

Godkännande av renoveringsutredningen gällande domkyrkans fasadrenovering och beslut om renoveringsprinciperna och maximikostnadskalkylen

Gemensamma kyrkofullmäktige 26.10.2023 § 84
547/03.03.01/2023

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige

- 1) godkänner den av fastighetsavdelningen utarbetade reparerbarhetsutredningen jämte renoveringsprinciper beträffande underhållsrenoveringen av fasaderna,
- 2) fastställer projektets maximikostnadskalkyl till 5,90 mn € (inkl moms) enligt prisnivån 9/2023, Haahtela-anbudsindex 113. Av beloppet allokeras ca 0,1 mn € till år 2023, ca 2,70 mn € till år 2024 och ca 3,10 mn € till år 2025,
- 3) ger gemensamma kyrkorådet rätt att välja entreprenör för underhållsrenoveringen av Domkyrkans fasader och att inleda arbetet då finansiering och tillstånd erhållits.

Behandling

Under behandlingen gjordes 7 inlägg.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Gemensamma kyrkorådet 12.10.2023 § 293

Föredragande Samfällighetens direktör Rintamäki Juha

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkorådet föreslår att kyrkofullmäktige

- 1) godkänner den av fastighetsavdelningen utarbetade reparerbarhetsutredningen jämte renoveringsprinciper beträffande underhållsrenoveringen av fasaderna,
- 2) fastställer projektets maximikostnadskalkyl till 5,90 mn € (inkl moms) enligt prisnivån 9/2023, Haahtela-anbudsindex 113. Av beloppet allokeras ca 0,1 mn € till år 2023, ca 2,70 mn € till år 2024 och ca 3,10 mn € till år 2025,
- 3) ger gemensamma kyrkorådet rätt att välja entreprenör för underhållsrenoveringen av Domkyrkans fasader och att inleda arbetet då finansiering och tillstånd erhållits.

Behandling

Juha Rintamäki och Osmo Rasimus presenterade ärendet.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Redogörelse

Allmänt

Domkyrkan som blev färdig 1852 hör till Helsingfors främsta arkitektoniska landmärken, ett viktigt centrum för församlingsverksamhet och en symbol för staden. Domkyrkan är nationens viktigaste helgedom, hör till de mest fotograferade byggnaderna och är ett av de mest besökta turistobjekten. Domkyrkan är också en del av Helsingfors empiricentrum som skapades under perioden 1820-1850. Den nyklassicistiska kyrkans är formad som ett grekiskt kors. Domkyrkan ligger vid Unionsgatan 29 i stads-

delen Kronohagen (1 stadsdelen, kvarter 29 tomt 29). Helsingfors samfällighet äger byggnaden och samfälligheten har besittnings- och dispositionsrätt till kyrkotomten som ägs av staden.

Under kyrkan som stolt flankerar Senatstorget finns murade tegelvalv, den så kallade kryptan, som togs i bruk för 50 år sedan på 1970-talet. Fasaderna på den högt belägna, putsade och kalkfärgsmålade tegelkyrkan med sina rundpelare och torn är hårt utsatt för väder och vind. Fasaderna, vattentaket och gipsstuckaturen har upprepade gånger restaurerats med 20-30 års intervall. Trots detta har kyrkans yttre klarat sig väl och bevarat sin ursprungliga form.

Kyrkans bygg- och renoveringshistoria

Uppdraget att planera domkyrkan, den första stenkyrkan i Helsingfors, gavs 1818 åt den tyske arkitekten Carl Ludvig Engel. Byggandet inleddes först 1830. Tio år senare, dvs samma år som Engel avled, var kyrkobygget så långt hunnet att man samma år kunde hålla den första förrättningen där. Efter Engels död sköttes övervakningen av kyrkobygget av hans assistent E. B. Lohrmann, under vars ledning ännu betydande ändringar gjordes i kyrkans yttre. Officiellt invigdes kyrkan den 15 februari 1852. Kyrkan uppkallades efter kejsar Nikolaj I och S:t Nikolaus. (Nikoloajkyrkan). Efter självständighetsförklaringen 1917 slopades det ryskklingande namnet och ersattes av namnet Storkyrkan. Då Helsingfors stift grundades 1959 ändrades namnet, denna gång till Helsingfors domkyrka.

