

Heinänokan uuden leirirakennuksen rakentaminen

219/03.03.01.00/2022

Yhteinen kirkkoneuvosto 15.05.2025

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Kalle Luoma

Esittely Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymällä on viisi omaa leirikeskusta:
- Heinänokka, Satava
- Kunstenniemi, Rymättylä
- Sinappi, Kakskerta
- Pyölinranta, Piikkiö
- Houtskär, Björkö.
Näiden lisäksi on vuokrattu tilaa mm. Harjattulan kartanosta rippileirejä varten ja Tammilehdosta retriittitoimintaa varten.

Heinänokan leirikeskuksen majoitustilat ovat olleet käyttämättä vuodesta 2018 alkaen sisäilmaongelmien vuoksi. Käytössä ovat olleet vain saunarakennus leirialueella ja partiovenesatama leirialueen reunalla. Tämä on johtanut siihen, että tiloja mm. rippileirejä varten on jouduttu vuokraamaan ulkopuolelta.

Käyttökiellon alkamisesta asti on usean vuoden ajan pohdittu Heinänokan leirialueen tulevaisuutta ja leirialueiden kokonaisratkaisua. Tätä tehtävää varten on perustettu leirikeskusten rakennustoimikunta. Samassa yhteydessä on vuosien 2021 ja 2022 aikana laadittu suunnitelmia Heinänokan uudisrakennukselle. Vuonna 2023 asiaan on käsitelty myös yhteisessä kirkkovaltuustossa, jossa on todettu, että Sinapista luovutaan ja että Heinänokan alueelle toteutetaan uusi leirikeskus. Ehdoksi on kuitenkin asetettu, että Sinappi pitää myydä ennen Heinänokan uudisrakennuksen rakentamisen aloittamista ja että toiminnalle tulee järjestää korvaavat tilat rakentamisen ajaksi. On myös korostettu kustannustason pitämistä kohtuullisena. Yhteinen kirkkovaltuusto päätti kokouksessaan 24.10.2024 luovuttavista kiinteistöistä, joiden joukossa on myös Sinapin leirikeskus.

Alkuvuoden 2024 aikana on leirikeskusten rakennustoimikunnassa kehitetty Heinänokan suunnitelmaa kustannustehokkaampaan suuntaan mm. tilankäyttöä optimoimalla ja rakennusta madaltamalla. Kesän ja syksyn 2024 aikana selvitettiin mahdollisia väistötiloja Sinapin toiminnoille, jos Sinappi myydään ennen Heinänokan uuden rakennuksen valmistumista. Sinapissa järjestetään yhtymän diakoniatyön ja erityisryhmien leirit, jotka asettavat erityisiä vaatimuksia mm. esteettömyydelle. Parhaaksi vaihtoehdoksi valikoitui Hirvensalon Suvituuli, jossa esteettömyys olisi toteutunut hyvin ja johon olisi kiinteistön omistaja ollut valmis toteuttamaan toiminnan vaatimat muutostyöt. Muutostöistä ja tilojen räätälöinnistä johtuen seurakuntayhtymän olisi tullut sitoutua 15 vuoden vuokrasopimuksella tiloihin ja pääomavuokra olisi ollut yli [REDACTED]

[REDACTED]. Vuokra-aika olisi saatu neuvottelemalla lyhennettyä 10 vuoteen, mutta kuukausivuokra olisi vastaavasti noussut. Pääomavuokran lisäksi maksettavaksi olisivat tulleet toiminnan sekä tilojen lämmityksestä, sähköstä ja jätehuollosta koituvat kustannukset. Väistötilojen hankinta Sinapin toiminnoille Heinänokan rakentamisen ajaksi ei ole järkevää kustannusten eikä toiminnalle aiheutuvien haittojen näkökulmasta.

Loppuvuonna 2024 ja vuoden 2025 alussa leirikeskusten rakennustoimikunta on pohtinut keinoja, joilla hankala tilanne saataisiin ratkaistua. Samassa yhteydessä on todettu, että keväällä 2024 vähennetyt majoitustilat (4 kpl, yht. 16 paikkaa) tarvitaan, jotta tiloista tulisi toimivat, ja kyseiset tilat on palautettu suunnitelmaan. Suunnitelman mukainen majoituskapasiteetti on maksimissaan 96 henkilöä, kun otetaan käyttöön myös seinistä ulos käännettävät klaffisängyt. Ilman niitä majoituskapasiteetti on 48 henkilöä. Suunnitelmaan on lisätty myös väestönsuoja. Rakennus on puurunkoinen ja siinä on harjakatto. Vesikatteen materiaali on pelti. Lämmitysmuoto on maalämpö vesikiertoisella lattialämmityksellä ja rakennus varustetaan aurinkopaneeleilla. Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan käyttäen Rakennustiedon ympäristöluokitusta ja luokituksessa tulee saavuttaa vähintään kolme tähteä.

On päädytty edistämään hanketta siten, että urakkamuoto mahdollistaisi urakoitsijan osaamisen hyödyntämisen suunnitteluratkaisuiden kustannustehokkuuden suhteen ja että hankkeeseen sitoutuisi mahdollisimman vähän kustannuksia ennen urakkatarjouksen saamista ja pitävän kustannustason saavuttamista. Toteutusmuodoksi valittiin projektinjohtourakka, jossa tilaaja laatii viitteelliset suunnitelmat ja määrittelee laatutason. Varsinainen toteutussuunnittelu sisältyy projektinjohtourakkaan. Urakan maksuperuste on tavoitehinta kattohinnalla. Kattohinnan ylityksiin ja alituksiin sovitaan mekanismit, jotta kustannusten kurissa pitäminen on tilaajan ja urakoitsijan yhteisessä intressissä.

Rakennustoimikunta on todennut eri massoittelevaihtoehtoista toimivimmaksi neljästä sakarasta koostuvan vaihtoehdon. Jatkosuunnittelun tulee perustua tähän massoittelevaihtoehtoon. Kiinteistöpalvelut on ohjannut suunnitelmaa kustannustehokkaampaan suuntaan mm. kattomuotoja kehittämällä. Lisäksi on teetetty alueelle pohjatutkimus, tilattu purkamista varten tarvittavan haitta-ainekartoitus, tilattu urakkatarjouspyyntöä varten tarvittavan teknisen erikoissuunnittelu ja mallihuonesuunnitelmat.

Projektinjohtourakan kilpailutusasiakirjat laadittiin maaliskuun 2025 aikana, jotta urakkatarjoukset saatiin takaisin 29.4.2025. Urakkakilpailutuksen suunnitelmat ja tekniset laatuvaatimukset ovat liitteenä. Urakkatarjoajille asetettiin myös laadullisia minimivaatimuksia mm. taloudelliseen kantokykyyn ja referensseihin liittyen. Urakoitsijan valintaperuste on hinta.

Vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen vaativat poikkeamispäätöksen ja rakentamisluvan. Poikkeamispäätöksen valmistelu on aloitettu. Varsinainen

rakentamislupa haetaan syksyn 2025 aikana, kun poikkeamispäätös on edennyt ja kun rakennuslupaan tarvittava suunnittelu on tehty. Tällä hetkellä ovat käynnissä poikkeamislupapäätöstä varten tarvittavat luontoselvitykset.

Projektinjohtourakoitsija laadituttaa rakentamislupaan tarvittavat suunnitelmat urakkaan kuuluvana työnä. Siksi PJ-urakoitsija tulee valita jo tässä vaiheessa. Urakoitsijavalinta suoritetaan ehdollisena siten, että ensin sitoudutaan vain suunnitteluvaiheen kustannuksiin (195.000 euroa). Rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin sitoudutaan vasta sitten, kun toteutussuunnitelmat ovat valmiit ja kun rakentamiseen tarvittavat luvat ovat saaneet lainvoiman.

Hankkeelle on aiempien vuosien aikana tähän mennessä toteutunut kustannuksia noin 250.000 euroa ja tarvittavien lisäselitysten kanssa toteutuma on noin 300.000 euroa.

Hankkeen loppukustannusennuste, jossa on otettu huomioon myös aiempina vuosina toteutuneet kustannukset, on 8,77 miljoonaa euroa (sis. alv 25,5 %) jakaantuen seuraavasti:

- toteutuneet suunnittelu- ja valm.kustannukset	300.000 €
- PJ-urakka	7.209.975 €
- erillishankinnat (liittymät, kalustus, AV yms.)	600.000 €
- hankevaraus (8 %)	660.000 €.

Uusi rakennus toteutetaan esteettömäksi. Alueen saunat ovat yli 300 metrin päässä, jolloin liikuntarajoitteisten pääsy saunarakennukseen on hankalaa. Jotta saunomismahdollisuus pystytään tarjoamaan myös liikuntarajoitteisille, tulisi rakennukseen toteuttaa pieni kellari, johon sijoittuisi myös sauna. Loppukustannusennuste saunalla olisi 9,07 miljoonaa euroa. Leirikeskusten rakennustoimikunnan esitys on, että sauna toteutetaan uuteen rakennukseen.

Rakennusalan matalasuhdanteesta johtuen hanketta tulisi edistää kiireellisenä. Tavoite on, että rakentaminen alkaisi vuoden 2026 alussa, jolloin rakennustyöt valmistuisivat kesäksi 2027. Aikataulu tarkentuu, kun lupien aikataulut tarkentuvat.

Lapsivaikutusten arviointi: Heinänokan kehittämisellä ja uudisrakennuksen rakentamisella on kirkkojärjestyksen 10 luvun 4 §:ssä tarkoitettuja lapsivaikutuksia. Hankkeen toteuttamisen jälkeen Heinänokassa on mahdollisuus järjestää monipuolisempaa toimintaa myös lapsille ja nuorille.

Esitys

Yhteinen kirkkoneuvosto hyväksyy osaltaan Heinänokan suunnitelmat ja hankkeen määrärahan 9,07 miljoonaa euroa ja päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto

1. hyväksyy Heinänokan uuden päärakennuksen suunnitelmat
2. myöntää hankkeelle määrärahan 9,07 miljoonaa euroa.

Päätös