

62 § Godkännande av projektplanen och maximikostnadskalkylen för bostadshuset i Äggelby samt beslut om projektet

Beslutsförslag

Kyrkofullmäktige

- 1) godkänner UKI Arkkitehdit Oy:s projektplan för bostadshuset i Äggelby,
- 2) godkänner projektets maximikostnadskalkyl, 7,64 mn € (inkl moms) vid prisnivå 104,8/4.2021 (Haahtela- index 99,5), varav ca 0,25 mn € för år 2021, ca 4,5 mn € för år 2022 och ca 2,9 mn € för år 2023.
- 3) ger gemensamma kyrkorådet rätt att välja entreprenör och att inleda byggarbetet då förutsättningarna för detta och finansieringen samt erforderliga lov beviljats.

Behandling

Fastighetsdirektör Kai Heinonen presenterade ärendet.

Under behandlingen gjordes 19 inlägg.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Beslutshistoria

GKR 29.4.2021, 122 §

Beslutsförslag

Samfällighetens direktör

Kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

- 1) godkänner UKI Arkkitehdit Oy:s projektplan för bostadshuset i Äggelby,
- 2) godkänner projektets maximikostnadskalkyl, 7,64 mn € (inkl moms) vid prisnivå 104,8/4.2021 (Haahtela- index 99,5), varav ca 0,25 mn € för år 2021, ca 4,5 mn € för år 2022 och ca 2,9 mn € för år 2023.
- 3) ger gemensamma kyrkorådet rätt att välja entreprenör och att inleda byggarbetet då förutsättningarna för detta och finansieringen samt erforderliga lov beviljats.

Beslut

Enligt förslaget

Redogörelse

Allmänt

Samfällighetens avsikt är att vid Teinirinteentie i Åggelby (tomt 28140/12) uppföra en placeringsfastighet i IV/V-våningar. Huvudsakligen ska byggnaden ha tjänstebostäder för samfällighetens personal. Området passar utmärkt för ändamålet eftersom trafikförbindelserna till området är goda. Byggnaden kommer att ligga intill Spårjokerbanan och Åggelby station.

Helsingfors stad har gjort upp en effektivare detaljplan för Åggelby. I planen ingår också Åggelby kyrkas nuvarande arrendetomt. Arrendetomten L2128-3 har delats mellan staden och samfälligheten. Den nya detaljplanen 12445 trädde i kraft den 31.12.2018. I den nya detaljplanen är kyrkans arrendetomt 28140/13 en areal om ca 4418 m² och byggrätten är 3700 m² vy medan arrendetomten 28140/12 som är avsedd för en bostadsbyggnad har en areal om ca 1 399 m² och byggrätten uppgår till 1650+50 m² vy.

Enligt kyrkorådets beslut 28.11.2019 § 351 avstår samfälligheten från arrenderätten till tomten 91-28-140-5 förutsatt att samfälligheten i stället får arrendera kyrkans nuvarande YKA-tomt 28140/13 för minst 50 år och får förtursrätt till att arrendera AK-tomten 28140/12 för byggande av ett våningshus med bostäder.

Tomten 258140/12 har genom stadsstyrelsens beslut 10.8.2020, 415 § reserverats för Helsingfors samfällighet för planering av en byggnad som omfattar hyresbostäder som kan anvisas samfällighetens anställda som tjänstebostäder.

Ändringen är aktuell eftersom staden för ATT-tomten 28134/1 och LPA-tomten 28140/10 behöver frigöra gatuområdet mellan tomterna så att vägen kan dras till **TEINIRINNE** ännu under våren 2021.

Enligt detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12445 är byggrätten för YKA-tomten 28140/13 (kvartersområde för kyrkor och församlingsbyggnader samt serviceboende) 3 700 m²vy, varav 2 081 m² vy utnyttjats (Åggelby kyrka).

Nuläge och projektplanen

På den planerade bostadstomten 28140/12 finns för närvarande den ena av kyrkans asfaltbelagda parkeringsplatser och ett soprum med tegelfasad. Soprummet och parkeringsplatsen får ge vika för bostadshuset. På tomten finns inga andra byggnader eller konstruktioner. Tomtens jordmån har undersökts med PIMA-metoden och förekomsten av asbest har utretts i fråga om soprummet. Undersökningarna visar att marken inte är förorenad och att det inte finns asbest i soprumsbyggnaden. Således kan rivningsmassorna föras till en vanlig avstjälningsplats.

Projektplanen har gjorts av UKI Arkkitehdit Oy 31.3.2021. På basis av byggrätten i detaljplanen får byggnaden 27 bostäder varav 5 har 1h+k, 19 st har 2h+k och 3 st 4h+k, utöver detta får byggnaden vissa gemen-

samma utrymmen (tvättstuga, bastu, förrådsutrymmen). Detaljplanen förutsätter att det i huset också ska finnas en kontors-/affärslokal om ca 50 m², lokalen ska vara hindersfritt tillgänglig från Norrtäljevägen. Detaljplanen möjliggör 10 parkeringsplatser på tomten 28140/12. Övriga parkeringsplatser (obligatoriska 5 st) placeras i den parkeringsanläggning som staden uppför mitt emot på tomten 28140/10.

Fasaderna ska utgöras av på platsen murat rödtegel som överensstämmer med kyrkans fasad vid torget. För att uppnå stadens krav på energieffektivitet har byggnaden jordvärmeanslutning.

Förverkligande och betalningsgrund

Projektet torde genomföras som helhetsentreprenad till fast helhetspris. Den valda entreprenören är huvudentreprenör och som i lagen avsedd huvudsaklig förverkligare med ansvar för att projektet förverkligas enligt besluten och i enlighet med den överenskomna kostnadsstrukturen.

Entreprenaden omfattar alla bygg- och tekniska arbeten (jordvärme, rör, ventilation och elarbeten), på basis av beställarens fullständiga ritningar tilloffererat helhetspris utan bindning till index eller valuta.

Projektkostnader

Projektets kostnads kalkyl uppgår till 7,64 mn € (inkl moms 24%) vid prisnivå 104,8/4.2021 (Haahtela- index 99,5). Byggkostnaderna i sin helhet uppgår till ca 3 510 €/m² (inkl moms 24%). Projektkostnaderna preciseras i det material som den valda entreprenören presenterar då planeringen framskrider efter att entreprenadanbuden erhållits.

I verksamhets- och ekonomiplanen har 0,25 mn € reserverats för projektplaneringen under detta år. Finansieringsbehovet skulle således vara ca 4,5 mn € år 2022 och året därpå ca 2,9 mn €.

Finansieringen av bostadshuset görs till 20 % med eget kapital och till 80% med lånemedel.

Placeringskommittén behandlade projektet den 22.04.2021 och rekommenderar att det godkänns, förutsatt att det behövs tjänstebostäder på detta område. Projektets lönsamhet ansågs låg vilket kräver att stor uppmärksamhet fästs vid att kostnaderna för förverkligandet inte överskrider det presenterade kostnadsförslaget. Dessutom konstaterade utskottet att man ska försöka hitta fördelaktigare byggkostnadsalternativ.

Tidsschema

Projektplanen färdigställdes den 31.3.2021. Den fortsatta planeringen (allmän planering samt plan för förverkligandet) torde inledas omedelbart efter att kyrkorådet och fullmäktige beslutat om förverkligandet av projektet. Planerna torde bli klara för entreprenadkalkylering före utgången av december 2021. Frågor som gäller valet av entreprenör, förhandlingarna och avtalsfrågorna förläggs till början av 2022. Om allt löper enligt planerna kunde byggandet i maj 2022 så att objektet blir färdigt sommaren 2023.

Bilagor

- 18 Helsingin_seurakuntayhtyma_nyk_vuokraalue
- 19 Sijoitusrakentaminen 6 Oulunkylä 1 200421
- 20 Sijoitusrakentaminen 7 Oulunkylä 2 200421
- 21 Sijoitusrakentaminen 1 yhteenveto 200421
- 22 Oulunkylän asuinrakennus esittely YKN 6.5.2021

