



Liisa Sunila

Seurakunnan kiinteistökannan ylläpito ja kehittäminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (YAMK)

Rakennustekniikka

Opinnäytetyö

07.04.2023

Tiivistelmä

Tekijä: Liisa Sunila
Otsikko: Seurakunnan kiinteistökannan ylläpito ja kehittäminen
Sivumäärä: 70 sivua + 3 liitettä
Aika: 07.04.2023

Tutkinto: Insinööri (YAMK)
Tutkinto-ohjelma: Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma
Ammatillinen pääaine: Korjausrakentaminen
Ohjaajat: Yliopettaja Hannu Hakkarainen
Talousjohtaja Jari-Pekka Väisänen

Tässä opinnäytetyössä käsitellään seurakunnan kiinteistötoiminnassa tyypillisesti esiin tulevia asioita, kuten kiinteistöjen korjausta, kiinteistöjen myyntiä ja uudisrakennushankkeen tarveselvitystä. Opinnäytetyö tehtiin Kotka-Kymin seurakunnalle. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on ohjeistaa ja selkiyttää niitä olennaisia asioita ja toimenpiteitä, jotka on otettava huomioon seurakunnan kiinteistöjä korjattaessa, myytäessä tai kehitettäessä.

Opinnäytetyön tekemisessä on käytetty toiminnan havainnointia, kirjallisuushakuja ja kyselytutkimuksia. On myös pohdittu seurakunnan toimintaympäristön muuttumisen vaikutuksia kiinteistökannan tulevaisuuteen. Esimerkiksi korjausprosessista on valittu Kotkan kirkon peruskorjaus. Kiinteistöjen realisoinnin osalta käsitellään kiinteistöjen ja asunto-osakeyhtiöiden myymistä. Kiinteistön kehittämissuunnitelman esimerkiksi on valittu Höyterin kurssikeskuksen kehittäminen.

Tärkeitä huomioitavia asioita, jotka liittyvät seurakunnan kiinteistökannan ylläpitoon, ovat päätöksentekoprosessit. Niiden on oltava tiedossa ja selkeitä, jotta prosessit etenisivät jouhevasti ja hankkeita saataisiin eteenpäin. Tässä opinnäytetyössä on esitetty niitä toimenpiteitä, jotka on otettava huomioon peruskorjauksessa, kiinteistöjä myytäessä tai uudisrakennushankkeessa.

Kirkon toimintaympäristö muuttuu, ja seurakuntalaisten suhde kirkkoon etsii uusia ja erilaisia toimintamuotoja. Nämä muutokset edellyttävät myös, että seurakuntien käytössä olevia tiloja ja kiinteistöjä tarkastellaan kriittisesti sen suhteen, mitä tiloja tarvitaan nyt ja tulevaisuudessa, voidaanko käyttötarpeita yhdistää ja voidaanko toimia vuokratiloissa. Samaan aikaan seurakuntalaisten määrän väheneminen kiristää seurakuntien taloutta. Rakennusten ylläpito on kasvavien energiakustannusten myötä yhä kalliimpaa. Entistä enemmän täytyy kiinnittää huomiota seurakuntien kiinteistökannan aktiiviseen käyttöön, hyvään kuntoon ja rakennusten käytön tarkoituksenmukaisuuteen.

Avainsanat: seurakunta, kirkko, rakennussuojelu, kirkkolaki, kiinteistökehittäminen

Abstract

Author: Liisa Sunila
Title: Maintenance and Development of Real estates of Parish
Number of Pages: 70 pages + 3 appendices
Date: 07 April 2023

Degree: Master of Engineering
Degree Programme: Construction Engineering
Professional Major: Building Renovation
Supervisors: Hannu Hakkarainen, Principal Lecturer
Jari-Pekka Väisänen, Financial Director

This thesis deals with issues that typically arise in the real estate business of a parish, such as the renovation of properties, the sale of properties and the needs assessment of a new building project. The present thesis was carried out for the Kotka-Kymi parish. The purpose of this thesis is to provide guidance and clarification on the essential issues and measures to be taken into account when renovating, selling or developing parish properties.

The thesis has been conducted through observation of activities, literature searches and surveys. In addition, the operating environment of the Kotka-Kymi parish and the possible effects of its changes on future property needs have been discussed. For example, the renovation of the Kotka church has been chosen as an example. With regard to the realisation of real estate, the sale of real estates and housing companies is discussed. The development of the Höyteri camping centre has been chosen as an example of a real estate development project.

Important issues to consider in relation to the maintenance of the parish's property portfolio are the decision-making processes. These need to be known and clear in order for the processes to move smoothly and projects to move forward. This thesis has outlined the steps that need to be taken when renovating, selling properties or undertaking a new build project.

The church environment is changing and the relationship of the parishioners with the church is seeking new and different forms of action. These changes also require a critical review of the facilities and real estate available to congregations, to determine what facilities are needed now and in the future, whether needs can be combined, and whether rented facilities can be used. At the same time, the decline in the number of parishioners is putting pressure on the finances of the congregations. Rising energy costs are making buildings increasingly expensive to maintain. More attention needs to be paid to the active use, good maintenance and appropriate use of church buildings..

Key words: parish, church, building preservation, church act, real estate development

Sisällys

Lyhenteet ja määritelmät

1	Johdanto	1
2	Kotka-Kymin seurakunnan toiminta ja toimintaympäristö	2
2.1	Kotka-Kymin seurakunta ja sen organisaatio	2
2.2	Seurakunnan kiinteistöt	5
2.3	Seurakunnan kiinteistöstrategia	6
2.4	Kotkan väestörakenteen kehitys	7
2.5	Kotka-Kymin seurakunnan jäsenmäärän kehittyminen	9
3	Seurakunnan rakennusten ylläpito ja korjaaminen	11
3.1	Korjausten edellyttämät päätökset ja toimenpiteet	11
3.2	Seurakunnallisten rakennusten korjaamisen erikoispiirteitä	13
3.2.1	Rakennussuojelu	13
3.2.2	Rakennushistoriaselvitys ja muita selvityksiä	16
3.2.3	Suojaukset	18
3.3	Kotkan kirkon peruskorjaus	20
3.3.1	Peruskorjauksen sisältö	23
3.3.2	Korjaushankkeen päätöksentekoprosessi	29
4	Seurakunnan kiinteistöjen realisointi	30
4.1	Kiinteistöjen realisointi	31
4.2	Asunto-osakeyhtiön, kiinteistöosakeyhtiön ja osakkeiden myyminen	33
5	Kurssikeskuksen kehittäminen	35
5.1	Seurakunnan käytössä olevat kurssikeskukset	36
5.1.1	Ristiniemi	36
5.1.2	Ristiniemessä tehdyt korjaukset	37
5.1.3	Höyteri	38
5.1.4	Höyterissä tehdyt korjaukset	41
5.2	Uudisrakennushankkeen etenemisen vaiheita	43
5.3	Kurssikeskustarveselvitys	44

5.3.1	Tarpeiden ja mahdollisuuksien kartoitus	44
5.3.2	Kyselytutkimus seurakuntalaisille	48
5.3.3	Höyterin priorisointikysely työaloille	51
5.3.4	Kurssikeskusten tämänhetkinen käyttö ja käyttöajankohdat	52
5.3.5	Höyterin nykyisten rakennusten kunnostaminen	53
5.3.6	Kurssikeskusrakennuksen tavoitteet ja laskentaperusteet	55
5.3.7	Uudisrakennuksen sijaintitavoitteet ja muut tarpeet	57
5.3.8	Uudisrakennuksen mitoittava henkilömäärä ja tilaohjelma	59
5.4	Kurssikeskusselvityksen jatkotoimenpiteet	61
6	Johtopäätökset	63
	Lähteet	65
	Liitteet	
	Liite 1: Tulevaisuuden Höyteri -kyselyn kysymykset	
	Liite 2: Höyterin priorisointikysely	
	Liite 3: Kohteen yleinen tarveselvityskysely	

Määritelmät

Due Diligence

Due Diligence tarkoittaa prosessia, jossa kerätään tai tuodaan esiin olennaista ja luotettavaa tietoa tulevaa kauppaa sopimusta tai vastaavaa varten (1).

Haitta-aine

Haitta-aineella tarkoitetaan yleensä kemiallista yhdistettä tai kuitumaista silikaattimineraalia, jolle altistuminen voi aiheuttaa terveyshaittaa tai joka voi olla ympäristölle haitallinen (2, s.2).

Hallinnanjakosopimus

Hallinnanjakosopimuksella sovitaan yhteisesti omistetun kiinteistön hallinnan ja käytön jakamisesta. Hallinnanjakosopimuksia sääntelee laki eräistä yhteisomistussuhteista. Hallinnanjakosopimusta voidaan hyödyntää, mikäli esimerkiksi tontin lohkominen ei ole mahdollista. Sopimuksessa sovitaan siitä, miten kiinteistön hallinta ja käyttö jaetaan. (3)

Kappeli

Kappeli tarkoittaa yksityistä rukoushiljaisuutta, yhteistä jumalanpalveluselämää ja messun viettämistä varten rakennettua, varustettua ja vihittyä rakennusta tai huonetta. Kappelin ulkoisena tunnusmerkkinä on kiinteä tai siirrettävä alttari. Kappeleihin ei sovelleta kirkon erityissäännöksiä esimerkiksi rakennussuojelusta. (4)

Kirkollinen rakennus

Kirkollisia rakennuksia ovat kirkot ja kellotapulit, siunaus- ja hautakappelit sekä hautausmaalla olevat niihin rinnastettavat rakennukset. Kirkollisen rakennuksen purkamiseen tai sen sisä- tai ulkoasua olennaisesti muuttaviin korjauksiin tulee saada Kirkkohallituksen

lupa. Kirkollisiin rakennuksiin kohdistuvia määräyksiä sovelletaan myös kirkkopihaan, hautausmaan aitaan ja porttiin. Kirkollisen rakennuksen määritelmä nojaa rakentamisen ja vihkimisen prosesseihin. Vuoden 1869 kirkkolaista lähtien kirkon rakentaminen on lain mukaan edellyttänyt hallinnollista päätöstä. Kirkkona tunnettu ja käytetty rakennus ei siis ole kirkkolain mukainen kirkollinen rakennus, jollei sitä ole noiden säännösten mukaan rakennettu (5; 6).

Siunauskappeli

Hautausmaan yhteydessä oleva siunauskappeli kuuluu muista kapeleista poiketen kirkollisten rakennusten ryhmään (5).

Yhteisjärjestelysopimus

Yhteisjärjestelysopimuksen periaatteena on sopia eri kiinteistöjen yhteisistä toiminnoista. Tavoitteena on kaikkien kannalta selkeä kokonaisuuden hallinta. Kiinteistöjen tarpeet ja niiden laajuus määrittelevät sopimuksen sisällön. Tyypillisesti yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan ajo-, pelastustie- ja kulkuyhteyksistä, pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevesien järjestämisestä, viemäröinnistä, vesijohdoista sekä muista yhdyskuntateknisistä putkista, johdoista ja kaapeleista. Voidaan sopia myös leikkipaikoista, monitoimitiloista ja viheralueista. Yhteisjärjestelysopimus on hyvä tehdä tarkasti, koska laki ei määrittele yhteiskäyttöä. (7)

1 Johdanto

Kirkon toimintaympäristö muuttuu, ja seurakuntalaisten suhde kirkkoon etsii uusia ja erilaisia toimintamuotoja. Seurakunnan tapa toimia on murroksessa. Muutokset edellyttävät myös, että seurakuntien tiloja ja kiinteistöjä tarkastellaan kriittisesti sen suhteen, mitä tiloja tarvitaan nyt ja tulevaisuudessa, voidaanko käyttötarpeita ja tilojen käyttöä yhdistää ja voidaanko toimia vuokratiloissa. Samaan aikaan seurakuntalaisten määrän väheneminen kiristää seurakuntien taloutta. Seurakuntien kasvava taloudellinen ahdinko on tosiasia, joka vaikuttaa myös seurakuntien omistamien kiinteistöjen ylläpitoon. Rakennusten ylläpito on kasvavien energiakustannusten myötä yhä kalliimpaa, ja seurakuntien tuleekin kiinnittää entistä enemmän huomiota olemassa olevan rakennuskannan aktiiviseen käyttöön, kuntoon ja säilytettävien rakennusten tarpeellisuuteen, toiminnallisuuteen ja tarkoituksenmukaisuuteen. Rakennusten ja tilojen käyttöastetta on syytä tarkastella kriittisesti ja luopua vähällä käytöllä olevista tiloista, olivatpa ne sitten omia tiloja tai vuokratiloja. Kiinteistöjen käyttötarpeiden ja -kustannusten realistinen tarkastelu sekä olemassa olevien tilojen käyttömahdollisuuksien monipuolistaminen on tärkeä osa seurakunnan taloudellisesti kestäväää toimintaa. Omista kiinteistöistä luopuminen ja muiden tahojen omistamien tilojen vuokraaminen vähentää omien tilojen ylläpitokustannuksia pitkällä aikavälillä, ja toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset mahdollistavat nopeat muutokset tilatarpeiden muuttuessa.

Tämä opinnäytetyö tehtiin Kotka-Kymin seurakunnalle ja opinnäytetyön tarkoituksena oli kerätä tietoa seurakunnan kiinteistökannan ylläpitoon ja kehittämiseen liittyvistä olennaisista asioista ja niihin liittyvistä seurakunnallisista erityispiirteistä. Esimerkiksi rakennusten korjaamisesta on valittu Kotkan kirkon peruskorjaus. Kiinteistöjen realisoinnista on valittu esimerkiksi opinnäytetyön tekemisen aikana tehdyt ja meneillään olevat kaupat kokonaisesta asunto-osakeyhtiöstä ja kiinteistöistä. Uudisrakentamisen tarveselvityksestä on valittu esimerkiksi käynnissä oleva Höyterin kurssikeskushanke. Seurakunnan päätöksenteko on monivaiheista ja aikaa vievää, mikä on huomioitava realisoitaessa kiinteistöjä ja korjattaessa suojeltuja rakennuksia.

2 Kotka-Kymin seurakunnan toiminta ja toimintaympäristö

2.1 Kotka-Kymin seurakunta ja sen organisaatio

Kotka-Kymin seurakunta toimii koko Kotkan kaupungin alueella. Se on Mikkelin hiippakunnan toiseksi suurin seurakunta ja Suomen 13. suurin seurakunta.

Kotka-Kymin seurakunta on muodostunut kolmesta seurakunnasta: Langinkosken, Kotkan ja Kymin seurakunnasta. Kotka-Kymin seurakunta perustettiin vuoden 2017 alussa. Samalla Kotkan, Langinkosken ja Kymin seurakunnat sekä Kotka-Kymin seurakuntayhtymä lakkautettiin. Vuoden 2021 lopussa seurakunnassa oli 31950 jäsentä (8).

Kotka-Kymin seurakunnassa seurakuntatyötä tehdään työalamallissa työalavastaavien johdolla. Työalat ovat aikuistyö, diakonia, hallinto, kasvatusta, musiikkityö, kiinteistö- ja hautaustoimi, sielunhoito, varhaiskasvatusta ja verkostot. Tällä hetkellä seurakunnan palveluksessa on noin 120 työntekijää. Johtoryhmän muodostavat kirkkoherra, talousjohtaja, kiinteistöpäällikkö sekä eri työaloista vastaavat viranhaltijat. Seurakunnassa ylintä päätösvaltaa käyttää luottamushenkilöistä valittu kirkkovaltuusto. Kirkkoneuvosto toimii kirkkovaltuuston valmistelu- ja täytäntöönpanoelimenä (9). Sen alaisuudessa toimii kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunta ja henkilöstöasiain jaosto.

Kirkkovaltuustossa on 33 jäsentä ja heille varajäsenet. Jäsenet valitaan vaaleilla neljän vuoden välein. Kirkkovaltuusto valitsee kirkkoneuvoston 7-9 jäsentä ja varajäsenet sekä varapuheenjohtajan. Kirkkoneuvoston puheenjohtajana toimii kirkkoherra. Kirkkovaltuusto valitsee kiinteistö- ja hautaustoimen johtokuntaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja 5-7 jäsentä sekä varajäsenet. Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan tehtävät on esitetty taulukossa 1 sivuilla 3-4.

Taulukko 1. Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan tehtävät (10).

Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan tehtävät
<p>1. <i>Vastaa seurakunnan omistamien kiinteistöjen kaavoitus- ja maankäyttöasioista kirkkoneuvoston määrittämien periaatteiden mukaisesti.</i></p>
<p>2. <i>Laadituttaa puisto- ja hautausmaa-asioiden sekä rakennusten rakentamis-, muutos- ja korjaussuunnitelmat. Hyväksyy suunnitelmat, mikäli suunnitelmia ei tarvitse alistaa ylempien viranomaisten hyväksyttäväksi ja joiden toteuttamista varten on myönnetty määräraha.</i></p>
<p>3. <i>Valitsee suunnittelijat ja urakoitsijat, vahvistaa kustannusarvion sekä myöntää rakennushankkeen työlle työluvan sellaisissa rakennushankkeissa, joiden suunnitelmat on hyväksytty kirkkovaltuustossa.</i></p>
<p>4. <i>Valvoo, että seurakunnan rakentamis-, muutos- ja korjaustyöt sekä puisto- ja hautausmaa-alueiden perustaminen ja rakentaminen suoritetaan vahvistettujen suunnitelmien sekä kirkkovaltuuston tai kirkkoneuvoston tekemien päätösten ja ohjeiden mukaan. Hyväksyy muutos- ja lisätyöt, jotka kustannuksiltaan ylittävät kirkkoneuvoston kiinteistöpäällikölle ja talousjohtajalle määrittämän päätösvallan rajan. Välittömiä toimenpiteitä vaativat, talousjohtajan kiireellisenä tekemät päätökset tuodaan johtokunnalle tiedoksi jälkikäteen.</i></p>
<p>5. <i>Huolehtii siitä, että seurakunnan omistavat kiinteistöt ovat käyttötarkoitusta ja käyttöturvallisuutta vastaavassa kunnossa ja suorittaa tässä tarkoituksessa tarpeellisiksi katsomiaan tarkastuksia ja seuraa kiinteistöjen käyttöasteita.</i></p>
<p>6. <i>Huolehtii siitä, että seurakunnan omistamaa tai vuokraamaa kiinteää ja irtainta omaisuutta hoidetaan huolellisesti ja tarkoituksenmukaisesti. Hyväksyy irtaimiston poistot.</i></p>

7. *Päätää irtaimen omaisuuden myynnistä, mikäli myyntihinta ylittää kirkkoneuvoston talousjohtajalle talousarvio-ohjeessa määrittämän päätösvallan rajan.*
8. *Tekee kirkkoneuvostolle ehdotuksen seurakunnan omaisuuden vakuuttamisesta ja toteuttaa vakuuttamista sekä riskien hallintaa kirkkoneuvoston päättämien raamien puitteissa*
9. *Laatii vuosittain kiinteän omaisuuden tarkastuksesta tarkastuskertomuksen, josta ilmenevät tarkastustyön suorittamisen järjestys, mahdolliset muistutukset, omaisuuden hoidon tehostamista koskevat ehdotukset sekä sellaiset omaisuuden hoidossa havaitut seikat, jotka saattavat estää vastuuvapauden myöntämisen*
10. *Päätää kiinteistö- ja hautaustoimen vastuualueen kustannuspaikkojen välisistä määrärahasiirroista.*
11. *Valvoo Kymen krematorion toimintaa ja päättää krematoriomaksuista.*
12. *Vahvistaa periaatteet vuokralaisten valitsemista varten seurakunnan vuokra-asuntoihin ja liiketiloihin.*
13. *Päätää tilojen käyttökorvauksista ja ruokahuollon maksuista.*
14. *Päätää hautaamiseen ja haudan hoitoon liittyvien palvelujen maksuista. Valmistelee ehdotuksen hautapaikkamaksuista kirkkovaltuuston päätettäväksi.*
15. *Antaa tarvittaessa kiinteistö- ja hautaustoimea koskevia lausuntoja.*

Kiinteistö- ja hautaustoimen tehtäväkenttä muodostuu ruokapalveluista, hautauspalveluista, kirkonpalvelutyöstä, kiinteistöhuollosta ja rakennuttamisesta.

Näillä kaikilla tiimeillä on oma tiiminvetäjänsä. Kiinteistö- ja hautaustoimen esimiehenä toimii kiinteistöpäällikkö. Kiinteistö- ja hautaustoimen organisaatiokaavio on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kiinteistö- ja hautaustoimen organisaatiokaavio.

Kiinteistö- ja hautaustoimessa on vakinaista henkilökuntaa yhteensä noin 29 henkeä. Lisäksi käytetään kausityöntekijöitä ja tarvittaessa töihin kutsuttavia henkilöitä tasaamaan toimintojen ruuhkahuippuja. Työntekijämäärä on vähentynyt viimeisten vuosien aikana työjärjestelyjen ja eläkkeelle siirtymisten takia. Kiinteistöpäällikkö raportoi talousjohtajalle, ja kirkkoherra on talousjohtajan esimies.

