

**38 § Högbergsgatan 10, ändring av kontorslokalen i tredje våningen till bostäder, godkännande av maximikostnad och fullmakt för kyrkorådet att välja entreprenör**

**Beslutsförslag**

Gemensamma kyrkofullmäktige

- 1) godkänner reparations- och ombyggnadsprojektets bifogade planlösning och maximikostnads kalkyl,
- 2) ger kyrkorådet fullmakt att välja entreprenör för reparations- och ombyggnadsprojektet samt att inleda arbetet då erforderliga tillstånd och finansiering föreligger,
- 3) ger fastighetsdirektören fullmakt att underteckna erforderliga avtal och att vid behov göra smärre justeringar av teknisk natur
- 4) besluter hyra ut lokalerna till marknadshyra,
- 5) granskar omgående denna paragraf vid mötet.

**Behandling**

Under behandlingen gjordes 5 inlägg.

**Beslut**

Beslutsförslaget godkändes.

**Beslutshistoria**

GKR 10.3.2022, 119 §

**Beslutsförslag**

Samfällighetens direktör Juha Rintamäki

Kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

- 1) godkänner reparations- och ombyggnadsprojektets bifogade planlösning och maximikostnads kalkyl,
- 2) ger kyrkorådet fullmakt att välja entreprenör för reparations- och ombyggnadsprojektet samt att inleda arbetet då erforderliga tillstånd och finansiering föreligger,
- 3) ger fastighetsdirektören fullmakt att underteckna erforderliga avtal och att vid behov göra smärre justeringar av teknisk natur
- 4) besluter hyra ut lokalerna till marknadshyra,
- 5) omgående granskar denna paragraf vid mötet.

**Beslut**

Enligt förslaget.

## **Redogörelse**

### **Historia**

Huset vid Högbergsgatan 10 ritades av arkitekt Albert Nyberg och stod klart år 1930. Tomten ligger intill Johanneskyrkan.

Byggnaden som ligger vid Högbergsgatan 10 i Ulrikasborg, kvarter 7106 och tomt 24. I närmiljön finns bostads- och affärsfastigheter. I norr gränsar kvarteret mot Johannesparken vid vars sida Johanneskyrkan ligger.

Ursprungligen byggdes Högbergsgatan som församlingshus och fastigheten har tjänat detta syfte hela tiden. Endast smärre ändringar har gjorts i byggnaden som alltså till väsentliga delar bevarat sin historiska prägel. Församlingshuset är ett utmärkt exempel på de kyrkliga byggnader som uppfördes på 1920-talet. Huset ingår i ett litet kvarter vars äldsta byggnader uppfördes 1887 och de nyaste i slutet av 1920-talet. I närheten finns också hus som byggdes i medlet av 1930-talet, huset är således en del av områdets historiska byggnadsarv. Byggnaden har historiskt värde och utgör en del av Johanneskyrkans historia.

### **Nuläge**

Bostads Ab Högbergsgatan 10 har affärslokaler i gatuplanet och utrymmen för Johannes församling. Församlingssalen finns i andra våningen. I tredje våningen finns kontor och tre bostäder och i våningarna 4-6 bostäder som är i samfällighetens ägo. Hela byggnaden grundrenoverades i början av 2000 –talet. Lokalerna i gatuplanet och andra våningen anpassades 2018 till Johannes församlings behov. Till följd av förändringarna i verksamhetskulturen och för att reducera de disponibla utrymmena avstod församlingarna som verkat i lokalerna också från församlingsutrymmena i tredje våningen. De nu lediga lokalerna omvandlas till bostäder som ska hyras ut.

Den 14.9.2021 behandlade bostadsbolagets styrelse projektplanen för tredje våningen. Styrelsen befullmäktigade fastighetsavdelningen att bereda ärendet för placeringsutskottet och gemensamma kyrkorådet. Placeringsutskottet förordade den 9.2.2022 projektet. Kassaflödeskalkylen som ingår i beredningen utgår från antagandet att bostäderna hyrs ut till marknadshyra.

Planeringen av ombyggnadsarbetet inleddes sommaren 2021 med en utredning av eventuella skyddsbestämmelser och en överenskommelse med myndigheterna om de byggnadshistoriska målen. Under den fortsatta processen har man öppnat vissa konstruktioner för att utreda hur byggnaden fungerar, i vilket skick utrymmena är osv. Projektets omfattning, art, kostnader och tidschema har kartlagts och hur åtgärderna görs definieras på basis av utredningar och undersökningar som utförs.

