

# Ehdotus kiinteistöpalveluiden rakennus- ja peruskorjauskohteiksi vuosiksi 2025 – 2028 talousarvion investointiosioon

282/02.00.01.00/2023

Kiinteistöjohtokunta 27.08.2024 § 43

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Kalle Luoma

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 2024 talousarvioluku. Talousarviovuodelle 2025 on esitys investoinneista, samoin kuin vuosille 2026–2028. Investointien viisivuotissuunnitelma perustuu kiinteistöpalveluiden tiedossa oleviin ja suunniteltuihin tarpeisiin vuosille 2025–2028 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 14.6.2024 mennessä tullut tässä mainitut 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**

### *Mikaelinkirkon esitystekniikan loppuun saattaminen*

Kirkon äänentoisto on uusittu, mutta striimauslaitteet, teatteripaketti, videotykki ja siirrettävät näytöt puuttuvat.

### *Mikaelinkirkon alakerran entisen tiilivaraston muuttaminen kokoustilaksi*

Seurakuntakodin toisen kerroksen neuvotteluhuoneen tilalle tarvitaan uusi neuvottelutila.

Kiinteistöpalvelut: Tiilivaraston muuttaminen kokoontumistilaksi on haasteellista mm. ilmanvaihtomääräysten takia, mutta asia tutkitaan.

### Mikaelinkirkon kahvilaremontin loppuun vieminen

Kahvilaremontti on ollut suunnitteilla pitkään ja arkkitehdin piirustukset on hyväksytty, mutta remonttia ei ole aloitettu.

### Mikaelinkirkon sähköinen ilmoitustaulu

Seurakuntaneuvosto on tehnyt ensimmäisen anomuksen sähköisestä ilmoitustaulusta jo kokouksessaan 9.12.2020.

### Mikaelin seurakuntakodin piha-alueen kunnostaminen

Piha-aluetta voisi hyödyntää seurakunnan tapahtumissa, jos se olisi viihtyisämpi, eikä toimisi pelkkänä parkkipaikkana.

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. Piha-alue toimii koko alueen pelastustienä.

Piha-aluetta voidaan kuitenkin kehittää viihtyisämmäksi ja eri toimintoja mahdollistavaksi sekä lisätä kylmä varastotila em. reunaehdot huomioiden.

### **Piikkiön seurakunta**

#### Väistötilojen hankkiminen uuden seurakuntakeskuksen rakentamisen ajaksi

Väistötiloiksi toivotaan kahta tilakonttia diakoniatyön vastaanottotyötä, ruokajakoa sekä muuta vapaaehtoisvoimin toteutettavaa diakoniatuomintaa varten. Toiseen väistötilaan on tarkoitus sijoittaa tarvittavat kylmälaitteet. Diakonian väistötiloja tarvitaan myös pienimuotoista ryhmätoimintaa varten.

Kiinteistöpalvelut: Väistötiloista aiheutuvat kustannukset pyritään minimoimaan ja tutkitaan myös vaihtoehtoja tilojen vuokraamiselle alueelta. Tulee vielä tarkastella, mitkä toiminnot voidaan hoitaa tukeutuen muihin olemassa oleviin tiloihin rakennusaikana.

#### Piikkiön kirkon uudet kirkkotekstiilit sekä kirkon äänentoistolaitteiston korjaus ja päivitys

Piikkiön kirkkoon on hankittu uudet kirkkotekstiilit, tekstiilitaiteilija Helena Vaarin toteuttamana. Uudet kirkkotekstiilit on otettu käyttöön marraskuun 2023 ja toukokuun 2024 välisenä aikana. Uudet kirkkotekstiilit pitävät sisällään kaksi papin stola neljässä pääasiallisessa liturgisessa värisarjassa ja yhden mustan papin stolan. Piikkiön seurakunta esittää investointiosioon lisättäväksi varauksen kahden kaksipuolisen diakonin stolan tilaamiseksi Helena Vaarilta. Piikkiön kirkon äänentoistolaitteiden korjaustarve sekä äänentoistolaitteiden ylläpito ja päivitys.

Kiinteistöpalvelut: Äänentoistojärjestelmä päivitetään kirkon kokonaisvaltaisten muutostöiden yhteydessä vuonna 2026. Vuoden 2025 aikana muutokset suunnitellaan ja luvitetaan. Kirkkotekstiilit voidaan hankkia vuonna 2025.

