

Ehdotus kiinteistöpalveluiden rakennus- ja peruskorjauskohteiksi vuosiksi 2024 – 2028  
talousarvion investointiosioon

282/02.00.01.00/2023

Kiinteistöjohtokunta 31.08.2023 § 62

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Seppo Kosola

Esittely Investointeja mietittäessä perusajatuksena on ollut pitää investoinnit kurissa ja toteuttaa vain tarpeelliset investoinnit. Investoinneissa on huomioitu seurakuntayhtymän strategia ja erityisesti sen ympäristöohjelma.

Investointien viisivuotissuunnitelmassa on esitetty vuoden 2023 talousarvioluku. Talousarviovuodelle 2024 on esitys investoinneista, samoin kuin vuosille 2025-2028.

Liitteenä oleva investointien viisivuotissuunnitelma perustuu kiinteistöpalveluiden tiedossa oleviin ja suunniteltuihin tarpeisiin vuosille 2024 –2028 sisältäen sekä toteutumassa olevat että mahdollisesti toteutettavat hankkeet.

Haasteena investointien suunnittelulla on epävarmuus kustannusten noususta ja niiden lopullisesta tasosta investointeja toteutettaessa. Suunnitelmassa on pyritty parhaimpaan mahdolliseen ennustukseen.

Seurakunnilta ja muilta yksiköiltä on investointien jättöpäivään 16.6.2023 mennessä tullut seuraavat investointiesitykset. Esitysten alla on kiinteistöpalveluiden kannanotto. Esityksissä on huomioitu myös seurakuntien aiemmat investointiesitykset edellisiltä vuosilta, joita ei ole toteutettu tai ovat kesken.

Investointiesitys ei tue seurakuntayhtymän kiinteistöstrategiaa kiinteistöjen vähennystarpeen osalta. On välttämätöntä saada päätös vanhojen kiinteistöjen luopumisesta. Kiinteistöpalvelut on laatinut listan luovutettavista kiinteistöistä ja tavoitteena on saada ne päätöskäsittelyyn tämän vuoden aikana.

#### **Mikaelin seurakunta**

##### **Mikaelin seurakuntakodin edessä olevan piha-alueen muuttaminen pallokentäksi ja tapahtuma-aukoiksi**

Kiinteistöpalvelut: Mikaelin seurakuntakodin edessä oleva piha-alue muutettiin pysäköintialueeksi seurakunnan toiveiden mukaisesti. Piha-alueen laajentaminen vieressä olevien asunto-osakeyhtiön leikkipaikkoja poistamalla on haasteellista. Esitetty piha-alueen muuttaminen sijaitsee asunto-osakeyhtiöiden tontilla ja asunnoilla tulee olla leikkipaikat ja piha-alue toimii koko alueen pelastustienä. Mannerheimin puisto sijaitsee aivan vastapäätä ja siellä on iso pelikenttä, jota voidaan käyttää.

Nykyinen seurakuntakodin piha-alue voidaan muuttaa parkkipaikoista oleskelualueeksi. Tämä voidaan toteuttaa vuoden 2024 vuosibudjetista.

#### Paakاران seurakuntakodin keittiön laajennus

Kiinteistöpalvelut: Paakاران seurakuntakoti on operatiivisen johtoryhmän kokouksissa merkitty pois luovutettavaksi tilaksi. Mikäli Paakاران tiloista ei kuitenkaan luovuta, voidaan keittiön laajennus toteuttaa vuoden 2024 vuosibudjetista.

#### **Piikkiön seurakunta**

##### Piikkiön kirkon muuttaminen esteettömäksi ja uusien AV- ja äänentoistolaitteiden hankinta

Kiinteistöpalvelut: Määrärahat on esitetty vuoden 2025 investointibudjetissa.

##### Piikkiön kirkon katon korjaus

Kiinteistöpalvelut: Piikkiön kirkon katon uusiminen esitetään tehtäväksi kirkon kokonaisvaltaisten muutostöiden yhteydessä tulevina vuosina.

##### Piikkiön Pappilan ulkoseinien maalaus

Kiinteistöpalvelut: Määrärahat on esitetty vuoden 2024 vuosibudjetissa.

##### Väistötilojen hankkiminen uuden seurakuntakeskuksen rakentamisen ajaksi

Kiinteistöpalvelut: Alustavasti on mietitty, että ulkopuolisia väistötiloja ei tarvita vaan toiminta voidaan siirtää väliaikaisesti vanhaan seurakuntataloon, pappilaan ja kirkkoon. Tarvittaessa tulee neuvotella myös Kaarinan seurakunnan kanssa esimerkiksi diakonian vastaanottotilojen yhteiskäytöstä.

#### **Åbo Svenska församling**

##### Aurelian ulkotilojen uudistaminen

Kiinteistöpalvelut: Määrärahat on esitetty vuoden 2023 investointibudjetissa ja hanketta jatketaan vuoden 2024 investointibudjetissa.

##### Uusien tuolien hankinta seurakuntasaliin

Kiinteistöpalvelut: Määrärahat on esitetty vuoden 2024 investointibudjetissa.

#### **Kaarinan seurakunta**

##### Littoisten uuden lasten ja nuortentalon rakentaminen

Kiinteistöpalvelut: Määrärahat on esitetty vuoden 2024 investointibudjetissa.

##### Papinholman nuorisotoiminnan siirtäminen Kaarinan kirkkoon

Kiinteistöpalvelut: Hanke toteutetaan vuoden 2023 ja 2024 vuosibudjetista.

#### **Maarian seurakunta**

##### Maarian kirkon kehittäminen

Kiinteistöpalvelut: Määrärahat on esitetty vuoden 2024 investointibudjetissa.