2.2 Seurakunnan kiinteistöt

Kotka-Kymin seurakunnan kiinteistö- ja hautaustoimi vastaa kaikista seurakunnan kiinteistöistä. Kotkan, Kymin ja Langinkosken seurakuntien yhdistymisen myötä seurakunnan käyttöön on tullut useita samantyyppisiin tarpeisiin tarkoitettuja rakennuksia. Seurakunta omistaa tällä hetkellä kiinteistöjä eri puolilla Kotkaa seuraavasti:

- 4 kirkkoa
- 2 seurakuntakeskusta
- 4 seurakuntataloa tai -kotia
- 1 pappila
- 2 kurssikeskusta
- 3 siunauskappelia
- 1 kappeli
- useita hautausmaiden huoltorakennuksia
- krematorio.

Omissa tiloissa olevien asuntojen, liiketilojen ja autotallipaikkojen lisäksi Kotka-Kymin seurakunta omistaa asuntojen, liiketilojen ja autotallipaikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita eri puolilla Kotkaa sijaitsevissa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Asunnot, liiketilat ja autotallit on vuokrattu vuokralaisille. Lisäksi seurakunta on vuokrannut omaan käyttöönsä kerhotiloja muun muassa asunto-osakeyhtiöistä, joita tiloja käytetään diakonian, aikuistyön, varhaiskasvatuksen ja kasvatuksen toiminnassa.

2.3 Seurakunnan kiinteistöstrategia

Kotka-Kymin seurakunnan kirkkovaltuusto päätti vuoden 2019 talousarviokäsittelyn yhteydessä, että seuraavan taloussuunnitelman laadinnan yhteydessä tulee päivittää myös kiinteistöselvitys (kiinteistöstrategia). Laaditussa seurakunnan strategiassa vuosille 2019 - 2023 määriteltiin painopistealueiksi talouden osikon alle ”vakaa talous” sekä ”järkevät ja toimivat kiinteistöt”. Kiinteistöselvityksen tavoitteena on nostaa esille kiinteistöjen ja niiden hallinnan kannalta oleellisia tietoja päätöksenteon tueksi. Toimintatavat ja toiminnan edellyttämät tilaresurssitarpeet ovat muuttuneet. Kiinteistöjen käyttöastetta, niiden käytettävyyttä ja saavutettavuutta on syytä tarkastella seurakunnan toiminnan kannalta. Kiinteistöjen korjausten osalta on laskettava korjauksen takaisinmaksuaika, joka vaikuttaa investointipäätöksen vaikutusaikaan. (11)

Kiinteistöstrategian tavoitteina on

- kiinteistöjen suunnitelmallinen korjaaminen
- ulkopuolisten vuokratilojen käytön vähentäminen
- osakehuoneistojen ja kiinteistöjen myyntiponnistelut
- kiinteistöjen järkevät ylläpitokäytännöt
- krematorion toimivat prosessit. (11)

2.4 Kotkan väestörakenteen kehitys

Vuonna 2021 Kotkassa oli yhteensä 51241 asukasta (12). Kotkan asukasmäärän kehitys on lievästi vähenevä. Vuonna 2022 Kotka sijoittui väestömäärän perusteella Suomen kaupungeista sijalle 21. Tilastokeskuksen vuonna 2021 tekemä ennuste Kotkan väestönkehityksestä on esitetty kuvassa 2.



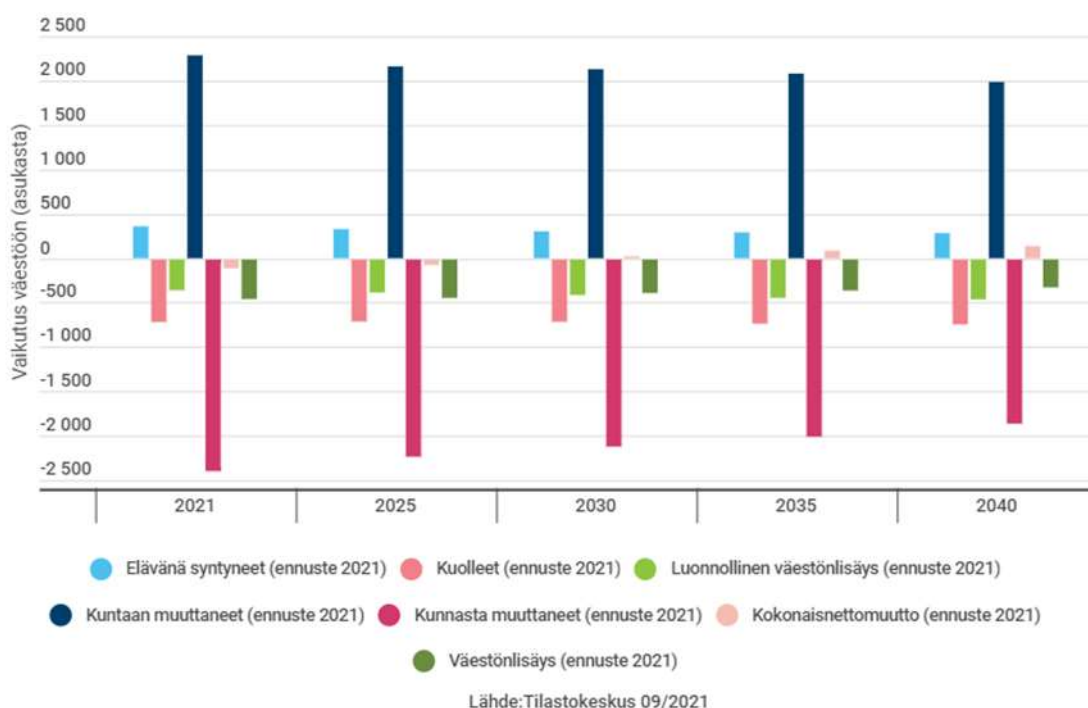
Kuva 2. Kotkan väestömäärän kehitys vuosina 2021 – 2040 (12).

Tilastokeskuksen (12) laatiman väestöennusteen mukaan Kotkassa olisi 43 981 asukasta vuonna 2040. Kotkassa syntyvyys alenee ja syntyvyys on ennusteen mukaan 282 lasta vuonna 2040. Kuolleisuus pysyy vuositasolla noin 700 kuol-

leessa. Väestömäärä vähenee Tilastokeskuksen ennusteen mukaan siten tulevaisuudessakin. Ennusteen mukaan kuitenkin Kotkan kokonaisnettomuutto (Kotkaan muuttaneet vähennettynä Kotkasta muuttaneilla) olisi Kotkassa vuonna 2030 jo positiivinen ja vuonna 2040 kokonaisnettomuutto olisi 135 henkeä. (12)

Kuvassa 3 on esitetty Tilastokeskuksen Kotkan väestömuutosennuste vuosille 2021 – 2040.

Kotkan väestömuutos ennuste



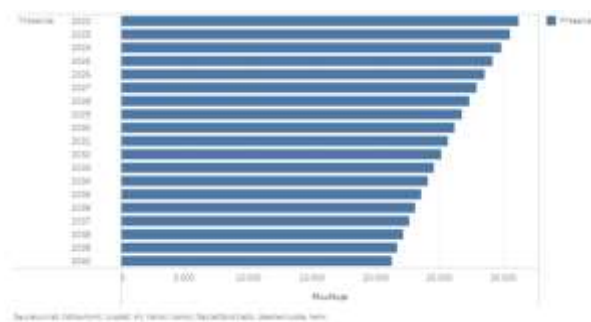
Kuva 3. Kotkan väestömuutokset vuosina 2021 – 2040 (12).

Kotkan asukasmäärän kehitys sekä nuorten ja lasten määrien muutokset vaikuttavat olennaisesti siihen, millaisia seurakunnan kiinteistötarpeet ovat jatkossa. Kotkan kaupungin asukasmäärä ja alle 15-vuotiaiden nuorten määrä vähenee. Alle 15-vuotiaiden määrä vuonna 2021 on 6641 ja ennusteen mukaan vuonna 2035 määrä olisi 4807. Prosentuaalinen vähenemä on 27,62 %. (13, 14)

2.5 Kotka-Kymin seurakunnan jäsenmäärän kehittyminen

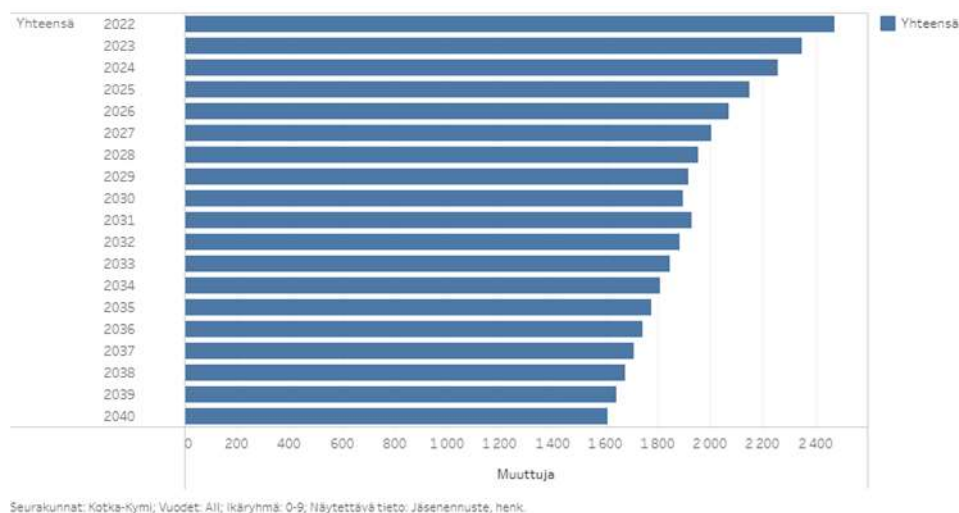
Kotkan asukasmäärän väheneminen vaikuttaa myös Kotka-Kymin seurakunnan jäsenmäärään. Vuonna 2021 Kotkan yhteensä 51 241 asukaasta seurakunnan jäseniä oli 62,4 % (15). Jäsenmäärän muutokset vaikuttavat suoraan seurakunnan verotuloihin ja käytettävissä olevaan maksuvalmiuteen. Vähenevät tulot edellyttävät entistä tarkempaa suunnitelmallisuutta kiinteistöjen käytön hallinnassa ja tarpeettomaksi jäävien kiinteistöjen realisointia turhien kulujen karsimiseksi.

Kuvassa 4 on esitetty Kotka-Kymin seurakunnan jäsenmäärän kehitysennuste vuodesta 2022 vuoteen 2040. Ennusteen mukaan seurakunnan jäsenmäärä vähenisi noin 10 000:lla jäsenellä tänä aikana.



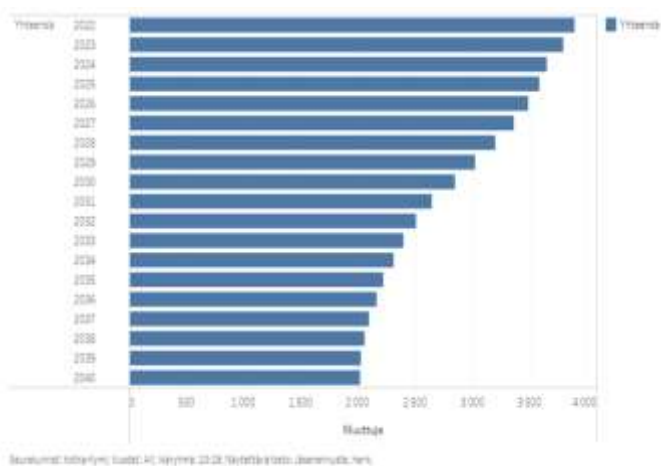
Kuva 4. Kotka-Kymin seurakunnan jäsenmäärän kehitysennuste vuosille 2022–2040 (15).

Muutokset Kotkan kaupungin eri ikäryhmissä vaikuttavat myös seurakunnan toimintaan ja toiminnan kohdentamiseen. Väestömäärän väheneminen vaikuttaa välillisesti myös kiinteistöjen käyttöön ja käytössä tarvittaviin tiloihin. Ikäryhmän nollasta vuodesta yhdeksään vuoteen suuruuden kehitysennuste on esitetty kuvassa 5 sivulla 10. Ennusteen mukaan seurakunnassa tämä ikäryhmä pienenesi noin 800 lapsella tarkastelujakson aikana.



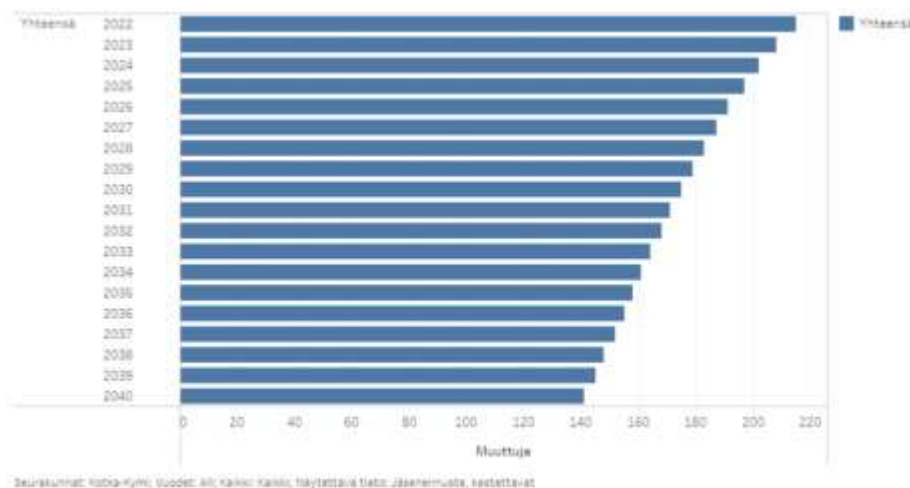
Kuva 5. Kotkan 0-9 vuotiaiden ikäryhmän koon ennuste vuosille 2022-2040 (15).

Kuvassa 6 on esitetty 10-19 vuotiaiden nuorten ikäryhmän koon muutosennuste vuosille 2022 – 2040. Tämän ennusteen mukaan seurakunnassa tässä ikäryhmässä vähenemä olisi vajaat 2000 nuorta kyseisellä ajanjaksolla.



Kuva 6. 10-19 vuotiaiden ikäryhmän suuruuden kehittymisennuste vuosille 2022 – 2040 (15).

Kastettavien lasten määrän kehitys nähdään kuvasta 7 sivulla 11. Kastettavien lasten määrä vähenisi kirkon tilastojen ennusteen mukaan tarkastelujakson aikana hieman alle 220 lapsesta noin 140 lapseen. (15)



Kuva 7. Kotka-Kymin seurakunnan kastettavien määräennuste vuosille 2022 - 2040 (15).

3 Seurakunnan rakennusten ylläpito ja korjaaminen

3.1 Korjausten edellyttämät päätökset ja toimenpiteet

Kotka-Kymi seurakunnan kiinteistöstrategian periaatteena on järkevät ja toimivat kiinteistöt (10). Tämän vuoksi rakennusten hyvästä kunnosta pidetään huolta sekä pienemmillä ylläpitokorjauksilla että suunnitelluilla isommilla peruskorjauksilla. Rakennusten kuntoa ja korjaustarpeita seurataan aktiivisesti ja tuleviin korjauksiin valmistaudutaan. Rakennusten tekninen ja rakenteellinen vanheneminen aiheuttaa jatkuvaa korjaustarvetta. Rakennusten kunnan arvioimiseksi teetetään tarvittaessa rakennusten tai rakenneosien tarkempia kuntoarvioita. Pienemmät ylläpito- ja vahinkokorjaukset ovat osa normaalia kiinteistönpitoa. Suurempien korjaushankkeiden osalta seurakunnalla on tietyt päätösprosessit, joiden mukaan korjauspäätöksissä edetään.

Investointilistalle esitettävien pienempien, seurakunnan itse päätettävien korjaushankkeiden osalta ja isompien laajempaa päätöstentekoa koskevien hankkeiden osalta on omat toimintamallinsa. Korjaushankkeiden läpivieminen edellyttää, että niihin on varattu riittävät taloudelliset resurssit ja niihin on budjetoitu rahaa. Investointihanke-esitykset käsitellään ensin kiinteistö- ja hautaustoimen

johtokunnan kokouksessa. Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunta esittää investointiohjelman hyväksymistä kirkkoneuvostolle ja edelleen kirkkovaltuustolle. Kirkkoneuvosto esittää hankkeiden hyväksymistä kirkkovaltuustolle, joka tekee investointihanke-esityksistä lopullisen päätöksen. Investointeja toteutettaessa hankintapäätökset käsitellään hankintavaltuuksien puitteissa joko viranhaltijapäätöksinä tai kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan tai kirkkoneuvoston kokouksissa. Isompien hankkeiden kilpailuttamisen osalta noudatetaan lakia julkista hankinnoista (16).

Korjausten käsittäessä kirkollisen rakennuksen olennaista muuttamista päätös- viranomainen (ts. seurakunnan päätöksen vahvistava viranomainen) on Kirkkohallitus. Keskeistä korjaus- ja muutoshankkeita koskevissa vahvistusmenettelyissä ja lausunnoissa on muutoksen olennaisuus, jonka määrittely perustuu seurakunnan arvion lisäksi Museoviraston ja Kirkkohallituksen kantaan. Kirkkohallituksen käsittelyä edeltää tuomiokapitulin käsittely. (6)

Kirkollisen rakennuksen olennaista muuttamista koskeva seurakunnan päätös on alistettava Kirkkohallituksen vahvistettavaksi (17). Seurakunnan on pyydetävä Museoviraston lausunto suojeltujen kohteiden lisäksi myös vähintään 50 vuotta sitten käyttöön otettujen kirkollisten rakennusten olennaisesta muuttamisesta, purkamisesta tai käyttötarkoituksen muuttamisesta. Kyseessä on kuitenkin vain lausuntomenettely, ei kirkkolain mukainen suojele. (6, 17)

Kirkkolain (17) nojalla kirkkohallitukselle alistettavia asioita ovat

- kiinteän omaisuuden luovutus
- uuden kirkon tai siunauskappelin rakentaminen
- kirkon käyttämättä jättäminen
- kirkollisen rakennuksen purkaminen
- kirkollisen rakennuksen olennainen muuttaminen korjauksen yhteydessä
- hautausmaan perustaminen, laajentaminen tai lakkauttaminen.

Kirkkojärjestyksen (18) 14 §:n mukaan kirkkoneuvostolle on varattava tilaisuus antaa lausunto ennen kuin yhteinen kirkkovaltuusto tekee päätöksen asiassa,

joka koskee asianomaisen seurakunnan toimintaa varten rakennettavia rakennuksia tai niiden peruskorjauksia tai käyttötarkoituksen muuttamista.

Alistettaessa rakennuksen olennaista muuttamista koskevaa asiaa Kirkkohallituksen käsittelyyn liitteenä tulee olla

- sarja asiantuntijoiden tekemistä suunnitelmista
- muutostyössä olemassa olevan tilanteen ja rakennusten aikaisempien muutosvaiheiden dokumentointi esimerkiksi piirustuksin ja valokuvin
- mahdolliset muut selvitykset.

3.2 Seurakunnallisten rakennusten korjaamisen erikoispiirteitä

3.2.1 Rakennussuojelu

Rakennussuojelua toteutetaan Suomessa ensisijaisesti kaavoituksella, joka on kuntien ja kuntayhtymien vastuulla, ja perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (19). Kaavalla suojellun rakennuksen suojelumääräykset on kirjattu kaavamääräyksiin. Rakennuksia voidaan suojella myös lailla rakennusperinnön suojelemisesta (20). Tämän lain tavoitteena on suojella rakennetun kulttuuriympäristön monimuotoisuutta, ominaisluonnetta ja erityispiirteitä. Rakennusperinnön säilyttämiseksi voidaan suojella rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita. Kirkkorakennusten suojelua voidaan toteuttaa myös kirkkolaille (17) sekä lailla ortodoksisesta kirkosta (21). Kaavoittamattomalla maalla olevat tai kaavan valmistumisen jälkeen rakennetut rakennukset saattavat myös olla suojeltuja, mistä saa tietoa esimerkiksi rakennusvalvonnasta tai aluevastuuseoista.

