

Rivning, byggande och val av entreprenör för Aningaisgatan 1

Gemensamma kyrkorådet 26.3.2024 § 33

Föredragande Fastighetsdirektör Kalle Luoma

Föredragning Gemensamma kyrkorådet har behandlat rivningen av byggnaden Aningaisgatan 1 och uppförandet av en nybyggnad vid sina möten 2.4.2020, 25.3.2021 och 23.9.2021. För att genomföra projektet har en byggnadskommitté inrättats 22.9.2022.

Den nuvarande byggnaden har uppförts år 1957 och byggnaden har sju våningar och en källarvåning. Hos byggnaden har under årens lopp utförts flera reparations- och ändringsarbeten. Byggnaden har även satt sig, på grund av vilket byggnadsgrunden på 1990-talet har förstärkts med stålplåtar. Byggnaden har dock förblivit lutande, eftersom byggnaden inte rätats upp i sin helhet. Byggnaden uppfyller inte heller kraven på en modern kontorsbyggnad och byggnaden kan inte heller efter rimliga reparationsåtgärder hyras ut till en betydande hyresgäst. Byggnaden har till största delen stått tom redan i flera år. Byggnadens driftskostnader är med hänsyn till även en byggnad som står tom varit över 100.000 € om året.

Byggnaden har ett bra läge och tomten har utvecklingsmöjligheter. Genom att riva den nuvarande byggnaden som står tom och på dess plats uppföra en nybyggnad finns det en möjlighet att höja fastighetens värde och avsevärt förbättra det kassaflöde som ska erhållas från fastigheten. Mot denna bakgrund är projektet välmotiverat.

Fastighetsservicen har för att bereda projektet utsett YH Kodit Oy, som har berett projektet och upphandlingsdokumenten tillsammans med fastighetsservicen. Efter den arkitektävling, som genomfördes i slutet av år 2022, har till arkitektplanerare valts Sigge Arkkitehdit Oy. Planeringen främjades på så sätt att en undantagsansökan inlämnades till Åbo stads byggnadsinspektion 27.6.2023 och en ansökan om bygglov till Åbo stads byggnadsinspektion 30.6.2023. Undantagsbeslutet erhöles 10.1.2024 och bygglovets beviljades 1.2.2024. Bygglovets har vunnit laga kraft 12.3.2024.

Den planerade nybyggnaden har sju våningar samt en källar- och vindsvåning. I byggnadens våning på markplanet är placerade samlings-, kontors- och affärslokaler och två trapprum jämte ingångar. På innergården finns plats för 24 bilplatser, lekplats och takförsatt avfallsutrymme. Källaren har 74 bilplatser och gemensamma utrymmen. Byggnadens våningar 2 – 7 är bostadsvåningar, där det placerats 74 bostäder. Bostädernas medelstorlek är 41,5 m² och bostädernas storlekar varierar mellan 26 - 88 m². Bostädernas utstående balkonger är förlagda mot innergården. På vinden i 8:e våningen är ett luftkonditioneringsrum samt bastuutrymmen och mötesutrymmen placerade. Samlings-,

kontors- och affärslokaler i våningen på markplanet kan rekommenderas att ska tas i eget bruk för kyrkliga samfälligheten. Det behövs även extra utrymmen för evakueringar under tiden för den grundläggande saneringen av kontorshuset. Byggnadens totala golvyta är 7.298 m² och den totala våningsytan 5.467 m². Lägenhetsytan är 3.768 m².

Byggnaden ansluts till Turku Energias fjärrvärme- och fjärravkylningsnätverk. Luftkonditioneringen utrustas för att tillvarata värme och i byggnaden installeras ett avkylningssystem. Byggnadens energieffektivitetsklass är A. Därtill planeras och genomförs byggnaden sålunda att det är möjligt att för byggnaden ansöka om ett certifikat (3/5 stjärnor) enligt RT -miljöklassificeringen.

Byggnadens presentationsplaner finns i [bilaga](#).

