

## **60 § Lauttasaaren kirkon peruskorjauksen hankesuunnitelman, L2-luonnossuunnitelmien ja enimmäiskustannusarvion hyväksyminen sekä hankkeesta päättäminen**

### **Päätösehdotus**

Yhteinen kirkkovaltuusto päättää

- 1) hyväksyä Verstas Arkkitehdit Oy:n laatiman Lauttasaaren kirkon peruskorjauksen hankesuunnitelman korjausperiaatteineen sekä L2-luonnossuunnitelmat ja tehdyn rakennushistoriaselvityksen;
- 2) hyväksyä hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 15,3 milj. euroa (sis. alv.) hintatasossa 103/5.2019 Haahtela-indeksi (97/18), josta vuodelle 2019 kohdistuu noin miljoona euroa, vuodelle 2020 noin 5 miljoonaa euroa, vuodelle 2021 5 miljoonaa ja vuodelle 2022 noin 4,3 miljoonaa euroa.
- 3) alistaa kohdassa 1 tekemänsä päätöksen kirkkohallituksen vahvistettavaksi;
- 4) oikeuttaa yhteisen kirkkoneuvoston valitsemaan peruskorjauksen urakoitsijan ja käynnistämään Lauttasaaren kirkon peruskorjaustyöt, kun edellytykset lupien, alistuspäätöksen ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa.

### **Käsittely**

Yhtymän johtaja Juha Rintamäki ei osallistunut asian käsittelyyn (yhteisöjäävi).

Keskustelun aikana käytettiin 20 puheenvuoroa.

Keskustelun aikana valtuutettu Samuel Kopperoinen teki valtuutettujen Jaakko Niiles ja Susanna Airola kannattamana ehdotuksen asian palauttamisesta valmisteluun.

Puheenjohtaja Mithiku päätti keskustelun ja teki äänestysesityksen, jossa ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun äänestävät EI.

Äänestyksen tuloksena puheenjohtaja ilmoitti, että jaa-ääniä oli annettu 65, ei-ääniä 4 ja poissa oli 22.

Asian käsittelyä jatkettiin.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

## **Päätöshistoria**

Yhteinen kirkkoneuvosto 21.5.2019 180 §

### **Päätösehdotus**

Kiinteistöjohtaja Kai Heinonen

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1) hyväksyä Verstas Arkkitehdit Oy:n laatiman Lauttasaaren kirkon peruskorjauksen hankesuunnitelman korjausperiaatteineen sekä L2-luonnossuunnitelmat ja tehdyn rakennushistoriaselvityksen;

2) hyväksyä hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 15,3 milj. euroa (sis. alv.) hintatasossa 103/5.2019 Haahtela-indeksi (97/18), josta vuodelle 2019 kohdistuu noin miljoona euroa, vuodelle 2020 noin 5 miljoonaa euroa, vuodelle 2021 5 miljoonaa ja vuodelle 2022 noin 4,3 miljoonaa euroa.

3) alistaa kohdassa 1 tekemänsä päätöksen kirkkohallituksen vahvistettavaksi;

4) oikeuttaa yhteisen kirkkoneuvoston, valitsemaan peruskorjauksen urakoitsijan ja käynnistämään Lauttasaaren kirkon peruskorjaustyöt, kun edellytykset lupien, alistuspäätöksen ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa.

### **Käsittely**

Juha Rintamäki poistui käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi).

Yhteinen kirkkoneuvosto päätti, että yhteisen kirkkoneuvoston puheenjohtajan sijasta esittelijänä toimii kiinteistöjohtaja Kai Heinonen.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

