

## **122 § Oulunkylän asuinrakennuksen hankesuunnitelman ja enimmäiskustannusarvion hyväksyminen sekä hankkeesta päättäminen**

### **Päätösehdotus**

Seurakuntayhtymän johtaja Juha Rintamäki

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että se päättää

- 1) hyväksyä UKI Arkkitehdit Oy:n laatiman Oulunkylän asuinrakennuksen hankesuunnitelman;
- 2) hyväksyä hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 7,64 milj. euroa (sis. alv.) hintatasossa 104,8/4.2021 (Haahtela- indeksi 99,5)., josta vuodelle 2021 kohdistuu noin 0,25 miljoonaa euroa, vuodelle 2022 noin 4,5 miljoonaa euroa, vuodelle 2023 n. 2,9 miljoonaa euroa.
- 3) oikeuttaa yhteisen kirkkoneuvoston, valitsemaan hankkeen urakoitsijan ja käynnistämään rakennustyöt, kun edellytykset lupien ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa.

### **Päätös**

Asia siirrettiin yhteisen kirkkoneuvoston 6.5.2021 kokoukseen.

### **Selostus**

#### **Yleistä**

Helsingin seurakuntayhtymän tarkoituksena on rakennuttaa Oulunkylään Teinirinteentielle (tontti 28140/12) IV/V-kerroksinen sijoituskiinteistö, pääasiallisesti yhtymän työsuhdeasunnoiksi. Alue sopii mainiosti työsuhdeasuntokäyttöön hyvien kulkuyhteyksien vuoksi. Rakennus sijoittuu Raide-Jokerin ja Oulunkylän juna-aseman välittömään läheisyyteen.

Helsingin kaupunki on laatinut Oulunkylän alueelle uuden tehokkaamman asemakaavan, joka käsittää mm. Oulunkylän kirkon nykyisen vuokra-alueen. Kaavassa Oulunkylän kirkon vuokratontti L2128-3 on jaettu kaupungin ja yhtymän kesken pienemmiksi tonteiksi. Uusi asemakaava 12445 on tullut voimaan 31.12.2018. Uudessa asemakaavassa kirkolle jäävä vuokratontti 28140/13 on pinta-alaltaan n.4418 m<sup>2</sup>, jossa rakennusoikeutta on 3700 kem<sup>2</sup> ja asuinrakennukselle tuleva vuokratontti 28140/12 pinta-alaltaan n.1399 m<sup>2</sup>, jossa rakennusoikeutta on 1650+50 kem<sup>2</sup>.

Yhteisen kirkkoneuvoston päätöksen 28.11.2019 § 351 mukaisesti Helsingin seurakuntayhtymä päättää luopua tonttia 91-28-140-5 koskevas-

ta maanvuokraoikeudestaan edellyttäen, että Helsingin seurakuntayhtymä saa vuokrata kaupungilta samalta alueelta nykyisen asemakaavan mukaisen YKA-tontin 28140/13 kirkon tontin vähintään 50 vuodeksi ja saa varata kaupungilta etusijalla AK-tontin 28140/12 asuinkerrostalon rakentamista varten.

Kaavatontti 258140/12 on varattu Helsingin seurakuntayhtymälle kaupunginhallituksen päätöksellä 10.8.2020, 415 § työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Muutos on ajankohtainen, koska kaupungilla on tarve saada ATT:lle varattuna olevan tontin 28134/1 ja LPA-tontin 28140/10 edistämiseksi tonttien väliin jäävät katu ja yleiselle jalankululle varatut osat vapaiksi kadun rakentamiseksi Teininrinteen osalle vielä kevään 2021 aikana.

Edellä mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 osoittaman kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä palveluasuntojen korttelialueen tontin (YKA) 28140/13 rakennusoikeus on 3 700 kem<sup>2</sup>, josta on käytetty 2 081 kem<sup>2</sup> (Oulunkylän kirkon rakennus).

### **Nykyinen tilanne ja hankesuunnitelma**

Suunnitteilla olevalla asuinrakennustontilla 28140/12 on tällä hetkellä toinen kirkon käytössä oleva asfaltoitu pysäköintialue ja tiilipintainen jätehuone. Jätehuone ja pysäköintialue tullaan purkamaan asuinrakennuksen tieltä. Tontilla ei sijaitse muita rakennuksia/rakennelmia. Tontilla on tehty maaperän PIMA-tutkimus ja jätehuoneesta asbestitutkimus. Tutkimuksen mukaan maaperässä ei ole pilaantuneita maa-aineksia eikä jätehuone sisällä asbestia, joten purkujätteet voidaan osoittaa normaalille kaatopaikalle.

Hankesuunnitelman on laatinut UKI Arkkitehdit Oy 31.3.2021. Asemakaavan rakennusoikeuden ja suunnitelmien mukaan rakennukseen on saatu sijoitettua asuntoja 27 kpl, joista 5 kpl on 1h+k, 19 kpl 2h+k ja 3 kpl 4h+k sekä yhteistiloja (talopesula, saunatilat, irtain-/uvv-varastot). Rakennukseen tulee sijoittaa kaavan vaatimuksesta myös yksi toimisto/liiketila n.50 m<sup>2</sup>, johon on esteetön yhteys Norrtäljentien puolelta. Kaava mahdollistaa tontille 28140/12 autopaikkoja 10 kpl ja loput autopaikat on sijoitettava kaupungin rakennuttamaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee vastakkaisella tontilla 28140/10 (velvoitepaikat 5 kpl).

Rakennuksen julkisivun tulee olla paikalla muurattua punatiililtä kuten viereisellä tontilla sijaitsevan kirkon julkisivu. Rakennus tullaan liittämään maalämpöön, kaupungin vaatimien energiatehokkuustavoitteiden saavuttamiseksi.

### **Toteutusmuoto ja maksuperusteet**

Hankkeen toteutuksen urakkamuodoksi on ajateltu kokonaisurakkaa kiinteällä kokonaishinnalla, jossa valittu urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana ja vastaa koko hankkeen toteutuksesta päätetyllä ja sovitulla kustannusrakenteella.

Urakka sisältää kaikki rakennus- ja talotekniset työt (maalämpö-, putki-, ilmanvaihto- ja sähkötyöt) ns. tilaajan täydellisiin suunnitelmiin perustuen, tarjottuun kokonaishintaan ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta

### **Hankekustannukset**

Kustannusarvio hankkeelle on 7,64 milj. euroa (sis.alv 24%) hintatasossa 104,8/4.2021 (Haahtela- indeksi 99,5). Kokonaisrakennuskustannus n.3.510 €/m<sup>2</sup> (sis.alv 24%). Hankekustannukset tarkentuvat vielä toteutussuunnittelun edetessä ja urakkatarjousten saamisen jälkeen urakoitsijan valinnasta myöhemmin tehtävässä esittelyssä.

Toiminta- ja taloussuunnitelmassa hankkeelle on varattu tälle vuodelle 0,25 miljoonaa euroa suunnitteluun. Rahoitustarve olisi näin ollen vuonna 2022 noin 4,5 miljoonaa euroa ja sitä seuraavana vuotena n. 2,9 miljoonaa euroa.

Asuinrakennuksen rahoitus tullaan toteuttamaan oman pääoman 20 % osuudella ja rahalaitoslainan 80 % osuudella.

Hanketta käsiteltiin seurakuntayhtymän sijoitusneuvottelukunnan kokouksessa 22.04.2021. Sijoitusneuvottelukunta päätyi suosittelemaan hankkeen hyväksymistä toteuttavaksi, mikäli kyseessä olevalla alueella tarvitaan työsuhdeasuntoja. Hankkeen kannattavuutta pidettiin heikkona, mikä edellyttää suurta huomiota siihen, että toteutuskustannukset eivät saa nousta esitetyistä kustannuksista. Lisäksi todettiin, että toteutuksessa pitää pyrkiä esitettyä edullisempiin rakennuskustannuksiin.

### **Aikataulu**

Hankkeen hankesuunnittelu on valmistunut 31.3.2021. Jatkosuunnittelu (yleis- ja toteutussuunnittelu) on tarkoitus käynnistää välittömästi, kun päätös tämän hankkeen jatkamisesta on tehty Yhteisessä kirkkoneuvostossa ja –valtuustossa. Suunnitelmat valmistuvat urakkalaskentaa varten joulukuun 2021 loppuun mennessä. Urakoitsijan valintaan liittyvät urakkakyselyt, neuvottelut ja sopimusasiat ajoittuvat alkuvuoteen 2022. Jos kaikki sujuvat suunnitelmien mukaan, niin varsinaiset rakennustyöt kohteessa voisivat alkaa toukokuussa 2022 ja kohde valmistuisi kesällä 2023.

### **Liitteet**

- 38 Helsingin\_seurakuntayhtyma\_nyk\_vuokraalue
- 39 Suunnitelmat ARK
- 40 Teininrinne hankesuunnitelma\_20210331
- 41 Oulunkylän asuinrakennus, esittely
- 42 Sijoitusrakentaminen 6 Oulunkylä 1 200421
- 43 Sijoitusrakentaminen 7 Oulunkylä 2 200421