Evankelis-luterilaisten kirkollisten rakennusten suojelusta säädetään kirkkolaisissa (17). Suojelulainsäädännön tarkoitus on varmistaa, että kirkollisia rakennuksia hoidetaan ja korjataan asianmukaisella tavalla. Suojelu voi koskea rakennuksen lisäksi myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta tai muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Kiinteällä

sisustuksella tarkoitetaan ovia, ikkunoita, listoja, tulisijoja, pinnoitteita, teknisiä laitteita, kiintokalusteita tai esimerkiksi muuta tähän verrattavaa sisustusta tai käyttötarkoituksen mukaisia laitteita. (22)

Kirkkolain (17) nojalla on suojeltu seuraavat kohteet:

- 1) Ennen vuotta 1917 rakennetut kirkolliset rakennukset, jotka on suojeltu suoraan ilman erillistä prosessia.
- 2) Vuonna 1917 tai sen jälkeen rakennetuista kirkollisista rakennuksista on mahdollista tehdä suojeluesitys kirkkohallitukselle, jolloin prosessi on joko viireillä, hylätty tai hyväksytty
- 3) Kirkolliset rakennukset, joiden käyttöön ottamisesta on kulunut 50 vuotta, jotka eivät ole suojeltuja, mutta joiden olennaista muuttamista koskevista suunnitelmista on pyydettyä Museoviraston lausunto. (6)

Rakennuksen suojelua, sen purkua ja kohteen olennaista muuttamista koskevan seurakunnan päätöksen vahvistava viranomaisena on Kirkkohallitus. Kirkkolakiin ei sinänsä sisälly suojelumääräyksiä. Kirkkolain menettelyt kohdistuvat vain kirkollisiin rakennuksiin. (23)

Keskeinen ero vuosirajoihin perustuvassa luokituksessa on, että suojeltuihin kirkollisiin rakennuksiin kohdistuu lausuntojen lisäksi erilaisia menettelyjä. Museovirasto voi kirkkolain (17) 14. luvun 5a §:n nojalla antaa ohjeita suojeltua rakennusta koskevan päätöksen täytäntöönpanosta sekä lain 24. luvun 8b §:n nojalla hakea valittamalla muutosta seurakunnan päätökseen koskien olennaista muuttamista, purkamista tai käyttötarkoituksen muuttamista sekä suojelua koskevaan Kirkkohallituksen päätökseen. Kirkkolain säännösten piirissä olevat kohteet voivat olla myös maankäyttö- ja rakennuslain (19) mukaisia suojelukohteita.

On myös huomioitava kirkkopihan arkeologinen kulttuuriperintö, mikäli tehdään tavallista haudankaivuuta laajempia kaivauksia, kuten putki- ja kaapelikaivanto-

ja. Kirkoissa ja niiden ympäristöissä voi olla myös muinaismuistolain (24) rauhoittamia kohteita. Muinaismuistolaki rauhoittaa esihistoriallisia kohteita ja historiallisen ajan hautausten ja kirkollisen toiminnan jäännöksiä. (24; 25, s. 16)

Kirkkolain (17) mukaan myös kaikki ennen vuotta 1917 rakennettujen evankelis-luterilaisten kirkollisten rakennusten kiinteät sisustukset ja taideteokset ovat suojeltuja. Kirkkolain suojelusäännöksiä sovelletaan myös kirkkopihaan, sen ja hautausmaan aitaan ja porttiin sekä sankarihautausmaahan. Kirkollisen rakennuksen olennaista muuttamista, purkamista, käyttämättä jättämistä tai käyttötarkoituksen muuttamista koskeva seurakunnan päätös on alistettava Kirkkohallituksen vahvistettavaksi. Jos kyse on suojellusta tai vähintään 50 vuotta sitten käyttöön otetusta kirkollisesta rakennuksesta, Museoviraston lausunto on pyydetty jo suunnitteluvaiheessa. (22)

Suojelulainsäädännön tavoitteena on turvata kirkollinen rakennettu kulttuuriympäristö osana kulttuuriperintöä, vaalia sen ominaisuutta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä (17). Kirkkohallitus voi myös päättää tätä nuorempien kirkkojen suojelusta, jos suojelu on perusteltua rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan tai erityisten ympäristöarvojen kannalta (17). Kirkkoja esitetään suojeltaviksi Kirkkohallituksen, seurakunnan, tuomiokapitulin tai Museoviraston aloitteesta. Kirkkohallitus voi määrätä nuoremman kirkon suojeltavaksi, jos siihen on erityinen syy. Myös tuomiokapituli, seurakunta tai Museovirasto voi tehdä suojelualoitteen. (26)

Museovirasto toimii asiantuntijaviranomaisena, kun suojeltuihin kirkollisiin rakennuksiin suunnitellaan olennaisia muutoksia. Olennaisen muutoksen tulkinta on tapauskohtaista, ja muutoksista onkin hyvä neuvotella jo etukäteen Kirkkohallituksen yliarkkitehdin ja Museoviraston kanssa. Museovirasto neuvoo, miten korjaushanketta kannattaa lähteä viemään eteenpäin. Usein suunnittelun pohjaksi tarvitaan selvityksiä ja tutkimuksia, kuten rakennus-, muutos- ja korjausvaiheita havainnollistavia rakennushistoriaselvityksiä (RHS) ja väritutkimuksia. Museovirasto voi myös osallistua tarpeen mukaan työmaavaiheessa esimerkiksi

mallikatselmuksiin. Lausuntopyyntö tulee esittää Museovirastolle jo hankesuunnitelmasta tai suunnitelmaluonnoksista. Museovirasto voi myös edellyttää vaihtoehtoisia ratkaisuja. (22)

Museovirasto on inventoinut valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY), ja inventointi on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin (19). Valtakunnallisesti merkittävät kohteet otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina ja sovitetaan yhteen muiden valtakunnallisten tavoitteiden sekä maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Kotka-Kymin seurakunnan kohteista muun muassa Kotkan ja Kymin kirkko sekä Karhulan (Helilän) pappila ovat valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä (RKY). Sekä evankelis-luterilaisille että ortodoksisille kirkkorakennuksille, kirkkopihaille ja hautausmaille on usein annettu suojelumerkintöjä ja -määräyksiä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa. (27)

3.2.2 Rakennushistoriaselvitys ja muita selvityksiä

Rakennushistoriaselvitys tehdään useimmiten korjaus- ja restaurointihankkeen yhteydessä. Selvitystyön perustavoitteena on kohteen säilytettävien ominaisuuksien löytäminen ja taustatietojen hankkiminen suunnittelun sekä päätöksenteon pohjaksi. Korjaushanke käynnistyy yleensä tarveselvityksellä, jossa kartoitetaan hankkeen sisältöä, vaihtoehtoja ja resursseja. Rakennushistoriaselvityksessä selvitetään kohteen historiaa, sen materiaaleja ja arkkitehtuuria. Rakennuksen historiasta ja sen muutoksista on usein olemassa vain yksittäisiä hajanaisia tietoja. Suuremmista korjaushankkeista on yleensä dokumentaatiota saatavissa, mutta pieniä korjauksia ei ole välttämättä kirjattu minnekään. Rakennushistoriaselvitys sisältää yleensä seuraavia tietoja:

- rakennuksen historia ja muutosvaiheet
- rakennuksen nykytila
- rakennuksen arkkitehtuuri ja rakennustekniikka
- rakennuksen käyttöhistoria ja
- rakennuksen kunto. (28)

Haluttujen tietojen löytämiseksi tarvitaan rakennusinventointia muun muassa arkkitehtuurin, tilaratkaisujen, rakennusosien, rakenteiden ja talotekniikan osalta. Lisäksi tarvitaan arkistotutkimusta, väritutkimusta, pintatutkimusta, vauriokartoitusta tai kuntotutkimuksia. (28)

Rakennushistoriaselvityksen jäsentely ja tutkimuslähteet on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Rakennushistoriaselvityksen työn jäsentely ja tutkimuslähteet (28).

RAKENNUSHISTORIASELVITYKSEN TYÖN JÄSENTELY JA TUTKIMUSLÄHTEET					
	Suunnittelu- ja rakentamisaika	Käytön aika	Nykytilanne		Täydentävät työt
Kohteen historia (tekstiosuus)	Suunnittelu- ja syntyhistoria A	Käytön historia A	Nykytilan kuvailu K	Yhteenveto R	
Pohjaratkaisu, tilajärjestelmät, ulkoarkkitehtuuri	Luonnokset, lupakuvat, toteutussuunnitelmat, työselitykset A	Muutosuunnitelmat A	Suunnitelmien toteutuneisuus, säilyneisyys, ajoituspiirustukset K		Mittausdokumentointi
Rakennusosat	Suunnitellut detaljit A	Muutosuunnitelmat A	Eriakaisten rakennusosien inventointi / tunnistaminen K		Rakennusosien mittausdokumentointi
Materiaalit ja pinnat	Alkuperäinen väriyysuunnitelma, maalaustyöselitykset, huoneselostus A	Muutosuunnitelmat A	Suunnitelmien toteutuneisuus, säilyneisyys K		Konservaattorin tekemä väri- ja pintatutkimus
Rakenteet ja talotekniikka	Alkuperäinen rakennejärjestelmä ja talotekniikka A	Muutosuunnitelmat A	Rakenteiden ajoitus, eriaikaisen talotekniikan inventointi / tunnistaminen K		Rakenteiden ja talotekniikan mittaukset (erikoistyö)
Valokuvat	Rakennuspaikan, rakentamisen ja valmiin rakennuksen kuvat A	Käytön aikaiset valokuvat A	Nykytilavalokuvat K		Valokuvaajan tekemä valokuvadokumentointi

A = Arkistointitutkimusta K = Kentätutkimusta R = Raportointia

Rakennushistoriaselvityksen tietoja tarvitaan muun muassa kohteen suojelutarpeen ja korjaustavoitteiden määrittelemiseksi, restauroinnin ja korjaustöiden käyttötarkoituksen tai muutostöiden suunnittelua varten sekä tutkimustarkoitukseen (28). Korjaushankkeessa on myös arvioitava arkeologisen tutkimuksen ja dokumentoinnin tarve. Muinaismuistolain (24) mukaisissa kohteissa saatetaan tarvita tutkimus- tai kajoamislupamenettelyä. Arkeologisesta valvonnasta työmaalla on sovittava erikseen, jolloin valvojana voi toimia esimerkiksi maakuntamuseon arkeologi. (29)

Vanhojen rakennusten osalta saatetaan tarvita myös haitta-ainekartoituksia ja väritutkimuksia. Haitta-ainetutkimus on tehtävä lähes aina ennen rakennuksessa tehtäviä korjaus- tai purkutöitä. Haitta-aineiden esiintyvyys riippuu raken-

nuksen rakennusajankohdasta sekä käyttö- ja korjaushistoriasta. Haitta-ainetutkimuksen tarkoituksena on selvittää rakenteissa sekä teknisissä järjestelmissä esiintyvät haitalliset aineet ja niiden määrät. Haitta-ainetutkimus pitää aina sisälleen myös lakisääteisen asbestikartoituksen. Tutkimuksen perusteella saatuja tietoja käytetään rakennuksen tilojen, rakenteiden, teknisten järjestelmien ja rakennustyön suunnittelussa, jotta korjaus- ja purkutyöt voidaan tehdä turvallisesti. (2, s.2)

Rakennusten korjaamisen yhteydessä on tärkeätä dokumentoida seinien kaikki pintakäsittelyt. Vanhat väri- ja tapettikerrokset kannattaa jättää uusien pinnoitteiden alle aina, kun se on mahdollista. Väritutkimuksen aluksi määritellään tutkimuksen laajuus ja työn toteutustapa. On päätettävä tutkimusmenetelmä, tutkimusaukkojen koko ja tutkimuksen raportointitapa. Väritutkimuksen tekijällä pitää olla riittävää osaamista oikeiden tutkimuskohtien valitsemiseksi ja maalityyppituntemusta. (30)

3.2.3 Suojaukset

Kirkkorakennusten korjauksessa on huomioitava myös kirkon sisä- ja ulko-osien suojaaminen remontin mahdollisesti aiheuttamilta vaurioilta sekä syntyviltä epäpuhtauksilta ja likaantumiselta. Rakennussuojelun tavoitteisiin kuuluu säilyttää rakennuksen osat käyttökelpoisina aina, kun se on mahdollista. Tämän vuoksi vaurioitumiselle alttiit rakenteet on suojattava, kun tehdään korjauksia. Ennen korjaustyön aloittamista on pidettävä suojauskatselmus, jossa käydään läpi yksityiskohtaisesti suunnitelmissa esitetyt suojattavat kohteet ja mahdolliset suojaustavat. Suojausten yksityiskohtia voidaan tarkentaa ja hyväksyä tekemällä mallikatselmuksia. Työt voidaan aloittaa vasta, kun tarvittavat suojaukset on tehty. Ne rakennuksen osat, joissa tullaan tekemään pintoja konservoivia töitä tai pelkästään maalaustöitä, on yleensä syytä erottaa pölyttömäksi muusta työmaa-alueesta. (31)

Suojarakenteet käsittävät yleensä iskunkestäviä levyrakenteita ja näiden alla olevia joustavia, iskuja vaimentavia kerroksia. Joissakin suojauskohteissa suojarakenteen on oltava kokonaan irti suojattavasta kohteesta. Suojattavaan rakenteeseen ei saa tehdä mitään suojarakenteiden kiinnityksiä. Lattiat ja portaat on puhdistettava huolellisesti ennen suojausta. Rakennustyön edetessä valmistuvia kohteita saatetaan myös joutua suojaamaan. (31)

Rakentamisen aikana syntyvien epäpuhtauksien leviämisen estämiseksi ja hallitsemiseksi tarvitaan puhtaudenhallintasuunnitelmaa. Puhtaudenhallinnan toteutumista seurataan työmaalla ja käsitellään työmaakokouksissa. Työt tehdään turvallisia työtapoja ja suunnitelmien mukaisia ratkaisuja noudattaen. Suojaustoimenpiteiden tasoa tarkkaillaan: työskentelytavat, osastointi, henkilökohtaiset ja ympäristön suojaukset, pölynpoisto ja ilmanvaihto. Puhtautta arvioitaessa jokainen tila tarkastetaan silmämääräisesti ja pinnoilta testataan muodostunut pölykertymä. Pinnoilla ei saa olla näkyvää likaa ja havaittavaa pölykertymää. Kaikkien pintojen, kuten seinä-, katto-, lattia- ja kalustepintojen, puhtaus arvioidaan esimerkiksi ennen ilmanvaihdon käynnistämistä ja rakennuksen luovutusta. Kalusteista tarkistetaan myös kalusteiden sisäpintojen puhtaus. Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmän puhtaus tulee tarkistaa ennen sen käynnistämistä toimintatarkastusten tai -kokeiden yhteydessä. Omavalvonnassa voidaan hyödyntää suuntaa-antavia partikkelilaskureita ja pintojen pölykertymää voidaan mitata muun muassa geeliteippi-menetelmällä. Näytteitä otetaan tyypillisesti kahden viikon pölylaskeutumasta. (32, s.23)

Rakennuksen ulkopuolella tehtävien toimenpiteiden osalta on huomioitava, että pölyä ja vettä ei pääse kirkon sisäosiin. Lisäksi kirkossa olevat arvoesineet, joita ei voi siirtää pois esimerkiksi esineen koon tai sijainnin takia, on suojattava huolellisesti. Esimerkiksi urkujen (kuva 8 sivulla 20) ympärille voidaan rakentaa suojakatos, jonka sisään soitin jää täydellisesti. Urut ovat herkkiä kosteuden ja lämpötilan vaihtelujen suhteen, ja siksi on pidettävä huolta, että myös korjaustöiden aikana kirkko on lämmin, eikä ilma ole liian kuivaa. Urkujen yhteydessä usein käytettävien kostuttimien käytön suhteen on oltava varovainen, jottei ilmasto suojauksien sisällä muodostu liian kosteaksi ja urut homehdu.



Kuva 8. Urut pitää suojata huolellisesti remontin aikana.

3.3 Kotkan kirkon peruskorjaus

Esimerkiksi Kotka-Kymin seurakunnan merkittävistä korjaushankkeista on valittu Kotkan kirkon peruskorjaus.

Kotkan uusgoottilaisuutta edustava tiilikirkko valmistui 31.10.1898 ja vihittiin käyttöön 27.11.1898. Kirkon suunnitteli insinööri-arkkitehti Josef Stenbäck, joka oli tunnettu kirkkojen rakentaja. Stenbäck suunnitteli kansallisromanttisia ja uusgoottilaisia kirkkoja ja muita rakennuksia puusta, graniitista ja tiilestä. Stenbäckin suunnittelemissa muista hyvin samantyyillisistä tiilikirkoista mainittakoon Joensuun (rakennettu vuonna 1903) ja Mikkelin (rakennettu vuonna 1897) kirkot. (33, s.26)

Kotkan kirkkoa on korjattu vuosien saatossa useaan otteeseen. Kirkkoon on tehty muun muassa taulukossa 3 sivulla 21 mainittuja korjauksia.

Taulukko 3. Kotkan kirkossa vuosien saatossa tehtyjä merkittäviä korjauksia (34).

Vuosi	Tehty korjaus
1914-1918	Tornin vuotavan vesikatteen korjaus ja uusiminen
1922	Lämmitysjärjestelmän muutos: kalorifeeriuunit korvattiin höyrykattilalla
1921	Sisäseinät maalattiin
1929	Kirkko liitettiin vesi- ja viemärijärjestelmään.
1932	Urkuparvi laajennettiin.
1936	Torniosan kate uusittiin. Seinäongelmien syytä tutkittiin ja syyksi arvioitiin tiilissä käytetty suolapitoinen savi.
1938	Pyöreiden tornien vesikate uusittiin. Kirkon vesikatto korjattiin ja maalattiin.
1948-1951	Urut uusittiin.
1957	Lämpökattila uusittiin.
1950-luku	Sodan aiheuttamia vaurioita korjattiin.
1958	Vesikattoa kunnostettiin ja kattoholvit lämpöeristettiin.
1961	Julkisivujen rapautuneiden tiilien ja saumojen sekä betoniosien korjaus. Ulko-ovia ja ikkunoita korjattiin. Kosteusvaurioituneita rappauksia uusittiin. Seinäpinnat maalattiin lateksipohjaisella maalilla.
1978	Kirkko liitettiin kaukolämpöön.
1980-luku	Ikkunat tiivistettiin ja ruusuikkunat korjattiin.
1986	Torni kunnostettiin.
1992	Sakasti ja kellari kunnostettiin.
1993-1998	Urkujen uusiminen ja urkuparven vahvistaminen. Ulkoseinien muuri- ja betonipintojen kunnostaminen.

Kotkan kirkon (kuvat 9 ja 10 sivulla 22) peruskorjaushankkeen sisältö ja laajuus perustui vuonna 2020 tehtyyn hankesuunnitelmaan ja siihen tehtyihin täsmennyksiin ja muutoksiin.



Kuva 9. Kotkan kirkko ulkoa.

Kuvassa 10 sivulla 23 on Kotkan kirkon peruskorjattu ruusukeikkuna ja valaisimet. Valaisimet ovat kirkon suunnitelleen arkkitehdin ja seppä Lindrothin yhteistyön tulos. Osa valaisimista oli jopa näytteillä Ateneumissa. Ruusukeikkunat ja kuori-ikkunoiden lasimaalaukset toimittivat saksalaiset yritykset. (35, s. 91)



Kuva 10. Kotkan kirkko sisältä.

3.3.1 Peruskorjauksen sisältö

Tämän opinnäytetyön tekemisen aikana Kotkan kirkon peruskorjaus on meneillään. Kotkan kirkon peruskorjaushankkeessa kunnostetaan sekä ulko- että sisätiloja ja piha-aluetta. Julkisivut, ikkunat ja ovet kunnostetaan. Sadevedenohjausta parannetaan ja betoniset vedenheittäjät uusitaan. Kosteusongelmien vuoksi vaurioituneet sisätilojen rappaukset uusitaan. Kirkon sisäänkäynnin yhteydessä oleva nykyinen morsiushuone muutetaan le-wc-tilaksi (liikuntaestettön). Uusi morsiuustila rakennetaan avaamalla eteistilasta uusi oviaukko nykyiseen varastotilaan, josta lämmin tila erotetaan uudella seinä- ja lattiarakenteella.

Olellaisena osana kirkon remonttia on kirkon monitoimisuuden lisääminen. Kirkkotiloilta toivotaan yhä enemmän muunneltavuutta ja kustannustehokkuutta. Monikäyttöisyyteen tähtäävien muutoksien tavoitteena on, että kirkkotiloja voi-

daan käyttää muuhunkin kuin messujen pitämiseen (36, s. 119). Tilan monipuolisen käytön esteeksi ovat osoittautuneet kiinteät kalusteet, kuten kirkkosalin penkit. Toiveena on myös ollut, että kirkosta löytyisi luonteva tila myös kirkkukahvien nauttimiselle, kastetilaisuuksille, lasten leikeille, pienimuotoisille viikkomessuille, erilaisille rukous- ja raamattupiireille, konserteille ja muille kokoontumisille. Kirkon monikäyttöisyyden lisäämiseksi kirkkosalista poistetaan takarivin penkkejä, jolloin kalustamalla takatila asianmukaisesti tilassa voidaan pitää pienimuotoisia tilaisuuksia ja kokouksia. (36, s.17) Tämän vuoksi Kotkan kirkkoonkin on tarkoitus tehdä monitoimitilaa salin päätyosaan poistamalla muutamia penkkirivejä.