Kyrkan är symmetrisk och i gaveln på dess korsarmar finns fyra korintiska pelare och i dess mitt reser sig det runda kupolkrönta tornet. Kyrksalen är enligt traditionellt mönster uppfört i öst-västlig riktning med altaret symboliskt placerat i soluppgångens riktning dvs vid den östra gaveln.

Sedan kyrkan togs i bruk har den regelbundet underhållits och också genomgått större renoveringar. Den första gången gjordes detta då man efter många byggnadsinsatser och ändringsarbeten höll på att slutföra kyrkobygget. Före millennieskiftet hade klimatskalet och fasaderna samt putsen, färgen och utsmyckningen genomgått minst 15 större eller mindre renoveringar. Reparationerna har dikterats av ett tekniskt åtgärdsbehov. Samtidigt har man upprepade gånger noga övervägt vilken färg den för stadsbilden så viktiga kyrkan ska ha och färgnyansen har förändrats då fasaderna målats. Kyrkan ter sig vit fastän den de facto målats i tre olika ljusgrå nyanser

År 1872 målades hela kyrkan i en ny nyans. Andra renoveringar som också påverkade fasaderna 1886, 1912, 1926 och 1949-50.

Renoveringar 1959-1963

Då Storkyrkan 1959 blev Helsingfors domkyrka inleddes en stor restaurering som även gällde terrasspaviljongerna. Arbetet omfattade såväl interiören som exteriören. Lösningarna man då valde har sedermera blivit en del av kyrkans historia. De lägre takplåtarna ersattes med kopparplåt liksom samtliga stuprör. En stor del av fönstren i bottenvåningen och i terrasspaviljongerna fick fönsterbågar av stål. De smäckra fönstren är exempel på det omsorgsfulla detaljarbete som gjordes i samband med denna renovering.

Målningstekniken var i ett brytningsskede då renoveringarna gjordes och de nya alkyd- och latexfärgerna tog över på marknaden. Man trodde att de skulle lämpa sig bra för domkyrkans putsfasader och hålla längre än de färger som tidigare använts. Redan efter några år visade det sig ändå ha varit ett ödesdigert misstag eftersom färgen började flaga och lossna.

Renoveringar 1976-1978

1978 slutfördes följande grundliga renovering som gjordes eftersom den förra ytbehandlingen misslyckats totalt. Till följd av att putsen täckts av alltför tät färg som inte andas började färgen flaga och den underliggande delvis ursprungliga putsen uppvisade allvarliga skador. Inte bara färgen utan också putsen, listerna och gipsstuckaturen måste delvis förnyas. Slutligen valde man att stryka putsen med kalkfärg. Putsen som då gjordes med mycket cementhaltig puts har visat sig vara problematisk, eftersom kalkfärgen varken fäster eller håller särskilt bra på ytan.

Renoveringar under 1996-1998

Domkyrkans fasader renoverades grundligt i samband med den stora renoveringen av hela kyrkan 1996-1998. Merparten av fasadputsen har klarat sig väl sedan senaste

renovering och behövde bara rengöras, men ställvis måste putsen förnyas, detta gäller särskilt hörntornen. Merparten av kolonnerna fick helt ny puts. De lodräta ytorna på den västra och södra fasaden var mellan sidotornen ovanför huvudvåningen i tiderna täckta av plåt. Nu avlägsnades plåten och den underliggande gamla putsen togs fram, reparerades och målades.

Alla gipsdelar och dekorationer rengjordes och målades med linoljefärg. Detaljer som mist sin form och var i dåligt skick byttes ut. Delvis måste dekorationerna förnyas fullständigt. Fasadens 28 gjutna gipsreliefer konserverades. Kupolernas kopparplåt förnyades och korsen samt hörntornens stjärnor förgylldes med bladguld. De 12 apostlastatyetterna som gjutits i zink renoverades också grundligt.

Renoveringar under 2000-talet

Under 2000-talet har samfälligheten gjort underhållsarbeten på ytterskalet med några års intervall enligt principerna för kontinuerligt underhåll. Så gjordes till år 2016 varefter fasaderna inte reparerats. Metoderna och färgerna bygger på metoderna och lösningarna som tillämpades vid den grundliga renoveringen på 1990-talet.