### Piikkiön kirkon katon korjaus

Piikkiön seurakunta kiinnittää edellä mainittujen lisäksi huomiota Piikkiön kirkon katon jo aiemmin todettuun korjaustarpeeseen. Edelleen seurakunta kiinnittää huomiota vanhan seurakuntatalon peruskorjauksen kartoittamisen tarpeeseen.

Kiinteistöpalvelut: Piikkiön kirkon katon uusiminen esitetään tehtäväksi kirkon kokonaisvaltaisten muutostöiden yhteydessä vuonna 2026.

### **Åbo Svenska församling**

#### Aurelian ulkotilojen uudistaminen

Kiinteistöpalvelut: Määrärahat on esitetty vuoden 2024 investointibudjetissa. Hanke toteutetaan vuoden 2024 aikana.

#### Uusien tuolien hankinta seurakuntasaliin

Kiinteistöpalvelut: Määrärahat on esitetty vuoden 2024 investointibudjetissa ja hanke toteutetaan vielä vuoden 2024 aikana. Tutkitaan vaihtoehto, että Pallivahan purettavan seurakuntakeskuksen tuolit puhdistetaan ja siirretään Aureliaan.

#### Keittiölaitteiden uusiminen

Keittiön jääkaappi, uuni ja liesi tulee uusia.

Kiinteistöpalvelut: Jääkaappi uusitaan ja muiden koneiden uusimistarve tarkistetaan.

### **Kaarinan seurakunta**

#### Littoisten uuden lasten ja nuortentalon rakentaminen

Kiinteistöpalvelut: Kaavoitus on käynnistetty vuoden 2024 aikana ja suunnittelumäärärahat on esitetty vuoden 2025 investointibudjetissa.

#### Kuusiston sankarihaudan kunnostaminen

Kuusiston kirkkomaan osalta laaditaan suunnitelma sankarihaudan ehostamiseksi ja Muualle haudattujen -ristimuistomerkin uudistamiseksi ja muistolehdon rakentamiseksi.

Kiinteistöpalvelut: Sankarihauta kunnostetaan vuonna 2025 käyttötaloudesta.

### **Maarian seurakunta**

#### Maarian kirkon kehittäminen

Kiinteistöpalvelut: Määrärahat on esitetty vuoden 2025 investointibudjetissa.

### **Katariinan seurakunta**

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

Kiinteistöpalvelut: Hankkeet suunnitellaan vuoden 2024 investointibudjetista ja toteutukseen varaudutaan vuoden 2025 investointibudjetissa. Lisäksi varaudutaan kameravalvonnan lisäämiseen ja Varissuon kirkon äänentoiston parantamiseen.

## **Henrikinseurakunta**

Digitaalisen näytön hankkiminen Skanssin Skappeliin.

Kiinteistöpalvelut: Koska kyseessä on leasing-laite, kustannuksiin varaudutaan käyttötaloudessa.

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

#### ***2006346, Tuomiokirkon peruskorjaus, 2 000 000 €***

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

Syksyn 2023 aikana kilpailutettiin hankesuunnitteluvaiheen pääsuunnittelija ja erikoissuunnittelijat kilpailutettiin vuoden 2024 alussa. Vuoden 2024 alkupuoliskolla on laadittu hankesuunnitelma, jonka mukaan talotekniikan uusimisen lisäksi suoritetaan toiminnallisia muutoksia varsinkin Ursulan kappelissa ja sakastissa. Lisäksi esteettömyyttä parannetaan huomattavasti. Hankesuunnitelman mukaan peruskorjauksen kokonaiskustannus on noin 24 miljoonaa euroa ilman kuoriurkuja. Valtiovallalta on saatu päätös 4,0 M€ avustuksesta peruskorjaukseen.

Hankkeen urakkamuodoksi ollaan esittämässä projektinjohtourakkaa, johon sisältyy erikoissuunnittelu. Pää- ja arkkitehtisuunnittelusta tehdään tilaajan nimiin erillinen sopimus, jotta tilaajan vaikutusmahdollisuus mm. toiminnallisten ja suojellustien näkökulmien suhteen säilyy.

Syksyn 2024 aikana kilpailutetaan hankesuunnitelman avulla suunnittelu- ja rakentamisvaiheen pää- ja arkkitehtisuunnittelija sekä rakennuttajakonsultti ja valvoja. Kun yleissuunnittelu on edennyt riittävän pitkälle, jotta rakennuslupahakemus voidaan jättää, kilpailutetaan hankkeen projektinjohtourakoitsija kesän 2025 aikana. Näin rakennustyöt voidaan käynnistää kevään 2026 aikana, jolloin työt valmistuvat syksyllä 2028. Rakennustyöt vaiheistetaan tarvittavin osin, mutta urakoitsijalle tulee osoittaa riittävä työalue, jotta aikataulussa pysytään.

#### ***2008620, Mikaelinkirkon sisätilojen uudistus, 300 000 €***

Mikaelin seurakunnan seurakuntaneuvosto on jo aiemmin esittänyt Mikaelinkirkon penkkien poistamista kirkon etuosan vasemmalta puolelta ja kirkon takaosasta. Näihin muutoksiin on jo saatu lupa Museovirastolta. 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 viemäröinti onnistuu, tulisi tarkastella myös uuden yleisö-WC:n rakentamista.

Esitystekniikka saatetaan loppuun, sähköinen ilmoitustaulu hankitaan ja piha-aluetta kehitetään viihtyisämmäksi pelastustiet ja leikkipaikat huomioiden. Tutkitaan myös mahdollisuus muuttaa tilivaraston neuvottelutilaksi.

Suunnitelmat kahvilan uudistamisesta on laadittu ja suunnitelmista on saatu museoviraston puoltava lausunto. Koska kyseessä on kirkon sisäosan olennainen muutos, tarvitsevat nämä uudistukset vielä ja kirkkohallituksen hyväksymisen. Valmistelutyöt toteutetaan vuonna 2024 ja muutostyöt toteutetaan vuoden 2025 aikana.

#### **2007614, Kaksikerran kirkon sadevesikourut ja salaojat, 300 000 €**

Kaksikerran kirkon katolla ei ole sadevesikouruja eikä -syöksyjä ja siten vesi putoaa suoraan kirkon seinien alaosaan ja sokkeliin. Lisäksi rakennuksen ympäriltä puuttuvat salaojat. Vaarana on, että sadevesi kulkeutuu kirkon lattian alle ja vahingoittaa kirkon lattiarakenteita kuten Maarian kirkossa ja Pyhän Katariinan kirkossa on käynyt. Samalla parannetaan esteettömyyttä kirkon sisääntuloon. Hanke tarvitsee Museoviraston ja kirkkohallituksen hyväksynnän.

Suunnitelmat sadevesikourujen asentamisesta rakennukseen sekä salaojitukselta ja sadevesien poisjohtamisesta on laadittu ja rakennuslupa haetaan vuonna 2024. Toteutus olisi vuonna 2025.

#### **2007611, Hirvensalon seurakuntakeskuksen peruskorjaus, 2 500 000 €**

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

Rakennustyöt ovat alkaneet elokuussa 2023 ja rakennustyöt valmistuvat helmikuussa 2025. Irtokalustus ja käyttöönotto suoritetaan keväällä 2025, jolloin toiminta voidaan aloittaa kesällä tai syksyllä 2025. Taideteos asennetaan kesällä 2025.

Hanketta on rahoitettu hautainhoitorahaston antamalla lainalla.

#### **2010073, Maarian kirkon sisäkorjaukset, 900 000 €**

Maarian kirkon sisäilman laadusta tuli valituksia, jonka perusteella kiinteistöpalvelut tilasivat 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.

Korjaustoimenpiteenä tulee purkaa nykyinen lautalattia 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. Lisäksi Maarian seurakunta on esittänyt toiveen Maarian kirkon toiminnallisista muutoksista, jotka sisältävät mm. uudet WC-tilat ja keittiötilat. Vuoden 2024 aikana on tarkennettu sisäilmakorjausten suunnitelmia ja on laadittu suunnitelmat toiminnallisista muutoksista. Suunnitelmia on esitelty rakennusvalvonnalle ja Museovirastolla ja tavoitteena on jättää rakennuslupahakemus syksyllä 2024.

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 toimivat tällöin Runosmäen monitoimitilan lisäksi Kärsämäen kappeli ja Maarian pappilan talli. Vuoden 2024 aikana on teetetty Maarian kirkosta rakennushistoriallinen selvitys tukemaan kirkon peruskorjausta.

### **2003301, Piikkiön kirkon katon peruskorjaus, 50 000 €**

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 jatkavat 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. Kattokorjauksen suunnittelu- ja selvitystyö suoritetaan vuonna 2025. Katon peruskorjaus suoritetaan siten vuonna 2026. Rakennushistoriaselvitys, joka palvelee korjaustöiden suunnittelua ja suorittamista, on valmistunut.

Koska Piikkiön seurakunta esittää kirkon kokonaisvaltaisen uudistamissuunnitelmien aloittamista, on katon uusiminen syytä suorittaa samassa yhteydessä. Myös toiminnallisten muutosten suunnittelu toteutettaisiin vuonna 2025 ja rakennustyöt vuonna 2026. Äänenvaihtoa parannetaan samassa yhteydessä.

#### **2008618, Piikkiön kirkon uudistus, 100 000 €**

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. Kirkkotekstiilejä hankitaan vuonna 2025.

Koko kirkosta on tehty rakennushistoriallinen selvitys auttamaan tulevaisuuden suunnitelmissa ja selvitys valmistui vuonna 2024. Tämän jälkeen voidaan aloittaa kirkon uudistuksen suunnittelu ja sen jälkeen kirkon sisätilojen uudistaminen. Tavoitteena on aloittaa suunnittelu vuoden 2025 aikana, jolloin toteutus olisi vuonna 2026.

#### **2007630, Toimitalon peruskorjaus, 600 000 €**

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 jatkuvat, 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.

Toimitalon vesikatto on alkuperäinen ja viime vuosina on ollut useita vuotokohteita. Vuodot on 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 vesikatton aukaisua. Samalla tutkitaan katon varustaminen aurinkopaneeleilla.

Koska toimitalossa on tarpeen suorittaa kokonaisvaltainen peruskorjaus, on syytä keskittää vesikatton ja IV-koneen uusinta samaan yhteyteen, jolloin on tiedossa toiminnallisten muutosten vaikutukset tekniikkaan. Myös ikkunat, välipohja-, yläpohja- ja ulkoseinärakenteet tulee tutkia, jotta sisäilman parantamiseen tarvittavat korjaukset saadaan suoritettua peruskorjauksen yhteydessä.

Tutkimuksia ja suunnittelua jatketaan vuonna 2025 siten, että rakennuslupahakemus pystyttäisiin jättämään vuoden 2026 alussa ja rakennustyötkin voidaan aloittaa vielä vuoden 2026 aikana.

### ***2011926, Toimitalon sisäpihan kansi peruskorjaus, 1 000 000 €***

Aninkaistenkatu 1 -rakennuksen purun ja uudisrakentamisen toteutuksen yhteydessä uusitaan pihakansi, joka rahoitetaan seurakuntayhtymän investointina.

### ***2009682, Littoisten uusi lasten ja nuorten talo, 500 000 €***

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 neuvottelivat 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>.

Kaavoitus on käynnistetty. Varsinainen suunnittelu aloitetaan loppuvuonna 2024 ja tavoite on saada rakennuslupa alkuvuodesta 2025. Tällöin vanhan rakennuksen purku ja uuden rakennuksen rakentaminen voisi alkaa syksyllä 2025 ja hanke olisi valmis kesällä 2026. Kaarinan seurakunnan toiminnan kannalta uusi rakennus profiloituu lasten ja nuorten käyttöön, joten rakennuksen työnimeksi tulisi Littoisten lasten ja nuorten talo.

#### **2007618, Heinänokan leirialueen kehittäminen, 2 000 000 €**

Kirkkovaltuusto hyväksyi kokouksessaan 15.6.2023 leirikeskusten rakennustoimikunnan laatiman leirikeskusten kehittämissuunnitelman. Sinapin leirikeskus laitetaan myyntiin.

Heinänokan alueen täyspainoinen kehittäminen ja suunnittelu aloitetaan, kun Sinapin myynti on edennyt. Tavoitteena on toteuttaa Heinänokkaan uudet rakennukset vaiheittain. Ensimmäiseksi uusi majoitusrakennus ja siihen liittyvä keittiö ja ruokailutila. Samalla tutkitaan, voidaanko vanha ruokalarakennus peruskorjata kokoontumistilaksi. Tämän jälkeen mietitään lisämajoitusrakennusten tarvetta ja mahdollisen leirikirkon tarvetta.

#### **2011944, 2025 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 2025.

#### **2005131, Uittamon seurakuntakodin kehittäminen, 20 000 €**

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. Martinseurakunnan seurakuntaneuvosto on linjannut, että kyseiselle tontille kerrostalon alakertaan ei tarvita seurakuntatilaa, vaan toiminnallinen tila tarvitaan jostain muualta lähialueelta.

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. Esitetty investointikustannus varataan väistötilassa tarvittaviin muutoksiin.

### **2009719, Piikkiön uusi seurakuntatalo, 3 500 000 €**

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

Tutkimusten tulosten perusteella rakennuksessa on laajoja rakenne- ja kosteusvaurioita. Lisäksi vanha rakennuksen osa on varustettu pelkästään poistoilmahuuhtimilla, 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 4,3 M€.

Uuden rakennuksen suunnittelu on suoritettu ja rakennuslupa saatiin keväällä 2024. Vanhan rakennuksen purku ja uuden rakennuksen rakentaminen voisi alkaa loppukesällä 2024. Uusi rakennus olisi valmis syksyllä 2025.

**2011946, Hannunniitun srk-talon tontin kehittäminen, 60 000 €**

Hannunniitun 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. Rakennuksen tulevaisuuden ratkaisua varten tulee rakennuksesta teettää rakennushistoriaselvitys. Vaihtoehtoina ovat rakennuksen peruskorjaus tai tontin kaavoittaminen sekä rakennuksen purkaminen ja uuden seurakuntatilan rakentaminen kerrostalon alakertaan.

**2009683, Kunstenniemen majoitusrakennusten peruskorjaukset ja majojen vesikattokorjaukset, 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. Majoitusrakennusten toiminnalliset muutokset suoritetaan pääosin vuonna 2024, mutta töiden loppuun saattaminen menee vuoden 2025 puolelle. 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.

**2011933, Kunstenniemen laitureiden korjaukset, 150 000 €**

Kunstenniemessä on Tuominiemen laiturei tullut käyttöikänsä päähän ja se on syytä uusita arkkulaituriksi. Myös Kunstenpään vanha arkkulaituri tulee kunnostaa.

**2008625, Jaanin asuintalojen peruskorjaus, 1 000 000 €**

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 suoritetaan vuosina 2024 ja 2025.

Suunnitelmat on laadittu, rakennuslupa saatu ja kirkkoneuvosto hyväksyi hankkeen aloituksen ja valitsi urakoitsijan kokouksessaan 11.5.2023. Peruskorjauksen loppukustannusennuste on 6,3 M€ ja se rahoitetaan säästetyillä asuintalovarauksilla, joita on yli 2 M€. Loppu rahoituksesta katetaan hautainhoitorahastosta. Asukkaat on irtisanottu ja peruskorjaus on alkanut joulukuussa 2024. A-talo valmistuu marraskuussa 2024 ja B-talon maaliskuussa 2025. Vuoden 2025 puolella toteutuu kustannuksia noin 1 M€.

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

Investointivarat on esitetty Hautainhoitorahaston talousarviossa.

**2010784, Nummen seurakuntakoti, Punaisen tuvan peruskorjaus, 200 000 €**

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 kosteusvaurioiden indikaattoreita, 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 uusita.

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 loppuvuonna 2024 ja peruskorjaus voisi alkaa keväällä 2025.

**2011937, Henrikin kirkon ulkopuoliset korjaukset, 300 000 €**

Kiinteistöpalveluille on tullut sisäilman laadusta kommentteja, joiden perusteella tehdyt tutkimukset mahdollisista kosteusvaurioista valmistuvat syksyllä 2023. Vuonna 2024 poistetaan kirkkosalin IV-kanavien kuitulähteet sekä puhdistetaan IV-kanavat. Vuonna 2025 tulee vielä uusia ulkoseinärakenteita ja parantaa piha-alueiden kallistuksia siten, että pintavedet johdetaan pois päin rakennuksesta.

**2011938, Henrikin kirkon kirkkosalin valaistuksen uusinta, 60 000 €**

Kirkkosalin valaistus on riittämätön eikä palvele seurakunnan tarpeita. Valaistus on tarkoitus uusita vuonna 2025.

**2011977, Paattisten kirkon äänentoiston päivitys, 70 000 €**

Paattisten kirkon äänentoistossa on ollut ongelmia, joiden johdosta äänentoistojärjestelmä tulee päivittää.

**2011978, Katariinan pappilan esteettömyyden parantaminen, 50 000 €**

Katariinan pappilan alueella esteettömyys on puutteellinen, minkä takia esteettömyyttä tulee parantaa. Toimenpiteet kartoitetaan ja suunnitellaan vuoden 2024 aikana ja toteutetaan vuonna 2025.

**2011978, Nummen seurakuntakodin esteettömyyden parantaminen, 50 000 €**

Nummen seurakuntakodin alueella esteettömyys on puutteellinen, minkä takia esteettömyyttä tulee parantaa. Toimenpiteet kartoitetaan ja suunnitellaan vuoden 2024 aikana ja toteutetaan vuonna 2025.

**2011928, Pernon asuintalojen peruskorjaus ja kuntotutkimukset, 20 000 €**

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymällä on Pernossa kolme asuintaloa sekä Paakarlan seurakuntakeskus, joissa on yhteensä 84 asuntoa. Pernon asuintalot on rakennettu vuonna 1971.

Rakennuksissa ei ole tehty mittavia peruskorjaustoimenpiteitä ja ongelmia on ollut mm. vesikattojen sekä vesijohtojen ja viemäreiden suhteen. Mikäli rakennukset säilyvät seurakuntayhtymän omistuksessa, tulee rakennusten kunto tutkia, jotta tarvittavat korjaustoimenpiteet voidaan määrittää ja korjaukset voidaan suunnitella. Tutkimuksia suoritetaan vuoden 2025 aikana, jolloin korjaukset voidaan suunnitella vuonna 2026 ja korjaustyöt voidaan suorittaa vuosina 2027 ja 2028.

Investointivarat on esitetty Hautainhoitorahaston talousarviossa.

**2011922, Varissuon asuintalojen peruskorjaus, 50 000 €**

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymällä on Varissuolla neljä asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 237 asuntoa. Varissuon asuintalot ovat valmistuneet vuosina 1979 ja 1980.

Rakennusten vesikatot on uusittu vuonna 2022 ja myös ikkunat on uusittu. Rakennuksen julkisivuista on tehty kuntotutkimus vuonna 2023, jonka mukaan korjaustyöt tulee suorittaa vuosina 2025 – 2027. Pelkän julkisivukorjausten lisäksi tulisi selvittää asuintalojen mahdollinen muu korjaustarve, jotta tarvittavat korjaustoimenpiteet voidaan määrittää ja korjaukset voidaan suunnitella. Tutkimuksia suoritetaan vuoden 2025 aikana, jolloin korjaukset voidaan suunnitella vuonna 2026 ja korjaustyöt voidaan suorittaa vuosina 2027 ja 2028.

Investointivarat on esitetty Hautainhoitorahaston talousarviossa.

**Yleistä**

Edellä olevat selvitykset sekä liitteenä 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.

Lisäksi Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymällä on käynnissä As Oy Turun Aninkaistenkatu 1 -hanke, jossa toimitalon tontin määrälalle toteutetaan 74 asuntoa, kokoontumistiloja ja pysäköintipaikkoja kellariin. Rakennustyöt ovat käynnissä. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 19,45 miljoonaa euroa, josta vuonna 2025 toteutuu 11 miljoonaa euroa. As Oy:llä on pankin lainapäätös 13,3 miljoonan euroon asti.

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.

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.

Esitys	Kiinteistöjohtokunta hyväksyy omalta osaltaan kiinteistöpalveluiden investointiesityksen vuoden 2025 talousarvioon ja lähettää sen edelleen yhteisen kirkkoneuvoston hyväksyttäväksi.
Päätös	Esityksen mukaan.