



Tilaja:

Helsingin seurakuntayhtymä/kiinteistöosasto
Kolmas linja 22
00530 Helsinki

Hanke:

Johanneksenkirken julkisivujen peruskorjaus 2021-2022

LOPPURAPORTTI

HANKKEESTA HALLINNOSSA TEHDYT MERKITTÄVIMMÄT PÄÄTÖKSET

Yhteinen kirkkoneuvosto päätti 12.11.2020 pitämässään kokouksessaan esittää, että yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyy Vilhelm Helander, Juha Leiviskä arkkitehdit Safa:n laatiman Johanneksenkirken julkisivujen peruskorjauksen hankesuunnitelman korjausperiaatteineen sekä tehdyn julkisivujen rakennushistoriaselvityksen sekä hyväksyi hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 6,2 milj. euroa (sis. alv 24%), josta vuodelle 2020 kohdistui noin 0,1 miljoonaa euroa, vuodelle 2021 noin 4 miljoonaa euroa ja vuodelle 2022 noin 2,1 miljoonaa euroa.

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi kokouksessaan 10.12.2020 edellä mainitut yhteisen kirkkoneuvoston esitykset. Lisäksi kirkkovaltuusto oikeutti yhteisen kirkkoneuvoston, valitsemaan peruskorjauksen urakoitsijan ja käynnistämään Johanneksenkirken julkisivujen peruskorjaustyöt, kun edellytykset lupien ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa.

Yhteinen kirkkoneuvosto hyväksyi kokouksessaan 11.2.2021 tarjousten mukaisesti Johanneksenkirken julkisivujen peruskorjaustöiden urakoitsijaksi halvimman tarjouksen jättäneen IKJ Rakennus Oy:n 5 020 026 € kokonaishintaan (sis. alv 24 %) ja valtuutti kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen ja käynnistämään rakennustyöt.

Lisäksi hallinnossa on tehty päätöksiä suunnittelijoiden ja rakennuttajakonsultin valinnoista.

HANKKEEN TOTEUTUS

Lyhyt yleiskuvaus hankkeesta

Vuonna 1891 valmistunut Johanneksenkirko on Helsingin tärkeimpiä arkkitehtonisia maamerkkejä ja seurakunnallisen toiminnan keskuksia. Se on runsaita yksityiskohtiaan myöten Suomen perusteellisimmin toteutettu ja parhaiten säilynyt uusgoottilainen tiilikirkko.

Kirkkorakennus on Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa, ja seurakuntayhtymällä on hallinta- ja käyttöoikeus Helsingin kaupungin omistamaan kirkkotonttiin.

Johanneksenkirkolla on erittäin suurta arkkitehtonista ja arkkitehtuurihistoriallista sekä rakennustekniikan historiaan liittyvää arvoa. Julkisivujen betonikoristeet ovat monimuotoisuudessaan ja runsaudessaan ainutlaatuiset Suomessa. Suorastaan katedraalimaista vaikutelmaa tehostavat sen tavanomaista seurakuntakirkkoa suurempi koko ja kaksitornisuus. Johanneksenkirkko on myös arvokas esimerkki arkkitehtuurin ja arkkitehtityön kansainvälisyydestä 1800-luvulla.

Julkisivujen peruskorjaushankkeen valmistelu aloitettiin seurakuntayhtymässä talvella 2020 ja samana keväänä huhtikuussa neuvotteluilla Rakennusvalvontaviranomaisten ja Museoviraston kanssa. Alkuasetelmien vahvistuessa hankkeen korjaussuunnittelu käynnistyi rinnan viranomaiskeskusteluiden kanssa jo kevät-talvella 2020. Suunnitelmat urakka-asiakirjoihin valmistuivat saman vuoden syksyllä ja hanke päästiin kilpailuttamaan EU:n laajuisesti joulukuussa 2020. Kilpailutuksen perusteella urakoitsija valittiin helmikuussa 2021 ja korjaustyöt kohteessa päästiin aloittamaan jo heti maaliskuussa laajoilla telinetöillä. Korjaustyöt tehtiin pääosin harsohuputetuilta telineiltä lukuun ottamatta tornien yläosien ja vesikaton kupariverhouksien kunnostuksia, jotka tehtiin nostolava-autosta käsin.

Korjaustavoitteet

Johanneksenkirkon julkisivujen ja vesikaton korjausten tavoitteena oli niiden rakennusteknisen käyttöiän jatkaminen pitkälle tulevaisuuteen sekä niiden arkkitehtonisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen ylläpitäminen rakennusteknisesti ja taloudellisesti pitkäaikaisella kestäväällä tavalla. Sekä antikvaarisista että taloudellisista syistä korjaustoimenpiteet kohdennettiin ja mitoitettiin harkiten siten, että vältyttiin ylikorjaamiselta. Korjausmateriaalien ja -menetelmien valinnassa painotettiin korjaustuloksen pitkäaikaiskestävyyttä ja järkevien kokonaisuuksien valintaa.

Julkisivujen ja vesikattojen korjauksessa pyrittiin siihen, että seuraava perusteellinen korjaus tulisi ajankohtaiseksi vasta 30 - 40 vuoden kuluttua. Kirkkoa on korjattu sen valmistumisesta lähtien aika tasaisesti noin 20-30 vuoden välein. Peruskorjaus toteutettiin Rakennusvalvontaviranomaisen ja Museoviraston valvonnassa suojelumääräykset huomioiden. Johannes församlingin toiminta kirkossa jatkui keskeytyksettä koko korjaustyön ajan pienillä erityisjärjestelyillä.

Urakkamuoto ja maksuperusteet

Hankkeen toteutuksen urakkamuodoksi valittiin lopulta kokonaisurakka, jossa urakkahinta muodostuu tehtyjen korjaussuunnitelmien ja tilaajan antamien sitottujen määrien kokonaisuuden perusteella.

Sidottuina määrinä annettuihin ja urakkahintaan sisältyvien työsuoritusten osalta urakkahintaa tarkistettiin urakkalaskennassa annettujen yksikköhintojen ja lopullisten toteutuneiden määrien mukaisesti.

Lopullinen urakkahinta muuttui sidottujen määrien muuttuessa joko ylös- tai alaspäin. Hankkeen aikana korjauslaajuutta ja -tapoja pyrittiin ohjaamaan niin, että tehtävät korjaukset kokonaisuudessaan yksikkömäärämuutoksista huolimatta tulisivat pysymään hankkeen kokonaiskustannusarviossa. Urakkamuotoon päädyttiin, jotta myös keskikokoisilla julkisivukorjauksiin keskittyvillä rakennusliikkeillä olisi paremmin mahdollisuus osallistua kilpailuun ja urakoitsijoiden toteutusvaiheen riskit pysyisivät hallittavina. Yksikköhintaisia seurattavia työsuoritteita oli noin sata eri positiota ja niiden seuraamisessa ja sitä kautta hankkeen laajuuden ja kustannusten ohjauksessa onnistuttiin hyvin. Yllä kerrottu toteutusmalli osoittautui hyvin toimivaksi ja käyttökelpoiseksi tämän tyyppisessä korjaushankkeessa.

Hankkeen riskit

Hankkeen kaikkia riskejä yritettiin kartoittaa ja huomioida tekemällä jo ennakoon selvityksiä ja tutkimuksia rakennuksen julkisivujen ja koristeiden kunnosta sekä mahdollisten haitta-aineiden esiintymisestä. Tästä huolimatta korjaus- ja purkutöiden yhteydessä voi aina paljastua yllätyksiä, joihin yritetään varautua mahdollisimman hyvin lisä- ja muutostyövarauksella sekä sitomalla vaikeimmin etukäteen arvioitavat työvaiheet ennalta annettuihin määriin ja tehtäväksi etukäteen annetuilla yksikköhinnoilla.

Tämän tyyppisen vaativan julkisivujen ja vesikattojen korjauksen kustannus- ja aikatauluriskit aiheutuvat lähinnä siitä, että korjauslaajuudet (erityisesti betonikoristeiden korjauslaajuus) on kuitenkin arvioitu nostolaitteesta käsin tehtyjen pistemäisten havaintojen pohjalta. Kattavasti korjauslaajuudet voidaan määritellä vasta rakennustelineiltä käsin.

Korjaustyön henkilö- ja työturvallisuuteen liittyvät riskit olivat myös huomattavat. Ne johtuivat korjauskohteen ja korjaustyössä tarvittavien rakennustelineiden epätavallisesta korkeudesta ja kannatustavasta sekä kirkossa koko korjaustyön ajan jatkuvasta toiminnasta. Työ- ja telineturvallisuuteen ja sen jatkuvaan valvontaan kiinnitettiin erityistä huomiota.

Korjaustyöstä aiheutui myös paloturvallisuuteen liittyviä riskejä. Työmaan vartiointia tehostettiin ja asiatonta liikkumista telineillä pyrittiin estämään liiketunnistimiin perustuvalla valvonnalla. Tällaiseen korjaustyöhön kuuluvat pintojen vesipesut sekä betonityöt aiheuttavat aina vesivahinko- tai kosteusriskin ja niiden välttämiseksi kiinnitettiin erityistä huomiota asianmukaisiin työnaikaisiin suojauksiin ja suunnitteluun. Riskejä pienensi se, että valittu urakoitsija oli kokenut kirkkojen ja vaativien julkisivujen korjaaja, joka näkyi työmaalla kaikessa asiantuntevana otteena.

Kokonaisuudessaan riskienhallinta onnistui hyvin ja ainoastaan muutamat korjauspositioiden annetut yksikkömäärät ylittyivät, mutta onneksi vastaavasti toiset taas alittuivat ennalta-arvioiduista.

Työturvallisuus toteutui myös hyvin. Työmaan aikana tapahtui 0 tapaturmaa. Olosuhdehallintakin onnistui hyvin keskitalvella tehtyjen työvaltaisten korjausalueiden lisähuputuksilla ja lämmityksillä. Töitä päästiin näin tekemään yhtäjaksoisesti koko urakka-ajan.

AIKATAULU

Työmaa-alue luovutettiin urakoitsijan käyttöön 3.3.2021 ja rakennustyöt aloitettiin työmaajärjestelyillä ja telinetöillä heti maaliskuun aikana. Töitä jatkettiin joulutaukoa lukuun ottamatta yhtäjaksoisesti elokuulle 2022. Urakkasopimuksen mukainen alkuperäinen urakka-aika oli 17 kuukautta ja työt valmistuivat rakennuttajan lisätöiden takia myöntämän 15 työpäivän lisäajan puitteissa aikataulusa 24.8.2022. Työn vaativuudesta, korona-ajasta ja pienistä talvityön haasteista huolimatta töiden aikataulu piti hyvin. Lopuksi ennallistettiin vielä kirkon piha-alueetta ja puistoa aiottua enemmän ja näin saatiin korjausten päätteeksi kaunis ja edustava lopputulos koko piha-alueelle.

KUSTANNUKSET

Koko hankkeen hallinnossa hyväksytyt kokonaiskustannukset olivat 6,20 M€ (sis. alv 24 %). Hankkeen eritelty kokonaiskustannusarvio ja toteutuneet kustannukset on esitetty liitteenä olevassa kustannuseurantaraportissa. Hankkeen toteutuneet kokonaiskustannukset ovat nyt yhteensä noin 5,60 M€ (sis. alv 24%). Hankkeen toteutuneet kokonaiskustannukset alittavat kohteen kustannusarvion siis noin 0,6 M€. Lisäksi hankkeeseen on tulossa vielä suunnittelijoiden kustannuksia tehtävien, viranomaistenkin edellyttämien, loppudokumenttien kokoamisesta arviolta noin 10.000 €.

YHTEENVETO JA LOPPUPÄÄTELMÄT

Haastavan ja harvinaislaatuisenkin julkisivukorjauksen toteutus onnistui kokonaisuudessaan toteutuksen osalta erittäin hyvin. Korona-ajan haasteistakin onnistuttiin selviämään suhteellisen vähällä. Onnistumisen kulmakivinä olivat osaavan suunnitteluryhmän kiinnittäminen hankkeeseen sekä rakentava ja toimiva yhteistyö rakennusvalvontaviranomaisten sekä museoviraston kanssa. Urakkakilpailuvaiheen valinnat, tärkeimpinä valittu urakkamuoto ja urakkakilpailun kriteerit olivat toimivia. Laadukkaan lopputuloksen kannalta urakoitsijan valinta on yksi suurimpia riskejä ja tämän hankkeen kilpailutuksen kriteereillä onnistuttiin saaman osaava, kokenut ja ammattitaitoinen urakoitsija työn toteuttajaksi. Urakoitsijan vankka osaaminen ja näytöt aikaisemmista vaativista kirkkojen ja julkisten rakennusten julkisivukorjausten läpiviennistä osoittautui tässäkin ratkaisevaksi tekijäksi. Myös aliurakoitsijaksi ”ohjatun” koristeurakoitsijankin panos onnistumisessa oli ratkaisevaa. Urakan ajantasainen korjausten määrällinen ja laadullinen työnaikainen ohjaus ja valvonta olivat myös merkittävässä roolissa onnistuneeseen lopputulokseen pääsemisessä. Silloin, kun kaikki hankkeen pienetkin osat ovat paikoillaan, niin myös kokonaisuus on kaikkien osapuolien kannalta onnistunut, niin oli tässäkin tapauksessa.

Kirkon piha-alueen käyttö työmaana, muuttuneet totut reitit, telineissä oleva kirkko ja tilaisuuksien järjestäminen kirkossa koko hankkeen aikana olivat haasteita seurakunnalle, mutta kaikesta huolimatta etukäteistiedottaminen puolin ja toisin sekä yhteistyö koko hankkeen aikana seurakunnan kanssa toimivat saumattomasti, kiitos siitä koko hankkeen puolesta.

Oli myös hienoa havaita, että tämän tyyppisten harvinaisten julkisivukorjausten osaamista löytyy vahvasti edelleen kotimaisista voimista ja voi vain toivoa, että se ei pääse katoamaan tulevien vuosikymmenten aikana, kun sitä taas tarvitaan tässä ja muissakin vastaavan tyyppisten vaativien kohteiden korjaamisessa.

Helsingissä 28.10.2022

Kai Heinävaara

hankepäälikkö



Liite:

Kustannuseurantaraportti