



Tilaja:

Helsingin seurakuntayhtymä/kiinteistöosasto  
Kolmas linja 22  
00530 Helsinki

Hanke:

**Lauttasaaren kirkon peruskorjaus 2020-2022**

## LOPPURAPORTTI

### HANKKEESTA HALLINNOSSA TEHDYT MERKITTÄVIMMÄT PÄÄTÖKSET

Yhteinen kirkkoneuvosto päätti 13.12.2018 pitämässään kokouksessa valita Lauttasaaren kirkon peruskorjauksen pää- ja arkkitehtisuunnittelijaksi halvimman tarjouksen tehneen Versta Arkkitehdit Oy:n 0,428 milj. euron kokonaishintaan ja valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan suunnittelusopimuksen ja käynnistämään suunnittelutyöt. Lisäksi valtuutettiin kiinteistöjohtaja neuvottelemaan Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristolan kanssa tehdyn aiemman suunnittelusopimuksen päättämisestä tehtyyn L2-luonnosvaiheeseen.

Yhteinen kirkkoneuvosto päätti 21.5.2019 pitämässään kokouksessa esittää, että yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyy Lauttasaaren kirkon peruskorjauksen hankesuunnitelman, L2-luonnossuunnitelmat, korjausperiaatteet, rakennushistoriaselvityksen sekä enimmäiskustannusarvion 15,3 milj. euroa (sis. alv 24 %) sekä oikeuttaa yhteisen kirkkoneuvoston, valitsemaan urakoitsijan, käynnistämään työt, kun edellytykset lupien, alustuspäätösten ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa.

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi pitämässään kokouksessa 13.6.2019 edellä kerrotut yhteisen kirkkoneuvoston Lauttasaaren kirkon peruskorjaushankkeen esitykset.

Yhteinen kirkkoneuvosto päätti 28.5.2020 pitämässään kokouksessa esittää, että yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyy Lauttasaaren kirkon enimmäiskustannusarvion korottamisen 2,5 milj. eurolla yhteensä 17,8 milj. euroon (sis. alv 24 %), josta vuodelle 2020 kohdistui noin 4 milj. euroa, vuodelle 2021 noin 10 milj. euroa ja vuodelle 2022 noin 3 milj. euroa (sis. alv 24 %).

Yhteinen kirkkoneuvosto päätti samassa kokouksessa 28.5.2020, että jos yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyy edellä kerrotun enimmäiskustannusarvion korottamisen, valita peruskorjaushankkeen projektinjohtourakoitsijaksi halvimman tarjouksen jättäneen Lujatalo Oy:n 13,85 milj. euron tavoitehintaan (sis. alv 24

%). Lisäksi valtuutettiin kiinteistöjohtaja allekirjoittamaan urakkasopimukset ja käynnistämään rakennustyöt.

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi pitämässään kokouksessa 11.6.2020 edellä kerrotut yhteisen kirkkoneuvoston Lauttasaaren kirkon peruskorjaushankkeen esitykset.

Näiden lisäksi hallinnossa on tehty useita päätöksiä suunnittelijoiden, rakennuttajakonsultin, valvojen sekä erillishankintojen valinnoista ym. asioista vuosien 2017-2022 aikana.

## HANKKEEN TOTEUTUS

### Lyhyt yleiskuvaus hankkeesta

Lauttasaaren kirkko ja erillinen kellotorni laajoine piha-alueineen on vuonna 1958 arkkitehtien Marja ja Keijo Petäjän laatimien suunnitelmien mukaan valmistunut kirkkokokonaisuus. Itään avautuvassa, pohjaltaan U-muotoisessa kiinteistössä on kaksi kirkkoa ja kahden seurakunnan tilat, eteläsiivessä on Lauttasaaren suomenkielisen seurakunnan tilat ja pohjoissiivessä ruotsinkielisen Johannes församlingin tilat. Kirkkorakennus on kokonaispinta-alaltaan Helsingin seurakuntayhtymän suurin.

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 rakennuskäytännön asemakaava vuodelta 1956.

Rakennus oli tullut juuri 60-vuoden ikään ja se oli jo kauttaaltaan teknisen peruskorjauksen tarpeessa monilta rakennusosiltaan, hallinto-, kerho- ja aputiloiltaan sekä talo- ja av-tekniikoiltaan. Kiinteistö oli epäkäytännöllinen nykyiseen käyttöön puuttuvine hisseineen, sisäyhteyksineen sekä esteettömyys- ja valaistusratkaisuiltaan. Rakennuksessa ei oltu sen valmistumisen jälkeen tehty laajamittaisia yhtenäisiä peruskorjauskorjaustöitä.

