

Byggandet av Heinänokka nya lägerbyggnad

Gemensamma kyrkorådet 15.05.2025 § 127

Föredragande Fastighetsdirektör Kalle Luoma

Föredragning Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet har fem egna lägercentraler:
- Heinänokka, Satava
- Kunstenniemi, Rimito
- Sinappi, Kakskerta
- Pyölinranta, Pikis
- Houtskär, Björkö.
Utöver dessa har hyrts utrymme bl.a. av Harjattula gård för skriftskoleläger och av Tammilehto för retreatverksamhet.

Inkvarteringsutrymmena hos Heinänokka lägercentral har varit oanvända från och med början av år 2018 på grund av problem med inomhusluften. I bruk har varit endast bastubyggnaden på lägerområdet och scoutbåthamnen vid kanten av lägerområdet. Detta har lett till att man har varit nödsakad att hyra utrymmen bl.a. av utomstående.

Ända fram till att användningsförbudet började har man i flera års tid funderat över framtiden för Heinänokka lägerområde och en helhetslösning för lägerområdena. För denna uppgift har en byggnadskommitté för lägercentralerna inrättats. I samma sammanhang har man under åren 2021 och 2022 gjort upp planer för en nybyggnad för Heinänokka. År 2023 har ärendet även behandlats i gemensamma kyrkofullmäktige, där det har konstaterats, att man avstår från Sinappi och att en ny lägercentral ska genomföras på området för Heinänokka. Som ett villkor har det ställts att Sinappi ska säljas, innan man inleder byggandet av Heinänokka nybyggnad och att det för verksamheten ska ordnas ersättande utrymmen under tiden för byggandet. Det har även framhållits att kostnadsnivån ska hållas skälig. Gemensamma kyrkofullmäktige beslutade vid sitt möte 24.10.2024 om fastigheter, från vilka man ska avstå, bland dem finns också lägercentralen Sinappi.

Under föråret 2024 har i byggnadskommittén planen för Heinänokka utvecklats i en mera kostnadseffektiv riktning, bl.a. genom att optimera användningen av utrymmena och göra byggnaden lägre. Under sommaren och hösten 2024 utredde man eventuella evakueringslokaliteter för Sinappis verksamheter, om Sinappi säljs, innan den nya byggnaden blir färdig. Hos Sinappi ordnas läger för samfällighetens diakoniarbete och för specialgrupper, vilka ställer särskilda krav bl.a. på hinderfri tillgänglighet. Som bästa alternativ valdes ut Hirvensalon Suvituuli, där en hinderfri tillgänglighet skulle ha utfallit väl och där fastighetens ägare hade varit redo att utföra de ändringsarbeten som verksamheten kräver. På grund av ändringsarbetena och av att skräddarsy utrymmena skulle kyrkliga

samfälligheten ha varit nödsakad att utfästa sig till ett 15 års hyresavtal till utrymmena och kapitalhyran hade varit över 200.000 euro om året (16.763 euro/mån.). Hyrestiden skulle man genom förhandlingar ha fått förkortad till 10 år, men månadshyran hade stigit i motsvarande mån. Att betala utöver kapitalhyran skulle även kostnaderna för verksamheten samt uppvärmningen, elektriciteten och avfallshanteringen ha kommit. Det är inte förnuftigt att anskaffa evakueringslokaliteter för Sinappis verksamheter under tiden då Heinnokka byggs, vare sig från synpunkten för kostnaderna eller de olägenheter som det medför.

I slutet av år 2024 och i början av år 2025 har byggnadskommittén för lägercentralerna dryftat utvägar med vilka det besvärliga läget ska kunna lösas. I samma sammanhang har det konstaterats att de inkvarteringsutrymmen som minskades på våren 2024 (4 st. tot. 16 platser) behövs, för att utrymmena ska bli fungerande, och lokaliteterna i fråga har återförts i planen. Enligt planen är inkvarteringskapaciteten maximalt 96 personer, då man tar i bruk även de klaffsängar som viks ut från väggarna. Utan dessa är inkvarteringskapaciteten 48 personer. I planen har även befolkningsskydd tillfogats. Byggnaden har en trästomme och den har sadeltak. Taktäckningsmaterialet är plåt. Uppvärmningsformen är jordvärme med vattenburen golvvärme och byggnaden utrustas med solpaneler. Byggnaden planeras och genomförs med utnyttjande av Rakennustietos miljökvalificering och i klassificeringen ska minst tre stjärnor uppnås.

Man har stannat för att främja projektet sålunda att formen för entreprenaden ska göra det möjligt att dra nytta av entreprenörens sakkunskap med hänsyn till planeringslösningarnas kostnadseffektivitet och att det ska bindas så litet kostnader som möjligt i projektet innan entreprenadanbudet erhållits och att en kostnadsnivå som håller blir uppnådd. Som form för genomförandet valdes en projektledningsentreprenad, där beställaren gör upp de riktgivande planerna och definierar kvalitetsnivån. Den egentliga planeringen av genomförandet ingår i projektledningsentreprenaden. Betalningsgrunden för entreprenaden är ett målpris med ett pristak. För överskridningar och underskridningar av pristaket avtalas om mekanismer, så att det är av gemensamt intresse för beställaren och entreprenören att hålla kostnaderna i styr.