## **Selostus**

### **Yleistä**

Lauttasaaren Myllykallion itärinteellä sijaitseva Lauttasaaren kirkko, seurakuntatilat ja erillinen kellotorni laajoine piha-alueineen ovat vuonna 1958 arkkitehtien Marja ja Keijo Petäjän laatimien suunnitelmien mukaan valmistunut kokonaisuus. Itään avautuvan, pohjaltaan U-muotoisessa kiinteistössä on kaksi kirkkoa ja kahden seurakunnan tilat, eteläsiivessä on Lauttasaaren suomenkielisen seurakunnan tilat ja pohjoissiivessä ruotsinkielisen Johannes församlingin tilat. Tallbergin puistotien päätteenä sijaitsevan kirkon siirakenteinen kellotapuli on yksi Lauttasaaren maamerkeistä. Molemmilla seurakunnilla on täysin omat kirkko- ja seurakuntasalit omine eteistiloineen ja sisäänkäynteineen. Seurakuntien tiloja yhdistävässä kaksikerroksisessa rakennusmassassa on työ-, ja kerhotiloja, liikuntasali sekä tulevaisuudessa myös ulos vuok-

rattavaa tilaa. Rakennuksen keskiosa on poikkisuunnassa jaettavissa usealle eri käyttäjälle omine sisäänkäynteineen ja porrashuoneineen.

Kirkko on suojeltu kirkkolain nojalla kirkkohallituksen tekemällä päätöksellä vuonna 2004. Kirkko piha-alueineen on, valtioneuvoston vuonna 2009 vahvistaman inventoinnin mukaan, myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kirkon ympäristössä on edelleen voimassa vanha rakennusaikainen asemakaava vuodelta 1956.

## **Nykyinen tilanne ja korjaustoimet**

Kohteen kunnosta on tehty viime vuosien aikana selvityksiä ja tutkimuksia. Laajimmat selvitykset painottuvat vuoden 2017 loppupuolelle, jolloin tehtiin rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kuntotutkimukset sekä haitta-aineselvitykset. Viimeisimpänä on valmistunut rakennushistoriaselvitys kirkosta.

Rakennus on tullut juuri 60-vuoden ikään ja se on jo kauttaaltaan teknisen peruskorjauksen tarpeessa monilta rakennusosiltaan, hallinto-, kerho- ja aputiloiltaan sekä talo- ja av-tekniikoiltaan. Kiinteistö on myös jo osin epäkäytännöllinen nykyiseen käyttöön puuttuvine hisseineen, sisäyhteyksineen sekä esteettömyys- ja valaistusratkaisuiltaan. Rakennuksessa ei ole sen valmistumisen jälkeen tehty laajamittaisia yhtenäisiä peruskorjauskorjauksia. Joitakin ylläpitoluonteisia korjauksia ja parannuksia on vuosien varrella tehty kuten; virasto- ja wc-tilojen kunnostuksia, kaukolämmön alakeskuksen uusintaa, kellotornin korjausta, välttämättömiä talotekniikan venttiilien vaihtoja ja rakennusautomaatiojärjestelmän uusimista. Tarkemmin kaikista vuosien varrella kirkolla tehdyistä korjauksista ja muutoksista on kerrottu esittelyn oheismateriaalina olevassa rakennushistoriaselvityksessä. Näistäkin kunnostuksista osa on jo käyttöikänsä päässä.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin verhottu hiekkapuhalletuin valkobetoni- ja kuparipellitöillä sekä yläosiltaan kuparipellitöillä. Alkuperäiset julkisivut ovat säilyneet suhteellisen hyvin hieman kellastuneena ja patinoituneena. Joillakin alueilla julkisivulaattoja joudutaan jo vaihtamaan uusiin, mutta muuten julkisivut on tarkoitus vain pestä ja korjata saumauksia.

Kirkkosalien osin metallipuitteiset ikkunat sekä rakennuksen muut tammi- ja kivepuitteiset ikkunat kunnostetaan, samoin kuin rivisaumatut kuparikatot sekä muut julkisivujen kuparipinnat. Erillinen kellotorni on tarkoitus tässä yhteydessä vain sähköistää uudelleen ja muuten tehdä vain huolto- ja ylläpitötyötä. Piha-alueella on runsaasti tasoeroja, graniittisia portaita, pesubetonisia pihalaattoja sekä graniittireunainen vesiallas. Kaikki nämä kunnostetaan ja joiltakin osin joudutaan myös uusimaan. Sisätiloissa arvokkaimmat alueet ovat kirkko- ja seurakuntasalit sekä niiden aula-tilat, jotka ovat säilyneet lähes alkuperäisinä. Näihin ei tehdä merkittäviä näkyviä toimenpiteitä pintojen puhdistusta ja käsittelyjä lukuun ottamatta. Kaikki talo- ja esitystekniikan uusiminen pyritään toteuttamaan mahdollisimman huomaamattomasti vanhoihin rakenteisiin. Urkujen laajempia korjauksia ei olla tässä yhteydessä tekemässä, vain puhdistus ja viiväytys töiden lopussa. Peruskorjaukseen sisältyviin toimenpiteisiin kuuluu

jossain määrin myös toiminnallisia tilamuutoksia kuten sisäpihan sisäänkäynnin laajennus 1. kerroksessa sisäyhteyden rakentamiseksi koko kirkkoon, seurakunnan virasto- työ/toimitilamuutoksia, päiväkerho ja liikuntatilojen muutoksia sekä vielä rakennuksessa olevasta kahdesta asunnosta luopuminen ja kaikkien tilojen pintarakenteiden kunnostukset. Väliosan 2. kerroksessa tehdään merkittävämpiä toiminnallisia tilamuutoksia, kuten vuokrattavaa toimisto- ja opetustilaa nykyiseen virastoon, seurakunnan toimitiloja sekä lasten päiväkerhotilojen nykyi-kaistaminen. Kellarikerrokseen kryptan alueelle tehdään partiolaisille ja nuorisolle toimitiloja nykyisiä tiloja parantaen ja tilajakoja muuttaen. Kryptan alueelle sijoittuisivat myös henkilökunnan sosiaalilat, varasto- ja siivoustiloja sekä teknisiä tiloja. Molempien seurakuntien pääkeittiöt uusitaan täydellisesti ja lisäksi taloon on tulossa uusia ns. kotikeittiötiloja päiväkerho ja vuokratiloihin.

Talotekniikan osalta tehdään lämpö-, vesi- ja viemäriputkien sekä ilmanvaihdon peruskorjaus sekä automaatiikan ja sähköjärjestelmien uusiminen koko kiinteistössä. Ilmanvaihdon osalla pyritään neuvottelemaan ratkaisu, jossa nykyisiä määräyksiä ei tarvitsisi salien osalta noudattaa täysimääräisesti ja olemassa olevia rakennusaineisia kanavia voitaisiin mahdollisuuksien mukaan hyödyntää. Peruskorjauksessa joudutaan vahvistamaan laajasti kellarissa olevia betonipilarirakenteita, tekemään ryömintätilan pintamaiden vaihtoja, perusmuurien korjauksia, sadevesi- ja salaojajärjestelmien kunnostusta sekä pumppukaivoja.

Tehtävän peruskorjauksen tarkoituksena on saattaa tilat sekä tekniset järjestelmät vastaamaan paremmin nykyaikaisia olosuhde-, energiatehokkuus- ja ympäristövaatimuksia, suojelumääräykset huomioon ottaen. Peruskorjaus suunnitellaan ja toteutetaan Museoviraston valvonnassa suojelumääräykset huomioiden. Tavoitteena on myös toteuttaa rakennuksen käyttäjille nykyistä käyttöä hyvin palvelevat toimitilat useiksi vuosikymmeniksi eteenpäin kunnioittaen rakennuksen luonnetta ja alkuperäisratkaisuja. Kiinteistön esteettömyyden ja käytettävyyden parantamiseksi rakennetaan kaksi uutta hissiä sekä ensimmäisen kerroksen aulaan laajennusosa, jolla mahdollistetaan sisäyhteydet kirkon kaikkiin tiloihin. Monitilatoimistoratkaisujen seurauksena seurakuntien käytössä olevat tilat vähenevät ja kirkon keskiosaan voidaan toteuttaa noin 330 m<sup>2</sup> ulos vuokrattavaa toimistotilaa, johon olisi sijoittumassa ainakin aluksi Lauttasaaren musiikkiopisto.

Kirkkorakennuksen kokonaisala (bruttoala) on 5 841 brm<sup>2</sup>, suunnitellun sisäänkäynnin uuden laajennusosan bruttoala on 29 brm<sup>2</sup> ja koko bruttoala yhteensä 5 870 brm<sup>2</sup>. Vastaava koko kiinteistön tilavuus em. laajennusosa mukaan lukien on 21 982 m<sup>3</sup>.

## **Lausunnot ja luvat**

Korjaustöille on haettu jo aiemmin Museoviraston puoltava lausunto ke- säkuussa 2018, mutta pääsuunnittelijan vaihdoksen seurauksena Museoviraston kanssa on sovittu rakennusvalvontaviranomaisten hyväksynnällä, että lausunto ja lupaprosessi hoidetaan samanaikaisesti uusia uuden pääsuunnittelijan laatimilla suunnitelmilla. Lupa-asiakirjat jäte-

tään vielä toukokuun aikana käsiteltäväksi ja tarkoituksena on saada rakennuslupa ennen hankkeen urakkakilpailutusta loppukesällä 2019. Seurakuntayhtymän hallinnon hankkeesta tekemien päätösten jälkeen on tarkoitus pyytää lupapiirustuksilla lausunnot Helsingin tuomiokapitulilta ja Kirkkohallitukselta.

Erillistä lapsivaikutusten arviointia ei ole teetetty, mutta peruskorjaus tulee parantamaan merkittävästi päiväkerhotiloja, liikuntamahdollisuuksia sekä uuden sisäyhteyden ja takasivulle tulevien uusien ovien myötä liikumista leikkialueille, ruokailu- ja salitiloihin. Hissien rakentaminen parantaa myös liikuntaesteisten mahdollisuutta päästä useimpiin tiloihin. Uusitut nuoriso- ja partiolaisten tilat keskitetään kaikki pohjakerroksessa olevan kryptan alueelle.

### **Toteutusmuoto ja maksuperusteet**

Hankkeeseen toteutuksen urakkamuodoksi on ajateltu projektinjoh-  
tourakkaa tavoite- ja kattohinnalla, jossa valittu urakoitsija toimii pää-  
urakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana ja vastaa  
koko hankkeen toteutuksesta päätetyllä ja sovitulla kustannusrakenteel-  
la.

Toteutusmalli on todettu hyvin toimivaksi ja käyttökelpoiseksi tämän  
tyyppisen laajuudeltaan ja korjausratkaisuiltaan vaikeasti etukäteen  
määriteltävään peruskorjauksen. Projektinjohtourakkamalli mahdollistaa  
kohteen suunnitelmien ja laajuuden muuttamisen suhteellisen joustavasti  
tarpeiden mukaisesti koko hankkeen rakennustöiden aikana. Tämä on  
perusteltua sellaisissa hankkeissa, joissa korjauksiin lähdetessä ei ole  
aivan tarkkaa tietoa siitä, mitä eteen tulee vanhan rakennuksen tekniikkaa  
- ja tiloja korjattaessa, vaikka etukäteisselvityksiä ja arvioita on tehty.

Toteutusmallissa rakennustyöt tehdään tilaajan hankeohjelman ja hankintamenettelyjen mukaisesti projektinjohtourakoitsijan nimiin tehtyinä  
hankintoina, jotka kilpailutetaan työn etenemisen myötä urakoitsijan ja  
tilaajan yhteistyönä. Tilaaja hyväksyy aina kaikki vähänkin merkittävimmät  
hankintapäätökset urakoitsijan esitysten pohjalta. Korvaukseksi projektinjohtourakoitsijalle maksetaan urakkasopimuksessa sovitun projektinjohtopalkkio sekä työmaan johto- ja hallintokorvaus. Projektinjohtourakkamuodossa töistä aiheutuvat palkka, materiaali yms. kustannukset tulevat rakennuttajan maksettavaksi toteutuneiden laskujen mukaan. Samoin alihankinnat, lvisu-urakat ja erityisjärjestelmät, jotka kilpailutetaan yhteistyössä rakennuttajan kanssa, kiertävät projektinjohtourakoitsijan kautta rakennuttajan maksettaviksi.