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

### Tehdyt korjaustoimet

Peruskorjaukseen sisältyviin toimenpiteisiin, rakennusosien ja talotekniikan kunnostusten lisäksi, kuului myös toiminnallisia tilamuutoksia kuten sisäpihan sisäänkäynnin laajennus 1. kerroksessa sisäyhteyksien rakentamiseksi koko kirkkoon, seurakunnan virasto- työ/toimitilamuutoksia, päiväkerho ja liikuntatilojen muutoksia sekä vielä rakennuksessa olevasta kahdesta asunnosta luopuminen. Välioson 2. kerroksessa tehtiin merkittävimpiä toiminnallisia tilamuutoksia, kuten vuokrattavaa toimisto- ja opetustilaa nykyiseen virastoon, seurakun-

nan toimitiloja sekä lasten iltapäiväkerhotilojen nykyaikaistamista. Kellarikerrokseen kryptan alueelle tehtiin partiolaisille ja nuorisolle toimitiloja nykyisiä tiloja parantaen ja tilajakoja muuttaen. Kryptan alueelle sijoitettiin myös henkilökunnan sosiaalitalat, varasto- ja siivoustiloja sekä uusia teknisiä tiloja. Merkittäviä korjauksia tehtiin myös perusmuurien vedeneristykseen, salaojitukseen ja vesien pumppaamiseen rakennuksen alapohjasta.

Tehdyn peruskorjauksen tarkoituksena oli saattaa tilat sekä talotekniset järjestelmät vastaamaan paremmin nykyaikaisia olosuhde-, energiatehokkuus- ja ympäristövaatimuksia, ottaen suojelumääräykset huomioon. Peruskorjaus suunniteltiin ja toteutettiin Museoviraston valvonnassa. Tavoitteena oli toteuttaa rakennuksen käyttäjille nykyistä käyttöä hyvin palvelevat toimitilat useiksi vuosikymmeniksi eteenpäin kunnioittaen rakennuksen luonnetta ja alkuperäisratkaisuja. Kiinteistön esteettömyyden ja käytettävyyden parantamiseksi rakennettiin kaksi uutta hissiä sekä ensimmäisen kerroksen aulaan laajennusosa, jolla mahdollistetaan sisäyhteydet kirkon kaikkiin tiloihin. Monitilatoimistoratkaisujen seurauksena seurakuntien käytössä olevat tilat vähenivät ja kirkon keskiosaan voitiin toteuttaa noin 330 m<sup>2</sup> ulos vuokrattavaa toimistotilaa, johon sijoittui pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Lauttasaaren musiikkiopisto.

### **Hankintamenettely, urakkamuoto ja maksuperusteet**

Toteutuksen hankintamenettely oli hankintalain tarkoittama avoin yksivaiheinen menettely, johon liittyvä hankintailmoitus julkaistiin sähköisen kilpailujärjestelmä Clodian kautta Hilma-hankintakanavalla ensimmäisen kerran 16.10.2019. Tarjouksia saatiin vain yksi, joka myös ylitti vajaalla 5 milj. eurolla hankkeelle varatun kokonaisbudjetin. Hankinnan keskeytyksestä päätettiin 3.2.2020 ja samalla päätettiin myös hankkeen jatkokehittämisestä urakka-ajan, urakkamuodon ja suunnitelmien osalta sekä sen jälkeisestä hankkeen uudelleen kilpailuttamisesta.

Näiden toimenpiteiden jälkeen hankkeen toteutuksesta järjestettiin uusi urakkakilpailu ja tästä julkaistiin taas EU-hankintailmoitus 4.3.20 sähköisessä hankintakanava Hilmassa. Kilpailun tuloksena saatiin neljä ehdot täyttävää urakkatarjousta, joista urakan toteuttajaksi valikoitui halvimman, ehdot täyttävän tarjouksen tehnyt Lujatalo Oy.

Korjaustyöt aloitettiin syyskuun alussa 2020 ja ne toteutettiin alkuperäisestä lyhennetyllä aikataululla tavoite- ja kattohintaisena projektinjohtourakkana. Projektinjohtourakkamalli mahdollisti myös kohteen suunnitelmien ja laajuuden muuttamisen joustavasti tarpeiden mukaisesti koko hankkeen rakennustöiden aikana. Tämä oli erittäin tärkeää hankkeessa, jossa ei korjauksiin lähdeessä ollut aivan tarkkaa tietoa siitä mitä eteen tulee vanhan rakennuksen tekniikkaa - ja tiloja purettaessa ja korjattaessa, vaikka etukäteisselvityksiä tehtiinkin merkittävästi.

Toteutusmallissa rakennustyö toteutettiin tilaajan hankeohjelman ja hankintamenettelyjen mukaisesti projektinjohtourakoitsijan nimiin tehtyinä pilkottuina

hankintoina, jotka kilpailutettiin yhdessä hankkeen etenemisen myötä. Tilaaja hyväksyi aina kaikki vähänkin merkittävimmät hankintapäätökset tehtyjen urakoitsijan esitysten pohjalta. Korvauksena projektinjohtourakoitsijalle maksettiin urakkasopimuksessa sovittu projektinjohtopalkkio sekä työmaan johto- ja hallintokorvaus. Projektinjohtourakkamuodossa töistä aiheutuvat palkka, materiaali yms. kustannukset tulivat rakennuttajan maksettavaksi toteutuneiden kustannusten/laskujen mukaan. Samoin alihankinnat, Ivisa-urakat ja erityisjärjestelmät, jotka kilpailutettiin yhteistyössä rakennuttajan kanssa, kiersivät projektinjohtourakoitsijan kautta rakennuttajan maksettaviksi.

Lisäksi tilaajan hankittavaksi tulivat kaikki irtosisustuskalusteet (kunnostettavat ja uudet) ja muut toiminnan edellyttämät varusteet sekä ääni- ja esitystekniikka suoraan omina erillishankintoina. Myös hankkeen aikaiset seurakuntien väistöiloista aiheutuvat kustannukset muuttoineen kuuluivat tilaajan hankekustannuksiin.

### Hankkeen riskit

Hankkeeseen lähdeittäessä riskit olivat moninaiset ja Suomessa oli jo nähtävissä merkkejä poikkeustilasta Covid-19 epidemian takia. Lisäksi olivat normaalit peruskorjaukseen liittyvät riskit, kuten yllätykset purettavissa rakenteissa, maanalaiset rakenteet, nouseva suhdanne rakennusalalla, sopivien väistötilojen löytyminen Lauttasaaren alueelta ja vuokralaisriski tehtävien uusien vuokratilojen osalta. Merkittävä kustannusriski liittyi projektinjohtourakassa tyypillisesti hankkeen aikana tehtävien lukuisten aliorakoiden ja -hankintojen kilpailutuksiin ja tilaajan saamiin tarjoushintoihin.

Riskien hallinta oli tehty etukäteen niin hyvin kuin se kohtuudella voidaan tehdä, mutta vajaan parin vuoden aikaan saattaa sisältyä yllätyksiä. Suurimpana yllätyksenä tuli kuitenkin Covid-epidemia, siitä aiheutuneet työntekijöiden sairastumiset, työntekijäpula ja keskeytykset joihinkin urakan osiin. Näiden seurauksena koko rakennusalalle muodostui pulaa monista rakennusmateriaaleista ja sen seurauksena aikatauluriskit korostuivat. Ajallisesti tämä hanke ei kärsinyt hankintojen osalta kaikkein pahiten, koska monet hankinnat saatiin sidottua ja toteutettuakin ennen vaikeimpia Covidin aiheuttamia ongelmia alalle.

Edellä kerrotut riskit toteutuivat lähes kaikki jossain laajuudessa hankkeen aikana, mutta niiden vaikutukset hankkeen aikatauluun ja kustannuksiin jäivät onneksi suhteellisen vähäisiksi. Viimeisen kesällä uusitun pihalaatta-alueen viranomaishyväksyntä on vielä saamatta ja sitä odotetaan vielä tulevina viikkoina.

## AIKATAULU

Työt aloitettiin kohteessa syyskuun alkupäivinä 2020. Urakan kokonaisajaksi oli sopimuksessa sovittu 17 kuukautta aloituksesta. Varsinaiset korjaustyöt valmistuivat ja kohde otettiin vastaan 9.3 2022. Hankkeen työt myöhästyivät kokonaisuudessaan 19 työpäivää alkuperäisestä suunnitellusta aikataulusta. Pääsyyt

myöhästymiseen olivat hankkeen laajuuden/muutostöiden lisääntyminen, Covidin aiheuttamat haasteet ja rakennusmateriaalien sekä komponenttien toimitusvaikeudet, pahimpana sähkökeskusten 3,5 kuukauden myöhästymisen. Pahimmillaan Covidin takia työmaan henkilövahvuudessa oli 25 % vaje. Edellä kerrotuihin syihin vedoten urakoitsija pyysi kirjeessään jo 18.2.2022 lisääntymistä 19 vuorokautta. Tilaaja hyväksyi urakoitsijan esittämät perustellut syyt ja lisääjän. Seurakuntien muutto tiloihin, jumalanpalvelukset ja normaali toiminta päästiin tiloissa kuitenkin aloittamaan suunnitellun mukaisesti maaliskuun puoliväliin mennessä ja samalla juhlistamaan pääsiäistä aiotusti uudistetuissa tiloissa.

## KUSTANNUKSET

Lauttasaaren kirkon peruskorjauksen toteutuneet kokonaiskustannukset tulevat olemaan noin 16,78 miljoonaa euroa (sis. alv. 24%), jolloin korjaustöiden yksikkökustannuksiksi muodostuu noin 2850 €/brm<sup>2</sup>. Hankkeen hallinnossa hyväksytty kokonaiskustannusarvio oli yhteensä 17,80 miljoonaa euroa, (sis. alv 24 %). Hankkeen toteutuneet kokonaiskustannukset alittavat kohteen kustannusarvion noin 1,0 miljoonaa euroa (n.5,7 %). Kustannuseurannasta puuttuvat vielä viimeiset laskut.

Kokonaiskustannuksiin sisältyivät kaikki tutkimus-, suunnittelu- ja hallinnointikustannukset sekä hankkeessa suoritettujen rakennuttajan erillishankinnat, kuten av-hankinnat, uudet irtokalusteet, vanhojen irtokalusteiden kunnostukset ja toiminnan muut varusteet, seurakuntien muuttokulut väistötiloihin ja väistötilojen hankkeen aikaiset vuokrat ym.

Talven aikana tehtäviin viimeisiin lopputöihin ja tilaajan erillishankintojen loppulaskuihin tulee varata vielä noin 50 000 euroa (sis. alv 24%). Hankintojen venyminen johtuu komponenttipulasta ja joidenkin tavaroiden yli vuoden mittaisista toimitusajoista sekä uusittavien hyväksyttävien pihalaattojen toimitushaasteista.

## YHTEENVETO JA LOPPUPÄÄTELMÄT

Haastavan ja vuosikymmeniin Helsingin seurakuntayhtymän laajimman ja kalteimman peruskorjaushankkeen toteutus onnistui kokonaisuudessaan hyvin. Korona-ajan haasteistakin onnistuttiin selviämään aktiivisella otteella ja suhteellisen vähillä murheilla. Työmaavaiheen onnistumisen tärkeimpinä kulmakivinä olivat rakentava ja toimiva yhteistyö rakennusorganisaation ja koko tilaajaorganisaation kanssa sekä eteen tulleisiin haasteisiin ja yllätyksiin puuttuminen ja niiden ratkaiseminen aina mahdollisimman pikaisesti. Urakkakilpailuvaiheen valinnat, tärkeimpinä valittu urakkamuoto ja urakkakilpailun kriteerit osoittautuivat toimiviksi. Hyvän lopputuloksen kannalta urakoitsijan valinta ja työmaalle tuleva toteutusryhmä hankintatoimineen on aina yksi isoimpia epävarmuustekijöitä ja nyt niissä onnistuttiin hyvin. Silloin, kun mikään hank-

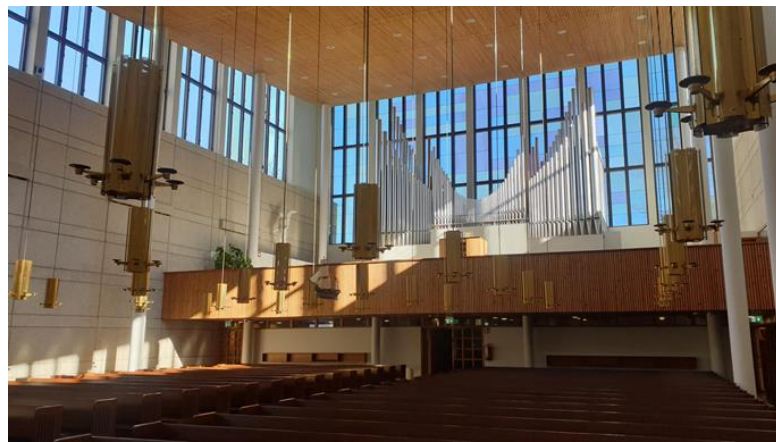
keen tärkeistä lenkeistä ei ”petä”, niin myös kokonaisuus on yleensä kaikkien osapuolien kannalta onnistunut, niin nytkin.

Hanke kokonaisuudessaan oli todella pitkä (2017-2022) ja haastava monine käänteineen pääsuunnittelijan valintakiemuroineen ja rakennusurakan kahteen kertaan kilpailuttamisineen. Myös korona-ajan haasteet ja rakennusmateriaalien sekä komponenttien pula toivat omat hankaluutensa hankkeelle.

Kaiken kaikkiaan hankkeen laajuuden ja kustannusten rajaaminen sekä yhteistyö seurakuntien kanssa toimi hyvin ja lopputulos sekä kohteen korjattu ilme ovat hyvät. Tämän tyyppisen ison peruskorjaushankkeen pitäminen hallinnassa ja saaduissa kustannusraameissa on suhteellisen haastavaa, kun kyseessä on näin moninainen kiinteistö ja käyttäjillä on korkeat odotukset lopputuloksen suhteen.

Helsingissä 29.12.2022

Kai Heinävaara  
hankepäällikkö



Liite:

kustannusseurantaraportti

[Lauttasaaren kirkon peruskorjaus](#)