Utredningarna och utkastet är nu så långt hunna att helhetskostnaderna kunnat beräknas. En kalkyl har gjorts för byggnadsmodulerna enligt prisnivån i Helsingfors (1/2022), metoderna som anges i Talonrakenuksen kustannustietokirja och programmet Taku-2021. Som referens

användes Haahtela-index 112,0 och byggkostnadsindex 114,1 (2015 = 100). Byggherre- och TATE-kostnaderna har beaktats enligt målpris. Byggkostnaderna, räntekostnaderna under byggnadsskedet och fastighetskostnaderna har inte beaktats i kalkylen. Dessutom finns en reservation med tanke på eventuella brister i planerna och avvikelser från tidigare genomförda projekt.

I budgeten för 2022 ingår ett anslag om 1,450 mn € för Högbergsgatan. Då projektplaneringen och utredningarna framskrider preciseras också tidschemat och projektet torde nu förverkligas under 2022-2023. I budgeten för 2023 reserveras ett tilläggsanslag som baseras på projektets maximikostnadskalkyl.

### **Särskilda iakttagelser**

Museimyndigheterna har gett anvisningar bl a gällande befintliga konstruktioner, dörrarna i våningsplanen, fönster, fönsterbräden och –smygar samt bevarande av existerande radiatorer. Också eventuella ursprungliga byggnadsdelar, t ex taklister, målningar och takytor ska bevaras. Man rekommenderar att en färganalys görs för dopkapellet och altaronrådet och en byggnadshistorisk utredning för hela byggnaden.

Förhandlingar har förts med byggnadstillsynen och preciseringar har getts gällande förutsättningarna för det kompletterandebyggandet, bl a den akustiska miljön, hindersfrihet, hälsoaspekter och säkerhet. Tillstånd att gå vidare med processen och anhålla om bygglov har getts

### **Hindersfrihet**

De nya bostäderna har dimensionerats så att de uppfyller kraven på hindersfrihet. Hiss finns i alla trapphus men alla trapphus är inte helt hindersfria.

### **Bullerskydd och akustiska förhållanden**

En första kartläggning av de akustiska förhållandena har gjorts och ligger till grund för planeringen av bostädernas akustik. Det gäller att utreda om ljudisoleringen kunde förbättras genom att förse fönstren mot Högbergsgatan med ytterligare glas, isolering eller någon liknande åtgärd.

### **Kolneutralitet och energieffektivitet**

Ombyggnadsarbetet som förvandlar lokalerna som stått oanvända sedan 2018 till bostäder förbättrar kolneutraliteten i tekniskt, funktionellt och ekonomiskt hänseende. Då lokalerna tas i effektivt bruk utnyttjas det existerande värmesystemet och hustekniken. Energieffektiviteten styr valet av material, vattenarmatur och den hustekniska apparaturen. Byggnaden värms med fjärrvärme och vattenburna radiatorer.

På tomten finns sammanlagt 10 parkeringsplatser, framför A och D trappan. Alla platser är reserverade för bostäderna. På innergården finns inga P-platser och förslag om ytterligare platser behöver inte göras.

För cyklar finns ett separat förråd som man når via innergården. Sommartid placeras cykelställ på gården.

Då bostadsantalet stiger kan avfallsbelastningen öka. På innergården finns ett separat sopskjul.

### **Barnkonsekvensbedömning**

lakttagelser som gjorts under projektplaneringen och som ska beaktas vid barnkonsekvensbedömningen.

- De berörda kontorslokalerna har inte varit i bruk sedan 2018.
- Då projektet slutförts hyrs bostäderna ut. Det finns både enrummare och större familjebostäder och bostäderna motsvarar alltså behovet i olika livsskeden
- Församlingen använder vissa utrymmen för sin verksamhet, målgrupp är bl a barnfamiljer och seniorer.
- Källaren inrymmer en scoutlokal och klubbutrymmen där verksamhet för barn och unga kan hållas.
- På innergården finns en lekplats med bl a sandlåda för barn. Innergården är en trygg lekplats.
- I Ulrikasborg finns god närservice och utmärkta trafikförbindelser. För barn finns både dagis och skolor.

lakttagelserna har registrerats i samråd med projektutvecklingsenhetens handläggare och gemensamma församlingsarbetets barnarbetspersonal. Konsekvensbedömningen ingår i projektets beslutsunderlag. Konsekvensbedömningarna görs för att man på bästa sätt ska kunna beakta konsekvenserna av besluten.

### **Bilagor**

- 6 Korkeavuorenkatu 10 3.kerros\_hankekehitys\_Sine
- 7 Kustannusseuranta (sis. ALV, €)
- 8 Luonnos 29.11.2021\_A-103-001 Pohjapiirustus 3. Krs\_ neliöt
- 9 Nykytilanne pohjapiirustus 3krs
- 10 Selvitys rakennusosa-arvion laskelmasta