Esteettömyyttä ulkoalueilla parannetaan kunnostamalla nykyinen sisäänkäyntiluiska sekä lisäämällä ja uusimalla sisäänkäyntien kaiteita. Liuskekivireitistä Kotkankadulta sankarihauta-alueelle muokataan toinen puoli luiskaksi. Piha-alueelle tulee huollon tarpeisiin pysäköintipaikkoja. Pyörätelineitä lisätään. Ulkovaistutus ja sisäänkäyntien valaistus uusitaan.

Kotkan kirkossa on ollut rakenteellisia ongelmia melkein sen koko olemassaolon ajan. Esimerkiksi seinien kosteus on vaikuttanut sisäpuolisten pinnoitteiden pysyvyyteen. Seiniä onkin korjattu vuosien saatossa useampaan kertaan. Kuvassa 11 näkyy vaurioita valuasfalttilattiassa ja eri aikoina tehtyjä rappauskorjauksia seinissä, joiden maalipintaa on poistettu.



Kuva 11. Sisäseinissä ja lattioissa on näkyvissä vaurioita ja eri aikakausina tehtyjä korjauksia.

Kun sisäseinistä on poistettu maalit tai osa rappauksesta, seinien kuivumista tarkkaillaan säännöllisesti kosteusmittauksin (kuva 12).



Kuva 12. Sisäseinien kuivumista seurataan kosteusmittauksin.

Julkisivuja tullaan korjaamaan uusimalla vaurioituneita tiiliä (kuvat 13 ja 14 sivulla 26), betonikoristeosia (kuva 15 sivulla 28) ja saumauksia. Kirkon julkisivut on käyty läpi ja korjaustarpeet on määritelty vaihdettavien tiilien osalta ja uusittavina saumauksina.



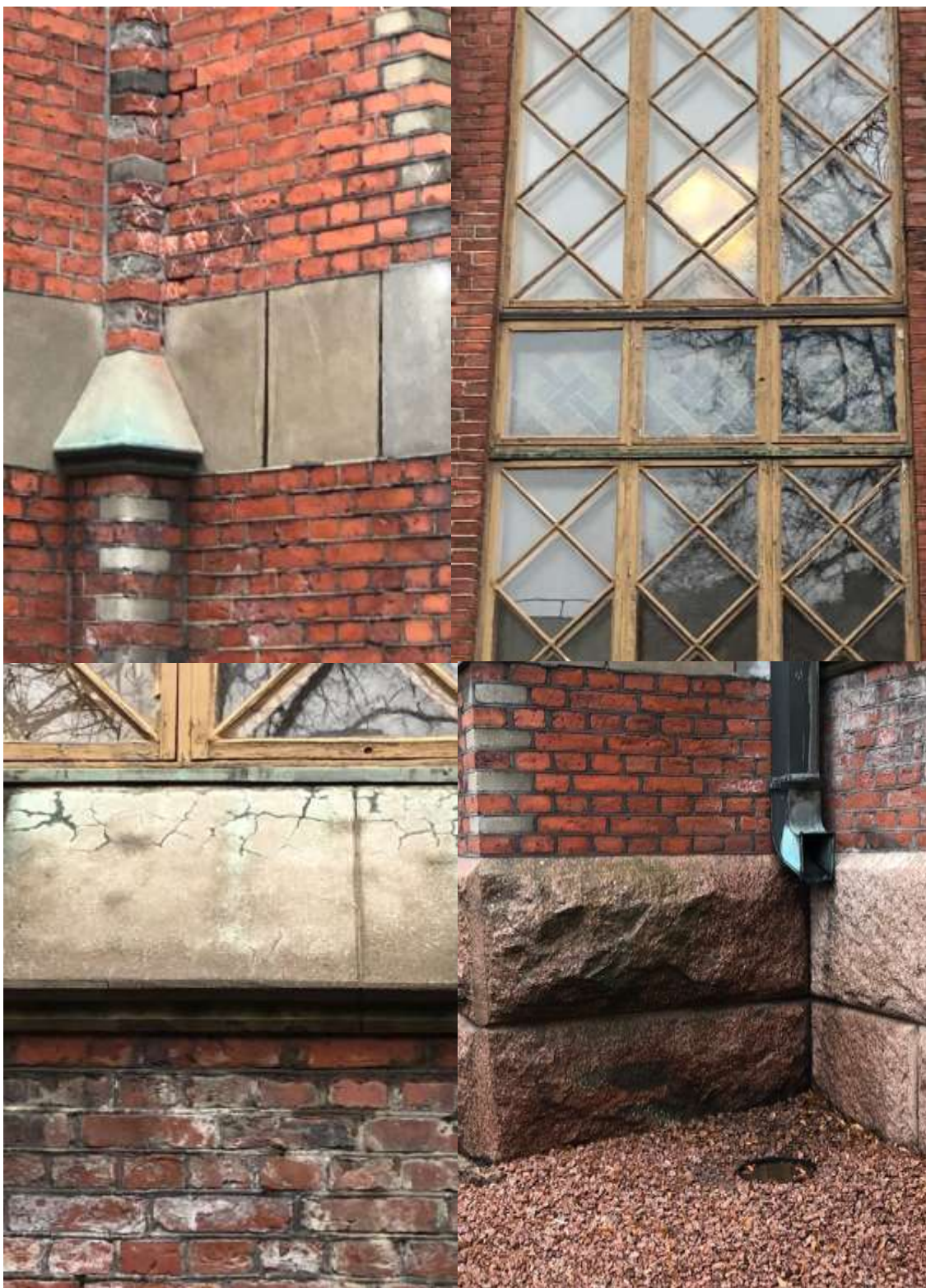
Kuva 13. Ulkoseinien vaurioituneita tiiliä



Kuva 14. Julkisivun vaurioituneita tiiliä ja betonisia koristeosia.

Sisäseinien kosteus on aiheuttanut seinien pintavaurioita. Alkuperäisen syyn kosteuden kertymiseen kirkon julkisivuihin on epäilty olevan suolapitoinen savi, jota

on käytetty tiilien teossa sekä sisäpintojen hengittämättömät pinnoitteet, jotka ovat estäneet kosteuden haihtumista rakenteesta. Julkisivujen ongelmana on massiivisen seinärakenteen kosteus ja huonokuntoiset ikkunat (kuva 15 sivulla 28). Kosteuden poistamisen osalta kartoitettiin sisäseiniin asennettavia kuivausjärjestelmiä. Järjestelmien energiatarve on kuitenkin suuri, ja nykyisillä energian hinnoilla ylläpitokustannus olisi noussut liian suureksi. Tämän vuoksi päädyttiin jakamaan urakka osiin siten, että ensin sisäseinistä purettiin pinnoitteet tarvittavilta osin ja seinät jätettiin kuivumaan luonnollisesti. Tämän jälkeen korjataan ulkoseinät, jotta kosteus ei pääsisi enää sitä kautta rakenteisiin. Sisäseinien uudelleen pinnoitus tehtäisiin mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman hengittävillä tuotteilla. Tulevaisuus näyttää, saavutetaanko tällä tavoin haluttu lopputulos. Ongelmana tässä on seinissä olevien eri-ikäisten paikkausmateriaalien vaikutus rakenteen hengittävyyteen.



Kuva 15. Julkisivujen ja rakenteiden vaurioita (uusittavat tiilet on merkitty ras-
tein).

3.3.2 Korjaushankkeen päätöksentekoprosessi

Koska Kotkan kirkon korjaushanke käsittää olennaisia muutoksia, joiksi laskeaan kirkkosalin takaosan penkkirivien poistaminen ja tilan muuttaminen monikäyttöisemmäksi, edellyttää hanke Museoviraston lausuntoa. Lisäksi olennainen muutos on liikuntaesteettömän le-wc:n rakentaminen nykyisen morsiuskamarin tilalle ja uuden morsiuskamarin rakentaminen entisen varaston paikalle. Toteutussuunnitelmista saatiin Museoviraston hankkeelle myönteinen lausunto. Suunnitelmia täsmennettiin vielä myöhemmin poistamalla ilmanvaihtolaitteva-
raus sekä seinien kuivaamiseen tarkoitettu järjestelmä, joiden osalta lausuntoai-
neistoa päivitettiin.

Suunnitelmien hyväksymismenettelyprosessi seurakunnassa käsittää päättä-
vien elimien (kirkkoneuvosto ja –valtuusto) päätöksen. Kirkkoneuvoston ja –val-
tuuston myönteisten päätösten jälkeen päätös siirtyi tuomiokapitulin ja Kirkko-
hallituksen päätettäväksi, joka hyväksyi suunnitelmat. Kirkkorakennus on suljet-
tuna korjauksen ajan eikä se ole käytössä. Se, että kirkko ei ole käytössä edel-
lyttää kirkkojärjestyksen (18) mukaista päätöksentekoa. Korvaavana tilana re-
montin aikana toimii Kotkan seurakuntakeskuksen salitila.

Tätä opinnäytetyötä tehtäessä varsinainen korjausurakka, joka on tarkoitus tehdä useammassa osassa, on käynnissä. Kirkon sisäseinien pinnoitteet on poistettu niiltä osin, kuin se on ollut välttämätöntä. Pinnat on jätetty kuivumaan. Seuraavana vaiheena urakassa on julkisivujen, katon vaurioiden, vedenohjauksen ja ikkunoiden korjaukset. Julkisivujen vaihdettavat tiilet on käyty läpi ja merkitty vahaliidulla. Tiilien vaihtotarvetta arvioidaan kuitenkin vielä julkisivu-urakan kuluessa. Kun ulkopuoliset korjaukset on saatu valmiiksi, kilpailutetaan ja korjataan sisäpuoliset osat ja lopuksi tehdään pihalle tarvittavat muutokset.

4 Seurakunnan kiinteistöjen realisointi

Seurakunnilla on perinteisesti ollut runsaasti erilaista kiinteää omaisuutta, kuten tontteja, metsää ja erilaisia kiinteistöjä. Tässä opinnäytetyössä keskitytään kiinteistöjen ja osakeyhtiömuotoisten taloyhtiöiden realisointiin. Tonttien ja metsätilojen myynti on rajattu tämän opinnäytetyön ulkopuolelle, vaikkakin menettelytavat ovat niidenkin myynissä samankaltaisia. Kotka-Kymin seurakunnan kiinteistöstrategian mukaisesti seurakunnan tarkoituksena on realisoida sellaisia kohteita, joille ei enää ole tarvetta eikä käyttöä seurakunnan toiminnassa. Kolmen seurakunnan yhdistyessä tilojen tarve on vähentynyt huomattavasti, koska toimintoja voidaan keskittää yhteisiin tiloihin. Lisäksi on huomioitava Kotkan asukasmäärän ja seurakuntalaisten määrän muuttuminen ja kaupungin ikärakenteen muutos, joiden myötä seurakunnan tilantarve vähenee ja muuttuu. Tämän vuoksi on päädytty esimerkiksi siihen, että toinen Kotka-Kymin seurakunnan seurakuntakeskuksista, kaksi seurakuntataloa ja yksi kurssikeskus realisoidaan.

Seurakunnan realisoidessa kiinteistöjä ja asunto-osakeyhtiöitä tarjousten saamiseksi hyödynnetään yleensä kiinteistönvälittäjän tekemää myyntityötä, spontaaneja myyntiyhteydenottoja ja internetin myynti- tai huutokauppasivustoja. Seurakunnan rakennusten realisointi on usein haasteellista johtuen kiinteistöjen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta ja uniikeista erityispiirteistä. Maankäyttö- ja rakennuslain (19) 176 §:n 1 momentin mukaan tilapäisen rakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää rakennuslupa enintään viiden vuoden ajaksi. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan tätä säännöstä voidaan soveltaa rakennuksen tilapäiseen käyttötarkoituksen muuttamiseen (37). Sellaisten seurakunnan omistamien rakennusten, jotka on jo alun perin tarkoitettu muuhun kuin varsinaiseen seurakunnalliseen toimintaan, kuten pappiloiden, myynti on helpompaa. Pappiloita onkin myyty asunnoiksi.

4.1 Kiinteistöjen realisointi

Kiinteistöjen myynnin osalta olisi jo etukäteen hyvä kartoittaa yhtiöittämismahdollisuuksia. Kiinteistön yhtiöittäminen helpottaa omistusjärjestelyjä esimerkiksi kiinteistön eri osien osalta. Useamman yhtiön tapauksessa voidaan hallinnanjakosopimuksen avulla määritellä eri yhtiöiden osuudet samasta tontista. Saataan myös joutua tekemään yhteisjärjestelysopimuksia, joissa määritellään eri yhtiöiden oikeudet ja vastuut yhteisistä rakenteista, järjestelmistä ja kulkuyhteyksistä.

Kiinteistöjen myyntiä varten olisi hyvä tehdä ensin kiinteistöjen kuntoarviot, jotta kiinteistön sen hetkinen tekninen kunto olisi selvillä. Kuntoarvio sisältää yleensä myös rakenneteknisen ja taloteknisen pts-suunnitelman, jolloin tulevat korjaustarpeet ovat tiedossa. Yksittäisiä asunto-osakkeita myytäessä kokonaisesta asunto-osakeyhtiöstä olisi hyvä tehdä sekä yksittäisen huoneiston että koko yhtiön kuntoarvio myöhempien korjausvastuiden välttämiseksi.

Seurakunnan päätöksenteon osalta yhtiömuotoisten kohteiden realisointi on yksinkertaisempaa, koska ne katsotaan irtaimiksi omaisuudeksi ja niiden myyntiin riittää seurakunnan oma päätös. Kiinteistöjen myyminen edellyttää seurakunnalta päätöksentekoa kirkkoneuvostossa, -valtuustossa, tuomiokapitulissa ja kirkkohallituksessa. Seurakunnassa tehtävän päätöksen lisäksi kiinteän omaisuuden luovutukset on alistettava kirkkohallitukselle (17). Päätöksillä on valitusajat, jotka vaikuttavat osaltaan siihen, että päätösprosessit kestävät kauan.

Alistettaessa asiaa Kirkkohallituksen käsittelyyn tulee mukaan liittää kirkkovaltuuston pöytäkirjan ote, jossa asiaa on käsitelty. Kyseessä on niin kutsuttu pitkä pöytäkirjan ote, josta pitää käydä ilmi

- toimielimen kokoonpano
- kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
- päätösasiakohta
- valitusosoituspykälä ja muutoksenhakuviranomainen (Kirkkohallitus)
- pöytäkirjan allekirjoitukset

- asiakohdan mahdolliset liitteet ja
- muiden normaalien kiinteistökaupan liitteiden lisäksi arviomiesten lausunto myytävän kiinteistön käyvästä arvosta.

Pöytäkirjan otteesta tai muusta asiana liitetystä asiakirjasta, kuten kuulutusjäljennöksestä, tulee käydä ilmi, milloin pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävillä. Pöytäkirjan tulee olla nähtävillä koko muutoksenhakuajan (1 ja 30 päivää).

Kiinteistökaupan päätöksenteon liitteinä tulee edellä mainitun arviokirjan lisäksi olla

- lainhuuto- ja rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kiinteistörekisterin karttaote ja
- jäljennös asemakaavasta, mikäli kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella.

Kiinteistökauppaa tehtäessä on huomioitava, että kiinteistökaupassa tarjous ei sido tarjoajaa (38). Tämän takia kaupasta tulisi tehdä esisopimus, jonka kaupanvahvistaja vahvistaa. Koska seurakunnallinen päätöksentekoprosessi kestää kauan, tarjoajan pitää sitoutua kauppaan koko päätösprosessin ajaksi.

Kiinteistöjä myytäessä saatetaan tehdä myös niin kutsuttu due diligence – selvitys, joka saattaa sisältää yhden tai useamman arvioinnin kaupan osalta esimerkiksi lakiasioihin, talouteen tai teknisiin yksityiskohtiin liittyen. Due diligence -toimeksiannon laajuus riippuu ostajan riskinottokyvystä ja asemasta, kohteen koosta ja siitä, kuinka paljon ostaja on halukas maksamaan ulkopuolisille asiantuntijoille varmuudesta ja mielenrauhasta. (39)

Yhtiömuotoisten kiinteistöjen myyntitilanteissa laaditaan toisinaan tekninen due diligence (TDD) -selvitys osana kaupankäynnin osapuolten vastuiden ja kauppakohteen ominaisuuksien määrittelyä. Perinteisesti TDD sisältää kuntoarvion, jonka tarkoituksena on määrittää kiinteistön tekninen kunto, riskit, korjaustarpeet ja alustavat kustannusennusteet korjauksille. TDD:hen voidaan

tarpeen mukaan liittää myös muita selvityksiä muun muassa kiinteistön ylläpitoon tai kaavoitukseen liittyen. Due diligence on ensisijaisesti päätöksenteon perusta ostoyhtiölle. Se myös toimii tukena esimerkiksi ostajan ja myyjän välisissä sopimusneuvotteluissa, rahoituspäätöksissä ja yhtiön haltuunotossa. (40, s. 2; 41)

4.2 Asunto-osakeyhtiön, kiinteistöosakeyhtiön ja osakkeiden myyminen

Yksittäisten asunto-osakkeiden kauppaa säätelee asuntokauppalaki (42). Laki koskee muun muassa asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa. Asunto-osakeyhtiön myyminen on seurakunnan toiminnan kannalta yksinkertaisempaa, koska asunto-osakeyhtiön osakekanta katsotaan irtaimeksi omaisuudeksi, ja se voidaan myydä seurakunnan omalla päätöksellä. Asunto-osakeyhtiö voidaan myydä joko yksittäisinä osakkeina, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan, tai koko asunto-osakeyhtiö. Kokonaista asunto-osakeyhtiötä myytäessä myydään yhtiön kaikki osakkeet kerralla. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan soveltaa joko asunto-osakeyhtiölakia (43) tai osakeyhtiölakia (44). Jos yhtiöjärjestyksessä ei muuta mainita, keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (43). Mikäli kuitenkin yhtiö on perustettu aikaisemmin kuin 1.1.1992, siihen sovelletaan osakeyhtiölakia (44).

Asunto-osakeyhtiön myyminen huoneisto kerrallaan saattaa aiheuttaa ongelmia esimerkiksi osakkaiden yhdenvertaisuuden ja hallinnon järjestämisen osalta. Asunto-osakeyhtiöissä päätöksenteossa saatetaan esimerkiksi joutua käyttämään äänileikkuria suuremman omistajuuden osalta, jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on maininta äänileikkureiden käyttämisestä (43). Tämä on hyvä ottaa huomioon jo etukäteen ja tehdä tarvittavat yhtiöjärjestysmuutokset silloin, kun se on vielä omistusjärjestelyjen osalta mahdollista myyjän omistessa kohteen kokonaan. Myytäessä kokonaista asunto-osakeyhtiötä yksi osake kerrallaan osa osakkeista, äänivallasta ja kustannuksista jää edelleen myyjälle, kunnes kaikki osakkeet on myyty. Vastuukysymysten osalta koko osakekannan

myyminen kerralla on helpompaa, koska vastuiden osalta on helpompaa operoida kokonaisen asunto-osakeyhtiön kuin monien yksittäisten osakkaiden kanssa.

Mikäli myytävän yhtiön hallituksen jäsenet ovat seurakunnan luottamus- tai virkahenkilöitä, vastuiden rajaamiseksi hallituksen jäsenien hallitusjäsenyys kannattaa päättää yhtiön myyntihetkeen, jolloin hallitus eroaa. Tämä edellyttää, että ostaja pitää välittömästi kaupan yhteydessä ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa nimetään yhtiölle uusi hallitus, koska yhtiö ei voi toimia ilman hallitusta.

Kokonaista asunto-osakeyhtiötä realisoitaessa tarvittavia dokumentteja ovat

- kauppakirja
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- lainhuutodistus
- yhtiöjärjestys
- kaupparekisteriote
- tilinpäätös tai välitilinpäätös kauppahetkellä, jos kauppa toteutuu kesken tilikauden.
- tilintarkastajan lausunto
- hallituksen eroilmoitus
- hallituksen ja yhtiökokouksen pöytäkirja
- osakekirjat
- ajan tasalla olevat osakeluettelomerkinnät
- vuokrasopimusten ja vakuuksien siirtodokumentti ja vuokrasopimukset sekä
- avaimet ja avainkuittaukset.

Mikäli myyjä omistaa tontin, on arvioitava, kannattaako tontin omistusoikeus jättää itselle ja vuokrata tontti vai myydä tontti asunto-osakeyhtiökaupan mukana.

Mikäli tontti jää myyjälle, tontista pitää tehdä erillinen vuokrasopimus.

Tämän opinnäytetyön tekemisen aikana Kotka-Kymin seurakunnan omistama asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Kotkan Karhulan Tapuli realisoitiin. Asunto-osakeyhtiön koko osakekanta myytiin ja yhtiön rakennus jäi seurakunnan omistamalle vuokratontille. Tontin vuokrasopimus yhtiön kanssa oli tehty jo aiemmin. Lisäksi Kotkan seurakuntakeskuksen ja Aittakorven seurakuntatalon myynnin päätösprosessit olivat käynnissä.