Byggnadskommittén har konstaterat att bland fyra alternativ för byggnadsmassan alternativet, som består av fyra korsarmar, är det bäst fungerande. Den fortsatta planeringen ska grunda sig på detta alternativ för byggnadsmassan. Fastighetsservicen har styrt planen i en mera kostnadseffektiv riktning bl.a. genom att utveckla formerna för taket. Vidare har man låtit utföra en markgrundsundersökning, beställt den nödvändiga karteringen av en skadliga ämnen, beställt för entreprenadanbudsbegäran den tekniska specialplanering och ritningarna för modellrum som behövs.

Konkurrensutsättningsdokumenten för projektledningsentreprenaden utarbetades under mars månad 2025, för att entreprenadanbuden

skulle återfås 29.4.2025. Planerna och de tekniska kvalitetskraven för entreprenadkonkurrensutsättningen finns i bilaga. För dem som lämnade entreprenad ställdes även vissa minimikrav för kvaliteten bl.a. i anslutning till den ekonomiska bärkraften och referenserna. Grunden för valet av entreprenör är priset.

Rivningen av den gamla byggnaden och byggandet av den nya byggnaden kräver ett undantagsbeslut och bygglov. Beredningen av undantagslovet har inletts. Det egentliga bygglovet söks under hösten 2025, då beslutet om undantagslov har framskridit och då den behövliga planeringen för bygglovet har gjorts. I detta nu pågår de naturutredningar som behövs för undantagslovet.

De ritningar som behövs för bygglovet låter projektledningsentreprenören utarbeta som ett arbete som hör till entreprenaden. Därför ska PJ -entreprenören väljas redan i detta skede. Valet av entreprenör utförs villkorligt sålunda att man förs utfäster sig endast till kostnaderna för planeringsskedet (195.000 euro). Till kostnaderna, som byggandet orsakar, förbinder man sig först sedan då planerna för genomförandet är färdiga och då loven som behövs för byggandet har vunnit laga kraft.

För projektet har under tidigare år hittills utfallit kostnader på cirka 250.000 euro och utfallet med de tilläggsförklaringar som behövs är cirka 300.000 euro.

Slutkostnadsprognosen för projektet, där även kostnaderna som utfallit under tidigare år , är 8,77 miljoner euro (inkl. moms 25,5 %) och de fördelas enligt följande:

- utfallet av planerings- och beredn.kostnader	300.000 €
- PJ -entreprenaden	7.209.975 €
- särskilda anskaffningar (anslutningar, inredning, AV o.d.)	600.000 €
- projektreservering (8 %)	660.000 €.

Den nya byggnaden genomförs hinderfritt tillgänglig. Områdets bastur befinner sig på över 300 meters avstånd, varvid tillgängligheten för rörelsehindrade till bastubyggnaden är besvärligt. För att möjligheten till att bada bastu ska kunna erbjudas även för rörelsehindrade, ska i byggnaden utföras en liten källare där även en bastu placeras. Slutprognosen för kostnaderna med en bastu vore alltså 9,07 miljoner euro. Förslaget av lägercentralens byggnadskommitté är, att en bastu genomförs i den nya byggnaden.

På grund av lågkonjunkturen för byggbranschen ska projektet främjas som brådskande. Målet är att byggandet skulle börja i början av år 2026, varvid byggarbetena skulle bli färdiga till sommaren 2027. Tidtabellen preciseras, då tidtabellen för loven preciseras.

Bedömning av barnkonsekvenser: Utvecklandet av Heinänokka och byggandet av en nybyggnad har barnkonsekvenser som avses i 10 kap. 4 § av kyrkoordningen. Efter att projektet genomförts är det hos

Heinänokka möjligt att ordna mer mångsidig verksamhet även för barn och unga.

Förslag	Gemensamma kyrkorådet godkänner för sin del planerna för Heinänokka och ett anslag för projektet på 9,07 miljoner euro och föreslår för gemensamma kyrkofullmäktige att gemensamma kyrkofullmäktige 1. godkänner planerna för Heinänokka nya huvudbyggnad 2. beviljar för projektet ett anslag på 9,07 miljoner euro.
Beslut	Enligt förslag.

219/03.03.01.00/2022

Gemensamma kyrkofullmäktige 12.06.2025 § 51

Föredragande	Gemensamma kyrkorådet
Förslag	Gemensamma kyrkofullmäktige 1. godkänner planerna för Heinänokka nya huvudbyggnad. 2. beviljar för projektet ett anslag på 9,07 miljoner euro.
Beslut	Enligt förslag.