#### **Katariinan seurakunta**

##### Esteettömyyden parantaminen Nummen seurakuntakodissa ja Katariinan pappilassa sekä Pyhän Katariinan kirkossa

Kiinteistöpalvelut: Hankkeet toteutetaan vuoden 2024 vuosibudjetista.

Kiinteistöpalveluiden investointisuunnitelma vuosille 2024 – 2028 on liitteenä.

**Selvityksenä luettelossa esiintyvistä kohteista kiinteistöpalvelut esittää seuraavaa:**

**2006346, Tuomiokirkon peruskorjaus, €**

Yhteinen kirkkoneuvosto perusti syksyllä 2022 tuomiokirkon peruskorjauksen ohjausryhmän ja alkuvuodesta 2023 peruskorjauksen rakennustoimikunnan ohjaamaan, suunnittelemaan ja toteuttamaan tuomiokirkon peruskorjauksen.

Kuntokartoitus rakenteiden osalta ja haitta-aineselvitys on tehty samoin kuin teologinen ja rakennus historiallinen selvitys. Koko kirkko on mitattu tulevia suunnitelmia silmällä pitäen. Rakennuttajayhteistyökumppani on valittu sekä pääsuunnittelija.

Vuoden 2024 aikana voidaan aloittaa talotekniikan uudistus varsinkin sähkötekniikan osalta uusimalla pääkeskukset ja syöttöjohdot.

Tavoitteena on, että vuoden 2023 loppuun mennessä loput suunnittelijat on valittu. Vuoden 2024 aikana voidaan aloittaa talotekniikan uudistus varsinkin sähkötekniikan osalta uusimalla pääkeskukset ja syöttöjohdot. Vuonna 2024 tilaselvitykset ja muutosten vaikutukset ovat valmiit ja vuonna 2025 lopulliset suunnitelmat, museoviraston lausunnot ja kustannusarviot ovat valmiit. Rakennuslupa saataisiin vuonna 2025 ja silloin olisi urakoiden kilpailutus ja työt alkaisivat syksyllä. Töiden toteutus olisi vuosina 2026-2028 siten, että adventina 2028 työt ovat valmiit.

Investoinnin talousarvioon on sisällytetty myös yhteyshenkilön palkkaaminen vuodelle 2024. Yhteyshenkilön tehtävänä on peruskorjauksen viestintä, yhteydenpito sidosryhmiin, osallistuttamisen koordinointi jne.

Mitään kustannusarvioita peruskorjauksesta ei vielä ole laadittu, koska suunnitelmia ei ole mutta investointibudjettiin on yritetty esittää paras arvaus tulevista menoista. Valtiovallalta on saatu päätös 4,0 M€ avustuksesta peruskorjaukseen.

**2008620, Mikaelinkirkon sisätilojen uudistus, 80.000 €**

Mikaelin seurakunnan seurakuntaneuvosto on jo aiemmin esittänyt Mikaelinkirkon penkkien poistamista kirkon etuosan vasemmalta puolelta ja kirkon takaosasta. Näihin muutoksiin on jo saatu lupa Museovirastolta ja tavoitteena on poistaa penkit vuoden 2022 aikana.

Tämän lisäksi seurakuntaneuvosto esittää uudistuksia kirkkoon, jotka mahdollistavat kirkon monipuolisemman käytön ja lisäävät sen viihtyisyyttä. Uudistuksia toivotaan kirkon aulan lasivitriinien

poistamiseksi ja poistettujen penkkien tilalle irtotuoleja ja pöytiä. Kahvila uudistettaisiin kokonaan ja mahdollisuuksien mukaan pyritään varustamaan vesi- ja viemäliitoksella. Mikäli viemärointi onnistuu, tulisi tarkastella myös uuden yleisö-WC:n rakentamista.

Suunnitelmat kahvilan uudistamisesta on laadittu ja suunnitelmista on saatu museoviraston puoltava lausunto.

Koska kyseessä kirkon sisäosan olennainen muutos, tarvitsevat nämä uudistukset vielä museoviraston ja kirkkohallituksen hyväksymisen.

**2007614, Kaksikerran kirkon sadevesikourut ja salaojat, 150.000 €**

Kaksikerran kirkon katolla ei ole sadevesikouruja eikä -syöksyjä ja siten vesi putoaa suoraan kirkon seinien alaosaan ja sokkeliin. Lisäksi rakennuksen ympäriltä puuttuu salaojat.

Vaarana on, että sadevesi kulkeutuu kirkon lattian alle ja vahingoittaa kirkon lattiarakenteita kuten Maarian kirkossa ja Pyhän Katariinan kirkossa on käynyt.

Suunnitelmat sadevesikourujen asentamisesta rakennukseen sekä salaojituksista ja sadevesien poisjohtamisesta on laadittu ja toteutus olisi vuonna 2024. Samalla parannetaan esteettömyyttä kirkon sisääntuloon. Hanke tarvitsee Museoviraston ja kirkkohallituksen hyväksynnän.

**2007611, Hirvensalon seurakuntakeskuksen peruskorjaus, 5.200.000 €**

Rakennuslupa vanhan rakennuksen purkamiseksi ja uuden seurakuntakeskuksen rakentamiseksi saatiin 11.5.2023 ja yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi hankkeen ja antoi sille määrärahat kokouksessaan 15.6.2023.

Rakennustoimikunta valitsi urakoitsijat toukokuussa ja työt alkavat elokuun alussa 2023.

Urakkatarjousten perusteella uusi Hirvensalon seurakuntakeskus valmistuu 31.12.2024 ja tammi-helmikuussa 2025 on vuorossa rakennuksen kalustaminen ja siten toiminta voidaan aloittaa maaliskuussa 2025.