Byggherrens beslutade genomföra projektet som en projektledningsentreprenad med mål- och takpris, där även planeringen för genomförandet och rivningsarbetena ingår i projektledningsentreprenaden. Motiveringarna för entreprenadformen var de krävande byggförhållandena samt att dra nytta av entreprenörens kunskaper vid planeringen av arbetet och i de kostnadseffektiva lösningarna. Entreprenadens konkurrensutsättning utfördes via Hilma och upphandlingsannonsen publicerades 13.12.2023.

Entreprenadanbudet inkom 5.3.2024. För byggarbetena erhöles fem anbud som uppfyllde minimikraven i anbudsbegäran. Det billigaste anbudet var 15.834.800 €, inkl. moms (12.770.000 €, moms 0 %). Protokoll vid öppnandet av anbudet finns i [bilaga](#).

Prognosen för projektets slutliga kostnaden är 19.476.140 €, inkl. moms 24 %. I [bilaga](#) har lagts fram de poster av vilka prognosen för den slutliga kostnaden består.

Det årliga kassaflödet för den bostadsbyggnad som ska byggas uppskattas vara cirka 4,2 %. Med beaktande av byggnadens goda läge motses det att fastighetens värde ska utvecklas positivt under de kommande åren. Dessutom ska det beaktas att fastigheten i nuläget medför en förlust på över 100.000 euro, varvid projektet ur kyrkliga samfällighetens aspekt förbättrar det årliga kassaflödet med cirka 4,7 % i förhållande till nuläget. Lönsamhetskalkylen finns i [bilaga](#).

Avsikten är att inleda byggarbetena under juni månad 2024 med förberedelse- och rivningsarbeten. Entreprenaden varar totalt i cirka 24 månader, och då skulle nybyggnaden vara färdig sommaren 2026.

Byggnadens totala hyresavkastning är cirka 1.003.000 € om året.

Bedömning av barnkonsekvenser: Projektets barnkonsekvenser är positiva, eftersom det på byggnadens innergård genomförs en ny

lekplats och då det i centrum erhålls mötesutrymmen, vilka även lämpar sig väl för barn.

BILAGOR:

- nybyggnadens presentationsmaterial
- protokollet över anbudens öppnande
- kostnadsprognosens specifikationer
- lönsamhetskalkyl

Förslag

Gemensamma kyrkorådet beslutar för sin del godkänna rivningen av den nuvarande byggnaden Aningaisgatan 1, uppförandet av en ny bostadsbyggnad, dess planer och kostnadsberäkning.

Även gemensamma kyrkofullmäktige godkänner projektets planer och inledning och beviljar anslagen för det, gemensamma kyrkorådet bemyndigar fastighetsdirektören att underteckna entreprenadavtalet och de övriga upphandlingsavtalen.

Vidare beslutar gemensamma kyrkorådet att för gemensamma kyrkofullmäktige föreslå, att kyrkofullmäktige:

1. Godkänner rivningen av den gamla byggnaden Aningaisgatan 1
2. Godkänner ritningarna för den nya bostadsbyggnaden
3. Beviljar anslagen för byggandet på 19.450,000 €
4. Väljer som projektledningsentreprenör för projektet Rakennusliike Lapti Oy
5. Ger tillstånd att inleda byggandet.

Beslut

Enligt förslag.

275/03.03.01.00/2022

Gemensamma kyrkofullmäktige 24.04.2024 § 8

Föredragande

Fastighetsdirektör Kalle Luoma

Förslag

Gemensamma kyrkofullmäktige:

1. Godkänner rivningen av den gamla byggnaden Aningaisgatan 1
2. Godkänner ritningarna för den nya bostadsbyggnaden
3. Beviljar anslagen för byggandet på 19.450,000 €
4. Väljer som projektledningsentreprenör för projektet Rakennusliike Lapti Oy
5. Ger tillstånd att inleda byggandet.

Beslut

Enligt förslag.