5 Kurssikeskuksen kehittäminen

Kotkan, Kymin ja Langinkosken seurakuntien yhdistyessä kurssikeskuksia oli kolme: Lehtisensaaren, Höyterin ja Ristiniemen kurssikeskus. Tähän mennessä yksi kurssikeskuksista, Lehtisensaaren kurssikeskus, on realisoitu. Kirkkovaikkuusto päätti, että seurakunta luopuu Ristiniemen kurssikeskuksesta teknisten ja taloudellisten syiden perusteella. Päätettiin myös nimetä hankeryhmä Höyterin kurssikeskuksen kehittämiseksi ja tehdä hankesuunnitelma, jossa selvitetään korjausvaihtoehdon lisäksi uudisrakentamisen mahdollisuus.

Ristiniemen kurssikeskuksen tiloja voidaan kuitenkin hyödyntää Höyterin kurssikeskuksen mahdollisen korjaus- tai rakennushankkeen aikana, kun Höyterin tiloja ei voida enää käyttää. Vaikka Ristiniemen kurssikeskuksen tilat ovat seurakunnan realisointilistalla, tiloja voitaisiin mahdollisesti vuokrata seurakunnalle myös realisoinnin toteuduttua. Ristiniemen kurssikeskuksen osalta on tämän vuoksi tässä selvityksessä esitetty myös tämän kohteen tilat ja kunnostustarpeet.

Höyterin kurssikeskuksen kehittämiseksi nimettyyn hankeryhmään valittiin edustajat kirkkoneuvostosta (2) sekä seurakuntatyön (1) että kiinteistö- ja hautausmaaston (1) johtokunnasta. Kirkkoneuvosto päätti valtuuttaa silloisen vs. kirkkoherran, talousjohtajan sekä työalojen esimiehet, vs. kirkkoherran johdolla, nimeämään työalojen edustajat hankeryhmään. Lisäksi hankeryhmään nimettiin kiinteistöpäällikkö ja yksi nuorten seurakuntalaisten edustaja. Hankeryhmä koontui yhteensä 7 kertaa. Kokouksissa kehitettiin tiedonkeruutapoja, suunnitel-

tiin kyselyjä, käsiteltiin kyselyissä saatuja tuloksia ja tehtiin tarveselvityslinjauksia. Lisäksi työryhmä tutustui sekä Ristiniemen että Höyterin kurssikeskuksiin tekemällä niihin ekskursion. Uudelle valtuustokaudelle nimitettiin uusi työryhmä.

5.1 Seurakunnan käytössä olevat kurssikeskukset

5.1.1 Ristiniemi

Silloinen Kotkan seurakunta osti vuonna 1970 noin 9 hehtaarin laajuisen Ristiniemen kiinteistön vuonna 1970. Kiinteistön rakennuskanta käsitti tuolloin pienen huvilarakennuksen, saunan, hirsimökin ja puuvajan. Jo hankintavaiheessa oli tiedossa, että alueen tehokas käyttö edellytti uusien tilojen rakentamista. Ristiniemen kurssikeskuksen päärakennus valmistui 1973. Uudelle päärakennukselle oli tarvetta, koska silloin käytössä ollut Lehtisen saaren kesäkodin päärakennus tuhoutui tulipalossa. Ristiniemen tilalla ollut vanha huvilarakennus toimi alussa tilapäisenä majoitusrakennuksena. Kurssikeskus valmistui nykyiseen laajuuteensa vuonna 1974. Mikkelin hiippakunnan piispa Osmo Alaja vihki Ristiniemen kurssikeskuksen käyttöön 18.5.1974.

Ristiniemen kurssikeskuksessa on runsaasti avaraa salitilaa, pienempiä luokkatiloja sekä majoitustiloja. Lisäksi siellä on uudehko hyvin varusteltu valmistuskeittiö, jossa on varastotilaa sekä kuiville tuotteille että kylmäsäilytystä tarvitseville tuotteille. Ristiniemen valmistuskeittiö on mitoitettu siten, että siellä voidaan valmistaa ruokaa myös muihin seurakunnan tarpeisiin. Kurssikeskushankeryhmän tekemän ekskursion yhteydessä työryhmä arvosti erityisesti Ristiniemen avaria salitiloja, joiden isoista ikkunoista oli upeat ja esteettömät näkymät ulos rannan suuntaan merelle. Kauniit vuodenaikojen mukaan vaihtuvat näkymät ovat kuin alttaritaulu. Tässäkin kiinteistössä todettiin lisätarpeita oikein mitoitetuille varastotiloille erilaisille ja erikokoisille tarvikkeille, kuten soittimille ja urheilutarvikkeille. Yleinen ajanviettotila (aula) todettiin tarpeelliseksi. Ristiniemen tilat ovat pääosin esteettömiä ja samassa tasossa. Kurssikeskuksen tilat muodostuvat seuraavasti:

- monitoimisal

150 hengelle

- ruokasali 100 hengelle
- kaksi luokkahuonetta (50 hlöä / luokka)
- yhdeksän ryhmätyötilaa (6–8 hlöä / luokka)
- rantasauna ja takkatila
- majoituspaikkoja 82 hengelle.

Pihalla on pelikenttiä, luontopolku, nuotiopaikkoja ja rannassa rantasauna.

Ristiniemen kurssikeskuksen päärakennus valmistui vuonna 1973 (kuva 16). Vuosien kuluessa rakennuksia on korjattu ja rakennettu lisärakennuksia. Majoitussiivet A ja B sekä sauna rakennettiin vuosina 1973–1974. Päärakennuksen pinta-ala on 823 m², majoitussiipien yhteispinta-ala on 1100 m², sekä saunan pinta-ala on 125 m².



Kuva 16. Ristiniemen kurssikeskuksen päärakennus (45).

5.1.2 Ristiniemessä tehdyt korjaukset

Taulukossa 4 sivuilla 38 on Ristiniemen kurssikeskuksessa tehdyt suurimmat korjaukset.

Taulukko 4. Ristiniemen kurssikeskuksen suurimmat korjaukset

Vuosi	Tehty toimenpide
1974 ja 1977	emännän/taloudenhoitajan asunto
1976	huoltorakennuksen laajennus
1984	tuulikaapit
1989	kuivaushuone
1995	keittiön jätekatos
2000	ruokasalin ja terassin laajennus
2002	juhlasalin ja varaston vesikattojen uusiminen
2004	jäteveden puhdistamon korjaus
2006	jätekatoksen rakentaminen
2010	keittiön uusiminen

5.1.3 Höyteri

Höyterin rakennuskanta on pääosin hirsirakenteinen ja se sijaitsee meren rannalla Kotkan ja Haminan puolivälissä. Rantaan rajoittuva, neljästä tilasta koostuva alue, on noin 6,4 hehtaarin suuruinen. Kurssikeskuksen ensimmäiset osat ovat valmistuneet vuonna 1964 ja alueen rakennuskantaa on laajennettu useaan otteeseen, ensin vuonna 1974 uudella päärakennuksella ja myöhemmin vuonna 1981 uusilla majoitus- ja luokkatiloilla. Alueella sijaitsee myös 1700-luvun savupirtti. Yhteensä alueelle on rakennettu noin 1 660 m² erilaisia tiloja.

Höyteriin kuuluu yhteensä neljä Kotka-Kymin seurakunnan omistuksessa olevaa kiinteistöä, jotka ovat

- 285-417-1-309
- 285-417-1-307
- 285-417-1-203 ja
285-417-1-226.

Kuvassa 17 sivulla 39 näkyy Höyterin kurssikeskuksen sijainti ilmakuvassa.



Kuva 17. Höyterin kurssikeskuksen sijainti ilmakuvassa (46).

Kiinteistöjen rajat näkyvät kuvassa 18.



Kuva 18. Höyteriin kuuluvat kiinteistöt (47).

Höyterin tarveselvityksen tarkoitus on valmistella Höyterin kehityshanketta hankesuunnittelua varten. Tavoitteena on ollut muodostaa yleiskuvaa hankkeesta ja sen laajuudesta hankesuunnittelun käynnistämiseksi. Tämän tarveselvityksen

laadinnassa on hyödynnetty seurakunnalle ja työntekijöille tehtyjä kyselyjä sekä Höyterin kehittämistyöryhmän työskentelyn yhteydessä tehtyjä linjauksia.

Höyterin kurssikeskus sai alkunsa, kun silloinen Kymin seurakunta osti Kymin kirkkoherran Otto Wilhelm Kärkkäisen kesähuvilan. Liisanniemessä lähellä Höyterinpohjaa sijainnut kesähuvila purettiin ja paikalle rakennettiin hirsitalo, Liisan pirtti, joka kuitenkin jäi pian ahtaaksi. Pihan toiselle puolelle rakennettiin Puustelli, jossa oli aluksi neljä kahdeksan hengen huonetta. 1970-luvun alussa Liisan pirttiä jatkettiin Alvarilla, jossa on kymmenen majoitushuonetta, aula ja saniteetitilat. Keittiö ja ruokasali saivat oman rakennuksen, jolloin koko päärakennus oli kurssikäytössä. Viimeisin laajennus tehtiin vuonna 1981, kun Puustelli-rakennusta laajennettiin. Siinä on nyt 19 majoitushuonetta, luokkahuone, ryhmätila ja aula. Erilliseen saunarakennukseen tehtiin yksi sauna lisää ja takkahuone. Alueelle on siirretty savupirtti ja kaksi vanhaa aittaa. 1700-luvulla rakennettu savupirtti on seudun vanhimpia säilyneitä puurakennuksia. Tupaan on muurattu historiallisesti aito tulisija muureineen ja kiuaskivineen.

Höyterin kurssikeskus muodostuu useista eri-ikäisistä tiloista ja hirsirakennuksista. Ongelmana on se, etteivät rakennukset eivätkä märkätilat ole esteettömiä, vaikkakin sisäänkäynteihin on tehty rampeja helpottamaan liikkumista. Höyterissä on myös valmistuskeittiö, joka on mitoitettu kurssikeskuksen tämänhetkiin omiin tarpeisiin. Ruokalan yhteydessä ei ole wc-tiloja. Tutustumiskäynnin yhteydessä todettiin, että rakennukset pitäisi päivittää vastaamaan tämänhetkiä laatuvaatimuksia. Kurssikeskuksen tilat muodostuvat seuraavasti:

- Liisan pirtti
iso sali 100 henkilölle
- ruokasali
noin 80-100 henkilölle
- rantasauna, jossa 2 saunatilaa ja takkatupa
noin 20 henkilölle
- savupirtti ja 2 vanhaa aittaa
- 2 erillistä majoitusrakennusta, joissa majoituspaikkoja
yhteensä 110 henkilölle

- pyhäkkö hiljentymistila
20 henkilölle
- Mikon tupa luokkahuone
32 henkilölle.

Kuvassa 19 on Liisan pirtti.



Kuva 19. Höyterin kurssikeskuksen Liisan pirtti.

5.1.4 Höyterissä tehdyt korjaukset

Höyterin rakennuksia on laajennettu useaan otteeseen sen jälkeen, kun ensimmäinen rakennus valmistui vuonna 1960. Sauna- ja majoitusrakennus valmistuivat vuonna 1963. Päärakennus ja vahtimestarin asunto valmistuivat vuonna 1971. Saunarakennusta laajennettiin vuonna 1982, ja majoitusrakennus rakennettiin vuonna 1995. Rakennuksia on korjattu vuosien kuluessa. Taulukossa 5 sivuilla 41-42 on esitetty tehdyt korjaukset ja korjausvuodet.

Taulukko 5. Höyterissä eri vuosina tehdyt korjaukset.

Vuosi	Tehty korjaus
Rakenteelliset korjaukset	
1974	Talourakennuksen muutos- ja laajennustyöt
1977	grillin rakentaminen
1980	majoitussiiven laajennus
1980	lämmönjakokeskuksen laajennus
1982	saunan laajennus
1984	laiturin korjaus
1995	vahtimestarin asunto
1996	savupirtin katon uusiminen

1997	keittiön, käytävän ja wc:n remontti
1997	ruokalarakennuksen remontti
2002	ikkunat
2003	saunan katto
2003	sadevesijärjestelmä ja viemärien uusinta
2004	keittiön kylmiö
2005	lattioiden hionta ja lakkaus
2005-2006	vesikattojen korjaaminen
2007	saunan vesikatto
2010- eteenpäin	vesikattotöitä
LVI	
1983	viemärin muutostyö
1986	paineviemäri
2002	Lämmitysjärjestelmän muutos
2004	pumppaamo
2006	LVI-kuntokatselmus
2009	vesijohto (Itäranta-Höyteri)
2012	Maalämpö
Sähkö	
1966	sähköistys
1982	saunan sähköistys
1997	ruokalan sähköjen uusiminen
2005	paloilmoitin kaapelointi
2012	lämmitysjärjestelmän sähköistys

Kuvassa 20 ja kuvassa 21 sivulla 43 on Höyterin sisätiloja. Kuvassa 20 on nähtävissä yksi Höyterin sisätilojen ongelmasta. Hirsien välissä olevat riveet ja muut tilkemateriaalit pursuavat ulos, koska tehtyjen lisärakennusosien risteävät rakenteet estävät hirsien normaalin painumisen. Makuutilat (kuva 21 sivulla 43) ovat pieniä, eikä ilma vaihdu.



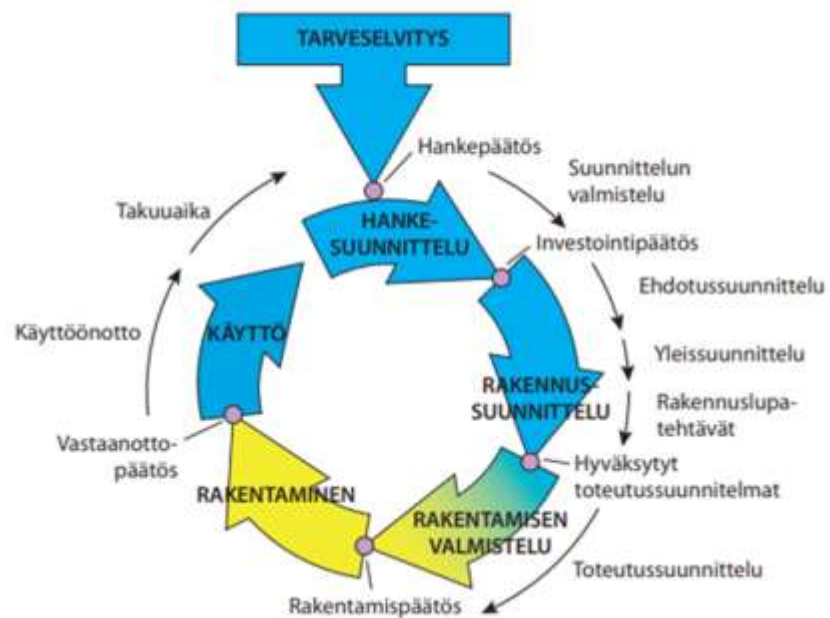
Kuva 20. Höyterin sisätiloja



Kuva 21. Höyterin sisätiloja.

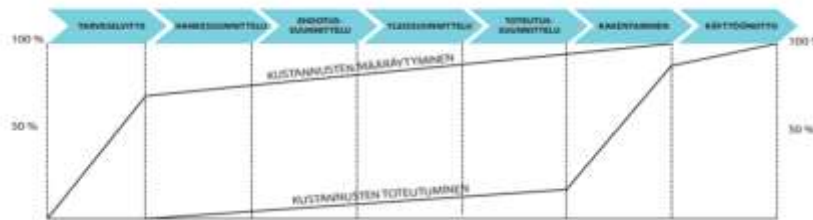
5.2 Uudisrakennushankkeen etenemisen vaiheita

Rakennushanke etenee kuvan 23 mukaisesti. Ensimmäisenä vaiheena ennen varsinaista hankepäätöstä on tarveselvitys, jossa määritellään käyttäjien tarpeet.



Kuva 23. Rakennushankkeen tehtävät ja tehtävät päätökset. (48, s. 8)

Rakentamisen kustannuksista määräytyy suurin osa eli yli puolet tarveselvitys- vaiheen aikana kuvan 24 mukaisesti. Tarveselvitysvaiheeseen pitää paneutua huolellisesti ja määritellä tarkkaan hankkeen kokoluokka ja ominaispiirteet.



Kuva 24. Rakennushankkeen kustannusten määräytyminen ja toteutuminen eri vaiheissa (48, s. 8)

5.3 Kurssikeskustarveselvitys

5.3.1 Tarpeiden ja mahdollisuuksien kartoitus

Kurssikeskushanke käynnistyy tarveselvityksellä kuvan 23 sivulla 43 mukaisesti. Tarveselvitystä varten selvitetään tilahankinnan tarpeellisuus, tiloihin sijoittuvat toiminnot ja käyttäjät sekä näiden tarpeet ja laaditaan alustava tilaohjelma, määritellään tilojen laajuus sekä rakentamisen tai korjaamisen alustavat kustannustiedot. Seurakunnan tarpeiden muuttuessa on hyvä hahmottaa muuttuvia käyttäjätarpeita, rajallisia taloudellisia resursseja ja inventoida olemassa olevaa kiinteistökantaa taulukon 6 mukaisesti.

Taulukko 6. Muuttuvat käyttäjätarpeet ja taloudellinen tilanne sekä olemassa oleva kiinteistökanta (49).

Muuttuvat käyttäjätarpeet	Rajalliset taloudelliset mahdollisuudet	Olemassa oleva kiinteistökanta
<ul style="list-style-type: none"> • Palvelutarpeiden ja tilatarjonnan yhteensovittaminen • Miten tuotetaan tulevaisuuden palvelut? • Digitalisaatio muuttaa palvelu- ja tilatarpeita – mutta kuinka? 	<ul style="list-style-type: none"> • Tilojen käyttöä tehostettava, jotta saavutetaan kustannussäästöjä • Investointien kohdentaminen: palvelu- ja tilatarpeet vs. käytettävissä olevat resurssit • Kiinteistöjen ja palveluiden organisointi- ja hankintamallit, kasvava yhteistyö yksityisen sektorin kanssa 	<ul style="list-style-type: none"> • Vanheneva tilakanta; korjaustarpeet, sisäilmahaasteet • Joustavuus ja muunneltavuus keskeisiä tilankäytön tehostamiseksi • Tarpeettomaksi jäävien tilojen jatko- ja uudelleenkehitys sekä luopuminen

Toimitilarapeiden arvioinnissa on myös huomioitava myös tarpeiden ja muutosten ajallinen perspektiivi (kuva 25), mikä on olennaista muuttuvassa seurakuntakentässä. Seurakunnan tarpeiden osalta on vaikeaa määrittää kysynnän tarvetta pitkällä aikavälillä.



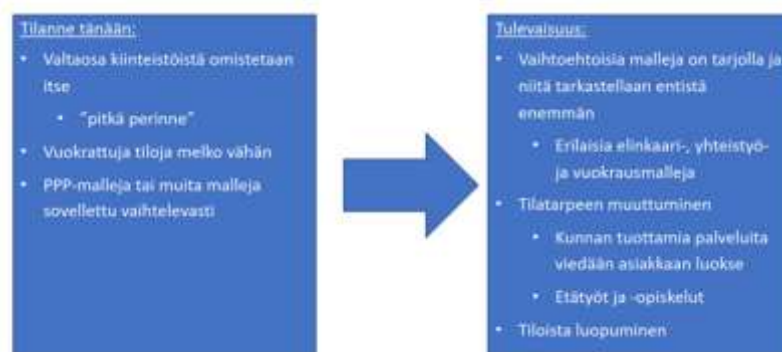
Kuva 25. Tarpeiden ja muutosten ajallinen perspektiivi (ppp = private public partnership) (49).

Höyterin uudisrakennushankkeen tarveselvityksen aikana pohdittiin laajemmin seurakunnan toimitilastrategiaa kuvan 26 mukaisesti määritellyllä tavalla. Seurakunnan on määriteltävä tarkkaan pitkän aikavälin strategia, jolla perusteella hankkeita käynnistetään.



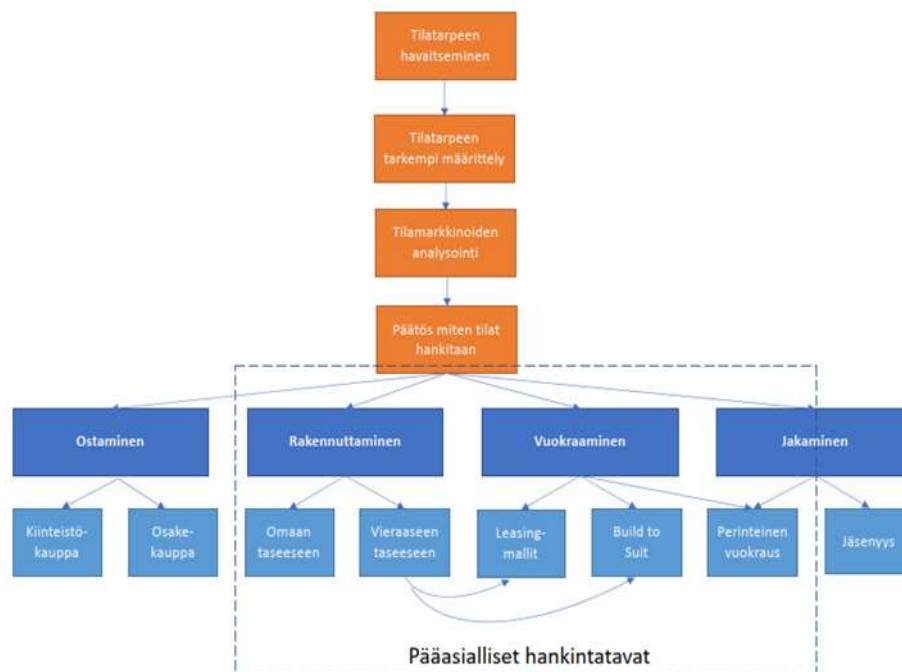
Kuva 26. Organisaation strategian vaikutukset toimitilastrategiaan. (Build-to-suit tarkoittaa räätälöintiä eli tilan rakentamista tilaajan tilauksen ja teknisen tehtävän mukaisesti. sales and lease back tarkoittaa, että myydään kohde ja vuokrataan se takaisin.) (49).

Seurakunnan uuden kurssikeskuksen osalta vaihtoehtoina voisi olla rakentaminen itselle, uuden kohteen hankinta tai vuokraaminen tai tilojen käytön jakaminen jonkun toisen toimijan kanssa. Ongelmana Kotkan seudulla kuitenkin on kiinteistöjen rajallinen tarjonta, tarjolla olevien kiinteistöjen soveltumattomuus seurakunnan käyttöön ja samaan käyttöajankohtaan painottuva tilojen tarve. Seurakunnan tämänhetkinen tilanne vastaa kuvan 27 tilannetta ”Tilanne tänään.” Seurakunnilla on kiinteistöjen omistamisessa pitkät perinteet ja vuokratuista tiloista on melko vähän.



Kuva 27. Kiinteistöihankinnan vaihtoehdot tänään ja tulevaisuudessa (ppp = private public partnership) (49).

Tilatarpeiden täyttämisen vaihtoehtoiset ratkaisut ja hankintatavat on esitetty kuvassa 28 sivulla 47.



Kuva 28. Tilojen hankintatavat (build-to-suit tarkoittaa räätälöintiä eli tilan rakentamista tilaajan tilauksen ja teknisen tehtävän mukaisesti) (49).

Näiden tuloksena perustellaan tilahankinnan tarpeellisuus tai olemassa olevan tilan korjaus- tai muutostarve, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkitaan vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä vertaillaan eri ratkaisuja. Lisäksi laaditaan alustava tilaohjelma, laajuus (bruttoala) ja kustannusarvio. Tilaohjelmaan luetteloidaan toimintojen vaatimat tilat sekä tiedot tilojen määrästä ja pinta-aloista. Tilaohjelmassa otetaan huomioon myös toiminnalliset oheistilat. Tietoja tarkennetaan myöhemmin hankkeen eri vaiheissa, jolloin esitetään yksityiskohtaisempia vaatimuksia esimerkiksi tilojen pintojen ja varusteiden suhteen. Tilaohjelma toimii pohjana jatkosuunnittelulle ja on hankesuunnitelman liitteenä. Tarveselvityksen jälkeen tehdään hankepäätös. (50, s. 3)

Höyterin kurssikeskushankkeen uudisrakennuksen tarveselvitys käynnistyi tilatarpeiden määrittelyllä, jota selvitettiin erilaisilla kyselytutkimuksilla. Tavoitteena oli muodostaa yleiskuva hankkeesta hankesuunnittelun käynnistämiseksi.

5.3.2 Kyselytutkimus seurakuntalaisille

Seurakuntalaisten ajatuksia kurssikeskuksen kehittämisestä kartoitettiin kyselytutkimuksen avulla. Linkki kyselyyn oli seurakunnan verkkosivuilla, jossa kyselystä informoitiin. Lisäksi kysely oli seurakunnan intranet-sivuilla, Facebook-sivuilla, ja linkkiä kyselyyn jaettiin erilaisille sähköpostiryhmille, kuten luottamushenkilöille. Kysely on liitteenä 1.

Vastausajan loppuun mennessä saatiin yhteensä 65 vastausta. Kyselytutkimuksessa selvitettiin vastaajan asemaa seurakuntakentässä kysymyksellä, onko vastaaja seurakunnan jäsen, luottamushenkilö tai työntekijä. Osa vastaajista kuului useampaan ryhmään, kuten luottamushenkilöt ja osa työntekijöistä, jotka ovat myös seurakuntalaisia. Vastaajat luokiteltiin aina vain yhteen ryhmään eli ne, jotka olivat valinneet olevansa sekä seurakuntalaisia että luottamushenkilöitä tai työntekijöitä, luokiteltiin pelkästään luottamushenkilöiksi tai työntekijöiksi. Taulukossa 7 on esitetty vastaajien jakaantuminen eri vastaajaryhmiin.

Taulukko 7. Kyselyyn vastanneiden määrät eri vastaajaryhmissä.

Vastaajaryhmä	määrä/henkilöä
seurakuntalaiset	38
luottamushenkilöt	7
työntekijät	14
ei-seurakunnan jäsenet	6
yhteensä	65

Tulevaisuuden Höyteri-kyselyssä selvitettiin vastaajan asennetta Höyteriin kysymyksellä ”Onko Höyteri vastaajalle mieluinen?”. Höyterin koki mieluiseksi 59 vastaajaa, ei-mieluiseksi 5 vastaajaa, ja yksi vastaaja ei vastannut kysymykseen.

Höyterin ei-mieluiseksi kokeneet (5 vastausta) perustelivat vastauksiaan muun muassa tilojen huonokuntoisuudella (lahoavat hirret, vanhat pinnat, kylmyys),

epäkäytännöllisyydellä (ahtaat tilat, tunkkainen ruokalamiljö, pimeät huoneet), eläinongelmilla (hiiret ja hanhet), sisäilmaongelmilla ja tilojen esteellisyydellä.

Höyterin mieluisaksi kokeneiden (59 vastausta) perustelut voitiin jakaa kolmeen isompaan kokonaisuuteen, jotka olivat omat kokemukset kohteesta ja siitä olevat hyvät muistot, luontoarvot, sijainti, tilat ja esteettiset arvot sekä muut huomiot. Vastaukset on koottu taulukkoon 8.

Taulukko 8. Höyterin mieluisaksi kokeneiden kommentteja.

Omiin kokemuksiin perustuvat kommentit
Tunnelma, itse ollut riparilla siellä aikoinaan, lapsuuden ja nuoruuden kurssit Höyterissä, tunnelmallinen ja kotoisa, hirsirakennukset, muistot vain positiivisia.
Luontoon, tiloihin ja esteettisiin arvoihin liittyvät kommentit
Viihtyisä ympäristö, kaunis luonto kurssikeskuksen ympärillä, mukavat tilat, ihana meri, hieno arkkitehtuuri, sopivan matkan päässä, mieluinen ja rauhoittava paikka, erinomaiset ulkoilumahdollisuudet, paljon tekemistä.
Muut kommentit
Turvallinen, hyvä sijainti omassa rauhassa ja pitkät perinteet.

Kysymykseen ”Miten kehittäisit Höyteriä sekä tilojen että toimintojen suhteen?” seitsemän vastaajaa ei joko osannut vastata kysymykseen tai koki, ettei ole tarvetta kehittämislle. Kaksi näistä vastaajista olisi tarvinnut lisää tietoa kohteen nykytilasta kyetäkseen vastaamaan. Niiden, jotka vastasivat kysymykseen, vastaukset voitiin jakaa kolmeen kehitysesitysryhmään: seurakunnalliset ja muut toiminnot, tilat ja lisäksi annettiin yleisluonteisia kommentteja. Vastaukset on koottu taulukkoon 9 sivuille 49-50.

Taulukko 9. Höyterin kehittämiseen liittyviä kommentteja ja toiveita.

Seurakunnallisiin toimintoihin liittyvät kommentit
Yö- ja ulkojumalanpalvelukset, lyhyt ulkojumalanpalvelus ja siunaus ja ehtoollinen kalliolla ja yöjumalanpalvelus lyhtyineen ja valoineen, valojuhla ja kunnollinen sakraalitila.
Muita toimintoja koskevat ehdotukset
Kurssit, kuten perhekurssit, lasten päiväkurssit, hiljaisuuden retriitit, meditaatio, ulkojooga, terveellinen ja hyvä ruoka, iltasaunat, enemmän avoimia tapahtumia ja koko perheen toimintapäiviä ja viikonloppuja, teemaleirejä esim. urheilu-teemoilla tai luonnossa liikkumisen taitoleirejä, joissa opetetaan telttailua ja ruuan valmistusta ulkona, toiminnallisuutta pihaan ja saunatilojen uudistusta, paljua, frisbeegolfia, minigolfia, lentopallokenttä ja uimalaituri.

Sisälle elokuva-/bänditiloja, kuntosalia ja nykyaikaista kokoustarpeista, muunneltavia aktiiviteetti- ja tila-tiloja erilaisille toiminnolle.
Olemassa olevien rakennusten purkamista tai modifiointeja
Keittiörakennuksen muuttaminen kurssikappeliiksi tekemällä rannan puoleiseen pätyyn ikkuna ja alttari ikkunan ääreen.
Paikan kehittämistä kaikille soveltuvaksi kiinnittämällä huomiota esteettömyyteen ja terveellisiin sisätiloihin.
Toiminnot
Teemapäiviä, avantosauna, tanssilava, joogatreenejä, minigolfia, sulkapalloa ja pingistä. Luontomatkailukäyttöä, hostelli- tai hotellitoimintaa, yksityisten sekä yritysten juhlien ja tilaisuuksien viettopaikka kokous- ja konferenssipalveluineen, lentopallokenttä ja koripallokenttä, hyviä nuotiopaikkoja, laituria ja uimaranta.
Lisätilat
Useita kokoustiloja, joissa voi pitää erilaisia tapaamisia samanaikaisesti, monipuolisempia tiloja, jotka sopisivat erilaisiin käyttötarkoituksiin ja yhteisiä seurustelutiloja. Ulkovalaistus, varastotiloja, liikuntatiloja, wc-tiloja lisää, yksittäisiä unisex- vessoja, parkkipaikkoja, pelikenttiä, rantojen siisteys, ruokalan wc-tilat, asialliset kokoustilat laitteineen, kappeli, opiskelu- ja oleskelutila.
Nykytilanteen ongelmat
Huoneiden kylmyys, ruokalan akustiikka ja meluisuus
Monikäyttöisempi ruokailutila, pesutilat edellyttäisivät nykyistä suurempaa yksityisyyttä. Makuuhuoneiden seinien äänieristys huono. Parempaa valaistusta, pintojen remontointitarve ja tilojen ja erityisesti pesu- ja wc-tilojen päivittäminen. Kohde pitäisi kunnostaa vastaamaan nykyajan tarpeita muun muassa tilojen terveellisyyden, lämmityksen, lämmöneristyksen ja ilmanvaihdon osalta. Lapsille piha-alueelle jotain erityistä uutta tilaa.

Taulukossa 10 on kyselyssä esiin tulleita Höyterin tulevaisuutta koskevia toiveita.

Taulukko 10. Tulevaisuuden Höyteriä koskevia toiveita

Yleisiä toiveita
-nykyaikaiset ja laadukkaat puitteet erilaisille tilaisuuksille
-toimiva ja turvallinen kurssikeskus, jossa eri käyttäjäryhmät on huomioitu
-molempien kurssikeskusten säilyminen seurakuntalaisten käytössä
Tilatoiveita
-pienryhmä- ja kokoustilojen kehittäminen
-kaunis ja toimiva kurssikirkko
-sakraalitila.
-huomio myös ulkotiloihin
-valmiutta telttaireihin (kesävesilinjat, sähkötolppa, bajamaja jne.)
Seurakunnan ulkopuolista toimintaa koskevat toiveet
-järjestettyjen tapahtumien paikka
-enemmän aktiviteetteja
-Höyterin hyödyntäminen kalastusmatkailun näkökulmasta
-all inclusive -loma luonnon helmassa
-luokkakokouksia, kaveritapaamisia, synttäreitä yms.
-kurssipäiviä nepsy-ryhmille ja muille erityisryhmille
-saunan vuokraus ulkopuolisille

Tulevaisuuden Höyteri -kyselyn jälkeen tehtiin henkilökunnalle vielä tarkempi priorisointikysely, jossa kartoitettiin eri työalojen painotettuja näkemyksiä Höyterin kehittämiseen liittyvistä ehdotuksista ja tarpeista.

5.3.3 Höyterin priorisointikysely työaloille

Henkilökunnalle suunnatun tarkentavan kyselyn (liite 2) tavoitteena oli tarkentaa puhtaasti seurakunnan näkökulmasta tärkeitä seikkoja ja työalakohtaisia toiveita sekä käyttötarpeita. Työaloille tehdyssä kyselyssä kartoitettiin eri työalojen eli aikuistyön, diakonian, hallinnon, kasvatuksen, musiikkityön, kiinteistö- ja hautustoimen, sielunhoidon, varhaiskasvatuksen ja verkostojen näkemyksiä Höyterin tulevaisuuden tarpeista ja niistä prioriteeteista, joita eri työaloilla olisi esitetyistä kehittämistoiveista.

Eri työalojen perustelut uudisrakennukselle voitiin jakaa karkeasti kolmeen eri tyyppiin, jotka olivat muutokset nykyiseen rakennuskantaan, nykyisten tilojen huono kunto ja nykyisten tilojen soveltumattomuus tarpeisiin nähden. Nykyisen rakennuskannan muutoksiin liittyi kommentti Ristiniemen myötä poistuvasta toimivasta salista, jollainen olisi ehdottomasti saatava Höyteriin, eli sali, jossa voisi harrastaa liikuntaa, järjestää luentoja ja jonka saisi tarvittaessa muutettua sakraalitalaksi.

Nykyisten tilojen kuntoon liittyviä kommentteja olivat

- vanhojen tilojen huono kunto ja ongelmat
- kuoroille on tärkeää että tilat ovat terveysturvalliset, koska ilmaa otetaan tehostetusti
- nykyisen keittiötilan huono tilankäyttö työllistää
- energiatalous paremmaksi
- varastotilojen puute, ilmanvaihto, esteettömyys.

Nykyisten tilojen soveltumattomuuteen liittyvät kommentit olivat

- esteettömät (ei rappuja tai kynnyksiä, le-wc:t, ovien aukeamissuunnat jne.) ja toimivat tilat.

- kaikki tilat saman katon alle
- yksittäiset wc- ja suihkutilat
- kunnollinen kokoustekniikka
- hyvä akustiikka
- isompaa muunneltavaa tilaa
- wc- ja suihkutilat, joissa yksityisyyttä enemmän; mahdollisesti jopa huonekohtaiset suihkut/wc:t.
- käynti ruokalaan sisäkautta
- sakraalitila
- majoitustiloihin seinälle nostettavat sängyt
- hyvä sisäilma
- helpommin ylläpidettävät, siivottavat, huollettavat tilat
- aikuisille soveltuvat majoitustilat
- helposti muunneltavia tiloja ja siirtyvien tavaroiden säilytyspaikat
- samantasoiset majoitustilat
- ruokailutiloihin wc-tilat.
- kaikki tilat samassa rakennuksessa.

5.3.4 Kurssikeskusten tämänhetkinen käyttö ja käyttöajankohdat

Seurakunnan työaloille tehdyssä priorisointikyselyssä pyydettiin arvioimaan kunkin työalan kurssikeskuksen käyttöä tällä hetkellä ja tulevaisuudessa. Taulukossa 11 sivuilla 52-53 on esitetty eri työalojen arvio kurssikeskuksen tämänhetkisestä omasta käytöstään.

Taulukko 11. Eri työalojen arvioidut tämänhetkiset käyttökerrat ja käyttöaika/h eri vuodenaikoina.

Vuoden-aika/työala	aikuis-työ	sielun-hoito	diako-nia	hallinto*	kasvatus	vaka**
kevät	6/60	0	1/80	1/6 h	12/45 (540)	1-2/4-8
kesä	2/96	0	1/80	1/ 6h	10/120 (1200)	1/4
syksy	7/70	1/30	1/80	-	11/45 (495)	1-2/ n. 6
talvi	7/70	0	0	1-2/6 – 12 h	11/45 (495)	-

Yhteensä kerrat/tunnit yhteensä	22/296	1/30	3/240	3-4/18-36	44/2730	3-5/14-32
--	--------	------	-------	-----------	---------	-----------

*vain omassa käytössä huom. kiinteistö- ja hautaustoimella ei ole omaa käyttöä. ** vaka = varhaiskasvatus

Taulukossa 12 on eri työalojen arvio niistä vuoden kuukausista, jolloin heillä on käyttöä kurssikeskuksille. Taulukosta voidaan nähdä, että käyttö jakaantuu tasan vuodelle eri kuukausille johtuen varmaankin siitä, että kesäkuukausina kasvatus käyttää kohteita eniten, jolloin muiden työalojen käyttö painottuu muihin kuukausiin. Kasvatuksen käyttö on määrällisesti kaikkien suurinta ja se painottuu kesään ja loma-aikoihin.

Taulukko 12. Eri työalojen kurssikeskuksen käytön ajankohdat

Kuu- kausi/ käyn- nit	ai- kuis- työ	sie- lun- hoito	dia- ko- nia	hal- linto	kasva- tus	mu- siik- ki- työ	ver- kos- tot	vaka*	yht.
tammi				x	x				2
helmi				x	x				2
maa- lis					x				1
huhti			x		x	x	x		4
touko			x		x			x	3
kesä	x				x		x		3
heinä	x		x		x				3
elo	x		x		x			x	4
syys			x		x		x	x	4
loka				x	x				2
mar- ras			x	x	x				3
joulu			x		x				2

*vaka = varhaiskasvatus

5.3.5 Höyterin nykyisten rakennusten kunnostaminen

Höyterin nykyisten rakennusten tulevien vuosien korjauskustannusten on arvioitu vuoden 2020 hintatasossa olevan noin 1,1 miljoonaa euroa. Näidenkin korjausten jälkeen olisi tulossa uusia ylläpito- ja korjaustarpeita rakenteiden ja järjestelmien ikääntyessä. Isona ongelmana Höyterissä on lisäksi rakennusten

huono lämmöneristävyys, koska osa rakennuksista on alun perin rakennettu pelkästään kesäkäyttöön.

Rakennusten korjaustarpeet ovat suuret, eikä edellä mainittujen lukujen valossa korjaus vaikuta kannattavalta, koska korjauskustannuksiin ei vielä sisälly rakennusten toiminnallisuuden parantaminen. Ainoana korjattavana kohteena voisi toimia rantasaunarakennus, koska uudelle rantasaunalle ei saatane rakennuslupaa nykyiselle paikalle meren rantaan. Lisäksi säilyttämisen arvoisia olisivat vanhat aitat ja savupiirit historiallisina rakennuksina. Kuvassa 29 näkyy rakennusten seiniä ja ikkunoita. Hirret ovat lahonneet ja ikkunat kaipaisivat uusimista.



Kuvat 29. Höyterin huonokuntoista ulkoseinää ja ikkuna.

Kuvassa 30 sivulla 55 näkyy Höyterin rakennusten sisäpuolisia ongelmia: ikään-tyneitä järjestelmiä ja hirsien välistä irtoavia tiivisteitä. Vaikka kuvassa olevat hirret ovat hyvässä kunnossa, hirsien välissä olevat tilkkeet irtoilevat, koska hirret eivät ole päässeet painumaan normaalisti risteävien seinärakenteiden

vuoksi. Lisäksi hirsien välistä pursuavat purut ja riveet ovat haasteellisia siivouksen kannalta.



Kuva 30. Höyterin sisäpuolista hirsiseinää.

5.3.6 Kurssikeskusrakennuksen tavoitteet ja laskentaperusteet

Taulukossa 13 sivuilla 55-56 on esitetty eri työalojen arvio kunkin työalan tarpeita parhaiten vastaavasta henkilömäärämitoituksesta mahdolliselle uudelle rakennukselle, kun käyttöä olisi eniten. Näiden lukujen perusteella on laskettu päiväkäyntien ja yöpymisten kävijämäärät laskennalliset keskiarvot.

Taulukko 13. Työalojen arvio uudisrakennukseen tarvittavasta henkilömäärämitoituksesta.

Työ- ala/käyt- tö	aikuis- työ	sielun- hoito	diako- nia	hal- linto	kasva- tus	musiik- kityö	ver- kostot	vaka	ka.
Päivä- käynnit	200 hnk/vrk	40 hnk/vrk	80-100 hnk/vrk	40 - 50/20 hnk/vr- k	120 hnk/vrk	100 hnk/vrk	80 hnk/vrk	200 hnk/vr- k	n. 110 hnk/ vrk
Yöpy- miset	100 hnk/vrk		40-50 hnk/vrk		2 x 40 hnk/vrk	80 hnk/vrk	80 hnk/vrk	-	n. 80 hnk/ vrk

Taulukkoon 14 sivuille 56-57 on kerätty ne asiat, jotka eri työalat ovat painotta-
neet tärkeimpinä aiemmin esitetyistä kurssikeskustoiveista. Taulukkoon on ke-
rätty ne asiat, joita mainittiin neljä kertaa tai enemmän. Eniten mainintoja eli 6 –
8 mainintaa saivat esteettömyys ja helppokulkuinen, tilava ruokala sekä kunnol-
liset suihku- ja wc-tilat.

Taulukko 14. Eri työalojen toiveet sisä- ja ulkotilojen suhteen.

	ai- kuis työ	sie- lun hoi- to	dia- ko- nia	hal- linto	kas- va- tus	mu- siikki	ver- kos- tot	vaka*	kiha**	mai- nin- toja/krt
Sisätilat										
esteettö- myys	x	x	x		x	x	x	x	x	8
muunnel- tavuus	x	x			x		x	x	x	6
laaduk- kuus	x		x		x				x (help- pohoitoi- suus, kestä- vyys)	4
iso sali+ mod. ko- koustek- niikka	x			x	x	x	x	x		5
akusti- sesti toi- miva iso monitoi- mitila			x		x	x	x	x		5
tilava helppokul- kuinen ruokala		x	x		x	x	x	x	x	7
paremmat keittiö- ja ruokailuti- lat +wc	x		x		x			x		4
kunnolli- set wc-ti- lat	x	x	x		x		x	x		6
kunnolli- set suih- kut/pesuti- lat	x	x	x		x		x	x		6
säilytysti- laa työalo- jen tarvikeille			x		x	x		x		4
ulkotila										
leikkialue	x				x		x	x		4

luontoarvojen säilyttäminen					x	x	x		x	4
selkeä pysäköinti			x	x				x	x	4
nuotio- paikka ja istuinpaikat	x				x		x	x	x	5
maiseman huomioi- minen	x	x	x		x			x		5
penkit kä- velyreitit varrelle rannalle	x	x	x			x				4

*vaka= varhaiskasvatus. **kiha = kiinteistö- ja hautausoimi

5.3.7 Uudisrakennuksen sijaintitavoitteet ja muut tarpeet

Pääsääntöisesti eri työalojen edustajat eivät tehneet esityksiä rakennusten sijainnista. Muutama esitys tuli siitä, että olisi yksi yksittäinen rakennus, joka sijoitettaisiin nykyisten rakennusten paikalle. Olemassa olevat rakennukset purettaisiin pääsääntöisesti pois lukien Liisan pirtin vanhempi osa, jossa on maalämpöjärjestelmä, sekä rantasauna, joka korjattaisiin, sekä vanhat museaaliset kohteet, kuten aitat ja savupirtti.

Rakennuksen sijoittelun osalta toivottiin, että rakennuksista olisi hyvät näkymät merelle, jotta upea merinäköala tulisi hyödynnetyksi. Lisäksi toivottiin, että tulevien ja olevien rakennusten alueella pääsisi liikkumaan esimerkiksi pyörätuolilla tai rollaattorin avulla. Mikäli rakennuksia olisi useampi, niiden sijoittelussa painotettiin luontoarvojen, esteettisyyden ja toimivuuden huomioimista ja sitä, että rakennukset eivät sijaitsisi kaukana toisistaan.

Rakennuksen sijoittelun osalta joudutaan kuitenkin ottamaan huomioon meriveden korkeuden aiheuttamat rajoitukset. Suomen Ympäristökeskuksen oppaassa (51) on määritelty suositukset alimmille rakentamiskorkeuksille sisävesien rannoilla sekä merenrannikolla. Suositusten tavoitteena on harventaa rakennuksille aiheutuvaa tulvavahinkoa yhteen kertaan laskennallisesti noin 100–200 vuoden ajanjakson aikana tai harvemmin esiintyvien tulvien osalta. Alin suositeltava ra-

kentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kas-
tussa vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi alin suositeltava rakenta-
miskorkeus riippuu rakennuksen rakennustavasta sekä vesistön ominaispiir-
teistä. Alimman lattiakorkeuden tulee olla selvästi alimman rakentamiskorkeus-
tason yläpuolella. (52)

Meriveden korkeus on huomioitava suunniteltaessa rannikolla sijaitsevaa raken-
nusta ja sen korkeusasemaa. Tässä voidaan hyödyntää mareografien eri sijain-
tien mittaustuloksia. Mareografien (meriveden korkeuden mittausasema) väli-
sillä alueilla, kuten Kotkassa, suosituksia voidaan soveltaa interpoloimalla line-
aarisesti taulukkotietojen mittaustuloksista tunnettaessa etäisyydet lähimpiin
mareografeihin, joiden taulukkotiedot tunnetaan (53, s. 26). Kotkan etäisyys
Helsingistä on 129 km ja Haminasta 25 km, joten Kotkassa suositeltava raken-
nuksen korkeusasema lasketaan kaavan (1) mukaan:

Kotkan suositus =

$$\begin{aligned} & \frac{\text{Helsingin suositus} \times \text{etäisyys Haminaan} + \text{Haminan suositus} \times \text{etäisyys Helsinkiin}}{\text{etäisyys Haminaan} + \text{etäisyys Helsinkiin}} & (1) \\ & = \frac{280 \text{ cm} \times 25 \text{ km} + 320 \text{ cm} \times 129 \text{ km}}{25 \text{ km} + 129 \text{ km}} = 313,50 \text{ cm, pyöristettynä } 310 \text{ cm} \end{aligned}$$

Muiden tarpeiden osalta työalojen priorisointikyselyssä painotettiin tilojen ää-
nieristystä. Äänieristykseen olisi hyvä kiinnittää huomiota erityisesti majoitusti-
loissa, pienryhmätiloissa ja keskustelutiloissa (esimerkiksi sielunhoidolliset kes-
kustelut). Useissa vastauksissa mainittiin valaistuksen riittävyys eli sekä ulko-
että sisävalaistuksen tulisi olla riittävää. Ulkotilojen osalta esitettiin erillistä tupa-
kointipaikkaa. Uintimahdollisuus ja turvallinen uimaranta koettiin tarpeelliseksi.
Leikkipaikan yhteyteen esitettiin paikkaa, jossa tarvittaessa voisi pitää lasten py-
häkoulua tai kirkkohetkiä.

Ylläpitokustannusten pitämiseksi kohtuullisina energian hintojen noustessa olisi
hyvä varautua hyödyntämään uusiutuvia energiamuotoja, kuten aurinkoener-
giaa, maalämpöä tai esimerkiksi merivesilämmitystä. Lisäksi tilojen ylläpitoon
liittyen todettiin, että pintojen ja pintamateriaalien sekä piha-alueiden tulisi olla

helppohoitoisia, jotta niitä olisi helppoa huoltaa ja jotta ylläpidon tarve pysyisi kohtuullisena. Aiheellisesti huolta aiheutti myös seurakunnan taloudellisten resurssien riittävyys, mikäli isoa hanketta lähdettäisiin viemään eteenpäin Kotkan asukasmäärän ja seurakunnan jäsenmäärän muuttuessa.

5.3.8 Uudisrakennuksen mitoittava henkilömäärä ja tilaohjelma

Uudisrakennuksen rakentaminen edellyttää vanhan rakennuskannan purkua ainakin osittain. Uudisrakennuksen mitoittava henkilömäärä on haarukoitu eri työalojen esityksistä. Uudisrakennus olisi seurakunnan omaan ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu yksiosainen ja yksikerroksinen rakennus, jossa olisi majoitustilat noin 80 hengelle, monipuolisia ja -toimisia kokoontumistiloja yhteensä noin 200 hengelle, valmistuskeittiö, wc-tilat ja keittiöhenkilökunnan sosiaalitilat sekä tekniset tilat ja muut aputilat..

Alustavan tilaohjelman mukaan tilaa tarvittaisiin yhteensä noin 1500 m², joka jaakaantuisi lämpimiin tiloihin (noin 1300 m²), teknisiin tiloihin (noin 85 m²) ja kylmiin tiloihin (noin 115 m²). Sisätilojen osalta on kiinnitettävä huomiota esteettömyyteen, valaistukseen, akustiikkaan ja äänieristykseen. Majoitushuoneita on 80/100 hengen yöpymistä varten, ja tilat mahdollistaisivat päiväkäyttöä noin 200 hengelle. Neljän hengen majoitushuoneita on 20 ja esteettömiä huoneita on kaksi. Huoneiden yhteydessä on wc-/suihkutilat. Kohde on tarkoitettu omaan käyttöön.

Höyterin uudisrakennuksen alustava tilaohjelma on esitetty taulukossa 15 sivulla 60.

Taulukko 15. Uudisrakennuksen tilaohjelma.

	määrä	pinta-ala	yht./m2
Majoitus			
huoneet	22	13	286
wc-/suihkutilat huoneissa	22	4	88
kulkutilat			
käytävät + aulat + tuulikaapit	1	70	70
varasto- ja sosiaalitilat			
liinavaatteet	1	5	5
työalojen säilytystilat	1	10	10
siivouskomerot	2	4	8
wc/suihkutilat	5	4	20
(esteettömät ja tavalliset)			
kalustevarasto	1	20	20
Yhdisteltävää kokoontumistilaa			
pienryhmätilaa	3	20	60
monitoimitilaa	2	100	200
oleskelutilaa	2	50	50
sakraaltilaa	1	50	50
teknistä tilaa			
lämmönjakuhuone	1	30	30
iv-konehuone	1	50	50
sähköpääkeskus	1	5	5
Keittiötilat			
ruoanvalmistus	1	60	60
säilytystilat	1	10	10
ruoan jakelu	1	40	40
siivouskomero	1	1	1
keittiöhlökunnan sosiaalitilat	1	1	20
ruokasali	1	200	200
ulkona olevat varastotilat ja muut tilat			
kylmiä ulkovarastoja	1	50	50
lämpimiä ulkovarastoja	1	50	50
jätetila	1	15	15
Yhteensä			1448

Piha-alueelle sijoitettaisiin

- leikkialue

- selkeä parkkialue
- ulkoliikunta-alueita, kuten pelikenttiä
- nuotiopaikka
- hartauspaikka
- uimalaituri.

Lisäksi ulkoalueiden tulisi olla helposti hoidettavia ja luonnonmukaisia. Ulkoalueiden osalta on kiinnitettävä huomiota esteettömyyteen ja valaistukseen. Uudisrakennuksen rakentamisen neliökustannus on arvioitu inflaation vaikutus huomioiden olevan noin 5000 €/m². Tämän kokoisena hankkeen karkea kokonaiskustannusarvio olisi siten noin 7 500 000 €.

5.4 Kurssikeskusselvityksen jatkotoimenpiteet

Nykyisen rakennusten huono kunto, epäkäytännöllisyys ja suuri korjausvelka puoltavat uudisrakennuksen rakentamista joko omaan taseeseen tai moduulityyppisenä rakennusratkaisuna pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, mikäli uudisrakennus katsotaan kokonaistaloudellisesti järkeväksi ratkaisuksi. Vaihtoehtoinen tapa ratkaista tilatarve on vuokrata pitkäaikaisella vuokrasopimuksella seurakunnan tontille rakennettava moduulirakennus. Tämän vaihtoehdon yksityiskohdat vaativat kuitenkin tarkempaa selvittelyä.

On kuitenkin syytä pohtia myös Kotkan väestömäärän muutoksia pitkällä aikajänteellä ja näiden muutosten vaikutuksia sekä seurakunnan tilatarpeisiin että taloudelliseen tilanteeseen. Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan Kotkan asukasmäärä tulee vähenemään ja olisi vuonna 2040 noin 43 980 asukasta, kun vuoden 2021 lopussa Kotkan asukasmäärä on ollut 51 248. Kotkassa syntyvyyden ennustetaan edelleen pienenevän ja olevan 282 lasta vuonna 2040, kun vuonna 2021 syntyi 395 lasta. Lisäksi lapsia ei enää siinä määrin kasteta kuten aiemmin. Tällöin lapsen yhteys kirkkoon ja seurakuntaan jää muodostumatta, jolloin esimerkiksi rippikoulun käyminen ei ole enää niin itsestään selvää kuin se on ollut aiemmin. Asukasmäärän väheneminen tuntuu määrällisesti suurimman kurssikeskusten käyttäjien ryhmän eli lasten ja nuorten ikäryhmässä. Lasten ja

kastettujen lasten määrän väheneminen tulee vaikuttamaan tulevien kurssikeskuskäyttäjäkäryhmien kokoon ja määrään. Taloudellisen tilanteen kiristyessä Kotkan korkea veroprosentti saattaa vaikuttaa haitallisesti halukkuuteen pysyä seurakunnan jäsenenä ja maksaa kirkollisveroa. Äskettäin tehdyn tutkimuksen mukaan (54) noin 50 % kirkosta eroavista eroaa talouteen ja hyötyyn liittyvistä syistä johtuen.

Mikäli päädyttäisiin siihen, että uusi rakennus olisi kokonaistaloudellisesti järkevä ratkaisu, rakennuksen käyttötarpeen osalta keskityttäisiin siihen, että rakennus tulisi lähtökohtaisesti omaan käyttöön. On havaittu, että ulkopuolisten käyttäjien käyttötarpeet painottuvat samoihin ajankohtiin, jolloin seurakunnan omakin käyttötarve on suurimmillaan. Omasta käytöstä vapaaksi jääviä aikoja voidaan toki myydä muille seurakunnille tai tahoille. Tämä edellyttää kuitenkin riittävän henkilöstöressin varaamista kurssikeskukselle, ja perittävien maksujen oikeaa kustannustasoa, joka kattaisi käytöstä aiheutuvat kustannukset kokonaan.

Linjausesityksenä on, että rantasauna, Liisan pirtin vanhan osan lämmönjakuhuone ja aitat sekä savupirtti säilytettäisiin. Muilta osin varsinaiset kurssikeskusrakennukset purettaisiin. Purettujen rakennusten paikalle rakennettaisiin uudisrakennus joko itselle omaan taseeseen tai hyödyntämällä moduulirakentamisen mahdollisuuksia, jolloin moduulit vuokrattaisiin pitkällä vuokrasopimuksella seurakunnan käyttöön.

Koska Höyteriin rakentaminen edellyttää poikkeamislupaa, edellä mainittu tarveselvitysesitys laajuustietoineen esitettiin Kotkan kaupungin rakennusvalvonnalle. Rakennusvalvonnan kanta oli, että hanke on liian laaja poikkeamisluvulle. Poikkeamislupa olisi voitu antaa nykyisten rakennusten korjaamista varten. Uudisrakentaminen edellyttäisi alueen kaavoittamista. Koska kaupungilla ei ole omia tarpeita alueen kaavoittamiselle, vaihtoehtona on, että seurakunta kaavoittuttaa alueen itse. Kaavoitusprosessi itsessään vie aikaa ja siihen liittyvät mahdolliset valitukset saattavat viivästyttää kaavoitusta useilla vuosilla. Kaavoituk-

sen valmistuttua rakennushanke etenee Rakennushankkeen tehtävät ja tehtävät päätökset -kuvan mukaisesti (kuva 23 sivulla 43). Suunnitteluun, kilpailutuksiin ja lisäselvityksiin voi varata aikaa noin kaksi vuotta. Rakennuksen toteutuksen kilpailutukseen, rakentamiseen ja rakennuksen käyttöönottoon voi varata aikaa noin kolme vuotta. Myös hankkeen eri vaiheissa tehtävät päätökset vievät aikaa.

6 Johtopäätökset

Seurakunnan monipuolinen rakennuskanta edellyttää jatkuvaa korjaamista ja ylläpitoa. Järkevän kokoisen rakennuskannan ylläpitäminen edellyttää, että käyttöä palvelemattomista kiinteistöistä luovutaan. Kotkan kiinteistömarkkinat asettavat kuitenkin omat haasteensa sille, miten rakennuksista luopuminen onnistuu. Seurakunnan rakennukset on rakennettu seurakunnan käyttöön, ja käyttötarkoitus, niihin liittyvät kaavamerkinnot ja rakennusten suunnittelu eivät välttämättä puolla niiden muuta käyttöä mahdollistavia ratkaisuja ilman isoja rakenteellisia muutoksia. Käyttötarkoituksen muutosta varten täytyy hakea rakennuslupaa. Kiinteistöä saatava hinta ei välttämättä vastaa rakennuksen arvoa ja saattaa olla, ettei rakennukselle löydy ostajaa lainkaan. Mikäli kiinteistölle ei löydy ostajaa, saatetaan joutua harkitsemaan rakennusten purkamista. Tyhjiin rakennusten ylläpitäminen syö seurakunnan varoja. Rakennukset ovat suurehkoja, jolloin energiankulutuskin on suurta.

Rakennusten jatkuva kunnon seuranta ja järkevät oikea-aikaiset korjaukset auttavat kiinteistöjä säilymään hyvässä kunnossa ja vähentävät suurempien korjausten tarvetta. Seurakunnan rakennusten korjaukset vaativat monenlaista päätöksentekoa, joten korjauksia pitää ennakoida sekä hallinnollisten että taloudellisten asioiden suhteen hyvissä ajoin ennen varsinaisen korjauksen ajankohtaa. Vanhojen kirkollisten rakennusten korjaaminen on jo päätöksenteon osalta pitkä prosessi. Korjaussuunnittelu edellyttää kokeneilta suunnittelijoilta laaja-alaista kokemusta ja kykyä erityisen ongelmien ratkaisemisesta. Valmiita ratkaisumalleja korjausongelmien ratkaisuun ei ole, joten suunnittelu edellyttää

hyvää rakennusfysiikan osaamista ja tietojen soveltamiskykyä. Suojeltujen rakennusten korjaushankkeet vaativat erityistä osaamista ja toimenpiteitä ja vaativat Museoviraston lausuntoa korjaussuunnitelmiin.

Seurakunnan muuttuvan taloudellisen tilanteen ja tilatarpeiden myötä seurakuntien tulee luopua turhista tiloista. Toimintoja tulee keskittää samoihin tiloihin. Tähän perustuukin se, että kirkkojen salitiloja muutetaan monikäyttöisemmäksi. Kirkot tulevat tulevaisuudessakin olemaan seurakuntien tärkeimpiä rakennuksia.

Kiinteistöjen kehittäminen uudisrakentamisen kannalta on haasteellista seurakunnan talouden heikentyessä. Uudisrakentamisen tarvetta pitäisi harkita huolellisesti tulevaisuuden muutosten ja tulevien tarpeiden näkökulmasta. Rakennusten korjausten tai uudisrakentamisen tarveselvitystä varten laadittiin tämän opinnäytetyön yhteydessä yleisluonteinen kyselylomake, joka on liitteenä 3. Seurakunnan jäsenmäärän ja Kotkan asukasmäärän vähentyessä suuria uudisrakennushankkeita tulee kuitenkin arvioida huolellisesti ja kriittisesti.

Lähteet

- 1 Due Diligence. 2023. Verkkoaineisto. Dictionary.com. <<https://www.dictionary.com/browse/due-diligence>>. Luettu 26.2.2023.
- 2 Haitalliset aineet rakennuksissa. Tilaajan ohje. 2022. RT-103500. Rakennustieto Oy.
- 3 Laki eräistä yhteisomistussuhteista. 1958. 180/25.4.1958.
- 4 Kappeli. 2023. Verkkoaineisto. Kirkkohallitus. <<https://evl.fi/sanasto/-/glossary/word/Kappeli>>. Luettu 26.2.2023
- 5 Kirkolliset rakennukset. 2023. Verkkoaineisto. Kirkkohallitus. <<https://evl.fi/sanasto/-/glossary/word/Kirkolliset+rakennukset>>. Luettu 26.2.2023
- 6 Kirkkolain nojalla suojellut ja lausuttavat kohteet. 2022. Verkkoaineisto. Museovirasto. <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/kirkkolaki_lausunmenettely.pdf> Luettu 31.7.2022.
- 7 Yhteisjärjestelysopimus.2023. Verkkoaineisto. Asianajotoimisto Kukanen, Asikainen & Kanerva Oy. <<https://www.kak-laki.fi/termittuiksi-yhteisjarjestelysopimus/>>. Luettu 18.3.2023.
- 8 Kirkontilastot jäsentilasto 2020 aikasarja. 2022. Verkkoaineisto. Suomen evankelis-luterilainen kirkko. <<https://www.kirkontilastot.fi/viz.php?id=185>> Luettu 31.7.2022.