Projektinjohtourakka sisältää kaikki rakennus- ja talotekniset työt (putki-, ilmanvaihto-, sähkötyöt) ns. tilaajan täydellisiin suunnitelmiin perustuen, tarjottuun kokonaishintaan ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta. Lisäksi tulee hankittavaksi irtosisustuskalusteet ja muut toiminnan edellyttämät varusteet sekä ääni- ja esitystekniikka suoraan rakennuttajan omina erillishankintoina.

## Hankekustannukset

Lauttasaaren kirkon korjauskustannusten suuruutta arvioitaessa on huomioitava, että kyseessä on alueella toimivien kahden seurakunnan kahden erillisen mutta toisiinsa kytketyn kirkon korjauskustannukset.

Lauttasaaren kirkon tehtyyn hankesuunnitelmaan, L2-luonnossuunnitelmiin sekä viranomaisten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja valittuihin ratkaisuihin pohjautuvien korjausten WSP Finland Oy:n laatima rakennusosapohjainen kustannusarvio on 15,27 milj. euroa (sis. alv. 24%), 103/5.2019 hintatasossa (Haahtela-indeksi 97). Tässä summassa on jo varauduttu kohtuudella mahdollisiin yllättäviin lisä- ja muutostöihin, edellä kerrottuihin rakennuttajan kustannuksiin sekä seurakunnan muuttoihin ja väistöilakustannuksiin. Kustannusarvio ei sisällä mahdollisia rahoituskuluja tai korkoja. Rakennuksen ja tehtävän laajennuksen bruttoala on yhteensä noin 5 870 brm<sup>2</sup>, jolloin korjaustöiden yksikkökustannuksiksi muodostuu noin 2.600 €/brm<sup>2</sup>. Vastaavanlaiset aiemmin peruskorjattujen kirkkojen korjauskustannukset ovat viimeisten 15 vuoden aikana vaihdelleet 2.200 – 2.900 €/brm<sup>2</sup> välillä, poikkeuksena Töölön kirkko yli 5.200 €/brm<sup>2</sup> kustannuksillaan.

Hankkeen kokonaiskustannusten suuruuteen vaikuttavat kirkon nykyiset kokonaisbruttoneliöt (5 841 brm<sup>2</sup> + 29 m<sup>2</sup> laajennus, Helsingin suurin kirkko pinta-alaltaan), kaksi kirkko- ja seurakuntasalia sekä näihin molempiin liittyvät ammattikeittiöt. Lisäksi molempien puolien esteettömyyttä parannetaan kahdella hissillä ja koko kirkon käytettävyyttä parantamalla sisäyhteyden tekemisellä koko kirkkokiinteistöön ja sen vaatimalla pienellä sisäänkäynnin laajennuksella. Myös suojellun kirkon rakennushistoriallisten arvojen säilyttäminen, valaisinkunnostukset sekä uudet nykyaikaiset valo- ja äänitekniikat nostavat kustannuksia. Kirkon kellarin maanalaisten betonirakenteiden merkittävät kunnostukset, salaojitukset ja laajat laatoitettujen piha-alueiden kunnostukset nostavat kustannuksia. Kustannuksia lisäämässä on myös korjaushankkeen jakaminen kahden erilliseen peräkkäiseen vaiheeseen ja pitkä rakennusaika (noin 2,5 vuotta). Kustannusarvio sisältää jo myös molempien seurakuntien irtosisustuskalusteiden hankinnat ja vanhojen kunnostukset sekä muut toiminnan varusteet.

Hankekustannukset tarkentuvat vielä toteutussuunnittelun edetessä ja urakkatarjousten saamisen jälkeen urakoitsijan valinnasta myöhemmin tehtävässä esittelyssä. Toiminta ja taloussuunnitelmassa hankkeelle on varattu tälle vuodelle 6,0 miljoonaa euroa, mutta hankkeen mahdollisen aloituksen siirtyessä aivan loppuvuoteen 2019, rahoitustarve olisi näin ollen vasta ensi vuonna noin 6 miljoonaa euroa ja sitä seuraavana kahdena vuotena kumpanakin noin vajaa 5 miljoonaa euroa.

## Hankkeen riskit

Hankkeen kaikkia riskejä on yritetty kartoittaa ja huomioida jo tekemällä ennakkoon useita selvityksiä ja tutkimuksia rakennuksen rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnosta sekä haitta-aineiden esiintymisestä. Tästä huolimatta korjaus- ja purkutöiden yhteydessä voi aina pal-

jastua yllätyksiä, joihin yritetään varautua lisä- ja muutostyövarauksella budjetissa. Kriittisimmät kohdat ovat alapohjan betonirakenteiden korjausten laajuus, paljastuvat ennakoimattomat haitta-aineet, salaoitus, piha-alueen laatoitusten säilytettävyyys piharakenteiden korjausten ja uusien sähköistysten alueilla sekä seinä- ja lattiarakenteiden avaukset ympäri rakennusta. Tehtyjen ennakkoselvitysten mukaan hankkeessa on nyt varauduttu vain kuparikaton rajattuihin kunnostuksiin, mutta riskinä on aina, kun 60 vuotta vanhaa katetta avallaan ja korjataan, että jossain vaiheessa koko katteen uusiminenkin voi tulla pakolliseksi ja järkevimmäksi vaihtoehdoksi. Koko katteen uusimisen hinnaksi projektin yhteydessä on arvioitu noin 0,6-0,75 M€. Riskiksi on luettava myös vuokralaiseksi tulevan Lauttasaaren musiikkiopiston mahdollinen vetäytyminen hankkeesta, jolloin näille tiloille tulisi miettiä muuta käyttöä ja viimeistelyratkaisuja. Inhimillinen riski liittyy myös osan talosta toimimiseen väistötiloina toisen puolen ollessa peruskorjauksessa. Väistötilaratkaisuja mietittäessä seurakunnat ovat kantaneet ennalta sovituista ratkaisuista päävastuun ja toiveena on, että näin voitaisiin toimia hankkeen loppuun asti. Tällaisten keskikokoisten peruskorjaushankkeiden markkinat pääkaupunkiseudulla ovat siinä mielessä tällä hetkellä tilaajan kannalta haastavat, että kaikilla tekijöillä on suhteellisen hyvin töitä. Tämä tarkoittaa luonnollisesti kohoavia hintoja ja laskevaa kiinnostusta uusien töiden hankinnalle. Korjaustöiden suhdanteen ”viilentyminen” syksyyn mennessä olisi tilaajien kannalta siis toivottavaa.

### **Aikataulu**

Hankkeen toteutussuunnittelu on käynnissä ja suunnitelmat valmistuvat urakkalaskentaa varten tulevan elokuun loppuun mennessä. Urakoitsijan valintaan liittyvät urakkakyselyt, neuvottelut ja sopimusasiat ajoittuvat syksyyn ja alkutalveen. Jos kaikki sujuvat suunnitelmien mukaan, niin varsinaiset rakennustyöt kohteessa voisivat alkaa joulukuussa 2019 tai tammikuussa 2020. Hanke on jaettu kahteen vaiheeseen ja vaiheen 1 kesto on noin 1½ vuotta, jonka jälkeen on tarkoitus käynnistää heti perään rakennustöiden toinen vaihe, joka valmistuisi vuoden 2022 syksyllä. Urakkakilpailutus ja sopimus peruskorjaustöiden päätoteuttajasta tehdään yhdellä ja samalla kilpailutuksella töiden vaiheistuksesta huolimatta.

### **Liitteet**

- 23 Lauttasaaren kirkon pohjakaaviot ja julkisivut 5.2019
- 24 Rakennushistoriaselvitys Lauttasaaren kirkko 10.5.2019
- 25 Hankesuunnitelma Lauttasaaren kirkko 5.2019