2005 renoverades och målades putsen och relieferna på kyrkans västra och södra fasad.

2009 renoverades huvudtornet och korset förgylldes. Renoveringen omfattade också plåtytorna och fönsterbågarna. Sidopaviljongernas ytor som framför allt på södra sidan blivit slitna målades också.

2013 målades klockstapelns östra och södra fasad.

2014 underhållsmålades östra kapellet fasad och kyrkdörrarna på södra fasaden.

2015 underhållsmålades den sydöstra fasaden

2016 gjordes den tillsvidare sista underhållsmålningen, denna gång stod den sydvästra fasaden i tur.

En närmare redogörelse för de tidigare renoveringsåtgärderna och färgerna finns i arkitekternas bifogade redogörelse.

Renoveringsbehov och -målsättning

Det har gått 25 år sedan den stora fasadrenoveringen 1998 och åtta år sedan den sista "knuten" åtgärdades.

Efter grundrenoveringen 1998 gick man in för att fasaderna ska underhållas enligt principen för kontinuerligt underhåll. På detta vis hoppas man kunna senarelägga och förlänga de med ca 50 års intervall återkommande cykliska grundrenoveringarna. Principen följdes i knappt 20 år men ledde till att fasaderna med några års intervall måste åtgärdas och kyrkan omges med byggställningar och skyddande presenningar under bästa turistsäsong. De generella kostnaderna för planering och genomförande av "fortlöpande" renoveringsåtgärder blev förhållandevis höga i relation till åtgärdernas omfattning. Ett resultat har också varit att kyrkan aldrig ser renoverad ut i sin helhet då ständigt någon del ser ut att vara i annat skick än resten av byggnaden och nu börjar detta vara störande. Efter den senaste renoveringen 2016 har fasaderna inte beroende på coronapandemin, kostnaderna och resursbristen längre underhållsrenoverats.

Faktum är att kyrkan behöver en omfattande översyn som gäller alla fasader om vi vill att utsmyckningarnas, färgens och fönstrens skick inte ska försämrats ytterligare. En redogörelse för fasadernas skick och renoveringsalternativen ges på generell- och detaljnivå med foton i den bifogade renoveringsredogörelsen. Fasadmaterialets eventuella skadliga beståndsdelar har också utretts separat.

Målsättning för renoveringen

Målsättningen för renoveringsåtgärderna är att fasaderna ska hållas i skick långt in i framtiden och att deras arkitektoniska och kulturhistoriska värde bibehålls på ett byggnadstekniskt och ekonomiskt sätt.

Avsikten är att de nu föreslagna åtgärderna av samtliga fasader och detaljer underhållsrenoveras i två steg under på varandra följande år så att följande omfattande grundrenovering av alla putsade ytor måste göras först om ca 25 år. På så sätt kunde man till rimlig kostnad rädda den norra fasaden som grundrenoverades 1998 och de östra och västra fasader jämte utsmyckning som inte åtgärdats en enda gång under de senaste 25 åren. Tanken är att inget görs åt dessa fasader under de följande 25 åren. Om kyrkan ska hållas snygg måste ändå den södra fasaden som är mest utsatt

för väder och vind underhållsmålas ännu en gång före följande omfattande grundrenovering som torde vara aktuell ungefär år 2050.

I samband med den föreslagna renoveringen torde också putsen lappas och skadade gipsornament renoveras eller bytas ut. Dessutom ska alla fasader, ornament, reliefer, fönsterbågar av trä eller metall, träluckor, fasadplåtar och lyktstolpar renoveras och målas. Inga väsentliga åtgärder torde vidtas i fråga om vattentaket, gården eller traporna. För första gången i kyrkans historia ska de stora kolonnernas gjutjärnsfundament på prov öppnas varefter erforderliga slutsatser kan dras om renoveringsbehovet. Vid renoveringen av samtliga fasader används byggnadsställningar och skyddande presenningar.

Åtgärderna fördelas på två på varandra följande år/sommartid. Först renoveras norra fasaden och centraltornet, därefter fasaden mot Senatstorget, klockstapeln och östra kapellet. Arbetsställena, skyddsåtgärderna, stödjepunkterna, ställningarna och presenningarna måste planeras ordentligt. Med tanke på kravnivån måste planerarna och entreprenörerna ha omfattande kompetens och erfarenhet av motsvarande åtgärder och krävande objekt.