Vanha rakennus puretaan lukuun ottamatta vanhan kirkkosalin sisäseiniä ja muotoa ja tilalle rakennetaan uusi seurakuntakeskus, jossa laajempi ja monikäyttöisempi kirkkosali.

Hanke rahoitetaan hautainhoitorahaston antamalla lainalla.

**2005120, Maarian kirkon sisäkorjaukset, 50.000 €**

Maarian kirkon sisäilman laadusta tuli valituksia, jonka perusteella kiinteistöpalvelut tilasi kohteeseen sisäilmatutkimuksen vuoden 2018 talvella. Tutkimusten perusteella kirkkosalin ja sakariston lautalattian alla olevat puru- ja mineraalivillaeristeet ovat kosteusvaurioituneet.

Ilmavuodoista johtuen lattian alta kulkeutuu mikrobeja kirkkotilaan, jotka voivat aiheuttaa haittaa herkistyneille.

Kosteusvauriot johtuvat todennäköisesti siitä, kun kirkosta on vuosikymmeniä sitten poistettu räystäskourut ja -syöksyt, jolloin katolta valuva vesi on kastanut kirkon sokkelin ja seinien alaosat ja vesi kulkeutunut kirkon lattian alle. Pari vuotta sitten kirkkoon asennettiin uudet räystäskourut ja -syöksyt, joten sadeveden kulkeutuminen katolta maahan ja lattian alle on nyt estetty.

Kiinteistöpalvelut on laatinut suunnitelmat korjauksista ja ne on esitelty Museovirastolle. Päätös suunnitelmien hyväksynnästä on saatu.

Korjaustoimenpiteenä tulee purkaa nykyinen laotalattia ja poistaa kostuneet ja vaurioituneet eristeet ja sen jälkeen rakentaa lattiat uudestaan. Samalla rakenteet tiivistetään. Maarian seurakunta on toivonut myös etuosan penkkien poistoa. Penkit poistetaan kirkkosalin lattian peruskorjauksen myötä.

Ilmanvaihtoa kirkossa pyritään parantamaan avaamalla tuuletusteitä yläkatosta ulos.

Runosmäen Monitoimitalo valmistuu helmikuun lopussa 2024 ja kirkkosalin urut valmistuvat loppusyksystä 2024. Siten tavoitteena on aloittaa Maarian kirkon peruskorjaus tammikuussa 2025 ja kirkko olisi poissa käytöstä vähintään puolen vuoden ajan. Väistötilana toimii tällöin Runosmäen monitoimitilan lisäksi Kärsämäen kappeli.

Lisäksi Maarian seurakunta on esittänyt toiveen Maarian kirkon toiminnallisista muutoksista, jotka sisältävät mm. uudet WC-tilat ja keittiötilat. Nämä toiminnalliset muutokset kirkkoon suunnitellaan loppuvuoden 2023 ja kevään 2024 aikana.

Vuoden 2023 aikana teetetään Maarian kirkosta rakennushistoriallinen selvitys tukemaan kirkon peruskorjausta.

### **2003301, Piikkiön kirkon katon peruskorjaus, 100.000 €**

Keväällä 2015 todettiin kirkon katon vuotavan paikoin. Katto tarkastettiin, jolloin todettiin vanhojen kattotiilien olevan osittain rikki ja erittäin kuluneita ja hauraita.

Katon paikkauksen yhteydessä kattorakenteita avattiin varmuuden vuoksi jonkin verran, jolloin huomattiin, että tiilikaton alle oli jätetty vanha puupaanukatto. Paanukatto ja ruodelaudat ovat paikoitellen lahonneet.

Vaikka kirkon katto paikattiin ja vesivuodot loppuivat, vuosi katto uudestaan kesällä 2018. Vuoto paikattiin. Katon uusimista on siirretty, koska paikkaukset ovat toistaiseksi onnistuneet ja vuotoja ei ole nyt esiintynyt.

Museovirasto on tehnyt aiemmin katselmuksen paikan päällä ja silloisen katselmuksen perusteella keskusteltiin, että uusi kattomateriaali olisi todennäköisesti konesaumattu pelti.

Keväällä 2020 Museovirasto antoi kattorakenteesta kuitenkin virallisen lausunnon ja sen perusteella kirkkoon tulisi palauttaa puupaanukatto eli tehdä kokonaan uusi puupaanukatto.

Kiinteistöpalvelut jatkaa kuitenkin neuvotteluja Museoviraston kanssa kattorakenteesta, koska puupaanukatto on noin kaksi kertaa kalliimpi hankintakustannuksiltaan. Lisäksi katon ylläpitokulut ovat puupaanukatolla tervausten myötä huomattavasti kalliimmat kuin peltikatolla.

Vanha tiilikatto ja vanha paanukatto tulee joka tapauksessa poistaa. Varsinaiset kattotuolit ovat ehjät.

Koska Piikkiön seurakunta esittää kirkon kokonaisvaltaisen uudistamissuunnitelmien aloittamista, on katon uusiminen syytä jättää odottamaan sitä ja rakennushistoriallisen selvityksen valmistumista. Katon uusimisen suunnittelu aloitetaan siten vuonna 2024 ja toteutus olisi vuonna 2025.

#### **2008618, Piikkiön kirkon uudistus, 50.000 €**

Piikkiön seurakunta esittää Piikkiön kirkon sisätilojen uudistusta kirkon monipuolisemman toiminnan mahdollistamiseksi.

Tavoitteena on uusien kirkkotekstiilien hankinta, uusien äänentoistojärjestelmien ja audiovisuaalisten laitteiden hankinta. Kirkon takaosan penkkien poisto on saanut jo museoviraston hyväksynnän. Esteettömän WC-tilan toteuttamista tutkitaan.

Koko kirkosta tehdään rakennushistoriallinen selvitys auttamaan tulevaisuuden suunnitelmissa ja selvitys valmistuu vuoden 2023 loppuun mennessä. Tämän jälkeen voidaan aloittaa kirkon uudistuksen suunnittelu ja sen jälkeen kirkon sisätilojen uudistaminen. Tavoitteena on aloittaa suunnittelu vuoden 2024 aikana ja toteutus vuonna 2025.

#### **2009716, Runosmäen uusi seurakuntakeskus, 300.000 urut, €**

Kirkkovaltuusto päätti, että Runosmäen uuden monitoimitalon kirkkosaliin hankitaan perinteiset pilliurut. Urkutyöryhmän julkaisi keväällä 2022 uusista uruista hankintailmoituksen ja yhteinen kirkkoneuvosto valitsi urkutoimittajan kokouksessaan elokuussa 2022. Urut asennetaan rakennuksen valmistumisen jälkeen syksyllä 2024.

#### **2009717, Runosmäen uusi seurakuntakeskus, kalusteet, 200.000 €**

Kirkkosalin ja seurakuntasalien sekä muiden kokoontumistilojen kalustehankinnoista seurakuntayhtymä vastaa omalta osaltaan. Rakennuksen julkisivuun tuleva risti ja muut sakraalisineet ovat seurakuntayhtymän omassa hankinnassa. Osa kalusteista on tilattu

jo vuoden 2023 puolella ja pääosa laskusta erääntyy rakennuksen valmistuttua helmikuun lopussa 2024.

**2005134 Runosmäen uusi seurakuntakeskus, Riimi, 2.500.000 €**

Rakennustyöt alkoivat vuoden alussa 2022. Peruskivenmuuraus oli 28.4.2022 ja rakennuksen harjannostajaiset olivat 24.5.2023. Rakennustyöt ovat sujuneet aikataulussa ja rakennus on valmis helmikuun lopussa 2024.

Valmistumisen jälkeen alkaa kalusteiden asennus ja toiminta vaiheittain. Urut asennetaan kirkkosaliin syksyllä 2024.

Rakennuksen kustannukset ovat pysyneet vaikeista suhdanteista huolimatta aisoissa. Tällä hetkellä kustannukset ovat nousseet yhteensä n. 200.000 €.

**2007630, Toimitalon putkiremontti, 50.000 €**

Toimitalon rakennus on valmistunut vuonna 1956 ja rakennuksen putkistot ovat pääsääntöisesti alkuperäisiä. Useampana vuotena on viemäriverkostossa ollut tukoksia ja vuoden 2020 aikana on ollut jo useita putkirikkoja, joista on aiheutunut vesivahinkoja ja korjaustöitä. Vesivahingot ovat hankaloittaneet niin omien työntekijöiden kuin vuokralaistenkin työskentelyä talossa. Vesivahingot tulevat jatkumaan, jollei putkistoja korjata.

Vuoden 2022 keväällä kartoitettiin putkistot ja tehtiin kuntoselvitys. Varsinainen suunnittelun piti alkaa vuonna 2023 mutta suunnittelua siirretään, kunnes koko rakennuksen toiminnot saadaan mietittyä ja Aninkaistenkatu 1 uusi asuinrakennus on valmistunut. Tavoitteena on suunnitella Toimitalon toiminnot uudelleen siten, että huomioidaan nykyaikainen hybridityöskentely toimistoissa. Lisäksi asiakaspalvelu sijainti ja laajennus tulee tutkia uudestaan samoin kuin seurakunnalliset kokoontumistilat.

Tilojen suunnittelu aloitetaan loppuvuodesta 2024.

**2006345, Toimitalon vesikaton uusiminen, 500.000 €**

Toimitalon vesikatto on alkuperäinen ja viime vuosina on ollut useita vuotokohteita. Vuodot on saatu saatu paikattua toistaiseksi, mutta ne aiheuttivat haittaa ja kustannuksia sisätiloihin. Siten suunnitelmissa on uusia vesikatto tarpeellisilta osilta.

Keväällä 2022 katolle tehtiin kuntotarkastus, jonka perusteella varsinkin katon vesikatteen alapuolinen tuuletus on puutteellinen ja aiheuttaa kondenssivesivaurioita rakenteisiin. Paikoin vesikatteessa on halkeamia mutta niitä saadaan toistaiseksi paikattua erilaisilla tiivistysmassoilla.

Kun vesikatto uusitaan, tulee samalla uusittavaksi yksi ilmanvaihtokone. Nykyinen kone on käyttöikänsä päässä ja sitä ei saada vaihdettua ilman vesikaton aukaisua.

Katon uusimisen suunnittelu tehdään vuonna 2024 ja tavoitteena on, että vuonna 2025 vesikate uusitaan. Samalla tutkitaan katon varustaminen aurinkopaneeleilla.

**2009682, Littoisten seurakuntatalon peruskorjaus, uusi lasten ja nuorten talo, 700.000 €**

Littoisten seurakuntatalo on rakennettu 1954. Rakennus on kaksikerroksinen ja laajuudeltaan 500 m<sup>2</sup>. Vuonna 1995 korjattiin rakennuksen sisäpintoja, mutta muuta peruskorjausta ei ole tehty.

Talon vesi- ja viemäriputkisto on alkuperäinen ja ovat käyttöikänsä päässä. Talvella 2017 yksi viemäriputki halkesi ja alustavan tarkastuksen perusteella on syytä pelätä, että lisää putkirikkoja on todennäköisesti tulossa.