- 9 Kirkkoneuvosto. 2023. Verkkoaineisto. Kirkkohallitus. <<https://evl.fi/sanasto/-/glossary/word/Kirkkoneuvosto>>. Luettu 26.2.2023.
- 10 Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan johtosääntö. 2022. Seurakunnan sisäinen dokumentti. Kotka-Kymin seurakunta.
- 11 Kotka-Kymin seurakunnan kiinteistöselvitys. 2019. Seurakunnan sisäinen dokumentti. Kotka-Kymin seurakunta.
- 12 Kuntien avainluvut. 2022. Verkkoaineisto. Tilastokeskus. <<https://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2021&active1=285>>. Luettu 31.7.2022.
- 13 Virolainen, Petri & Kakko, Teemu. 2021. Lasten ja nuorten määrä laskee jopa ennakoitua rajummin. Verkkoaineisto. Yle.fi. <<https://yle.fi/uutiset/3-12160879>>. 1.11.2021. Luettu 1.11.2021.
- 14 Tilastot ja ennusteet. 2022. Verkkoaineisto. Tilastokeskus. <<https://ennakointi.kymenlaakso.fi/tilastot-ja-ennusteet/avainluvut/2-artikkelit/552-avainluvut-kotka>> Luettu 22.9.2022.
- 15 Kirkon tilastot. 2022. Verkkoaineisto. Evl.fi.< <https://www.kirkontilastot.fi/viz?id=249>>. Luettu 31.7.2022
- 16 Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista. 2016. 1397/29.12.2016.
- 17 Kirkkolaki. 1993. 1054/26.11.1993.
- 18 Kirkkojärjestys. 2004. 9.5.2003/822 v. 2004.
- 19 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 132/5.2.1999.

- 20 Laki rakennusperinnön suojelemisesta. 2010. 498/4.6.2010.
- 21 Laki ortodoksisesta kirkosta. 2006. 985/10.11.2006.
- 22 Kirkolliset kulttuuriympäristöt. 2023. Verkkoaineisto. Museovirasto. <<https://www.Museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-kulttuuriymparisto/kirkolliset-kulttuuriymparistot>>. Luettu 31.7.2022.
- 23 Suojellun rakennuksen ominaisuudet ja käytettävyys. Nykytilanteen kartoitus toimintatavoista korjaushankkeissa. 2022. Terveet tilat 2028. Helsinki: Ympäristöministeriö 2022 & Museovirasto 2022.
- 24 Muinaismuistolaki. 1963. 295/17.6.1963.
- 25 Hakli, Olli & Heikkilä, Elisa (toim.). 2020. Kirkollisten rakennusten hoito ja restaurointi. Museovirasto. Museoviraston julkaisuja 12. Joensuu: PunaMusta Oy.
- 26 Kirkollisten rakennusten suojeleminen. 2022. Verkkoaineisto. Evankelis-luterilainen kirkko. <<https://evl.fi/sanasto/-/glossary/word/Kirkollisten+rakennusten+suojeleminen>>. Luettu 31.7.2022.
- 27 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. 2023. Verkkoaineisto. Museovirasto. <<https://www.Museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu->>. Luettu 31.7.2022.
- 28 Sahlberg, Marja (toim.). 2023. Talon tarinat -rakennushistorian selvitysopas. Verkkoaineisto. <<https://www.Museovirasto.fi/uploads/Arkisto-ja-kokoelmapalvelut/Julkaisut/talon-tarinat-opas.pdf>>. Luettu 31.7.2023.

- 29 Kirkolliset kulttuuriympäristöt. 2022. Verkkoaineisto. Museovirasto. <<https://www.Museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-kulttuuriymparisto/kirkolliset-kulttuuriymparistot>>. Luettu 31.7.2022.
- 30 Heikkilä, Elisa & Kymäläinen, Anna-Maria (toim.). 2022. Väritutkimuksia ja alkuaineanalyysyjä. Verkkoaineisto. Museovirasto. <<http://www.valtiollerakennettu.fi/hoito-ja-yllapito/varitutkimuksia-ja-alkuaineanalyyseja>>. Luettu 31.7.2022.
- 31 Rakennusosien työmaa-aikainen suojaus. 2003. Verkkoaineisto. Museovirasto. Museoviraston korjauskortisto. <<https://www.Museovirasto.fi/uploads/Arkisto-ja-kokoelmapalvelut/Julkaisut/korjauskortti-21.pdf>>. Korjauskortti nro 21. 31.12.2003. Luettu 10.11.2022.
- 32 Olosuhteiden hallinta rakentamisessa. 2021. Suunnitteluohje. Ratu S-1236. Rakennustieto Oy.
- 33 Harjunpää, Kaisu. 1998. Kotkan kirkko 1898 – 1998. Kotkan evankelis-luterilainen seurakunta.
- 34 Hovi, Ulla. 2021. Kotkan kirkon rakennushistoriaselvitys. Seurakunnan sisäinen dokumentti. Kotka-Kymin seurakunta.
- 35 Runeberg, Carl-Michael. 1955. Kirkko, koulu ja vapaa kansalaistoiminta. Teoksessa Anttila, Leo; Halila, Aimo; Meltti, Väinö; Nikander Gabriel; Rosen Ragnar & Runeberg, Carl-Michael (toim.). Kotkan historia II. Kotkan punaisen ristin Kymen piirihallitus. Helsinki: Frenckellin Kirjapaino Osakeyhtiö.
- 36 Saman katon alle. Kirkkotilatyöryhmän mietintö kirkkotilojen kehittämisestä yhteisöjen keskuksiksi. 2019. Suomen ev.-lut. kirkon julkaisuja 78 kirkko ja toiminta. Helsinki: Kirkkohallitus.

- 37 Rakennuksen tilapäisen käyttötarkoituksen muuttaminen. 2017. Verkkoaineisto. Korkein hallinto-oikeus. Vuosikirjapäätöksiä. 2017:184. <<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1512027694452.htm>>. Luettu 26.2.2023.
- 38 Maakaari. 1995. 540/12.4.1995.
- 39 Due Diligence checklist template. 2023. Verkkoaineisto. Dealroom.net. <<https://dealroom.net/faq/due-diligence-checklist-template>>. Luettu 26.2.2023
- 40 Kiinteistön kuntoarvio kuntoluokan määräytyminen. 2019. RT-103098. Rakennustieto Oy.
- 41 Åstrand, Christer. 2020. Mitä due diligence tarkoittaa ja miksi se on yrityskaupoissa tärkeää. Verkkoaineisto. Talouselämä.fi. <<https://www.talouselama.fi/kumppaniblogit/bdo/mita-due-diligence-tarkeitaa-ja-miksi-se-on-yrityskaupoissa-tarkeitaa/8be24e72-ec43-4135-92c9-03e81b69094e>>. Luettu 26.2.2023.
- 42 Asuntokauppalaki. 1994. 843/23.9.1994.
- 43 Asunto-osakeyhtiölaki. 2009. 1599/22.12.2009.
- 44 Osakeyhtiölaki. 2006. 624/21.7.2006.
- 45 Ristiniemen kurssikeskuksen päärakennus. 2022. Verkkoaineisto. Kotka-Kymin seurakunta. <<https://www.kotka-kyminseurakunta.fi/kirkot-ja-tilat/kurssikeskukset/ristiniemen-kurssikeskus>>. Haettu 31.7.2022.

- 46 Höyterin kurssikeskuksen sijainti ilmakuvassa. 2022. Verkkoaineisto. [www.google.com. < https://www.google.com/maps/place/>](https://www.google.com/maps/place/). Haettu 31.7.2022
- 47 Höyterin kurssikeskukseen kuuluvat kiinteistöt. 2022. Verkkoaineisto. Etelä-Kymenlaakson karttapalvelu. [<https://karttapalvelu.kotka.fi/?setlanguage=fi#>](https://karttapalvelu.kotka.fi/?setlanguage=fi#>). Haettu 31.7.2022.
- 48 Rakennushankkeen kustannushallinta. 2018. Ratu KI-6033. Rakennustieto Oy.
- 49 Junnonen, Juha-Matti & Puhto Jukka. 2021. Kuntien toimitilojen uudistuvat hankintakäytännöt. Verkkoaineisto. Rakli. [<https://view.24mags.com/rakli/kuntien-toimitilojen-uudistuvat-hankintakaytannot#/page=1>](https://view.24mags.com/rakli/kuntien-toimitilojen-uudistuvat-hankintakaytannot#/page=1>). Luettu 31.7.2022.
- 50 Tehtäväluettelot. Käyttöohje KO12. 2013. RT-10-11105. Rakennustieto Oy.
- 51 Parjanne, Antti & Huokuna, Mikko. 2014. Tulviin varautuminen rakentamisessa. Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Helsinki: Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö ja Maa- ja metsätalousministeriö.
- 52 Alimpien rakentamiskorkeuksien määrittäminen. 2023. Verkkoaineisto. Ympäristö.fi. [<https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Tulviin_varautuminen/Tulvariskien_hallinta/Tulvien_huomiointi_maankayton_suunnittelussa/Alimpien_rakentamiskorkeuksien_maarit-tam\(30857\)>](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Tulviin_varautuminen/Tulvariskien_hallinta/Tulvien_huomiointi_maankayton_suunnittelussa/Alimpien_rakentamiskorkeuksien_maarit-tam(30857)>). Luettu 26.2.2023.

- 53 Kahma, Kimmo; Pellikka, Hilikka; Leinonen, Katri; Leijala, Ulpu & Johansson, Milla. 2014. Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla. Raportteja 2014:6. Helsinki: Ilmatieteenlaitos.
- 54 Äystö, Tuomas; Koivula, Aki; Wessman, Anna; Kyyrö, Jere & Hjelm, Titus. 2022. Miksi suomalaiset eroavat evankelis-luterilaisesta kirkosta. Yhteiskuntapolitiikka 87(2022):2, s.129-140.

Tulevaisuuden Höyteri kysely/kysymykset

Taustasi?

Olen seurakunnan jäsen/ seurakunnan työntekijä/en kuulu seurakuntaan/ olen seurakunnan luottamushenkilö

Onko Höyteri sinulle mieluinen kurssikeskuksena/Pidätkö siitä?

Kyllä Ei

Miksi?

Mikä on mielestäsi Höyterissä parasta, jopa ainutkertaista?

Miten kehittäisit Höyteriä sekä tilojen että toimintojen suhteen?

Mille ja minkä ikäisille käyttäjäryhmille Höyteri sopii sinun mielestäsi tällä hetkellä parhaiten?

Mihin käyttöön ja kenelle nykytilainen Höyteri ei sovi ja miksi?

Pitäisikö sen sopia mainitsemiisi käyttötarpeisiin ja mahdollisille kohderyhmille ja miksi?

Millaisessa käytössä Höyteri on tällä hetkellä parhaimmillaan?

Mitä toivot, että Höyterissä on tulevaisuudessa mahdollista tehdä?

Onko Höyterissä tällä hetkellä turhia rakennuksia tai tiloja: kyllä/ei

Jos vastasit kyllä, niin mitä ne ovat ja miksi.

Miten hyödyntäisit vähemmällä käytöllä olevia tiloja?

Millaista uutta tilaa Höyteri mielestäsi tarvitsee ja miksi?

Mahdollisia muita kommentteja ja näkemyksiä:

Höyterin nykytilasta ja sen toimivuudesta

tulevaisuuden Höyteristä ja sen toimivuudesta

Höyterin priorisointikysely

Kuinka paljon arvioisit, että työalasi on käyttänyt Höyteriä viime vuosien aikana eri vuodenaikoina huomioiden korona-aikaa edeltävänä ajan normaalitilanteen käytön? Arvioon riittää karkea suuruusluokka.

talvella _____ käyttökertaa/vuosi,
käyttökertojen arvioitu kesto _____ h/käyttökerta
keväällä _____ käyttökertaa/vuosi,
käyttökertojen arvioitu kesto _____ h/käyttökerta
kesällä _____ käyttökertaa/vuosi,
käyttökertojen arvioitu kesto _____ h/käyttökerta
syksyllä _____ käyttökertaa/vuosi,
käyttökertojen arvioitu kesto _____ h/käyttökerta

Mitkä edellä mainituista Höyterin tiloista/rakennuksista on ollut eniten käytössä ja miksi?

Mitkä edellä mainituista tiloista on ollut vähiten käytössä ja miksi?

Oletko havainnut joissain tiloissa terveyteen liittyviä ongelmia, jos olet, missä tiloissa ja millaisia?

Ovatko ongelmat koskeneet sinua henkilökohtaisesti vai asiakkaita? Jos asiakkaita, kuinka moni asiakas asiasta on maininnut?

Jos Höyterissä säilytettäisiin osa rakennuksista, mitä rakennuksia mielestäsi pitäisi ehdottomasti säilyttää ja miksi?

Jos Höyterissä purettaisiin osa rakennuksista, mitkä rakennukset pitäisi mielestäsi purkaa ja miksi?

Muuta, mitä haluaisit sanoa Höyterin nykyiseen rakennuskantaan liittyen

Uudisrakennus

Miten perustelisit oman työalasi näkökulmasta uudisrakennuksen tarpeellisuutta?

Minne sijoittaisit uudisrakennuksen?

Mikä mielestäsi olisi sinun työalasi tarpeita parhaiten vastaava henkilömäärämitoitus mahdolliselle uudelle rakennukselle silloin, kun käyttöä olisi eniten?

Päiväkäynnit: maksimihenkilömäärä: _____ henkeä/vuorokausi

Yöpymisen sisältävät käynnit: henkilömäärä: _____ henkeä/vuorokausi

Miten perustelisit edellä mainitut henkilömäärät (mitä käyttöä)?

Mihin ajankohtaan vuoden osalta edellä mainittu henkilömäärämitoitus keskittyisi (ympäröi kuukaudet)?

Kuukaudet 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12

Onko käyttöä sinun toimialasi osalta lainkaan niinä kuukausina, joita et ympäröinyt: kyllä/ei

Jos valitsit kyllä-vastauksen millaista ja kuinka paljon käyttöä olisi muina aikoina (summittainen arvio)?

Jos käyttöä ei ole ollut muina aikoina, onko siihen jokin tietty syy, ja jos on, niin mikä?

Alla on aiemmin tehtyjen kyselyjen satona saatuja vastauksia. Nyt tarkoituksena on valita näistä vaihtoehtoista ne, jotka ovat sinun työalallesi kaikkein tärkeimpiä. Osaa vastauksista voi tulkita usealta eri kannalta tai on monta samaa asiaa tarkoittavaa sanaa, mutta älä anna sen häiritä, vaan valitse oman tiimisi kannalta olennaiset asiat, olivatpa ne millä nimikkeellä tahansa. Tarkoituksena on nyt keskittää vastaukset niihin kaikkein tärkeimpiin asioihin.

Valitse alla olevista vaihtoehtoista työalallesi tärkeimmät:

Sisätiloihin liittyviä toiveita

esteettömyys

muunneltavuus

laadukkuus

sakraalitila/tila, joka on helposti muunneltavissa sakraalitulaksi

isoja monitoimitiloja

iso sali, jossa modernit kokoustekniikkavälineet

kokoontumistila

konferenssitila
luentotila
liikuntatila
monitoimitila
akustisesti toimiva iso monitoimitila
riittävän isoja luokkatiloja kalustuksen puolesta muunneltavia ryhmätiloja
tilava, helppokulkuinen ruokala
ruokalan nopea läpimenoaika
nykyistä parempi keittiö- ja ruokailutila, jossa myös wc-tilat
kunnolliset wc-tilat
kunnolliset suihkut/pesutilat
kunnolliset lastenhoitotilat
liikuntasali
modernit opetustilat
kappeli merinäköalalla
uusi rantasauna
riittävästi varastotilaa kylmää ja lämmintä sekä ulos että sisälle
riittävän isot siivouskomerot (koneet ja laitteet)
huonekohtaiset wc/suihkutilat
unisex-vessat ja -suihkut
neljän hengen huoneita
katos uuden puolen sisäpihalle
säilytystilaa huoneisiin
uudisrakennuksesta näköala merelle
erillinen kappeli
toimivat toimistotilat
säilytystilaa työalojen tarvikkeille

Ulkotiloihin liittyviä toiveita

leikkipaikka
leikkialue
leikkivälineet pihalle

selkeä ja helppohoitoinen piha-alue

luontoarvojen säilyttäminen

selkeä pysäköinti.

sakraalitila ulos (vrt. Ristikiven kirkko Partaharjulla)

hyväkuntoiset kentät: lentopallo-, koppipallokenttä, futiskenttä

nuotiopaikka istuinpaikkoineen

riittävästi varastotilaa sekä ulos että sisälle

lämmintä varastotilaa

maiseman huomioiminen

penkit kävelyreitille rannalle

oleskelupaikkoja ulos

Metsäkulman reitille opastus

vierasvenelaituri

uuden puolen Puustellin ja kämppien 1-5 välinen joutomaatila sakraalitulaksi

parempi tie

Muuta tärkeää, mitä haluaisit vielä tuoda esiin kohteen kehittämisen osalta:

Kysely kohteen kehittämistä varten

1. Vastaajan tausta

seurakunnan jäsen/ seurakunnan työntekijä/en kuulu seurakuntaan/ olen seurakunnan luottamushenkilö

2. Kohteen mieluisuus

mieluisin/ ei mieluisin

Perustelut:

3. Kohteessa parasta

4. Miten kehittäisit kohdetta tilojen ja/tai toimintojen osalta?

5. Mille käyttäjäryhmille kohde sopii tällä hetkellä parhaiten?

6. Mille käyttäjäryhmille se ei sovi ja miksi?

7. Pitäisikö sen sopia mainitsemiisi käyttötarpeisiin ja mahdollisille kohderyhmille ja miksi?

8. Millaisessa käytössä kohde on tällä hetkellä parhaimmillaan?

9. Mitä toivot, että kohteessa olisi tulevaisuudessa mahdollista tehdä?

10. Onko kohteessa turhia rakennuksia tai tiloja? Kyllä/ei

 Jos vastasit kyllä, niin mitä ne ovat ja miksi?

 Miten hyödyntäisit vähemmällä käytöllä olevia tiloja?

11. Millaista uutta tilaa kohde mielestäsi tarvitsee ja miksi?

12. Mahdollisia muita kommentteja ja näkemyksiä kohteen nykytilasta ja sen toimivuudesta:

13. Näkemyksiä kohteen tulevaisuudesta:

Kohteen käyttö- ja käyttötarvekysely tarveselvitystä varten**Työala** _____

Kuinka paljon arvioisit, että työalasi on käyttänyt kohdetta viime vuosien aikana eri vuodenaikoina huomioiden normaalitilanteen käytön? Arvioon riittää karkea suuruusluokka.

talvella _____ käyttökertaa/vuosi,
käyttökertojen arvioitu kesto _____ h/käyttökerta
kevällä _____ käyttökertaa/vuosi,
käyttökertojen arvioitu kesto _____ h/käyttökerta
kesällä _____ käyttökertaa/vuosi,
käyttökertojen arvioitu kesto _____ h/käyttökerta
syksyllä _____ käyttökertaa/vuosi,
käyttökertojen arvioitu kesto _____ h/käyttökerta

Nykyiset rakennukset

Mitkä kohteen tiloista/rakennuksista on ollut eniten käytössä ja miksi?

Mitkä tiloista ovat olleet vähiten käytössä ja miksi?

Oletko havainnut joissain tiloissa terveyteen liittyviä ongelmia, jos olet, missä tiloissa ja millaisia?

Jos kohteessa säilytettäisiin osa rakennuksista, mitä rakennuksia mielestäsi pitäisi ehdottomasti säilyttää ja miksi?

Jos kohteesta purettaisiin osa rakennuksista, mitkä rakennukset pitäisi mielestäsi purkaa ja miksi?

Muuta, mitä haluaisit sanoa kohteen nykyisestä rakennuskannasta:

Uudisrakennus

Miten perustelisit oman työalasi näkökulmasta uudisrakennuksen tarpeellisuutta?

Minne sijoittaisit uudisrakennuksen?

Mikä mielestäsi olisi sinun työalasi tarpeita parhaiten vastaava henkilömäärämitoitus mahdolliselle uudelle rakennukselle silloin, kun käyttöä olisi eniten?

Päiväkäynnit: maksimihenkilömäärä: _____ henkeä/vuorokausi

Yöpymisen sisältävät käynnit: henkilömäärä: _____ henkeä/vuorokausi

Miten perustelisit edellä mainitut henkilömäärät (eli mitä käyttöä kohteessa olisi)?

Mihin ajankohtaan vuoden osalta edellä mainittu henkilömäärämitoitus keskittyisi (ympäröi kuukaudet)?

Kuukaudet 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12

Onko käyttöä lainkaan niinä kuukausina, joita et ympyröinyt: kyllä/ei

Jos valitsit kyllä-vastauksen, millaista ja kuinka paljon käyttöä olisi muina aikoina (summittainen arvio)?

Jos käyttöä ei ole ollut muina aikoina, onko siihen jokin tietty syy, ja jos on, niin mikä?

Mitkä ovat sinun työalallesi kaikkein tärkeimpiä asioita rakennuksiin ja niiden ympäristöihin liittyen.

Sisätiloihin liittyviä toiveita:

Ulkotiloihin liittyviä toiveita:

Muuhun liittyviä toiveita:

Muuta tärkeää, mitä haluaisit vielä tuoda esiin kohteen kehittämisen osalta: