnad. Entreprenören som väljs fungerar som huvudentreprenör och som i lagen avsedd huvudsaklig förverkligare och ansvarar för hela projektet inom ramen för den fastställda och överenskomna kostnaden.

Detta koncept har visat sig vara mycket fungerande och användbart för renoveringsprojekt av denna omfattning. Modellen gör det möjligt att vid behov ganska smidigt ändra planerna och omfattningen under hela renoveringsprocessen. Detta är motiverat vid sådana projekt där man inte

från början exakt känner till vilka svårigheter man kan stöta på under arbetets gång trots att planeringen och bedömningen som föregått projektet gjorts omsorgsfullt.

Byggarbetena görs enligt beställarens projektprogram och enligt upphandlingsförfarandepincipen. Upphandlingen görs i den ledande entreprenörens namn och konkurrensutsätts under arbetets gång i samarbete mellan entreprenören och beställaren. Beställaren godkänner alltid alla betydande upphandlingsbeslut på basis av entreprenörens förslag. Som ersättning får den ledande projektentreprenören ett arvode som fastställs i entreprenadavtalet samt en ersättning för ledning och förvaltning. Löne-, material- och andra kostnader betalas av byggherren på basis av fakturor. Underentreprenader, VVSVE –entreprenader och specialsystem som konkurrensutsätts i samråd med byggherren leds via projektledningsentreprenören till byggherren för betalning.

Projektledningsentreprenaden omfattar alla bygg- och hustekniska arbeten (rör, ventilation, elarbete) på basis av beställarens planer till ett givet helhetspris som inte är index- eller valutabundet. Dessutom måste byggherren anskaffa lösöre, annan utrustning och PA-system som verksamheten kräver. Anskaffningen görs separat.

Projektkostnader

Då man bedömer kostnaderna för renoveringen av Drumsö kyrka måste man beakta att det är fråga om kostnaderna för två separata men sammanlänkade kyrkor som används av de två församlingarna på området.

WSP Finland Oy har på basis av förhandlingarna med myndigheterna, projektplanen, L2-ritningarna och de valda lösningarna gjort upp en kostnadskalkyl enligt byggnadsdel för renoveringen av Drumsö kyrka. Kostnaderna beräknas uppgå till 15,27 mn € (inkl. moms 24%), vid prisnivå 103/5.2019 (Haahtela-index 97). I summan ingår en rimlig reservering med tanke på oförutsedda tilläggs- och ändringsarbeten, ovan nämnda byggherrekostnader samt för församlingarnas flytt till temporära utrymmen. Kalkylen omfattar inte eventuella finansieringskostnader och räntor. Byggnadens och tillbyggets bruttoarea är sammanlagt ca 5 870 brm², således blir enhetspriset ca 2 600 €/brm². Kostnaderna vid renoveringen av motsvarande kyrkor i stan har de senaste 15 åren legat i spannet 2 200 – 2 900 €/brm². Tölö kyrka utgjorde ett undantag, där steg kostnaderna till över 5 200 €/brm².

Storleken på projektets totalkostnad påverkas av kyrkans nuvarande bruttoarea (5 841 brm² + 29 m² utbyggnad Helsingfors till ytan största kyrka), två kyrk- och församlingssalar samt professionella kök i anslutning till dessa. Dessutom förbättras hindersfriheten på bägge sidor av två hissar och hela kyrkan blir mer tillgänglig tack vare förbindelsen som skapas och utbyggnaden som genomförs. Också bevarandet av den skyddade byggnadshistoriskt värdefulla kyrkobyggnaden, renoveringen av armaturen samt den nya- ljud och ljus tekniken höjer kostnaderna. De omfattande reparationsåtgärderna i fråga om betongpelarna i källaren, täckdikningen och istandsättandet av den plattlagda gården höjer kost-

naderna. Att renoveringen uppdelas på två separata men på varandra följande skeden och den långa byggtiden (ca 2,5 år) höjer kostnaderna. Kostnads kalkylen inkluderar också kostnaderna för lösöre till församlingarna och renoveringen av gamla inventarier samt annan utrustning som behövs för verksamheten.

Projektkostnaderna preciseras då planeringen av förverkligandet framskrider sedan entreprenadanbud erhållits. De kostnaderna presenteras i samband med föredragningen gällande valet av entreprenör. I verksamhets- och ekonomiplanen har 6,0 mn € reserverats för i år men om projektet framskjuts till slutet av 2019 skulle finansieringsbehovet alltså uppstå först nästa år (6 mn €) och under de bägge följande åren ca 5 mn €/år.

Projektets risker

Man har försökt att kartlägga och beakta projektets samtliga risker genom att i förväg utföra flera utredningar och undersökningar av byggnadens delar, de tekniska systemens skick och förekomsten av skadliga substanser. Trots det kan det alltid i samband med renoverings- och rivningsarbeten dyka upp överraskningar. Därför har en reservering gjorts för oförutsedda arbeten. De mest kritiska områdena utgörs av de underliggande betongkonstruktionernas skick, förekomsten av eventuella skadliga substanser, täckdikningen, gårdsplanens betongplattor, renoveringen av gårdskonstruktionerna och de nya elsystemen samt i samband med att vägg och golvkonstruktioner runt om i byggnaden öppnas. På basis av förundersökningarna har man bara förberett sig på renoveringskostnader i samband med koppertaket men det finns alltid en risk då ett 60 år gammalt takmaterial öppnas och renoveras. I något skede kan det t o m bli aktuellt och mer meningsfullt att förnya hela taket. Kostnaderna för att i samband med projektet förnya hela taket beräknas uppgå till ca 0,6-0,75 mn €. Som en risk betraktas också att den tilltänkta hyresgästen Lauttasaaren musiikkikoulu drar sig ur projektet. I så fall måste man hitta en ny användning för dessa utrymmen och anpassa dem till det nya ändamålet. Att en del av byggnaden ska fungera som evakueringslokal medan den andra delen grundrenoveras medför också en risk. Församlingarna har burit huvudansvaret för att hitta tillfälliga utrymmen och de hoppas att man kunde verka på detta sätt till dess hela projektet slutförts. I huvudstadsregionen är marknaden för grundrenoveringsprojekt av detta slag utmanande, eftersom alla aktörer just nu har rätt väl fyllda orderböcker. Detta innebär självfallet stigande priser och minskande intresse för nya projekt. För beställaren vore det önskvärt att konjunkturen i fråga om renoveringsprojekt till hösten mattas av.

Tidtabell

Planeringen av förverkligandet pågår och ritningarna blir klara för entreprenadkalkylering före utgången av augusti. Entreprenadförfrågningarna, förhandlingarna och avtalsfrågorna som hänför sig till valet av entreprenör förläggs till hösten och senhösten. Om allt förlöper enligt planerna kunde det egentliga byggarbetet inledas i december 2019 eller

januari 2020. Projektet är uppdelat på två faser, den första beräknas ta ca 1½ år, varefter den andra byggfasen omedelbart vidtar och beräknas vara klar hösten 2022. Konkurrensutsättningen av entreprenaden och avtalet med den huvudansvariga entreprenören görs inom ramen för samma konkurrensutsättning oberoende av att arbetet indelats i två faser.

Bilagor

- 21 Lauttasaaren kirkon pohjakaaviot ja julkisivut 5.2019
- 22 Rakennushistoriaselvitys Lauttasaaren kirkko 10.5.2019
- 23 Hankesuunnitelma Lauttasaaren kirkko 5.2019