Mikäli rakennukseen tehdään pelkkä putkistosaneeraus, on alustava kustannusarvio n. 300.000 €. Arvioon sisältyy asbestipurut sekä rakennuksesta puuttuvan inva-wc:n rakentaminen.

Todennäköistä kuitenkin on, että putkistosaneerauksen yhteydessä ilmenee muita yllättäviä korjauskohtia ja tällöin kustannusarvio saattaa helposti nousta niin korkeaksi, että rakennuksen korjaaminen ei ole järkevää. Lisäksi vanha rakennus on erittäin esteellinen.

Tämän perusteella kiinteistöpalvelut on esittänyt, että vanha rakennus puretaan ja rakennetaan tilalle pienempi seurakuntakoti ja yritetään kaavoittaa osa vieressä olevista alueista omakotitonteiksi. Kaarinan seurakunta on myös samaa mieltä asiasta.

Kiinteistöpalvelut neuvotteli Kaarinan kaupungin kanssa mahdollisuudesta purkaa vanha rakennus ja laatia alueella uusi asemakaava, joka mahdollistaisi uuden seurakuntatalon rakentamisen ja lisäksi yhden pienkerrostalon ja seitsemän omakotitalon rakentamisen. Näiden tonttien myynnillä saataisiin osin rahoitettua uutta seurakuntarakennusta.

Yhteinen kirkkoneuvosto hyväksyi vuoden 2022 lopulla esityksen hakea asemakaavanmuutosta alueelle ja esitys on toimitettu Kaarinan kaupungille. Rakennuksen suunnittelu on aloitettu ja hankesuunnitelman eri vaihtoehtojen jälkeen on yhdessä Kaarinan seurakunnan kanssa päädytty ratkaisuun, jossa rakennus on kaksikerroksinen ja laajuudeltaan n. 350 krs-m<sup>2</sup>.

Varsinainen suunnittelu aloitetaan syksyllä 2023 ja tavoite on saada rakennuslupa alkuvuodesta 2024. Tällöin vanhan rakennuksen purku ja uuden rakennuksen rakentaminen voisi alkaa syksyllä 2024 ja hanke olisi valmis kesällä 2025.

Kaarinan seurakunnan toiminnan kannalta uusi rakennus profiloituu lasten ja nuorten käyttöön, joten rakennuksen työnimeksi tulisi Littoisten lasten ja nuorten talo.

**2005125, Raunistulan seurakuntakodin peruskorjaus, 50.000 €**



Raunistulan seurakuntakoti on valmistunut vuonna 1957. Rakennusta ei ole peruskorjattu, vaan tarvittavia korjauksia on tehty tarpeen mukaan. Vesikatto on uusittu 1993 ja asunto-osa muutettu diakonian vastaanottotiloiksi vuonna 2009.

Rakennuksen kunto on heikko ja kiinteistöpalvelut saikin työntekijöiltä ilmoituksia sisäilman heikosta laadusta. Rakennukseen teetettiin sisäilmatutkimukset sekä kuntokartoitus ja ne osoittivat rakennuksessa olevan vakavia rakenne- ja kosteusvaurioita.

Vuonna 2018 rakennuksen ilmanvaihto korvattiin uusilla laitteilla ja kanavilla. Siten sisäilmaongelmia saatiin pienennettyä ja rakennuksessa voidaan taas toistaiseksi työskennellä ja kokoontua.

Vuonna 2019 laadittiin suunnitelmat rakennuksen korjaamiseksi. Elokuussa saatiin korjausten kustannusarvio, joka on 3,8 milj. €. Koska korjauskustannukset ovat huomattavat, tulee pohtia seuraavia vaihtoehtoja:

1. Rakennus peruskorjataan.
2. Rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi seurakuntatalo.
3. Rakennus puretaan ja tontille pyritään rakentamaan asuntoja ja etsitään uudet seurakuntatilat muualta tai sijoitetaan uuden rakennuksen alakertaan. Tämä vaatii asemakaavanmuutoksen.

Tässä vaiheessa ei vielä varata määrärahoja suunnitteluun ja eri vaihtoehtojen kustannusarvioiden tekoon, vaan varataan määrärahoja tilojen pitämiseen kunnossa. Tavoitteena on, että Runosmäen uuden Monitoimitalon valmistuttua tehtäisiin päätös Raunistulan seurakuntatalon purkamisesta ja asemakaavan muutoksesta, joka mahdollistaisi asuntojen rakentamisen tontille ja tarvittaessa uusien seurakuntatilojen vuokraamisen kohteesta.

**2007618, Heinänokan leirialueen kehittäminen, 5.000.000 €**  
Kirkkovaltuusto hyväksyi kokouksessaan 15.6.2023 leirikeskusten rakennustoimikunnan laatiman leirikeskusten kehittämissuunnitelman.

Sinapin leirikeskus laitetaan myyntiin.

Heinänokan alueen täyspainoinen suunnittelu aloitetaan. Tavoitteena on toteuttaa Heinänokkaan uudet rakennukset vaiheittain. Ensimmäiseksi uusi majoitusrakennus ja siihen liittyvä keittiö ja ruokailutila. Sen jälkeen peruskorjataan vanha ruokalarakennus kokoonmistilaksi. Tämän jälkeen mietitään lisämajoitusrakennusten tarvetta ja mahdollisen leirikirkon tarvetta.

**2010794, Taide- ja sakraaliesineiden hankinta, 20.000 €**  
Taide- ja sakraaliesineiden hankintaa varten on vuosittain talousarviossa varattu 20.000 €. Määrärahaa on esitetty nyt saman verran eli 20.000 € vuodelle 2024.

**2005131, Uittamon seurakuntakodin kehittäminen, 10.000 €**

Uittamon seurakuntakoti on osa K. Oy Uittamon Ostolaa. Rakennus on valmistunut 1960-luvun lopussa ja seurakuntatiloissa on tehty peruskorjaus vuonna 1990. Seurakuntakodin tilojen laajuus on n. 350 m<sup>2</sup> ja koko rakennuksen n. 1.200 m<sup>2</sup>. Seurakuntayhtymän osuus yhtiöstä on n. 30 %. Yhtiössä on kolme osakasta.

Rakennus on tyhjentynyt käyttäjistä ja rakennuksessa on enää seurakunnan ja fysioterapian tilat käytössä. Yhtiön pääosakas onkin miettinyt rakennuksen ja tontin kehittämistä ja ottanut yhteyttä myös seurakuntayhtymään. Nykyinen rakennus on vanha ja huonossa kunnossa lukuun ottamatta seurakuntatiloja. Mikäli rakennus säilytetään, on siihen tulossa mittavat peruskorjaukset tulevaisuudessa ja yhtenä kiinteistöyhtiön osakkaana seurakuntayhtymän on otettava osaa niihin.

Tavoitteena on purkaa nykyiset rakennukset ja hakea tontille asemakaavanmuutos, jolla mahdollistettaisiin kahden 6-8 -kerroksisen asuinkerrostalon ja seurakuntatilojen rakentaminen.

Kirkkoneuvosto hyväksyi kokouksessaan 25.4.2023 hankkeen ja siihen liittyvät kauppakirjaluonnokset.

Mikäli asemaakaavan muutos onnistuu, saa seurakuntayhtymä entisen omistuksensa osuuden verran lisääntyneestä rakennusoikeudesta myytäväksi ja mahdollisuuden vuokrata tai ostaa uudet seurakuntatilat uudesta rakennuksesta.

Tavoitteena on saada asemakaavanmuutos kaupungin käsittelyyn vuoden 2024 aikana, jolloin rakennuksen purkulupa ja rakennuslupa voidaan saada vuoden 2025 lopulla. Uuden rakennuksen rakentaminen olisi vuosina 2025-2026, jolloin seurakunnalle tulee etsiä väistötilat rakentamisen ajaksi.

### **2009719, Piikkiön uusi seurakuntatalo, 2.000.000 €**

Piikkiön seurakuntatalon käyttäjiltä tuli vuosina 2020 ja 2021 ilmoituksia lisääntyneistä sisäilmaongelmista, jonka perusteella kiinteistöpalvelut teetti rakennukseen sisäilmatutkimukset ja kuntokartoituksen.

Tutkimusten tulosten perusteella rakennuksessa on laajoja rakenne- ja kosteusvaurioita. Lisäksi vanha rakennuksen osa on varustettu pelkästään poistoilmapuhaltimilla, jolloin alipaine vetää haitallista mikrobipitoista ilmaa rakenteiden sisältä sisäilmaan. Vanha rakennusosa suljettiin kesällä 2021 käytöltä ja uusi rakennusosa ylipaineistettiin, jotta sitä voidaan toistaiseksi käyttää.

Rakennuksen peruskorjauksesta laadittiin suunnitelmat, jotka valmistuivat keväällä 2022. Suunnitelmien mukaan rakennusta pitäisi purkaa laajalti, jotta vaurioituneet rakenteet saadaan poistettua ja virheellisesti tehdyt rakenteet purettua. Lisäksi ilmanvaihto tuli uusiksi rakennuksessa kokonaan.

Peruskorjauksesta laadittiin kustannusarvio ja kustannusarvio oli hintava ollen n. 2,9 M€ eli n. 3.000 €/m<sup>2</sup> (Alv 0%).

Koska peruskorjauksesta tulee erittäin kallis ja korjauksiin liittyy riskitekijöitä ja edelleen ollaan vanhan rakennuksen ”vankeina”, päätti Kiinteistöpalvelut teettää suunnitelmat myös vaihtoehdosta purkaa seurakuntakeskus ja rakentaa tilalle uusi.

Uuden rakennuksen suunnittelusta pidettiin pienimuotoinen arkkitehtikilpailu. Kilpailun voitti virolainen arkkitehtitoimisto. Kilpailun suunnitelmia muokattiin laajuudeltaan pienemmiksi ja samalla Piikkiön seurakunnan toimintaan sopiviksi. Uuden rakennuksen kustannusarvio on nyt 4,0 M€.

Uuden rakennuksen suunnittelu on käynnistynyt ja tavoitteena on saada rakennuslupa vuoden 2023 lopulla ja siten vanhan rakennuksen purku ja uuden rakennuksen rakentaminen voisi alkaa keväällä 2024. Uusi rakennus olisi valmis keväällä 2025.

#### **2006809, Hannuniitun srk-talon sisäilman parantaminen, 40.000 €**

Hannuniitun srk-talon sisäilmassa todettiin puutteita vuonna 2018 ja puutteita on korjattu vuosien 2019 ja 2020 alun aikana. Tilanne on nyt hallinnassa, mutta rakennuksen käytön varmistamiseksi on syytä varata määrärahoja, mikäli ongelmia edelleen esiintyy.

#### **2009683, Kunstenniemen majoitusrakennusten peruskorjaukset, 300.000 €**

Leirialueiden kehittämisen rakennustoimikunta on laadittanut arkkitehtisuunnitelmat Kunstenniemen leirialueen majoista Kunstenpää ja Kunstenkari. Suunnitelmien mukaan molempia rakennuksia laajennetaan siten, että niihin sijoitetaan enemmän WC- ja suihkutiloja.

Samalla uusitaan myös ruokalarakennuksen peltikatto ja muiden majojen vanhat huopakatot.

Syksyllä haetaan rakennusluvut ja työt pyritään aloittamaan vielä tämän vuoden puolella, jotta rakennukset olisivat valmiit ensi kesäksi.

Mikäli tulee tarve lisämajoitustilojen saamiseen, voidaan uuden Kunstenmajan rakentaminen aloittaa vuonna 2026.

#### **2008625, Jaanin asuintalojen peruskorjaus, €**

Jaanin asuintalojen alueella on käynnissä kaikkien rakennusten peruskorjaus, joka sisältää putkiremontin ja rakennusten lämmitysmuodon muutoksen. Työt on jo alueella aloitettu.

Seurakuntayhtymä omistaa alueella kaksi asuinkerrostaloa, jotka ovat valmistuneet vuonna 1970 ja niiden osalta peruskorjaus on nyt edessä vuosina 2024 ja 2025.

Suunnitelmat on laadittu, rakennuslupa saatu ja kirkkoneuvosto hyväksyi hankkeen aloituksen ja valitsi urakoitsijan kokouksessaan 11.5.2023. Peruskorjauksen kustannusarvio on 5,8 M€ ja se

rahoitetaan säästetyillä asuintalovaroilla, joita on yli 2 M€. Loppu rahoituksesta katetaan hautainhoitorahastosta. Asukkaat on irtisanottu ja peruskorjaus alkaa joulukuussa 2024 ja on valmis tammikuussa 2025.

Peruskorjauksessa uusitaan rakennusten viemärit, vesijohdot ja sähköt sekä varustetaan rakennukset poistoilman lämmöntalteenotolla. Keittiöt ja pesuhuoneet peruskorjataan.

Investointivarat on esitetty Hautainhoitorahaston talousarviossa.

**2009676, Pyölinrannan majoitusrakennusten korjaus, 50.000 €**

Pyölinrannasta on tullut suosittu leirien pitopaikka ja käyttäjien toiveissa on saada majoitustiloihin pieniä parannuksia. Tavoitteena oli myös korjata alueella oleva pieni mökki keittiöhenkilöstön käyttöön.

Mökki on kuitenkin niin huonokuntoinen, että se tulee purkaa ja korvata uudelle pienellä hirsimökillä.

**2009689, Kiinteistön Aurakatu 18 piha-alueen sisäpihan muutokset, 40.000 €**

Åbo Svenska församling on esittänyt rakennuksen sisäpihan muuttamista. Piha on koettu varsinkin lasten kanssa vaaralliseksi ja toimimattomaksi suuren korkeuseron vuoksi. Tavoitteena on kehittää piha-aluetta yhdessä seurakunnan kanssa turvallisemmaksi, toimivammaksi sekä viihtyisämmäksi niin lasten kuin myös seurakunnan käyttöön. Vuoden 2023 talousarviossa on jo varattu määrärahoja pihan muutoksiin mutta vuodelle 2024 on syytä varata myös varoja.

**2009734, Uusi Aninkaistenkatu 1, 1.700.000 €**

Seurakuntayhtymä omistaa Aninkaistenkadun, Eerikinkadun ja Multavierunkadun rajaamalla alueella yhteensä viisi rakennusta ja niiden maapohjan:

- entisen veroviraston käytössä ollut rakennus Aninkaistenkadulla
- seurakuntayhtymän toimitalo Eerikinkadulla
- sisäpihalla oleva matala rakennus, jossa juhlasali ja keskusrekisterin tilat
- Nuortentalo Eerikinkadulla
- asuinkerrostalo Eerikinkadun ja Multavierunkadun kulmauksessa.

Lisäksi pihan alla on kellarissa 57 kpl pysäköintipaikkoja.

Verotoimiston siirryttyä pois Aninkaistenkadun kiinteistöstä on se jäänyt tyhjilleen. Vuokralaisena on toistaiseksi katutasossa oleva valokuvausliike. Aninkaistenkadun kiinteistössä on tiloja yhteensä n. 4.000 m<sup>2</sup>.

Kiinteistöpalvelut on suunnitellut asemakaavan muutosta koko alueelle. Koska kaavamuutos kestää todennäköisesti vuosia ja Aninkaistenkadun kiinteistölle on vaikeaa saada vuokralaisia siksi aikaa, on päätetty kehittää ensiksi Aninkaistenkadun kiinteistö asuinkäyttöön. Katutason liiketilojen paikalle voitaisiin sijoittaa uudet tilat seurakunnalliseen käyttöön.

Koska paikka on hyvä kaupungin keskustassa, jää uusi asuinkerrostalo seurakuntayhtymän omistukseen ja rakennukseen sijoittuu seurakuntayhtymän vuokra-asuntoja.

Aninkaistenkadun 1 rakennustoimikunta piti hankkeesta arkkitehtikilpailun ja voittaneesta kilpailuehdotuksesta muokattiin toteutuskelpoiset suunnitelmat. Rakennuslupa laitettiin vireillä kesäkuun lopussa 2023.

Tavoitteena on saada vanhan rakennuksen purkulupa ja uuden rakennuslupa vuoden loppuun 2023 mennessä. Urakkalaskenta olisi vuodenvaihteessa ja purkutyöt alkaisivat vuoden 2024 alkupuolella. Purkutyöt olisivat valmiit vuoden 2024 lopulla uusi asuinrakennus valmis vuoden 2026 syksyllä.

Hankkeen kustannusarvio ja rahoitus esitetään, kun suunnitelmat ovat pidemmällä ja urakkatarjoukset saatu.

### ***2005160, Pyhän Ristin kappelin peruskorjaus, 700.000 €***

Pyhän ristin kappeli on valmistunut vuonna 1968. Rakennukseen ei ole tehty valmistumisen jälkeen varsinaista peruskorjausta. Krematorion uuneja on uusittu säännöllisesti ja alakappelin sekä pienen kappelin vesikatto uusitaan vuonna 2023. Yläkappelin katto ja sisääntuloaula ja sen katokset peruskorjataan vuonna 2024.

Alustavan kuntoarvion mukaan rakennuksen ulkoseinät tulee kunnostaa ja puhdistaa, katoksen betonirakenteet ja raudoitukset peruskorjata, pysäköintipaikan viereiset ns. kukkamyyntin betonirakenteet peruskorjata tai mieluiten poistaa kokonaan sekä sisäpuolella kappeleiden esteettömyyttä parantaa ja kylmiöt uusia jne. Tarkka kuntoarvio laaditaan syksyllä 2023.

Tavoitteena on tehdä suunnitelmat vuoden 2024 aikana ja toteutus alkaisi alkuvuodesta 2025.

### ***2010615, Turun hautausmaan uusi huoltorakennus nro 2, 700.000 €***

Turun hautausmaalla on useita pieniä huoltorakennuksia työntekijöiden sosiaalituloiksi ja työkalujen varastotiloiksi. Huoltorakennukset ovat pieniä ja ahtaita ja niissä on riittämättömät pesu- ja pukutilat samoin kuin ruokailu- ja WC-tilat.

Jotta hautausmaalle saadaan asialliset ja tämän päivän vaatimukset täyttävät huoltorakennukset päätettiin jo kaksi vuotta rakentaa uudet huolto- ja sosiaalitulat laajentamalla nykyistä huoltokeskusta. Nämä tilat valmistuivat syksyllä 2022.

Nyt on vuorossa loppujen vanhojen huoltorakennusten korvaaminen uudella huoltorakennuksella. Huoltorakennus sijoittuu Skanssinkujan varrelle paikkaan, johon arkkitehti Pekka Pitkänen on jo 1970-luvulla esittänyt huoltorakennusvarauksen.

Rakennuksen laajuus on n. 340 m<sup>2</sup>. Museovirasto on antanut jo asiasta myönteisen lausunnon.

Tavoitteena on rakennuksen suunnittelu syksyllä 2023 ja hakea poikkeus- ja rakennuslupaa vuoden 2023 loppuun mennessä. Siten rakennustyöt voisivat alkaa kevättalvella 2024 ja rakennus olisi valmis alkuvuodesta 2025.

Hanke rahoitetaan 75 % osuudella hautainhoitorahastosta ja lopun 25 % rahoitus esitetään erikseen, kun hanke tuodaan lopulliseen hyväksyntään seurakuntayhtymän päättävälle elimille.

**2010784, Nummen seurakuntakoti, Punaisen tuvan peruskorjaus, 150.000 €**

Nummen seurakuntakodin Punaiseen tupaan havaittiin sisäilmaongelmia vuonna 2022 ja syksyllä 2022 tilattiin kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Tutkimusraportti valmistui alkuvuodesta 2023. Tutkimusraportin mukaan rakennuksen rakenteet ovat pääosin hyvässä kunnossa, mutta tutkimuksessa löydettiin kuitenkin kosteusvaurioindikaattoreita, minkä pohjalta raportti suosittelee rakennuksen laajaa peruskorjaamista.

Peruskorjauksessa uusitaan koko alapohjarakenne, kattovesien ohjaus uusitaan, ilmavuodot tulee tiivistää rakenteista ja samalla rakennukseen tulisi tehdä keskitetty tulo- ja poistoilmanvaihto. Myös ikkunat ja ulko-ovet tulisi uusida.

Peruskorjauksen suunnittelun yhteydessä tulee pohtia myös tulevaa rakennuksen käyttötarkoitusta. Nykyisellään tiloja käyttää partio mutta voitaisiinko partiotilat keskittää navettarakennukseen, jos sinne rakennetaan WC-tilat. Tällöin Punainen tupa voisi toimia jopa asuntona tai muuna kokoontumistilana.

Suunnitelmat laadittaisiin talvella 2023/2024 ja peruskorjaus voisi alkaa keväällä 2024.

**2010787, Henrikin kirkon sisäpuoliset korjaukset, 200.000 €**

Kirkkosalin valaistus on riittämätön eikä palvele seurakunnan tarpeita. Valaistus on tarkoitus uusida.

Kiinteistöpalveluille on tullut kommentteja sisäilman laadusta ja sen johdosta tehtävät tutkimukset mahdollisista kosteusvaurioista valmistuvat syksyllä 2023. Talousarviossa varaudutaan kosteusvaurioiden korjaamiseen ja ilmanvaihtolaitteiden ääneneristyksessä käytettyjen mineraalivillojen poistoon ja ilmanvaihtokanavien puhdistamiseen.

**Yleistä**

Edellä olevat selvitykset sekä liitteinä oleva taulukko eri vuosina tarvittavista määrärahoista ovat suuntaa antavia ja ne tarkistetaan vuosittain. Kaikki luetellut rakennus- ja korjauskohteet ovat olleet tai tulevat vielä erilliseen käsittelyyn ennen niiden toteuttamista.

Esitys	Kiinteistöjohtokunta hyväksyy omalta osaltaan kiinteistöpalveluiden investointiesityksen vuoden 2024 talousarvioon ja lähettää sen edelleen kirkkoneuvoston hyväksyttäväksi.
Päätös	Esityksen mukaan.