

HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ 03.05.2019



Valokuva kirjasta 'Kohdataan kirkolla, Lauttasaaren kirkko 1958-2008' Kuultokuva Oy / Holger Degermanin kotiarkisto

LAUTTASAAREN KIRKKO PERUSKORJAUS HANKESUUNNITELMA

VERSTAS ARCHITECTS

Sisällys

Sisällys	2
LAUTTASAAREN KIRKKO, PERUSKORJAUS	3
TIIVISTELMÄ	3
1. YHTEYSHENKILÖT	4
2. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA	5
2.1 Tontti ja asemakaava	5
2.2 Pihajärjestelyt	5
2.3 Autopaikat	5
3. HANKEKUVAU	6
3.1 Lähtökohta	6
3.2 Nykytilat	6
3.3 Kiinteistön kunto	6
4. TOIMINTA- JA TILATAVOITTEET	8
4.1 Lauttasaaren seurakunta	8
4.2 Johannes församling	8
4.3 Vuokrattavat tilat	8
4.4 Yhteiset tilat	9
5. RAKENNUKSEN KORJAUSOHJELMA	10
5.1 Korjaustöiden laajuus linjauksia	10
5.2 Korjausohjelma	10
6. TOTEUTUSAIKATAULU	13
7. PERUSTAMISKUSTANNUKSET	13
7.1 Perustamiskustannukset	13
8. HANKKEEN RAHOITUS	13
8.1 Rakentamisen rahoitussuunnitelma	13
8.2 Toiminnan ja ylläpidon rahoitus	14
LIITTEET	14
LIITE 1, huonetilaohjelma, L2-vaihe Verstas Arkkitehdit Oy	14
LIITE 2, tavoitehinalaskelma / rakennuskustannukset WSP Oy	14
LIITE 3, ote asemakaavasta, Helsingin kaupunki	14
LIITE 4, pohjapiirustukset, leikkaukset ja julkisivut, L2-vaihe Verstas Arkkitehdit Oy	14

LAUTTASAAREN KIRKKO, PERUSKORJAUS

TIIVISTELMÄ

Vuonna 1958 valmistuneen Lauttasaaren kirkon ovat suunnitelleet arkkitehdit Marja ja Keijo Petäjä. Lauttasaaren kirkkorakennus on suojeltu kirkkohallituksen päätöksellä vuonna 2004.

Koko kirkkorakennus on teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi toimisto-, kerho- ja aputilat ovat osin epäkäytännöllisiä. Peruskorjauksen tavoitteena on saattaa rakennuksen tilat palvelemaan paremmin käyttäjiä, samalla kunnioittaen rakennuksen luonnetta ja alkuperäisratkaisuja. Tilat kunnostetaan ja nykyaikaistetaan, tekniset järjestelmät uusitaan. Kirkon arvotilat, molemmat kirkko- ja seurakuntasalit sekä niihin liittyvät aulatilat säilytetään ulkonäöltään ennallaan. Peruskorjaus suoritetaan yhteistyössä Museoviraston kanssa.

Hanke käsittää Lauttasaaren kirkon rakennuksen sekä siihen liittyvien piha-alueiden kunnostuksen.

Osoite	Myllykallionrinne 1, 00200 Helsinki	
Kokonaisala (brutto)	5 841 brm ²	+ uusi laajennusosa 29 brm ²
bruttoala yhteensä	5 869 brm ²	
Tilavuus	21 889 m ³	+ uusi laajennusosa 93 m ³
tilavuus yhteensä	21 982 m ³	

Kiinteistön esteettömyyden ja käytettävyyden parantamiseksi rakennetaan kaksi uutta hissiä sekä ensimmäisen kerroksen aulaan laajennusosa, jolla mahdollistetaan sisäyhteydet kirkon kaikkiin tiloihin.

Hankkeen toteutuksen tavoitteena on rakennustöiden aloittaminen vuoden 2019 aikana.

Peruskorjauksen arvonlisäverollinen rakennusosa-arvioon pohjautuva kokonaiskustannusarvio on **15,27 M€ eli noin 2.600 €/brm²**. Kustannusarvion on laatinut WSP Finland Oy, pvm 6.05.2019.

1. YHTEYSHENKILÖT

Hankesuunnitelman laatimiseen ovat osallistuneet asiantuntijoina kirkon toimihenkilöt

Helsingin seurakuntayhtymä	kiinteistöjohtaja Kai Heinonen kiinteistökehityspäällikkö Kaarina Rötsä hankekehitysinsinööri Kai Heinävaara
Lauttasaaren kirkko	kirkkoherra Juha Rintamäki pääsuntio-taloussihteeri Kai Sorokin kyrkoherde Johan Westerlund församlingspastor Maria Repo-Rostedt ja Johan Terho
Asiantuntijat	
Rakennuttajakonsultti	ISS Proko Oy projektipäällikkö Juha Pesonen
Arkkitehtisuunnittelu	Verstasarkkitehdit Oy arkkitehti Riina Palva arkkitehti Mikko Rossi arkkitehti, ps Anna Puisto
Rakennesuunnittelu	Wise Group Finland Oy rakennesuunnittelija Heikki Aronen rakennesuunnittelija Urpo Karesniemi
LVIA-suunnittelu	Rejlers Finland Oy projektipäällikkö Pasi Tauru LVIA-suunnittelija Petri Metso
Sähkösuunnittelu	Rejlers Finland Oy sähkösuunnittelija Mirja Lehtonen telesuunnittelija Jari Liimatainen
Akustiikkasuunnittelu	Helimäki akustikot Oy projektipäällikkö Matias Remes
Palotekninen suunnittelu	Insinööritoimisto Markku Kauriala Oy projektipäällikkö Pekka Suorsa
Kuntotutkimukset ja haitta-aineselvitykset	Wise Group Finland Oy tutkimuspäällikkö Teemu Pirinen (rakennetekniikka) ryhmäpäällikkö Olli Kärkkäinen (talotekniikka)

VERSTAS ARCHITECTS

2. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

2.1 Tontti ja asemakaava

Lauttasaaren kirkko sijaitsee Helsingin Lauttasaaren kaupunginosassa 31, korttelissa 49, tontilla 1. Rakennuksen osoite on Myllykallionrinne 1, 00200 Helsinki. Tontilla on voimassa 1956 vahvistettu asemakaava, jossa kirkon tontti on merkitty yleisten rakennusten tontiksi. Tontin pinta-ala on 11 000 m² ja rakennusoikeus 11 000 kem².

2.2 Pihajärjestelyt

Tallbergin puistotien päätteenä olevat kirkolle johtavat kiviportaajat sijaitsevat pääosin puistoalueen keskelle sijoittuvalla Helsingin kaupungin, vuoden 1966 asemakaavan muutoksessa, yleiselle jalankukulle varatulla katualueella. Sisäpihan portaikon luiskaa parannetaan esteettömäksi. Porrasjärjestelyihin ei tässä hankkeessa tehdä muita muutoksia. Kirkon etuaukio sijaitsee pääosin Helsingin kaupungin katualueella tai torilla.

Rakennuksen sisäpiha on pesubetonilaatoin pinnoitettu ja keskellä sisäpihaa on vesiallas, jota koristaa suuri siirtolohkare. Vesiallas kunnostetaan ja pihan betonilaatitusta puretaan rakennusteknisten töiden, esimerkiksi salaojien kunnostuksen, sekä LVIS-töiden, esimerkiksi viemärintikunnostusten edellyttämällä alueilla. Vanha betonilaatitus asennetaan takaisin paikalleen töiden jälkeen.

2.3 Autopaikat

Lauttasaaren kirkon käytössä olevat autopaikat sijaitsevat Myllykallionrinteen päässä, pysäköintialueeksi rakennetulla katualueen osalla. Autopaikkoihin ei tässä hankkeessa tehdä muutoksia. Piha-alueelle puomin sisäpuolelle sijoitetaan kaksi sähköauton latauspaikkaa ja yksi liikkumisesteisautopaikka.

3. HANKEKUVAUS

3.1 Lähtökohta

Vuonna 1958 valmistuneen rakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Marja ja Keijo Petäjä. Lauttasaaren kirkko on rakennettu osana sotien jälkeen toteutettua laajaa seurakuntien rakennusohjelmaa. Kirkon suunnittelusta järjestettiin yleinen arkkiehtuurikilpailu vuonna 1953. Suunnittelutyö annettiin Keijo Petäjän lunastetulle ehdotukselle. Kirkon penkit, esineistön sekä kirkon sisustusta on suunnitellut sisustusarkkitehti Ilmari Tapiovaara.

Lauttasaaren kirkko on kirkkohallituksen päätöksellä suojeltu vuonna 2004. Museoviraston edustajat ovat mukana peruskorjauksen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Lauttasaaren kirkko ja sen 61 metriin kohoava, kapea kellotorni Myllykallion rinteellä ja Tallbergin puistotien jatkeella muodostavat kaupunkikuvallisen akselin päätteen ja kiintopisteen. Kirkolle noustaank sankarihauta-alueelta leveitä, kivimuurein rajattuja portaita.

Kirkkorakennus on kauttaaltaan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Kirkon hallinto-, kerho- ja aputilat ovat osin epäkäytännöllisiä, eivätkä täytä nykyvaatimuksia. Rakennus peruskorjataan kauttaaltaan, jolloin sen tilat ja tekniset järjestelmät nykyaikaistetaan. Peruskunnostus suoritetaan suojeltua rakennusta kunnioittaen.

3.2 Nykytilat

Rakennuksen käyttäjinä ovat Lauttasaaren seurakunta ja Johannes församling. Päivähoitotilojen vuokralaisena on Helsingin kaupunki. Lauttasaaren musiikkiopisto siirtyy peruskunnostuksen jälkeen Lauttasaaren kirkon kiinteistöön vuokratiloihin.

Tilojen muutostarpeet kohdistuvat tilaryhmien välisten sisäyhteyksien ja esteettömyyden parantamiseen sekä tilojen monikäyttöisyyden lisäämiseen. Hissittömässä rakennuksessa on lukuisia tasoeroja. Henkilökunnan ja päiväkerholasten useita kertoja päivässä käyttämä yhteys tilaryhmien välillä kulkee ulkoa, sisäpihan kautta. Rakennuksessa sijaitsevat kaksi kirkon asuntoa eivät ole enää jatkossa asuinkäytössä.

Rakennuksen huonetilojen nettoala on yhteensä 5 369,0 hu^m², sisältäen kaikki huonetilat 4 475 hu^m² + tekniset tilat, portaat ja käytävät 894 hu^m².

Tilaluettelo (luonnosvaihe L2) LIITE 1

3.3 Kiinteistön kunto

Rakennus on pääosin alkuperäisessä asussaan. Vuosien saatossa on tehty virastotilojen muutos- ja korjaustöitä, kellotornin kunnostusta, lattialämmityksen muutostöitä sekä normaaleja huoltoluonteisia töitä (tarkemmin rakennushistoriaselvityksessä).

Rakennustekninen kuntotutkimus, yhteenveto

Osassa rakennusta on kuivatusrakenteiden puutteita ja maasta tai sadevesistä johtuva kosteus rasittaa rakenteita.

Ryömintätilan runkorakenteissa on betonipintojen ja raudoitusten vaurioita, esimerkiksi pilareissa, kantavassa laatussa ja palkeissa. Ryömintätalassa havaittujen epäpuhtauksien on mahdollista kulkeutua tiivistämättömien reittien kautta huoneilmaan ja heikentää sisäilman laatua.

Julkisivujen näkyvien vaurioiden määrä on vielä vähäistä rakennuksen käyttöikä huomioiden. Betonitutkimusten perusteella julkisivujen kunto ja laatu on luokiteltu tyydyttäväksi, osin huonoksi. Julkisivujen kiviaines on värjäytynyt ilman epäpuhtauksien ja uv-säteilyn vaikutuksesta kellertäväksi ja kuparipellytysten valumavedet ovat paikoin värjänneet julkisivun osia vihertäväksi.

Välipohjarakenteissa esiintyy vähäisiä puutteita läpivientien tiivistyksissä sekä ikääntyneinä pintamateriaaleina. Kryptan kellaritilan väliseinärakenteissa esiintyy maanvaraisen laatan painumisesta aiheutunutta painumaa.

Yläpohja- ja kattorakenteissa on paikallisia puutteita läpivientien ja liitoksien tiiveydessä. Kunnostusta vaativa kohta on suomenkielisen puolen kirkkosalin korkean ja matalan kattoosan pellityksen liitos.

Märkätiloja on osin uusittu, mutta pääosin ne ovat alkuperäisessä kunnossa. Pintamateriaalit ja kalusteet ovat ikääntyneitä ja kuluneita.

Haitta-ainetutkimus, yhteenveto

Kylpyhuoneiden ja wc-tilojen sekä altaiden taustan valkoisessa seinälaatoituksessa on asbestia (antofylliitti). Kryptan wc-tilojen tummanruskeassa lattialaatussa ja tasoitteessa on samaa asbestilajiketta (antofylliitti). Rakennuksen keskiosan (esimerkiksi ryhmäpäivähoito ja partiolaisten kerhotilat) lattioiden vinyylilaatta ja liima sisältävät asbestia (krysotiili).

Esimerkiksi viemärin tiivisteissä ja tietyissä maaleissa havaitut pitoisuudet ylittävät lyijypitoisuuden osalta vaarallisen jätteen raja-arvon.

PAH-yhdisteitä ei havaittu otetuissa näytteissä raja-arvon ylittäviä määriä.

Kokemustietoon perustuen Kryptan vanhat ja rikkinäiset putkieristeet sekä rakenneaineiset ilmakeinavat saattavat sisältää asbestia.

LVIS-tekniikka

Rakennuksen LVIS-tekniikka on suurelta osin alkuperäistä ja edellyttää uusimista.

4. TOIMINTA- JA TILATAVOITTEET

4.1 Lauttasaaren seurakunta

Lauttasaaren seurakunnan tilat on esitetty tilaluettelossa, LIITE 1

Luonnossuunnitelmien mukaan tiloja on 2 999,0 hum².

Tilojen monikäyttöisyyttä ja käytettävyyttä parannetaan. Keittiöt uusitaan, kirkkokahvilan aulatilaa laajennetaan. Liikuntasali kunnostetaan, sen lattia, puku- ja pesuhuonetilat uusitaan. Työtiloja ja tilaryhmien sisäyhteyksiä muokataan sujuviksi.

Kerhotilat toteutetaan aamu- ja iltapäiväkerhojen nuorison sekä iltakäytössä aikuisryhmien käyttöön soveltuviksi. Lasten kerhojen eteistiloja väljennetään, kerhotiloja muokataan osin avonaisiksi ja niiden akustiikkaa parannetaan. Kellarikerroksen kryptaan ja partiolaisten tiloihin lisätään keittiöt. Partiolaisille varataan välinevarastot.

Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla kaksi hissiä sekä luomalla sisäyhteydet rakennuksen eri osien välille.

4.2 Johannes församling

Johannes församlingin tilat on esitetty tilaluettelossa, LIITE 1

Luonnossuunnitelmien mukaan tiloja on 976,5 hum².

Tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään ja käytöstä poistuvat asunnot muutetaan päiväkotitiloiksi. Keittiötilat uusitaan. Päiväkerhojen eteis- ja wc-tilat suunnitellaan toiminnan mukaan tarkoituksenmukaisiksi. Kerhotiloja rajaavien rakenteiden äänenvaimennusta parannetaan peruskorjauksen yhteydessä.

4.3 Vuokrattavat tilat

Rakennuksen vuokrattavat tilat on esitetty tilaluettelossa, LIITE 1

Luonnossuunnitelmien mukaan vuokrattavia tiloja on 499,5 hum².

4.31 Lasten päiväkerho

Helsingin kaupungille vuokrattavat päivähoidotilat sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen, nykyisten diakoniatilojen ja poistuvien asuntojen paikalle. Peruskorjauksen yhteydessä päiväkodille avataan oma sisäänkäynti eteistiloihin ja rakennetaan uusi keittiö.

4.32 Musiikkiopisto

Musiikkiopiston tilat sijoittuvat kerhosiiven toiseen kerrokseen, nykyisen kirkkoherran viraston kohdalle. Musiikkiopistolle rakennetaan toimistotilat, hyvin ääneneristettyjä opetustiloja (esimerkiksi flyygelin- ja pianonsoittoa varten) sekä musiikkikerhon luokkatila.

4.4 Yhteiset tilat

Rakennuksen yhteiset tilat on esitetty tilaluettelossa, LIITE 1

Luonnossuunnitelmien mukaan yhteisiä tiloja (portaat, käytävät, tekniset tilat) on yhteensä 894,0 m².

4.41 Portaat ja liikennetilat

Kirkkorakennuksen eri tilaryhmien välillä ei ole nykytilanteessa sisäyhteyttä. Uusi laajennusosa avaa yhteyden rakennuksen 1. kerrokseen, kirkkokahvilan aulan ja kerhosiiven välille. Optiona lisätään kirkon koillisnurkkaan toinen sisäyhteys kirkon aulatiloista kirkkokahvion ja toimistojen puolelle jatkamalla porrasta kellarikerrokseen.

Esteettömyyttä parannetaan toteuttamalla rakennuksen kumpaankin kirkkosiipeen uudet hissit ja toteuttamalla liikkumisesteisille soveltuvia wc-tiloja. Pihalle lisätään liikkumisesteisille varattu autopaikka ja sisäpihan luiskaa parannetaan esteettömäksi.

4.42 Tekniset tilat

LVIS-tekniikka uusitaan. Laajenevat ja uudet tekniset tilat sijoitetaan kellarikerrokseen ja kerroksissa pääosin nykyisten tilojen paikalle. Olemassa olevia talotekniikan reittejä hyödynnetään edelleen ja rakennusaineisia hormoneja pinnoitetaan.

5. RAKENNUKSEN KORJAUSOHJELMA

5.1 Korjaustöiden laajuus

Lauttasaaren kirkkorakennuksen kaksi kirkko- ja seurakuntasalia auloineen säilytetään näkyviltä osiltaan pääosin ennallaan. Peruskorjauksen yhteydessä suoritettavia toiminnallisia ja tilamuutoksia ovat esimerkiksi 1. kerroksen aulan laajennus, seurakunnan työ- ja toimitilojen muutokset 2. kerroksessa, päiväkerhotilojen ja musiikkiopistotilojen muutostyöt kerhosiiven molemmissa kerroksissa sekä tilojen pintarakenteiden uudistukset esimerkiksi toimisto-, kerho- ja aputiloissa. Kellarikerrokseen toteutetaan uusitut partiolaisten ja nuorison kerhotilat sekä uusia teknisiä tiloja. Rakennukseen lisätään kaksi uutta hissiä.

5.2 Korjausohjelma

5.21 Rakennusteknisten töiden korjausohjelma

Ks. arkkitehti- ja rakennesuunnitelmat.

Rakennusteknisiin töihin liittyvät akustiset vaatimukset, ks. akustiikkaselostus AKU 7360-2.

Ulkopuolisten alueiden työt

Salaojitusta ja pihan rakenteita uusitaan, sadevesien poisjohtamista tehostetaan. Pihan nykyiset pintamateriaalit säilytetään. Pihan betonirakenteinen vesiallas kunnostetaan entiselleen rakennesuunnitelmien mukaisesti. Kellarin kryptaan johtava varatietunneli kunnostetaan. Ulkovalaisinten sähkökaapeloinnit uusitaan ja pihalle lisätään mahdollisuus sähköautojen lataamiseen.

Perustustyöt

Anturoita, perusmuureja, peruspilareita ja -palkkeja kunnostetaan. Kahden uuden hissikuilun, uuden laajennusosan ja uuden sisäänkäynnin perustukset toteutetaan rakennesuunnitelmien mukaisesti.

Alapohjatyöt

Ryömintätiloissa olevia vaurioituneita betonirakenteita kunnostetaan ja tilojen tuuletusta parannetaan. Lisäksi suoritetaan massanvaihtoja, salaojitus- ja radonputkitukset. Vanhan pannuhuoneen hiilikuilujen rakenteita valetaan umpeen rakennesuunnitelmien mukaisesti.

Kellarikerroksen, kryptan, vanha maanvarainen alapohja alusrakenteineen uusitaan. Liikuntasalin lattia alapuolisine rakenteineen uusitaan.

Rakennusrunkoon liittyvät työt

Uusien hissikuilujen rungot valetaan teräsbetonista. Kellarikerroksen, kryptan, perusmuurien sisäpuoliset rakenteet uusitaan.

Osa kerhosiiven vierekkäin sijaitsevista portaista puretaan. Säilytettävät olemassa olevat portaat kunnostetaan.

Kantaviin seiniin tehdään tarvittavat muutokset, esimerkiksi vahvistukset ja aukotukset rakennesuunnitelmien mukaisesti. Väli- ja yläpohjalaattoihin, palkkeihin runkorakenteisiin tehdään uusien LVIA- ja sähköasennusten edellyttämät reiät ja varaukset.

Ulkoseinät

Valkobetonipintaiset julkisivuelementit ja elementtien saumat kunnostetaan, huonokuntoiset elementit uusitaan. Vaurioituneet julkisivun kuparipeltiverhoukset kunnostetaan alkuperäisen mukaisiksi.

Sisäyhteyden kirkon eri osien välillä mahdollistava uusi sisäpihasisäänkäynnin laajennuksen ulkoverhous toteutetaan olemassa olevan julkisivun mukaisilla materiaaleilla ja mitoilla.

Tilamuutokset ja rakennussuojelu

Rakennuksen tilat on ryhmitelty kolmeen ryhmään, tilojen suojelutavoitteiden mukaisesti. Vuonna 1958 valmistuneen Lauttasaaren kirkon ovat suunnitelleet Marja ja Keijo Petäjä. Lauttasaaren kirkko on suojeltu kirkkohallituksen päätöksellä vuonna 2004. Rakennuksen tilat on jaettu kolmeen ryhmään niiden suojelutavoitteiden mukaan. Suunnitteluratkaisut toteutetaan yhteistyössä Museoviraston kanssa.

Ks. ARK-muutosaluekaaviot;

- Alkuperäisenä säilytettävät tilat (valkoinen)
- Muutosalue 1 (keltainen)
- Muutosalue 2 (siniharmaa)

Kirkkorakennuksen ja siihen liittyvän toimintakeskuksen peruskunnostus- ja muutostyön yhteydessä talotekniset järjestelmät peruskorjataan ja uusitaan. Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisissa tiloissa ei sallita näkyviä pintajohdotuksia eikä -asennuksia.

I Alkuperäisenä säilytettävät tilat / valkoinen

Tilat ja niiden käyttötarkoitus säilytetään ennallaan eikä niissä tehdä merkittäviä näkyviä muutoksia. Ryhmään kuuluvat esimerkiksi kirkkosalit (Lauttasaaren seurakunta ja Johannes församling), näihin liittyvät seurakuntasalit sekä aula- sekä eteistilat. Lisäksi tilaryhmään kuuluvat liikuntasali sekä sakasti- ja kokoustilat.

II Tilat joissa suoritetaan vähäisiä muutoksia / keltainen

Tilojen käyttötarkoitus säilytetään ennallaan ja itse tilat säilytetään pääosin ennallaan. Näissä tiloissa suoritetaan välttämättömiä, rakennuksen alkuperäiseen asuun sopivia muutoksia, kuten keittiö-, wc- ja märkätilojen uusiminen.

III Tilat joissa suoritetaan rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia / siniharmaa

Tilojen käyttötarkoitus muuttuu osin, esimerkiksi asunnot poistuvat. Tiloissa suoritetaan rakenteellisia muutoksia ja uusitaan kantavia rakenteita hissi-, porrashuonemuutosten sekä uusien märkätilojen toteuttamisen yhteydessä, rakennuksen asettamat lähtökohdat, suojelutavoitteet ja kokonaisuus huomioon ottaen. Ryhmään kuuluvat esimerkiksi uusittavat ja uudet kerho-, nuoriso-, toimisto-, keittiö-, wc-tilat sisäänkäynteineen ja auloineen sekä uudet tekniset tilat

5.22 Taloteknisten järjestelmien korjausohjelma

Rakennus on liitetty Helsingin kaupungin kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkkoihin sekä sähkö- ja televerkkoihin. Rakennuksen teknisten tilojen kautta kulkee myös viereisten asuinrakennusten liittymiä, esimerkiksi sähköliittymä. Asuinrakennuksia palvelevia käyttövesijohto- ja lämmitysliittymiä ei uusita.

Kirkon lämpökeskuslaitteet, vesi- ja viemärijohdot sekä ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan pääosin. Kellarin uusittavan alapohjan alle asennetaan radonpoisto.

Rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan.

Kaikkia tiloja palvelevat ilmanvaihtojärjestelmät uusitaan lämmöntalteenotolla varustetuiksi, lukuun ottamatta kirkkoherranviraston vuonna 1998 uusittuja ilmanvaihtokoneita. Rakennuksessa olevia vanhoja rakennusaineisia ilmanvaihtohormeja hyödynnetään pinnoittamalla ne.

Lämmitysjärjestelmästä uusitaan vuonna 1997 asennettu kaukolämmön alakeskus sekä kaikki patteriventtiilit termostaateineen. Osa aiemmin uusituista lämpöpattereista uusitaan paremmin tiloihin sopiviksi, esimerkiksi seurakuntasaleissa.

Rakennusautomaatiojärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan.

Kaikki sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan. Alkuperäiset valaisimet säilytetään ja kunnostetaan kirkkosaleissa, seurakuntasaleissa ja niiden auloissa mahdollisuuksien mukaan.

Ks. LVIS-suunnitelmat.

Taloteknisten järjestelmien muutoksiin liittyvät akustiset vaatimukset: ks. akustiikkaselostus AKU 7360-2.

6. TOTEUTUSAIKATAULU

Hankkeen aikataulun tavoitteena on 1. rakentamisvaiheen aloitus loppuvuonna 2019 ja peruskorjaustyön valmistuminen kesällä 2021. Peruskorjaustyö on suunniteltu toteutettavaksi kahdessa vaiheessa, jolloin osa kirkkoa toimii työn aikaisina väistötiloina. Väistötiloina käytetään lisäksi esimerkiksi läheisen koulun tiloja. Vaiheen 2. rakennustyöt alkavat heti perään ja valmistuvat loppusyksystä 2022.

7. PERUSTAMISKUSTANNUKSET

7.1 Perustamiskustannukset

Peruskorjauksen arvonlisäverollinen rakennusosa-arvioon pohjautuva kokonaiskustannusarvio on **15,27 M€** (ks. LIITE 2) eli noin **2.600 €/brm²**.

Arvonlisäverolliseen käyttöön tulevista tiloista (vuokrattavat tilat) saadaan rakennustyön aikana arvonlisäveron palautus, mikäli tilat vuokrataan ulkopuoliselle toimijalle. Kustannuslaskelmaan sisältyy hankkeen luonteesta johtuen noin 15 % varaus peruskorjauksessa mahdollisesti ilmenevien lisätöiden ja kustannusnousun varalle.

8. HANKKEEN RAHOITUS

8.1 Rakentamisen rahoitussuunnitelma

Peruskorjauksen toteuttaminen ajoittuu kolmen tilikauden ajalle. Peruskorjaushankkeet rahoitetaan varaamalla talousarvion investointiosaan hankekohtaisesti sitova määräraha. Omassa palvelutuotannossa olevien kirkkokiinteistöjen peruskorjauksia varten ei käytetä hankekohtaisia lainoja, ja koska Lauttasaaren kirkon kokonaispinta-alasta vain vähäinen osa on ulos vuokrattavaa tilaa. Hanke kokonaan rahoitetaan talousarviomäärärahoilla.

Mikäli yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman ja Helsingin kaupungin rakennusvalvonta myöntää korjaustöiden edellyttämät luvat, voidaan hankkeen urakat kilpailuttaa syksyllä 2019 ja rakennustyöt voisivat käynnistyä vuoden 2019 lopulla.

Vuodelle 2020 esitetään varattavaksi talousarvion investointiosaan 6 M€:n määräraha ja vuoden 2021 taloussuunnitelmavuodelle yhteensä vajaan 5 M€ sekä vuoden 2022 taloussuunnitelmavuodelle myös vajaan 5 M€. Mikäli hankkeen aloitus viivästyy aiotusta, aiempien vuosien talousarviota pienennetään ja vastaavasti myöhempien suurennetaan.

8.2 Toiminnan ja ylläpidon rahoitus

Kirkkojen ylläpito sisältyy seurakuntien ja seurakuntayhtymän perustehtävin. Ylläpitotoiminta rahoitetaan kirkollisveron tuotolla ja seurakuntayhtymän sijoitusomaisuuden tuoton voitoilla.

Lauttasaaren kirkon kerhosiipeen kunnostetaan peruskunnostuksessa vuokratilat Lauttasaaren musiikkiopistolle. Musiikkiopiston tilat pienentävät Lauttasaaren seurakunnan käytössä olevia tiloja sekä näistä perittäviä sisäisiä vuokria.

Lauttasaaren seurakunnan käytössä olevat tilat kirkon kellarikerroksessa, kryptassa, laajenevat entisiin varastotiloihin peruskunnostuksen yhteydessä. Näin ollen Lauttasaaren seurakunnan toimitilojen sisäiset vuokrat lisääntyvät tältä osin. Laskelmat tarkentuvat lopullisten tilojen määrien tarkentuessa.

Johannes församlingin käytössä olevat tilat säilyvät lähes saman laajuisina kuin ennen peruskorjausta.

Suojellun kirkkorakennuksen ulkovaippaan ei voida tehdä juurikaan muutoksia, esimerkiksi kasvattaa talotekniikan tilavarauksia sen ulkopuolelle. On kuitenkin todennäköistä, että talotekniikan uudistaminen, nykyaikaistaminen ja lisääminen kasvattavat rakennuksen kokonaisenergiankulutusta jonkin verran peruskorjauksesta huolimatta.

LIITTEET

LIITE 1, huonetilaohjelma, L2-vaihe Verstas Arkkitehdit Oy

LIITE 2, tavoitehintalaskelma / rakennuskustannukset WSP Oy

LIITE 3, ote asemakaavasta, Helsingin kaupunki

LIITE 4, pohjapiirustukset, leikkaukset ja julkisivut, L2-vaihe Verstas Arkkitehdit Oy