Målsättningen är att Tuomiokirkkoseurakunta och övriga som använder kyrkan, kryptan, kapellet och klockstapeln ska kunna fortsätta sin verksamhet medan renoveringen pågår. Olägenheterna som renoveringen medför (utseende, minskat insläpp av naturligt ljus, temporärt buller och damm) ska minimeras såvitt möjligt. Under renoveringen ska det finnas säkra rutter till kyrkans samtliga ingångar och evakueringsvägar.

Byggnadsskydd, utlåtanden och lov

Domkyrkan är skyddad med stöd av kyrkolagen, eftersom den uppförts före 1917. Helsingfors byggnadskontor och Museiverket kontaktades genast då utredningsarbetet inleddes. Underhållsarbeten kräver inte tillstånd av dessa myndigheter och några egentliga ändringar i fasaden görs inte nu. Planerna för förverkligandet presenteras för Museiverket som också hålls informerat om hur projektet framskrider och om vilka material och metoder som används. I början togs fotogrammetriska bilder på vilka sedan planer och de genomförda åtgärderna dokumenteras.

Då underhållsåtgärderna inte medför någon väsentlig förändring av kyrkan krävs det inte något utlåtande av Kyrkostyrelsen.

Barnkonsekvensbedömning har inte gjorts, eftersom fasadrenoveringen inte medför ändringar eller inverkar på dessa frågor. Arbetsplatsen kommer att vara väl avspärrad. Interiören och passagerna bibehålls.

Vid fasadrenoveringen beaktas miljökonsekvenserna och därmed förknippade frågor. Församlingsrådet för Tuomiokirkkoseurakunta delgavs projektet för kännedom den 2.5.2023.

Förverkligande och betalningsgrund

Avsikten är att projektet genomförs som helhetsentreprenad där priset fastställs på basis av planerna och den av beställaren givna bestämda mängden. I fråga om den givna omfattningen och arbetsprestationerna som ingår i entreprenadanbudet justeras entreprenadpriset enligt de givna enhetspriserna och den förverkligade omfattningen. Det slutliga entreprenadpriset kan alltså stiga eller sjunka. Fördelen är att alla entreprenörer gör sina kalkyler på basis av samma uppgifter och omfattning. Därmed blir anbuden jämförbara och beställaren får bära den största risken för eventuella överraskningar som uppdragas under arbetets gång. Detta ger också medelstora byggföretag möjlighet att ge entreprenadanbud.

Avsikten är att i entreprenadhandlingarna bli a ställa krav på att huvudentreprenörens val underentreprenörer för de viktigaste uppgifterna måste göras tillsammans med beställaren. Detta görs för att försöka engagera bästa möjliga utförare. Samtidigt ska målsättningarna för konceptet En kolneutral kyrka 2030 beaktas.

Projektkostnader

På basis av skissritningarna för renoveringen av domkyrkans fasader beräknar A-Insiöörit Rakennuttaminen Oy att kostnaderna för de enskilda byggnadsdelarna uppgår till 5,90 mn € (inkl moms 24 %), prisnivå 113,1/9.2023 Haahtela-index (119/1.2023).

I beloppet beaktas rimliga kostnader för oförutsedda tilläggs- och ändringsarbeten och bygg-herrens kostnader. I kalkylen ingår inte finansieringskostnader och räntor. Planering och förverkligande av renoveringen skulle fördelas på tre räkenskapsperioder. Renoveringen finansieras med bindande anslag för respektive projekt i investeringsbudgeten.

Projektkostnaderna klarnar då planeringen av förverkligandet framskrider och i samband med föredragningen som görs senare. Av anslaget för icke preciserade projekt i budgeten för 2023 används mindre än 0,1 mn € för planering och inledande av projektet. Föreslås att 2,70 mn € reserveras i investeringsbudgeten för 2024 och att ett anslag om ca 3,10 mn € reserveras i ekonomiplanen för 2025.

Tidsschema

Fastighetsdirektören har tidigare under 2023 beslutat beställa utredningar till stöd för fasadrenoveringsprojektet och valt planerare för projektet. Kostnaderna uppgår hittills till ca 54 000 € (moms 0%)

Planeringen av genomförandet pågår och beräknas vara klar för entreprenadkalkylering i oktober. Mot slutet av hösten och början av vintern är det dags för entreprenadförfrågningar, förhandlingar och avtalsfrågor inför valet av entreprenör. Enligt de preliminära planerna kunde de egentliga renoveringsåtgärderna inledas redan i februari-mars 2024. Avsikten är att fördela arbetet på två på varandra följande skeden. Den totala effektiva arbetstiden beräknas uppgå till ca 18 månader. Arbetet ska i sin helhet vara slutfört i november 2025.

Risker

Alla risker har, såvitt möjligt, kartlagts och beaktats genom att i förväg utreda fasadernas och ornamentens skick samt förekomsten av skadliga ämnen. Ändå kan det vid rengöringen och reparationerna komma överraskningar som man på bästa sätt förbereder sig på. Detta motiverar valet av entreprenadform och reserveringen för tilläggs- och ändringsarbeten.

Krävande fasadrenoveringar av detta slag innebär alltid risker i fråga om kostnader och tidtabell. Framst beror detta på att omfattningen (vilka åtgärder ornamenten kräver) bedömts på basis av stickprov som gjorts med hjälp av en lyftanordning. En heltäckande uppfattning om renoveringsåtgärdernas omfattning kan göras först då byggnadsställningarna rests. De stora kolonnerna runt kyrkan och gjutjärnsskydden runt pilastrarnas fundament har aldrig öppnats och följaktligen vet vi inte i vilket skick de underliggande tegelkonstruktionerna är. Nu kommer något av skydden öppnas och därefter vidtas erforderliga åtgärder. Detta görs som tilläggsarbete inom ramen för entreprenaden och i budgeten reserveras ett rimligt anslag för detta. Om renoveringen utvidgas från det som ursprungligen planerats kan kostnaderna stiga och tidtabellen förskjutas.

Renoveringen medför betydande person- och arbetssäkerhetsrisker, eftersom byggnadsställningarna är exceptionellt höga. Dessutom kommer aktiviteterna i kyrkan och på torget att fortgå som normalt medan renoveringen pågår. Särskild uppmärksamhet måste fästas vid arbetssäkerheten och vid att byggnadsställningarna kontinuerligt övervakas. För att minimera riskerna samordnas renoveringsarbetet med aktiviteterna i kyrkan.

Renoveringen utgör också en brandsäkerhetsrisk. Vid heta arbeten och övervakningen i efterhand iakttas särskild försiktighet. Bevakningen av arbetsplatsen effektiveras och obehörig vistelse på arbetsplatsen och byggnadsställningarna förhindras om möjligt med hjälp av rörelsesensorbaserad övervakning. Då ytorna rengörs och tvättas finns det risk för vatten- eller fuktskador. För att undvika detta fästs under arbetet uppmärksamhet vid planeringen av och skyddsåtgärderna.

I huvudstadsregionen är dylika stora och krävande renoveringar av skyddade byggnaders fasader en utmaning för beställaren. Det är ont om kompetenta entreprenörer och alla goda och pålitliga aktörer har gott om jobb. Detta kan innebära stigande priser och sjunkande intresse för att åta sig nya uppdrag. För beställarna vore det önskvärt att konjunkturuppgången för renoveringsarbeten skulle avta mot slutet av året på samma sätt som luften gått ur marknaden i fråga om nya byggprojekt

Väsentligt med tanke på kvaliteten och kostnaderna är frågan om det går att engagera en kompetent huvudentreprenör och framstående specialproffs som underentrepren-

nörer. Då beställaren tar lejonparten av riskerna hoppas vi att projektet blir så attraktivt att vi kan hitta skickliga aktörer. Dessutom ska beställaren och den huvudsakliga enre-prenören under entreprenadens gång tillsammans kunna välja de viktigaste underent-reprenörerna

Barnkonsekvensbedömning

Ärendet kräver inte barnkonsekvensbedömning.

Miljökonsekvensbedömning

Miljökonsekvenserna kommer att beaktas vid uppgörandet av entreprenadhandlingarna.

Tilläggsuppgifter

Fastighetsdirektör Osmo Rasimus tfn. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi