

KIINTEISTÖJOHTAMISEN KESTÄVÄ KEHITTÄMINEN

Suomen evankelis-luterilaisen kirkon pienet ja keskikokoiset seurakunnat

Jari Poutiainen
Opinnäytetyö ylempi AMK
Kevät 2026
Talotekniikan ylempi ammattikorkeakoulututkinto
LVY24SY
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Talotekniikan ylempi ammattikorkeakoulututkinto
Talotekniikka

Tekijä: Jari Poutiainen

Opinnäytetyön otsikko: Kiinteistöjohtamisen kestävä kehittäminen. Suomen evankelis-luterilaisen kirkon pienet ja keskikokoiset seurakunnat

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: kevät 2026

Sivumäärä: 130 + 8 liitettä

Evankelis-luterilaisella kirkolla Suomessa on tavoitteena olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Päästöjen vähentämisen keskiössä ovat kiinteistöt. Suurin osa seurakunnissa on pieniä ja keskikokoisia seurakuntia, joilla on myös suurimpia vaikeuksia hallita ja johtaa kiinteistöjä sekä kiinteistötoimialaa.

Tutkimuksen tarkoituksena oli kartoittaa haasteita pienten ja keskikokoisten seurakuntien kiinteistöjohtamisessa ja muodostaa kehittämissuhteita, joilla kiinteistöjohtamisen nykytilaa saadaan parannettua. Tutkimustyö rajattiin kolmeen tutkimuskysymykseen:

- 1. Miten kiinteistöjä johdetaan Suomen ev.lut. kirkon pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa?*
- 2. Mitä haasteita liittyy kiinteistöjohtamiseen ja Hiilineutraali kirkko 2030-strategian tavoitteiden saavuttamiseen?*
- 3. Miten kiinteistöjohtamista voidaan kehittää siten, että hiilineutraali kirkko 2030-strategian tavoitteiden saavuttaminen olisi todennäköisempää?*

Tutkimus oli määrällinen ja laadullinen toimintatutkimus, jossa tutkimusmenetelmiä olivat aineistotriangulaatiota hyödyntävät dokumenttianalyysi, puolistrukturoitu kysely, Teams-työpajat sekä osallistava havainnointi.

Suurimmat haasteet pienten ja keskikokoisten seurakuntien kiinteistöjohtamisessa liittyvät henkilöstöressurssien ja osaamisen puutteeseen, päätöksentekoon ja suureen tilakantaan. Lisäksi seurakuntien omistamissa rakennuksissa on liikaa korjausvelkaa, vähän taloudellisia resursseja sopeuttaa rakennuskantaa ja muuttaa jäljellä oleva rakennuskanta energiatehokkaammaksi.

Tutkimustulosten avulla esitettiin 12 kehittämissuhteusta seurakuntien kiinteistöjohtamiseen. Haasteista valittiin 3 eniten toistuvaa haastetta, joiden perusteella kehitettiin neljä olennaista työkalua seurakuntien kiinteistöjohtavien työtä tukemaan: yhteisen kiinteistöjohtamisen rekrytointi- ja perehdyttämissuhteimalli, kiinteistöjohtamisen vuosikello, rakennuttajavalvojan tarjouspyyntömalli ja korjausvelkalaskuri.

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Master degree Program in HVAC services
Option of HVAC services

Author: Jari Poutiainen

Title of thesis: Sustainable Development of Property Management - Small and Medium-Sized Parishes of the Evangelical Lutheran Church of Finland

Term and year when the thesis was submitted: spring 2026

Number of pages: 130 + 8 appendices

The Evangelical Lutheran parishes aim to be carbon neutral by 2030. This is an ambitious goal and requires focusing on the most impactful areas of activity, particularly those related to properties. There are currently over 240 parish economies in Finland, and most of them are small or medium-sized parishes, which also face the greatest challenges in managing and administering their properties.

The purpose was to identify the challenges in property management within small and medium-sized parishes and to develop proposals for improving the current state of property management. The research was limited to the following three questions:

- 1. How are properties managed in the small and medium-sized parishes of the Evangelical Lutheran Church of Finland?*
- 2. What challenges are associated with property management and the achievement of the goals of the Carbon Neutral Church 2030 strategy from the perspective of property management?*
- 3. How can property management be developed so that achieving the Carbon Neutral Church 2030 goals becomes more likely?*

The study was a quantitative and qualitative action research project, utilizing data triangulation through document analysis, a survey, Teams workshops, and participatory observation. The findings indicate that the biggest challenges within small and medium-sized parishes are the lack of skilled personnel, insufficient competence levels, and decision-making processes. In addition, parishes have significant repair debt and limited financial resources to adapt their building stock or improve the energy efficiency of the remaining buildings.

Twelve development proposals were identified to support parish property management. The most significant and frequently recurring challenges led to the creation of three essential tools to support the work of parish property managers: a recruitment and induction process model for a shared property manager, an annual calendar for property management, a quotation request model for construction supervisors, and a repair debt calculator.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	2
ABSTRACT	3
SISÄLLYS	4
SANASTO	7
1 JOHDANTO	8
1.1 Aiheen valinta ja tutkimuksen tarkoitus sekä tavoite	10
1.2 Tutkimuksen viitekehys ja rajaus sekä tutkimusmenetelmät	10
1.3 Lähestymistapa ja tutkimusmenetelmät sekä tutkimuskysymykset ..	11
2 KESTÄVÄ KIIINTEISTÖJOHTAMINEN PIENISSÄ JA KESKIKOKOISISSA SEURAKUNNISSA	15
2.1 Kiinteistöjohtaminen	15
2.2 Kestävä kehitys ja ilmastonmuutoksen torjuntaan liittyvä lainsäädäntö kiinteistöjohtamisessa	20
2.3 Kestävä kiinteistöjohtaminen	28
2.4 Kiinteistöjohtamisen haasteet.....	30
2.4.1 Yleistä.....	30
2.4.2 Kasvava korjausvelka.....	32
2.4.3 Ilmastonmuutoksesta johtuvat haasteet	34
2.4.4 Kansainväliset taloudelliset ja geopoliittiset haasteet sekä rakennemuutokset yhteiskunnassa	34
2.4.5 Tilojen sopeuttaminen ja muuntojoustavuus sekä rakennusten elinkaari	35
2.4.6 Sisäilmaongelmat	35
2.4.7 Puutteellinen tiedolla johtaminen	36
2.4.8 Haasteet Suomen ortodoksisen kirkon seurakunnissa	36
2.4.9 Haasteet Suomen evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnissa	37
2.5 Kiinteistöjohtamisen kehittäminen	43
2.5.1 Yleistä.....	44
2.5.2 Kiinteistökehittäminen.....	46

2.5.3	Vaihtoehtoiset omistamisen muodot.....	47
2.5.4	Tilatehokkuuden parantaminen ja muutossuunnittelu.....	47
2.5.5	Palvelutuotannon tehokkuus	50
2.5.6	Kiinteistösijoittamisen strategian käyttöönotto	51
2.5.7	Kiertotalousjohtaminen osaksi kiinteistöjen strategista johtamista	52
2.5.8	Turvallisuusjohtaminen.....	54
2.5.9	Tiedolla johtaminen	56
2.5.10	Ennakoiva huolto ja huoltokirjan käyttö	57
2.5.11	Hankinnat	58
2.5.12	Puolueettoman rakennuttajakonsultin kilpailutus uudis- ja korjaushankkeille.....	59
2.5.13	Energiajohtaminen ja suunnitelmallinen energiatehokkuuden parantaminen teknisten ratkaisujen avulla	62
2.5.14	Kehittämistoimenpiteitä Suomen evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnissa.....	68
2.5.15	Kiinteistötoiminnan päästöjen vähentäminen seurakunnissa	71
3	KIINTEISTÖJOHTAMISEN KEHITTÄMINEN EVANKELIS-LUTERILAISEN KIRKON PIENISSÄ JA KESKIKOKOISISSA SEURAKUNISSA	74
3.1	Dokumenttianalyysi.....	76
3.1.1	Dokumenttianalyysin toteutus.....	76
3.1.2	Dokumenttianalyysin tulokset	79
3.2	Kyselyt.....	89
3.2.1	Kyselyn toteutus	90
3.3	Rovastikunnille ja seurakunnille järjestetyt Teams-työpajat	93
3.3.1	Työpajojen toteutus	93
3.3.2	Työpajojen tulokset.....	95
3.4	Seurakuntakonsultointien aikana suoritettavat havainnot ja haastattelut vuosina 2024–2025.....	97
3.4.1	Tutkimuksen toteutus	97

3.4.2	Seurakuntakonsultointien aikana tehtyjen havaintojen tulokset.....	98
4	TULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET	102
4.1	Tutkimuskysymykset	102
4.2	Johtopäätökset ja kehittämisehdotukset.....	104
4.3	Opinnäytetyön tuloksena luodut työkalut ja apuvälineet seurakuntien kiinteistöjohtamiseen.....	108
5	POHDINTA	110
	LÄHTEET	114
	LIITTEET	131

SANASTO

CBAM	Carbón Border Adjustment Mechanism
DT	Digital Twin, digitaalinen kaksonen
EED	Energiatehokkuusdirektiivi
EPBD	Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi
ESCO	Energy Service Company
EU	Euroopan Unioni
Fit For 55	55-valmiuspaketti on lainsäädäntökokonaisuus, jonka tavoitteena on vähentää EU:n kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 % vuoteen 2030 mennessä ja ohjata EU:ta kohti ilmastoneutraaliutta vuoteen 2050 mennessä
Lean-periaate	Johtamisfilosofia ja ajattelutapa, jonka tavoitteena on maksimoida asiakkaalle tuotettu arvo minimoimalla hukka ja tehostamalla prosesseja
LED	Light Emitting Diode
Microsoft Teams	Viestintäalusta, jossa yhdistyvät jatkuva työkeskustelu, videotapaamiset, tiedostojen tallennus, tiedostoyhteistyö ja eri sovellusten integrointi
USGBC	U.S. Green Building Council

1 JOHDANTO

Ilmastonmuutos ja sen hillitsemiseen vaikuttavat toimenpiteet ovat trendejä, jotka vaikuttavat kaikkialla. Tarkoituksena on maailmanlaajuisesti pysäyttää ilmaston lämpeneminen ja turvata elämä maapallolla tuleville sukupolville. Ihminen on toimillaan aiheuttanut luonnon ekologiseen kiertokulkuun suunnanmuutoksia, joita se nyt yrittää korjata ennalleen. Maailmanlaajuiset sitoumukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi perustuvat kansainvälisiin sopimuksiin, kuten YK:n ilmastopuitesopimukseen, Kioton pöytäkirjaan ja Pariisin ilmastopuitesopimukseen, jotka pyrkivät rajoittamaan maapallon keskilämpötilan nousua ja säilyttämään ilmastojärjestelmän vakaana. Keskeisiä tavoitteita ovat kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen ja hiilinielujen lisääminen. Yhdistyneiden Kansakuntien (YK) ilmastonmuutosta koskeva puitesopimus on solmittu jo vuonna 1992. Näillä toimilla on tarkoitus, että yhteiskunta sitoutuu vähentämään päästöjään ja sitoutumaan vähähiilisiin ratkaisuihin sekä toimenpiteisiin (Ilmasto-opas 2022.)

Sitoumusten ohella on 2000-luvun alussa lainsäädäntöön alettu kirjaamaan määräyksiä eri toimialoilla ympäristöön sekä kestäväan kehitykseen liittyvissä asioissa. Vastuullisuus on nostettu ympäristökysymyksistä myös taloudelliseen, sosiaaliseen ja kulttuuriseen ulottuvuuteen. Erilaiset vapaaehtoiset ympäristöjärjestelmät yleistyivät nopeasti ja niitä edellytetään myös hankinnoissa. Nykyisin ympäristöjärjestelmä on jo osa yrityksen imagoa ja uskottavuutta, koska asiakkaat ovat vaativimpia ja tarkempia ympäristökysymysten suhteen.

Evankelis-luterilainen kirkon vastuullisuustyötä on tehty vuodesta 2001, kun kirkon oma ympäristöjärjestelmä, ympäristödiplomi perustettiin. Kirkko on myös julkaissut ensimmäisen ilmastostrategiansa vuonna 2008 (Evl.fi 2023.) Seurakuntia ja -yhtymiä on yhä enemmän ottanut ympäristödiplomin käyttöön huolimatta siitä, että ympärillä oleva muuttuva maailma on haastanut seurakuntien toimintaa. Suomen evankelis-luterilaisen kirkon seurakunta toteuttaa kirkon tehtävää huolehtimalla jumalanpalvelusten pitämisestä, sakramenttien toimittamisesta sekä muista kirkollisista toimituksista, kristillisestä kasvatuksesta ja opetuksesta,

sielunhoidosta, diakoniasta, lähetystyöstä ja muista kristilliseen sanomaan perustuvista julistus- ja palvelutehtävistä (Kirkkolaki 652/2023.) Tehtävien suorittamista varten seurakunta tarvitsee aina terveelliset ja turvalliset sekä toiminnalliset tilat. Tilat muodostuvat rakennuksista, joita seurakunnissa on yhteensä noin 6700 kpl. Seurakuntalaisten määrä on kuitenkin vähenevä ja tilojen korjausvelka kasvava, mikä luo seurakunnissa haasteita jatkuvan toiminnan harjoittamiseen ja kirkkolaisissa säädettyjen tehtävien suorittamiseen.

Opinnäytetyö keskittyy evankelis-luterilaisen kirkon pienten ja keskikokoisten seurakuntien kiinteistöjohtamiseen, jossa kiinteistöjohtamista tarkastellaan Suomen kirkon energia- ja Ilmastostrategian tavoitteiden näkökulmasta. Ilmiö itsessään on varsin moniulotteinen, koska se ei rajoitu pelkästään seurakuntien omistamaan rakennuskantaan, vaan myös muihin tiloihin, kuten vuokratiloihin ja osakehuoneistoihin. Koska seurakunnan toiminta tapahtuu tiloissa ja rakennuksissa, ovat toiminnan edellytykset riippuvaisia kiinteistöjohtamisen laatutasosta. Toisaalta kaikki toiminta seurakunnissa voi olla jossakin määrin riippuvainen seurakuntien harjoittamasta metsätaloustoiminnasta tai jos seurakunta vuokraa maa-alueitaan tuulivoimapuistoja varten, kasvattaa se seurakunnan kiinteistötoimen tuloja. Tutkimuksessa käsitteellä ”kiinteistö” tarkoitetaan *kiinteistöjä*, jolla sijaitsee maapohjan lisäksi myös rakennuksia ja tiloja. Tämä johtuu osittain opinnäytetyön rajauksesta ja toisaalta seurakuntien puhekielessä muodostuneeseen käsitykseen tiloista ja rakennuksista, joihin viitataan ”kiinteistö” -käsitteellä. Alan kirjallisuudessa käsite ”kiinteistö” sisältää laajemmin myös metsäkiinteistöt, pellot, palstat, vesistöt sekä hautausmaat.

Tilojen omistamisen ympärillä toimii julkinen organisaatio, joka tekee päätöksiä tilojen tarpeellisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta ympäristössä tapahtuvat muutokset huomioiden. Kun merkittävin osa päästöistä ja kustannuksista on peräisin kiinteistöistä, on näillä päätöksillä merkittäviä vaikutuksia seurakunnan tulevaisuudessa tapahtuvaan toimintaan ja edellytyksiin harjoittaa lakisääteisiä tehtäviään.

1.1 Aiheen valinta ja tutkimuksen tarkoitus sekä tavoite

Opinnäytetyön aihe käsittelee kestävästä kiinteistöjohtamisesta pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa. Aiheen valinta muodostui opinnäytetyön tekijän työskennellessä Kirkkohallituksessa vuosina 2024–2025. Päätehtävänä oli konsultoida Suomen evankelis-luterilaisen kirkon seurakuntia Hiilineutraali kirkko 2030-strategian tavoitteiden saavuttamisessa kiinteistöjohtamiseen liittyvissä asioissa. Haastava ja muuttuva toimintaympäristö, kirkon yhteiset ympäristötavoitteet sekä pienten seurakuntien nykyinen kiinteistöjohtamisen taso luovat paineita kiinteistökannan ylläpitämiselle ja kulttuuriomaisuuden säilymiselle. Tarkoituksena on arvioida pienten ja keskikokoisten seurakuntien kiinteistöjohtamisen nykytilaa ja pyrkiä löytämään kehittämissuhteita, jotka vastaavat toiminnan ja ympäristön nykyajan vaatimuksia. Seurakuntien kiinteistöjohtamista on mahdollista kehittää erilaisilla ohjeistuksilla ja prosessikuvauksilla, jotka täydentävät kiinteistövoimavarojen substanssiosaamisalaa kirkon kunnianhimoisten ilmastotavoitteiden näkökulmasta. Tavoitteena on kehittämissuhteiden pohjalta luoda työkaluja ja apuvälineitä, joilla kiinteistöjohtamisen laatutasoa voidaan parantaa.

1.2 Tutkimuksen viitekehys ja rajaus sekä tutkimusmenetelmät

Suomen evankelis-luterilaisen kirkon pienten ja keskikokoisten seurakuntien kiinteistöjohtamista ja kestävästä kehitystä samassa kontekstissa ei ole paljon tutkittu. Tämän tutkimuksen viitekehyksessä nämä asiat muodostetaan synteetiksi, jossa seurakuntien kiinteistöjohtaminen ja kestävä kehitys integroidaan yhdeksi tarkasteltavaksi ilmiöksi. Tutkimus rajataan koskemaan pieniä ja keskikokoisia evankelis-luterilaisen kirkon seurakuntia Suomessa. Niillä on suurin kehittämistarve kiinteistöjen johtamisessa. Kestävästä kehitystä tarkastellaan ulottuvuuksien osalta ekologisesta, taloudellisesta, sosiaalisesta ja kulttuurisesta näkökulmasta. Opinnäytetyössä reflektoidaan tutkimuksen tuloksia yleisesti kiinteistöjohtamisesta löytyvään tutkittuun tietoon tutkimusongelmien näkökulmista.

1.3 Lähestymistapa ja tutkimusmenetelmät sekä tutkimuskysymykset

Määrällisen ja laadullisen tutkimuksen tutkimusotteena on toimintatutkimus. Toimintatutkimus on yhteistoiminnallinen lähestymistapa ongelmanratkaisuun, jossa tehdään yhteistyötä sidosryhmien kanssa ongelmien tunnistamiseksi ja ratkaisemiseksi reaaliaikaisesti. Yritysten, organisaatioiden tai yhteisöjen kohtaamien käytännön kysymysten ja haasteiden ratkaisemisen on tyypillistä toimintatutkimuksen valitsemiselle. Syklisessä prosessissa tunnistetaan ongelmia, kerätään tietoa, analysoidaan ja toteutetaan ratkaisuja. Tutkimus sisältää piirteitä soveltamisalan syvyyden mukaan, sillä se kuvailee ja selittää sekä tutkii muuttujien välisiä korrelaatioita. Tutkimus on siten luonteeltaan kvantitatiivinen, jossa pyritään mittaamaan ja analysoimaan numeerisia tietoja hypoteesien testaamiseksi, mallien tunnistamiseksi ja ennusteiden tekemiseksi. Tätä tutkimustyyppiä käytetään usein silloin, kun tutkimuskysymys edellyttää ilmiön tarkkaa mittaamista ja tilastollista analyysiä (Mind The Graph, 2023.)

Tiedonkeruumenetelminä ovat dokumenttianalyysi, puolistrukturoitu sähköpostikysely, Teams-työpajat ja osallistuva havainnointi. Havainnointien yhteydessä seurakuntien työntekijöitä haastatellaan kiinteistöjohtamisen ja hiilineutraalisuuden näkökulmista ja kyselytutkimuksen vastaukset analysoidaan. Monista eri aineistoista muodostuvan tutkimustiedon analysoinnissa puhutaan aineistotriangulaatiosta. Aineistotriangulaatio tarkoittaa, että yhdessä tutkimuksessa käytetään useita eri aineistoja, kuten haastatteluja, tilastoja tai arkistoaineistoja luomalla näin moninäkökulmaisuuutta ja -paradigmaisuutta, mikä tarkoittaa sitä, että useita menetelmiä ja lähestymistapoja pyritään yhdistämään. Tämän menetelmätriangulaation käyttöä perustellaan taas sillä, että yksittäisellä tutkimusmenetelmällä ei tavoiteta riittävän kattavaa kuvaa tutkittavasta kohteesta. Kun yksi tutkimusmenetelmä kuvaa kohdetta vain tietyistä näkökulmista, on useamman menetelmän käytöllä mahdollisuus parantaa tutkimuksen luotettavuutta (KvaliMOTV, 2006b.)

Dokumenttianalyysi on kirjallisten lähteiden analyysi, jolla saadaan yleensä ilmi-
öille taustatietoa ja lisänäkökuja. Aineisto voi koostua litteroiduista haastatte-
luista, verkkosivuista, muistioista, artikkeleista, raporteista tai mistä tahansa ai-
heelle lisäarvoa antavasta kirjallisesta materiaalista. Päätelmiä pyritään teke-
mään kirjalliseen muotoon saatetusta erityisesti verbaalisesta, symbolisesta tai
kommunikatiivisesta aineistosta, kuten litteroinneista, www-sivujen tietolähteistä,
lehtiartikkeleista, vuosikertomuksista, markkinointimateriaaleista, ideointipalave-
rien muistioista, päiväkirjoista, valokuvista, piirroksista, puheista, keskusteluista
ja raporteista. Tavoitteena on analysoida dokumentteja järjestelmällisesti ja luoda
sanallinen ja selkeä kuvaus tutkittavasta ja kehitettävästä asiasta (Oppariapu,
2015.)

Kysely on aineistonhankintamenetelmä, jossa kysymykset on laadittu valmiiksi
kirjalliseen muotoon. Kyselyllä on mahdollista tavoitella suurempaa vastaajajouk-
koa tai kerätä tietoa laajemmista ilmiöistä. Kyselytutkimusta käytetään kehittä-
misprosessin alkuvaiheessa, jolloin se tuo perustietoa, jota puolestaan voidaan
käyttää jatkon suunnittelussa, esimerkiksi laadullisen asiakasymmärrystutkimuk-
sen laatimisessa (Palvelumuotoilu Palo 2021; Keski-Suomen Museo 2026.)

Työpaja on menetelmä, jota voidaan käyttää, kun halutaan kehittää esimerkiksi
yrityksen tai yhteisön toimintaa tai ratkaista jokin tietty haaste. Onnistunut työ-
paja avaa erilaisia näkökulmia ja haastaa rohkeasti olemassa olevaa, sekä luo
yhteistä ymmärrystä. Työpajatyöskentely on parhaimmillaan tuloksekasta ja yh-
dessä tilaisuudessa voidaan koota yhteen monen eri tahon tarpeita ja ideoita,
mutta onnistuneeseen lopputulokseen pääseminen vaatii suunnittelua ja tausta-
työtä (Zamk Read 2022.)

Osallistuva havainnointi voi olla aktiivista tai passiivista. Aktiivisessa osallistu-
vassa havainnoinnissa tutkija vaikuttaa aktiivisesti läsnäolollaan tutkittavaan ilmi-
öön. Hän voi olla mukana kehittämistyössä, projektissa tai vastaavassa tilan-
teessa aktiivisena toimijana. Passiivisella osallistuvalla havainnoinnilla tarkoite-
taan tutkijan osallistumista tutkittavaan tilanteeseen ilman vaikuttamista

tilanteiden kulkuun – esimerkiksi toimintatutkimuksessa käytetään myös tällaista lähestymistapaa. Molemmissa tapauksissa tutkijan on kuitenkin pystyttävä erittelemään oma roolinsa ja sen mahdollinen vaikutus tutkimustilanteeseen (Kvali-MOTV 2006a.)

Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

1. Miten kiinteistöjä johdetaan Suomen ev.lut. kirkon pienissä seurakunnissa?

Suomessa olevat evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnat ovat itsenäisiä organisaatioita, joilla on oma organisaatiokulttuuri. Seurakunnat ovat eri kokoisia ja omistavat vaihtelevasti kiinteistökantaa. Tutkimuskysymyksen avulla selvitetään tämän hetken kiinteistöjohtamisen tasoa yleisesti kaikissa pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa.

2. Mitä haasteita liittyy kiinteistöjohtamiseen ja Hiilineutraali kirkko 2030-strategian tavoitteiden saavuttamiseen kiinteistöjohtamisen näkökulmasta?

Tutkimuksessa kartoitetaan kiinteistöjohtamiseen liittyviä haasteita pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa reflektoiden lähdekirjallisuuteen. Haasteet muodostavat perustan kiinteistöjohtamisen kokonaisuuden kehittämiseksi.

3. Miten kiinteistöjohtamista voidaan kehittää siten, että hiilineutraali kirkko 2030-strategian tavoitteiden saavuttaminen olisi todennäköisempää?

Evankelis-luterilaisen kirkon kunnianhimoinen tavoite on olla hiilineutraali vuonna 2030. Monisyisten kiinteistöjohtamisen haasteiden kautta tutkimuksessa luodaan jo tunnistettuja tai tunnistamattomia kehittämissuhteita ja työkaluja, joiden avulla kiinteistöjohtamista voidaan kehittää erityisesti pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa. Kehittämistyön tuloksia voidaan ottaa käyttöön heti ja lisäksi

niistä on hyötyä henkilöstövaihdoksissa työntekijöiden ja luottamushenkilöiden osalta. sekä seurakuntaliitoksissa. Kehittämisessä hyödynnetään yleisiä ja seurakuntien hyväksi koettuja käytännön toimenpiteitä esimerkiksi tilakannasta luopumiseen ja sen kehittämiseen energiatehokkaammaksi. Opinnäytetyön tuotoksena kehitetyt työkalut mahdollistavat paremman kiinteistöjohtamisen kontekstin selkeämmän ymmärrettävyyden, joten ne vähentävät tarvetta kiinteistöjohtamisen substanssiasiantuntijuudelle. Työkalujen avulla mahdollistetaan seurakuntien välisen yhteistyön edelleen kehittäminen.

2 KESTÄVÄ KIINTEISTÖJOHTAMINEN PIENISSÄ JA KESKIKOKOISISSA SEURAKUNNISSA

Suomessa julkisella sektorilla on merkittävä kiinteistökanta ja sillä on paljon korjausvelkaa. Omaisuuden määrä on kansallisvarallisuudessa niin suuri, että sen hallitsemiseen tarvitaan strategisia työkaluja. Maantieteellisesti kunnat ja seurakunnat ovat eriarvoisessa asemassa, sillä yhteiskunnan rakenne muuttuu alueittain. Maailmanpoliittisesta tilanteesta johtuvan tiukkenevan taloustilanteen lisäksi huolta on kannettava myös maapallon kestävydestä, jossa lainsäädännöllä tiukennetaan rakentamiseen ja kiinteistönpitoon liittyvää toimintaa. Kiinteistöjohtamiseen liittyvä kirjava lainsäädäntö on usein vaikeasti tulkittavissa ja se elää sekä muuttuu koko ajan. Se onkin yksi haasteista myös kestävässä kiinteistöjohtamisessa. Haasteet ovat peräisin julkisella sektorilla yleensä organisatorisista ja poliittisista tekijöistä – valinnoista, joiden päätökset heijastuvat nykypäivään ja joista joudumme edelleen maksamaan. Kiinteistöjohtamisen kehittämisessä puhutaan erittäin laajasta. Kiinteistöjohtamisen kestävässä kehittämisessä ei ole olemassa yhtä oikeaa ratkaisua, sillä kaikki organisaatiot ovat erilaisia, johtamistyyliä on paljon ja se muuttuu rakennusten ja kiinteistöjen määrän sekä rakennus- ja kiinteistötyyppien muuttuessa. Johtamista tulisikin käsitellä aina kokonaisuutena, miten se saadaan integroitumaan organisaation toimintatapoihin ja -kulttuuriin mahdollisimman optimaalisesti.

2.1 Kiinteistöjohtaminen

Kiinteistöjohtaminen (*Facility, Property, Asset* tai *Portfolio Management*) on monialainen, pitkävaikutteinen optimointiprosessi, jota tehdään kiinteistön omistajan lukuun ja jolla aikaansaadaan kiinteistöomaisuudelle ominaisuuksia, jotka sopimusten avulla muutetaan hyödyiksi. Kiinteistöjohtamisen tehtäväkokonaisuudet ovat omistajuus, taloudenpito, toiminta, ylläpito, kehittäminen sekä kaupankäynti. Kiinteistöjohtamisella vastataan prosessista, jossa tuotannontekijöiden avulla on tarkoitus turvata kiinteistöjen ja tilojen ja niihin liittyvien palvelujen saanti.

Kiinteistöjohtamisen tärkein tehtävä on palvella ydintoiminnan mukaisia tarpeita. Tällaisia palveluita ovat kiinteistöjen ylläpito ja erilaiset tukipalvelut kuten esimerkiksi siivous- ja aulapalvelut. Hyvä kiinteistöjohtaminen on ymmärrystä kiinteistöjen kokonaisuuden hallinnasta. Kiinteistön hallinnassa pyritään parantamaan kiinteistöjen käytettävyyttä, tuottamaan lisäarvoa omistajille ja käyttäjille sekä huomioimaan ympäristö- ja yhteiskuntavastuullisuus koko ydintoiminnan rakenteissa. Kiinteistöjohtamisessa tarvitaan monipuolista ammattiosaamista, juridii-kan, tekniikan, hallinnon alalta ja erityisesti sosiaalisia taitoja ihmisten kohtaami-nessa. Kiinteistöjohtaminen on osa teknistä optimointiprosessia, jossa kiinteistö-omaisuutta ja teknistä kuntoa pyritään pitkänjänteisesti optimoimaan. Kiinteistön taloudellisessa optimoinnissa tarkastellaan asiaa taloudellisesta näkökulmasta. Tarkastelussa huomioidaan kiinteistökannan taloudellinen elinkaari, joka voi olla lyhyempi kuin tekninen elinkaari. Kiinteistöjohtaminen on tasapainottamista kus-tannusten ja tuottojen välillä. Tuotot pyritään saavuttamaan mahdollisimman pie-nellä pääomalla eli maksimoimaan tuotto marginaalisella pääoman sijoittami-sella. Samanaikaisesti kiinteistön palvelut tulisi saavuttaa mahdollisimman pie-nellä kustannuksella (KTI Kiinteistötieto Oy 2001, 12–13; Sinda 2024, 18–19; Is-lam ym., 2017.)

Kiinteistöjohtaminen voidaan jakaa päätöksenteon perusteella kolmeen eri ta-soon: strategiseen, taktiseen ja operatiiviseen. Nämä tasot tarvitsevat päätöksen-tekoon eritasoista tietoa. Ylin johto tarvitsee strategisen tason tietoa, joka on pää-piirteistä informaatiota. Siinä keskitytään pitkänjänteisten suunnitelmiin sekä ote-taan huomioon ulkoisia vaatimuksia. Strateginen taso on vastuussa yrityksen ta-loudellisesta tuloksesta ja kannattavuudesta. Taktisella tasolla tarvitaan yksityis-kohtaisempaa tietoa ja se pitää sisällään kontrolloinnin, analysoimisen, ohjel-moinnin ja budjetoinnin yleensä vuositasolla. Tehtäviin kuuluvat rutiinien määrit-täminen, standardien ja mittarien asettaminen sekä resurssien varmistaminen. Operatiivisella tasolla mennään vielä yksityiskohtaisemmalle tasolle, jossa hyö-dynnetään tietoa toiminnasta, kuten henkilöresursseista, raaka-aineista, toimiti-loista, laitteista ja varoista. Operatiivinen taso vastaa päivittäisestä työskentelystä (Justander, 2003, 19; Hariati ym. 2016, 46.)

Kiinteistöjohtaminen voi kohdistua joko kiinteistöliiketoimintaan tai kiinteistönpitoon. Koko elinkaaren aikainen kiinteistönpito pitää sisällään toimet tontin hankinnasta, rakentamisesta, hallinnosta ja ylläpidosta rakennuksen purkamiseen saakka. Kiinteistönpidossa vastataan kiinteistöistä ja niiden hyödyntämisestä.



Kuva 1. Kiinteistönpidon sisältö (HSY-Ilmastoinfo 2025).

Kiinteistönpidon keskiössä on perinteisesti ollut rakennuksen ja sen teknisten järjestelmien ylläpito siten, että kiinteistö tarjoaa käyttäjilleen terveen ja turvallisen toimintaympäristön. Kiinteistönpitoon luetaan usein mukaan myös korjausrakentaminen ja lakisääteisistä tehtävistä – kuten jätehuollosta – huolehtiminen. Kiinteistönpitoa on myös edellä mainittuihin toimenpiteisiin liittyvä taloudellinen ja juridinen hallinnointi. Kiinteistönpito on läheistä sukua kiinteistöjohtamiselle, jossa asioita katsotaan kuitenkin vielä laajemmasta perspektiivistä. Kiinteistöliiketoimintakin on käsitteellisesti lähellä kiinteistönpitoa. Erona kiinteistönpitoon on lähinnä se, että kiinteistöliiketoiminnassa lähtökohtana on taloudellisen voiton maksimointi. Kiinteistönpidon fokuksessa on pikemminkin tavoiteltavien suoritteiden maksimointi annetussa budjettiraamissa (Kiinteistölehti 2026; HSY Ilmastoinfo 2025; Heinimäki ym. 2003, 10; Laitala, 2021.) Kiinteistönpidon kokonaisuus on esitetty [kuvassa 1](#).

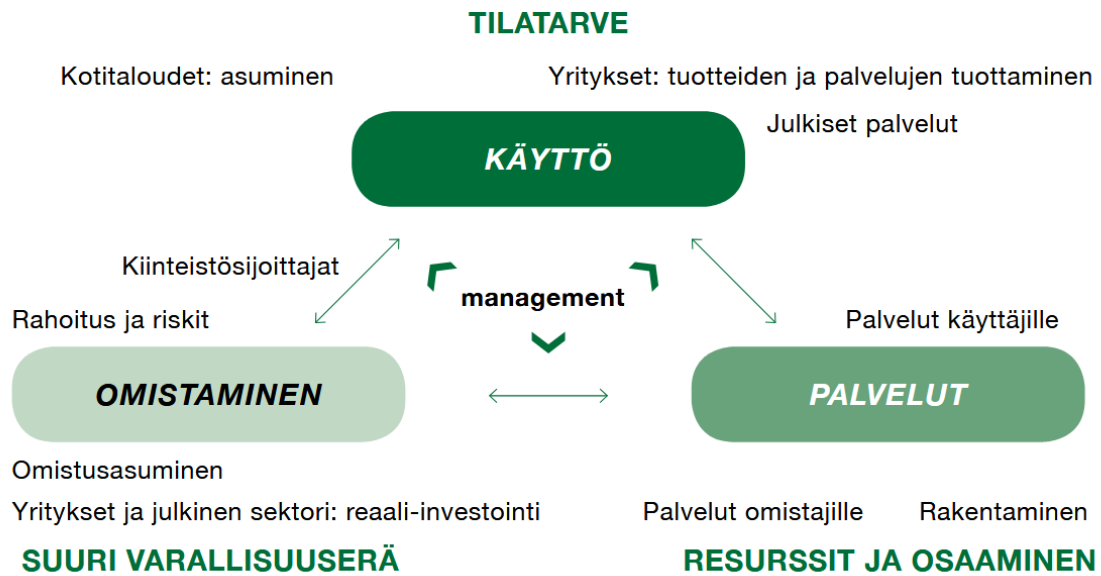
Kiinteistöjohtamisen ytimessä on organisaation laatima kiinteistöstrategia. Kiinteistöstrategian tarkoituksena on varmistaa kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoito tehokkaalla, tuottavalla ja omistajan kokonaisedun varmistavalla tavalla. Kiinteistöstrategiaa käytetään ohjaamaan omistajan kiinteistöhallintaa siten, että se tukee julkisen talouden kestävästä hoitamisesta. Kiinteistöstrategiaan kuuluu kiinteistöjen nykytilan analyysi, tarvemäärittely ja näkemys siitä, millä keinoilla organisaatio pääsee sekä teknisesti että taloudellisesti kiinteistöjensä kanssa tavoitteeseen. Ensin selvitetään, mitä kiinteistöjä omistetaan, minkälainen historia niillä on ja millaisessa käytössä ne ovat nykytilanteessa. Tavoitteissa kiinteistöt jaetaan strategiakauden ajaksi kolmeen salkkuun: säilytettävät, ne, joista luovutaan ja ne, joista tehdään selvitys. Tavoitteisiin päästään strategiakauden toimenpidesuunnitelmalla. Se jalkautuu investointiohjelmaan, budjettiin ja pitkäjänteisen suunnitelmaan. Kiinteistöistä, joista luovutaan, tehdään suunnitelma aikatauluineen ja toimenpiteineen. Samanlainen suunnitelma tehdään selvitettävistä kiinteistöistä (VM, 2021; ePressi, 2022.)

Julkisella sektorilla tehtäväkokonaisuuksiin ei yleensä kuulu markkinaehtoinen, tuotto-odotuksiin perustuva kaupankäynti. Julkinen sektori omistaa, käyttää ja tarjoaa palveluita käyttäjille omistamiensa kiinteistöjen avulla. Asia on havainnollistettu [kuvassa 2](#). Kiinteistöt ovat seurakunnillekin merkittävä ja suuri varallisuus-erä. Julkiselle sektorille kiinteistöt ovat reaali-investointi, joista kannetaan rahoituksen tuomat kulut ja investoinneista aiheutuvat riskit (KTI, 2019; Vesanterä, 2024.)

Seurakunta on julkisoikeudellinen yhteisö, joka toteuttaa kirkon tehtävää huolehtimalla jumalanpalvelusten pitämisestä, sakramenttien toimittamisesta sekä muista kirkollisista toimituksista, kristillisestä kasvatuksesta ja opetuksesta, sielunhoidosta, diakoniasta, lähetystyöstä ja muista kristilliseen sanomaan perustuvista julistus- ja palvelutehtävistä (Finlex, 2026a.) Näiden tehtävien hoitamiseksi seurakunta tarvitsee erilaisia resursseja, kuten toimitiloja, Seurakunnan lakisääteisten tehtävien toteuttamisen ja toimitilojen ylläpitämisen kulut katetaan pääosin kirkollisverotuotoilla. Kirkollisverovaroista kertyy merkittävä omaisuus, jolla kirkko osaltaan turvaa suomalaista hyvinvointiyhteiskuntaa. Maksun suuruus vaihtelee

yhden ja reilun kahden prosentin välillä. Veroa maksetaan samoista tuloista kuin kunnallisveroa (Evl.fi, 2025.)

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖ, OMISTAMINEN, PALVELUT



Kuva 2. Kiinteistöjen käyttö, omistaminen, palvelut (KTI Kiinteistötieto, 2019).

Seurakuntien kiinteistöjohtamisen keskeisenä tehtävänä on hoitaa ja ylläpitää kiinteistövarallisuutta siten, että kiinteistöjen arvo ja käytettävyys säilyvät. Kiinteistöjen ylläpidossa on puolestaan tavoitteena saada aikaan tavoitteiden mukaiset sisäilmaolosuhteet, kehittää energiankulutusta vähentäviä toimintamalleja ja huolehtia siitä, että kiinteistöt ovat elinkaarensa mukaisessa teknisessä kunnossa (Kirkkohallitus 2019, 85.)

Tampereen hiippakunnassa on jaettu seurakunnat pieniin, keskikokoisiin ja suuriin seurakuntiin jäsen- ja henkilöstömäärien ja omistettujen rakennusten perusteella, kuten alla olevassa [taulukossa 1](#) on esitetty. Tunnusluvut havainnollistavat selkeämmin seurakunnan kokoluokan mittakaavan kiinteistötoimen tulosalueen resurssien osalta, joka tämän tutkimuksen rajaukseen liittyen on olennainen tieto.

Taulukko 1. Tampereen hiippakunnan seurakunnat jaettuna pieniin, kesikokoisiin ja suuriin seurakuntiin (Tampereen hiippakunta 2025b, 1)

Seurakunnan koko	Jäsenmäärä	Rakennusten määrä, medi-aani	Rakennusten yhteispinta-ala	Metsäomaisuus, ha	Henkilöstö, suoritettava taso	Kiinteistöjohto
Pieni	1000–1500	8	2500 kem ²	213	1–2	alle 1 %
Keskikokoinen	5300–14000	19	6200 kem ²	75	2–3	>20 %
Suuri	yli 15000	47	11700 kem ²	450	4-5 tai tiimi	>50 %

Taulukon perusteella suurilla seurakunnilla on yleensä paremmat henkilöresursit, mutta eivät nekään kaikilta osin ole omavaraisia; esimerkiksi vain noin puolet suurista seurakunnista pystyy hoitamaan teknisiä asiantuntijatehtäviä omin voimin, loput turvautuvat ulkopuoliseen apuun. Suuremmat seurakunnat myös käyttävät moninkertaisesti rahaa ulkopuoliseen asiantuntija-apuun, mikä heijastaa sekä laajempaa kiinteistömassaa että isompia korjaus- ja rakennusprojekteja. Pienten rajallisempi kulutus tarkoittaa joko vähäisiä hankkeita tai että ylläpito hoidetaan pakon edessä omalla väellä, ehkä laadun tai jaksamisen kustannuksella (Tampereen hiippakunta, 2025b, 2.)

2.2 Kestävä kehitys ja ilmastonmuutoksen torjuntaan liittyvä lainsäädäntö kiinteistöjohtamisessa

Kestävä kehitys on maailmanlaajuisesti, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvaa jatkuvaa sekä ohjattua yhteiskunnallista muutosta, jonka päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Ympäristöministeriön määritelmän mukaan kestävä kehitys pitää sisällään neljä ulottuvuutta: ekologinen, sosiaalinen, taloudellinen ja kulttuurinen (Ympäristöministeriö, 2023). Ekologisen kestävän kehityksen perusehtona on biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien toimivuuden säilyttäminen sekä ihmisen taloudellisen

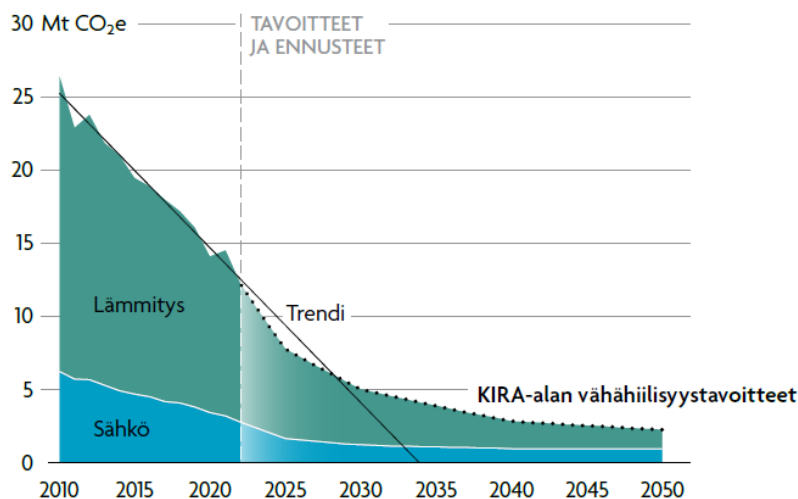
ja aineellisen toiminnan sopeuttaminen pitkällä aikavälillä luonnon kestokykyyhin. Taloudellinen kestävyys on sisällöltään ja laadultaan tasapainoista kasvua, joka ei perustu pitkällä aikavälillä velkaantumiseen tai varantojen hävittämiseen. Kestävä talous on edellytys yhteiskunnan keskeisille toiminnoille. Siihen pitkäjänteisesti tähtäävä talouspolitiikka luo otolliset olosuhteet kansallisen hyvinvoinnin vaalimiselle ja lisäämiselle. Sosiaalisessa ja kulttuurisessa kestävyudessa keskeisenä kysymyksenä on taata hyvinvoinnin edellytysten siirtyminen sukupolvelta toiselle. Kulttuurinen kestävyys takaa kulttuurien kehittymisen ja säilymisen sukupolvelta toiselle. Kulttuurinen kestävyys tarkoittaa kulttuuriperinnön näkökulmasta kielten, perinteiden ja tapojen vaalimista ja eteenpäin välittämistä, monimuotoisuuden arvostamista ja kaikkien oikeuksien kunnioittamista. (YM, 2023; Opetushallitus, 2022.) YK:n kestävä kehityksen toimintaohjelma Agenda 2030 toimii kestävä kehityksen ohjaavana viitekehyksenä. YK:n jäsenmaat sopivat syyskuussa 2015 New Yorkissa järjestetyssä huippukokouksessa kestävä kehityksen tavoitteista ja toimintaohjelmasta, joiden on tarkoitus ohjata maailman kehitysohjelmat vuoteen 2030 asti. Sopimukseen sisältyy 17 erilaista tavoitetta, jotka käsittelevät kestävä kehitystä (Kuntaliitto, 2026.)

Kiinteistönpidossa on otettava huomioon kirjava lainsäädäntö, joka on monimutkaistunut kestävyysmurroksen aikana. Koska Suomi kuuluu EU-maihin, on sen noudatettava Euroopan Unionin (myöh. EU) lainsäädäntöä sekä toimeenpantava eri EU-direktiivien velvoitteet kansallisella lainsäädännöllä. Suomessa on lisäksi sitouduttu erilaisiin yhteistyömuotoihin ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja organisaatiolla on olemassa omia hiilineutraalisuustiekarttoja ja ympäristöjärjestelmiä.

Vuonna 2015 solmitun ilmastopöimöksen tavoitteena on pitää maapallon keskilämpötilan nousu selvästi alle kahdessa asteessa ja pyrkiä toimiin, joilla lämpeneminen saataisiin rajattua alle 1,5 asteen (WWF-uutiset, 2018.) Rakennetun ympäristön päästöt muodostuvat energiasta ja tuotesidonnaisista päästöistä. Päästöt ovat laskeneet huimaa vauhtia jo vuosikymmenen, mutta käytännössä vain energian päästöjen osalta. Energian päästöt jatkavat edelleen vähenemistään myös seuraavan viiden vuoden aikana, mutta tuotesidonnaiset päästöt ovat

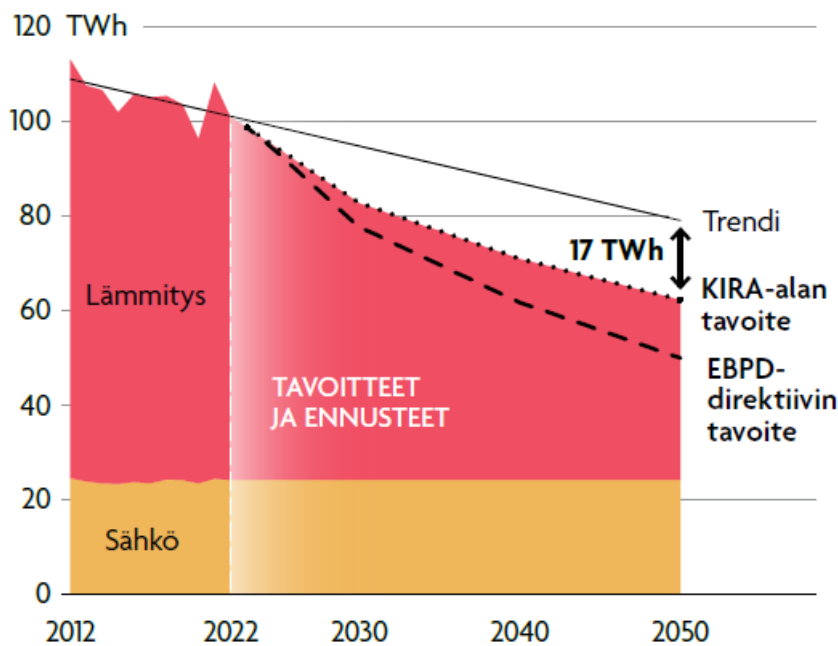
este hyvän kokonaiskehityksen tiellä. Tuotesidonnaiset päästöt syntyvät tuotteiden ja materiaalien koko elinkaaren aikana. Ne kattavat esimerkiksi raaka-aineiden hankinnan, valmistusprosessit, kuljetukset, käytön ja loppukäsittelyn, kuten kierrätyksen tai hävittämisen. Tuotesidonnaisten päästöjen vähentämiseksi on laadittu suunnitelmia kovilla tavoitteilla. Suunnitelmien muuttaminen todeksi vaatii yhtä kovia toimia ja vähähiilisyystyön ottamista tosissaan. Tällä hetkellä tavoitteiden yhteenlaskettu vaikutus ylittää 1,5 asteen hiilibudjetin reilusti. Rakentamisen rattaat ovat luoneet hyvää tulevaisuuden kustannuksella (Green Building Council Finland, 2025, 3, 5.) Päästöjen väheneminen ja vähentämistavoitteet havainnollistetaan taulukossa 2.

Taulukko 2. Energiankäytön ja tuotesidonnaisten päästöjen toteuma vuosilta 2010–2022, sekä tavoiteskenaariot vuoteen 2050 asti (Green Building Council Finland 2025, 6).



Taulukossa 3 puolestaan verrataan ostoenergian nykytrendin mukaista vähene- mistä suhteessa EPBD-direktiivin vaatimuksiin ja KIRA-alan tavoitteisiin.

Taulukko 3. Toteutunut ostoenergian käyttö Suomessa vuosilta 2012–2022 sekä trendi ja tavoitteet vuoteen 2050 asti (Green Building Council Finland 2025, 10).



Haasteisiin pyritään vastaamaan EU:ssa ja Suomessa tiukennetulla lainsäädännöllä. Lisäksi vapaaehtoiset sitoumukset sekä sertifioidut ympäristöjärjestelmät rohkaisevat yrityksiä ja organisaatiota ottamaan vastuusta ympäristön tulevaisuudesta. Hiilineutraalisuustavoitteet EU:ssa ja Suomessa ovat kunnianhimoiset.

EU:n 2030 ilmasto- ja energiapaketti on laaja lainsäädäntökokonaisuus, jonka avulla EU pyrkii vähentämään kasvihuonekaasupäästöjensä kaudella 2021–2030. EU:n ilmastopolitiikalla ohjataan sekä EU-alueen yhteisiä että jäsenmaiden politiikkatoimia ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi. EU:n ilmastopolitiikka pohjaa YK:n ilmastopöytäkirjaan ja Pariisin ilmastopöytäkirjaan ja sitä täydentävään Kioton pöytäkirjaan ja Pariisin ilmastopöytäkirjaan. Ilmastolaki on osa Euroopan vihreän kehityksen ohjelmaa (European Green Deal), eli Euroopan Unionin tiekarttaa kohti ilmastoneutraaliutta. Saavuttaakseen tavoitteensa Euroopan unioni työstää lakipakettia, joka tunnetaan nimellä *Fit for 55*. Siihen kuuluu lukuisia uusia ilmastoa ja energiaa koskevia lakiesityksiä ja olemassa olevan lainsäädännön päivitystä. Kansainvälisten velvoitteiden lisäksi Suomella on vuodelle 2035

kansallinen hiilineutraaliustavoite, joka sisällytettiin vuonna 2022 ilmastolakiin. (Ympäristöministeriö 2025ab; Euroopan Parlamentti, 2018.)

Fit for 55-lakipakettiin pohjautuen on laadittu energiatehokkuusdirektiivit EED (Energy Efficiency Directive) ja EPBD (Energy Performance of Building Directive). Energiatehokkuusdirektiivi EED määrittää EU:ssa energian kulutukselle ylärajat vuodelle 2030, kun taas EPBD:n tarkoitus on lisätä energiatehokkuutta ja nopeuttaa uusiutuvien energialähteiden käyttöönottoa rakennuksissa. EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivillä tavoitellaan rakennusten energiatehokkuuden parantamisen lisäksi myös päästöttömän rakennuskannan saavuttamista viimeistään 2050. Samalla fossiilipohjaisten lämmitysjärjestelmien alasajo etenee ja niiden käytön odotetaan loppuvan 2040 mennessä. Merkittävä muutos liittyy rakennusten koko elinkaareen. Uusien säädösten myötä rakennuksen hiilijalanjälki kattaa sekä käytön aikaiset päästöt että rakentamisen, materiaalit ja purkamisen. Rakennusten peruskorjauksia ohjataan perusparannuspassien avulla kohti vaiheittaisia päästövähennyksiä, mikä tarkoittaa pidempää suunnitteluhorisonttia ja tarvetta hallita EU-tason rahoitusmahdollisuuksia. Direktiivin asettamat muutokset Suomen lainsäädäntöön on tehtävä 29.5.2026 mennessä. Edellä mainittujen säädösten rinnalle tulevat rakennustuoteasetus (Construction Products Regulation CPR) ja muut elinkaaripäästöjä koskevat vaatimukset, kuten ekosuunnitteluasetus ESPR. Nämä edellyttävät materiaalien ympäristövaikutusten raportointia ja digitaalisten tuotepassien käyttöönottoa (Juka, 2025; Eurooppa-Neuvosto, 2025; Uusitalo, 2023; RT-Rakennusteollisuus, 2025.)

Eduskunta hyväksyi uuden rakentamislain 1.3.2023, joka astui voimaan 1.1.2025. Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti rakentamislakiin tehtiin muutoksia, jotka keventävät hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa sekä selkeyttivät valitusoikeutta. Näitä muutoksia kutsuttiin nimellä ”Rakentamisen korjaussarja”. Sen lisäksi vuoden lisäaikaa saaneet rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä tietomallimuotoinen rakentamislupa tulivat voimaan tammikuussa 2026. Niille uusille rakentamislain 38 §:n mukaisille rakennuksille, joiden rakentamislupaa haetaan 1.1.2026 alkaen, on laadittava ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo. Rakentamislain mukaan

rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan rakennuksen valmistumisen jälkeen laadittavassa rakennuksen ilmastaselvityksessä. Valtioneuvoston asetus hiilijalanjäljen raja-arvoista uusille rakennuksille astui voimaan 9.1.2026. Raja-arvot tiukentuvat merkittävästi vuonna 2029 (Valtioneuvosto, 2026; Rakennustarkkailija, 2026; RT-Rakennusteollisuus, 2026; Ympäristöministeriö, 2026.)

Materiaalina hyödyntämisen osalta Suomea ohjaa EU:n jätedirektiivin, Suomen jätelain ja valtakunnallisen jätesuunnitelman tavoitetaso, joilla pyritään minimissään 70 prosentin kierrätysasteeseen. Kehitys on kuitenkin Suomessa laahannut vuosikausia lähes paikallaan, eikä asetettua tavoitetta ole saavutettu. Parhailaan valmistelussa oleva kiertotalouslaki tuskin lieventää tavoitetta. Nykykehityksen perusteella voimme odottaa jäävämmä vielä vuonna 2035 vaatimattomalle 60 prosentin tasolle (Green Building Council Finland, 2026.)

Kiertotalouden Green Deal on vapaaehtoinen strateginen sitoumus, johon sitoutuvat organisaatiot vähentävät luonnonvarojen käyttöä ja edistävät vähähiilistä kiertotaloutta. Green Deal on tarkoitettu yrityksille, toimialajärjestöille, kunnille ja maakunnille. Kiertotalouden Green Dealissa toimenpiteitä voidaan asettaa viidelle eri muutosalueelle:

1. Resurssiviisas rakennettu ympäristö
2. Kiertotalouteen perustuva teollisuus
3. Kestävä kulutus ja liiketoiminta
4. Materiaalitehokas energiajärjestelmä
5. Uudistava ruokajärjestelmä (Green Building Council Finland, 2026.)

Kaikkia sitoumuksia yhdistää mitattavat tavoitteet, jotka vievät eteenpäin YK:n kestävän kehityksen Agenda 2030:n tavoitteita (Sitoumus 2050, 2026.)

Vapaaehtoiset energiatehokkuussopimukset ovat valtion ja toimialojen yhdessä valitsema järkevä ja joustava tapa saavuttaa kansalliset

energiatehokkuustavoitteet ilman raskasta lainsäädäntöä tai muita pakkokeinoja. Julkisen alan energiatehokkuussopimus on työ- ja elinkeinoministeriön, Energia- viraston, Kuntaliiton sekä Maakuntien tilakeskuksen välinen sopimus energian tehokkaammasta käytöstä julkisella alalla vuosina 2026–2035. Energiatehokkuussopimukset ovat keino tehostaa energiankäyttöä Suomessa. Sopimukset koskevat teollisuutta, energia- ja palvelualaa, kiinteistöalaa sekä julkista sektoria (Kuntaliitto, 2026.)

ISO 14001 -ympäristösertifikaatti osoittaa, että yritys tai organisaatio täyttää ympäristöstandardin vaatimukset. Sertifikaatin saaminen parantaa yrityksen mainetta, säästää kustannuksia, antaa kilpailuetua markkinoilla ja parantaa tehokkuutta. ISO 14001 -ympäristösertifikaatti on kansainvälisesti tunnustettu, mikä auttaa yritystä toimimaan kansainvälisillä markkinoilla (KIWA, 2026.)

Ekokompassin ympäristöjärjestelmä perustuu kansainväliseen ISO 14001-standardiin, jota on sovellettu pienille ja keskikokoisille yrityksille sopivaksi. Kevennetty, käytännönläheinen järjestelmä tekee ympäristötyön tekemisestä ja siitä raportoinnista sujuvaa (Ekokompassi, 2026.) LEED on Yhdysvalloista lähtöisin oleva, USGBC:n hallinnoima rakennusten sertifiointijärjestelmä, jonka käytetyimmät versiot ovat rakennushankkeille tarkoitettu Building Design & Construction (BD+C) ja olemassa oleville rakennuksille tarkoitettu Operations & Maintenance (O&M). Sertifiointitasoja on neljä: Certified, Silver, Gold ja Platinum. Sertifikaatin myöntäjä on GBCI eli Green Business Certification INC. BREEAM on Iso-Britanniasta lähtöisin oleva ympäristöluokitusjärjestelmä, jota hallinnoi BRE Global. Kansainvälinen versio on ollut olemassa vuodesta 2008. BREEAM In-Use-sertifiointi toimii olemassa olevan kiinteistön työkaluna kehittää kiinteistöä sekä kiinteistöjohtamisen prosesseja ympäristöä paremmin huomioiviksi. Olemassa olevien kiinteistöjen luokitusjärjestelmä on yksityiskohtainen ja soveltuu hyvin erilaisille kiinteistötyypeille sekä kiinteistön kehitysvaiheisiin. Kohteessa arvioidaan erikseen itse kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia, kuten esimerkiksi energiatehokkuutta ja olosuhteita sekä kiinteistön ylläpidon johtamisen toimintamalleja (Susteri 2025.) Rakennustiedon ympäristöluokitus on Suomen oloihin kehitetty työkalu, joka ohjaa kestävän kehityksen mukaista rakentamista ja rakennuksen

ylläpitoa. Ympäristösuorituskykyinen rakennus käyttää tehokkaasti energiaa ja vettä sekä omaa pienemmän hiilijalanjäljen. YL-luokituksen avulla parannetaan myös sisäilmastoa ja työympäristön viihtyisyyttä. Rakennustiedon ympäristöluokitus oli aiemmin nimeltään RTS-ympäristöluokitus. (Saint Gobain, 2025, 3; Rakennustieto 2026.) Joutsenmerkki myönnetään tuotteille ja palveluille, jotka täyttävät kunnianhimoiset ympäristövaatimukset. Merkki helpottaa kuluttajien, yritysten ja organisaatioiden osallistumista vihreään siirtymään. Jotta tuote tai palvelu voi saada Joutsenmerkin, sen on täytettävä merkin kriteerit. Kriteerit on laadittu 60 eri tuote- tai palveluryhmälle. Joutsenmerkki sopii monenlaiseen rakentamiseen asuintaloista kouluihin ja päiväkoteihin, kulttuurirakennuksiin, hoitolaitoksiin ja toimistotaloihin. Merkkiä voi hakea sekä uudisrakennukselle että korjattavalle kohteelle (Joutsenmerkki, 2026ab.)

Evankelis-luterilaisen kirkon energia- ja ilmastostrategian on valmistellut kirkkohallituksen täysistunnon 30.1.2018 asettama asiantuntijatyöryhmä ja se hyväksyttiin 26.2.2019. Strategian mukaan Suomen evankelis-luterilainen kirkko sitoutuu kansalliseen ja kansainväliseen työhön ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi tavoitellen lämpenemisen rajoittamista 1,5 asteeseen esiteollisesta ajasta. Kirkko on hiilineutraali vuonna 2030. Tällöin kasvihuonekaasupäästöjä on vähennetty 80 % nykytasosta ja loput 20 % kompensoidaan mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi kiinnittämällä huomiota seurakuntien omistamien metsien muodostamaan hiilivarastoon. (Evl.fi, A. 2026.)

Evankelis-luterilaisella kirkolla on oma ympäristöjärjestelmä, ympäristödiplomi. Kirkon ympäristödiplomi seurakunnille perustettiin vuonna 2001. Kyseessä on vapaaehtoinen järjestelmä, jonka avulla seurakunta voi parantaa ympäristöasioiden hoidon tasoa, mutta myös muutoin tehostaa toimintaansa. Se korostaa sekä seurakunnan johdon, henkilöstön että seurakuntalaisten vastuuta ja ympäristönäkökulman huomioon ottamista kaikessa toiminnassa. Useissa seurakunnissa 1990-luvun alussa laaditut ympäristöohjelmat unohtuivat vähitellen juuri sen vuoksi, että ohjelmien toteuttamista ei nivelletty osaksi seurakunnan toimintarutiineja. Ympäristöjärjestelmä sitoo ympäristöasiat osaksi seurakunnan normaalia hallintoa ja toimintaa. Kirkkohallitus on myöntänyt ympäristödiplomin jo yli 100

seurakunnalle. Hiilineutraali kirkko 2030-strategia sisältyy seurakunnan ympäristökatselmukseen ja -ohjelmaan. (Evl.fi, B. 2026.)

2.3 Kestävä kiinteistöjohtaminen

Kestävyys ja digitalisaatio ovat muokanneet kestävän kiinteistöjohtamisen toimialaa 1970-luvulta lähtien, mutta konservatiivisen kiinteistöjohtamisen kulttuurin vuoksi ne eivät ole saaneet jalansijaa (Opoku & Yul Lee 2022, 1). Kestävyys otetaan jo huomioon suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa. Kiinteistöjohtamisessa ajatuksena taas on, että kiinteistöjen hallinnassa painopiste keskittyy loppukäyttäjien ja operatiiviseen johtamiseen, missä kiinteistöpäälliköt ovat keskeisiä toimijoita. Heidän on siten välttämätöntä olla mukana kiinteistöjen suunnitteluvaiheessa (Shah, 2007, 19; Islam ym., 2017, 60.) Kestävässä kiinteistöjohtamisessa otetaan huomioon kestävän kehityksen kolme ulottuvuutta: ekologinen, sosiaalinen ja taloudellinen ulottuvuus (Exact Comms, 2025). Tavoitteena on sovittaa nämä kolme osa-aluetta yhteen siten, että niiden välillä saavutetaan tasapaino (Hopkins, 2023, 18.) Yuan ym. (2019, 156–157) esittävät nämä osa-alueet tilanhallinnan näkökulmista:

- sosiaalinen kestävyys, kuten turvallisuus, esteettömyys, toiminnallisuus ja yksityisyys, on keskeisin tekijä tilanhallinnan kokonaiskestävyydessä
- ekologinen kestävyys saavutetaan suunnittelemalla tilat muuntojoustaviksi
- ekologinen ja taloudellinen kestävyys ovat vahvasti sidoksissa toisiinsa ja tukevat sosiaalista kestävyyttä
- tilojen perusominaisuudet, kuten rakennuksen koko, käyttäjämäärät ja asukkaiden toimintakyky, vaikuttavat merkittävästi sekä taloudelliseen että ekologiseen kestävyYTEEN
- kiinteistöhallintaorganisaation kyvykkyys vaikuttaa erityisesti sosiaaliseen kestävyYTEEN, mutta vähemmän suoraan kustannuksiin tai energiankulutukseen.

Nämä päämäärät saavutetaan kestäväällä kiinteistöjohtamisella, kun käyttäjien hyvinvointia edistetään sisäilmaston olosuhteita parantamalla, ympäristöystävällisiä siivousratkaisuja käyttämällä, parantamalla sisäilman ja veden laatua. Tämä korreloi paremman tuottavuuden ja työtyytyväisyyden suhteen. Ekologinen ulottuvuus saavutetaan pienemmillä hiilidioksidipäästöillä, kun energiatehokkaita ratkaisuja toteutetaan, jätehuoltoa monipuolisestaan ja kestäviä rakennusmateriaaleja otetaan käyttöön. Ennakoivaan ylläpitoon, strategiaan hankintapäätöksiin ja tehokkaampaan resurssien käyttöön panostetaan enemmän (Exact Comms, 2025.)

Kaikki kestävyysosa-alueet kiinteistöihin ja tiloihin liittyvässä kestävyysajattelussa ovat sidoksissa toisiinsa ja ne täydentävät toisiaan luoden kokonaiskestävyysajattelun. Tämän lisäksi, kun hallittavana on vanhoja, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja suojeltuja rakennuksia, on huomioitava kulttuuri yhtenä kestävyysosa-alueena. Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma ottaa rakentamisen kestävyysajattelun laajemmin huomioon. Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma vuosille 2022–2035 perustuu opetus- ja kulttuuriministeriön ja ympäristöministeriön asettaman työryhmän työhön. Sen ytimessä on rakennetun ympäristön ekologinen, sosiaalinen, taloudellinen ja kulttuurinen kestävyys, jossa kokonaisvaltaisesti kuvataan nykyajan rakennetun ympäristön kehittämistä. Ohjelmassa esitetään keinoja, joilla rakennettua ympäristöä on mahdollista muuttaa siten, että kulttuuriset ja sosiaaliset näkökulmat huomioidaan ekologisten ja taloudellisten näkökulmien rinnalla. Ohjelman painottaa, että hyvän rakennetun ympäristön muodostumiseen tarvitaan monialaista yhteistyötä, osaamista ja keskustelua. Siirtymä kiertotalouteen ja vähähiilisyysedellyttää uudenlaisia lähestymistapoja suunnitteluun, rakentamiseen, käyttöön ja huoltoon liittyen. Se edellyttää ihmisiltä uudenlaista ajattelua ja osaamista, jossa otetaan huomioon myös elinkaari ja estetiikka (Valtioneuvosto 2022, 3, 56.) Alla olevassa kuvassa 3 on esitetty kestävästi rakennetun ympäristön laajennettu viitekehys:

		AJALLINEN ULOTTUVUUS			
		Suunnittelu	Rakentaminen	Ylläpito	
KESTÄVYYDEN ULOTTUVUUS	Kestävyiden neljä perinteistä ulottuvuutta	Taloudellinen Sosiaalinen Ekologinen Kulttuurinen	Suunnittelun kestävyys (mm. ympäristöä säästävät suunnitteluratkaisut)	Rakentamisen kestävyys (mm. ympäristön kannalta kestävät materiaalit)	Kestävät ylläpidon ja hoidon ratkaisut
	Kestävyiden uudet ulottuvuudet	Pitkäikäisyys	Suunnitteluratkaisujen pitkäikäisyys (ajattomuus)	Rakentamisen pitkäikäisyys (mm. pitkään kestävät rakentamisratkaisut)	Rakennusten kunnan vaaliminen
		Esteettinen kestävyys	Ylisukupolvinen estetiikka ja tila uusille estetiikoille	Käytännön estetiikka (joka tukee rakentamisratkaisuja)	Alkuperäisten ratkaisujen kunnioittaminen korjattessa

Kuva 3. Kestävyiden ulottuvuudet rakennetussa ympäristössä (Valtioneuvosto 2022, 56).

2.4 Kiinteistöjohtamisen haasteet

Kappaleessa käsitellään kiinteistöjohtamisen haasteita julkisella sektorilla – kunnissa ja seurakunnissa. Lisäksi haasteisiin on luotu hieman laajempaa käsitystä hakemalla tietoa kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon johtamisen haasteista myös yksityiseltä sektorilta, koska molemmat instituutiot sisältävät kiinteistöjohtamisessa samanlaisia piirteitä. Haasteet liittyvät kestävä kehityksen kontekstissa suoraan tai välillisesti ekologisiin, taloudellisiin, sosiaalisiin ja kulttuurisiin haasteisiin. Sen vuoksi niiden tulkinta ei aina ole yksiselitteistä.

2.4.1 Yleistä

Kiinteistöjohtaminen on nykyisin muuttunut strategiseksi funktioksi, joka tukee organisaatioiden tehokkuutta, pitkäikäisyyttä ja muutoskyvykkyyttä.

Kiinteistöjohtamisessa haasteet liittyvät teknologiseen integraatioon, operatiiviseen tehokkuuteen, rahoituksen saatavuuteen ja viestintään keskeisten sidosryhmien välillä. Nämä rajoitteet vaikeuttavat organisaatioiden etenemistä kohti globaaleja kestävä kehityksen tavoitteita ja lisäarvon systemaattista tuottamista (Ali ym., 2025, 1.) Khodeir (2013, 1, 20, 31, 76) painottaa, että kiinteistöjen ylläpidon johtamisessa haasteet liittyvät huonolaatuisiin suunnitteluratkaisuvalintoihin, rakentamisessa käytettyihin heikkolaatuisiin materiaaleihin, rahoituksen puutteeseen, työvoiman osaamattomuuteen, monimutkaiseen lainsäädäntöön ja sitä tukeviin standardeihin, dokumentaation puutteeseen sekä eri toimintojen integroitumiseen. Tämä johtaa rakennusten eliniän lyhenemiseen, korkeampiin elinkaarikustannuksiin ja lisääntyneisiin korjausinvestointeihin. Julkisella sektorilla päätöksentekijät joutuvat alibudjetoimaan julkisten kiinteistöjen ylläpitokustannuksia, mikä johtaa omaisuuden ennenaikaiseen rappeutumiseen ja kasvaviin tuleviin kustannuksiin (Cohen, 2023, 276).

Kestävä kiinteistöjohtaminen luo puitteet kestävien kiinteistöjen kehittämiseksi. Tähän tarvitaan ohjaava lainsäädäntökehys ja ajureita. Atmoko ym. (2024, 12–13) toteavat, että kestävien käytäntöjen jalkauttamisen hidasteina kiinteistö- ja rakentamisalalla ovat nimenomaan olleet puutteet politiikassa ja vihreiden käytäntöjen koordinoinnissa lain säätämisen tasolla, mikä on ollut seurausta puutteellisesta suunnittelusta ja ajasta. Poliittisessa käsittelyssä eivät ole olleet mukana esimerkiksi palkitsemiset, sanktiot tai arviointimekanismit. Sen vuoksi ne ovat olleet helposti ohitettavissa käytännön projektien ja organisaatiotason johtamisessa.

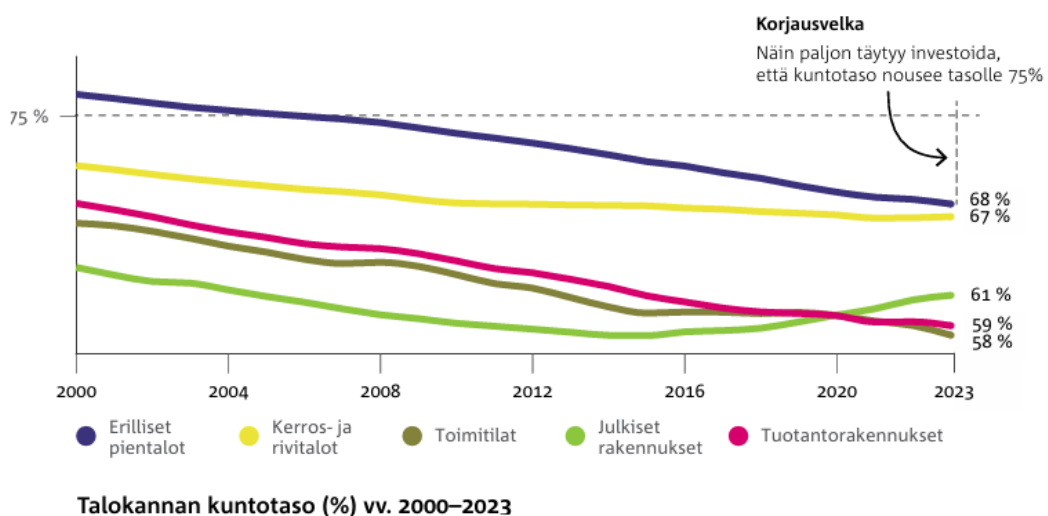
Kiinteistöjohtaminen muuttuu kompleksisemmaksi kestävä kehityksen näkökulmasta. Akinwusi (2024, 44–47) luettelee useita haasteita kestäväan kiinteistöjohtamiseen liittyen; hän väittää korkeiden aloituskustannusten ja epäselvien taloudellisten hyötyjen olevan haaste kestäväan kiinteistöjohtamisen käytäntöjen toteuttamiselle. Sen lisäksi koulutuksen ja tietoisuuden puute kestävästä käytännöstä kiinteistöjohtamisessa ei ole pelkästään haaste, vaan este kestävien käytäntöjen toteuttamiselle. Koulutusta ja osaamista tarvitaan myös kehittyneiden kestävyysteknologioiden käyttöön ja monesti nämä teknologiat puuttuvat

organisaatioista. Haasteena on lisäksi organisaatioiden ylimmän johdon ja työntekijöiden sitoutumisen puute kestävien käytäntöjen omaksumiseen. Kestävien ratkaisujen liittäminen olemassa oleviin rakennuksiin voi olla vaativa tehtävä – erityisesti vanhoissa kiinteistöissä, jotka vaativat jälkiasennuksia tai peruskorjauksia. Kiinteistöpäälliköiden on hallittava uusien järjestelmien integroinnin monimutkaisuutta vanhaan tietoliikenneinfraan, mikä voi edellyttää muutoksia tai päivityksiä. Tämä muodostaa merkittävän haasteen, kun pyritään ottamaan käyttöön uutta kestävää laitteistoa rinnakkain olemassa olevien kanssa. Haasteena on rekrytoida oikea määrä osaamista oikeisiin tehtäviin (Atmoko ym. 2024, 16).

2.4.2 Kasvava korjausvelka

Vuodesta 2000 vuoteen 2021 talokannan korjausvelan määrä Suomessa on noussut 24,9 miljardista eurosta 77,5 miljardiin euroon ja vuodesta 2020 vuoteen 2021 velan määrä kasvoi yli kolme miljardia euroa. Rakennetun omaisuuden tila on heikentynyt kahdessa vuodessa kaikilla viidellä tarkastellulla osa-alueella, joita ovat vuoden 2023 ROTI-raportin mukaan rakennukset, liikenneverkot, yhdyskuntatekniikka, koulutus ja kehitys sekä arkkitehtuuri, suunnittelu, muotoilu ja taide. Eri rakennustyyppien kuntotason laskua selittää alla oleva taulukko 1.

Taulukko 4. Eri rakennustyyppien kuntotaso vuodesta 2000 vuoteen 2023 (ROTI, 2025)



Kiinteistö- ja rakennuskannan mittakaavaa voidaan hyvin kuvata seuraavien tunnuslukujen avulla.

Kiinteistö- ja rakentamisala vastaa

- 83 % kansallisvarallisuudesta
- 61 % investoinneista
- 35 % energiankulutuksesta
- 20 % työllisyydestä
- 17 % bruttokansantuotteesta (Roti 2023.)

Rakennetun omaisuuden arvo

- Rakennukset (tekninen arvo), 465 miljardia euroa
- Liikenneverkot, 55 miljardia euroa
- Yhdyskuntatekniikka (vesihuolto, energiaverkot,
- matkapuhelin- ja laajakaistaliittymät (Maaseudun tulevaisuus, 2023.)

Konsulttiyhtiö Boston Consulting Group mukaan Suomen pitäisi tehdä 242 miljardin investoinnit saavuttaakseen ilmastotavoitteensa. Kokonaiskuva vihreän siirtymän investointi- ja rahoitustarpeista on kuitenkin puutteellinen (Kuntaliitto, 2023.) Lisäkustannuksia aiheutuu korjausrakentamisessa, kun energiatehokkuutta joudutaan parantamaan perusteellisemmin esimerkiksi muutostöiden yhteydessä (Yle, 2024). Uuden monimutkaisen CBAM-mekanismiin myötä materiaalien ja tuotteiden maahantuonti tulee vaikeammaksi ja kalliimmaksi, mikä edelleen nostaa lopputuotteiden hintoja (Paananen & Koponen, 2026). Tämän vuoksi korjauksia lykätään ja ratkaisuja osaoptimoidaan ja vaihtoehtona voi olla uudisrakennus, vaikka korjausrakentamisen hinta voi olla murto-osa uudisrakentamisesta.

2.4.3 Ilmastomuutoksesta johtuvat haasteet

Ilmastomuutoksen myötä rakennusten on kestävä entistä enemmän muuttuvia olosuhteita, mikä haastaa nykyisen rakennuskannan. Haasteisiin vastataan kompleksisemmän teknologian ja rakenneratkaisujen avulla. Tampereen yliopiston, Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitoksen, Aalto-yliopiston ja Itä-Suomen yliopiston vuonna 2023 laatiman tutkimuksen mukaan helleaallot ovat Suomessa merkittävä terveysriski, ja ilman lisätoimia kuumien säänterveyshaitat lisääntyvät huomattavasti jo lähitulevaisuudessa väestön ikääntyessä. Suurin osa Suomessa yleisesti käytössä olevista ulkoseinärakenteista pärjää myös muuttuvassa ilmastossa. Sen sijaan palvelutalojen sekä asuntojen lämpötilat nousevat korkeiksi jo nykyisessä ilmastossa. Lisääntyvät viistosateet aiheuttavat riskejä säälle alttiille rakennusosille, sillä kosteus on mukana lähes kaikissa vaurioissa materiaalista riippumatta. Vesistötulvat aiheuttavat tulevariskialueilla ongelmia erityisesti omakoti- ja paritaloille. Rankkasateiden aiheuttamia tulvia kaupungeissa on sen sijaan hankalampi arvioida, koska arvioinneissa ovat mukana viemäriverkostojen kapasiteetti ja sadevesien imeytymismahdollisuudet maaperään (THL, 2023.)

2.4.4 Kansainväliset taloudelliset ja geopoliittiset haasteet sekä rakennemuutokset yhteiskunnassa

Investointimarkkinoilla on nähty pysähtyneisyyttä 2020-luvulla, sillä rakennuskustannukset ovat nousseet taloudellisten ja geopoliittisten tekijöiden vuoksi, mikä aiheuttaa suuria haasteita kiinteistöalalle. Lisäksi toimitusketjuongelmat – osittain Ukrainan sodan seurauksena – ovat paisuttaneet hankekustannuksia ja johtaneet lukuisten rakennustyömaiden pysähtymiseen. Korkeat korot lisäksi vähentävät pääoma-arvoja ja alentavat tuottoja. Samalla taantuman uhka leijuu globaalisti.

2.4.5 Tilojen sopeuttaminen ja muuntojoustavuus sekä rakennusten elinkaari

Erityinen haaste sisältyy palveluiden ja tilojen ajalliseen keston ja käyttötarpeeseen. Palveluiden ja tilojen elinkaaret ja niiden kapasiteetin vastaavuus pitäisi pystyä sovittamaan yhteen kustannuksia minimoiden. Rakennukset suunnitellaan yleensä kestäväksi vähintäänkin kymmeniä vuosia. Palvelut taas muuttuvat hyvin nopeasti, usein muutamassa vuodessa, valtakunnallisten ratkaisujen seurauksena vieläkin nopeammin (Kuntaliitto 2016, 11.) Koska tiloja on tarpeeseen nähden liikaa, lämmitetään myös tyhjiä tiloja. Rakennukset ja tilat ovat monesti myös vaikeasti muutettavissa uusiin käyttötarkoituksiin. Uuden rakentamista tulisi kuitenkin välttää, sillä rakennettu ympäristö kuluttaa Suomessa puolet raaka-aineista ja 40 prosenttia energiasta ja tuottaa yli kolmanneksen kasvihuonekaasupäästöistä (Valtioneuvosto, 2022, 19).

2.4.6 Sisäilmaongelmat

Sisäilmaongelmat ovat julkisen sektorin rakennuksissa olleet haasteina jo pitkään. Sisäilmaongelmien syyt liittyvät keskimäärin yhä useammin olosuhteisiin, kuten ilmanvaihdon ongelmiin, tunkkaisuuteen, painesuhteisiin sekä lämpötilaan, ilman kuivuuteen tai kosteuteen sekä veto-ongelmiin. Korjausinvestointien laajuus ja kesto edellyttävät väistötiloja. Väistötiloja tarvitaan korjausinvestointien rakentamisvaiheessa ja lisäksi hankeselvitys-, hankesuunnittelu- ja suunnitteluvaiheissa, jos korjauskohde on kokonaan tai osittain käyttökiellossa. Väistötilat voivat olla muualla sijaitsevia kunnan omia tai vuokraamia toimitiloja tai paikalle tilapäisiksi pystytettyjä omia tai vuokrattuja väistötiloja. Tilapäisiksi pystytettyjen väistötilojen kuukausivuokrat kerrosneliötä kohti ovat suuremmat kuin korjauskohteena olevan toimitilan pääoma- ja ylläpitokustannukset kerrosneliötä kohti (Holmijoki 2021, 113.) Kunnat arvioivat, että kiinteistökannan hallinta ja sisäilmatilanne kunnissa ovat kuitenkin parantuneet aiempaan verrattuna. Yhä useammalla kunnalla on toimintamalli sisäilmatilanteita varten ja sisäympäristöasiat on otettu osaksi kunnan strategiaa (Salmela ym. 2024, 3.)

2.4.7 Puutteellinen tiedolla johtaminen

Myös tiedolla johtamisen taso on julkisella sektorilla heikko. Kunnissa on monia esteitä modernien tiedolla johtamisen järjestelmien hankkimiseksi ja käyttöön ottamiseksi. Kuntia ei vielä johdeta reaaliaikaisen tai ennustavan tiedon pohjalta vaan ennemminkin historiatiedon valossa. Asenneilmasto, tietoarkkitehtuuri ja tietoinfrastruktuuri eivät tue modernien tiedolla johtamisen järjestelmien hankintaa, ja tiedon laatuun liittyy myös monia ongelmia (Dahl 2022, 47.)

Kiinteistötietojen osalta tällä hetkellä vain noin 25 % Euroopan suurimmista kaupungeista voi tarjota kohtuullisen luotettavan tiedon kiinteistökantansa suuruudesta ja arvosta. Ilman ajantasaista ja kattavaa kuvaa kunnan kiinteistökannasta on mahdotonta hallita sitä ammattimaisesti ja tehokkaasti. Tämä myös heijastuu vaikeuksiin tehdä poliittisia yhteiskunnan etua ajavia päätöksiä (Jaakkola 2020, 53–54.)

2.4.8 Haasteet Suomen ortodoksisen kirkon seurakunnissa

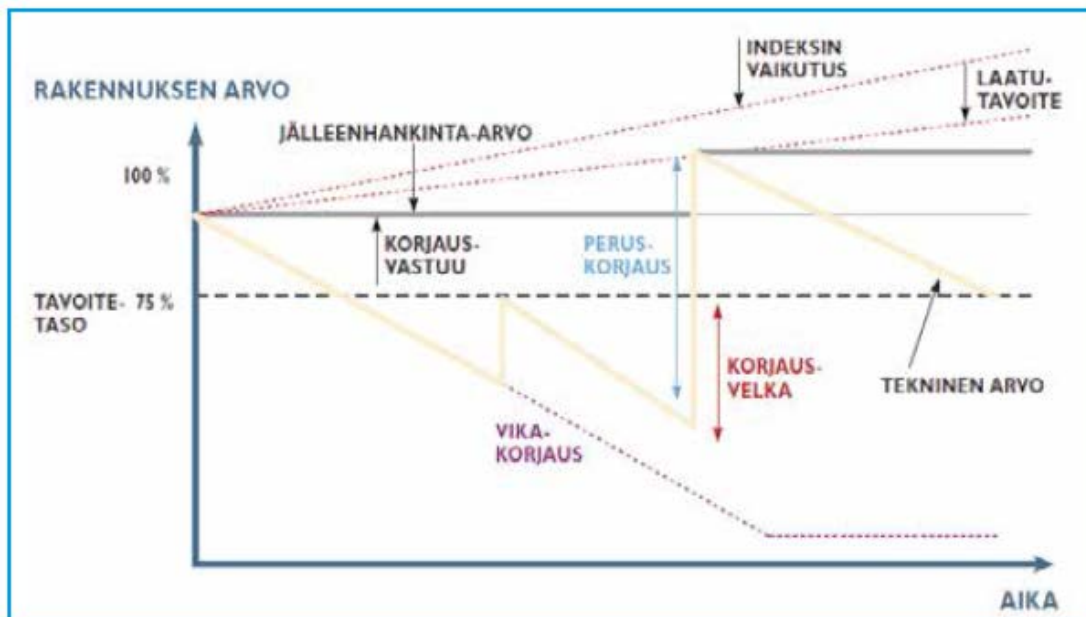
Suomen ortodoksisen kirkon seurakunnissa rakennuksia on yritetty myydä useasti viimeisen 15 vuoden aikana ja yhtiöittämisasia on ollut monta kertaa valtuustoissa käsiteltävänä. Helsingin ortodoksisessa seurakunnassa on vuosikymmenten kuluessa tehty mittavia kiinteistöinvestointeja ja laajennettu toimintaa liman, että olemassa olevien kiinteistöjen korjausvelka olisi otettu huomioon. Vuonna 2025 suunnitellut Helsingin keskustan pyhäkköjen sijoituskiinteistöjen korjaukset tulisivat käyttämään kaikki seurakunnan kassavarat ja edellyttämään lainanottoa, mikä tarkoittaa sitoutumista pitkäksi ajaksi lainanhoitokulujen maksamiseen. Haasteet liittyvät myös päätöksentekoon. Päätöksentekoa ovat estäneet asiaan liittyvät tunteet ja epäluottamus ammatilliseen valmisteluun. Kun ulkopuolisen selvityksen jälkeen asia on edennyt kiinteistölautakunnan ja neuvoston kautta valtuustoon on tulos ollut, ettei valmistelu riitä päätöksentekoon. Erilaisista tutkimuksista on kertynyt satoja sivuja tausta materiaalia, mutta silti on ollut vaikea

tehdä päätöksiä, jotka olisivat seurakunnan rahoitussuunnitelman kannalta realistisia (Aamun Koitto, 2019.)

2.4.9 Haasteet Suomen evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnissa

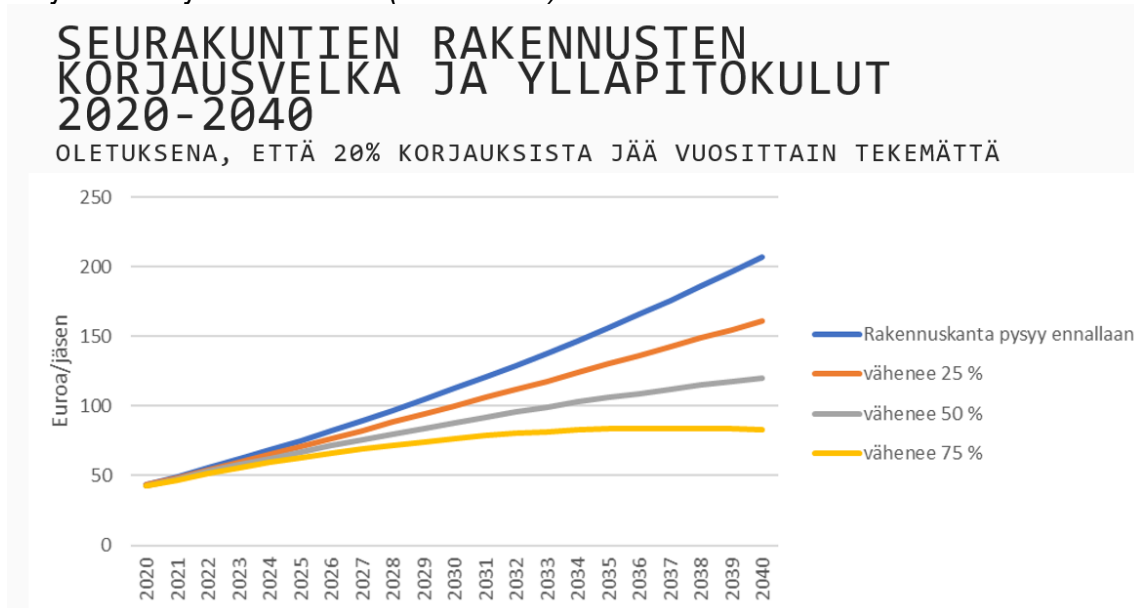
Suomen evankelis-luterilaisen kirkon seurakuntien yhteenlasketut kiinteistömenot ovat vuosittain noin 25 % kaikista käyttötalousmenoista. Vuonna 2017 kiinteistömenot olivat 260 miljoonaa euroa. Seurakuntien jäsenmäärän lasku, seurakuntaliitokset, väestön alueellinen vähentyminen ja ikääntyminen, rakennusten sisäilmaongelmat sekä seurakuntien taloustilanteen kiristyminen ovat viime vuosina johtaneet monissa seurakunnissa kiinteistöjen myyntiin, purkamiseen ja vuokrasopimusten päättämiseen. Seurakuntatalouksissa taloudellisiin haasteisiin lukeutuvat tyhjät tilat ja tarpeettomaksi käyvät rakennukset. Tyhjiensäkin tilojen korjausvelka kasvaa; valtioneuvoston vuonna 2022 tekemän laskennallisen arvioon mukaan voidaan olettaa, että rakennusten vuotuinen arvonalasku, mikä on sama kuin korjausvelan kertyminen, on noin 1,75 % rakennusten jälleenhankintav arvosta. Mikäli rakennuksen teknisen kunnan arvioidaan olevan yli 75 %, ei puhuta varsinaisesta korjausvelasta, sillä lukua pidetään yleisesti tavoitekuntotasona (Hämeenlinnan seurakuntayhtymä 2025, 25.) Korjausvelan kertymistä ja teknisen arvon alenemista on havainnollistettu seuraavassa taulukossa 5.

Taulukko 5. Rakennuksen teoreettinen malli korjausvelan ja rakennuksen arvon suhteesta ajan funktiona (Kuntaliitto 2016, 29).



Rakennuksista luopumisen tärkeyttä korostetaan [taulukossa 6](#). Rakennuksien toiminnan käyttöön jäävissä rakennuksissa tulee keskittyä käytössä oleviin tilojen tarvitsemiin resursseihin ja tiloihin, jotka tukevat seurakunnan ydintoimintaa. Huomioitavilla asioilla varmistetaan taloudellinen kantokyky vähentämällä kiinteistöistä aiheutuneiden ylimääräisiä kuluja (Saarijärven seurakunta 2024, 4; Anttila, 2024, 64; Kirkkohallitus, 2026, 80; Kirkkohallitus, 2019, 85; Jäntti 2023, 11.)

Taulukko 6. Korjausvelan ja ylläpitokulujen yhteenlaskettu määrä seurakuntajäsentä kohden eri rakennusmääräolettamilla ajan funktiona olettaen, että 20 % korjauksista jää tekemättä (Evl.fi 2024).



Suomen ev.lut. kirkon kiinteistöjen hallintaan liittyvät tulevaisuuden haasteet voidaan jakaa seuraavasti:

1. Muuttuvat toiminnalliset tarpeet esimerkiksi digitalisaation lisääntymisen myötä
2. Rajalliset taloudelliset resurssit
 - tilojen käytön tehostaminen kustannussäästöjen saavuttamiseksi
 - investointien kohdentaminen: tilatarpeet vs. käytettävissä olevat resurssit
 - kiinteistöjen / toiminnan organisointi- ja hankintamallit, kasvava yhteistyö eri toimijoiden kanssa
3. Olemassa oleva kiinteistökanta
 - vanheneva kiinteistö- ja tilakanta: korjaustarpeet, sisäilmaongelmat, energiatehokkuus

- tilakäytön tehostaminen joustavuuden ja muunneltavuuden avulla
- tarpeettomiksi jäävien kiinteistöjen ja tilojen jatko- ja uudelleenkehitys sekä myynti, edelleenvuokraus tai purkaminen (Kirkkohallitus 2019, 85.)

Vaikka kauniit, historialliset rakennukset ovat seurakuntien ja samalla koko kirkon rikkaus, niiden ylläpito ja korjaaminen muodostavat suuren taakan kiristyvän talouden keskellä eläville seurakunnille. Yhteiskunnalta kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kiinteistöjen ylläpitoon saatava tuki kattaa vain pienen osan todellisista kustannuksista (Kirkkohallitus, 2016, 80.)

Päätöksenteossa kohtaavat taloudelliset resurssit, hengelliset intressit ja yhteisön odotukset, mikä tekee prosessista kompleksisen ja monimuotoisen. Psykologinen omistamisen teoria korostaa rakennusten symbolista arvoa yhteisön jäsenille, mikä vaikuttaa päätöksiin luopua tai muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitusta. Psykologinen omistajuus korostuu, kun seurakunnan jäsenet kokevat kiinteistöt "omakseen" ja tuntevat vahvoja siteitä ja muistoja rakennuksiin. Tämä tunneside tekee luopumisesta vaikeaa ja edellyttää päätöksenteolta yhteisön kuuntelemista ja osallistuttamista. Päätökset, jotka sivuuttavat yhteisön arvot ja tunteet, voivat johtaa vastustukseen ja epäluottamukseen (Anttila, 2024, 63; National Catholic Register, 2024.)

Seurakuntataloudet ovat kiinteistökulujen pienentämiseksi ja lisätulojen hankkimiseksi myyneet viime vuosina paljon kiinteistöjä. Joissakin seurakunnissa myynti on osoittautunut vaikeaksi joko kiinteistöihin liittyvien tunnesiteiden vuoksi tai siksi, että sopivien ostajien löytäminen ei nykyisessä taloudellisessa tilanteessa ole ollut helppoa, ainakaan haja-asutusalueilla. Osa kiinteistöistä on myös puutteellisen ylläpidon tai peruskorjausten lykkäämisen vuoksi päässyt rapistumaan. Rakennuksista luopumisen pitkäjänteisyyttä kuvaa hyvin seuraava Kirkkonummen seurakuntayhtymän esimerkki rakennuksen luopumisesta:

”Kirkkonummen seurakuntayhtymän kirkkovaltuusto päätti vuonna 2020, että rakennus puretaan sisäilmaongelmien takia. Ympäristöönsä

saumattomasti sulautuvan, puulla vuoratun seurakuntakeskuksen remontointi ja ylläpito olisi tullut liian kalliiksi. Vuonna 2021 kansainvälinen arkkitehtuurijärjestö Docomomo ehdotti, että rakennus suojeltaisiin. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus oli kuitenkin toista mieltä. Museovirasto valitti ELY:n päätöksestä hallinto-oikeuteen, joka päätti vuonna 2023, ettei rakennusta tarvitse suojella. Käyttöä vaille jäänyt rakennus on ollut paitsi tyhjän panttina, myös ilkeiden ja tihutöiden kohteena. Emeritusprofessori, arkkitehti Yrjö Sotamaa on laatinut rakennuksen säilyttämistä puoltavan vetoomuksen. Hänen mukaansa rakennuksessa ei kuitenkaan ole sellaisia vaurioita, jotka estäisivät sen korjaamisen tai tekisivät sen korjaamisen erityisen vaikeaksi. Sotamaan ehdotuksena oli, että kunta ja seurakunta perustaisivat työryhmän, jossa keskusteltaisiin kuntalaisten ideoista yhdessä eri tahojen kanssa ja mietittäisiin, miten niiden toteuttaminen olisi mahdollista” (Anttila, 2024, 63; Kirkkohallitus, 2016, 80; Yle.fi, 2026.)

Stenberg toteaa tutkielmassaan (2022, 2), että seurakunnan kiinteistön luopumispäätökseen vaikuttavat todella monet tekijät mm. kiinteistöstrategia, päätöksen valmistelijan ammattitaito, poliittiset päättäjät, eri sidosryhmien oman edun tavoittelu, tunteet, byrokratia, kulttuuriperimän vaalimisen velvoitteet, taloudellinen tilanne ja tilojen alhainen käyttöaste. Tunteilla on erittäin merkittävä vaikutus kiinteistöjen luopumispäätöksissä ja taloudella iso vaikutus kiinteistöjä koskevaan päätöksentekoon ja tiloista luopumiseen.

Vuonna 2023 tehdyssä opinnäytetyössä tutkittiin rakennettujen kulttuuriperintökohteiden korjausten ja kunnossapidon laadunhallintaa. Tutkimus sisälsi kattavan kyselyn seurakuntien tämänhetkisistä haasteista ja kehittämisehdotuksista seurakunnan kiinteistötyöhön ja sen johtamiseen liittyen. Tutkimuksen tuloksista nousivat esiin seuraavat haasteet:

- tilaajaosaamisen puute
- työajan riittämättömyys ja puutteelliset resurssit
- taloustilanteen ja talouden tulevaisuuden näkymät
- osaavien ja luotettavien yhteistyökumppanien löytäminen ja valinta
- koulutuksen riittämättömyys
- dokumentoinnin riittämättömyys
- tiedonkulun riittämättömyys
- korjausten suunnitelmallisuuden puuttuminen

Tutkimustulosten perusteella kiinteistöhallinto on useasti tukitoimi seurakunnan varsinaiselle tehtävälle. Kiinteistöjen kunnossapitoon ei ole suurimmassa osassa seurakunnista osoitettu sellaista asiantuntijuutta, mitä poikkeuksellinen tehtävä edellyttäisi. Seurakuntakiinteistöjen isännöinti on erityistä asiantuntijuutta edellyttävä toimiala, mikä tulisi ottaa huomioon henkilöstön rekrytoinneissa ja koulutuksessa (Artukka, 2023, 63.) Rakennettu ympäristö onkin hyvin monisyinen ja erikoisosaamista vaativa toimialue. Näiden hallitsemiseksi tarvitaan eri alojen asiantuntijoiden ja toimijoiden osaamista, jotta voidaan muodostaa kokonaisvaltainen näkemys esimerkiksi rakennusosien ja -tuotteiden uudelleenkäyttömahdollisuuksista ja sisäilmaolosuhteiden hallinnasta (ROTI 2025, 11).

Kulttuuriympäristön vaaliminen ja sen ylläpitäminen on seurakunnilla lakisääteinen velvoite. Esimerkiksi korjausrakentamisen taitoihin kuuluu kyky tunnistaa eri aikaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, merkityksellisiä tarinoita ja asumisen ja elämisen muuttuvaa suhdetta ympäristöön. Huoli rakentamisen taitojen säilymisestä on todettu yleisesti, sillä osaamisen siirtäminen verkostoissa ja sukupolvelta toiselle onnistuu vain ympäristössä, jossa työn laatua osataan arvostaa. (Kirveennummi & Heikkilä, 2024, 14.)

Tampereen evankelis-luterilaisen kirkon hiippakunnassa on kartoitettu kiinteistöjohtamiseen liittyviä haasteita ja kehittämisehdotuksia vuosina 2024–2025 järjestetyissä tulevaisuustyöpajoissa. Tampereen hiippakunnan tulevaisuusprosessin käynnisti lääninrovastien, pappisasessorien, seurakuntien viranhaltijajohdon ja tuomiokapitulin yhteinen tulevaisuustyöskentely vuonna 2023. Seurakunnista koottiin viisi tulevaisuustyöryhmää, joiden tehtävänä oli muun muassa jakaa osaamista ja ajatuksia, tutkia yhteistyön ja yhteisen tekemisen mahdollisuuksia, pohtia ja laatia etenemisaskelia sekä mahdollisia toimenpide-ehdotuksia erilaisia vaihtoehtoja ajatellen. Työryhmiä suunniteltaessa pidettiin tärkeänä avoimuutta ja kattavuutta. Tavoitteeksi asetettiin, että jokaisesta seurakunnasta olisi edustaja, työntekijä tai luottamushenkilö vähintään yhdessä työryhmässä edustettuna. Seurakunnista pyydettiin kustakin kolme ehdokasta ja työryhmät koottiin näiden pohjalta (Tampereen hiippakunta, 2025a.) Tampereen hiippakunnan kotisivuilta löytyy tekoälyllä luotu kooste kiinteistötyöryhmän kyselyn vastauksista vuodelta

2025. Tässä koosteessa kuvataan hyvin ja lyhyesti tällä hetkellä olevat suurimmat haasteet pienten ja keskikokoisten seurakuntien kiinteistöjohtamisessa. Kyselyssä kiinteistöjohtamisen haasteiden teemat liittyivät kiinteistöjen vähentämiseen, korjausvelan hallintaan, energiakustannuksiin sekä osaamisen ja resursien riittävyyteen. Kiinteistöjen määrän vähentäminen on laajasti tunnistettu tarpeeksi, mutta sen toteutus on hidas ja henkisesti raskas prosessi monessa seurakunnassa. Korjausvelan osalta seurakunnat tunnustavat merkittävän korjausvelan olemassaolon ja kokevat sen hallinnan haastavaksi jatkuvan aliresursoinnin ja isojen kertatarpeiden vuoksi. Energian hinnan nousu ja sitä seuraava paine öljylämmitettyjen rakennusten lämmitysmuotojen muutoksiin on tuonut lisäpainetta kiinteistöjen hoitoon, ja seurakunnat ovat pyrkineet reagoimaan muun muassa investoimalla uusiin lämmitysjärjestelmiin, mikä kuitenkin vaatii rahaa ja osaamista. Kyseiset hankkeet voivat vaatia merkittäviä investointiponnistuksia, joiden läpivienti verottaa voimavaroja. Tämä alleviivaa tarvetta joko priorisoida hankkeet tiukasti tai saada ulkopuolista projektinhallinnan apua. Hankkeet ovat lisäksi päällekkäisiä ja hallinnollisesti vaativia, mikä luo haasteet henkilöstön ja osaamisen riittävyydelle (Tampereen hiippakunta, 2025b.)

2.5 Kiinteistöjohtamisen kehittäminen

Kiinteistöjohtamisen haasteita on julkisella sektorilla edellisessä luvussa kuvatun tapaan paljon johtuen alan kompleksisuudesta ja laaja-alaisuudesta sekä ympäristössä tapahtuvista muutoksista. Kestävään kehityksen ulottuvuudet – ekologinen, sosiaalinen, taloudellinen ja kulttuurinen – ovat läpileikkaavia teemoja, jotka sisältävät kestävän kiinteistöjohtamisen kehittämiseen. Kiinteistöjohtaminen sisältää paljon sisäisiä rajapintoja organisaation muihin toimintoihin ja toimintoihin sen ulkopuolella. Kehittäminen jakautuu lukuisiin osa-alueisiin ja prosesseihin, joissa tavoitteena on pitää omistajan tilakannan arvosta ja käytettävyydestä huolta ympäristössä tapahtuvien muutosten ja vaikutusten keskellä.

Tässä kappaleessa esitetään kestävän kiinteistöjohtamisen kehittämisessä olennaisia huomioon otettavia asioita yleisellä tasolla, kunnissa ja evankelis-

luterilaisen kirkon pienissä sekä keskikokoisissa seurakunnissa. Kehittämisessä lähdetään liikkeelle strategiselta tasolta, jossa määritellään organisaation suuntaviivat tulevaisuudessa, edeten operatiiviselle tasolle, jossa toimeenpannaan strategisia tavoitteita.

2.5.1 Yleistä

Kiinteistöjohtamisen kehittämisessä kunnissa lähtökohtana on kiinteistöjohtamisen eri tasot – strateginen ja operatiivinen. Strategisen kiinteistöjohtamisen lähestymistapa mahdollistaa joustavan ja tarkoituksenmukaisen toimintaympäristön kehittämisen, joka ei ainoastaan tue kestävästä kasvusta ja palveluiden tarjontaa, vaan myös edistää hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamista. Erityisesti strateginen kiinteistöjohtaminen mahdollistaa resurssien tehokkaan kohdentamisen ja priorisoinnin. Suunnitelmallisuutta parannetaan sitomalla kiinteistönhoidon ja -huollon toimiin liittyvät tavoitteet tiiviimmin kiinteistöstrategiaan. Hoidettavan kiinteistömäärän ryhmittely ja luokittelu helpottavat hoidon ja huollon toimenpiteiden oikeaa kohdentamista. Tällainen salkutus auttaa julkisyhteisöjä tunnistamaan, mitkä kiinteistöt ja toimitilat ovat keskeisiä palveluiden kannalta, ja missä säästöjä voidaan saavuttaa ilman, että se vaarantaa peruspalveluiden tarjoamista. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi vähemmän strategisten kiinteistöjen myyntiä tai niiden käyttötarkoituksen muuttamista, mikä vapauttaa varoja kriittisempiin investointeihin.

Kiinteistöstrategian avulla voidaan tunnistaa ja priorisoida toimenpiteitä, jotka vähentävät kiinteistökannan hiilijalanjälkeä, esimerkiksi parantamalla energiatehokkuutta, hyödyntämällä uusiutuvia energialähteitä ja optimoimalla kiinteistöjen käyttöä. Yhteistyö strategisen kiinteistöjohtamisen parissa voi johtaa myös parempaan päätöksentekoon ja tulevaisuuden suunnitteluun. Selkeästi määritellyt kiinteistösalkut ja niiden tavoitteet auttavat luottamushenkilöitä ja viranhaltijoita tekemään informoituja päätöksiä, jotka perustuvat yhteiseen ymmärrykseen kiinteistöjen nykytilasta, tulevaisuuden tarpeista ja taloudellisista realiteeteista. Näin ollen, strategisen kiinteistöjohtamisen merkitys julkisyhteisöille ulottuu paljon

pidemmälle kuin vain kiinteistöjen hallintaan. Se on kattava lähestymistapa, joka auttaa julkisyhteisöjä navigoimaan nykyisessä monimutkaisessa toimintaympäristössään tehokkaasti, vastuullisesti ja kestävästi, samalla kun se tarjoaa välineitä tulevaisuuden kestävyden vahvistamiseen (Riutta, A. 2024; Töllikkä 2019, 49–52; Kuntaliitto 2017, 10.)

Operatiivisella tasolla kuntien toimitilaomaisuuden kehittämisen lähtökohtana on, että sen tulee tuntea omaisuutensa määrä, arvo, kunto ja käyttötarve. Tässä on kuntien välillä eroja niin, että suurissa kunnissa tilanne on pieniä parempi. Korjausvelkalaskennalla saadaan hyvä poikkileikkaus suurenkin rakennuskannan kokonaistilanteesta ja se on hyvä pohja mm. palveluverkkoselvityksille ja kiinteistönpidon strategiselle kehittämiselle (Kuntaliitto 2016, 49.)

Operatiivisen toiminnan johtamisen kehittäminen jakautuu edelleen kahteen kohteeseen:

- hoidettavien kohteiden kiinteistöhoito- ja -huoltotoimien tehtävien ja tarpeiden selkiyttämiseen sekä
- kiinteistöhoitohenkilökunnan vastuiden ja velvoitteiden selkiyttämiseen.

Erilaiset kohdekohtaiset tehtävälistat ja tehtäviä hoitavan henkilökunnan tehtäväluettelot voivat olla käytännön keinoja, joilla parempaa selkeyttä ja hallittavuutta olisi mahdollista tavoitella (Kuntaliitto 2017, 10.)

Julkisella sektorilla kunnissa kiinteistö- ja toimitilastrategia nojaa koko organisaation strategiaan. Kuntastrategiasta johdettavilla palveluohjelmalla ja omistajapolitiittisilla linjauksilla pohjataan palveluverkkosuunnittelua ja toimitilaohjelman laatimista. Näiden avulla luodaan kunnan kiinteistöohjelma, jonka toimitiloja koskevana osana määritellään palveluiden tarvetta vastaava toimitilaohjelma. Strategiayön päätavoitteena on selvittää ja linjata mitä kunta haluaa tai sen pitää omistaa, miten ja millä resursseilla sen tulee omistustaan hoitaa ja kuinka ja mihin tarkoituksiin sen tulee omistuksiaan käyttää. Siten omistajapolitiikan ja -ohjauksen näkökulma on työssä keskeinen ja kuntakonsernia tulee tarkastella

kokonaisuutena (Korhonen & Niemi 2016, 19–20.) Seuraava kuva 4 esittää toimitilastrategian asemaa kunnallisessa strategiatyössä.



Kuva 4. Esimerkki kunnan kiinteistöjohtamisjärjestelmästä (Korhonen & Niemi 2019, 19).

2.5.2 Kiinteistökehittäminen

Kiinteistökehittäminen (*Real Estate Development, Property Development*) on liiketoimintaprosessi, joka kattaa toiminnot olemassa olevien rakennusten kunnostamisesta aina raa'an maan ostamiseen ja kehitetyn maan, kiinteistön tai tonttien myyntiin. Tarkoituksena on kasvattaa tietyn alueen tai yksittäisen kiinteistön arvoa sitomalla pääomia kohteeseen tulevaisuuden tuotto-odotuksia vastaan. Julkisen sektorin kehittäjät voivat kehittää joko olemassa olevan maan tai kaavojen pohjalta tai kunnan omistuksessa olevia rakennuksia uusiin käyttötarkoituksiin. Julkisten kehittäjien lähtökohtana ei kuitenkaan ole tehdä voittoa, vaan tyydyttää omat toiminnan tilantarpeet sekä yhteiskunnan tarpeet. Näistä syistä monet julkiset hankkeet saattavat olla taloudellisesti epäonnistuneita tai tehottomia (Luoma, 2020, 12, 31.)

2.5.3 Vaihtoehtoiset omistamisen muodot

Kiinteistöjen hallinnoinnissa on mahdollista vapauttaa resursseja liittyen rakennusten ja toimitilojen omistamiseen. Esimerkiksi kunnissa on perinteisen omistamisen ohelle noussut yhä useammin myös vaihtoehtoisia toimitilojen hallintamuotoja ja investointien toteutustapoja, kuten epäsuoran omistuksen muodot kuntanomisteisia kiinteistöyhtiöitä perustamalla, ulkoisen taseen vaihtoehdot - esimerkiksi vuokramallit ja kiinteistöleasing - sekä kumppanuusmallit, kuten elinkaari-malli ja allianssi. Käytettiinpä hankkeissa mitä omistajuuden muotoa tai toteutustapaa tahansa, näiden taloudellisuuden ja toiminnallisuuden mahdollisimman monipuolinen arviointi ja vertaileminen ovat hankkeiden valmistelussa äärimmäisen tärkeitä ja vertailusystematiikkaa tulee kehittää (Kuntaliitto 2016, 49.) Suomen valtiolla ulkopuolelta hankitut tilat vuokrataan Senaatti-kiinteistöille, joka vuokraa ne edelleen valtionhallinnon piirissä olevan asiakkaan käyttöön. Edelleenvuokraus on perusteltu ratkaisu, kun käytössä tai saatavilla ei ole valtion omia tiloja tai kun nähtävissä oleva tilankäyttö on lyhytaikaista. Edelleenvuokraukseen soveltuvat parhaiten yleispätevät tilat, kuten toimistot, kun taas vaativia erikoistiloja on markkinoilta vaikea tai mahdoton saada. Edelleenvuokrausta käytetään myös sellaisissa myytävissä kohteissa, joissa valtio jää kohteeseen osavuokralaiseksi (Valtiovarainministeriö (VM, 2021, 21.)

2.5.4 Tilatehokkuuden parantaminen ja muutossuunnittelu

Museovirasto määrittelee, että moderniin rakennuskantaan kuuluvat kaikki vuoden 1940 jälkeen valmistuneet rakennukset. Suuri osa modernista rakennuskannasta sijaitsee kasvavilla kaupunkiseuduilla, joten niille on mahdollista löytää joko alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä tai ne voidaan muokata sopiviksi uuteen käyttötarkoitukseen. Uusi rakentamislaki tarjoaa siihen hyvät edellytykset. Olemassa olevan rakennuksen peruskorjauksella on vähemmän haitallisia ympäristövaikutuksia kuin uudisrakentamisella. Se antaa myös mahdollisuuden säilyttää rakennuksien sosiaalisia ja kulttuurisia arvoja sekä hyvällä

suunnittelulla luoda sellaisia ratkaisuja, jotka tukevat näiden arvojen jatkuvuutta ja uusintamista (Ympäristöministeriö 2025c, 56–57.)

2000-luvulla kuntien tilankäyttöön on kiinnitetty enemmän huomiota tilatehokkuuden näkökulmista, esimerkkinä tästä ovat monitoimitalot. Monitiloimistoissa tilat perustuvat aseman ja organisaation sijaan toimintoihin. Käytännössä tämä tarkoittaa, että rakennuksen sisällä erilaiselle työskentelylle varataan kyseisen työskentelyn edellyttämiä tiloja ja tilat ovat organisaation rakenteesta tai henkilön asemasta riippumatta kaikkien rakennuksessa työskentelevien käytössä. Perinteisesti monitoimitalot on suunniteltu palvelemaan monia eri käyttäjäryhmiä, mutta usein niin, että monitoimitalon eri käyttäjillä on ollut omat tilansa. Tulevaisuuden monitoimitalot ovat rakennuksia, jossa rakennuksen pääkäyttäjiä on yhden käyttäjäryhmän sijaan useita. Monitoimitalot tulevat myös käyttäjäprofiileiltaan muuttamaan. Samassa rakennuksessa voi olla kunnan, maakunnan, sote-alueen, kolmannen sektorin ja yksityisten palvelutuottajien toimintoja (Korhonen ym. 2018, 39.)

Toimintalähtöinen suhtautuminen rakennuksiin muuttaa kuntien rakennuskantaa monella tapaa:

1. Rakennuksiin sijoitetaan aiempaa enemmän toimijoita ja rakennuksista tehdään yhden toiminnon (esim. päiväkotia tai koulu) sijaan monitoimitaloja.
2. Rakennusten käyttöastetta nostetaan
3. Rakennusten tilatehokkuutta kehitetään lisäämällä rakennusten muunneltavuutta (Korhonen ym. 2015, 33.)

Munukka (2023, 69, 73) linjaa, että seurakuntatalojen muutossuunnittelu on ajankohtaista, jotta rakennustyyppien kulttuurihistorialliset, rakennetut kulttuuriperinnölliset ja tapakulttuurilliset ominaispiirteet säilyvät tunnistettavina tulevaisuudessa. Muutossuunnittelua tukee myös kirkon ja yhteiskunnan jakavat ilmastotavoitteet, joiden realisoituminen voisi toteutua esimerkiksi juuri seurakuntatalojen muutossuunnittelun kautta. Tiedostaen, että rakennusala on yksi merkittävimmistä

päästöjen aiheuttajista ja, että rakennuksiin on sitoutunut valtavasti päästöjä, rakennusten ja rakennusosien elinkaarta tulisi jatkaa. Muutossuunnittelukelpoisten seurakuntatalojen purkaminen ja uuden rakentaminen ei ole kestävä kehityksen mukaista. Rakennusosien tai materiaalien uusiokäyttö parantavat purkamisen aiheuttamaa kuormaa ilmastolle, vaikka parempi olisi hyödyntää rakennus sellaisenaan. Tätä suosittelee myös Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma vuosille 2022–2035. Siinä ohjataan ensisijaisesti hyödyntämään vajaakäyttöisiä tiloja, sen jälkeen korjaamaan, täydentämään ja laajentamaan ja vasta viimeisenä keinona rakentamaan uutta (Valtioneuvosto 2022, 22.) Toisinaan kuitenkin seurakuntatalojen kohdalla purkaminen voi olla ainoa vaihtoehto rakennusaikakaudelle ominaisten rakennusteknisten haasteiden ja rakennuksen heikon ylläpidon takia. Esimerkiksi Lempäälän Sääksjärvellä puretun seurakuntatalon tilalle rakennettiin uusi seurakuntatalo, samoin Ruovedellä rakennusteknisten vaurioiden takia. Purkuprosessit voivat olla raskaita ja pitkiä prosesseja, jotka työllistävät seurakuntien viranhaltioita ja päättäjiä. Purkamisen rinnalla modernien kirkkorakennusten säilyttäminen on mahdollista käyttötarkoituksen muutoksilla. Onnistunut kirkon uudelleenkäyttö on monen tekijän summa; kun se sijaitsee sopivalla paikalla, sille on olemassa yhteisön hyväksyntä, tilat ovat teknisesti toteutettavissa, rakennus on hallinnollisesti joustava, rakennuksen kunto antaa taloudellisesti siihen mahdollisuuden ja uuden käyttäjän arvomaailmat kohtaavat sopivalla tavalla, on käyttötarkoituksen muuttaminen perusteltua ja käyttötarkoituksenmuutoshankkeeseen kannattaa ryhtyä. Modernit kirkot muodostavat potentiaalisen rakennuskannan, jonka uudelleenkäyttö voisi ehkäistä purkamista ja säilyttää yhteisöille tärkeitä maamerkkejä (Jäntti 2023, 74,76–79,81.)

Purkamisella toisaalta voidaan vapauttaa lisää rakennusoikeutta. Suuremmissa kunnissa tonteille on enemmän kysyntää ja vanhan kiinteistön purkaminen vapauttaa tontin tehokkaampaan käyttöön. Näin ollen uudisrakentamisella ja esimerkiksi tontin myymisellä voidaan kasvukeskusten tilanteessa usein kattaa purkukustannukset toisinkuin taantuvissa kunnissa. Seurakuntatalojen myyminen ei ole taantuvissa kunnissa yhtä kannattavaa ja paine myymiseen on näin ollen pienempi (Munukka 2023, 73.)

Seurakuntatalojen kohdalla nykyinen tarve voi olla olemassa olevan rakennuksen volyyymiin nähden pienempää ja näin ollen yksi vaihtoehtoinen lähestymistapa on osapurkaminen. Osapurkamisella lämmitettävien ja käytössä olevien neliöiden määrä saadaan paremmin kohtaamaan tarpeen kanssa ja säilytettävä osa voidaan peruskorjata vastamaan tulevaa käyttöä (Munukka 2023, 75.)

2.5.5 Palvelutuotannon tehokkuus

Tilojen käytön tehokkuuden lisäämisen ohella kiinteistöjohtamisen resursseja voidaan enemmän keskittää ydintoimintaan ylläpidon palveluja ulkoistamalla. 1990-luvulta lähtien on yhteiskunnassa tullut tarve arvioida kuntien palvelutuotannon tehokkuutta. Yleisesti kunnat ovat tuottaneet palvelutuotantonsa kunnan omalla henkilökunnalla. Kunnissa on lakisääteisiä palveluja mitkä pitää tuottaa kuntalaisille ja kunnalla on ne palvelut mahdollisuus tuottaa joko omana tuotantona tai käyttää apuna ostopalveluja. Kunta voi tuottaa kuntalaisille myös palveluja, jotka eivät ole lakisääteisiä ja nämä palvelut kunta voi tuottaa joko omana tuotantona tai käyttää apuna ostopalveluja (Halmesmäki 2022, 17–18.) Korhonen ym. linjaa (2015, 37), että kunnista yli puolet järjestää kiinteistönhoidon kunnan omana toimintana. Toiseksi yleisin tapa on oman toiminnan ja ostopalvelun yhdistelmä. Nämä kaksi tapaa kattavat yhteensä 83 prosenttia kaikista järjestämistavoista. Alle 5 000 asukkaan kunnissa omana toimintana järjestäminen on yleisempää kuin tätä suuremmissa kunnissa. Yli 50 000 asukkaan kunnissa kiinteistönhoitoa ei järjestetä laisinkaan pelkkänä kunnan omana toimintana, vaan yleisin tapa on oman toiminnan ja ostopalvelun yhdistelmä. Ostopalvelua kunnan omilta yhtiöiltä on merkittävässä määrin vain yli 50 000 asukkaan kunnissa.

Seurakunnissa tilanne on samanlainen. Kun kirkon oman väen aika, taidot tai oikeudet eivät riitä tarpeellisiin tehtäviin, niitä ulkoistetaan. Tämä koskee erityisesti ei-hengellisiä tehtäviä, kuten ruokahuoltoa, kiinteistötehtäviä, rakentamista ja siivousta. Joskus tulee kuitenkin kokonaistaloudellisesti edullisemmaksi seurakunnalle palkata vastaavaa asiantuntemusta seurakuntaan. Tampereella esimerkiksi pohdittiin teknisen kaluston huolto- ja korjaustehtävien ulkoistamista

palveluntuottajalle, kun oma työntekijä jäi eläkkeelle. Saatujen tarjousten perusteella oli edullisempaa palkata uusi ihminen työsuhteeseen kuin antaa tehtävä ulkopuoliselle yrittäjälle. Yrittäjät voivat joskus laskuttaa itsensä ulos tehtävistä (Kotimaa, 2014.)

2.5.6 Kiinteistösijoittamisen strategian käyttöönotto

Kiinteistöjohtamisessa yksi tärkeä osa-alue on kiinteistösijoitussalkun johtaminen. Kiinteistösijoittamisen suosio on kasvanut viime vuosina sen saavuttaessa suuren yleisön huomiota esimerkiksi sosiaalisen median toimijoiden kautta. Kiinteistösijoittamisen pääperiaate ”Osta, kehitä, vuokraa, myy, toista” on ollut kuitenkin toimiva liiketoimintastrategia jo vuosisatoja ja kiinteistöliiketoiminnan pääperiaate on edelleen sama (Paakki 2023, 7.) Kiinteistösijoittaminen on pääoman sitomista kiinteistöön tai osaan kiinteistöä joko suoraan tai epäsuorasti erilaisten rahastojen ja osakkeiden välityksellä. Sijoittamisen tavoitteena on saavuttaa taloudellista hyötyä sijoitusperiodin aikana saatavan kassavirran sekä sijoituksen loppuarvon kautta. Kiinteistösijoittamisen hyötyjä ovat:

- juokseva tuotto,
- hyvä riskikorjattu tuotto sekä
- hajautushyöty.

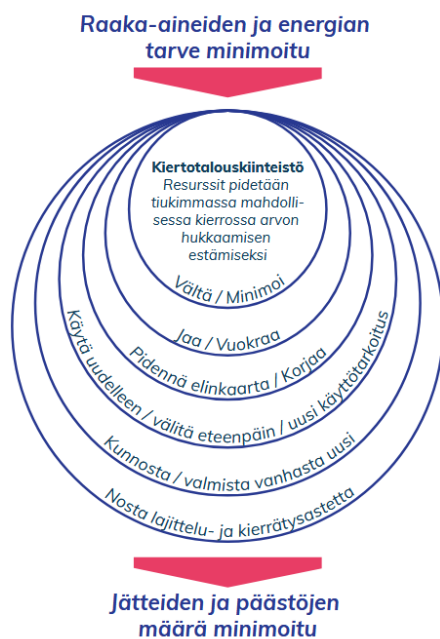
Kiinteistösijoitusten tuotot ovat esimerkiksi osakkeiden tuottoihin verrattuna huomattavasti vakaampia. Kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta pitkäjänteiset institutiosijoittajat lisäävät markkinoiden vakautta ja ennustettavuutta. Ammattimaisien kiinteistösijoittajien toiminnan elinehto on, että kiinteistöihin sijoitetuista pääomista saadaan niiden riskitasoa vastaava kohtuullinen tuotto. Suurista pääomamääristä johtuen kiinteistösijoitusten elinkaari on väistämättä aina pitkä, mikä aiheuttaa haasteita tulevien tuottojen ennustettavuuteen. Kiinteistön omistaja katkaa vuokratuotoilla sekä kaikki kiinteistöön kohdistuvat pitkän tähtäimen elinkaarikustannukset että sidottujen pääomien tuottovaatimuksen (Rakli 2014, 3.)

Myös seurakunnissa kiinteistösijoittaminen on arkipäivää. Kiinteistö- ja metsäsijoitukset voivat antaa kehittyvillä markkinoilla hajauttamissuojan osakesalkun rinnalle ja molemmista voi saada tasaisen kassavirran. Sijoituskohteina kiinteistöt ja metsä ovat monesti vaativia hoitaa, lisäksi niiden realisointi saattaa olla vaikeaa ja kestää pitkään, jopa kuukausia. Sijoituksena niiden arvonnousua tai arvonalaskua on hankala seurata, myös niiden hinnoissa voi olla suuriakin vaihtelua. Lisäksi kiinteistöihin kohdistuu sellaisia riskejä, joita ei esiinny muiden sijoituskohteiden yhteydessä, kuten paikkasidonnaisuus, vuokratriski, suunnittelu- ja kustannusriskit sekä sidonnaisuus tiettyyn käyttötarkoitukseen. (Puttonen & Repo 2003, 23.) Seurakuntien omaisuutta tulee kirkkojärjestyksen mukaan hoitaa tuottavasti ja riskit halliten. Sijoitusstrategia tarvitaan, jotta kannattavuuden ja vastuullisen varainhoidon näkökulmasta erilaisille sijoitusmuodoille saadaan määriteltyä tuotto-odotus ja hyväksyttävä riskitaso sekä kirjattua säännöllinen raportointi toteutumisen seurantaan varten. (Kemppi 2019, 6.) Sijoitustoiminta ja sijoitusstrategia onkin syytä laajentaa koskemaan kaikkia omaisuuseriä, joita yleisesti voidaan – ja tulisi – pitää sijoituskohteina, jotta seurakunnan koko omaisuutta hoidetaan tuottavasti, ei ainoastaan rahavarallisuutta. Seurakuntien sijoitusstrategia tukee päätöksentekoa ja ohjaa sijoitustoimintaan liittyvien asioiden valmistelua (Kemppi 2019, 6.)

2.5.7 Kiertotalousjohtaminen osaksi kiinteistöjen strategista johtamista

Yksi tärkeä ilmastonmuutoksen hillitsemiseen liittyvä trendi kaikessa ihmisen aiheuttamassa toiminnassa on integroida kiertotalousajattelu organisaation strategiseen johtamiseen. Rakennetun ympäristön elinkaaren vaiheissa kiertotaloutta voidaan huomioida eri keinoin. Rakennusten suunnittelun eri tasoilla tulisi hyödyntää elinkaarimallinnusta, pyrkiä tilojen muunneltavuuteen sekä tehdä hankinnat ja suunnittelu kiertotalouskriteereiden mukaisesti. Rakennusmateriaalit pitäisi suunnitella, tuottaa sekä hyödyntää niiden elinkaaren lopussa kiertotalouden periaatteiden mukaisesti. Rakentamisvaiheessa pyritään rakentamisen toimitusketjussa vähentämään hukkaa Lean- periaatteiden mukaisesti. Rakennusmateriaaleilla tulisi olla ympäristöselosteet ja rakennustuotteilla tai rakennuksilla

materiaalipassit. Rakennetun ympäristön käytössä tulee huomioida jakamistalouden mahdollisuudet, löytää vajaakäyttöisille tiloille uusia käyttötarkoituksia ja sopeuttaa käyttäjiä monikäyttöisiin tiloihin. Joustavilla tilankäytön palveluilla sekä muuntojoustavilla tilaratkaisuilla, kuten siirrettävillä väliseinillä tai joustavalla talotekniikalla, tavoitellaan optimaalista käyttötehokkuutta. Rakennusten tulisi myös toimia energiatehokkaasti ja hyödyntää käytetyn lämmitys- ja sähköenergian kiertoa. Rakennusten elinkaaren päässä otetaan huomioon rakennusosien uudelleenkäyttö; rakennus voidaan purkaa ja materiaalit kierrättää tai korjata rakennusta valikoidusti sekä ottaa koko rakennus uudelleen käyttöön, joka saattaa monesti olla ympäristövaikutuksiltaan parempi vaihtoehto kuin purkaminen ja uudelleenrakentaminen. Rakennetussa ympäristössä suunnittelussa tulisi ottaa huomioon monimuotoiset pihastutukset, viherkatot tai kasviseinät sisätiloissa. Nämä vaikuttavat positiivisesti työskentelyolosuhteisiin optimaalisesti suunnitellun akustiikan, äänen, luonnonvaloa hyödyntävän valaistuksen ja lämmön kanssa. (Riipi 2019, 16; Varma 2022, 5,7–8.) Kiertotalousajattelun periaate kestävässä kiinteistöjohtamisessa on esitetty alla olevassa kuvassa 5.



Kuva 5. Kiertotalouden periaatteet kestävässä kiinteistöjohtamisessa (Varma 2022, 5).

Kiinnittämällä huomiota kiinteistöjen käyttöön ja ylläpitoon, voidaan vaikuttaa energian- ja vedenkulutukseen ja jätteen määrän vähentämiseen sekä tukea materiaalien kiertotaloutta (Varma 2019, 5). Kestävän rakennuttamisen ja energiankulutuksen vähentämisen ohella strategiseen kiertotalousajatteluun kiinteistönpidossa kuuluvat siivous ja ylläpito sekä ruokapalvelut. Hyvällä siivouksella vaikutaan hygieniaan, sisäilmaan ja yleiseen viihtyvyyteen. Tahrojen säännöllinen poisto myös pitää pinnat ja kalusteet pidempään käyttökelpoisina. Ravintolapalvelut ovat suuri sähkön ja veden kuluttaja sekä biojätteen tuottaja. Ravintolapalvelut voivat vaikuttaa ihmisten arkivalintojen kestävyysnäkökulmalla vähäpäästöisiä, paikallisia raaka-aineita käyttäviä sekä kasvisvaihtoehtoja asiakkailleen. Kahvin ja ruoan mukaanoton tarpeeseen on hyvä etsiä kestäviä ratkaisuja, kuten pantilliset *take away* -kestoastiat. Jätehuollossa tulisi ensin pyrkiä jätteen minimointiin. Askeleet kohti jätteen vähentämistä alkavat tarkastelemalla kriittisesti volyymiltään suurimpia hankintoja sekä suosimalla tuotteita, joissa on vältetty turhia pakkausmateriaaleja. Tämän jälkeen jätehuollon tavoitteena tulee olla jätteessä olevien materiaalien hyödyntäminen raaka-aineina, mitä hyvä lajittelu edesauttaa. Tällä hetkellä yhdyskuntajätteestä hyödynnetään materiaalina vain n. 41 %. Loppu päätyy pääosin jätteenpolttolaitoksille, jolloin materiaalien muu kuin energia-arvo menetetään. Kiinteistöille tulee asettaa kestävyystavoitteet, joiden saavuttamista seurataan ja joita päivitetään säännöllisesti (Varma 2022, 7, 9–10.)

2.5.8 Turvallisuusjohtaminen

Kestävään kiinteistöjohtamiseen kuuluu turvallisuudesta huolehtiminen. Turvallisuusjärjestelmien integraatiot muihin kiinteistöjärjestelmiin on nykyaikaisen kiinteistöjohtamisen avaintekijä. Esimerkiksi kulunvalvonta voidaan yhdistää tilanvarausjärjestelmiin, mikä tehostaa tilojen käyttöä ja parantaa turvallisuutta. Samoin kameravalvonta ja hälytysjärjestelmät voidaan integroida yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, joka mahdollistaa tehokkaan valvonnan ja nopean reagoinnin poikkeustilanteisiin. Riskienhallinta on olennainen osa kiinteistöturvallisuutta ja kiinteistöjohtamista. Se sisältää riskien tunnistamisen, arvioinnin ja toimenpiteiden suunnittelun riskien hallitsemiseksi. Riskienhallinta kattaa sekä fyysiset uhat,

kuten tulipalo ja vesivahingot, että tietoturvariskit. Kiinteistöturvallisuus vaikuttaa merkittävästi käyttäjäkokemukseen. Turvalliset tilat lisäävät käyttäjien viihtyvyyttä ja luottamusta. Toisaalta liian monimutkaiset tai käyttäjiä rajoittavat turvallisuusjärjestelmät voivat heikentää käyttäjäkokemusta. Siksi kiinteistöturvallisuuden suunnittelussa on tärkeää löytää tasapaino turvallisuuden ja käytettävyyden välillä. Kiinteistöturvallisuus vaikuttaa myös kiinteistön arvoon. Kiinteistöturvallisuus on keskeinen osa kokonaisvaltaista kiinteistöjohtamista, joka integroituu sen kaikkiin osa-alueisiin. Moderni kiinteistöturva sisältää kulunvalvonnan, kamera-valvonnan, hälytysjärjestelmät ja riskienhallinnan, jotka kaikki tukevat kiinteistön käyttäjien turvallisuutta ja omaisuuden suojaamista (Minisec, 2025.)

Viime vuosisatojen kirkkorakennusten tulipalojen myötä paloturvallisuus on huomioitu yhä tarkemmin. Tulipaloissa on menetetty yhteisöllisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja paljon omaisuutta. Myös tunnetasolla kirkot ovat korvaamattomia. Jokainen kirkko on seurakunnalleen arvokas. Monet kirkkoistamme ovat osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriomaisuutta. Niin rakennuksina kuin sisustuksensa puolesta ne ovat ainutlaatuisia yksilöitä. Kirkkorakennuksen paloturvallisuus on kokonaisuus, joka ulottuu riskien kartoittamisesta vaaratilanteissa toimintaan, ja kattaa niin toiminnalliset kuin tekniset ratkaisut. Paloturvallisuus vaatii jatkuvaa huoltamista, päivittämistä ja modernisointia myös kirkoissa. Siksi kaikkien palontorjunnan suunnitteluun, päätöksentekoon ja ylläpitoon osallistuvien on syytä kehittää jatkuvasti omaa ammattitaitoaan, jotta he pystyvät vastaamaan olosuhteiden, ympäristön ja tekniikan muutoksiin (SPEK, 2019a; SPEK, 2019b, 9.) Kiinteistöjohtamiseen apuna kannattaa hyödyntää alan julkaisuja ja oppaita. Esimerkiksi Museoviraston, Kirkkohallituksen, Finanssialan ja Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön laatima Kirkkojen paloturvallisuusopas ohjeistaa järjestelmällisesti huomioimaan tärkeät asiat kirkkojen paloturvallisuuteen liittyen. Paloturvallisuutta säätelee kolme keskeistä lakia ja asetusta: pelastuslaki (379/2011), jota täydentävät ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017, muutoksineen 927/2020) sekä kirkkolaki 652/2023. Pelastussuunnitelma esimerkiksi on laadittava myös kirkkorakennuksille ja tätä edellyttävät myös vakuutusyhtiöt. Pelastuslain 15 §:n mukaan pelastussuunnitelma on laadittava rakennukseen tai muuhun kohteeseen, joka

on poistumisturvallisuuden tai pelastustoiminnan kannalta tavanomaista vaativampi tai jossa henkilö- tai paloturvallisuudelle, ympäristölle tai kulttuuriomaisuudelle aiheutuvan vaaran taikka mahdollisen onnettomuuden aiheuttamien vahinkojen voidaan arvioida olevan vakavat (Finlex, 2026b). Pelastussuunnitelman laatimisvelvoite koskee siis rakennuksia ja kohteita, joissa on paljon ihmisiä tai joilta edellytetään laajempia varautumistoimenpiteitä tai toimenpiteiden yhteensovittamista, jolloin niiden dokumentointi on tarpeen. Tämän lisäksi vakuutusyhtiöillä on suojeluohjeet, jotka ovat velvoittavia. Suojeluohjeet sisältävät usein ohjeita onnettomuuksien ehkäisemiseksi, kuten tulitöihin liittyvät ohjeet ja suunnitelmat. Jos vakuutuksen suojeluohjeita ei noudateta, voi vakuutusyhtiö alentaa korvauksia tai evätä ne kokonaan (Sisäministeriö 2026, 12, 33.)

2.5.9 Tiedolla johtaminen

Tiedolla johtaminen tulisi nähdä osana strategista johtamista, jossa tiedon systemaattinen hyödyntäminen tukee sekä toimittävien luottamushenkilöitä perusteltujen ja vaikuttavien päätösten tekemisessä. Tiedolla johtaminen auttaa kehittämään toimintaa ja tunnistamaan uusia mahdollisuuksia, erityisesti muuttuvassa seurakuntaympäristössä. Tietoa voidaan hyödyntää esimerkiksi talouden tunnuslukujen, kustannustehokkuuden sekä seurakuntalaisten odotusten ja mielikuvien arvioinnissa (Lappalainen, 2025.)

Kiinteistöihin liittyvän tiedon pääasiallisia tallennuspaikkoja ovat seurakunnissa Basis-järjestelmä, sähköinen huoltokirja sekä kiinteistöstrategia. Vain tuntemalla seurakunnan kiinteistöt, rakennukset ja esineet, niitä voidaan hoitaa oikein ja kustannustehokkaasti. Basis-järjestelmän aktiivisella käytöllä, sekä kohdetietojen ja kohteeseen liittyvien dokumenttien tallentamisella järjestelmään varmistetaan, että tieto ei katoa henkilöstövaihdoksissa ja seurakunnalla on olemassa oikeaa ja ajantasaista tietoa seurakunnan omaisuudesta päätöksentekoa varten (Kirkkohallitus 2020, 3, 11.) Kappaleessa 2.5.1 mainittu kiinteistöstrategiaraportti on tiedolla johtamisen väline. Se havainnollistaa päätöksentekoa varten, miten

toimitilojen käyttöasteet, väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.

2.5.10 Ennakoiva huolto ja huoltokirjan käyttö

Kiinteistöjohtamisen laatu vaikuttaa merkittävästi kiinteistön arvoon sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Laadukas kiinteistöjohtaminen ylläpitää kiinteistön kuntoa, optimoi käyttökustannuksia ja parantaa käyttäjätyytyväisyyttä, mikä kaikki heijastuu kiinteistön markkina-arvoon. Ennakoiva ylläpito on yksi tärkeimmistä arvoon vaikuttavista tekijöistä. Säännölliset huollot ja korjaukset ehkäisevät suurempia ongelmia ja pidentävät kiinteistön elinkaarta. Laiminlyöty ylläpito puolestaan johtaa kiinteistön kunnan heikkenemiseen ja arvon laskuun (Minisec Oy, 2025.)

Suunnitelmallinen ja ennakoiva kiinteistönhoito varmistaa pitkän aikatahtaimen mukaisen toimintamallin. PTS-suunnittelussa määritellään ennakoivasti tulevien vuosien kunnossapitotarpeita. Suunnittele mattomiin kunnossapitotöihin varaudutaan myös vuosittain varaamalla niihin erillinen rahavaraus, mutta suunnittele mattomien kunnossapitotöiden määrän kasvaessa suunnitelmallisia kunnossapitotöitä joudutaan karsimaan ja siirtämään tuleville vuosille. Kiinteistön PTS-ohjelma on korjausrakentamisen tarve- ja hankesuunnitteluasiakirja, jolla määritellään kiinteistön korjaustarpeet pitkälle tulevaisuuteen. Ennakoiva kunnossapito on tärkein asia, mikä vaikuttaa yksittäisen koneen tai laitteen elinkaareen. Huolehtimalla koneen tai laitteen huolto-ohjelman mukaisista huolloista ajallaan, voidaan varmistaa niiden moninkertaisesti pidempi elinkaari. Kun ennakoivasta kunnossapidosta pidetään huolta, voidaan välttyä monilta ennakoimattomilta rikkoutumisilta, vikaantumisilta ja taloudellisilta menetyksiltä (Siirtola 2012, 10; Mattila ym. 2020,12.)

Huoltokirja on kiinteistön ylläpidon työkalu ja se on rakentamislain (751/2023) mukaan laadittava kaikista rakennusluvan alaisista uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeista. Nykyisin huoltokirja on yleensä sovellus, mutta se voi olla myös kirjallisessa muodossa oleva kansio. Huoltokirjasta tulee käydä ilmi tarvittavat tiedot kiinteistön käyttötarkoituksesta, rakennuksen, rakennusosien,

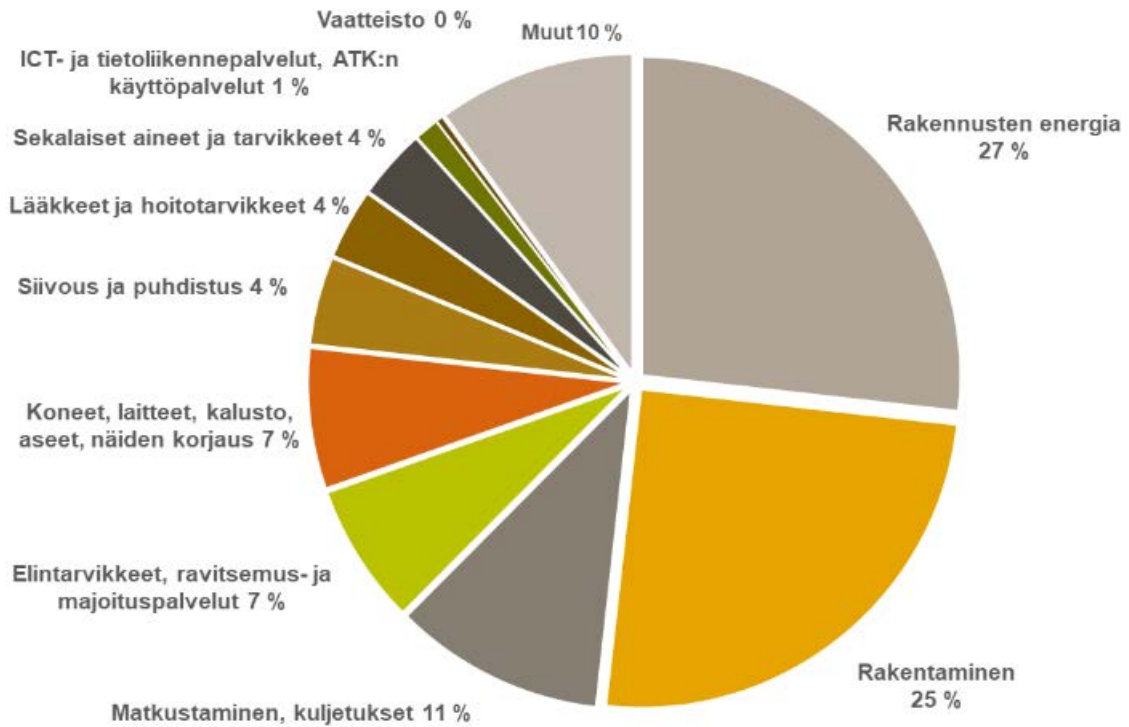
pintarakenteiden ja -materiaalien ja laitteiden ominaisuuksista, sekä käyttöä ja kunnossapitoa varten tarvittavat suunnitelmat, toteutusajankohdat ja määräaikaishuollot sekä pitkäntähtäimen suunnitelmat. Myös käyttöikätaavoite tulisi löytyä huoltokirjasta. Kunnossapitosuunnitteluun tarvittavaa historiatietoa, kuten määräaikaishuoltoja ja korjaustoimenpiteitä, kerätään jatkuvasti sähköiseen huoltokirjajärjestelmään. (Siirtola 2012, 10–11, 50; Kiinteistöhoiton käsikirja 2020, 30–31.)

2.5.11 Hankinnat

Kestävyys ja vastuullisuuden edistäminen julkisen sektorin hankinnoissa on nousemassa yhä keskeisemmäksi teemaksi hankintaorganisaatioiden tulevaisuuden toiminnassa. Teknisten ratkaisujen päästöihin voidaan vaikuttaa vähähiilillä hankinnoilla. Hankintatoimen tulisi olla strategista ja yhdistyä poikkileikkaavasti organisaation muuhun toimintaan. Vähähiilinen hankinta tarkoittaa, että tuotteen tai palvelun elinkaarenaikaiset kasvihuonekaasupäästöt on otettu hankinnassa huomioon ja niille on asetettu vaatimuksia ja/tai vertailukriteerejä. Kestävä julkinen hankinta huomioi ympäristön ja sosiaalisen vastuun sekä luo pohjan kestäväälle taloudelle. Julkisiin tavara-, palvelu- ja urakkahankintoihin sisältyy paljon päästövähennysmahdollisuuksia ja niillä voidaan edistää ilmastotavoitteiden toteutumista eri sektoreilla. Suomessa julkisten hankintojen suurin hiilijalanjälki syntyy lämmön, sähkön ja kaasun hankinnoista. Myös rakennusten ja alueiden rakentaminen ja kunnossapito sekä maa- ja vesirakentaminen tuottavat ison osan Suomen julkisen sektorin hankintojen ja investointien hiilijalanjäljestä. (Jaatinen 2025, 33; Siiskonen ym. 2022, 9–11.)

[Kuvassa 6](#) esitetään julkisten hankintojen hiilijalanjäljen jakautumista hankintamenolajeittain. Kuva havainnollistaa hyvin rakennuksiin liittyviin hankintoihin sisältyvän päästövähennyspotentiaalin.

Kasvihuonekaasupäästöt hankintamenolajeittain



Kuva 6. Julkisten hankintojen hiilijalanjäljen jakautuminen hankintamenolajeittain (Siiskonen ym. 2022, 11).

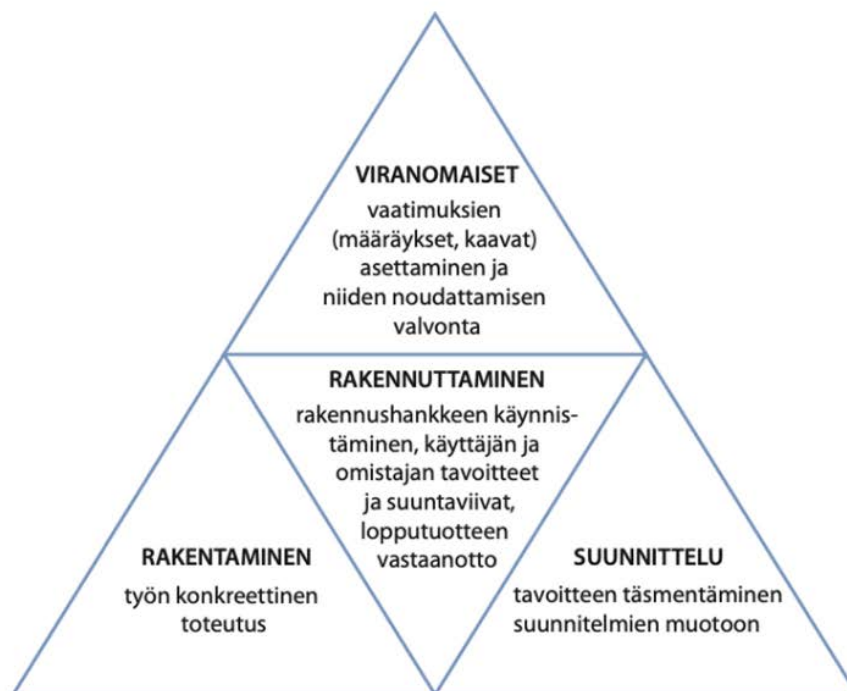
2.5.12 Puolueettoman rakennuttajakonsultin kilpailutus uudis- ja korjaushankkeille

Rakennuttaminen on rakennusinvestoinnin hankkimista markkinoilta. Keskeisiä rakennuttamistehtäviä ovat hankkeen tavoitteenasetus, organisointi ja johtaminen, suunnitelmien teettäminen ja suunnittelun ohjaus, sekä rakentamisen ohjaus ja valvonta. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa rakennuttamistehtävistä ja niiden järjestämisestä

Julkisen sektorin tyypillinen toimintatapa suuremmissa rakennushankkeissa on, että tilaaja kilpailuttaa ulkopuolisen rakennuttajakonsultin johtamaan projektia ja antaa yleensä kohtuullisen laajat valtuudet johtaa projektia. Osa tehtävistä ja hankinnoista jätetään omalle vastuulle (Pihlajamaa 2018, 10).

Rakennuttajakonsultti toimii asiakkaan edustajana, halliten riskejä ja koordinoi-
den eri osapuolten, kuten arkkitehtien, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden, yhteis-
työtä. Rakennushankkeen eri osapuolia on havainnollistettu [kuvassa 7](#). Hän aut-
taa myös kilpailutuksessa, sopimusneuvotteluissa ja varmistaa, että kaikki raken-
nusmääräykset ja laatuvaatimukset täyttyvät. Rakennuttajakonsultin tehtäviä hoi-
taa projektipäällikkö. Projektipäällikön rooli on kriittinen kaikissa näissä vaiheissa.
Rakennuttaminen on kuin ison orkesterin johtamista, jossa jokaisen soittajan, sä-
velen ja nuotin on osuttava kohdalleen oikeaan aikaan, oikeassa kohdassa, jotta
lopputulos ei olisi osapuolten kakofoniaa ja riitasointuja. Projektipäälliköille tämä
tarkoittaa sitä, että heidän tulisi pystyä johtamaan rakennustyötä kapellimestarin
tavoin, yhteistyössä rakentajien, eli urakoitsijoiden ja muiden tahojen kanssa
(Construction Consulting, 2026; Projektipäällikkö.fi 2024, 1,4.)

Rakennuttamisessa on kyse vision muuntamisesta todellisuudeksi: se on erityi-
nen taitolaji, jossa vaaditaan sekä teknistä osaamista että ihmisten johtamisen
taitoja.



Kuva 7. Rakennushankkeen osapuolet (RT-10-11222, 2016).

Hienoimmat ja isoimmatkin projektit voivat kokea surkean lopun, mikäli niitä ei suunnitella ja johdeta hyvin. Projekteja toteuttaessa onkin paljon asioita, jotka tulee ottaa huomioon onnistumisen varmistamiseksi. Ongelma liittyvät usein hallinnan ja menetelmien riittämättömyyteen. Projekteja voi helposti ajautua vetämään väärät henkilöt, joiden ammattitaito ei ole riittävä tai projektinjohto ei kuulu heidän työkuvaansa. Huono lähtökohta on myös se, jos projekteja annetaan henkilöille hoidettavaksi ”muun työn ohella”. Tällöin usein kiire aiheuttaa sen, että suunnitelmallisuus ja valvonta ovat heikkoa tai pahimmassa tapauksessa puuttuvat kokonaan (Savela 2025, 12.)

Taloyhtiöissäkin tämä tilanne on tuttu. Taloyhtiöissä kiinteistöjohtajana toimii isännöitsijä. Kokeneenkaan isännöitsijän aika ei riitä kaikkeen. Jotta isännöitsijä kykenee suoriutumaan päätehtävästään, eli isännöinnistä, kannattaa korjaushankkeiden työt ulkoistaa kokonaan tai osittain ulkopuoliselle asiantuntijalle. Taloyhtiön isoimpiin korjaushankkeisiin palkataan yhä useammin ulkopuolinen projektipäällikkö jo hankkeen alkuvaiheessa. Hän johtaa korjaushankkeen alusta loppuun tiiviissä yhteistyössä isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen kanssa. Vaikka isännöitsijä olisi kokenut ja teknisesti osaava, on projektinjohtajalla loppujen lopuksi yleensä laajempi osaaminen. Hänellä on näkemystä erilaisista hankkeista, eri toimijoista sekä laaja alan ammattilaisten verkosto käytettävissään. Lisäksi hän on objektiivinen toimija, jonka ainoa tehtävä on hankkeen vieminen loppuun asti. Isännöitsijällä on vastaavasti samaan aikaan vastuullaan myös muut taloyhtiön asiat, kuten hallinnolliset tehtävät ja taloudellisen toimintakyvyn takaaminen. Siten parhaimpaan lopputulokseen taloyhtiö päätee valitsemalla ammattilainen vetämään hanketta mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Konsultti kannattaa palkata ennen hankesuunnitteluvaihetta, sillä siten hankesuunnitelman kilpailuttaminen nopeutuu ja asiakirjojen laadintaan saadaan apua. Hänen vastuulleen kannattaa osoittaa myös hankesuunnittelun valmistelu ja ohjaus, jotta kiinteistön kuntotutkimukset ja korjaustoimenpiteet kohdistuvat oikein (Kiinteistölehti 2021.)

2.5.13 Energiajohtaminen ja suunnitelmallinen energiatehokkuuden parantaminen teknisten ratkaisujen avulla

Energiatehokkuuden parantamisen yhteydessä puhutaan energiajohtamisesta, joka ei pelkästään keskity teknisillä ratkaisuilla toteutettaviin energiatehokkuuden parantamistoimenpiteisiin. Energiajohtamisella voidaan tarkoittaa koko organisaation toimintatapoja liittyen energiatehokkuustyöhön ja se voi sisältää toimintasuunnitelman laatimista, roolien ja yhteistyön määrittelyä sekä energiatehokkuuteen liittyvien hankkeiden toteutukseen liittyvien toimintamallien luomista. Kunnissa energiatehokkuutta voidaan edistää seuraavasti:

- kunta liitetään kunta-alan energiatehokkuussopimukseen tai energiaohjelmaan ja hyödynnetään valtion tuet energiatehokkuusinvestointeihin.
- selvitetään rakennuskannan energiansäästöpotentiaali teettämällä energiakatselmus.
- sitoutetaan ja koulutetaan kunnan henkilöstö energiatehokkuustyöhön, ja hyvät tulokset palkitaan.
- kannustetaan energiatehokkuuteen kunnan hankinnoissa ja sopimuksissa.
- toteutetaan energiakatselmuksissa esille tulleet tärkeimmät toimenpiteet.
- seurataan tavoitteiden saavuttamista.
- tutkitaan mahdollisuudet kiinteistökannan perusteellisiin energiakorjauksiin.
- energiakatselmusta voidaan käyttää tässä apuna.
- käynnistetään kustannustehokkaat korjausrakentamishankkeet esimerkiksi ESCO-palvelun avulla.
- tehdään yhteistyötä ja jaetaan kokemuksia energiatehokkuustyöstä muiden kuntien kanssa (Suomen Ympäristökeskus 2020; Leinonen 2022, 30.)

Suunnitelmallisuus on energiaohtamisessa tärkein tekijä kokonaisuutta arvioi-
dessa ja suunnitelmallisen toiminnan tulisi olla jatkuvaa. Lisäksi koko organisaat-
tion tulee olla selvillä energiatehokkuustoimenpiteistä ja tavoitteista (The Hong
Kong Institute of Surveyors, 20.) The Hong Kong Institute (2015, 15–16) jakaa
rakennusten energiansäästötoimenpiteet karkeasi kolmeen luokkaan taloudellisten
panosten perusteella:

Kategoria 1. Tavanomaiset toimenpiteet, kuten valojen sammutus,
eivät vaadi taloudellisia panoksia

Kategoria 2. Hieman taloudellisia panoksia vaativat, kuten LED-
lamppujen vaihto valaisimiin

Kategoria 3. Paljon taloudellisia panoksia vaativat investoinnit, kuten
kylmäkoneiden tai ilmanvaihtokojien uusinta.

Energiatehokkuuden parantamisessa välittömät säästöt syntyvät pienemmistä
sähkö-, lämmitys- ja jäähdytyslaskuista. Esimerkiksi valaistuksen päivittäminen
energiatehokkaaseen LED-teknologiaan voi vähentää valaistuksen sähkönkulu-
tusta jopa 70 %. Samoin lämmitysjärjestelmien optimointi älykkäillä valaistusrat-
kaisuilla ja älykkäät ohjausjärjestelmät voivat tuoda 10–30 % säästöt lämmitys-
kustannuksiin.

Lämmitysjärjestelmien optimoinnilla tarkoitetaan:

- lämmönsäätöjärjestelmien modernisointia
- huonekohtainen lämpötilansäätöä
- lämmön talteenottoa ilmanvaihtojärjestelmissä
- lämpöpumppujen hyödyntämistä (JKK-Sähkö 2025.)

Muita teknologisia energiatehokkuusratkaisuja ovat esimerkiksi

- vesijäähdytteisten vrv-tekniikalla toimivien muuttuvatilavuuksisten
kylmäkoneiden käyttäminen jäähdytyksessä

- energian ja vedenkulutuksen seuranta älykkäillä etäluettavilla mittareilla
- vesivuotojen ennalta ehkäisy vesivuotovahteja käyttämällä
- vähän vettä kuluttavien vesikalusteiden käyttö
- veden kierrätys
- tarpeenmukainen ilmanvaihto ja ilmastointi
- ilmanvaihtokoneissa ja järjestelmien pumppujen ohjauksissa portaattomasti säätävien taajuusmuuttajien ja muuttuvakierrosnopeuksisten pumppujen käyttäminen
- 3-vaihevirralla toimivien laitteiden tasaisen kuormituksen varmistaminen
- tarpeenmukainen valaistus ja sähkölaitteiden käyttö sekä luonnonvalon tehokas hyödyntäminen
- ulkoalueiden hoidossa kasvien ryhmitteleminen ja kasvattaminen samansuuruisen veden tarpeiden mukaan
- vilkkailla kulkuväylillä maisemakasvien kasvatusta nurmikolla sijaan
- maaperän ilmastus, rikkakasvien poisto
- kastelujärjestelmän varustaminen ajastimilla tai kosteussensoreilla, ilmasto-olosuhteiden mukainen kastelu, yökastelu, tihkukastelu
- kestävä jätehuolto, jossa huomioidaan jätelain muutokset ja jätehuollon päämäärät: jätteen vähentäminen ja ehkäisy, kierrätys ja uudelleenkäyttö, jätehuollon huolellinen suunnittelu kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti, jätehuollon suunnittelussa huomioidaan kustannustehokkuus ja turvallisuus sekä henkilöstöä koulutetaan riittävästi (The Hong Kong Institute of Surveyors, 29–45; Mäcon Oy, 2026).

Rakennusten energiatehokkuudessa on ennen kaikkea kyse kokonaisuuden hallinnasta. Kioton pyramidi [\(kuva 8\)](#) kuvaa peruslähtökohdat erilaisten energiatehokkuutta parantavien keinojen painottamiseen. Perustana energiatehokkaassa rakentamisessa on lämpöhäviöiden pienentäminen. Tämän jälkeen tärkeintä on pienentää energiankulutusta. Ilmaisenergioiden hyödyntäminen on

tärkeysjärjestyksessä kolmas ja neljäntenä tulee energiankulutuksen näyttö ja ohjaus. Viimeisenä lopulta tarkastellaan vähäiseksi supistetun kulutetun energian tuotantomuotoa. Energiatehokkuuden kokonaisuudessa keskeisellä sijalla on rakenne- ja talotekniikan yhteensovittaminen, jossa valttina ovat yksinkertaiset, toimintavarmat ja yhteensopivat ratkaisut. Arkkitehtisuunnittelussa rakennusten energiatehokkuuteen vaikutetaan rakennuksen sijainnilla, massoittelulla ja materiaaleilla sekä talotekniikan mahdollistavalla tila- ja reitityssuunnittelulla. Rakennesuunnittelussa olennaista on taas rakenteiden lämpö- ja kosteustekninen toiminta sekä ilmatiiviys. Taloteknisessä suunnittelussa nousevat esille energiatehokkaat lämmitys-, ilmanvaihto-, käyttövesi- ja valaistusjärjestelmät. Automaatio takaa lopulta järjestelmien optimaaliset ja tarpeenmukaiset ohjaukset. Energiaa käyttävien laitteiden automaattisella ohjauksella ja valvonnalla onkin merkittävä rooli Kioto-pyramidin jokaisella tasolla, joista erityisesti kolmella keskimmaisella (Sähkötieto ry 2020, 7.)



Kuva 8. Kioto-pyramidi kuvaa energiatehokkaan rakentamisen keinoja tärkeysjärjestyksessä (Sähkötieto ry 2002, 6).

Energiatehokkuutta parantamalla olemassa oleviin rakennuksiin, on huomioitava tulevaisuudessa korjaustarpeissa muuttuva ilmasto, missä helleaallot ja viistosateet sekä tulvat asettavat rakennukset haastaviin olosuhteisiin.

Tutkimuksen pohjalta asiantuntijat suosittelevat seuraavia toimia kosteusvaurio- sekä ylläampemisen riskin vähentämiseksi muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa.

Rakennuksen kosteusvaurioriskin vähentäminen:

- rakenteiden kunnan selvitys systemaattisella kuntotutkimuksella, johon kuuluu myös rakennuksen vaipan ilmanpitävyysmittaukset
- riskialttiiden rakenteiden korjaaminen ajoissa
- rakennuksen ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmän tasapainotus erityisesti tiivistävien korjaustoimien jälkeen.

Rakentaminen tulva-alueille ja hulevesien hallinta:

- tunnistetuille tulva-alueille ei kaavoiteta rakentamista ilman riittäviä tulvasuojauksia
- hulevesijärjestelmien mitoitus oleellisesti nykyistä suuremmille vesimäärille tulevaisuudessa peruskorjauksissa
- suurempien hulevesimäärien imeytyminen viheralueille erityisesti uusilla rakennettavilla alueilla.

Rakennuksen ylläampemisen hallinta:

- lisäohjeistusta ylläampemisen torjuntaan passiivisten ratkaisujen, kuten aurinkosuojien avulla
- aktiivisen jäähdytyksen lisääminen ensisijaisesti rakennuksissa, joissa on yli 65-vuotiaita tai kroonisista sairauksista kärsiviä
- huonelämpötilan lämmityskauden ulkopuolisten toimenpiderajojen (STM 545/2015) tarkistus (THL 2023.)

Älykkäät ratkaisut ovat saaneet osakseen paljon huomiota energiansäästöratkaisuissa. Älykkäät rakennukset ovat rakennuksia, jotka reagoivat rakennuksen

ympäristössä tapahtuviin muutoksiin optimoimalla taloteknisten järjestelmien toimintoja. Ratkaisuja on mahdollista hyödyntää myös olemassa olevissa rakennuksissa. Älykkyydessä on kyse tekoälystä, jossa robotti käyttää taloautomaation järjestelmiä muuttamalla omia toimintojaan ja suorituskykyään ulkoisten olosuhteiden muuttuessa samalla oppien ja kehittyen itse lisää (Liu, 2022). Uudet älykkäät rakennukset voivat olla jopa kokonaisuudessaan energiapositiivisia, milloin rakennus tuottaa enemmän energiaa kuin kuluttaa ja edistää hiilineutraaliustavoitteita. Olemassa olevien rakennuksien älykkyyttä parantamalla voidaan edistää rakennuksen energiatehokkuutta. Esimerkiksi älykkäällä ilmanvaihdolla voidaan vähentää ilmanvaihtoon liittyvästä kuluva energiasta jopa 50 % ilman, että se vaikuttaa heikentävästi sisäilman laatuun. Samalla työtyytyväisyys ja työtehokkuus paranevat (The Hong Kong Institute of Surveyors, 51). Rakennukset älykkäissä kaupunki-infrastruktuurissa voivat lisätä alueen energijoustavuutta, kysyntäjoustoa, energian varastointia ja tarjota parempia sähköautojen latausmahdollisuuksia. Lisäksi on mahdollista, että älykkäillä rakennusteknologioilla voidaan vähentää ylläpitokustannuksia vikojen kunnossapidon ennakoimisella vikoihin reagoimisen sijaan (VTT, 2026.) Älykkäiden energianhallintajärjestelmän käyttöönotto edellyttää monipuolista lähestymistapaa, jossa yhdistyvät taloudellinen tuki, teknologinen integraatio, sidosryhmien osallistaminen ja käytännönläheiset politiikkakehykset. Näiden tekijöiden huomioiminen sekä haasteiden tunnistaminen ja esitettyjen strategioiden hyödyntäminen voivat merkittävästi auttaa organisaatioita ja yksilöitä parantamaan energiatehokkuuttaan, edistäen lopulta kestävämpiä rakennuskäytäntöjä ja pienentäen ympäristövaikutuksia (Mustapha ym. 2024, 16.)

Kiinteistöautomaatio ja älykkäät sähköjärjestelmät mahdollistavat rakennuksen kaikkien järjestelmien seurannan ja optimoinnin. Näin varmistetaan, että energiaa käytetään vain tarvittaessa ja oikeissa määrin. Järjestelmä voi esimerkiksi säätää ilmanvaihtoa tilojen käyttöasteen mukaan tai optimoida lämmitystä sääennusteiden perusteella. Rakennuksen vaipan parantaminen, kuten ikkunoiden ja ovien tiivistäminen tai ulkoseinien lisäeristäminen, vähentää lämpöhäviöitä. Tämä toimenpide voi olla erityisen kannattava vanhemmissa rakennuksissa. Laadukkaampi lämmöneristys, tehokkaammat ikkunat ja lämmöntalteenottojärjestelmä

nostavat rakennuskustannuksia noin 5–15 %, mutta vähentävät käyttökustannuksia merkittävästi. Pitkän aikavälin säästöt ovat huomattavat. Pitkällä aikavälillä energiatehokkuusinvestoinnit parantavat budjettisuunnittelun ennustettavuutta. Kun energiankulutus pienenee ja tehostuu, kustannukset ovat vakaampia ja vähemmän alttiita energian hintojen heilahteluille. Tämä helpottaa julkishallinnon taloussuunnittelua ja vakauttaa toimintakuluja. Investoinnit energiatehokkuuteen maksavat yleensä itsensä takaisin kohtuullisessa ajassa, sillä energiatehokas talo kuluttaa jopa 50–70 prosenttia vähemmän energiaa. Takaisinmaksuajat vaihtelevat toimenpiteen mukaan tyypillisesti 2–10 vuoden välillä, mutta hyödyt jatkuvat huomattavasti pidempään. Monissa tapauksissa energiatehokkuusparannukset myös nostavat kiinteistön arvoa ja pidentävät sen käyttöikä ja asumismukavuus paranee tasaisemman sisälämpötilan ja paremman ilmanlaadun ansiosta. Huoltokustannukset ovat usein alhaisemmat laadukkaan toteutuksen vuoksi (JKK Sähkö, 2025; Jovira Oy, 2025; Minisec Oy, 2025.)

2.5.14 Kehittämistoimenpiteitä Suomen evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnissa

Luvussa 2.3 esitellyn Tampereen hiippakunnan tulevaisuustyöryhmän vuonna 2025 tehdyn kyselyn vastauksissa keskeisiä kehittämissuhteita olivat:

- yhtenäiset, dynaamiset ja käyttökelpoiset tavat määrittellä korjausvelka
- tavoitteellinen sitoutuminen korjausvelan ennakoivaan vähentämiseen
- investointikustannusten jakaminen useammalle vuodelle
- toimintojen siirtäminen vuokratiloihin
- kuntoarvioiden systemaattinen teettäminen korjausvelan ja tulevaisuuden korjaustarpeiden määrittämiseksi
- kiinteistöalan “osaamispoolin” perustaminen, eli yhteinen seurakunnalliset toimintatavat ja seurakuntatyön tunteva keskitetty asiantuntijaresurssi, jota seurakunnat voisivat hyödyntää kiinteistöihin

liittyvissä tehtävissä. Osaamispooli sisältäisi asiantuntijoita, jotka tuottaisivat rakentamiseen ja kiinteistöpitoon liittyvää rakennuttamis- ja projektinjohdon palveluita, energiatehokkuuspalveluita, suunnittelun ohjausta ja suunnitteluttamista, kilpailuttamista, ulkoisten konsulttipalveluiden koordinoimista, kulttuurihistoriallisten rakennusten erityisasiantuntemusta, kiinteistöstrategian laatimista, kiinteistöjen teknistä neuvontaa ja koulutusta ja sijaistuksia tulevaisuudessa

- seurakuntien välisen yhteistyön kehittäminen. Yhteistyö mahdollistaisi tiedon jakamisen ja verkostoitumisen, sillä kunnossapidon vastuuhenkilöt työskentelevät samankaltaisten haasteiden parissa rakennusten kunnossapitoon liittyen. (Tampereen hiippakunta, 2025b, 2–10; Artukka, 2023, 65.)

Kehittämisehdotuksissa on paljon samaa, mitä vuonna 2023 valmistuneessa opinnäytetyössä, ”Rakennettujen kulttuuriperintökohteiden korjausten ja kunnossapidon laadunhallinta”. Opinnäytetyön tutkimustulosten näkökulmasta yhteistyön lisääminen, osaamisen keskittäminen ja henkilöstön koulutus tulisi olla keskiössä, kun kirkko alkaa kehittämään kulttuurihistoriallisten rakennusten hallintointia. Seurakuntien välisen kiinteistöyhteistyön lisäämisellä ja osaamisen keskittämisellä olisi mahdollisuuksia parantaa isännöinnin substanssiosaamista kaikissa seurakunnissa ja näin ollen tuottaa laadukasta kiinteistöjohtamista kustannustehokkaasti (Artukka, 2023, 65.)

Seurakunnat hakevat nyt ja tulevaisuudessa voimaa suuremmista kokonaisuuksista. Suomen noin 243 seurakuntataloudesta monessa suunnitellaan joko liitoksia tai väljempää yhtymiä. Suuremmilla yksiköillä katsotaan voitavan hoitaa kiinteistö- ja henkilöstöasioita tehokkaammin. Usein seurakuntaliitokset liittyvät kuntaliitoksiin, mutta eivät aina. Kehityshankkeita on käynnissä molemmissa seurakunnissa. Evankelis-luterilaisen kirkon tulevaisuuskomitean mukaan seurakuntien kiinteistöjen käyttöastetta on kyettävä nostamaan vähentämällä kiinteistöjä, lisäämällä yhteiskäyttöä ja yhteisomistusta sekä vuokraamalla tiloja muille toimijoille. Komitean mukaan tilojen käytössä on päästävää myös suurempaan

joustavuuteen, kirkkotilojen ilmeen ja toiminnallisuuden kehittämiseen sekä monipuolisen käytön lisäämiseen, mikä edellyttää muutoksia asenteissa, toimintakulttuurissa ja kirkkotiloissa sekä sääntelyn karsimista. Myös kunnissa taloudentasapainottaminen luo enenemässä määrin lisää painetta hoitaa kiinteistöjä entistä kustannustehokkaammin. Lisäksi kiinteistöt tulevat lisääntymään kuntaliitoksien myötä (Museovirasto, 2020, 16; Mustaniemi 2020, 33.)

Tiukassa taloudellisessa tilanteessa seurakuntien kannattaa selvittää monipuolisesti erilaisia rahoituslähteitä ja hakea aktiivisesti avustuksia. Esimerkiksi Kirkkohallitus maksaa korvausta kirkollisen rakennuksen kunnossapitokustannuksista, jos rakennus on valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Kirkkohallitus voi myöntää rakennusavustusta valtionrahoitusosuudesta (Kirkkohallitus 2019, 60.) Museoviraston myöntämiä entistämistä avustuksia voidaan myöntää kohteen omistajalle rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla (498/2010) suojeltuihin kohteisiin tai muuten merkittäviin kohteisiin, joiden kunnostus edellyttää erityistä kulttuuri- tai rakennushistoriallista asiantuntemusta ja osaamista. Hankkeiden tulee edistää kohteen kestävästä käyttöä ja hoitoa. Avustusta ei myönnetä valtion viranomaisille, myös muiden julkisyhteisöjen hakuoikeus on rajoitettu (Museovirasto, 2026.) Hankkeille on mahdollista hakea myös EU-avustusta. Uudistuva ja osaava Suomi 2021–2027-ohjelman läpileikkaavia painopisteitä ovat kestävä kehitys, sukupuolten tasa-arvo, yhdenvertaisuus, digitaalisuus, kansainvälistyminen, ilmastonmuutos ja innovatiivisuus. Nämä sisältyvät kaikkeen toimintaan. EAKR-rahoituksesta 35 prosenttia kohdistetaan ilmastotoimenpiteisiin. Ohjelman toisena toimintalinjana on Hiilineutraali Suomi (EAKR), jonka tavoitteena on edistää energiatehokkuutta ja kiertotaloutta, sekä vähentää kasvihuonekaasupäästöjä. Rahoitusta kohdennetaan myös toimiin, joilla varaudutaan ilmastonmuutokseen. Ohjelma tukee kestävästä kehityksen mukaista uudistumista, osaamisen kehittämistä ja osallisuutta (Rakennerahostot.fi, 2023.) EU-rahoituksen saatavuutta havainnollistetaan [kuvassa 9](#).



Kuva 9. EU-rahoituksen saatavuuden mahdollisuudet eri seurakunnan toimialoille (Kirkkohallitus 2019, 86).

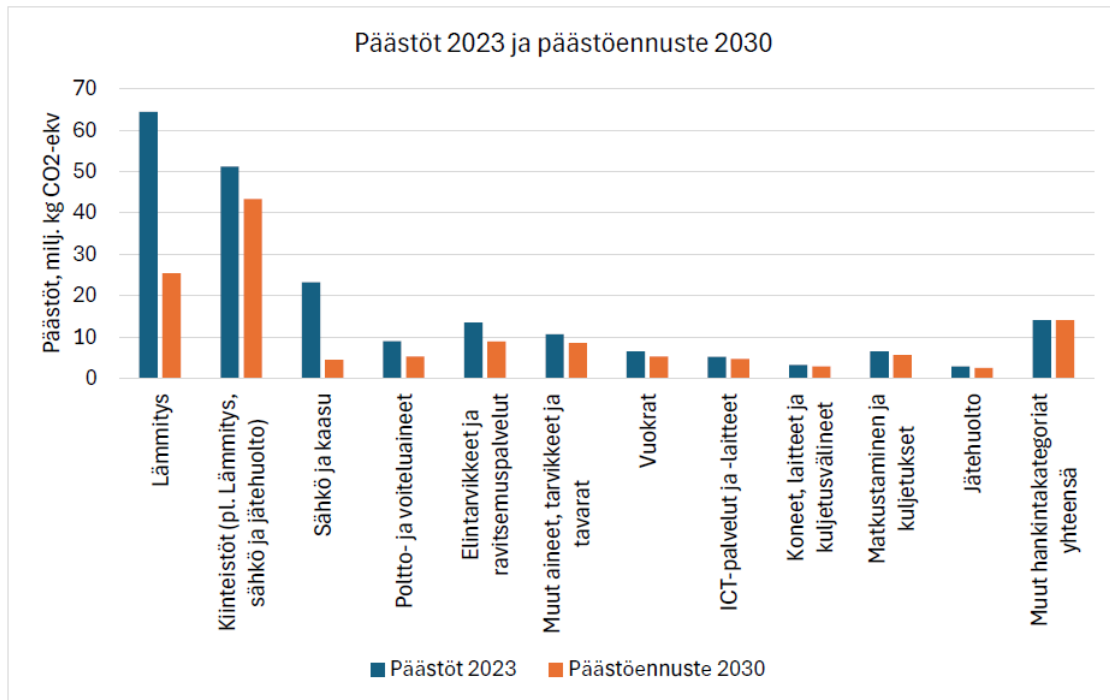
2.5.15 Kiinteistötoiminnan päästöjen vähentäminen seurakunnissa

Energiankulutuksen ohella kiinteistötoiminnan suurimmat päästöt syntyvät maankäytöstä ja rakentamisesta, joilla on keskeinen rooli ilmastonmuutoksen hillitsemisessä ja siihen sopeutumisessa sekä biodiversiteetin säilyttämisessä. Ilman kiinteistö- ja rakennusalan vahvaa sitoutumista hiilineutraalia yhteiskuntaa ei voida saavuttaa (Valtioneuvosto, 2022, 19.) Maankäyttö ja rakentaminen on keskeisessä roolissa ilmastonmuutoksen hillitsemisen kannalta myös seurakunnissa.

Seurakuntien omistuksessa on vajaa 7000 rakennusta ja rakennusten lämmitys on kirkon toiminnan suurin päästölähde. Lämmityksen osuus päästöistä oli noin 31 % vuonna 2023. Keskeisiä toimia rakennusten päästöjen vähentämiseksi ovat muun muassa energiatehokkuuden parantaminen energiaremonteilla ja modernilla talotekniikalla, päälämmitysmuodon muuttaminen, tilatehokkuuden parantaminen sekä tarpeettomista rakennuksista luopuminen. Osa rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja tämä on huomioitava päästövähennystoimissa (Evl.fi A, 2024.) Seuraava taulukko 8 havainnollistaa kokonaiskirkon

päästöjä, joista kiinteistöjen lämmitys on suurin päästölähde. Syntyviin päästöihin voidaan erilaisilla kehittämistoimenpiteillä tehokkaasti vaikuttaa.

Taulukko 7. Kirkon päästöt vuonna 2023 ja ennuste vuoteen 2030 (Kirkkohallitus, 2025).



Hiilineutraali kirkko 2030-kärkihankkeen loppuraportti esiteltiin 17.2.2026 kirkkohallituksen täysistunnolle. Kirkolliskokouksen päätöksellä vuosina 2023–2025 toteutetun kärkihankkeen tavoite oli kannustaa Suomen evankelis-luterilaisen kirkon seurakuntia ryhtymään konkreettisiin toimiin Hiilineutraali kirkko 2030-ilmastrategian tavoitteiden saavuttamiseksi (Evl.fi 2026.)

”Kiinteistöjen päästöleikkaukset ovat tärkein toimi matkalla hiilineutraaliin kirkkoon”, kertoo Suomen ympäristökeskuksen laatima, marraskuussa 2024 julkaistettu tiekartta. Kun tarkastellaan kirkon kaikkien toimintojen elinkaarisia päästöjä (Scope 1+2+3), tiekartassa ehdotetuilla toimilla voidaan vähentää päästöjä yhteensä noin 80 milj. kg CO₂-ekv eli 38 % vuodesta 2023 vuoteen 2030. Vuoden 2019 kokonaispäästöihin verrattuna arvioidaan, että voidaan saavuttaa noin 41 % päästövähennykset vuoteen 2030 mennessä. Kirkon ilmastostrategiassa asetettu tavoite vähentää kirkon elinkaarisia päästöjä 80 % vuodesta 2019 vuoteen

2030 mennessä on siten erittäin kunnianhimoinen (Evl.fi 2024 B, 35.) Hiilineutraali kirkko 2030-tiekartan esittämät päästövähennyskeinot on esitetty seuraavassa taulukossa 9. Taulukossa on kuvattu kaikki keinot, jotta kiinteistöjen osuus kaikista päästövähennystoimista olisi havainnollisempi.

Taulukko 8. Kokonaisarvio ehdotettujen toimenpiteiden vaikutuksista kirkon päästöihin vuoteen 2030 mennessä (Evl.fi 2026 B, 36).

Päästölähde	Päästöt	Arvio toimenpide-ehdotusten	Päästöennuste	Muutos
	2023	vaikutuksista	2030	2023-2030
	milj.kg CO ₂ -ekv	milj.kg CO ₂ -ekv	milj.kg CO ₂ -ekv	%
Lämmitys	64,5	-39,1	25,4	-61 %
Lämmitystapamuutokset ja tilatehokkuuden parantaminen		-0,8		
Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen		-0,8		
Tilatehokkuuden parantaminen		-1,5		
Sähkö ja kaasu	23,2	-18,7	4,5	-81 %
Siirtyminen päästöttömän vihreän sähkön käyttöön		-18,7		
Kiinteistöt (pl. Lämmitys, sähkö ja jätehuolto)	51,2	-7,8	43,4	-15 %
Uudisrakentamisen vähentäminen		-1,3		
Uudisrakentamisen päästöjen minimointi materiaalivalinnoilla		-0,5		
Korjausrakentamisen vähentäminen		-3,0		
Muiden päästöjen keskimääräinen kehitys		-1,5		
Palvelujen käytön vähentäminen		-1,5		
Poltto- ja voiteluaineet	9,0	-3,7	5,3	-41 %
Krematorioiden polttoainemuutokset		-0,6		
Autojen käyttövoiman sähköistyminen		-2,8		
Työkoneiden käyttövoiman sähköistyminen		-0,2		
Ajoneuvojen käyttötarpeen vähentäminen		-0,1		
Elintarvikkeet ja ravitsemuspalvelut	13,5	-4,6	8,9	-34 %
Elintarvikehankintojen koostumuksen muuttaminen		-3,4		
Ruokahävikin pienentäminen		-1,2		
Muut aineet, tarvikkeet ja tavarat	10,7	-2,1	8,6	-20 %
Vuokrat	6,5	-1,2	5,3	-18 %
Koneiden ja laitteiden vuokrat		-0,2		
Toimitilojen yms. vuokrat		-1,0		
ICT-palvelut ja -laitteet	5,2	-0,5	4,7	-10 %
Koneet, laitteet ja kuljetusvälineet	3,2	-0,3	2,9	-10 %
Matkustaminen ja kuljetukset	6,5	-0,9	5,6	-14 %
Kuljetuspalvelujen päästöjen väheneminen		-0,4		
Kotimaan lentomatkustuksen vähentäminen		-0,5		
Jätehuolto	2,9	-0,3	2,6	-10 %
Muut hankintakategoriat yhteensä	14,1	0,0	14,1	0,0
YHTEENSÄ	210,5	-79,3	131,3	-38 %
Kirkon päästölaskurin ulkopuoliset päästöt				
Henkilöstön työajot omilla ajoneuvoilla	2,4	-0,7	1,7	-29 %
Autokannan käyttövoimajakautuksen muuttuminen autokannan uusiutuessa		-0,5		
Työajojen vähentäminen		-0,2		
KAIKKI TARKASTELLUT PÄÄSTÖT YHTEENSÄ	212,9	-80,0	132,9	-38 %

3 KIINTEISTÖJOHTAMISEN KEHITTÄMINEN EVANKELIS-LUTERILAISEN KIRKON PIENISSÄ JA KESKIKOKOISISSA SEURAKUNISSA

Tutkimuksessa on tarkoitus tutkia pienten ja keskikokoisten evankelis-luterilaisen kirkon seurakuntien kiinteistöjohtamisen nykytilaa ja haasteita. Tavoitteena on tutkimustulosten perustella esittää kehittämissuhteita ottamalla huomioon kokonaiskirkon energia- ja ilmastotavoitteet. Tutkimustuloksista huomioidaan kolme eniten toistuvaa haastetta, joiden pohjalta tutkimuksessa tuotetaan työkaluja ja apuvälineitä helpottamaan kiinteistöjen johtamista.

Toimin Kirkkohallituksessa vuosina 2024–2025 taloteknisenä asiantuntijana. Toimenkuva liittyi Kirkolliskokouksen vuonna 2022 hyväksymään Kirkon kärkihankkeeseen. Hiilineutraali kirkko 2030-kärkihankkeen tavoite oli kannustaa Suomen evankelis-luterilaisen kirkon seurakuntia ryhtymään konkreettisiin toimiin Hiilineutraali kirkko 2030-ilmastostrategian tavoitteiden saavuttamiseksi (Evl.fi 2026).

Toimenkuvani aikana tutustuin paikan päällä yhteensä 77 seurakunnan toimintaan. Tämän lisäksi pidin paljon Teams-työpajoja, laadin erilaisia oppaita ja ylläpidin Teams-viestintäkanavia tiedottamista sekä viestintää varten suomeksi ja ruotsiksi. Laadin myös erilaisia kyselyjä seurakunnille. Jokaiselle konsultoidulle seurakunnalle laadin 30–60 sivun mittaisen loppuraportin, jossa käsitelin kiinteistöjohtamisen tilannetta, haasteita ja kehittämissuhteita kiinteistöjohtamiseen liittyen Kirkon energia- ja ilmastostrategian tavoitteiden näkökulmista. Loppuraporttien tietoja on hyödynnetty lähdeaineistona aineistona tässä tutkimuksessa, sillä ne sisältävät myös työntekijöiden näkökulmia, jotka ovat haasteissa ja kehittämissuhteissa huomioitu. Tuloksia käsitellään alakappaleessa 3.4. Kyselyjä taustoittavina teemoina olivat kiinteistöjohtaminen sekä evankelis-luterilaisen Kirkon energia- ja ilmastostrategian tavoitteet.

Työnkuvaani sisältyi seurakuntatalouksien kiinteistöjohtamisen tuki- ja neuvontatyöt edellä mainitun kirkon energia- ja ilmastostrategian tavoitteiden

näkökulmasta suomeksi ja ruotsiksi. Tehtäväkuvassa työn sisältö oli laaja-alainen, sillä käytännössä ilmastonmuutoksen hillitsemiseen, rakentamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyy niin moni asia poikkihallinnollisesti ja työaloittain. Seurakunnilla on myös erilaiset tarpeet. Neuvontatyö tapahtui sähköpostin välityksellä, Teams-tapaamisissa, puhelimella ja seurakuntakonsultointien aikana. Kappaleessa kuvataan tutkimuksen etenemistä ja tuloksia eri tutkimusmenetelmiä hyödyntäen sekä hyödynnetään niitä kehittämistyökalujen laadinnassa.

Tutkimuksen aikana tutustuin laajasti seurakuntien dokumentaatioon, joita olivat kiinteistöstrategiat, kotisivut, karttapalvelut, kuntien kaavoitukseen liittyvät tiedot sekä rakennusjärjestykset. Tutkittavia aineistoja olivat myös seurakuntien tilinpäätöstiedot sekä kirkkoneuvostojen ja valtuustojen pöytäkirjat. Ennen seurakuntakonsultointeja seurakunnat toimittivat sähköpostilla minulle kiinteistöstrategioita, tilinpäätöstietoja keräsin kirkon tilastopalveluista ja kotisivuilta sekä kiinteistötietoja Basis-järjestelmästä. Näin minulla oli etukäteen kokonaiskuva seurakunnan toiminnasta, kiinteistökannasta ja taloudellisesta tilanteesta, mikä helpotti seurakuntien konsultoinneissa tarkasteltavia asioita ja priorisointia työntekijöiden haastattelutilanteissa. Seurakuntien tilanteeseen perehdyin laajasti rovastikunnittain järjestettyjen Teams-työpajojen kautta, joihin lähtökohtaisesti aiheet valittiin vuoden 2024 alussa suoritetun laajan seurakunnille osoitetun kiinteistöjohtamisen haasteisiin ja kehittämistarpeisiin pohjautuneen sähköpostikyselyn avulla ([Liite 1](#)).

Ensimmäisessä alaluvussa 3.1 käsittelen dokumenttianalyysiä ja sen tuloksia tarkemmin. Alaluvussa 3.2. esittelen olennaisimman vuoden 2024 alussa toteutetun seurakuntakyselyn vaiheet ja tulokset. Alaluvussa 3.3 esittelen eri työpajat ja niissä käsitellyjä asioita sekä alaluvussa 3.4 seurakuntakonsultointien aikana kerättyjä havaintoja sekä niiden tuloksia.

Kaikkien tässä tutkimuksessa esitettyjen tutkimusmenetelmien lähtökohtana ovat tutkimuskysymykset, joihin vastataan seuraavassa [pääluvussa 4](#).

3.1 Dokumenttianalyysi

3.1.1 Dokumenttianalyysin toteutus

Dokumenttianalyysissä tutkin seurakuntia käsittelevää aineistoa kattavasti. Tarkemman analyysin suoritin niihin seurakuntiin, joita konsultoin. *Kirkon tilastopalvelut* on Kirkkohallituksen ylläpitämä verkkosivu, jonne on koottu seurakuntia koskevaa tilastotietoa, kuten henkilöstömääriä, taloutta, rakennuskantaa, jäsenmääriä ja kirkkoon kuulumisprosentteja käsitteleviä tilastoja. Mukana ovat myös kirkon työmarkkinailaitoksen ja tutkimuksen tilastot. Tilastojen avulla on mahdollista vertailla eri seurakuntia, tutkia yksittäistä seurakuntaa tai koko kirkkoa muodostaen vertailukohteiksi keskimääräisiä tunnuslukuja. Lisäksi tutkin tunnuslukuja seurakuntien tilinpäätöksistä ja talousarvioista sekä kiinteistöstrategioista ja hallintosäännöistä. Jotkut seurakunnat luovuttivat myös käyttöni tarkempaa tutkimusmateriaalia, esimerkiksi kuntoarvioita ja sisäilmatutkimuksia. *Basis-järjestelmä* oli oleellinen tietolähde, johon minulla oli oikeudet kaikkien seurakuntien rekistereihin. *Kirkon päästölaskuriin* minulla oli admin-oikeudet, jolloin pääsin tarkastelemaan koko kirkon ja yksittäisten seurakuntien hiilidioksidipäästöä ja kuluja.

Laadin konsultoimilleni seurakunnille loppuraportin, jonka pituus vaihteli kohteiden määrien mukaan. Loppuraportteja olen hyödyntänyt tämän tutkimuksen tutkimusaineistona. Yleispituus oli 45 sivua, mutta esimerkiksi Lohjan seurakunnassa sivujen määrä oli 123. Loppuraportissa esitettiin kaikkien rakennuskohteiden inventointi. Lähtökohtaisesti tiedot keräsin Basiksesta ja siinä esittämättömät rakennukset lisäsin raporttiin. Raportissa esitettiin tasetiedot sekä hautaus- ja kiinteistötoimen tuloslaskelmat. Pääasiassa tulokset esitettiin edelliseltä vuodelta, kun vahvistetut tilinpäätöstiedot olivat käytettävissä. Raportin sisältö myös kehittyi koko ajan matkan varrella ja vuonna 2025 sisällytin raporttiin myös seurakuntakohtaisen päästölaskeman ja vertailun. Mukaan tuli tunnuslukuja esimerkiksi tilatehokkuuden ja ominaiskiinteistötoimen menojen ja koko seurakunnan ominaispäästöjen osalta. Näin saatiin vertailukohta koko kirkon keskiarvoon.

Raporttien sisältö jakaantui neljään eri lukuun, jossa ensimmäisenä oli johdanto, toisena kiinteistökohtaiset tiedot, kolmantena päästölaskelma ja neljäntenä yhteenveto. Liitteenä oli virallinen seurakunnan päästölaskelmavertailu

Tässä opinnäytetyössä Basis-tietojen ja Kirkon tilastopalvelujen tietojen avulla laadin kaikista seurakunnan omistamista rakennuksista erilaisia tilastoja. Näitä olivat jakaumat, jossa kappalemäärittäin esitettiin eri lämmitysmuotoihin sijoitetut rakennukset. Samassa taulukossa on koko kirkon rakennusten bruttoneliömäärät sekä kappalemäärä. Lisäksi piirakkakuviotaulukko seurakuntien omistamista rakennustyypeistä ([taulukko 10](#)) havainnollistaa seurakuntien rakennustyyppi-kaumaa kaikkien rakennusten osalta. Tiedot on kerätty 21.11.2025. Mukana ovat myös Kirkkohallituksen ylläpitovastuulla olevat rakennukset (29 kpl). Lisäksi laadin suhteelliset jakaumat seurakuntien omistamien rakennusten lukumäärille eri vuosisatoina ja vuosikymmeninä kappalemäärien ja bruttoneliöiden perusteella.

Tunnuslukujen vertailua varten laadin tutkituista tiedoista excel-tilaukon, johon laskin keskimääräiset tunnusluvut esimerkiksi tilatehokkuuden, keskimääräisen rakennusneliömäärän, tasearvojen, kiinteistötoimen menojen suhteesta jäsenmäärään koko kirkon tasolla. Näin yksittäisten seurakuntatalouksien tunnuslukuja oli mahdollista vertailla keskiarvoon. Tilatehokkuuden tunnuslukuna on perinteisesti käytetty seurakunnissa toiminnallisten tilojen suhdetta jäsenmäärään. Tilatehokkuuden tunnusluvun osalta laskin mukaan kaikki seurakunnan omistuksessa tai hallinnassa olevat neliömäärät hyödyntäen niitä tietoja, joita olivat saatavilla. Mukana olivat siten myös kylmät rakennukset. Lähtökohtana laskentatavalla oli, että kaikki tilat ja rakennukset, jotka aiheuttavat pääoma- tai ylläpitokuluja seurakunnalle, otettiin mukaan laskelmiin. Basis-järjestelmässä on mahdollisuus lisätä vuokra- ja osakehuoneistokohteita eri paikkaan. Niiden pinta-alatiedot eivät ole mukana laskennassa ja kaikki seurakunnat eivät täytä hallinnassa olevia tietoja sinnekään. Seurakuntien muista hallinnassa olevista tiloista sain tietoa seurakuntakonsultoinneilla, nettisivujen kautta tai Basis-järjestelmän huoneistoluetteloön täytettyjen tietojen osalta. Näiden tilojen ottamisessa mukaan laskentaan perusteena oli se, että seurakunnat maksavat vastiketta niiden käytöstä ja vastikeperuste itsessään sisältää samat kiinteistöjen ylläpito- ja pääomakulut.

Kirkon tilastopalveluista keräsin ko. seurakuntien talous- ja muut tiedot, kuten jäsenmäärätiedot, tasetiedot ja kiinteistöjen kulutiedot ml. poistot ja metsätalouden kulut. Näiden avulla sain laskettua tärkeitä tunnuslukuja, joita oli mahdollista vertailla koko kirkon keskiarvoon. Tämän lisäksi laskun vuosille 2021–2025 muutokset eri tunnusluvuille; kiinteistökulujen muutokset ja tasearvojen muutokset.

Tunnuslukujen osalta käytössäni oli kirkon päästölaskuri. Laskin jokaisen konsultoidun seurakunnan kokonaispäästöt edelliseltä vuodelta ja muutoksen vuosina 2019–2024. Vuoden 2024 keskimääräisiä seurakunnan kokonaispäästöjä vertailin koko kirkon keskiarvoon. Päästöt suhteutin jäsenääriin. Koska kirkon päästölaskurin antamat tiedot on suhteutettu ostojen ja hankintojen määriin, on se kiinteistökulujen osalta yks validi mittari kiinteistöjohtamisessa. Päästöjen määrä antaa tarkemman ja realistisemmän kuvan seurakuntien kulujakaumasta suhteessa kiinteistöihin. Päästökertoimet pohjautuvat Suomen Ympäristökeskuksen ja Kirkkohallituksen Hiilineutraali kirkko 2030-kärkihankkeessa vuosina 2023–2024 laadittuihin tiliryhmien tilien päästökertoimiin, jotka tulevaisuudessa indeksikorjataan. Seurakuntien päästölaskuri sisältää ns. liukukytkimen, jolla voidaan prosentuaalisesti määrittää uusiutuvan käytetyn polttoaineen ja energian osuus ja tehdä herkkyystarkastelua kokonaispäästöjen suhteen.

Basis-järjestelmä on Haahtelan ylläpitämä kiinteistötieto- ja esinerekisteri, jonne seurakunnat ovat täyttäneet kaikkia rakennuksia tiloja ja kirkollisia esineitä koskevaa tietoa. Basiksen kautta seurakunnat hakevat myös Kirkkohallituksen avustuksia kulttuuriperinnön ylläpitoon ja korjauksiin ja niitä myönnetään, kun seurakunta täyttää erityiset minimikriteerit Basiksen tietojen täyttämiseksi. Basikseen tallennetaan yleensä myös pdf- ja jpg-muotoista aineistoa, kuten aikaisempia tutkimuksia, hankesuunnitelmia, pääpiirustuksia ja valokuvia. Tutkimuksen kannalta olennaisia tietoja olivat rakennusten osoitteet, rakennustunnukset, pinta-ala tiedot, tilavuustiedot, rakennusmateriaalitiedot, talotekniset tiedot, suojellut rakennukset, valmistumisvuodet, lämmitysmuodot ja korjaushistoriat sekä kulutustiedot. Yleistä oli, että seurakunta ei esittänyt vuokrakohteita rakennusrekisterissä. Ohjeistin seurakuntia lisäämään Basikseen myös vuokra- ja osaketilat, sillä ne

vaikuttavat koko seurakunnan kannalta tilankäytön tehokkuuslaskelmiin. Samalla Basiksen ns. minim tiedot tuli tarkistettua.

Kotisivujen kautta löytyivät helposti henkilöstön yhteystiedot sekä toimielimien ja viranhaltijoiden tekemät päätökset. Seurakuntien kotisivut ovat rakenteeltaan samanlaisia ja laadittu käyttäen samaa kotisivujen laadintasoventusta. Siellä sijaitsevat kootusti eri kategorioihin jaetut rakennukset ja tilat, jotka sisältävä perustietoja ja kuvauksen rakennuksen historiasta ja nykyisestä käytöstä. Kotisivujen kautta on mahdollista saada seurakunnan tilinpäätöstä ja taloussuunnittelua koskevia tietoja, hankintaohjeita, hallintosääntöjä, seurakunnan strategioita ja kiinteistöstrategioita. Tutkimuksen tärkeimmät lähdeasiakirjat olivat tilinpäätösasiakirjat sekä kiinteistöstrategia. Mikäli asiakirjoja ei ollut tallennettu kotisivuille, pyysin niitä seurakunnan talouspäälliköiltä erikseen. Lisämateriaalia ennen seurakuntakonsultointia pyysin rakennuksiin tehdyistä aikaisemmista tutkimuksista, mikäli tietoa ei löytynyt Basis-järjestelmästä. Aikaisemmat tutkimukset, kuten kuntoarviot ja -tutkimukset sekä rakennushistoriaselvitykset auttoivat tutkimaan seurakuntien rakennuskannan nykytilaa syvällisemmin ja vahvistamaan yleistä käsitystä ongelmista, jotka liittyvät seurakuntien kiinteistöjohtamiseen.

Seurakuntia koskevaa aineistoa löysin myös Internetistä. Paikalliset sanomalehdet ovat julkaisseet pitkään uutisartikkeleita sähköisessä muodossa, mutta vaihtelevasti. Kuitenkin tietomäärä on varsin suuri ja sen perusteella on mahdollista saada kohtalainen käsitys seurakunnan historiasta ja toiminnasta.

3.1.2 Dokumenttianalyysin tulokset

Seurakunnat täyttävät Basiksen tietoja vaihtelevasti. Kirkkohallituksen vuosittain jaettavien kulttuuriperintöavustuksien saamisen yhtenä ehtona on, että minim tiedot, kuten perustiedot, suojelutiedot, rakennusmateriaalitiedot ja kulutustiedot on täytetty kaikkien rakennusten osalta. Pääosin ne on täytettykin ja Kärki-hankkeen aikana Kirkkohallituksen projektityöntekijöiden toimesta tietojen täyttämistä nousi paljon. Perustiedot täyttyvät kuitenkin kaikkien seurakuntien

osalta. Tämä helpotti tilastojen läpikäyntiä ja tunnuslukujen laskentaa, vaikka tietoja jouduin osittain korjaamaan.

Basis-kiinteistörekisterijärjestelmä laskee pinta-alatiedot yhteen, jos tieto on täytetty oikeassa muodossa oikeaan paikkaan. Excel-tietokannan muodostamisessa korjauksia jouduin tekemään pinta-alatietoihin paljon, sillä tietoja oli täytetty väärin - pilkun sijasta luvuissa oli käytetty pistettä. Tilavuustieto saattoi olla bruttoneliötiedon paikalla, tietoja ei ollut ollenkaan ja listalta tuli suodattaa luovutettuja rakennuksia.

Seurakunnat ovat laatineet kiinteistöstrategioita paljon. Niitä kuitenkin löytyy seurakuntien kotisivuilta harvoista seurakunnista. Pääosin suuremmat seurakunnat ja seurakuntayhtymät lisäävät kiinteistöstrategiat nettisivuilleen. Seurakuntien määrää, jotka kiinteistöstrategian ovat laatineet, ei tutkittu, mutta suurimmalla osalla kiinteistöstrategia kuitenkin löytyi, oli tutkimuksen aikaan juuri valmistussa tai se oli päivityksen alla. Kävin työssäoloaikana noin 60 seurakunnan kiinteistöstrategiaan ja arviolta kolmasosaan oli kiinteistöstrategia teetetty ulkopuolisen konsulttitoimiston toimesta. Kahdessa seurakunnassa kiinteistöstrategia oli 2 sivun mittainen ja loput oli laadittu Kirkkohallituksen mallin mukaisesti. Sivumäärä kiinteistöstrategioissa oli keskimäärin 25.

Seurakunnissa tilinpäätökset ja talousarviot laaditaan Kirkkohallituksen suosituksen mukaisesti hyödyntäen päivitettäviä mallipohjia apuna käyttäen. Ne julkaistaan yleensä seurakunnan Internet-sivuilla. Seurakuntien taloushallinto on osittain ulkoistettu Kirkon palvelukeskukselle. Talouden mittareita ja tilinpäätöstietoja analysoin jokaisen seurakunnan osalta. Pääosin ns. kriisiytyvän seurakunnan mittarit eivät täytyneet. Mittareiden valossa seurakunnat ovat vakavaraisia. Kertapoistoja on tehty paljon eli rakennuksista on luovuttu. Sen sijaan suhteellinen poistokanta ei ole suuri, mikä kertoo siitä, että korjauksia olisi voitu tehdä enemmän korjausvelan pienentämiseksi. Seurakunnat julkiselle organisaatiolle tyypilliseen tapaan ovat riippuvaisia verotuloista ja valtionrahoituksesta. Sen vuoksi on vielä tärkeämpää, että kulujen seurantaan ja toiminnan sekä tilankäytön tehostamiseen kiinnitetään jatkossa enemmän huomiota.

Merkittävimmät kuluerät muodostuvat seurakunnissa henkilöstökuluista sekä rakennusten ylläpidosta ja korjauksista. Kustannuksia voidaan karsia tehostamalla tilojen käyttöä, luopumalla tarpeettomasta rakennuskannasta sekä priorisoimalla korjaukset oikein, energiatehokkuuskorjauksilla ja korjaamalla oikeita asioita.

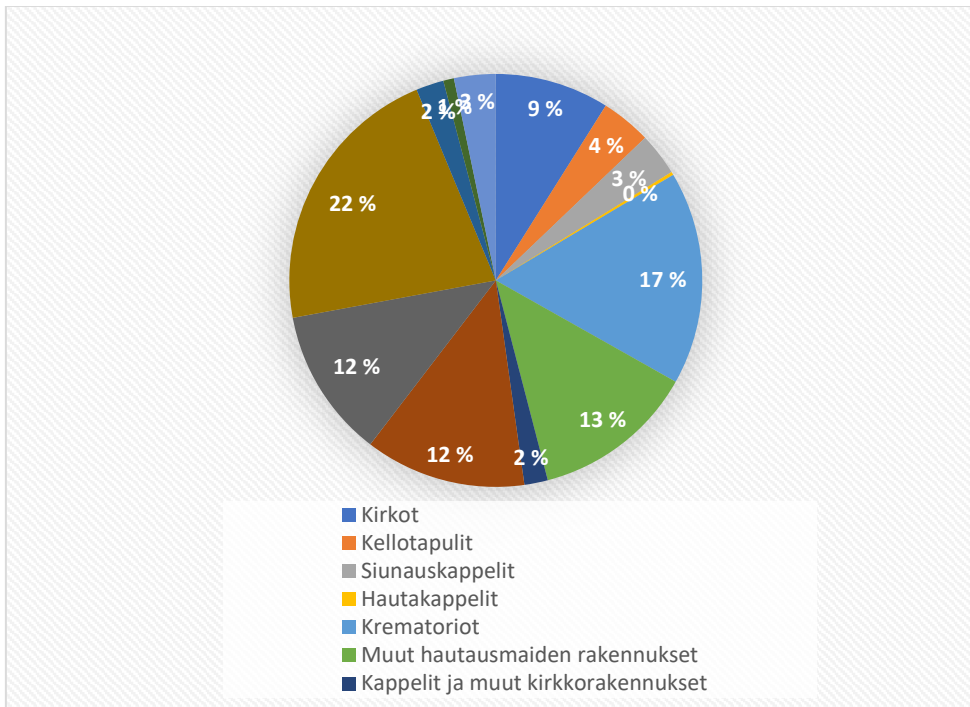
Kriisiytyvien seurakuntien mittareiden ohella yksi hyvä mittari on kiinteistöihin kohdistuvien kustannusten suhde toimintakatteeseen. Koko maassa tämä tunnusluku oli vuonna 2024 42,6 %. Hyvänä tunnuslukuna voitaneen pitää 20 %, jonka alle olisi hyvä päästä – sitten, kun tilatehokkuustunnusluvut ovat optimaaliset ja rakennuksilla ei ole korjausvelkaa, mikä on kylläkin kova haaste.

Seurakunnat koko Suomen tasolla ovat eriarvoisessa asemassa, sillä puiden myyntituottoja saadaan seurakunnissa, joissa omistetaan paljon talousmetsää. Yli 2000 hehtaarin tuloja tuottava talousmetsä tuottaa noin 600.000 € vuositulot, kun hoito on suunnitelmallista metsänhoitosuunnitelmaan perustuvaa talousmetsän hoitoa ja jatkuvaa kasvatusta.

Suuremmilla seurakunnilla on myös muuta sijoitusomaisuutta, kuten asunto- ja kiinteistöosakkeita, korkosijoituksia ja lainasalkkuja sekä merkittävän tuoton omaavaa maanvuokrapotentiaalia tuulivoima- ja datakeskuksien vuokrausta varten. Kuten kunnissakin, seurakunnat ovat lisäksi riippuvaisia verotuloista ja valtion avustuksista, mikä kokonaisuutena vaikeuttaa seurakuntien välistä talouden vertailtavuutta.

Ylivoimaisesti eniten seurakunnat omistavat kaikkia muita rakennuksia, paitsi kirkollisia rakennuksia. Seurakuntien omistamien rakennustyyppien jakauma on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 9. Seurakuntien omistamien rakennustyyppien suhteellinen jakauma.



Seuraavissa taulukoissa on esitetty taulukot rakennusten jakautumisesta lämmitysmuodoittain sekä rakennusten kaikkien rakennusten suhteellinen jakautuminen kappale- ja bruttopinta-aloittain eri aikakausille

Taulukko 10. Seurakuntien omistamien rakennusten lukumäärä, kokonaisnelilömäärä sekä kappalemäärät eri lämmitysmuodoilla.

Rakennukset ja rakennelmat	6744	kpl
Lämmitysmuoto, kaukolämpö	1372	kpl
Lämmitysmuoto, öljy	379	kpl
Lämmitysmuoto, maalämpö	379	kpl
Lämmitysmuoto, ilma-vesilämpöpumppu	65	kpl
Lämmitysmuoto, suora sähkö	1988	kpl
Lämmitysmuoto, kaasua	12	kpl
Rakennukset, joihin on asennettu aurinkopaneelita	49	kpl
Rakennukset, joissa ei ole sähköä	875	kpl
Rakennukset, joissa sähköliittymä tai sähköt	5338	kpl

Basis-järjestelmän tiedot on tarkennettu excel-tilukkuun laskentavaiheessa pinta-ala-tietojen osalta merkitsemällä bruttopinta-ala-tiedot oikeaan soluun ja

hyödyntämällä mahdollisesti tilavuus- ja kerrosalatiiedon perusteella bruttopinta-alan laskemista ja lisäämistä puuttuvan rakennuksen bruttopinta-alatiiedon kohdalle. Lisäksi haastattelujen, kiinteistöstrategioiden, Basis-järjestelmän huoneistorekisterin ja seurakuntien nettisivujen kautta olen päässyt lisäämään vuokra- ja osaketilat, jotka olen lisännyt seurakuntien omistamien rakennusten bruttopinta-alatietoihin. Näin tuloksista on saatu luotettavampia.

Taulukko 11. Rakennusten pinta-alatietojen jakauma vuosisataan ja vuosikymmeneen liittyvien rakennusten valmistusvuosien perusteella.

Rakennuksen valmistumisajan-kohta	% m2	brm2
1100-luku	0,01 %	150
1200-luku	0,18 %	4569
1300-luku	0,55 %	14252
1400-luku	0,79 %	20660
1500-luku	0,30 %	7929
1600-luku	0,32 %	8356,5
1700-luku	3,66 %	95266,5
1800-luku	12,17 %	316895,8
1900-luku	2,05 %	53502
1910-luku	1,45 %	37698
1920-luku	3,28 %	85294
1930-luku	4,07 %	106127
1940-luku	1,63 %	42562
1950-luku	8,80 %	229102
1960-luku	13,77 %	358707,7
1970-luku	16,17 %	421059,6
1980-luku	11,83 %	308084,8
1990-luku	5,65 %	147036
2000-luku	8,09 %	210806
2010-luku	3,49 %	90885
2020-luku	1,74 %	45409,5
Yhteensä	100,00 %	2604352,4

Taulukko 12. Rakennusten kappalemäärien jakauma vuosisataan tai vuosikymmeneen liittyvän valmistusvuoden perusteella.

Rakennuksen valmistumisajan-kohta	%, kpl	kpl
1100-luku	0,02 %	1
1200-luku	0,14 %	9
1300-luku	0,35 %	23
1400-luku	0,72 %	47
1500-luku	0,23 %	15
1600-luku	0,43 %	28
1700-luku	5,06 %	331
1800-luku	10,41 %	681
1900-luku	3,44 %	225
1910-luku	1,35 %	88
1920-luku	4,56 %	298
1930-luku	3,85 %	252
1940-luku	2,20 %	144
1950-luku	7,91 %	517
1960-luku	10,96 %	717
1970-luku	11,77 %	770
1980-luku	13,24 %	866
1990-luku	8,62 %	564
2000-luku	7,92 %	518
2010-luku	4,85 %	317
2020-luku	1,97 %	129
YHTEENSÄ	100,00 %	6540

Suhteuttamalla koko kirkon rakennusten bruttopinta-ala jäsenmäärään, saadaan vertailukelpoinen luku, tilatehokkuus, jota hyödynsin seurakuntakohtaisissa tunnuslukulaskelmissa. Suhdeluku kaikkien seurakuntatalouksien osalta oli 31.12.2024 0,77 bruttoneliötä per jäsen. Hyvä tavoitetaso seurakunnan tunnusluvulle, joka kertoo neliöiden määrän suhteessa jäsenmäärään, on 0,50 brm²/jäsen ja erinomainen taso on alle 0,35. Tämä tunnusluku laskee tilojen optimaalisen määrän seurakunnan toimintaan nähden. Seurakuntakohtaisissa raporteissa olen ottanut mukaan kaikki seurakunnan omistamat tilat, myös kylmät. Tämä johtuu siitä, että yleensä niillekin rakennuksille on lisätty omat kustannuspaikat eli niille jossakin vaiheessa aiheutuu kuluja, vaikka määrät eivät välttämättä ole merkittäviä. Ilman ko. tiloja ja neliöitä ei niitä kuluja olisi syntynytäkään. Jos samaa tunnuslukua käytetään ns. toiminnallisten tilojen vertailussa, on

vertailutunnusluku pienempi.

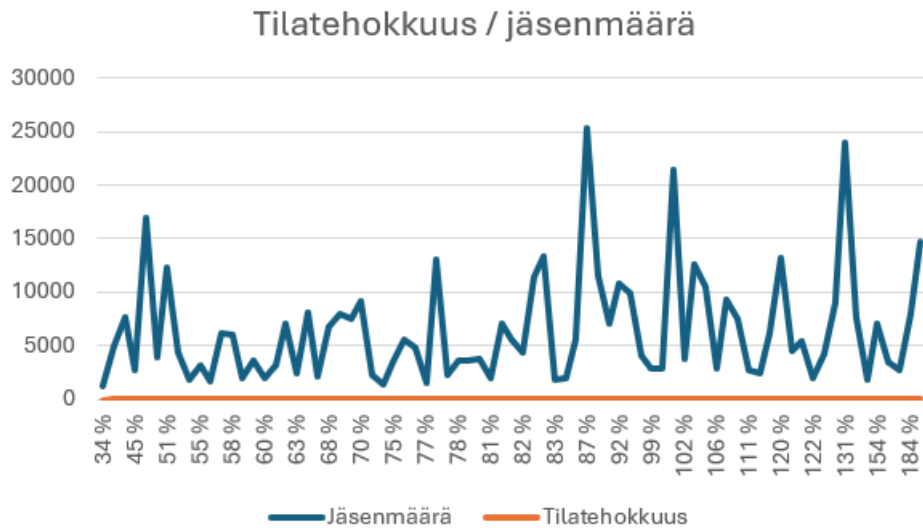
Toinen tutkittava tunnusluku on kiinteistötoiminnan tehtävistä aiheutuvat kulut. Niiden suhteuttaminen toimintakatteeseen kuvaa suhdetta koko kirkon toimintaan. Koko maassa tämä tunnusluku oli vuonna 2024 42,6 %. Hyvänä tunnuslukuina voitaneen pitää 20 %, jonka alle olisi hyvä päästä. Kulut voi lisäksi suhteuttaa jäsenmäärään. Keskimäärin vuoden 2024 lopussa seurakuntien kiinteistöjen ylläpitokulut jäsenmäärää kohden olivat noin 111,56 €/jäsen.

Omavaraisuusaste on käytössä seurakunnissa talouden seurannassa. Seurakunnan omavaraisuusaste, joka mittaa seurakunnan vakavaraisuutta, alijäämän sietokykyä ja kykyä selviytyä sitoumuksista pitkällä aikavälillä oli 95,5 %. Jos omavaraisuusaste on alle 50 %, vieraan pääoman osuus on hälyttävän suuri.

Yleisesti perustuen edellä mainittuihin tunnuslukuihin, on seurakuntien omistamien tilojen määrä liian suuri. Vain erittäin harvat seurakunnat ylsivät alle 40 %:n tilatehokkuuteen pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa. Ylläpito- ja korjauskulut vaihtelivat jonkin verran, mutta pääosin seurakunnat ovat toteuttaneet paljon korjausinvestointeja viimeisen 5 vuoden aikana sekä luopuneet rakennuksista.

Tutkin myös mukana olleiden seurakuntien rakennusten tilatehokkuuden ja koko kirkon keskiarvon tunnusluvun validiutta, kun tunnuslukua vertaillaan seurakuntien jäsenmääriin. Yleisesti tapana on ollut, että evankelis-luterilaisessa kirkossa tunnuslukuja suhteutetaan jäsenmäärään. Tunnuslukuja vertailevan tilaston avulla voi päätellä, että tilatehokkuustunnusluku ei korreloi jäsenmäärän kanssa. Toisin sanoen jäsenmäärän suuruus ei vaikuta tilatehokkuuteen. Koko kirkon keskiarvo on suuntaa antava tilatehokkuusluku, mutta se ei kuitenkaan ole ihan teellinen ja toisaalta siihenkin tavoitteeseen on vaikea päästä. Osassa seurakuntia rakennuksia on paljon enemmän, mutta niiden tilakoko voi olla pienempi. Tätä havainnollistaa [taulukko 14](#).

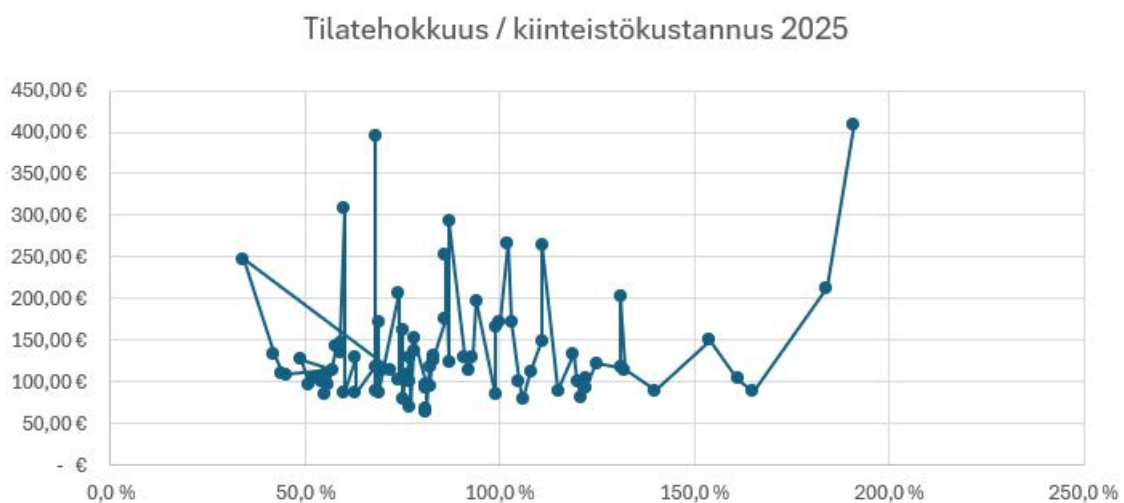
Taulukko 13. Tilatehokkuuden riippuvuus jäsenmäärästä.



Tilatehokkuusmittari on validi mittari, jos sitä aletaan käyttämään kaikissa seurakunnissa, samalla kaavalla, jossa kaikki tilat huomioidaan laskennassa.

Sen sijaan tilatehokkuuden vertailu kiinteistökulujen kanssa tuottaa heikon korrelaation muuttujamatriisien välille (0,16). Koko kirkon keskimääräiset kiinteistökulut olivat jäsentä kohde vuonna 2025 115,3 €/jäsen. Asiaa havainnollistaa seuraava taulukko:

Taulukko 14. Tilatehokkuuden riippuvuus kiinteistökuluista.

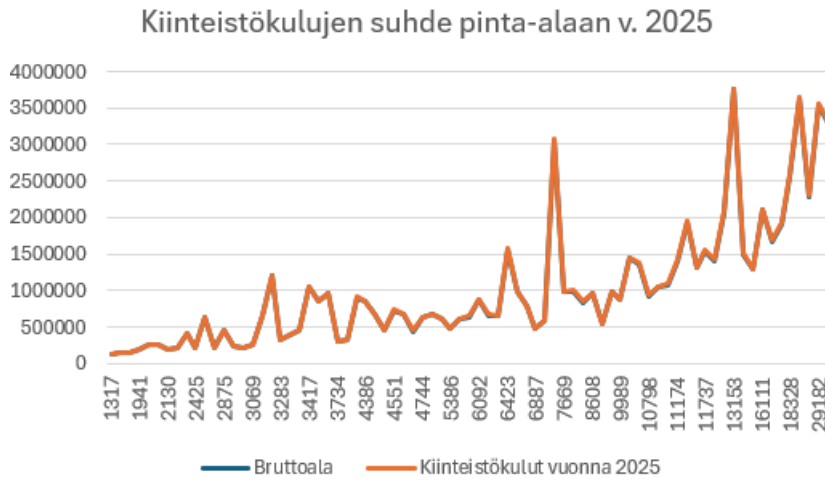


Taulukon perusteella voi kuitenkin havaita, että tilatehokkuuden ollessa välillä 50 %-100 %, sijoittuu kiinteistökulujen jakauma välille 90 € – 120 €/jäsen, mikä on lähellä keskiarvoa. Suurempi otanta antaisi tarkemman tuloksen. Laskelmissa ei ole vähennetty myöskään vuosittaisia kertapoistoja, joita seurakunnissa tehdään vaihtelevasti eri vuosina. Taustalla on paljon muitakin muuttujia, jotka tähän myös vaikuttavat. Kahden edellisen taulukon perusteella tämä vahvistaa kuitenkin sen oletettaman, miten erilainen tilanne seurakunnissa on.

Jos tilatehokkuus on heikko ja seurakunnalla on vähän rakennuksia, voidaan päätellä, että rakennukset ovat keskiarvoisesti suuria ja todennäköisesti vaikeasti muunneltavissa. Samassa rakennuksessa olevia tiloja voi olla vaikea muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen johtuen rakenteellisista haasteista ja rakennuksen muusta toiminnasta suhteessa aiottuun tulevaan käyttötarkoitukseen. Joissakin seurakunnissa vuosittaisten kiinteistökulujen osuus oli keskiarvoon nähden suurempi vuonna 2021, mutta vuonna 2025 tilanne oli tasoittunut. Investointien määrä on näin ollen pysynyt kohtuullisena. Yhdellä seurakunnalla olivat suhteellisesti matalammat vuosittaiset kiinteistökulut, mutta tämä johtunee siitä, että rakennusten lukumäärä kyseisessä seurakunnassa on pienempi ja etäisyydet niiden välillä olemattomia. Rakennusten tasearvot ovat riippuvaisia paljon investoinneista. Niitä tarvitaan, koska rakennuksissa on paljon korjausvelkaa ja niitä on muutettava energiatehokkaammiksi. Tasearvo tässä yhteydessä on huono mittari määrittämään optimaalista rakennusten tai nelilöiden määrää, sillä energiatehokkuus- ja korjausinvestoinnit ovat kuitenkin välttämättömiä. Niistä voi kuitenkin päätellä myös sen, että investointeja ei ole toteutettu, mikä tarkoittaa lisääntyntä korjausvelkaa seurakunnassa. Tilatehokkuuden suhteella kiinteistökuluihin osoitetaan, että kokonaiskirkon kiinteistökulujen keskiarvo on suhteellisen validi mittari osoittamaan välitavoitteen tilatehokkuuden tavoittelemisessa, johon kaikkien seurakuntien olisi hyvä päästä. Optimaalisen tavoitteen määrittely vaatii kuitenkin tarkempia tutkimuksia.

Perinteisempi ja yksinkertaisempi vertailu seurakuntien kiinteistökulujen ja kokonaisbruttonelilöiden välillä antaa paremman kuvan tilanteesta ja osaltaan myös varmistaa edellisten laskelmien tuloksien reabiliteettia.

Taulukko 15. Seurakuntien kiinteistökulujen riippuvuus bruttoalasta.



Eri tunnuslukujen muutoksia tarkasteltiin tasearvojen ja jäsenmäärän osalta. Mukana olevien seurakuntien jäsenmäärä on vuosina 2021–2025 vähentynyt 2,1–2,5 % vuosittain. Tasearvojen osalta vuosina 2021–2025 ei seurakuntien keskimääräinen tasearvo ole juurikaan muuttunut. Toisin sanoen investointeja tehdään jatkuvasti. Oletettavaa tosin on, että mitä suurempi seurakunta on, sen paremmat mahdollisuudet sillä on investointeja toteuttaa. Kun tasearvoja tarkasteltiin tarkemmin seurakunnittain, oli havaittavissa selkeästi ne seurakunnat, jotka ovat jo tehneet suuremman peruskorjauksen kirkolle tai rakentaneet uuden seurakuntatalon. Tämä oli pääteltävissä tasearvojen, seurakuntakonsultointien ja saatavilla olevan julkisen tiedon avulla.

Ympäristövaikutusten osalta hiilidioksidipäästöjen seurakuntakohtaisten muutosten perusteella voi todeta, että päästöt ovat kasvaneet vuodesta 2019 vuoteen 2024 johtuen energian hinnan noususta, uusiutumattomalla polttoaineella tuotetun energian päästökertoimien tiukentumisesta, yleisestä inflaatiosta sekä investointien määrän kasvusta. Seurakuntakohtaisia tunnuslukuja ei ole esitetty tässä opinnäytetyössä. Vertailutunnuslukuina olivat seuraavat koko kirkon keskiarvot vuodelta 2024.

- Kirkon kokonaispäästöt vuodelta 2024): 1 218 375 654 CO₂ ekv-kg.

- Päästöt/jäsen/2024: 60,69 CO2 ekv-kg.
- Kiinteistöjen osuus päästöistä/2024: 67,3 %
- Kiinteistöjen osuus kaikista kuluista: 53,1 %

Korjausvelkaa evankelis-luterilaisen kirkon kaikille rakennuksille ei tässä tutkimuksessa erikseen laskettu. Tietoja sain osin kiinteistöstrategioista, mutta niistä kerättyä tietoa ei ole verrannollista, koska karkeat teoreettiset laskentamenetelmät poikkeavat toisistaan ja korjausvelka sekä korjausvastuukäsite sekoitetaan helposti, jolloin mahdollisesti ei tiedosteta sitä, kummasta laskelmasta on kysymys. Lisäksi korjausvelkaa ei ole välttämättä laskettu kaikista rakennuksista tai sitä ei ole laskettu ollenkaan. Vertailin kuitenkin 19 täysin eri kokoisista seurakunnista saatuja korjausvelkatietoja. Vaihteluväli oli suuri; korjausvelka laskettuna Ukrainan sodan ja pandemian jälkeen aiheutunut hinnan korotus huomioiden oli 59 €/brm² – 1932 €/brm². Keskiarvo oli 708,5 €/brm². Teoriaosuudessa esitetty kuvaaja ([taulukko 5](#)) antaa karkean kuvan ja suunnan korjausvelan kehityksestä, mikäli vuosittaisia kunnossapitokorjauksia, energiatehokkuusinvestointeja ja peruskorjauksia lykätään. Tarkka korjausvelka ja sen kehittyminen suhteessa rakennuskannan vähentämiseen olisi kuitenkin hyvä määritellä esimerkiksi tulevaisuudessa seurakuntien rakennuskantaa koskevissa tutkimuksissa.

3.2 Kyselyt

Kyselyjä lähetin vuosina 2024–2025 Teams-kanavan kautta ja sähköpostilla. Kyselyjä olivat

1. Kysely evankelis-luterilaisen kirkon seurakuntien talousyksiköille kiinteistöjohtamisen ja kiinteistöjen hallinnoinnin tilanteen kartoittamiseksi
2. Pelastussuunnitelmien päivitystilanne
3. Sähköautojen latauspisteiden asennukset 2025 mennessä
4. Basis-järjestelmän ja Granlund Managerin päällekkäisyys -kysely seurakunnille
5. Käytetyt ympäristövastuullisuuskriteerit seurakunnissa - kysely

6. Seurakuntien välinen yhteistyö kiinteistöpäällikköviran perustamisessa Oulun hiippakunnan alueella.

3.2.1 Kyselyn toteutus

Tässä tutkimuksessa käsittelen tutkimuskysymysten kannalta yllä olevan luette-
lon ensimmäistä kyselyä, jonka tulokset vastaavat tutkimuskysymyksiin. Kyse-
lyssä kartoitettiin seurakuntien tilannetta ympäristövastuullisen toiminnan, kiin-
teistöstrategioiden ja ympäristödiplomin laadinnan sekä haasteiden ja toiveiden
suhteen. Sähköpostiviesti sisälsi saatetekstin, joka johdatti varsinaiseen kyselyyn
Survey Planet -alustalla.

Survey-kyselyssä kartoitettiin seurakuntien tilannetta kiinteistöjohtamisen ja Hiili-
neutraali kirkko 2030-tavoitteiden suhteen sekä annettiin mahdollisuus esittää toi-
veita, miten Kirkkohallitus voisi tukea seurakuntia, kun talotekninen resurssi eli
minä olisi käytettävissä. Kyselyn kysymykset, tulokset ja analysointi on esitetty
[liitteessä 1.](#)

Kirkko on asettanut energia- ja ilmastostrategiassaan kunnianhimoisia energiate-
hokkuus- ja hiilineutraalisuustavoitteita vuodelle 2030. Näihin tavoitteisiin ei luon-
nollisesti ole mahdollista päästä ilman yhteisiä ponnisteluja ja välitavoitteita. Jokai-
sen seurakunnan ja -yhtymän panos on sen vuoksi tärkeää.

Suurin osa operatiivisista vuosittaisista menoista aiheutuu kiinteistöistä ja niihin
liittyvistä välillisistä ja välittömistä kuluista. Sen vuoksi myös kiinteistöjen hiilidiok-
sidipäästöjen osuus on koko toiminta huomioon ottaen suurin. Tähän voidaan vai-
kuttaa mm. energiansäästötoimenpiteillä, öljylämmityksestä luopumisella ja luopu-
malla ylimääräisistä ja tarpeettomista tiloista sekä rakennuksista. Kyselyn perus-
teella näin on monessa seurakunnassa toimittukin. Tyhjiä tiloja lämmitetään usein
turhaan. Niitä voidaan myös korjata turhaan tai väärin perustein. Tarpeettomista
tiloista luopuminen edellyttää pitkän tähtäimen suunnitelmallisuutta ja tähän on
luotu yhteinen työkalu, kiinteistöstrategia. Kirkkohallitus hyväksyi täysistunnossa

23.2.2021 *Kiinteistöstrategiamallin* seurakunnille, joka ladattavissa seurakuntien työntekijöiden intranetistä Sakastista.

Kyselyn tulosten perusteella voidaan todeta yleisesti resurssien ja kiinteistötalouden osaamisen vajetta seurakunnissa. Tätä vajetta kurotaan parhaillaan kiinni ja yksi ratkaisu siihen ovat pienempien seurakuntien yhdistymiset. Talous- ja kiinteistönpitoasiantuntijuus voidaan näin ollen yhdistää, mikä tuo lopulta säästöjä. Lisää säästöjä saadaan aikaan sopimalla yhteisesti erilaisista toiminnanohjaus- ja tietojärjestelmistä sekä niiden rajapinnoista. Tiedon tulisi myös olla avointa seurakuntien kesken, varsinkin tilanteessa, jossa koko konsernitasolla on luotu yhteiset tavoitteet.

Rakentamisen kiristyvät normit, seurakuntaan kuuluvien vähenevä määrä, inflaatio, korkotasoa ja kasvava korjausvelka ovat luoneet paineita etenkin pienimmille seurakunnille, joissa on pulaa osaamisesta ja resursseista. Seurakunnat ja -yhitymät ovat itsenäisiä talousyksiköitä, jotka päättävät itsenäisesti talouteensa ja omaisuuteensa liittyvät asiat. Kuitenkin nämä edellä luetellut haasteet ovat yhteisiä.

Jumalanpalveluksia, kirkollisia toimituksia ja menoja varten tarvitsevat seurakunnat tiloja toiminnan harjoittamiseksi. Kirkkoon kuuluvien määrän vähentyminen on muuttanut toiminnan luonnetta siten, että tiloja jää tyhjilleen. Kiinteistöjä ei ole hoidettu suunnitelmallisesti. Suurin osa seurakuntien omistamista rakennuksista on muita, kuin kirkollisia rakennuksia, jotka on rakennettu 1950–80-luvuilla kaupungistumisen ja energiakriisien aikaan, jolloin ei rakennusfysiikkaan osattu, eikä haluttu kiinnittää huomiota. Tämä suuri taakka on ollut kannettavana rakennusten elinkaaren eri vaiheissa, mikä kulminoituu rakennusten tullessa elinkaarensa päähän. Panostukset korjaamiseen ovat olleet vähäiset ja säästöjä on haettu terveyden sekä turvallisuuden kustannuksella. Muuttuva lainsäädäntö ja yhteiskunnan rakennemuutokset sekä maailmanpoliittiset tilanteet ovat vaikuttaneet julkisyhteisöjen tapaan toimia.

Kirkon arvokasta kulttuuriperintöä tulee hoitaa lain vaatimusten mukaan. Suojellun rakennuksen korjaaminen on monivaiheisempaa ja kalliimpaa perinteiseen rakentamiseen verrattuna. Kiinteistöstrategiassa jaetaan talousyksiköiden

rakennuskanta säilytettäviin, pidettäviin ja myöhemmin luovutettaviin, luovutettaviin sekä vuokrattaviin. Salkuttaminen on yksi askel kohti suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Rakennuksista voidaan luopua purkamalla tai myymällä ja jäljelle jääville rakennuksille teetetään pitkän tähtäimen suunnitelmat ja korjausohjelmat. Jokaisen talousyksikön rakennuskannan inventointi on tärkeää suunnitelmallisen ylläpidon luomiseksi. Kirkkohallitus tarvitsee tilastotietoa sekä luo ohjeita, sopimus- ja toimintamalleja seurakuntien käyttöön. Juuri tämä kiinteistötieto on se olennainen osa tätä koordinoitua palvelua. Tämän vuoksi jokaisen seurakunnan panos tietojen täyttämässä kiinteistötietojärjestelmä Basikseen on tärkeää. Seurakunnat täyttävät Basis-tietoja vaihtelevasti, sillä kaikilla ei ole tarve hakea avustuksia ja toisaalta seurakunnilla ei ole resursseja ja osaamista tietojen täyttämiseen. Lisäksi käytössä voi olla jokin muu kiinteistöhallintajärjestelmä, kuten sähköinen huoltokirja.

Henkilöstön vaihtuessa ei ole vielä laadittu selkeää ohjetta, jolla työntekijä saataisiin nopeasti perehdytettyä järjestelmän käyttöön, mutta sellainen on kylläkin laadinnassa. Basis-järjestelmän tarkoituksena on toimia seurakuntien ja -yhtymien omaisuuden tietopankkina. Järjestelmään kirjataan kiinteistöt ja niiden sisältämä esineistö. Kiinteistöihin liittyvää tietoa tarvitaan yleensä joka paikassa – ennen tutkimuksia, korjaussuunnittelua, kilpailuttamista, myyntiä, purkua, ylläpidon järjestelyjä ja monta muutakin asiaa varten. Siten yksi keskitetty järjestelmä on hyvä olla olemassa. Mikäli tarvitaan jotakin dynaamisempaa järjestelmää, jolla voidaan suunnitelmallisesti seurata ylläpitotoimintaa ja korjauksia, siihenkin on Kirkkohallituksella puitesopimus – Granlund Manager. Yleensä tällainen järjestelmä on sitä hyödyllisempi, mitä enemmän kiinteistöjä on omistajalla hallussaan. Moni seurakunta kokee tilanteen, jossa eri järjestelmiä on paljon, stressaavana, mikä on ymmärrettävää. Sen vuoksi tulisi siirtyä käyttämään yhteisiä, hyväksi koettuja kompromissiratkaisuja kaikkien talousyksiköiden kesken, jolloin koulutuksista, ohjaamisesta ja koordinoinnista tulisi tehokkaampaa. Järjestelmät keskustelevat nykyisin jo keskenään, mikä tarkoittaa ohjelmointirajapintoja eri järjestelmien kesken. Tätä ratkaisua ei kuitenkaan kannata jättää pysyväksi.

3.3 Rovastikunnille ja seurakunnille järjestetyt Teams-työpajat

3.3.1 Työpajojen toteutus

Vuosina 2024–2025 pidin Teams-järjestelmän kautta rovastikuntakohtaisia työpajoja seurakunnille. Tarkoitus olisi viestiä Hiilineutraali kirkko 2030-kärkihankkeen ja kirkon energia- ja ilmastostrategiaan liittyvää tietoa seurakunnille ja keskustella yhdessä haasteista ja mahdollisuuksista kiinteistöjohtamiseen liittyen. Jokaiselle työpajalle loin oman Teams-kanavan, jonne tallensin työpajojen esityslistat ja muistiot sekä muuta hyödyllistä materiaalia, kuten oppaita, tiedotteita ja työkaluja.

Teamsin kautta järjestettyjä työryhmiä kutsuin koolle 8. Niitä olivat

1. *Joensuun rovastikunnan talotekniset työpajat*
2. *Kymenlaakson ja etelä-Karjalan rovastikuntien talotekniset työpajat*
3. *Oulun hiippakunnan pienten seurakuntien talotekninen työpaja*
4. *Päijät-Hämeen ja Hämeenkyrön rovastikuntien talotekniset työpajat*
5. *Turun, Paimion, Lohjan, Ala-Satakunnan ja Kangasalan rovastikuntien talotekniset työpajat*
6. *Tampereen, Eteläisen Keski-Suomen, Tammelan ja Lapuan rovastikuntien talotekniset työpajat*

Seurakuntaorganisaatioita näissä työryhmissä oli yhteensä 49.

Jokaisen ryhmän kanssa järjestettiin vähintään 2 tapaamista. Sisältö on suunniteltu kaikissa sama; esittelin itseni ja tutulla kalvosetillä Hiilineutraali kirkko 2030-strategian ja kärkihankkeen sekä niiden pohjalta erilaisia keinoja ja työkaluja päästöjen ja kustannusten vähentämiseen rakentamisessa ja ylläpidossa sekä energiatehokkuuden parantamisessa.

Keskustelun aiheet olivat:

- Basis-järjestelmän tiedot
- kiinteistöstrategia ja PTS
- öljylämmityskohteista luopuminen
- sähköautojen latauspistokkeet kiinteistöille
- ympäristödiplomi
- viimeisimmät korjaukset 10 vuoden aikana rakennuksiin
- energian ja veden kulutus sekä energiatehokkuustoimenpiteet
- hiilijalanjäljen laskenta
- kiinteistöjen ylläpidon johtaminen
- rakennuksista luopuminen (myynti/purku)
- rakennusten käyttöaste ja tilatehokkuus
- seurakuntaliitokset

Lisäksi järjestin kaksi työpajaryhmää:

7. *Öljystä eroon* -työpaja, jossa kutsu lähetettiin kaikille suomenkielisille seurakunnille. Jäseniä tässä työryhmässä oli 17 seurakuntataloutta. Työpajassa keskityttiin seurakuntien tilanteisiin öljylämmitettyjen kohteiden luopumisten osalta. Työpajassa keskusteltiin laajasti seurakuntien haasteista toteuttaa öljylämmityksestä luopumiseen liittyviä projekteja.
8. *Kiinteistöstrategiatyöryhmä 2025*, jossa kutsu lähetettiin kaikille suomenkielisille seurakunnille. Tässä työryhmässä jäseniä oli 30. Työpaja keskittyi kiinteistöstrategian sisältöön ja siihen liittyen, seurakuntien tilannekatsaukseen. Työpajassa kokoonnuttiin 4 kertaa vuoden 2025 aikana. Ensimmäisessä tapaamisessa kartoitettiin lähtötilanne ja luotiin välitavoitteet. Mukana oli suurimmaksi osaksi seurakuntia, joissa strategiatyö oli käynnistymässä tai sitä oltiin päivittämässä.

Kaikissa työpajoissa käsitellyistä aiheista esitetään tarkempi sisältö [liitteessä 2](#).

Samalla seurakunnat voivat jättää palautetta Kirkkohallitukselle ja itse markkinoin esimerkiksi seurakuntien käytössä olevia Kirkkohallituksen hyödyllisiä puitesopimuksia, tiedotin muuttuvista ja muuttuneista asioista kiinteistö- ja rakennusalalla. Yhden rovastikunnan kanssa laadittiin kokonaan uusi kiinteistöstrategiamalli pienille seurakunnille. Työpajoja varten laadin sähköpostitse lähetetyn kyselyn halukkuudesta osallistua työpajoihin. Yleensä vastauksia tuli eri rovastikunnista noin 30 %:lta yhteenlaskettujen seurakuntien määrästä. *Taloteknisten työpajojen* ryhmässä 3, vastasi sähköpostikyselyn laatimisesta Oulun tuomiokapituli.

3.3.2 Työpajojen tulokset

Työpajoissa 1–6 (*Talotekniset työpajat*) käsiteltiin asioita varsin laajasti. Jokainen mukana ollut seurakunta esitteli oman tilanteensa liittyen kiinteistöjohtamisessa esiin nouseviin asioihin. Kaikissa koettiin haasteina osaaminen ja resurssipula kiinteistöjohtamisessa. Ulkopuolista avun tarvetta korostettiin, mutta tilaamisosaaminen ja konsulttipalkkioiden hinnat monesti estivät asioiden eteenpäin viemisen. Tilannetta paikatakseen seurakuntien talouspäälliköt ovat joutuneet paikkaamaan resurssitarvetta ja asiantuntemusta omista työntekijöistä, jotka niin ikään ovat osin ylityöllistettyjä. Osa seurakunnista on jättänyt hakematta Kirkkohallituksen avustusta, koska ovat kokeneet Basis-avustusjärjestelmäprosessin monimutkaiseksi ja ajallisesti pitkäkestoiseksi. Lisäksi he näkevät riskinä avustuksen saamisen, mikä vaikeuttaa taloustilanteen tarkkaa ennakoimista. Monissa seurakunnissa on sähköinen huoltokirjajärjestelmä, Granlund Manager käytössä, monilla asia on jäänyt päätöksenteon kautta pöydälle. Rakennusten korjausvelka on suuri kaikissa seurakunnissa, mutta rakennuksista luopuminen on päätöksenteon ja osin suojeltustatusten kautta haastavaa. Kirkkohallituksen viestintään ja tiedottamiseen oltiin jokseenkin tyytyväisiä. Seurakuntien tilanne vaihteli suuresti päätöksentekoon liittyvissä kysymyksissä ja toisissa seurakunnissa päättäjäistä, viranhaltijoista ja seurakunnan työntekijöistä oli muodostettu kiinteistöasioita eteenpäin vieviä työryhmiä, joiden tehokkuutta ja olemassaoloa korostettiin. Korjaushankkeita oli kuitenkin paljon käynnissä ja paljon niitä oli toteutettukin. Kuten kirkkolaki edellyttää, kaikissa seurakunnissa kirkollisista rakennuksista on pidetty

huolta. Selkeästi oltiin yhtä mieltä siitä, että keskitetty kiinteistö- ja rakennusasioita käsittelevä neuvontapalvelu joko tuomiokapituleiden tai Kirkkohallituksen suunnalta saisi ehdottomasti olla olemassa.

Työpaja 7, *Öljystä eroon*, keskittyi pelkästään öljylämmityksistä luopumisiin ja korvaavien lämmitysjärjestelmien hankintaan seurakunnissa. Haasteet olivat samat, mutta paljon hankkeita oli kuitenkin toteutettu. Suurimmat haasteet liittyivät osaamiseen ja resurssien riittävyyteen. Koska talouspäälliköillä ei ole alan substanssiosaamista, on vaikeaa lähteä projekteissa liikkeelle. Pienemmillä seurakunnilla olivat pääimmäisenä lisäksi taloudelliset haasteet projektien toteutuksessa ja haasteena nähtiin myös päätöksenteko.

Työpaja 8, *Kiinteistöstrategiatyöryhmä*. Muutamalla seurakunnalla kiinteistöstrategia oli laadittu jo aikaisemmin, mutta uusien oppien valossa he mielenkiinnosta halusivat olla mukana. Tämä oli etu sinänsä koko ryhmälle, sillä heillä oli tarjota kehittämis ehdotuksia muiden seurakuntien ongelmallisiin tilanteisiin. Työryhmä näki haasteena Kirkkohallituksen kiinteistöstrategiamallin, jota pidettiin liian seikkaperäisenä. Pienemmille seurakunnille riittäisi lyhyempi ja tiivistetympi versio. Kiinteistöstrategian laatimiseen omana työnä koettiin haasteelliseksi osaaminen ja työajan riittämättömyys. Osaaminen konkretisoituu myös kirkkoneuvoston päätöksiä valmistellessa, sillä päätöksen valmistelijan ja esittelijän on tunnettava hyvin esiteltävänsä asian substanssiala, jotta kysymyksiin osataan vastata oikein. Näin ollen sillä on suuri merkitys tehtävän päätöksen kannalta, mitä päätetään.

Kiinteistöstrategiatyöryhmän viimeisessä palaverissa työryhmä jätti terveiset Kirkkohallituksen ja tuomiokapitulien suuntaan; avun tarve kiinteistöteknisille asioille oli suuri pienissä seurakunnissa. Kirkkohallituksen järjestämät palvelut Basis- ja taloteknisissä asioissa vuosina 2023–2025 katsottiin erittäin toimiviksi ja hyödyllisiksi vaihtoehdoiksi edistää seurakuntien toimintaa ja ympäristötyötä.

3.4 Seurakuntakonsultointien aikana suoritettavat havainnot ja haastattelut vuosina 2024–2025

3.4.1 Tutkimuksen toteutus

Seurakuntavierailujen aikana havainnointi kohdistettiin lähtökohtaisesti seurakuntien kiinteistöjohtamiseen ja rakennuksiin Hiilineutraali kirkko 2030-strategian näkökulmista. Seurakunnilta kyselin ennen käyntiä toiveita ja tarkennuksia, mihin asioihin tulisi ensisijaisesti kiinnittää huomiota tulevilla seurakuntavierailuilla. Siksi jokainen seurakuntavierailu oli luonteeltaan erilainen. Lisäksi ennakkotietona perehdyin seurakuntien talous- ja kiinteistörekisteritietoihin sekä seurakunnan toimittamiin aineistoihin, kuten kiinteistöstrategioihin. Ennen vierailuja laadin vierailulle aikataulun sekä kohteiden kiertämisjärjestyksen. Mikäli kohteita oli paljon, päätettiin taluspäälliköiden kanssa yhdessä, mitkä olivat ensisijaiset kohteet, joihin olisi tarpeen tutustua; seurakunnan kannalta järkevintä oli hyödyntää talotekniikan asiantuntijaa niissä kohteissa, joissa oli odotettavissa suurempia investointeja energiatehokkuuteen liittyen tai rakennuksista oltiin luopumassa ja tarvittiin ulkopuolisen asiantuntijan näkemystä luopumisperusteista. Oma tavoitteeni oli kiertää kaikissa kirkollisissa rakennuksissa, sillä kirkkolain mukaan ne rakennukset on ensisijaisesti pidettävä käyttökunnossa. Havaintojen strukturointi tätä tutkimusta varten muodostettiin tutkimuskysymyksistä, joissa asiat luokiteltiin kiinteistöjohtamiseen, sen haasteisiin ja kehittämistarpeisiin kirkon energia- ja ilmastostrategia huomioiden. Keskikokoisia ja suuria seurakuntia oli muutama, joissa emme yhdessä ehtineet vierailla kaikissa, minkä vuoksi kiersin omatoimisesti rakennukset ulkoapäin inventoimassa. Konsultoinnin aikana yleensä pidettiin alussa pieni palaveri, jossa henkilöstön kanssa keskusteltiin ennen rakennuksissa käyntejä ajankohtaisista asioista ja haasteista. Samalla henkilöstöä siten haastateltiin ilman erillistä kysymysrunkoa. Kysymykset kuitenkin vakioituivat ja monipuolistuivat käynti toisensa jälkeen ja tiettyihin asioihin aloin kiinnittämään automaattisesti huomiota. Toisilla vierailuilla mukana oli luottamushenkilöstöä, suntioita, seurakuntamestareita, kiinteistöpäällikkö ja talousjohtaja. Pienemmissä

seurakunnissa kohteita esittelemässä saattoi olla pelkästään suntio, talouspäällikkö, kiinteistöpäällikkö tai kirkkoherra.

Seurakuntakonsultointien aikana sain kerättyä havaintoja laaja-alaisesti, sillä huomio kiinnittyi jokaisella vierailulla seurakuntien rakennuskannan määrään, kuntoon, kohteiden välisiin etäisyyksiin, kiinteistöstrategian laadintaan, päätöksentekokulttuuriin, ympäristödiplomin laadintaan, ylläpito henkilöstön resursointiin ja osaamiseen sekä koko organisaatioon ja sen suhteeseen ylläpito-organisaation välillä. Tämä kaikki liittyy kiinteistöjohtamiseen, sen tehokkuuteen ja sitä kautta hiilineutraalisuustavoitteisiin ja sen haasteisiin. Aineistoa on laajasti jokaisesta seurakunnasta, että niistä löytyy vastauksia myös tämän tutkimuksen tutkimuskysymyksiin, mikä vahvistaa tutkimuksen reabiliteettia.

Seurakuntakäyntien jälkeen laadin itseäni varten muistiot vierailuista. Kuukauden kuluessa laadin niiden ja muuta seurakunnan toimittamaa ja saatavilla olevaa aineistoa hyödyntäen loppuraportin, jossa käsittelin seurakuntavierailun aikana esille nousseita asioita. Nämä raportit toimivatkin hyvänä tutkimusaineistona tässä tutkimuksessa.

3.4.2 Seurakuntakonsultointien aikana tehtyjen havaintojen tulokset

Vuosien 2024–2025 aikana ehdin vierailemaan 77 seurakunnassa ja maantieteellisesti vierailut sisälsivät seurakuntia laajalta alueelta. Ahvenanmaa ja Enontekiö olivat ääripäät pohjois-eteläakselilla ja itä-länsi-akselilla Kiteen sekä Kristiinankaupungin seurakunnat. Tässä kappaleessa esittelen keskeisimmät havaintojen tulokset. Tarkemmat ja yksityiskohtaisemmat tiedot on esitetty erillisessä raportissa [liitteessä 3](#), seurakuntakonsultoinnit.

Seurakunnat omistavat paljon erityyppisiä rakennuksia. Noin neljäsosa on suojeltu kirkkolailta, kaavoissa tai ne ovat RKY-inventoinnissa määritelty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, paikallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittäviksi rakennuksissa. Ne voivat olla myös osa merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä laajemmin. Suurin osa rakennuksista on seurakunnan muuta

toimintaa varten tarkoitettuja, kuten seurakuntataloja, pappiloita, leirikeskuksia sekä osake- ja vuokratiloja. Suurimmassa osassa toimitiloja on sisäilmaongelmia ja rakennuksilla on paljon korjausvelkaa. Pääosin seurakuntayhdistymisten takia pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa rakennukset voivat sijaita kaukana toisistaan. Rakennuksilla on paljon korjausvelkaa, mutta kirkkolailla suojelluista rakennuksista pidetään hyvää huolta. Seurakunnat saavat kohtuullisesti avustusta, jota jaettiin 2020-luvun alussa myös energiatehokkuuskorjauksiin. Kirkon energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pohjautuen on seurakunnissa toteutettu öljylämmityksestä luopumisia varsin hyvin. Paljon rakennuskantaa on myyty, mutta myös purettu. kulttuuriympäristön hoitoon ja suojeltujen rakennusten korjauksiin, mutta avustusten myöntäminen ja sen suuruus ei aina ole varmaa. Avustushakemusprosessit joudutaan Kirkkohallitukselle tekemään Basis-järjestelmässä.

Seurakuntien jäsenmäärä vähenee, jolloin tilantarve käy tarpeettomammaksi ja sitä on tälläkin hetkellä liikaa. Tyhjät tilat aiheuttavat tarpeettomia ylläpitokustannuksia, eikä rakennusten tila- ja käyttötarkoituks muutokset sekä luopumisprosessit ole helposti toteutettavissa.

Yhteistyötä seurakuntien välillä tehdään vaihtelevasti. Jos yhteistyötä tehdään, kokoontuvat saman rovastikunnan alueella olevien seurakuntien talouspäälliköt säännöllisesti tapaamiin. Kirkkohallitus ja tuomiokapitulit järjestävät lisäksi yhteisiä tilaisuuksia vuosittain eri puolilla Suomea, jossa seurakunnat pääsevät verkostoitumaan.

Seurakuntien johdon eli talouspäälliköiden ja kirkkoherrojen vaihtuvuus on kohtuullista. Tämä on haaste tiedon säilymisessä ja sen siirtämisessä uusille työntekijöille. Kun järjestelmällistä tiedonhallintaa ja sitä hyödyntävää suunnitelmallista perehdyttämisprosessia ei ole kehitetty, tuo tämä paljon haasteista seurakunnan häiriöttömän toiminnan jatkumisen kannalta.

Pienissä seurakunnissa kiinteistöjohtaminen on talouspäälliköiden vastuulla. Keskikokoisissa seurakunnissa on rekrytoitu yleensä kiinteistöpäällikkö johtamaan operatiivisesti kiinteistötoimea. Pienissä seurakunnissa kiinteistökannan koosta riippumatta seurakunnat kokevat resurssivajetta ja osaamisen puutetta

kiinteistö- ja rakentamisasioissa. Toiminta ei ole sen vuoksi suunnitelmallista, mikä on haaste toimitilojen laissa asetettujen velvoitteiden toteutumiselle sekä seurakunnallisen toiminnan taloudellisen kantokyvyn turvaamiselle tulevaisuudessa. Sekä pienissä että keskikokoisissa seurakunnissa kohteiden pitkät välimatkat ovat tyypillinen haaste.

Edellä mainitut asiat aiheuttavat paljon haasteista kiinteistöjohtamisessa. Havaintojen ja haastattelujen perusteella tilanteeseen tulisi reagoida nopeasti, sillä korjausvelka jatkaa kasvamistaan koko ajan, seurakunnan tulovirta on epäsäännöllinen ja mahdollisesti voimakkaasti laskeva vuodesta 2030 eteenpäin. Suomen hallituksen kiristykset avustusmäärärahojen jaosta aiheuttavat lisäksi epävarmuutta. Näiden syiden vuoksi tilanteeseen reagoimattomuus aiheuttaa haasteellisia taloudellisia ongelmia tulevaisuudessa, sillä yhä useampi seurakunta kriisiytyy.

Päätöksentekokulttuuri on hidasta ja vaihtelevaa seurakunnissa. Talouspäälliköt joutuvat asioiden valmistelemiseksi tekemään valtavasti työtä, mutta asioiden eteenpäin meneminen on siitäkin huolimatta kyseenalaista. Seurakunnista riippuen päätöksentekovaltuuden vaihtelevat virkamiehillä, mikä edelleen hidastaa projektien eteenpäin viemistä.

Sopeuttamiskeinoja ovat ylimääräisesti rakennuskannasta luopuminen ja korvaavien tilojen hankkiminen vuokra- tai osakemarkkinoilta. Jäljelle jäävän rakennuskannan tilatehokkuuden ja energiatehokkuuden parantamiseen tarvitaan keskitettyä asiantuntijuutta, joka toimii tehokkaana resurssina seurakuntakentällä toteuttamassa kiinteistöstrategissa painotettuja asioita. Lisäksi yhteistyötä seurakuntien välillä tulee parantaa ja ottaa käyttöön yhteneväisiä prosesseja lisää, jopa standardeja, joissa keskitetty tuki ja vertaisoppiminen toimivat erittäin hyvin. Tämä tarkoittaa myös tiedonhallintaa, jossa arkistoinnissa, tiedon säilytyksessä, sen siirtämisessä ja hävittämisessä, siirrytään kohti järjestelmällisempää ja suunnitelmallisempaa toimintaa. Päätöksentekokulttuuri tarvitsee myös kehitystarkasteluja. Edellä mainittujen standardien ohella hallinto- ja hankintasäännöt on päivitettävä ja seurakuntien viranhaltijoille on delegoitava riittävästi päätösvaltaa

hankintoihin liittyen, riippuen kertyneestä kiinteistöjen korjausvelasta ja muusta velasta, joka liittyy toiminnan tehostamiseen. Niin ikään luottamushenkilöstö tulee sitoa jatkossa paremmin operatiivisiin asioihin, jotta luonteva ja maallinen keskusteluyhteys virkamiesten ja luottamushenkilöiden välillä paranee.

4 TULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen tarkoituksena oli tutkia, miten kiinteistöjä johdetaan ja minkälaisia haasteita tällä hetkellä liittyy pienten ja keskikokoisten evankelis-luterilaisen kirkon seurakuntien kiinteistöjohtamiseen, kun tarkastelussa erityisenä näkökulmana on evankelis-luterilaisen kirkon tavoitteet olla hiilineutraali vuonna 2030. Tavoitteena oli löytää kehittämissuhteita kiinteistöjohtamiseen siten, että Hiilineutraali kirkko 2030-tavoitteet olisivat helpommin saavutettavissa. Tutkimustyössä käytettiin laajasti erilaisia tutkimusmenetelmiä ja hyödynnettiin kirjallisuutta. Työn tuloksena laadittiin apuvälineitä seurakuntien kiinteistöistä vastaavien viranhaltijoiden käyttöön. Tutkimustulosten pohjalta esitetään johtopäätöksissä tärkeimmät kehittämistoimenpiteet tiivistettynä, jotka avataan kokonaan [liitteessä 4](#).

4.1 Tutkimuskysymykset

1. Miten kiinteistöjä johdetaan Suomen ev.lut. kirkon pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa?

Tutkimustulosten perusteella pienten ja keskikokoisten seurakuntien kiinteistöjä johdetaan vaihtelevasti riippuen seurakunnan koosta. Pienissä seurakunnissa kiinteistöistä vastaa taluspäällikkö. Keskikokoisissa seurakunnissa organisaatiossa on enemmän resursseja ja organisaatorakenne on hierarkkisempi. Niissä kiinteistöasioista vastaa kiinteistöpäällikkö, jolloin talousasioista vastaava toimii talousjohtajana. Taluspäälliköillä on erittäin laaja tehtäväalue johdettavana, sillä hänen vastuulleen kuuluvat myös talous- ja henkilöstöhallinnon lisäksi yleishallinto, tietohallinto, kiinteistötoimi, hautaustoimi ja sijoitustoiminta. Taluspäällikkö johtaa yhdessä kirkkoherran kanssa koko seurakunnan taloutta ja hallintoa. Taluspäällikkö johtaa kiinteistötoimea resurssien sallimissa rajoissa. Monesti

hallinnollisia tehtäviä joutuu tekemään myös suntio tai seurakuntamestari, osittain niitä ulkoistetaan ja kilpailutetaan sekä käytetään määräaikaista työntekijöitä.

2. Mitä haasteita liittyy kiinteistöjohtamiseen ja Hiilineutraali kirkko 2030-strategian tavoitteiden saavuttamiseen kiinteistöjohtamisen näkökulmasta?

Tutkimuksen tulosten perusteella suurimmat haasteet liittyvät pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa resurssien hallintaan ja riittävyyteen sekä henkilöstön osaamiseen. Jos kiinteistöjohtamista ei ole organisoitu oikein, heijastuu se suoraan kiinteistöjen ylläpidon laatuun ja sitä kautta itse rakennuksiin ja sen tekniisiin ominaisuuksiin. Seurakunnissa on monipuolinen rakennuskanta, mutta tilaa on liikaa. Seurakuntajäsenten määrä vähenee, mikä tarkoittaa, että toiminta supistuu koko ajan ja keskittyy suurempiin kasvukeskuksiin kuntien ja kaupunkien tavoin. Yhdessä pienenevän tulovirran, kasvavien ylläpitokustannusten, kiristyvien lainsäädäntövaatimusten ja ylimääräisten sekä osittain huonokuntoisen korjausvelkaisen tilakannan tuomat haasteet ovat entistä vaikeampia ratkaista, jos asialle ei tehdä mitään. Taloudelliset resurssit ja byrokraattinen päätöksenteko hidastavat prosesseja, joilla pienennetään korjausvelkaa ja pyritään vastaamaan muihinkin haasteisiin. Voimakkaiden tunnearvojen keskellä päätöksenteossa realiteetit jäävät varjoon, mikä osaltaan aiheuttaa työntekijöiden henkilöstövaihdoksia ja lisää haasteita. Avustuksia ja keskitettyä apua seurakunnille on leikattu, eikä yhteistyö ja vertaistuki toimi joka paikassa seurakuntien välillä. Osaamiseen ja resursointiin liittyvä eri työalojen johtaminen on haastavaa, mikä uhkaa seurakuntien taloudellista kantokykyä ja kykyä suoriutua lakisääteisistä velvoitteistaan.

3. Miten kiinteistöjohtamista voidaan kehittää siten, että hiilineutraali kirkko 2030-strategian tavoitteiden saavuttaminen olisi todennäköisempää?

Tutkimustulosten perusteella Hiilineutraali kirkko 2030-tavoitteiden saavuttaminen seurakunnissa on todennäköisempää, kun kiinteistöjen hallinnasta tehdään

organisoidumpaa ja kiinteistöjohtamisesta on vastuussa alan tekninen asiantuntija. Hallinnointia saadaan edelleen tehostettua, kun tilakantaa sopeutetaan vuokra- ja osaketiloihin, ylimäärisistä rakennuksista ja tiloista luovutaan sekä yhteistyötä parannetaan seurakuntien välillä ja hyödynnetään yhteisiä resursseja, kuten rekrytoimalla yhteisiä kiinteistöpäälliköitä. Kiinteistötoimen tehtävien vastuuttaminen seurakuntien talouspäälliköille, joilla ei ole alan koulutusta, eikä resursseja johtaa kiinteistötoimen tulosaluetta, ei ole vastuullista hallinnointia, eikä tehokasta. Jokaisen seurakunnan tulisi laatia Kirkkohallituksen mallin mukainen kiinteistöstrategia ja sitouttaa johto yhteisiin tavoitteisiin. Kun seurakuntien kiinteistönhallinta yhdistyy, on välttämätöntä, että nykyaikaisia tietojärjestelmiä, kuten sähköisiä huoltokirjoja, otetaan käyttöön. Kaikilla seurakunnilla ei kuitenkaan ole mahdollista ostaa palveluna osaamista ja keskitettyjen resurssien käyttäminen riippuu jokaisessa seurakunnassa seurakunnan johdon sitoutumisesta. Yhteisten resurssien käyttöön tähtäävien tavoitteiden toteutuminen on epävarmaa tulevaisuudessa, minkä vuoksi seurakunnissa joudutaan tekemään kiinteistöjohtamisen substanssitehtäviä itse. Tilannetta olisi mahdollista edistää kuitenkin helppokäyttöisillä työkaluilla ja suuremmissa korjaushankkeissa ulkopuolisen projektijohdon hankinnalla.

Optimaalisen osaamisen ja resursoinnin varmistaminen takaa sen, että oikea, tarpeenmukainen tilakanta saavutetaan mahdollisimman optimaalisessa ajassa, rakennuksien jo alkaviin ongelmiin ehditään osittain puuttua, ylläpitokustannukset jäljelle jäävän rakennuskannan osalta saadaan minimoitua, yhteistyötä ja verkostoitumista seurakuntien välillä parannettua ja sitä myöten koko seurakunnan toimintaedellytysten turvaamista tulevaisuudessa. Samalla varmistetaan, että toimintatavat ovat taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäviä.

4.2 Johtopäätökset ja kehittämissuhteet

Tutkimuksen tulokset osoittivat, että pienten ja keskikokoisten seurakuntien kiinteistöjohtamisessa on runsaasti haasteita ja ne kaikki liittyvät kestäväan

kehitykseen joko välillisesti tai suoraan. Asioita on ristiriidassa keskenään, sillä rakennuksia ja tilaa on liikaa tarpeeseen nähden ja samalla korjausvelka kasvaa entisestään, tiloista luopumisen välttämättömyys tiedostetaan, mutta luopumiseen liittyvä päätöksenteko on vaikeaa ja hidasta. Lainsäädäntö uusien ja käytössä olevien rakennusten osalta tiukkenee. Suuriin korjauksiin ei uskalleta ryhtyä, sillä avustusten ja rahoituksen saamisen epävarmuus vallitsee ilmapiiressä jatkuvasti. Hidas ja vaikea päätöksenteko monimutkaistaa asioita, sillä rakennuksia halutaan yleensä säilyttää, kun niistä ensisijaisesti tulisi päästä eroon ja turvata lainsäädännössä tarkoitetun kulttuurihistoriallisen omaisuuden säilyvyys. että tehokkain keino turvata tulevaisuudessa seurakuntien toiminnan jatkuvuus on tehdä enemmän yhteistyötä ja kehittää kiinteistöjohtamisen laatutavoitteen. Tässä auttavat seurakuntaliitokset, mutta ongelmia voi tulla myös lisää, koska muutoksia ei saada välttämättä toteutettua tarpeeksi nopeasti, hallitusti ja suunnitelmallisesti ja monesti seurakunnissa koetaan liitoksien olevan riski oman seurakunnan toiminnalle. Kiinteistöt muodostavat seurakunnissa suurimman kulu- ja ilmastopäästöt. Tämän vuoksi kiinteistöistä tulisi pystyä luopumaan tekemällä kompromissipäätöksiä ja sopeuttamalla tiloja vuokra- tai osakekiinteistöihin. Joka tapauksessa tiloja kuitenkin jää seurakuntien omistukseen, jolloin keskittämällä osaamista ja resursseja yhteistyöhön ja yhteisiin kiinteistöalan resursseihin, olisi se nopein keino puutua taloudelliseen ahdinkoon tai ainakin hidastaa väijäämätöntä kulkua kohti kriisiytyvää seurakuntaa.

Haastattelujen, kyselyjen, työpajojen ja havainnointien aikana kartoitettiin paljon kehittämisehdotuksia. Eri tutkimusmenetelmien tuloksia vertailtaessa usein toistuvia kehittämissideoituja olivat keskitettyjen resurssivaihtoehtojen kartoittaminen ja hyödyntäminen rovastikuntakohtaisesti tai yhteisen kiinteistötoimen resurssin rekrytointi seurakuntien välillä yhteiseen käyttöön. Seurakuntien talouspäälliköillä ei yleensä ole kiinteistöalan teknistä koulutusta ja osaamista, mikä puuttuvan ajan lisäksi haastaa entisestään toimenkuvassa suoriutumista. Kehittämissideana tähän nähtiin, että keskitetty apu voisi myös olla joko Kirkkohallituksessa tai tuomiokapituleissa, jossa toimisi kiinteistöalan asiantuntija tai kokonainen tiimi. Resurssi olisi kaikkien hiippakunnan alueella olevien seurakuntien käytössä, mikäli

tällainen vaihtoehto sijoitettaisiin tuomiokapituliin. Kouluttautumismahdollisuuksista oltiin kyllä kiinnostuneita, mutta ajan ja rahan puute oli tässäkin vaihtoehdossa haasteena.

Teknisiä kehittämissuhteita olivat rakennuskannasta edelleen luopuminen joko purkamalla tai myymällä ja jäljelle jäävän rakennuskannan korjausvelan suunnitelmallinen pienentäminen ja muuttaminen energiatehokkaammaksi. Tähän liittyviä asioita, kuten kiinteistöstrategioiden laatiminen vähintään Kirkkohallituksen mallin mukaisesti ja sähköisen huoltokirjan käyttöönotto, kannatettiin kaikissa seurakunnissa. Hankinnoista tulisi laatia erillinen hankintastrategia ja -ohjelma, jotta hankinnoistakin saadaan suunnitelmallisempia. Niin ikään keskitettyjä hankintoja ja Kirkkohallituksen tarjoamia hankinta-asiantuntijapalveluita kannattaa hyödyntää. Hankintoihin liittyen, myös päätöksentekovaltuuksia talouspäälliköiden hankintapäätöksissä tulisi tarkastella uudelleen.

Hankintoihin liittyen seurakunnissa koettiin vaikeuksia toteuttaa suurempien hankkeiden kilpailutuksia. Osaamista ei löydy Hilma-järjestelmän käyttöön ja kilpailutusprosessit ovat tuntemattomia. Kilpailu on nykyisessä markkinatilanteessa tiukkaa ja palveluntuottajat sekä asiakkaat ovat vaativampia. Hankinnat tulisi kyetä toteuttamaan tasapuolisesti kuitenkin niin, että ne toteutetaan kokonaistaloudellisia periaatteita noudattaen, missä hinnan lisäksi suositaan laadullisia kriteerejä, varsinkin ympäristökriteerejä. Seurakunnissa toivottiin keskitettyjen neuvontapalvelujen ja yhteisten kiinteistöressurssien lisäksi erilaisia malleja, joilla hankkeiden johtamisen kilpailuttamisista tulisi helpompaa.

Kestävän kiinteistöjohtamisen kehittämisessä korostetaan tässä tutkimuksessa Kirkkohallituksen kiinteistöstrategiamallin mukaisesti laaditun kiinteistöstrategian käyttöönoton lisäksi siinä esitettäviä tilatehokkuuden mittareita, jotka ovat tutkimuksen perusteella valideja ja tärkeitä mittareita nykytilanne huomioiden. Tilatehokkuusluvun tavoite voidaan asettaa jäsenmääriin suhteutettuna – pääasia on, että kaikki seurakunnat mittaavat tehokkuutta samalla kaavalla. Tilatehokkuuden

laskemisessa tulisi huomioida kaikki seurakunnan käytössä olevat nelilöt, joista aiheutuu seurakunnalle kuluja. Näitä tiloja ovat siten myös vuokra- ja osaketilat, sillä muuten tilatehokkuusluku ei anna realistista kuvaa. Kirkkohallituksen kiinteistöstrategiamallin ohjeissa on lueteltu erilaisia mittareita, joita seurakuntien suositellaan ottavan käyttöön.

Tilakannan sopeuttamiseen ja tilatehokkuuden parantamiseen liittyen yksi keskeinen keino on siirtää toiminta vuokra- ja osaketiloihin. Tiloja voidaan vuokrata optimaalinen määrä toimintaa varten ja samalla ylläpitovastuut siirtyvät ammatyriytysten hoidettaviksi. Näin tilatehokkuuttakin saadaan tehostettua.

Päätöksenteko on seurakunnissa hierarkkista ja varsinkin pienemmissä seurakunnissa se koetaan raskaaksi. Pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa olisi tarpeellista perustaa rakennustoimikuntia, joissa luottamus- ja virkamieshenkilöstö saataisiin saman pöydän äärelle keskustelemaan kiinteistöjen tilanteesta säännöllisesti. Toimikuntaan on mahdollista kutsua eri alan asiantuntijoita ja ottaa mukaan myös toimikunnan jäseneksi. Yhteisen monialaisen ryhmän toiminta, jossa on mukana luottamushenkilöedustua, on tehokasta, sillä se toimii sekä operatiivisella että päätöksentekoon osallistuvalla tasolla, mikä nopeuttaa hallinnollisia prosesseja tuo enemmän läpinäkyvyyttä ja luotettavuutta prosesseihin ja edelleen päätöksentekoon.

Seurakuntien välisen yhteistyön merkitys nousi tutkimuksessa myös vahvasti esille. Näin ollen yhteistyötä tulisi edelleen kehittää järkevämmiin, mutta se vaatii enemmän seurakuntien oma-aloitteisuutta varsinkin, kun Kirkkohallituksessa karstiin vuoden 2026 alusta alkaen resursseja ja palveluja. Lisäksi yhteistyötä muiden sidosryhmien, kuten kuntien kanssa tulee kehittää.

Luvun 4.2 kehittämisehdotukset on esitetty laajemmin omassa raportissaan [liitteessä 4](#).

4.3 Opinnäytetyön tuloksena luodut työkalut ja apuvälineet seurakuntien kiinteistöjohtamiseen

Seurakuntien kiinteistövastaavien työtä helpottamaan tutkimuksessa otettiin huomioon sen tuloksissa usein toistuneet samanlaiset vastaukset avun tarpeeseen liittyen ja sen pohjalta kehitettiin työkaluja helpottamaan kiinteistöjen hallintaa. Tärkeimmät kehittämiskohteet, jotka tässä tutkimuksessa huomioitiin, olivat keskitetyn kiinteistöpäällikön rekrytointi, rakennuttajakonsultin kilpailutus ja korjausvelkalaskuri. Näitä vastaavat työkalut; rekrytointi- ja perehdyttämismalli, kiinteistöpäällikön vuosikellomalli, rakennuttamisen projektinjohdon tarjouspyyntömalli korjaus- ja uudisrakennushankkeille sekä korjausvelkalaskuri löytyvät tutkimuksen [liitteistä 5–8](#).

Työkalujen kuvaus

Usein toistuvien haasteiden ja ongelmien perusteella päätettiin ottaa mukaan seuraavat kehitettävät asiat kiinteistöjohtamisessa työkalujen kehittämiseksi seuraavasti:

Osaaminen ja resurssien puutteet. Tutkimuksen aikana kehitettiin yksinkertainen luettelo huomioon otettavista asioista uuden seurakuntien välisen yhteisen kiinteistöpäällikön rekrytointi- ja perehdyttämismallia varten ([Liite 5](#)). Sitä tukemaan laadittiin excel-muotoinen vuosikello, joka sisältää pääasiassa kiinteistöpäällikön tehtäväluettelon yhdelle tai useammalle vuodelle ([Liite 7](#)). Luetteloa voi hyödyntää tehtävän kuvan tai viran sisällön muodostamisessa ja toisaalta talouspäällikön nykyisen työresursoinnin arvioimisessa. Luettelosta on opinnäytetyön [liitteessä 7](#) esitetty vain esittelyteksti, varsinainen excel-vuosikello on erikseen excel-tiedostona opinnäytetyön liitteenä.

Mikäli rekrytointi- ja perehdyttämisprosessi ei toteudukaan, laadittiin seurakuntien talouspäälliköiden resursseja helpottamaan kaksi työkalua: uudis- ja korjausrakentamisen projektinjohdon tarjouspyyntömalli kilpailuttamiseen ([Liite 6](#)) sekä korjausvelkalaskuri ([Liite 8](#)). Opinnäytetyön liitteissä korjausvelkalaskurista on esitetty etusivu ja varsinainen laskuri on erillisessä excel-tiedostossa. Tarjouspyyntömalli sisältää varsinaisen tarjouspyyntötekstin sekä tarvittavat ehdotukset liitteiksi ja valintaperusteena käytettävän hinta/laatusuhteeseen 30/70 perustuvan laadullisen pisteytysmallin. Malli voidaan ottaa tulevaisuudessa kilpailutuksissa pohjaksi, eikä talousjohdon tarvitse alkaa tietoja alusta asti keksimään uudelleen.

Korjausvelkalaskuri, mikä oli erittäin toivottu työkalu pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa, perustuu Haahtela Oy:n käyttämään laskentamalliin. Laskuri sisältää kaksi vaihtoehtoista laskuria, jossa toinen laskee rakennus- ja laiteosien ikään perustuvan rakennuksen arvon alenemisen ja teknisen arvoon, ja toinen rakennusosien ja järjestelmien kuntoon perustuvien kertoimien avulla laskettuun rakennuksen arvon alenemiseen ja tekniseen arvoon. Laskuri antaa luotettavimman tiedon perinteisemmille rakennustypeille (seurakuntatalot, huoltorakennukset, pappilat, leirikeskusten rakennukset, kappelit, ja asuinrakennukset), kuin kirkollisille, eikä sitä sen vuoksi tule soveltaa kirkkojen korjausvelan määrittämiseen.

5 POHDINTA

Tutkimuksen tarkoituksena oli arvioida pienten ja keskikokoisten seurakuntien kiinteistöjohtamisen nykytilaa ja pyrkiä löytämään kehittämissuhteita, jotka vastaavat toiminnan ja ympäristön nykyajan vaatimuksia. Tavoitteena oli kehittämissuhteiden pohjalta luoda työkaluja ja apuvälineitä, joilla kiinteistöjohtamisen laatutasoa voidaan parantaa.

Tutkimus oli luonteeltaan kvantitatiivinen ja kvalitatiivinen, mikä tässä tapauksessa vahvisti sen luotettavuutta, kuten aineistotriangulaatio aineistonkeruumenetelmänä. Siinä monia eri tutkimusmenetelmien tuloksia verrattiin ja hyödynnettiin kehittämissuhteiden laadinnassa. Tutkimusmenetelminä olivat dokumenttianalyysi, kysely, Teams-työpajat sekä havainnot seurakunnissa suoritettujen konsultointien aikana vuosina 2024–2025. Tutkimuksen tulokset olivat yhteneviä aikaisempien tutkimusten kanssa, mikä vahvisti edelleen teoriaa julkisen sektorin ja seurakuntien heikkenevästä rakennuskannan tilasta.

Toimintatutkimuksen valinta kyseisen ilmiön ongelmien selvittämiseen ja kehittämissuhteiden esittämiseen oli perusteltua, sillä useilla eri tutkimusmenetelmillä kerättyä tietoa aidossa toimintaympäristössä oli mahdollista verrata teoriaperustaan. Tutkimuksen tulokset lisäksi vahvistavat tähän mennessä havaittua ja tutkittua tietoa seurakuntien kiinteistöjohtamisesta. Tutkimusaineistoa lisäksi koottiin sieltä, missä sitä syntyi. Tutkimuksen tulokset ovat yleistettävissä julkisen sektorin kiinteistöjohtamisen kehittämisessä, sillä esimerkiksi kunta-alalla sekä hyvinvointialueilla haasteet ja ongelmat ovat samanlaisia. Tuloksia voi myös hyödyntää suuremmissa seurakunnissa ja seurakuntayhtymissä.

Tutkimuksen tekemisen vaiheissa tutustuin tutkimuseettisiin ohjeisiin, henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyviin periaatteisiin ja ammattikorkeakouluni ohjeisiin. Opinnäytetyöstä sovittiin yhdessä toimeksiantajan eli Kirkkohallituksen ja Oulun ammattikorkeakoulun kanssa. Opinnäytetyössä on sovellettu hyvän tieteellisen käytännön uusia ohjeistuksia, HTK 2023.

Kaikki asiakirjat, joita seurakunnilta on saatu ja hyödynnetty tutkimuksen aikana, on hävitetty asianmukaisesti. Opinnäytetyö ei sisällä henkilötietoja ja valokuvissa ei ole viittauksia yksilöityihin tietoihin. Tietoja on käsitelty luottamuksellisesti tutkimuksen aikana. Kaikissa yksilöidyissä kuvissa ja taulukoissa, joita on käytetty, on viitattu tekstissä lähdeluettelon sisältämään liitteeseen, ja liite on ollut julkisesti verkossa haettavissa. Koska tutkimuksen aineistona on hyödynnetty seurakuntien konsultointien jälkeen laadittuja seurakuntakohtaisia raportteja, ovat eettiset näkökulmat huomioitu myös niissä. Tutkittavilta seurakunnilta on saatu suostumus tietojen hyödyntämiseen, ja raportit ovat käyneet kommentointikierröksillä seurakuntien talouspäälliköillä ja/tai suntioilla ennen niiden hyväksymistä. Raportteihin kerättyä tietoa on niin ikään arvioitu huolellisesti ja rehellisesti, jolloin lähteinä on käytetty kirkkovaltuuston hyväksymiä tai asiakirjojen ollessa luonnosvaiheessa, talouspäälliköiden tai kiinteistöpäälliköiden vahvistamia asiakirjoja.

Vuosina 2024–2025 konsultoin 77 seurakuntaa Suomessa ja tein yhteistyötä kaikkien seurakuntien kanssa. Se mahdollisti laajan kokonaiskuvan ymmärtämisen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjohtamisen tilanteesta ja tarjosi siten hyvin tutkimusmateriaalia tätä tutkimusta varten.

Kirkkolaki määrää, että evankelis-luterilaisen kirkon seurakunta huolehtii sen alueella tapahtuvasta hengellisestä kasvatuksesta ja opetuksesta, jumalanpalvelusten pitämisestä, kirkollisista toimituksista, sielunhoidosta, diakonia- ja lähetystyöstä sekä kristillisen sanoman palvelu- ja julistustehtävistä. Lisäksi hautausmailla seurakuntien tehtäväksi on määrätty yleisten hautausmaiden ylläpito ja hautapaikan osoittaminen oman kunnan asukkaille (Kirkkolaki 652/2023.) Toiminnan harjoittamista varten on seurakunnissa oltava tiloja. Ihmisten suhde kristilliseen uskontoon on kuitenkin muuttunut, mikä on muuttanut seurakuntarakenteita. Supistuneella ja supistuvalla toiminnalla on siten taloudellisia ja toiminnallisia vaikutuksia seurakuntien kykyyn harjoittaa toimintaa ja suorittaa lakisääteisiä tehtäviään.

Seurakunnissa on suuri rakennuskanta johtuen seurakuntien erilaisista toimintakulttuureista niiden historian aikana. Seurakuntalaisten määrä on kuitenkin

supistunut 50 vuodessa, toiminta ja seurakuntien rakenne on edelleen muuttunut ja kehittynyt. Rakennuskanta sen sijaan ei ole pysynyt tässä muutoksessa mukana. Korjausvelka on kasvanut, koska rakennuskannasta ei ole suunnitelmallisesti pidetty huolta. Rakennuksia pyritään korjaamaan, mutta korjaamisen ja kunnossapidon tärkeys on huomattu liian myöhään, minkä vuoksi korjausvelkatoimet alkavat purkautua vasta nyt myöhemmin. Korjausvelka on siten liian suuri purettavaksi kaikkien rakennusten osalta, eikä sille ole perusteita muutenkaan, sillä rakennuksia ja tilaa on liikaa tarpeisiin nähden.

Kirkkolailta suojelut rakennukset on pidetty kunnossa, vaikkakin niihin alun perin suunnittelemat rakenteiden osat, kuten talotekniikka alkaa yleisesti olla vanhaa ja uusimisen tarpeessa. Kirkkoja pyritään muuttamaan monikäyttöisiksi, mutta se on monesti haastavaa kirkkojen omaleimaisten rakennuspiirteiden, suojelumääräysten ja eri käyttötarkoituksiin sisältyvän lainsäädännön johdosta. Rakennusten osalta on myös lainsäädännössä tapahtunut paljon muutoksia.

Tulevaisuutta ajatellen kiinteistömenot mukaan lukien korjausvelka ovat seurakunnilla suurin kuluerä – puhutaan jopa miljardeista euroista ja luku kasvaa kovaa vauhtia. Hiilidioksidipäästöt ovat riippuvaisia hankinnoista ja ostoista, joten korjausvelka kääntyy myös hiilidioksidipäästöiksi, kun velkaa aletaan maksamaan. Jäsenmääräennusteet ovat väheneviä ja tulovirta niistä tulevaisuudessa kääntyy negatiiviseksi. Maailmanpoliittinen tilanne on epävakaa, asiat monimutkaistuvat ja yhteiskunnan on entistä vaikeampi tukea julkisen sektorin toimijoita. Seurakunnat eivät voi jättää tulovirtaansa satunnaisten metsätaloustuottojen, eikä vuokratuottojenkaan varaa. Tehokkaimmaksi ja monesti ainoaksi vaihtoehdoksi jää sen vuoksi huomion kohdistaminen suurimpiin seurakunnan menoeriin eli kiinteistöihin ja henkilöstöön, missä kiinteistöistä luopumiseen on panostettava ensimmäisenä ja pian, jotta suurimmilta hankaluuksilta vältyttäisiin. Kiinteistöjohtamisen resurssit on ensisijaisesti järjestettävä uudelleen, missä suosittelen ensisijaisesti pienemmille seurakunnille yhteisen kiinteistöpäällikön palkkaamista.

Opinnäytetyöprosessi oli hyvin onnistunut, missä auttoi oman työsuhteeni ajoittuminen juuri opiskelujen yhteyteen. Oman työnkuvani puitteissa toimin kentällä

tavallaan myös tutkijana, jolloin pohdin samalla työelämän tarpeita ja kehittämismahdollisuuksia kriittisemmin. Tutkimusongelmien näkökulmasta tietoa sain kerättyä runsaasti, mistä oli etua opinnäytetyön laadintavaiheissa, aiempien tutkimusten ja teorian reflektoinnissa sekä tutkimusmenetelmien valinnassa. Opinnäytetyö kokonaisuudessaan on laaja, mikä johtuu tutkittavan ilmiön laaja-alaisuudesta. Sen supistaminen ja keskittyminen pienempiin osakokonaisuuksiin ei olisi ollut perusteltua työelämän tarpeiden ja ajoituksen, oman kehittymiseni ja jatkotutkimusehdotusten näkökulmista.

Esitetyt tutkimuksen tulokset soveltuvat hyvin sovellettaviksi muihin seurakuntiin, seurakuntayhtymiin ja kunnalliselle sektorille, jossa ongelmat ovat samanlaisia.

Aihe on mielenkiintoinen ja haastava. Moniulotteisen ilmiön jatkotutkimusaiheita, voisivat olla

- Yhteisen kiinteistöpäällikön resurssin koettavuus ja vaikuttavuus seurakunnissa
- Evankelis-luterilaisen kirkon päästöjen vähentämispotentiaali ja kustannusten säästöpotentiaali eri skenaariovaihtoehdoilla, metsien hiilinielun määrittäminen sekä hiilitaseen laskenta
- Ilmastonmuutoksen fysikaaliset vaikutukset ja huomioiminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa ja suojelluissa rakennuksissa
- Keskitettyjen seurakuntien organisointi- ja toimintamallien tutkimus selvitys
- Seurakuntien rakennuskannan tilantarpeen arviointi- ja optimointivaihtoehdot seurakuntien hallinnoimissa rakennuksissa ja tiloissa tulevaisuudessa
- Korjausvelkalaskemamallien kehittäminen seurakuntien omistamille rakennustyypeille.

LÄHTEET

Aamun koitto – Ortodoksinen kirkko Suomessa. 2024. Helsingin ortodoksisen seurakunnan kiinteistöjen kohtaloa on palloitettu yli vuosikymmen, ja rahaa on palanut yli 100 000 euroa - mistä on kyse? Luettavissa: <https://hos.fi/aamun-koitto-helsingin-ortodoksisen-seurakunnan-kiinteistojen-kohtaloa-on-palloitettu-yli-vuosikymmen-ja-rahaa-on-palanut-yli-100-000-euroa-mista-on-kyse/> Luettu: 1.3.2026

Akinwusi, D. 2024. Comparative Analysis of Sustainable Facility Management Strategies: Insights from Facility Managers in Germany and a Developing Country. Luettavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/872068/Akinwusi_Dotun.pdf?sequence=2&isAllowed=y Luettu 2.2.2026.

Ali, M.F.M, Kamaruding, M. 2025. Challenges and Startegic Approaches in Sustainable Facility Management. Article in International Journal of Research and Innovatrion in Social Science (IJRISS). Luettavissa: <https://rsisinternational.org/journals/ijriss/articles/challenges-and-strategic-approaches-in-sustainable-facility-management/> Luettu 11.3.2026.

Anttila, J. 2024. Kirkko kiinteistön omistajana ja arvottajana. Luettavissa: https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/168577/diplomityo_anttila_juha.pdf?sequence=3&isAllowed=y Luettu 5.3.2026

Artukka, M. 2023. Rakennettujen kulttuuriperintökohteiden korjausten ja kunnossapidon laadunhallinta. Luettavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/790210/Artukka_Mikko.pdf?sequence=2 Luettu 5.3.2026.

Atmoko, D., Suilawati, C., Devi, B., Wilkinson, S., Puspitarini, I., Lukito, J.A. & Goonetilleke, A. 2024. Challenges and Opportunities for Promoting Sustainability in Public Buildings. Article in Sustainability. Luettavissa: https://www.researchgate.net/publication/387817432_Challenges_and_Opportunities_for_Promoting_Sustainability_in_Public_Buildings Luettu 1.3.2026.

Cohen, V., Bereznuske, E., Burinskas, A. & Raslanas, S. (2023). Efficiency and Challenges in Public Real Estate Management: Insights from Lithuania. Vilnius Tech. *International Journal of Strategic Property Management*. (23), osa 4:275–289. Luettavissa: <https://journals.vilniustech.lt/index.php/IJSPM/article/view/20362> Luettu 2.3.2026.

Construction Consulting. 2026. Rakennuttajakonsultti. Luettavissa: <https://constructionconsulting.fi/rakennuttajakonsultti/#:~:text=Rakennuttajakonsultti%20toimii%20asiakkaan%20edustajana%2C%20halliten,kaikki%20rakennusm%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ykset%20ja%20laatuvaatimukset%20t%C3%A4ytyv%C3%A4t>. Luettu 4.4.2026.

Dahl, A. 2018. Kuntien tiedolla johtaminen. Luettavissa: https://www.utu-pub.fi/bitstream/handle/10024/145420/Anne_Dahl_progradu.pdf?sequence=1 Luettu 6.4.2026.

Ekokompassi. 2026. Ympäristöjärjestelmä on käytännön työkalu, jonka avulla ympäristötyön hallinta on selkeää. Luettavissa: https://ekokompassi.fi/ymparistojarjestelma/?utm_term=ymp%C3%A4rist%C3%B6j%C3%A4rjestelm%C3%A4&utm_campaign=Ymp%C3%A4rist%C3%B6auditointi&utm_source=adwords&utm_medium=ppc&hsa_acc=6333210217&hsa_cam=23517175197&hsa_grp=193520032300&hsa_ad=796030316117&hsa_src=g&hsa_tgt=kwd-327092480804&hsa_kw=ymp%C3%A4rist%C3%B6j%C3%A4rjestelm%C3%A4&hsa_mt=b&hsa_net=adwords&hsa_ver=3&gad_source=1&gad_campaignid=23517175197&gclid=CjwKCAiA2PrMBhA4EiwAwpHyCydey-X59OiTVb4PkAKI-RyZ5TYAaqd3a7LK8km3ZhpNPPRAdyw-RFRoCJg4QAvD_BwE Luettu 11.3.2026.

Euroopan Parlamentti. 2018. Hiilidioksidipäästöjä vähentämässä – EU:n tavoitteet ja toimet. Luettavissa: <https://www.europarl.europa.eu/topics/fi/article/20180305STO99003/hiilidioksidipaastoja-vahentamassa-eu-n-tavoitteet-ja-toimet#eun-ilmastotavoitteet-ja-vihren-kehityksen-ohjelma-6> Luettu 5.2.2026.

Eurooppa-Neuvosto. Euroopan Unionin neuvosto. 2026. 5S-valmiuspaketti. Luettavissa: <https://www.consilium.europa.eu/fi/policies/fit-for-55/> Luettu 12.3.2026

Evl.fi. 2023. Ympäristödiplomi. Luettavissa: <https://evl.fi/sanasto/ymparistodiplomi/> Luettu: 2.4.2026.

Evl.fi. 2024a. Hiilineutraali kirkko 2030-tietoisku 18.3.2024. Luettavissa: https://evl.fi/plus/wp-content/uploads/sites/3/2024/03/karkihanke_alustavatiekartta_18.3.2024_j_poutiainen-1.pdf Luettu: 22.3.2026.

Evl.fi. 2024b. Hiilineutraali kirkko -tiekartta. Luettavissa: https://evl.fi/plus/wp-content/uploads/sites/3/2025/02/HNK-2030-Tiekartta-17122024_KORJATTU.pdf Luettu 4.4.2026.

Evl.fi. 2025. Kirkollisverolla jäsenetuja ja yhteistä hyvää. Luettavissa: <https://evl.fi/kirkollisverolla-jasenetuja-ja-yhteista-hyvaa/> Luettu: 1.3.2026.

Evl.fi. 2026a. Hiilineutraali kirkko 2030. Luettavissa: <https://evl.fi/plus/yhteiskunta-ja-kirkko/kestava-kehitys/ymparistodiplomi/ymparistodiplomikasikirja/ymparistodiplomin-perusteet-ja-tavoitteet/hiilineutraali-kirkko-2030/> Luettu 11.3.2026.

Evl.fi. 2026b. Ympäristödiplomi. Luettavissa: <https://evl.fi/sanasto/ymparistodiplomi/> Luettu 11.3.2026.

Exact Comms. 2025. Sustainability in Facilities Management. Luettavissa: <https://exactcomms.com/sustainability-in-facility-management/> Luettu: 10.3.2026.

Excellence Finland. 2023. Mitä on vastuullisuus? Luettavissa: <https://www.excellencefinland.fi/mita-on-vastuullisuus/> Luettu 5.3.2026.

Finlex. 2026a. Kirkkolaki 652/2023. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/652> Luettu 13.3.2026.

Finlex. 2026b. Pelastuslaki 379/2011. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2011/379> Luettu 15.3.2026.

Green Building Council Finland. 2025. Kestävyyden kuntotarkastus. Luettavissa: <https://figbc.fi/kestavyden-kuntotarkastus> Luettu 11.3.2026.

Green Building Council Finland. 2026. Vapaaehtoiset sitoumukset. Luettavissa: <https://figbc.fi/julkiset-sitoumukset> Luettu 22.3.2026.

Halmesmäki, E. 2022. Teknisen toimen toiminnan kehittäminen. Luettavissa: <https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/164411/Diplomity%C3%B6%20Esko%20Halmesm%C3%A4ki.pdf?sequence=1> Luettu: 12.3.2026.

Hariati, A.H, Sapri, M. & Sheau-Ting, L. 2016. Sustainable initiatives for Facilities Management in Public Private Partnership (PPP) Projects. Article in International Journal of Real Estate Studies, Volume 10 Number 1. Luettavissa: <https://built-survey.utm.my/intrest/wp-content/uploads/sites/243/2017/10/05-Sustainable-Initiatives-for-FM-in-Public-Private-Partnership-Projects.pdf> Luettu: 5.3.2026.

Heinimäki, S., Tuomela, A., Ventovuori, T. & Puhto, J. 2003. Ulkoistetut toimitilajohtamispalvelut. Teknillisen korkeakoulun rakentamistalouden laboratorion raportteja 213. Luettavissa: <http://www.cem.tkk.fi/fsr/Julkaisut/Raportti%20213.pdf> Luettu: 25.3.2026.

Hong Kong Institute of Surveyors, The. 2015. Green Property Management Practices. Luettavissa: <https://www.hkis.org.hk/ufiles/gpmp2015.pdf> Luettu: 11.3.2026.

Holmijoki, O. 2021. Sisäilman vaikutukset kuntien taloudessa. Työpaikkojen sisäilmaongelmien terveystaloudelliset näkökulmat -projektin (#190197) loppuraportti. Luettavissa: <https://www.utu.fi/sites/default/files/media/Trossi/UTU%20Holmijoki%20Olavi%20loppuraportti%2018112021.pdf> Luettu 6.4.2026.

Hopkins, E. A. 2023. Sustainable Property Management. Luettavissa: <http://164.52.217.92:8080/jspui/bitstream/123456789/943/1/Sustainable%20Property%20Management.pdf> Luettu: 1.3.2026.

HSY Ilmastoinfo. 2025. Mitä on kiinteistönpito? Luettavissa: <https://ilmastoinfo.hsy.fi/verkkokurssit/energiaekspertti/lessons/suunnitelmallinen-kiinteistonpito/topics/mita-on-kiinteistopito/> Luettu: 25.3.2026.

Hämeenlinnan seurakuntayhtymä. 2025. Kiinteistöstrategia 2025–2029. Luettavissa: <https://domus.evl.fi:8443/ktwebscr/files/show?doctype=3&docid=3335539&version=1> Luettu: 14.3.2026.

Ilmasto-opas. 2022. Sopimukset ohjaavat kansainvälistä ilmastopolitiikkaa. Luettavissa: <https://ilmasto-opas.fi/artikkelit/sopimukset-ohjaavat-kansainvalista-ilmastopolitiikkaa> Luettu: 2.3.2026.

Islam, H., Mohamed, S.F., Amin, A.B. & Nazifa, T.H. 2017. Designing of Facilities Management Sustainable Parameters for Improving Operational Efficiency. Article in Journal of System and Management Science. Luettavissa: https://www.aasmr.org/jsms/Vol7/Vol.7_No.4_4.pdf Luettu: 11.3.2026.

Jaakkola, Markus. 2020. Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen kunnan talouden hallinnan välineenä. Luettavissa: <https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/120140/JaakkolaMarkus.pdf;jsessionid=1BAC669A642177AD06771329C68CFC09?sequence=2> Luettu: 5.2.2026.

Jaatinen, A. 2025. Julkisten hankintojen kehittäminen Suomessa: Kansallinen julkisten hankintojen strategia ja sen vaikutukset hankintaorganisaatioiden toimintaan. Luettavissa: https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/169130/Pro_Gradu_Jaatinen_Aleksi.pdf;jsessionid=792D54DD9DDC7A0F356BD37754F5A038?sequence=1 Luettu 4.4.2026.

JKK Sähkö. 2025. Miksi energiatehokkuus on tärkeää julkishallinnon kiinteistöissä? Luettavissa: <https://www.jkksahko.fi/miksi-energiatehokkuus-on-tarkeaa-julkishallinnon-kiinteistoissa/> Luettu: 16.3.2026.

Joutsenmerkki. 2026a. Rakentaminen. Luettavissa: https://joutsenmerkki.fi/toimialat/rakentaminen/?gad_source=1&gad_campaignid=22679906364&gclid=CjwKCAiA-MBhAKEiwASBmsBBJ9j-8alKFUGscM4vnuFew-BER3mlQpz8BYqv4FdKY8eJb4bfGJBzBoChLwQAvD_BwE Luettu 11.3.2026.

Joutsenmerkki. 2026b. Tietoa Joutsenmerkistä. Luettavissa: <https://joutsenmerkki.fi/tietoa-joutsenmerkista/> Luettu 11.3.2026.

Jovira Oy. 2025. Energiatehokas rakentaminen: Modernit ratkaisut ja pitkän aikavälin säästöt. Luettavissa: <https://www.jovira.fi/energiatehokas-rakentaminen-modernit-ratkaisut-ja-pitkan-aikavalin-saastot/> Luettu: 11.3.2026

Juka, A. 2025. Uusi EPBD-direktiivi muuttaa pelisäännöt – vinkit remontoijalle ja rakennusyhtiölle. Artikkelit urakkamaailma.fi -sivustolla. Luettavissa: <https://blogi.urakkamaailma.fi/uusi-epbd-direktiivi-muuttaa-pelisaannot-vinkit-remontioijalle-ja-rakennusyhtiolle/23/05/2025/> Luettu 12.3.2026.

Justander, K. Puhto, J. 2003. Huoltokirja osana kiinteistön ylläpidon tiedonhallintaa. Luettavissa: <http://www.cem.tkk.fi/fsr/Julkaisut/Raportti%20216.pdf> Luettu: 9.3.2026.

Jäntti, A. 2023. *"Ei enää kirkko, mutta edelleen ihmisten palveluksessa"*. Paloheinän ja Vuohijärven kirkot esimerkkeinä uudelleenkäytöstä. Luettavissa: <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/147754> Luettu: 11.3.2026.

Kemppi, S. 2019. Sijoitusstrategia osana julkisrahoitteen organisaation varallisuudenhoitoa. Luettavissa: <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/261715/KemppiSanna.pdf?sequence=2> Luettu: 25.3.2026.

Keski-Suomen Museo. 2026. Kyselyt. Luettavissa: <https://www.jyvaskyla.fi/keski-suomenmuseo/tietopalvelu/ohjeita-nykydokuun/tallennusmenetelmat/kyselyt> Luettu: 3.4.2026

Khodeir, L.M. 2009. Towards an Efficient Maintenance Management for Public Buildings in Egypt. Luettavissa:

https://www.researchgate.net/publication/279206664_Towards_an_Efficient_Maintenance_Management_for_Public_Buildings_in_Egypt-Attaining_an_Integrated_Facility_Management_System Luettu: 15.3.2026.

Kiinteistöhoiton käsikirja 2020. 12. uud.p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus. Luettu: 11.3.2026.

Kiinteistölehti. 2021. Miksi korjaushankkeeseen kannattaa palkata ulkopuolinen projektipäällikkö? Luettavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/kumppanisalto/miksi-korjaushankkeeseen-kannattaa-palkata-puolueeton-projektipaallikko> Luettu: 25.3.2026.

Kiinteistölehti. 2026. Kiinteistönpidon käsitteitä. Luettavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/kiinteistonpidon-kasitteita> Luettu: 26.3.2026.

Kirkkohallitus. 2016. Kirkon tulevaisuuskomitean mietintö. Suomen ev.lut. kirkon julkaisuja 47. Kirkko ja toiminta. Luettavissa: https://www.oulunhiippakunta.fi/uploads/2019/11/e68e297f-kirkon-tulevaisuuskomitea_mietinto_2016.pdf Luettu: 5.3.2026.

Kirkkohallitus 2019. Saman katon alle – Suomen ev.lut. kirkon julkaisuja. Kirkkohallitus. Helsinki. Luettu: 11.3.2026.

Kirkkohallitus. 2020. Kiinteistöstrategiamalli ver. 1.2. Helsinki. Kirkkohallitus. Luettu 1.2.2026.

Kirveenummi, A. & Heikkilä, K. 2024. Hoivaa, vaali ja säilytä. Tulevaisuuskeskusteluja rakennusperinnön ja -suojelun puolesta. Luettavissa: <https://www.utu-pub.fi/handle/10024/179542> Luettu: 1.3.2026.

KIWA 2026. Ympäristöjärjestelmän sertifiointi muuttaa sanat teiksi. Luettavissa: <https://www.kiwa.com/fi/fi/palvelutyypit/sertifiointi-ja-arviointi/ymparistojarjestelman-sertifiointi-iso-14001/> Luettu 22.3.2026.

Kotimaa. 2014. Seurakunnat työllistävät myös yrityksiä ja alihankkijoita. Luettavissa: <https://www.kotimaa.fi/seurakunnat-tyollistavat-myos-yrityksia-ja-alihankkijoita/> Luettu 4.4.2026.

Korhonen, E. & Niemi, J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Ohjeita kuntakonsernin tilamaisuuden hallintaan. Luettavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2016/1741-harkittua-omistajuutta-toimitiloihin-ohjeita-kuntakonsernien-tilaomaisuuden> Luettu: 15.3.2026.

Korhonen, A. 2019. Ekokompassi-ympäristöjärjestelmän laadinta Porokylän Leipomo Oy:lle. Luettavissa: <https://www.theseus.fi/handle/10024/265718> Luettu 11.3.2026.

Korhonen, E., Niemi, J., Ekuri, R., Oksanen, R., Miettinen, H., Parviainen, J., Haapanen, A. & Patanen, T. 2015. Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoimikunta. Luettavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/2c323464-33ad-49f6-acfb-9ebce57f8aca/content> Luettu: 12.3.2026.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2001. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. Luettavissa: <https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6talouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf> Luettu: 15.3.2026.

Kuntaliitto. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Luettavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2016/1741-harkittua-omistajuutta-toimitiloihin-ohjeita-kuntakonsernien-tilaomaisuuden> Luettu: 1.3.2026.

Kuntaliitto. 2017. Kuntien kiinteistönhoidon ja -huollon arviointi ja kehittäminen. Luettavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2017/1806-kuntien-kiinteistonhoito-ja-huollon-arviointi-ja-kehittaminen> Luettu: 25.3.2026.

Kuntaliitto. 2023. Vihreä siirtymä vaatii mittavia investointeja mutta luo merkittäviä mahdollisuuksia elinvoimalle. Luettavissa:

<https://www.kuntaliitto.fi/ajankohtaista/2023/vihrea-siirtyma-vaatii-mittavia-investointeja-mutta-luo-merkittavia>. Luettu: 1.4.2026.

Kuntaliitto. 2026. Julkisen alan energiatehokkuussopimus 2026–2035. Luettavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/tekniikka/energian-kaytto-ja-tuotanto/julkisen-alan-energiatehokkuussopimus-2026%E2%80%932035> Luettu 22.3.2026.

KvaliMOTV, 2006a. 6.4.2 Osallistuva havainnointi. https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_4_2.html Luettu: 1.4.2026.

KvaliMOTV, 2006b. Triangulaatio. Luettavissa https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L2_3_2_4.html Luettu: 8.4.2026.

Lappalainen, A. 2025. Seurakunnissa johdetaan myös tiedolla. Luettavissa: <https://www.diak.fi/dialogi/blogi/seurakunnissa-johdetaan-myos-tiedolla/> Luettu 6.4.2026.

Leinonen, J. 2020. Energiamanegeri- ja kiinteistövalvomopalvelun kehittäminen energiatehokkuustyön tueksi. Luettavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/783792/Opinnaytetyo_Leinonen_Joni.pdf?sequence=2 Luettu: 26.3.2026.

Liu. 2022. Real Estate Development Strategy Based on Artificial Intelligence and Big Data Industrial Policy Background. Article on Scientific programming. Luettavissa: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1155/2022/6249065> Luettu 5.4.2026.

Luoma, A. 2020. Kiinteistökehittämisen nykykäytännöt ja haasteet muuttuvassa toimintaympäristössä. Luettavissa: <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/123915> Luettu: 4.3.2026.

Maaseudun tulevaisuus. 2023. Rakennusten korjausvelka kasvaa – vuodessa lisää talokannan velkaa 3 miljardia euroa. Luettavissa: <https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/uutiset/f7211d32-e9ef-4f83-9733-4c162216e721> Luettu: 9.2.2026.

Macon Oy. 2024. Vastuullinen jätehuolto. Luettavissa: <https://www.vastuullinenjatehuolto.fi/kaytannot-ja-suositukset/> Luettu: 11.3.2026.

Mattila, M., Patala, P. & Raukola, T. 2020. Kestävän kehityksen kartoituspalvelu. Digitaalisen kartoituspalvelun sisällön kuvaus. Kestävä kehitys mikro- ja pk-sektorilla - osaamisen kehittämisen pilotointi -hanke. Luettavissa: <https://www.prizz.fi/media/bio-ja-kiertotalous/bio-ja-kiertotalous-materiaalit/kartoituspalvelu.pdf> Luettu: 23.3.2026.

Mind The Graph. 2023. Millaisia tutkimustyyppisiä on olemassa? <https://mindthegraph.com/blog/fi/mita-tutkimuksen-tyypit-ovat/> Luettu: 2.4.2026.

Minisec Oy. 2025. Mitä kiinteistöjohtaminen sisältää? Luettavissa: <https://minisec.fi/mita-kiinteistojohdaminen-sisaltaa/> Luettu: 13.3.2026.

Munukka, E. 2023. Seurakuntatalojen muutossuunnittelun ajankohtaisuus. Case: Mäntän seurakuntatalo. Luettavissa: <https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/147781/MunukkaEnni.pdf?sequence=2> Luettu 12.3.2026.

Museovirasto. 2020. Kirkollisten rakennusten hoito ja restaurointi. Luettavissa: <https://www.museovirasto.fi/fi/ajankohtaista/kirkollisten-rakennusten-hoito-opas-julkaistu> Luettu: 1.3.2026.

Museovirasto 2026. Rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämisyhteistyöt. Luettavissa: <https://www.museovirasto.fi/fi/avustukset/rakennukset> Luettu: 11.3.2026.

Mustaniemi, K. 2020. Kiinteistöomaisuuden hallinnan kehittäminen. Luettavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/346604/Mustaniemi_Krista.pdf?sequence=2 Luettu: 2.4.2026.

Mustapha, Z., Akomah, B.B, Abilgah, T. & Tieru, C.K. 2025. Enhancing Energy Efficiency and Management in Smart Buildings: A Holistic Approach. Article in Journal of Applied Science and Technology Trends. Luettavissa: <https://jastt.org/index.php/jasttpath/article/view/206> Luettu: 1.3.2026.

National Catholic Register. 2024. Unused Church properties find new purpose amid serious real estate challenges. Luettavissa:

<https://www.ncregister.com/cna/unused-church-properties-find-new-purpose-amid-serious-real-estate-challenges> Luettu: 1.3.2026.

Opetushallitus. 2022. Kestävä kehityksen keskeiset käsitteet. Luettavissa: <https://www.oph.fi/fi/opettajat-ja-kasvattajat/kestavan-kehityksen-keskeiset-kasitteet> Luettu 1.3.2026.

Opoku, A. & Yul Lee, Jeoung. 2022. The Future of Facilities Management: Managing Facilities for Sustainable Development. Article in Sustainability. Luettavissa: https://www.researchgate.net/publication/358300458_The_Future_of_Facilities_Management_Managing_Facilities_for_Sustainable_Development Luettu: 5.3.2026.

Oppariapu. 2015. Dokumenttianalyysi. Luettavissa: <https://oppariapu.wordpress.com/kirjallisten-lahteiden-analyysi/> Luettu: 3.4.2026.

Paakki, H. 2023. Kiinteistösijoitushankinnan arvioiminen. Luettavissa: https://lut-pub.lut.fi/bitstream/handle/10024/165515/diplomity%F6_hanna_paakki.pdf?sequence=1 Luettu: 25.3.2026.

Paananen, T. & Koponen, N. 2026. CBAM-hinnankorotukset tulevat, oletko valmis? Artikkelit Rakennuslehdessä 7/2026. Luettu: 4.3.2026.

Palvelumuotoilu Palo. 2021. Kyselytutkimukset. Luettavissa: <https://www.palvelumuotoilupalo.fi/blogi/palvelumuotoilun-menetelma-kyselytutkimukset/> Luettu: 3.4.2026.

Pihlajamaa, S. 2018. Yhteistoiminnallisten urakkamuotojen tuomat hyödyt ja haasteet rakennuttamisessa. Luettavissa: <https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/123456789/25899/Pihlajamaa.pdf?sequence=4> Luettu: 11.3.2026.

Projektipäällikkö.fi. 2024. Projektipäällikön opas rakennuttamiseen. Luettavissa: https://www.projektipaallikko.fi/wp-content/uploads/2024/03/Rakennuttaminen_opas.pdf Luettu: 12.3.2026.

Rakennerahastot.fi. 2023. Uudistuva ja osaava Suomi 2021–2027 -ohjelma edistää alueiden elinvoimaa, työllisyyttä ja hyvinvointia. Luettavissa: <https://rakennerahastot.fi/uudistuva-ja-osaava-suomi-2021-2027> Luettu: 11.3.2026.

Rakennustarkkailija. 2026. Loppuuko rakennusten hiilestyminen – rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvot ovat tulleet. Luettavissa: <https://rakennustarkkailija.com/2025/08/11/loppuuko-rakennusalan-hiilestyminen-rakennusten-hiilijalanjäljen-raja-arvot-ovat-tulossa/> Luettu 12.3.2026.

Rakennustieto. 2026. Rakennustiedon ympäristöluokitus. Luettavissa: <https://ymparisto.rakennustieto.fi/rakennustiedon-ymparistoluokitus> Luettu 11.3.2026.

Rakli. 2014. Kiinteistöalan yhteiskunnallinen ja kansantaloudellinen merkitys. Luettavissa: <https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6alan-yhteiskunnallinen-ja-kansantaloudellinen-merkitys-2014.pdf> Luettu: 25.3.2026.

Rantalakeus. 2025. Sisäilmaongelmat ajoivat Lumijoen kunnan etätöihin – Kunnantalossa toimii enää arkisto. Kunnanhallitus laajensi etätyöohjetta sisäilmaongelmien takia Lumijoella. Luettavissa: <https://www.rantalakeus.fi/sisailmaongelmat-ajoivat-lumijoen-kunnan-etatoihin/12095471> Luettu: 25.3.2026.

Riipi, P. 2019. Kiertotalous toimitilojen hankekehityksessä. Luettavissa: <https://aaltodoc.aalto.fi/server/api/core/bitstreams/5a6b97e2-2113-461d-aa4e-010b9d464408/content> Luettu: 2.4.2026.

Riutta, A. 2024. Miksi julkisyhteisön, kuten kunnan tai seurakunnan, tulisi olla kiinnostunut strategisesta kiinteistöjohtamisesta? Artikkelin FinProman kotisivuilla. Luettavissa: <https://www.finproma.com/miksi-julkisyhteison-kuten-kunnan-tai-seurakunnan-tulisi-olla-kiinnostunut-strategisesta-kiinteistöjohtamisesta/> Luettu: 1.3.2026.

ROTI 2023. ROTI-raportti 2023: Rakennetun omaisuuden korjausvelka on moninkertaistunut vuosituhannen alusta. Luettavissa: <https://figbc.fi/roti-2023->

[raportti-rakennetun-omaisuuden-korjausvelka-on-moninkertaistunut-vuosituhan-nen-alusta](#) Luettu 31.3.2026.

ROTI 2025. Rakennetun omaisuuden tila. 2025. Luettavissa: https://ril.fi/wp-content/uploads/2025/03/ROTI-raportti_2025_low_Suojattu.pdf Luettu: 11.3.2026.

RT-Rakennusteollisuus. 2025. Ilmastonmuutos kiristää rakennusalan sääntelyä eikä Suomi voi jäädä jälkeen – myös viilennyksestä tulee normi. Luettavissa: <https://rt.fi/blogi/2025/10/ilmastonmuutos-kiristaa-rakennusalan-saantelya-eika-suomi-voi-jaada-jalkeen-myo-viilennyksesta-tulee-normi/> Luettu 12.3.2026.

RT-Rakennusteollisuus. 2026. Rakentamisen uudet säännöt 2026 – katso mikä kaikki muuttuu. Luettavissa: <https://rt.fi/tiedotteet-ja-uu-tiset/2026/01/rakentami-sen-uudet-saannot-2026-katso-mika-kaikki-muuttuu/> Luettu 12.3.2026.

Saarijärven seurakunta. 2024. Kiinteistöstrategia. Luettavissa: <https://www.saa-rijarvenseurakunta.fi/documents/d/www.saarijarvenseurakunta.fi/kiinteistostrate-gia-pdf> Luettu 4.4.2026

Saint Gobain.2025. Ympäristöluokitusopas. Luettavissa: <https://www.fi.we-ber/ajankohtaista-uutisia/saint-gobain-ymparistoluokitusopas-julkaistu> Luettu 11.3.2026.

Salmela, A., Jalkanen, K., Mäntynen, K., Simpanen, M. & Hyvärinen, A. 2024. Katsaus kuntien sisäilmatilanteeseen. Kutnien sisäilmakysely 2023. Luettavissa: <https://www.julkari.fi/server/api/core/bitstreams/6c4269ee-84d1-4954-b337-8988fd38a731/content> Luettu: 25.3.2026.

Savela, I. 2025. Projektinhallinnan merkitys keskikokoisten ja suurten korjaus-hankkeiden toteutuksessa. Luettavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/han-dle/10024/895100/Savela_lida.pdf?sequence=2 Luettu: 25.3.2026.

Shah, H. 2007. Sustainable Practice For Facilities Manager. Article in Journal of Facilities Management. Luettavissa:

https://www.researchgate.net/publication/280200144_Sustainable_Practice_for_the_Facilities_Manager20071S_Shah_Sustainable_Practice_for_the_Facilities_Manager_Oxford_Blackwell_Publishing_Ltd_2007 Luettu: 11.3.2026.

Siirtola, M. 2012. Ennakoivan kunnossapitotoiminnan kehittäminen. Luettavissa: <https://www.theseus.fi/handle/10024/53429> Luettu: 22.3.2026.

Siiskonen, S-T., Alhola, K & Nissinen, A. 2022. Vähähiiliset julkiset hankinnat. Suonen ympäristökeskuksen raportteja 29/2022.. Luettavissa: <https://helda.helsinki.fi/items/d1fb9ae5-aa61-464c-880c-d4e7d30db886> Luettu: 3.3.2026

Sinda, J. 2024. Kiinteistö- ja ympäristöjohtamisen periaatteet kiinteistön yllä- ja kunnossapidossa. Luettavissa: <https://www.theseus.fi/handle/10024/876669> Luettu: 11.3.2026.

Sisäministeriö. 2026. Pelastussuunnitelma. Yleisopas. Sisäinen turvallisuus – Sisäministeriön julkaisuja 2026:4. Luettavissa: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/d736f2d1-a783-4658-8996-03311229c600/content#:~:text=ohjeita%20ei%20noudateta%2C%20voi%20vaakuutusyhti%C3%B6%20alentaa%20korvauksia,ne%20koko-
naan.%203.3%20Vaaroihin%20ja%20riskeihin%20varautuminen.](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/d736f2d1-a783-4658-8996-03311229c600/content#:~:text=ohjeita%20ei%20noudateta%2C%20voi%20vaakuutusyhti%C3%B6%20alentaa%20korvauksia,ne%20koko-
naan.%203.3%20Vaaroihin%20ja%20riskeihin%20varautuminen.) Luettu: 20.3.2026.

Sitoumus 2050. 2026. Sitoumustyytit - erilaisia tapoja edistää kestävästä kehitystä. Luettavissa: <https://sitoumus2050.fi/mika-on-sitoumus-#/> Luettu 22.3.2026

Stenberg, Tea. 2022. Strateginen johtaminen ja tiedolla johtaminen seurakuntien kiinteistöjä koskevassa päätöksenteossa. Luettavissa: <https://osuva.uwasa.fi/server/api/core/bitstreams/98b12cd9-45b5-493c-8195-086a06284f25/content> Luettu: 5.2.2026

SPEK - Suomen pelastusalan keskusjärjestö. 2019a. Kirkot ovat kulttuuriperintöä, joka on suojattava tulipalolta. Luettavissa: <https://www.spek.fi/kirkot-ovat-kulttuuriperintoa-joka-on-suojattava-tulipaloilta/> Luettu: 25.3.2026

SPEK - Suomen pelastusalan keskusjärjestö. 2019b. Kirkkojen paloturvallisuusopas. Luettavissa: https://www.spek.fi/wp-content/uploads/2025/07/Kirkkopa-loopas-2019_valmis.pdf Luettu: 25.3.2026.

Suomen Ympäristökeskus. 2020. Ilmasto-opas. Luettavissa: <https://www.il-masto-opas.fi/artikkelit/energiatehokkuuden-parantaminen-tuo-kunnille-saastoja> Luettu: 25.3.2026.

Sustera. 2025. Breeam – kestävän kiinteistöjohtamisen maailmanlaajuinen standardi. Luettavissa: <https://sustera.fi/ajankohtaista/uutiset/breeam-sertifikaatti-soveltuu-poikkeuksellisellekin-kohteelle/> Luettu 20.3.2026.

Sähkötieto ry. 2020. Automaation vaikutus rakennusten energiatehokkuuteen. Opas standardin SFS-EN 15232 käyttöön. Sähkötieto ry. Espoo. Luettu: 19.3.2026.

Tampereen hiippakunta. 2025a. Tulevaisuusprosessi. Luettavissa: <https://www.tampereenhiippakunta.fi/tulevaisuustyoy-2025/> Luettu: 1.3.2026.

Tampereen hiippakunta. 2025b. Tampereen hiippakunnan tulevaisuustyö / kiinteistöryhmän kyselyn pohjalta muodostettu AI-analyysi. Luettavissa: <https://www.tampereenhiippakunta.fi/uploads/2025/04/09ad1924-kiinteistokyselyn-ai-analyysi-osaamispoolisuunnitelmalla.pdf> Luettu: 5.3.2026

THL, terveyden ja hyvinvoinnin laitos. 2023. Tutkimus: Muuttuva ilmasto lisää rakennusten yllämpenemistä ja rakenteiden homehtumisriskiä. Luettavissa: <https://thl.fi/-/tutkimus-muuttuva-ilmasto-lisaa-rakennusten-yllampenemista-ja-rakenteiden-homehtumisriskia> Luettu: 1.4.2026.

Uusitalo, T. 2023. EU:n energiatehokkuusdirektiivit EED ja EPBD: mitä ne ovat? Artikkelit Buildwisen kotisivuilla. Luettavissa: <https://www.buildwise.fi/energiatehokkuusdirektiivit-eeed-ja-epbd/> Luettu 12.3.2026.

Valtioneuvosto 2022. Kohti kestävästä arkkitehtuurista – Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2022–2035. Luettavissa:

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/c124b345-d342-4b5b-a560-3635edff8303/content> Luettu: 5.3.2026.

Valtioneuvosto 2026. Uusien rakennusten hiilijalanjäljelle määritetty raja-arvot. Luettavissa: <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/uusien-rakennusten-hiilijalanjaljelle-maaritetty-raja-arvot-1> Luettu 12.3.2026.

Valtiovarainministeriö. 2021. Ehdotus valtion kiinteistöstrategiaksi 2030. Luettavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/2009d6c5-f58f-4ce7-ae1-c42ecb622176> Luettu: 11.3.2026.

Varma. 2022. Käytön ja ylläpidon kiertotalousopas. Luettavissa: <https://info.varma.fi/hubfs/Varman%20kayton%20ja%20yllapidon%20kiertotalousohje%202022.pdf?hsLang=fi> Luettu: 2.4.2026.

Vesanterä, A. 2024. Tehokas kunnossapidon tietojohdaminen. Luettavissa: <https://aaltodoc.aalto.fi/server/api/core/bitstreams/b351f376-351c-4e35-b4ae-c1c8d2e7a389/content> Luettu: 2.2.2026.

VTT. 2026. Älykkäät rakennukset. Luettavissa: <https://www.vttresearch.com/fi/palvelut/alykkaat-rakennukset> Luettu: 23.3.2026.

WWF-uutiset. 2018. WWF haastaa kiinteistösektorin pitämään kiinni Pariisin ilmastopimuksen tavoitteista: ”Päästöjä vähennettävä runsaasti”. Luettu 15.3.2026. Saatavilla: <https://wwf.fi/uutiset/2018/10/wwf-haastaa-kiinteistosektorin-pitamaan-kiinni-pariisin-ilmastopimuksen-tavoitteista-paastoja-vahennettava-runsaasti/>

Xamk Read. 2022. Osallistava työpaja yhteiskehittämisen menetelmänä. Luettavissa: <https://read.xamk.fi/2022/logistiikka-ja-merenkulku/osallistava-tyopaja-yhteiskehittamisen-menetelmana/#:~:text=Kirjoittaneet%20Anni%20Lippo%2C%20Heidi%20J%C3%A4rvi%20ja%20Tiina%20Poirolainen> Luettu: 2.4.2026.

Yle.fi. 2024. EU:n uudet energiatehokkuusvaatimukset voimaan: vaikka pakkoremontteja ei tullut, remonttien hinta uhkaa nousta. Luettavissa: <https://yle.fi/a/74-20091156> Luettu: 10.3.2026.

Yle.fi. 2026. Arvorakennuksen purku-uhka sai emeritusprofessorin jyrättämään: ”Olen järkyttynyt”. Luettavissa: <https://yle.fi/a/74-20211106> Luettu: 22.2.2026.

Ympäristöministeriö. 2023. Mitä on kestävä kehitys? Luettu 5.2.2026. Saatavilla: <https://ym.fi/mita-on-kestava-kehitys>

Ympäristöministeriö. 2025a. Euroopan Unionin ilmastopolitiikka. Saatavilla: <https://ym.fi/euroopan-unionin-ilmastopolitiikka> Luettu 4.2.2026.

Ympäristöministeriö. 2025b. Suomen kansallinen ilmastopolitiikka. Saatavilla: <https://ym.fi/suomen-kansallinen-ilmastopolitiikka> Luettu 31.3.2026

Ympäristöministeriö. 2025c. Modernin rakennuskannan kestävä kehittäminen - Korjausvaihtoehtojen ilmastovaikutukset ja kohteiden kokonaisvaltainen arvottaminen. Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:25. Luettavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/abe2e3d3-f6be-4256-a2a2-f13f4fa6e221/content> Luettu: 15.3.2026

Ympäristöministeriö. 2026. Rakentamislaki sujuvoittaa rakentamista ja edistää päästövähennyksiä ja kiertotaloutta. Luettavissa: <https://ym.fi/rakentamislaki> Luettu 12.3.2026.

Yuan, J., Li, L., Wang, E. & Skibniewski, M.J. 2018. Examining sustainability indicators of space management in elderly Facilities – A case study in China. Article in Journal of Cleaner Production. Luettavissa: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0959652618330798> Luettu: 2.3.2026.

LIITTEET

LIITELUETTELO

[LIITE 1. KYSELY SEURAKUNNILLE. KYSYMYKSET JA TULOKSET](#)

[LIITE 2. TEAMS-TYÖPAJAT, KÄSITELLYT AIHEET](#)

[LIITE 3. SEURAKUNTAKONSULTOINNIT 2024-2025, HAVAINTOJEN TULOKSET](#)

[LIITE 4. KEHITTÄMISEHDOTUKSET](#)

[LIITE 5. REKRYTOINTI- JA PEREHDYTTÄMISPROSESSI, SEURAKUNTIEN YHTEINEN KIIINTEISTÖPÄÄLLIKKÖ](#)

[LIITE 6. TARJOUSPYyntöPOHJA, RAKENNUTTAJAKONSULTIN, RAKENNUSTEKNISTEN TÖIDEN JA TATE-VALVOJAN KILPAILUTUS](#)

[LIITE 7. KIIINTEISTÖJOHTAMISEN VUOSIKELLO](#)

[LIITE 8. KORJAUSVELKALASKURI](#)

KYSELY SEURAKUNNILLE. KYSYMYKSET JA VASTAUSTEN YHTEENVETO

LIITE 1

KYSELYN TULOKSET / RESULTAT FRÅN ENKÄT 13.2.2024

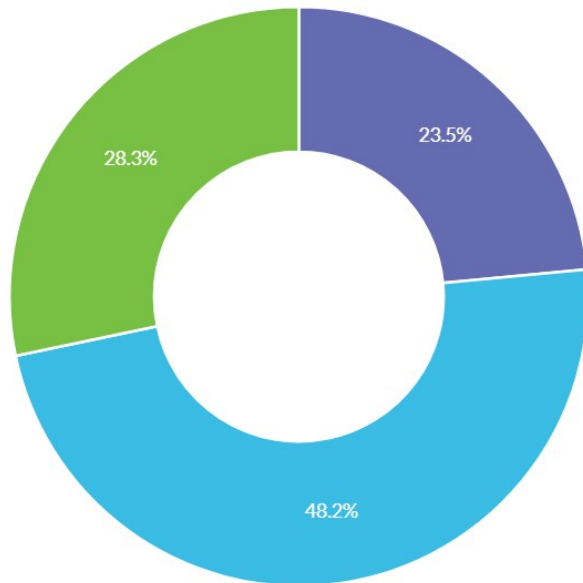
KYSELY EVANKELIS-LUTERIALISEN KIRKON
SEURAKUNTIEN JA -YHTYMIEN TALOUSYKSIKÖILLE 2024

ENKÄT TILL DE EKONOMISKA ENHETERNA I EVANGELISKLUTHERSKA KYRKANS FÖRSAMLINGAR OCH KYRKLIGA
SAMFÄLLIGHETER 2024

1. VASTAAJIEN LUKUMÄÄRÄ / ANTALET SVARANDE

Talouslyksiköitä/Ekonomiska enheter	246 kpl /
Vastauksia / Svarar	187 kpl
Vastausprosentti / Svarsfrekvens	76 %

2. Basis-järjestelmän käytössä on ollut ongelmia/haasteita / har det förekomit problem/utmaningar i användningen av basissystemet?

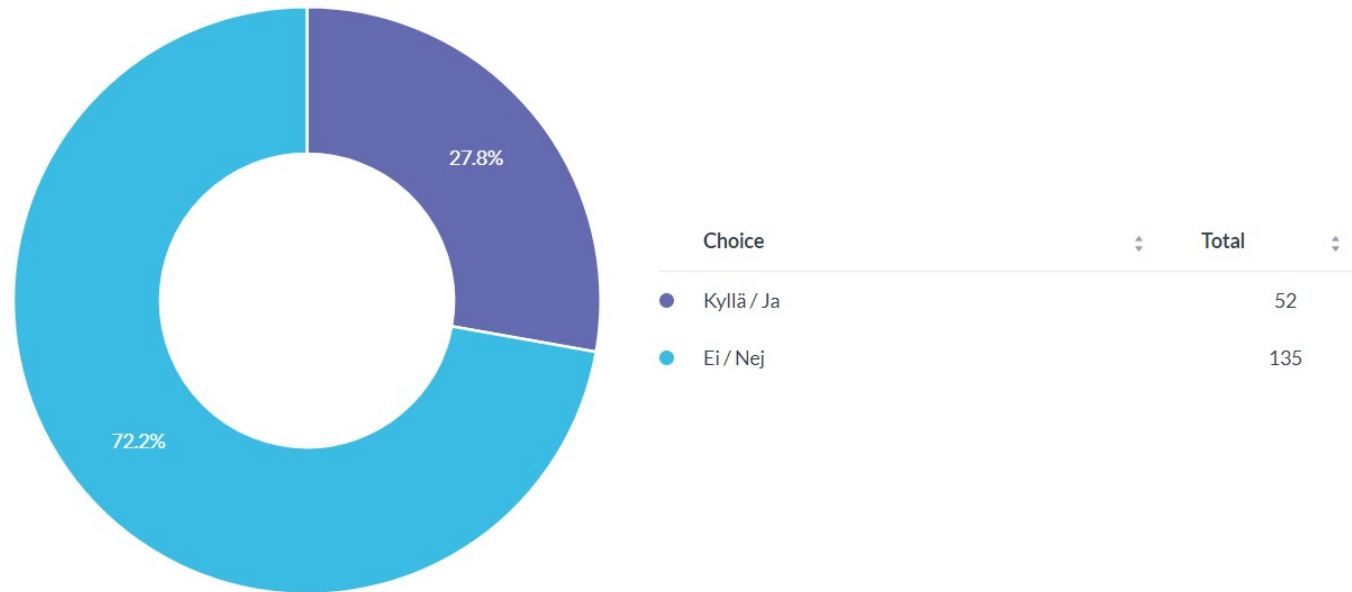


Choice	Total
● Kyllä / Ja	59
● Ei / Nej	121
● Jos vastasit kyllä, minkälaisia ongelmia / haasteita? / Om ja, vilka problem/utmaningar?	71

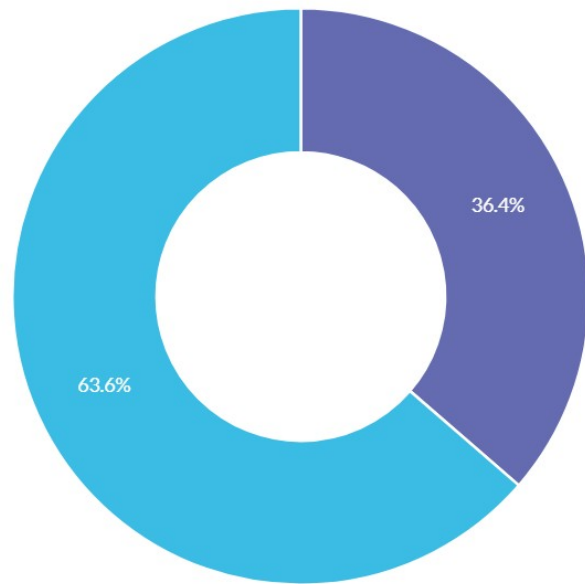
Yleisin ongelma koettiin olevan resurssien puuttumisessa. Myös osaaminen järjestelmän käytössä koettiin epävarmaksi. / Det vanligaste problemet upplevdes vara bristen på resurser.

Kompetensen i att använda systemet upplevdes också som osäker.

3. Rakennukset on salkutettu Basiksessa/ Byggnaderna har delats in i portföljer i Basis (Salkuttaminen tarkoittaa rakennuskannan jakamista säilytettäviin, luovutettaviin, kehitettäviin ja vuokrattaviin / indelning i portföljer innebär att byggnadsbeståndet delas upp i objekt som man kan ha kvar, avstå från, utveckla eller hyra ut)

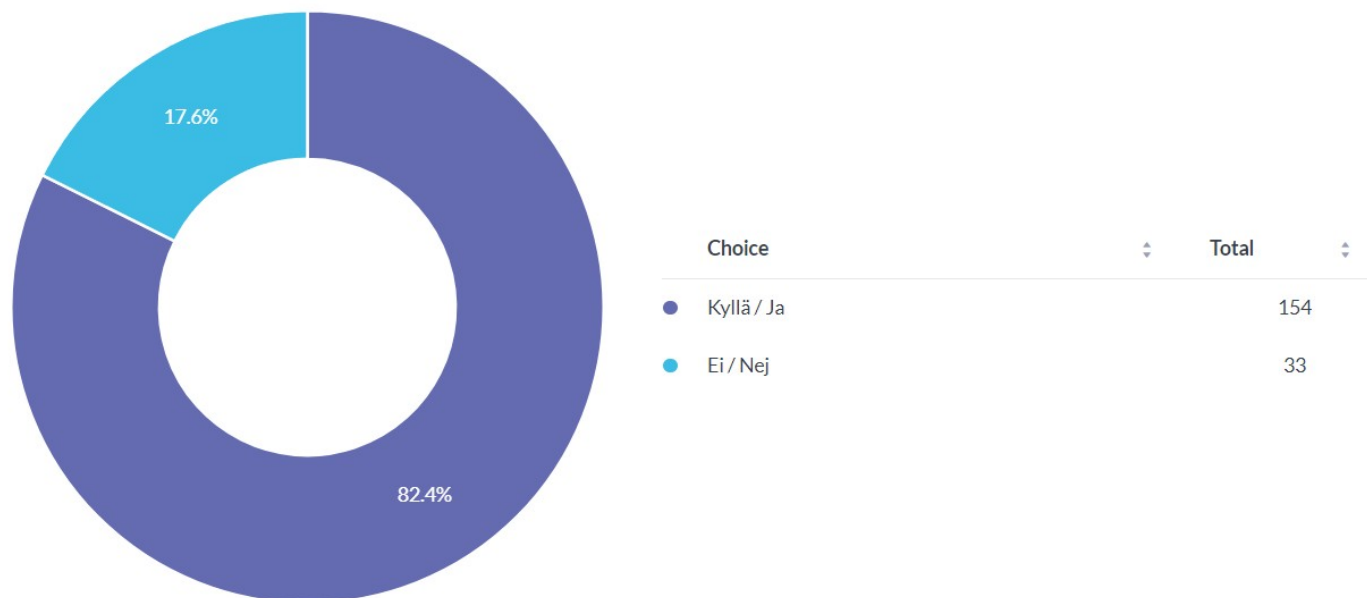


4. Rakennusten energian ja veden kulutustiedot on täytetty Basikseen / Uppgifter om byggnaders energi- och vattenförbrukning har förts in i Basis

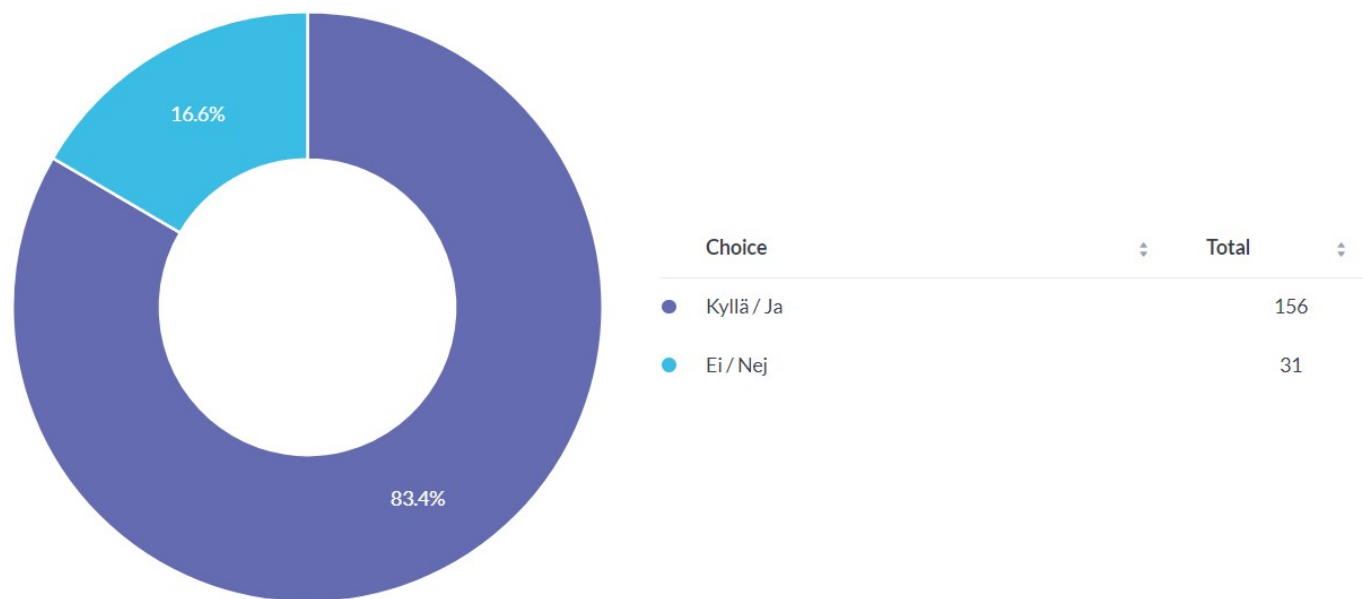


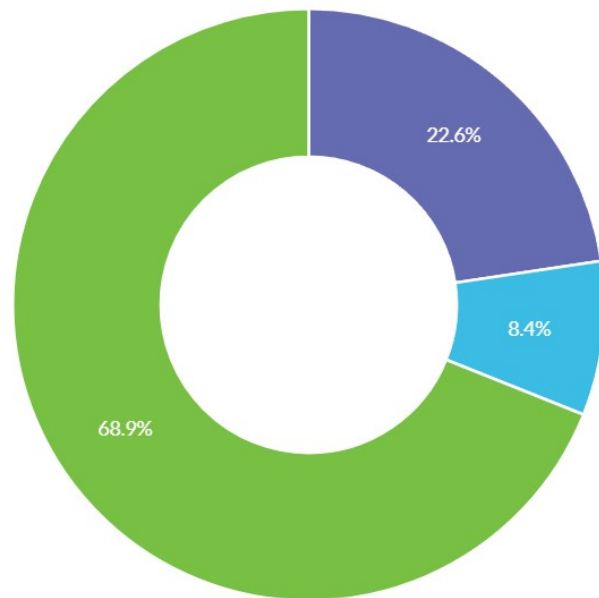
Choice	Total
● Kyllä / Ja	68
● Ei / Nej	119

5. Lämmitysmuototieto rakennuksista ovat ajan tasalla Basiksessa / Byggnadernas uppvärmingstyp har kompletterats i Basis



6. Kiinteistöjen minim tiedot on tarkistettu ja täydennetty Basiksessa / Minimiuppgifterna om fastigheter har kontrollerats och kompletterats i Basis





Choice	Total
Voimassa / Vi har ett gällande miljödiplom	43
Ei päivitetty / Miljödiplomet har inte uppdaterats	16
Harkittu laatia tai päivittää lähiaikoina / Vi överväger skaffa eller uppdatera miljödiplomet inom kort	131

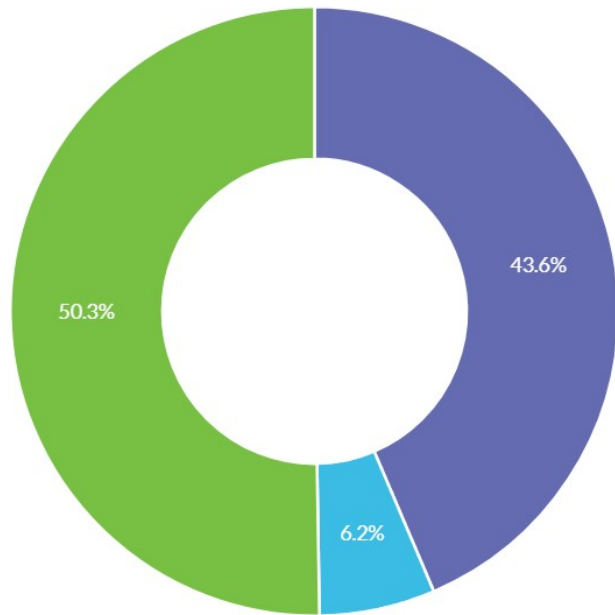
7.

ympäristödiplomin laatiminen on organisaatiossanne? / I vilket skede befinner sig miljödiplomet i er organisation?

Missä vaiheessa

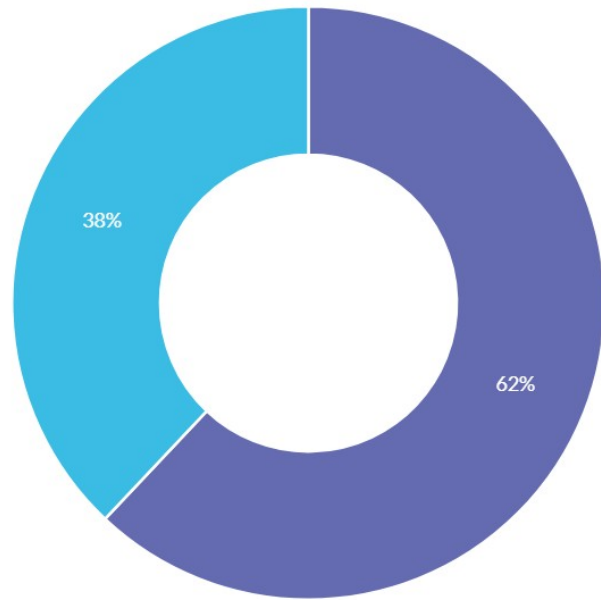
Tässä kohtaa tuli useita kommentteja, että yhtenä vaihtoehtona olisi "Ei laadittu". Kommenttien perusteella tiedotettiin seurakuntia ja pyydettiin tarkentamaan "harkittu" -vaihtoehtoa esseevastauksessa. / Vid det här laget fanns det flera kommentarer om att ett alternativ skulle vara "Inte förberedd". Utifrån kommentarerna informerades församlingarna och ombads att utveckla det "övervägda" alternativet i uppsatssvaret.

8. Missä vaiheessa kiinteistöstrategian laatiminen on organisaatiossanne? / I vilket skede befinner sig fastighetsstrategin i er organisation?

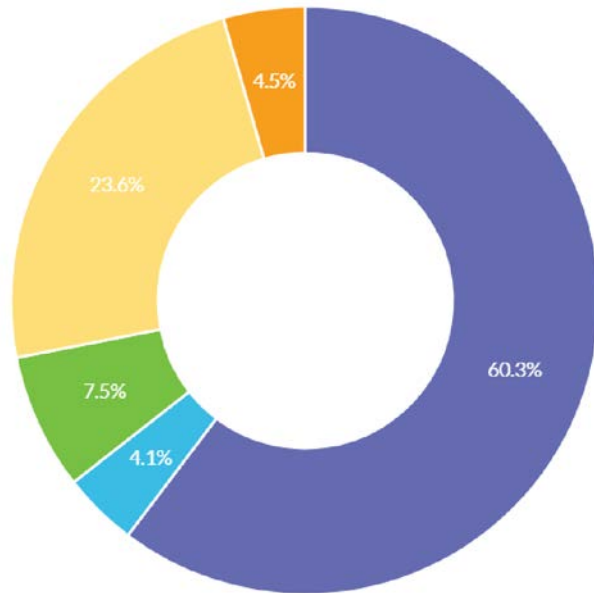


Choice	Total
● Voimassa / Vi har en gällande fastighetsstrategi	85
● Ei päivitetty / Fastighetsstrategin har inte uppdaterats	12
● Harkittu laatia tai päivittää lähiaikoina / Vi överväger utarbeta eller uppdatera fastighetsstrategin inom kort	98

9. Organisaation rakennuskannassa on tarpeettomia tiloja, joista voidaan luopua / I organisationens byggnadsbestånd finns obehövlige lokaler som kan avyttras



Choice	Total
● Kyllä / Ja	116
● Ei / Nej	71



Choice	Total
Kiinteistöjen ylläpito sekä johtaminen on organisoitu talousyksikön omilla resursseilla / Fastighetsunderhållet och fastighetsledningen har ordnats med den ekonomiska enhetens egna resurser	161
Kiinteistöjen ylläpito sekä johtaminen on ulkoistettu / Underhållet och ledningen av fastigheterna har lagts ut på entreprenad	11
Käytössämme on Granlund Manager – sähköinen kiinteistöjen toiminnanohjausjärjestelmä / Vi använder det elektroniska styrsystemet för fastighetsskötsel Granlund Manager	20
Kiinteistöjen ylläpito on puutteellista, sillä resursseja ei ole tarpeeksi käytettävissä / Fastighetsunderhållet är bristfälligt, eftersom resurserna inte räcker till	63
Tavoitteena on muodostaa kiinteistöjen huolto- ja ylläpito-organisaatio useamman seurakunnan/talousyksikön yhteiseksi / Målet är att bilda en organisation för skötsel och underhåll av fastigheter som är gemensam för flera församlingar/ekonomiska enheter	12

10.

huolto ja ylläpito. Mikä seuraavista vaihtoehdoista kuvastaa parhaiten organisaationne tilannetta? (voit valita useamman vaihtoehdon) / Skötsel och underhåll av fastigheter. Vilket av följande alternativ beskriver bäst din organisations situation? (Du kan välja flera alternativ)

Kiinteistöjen

11. Millaista tukea tai apua koette seurakuntanne tarvitsevan talotekniikan asiantuntijalta? Tässä kohdassa voitte esittää muitakin ajatuksia / Vilket slags stöd eller vilken hjälp upplever ni att er församling behöver av den sakkunniga inom husteknik? Annat ni vill framföra

Vastauksien luokittelu / Klassificering av svar	Lukumäärä / Antalet
Ei tarvitse / Behöver inte	55
Ei resursseja / Inga resurser	19
Kiinteistöstrategia / Fastighetsstrategi	33
Ympäristödiplomi/ Miljödiplom	22
Energiatehokkuus / Energieffektivitet	22
Energiakatselmus / Energisyner	28
Basis	10
Öljylämmityksestä luopuminen / Att frångå oljeuppvärmning	14
Koulutus ja tiedottaminen / Utbildning och information	17
Tutkimukset, rakennuttaminen ja valvonta, suunnittelu, hankinnat ja kilpailutukset / Undersökningar, byggande och tillsyn, planering, upphandling, konkurrens	48
Sisäilmaongelmat ja korjaukset / Inneklimat problem och reparationer	22
Päästölaskenta / Utsläppsberäkning	4

Rekrytointi / Rekrytering	13
Vakuutukset / Försäkringar	3
Kiinteistöjen ylläpidon toiminnanohjausjärjestelmä / Styrssystemet för fastighetsskötsel	14
Ylläpidon organisointi / Arrangemang i underhåll av fastigheter	15
Avustukset / Understöd	14
Tekninen tieto yleensä / Teknisk information i allmänhet	46
Prosessiohjeet / Process information	26

Yhteenveto: Viimeisen avoimen kysymyksen vastaukset osoittavat, että suurimmat tarpeet seurakunnissa kohdistuvat tekniseen osaamiseen, kilpailuttamisen ja rakennuttamisen asiantuntemukseen sekä kiinteistöjohtamisen prosessien hallintaan ja niiden kuvaamiseen. Vastanneista suurin osa kokee, että apua kiinteistöjohtamiseen liittyvissä asioissa ei tarvitse. Tähän ryhmään kuuluvat suuret seurakunnat ja seurakuntayhtymät.

HIILINEUTRAALI KIRKKO 2030

TALOTEKNISET TYÖPAJAT

RYHMÄ 3, PÄIJÄT-HÄMEEN JA HÄMEENKYRÖN ROVASTIKUN-
NAT

Aika: Perjantai 30.8.2024 klo 10.00–12.00

Paikka: Teams-kokous

Osallistujat: xxxx xxxxxxxxxx seurakunta
 xxxx xxxxxxxxxx seurakunta
 xxxx xxxxxxxxxx seurakunta
 xxxx xxxxxxxxxx seurakunta
 xxxx xxxxxxxxxx seurakunta
 Jari Poutiainen, Kirkkohallitus

Ohjelma on viitteellinen; voidaan esittää muutoksia ja asioiden käsitelyjärjestys on vapaa.

1. Kokouksen avaus ja esittelykierros
2. Jari Poutiainen, esittelydiat, mm. Hiilineutraali kirkko 2030 – yleisesittely, materiaalin läpikäynti
3. Työpajojen sisältö ja tavoitteet
4. Seurakuntien oman tilanteen esittely (tummennetuilla vuonna 2024 etusijalla olevat)

Seurakunnat esittelevät seurakunnan tilannetta seuraavien asioiden pohjalta:

- **Basis-järjestelmän tiedot**
- **kiinteistöstrategia ja PTS**
- **öljylämmityskohteista luopuminen**
- **sähköautojen latauspistokkeet kiinteistöille**
- viimeisimmät korjaukset 10 vuoden aikana rakennuksiin
- energian ja veden kulutus sekä energiatehokkuustoimenpiteet
- **ympäristödiplomi**

- hiilijalanjäljen laskenta
 - kiinteistöjen ylläpidon johtaminen
 - rakennuksista luopuminen (myynti/purku)
 - rakennusten käyttöaste ja tilatehokkuus
 - seurakuntaliitokset?
5. Kotitehtävät
- Mitä asioita lähdetään yhdessä kehittämään?
 - Miten seurakunnassamme voidaan edelleen tehostaa hiili-neutraalisuustavoitteiden saavuttamista?
6. Muut asiat
- lähitapaamiset ja seurakuntavierailut?
7. Seuraavan mahdollisen kokouksen aikataulu

Jari Poutiainen
Talotekniikan asiantuntija
Kirkkohallitus

ÖLJYSTÄ EROON -TYÖPAJA, KÄSITELLYT AIHEET

HIILINEUTRAALI KIRKKO 2030 - ÖLJYSTÄ EROON

Teams nro 1

Aika: Maanantai 4.11.2024 klo 10.00–12.00

Paikka: Teams-kokous

Kutsutut:

xxxx xxxxx seurakunta, talouspäällikkö
xxxx xxxxx seurakunta, talouspäällikkö
xxxx xxxxx seurakunta, kiinteistöpäällikkö
xxxx xxxxx seurakunta, talouspäällikkö
xxxx xxxxx seurakunta, kiinteistöpäällikkö

Ohjelma on viitteellinen; voidaan esittää muutoksia ja asioiden käsittelyjärjestys on vapaa.

1. Kokouksen avaus
2. Jari Poutiainen, esittelydiat, mm. Hiilineutraali kirkko 2030 – yleisesittely, materiaalin läpikäynti
3. Kyselyn tulokset
4. Seurakuntien oman tilanteen esittely öljylämmityskohteiden kannalta
5. Muut asiat
 - lähitapaamiset ja seurakuntavierailut
 - seuraavan kokouksen aiheet
6. Seuraavan mahdollisen kokouksen aikataulu

Jari Poutiainen
Talotekniikan asiantuntija
Kirkkohallitus

KIINTEISTÖSTRATEGIATYÖPAJA, NRO 1, KÄSITELLYT AIHEET

HIILINEUTRAALI KIRKKO 2030

Kiinteistöstrategia, työryhmän palaveri 1

Aika: Tiistai 22.4.2025 klo 9.15

Paikka: Teams-kokous

Osallistujat: xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 xxxx xxxxx seurakunta
 Jari Poutiainen, Kirkkohallitus, puheenjohtaja, sihteeri

1. Kokouksen avaus ja läsnäolijoiden kirjaus
2. Kokouksen tarkoitus ja sisältö lyhyesti
3. Teams-kanavan perustaminen, nimiehdotus: "Kiinteistöstrategiatyöryhmä 2025"
4. Kirkkohallituksen kiinteistöstrategiaprosessi, lyhyt esittely (esityslistan liite 1)
5. Osallistujien esittely ja kiinteistöstrategian tilannekartoitus

Eri seurakunnissa kiinteistöstrategiaprosessin tilanne on usein erilainen, se on aloittamatta, sitä on laadittu jonkin verran tai se on melkein valmis ja vaatii ulkopuolisen "auditoinnin"
6. Seuraavien palaverien ajankohdat:

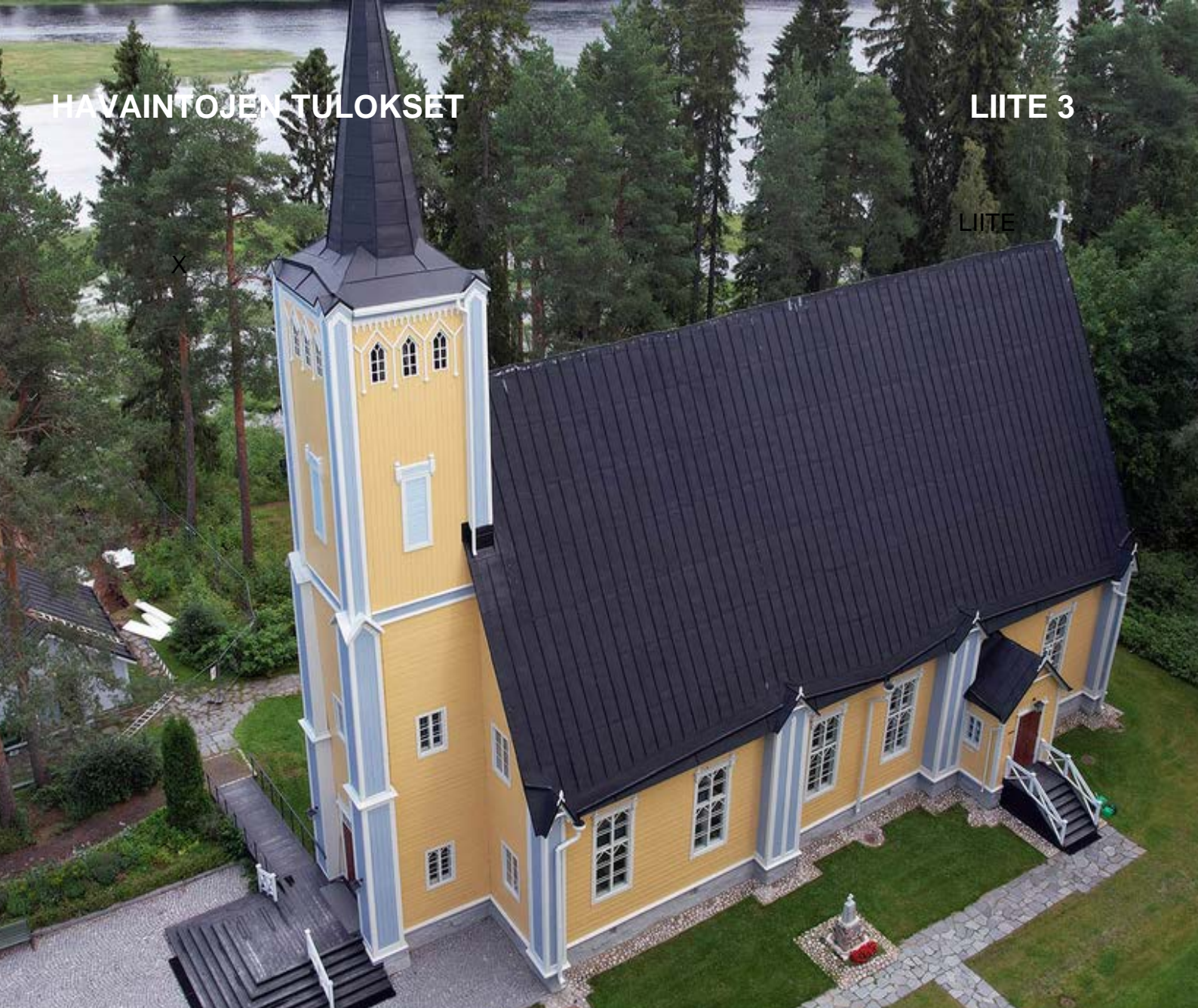
- Palaveri 2: Toukokuun viimeinen viikko, tavoite: Basis-tiedot täytetty, työryhmä perustettu. Tilannekatsaus.
- Palaveri 3: Elokuun viimeinen viikko, kiinteistöstrategian runko laadittu, tietoa kerätty. Tilannekatsaus.
- Palaveri 4: Lokakuun viimeinen viikko, kaikki tiedot kerätty ja koottu kiinteistöstrategiaan. Tilannekatsaus.
- Palaveri 5: Tarvittaessa.

7. Muut asiat

Jari Poutiainen
Talotekniikan asiantuntija
Kirkkohallitus

Liitteet

Liite 1. Kirkkohallituksen määrittelemä kiinteistöstrategiaprosessi



SEURAKUNTAKONSULTOINNIT

VUONNA 2024-2026

HAVAINTOJEN TULOKSET



Sisällys

1. JOHDANTO.....	3
2. HAVAINNOINNIN TULOKSET	4
2.1 Kiinteistöjohtamisen resurssit.....	4
2.2 Kiinteistöjen hoito ja kunnossapito.....	6
2.3 Sähköinen huoltokirja	7
2.4 Kiinteistöjen määräaika- ja viranomaistarkastukset	8
2.5 Hankinnat ja kilpailutukset.....	9
2.6 Kiinteistöstrategioiden laadinta.....	9
2.7 Tietojen dokumentointi	10
2.8 Päätöksentekokulttuuri	10
2.9 Viranhaltijoiden hankintavaltuudet.....	10
2.10 Käyttötarkoitusten muutosten, tilankäytön tehostamistarpeen arviointi ja rakennuksista luopuminen	11
2.11 Arkistot rakennusten luopumisprosessissa.....	12
2.12 Rakennusten purkaminen.....	13
2.13 Rakennustyypit ja rakennustekniikka.....	13
2.14 Talotekniikka	22
2.15 Kirkonkelloautomaatiikka.....	35
2.16 Laitoskeittiöt	36
2.17 Audiovisuaalinen tekniikka	37
2.18 Kiinteistöjen pelastussuunnitelmat ja paloturvallisuus	37
2.19 Kiinteistöjen lukitus- sekä rikosilmoitin- ja murtohälytysjärjestelmät.....	40
2.20 Kiinteistöjen esteettömyys	40
2.21 Energiatehokkuus.....	41
2.22 Öljylämmityksestä luopuminen ja siirtyminen käyttämään uusiutuvia energialähteitä hyödyntäviä järjestelmä.....	42
2.23 Sisäilmaongelmat	43
2.24 Rakennusten suojelu	45

1. JOHDANTO

Liite 3 on raportti, jossa kuvataan pienten ja keskikokoisten seurakuntien konsultointien aikana vuosina 2024–2025 tehdyt havaintojen tulokset. Tutkimuksen kappaleessa 3.4.2 esitettiin yhteenveto havaintojen tuloksista ja tämä liite esittää havaintojen tulokset laajemmin sekä järjestelmällisemmin ja sisältää havainnollistavia valokuvia. Raportti antaa kattavan kuvan pienten ja keskikokoisten seurakuntien tämänhetkisestä tilanteesta kiinteistöjohtamiseen ja sen omistamaan sekä hallinnoimaan rakennuskantaan liittyen. Kaikki havainnot liittyvät suoraan tai välillisesti kestävään kiinteistöjohtamiseen, kun kestävydessä mittareina ovat ympäristöllinen, sosiaalinen, taloudellinen ja kulttuurinen kestävyys. Seurakuntia maantieteellinen peitto kattoi koko Suomen, mukaan lukien Ahvenanmaa ja Lappi. Suurin seurakunta jäsenmäärältään oli noin 30 000 jäsenen seurakunta ja pienin 1307 jäsenen seurakunta. Seurakuntatalouksia, joissa konsultointi suoritettiin, oli yhteensä 77 kpl.

Havainnoinnit suoritettiin ilman järjestelmällistä asialistaa. Tärkeintä oli, että etukäteen eri seurakuntien kirjalliseen materiaaliin ja sähköpostikyselyihin perustuen muodostui vierailun teema. Tavoitteena oli kiertää kaikki seurakunnan rakennukset, tutustua seurakunnan toimintaan ja kiinteistöjohtamiseen sekä havaintojen ja työntekijöiden haastattelujen perusteella luoda kokonaiskuva Hiilineutraali kirkko 2030-strategian mukaisten tavoitteiden toteutumisesta.

2. HAVAINNOINNIN TULOKSET

2.1 Kiinteistöjohtamisen resurssit

Suurimpia ongelmia pienissä seurakunnissa on kiinteistöjohtamisen resurssien kohdentuminen talouspäälliköiden vastuulle. Talouspäälliköillä ei ole alan koulutusta, eikä välttämättä osaamistakaan johtaa kiinteistöjä ammattitaitoisesti ja suunnitelmallisesti. Osaaminen on lisäksi hyvin vaihtelevaa. Talouspäällikön tehtäviin kuuluu seurakunnan talouden ja hallinnon operatiivinen johtaminen. Vain muutamissa pienimmissä seurakunnissa tilanne oli jokseenkin hallussa, mutta vain niissä, joissa rakennuksia oli vain muutama. Ammattimainen kiinteistöjen ylläpidon johtaminen edellyttää vähintään rakennus- ja/tai talotekniikka-alan insinööri- tai teknikkotasoista korkeakoulutusta.

Taluspäälliköiden tehtävänkuvaa voisi sanoa sen olevan jokseenkin monipuolinen. Tehtäviin kuuluu vastata myös resursoinnista, henkilöstön rekrytoinneista ja perehdyttämisistä. Taloushallinto ja -suunnittelutehtäviin menee aikaa noin 70 % taluspäälliköiden työajasta. Ei siten ole ihme, että työaika ei riitä kiinteistöjen johtamiseen, sillä pelkästään kiinteistötoimiala tehtävineen on varsin laaja-alainen ja moniulotteinen.

Keskikokoisissa seurakunnissa kiinteistöpäällikkö johtaa kiinteistö- ja hautaustoimien sekä muiden kiinteistöjen, kuten metsänhoidon, toimialoja ja toimii esihenkilönä seurakuntamestareille ja suntioille, puutarhatyöntekijöille, kiinteistömestareille, erikoisammattimiehille ja muille kausityöntekijöille. Jos kiinteistöpäällikkö on virkasuhteessa, on hänellä johonkin rajaan saakka myös valtuudet päättää hankinnoista. Hän myös hoitaa omalle toimialueelleen kuuluvat rekrytoinnit ja perehdyttämiset. Työsuhteessa olevalla kiinteistöpäälliköllä ei ole delegoitu päätösvaltaa, mutta hän johtaa erillisiä hankkeita ja hankintoja sekä valmistelee päätösesityksiä viranhaltijoille ja luottamiselimille.

Virkasuhteisen kiinteistöpäällikön tehtävänkuva muodostuu tyypillisesti seuraavista tehtävistä ja osa-alueista:

- kiinteistöpalveluiden esimiehenä toimiminen

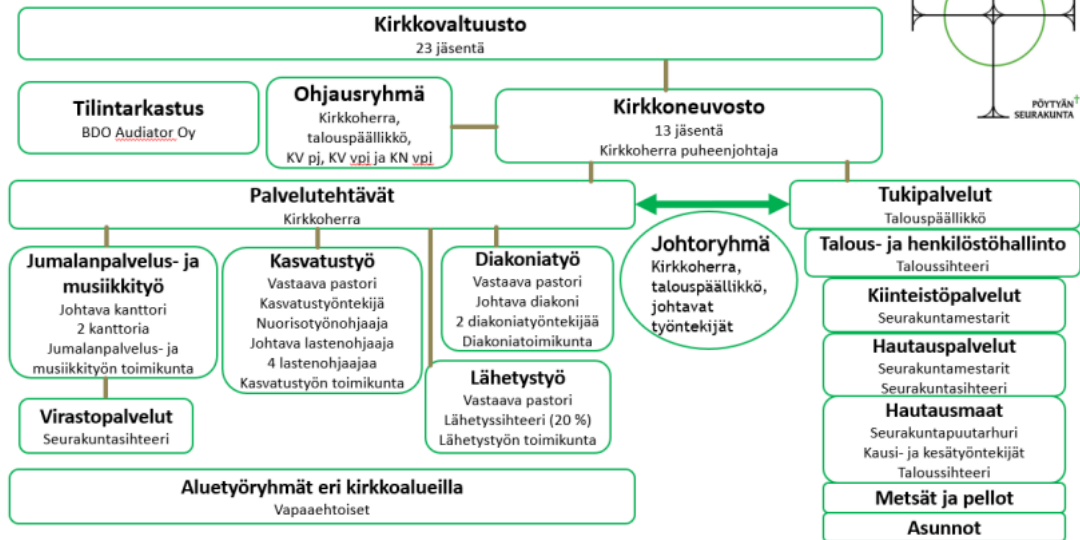
- kiinteistöstrategioiden laatiminen ja toteuttaminen
- kiinteistöjen ja asuntojen kunnossapito-, saneeraus- ja uudisrakennushankkeista vastaaminen sekä rakennuttamistehtävät
- hankkeiden ja korjausten kilpailuttaminen
- sähköisen huoltokirjajärjestelmän ylläpito ja huoltokirjojen koordinaointi
- määräaikaistarkastusten tilaaminen
- talousarvioiden ja tilinpäätösten sekä osavuosikatsausten valmistelu omalta toimialueeltaan
- viranhaltijapäätösten ja päätösesitysten valmistelu
- seurakunnan edustaminen kiinteistöalan tilaisuuksissa
- kiinteistötekniikan asioiden asiantuntijana toimiminen
- esittelijän tehtävät kirkkoneuvostossa omaan toimialaan kuuluvissa asioissa
- seurakunnan maankäyttö- ja kaavoitusasioiden valmistelu
- maa-alueiden ja kiinteistöjen kauppoihin liittyvien toimien ja asiakirjojen valmistelu ja laatiminen
- seurakunnan metsistä huolehtiminen metsästrategian mukaisesti
- seurakunnan valmiuspäällikkönä toimiminen

Kiinteistöpäälliköille suunnattu excel-taulukkomuotoinen kiinteistöjohtamisen vuosikello on esitetty [liitteessä 7](#). Taulukossa esitetään tarkemmin kiinteistöpäällikön tehtävät ja niiden arvoitu sijoittuminen yhden vuoden mittaisen aikaikkunan sisällä.

Kiinteistöpalveluiden sijoittuminen seurakuntaorganisaatiossa voidaan havainnollistaa seuraavassa esimerkkikuvassa, jossa on periaatekuva Pöytyän seurakunnan organisaatiokaaviosta. Pöytyän seurakunta on kooltaan keskikokoinen seurakunta, jolla jäseniä oli vuoden 2025 lopussa 6671, henkilöstöä 24, josta kiinteistö- ja kirkonpalvelustyöntekijöitä 4 ja hautausmaatyöntekijöitä 2. Rakennuksia vuoden 2025 lopussa oli 36 kpl, joista kaukolämmitteisiä 8 kpl, öljylämmitteisiä 3 kpl, maalämpökohteita 1 kpl, puulämmitteisiä 4 kpl, sähkölämmitteisiä 7 kpl ja kylmiä 13 kpl. Lämmitysmuoto vaikuttaa olennaisesti kiinteistötyöntekijän

tehtävien laajuuteen. Tässä raportissa ei oteta enempää kantaa kiinteistöhoitotyöntekijän tehtävien sisältöön.

Pöytyän seurakunnan organisaatiokaavio



Kuva 3.1. Esimerkkikuva Pöytyän seurakunnan organisaatorakenteesta (Stenroos, 2023, 20).

2.2 Kiinteistöjen hoito ja kunnossapito

Kiinteistöjen hoito ja huolto sekä kevyt kunnossapito on hoidettu suntioiden, seurakuntamestareiden ja/tai kiinteistötyöntekijöiden toimesta. Kesällä palkataan kausityöntekijöitä kasvillisuuden ja istutusten hoitoon hautausmaille. Suuremmat lumityöt ja ruohonleikkuut kilpailutetaan alueurakoina. Keskipokoisissa seurakunnissa on kiinteistötoimi -tulosalue ja pienemmissä ei ole erillistä yksikköä. Pienissä seurakunnissa kiinteistötyöntekijöiden kuluerät vyörytetään kiinteistötoimen kustannuspaikoille kirjanpidossa. Seurakuntamestari tai suntio huolehtii kirkollisten tilaisuuksien ja tilojen käytännön järjestelyistä, kuten kynttilöiden sytyttämisestä ja virsien numeroiden ripustamisesta. He valmistavat tiloja jumalanpalveluksiin, kasteisiin, vihkimisiin ja hautajaisiin, ottavat seurakuntalaisia vastaan ja auttavat heitä. Lisäksi vastuualueisiin kuuluu seurakunnan omistamien rakennusten ylläpito, kuten piha-alueiden hoito, sadevesikaivojen ja rännien puhdistukset, talotekniikan toimivuuden tarkistukset, kulutuslukemien tallentaminen,

vikailmoituksiin reagoiminen, liputukset jne. Yleensä seurakuntamestari ylläpitää myös sähköistä huoltokirjaa. Seurakunnissa voi olla kiinteistömestari ja seurakuntamestari, joiden tehtäväalueita on jaettu. Keskkikokoisissa seurakunnissa on yleensä jo kiinteistöpäällikkö, joka myös toimii seurakuntamestareiden ja puutarhatyöntekijöiden esimiehenä.

Kiinteistönhoito käsittää monipuolisesti eri kiinteistön ylläpidon hoidon ja huollon osa-alueita, mutta suntuilla ei ole alan koulutusta. Siksi vikatilanteet on hoidettu paikallisten talotekniikkayritysten toimesta. Aika monella seurakunnalla oli käytävissään joka tuttu paikallinen yritys tai henkilö, jolla on pitkä kokemus seurakunnan historian toiminnasta ja vaadittava ammattitaito joko LVI- tai sähköalan työtehtäviin ja korjauksiin. Muutamissa seurakunnoissa löytyi myös omalta henkilöstöltä pätevyksiä ja ammattitaitoa aikaisemmista työsuhteistaan. Yleisesti ottaen kiinteistötyöntekijöiden käytännön osaaminen rakennusten huoltoon ja korjauksiin liittyen oli hyvällä tasolla.

Yleistä on, että kaikista seurakunnista puuttui ns. restaurointialan pätevyksiä, jotka on tarkoitettu historiallisten ja suojeltujen rakennusten ylläpitoon ja korjauksiin. Kirkkohallitus on käynyt vuosittain kouluttamassa seurakunnan henkilöstöä restaurointiin liittyvissä asioissa. Vuonna 2026 Kirkkohallitus lisäksi järjestää yhdessä Metropolia ammattikorkeakoulun kanssa kiinteistöjohtamiseen erikoistuvan seurakunnille räätälöidyn tutkintomahdollisuuden, joka on laajuudeltaan 15 op. Koulutus on tarkoitettu lähinnä kiinteistövästävälle, kuten talouspäälliköille, joilla ei ole alan koulutusta. Koulutuksen sisältö on räätälöity Metropolian kiinteistöjohtamisen insinööriutkinnosta ja on niin ikään hyväksi luettavissa mahdollisia jatkoinsinööriopintoja varten. Koulutuksen nimi on ”Seurakunnille räätälöity kiinteistötalouden ja -kehittämisen diplomi”.

2.3 Sähköinen huoltokirja

Seurakunnilla noin 80 %:lla on käytössään sähköinen huoltokirja. Pienellä seurakunnalla ei ole perusteita hankkia raskasta järjestelmää. Jos kohteita on alle 5, pärjää aika hyvin perinteisellä excel-huoltokirjalla. Tärkeää kuitenkin on, että huolto on suunnitelmallista ja korjaukset kirjataan johonkin järjestelmään.

Seurakunnista löytyy eri huoltokirjajärjestelmiä; mm. Haahtela RES, Buildercom, Eners ja Ahjo. Yhä enenevässä määrin seurakunnat joko ottavat ensimmäistä kertaa tai vaihtavat olemassa olevan järjestelmän Granlund Manageriin, josta Kirkkohallituksella on puitesopimus Sarastian kanssa ja asiakasyhteisönä seurakunnat on oikeutettu liittymään puitejärjestelyyn.

Pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa ongelmallista on huoltokirjan käyttöönottovaihe ja räätälöinti rakennuksille sopivaksi. Tämän vuoksi huoltokirja on vielä vaihtelevasti käytössä ja yleistä on, että järjestelmä on jo olemassa, mutta sitä ei ole vielä osattu ottaa käyttöön, eikä siihen ole ollut resurssejakaan. Granlund tarjoaa tähänkin puitesopimuksen sisällä maksullisen käyttöönottovaiheen koulutuksen ja toiminnan käynnistämisen. Tällä tarkoitetaan perusperehdytyksen laajempaa palvelua, jossa eri rakennusten järjestelmien huoltosuunnitelmat ohjelmoidaan järjestelmään, luodaan tarvittavat kulutusmittarit ja koulutetaan kiinteistövastaavat siihen pisteeseen, että huoltokirjan käytössä saavutetaan tavoitteen mukainen hyöty. Lisäpalveluna edelleen Granlund Oy tekee myös kevyitä kuntokartoituksia seurakuntien rakennuksille. Näissä laaditaan PTS eli pitkän tähtäyksen suunnitelmat niille rakennuksille, joille sitä ei vielä ole tehty tai se on päivittämättä. Kaikkia rakennuksia ei edes kannata ohjelmoida järjestelmään, vaan pääasiassa lämmitetyt ja kylmät, suuremmat kohteet, jotka ovat seurakunnan käytössä, voidaan ohjelmoida järjestelmään. Samalla kiinteistöllä yleensä seurakunnilla on huonokuntoisia varastorakennuksia, jotka voivat olla lisätty järjestelmään, mutta niitä ei yleensä velvoiteta, kun laskutus tapahtuu kiinteistökohtaisesti.

2.4 Kiinteistöjen määräaikais- ja viranomaistarkastukset

Keskikokoisissa seurakunnissa määräaikaistarkastuksia ja viranomaistarkastuksia pääosin tilataan kiinteistöpäälliköiden toimesta, koska niitä edellytetään lainsäädännössä ja vakuutusyhtiöiden taholta. Pelastussuunnitelmat on laadittu vähintään paperisena versiona, tosin ne voivat olla päivittämättä. Suuremmissa seurakunnissa hyödynnetään tietojärjestelmiä, kuten Pelsu.fi -palvelua. Pienissä seurakunnissa tilaaminen talouspäälliköiden vastuulla, mutta tilaamiset on delegoitu seurakuntamestareiden tai suntioiden vastuulle. Näitä ovat paloilmoittimien

kuukausitarkastukset ja 3-vuotistarkastukset, sprinklerijärjestelmien tarkastukset, kylmälaitteiden tarkastus, sähköjärjestelmien 5-vuotistarkastukset, ilmanvaihtokanavistojen nuohous ja ilmanvaihtolaitteistojen määräaikaistarkastukset. Tämän lisäksi muita tarkastuksia ovat hissien määräaikaistarkastukset joka toinen vuosi ja sähköiset nosto-ovet.

2.5 Hankinnat ja kilpailutukset

Kilpailutukset hoidetaan sähköpostin välityksellä. Ainoastaan kansallisen kynnyksiarvon ylittävissä hankinnoissa käytetään Hilma-järjestelmää. Muutamalla keskikokoisella seurakunnalla oli käytössään ClouDia-kilpailutusjärjestelmä. Suuremmissa hankkeissa kilpailutetaan lähes poikkeuksetta ulkopuolinen rakennuttajakonsultti ja pääsuunnittelija johtamaan hankkeita. Vastuullisuuteen liittyviä hankintakriteerejä oli yleisesti seurakuntien hankinnoissa aika vähän. Tein tästä kyselyn vuonna 2025. Vastuullisuuteen kiinnitettiin enemmän huomiota, mitä suurempi seurakunta oli kyseessä. Tässäkin asiassa, mikä ei ole yllättävää, oli kyse samasta ongelmasta eli resurssien ja osaamisen puutteesta.

2.6 Kiinteistöstrategioiden laadinta

Kiinteistöstrategioita laaditaan yhä enenevässä määrin Kirkkohallituksen kiinteistöstrategiamallin mukaisesti. Kirkollisia rakennuksia hoidetaan suunnitelmallisesti kaikissa seurakunnissa muiden rakennusten kustannuksella. Pakollisia joko viranomaisten määräämiä korjaustoimenpiteitä tai äkillisiä vahinkokorjauksia joudutaan tekemään vuosittain kuitenkin jonkun verran. Noin kolmasosa pienissä ja seurakunnissa laadituista kiinteistöstrategioista on laadittu ulkopuolisen konsultin toimesta ja arviolta puolet niistä on laadittu konsulttien omille kiinteistöstrategiapohjille. Suuremmissa seurakunnissa toiminta on enemmän suunnitelmallisempaa, jolloin myös kuntoarviot ja pts-suunnitelmat laaditaan ja päivitetään sekä ohjelmoidaan taloussuunnitelmia sekä kiinteistöstrategioita varten. Pienissä seurakunnissa voi kiinteistöstrategia olla vain muutaman sivun pituinen, joka käytännössä sisältää seurakunnan omistaman rakennuskannan inventoinnin.

2.7 Tietojen dokumentointi

Seurakuntien dokumentointi on puutteellista ja se vaihtelee seurakuntien koosta riippumatta. Seurakuntien arkistosta löytyy paljon paperista dokumentaatiota, mutta ei kaikista rakennuksista. Osa löytyy myös sähköisenä. Tietoa löytyy verkolevyiltä, mutta tieto on hajanaista, eikä kansiorakenteita ja tiedostonimiä ole muodostettu selkeällä tavalla. Dokumentaatiota ei ole yleensä skannattu sähköiseen muotoon, eikä sitä ole siirretty siten mihinkään tietojärjestelmään tai verkolevyille. Keskikokoisissa seurakunnissa, joissa on kiinteistöpäällikkö, tiedonhallinta on selkeästi järjestelmällisempää ja sähköistä dokumentaatiota löytyy enemmän.

2.8 Päätöksentekokulttuuri

Päätöksentekokulttuuri seurakuntaorganisaatioissa, kuten kunnissakin, on byrokrattista ja vaihtelevaa. Kiinteistöjen tulevaisuuteen liittyvät suunnitelmat ovat monimutkaisempia prosesseja, mitä yksityisellä sektorilla. Päätöksentekokulttuuri jokaisessa seurakuntataloudessa on erilainen. Rakennuksiin liittyy paljon tunnearvoja ja muistoja, jotka vaikuttavat päätöksentekoon huolimatta siitä, että viranhaltijat olisivat valmistelleet asioita faktojen pohjalta. Asioiden pitkittyessä ne voivat lisätä merkittävästi viranhaltijoiden työkuormaa. Seurakunnan toiminnan jatkumisen turvaamiseksi, päätöksenteon tulisi perustua enemmän taloudellisiin realiteetteihin ja asioihin, joiden vaikutus ulottuu pitkälle tulevaisuuteen. Lähes kaikissa konsultoimissani seurakunnissa tunnistettiin tämä asia haasteeksi.

2.9 Viranhaltijoiden hankintavaltuudet

Seurakunnissa tehdään paljon erilaisia hankintoja. Seurakunnan viranhaltijoille on delegoitu päätösvaltaa hankintoihin, mutta hankintarajat ovat matalat. Rajat vaihtelivat 1000 € - 70000 €n välillä. Matalat hankintarajat toisaalta muuttavat toimintaa byrokrattisemmaksi, mutta toisaalta ne muodostavat hankinnoista demokraattisempia ja avoimempia. Yleensä seurakuntien hankinnoista määrätään hallintosäännöissä tai erillisissä hankintaohjeissa. Hankintaosaaminen rakennus- ja kiinteistöpalvelujen eri hankinnoissa oli vaihtelevaa. Suuremmissa

seurakunnissa tätä ongelmaa ei ole, sillä kiinteistöpäälliköillä on tarvittava osaaminen. Seurakuntayhtymissä voi olla myös oma hankintavastaava, hankintapäällikkö.

2.10 Käyttötarkoitusten muutosten, tilankäytön tehostamistarpeen arviointi ja rakennuksista luopuminen

Kirkkoihin on tehty paljon käyttötarkoituksen muutoksiin liittyviä korjaus- ja muutostöitä viimeisen 10 vuoden aikana. Yleensä muutostyö koskee kirkkosaleissa taaimmaisten penkkirivien poistoa, penkkien siirtämistä säilöön ja tilan muuttamista esimerkiksi kahvi- ja lasten leikkitiloiksi. Näissä yhteyksissä tarvitaan museoviraston yhteistyötä ja kannanottoa, koska kyse on poikkeuksesta aina olennaisesta muutoksesta näissä tapauksissa. Kirkkohallitus tekee lopulta päätöksen muutostyöurakasta Museoviraston antaman lausunnon perusteella, jos kyse on olennaisesta muutoksesta. Kirkot ovat jokainen ainutlaatuisia, sillä yhtään samanlaista kahta kopiota ei niistä ole. Jokainen muutostyö joudutaan siten suunnittelemaan samaa prosessia noudattaen, mutta kuitenkin perehtymällä tarkkaan kirkon ominaispiirteisiin, historiaan, rakentamistekniikkaan ja tilajaotteluun. Kivikirkkoissa voi olla paljon hyödynnettävää tilaa kellarissa, mutta joiden muutostyö esimerkiksi toimistokäyttöön voi olla erittäin haastavaa toteuttaa kyseessä olevaan käyttötarkoitukseen sopivaksi siten, että se samalla täyttää nykyvaatimukset, kuten esteettömyyden ja sisäilmaolosuhteet. Mikäli näihin korjauksiin lähdetään, on järkevää samalla tutkia rakennusta enemmän ja tehdä peruskorjauksia sekä energiatehokkuusparannuksia.

Rakennusten luovutuksiin liittyvät ”sopeutustoimet” kohdistuvat lähinnä seurakuntakeskuksiin ja -taloihin, pappiloihin ja leirikeskuksiin. Tilanteessa, jossa kiinteistöstä tullaan luopumaan, selvitetään mahdollisuus kehittää kiinteistö muuhun tuottavaan käyttöön ennen luopumista. Vanhat kansallisromanttiset kookkaat hirrestä rakennetut pappilarakennukset ovat yleensä muutettavissa majoitus- ja ravintolakäyttöön, joissa voidaan järjestää erilaisia juhlia. Asumistarkoitukseen ne ovat liian suuria huolimatta siitä, että ne on alun perin rakennettu kirkkoherroja varten asumiskäyttöön. Lisäksi toimenpiteet vaativat käyttötarkoituksen muutoksen, jossa sitä haetaan joko poikkeusluvalla tai asemakaavamuutoksella.

Tonteilla on lisäksi muutamia kookkaita oheisrakennuksia, jotka nostavat ylläpidon kustannustasoa korkeammalle. Vanhemmat pappilat ovat yleensä asema-kaavoissa suojeltuja ja/tai kuuluvat vähintään valtakunnallisesti rakennettuihin merkittäviin kulttuuriympäristöihin. Kirkkorakennuksen penkkirivien poistaminen on yleisin monikäyttöisyyttä lisäävä toimenpide, mihin on haettu lupaa. Toimistotiloiksi vanhat kirkkorakennukset soveltuvat huonosti. Seurakuntakeskuksia ja -koteja on yleensä muutettu siten, että osa tarpeettomasta tilasta on purettu ja rakennuksen tilajakoa muutettu nykytoimintaa paremmin palvelevaksi.

Seurakunnissa on jo paljon luovuttu rakennuksista tai luopumiset on kirjattu kiinteistöstrategiaan eli selvästi asioiden eteen tehdään jo töitä tilakannan tehostamiseksi. Luopumisprosessit ovat ainoastaan hitaita. Ensisijaisesti luopumisella tarkoitetaan rakennusten myymistä. Myynti voi olla haasteellista rakennuksen sijainnin, kunnon ja suojelustatuksen vuoksi. Tämän vuoksi on tiloja päätetty läheteä kehittämään edelleen, jolloin koko rakennus on peruskorjattu tai osa siitä on purettu ja jäljelle jäävä osa muutettu vastaamaan paremmin nykyhetken tarpeita. Noin puolet luopumistapauksista ovat olleet rakennusten purkamisia. Kuten kunnissakin, seurakunnissa pohditaan myös purkamisen kustannuksia, jotka ovat suhteellisen merkittävät seurakunnan toiminnan kantokykyyn nähden. Lisäksi, jos rakennuksella on kirjanpitoarvoa, on se poistettava kokonaan, mikä pienentää tilikauden tulosta.

2.11 Arkistot rakennusten luopumisprosessissa

Yksi haaste rakennuksista luopumisten yhteydessä ovat arkistot ja niiden sisältö. Arkistolaki on muuttunut tiukemmaksi ja seurakunnilla on paljon pysyvästi säilytettävää aineistoa. Toisaalta nykyisin pysyvästi säilytettävä aineisto voidaan digi-toida säilytettävään muotoon, mutta aineiston muuttamisprosessi voi olla pitkä ja raskas sekä kallis. Siirrettäessä aineistoja on varmistuttava, että jos aineisto on alun perin ollut sisäilmaongelmaisessa rakennuksessa, ei mahdollisesti mikro-beja sisältäviä materiaaleja siirretä uuteen paikkaan. Tämä voidaan todeta tutkimuksilla. Aineisto näissä tapauksissa kannattaa joka tapauksessa puhdistaa huolellisesti. Myös arkistotiloille on omat vaatimuksensa arkistolaisissa. Tilojen pitää olla paloturvalliset ja tiloissa on oltava vakaat olosuhteet. Seurakunnilla toki

on materiaalia, joka on vaikeasti muutettavissa digitaaliseen muotoon, kuten suu-remmat kehystetyt historialliset valokuvat, kangaspäällysteiset koristeaihiot ja -kuvat sekä kirkon kirjat.

2.12 Rakennusten purkaminen

Vanhan rakennuskannan korjaamatta jättäminen yhdessä esimerkiksi 1970–1980-luvuille sijoittuvien tyypillisten rakennusvirheiden kanssa on johtanut usein sisäilmaongelmiin ja sitä kautta kosteus- ja homevaurioihin. Niissä seurakunnissa, joissa on esimerkiksi 5 vuoden sisällä investoitu paljon uuteen talotekniikkaan, on sinänsä harmillista, jos myöhemmin todetaan rakennuksen kantavan rungon olevan niin huonossa kunnossa, että sen korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa, eikä välttämättä teknisesti mahdollistakaan. Vaihtoehtona on tällöin purkaminen tai koko kiinteistön myynti purkukuntoisen rakennuksen kanssa. Seurakunnissa teetetään poikkeuksetta aina asbesti- ja haitta-ainekartoitukset korjaus- ja muutostöiden sekä purkamisen yhteydessä tai ne sisällytetään johonkin muun tutkimuksen yhteyteen. Purkuprossien toteuttamiseen – suunnitteluun ja valvontaan – on käytetty ulkopuolisia rakennuttajakonsultteja. Kuten todettua, purkamisen esteinä ja hidasteina ovat päätöksenteko sekä kalliit purkukustannukset ja mahdollisesti jäljellä oleva tasearvo.

Rakennuksen suojelustatus estää myös rakennuksen purkamisen ja ennen purkuluvan hakemista on pyydettävä lausuntoa museovirastolta. Asemakaavoitetuilla alueilla purkamiseen tarvitaan poikkeuslupa tai asemakaavan muutos. Kirkot ovat kirkkolailla suojeltu ja purkamiskynnys on korkea. Purkamisen etenemisen prosesseja pitkittävät pyydettävät lausuntokierrokset ja valitusoikeudet. Nykyisin tosin valitusprosessit on otettu huomioon uudessa rakentamislaisissa ja prosesseissa.

2.13 Rakennustyytit ja rakennustekniikka

Rakennustekniikka seurakuntien omistamissa rakennuksissa on hyvin vaihtelevaa; on puu- ja kivikirkkoja, kylmiä ja lämpimiä, ns. yhdistelmärakennuksia, joissa on seurakuntakeskus ja siunattu kirkkorakennus samassa yhteydessä. Lisäksi seurakunnat omistavat seurakuntataloja, pappiloita, leirikeskusrakennuksia,

huoltorakennuksia, wc-tiloja, varastorakennuksia ja osakekiinteistöjä rivi- ja kerrostaloissa. Seurakunnat toimivat myös vuokratiloissa. Rakennusten valmistuspäivä sijoittuu eri aikoihin, eri vuosisadoille ja -vuosikymmenille, joten kiinteistöjohtamisen näkökulmasta niiden ylläpito kokonaisuutena on vaativampaa. Rakennusmateriaaleina on käytetty puuta, tiiltä, betonia, terästä ja kuparia. Rakentamistekniikka vaihtelee paljon eri aikakausittain.

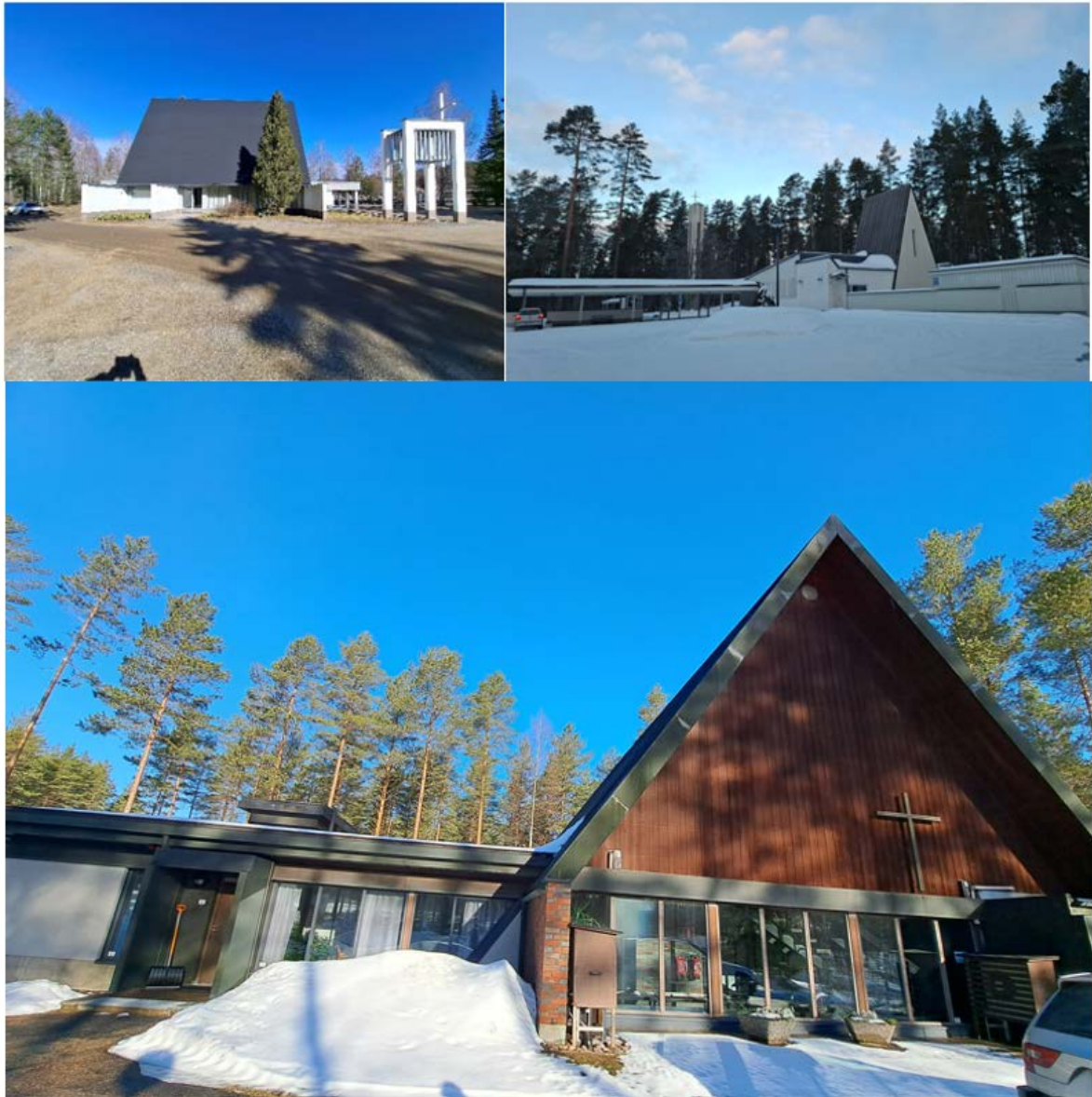
Seuraavissa kuvissa esitetään seurakuntien omistamia erilaisia rakennustyypppejä.



Kuva 3.2 Kuvia erityyppisistä kirkoista. Oikealla ylhäällä on ns. yhdistelmä-rakennus, jossa puolet rakennuksesta on kirkkolailla suojeltua kirkkoa ja toinen puoli seurakuntataloa.



Kuva 3.3 Kuvia kellotapuleista



Kuva 3.4 Kuvia seurakuntien siunauskappeleista.



Kuva 3.5 Kuvassa hautakappeleita.



Kuva 3.6 Erityyppisiä seurakuntien rukoushuoneita.



Kuva 3.7 Kuvissa eri vuosikymmenten pappiloita.



Kuva 3.8 Esimerkkikuvia seurakuntarakennuksista. Vasemmalla ylhäällä seurakuntakeskus, oikealla seurakuntakoti ja alhaalla seurakuntatalo.



Kuva 3.9 Vasemmalla esimerkkikuva leirikeskuksen päärakennuksesta, keskellä majoitusrakennus ja vasemmalla hirsirakenteinen saunarakennus.



Kuva 3.10 Seurakuntien varasto- ja huoltorakennuksia



Kuva 3.11 Vainajakylmiöiden tiloja. Vasemmanpuoleisessa kuvassa kylmäkaapit, jossa vasen kaappi on pakastusta varten. Oikeanpuoleisessa kuvassa vanhanaikainen pakastehuone, jossa höyrystinpatteri on kylmiön katossa.

Rakennusteknisiä korjauksia tehdään paljon suojelurakennuksiin – laki ja suojelumääräyksetkin sitä myös edellyttävät. Näitä ovat julkisivujen, ikkuna- ja ovipuitteiden sekä ovien ja vesikattojen huoltomaalaukset sekä -korjaukset, räystäiden vesienohjausjärjestelmien, huoltosiltojen ja tikkaiden korjaukset, paanukattojen tervaukset, salaojitukset ja patolevytykset sekä lisälämmöneritykset. Korjaukset

ovat luonteeltaan perusparannuksia ja peruskorjauksia. Harvemmin toteutetaan suurempia korjauksia samaan aikaan, vaikka tarvetta niille olisi. Seurakunnan muihin tiloihin ja rakennuksiin rakennusteknisiä korjauksia tehdään harvemmin.

Kirkkoja on Suomessa paljon rakennettu korkeiden kukkuloiden ja rinteiden päälle hautausmaiden viereen. Kosteusteknisesti tämä järjestely on toimiva vieläkin. Kirkot ovat monimuotoisia ja ainutlaatuisia rakennuksia, joita yhdistää korkea tilavuus kirkkosalin suuruuden vuoksi. Kirkoissa on kaikissa sakasti ja tekninen tila, joissakin on wc-tilat ja inva-wc:t, morsiushuone ja erilaista säilytystilaa. Alun perin kylmiksi rakennettuihin kirkkoihin on 1900-luvulla alettu rakentamaan lämmitysjärjestelmiä, minkä vuoksi yhtälö on haasteellinen. Haasteellista se on vieläkin, sillä suojelumääräykset eivät edistä teknisten ratkaisujen muuttamista lämmitetyille tiloille suotuisaksi. Termodynaamiset ominaisuudet lisäksi muuttuvat, minkä vuoksi olosuhteiden hallinnasta tulee paljon haastavampaa, jolloin tekniikkaa yleensä tarvitaan lisää. Kirkoissa on paljon kattopinta-alaa ja jyrkkyyttä, materiaalina usein sinkitty teräspelti, paanu, paanu ja tiili. Sadevesien poisohjaus on rakennettu kaikkiin kirkkoihin. Puukirkot ovat hirsisiä ja lautavuorattuja. Luonnonkivistä rakennettua kirkkoja on paljon Etelä-Suomessa ja tiili on yleinen rakennusaine kirkoissa. Betonisia kirkkoja on rakennettu 1970-luvulla, mutta ne eivät ole kovin yleisiä. Uudet kirkkorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan moderneja, vaikkakin niissä on sisätiloissa tilajakaumiltaan ja mittasuhteiltaan samalaisia piirteitä.

Muita seurakunnan omistamia rakennustyyppejä ovat kellotapulit, seurakuntatalot joko kirkkojen kanssa kytketyt tai kytkemättömät, siunauskappelit, leirikeskusten rakennukset, hautakammiot, rukoushuoneet, pappilat, kanttorilat, huoltorakennukset, varastot, krematoriot, vainajien kylmäsäilytystilat, saunarakennukset, navetat, perunakellarit ja aitat. Vainajien säilytystilat voivat sijaita kaikissa toiminnallisissa rakennuksissa, jotka ovat hautausmaiden lähellä; kirkoissa, kellotapuleissa, seurakuntataloissa, huoltorakennuksissa ja kappeleissa. Vanhat hautakappelit eivät ole käytössä ja yleisin kylmätilan sijainti on erillisessä huoltorakennuksessa, jossa sijaitsevat myös hautausmaiden työntekijöiden sosiaali- ja taukotilat. Seurakuntarakennuksista suurin osa on rakennettu 1950-luvulta lähtien. Rakennukset ovat muodoltaan tyypillisiä tasakattoisia toimistorakennuksia,

joissa katteena on yleisimmin huopa. Piha-alueita on vaihtelevasti salaojitettu, eikä valumavesien ohjaukseen ole kiinnitetty muutenkaan paljon huomiota. Huoneita on paljon. Seurakuntasali on tiloista suurin ja yleensä arkkitehtuuriltaan muusta rakennuksesta poikkeava. Se voi olla kulmikas tai laskeva pulpettikattoinen. Pääjulkisivua koristaa korkeat ikkunaruuudut ja alttari on yleensä sijoitettu seurakuntasalissa itään. Kirkoissa ja osin ja siunatuissa seurakuntatalojen saaleissa alttari onkin yleensä itäsuunnassa, sillä itä symboloi auringonnousua ja Jumalan valoa, ja se on nähty rajana taivaan ja maan välillä (Wikipedia). Yleisimmät rakennusmateriaalit ovat tiili, betoni, puu ja teräs sekä katemateriaaleista tiili, teräs ja huopa. Yhteistä kaikille seurakuntataloille on, että tilojen monikäyttöisyyttä on suunnitteluvaiheessa pohdittu jo 1960–1970-luvuilla; suuri seurakuntasali on jaettavissa kahdeksi eri tilaksi väliverhon avulla. Tilatehokkuus on toisaalta jäänyt vain haaveeksi.

Seurakunnilla on vielä paljon leirikeskuksia Suomessa. Leirikeskukset sijaitsevat yleensä luonnon helmassa järven, veden tai jokisuiston rannalla ja sinne johtava tie voi olla lopussa kapea yksityistie. Leirikeskuksia pyritään käyttämään ja vuokraamaan ulos myös ympäri vuoden, mutta pääasiassa ne ovat tarkoitettu rippukoululeirejä varten kesäkausina toukokuusta elokuuhun. Leirikeskuksen alueella sijaitsee päärakennus ja erilliset majoitusrakennukset, huoltorakennuksia, aittoja, grillikotia, riihikirkkoja, ulkoilmakirkkoja sekä rantasauna. Päärakennuksessakin voi olla on majoitustiloja. Majoitusrakennuksissa huoneita on ollut paljon, ja tyyppillisesti ne on rakennettu 4–5 hengen huoneiksi. Suihkut ja wc-tilat ovat yhteisiä. Uudemmissa majoitusrakennuksissa huonekoko on pienempi ja niissä on omat WC-tilat. Huoneiden lisäksi päärakennuksessa on takkahuone, suurtalouskeittiö ruokasaleineen, kaksi saunaa, pienryhmätiloja ja kokoustila 40 hengelle. Rantasaunalta löytyy kaksi saunaa ja erilliset pukeutumis- ja suihkutilat, sekä takkahuone. Leirikeskusta ympäröi monipuoliset ulkoilualueet. Usean päärakennuksen tai majoitustilan yhteydessä voi olla myös takka, mikä ei juurikaan missään niistä ole käytössä. Muiden ei-suojeltujen rakennusten ohella leirikeskuksistakin pyritään pääsemään eroon, sillä niiden käyttöaste on yleensä matala ja suunta on laskeva. Leirikeskukset ovat kannattavampia ainoastaan suuremmissa seurakunnissa ja -yhtymissä, jotka myös vuokraavat tiloja ulkopuolisille ja muille seurakunnille. Leirikeskuksia voi vuokrata erilaisten koulutus- ja vapaa-ajan

tapahtumien järjestämiseen kaupungille, kunnille, yrityksille sekä muille seurakunnille ja kristillisille järjestöille. Myös yksityishenkilöt voivat vuokrata leirikeskusta esim. perhejuhlien järjestämiseen.

Huoltorakennuksia ja varastoja on kappalemääräisesti seurakunnissa eniten. Huoltorakennuksia tarvitaan tarvikkeiden ja työkalujen, työkalujen, kuten traktoreiden, kaivinkoneiden, ruohonleikkureiden säilytyksessä sekä niiden huoltamisessa. Huoltorakennuksissa sijaitsevat hautausmaan työntekijöiden sosiaali- ja taukotilat ja niissä voi olla hautausmaan asiakas-wc:t tai autotalli. Huoltorakennukset eivät yleensä ole kylmiä, mutta varastorakennukset voivat olla. Huoltorakennusten yhteydessä voi olla ruumishuoneista eli vainajien kylmäsäilytystiloja sekä lämpökeskuksia, joista lämpö johdetaan aluelämpönä alueen muihin rakennuksiin. Varastorakennuksia on kappeleiden, kirkkojen, seurakuntatalojen ja hautausmaiden sekä huoltorakennusten yhteydessä. Huoltorakennukset ovat yleensä puurakenteisia, teräspeltikatteisia rakennuksia. Ne ovat välttämättömiä lisärakennuksia, jotka yleensä luokitellaankin kiinteistöstrategiassa säilytettäväksi rakennuksiksi.

2.14 Talotekniikka

Talotekniikka on suurimmassa osassa seurakuntien omistamia rakennuksia vanhanaikaista - käyttöikänsä päässä tai sen ohittanutta laitekantaa. Yleisin lämmitysmuoto on kaukolämpö ja toiseksi yleisin sähkö. Suurimmat korjaustarpeet liittyvät ilmanvaihtokoneisiin, lämmönjakokeskuksiin ja sähkökeskuksiin.

Noin puolet konsultoinein aikana tarkastetuista kirkoista olivat vesi- ja viemärijärjestelmän piirissä, ja niissä oli myös yleensä sprinklerijärjestelmä. Noin 70 % seurakuntien omistamasta rakennuskannasta oli tehty jonkinlainen talotekninen peruskorjaus, mutta ei täydellistä. Kaukolämpökeskus oli uusittu tarvittavine ohjaus- ja säätölaitteineen tai koko ilmavaihtojärjestelmä oli uusittu. Erittäin harvoissa tapauksissa ne olivat molemmat toteutettu yhtäaikaan. Lämmönjako sekä vesi- ja viemärijärjestelmäremontteja oli tehty vielä harvemmin ja yleensä ne oli tehty silloin, kun vesivahinko jossakin kohtaa rakennusta oli sattunut. Noin 5 % seurakunnista

oli uusittu sähköjärjestelmä TN-S -järjestelmään. Tyypillistä lisäksi on, että kaikilla taloteknisillä erillisjärjestelmillä on oma automatiikka, joka ei ole keskitetty.

Sähköjärjestelmät ja johtotiet tulisi kaikissa kirkollisissa rakennuksissa kartoittaa kaikkien rakennusten osalta, sillä sähköjohdot, varsinkin pikitekstiileristeiset, vanhemmuuttaan hapertuvat ja haurastuvat ja ovat itsessään tulipaloriski. Suurimpia hankaluuksia saneerattavissa kirkoissa ovat aiheuttaneet sähköjohtotiet. Johdot voivat olla niin huonokuntoisia, että niitä ei pysty enää käyttämään. Voi myös olla, että olemassa olevaan putkitukseen ei pystytä vaihtamaan uusia johtoja ja tämän vuoksi joudutaan suunnittelemaan ja asentamaan uudet johtotiet

Pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa ilmanvaihtojärjestelmän korjauksia on tehty jonkin verran. Järjestelmän käyttöikä on yleensä noin 30 vuotta. Energiatehokkuuden kannalta on tärkeää, että ilmanvaihtokanavistot nuohotaan säännöllisesti. Asuinrakennuksissa on ollut ohjeellinen nuohousväli 10 vuotta, toimistotiloissa 5 vuotta ja keittiötiloissa 1 vuosi. Kanaviston nuohouksia oli myös toteutettu vaihtelevasti. Kirkkotiloihin ei ole yleensä rakennettu erillistä ilmanvaihtoa. Monessa kirkossa on lämmönjakomuotona puhallinlämmitys, jossa kirkon viereen maan alle on ahtaaseen tilaan mahdutettu öljykattila, kierrätysilmakone ja lämmityspatterit. Jos rakennus on muutettu kaukolämpöön, samassa tilassa ovat myös lämmönsiirtimet. Ilmavesi- tai maalämpöpumppuja ei saa mahdutettua näin pieniin tiloihin ja niille on täytynyt suunnitella muut erilliset tilat. Lämmin ilma puhalletaan kirkkosalin seinän vieressä lattioissa olevien pääte-elimien kautta ja joissakin tapauksissa kierrätetään seinillä olevien poistoilma-aukkojen kautta. Ilmämäärä on yli 10000 m³:n kirkkosaleissa erittäin suuri, samoin on lämmitysenergian määrä. Järjestelmä ei ole energiatehokas, mutta se mahdollistaa tilan nopean lämmittämisen tilaisuuksia varten. Tyypillisesti kirkoissa on laskettu sisälämpötilaa ja peruslämpö pidetään 13–15 C-asteessa. Kaikista tyypillisin lämmönjakomuoto kirkkosaleissa ovat penkkien alle sijoitetut putkipatterit, jotka voivat olla vesikiertoisia tai varaavia. Varaavissa pattereissa on täytteenä hiekkaa. Vesikiertoista lämmönjakotekniikkaa käyttäviin kirkkoihin on voitu asentaa myös seinän viereen joko sähköpatterit tai vesikiertoiset lämmityspatterit. Ilmavesi- ja maalämpöpumppujärjestelmä tarvitsee vesikiertoisen lämmönjaon, minkä rakentaminen on suhteellisen kallista. Tästä johtuen kirkkojen energiatehokkuutta on

parannettu lisäämällä ilmalämpöpumppuja ympäri kirkkosalia. Ilmavesi- ja ilma-
lämpöpumput tarvitsevat lauhtumisprosesseja varten ulkoyksiköt ja yleensä sekä
sisä- että ulkoyksiköiden sijoittelun kanssa on aina haasteita kirkkojen suojelusta-
tuksesta johtuen. Muita sähkötekniisiä järjestelmiä on kirkkorakennuksissa vä-
hemmän. Sakastiin ja muihin tiloihin johtava turvavalaistusjärjestelmätekniikka on
pääosin vielä käyttökelpoista, mutta yleiskaapelointijärjestelmä kaipaa päivittä-
mistä. Rakennuksen sisäverkkojen uusiminen kannattaa toteuttaa muun sähkö-
järjestelmäremontin yhteydessä. Sähköjärjestelmät yleensä ovat kirkkoraken-
nuksissa yleisesti vanhanaikaisia ja käyttöikänsä ohittaneet. Sähkökeskukset ja
jakelujärjestelmä voivat olla peräisin jopa 1960-luvulta, jolloin erillistä suojamaa-
doitusjohdinta ei ollut TN-C -järjestelmissä, vaan suoja- ja nollausjohtimet olivat
yhdistetty. Järjestelmän sähköisku- ja tulipalovaarariski on sen vuoksi paljon kor-
keampi. Sittemmin 2000-luvulla on sähköjärjestelmiä tai niiden osia alettu muut-
taa TN-S -järjestelmiin, kun keskuksia on uusittu ja asennettu vikavirtasuojakyt-
timiä. Sähköjohtimia ei ole uusittu, mutta niiden kapasiteetti tarkastetaan mittaa-
malla aina, kun uuteen sähköjärjestelmään siirrytään.

Valaisimia on uusittu suhteellisen paljon LED-valaistukseen. Muutamissa kirkko-
rakennuksissa oli vielä käytössä kattokruunujen yhteydessä palavat kynttilät,
mikä on merkittävä paloturvallisuusriski.

Seurakuntatalojen LVIS-tekniikkaa voisi verrata nykyajan toimistorakennuksiin;
rakennukset lämmitetään yleensä kaukolämmöllä, öljyllä tai sähköllä, ilmanjako-
järjestelmä on hajautettu, laitoskeittiölle on järjestetty oma ilmanvaihto. Ilman-
vaihtokojeissa on yleensä lämmityspatterit, mutta ei lämmöntalteenottolaitteistoa.
Noin puolessa konsultoimissani seurakuntien seurakuntataloissa oli ilmanvaihto-
järjestelmän yhteydessä lämmöntalteenottokoje, joko levylämmönsiirtimellä, ken-
nolla tai glykolipiirillä varustettuja. Seurakuntataloja on joskus lämmitetty puulla
ja kellaritila voi sen vuoksi olla kookas, koska puutavaralle on pitänyt olla run-
saasti säilytystilaa. Lämmönjakojärjestelmänä ovat olleet vesikiertoiset yksilevyi-
set teräspatterit, joita myöhemmin on muutettu 2-levyisiksi.



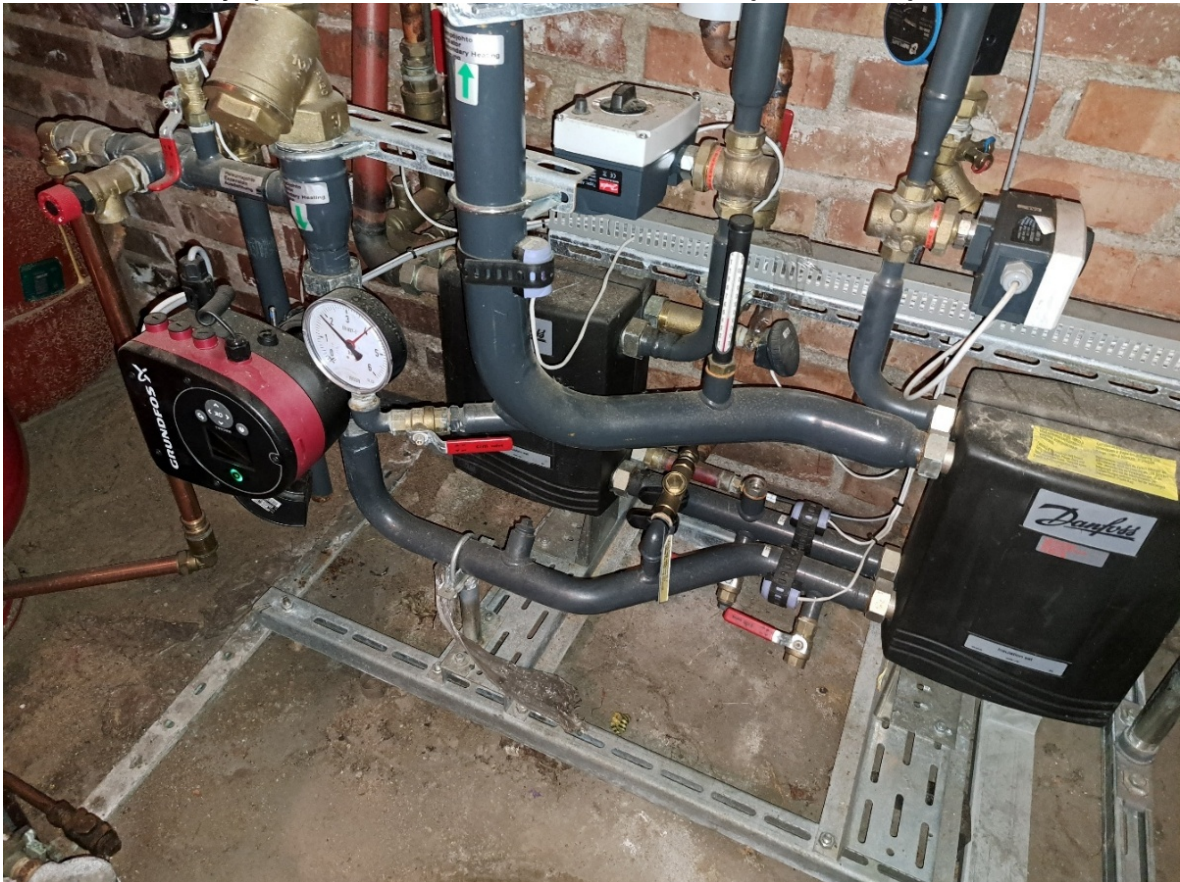
Kuva 3.11 1850-luvulla valmistunut kookas kivikirkko, jonka kellaritilassa on suuri IV-järjestelmän kojeisto. Kuvassa kirkkosalin IV-kone ja ohjeislaitteistoa. Laitteisto on asennettu v. 2010 peruskorjauksessa. Oikealla tyypillinen kirkon paloilmotinkeskus, joka sijaitsee yleensä pääsisäänkäynnin edessä eteistilassa.



Kuva 3.12 Vasemmalla alhaalla IV-konehuoneen sisäänkäyntiovi ja alhaalla oikealla kirkkosalin tulopuhalluselimen sijoituspaikka, josta lämmin ilma puhalletaan sisälle. Ylhäällä molemmat kuvat IV-konehuoneesta.



Kuva 3.13 Kuvia seurakuntakeskuksen IV-konehuoneesta ja IV-kone, jossa keskellä lämmityspatteri. Oikealla IV-kone, TK2:n taajuusmuuttaja.



Kuva 3.14 Esimerkkikuva seurakuntatalon lämmönjakuhuoneesta, jossa sijaitsee kaukolämpökeskus, jossa lämmönsiirtimet käyttövedelle ja kaukolämmölle.

Leirikeskukset, jotka sijaitsevat kaukolämpöverkon ulkopuolella, ovat hyödyntäneet lämmittämisessä sähköä ja kevyttä polttoöljyä. Lämmitysmuotona on tyypillisemmin sähkö, sillä alueet ovat suuria, eikä kallista aluelämpöjärjestelmää ole ollut vara rakentaa. Maalämpöjärjestelmiä on leirikeskukseen rakennettu jonkin verran. Niissäkin yleensä suuremmat pää- ja majoitusrakennukset lämmitetään maalämmöllä ja muissa rakennuksissa on edelleen käytössä sähkö.

Pappilarakennuksissa tilanne on jokseenkin samanlainen. Pappiloihin on tehty jonkin verran ilmanvaihtojärjestelmän perusparannuksia, koska tilat ovat toimistokäytössä. Ilmalämpöpumppuja löytyy nykyisin melkein jokaisesta pappilarakennuksesta. Vanhat pappilat ovat usein kookkaita hirsirakennuksia, joita ei ole suunniteltu kokoontumis- ja toimistokäyttöön. Niissä on perinteisesti ollut painovoimainen ilmanvaihto. Myöhemmin käyttöasteen lisääntyessä ja käyttötarkoituksen muuttuessa on ilmanvaihtoa jouduttu parantamaan ja lisäämään poistoilmanvaihtoa tai rakentamaan ullakotilaan runsaasti kanavistoja ja jopa oma IV-konehuone tulo- ja poistoilman järjestämistä varten. Kokemukset näistä tapauksista ovat olleet huonoja, sillä rakenteet on suunniteltu suppeampaan käyttöön pienemmällä ilmankierrolla, missä rakenteiden kautta siirtyvä korvausilma on ollut riittävä. Koska painesuhteiden muuttuessa kosteus siirtyy hallitsemattomasti rakenteiden sisään, on tuloksena ollut yleensä sisäilmaongelmia sekä kosteus- ja homevaurioita. Suunnittelussa ei ole otettu huomioon esimerkiksi sitä, että hirsi muodostaa massiivisen seinärakenteen, joka kykenee tasapainottamaan lämmön ja kosteudenvaihteluita luonnostaan. Sisäilman kosteus asettuu hirsitaloissa terveyden kannalta optimialueelle, 30–55 prosentin välille. Väistämätön tosiasia kuitenkin on, että ilmanvaihtoa on jouduttu parantamaan.

Yleisesti seurakunnan omistamia toimitiloja sähköjärjestelmät tai niiden osat ovat uusimisen tarpeessa. Korjauksia on tehtykin - yleensä suuremman peruskorjauksen yhteydessä. Telejärjestelmät ovat vanhanaikaisia, samoin turvavalaisustuskeskukset sekä yleiskaapelointijärjestelmät ja näiden väliset kuparikaapeloinnit.



Kuva 3.15 Esimerkkikuva seurakuntakeskuksesta. Tyypillinen 1960–70-luvun sähköjärjestelmän jakokeskus kellaritilassa, jonka käyttöikä on jo ohitettu.

Yleisin ratkaisu uusiutuvia energialähteitä hyödyntävistä järjestelmistä oli ylivoimaisesti ilmalämpöpumppu. Se onkin edullinen investointikustannuksiltaan ja maksaa itsensä nopeasti takaisin. Päälämmitysjärjestelmänä toimimiseen se ei sovellu, mutta hybridi- ja lisälämmönlähteeksi kylläkin. Oleva öljylämmitysjärjestelmä oli yhdessä seurakunnassa muutettu toimimaan bioöljyllä. Näin päästöt saatiin tiputettua melkein nollaan. Toki tässäkin seurakunnassa oli vasta uusittu lämmityskattila ja päästöjen vuoksi haluttiin kuitenkin luopua fossiilisesta energiasta, joten tällä ratkaisulla siihen päästiin varsin edullisesti. Kyseessä on väliaikainen ratkaisu. Bioöljyn osalta haasteet sen käyttämiseen liittyvät bioöljyn säilymiseen liittyviin kysymyksiin. Lisäksi vaihtoehto ei ole täysin ilmastoneutraali, sillä lämmitysprosessissa kyse on kuitenkin polttamisesta, mistä tulisi päästä eroon.

Seuraavaksi yleisin ratkaisu oli ilmavesi-lämpöpumppujärjestelmä. Näitä oli toteutettu sekä suojelluissa kirkkorakennuksissa että seurakuntataloissa. Kolmanneksi yleisin oli maalämpöjärjestelmä ja neljäntenä kaukolämpö. Poistoilmalämpöpumppujärjestelmiä ei tullut vastaan yhtään. Aurinkosähköä oli hyödynnetty parissa seurakunnassa. Rakennusautomaatiojärjestelmä päivittyy uuden lämmitysjärjestelmäratkaisun myötä, mutta erillisiä rakennusautomaatiopäivityksiä on tehty aika vähän, tosin niitä on muutama käynnissä seurakunnissa.



Kuva 3.16 Vuonna 1869 valmistunut puukirkko, jossa ilmavesilämpöpumppujärjestelmän ulkoyksiköt on sijoitettu 20 metrin päähän ulkoseinästä kiviaidan viereen. Öljykattila on jätetty varalämmitysjärjestelmäksi.



Kuva 3.17 v. 1799 valmistunut puukirkko, jossa kirkon pihamaalle on rakennettu osittain laskevan rinteiden taakse kirkon väritystä noudattava konehuone ilma-vesilämpöpumpujärjestelmän laitteistoille.

Jonkin verran rakennuksiin on asennettu myös aurinkovoimaloita vesikatolle, mutta järjestelmät eivät ole seurakunnissa olleet niin yleisiä.



Kuva 3.18 Vuonna 1994 valmistuneen kirkkorakennuksen katolle asennetut aurinkopaneelit.

Taloteknisistä haasteita aika yleinen julkisella sektorilla liittyy uusimistarpeessa oleviin lämmitys- ja sähköjärjestelmiin. Aikoinaan, kun on rakennettu seurakuntataloja, ne on rakennettu pappiloiden yhteyteen tai pappiloiden piha-alueella on ollut useita toiminnallisia rakennuksia. Yhdestä rakennuksista on ollut lämmönjakohuone tai alueella on ollut erillinen lämpökeskus, josta lämpö on syötetty aluelämpönä alueen muihin rakennuksiin maanalaisia kanaaleja pitkin. Näitä yhdistelmiä on seurakunnissa vielä paljon ja myynnin sekä purkamisen kannalta ongelmaksi muodostuu keskitetyn lämmitys- ja sähköjärjestelmän purkaminen; jos suuresta tontista lohkotaan osa rakennuksen myyntiä varten, on se erotettava lämmitys- ja/tai sähköjärjestelmistä ja rakennettava vastaavat uudet keskuskeskukset jäävälle tai muille rakennuksille. Kahdessa seurakunnassa oli tilanne, jossa kiinteistön pääsähkönjakelu oli järjestetty yhden rakennuksen kautta ja päälämmönjakelu toisen rakennuksen kautta.

Kaksi seurakuntaa omisti oman hakekattilalaitoksen. Seurakunnan ei ole järkevää omistaa omaa hakekattilalaistosta, sillä pienellä kapasiteetilla laitteiden ja verkoston ylläpito on kallista ja vaatii resursseja.

Vainajien säilytystilojen kylmäkoneisto on yleensä puolihermeettinen ilmalauhdutteinen kylmäkone varustettuna puhallinhöyrystimillä tai höyrystinpattereilla. Niitä voi olla joka ruumiskaapille omansa tai kytkettynä rinnan yhden kompressoriyksikön varaan. Kylmähuoneita, joissa koko huonetila jäähdytetään, on jonkin verran ja niissä seurakunnissa tehdään muutoksia säilytystoimintoihin luopumalla kokonaisista tiloista ja hyödyntämällä vanhaa tilaa uusille kylmäsäilytyskaapeille tai rakentamalla erilliset tilat. Tyhjien huoneiden jäähdyttäminen, kun lämpövuodot ovat suuremmat, ei ole energiatehokasta.

Rakennusautomaatiojärjestelmä on rakennuksen toiminnan sydän, jolla ohjataan lämmitys-, vesi- ja ilmanvaihtojärjestelmiä sekä muita järjestelmiä, kuten kylmätekniset järjestelmät, kirkonkellojen soittoautomaatiikka ja oviluukkujen avaus, paloilmoinjärjestelmä, sprinklerijärjestelmä, turvavalistusjärjestelmä, ovien automaattijärjestelmät ja mahdollisesti lukitusjärjestelmät, rikosilmoitus- ja murtohälytysjärjestelmät, audiovisuaaliset järjestelmät ja kameravalvontajärjestelmät. Yleisesti rakennusautomaatio on seurakunnissa teknisen elinkaarensa päässä tai jo ohittanut sen. Kaukolämmönjakokeskuksen lämmönsiirtimet ovat vaihtokunnossa, samoin niitä ohjaavat yksikkösäätimet. Tyypillistä on, että järjestelmien eri osia on korjattu aina vahingon tai vian sattuessa tai vaihdettu uusiin. Seurakunnan sisällä olevien rakennusten rakennusautomaatio ja muut tekniikka rakentuu lisäksi eri valmistajien tuotteita, joten eri laitemerkkien kirjo on erittäin laaja. Alakeskukset ovat vanhoja ja etävalvomot ovat vanhanaikaisia, joiden tietoturvaan ei ole ajan tasalla. Eri järjestelmien automaatiikka toimii käytännössä omillaan, eikä niitä ole keskitetty samaan järjestelmään. Rakennusautomaatiojärjestelmien keskimääräinen tekninen käyttöikä on yleensä aika lyhyt, noin 15 vuotta, järjestelmän eri osien käyttöikä vaihdellaan 10–25 vuoden välillä.



Kuva 3.19 Kuvissa vanhoja alakeskuksia. Vasemmalla ylhäällä vanha ohjauskeskus.

Uusiin seurakuntataloihin rakennetaan poikkeuksetta uutta älykästä tekniikkaa. Vanhemmissa toimitiloissa suuremmat korjausinvestoinnit ovat pitkiä prosesseja, eikä niitä välttämättä toteuteta lainkaan. Älykäs rakennusautomaatio ja kulutus-seuranta ovat kuitenkin tärkeitä asioita energiatehokkuuden seurannassa ja pa-rantamisessa. Monessa seurakunnassa onkin hyödynnetty etämittaukseen ja -ohjaukseen perustuvia tuotenimiä, kuten Optiwatti ja Smartvatten. Optiwatti mah-dollistaa myös lämmitysjärjestelmän säätämisen etänä ja se soveltuu kytkettä-väksi vanhempiin järjestelmien yksikkösäätimiin. Anturit ja ohjelmisto ovat edulli-sia verrattuna koko lämmitysjärjestelmän uusimiseen, eikä se ole kannattavaa-kaan, jos järjestelmällä on vielä teknistä elinkaarta jäljellä.

Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspiste-valmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 733/2020 tuli osalle seura-kunnista yllätyksenä ja siihen herättiinkin liian myöhään, sillä latauspisteitä alettiin asentamaan tämän jälkeen ”urakalla”. Lakihan veloittaa käytössä olevien ei-asuinkiinteistöjen omistajien asennuttamaan tontille, jolla sijaitsee lämmitetty ra-kennus ja yli 20 autopaikkaa, yhden TYPE—2-luokan latausaseman. Pelkkä val-mius ei siten riitä, vaan latauspiste on konkreettisesti asennettava. Mikäli kiinteis-tönomistaja haluaa mitata sähkön kulutusta mittarista, on mittalaitteen myös täy-tettävä mittalaitedirektiivin vaatimukset. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on aloittanut kiinteistöjen tarkastukset, jossa lain toteutumista valvotaan ja jos lakia ei ole noudatettu, Traficom antaa huomautuksen ja uuden määräajan latauspis-teen asentamiselle ko. kiinteistöille.

Laki on aiheuttanut vastustusta ja eriäviä mielipiteitä ei ainoastaan seurakun-nissa, vaan myös muilla julkisen sektorin toimialoilla, sillä se koetaan epäoikeu-denmukaiseksi. Esimerkiksi kirkoissa, jotka eivät ole jatkuvassa käytössä, on hy-vin pieni todennäköisyys, että lähivuoisina siellä tarvitsee ladata 12 kW:n lataus-teholla koko päivää auton akkua täydeksi, varsinkin, jos kadun toisella puolella sijaitsee ostoskeskus teholatausasemineen. Lisäksi laissa ei tarkkaan määritellä lämmitettyä rakennusta. Pohjoisen erämaissa olevat kirkot lämpiävät kamiinoilla, ja lähin sähköverkko voi olla kaukana kirkosta. Periaatteessa laki edellyttäisi myös tänne latauspisteitä. Jos seurakunta on purkamassa rakennuksiaan, voi tähän veloitteeseen saada kylläkin helpotuksia- Monissa seurakunnissa lisäksi

parkkipaikat sijaitsevat eri kiinteistöillä, joilla ei ole lämmitettyjä rakennuksia. Laki ei koske asuinrakennuksia, eikä mikroyrityksiä, joihin kylläkin aika harva pienikin seurakunta kuuluu. Havainnointien ja sähköpostilla lähetettyjen kyselyjen perusteella seurakuntiin on asennettu latauspisteitä tai niiden hankintaa on siirretty, jotta määrärahat voidaan varata ajoissa.

2.15 Kirkonkelloautomaatiikka

Kirkonkellot löytyvät kaikista kirkkopihosta kirkollisten rakennusten yhteydessä. Kirkonkellot sijaitsevat joko kirkon kellotornissa tai kellotapulissa niiden huipulla. Kirkonkellot ja yläkerroksen ikkunaluukut on nykyisin lähes poikkeuksetta sähköistetty ja niitä ohjataan sakastista ja etänä älypuhelimella. Automaatiikka vaatii säännöllisiä tarkastuskäyntejä ja huoltoa, kuten muutkin talotekniset laitteet. Vain harvoissa seurakunnissa kirkonkellot ovat vielä manuaalisesti heilutettavia, ja tämäkin on tietoinen päätös säilyttää vanhanaikaisia perinteitä.



Kuva 3.20 Esimerkkikuvat kirkonkelloista, vasemmalla kellotapulista. Oikealla oleva kuva on kirkon kellotornista.

2.16 Laitoskeittiöt

Seurakuntakeskusten ja -talojen keittiötilat ovat yleensä laitostasoisia ammatti-keittiöitä, tosin niidenkin käyttöaste on vähäinen. Lämmityskeittiöiden lukumäärä oli suhteellisen vähäinen. Seurakunnat voivat omistaa laitoskeittiöitä, jotka sijaitsevat esimerkiksi seurakuntakeskuksissa, leirikeskuksissa ja muissa toimintaa varten omistetuissa kiinteistöissä. Nämä keittiöt palvelevat erilaisten tapahtumien, kuten retkien, leirien, kokousten ja juhlien tarpeita. Myös uusiin rakennettuihin seurakuntataloihin on rakennettu vastaavat keittiötilat laitteineen. Keittiöissä on tarpeelliset kylmäsäilytyskaapit ja pakastekaapit, astianpesukoneet, rasvanerotus- ja muut kaivot sekä yhdistelmäunit, huuvat ja muut tarvittavat kalusteet, joilla mahdollistetaan suuremmalle ryhmälle ruonlaitto. Suuremmissa seurakuntataloissa on ilmanvaihtokonehuoneessa oma IV-kone keittiötiloja varten. Laitoskeittiöissä on asennettuna yleensä oma ilmalämpöpumppu jäähdytystä ja lämmitystä varten.



Kuva 3.21 Esimerkkikuva seurakunnan laitoskeittiöstä.

2.17 Audiovisuaalinen tekniikka

Audiovisuaaliset laitteistot ovat laatutasoltaan hyvällä tasolla ja niitä on myös uusittu kirkoissa. Pandemian myötä siirryttiin etälähetyksiin Youtube-kanavan kautta ja kuten monessa muussakin toiminnassa, on tämä käytäntö jäänyt osittain pysyväksi. Audiovisuaalisen suunnittelun markkinat eivät ole kovin suuret Suomessa, mutta koska se on otettu mukaan rakentamiseen omana erikoisalanaan, on markkina laajentunut. Monet rakentamismääräykset koskettavat myös rakenteiden ääneneristävyysominaisuuksia ja onhan ääni yksi sisäilman olosuhteiden laatutekijä.



Kuva 3.22 Vasemmassa kuvassa erään kirkon audiovisuaalisen tekniikan hallintajärjestelmä oikealla, lisäksi näyttö kameravalvontajärjestelmää varten. Vasemmalla sähköpääkeskus. Oikeassa kuvassa laitteistoja varten on oma tekninen tila kirkon eteistilan ja kirkkosalin välissä.

2.18 Kiinteistöjen pelastussuunnitelmat ja paloturvallisuus

Ukkosenjohdattimet on asennettu tai uusittu melkein joka seurakunnassa ja palo-ilmoitinjärjestelmät löytyivät joka kirkosta. Puukirkoissa oli lisäksi melkein

kaikissa sprinklerijärjestelmä, jossa yleisin oli kuivasprinkleri, harvemmissa märkäsprinkleri.



Kuva 3.23 Puukirkon Softexin sammutusvesisäiliöt lukitussa tilassa kirkon 2. kerroksessa.

Konsultointien yhteydessä tarkastin, ovatko seurakunnat päivittäneet pelastussuunnitelmiaan. Yleisesti voi todeta, että toiminnallisiin kiinteistöihin ne yleensä on laadittu. Ei pelkästään pelastuslaissa määritellä sitä pakolliseksi, mutta myös vakuutusyhtiöt edellyttävät, että suunnitelma laadintaan. Suurimmalla osalla seurakunnista pelastussuunnitelmaan sisältyvä poistumistiesuunnitelma löytyi kirkkoista ja seurakuntataloista sekä kappeleista laminoituna seinälle. Lisäksi koko pelastussuunnitelma oli tallennettu verkkoon. Paloturvallisuutta säätelee Suomessa Pelastuslaki. Keskeisiä vaatimuksia ovat muun muassa pelastusteiden pitäminen esteettöminä ja asianmukaisesti merkittyinä, palotarkastukset, paloturvallisuusdokumenttien laatiminen ja palonkestävien materiaalien käyttö. Kirkkoja on palanut aina, joko tuhopoltojen, sotien tai onnettomuuksien seurauksena.

Teollisena aikana, kun tekniikka on kehittynyt, on se lisännyt mahdollisuuksia paloturvallisuuden lisäämisessä. Kirkkojen seinillä oli havaittavissa palokunnan 10 bar:n syöttöliittimet. Kaikista kirkoista, joissa on sähköliittymä, löytyi vähintään paloilmoitinkeskus. Seurakuntamestari tai suntio koestaa keskuksen yhteydet Hätäkeskukseen kuukausittain. Sprinklerilaitteisto löytyy yleensä puukirkoista ja lisäksi on käsisammuttimia. Yksi ongelma liittyy erilaisiin kulkureitteihin tonteilla, sillä aina ei ole varmistettu, että palokunnan kalustolla on pihoille kirkon läheisyyteen vapaa pääsy. Suuremmissa seurakuntataloissa ja muutamissa kirkoissa oli alkusammutuskalustona pikapalopostikaapit. Yleisin sprinklerijärjestelmä oli kuivasprinkleri, mutta myös märkäsprinklerijärjestelmiä löytyi. Märkäsprinklerijärjestelmissä sammutusvesiputkissa on koko ajan vesipaine, joten putket ovat alttiina jäätymiselle. Kuivasprinklereissä tyypin paineella on estetty veden liikkuminen putkissa. Kahdessa kirkossa oli sattunut vesivahinko joko märkäsprinklerijärjestelmän vesiputken tai sprinklerisuuttimen jäädyttyä. Pikapalopostit soveltuvat huonosti kirkkoihin, sillä tulipalo on jo yleensä pitkällä, kun paikalle joku tulee. Kirkoissahan ei oleskella jatkuvasti. Toisaalta paljon puumateriaalia ja koriste-esineitä sekä kankaita sisältävät kirkkotilat vaurioituvat helposti runsaasta kastelusta. Sprinklauksessakin on siirrytty tehokkaampaan vedenjakeluun perinteisen vesipisaroiden ollessa vesisumua, joka sitoo enemmän vesihöyryä ja energiaa sekä syrjäyttää happea. Yhden kirkon yläpohjatilassa oli pelkästään kaasusammutuslaitteisto, jossa sammutuskaasun idea perustuu hapen syrjäyttämiseen. Yhdessä kirkossa oli omilla sammutusvesisäiliöillään toisessa kerroksessa sijaitsevat Softex-järjestelmät ja yhden kirkon märkäsprinklerijärjestelmän syöttöön oli kytketty vesi-glykoliseos. Toisaalta pohdintaa herättivät myös syöttöliittimien sijainti, mikä on ulkoseinällä. Tuli leviää nopeasti ja riskinä on, että syöttöliittimiin ei palokunta pääse käsiksi saavuttuaan paikalle, sillä seinä voi olla ilmiliekeissä. Seurakunnissa on siten valveuduttu sammutusasioiden tiimoilta ja uutta tekniikka hyödynnetään sitä mukaan, kun sitä tulee markkinoille.

Koneellinen savunpoistojärjestelmä on olemassa suuremmissa kirkkorakennuksissa ja seurakuntien toimitiloissa. Sähkönsyöttö on järjestetty yleensä ennen sähköverkon pääkytkintä. Savunpoistopuhaltimen käynnistyessä on ulkoluukun sähkömekanismi akkuvarmennettu. Savunpoistojärjestelmien suunnittelussa on

tärkeää huomioida riittävä korvausilman saanti, savukaasujen ohjaus ja laitteiston toimivuus tulipalotilanteessa.

2.19 Kiinteistöjen lukitus- sekä rikosilmoitin- ja murtohälytysjärjestelmät

Paloturvallisuuden ohella seurakunnissa löytyi lähes poikkeuksetta rikosilmoitin- ja murtohälytysjärjestelmä seurakuntataloista ja suurimmasta osasta kirkoista sekä kameravalvontajärjestelmät. Em. järjestelmillä tekninen elinkaari on yleensä alle 15 vuotta ja vaikka laitteet vielä toimisivat, edellyttävät turvallisuusalan standardit ja vakuutusyhtiöt standardien täyttymistä. Paloturvallisuuden ohella vakuutusyhtiöt ottavat huomioon vakuutusehdoissaan kaiken turvallisuuden, mille voi kohdistua riskejä omaisuuden vahingoittumisen vuoksi. Tähän kuuluu myös avainturvallisuus. Yleisimmät avainjärjestelmät olivat Abloy Classic, Exec ja Sento, joista ensimmäisellä on mennyt aikoja sitten patentti umpeen. Exec-tyypillä se umpeutui vuonna 2013. Sento-järjestelmällä se menee vuonna 2026. Seurakuntamestareilla oli mukanaan suuri avainnippu, joilla eri rakennuksiin pääsi sisälle. Aika paljon lukkoja oli kuitenkin vaihdettu, varsinkin kirkkoihin ja yleisin järjestelmä vaihdon yhteydessä oli iLOCK sekä kirkoissa että seurakuntataloissa. Avainjärjestelmän vaihdon lykkäämisen taustalla ovat seurakuntatalojen osalta samat syyt, mitä korjaamisessakin – rakennusten tulevaisuus, miten pitkään ne ovat seurakunnan käytössä. Seurakuntataloissa on kymmeniä, jopa satoja ovia, joten kokonaisen järjestelmän vaihtaminen yhteen rakennuksen voi tulla yllättävän kalliiksi. Peruskorjausten yhteydessä oli muutamissa seurakuntataloissa myös uusittu järjestelmät, jotka sisälsivät ”tunnistelätkät” ja niihin tarvittavat lukijat. Joissakin seurakunnissa oli avainjärjestelmien vaihtourakka ajoitettu siten, että vain osa avainpesistä oli uusittu tietyssä osassa seurakuntataloa.

2.20 Kiinteistöjen esteettömyys

Kirkkoihin ja seurakuntataloihin sekä pappiloihin onkin toteutettu paljon esteettömyyteen liittyviä parannuksia. Pääsisäänkäynnin kulkuliuskoja löytyi kaikista kirkoista. Yhtäkään rakennusta ei tullut vastaan, jotka olivat pysyvästi käytössä ja luokiteltu säilytettäväksi, joissa esteettömyysasioita ei olisi huomioitu. Kirkkoihin oli mahdollisuuksien mukaan toteutettu myös inva-wc:t, mutta yleisin muoto oli,

että hautausmaiden yhteydessä olevat yleisö-wc:t sisälsivät myös inva-wc:t. Noin puolessa kirkkorakennuksista ne sisälsivät vesi- ja viemäriiliittymät, joissa Sakastin yhteyteen oli rakennettu pienen keittiötilan lisäksi pieni Wc-tila komeroon tai kirkon pääsisäänkäynnin jälkeen eteis- tai odotustilaan oli rakennettu erilliset wc:t ja inva-wc:t. Ratkaisut vaihtelivat jokaisessa kirkossa, joten eri variaatioita löytyi yhtä paljon, kuin on kirkkoja. Seurakuntataloissa pääsääntöisesti oli kaikissa inva-wc:t ja suuremmissa seurakuntataloissa myös hissit.

2.21 Energiatehokkuus

Rakennuskanta seurakuntien omistuksessa on laadultaan vaihtelevaa ja koska korjausvelkaa on paljon, ovat myös suuremmat energiaterhokkuuskorjaukset tekemättä. Energiaterhokkuuteen on kuitenkin kiinnitetty pääsääntöisesti huomiota. Esimerkiksi kirkoissa, joissa tyypillisesti tiukkojen suojelumääräysten johtuen ulkoseinän lämmöneristävyys on heikko, on energiaa pyritty säästämään muilla keinoilla. Näistä yleisin on lämpötilatason laskeminen peruslämmölle, joka on ollut 14–16 astetta lämmityskaudella. Vanha sanonta ”1 asteen pudotus säästää 5 % lämmityskustannuksissa” on ollut näissäkin tapauksissa motivoiva lauseke puuttua energiaterhokkuuteen. Investointeja uusiutuvilla energialähteillä toimiviin lämmitysjärjestelmiin on kuitenkin tehty ja muutamissa seurakunnissa jo yli 10 vuotta sitten, kun leirikeskukseen tai seurakuntataloihin on niitä asennettu. Maalämpöjärjestelmiin on myös siirrytty öljylämmitysjärjestelmien vaihdon yhteydessä. Toinen yleinen lämmitysmuoto on ilma-vesilämpöpumppujärjestelmä, joita on asennettu vähemmän. Muutamissa seurakuntataloissa ja pappiloissa on asennettu rakennusten katolle aurinkopaneelit ja lähes kaikissa seurakunnissa on asennettu rakennuksiin investointikustannuksiltaan edullisia ilmalämpöpumppuja. Kirkkojen lämpöasetta on parannettu edellisten lisäksi pääasiassa eristämällä ylä- ja alapohjaa sekä tiivistämällä rakenteita. Kulutukset kirkoissa ja kapeleissa ovat pääasiassa maltillisia keskiarvoon nähden, mutta koska rakennuksia ei käytetä säännöllisesti, on yhdenkin asteen lämmittäminen turha kuluera tiukassa taloustilanteessa kamppailevalle seurakunnalle. Arvoesineiden, verhoilumateriaalien ja urkujen mekaniikan vuoksi on lämpötila- ja kosteustasojen oltava kuitenkin mahdollisimman tasaiset, joten rakennuksia ei voi jättää kylmilleen. Vain kahdessa seurakunnassa vähällä käytöllä olevia kirkkoja pidettiin

talviaikana kylmillään ja lämmitettiin tilaisuuden tullen lämmityskaudella, eikä niissä ollut havaittavissa normaalista poikkeavaa kulumista tai turmeltumista pintojen suhteen. Kyseisissä kirkoissa ei ollut vesi- ja viemärijärjestelmiä, mitkä edellyttäisivät myös rakennusten lämmittämistä.

2.22 Öljylämmityksestä luopuminen ja siirtyminen käyttämään uusiutuvia energialähteitä hyödyntäviä järjestelmä

Järjestelmistä luopumisen ja uusien energiajärjestelmien vaihtoehtojen kartoittaminen etenee hitaasti, koska tarvittavaa asiantuntemusta ja resursseja ei ole johdettavilla viranhaltijoilla pienemmissä seurakunnissa. Lisäksi Suomen valtion tukipolitiikka on lähes pysähtynyt. 2020-luvun alussa myös Kirkkohallitus myönsi ns. hiilineutraalisuusavustusta kirkkojen ja muiden rakennusten öljylämmitysjärjestelmistä luopumisiin. Nykyään, kun tukia ei jaeta, ovat muutostyöt vähentyneet ja toisaalta eniten energiaa säästäviin suuriin investointeihin, kuten maalämpöjärjestelmiin, ei ole ryhdytty. Seurakunnissa toki haasteita liittyy rakennuksien kuntoon ja käytettävyyteen sekä seurakuntalaisten määrän vähentymisistä johtuvaan tilojen ja rakennusten tarpeellisuuteen, joten nämä vaikuttavat luonnollisesti päätöksenteon taustalla, eikä monestikaan seurakunnan kannalta ole järkevää lähteä tekemään suuria investointeja. Hiilineutraali kirkko 2030-strategian välitavoite olla öljytön kirkko vuonna 2025 ei siten toteutunut, mutta vielä on aikaa luopua fossiilisia polttoaineita käyttävistä lämmönlähteistä.



Kuva 3.25 Vanha Oilonin polttimolla varustettu Högforsin kaksoispesäkattila, joka on talvella satunnaisesti käytössä erään puukirkon lämmityksessä. Kuvasta voi havaita tarkastuslaitoksen huoltoajankohdan, joka on ollut vuonna 2021. Lämpövuodot olisi syytä tarkastaa.

2.23 Sisäilmaongelmat

Osa seurakuntien rakennuksista on saatu testamenttilahjoituksena ja varsinkin 1960–70-lukujen aikaan seurakuntien jäsenmäärä oli paljon suurempi. Silloin myös rakennettiin paljon seurakuntataloja ja oheisrakennuksia, samalla tyyliin sopivilla teknisillä ratkaisuilla ja rakennusvirheillä. Rakennusten ylläpito oli suurilta osin suunnittelematonta. Jo ennen peruskorjausikää alkoi rakennuksista esiintyä sisäilmaongelmia. Konsultoimissani seurakunnissa oli 1–2 seurakuntataloa, -keskusta tai -toimistoa ja vain muutamassa niistä ei ollut todettu minkäänlaista sisäilmaan viittaavaa oireilua. Tämän vuoksi seurakuntataloja onkin paljon purettu ja myyty. Tyypillisimmät rakennusvirheet ja riskirakenteet 1960–70-luvun aikakauden rakennuksissa ovat olleet valesokkelirakenteet, puutteelliset julkisivujen tuuletukset, väärin toteutettu ulkoseinärakenne, jossa sisä- ja ulkoilman välisiä olosuhteita ei ole huomioitu, kaksoislaattarakenne alapohjassa, rakenteisiin piiloon jätetyt lämmitys- ja vesiputket, lastulevyt, jotka ovat ohittaneet teknisen

elinkaaren, puutteellinen salaojitus ja patolevytyt, tasakattorakenteet, jossa läpiviennit ja tiivistykset olivat huonosti toteutettu. Toisaalta seurakuntalaisten määrä on vähentynyt paljon ”huippuvuosista”, joten ylimääräiset tilat ovat käyneet tarpeettomiksi. Verotulojen ja valtionrahoituksen vähentyessä ja korjausvelan kasvassa sekä kirkkolain ja -järjestyksen edellyttämän ylläpidon kohdistuessa kirkkokielloilla suojeltuihin ja muihin suojeltuihin rakennuksiin, ovat tilanteet johtaneet siihen, että seurakuntien on pakko sopeuttaa rakennuskantaansa. Niin ikään sisäilmaongelmat eivät ole koskettaneet vain 1960–70-lukujen seurakuntataloja, vaan ongelmia on ollut myös myöhemmin 1900-luvulla rakennetuissa kirkoissa ja Pappiloissa. 1900-luvun alun ja 1800-luvun rakennettujen Pappiloiden ongelma on ollut käyttötarkoituksen muutos ja tekniikan lisääminen, jossa talon luonnolliseen tuulettavuuteen ja ilmanvaihtoon on puututtu lisäämällä ilmanvaihtokoneita. Tyypillinen ratkaisu on ollut poistoilmakoneiden lisääminen, missä korvausilman hallitusta saamisesta ei ole huolehdittu.

Seurakuntataloja onkin asetettu Aluehallintoviraston toimesta käyttökieltoon. Yhdessä kertyneen korjausvelan kanssa, on yleensä ratkaisuna ollut rakennuksen purkamisen valmistelu. Vanhemmat pappilat ovat kuitenkin yleensä suojeltu kaavassa tai jopa rakennusperintölailla, mikä estää purkamisen tai ainakin pitkittää koko prosessia. Yleensä museoviranomainen ei ota kantaa korjauskustannuksiin, vaan toteaa lausunnoissaan, onko rakennus korjaamiskelpoinen. Kynnys siihen, että se ei ole sitä, on yleensä melko korkea ja kiinteistön omistaja joutuu teettämään rakennukseen paljon kalliita tutkimuksia. Huonossa kunnossa olevia rakennuksia on myös vaikea myydä, varsinkin, jos sijainti ei ole otollinen, esimerkiksi matkailua tai palvelutoimintaa varten tai rakennus sijaitsee hautausmaan välittömässä läheisyydessä.



Kuva 3.26 Yllä olevassa kuvassa on käynnissä vuonna 1979 valmistuneen kirkkorakennuksen perusteellinen peruskorjaus, jossa mikrobivaurioitunut julkisivu sekä LVIS-tekniikka uusitaan ja lämmöneristystä parannetaan.

2.24 Rakennusten suojelu

Seurakuntien omistamia rakennuksia on suojeltu kolmella eri tasolla; Kirkkolailla suojellaan automaattisesti ennen vuotta 1917 rakennettuja kirkkoja, kellotapuleita ja muita kirkollisia rakennuksia, mukaan lukien niiden kiinteä sisustus ja piha-alueet. Suojelu turvaa rakennuksen ominaisluonnetta ja kulttuurihistoriallista arvoa, ja se edellyttää Museoviraston lausuntoa, jos suojellun tai vähintään 50 vuotta vanhan rakennuksen muutoksista tai purkamisesta tehdään päätös. Myös nuorempia kirkkoja voidaan suojella erillisellä päätöksellä. Muutamia 1917 jälkeen rakennettuja kirkkoja, jotka kirkkolain mukaisesti oli suojeltu erillisellä päätöksellä, tulikin vastaan.

Sekä yleis- että asemakaavoissa voidaan lisäksi vahvistaa erillisellä srk-merkinnällä, jossa viitataan kirkkolakiin. Kirkkoja ja muita rakennuksia on suojeltu yleis- ja asemakaavatasolla myös sr-tasoisilla merkinnöillä. Yleensä viitataan kulttuurihistorialliseen ja rakennustaiteelliseen arvoon. Rakennuksia ei saa purkaa sekä

korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että ne sovitetaan kulttuurimaisemaan ja kyseiseen rakentamistyyliin tai ne ovat tehtävä entistään. Museoviraston lausunto tarvitaan myös.

Seurakuntien rakennuksia on suojeltu myös rakennusperintölailla tai ne sijoittuvat maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai alueellisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, jolloin niillä on erityisiä arvoja, jotka on otettava huomioon korjaus- ja muutostöissä sekä rakennusten luopumistapauksissa.

Suojeltujen rakennusten korjauskustannukset ovat aina korkeammat. Yleisesti seurakunnissa koetaan suojelun merkitys tärkeäksi, mutta siitä aiheutuvat lupaja lausuntoprosessit erittäin työläiksi ja vaikeiksi. Sen vuoksi museovirasto kannattaa ottaa heti suunnittelun alkuvaiheessa mukaan. Koska lupamenettelynä suojelurakennukselle kohdistuu lisätoimenpiteitä, ja toimialue on seurakunnan talouspäälliköille tuntematon, tuo tämä lisähaasteita, kun rakennuksen jatkokäyttöä ja korjauksia suunnitellaan. On tapauksia, jossa kirkkovaltuusto oli tehnyt jo päätöksen rakennuksen purkamisesta, mutta asemakaavoitusvaiheessa museoviraston lausunnon perusteella rakennus päätettiinkin suojella. Huonokuntoisen rakennuksen korjauskelvottomuus on todettava kuntotutkimuksin. Kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta tämä on ymmärrettävää, mutta seurakunnilla ei ole resursseja alkaa niitä korjaamaan, joten rakennukset seisovat tyhjillään. Lisäksi on aina tapauskohtaista, miten museovirasto toteaa korjauskelvottomuuden. Rakennuksia ei myöskään saa jättää kylmilleen, koska arkkitehtoniset, historialliset ja kulttuurihistorialliset arvot voivat turmeltua. Lämmittämisestä tulee seurakunnille myös lisäkuluja. Tulevaisuudessa tyhjenevien kylien ja taajamien lämmitettyjen kirkkorakennusten kanssa on ratkaistava, kenen vastuulle suojeltavat rakennukset tulevat jäämään, kun seurakunnilla ei niitä ole varaa enää ylläpitää.

LIITE 7 LÄHTEET

Stenroos, M. 2023. Pienten ja keskikokoisten seurakuntien hallinto- ja talouspalveluiden kehittämiskartoitus. Luettavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/814344/Stenroos_Minna.pdf?sequence=2 Luettu 30.3.2026.



PIENTEN JA KESKIKOKOISTEN EV.LUT. KIRKON
SEURAKUNTIEN KIINTEISTÖJOHTAMINEN

KEHITTÄMISEHDOTUKSET



Sisällys

1. JOHDANTO.....	4
2. KEHITTÄMISEHDOTUKSET.....	5
2.1 Kiinteistöjohtamisen resurssit	6
2.2 Seurakuntaliitokset	7
2.3 Toimiva kiinteistöstrategia	7
2.4 Kiinteistöistä vastaavien koulutus sekä tietopääoman turvaaminen.....	36
2.5 Toimivaan yhteistyöhön panostaminen	36
2.6 Viestinnän kehittäminen organisaatiossa	11
2.7 Prosessikuvausten kehittäminen	11
2.8 Tilakannan sopeuttamisen vaihtoehdot	11
2.9 Vähäpäästoiset hankinnat ja hankintaan liittyviä puitesopimuksia.....	13
2.10 Energiatehokkuuden parantaminen; taloteknisten järjestelmien päivitys ja ohjausten keskittäminen	17
2.11 Kirkkohallituksen hyödylliset puitesopimukset	17
2.12 Avustukset.....	37

1. JOHDANTO

Liitteessä 4 kuvataan pienten ja keskikokoisten seurakuntien tutkimustuloksista johdetut kehittämissuositukset. Kehittämissuositukset on kuvattu tiivistettynä luvussa 4.2 Johtopäätökset ja kehittämissuositukset. Tutkimusmenetelmiä olivat dokumenttianalyysi, jossa perehdyttiin laajasti seurakuntia koskevaan aineistoon ja tutustuttiin tilastotietoihin, seurakuntien tilinpäätöksiin, taloussuunnitelmiin, kiinteistöstrategioihin, tehtyihin tutkimuksiin, hankesuunnitelmiin ja Basis-järjestelmään. Seurakunnille toteutettiin kysely vuoden 2024 alussa, jossa tarkoitus olisi kartoittaa kiinteistöjohtamisen tilanne ja kiinteistöjohtamiseen liittyvä tuen ja avun tarve. Teams-työpajat olivat avoimia keskustelutilaisuuksia verkossa, jossa eri seurakuntia rovestikunnittain kerättiin yhteen keskustelemaan kiinteistöjohtamisen haasteista ja kehittämisestä. Laajimpana tutkimusmenetelmänä olivat haavainnot, jotka suoritettiin seurakuntavierailujen aikana vuosina 2024–2025.

2. KEHITTÄMISEHDOTUKSET

Evankelis-luterilaisen kirkon pienissä ja keskikokoisissa seurakunnissa Kirkon energia- ja ilmastotavoitteet huomioiden tärkeimpänä kehittämiskohteena on resurssitilanteen kartoitus, jossa kiinteistöjohtamisen resurssit ja osaaminen mitoitetaan kussakin seurakunnassa järkevästi. Johtamiseen liittyen, jotta organisaation toiminta on kaikin puolin tehokasta, on syytä päivittää eri toiminnalliset prosessikuvaukset. Kiinteistöjohtamisessa tärkein työkalu on kiinteistöstrategia, johon Kirkkohallituksella on olemassa kattavat apuvälineet, ja joita seurakuntien kannattaa hyödyntää. Resurssitilanteen parantamiseen voidaan puuttua yhdistämällä seurakuntien kiinteistöjohtamisen resursseja esimerkiksi palkkaamalla yhteinen kiinteistöpäällikkö tai laajemmin jopa hiippakunnittain sisällyttämällä tuomiokapituleille organisoitu mekanismi, jossa seurakuntien tuetaan ja avustetaan kiinteistöjohtamiseen liittyvissä ongelmissa. Resurssitilannetta voidaan parantaa myös kouluttamalla henkilöstöä säännöllisesti, mihin liittyy tiedon järjestelmällinen hallinta ja organisointi, jota voidaan hyödyntää eri organisaation kiinteistöjohtamisen prosesseissa, kuten henkilöstövaihdosten yhteydessä toteutettavissa uusien henkilöiden perehdyttämisessä. Viestintä on tärkeä asia, jotta ajanmukainen tieto eri tilanteissa saavuttaa kaikki asianosaiset ja kaikki osaavat viestiä organisaatiossa määritetyin ehdoin. Resurssitilanteen hallintaan oton jälkeen kiinteistöjohtamisen eri osa-alueet, kuten kiinteistöjen ylläpito, hankinnat, rakennuttaminen, sopimushallinta, energiatehokkuuden parantaminen, kiinteistöjen kehittäminen, avustusten hakeminen ja päätöksentekoon liittyvä valmistelu, ovat paremmin hallinnassa. Koska julkisessa organisaatiossa päätöksenteko on sidottu lainsäädäntöön, jonka johdosta se on hyvin hierarkkinen ja monivaiheinen, on päätöksien ennakointia ja tehokkuutta kehittämään tarpeellista perustaa erilaisia rakennustoimikuntia tai työryhmiä, jotka toimivat yhdessä viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden kanssa valmistelevana elimenä suhteessa kirkkoneuvostoon ja edelleen kirkkovaltuustoon nähden.

2.1 Kiinteistöjohtamisen resurssit

Tärkein asia kiinteistön hallinnan ja sitä kautta kiinteistöjohtamisen kehittämisessä seurakunnissa ovat resurssien uudelleen määrittäminen, varsinkin pienemmissä seurakunnissa, joissa resurssipulaa on muutenkin. Tämä tuli ilmi seurakuntakyselyissä ja kohdekäynneillä sekä havainnointien perusteella. Resursoinnissa yksi mahdollisuus keskittää toimintoja ovat edellisessä kappaleessa mainitut seurakuntaliitokset. Käynnissä olevat seurakuntaliitokset tapahtuvat kuitenkin hitaasti, eikä välittömästi liitoksen jälkeen tapahdu henkilöstön osalta suuria muutoksia. Itse muutosprosessi lisäksi vie aikaa.

Kuten tutkimuksen teoriaosuudessa mainittiin, Tampereen seudulle on suunnitella erityinen ”Kiinteistöpooli”, jossa on tarkoitus muodostaa yhteenliittymä tai oma yksikkö, joka vastaa tietyn alueen seurakuntien omistaman rakennuskannan ylläpidosta.

Rova 2030-hankkeessa tutkitaan mahdollisuuksia muodostaa rovastikuntien seurakuntien kesken yksi yhteinen y-tunnuksen omaava seurakunta. Toistaiseksi Paimion seurakunnassa prosessi etenee.

Muutamissa seurakunnissa on käytössä yhteinen kiinteistöpäällikkö, jonka palkkaavat määrääjäksi tai toistaiseksi voimassa olevalla työsuhteella yleensä 2–3 seurakuntaa. Yhteisestä kiinteistöpäälliköstä on ollut positiivisia kokemuksia. Kangasalan rovastikunnassa tästä on yksi esimerkki. Siellä on kahden seurakunnan osalta palkattu virkasuhteeseen kiinteistöpäällikkö, joka on toiminut jo useamman vuoden. Tässä järjestelyssä voi tulla ristiriitoja resurssien käytön jakamisesta seurakuntien kesken. Tästäkin on olemassa ainakin yksi esimerkki. Ideana järjestelyssä on, että kulloinkin voimassa olevan työtilanteen mukaan liittyvät seurakunnat tekevät sopimuksen, jolla he jakavat työmäärien suhteessa resurssit esimerkiksi prosenttiosuuksilla siten, että yhdelle kiinteistöpäällikölle riittää koko-aikainen työmäärä yhdelle vuodelle. Mielestäni tämä on nykytilanteeseen nähden

erittäin tehokas ja järkevä sekä seurakunnille edullinen ratkaisu ratkaista väliaikaisesti kiinteistöjohtamisen ongelmat.

2.2 Toimiva kiinteistöstrategia

Toimivan kiinteistöstrategian idea lähtee seurakunnan omista tarpeista, mitä kiinteistöjä se tulevaisuudessa omistaa ja miten jäljelle jäävien kiinteistöjen laatutaso ja toiminnalliset tarpeet otetaan huomioon. Seurakunnan kiinteistöstrategiassa on yleensä määritelty 4-vuotiskauden osatavoitteet toiminnallisuuden, kulttuuriperinnön ja kustannustehokkuuden näkökulmista seuraavasti:

- Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä yli seurakuntien ja työmuotojen.
- Mitkä kiinteistöt ovat ydintoiminnan kannalta merkityksellisiä
- Käyttöaste riittävällä tasolla
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.
- Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen.
- Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu.
- Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
- Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma.
- Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).
- Rakennuksille on laadittu huolto-ohjelmat sähköiseen Haahtela RES- / Buildercom BEM- /tai johonkin muuhun järjestelmään.
- Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset ja käytössä todellisiin kustannuksiin pohjautuva järjestelmä.

Kirkkohallituksen mallipohjan ohjeissa ehdotetaan, että pienemmät seurakunnat

laativat mallipohjasta riisutun, kevyemmän version, joka kulkee nimellä ”Perustaso”. Kun laaditaan jo toista strategiaa, voidaan siihen sisällyttää lisää mittareita ja tavoitteita, jotta toimintaa voidaan seurata tarkemmalla tasolla. Nämä ”Keskitason” ja ”Vaativan tason” mittarit on tarkoitettu pääasiassa keskikokoisille ja suurille seurakunnille ja seurakuntayhtymille.

Kirkkohallituksen kiinteistöstrategiamallissa ohjeistetaan, että rakennukset jaetaan säilytettäviin, kehitettäviin ja toistaiseksi säilytettäviin, luovutettaviin sekä ulos- ja sisään vuokrattaviin rakennuksiin ja tiloihin:

Säilytettävät

Säilytettäviä rakennuksia ovat automaattisesti kirkkolailla suojellut rakennukset, joita ovat kirkot ja kellotapulit. Säilytettävää kohdetta huolletaan ja ylläpidetään normaalin hyvän kiinteistönpitotavan mukaisesti ja kohteessa tehdään ohjelman mukaiset kunnossapitokorjaukset. Kunnossapitokorjauksia voidaan kuitenkin siirtää seurakunnan taloudellisen tilanteen mukaan

Toistaiseksi säilytettävät / kehitettävät

Tähän ryhmään kuuluvien kiinteistöjen kiinteistöhoito noudattaa normaalia hyvää kiinteistöhoitotapaa. Kohteen tulevaisuus saattaa kuitenkin joiltain osin olla avoin ja kohde voi olla kehittämisen alla. Tällaisessa tilanteessa tarpeellisia korjauksia voidaan harkitusti merkittävästikin viivästyttää. Käytössä olevissa kohteissa huolehditaan kuitenkin kohteen terveellisestä ja turvallisesta käytöstä.

Luovutettavat:

Luovutettavaa kohdetta hoidetaan ylläpitokustannukset minimoiden. Kunnossapitokorjauksia voidaan viivyttää eikä investointeja lähtökohtaisesti tehdä. Kohteen tulee käytössä ollessaan olla kuitenkin käyttäjilleen turvallinen eikä saa olla

terveydelle vaarallinen. Tarpeen mukaan käyttöä voidaan myös ajallisesti tai määrällisesti rajoittaa. Tällaiset kohteet ”käytetään loppuun”.

Ulos- ja sisään vuokrattavat

Ulosvuokrattaviin kiinteistöihin ja rakennuksiin sekä tiloihin kuuluvat kohteet, jotka eivät ole seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä ja niistä saadaan vuokranmäärittämisen perusteella käypä vuokra. Seurakunta voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla. Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta ja tilaisuuksissa kävijöiden määrää, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen hyvällä käyttöasteella. Sisään vuokrattavissa tiloissa tilojen yhteiskäyttö on tavoiteltava ratkaisu, jolloin vuokraa maksetaan vain seurakunnan oman käytön osalta. Erityisesti leiritoiminnan tilatarpeet ovat kausiluonteisia, jolloin leiritoiminnan tiloja tulee hankkia myös vuokraamalla. Leirikeskusten omistaminen on perusteltua silloin, kun keskuksen käyttöaste saavuttaa hyvän tason (> 40 %) ja käyttö on ympärivuotista. Sisään vuokrattavia rakennuksia ja tiloja ovat myös kohteet, joiden tarve on tilapäistä toimintaympäristön muuttuessa tai tilantarve kestää määräajan kuten seurakunnan omistaman kohteen peruskorjauksen ajaksi järjestettävä väistötila.

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu ovat vuokratilat. Sisään vuokrattavia tiloja suunniteltaessa tulee selvittää, onko naapuri seurakunnassa tarjolla vuokratiloja erityisesti juhlatilojen osalta. Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Pääsääntöisesti kiinteistöstrategiat on seurakunnissa laadittu Kirkkohallituksen ohjeiden mukaan. Ulkoistettuna palveluna laadittu kiinteistöstrategia ei tarvitse välttämättä olla juuri Kirkkohallituksen mallinen mukainen, mutta sen tulee pitää

sisällään olennainen kiinteistöstrategiaan kuuluva sisältö eli nykytilakuvaus, seurakunnan omaleimainen kulttuuri suhteessa ympäristöön, pitkän tähtäyksen suunnitelma ja salkutusjako.

Faktoihin perustuva seurakuntien toimintaedellytysten turvaaminen tulevaisuudessa lähtee toimivasta kiinteistöstrategiasta, jossa luodaan tavoitteet esimerkiksi 10 vuodeksi eteenpäin. Strategiassa voidaan esittää konkreettisia laskelmia, mikä on seurakunnan taloudellinen sietokyky rakennusten omistamisessa ja ylläpidossa omassa toiminnassa nyt ja tulevaisuudessa. Kun suunnitelmallisesti etenevät ja hallitut luopumis- ja ylläpitoprosessit on kuvattu, ovat ne tehokkaita työkaluja myöhemmin ja ne kulkevat yli seurakuntavaalien ja kestävät työntekijöiden vaihtuvuudet. Kirkkohallituksen mallipohjaa tulee edelleen kehittää, sillä se koetaan pienissä seurakunnissa edelleen työlääksi, vaikka sisällön valitsisi ns. perusmallin mukaan. Kiinteistöstrategiamallissa on paljon toistoa verrattuna vuosittain tilinpäätösten yhteydessä esitettäviin toimintakertomuksiin ja toisaalta talousarvioissa esitettäviin toimintasuunnitelmiin. Sisältö voisi näin ollen olla suppeampi ja keskittyä enemmän kiinteistöstrategiassa tyypillisesti esittävään sisältöön, kuten salkutusjakoon, kiinteistöjen ylläpitoon ja pitkän tähtäyksen suunnitteluun, sähköiseen huoltokirjaan ja energiatehokkuuteen. Lisäksi mukana voi olla hyödyllisiä yhteismitallisia mittareita, joita on helppo vertailla seurakuntien kesken. Näitä ovat esimerkiksi toiminnallisten rakennusten tilatehokkuus, tilojen käyttöasteet, korjausasteet, korjausvelkaprosentti, ominaiskulutukset ja kiinteistöjen ylläpitokulujen suhde toimintakatteeseen. Tilojen käyttöasteille on määriteltävä mittarit, jotka tulevat kaikissa seurakuntatalouksissa käyttöön. Prosesseja voi seurakunnassa kehittää muutenkin.

2.3 Hallintosäännön päivittäminen

Uuden kirkkolainsäädännön myötä seurakunnan ja seurakuntayhtymän päätöksenteko perustuu kirkkolakiin (652/2023), kirkkojärjestykseen (657/2023) ja hallintosääntöön sekä erikseen kirkkolaissa tai kirkkojärjestyksessä säädettyihin hallinnon sisäisiin määräyksiin.

Päätöksentekoon liittyen, on tärkeää, että hierarkkisen organisaation päätöksenteko ja myönnetyt valtuudet sekä rajat on kuvattu ja perustuu erikseen päätettyyn asiakirjaan. Jokaisessa seurakunnassa ja seurakuntayhtymässä tulee olla hallintosääntö, jonka sisällön määrittelee kirkkolain 3 luvun 7 §. Seurakunnan ylin päättävä elin on kirkkovaltuusto, jonka seurakuntalaiset valitsevat seurakuntavaaleissa neljän vuoden välein. Kirkkovaltuusto johtaa seurakunnan toimintaa. Kirkkovaltuusto valitsee kirkkoneuvoston, joka vastaa käytännön johtamisesta ja valmistelee asiat kirkkovaltuuston päätettäväksi. Hallintosäännön lisäksi seurakunnalla voi olla viranhaltijoiden johtosääntö, jos organisaation laajuuden vuoksi kaikkia päätösvallan delegointeja viranhaltijoille ei ole tarkoituksenmukaista ottaa hallintosääntöön. Suositeltavaa kuitenkin on, että määräykset päätösvallasta olisivat kootusti hallintosäännössä (Evl.fi 2023.) Päätökset ovat valituskelpoisia muutoksenhakuaikoiseen ja muutoksenhakuohjeet liitetään aina päätöksiin, joissa on muutoksenhakuoikeus.

2.4 Prosessikuvausten kehittäminen

Edellä mainittujen luopumis- ja ylläpitoprosessien kuvaaminen on edellytys prosessien kehittämiseksi. Tästä johdettuna mielestäni kaikki seurakunnan palvelut ja toiminnot kannattaisi kuvata seurakunnissa ja laatia prosessikaaviot sekä vastuunjakotaulukot. Parhaimmillaan toiminnanohjausjärjestelmä pitää sisällään kaikki organisaation toiminnot. ERP-järjestelmillä eli toiminnanohjausjärjestelmillä pyritään parantamaan yrityksen tehokkuutta niin toiminnallisesti kuin taloudellisestikin integroimalla samaan järjestelmään eri osastoja palvelevia osioita. Tiedot tallennetaan samaan tietokantaan, jolloin reaaliaikainen tietojen jako eri toimintojen välillä on helppoa. ERP mahdollistaa reaaliaikaisen tiedonsiirron myös saman arvoketjun eri yritysten välillä (Wikipedia 2025 C, Toiminnanohjausjärjestelmä.)

Seurakunnissa prosessit ovat kyllä tiedossa, sillä ne esitetään joka vuosi toimintakertomuksissa ja talousarviossa manuaalisesti. Kuitenkaan mitään digitaalisesti toimivaa järjestelmää ei tullut vastaan yhdessäkään seurakunnassa. Tiedot

ovat osittain hajallaan ja ne esitetään eri tavalla seurakunnissa. Esimerkiksi kiinteistö- ja hautaustoimen prosessikuvaukset ja -kaaviot voisi kuvaamisen jälkeen viedä sähköisen huoltokirjan liitteeksi omana esittelykalvonaan. Se olisi yksi hyvä tapa esittää prosessit ja vastuut jossakin tietokannassa. Toinen mahdollisuus olisi kehittää edelleen ympäristödiplomia, jossa siinäkin esitetään tavallaan koko seurakunnan arvoketju ympäristövastuun näkökulmasta. Sen kehittäminen kuitenkin toimivaksi reaaliaikaiseksi toiminnanohjausjärjestelmäksi vaatisi oman kehityshankkeensa. Sähköinen huoltokirja on itsessään kiinteistötoimen toiminnanohjausjärjestelmä, josta liityntärajapintoja muihin järjestelmiin ovat esimerkiksi sähkön ja kaukolämmön myyjät, rakennusautomaatiojärjestelmät, erilaiset energian raportointijärjestelmät, kuten Enerkey sekä taloushallintojärjestelmät, kuten KIPA eli Kirkon Palvelukeskus. Toistaiseksi pitkän tähtäyksen suunnitelmien ja KIPA:n (Kirkon palvelukeskus) välinen integraatio on kesken, sillä Granlundin kehitystyöltä puuttuu vetäjä siltä osin.

2.5 Viestinnän kehittäminen organisaatiossa

Hallinnollinen byrokratia on mittakaavaltaan liian suuri verrattuna nykyiseen toimintaan ja vähenevään jäsenmäärään nähden. Seurakuntatalouksia on 246 kpl ja jokaisessa niistä on oma kirkkoneuvosto/seurakuntaneuvosto ja kirkkovaltuusto/yhteinen kirkkovaltuusto, alue seurakuntien ja yhtymien omien seurakuntien neuvostot, erilaiset jaostot ja työryhmät, toimikunnat ja johtokunnat. Koska kuitenkin ollaan tilanteessa, jossa rakennemuutokset etenevät hitaasti, on luotava sellainen yhteys luottamushenkilöstöön, joka selittää seurakuntien tulevaisuuden toiminnan edellytykset ja olemassaolon faktojen pohjalta. Tiettyyn kompromissiin on kuitenkin aina päästävä tunnearvojen ja faktojen välillä. Näitä asioita voi pohtia esimerkiksi kirkkovaltuustoseminaareissa tms. Tämä keskusteluyhteys tulee turvata myös seurakuntavaalien aikana, kun luottamishenkilöstö vaihtuu. Tätä varten olisi hyvä laatia esimerkiksi oma viestintäsuunnitelma. Tunnearvot liittyvät yleensä vanhoihin kappeleihin, leirikeskuksiin ja muihinkin rakennuksiin, sillä niistä on aikojen saatossa muodostunut eräänlaisia alueen kulttuuriarvoja säilyttäviä monumentteja. Niihin sisältyy paljon muistoja ja tarinoita, jotka koetaan, että ne menetetään, jos rakennuksista luovutaan. Vaihtoehtona tarinoille

voisi olla se, että rakennuksille tai kortteleille teetetään rakennushistoriaselvitykset ennen rakennuksista luopumista. Näin joudutaan tekemään monesti myös monelle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle ei-suojellulle rakennukselle kaava-muutosten yhteydessä.

2.6 Tilakannan sopeuttamisen vaihtoehdot

Jäljelle jäävää rakennuskantaa tulee sopeuttaa muuttuviin toiminnan tarpeisiin. Aina tämä ei kuitenkaan ole mahdollista teknisesti, jolloin rakennuksen purkaminen voi olla ainoa vaihtoehto. Uuden seurakuntakeskuksen rakentamiselle täytyy olla hyvät perusteet, sillä lähtökohtaisesti tiloista tulisi päästä eroon. Rakennusten korjaaminen on yleensä kallista, mutta osittaispurkaminen on yksi vaihtoehto. Tämä voi tulla kyseeseen varsinkin, jos rakennus on suojeltu kokonaan tai osittain. Osittaispurkamisella puretaan osa rakennuksesta, esimerkiksi asunto-osa tai osa seurakuntatalosta. Jäljelle jäävät tilat muutetaan nykyiseen käyttöön sopivaksi. Muutostyöt voivat olla massiivisia, tilajakoja kokonaan muuttavia projekteja, jossa LVIS-tekniikka muutetaan palvelemaan uutta tilajakoa.

Seurakunnilla on hyviä kokemuksia toimitilojen vuokrauksista ja niiden muuttamisista seurakuntatoimintaan sopiviksi. Etuna tässä on, että seurakunnan ei tarvitse investoida omaisuutta omaan taseeseen, jolloin velka- ja hallinnollinen taakka kevenee. Osakeomistus rinnastuu näissä tapauksissa vuokratalojen käyttöön. Huonona puolena voi olla toimintojen hajautuminen eri kunnan osissa sijaitseviin tiloihin. Rakennuksissa kuitenkin kiinteistön ylläpidon hoitaa vuokrataloyhtiö tai kiinteistöyhtiö, mikä keventää seurakuntien hallinnollista taakkaa.

2.7 Vähäpäästäiset hankinnat ja hankintaan liittyviä puitesopimuksia

Hankinnoissa päästöjen näkökulmasta kiinnitetään huomiota vähäpäästöihin materiaaleihin painottamalla hankintakriteereissä vähäpäästöisiä tuotteita. Elinkaaren aikaiset kustannukset ja päästöt tulee asettaa etusijalle, jolloin energiatehokkuus tulee huomioitua. Materiaalitorissa on kiinteistöihin liittyen paljon jo kehitetty

referenssikriteereitä, joita kannattaa hyödyntää. Korjausrakentamisessa voidaan tavoitella LEED-, BREEAM- tai YL-luokkien mukaisia tasoja, jotka yltyvät tavanomaisen laatutason yläpuolelle. Näitä kriteerejä hyödynnettäessä tulee huomioida varmasti minimitaso päästöjen ja energiankulutuksen suhteen. Hankinnat yleensäkin ovat keskeisin keino, jolla julkisen sektori voi vaikuttaa energiankulutuksen ja päästöjen vähentämiseen sekä alan kehittymiseen. Pienten seurakuntien, joilla ei ole resursseja, eikä teknistä hankintaosaamista, kannattaa aina kilpailuttaa korjaus- ja uusirakentamisprojekteihin pätevä rakennuttajakonsultti johtamaan hankkeita. Keskeiset urakkamuodot hankkeissa ovat projektinjohto-, kvr- ja kokonaisurakkamuodot, mutta myös jaettua urakkamuotoa käytetään. Urakkamuoto vaikuttaa toteutusvaiheen vastuiden jakautumiseen, mutta sillä on merkitystä siinä vaiheessa, kun suunnittelu ja rakentaminen monimutkaistuu. Käytetyin urakkamuoto seurakunnissa on kvr-urakka ja sen jälkeen tulevat yhteistoiminnalliset projektinjohtourakkamallit. Jotta asiat tulisivat järjestelmällisesti toteutettua, ne kannattaa kirjata esimerkiksi hankintaohjeisiin, joita ei kaikissa seurakunnissa ole laadittu. Edellä mainittu prosessien kuvaaminen kannattaa siten tehdä myös hankintaprosessien osalta.

Hankintojen luonnollinen jatkumo seuraa hankintasopimukseen, sillä hankinta-asiakirjat muodostavat hankintasopimuksen sisällön. Sen vuoksi niiden juridisilla sisällöillä, teknisillä ja kaupallisilla asiakirjoilla, on suuri merkitys seurakunnan edun kannalta. Tämän vuoksi pienet seurakunnat yleensä palkkaavat rakennuttajakonsultin korjaus- ja uudishankkeisiin, jossa rakennuttajakonsultti kilpailuttaa hankinnat ja tekee esitykset valintapäätöksistä.

Päätöksenteon nopeuttamiseksi, ammattitaidon hyödyntämiseksi ja resurssien säästämiseksi on julkishallinnolle hankintapalveluita tarjoavilla Sarastialla ja Hanselilla olemassa erilaisia puitesopimuksia, joihin voi liittyä tilaaja- ja tarjoajaosapuolet mukaan. Puitesopimuksia löytyy ajankohtaisista tavaroista ja palveluista sekä pienurakoista. Hanselilla on tällä hetkellä seuraavia yhteishankintoja käynnissä, jotka koskettavat seurakuntatalouksia:

1. ajoneuvovakuutukset 2025–2027 (2029)
2. aurinkovoimalat 2020–2028
3. aurinkovoimaloiden pienhankinnat (pienhankintaan ei tarvitse liittyä)
4. johtamisen ja kehittämisen konsultointi 2024–2032
5. jätehuollon palvelut 2020–2026
6. lukitusjärjestelmien ja -laitteiden pienhankinnat
7. lukitusjärjestelmät ja -laitteet palveluineen 2021–2027
8. rakentamis- ja LVISA-tarvikkeet 2019–2027
9. rekrytointipalvelut 2023–2027
10. siivouspalveluiden pienhankinnat 2022-
11. siivouspalvelut 2021–2027
12. sähköautojen latausasemat 2022–2028
13. sähköautojen latausasemien pienhankinnat 2022-
14. sähkö ja salkunhoito, 2027–2032 (Hansel, 2026. Yhteishankinnat.)

Sarastian vastaavia yhteishankintoja ovat mm. seuraavat:

1. kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimuspalvelut 2026 545317, 2026–2030
2. leikkikenttävälineet, puistokalusteet sekä vuositarkastukset 2026 552959, valmistelussa
3. vuokrattavat elementtirakennukset 2025 535613, valmistelussa
4. vuokrattavat elementtirakennukset 2021 349398, 2021–2025
5. ostettavat työvaatteet 2025–2029
6. suurkeittiökoneet, -laitteet, -astiat ja -välineet sekä huoltopalvelut 2025 514278, 2025–2029
7. siivouspalvelut 2024 476284, 2024–2028
8. talonrakennuksen suunnittelupalvelut 2024 475695, 2024–2028
9. kiinteistöjen LVI-tarvikkeet 2023 473036, 2024–2028
10. sähkötarvikkeet 2023 422184, 2023–2027
11. rakennuttamisen valvonta- ja koordinoitipalvelut 2023 442230, 2023–2027
12. puhtaanapidon tarvikkeet 2024 493246, 2024–2026 (2029)

13. vartiointi- ja turvapalvelut 2023 424519, 2023–2027
14. ilmanpuhdistimet 2023 382178, 2023,2027
15. ilmanvaihtokoneiden suodattimet 2021 310693, toistaiseksi voimassa oleva
16. sähköinen arkistointiratkaisu tiedonohjauksella ja asiakirjojen digitointi- eli skannauspalvelu 2022 316165, 2022
17. sähköautojen latausasemat 2023 427028, 2023–2027
18. kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimuspalvelut 2022 341432, 2022–2026 (Sarastia, 2025. Yhteishankinnat.)

Suuremmat seurakuntayhtymät etelässä ovat kilpailuttaneet myös kuntien tavoin omia puitesopimuksia rakentamiseen, kunnossapitoon ja tutkimuksiin. Näihin ei yleensä muut seurakuntataloudet ole voineet liittyä. Seurakuntayhtymät olivat mukana myös alueellisissa inhouse-hankintayksiköissä, esimerkiksi Joensuun seurakuntayhtymä tilaa palveluja Pohjois-Karjalan hankintatoimelta.

Sarastia Oy on julkisomisteinen talous- ja henkilöstöhallinnon yritys, joka aloitti toimintansa toukokuussa 2019, kun KuntaPro Oy ja Kunnan Taitoa Oy yhdistyivät. Maaliskuussa 2022 Sarastialla (nykyisin Numera Palvelut Oy) oli yhteensä 284 osakasta, jotka olivat pääosin kuntia ja kuntayhtymiä. Jos Sarastialta tilaa hankintoja, on organisaation liityttävä osakkaaksi, jolloin sitä voidaan pitää sidossyöksikkönä, eikä hankintalakia näin ollen rikota (Wikipedia, 2025 B. Sarastia.)

Hansel Oy on voittoa tavoittelematon yhteishankintayhtiö, jonka omistavat valtiovarainministeriö (65 %) ja Suomen Kuntaliitto ry (35 %). Yhtiön rooli ja tehtävä yhteishankintayksikkönä on määritelty julkisia hankintoja koskevassa lainsäädännössä, Hansel Oy:tä koskevassa laissa ja valtion hankintastrategiassa. Hanselin tavoitteena on tuottaa julkishallinnolle säästöjä tuloksellisella hankintatoimella. Hanselin palveluiden ytimen muodostavat yhteishankinnat, joiden lisäksi yhtiö tarjoaa asiakkailleen hankintojen asiantuntijapalveluita. Aiemmin Hansel palveli ainoastaan valtion hankintayksiköitä. Syyskuussa 2019 Hanselin ja KL-Kuntahankintojen välillä toteutettiin yritysjärjestely. Tämän jälkeen Hansel on

palvellut koko julkishallintoa, ja sen asiakkaita ovat muun muassa ministeriöt ja niiden alaiset virastot, kunnat, kuntayhtymät, sairaanhoitopiirit, Keva, ev. lut. ja ortodoksiset kirkot ja niiden seurakunnat sekä lisäksi sellaiset julkisoikeudelliset laitokset, joihin valtio tai kunta käyttää määräysvaltaa (Wikipedia, 2025 A. Hansel.)

2.8 Kirkkohallituksen hyödylliset puitesopimukset

Esittelen tässä alakappaleessa kolme keskeisintä Kirkkohallituksen puitesopimusta, joiden kanssa olin työtehtävieni aikana tekemisissä.

Granlund Manager – sähköinen huoltokirja

Kirkkohallitus on kilpailuttanut vuonna 2021 sähköisen huoltokirjajärjestelmän, Granlund Managerin. Sopimusta on tarkennettu ja hintoja indeksikorjattu. Sopimukseen on sisällytetty mahdollisuus tilata pieniä kuntokatselmuksia ja PTS:iä, joita tarvitaan mm. huoltokirjajärjestelmässä PTS:n ohjelmointia varten. Sähköisessä huoltokirjajärjestelmässä, Granlund Managerissa tärkeimmät elementit ovat ennakoiva huoltokalenteri ja tehtävävastuiden jakaminen, vikailmoitusten jättämisen eri mahdollisuudet käyttäjille, kulutusseuranta integraatioineen, PTS-suunnitelmien dynaaminen hallinta ja raportointi ja rakennusten korjauksiin liittyvän historiatiedon dokumentointi. Kiinteistöjen ylläpidon kannalta talouspäällikön työssä on tärkeää kytkeä kiinteistöjohtamisen vuosikello osaksi talouden ja hallinnon töitä. Viime kädessä kiinteistöihin liittyvät ratkaisut ovat kiinteistöistä vastaavan pöydällä kuitenkin, jolloin valmistellaan investointisuunnitelmien määrärahojen kirjaamista talousarvioihin tai verrataan toteutuneita ylläpidon ja vuosikorjausten kustannuksia aikaisempaan vuoteen tilinpäätöksessä. Tärkeintä on, että huoltokirjasta löytyy ajantasainen tekninen tieto, kulutustiedot, korjaushistoria sekä tehdyt toimenpiteet ja pitkän tähtäyksen suunnitelma. Tähän mennessä 90 seurakuntaa tai -yhtymää on ottanut Granlund Managerin käyttöön ja joillakin seurakunnilla, joilla on ollut joku muu järjestelmä käytössä, ovat vaihtaneet sen siihen. Kun mahdollisimman monella seurakunnalla on sama järjestelmä

käytössään, seurakuntien välinen yhteistyö ja avunanto voi toteutua. Tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvat seurakuntaliitokset toteutuvat kiinteistöjen osalta joustavammin.

Seurakunnat tiedostavat sähköisen huoltokirjan merkityksen, mutta käyttöönotto-vaihe koetaan liian työlääksi, sillä resurssit ja aika, eikä osaaminen riitä kohdekohtaisten huoltokirjojen rakentamiseen järjestelmän sisälle. Kun huoltokirjaa ei ole laadittuna, järjestelmä on ollut monessa seurakunnassa tähän mennessä pelkästään palvelupyynnön- ja vikailmoitusten jättöalustana sekä kulutustietojen tallennuspaikkana.

Kirkkohallituksen Granlund Manager -puitesopimusta kannattaa hyödyntää, varsinkin niiden seurakuntien, joilla ei huoltokirjajärjestelmää ole vielä käytössä. Se on kiinteistöjohtamisessa sitä välttämättömämpi työkalu, mitä enemmän rakennuksia organisaatio omistaa ja hallitsee. Nykypäivänä kyse on tiedolla johtamisesta ja tietoa on valtavasti. Ilman tietoa emme voi toimia oikein tai ollenkaan ja järjestelmällisen tiedon hallinta ja hyväksikäyttö on erittäin resurssitehokasta toimintaa. Pienet seurakunnat, joilla on 1–2 rakennusta, eivät välttämättä tarvitse raskaampaa huoltokirjajärjestelmää, mutta Granlund Manager tarjoaa esimerkiksi seurakuntaliitoksissa mahdollisuuden liittää useampien seurakuntien tietokantoja yhteen tai useammat seurakunnat voivat liittyä myöhemmin yhteen tietokantaan. Toisin sanoen, mitä enemmän kirkko keskittää toimintaa, sen suurempi tarve erilaisille digitaalisille toiminnanohjausjärjestelmille tulevaisuudessa on. Kirkko ei siis voi pysyä kehityksessä jäljessä, koska lainsäädäntökin muuttaa toimintatapoja digitaaliseksi.

Energiakatselmukset ja -katsaukset sekä energiatodistukset

Hiilineutraali kirkko 2030-tavoitteeseen päästökseen on seurakuntien tarkasteltava rakennusten lukumäärää ja tilojen kokoa ensisijaisesti. Säilytettävien rakennusten osalta kiinnitetään huomiota korjausvelan määrää ja energiatehokkuuteen. Tätä varten on aina hyvä käyttää konsultteja ja laatia energiakatselmus,

joka voidaan tehdä yhdessä kuntoarvion kanssa tai erikseen. Esimerkiksi lämmitysjärjestelmien muutosten yhteydessä kannattaa hyödyntää Kirkkohallituksen kilpailuttamaa puitesopimusta, ”Energiakatselmuksien ja -katsaukset”. Sopimus-kumppanit tekevät Motivan mallin mukaisia energiakatselmuksia ympäristö Suomea ja työkustannuksiin on saatavissa TEM:n tukea 45 %. Yhteistä kaikille katselmusmalleille on, että Motiva-energiakatselmus on aina kokonaisvaltainen energian ja veden käytön tarkastelu, jonka perusteella tuodaan esiin kannattavat säästötoimenpiteet. Toinen yhteinen piirre katselmusmalleille on, että mallit on kehitetty käytännön katselmuksista saatujen kokemusten perusteella. Energiakatselmus toimii osana kulutusseuranta, kiinteistön ylläpitoprosessia sekä energia- ja ympäristöasioiden hallintaa. Energiakatselmuksen avulla energiankäyttö tehostuu ja entistä tehokkaampi energiankäyttö merkitsee säästöjä energia- ja vesikustannuksissa. Energiankäyttötietojen ja rakennuksen perusteellisen läpikäynnin perusteella selvitetään energian turha kulutus ja määritellään kannattavat energiansäästötoimenpiteet, joista lämmitysjärjestelmän vaihtaminen uusiutuvaa energiaa käyttäväksi lämmitysjärjestelmäksi on yksi niistä.

Edellä mainittu puitesopimus on yksi osa Sarastia Oy:n vuonna 2019 kilpailuttamaa kiinteistöjen energiakatselmuksien, -katsastuksien ja -todistusten puitejärjestelyä, johon Kirkon keskusrahasto on liittynyt (Kirkkohallituksen virastokollegion päätös 10.6.2021, § 361). Sopimus on jaettu seuraaviin osakokonaisuuksiin ja sen kautta on mahdollista asiakasyhteisöjen eli seurakuntien ja seurakuntayhtymien tilata:

1. Energiakatselmuksien ja käyttöönottokatselmuksien
2. Energiakatsastukset
3. Energiatodistukset

Kyseessä on usean toimittajan puitejärjestely, jonka sisällä tilauksia voi tehdä vapaasti kansallisen kynnyksarvon alla. Kansallisen kynnyksarvon ylittävistä kerta-hankinnoista tulee järjestää kevennetty kilpailutus. Osakokonaisuuksittain

valitaan kolme sopimustoimittajaa. Energiakatsastus on kevyempi energiakatselmuks, joka on tarkoitettu pienemmille rakennuksille.

Energiatodistus kertoo rakennuksen energialuokan (A–G) ja antaa yleisiä suosituksia energiatehokkuuden parantamiseksi. Energialuokka tulee ilmoittaa myynti- ja vuokrausilmoituksissa. Lisäksi todistus tulee asettaa näkyville rakennuksissa, joissa yleisöpalvelutilojen koko on yli 250 m².

Energiatodistus on pakollinen:

- kaikissa uusissa rakennuksissa
- rakennuksen tai sen osan myynnin tai vuokrauksen yhteydessä
- julkisissa rakennuksissa, joiden yleisölle avoin tila on yli 250 m²

Todistus ei ole pakollinen:

- alle 50 m² rakennuksissa, joita ei käytetä pysyvään asumiseen
- suojelluissa rakennuksissa
- loma-asunnoissa, joita ei käytetä jatkuvaan asumiseen

Edellä mainituille osakokonaisuuksille 1–2 on omat 3 puitesopimustoimittajaa ja energiastodistuksien laadintaan lisäksi omat 3 puitesopimustoimittajaa.

Ohjeistin seurakuntia hyödyntämään tätä puitesopimusta ja toin sitä esille webinaareissa ja koulutuksissa. Sopimusta ei ole paljon hyödynnetty ja siitä ei olla tietoisia. Tämä liittyy osaltaan talouspäälliköiden resurssi- ja ammattitaitovajeeseen sekä yksinkertaisesti tietoon siitä, että tällainen sopimus on olemassa. Markkinoilla on kova kilpailu asiakkaista ja palveluntuottajat lähestyvät seurakuntia erilaisilla palvelupakettiyhdistelmillä ja tätä kautta energiakatselmuksen

tyyppinen konsultointiselvitys tulee tilattua. Myös Granlund on päivittänyt puitesopimustaan vuonna 2025 ja heidän kauttaan on mahdollisuus tilata myös energian säästöön liittyviä katselmuksia. Tietenkin taustalla on myös mittakaavaetu yhden palveluntuottajan kautta, jos näkökulmaksi otetaan Granlund Manager; pitkän tähtäyksen suunnitelmat tilatessaan voidaan teettää osaan kohteista hieman laajempi energiakatselmus samalla kertaa. Puitesopimus mahdollistaa suoran hankinnan kynnysarvon alle jäävissä hankinnoissa, joten siinä mielessä palvelu kannattaa tilata yhdeltä toimijalta. Granlund toimii vielä valtakunnallisesti, kuten energiakatselmuksien ja -katsauksien puitejärjestelyssä mukana olevat palveluntuottajatkin. Joka tapauksessa suuremman energiaremontin tai lämmitystapa muutoksen yhteydessä kannattaa teettää energian säästöön tähtäävä energiakatselmus, sillä se toimii myöhemmin hankesuunnittelun ja varsinaisen suunnittelun lähtötietona ja päätösasiakirjojen oheismateriaalina ja liitteenä.

Kirkon keskusvalvomo

Kirkkohallituksella on puitesopimus kirkon keskusvalvomosta, jonka on ottanut muutama seurakunta Suomessa käyttöön. Idea on sama, mitä koko kirkon tasolla on käytössä olevien keskitettyjen järjestelmien osalta; haetaan synergiaa, vakiintuneita toimivia käytäntöjä, vertaistukea ja keskitettyjä seurakunta- ja tukipalveluita. Kirkon keskusvalvomoksi nimetty järjestelmä on Niagara-valvontaohjelmisto, jonka käyttö on seurakunnille ilmainen. Lisäksi Sakastin sivuille on laadittu uudis- tai peruskorjaussuunnittelua varten kattavat rakennusautomaation periaatteelliset suunnitteluohjeistukset, joita kannattaa hankkeissa hyödyntää uudisrakentamisen tai laajan taloteknisen peruskorjauksen kilpailuttamisvaiheissa. Rakennusautomaatiojärjestelmät ovat kehittyneet paljon viimeisen 20 vuoden aikana ja nykyisin hyödynnetään paljon digitalisaatiota, langattomuutta ja jopa tekoälyä kiinteistön olosuhteiden seurannassa ja toimintaparametrien säätämässä. Tämä vertautuu suoraan energiatehokkuuteen ja rakennuksen oletetun eliniän saavuttamisen todennäköisyyden kasvamiseen. Puitesopimus tehtiin vuonna 2019 silloisen Capitis Oy-Trentec Team yhteenliittymän kanssa. Kyseinen yhteenliittymä oli kajaanilainen ja idea sai alun perin alkunsa Kuopion seurakuntayhtymästä, joka toimi kehityshankkeen pilottina. Sen jälkeen muutamia

seurakuntia on kytketty kirkkovalvomoon – Kajaanin seurakunnassa ovat kaikki toiminnalliset kiinteistöt, Kuopiossa muutamia (ml. Puijon kirkko), Oulun hiippakunnan tuomiokapitulin rakennus ja Turun Arkkipiispan talo. Kehityshanketta varten oli rahoitus, mutta kuten määräaikaiset hankkeet yleensä, sekin jäi kesken, eikä projekti lähtenyt kunnolla käyntiin. Puitesopimus on kuitenkin edelleen voimassa ja vuoden 2025 aikana on sitä yritetty herätellä uudelleen käyntiin. Olen ollut muutamissa palavereissa Paikallis-Sähkön ja Kirkkohallituksen järjestelmä-asiantuntijan kanssa. Tähän asti saavutuksena on ollut pilottiprojekti, joka on toteutettu Vaasan seurakuntayhtymän rakennuksille, sillä sinne on tulossa useaan toiminnalliseen rakennukseen rakennusautomaatiojärjestelmien päivitys. Pilottihankkeen myötä Paikallis-Sähkön yhteistyökumppani Cervius Oy on katselmoinut Vaasan srky:n rakennukset ja tehnyt selvityksen vanhasta laitteistokannasta, millä laitekoonpanolla ja muutoksilla olisi kustannustehokkain ja järkevin tapa saada talotekniikka ja järjestelmät liitettyä kirkon valvomoon.

Sekä Paikallis-Sähkö että Cervius kuuluvat QMG-talotekniikkakonserniin, johon kuuluu myös puitesopimuksen sopijapuoli, turvallisuusalan yritys Capitis Oy. Yhteenliittymä on purettu. Assemblin osti Trentec Oy:n osakekannan vuonna 2018 ja Caverion vastaavasti Assemblinin vuonna 2024. Nykyisin Quattro Mikenti Group eli QMG nimettiin vuonna 2025 Nimlas-nimiseksi yritykseen pohjoismaisen emoyhtiön mukaisesti. Edellä oleva nimihässäkkä on yksi esimerkki siitä, miten moni talotekniikka-alan yritys on sulautunut osaksi isompaa talotekniikka-alan konsernia. Kaksi muuta huomion arvoista suurempaa talotekniikkakonsernia tai yritystä ovat tänä päivänä Habeo-konserni ja Are Oy (Caverion Oy 2024; STT Info 2018; STT Info 2025.)

Koska kirkon valvomo ei ole monella seurakunnalla käytössä, ei siitä ole paljon kokemuksiakaan. Olen kuitenkin haastatellut kirkon valvomoa käyttäviä seurakuntia. Itse kirkon valvomon käytössä ei ole ongelmia, mutta haaste tulee siitä, että järjestelmät ovat rakennuksissa eri aikakaudelta ja eri valmistajien tuotteita. Näin ollen hälytykset eivät välttämättä ohjaudu eteenpäin valvomoon ja säädöt eivät toimi.

2.9 Energiatehokkuuden parantaminen; taloteknisten järjestelmien päivitys ja ohjausten keskittäminen

Energiatehokkuus ja ilmastoasiat ohjaavat nykyisin rakentamista ja sen käyttöä. Uuden rakentamislain voimaantultua 1.1.2025 alkaen niiden merkitys vielä kasvaa ja kasvaa vielä enemmän, kun EU:n energiatehokkuusdirektiivi on kansallisella lainsäädännöllä toimeenpantu kevääseen 2026 mennessä. Muista rakennustyypeistä poiketen uskonnollisten yhteisöjen rakennukset eivät kuulu sääntelyn piiriin, eivätkä esimerkiksi hiilijalanjäljen raja-arvot koske korjausrakentamista. Tällä hetkellä ns. korjaussarjan tuomat muutokset ja lisäykset vasta voimaan tulleeseen uuteen rakentamislakiin ovat vielä EU:n notifikaatiovaiheessa, ja tulevat voimaan 1.1.2026 alkaen. Vaikka sääntely on rajattu seurakuntatalouksien ulkopuolelle, ovat seurakunnat kuitenkin merkittävässä asemassa kokonaispäästöjen vähentämisessä, minkä vuoksi em. raja-arvoihin kannattaa pyrkiä tai jopa vielä parempaan.

Taloteknisillä ratkaisuilla on suuri merkitys ylläpidon ja energiankulutuksen kannalta. Tekniikka on kehittynyt paljon 20 vuoden aikana ja nykyisin puhutaan uusista, älykkäistä rakennuksista. Automaation kehityskulku alkoi kaupungistumisen ja teollistumisen aikakaudella 1950–1960-luvuilla, jolloin koneelliset transistoriohjatut ilmanvaihtokoneet tulivat markkinoille. 1980-luvulla käytettiin yksikösäätimiä, jotka vanhemmissa rakennuksissa ovat vieläkin käytössä. Samalla vuosikymmenellä taloautomaatiojärjestelmät, jossa taloja liitettiin samaan valvontajärjestelmään, alkoivat yleistyä, samoin lämmöntalteenottolaitteet. 1990-luvulla kehitettiin digitaalisia, tietokonepohjaisia laitteistoja. Alakeskukset tulivat rakennuksiin 2000-luvun alussa ja pari vuotta myöhemmin kosketusnäytöt niihin. Pilvivalvomoiden kehityskausi on ollut 2010-luvulla ja kehityssuunta jatkaa eteenpäin.

Nykyisin rakennuksen laitteita ja järjestelmiä voi seurata ja tarvittaessa ohjata, vaikka toiselta puolen maailmaa; valaistus syttyy, kun tiloissa liikutaan tai oleskellaan, käyttöveden varaajan lämmityksen voi ohjata halvimmille tunneille

(kulutusjousto) ja paljon tehoa vaativia laitteita voi ohjata älykkäästi ja optimaalisesti muun sähkön käytön ohella. Jopa pistorasiaryhmiä voidaan sammuttaa etänä. Vaikka säätöjä voidaan tehdä manuaalisestikin, nykyisin järjestelmä ohjaa itse itseään. Termistössä puhutaan yleensä taloautomaatiosta, rakennusautomaatiosta ja kiinteistöautomaatiosta. Näiden ero on se, että kiinteistöautomaatiossa useampi rakennus on kytketty samaan järjestelmään, kun taas talo- ja rakennusautomaatiosta puhuttaessa puhutaan yhdestä rakennuksesta. Kotiautomaatiolla viitataan huoneiston sisäiseen toimintaan, kuten sen laitteiden ohjaukseen.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmällä voidaan seurata, valvoa ja optimoida rakennuksen toimintaa siten, että halutut sisäolosuhteet ja toiminnallisuudet saavutetaan ilman käyttäjien päivittäistä puuttumista järjestelmän säätöihin. Kun esimerkiksi lämmityksen ja ilmanvaihdon tarpeeton käyttö jää pois, energiaa säästyy. Energiansäästön lisäksi automaatiolla voidaan lisätä viihtyisyyttä, helpottaa asukkaan arkea ja konkreettisesti myös säästää aikaa. Mitattavia tietoja voivat olla esimerkiksi sisäilman lämpötila, kosteus ja hiilidioksidipitoisuus, tilojen painetasot, valaistustaso sekä lämpöenergian ja laitteiden sähkönkulutus. Antureilla on mahdollista havainnoida myös läsnäoloa. Mittaustietoja tarkastelemalla voidaan arvioida laitteiden ja järjestelmän kuntoa sekä havaita mahdollisia vikatilanteita, kuten vesivuotoja. Vedenkulutusta seuraamalla voidaan havaita vuotava WC-istuimien ja ilmanvaihdon toimintaa seuraamalla voidaan selvittää, onko suodattimet syytä vaihtaa. Kun mittaustietoja pystytään seuraamaan etänä, voidaan poikkeamiin reagoida aikaisemmin ja näin jopa ehkäistä kalliimpien vikojen syntymistä. Etähallinta voi vähentää myös huoltokäyntejä paikan päällä. Etähallintapalvelun voi tuottaa automaatiotoimittaja tai erillinen palveluntarjoaja.

Automaatiolla voidaan säätää ilmanvaihdon puhallintehoa sisäilman hiilidioksidipitoisuuden ja suhteellisen kosteuden tai esimerkiksi läsnäolon perusteella. Ilmanvaihtoa voidaan kesäaikana tehostaa öisin, kun ulkoilma on viileämpää. Näin sisätiloihin saadaan viileämpää ilmaa ilman erillistä jäähdytystä. Ilmanvaihdon lämmöntalteenotolla voidaan ottaa poistoilmasta talteen kylmää, jolla jäähdytetään tuloilmaa. Tämä edellyttää, että ulkoilman lämpötila on korkeampi kuin

poistoilman lämpötila. Tämä on erityisen hyvä ominaisuus silloin, kun käytössä on jokin jäähdytysratkaisu. Ratkaisu on nimeltään poistoilmalämpöpumppu.

Ilmanvaihdon saneerauksen yhteydessä rakennukseen voidaan asentaa poistoilmalämpöpumppu. Sen avulla poistoilmasta saadaan lämpö talteen hyödynnettäväksi rakennuksen lämmityksessä ja kesäaikana myös lämpimän käyttöveden tuotannossa. On mahdollista rakentaa myös uusi koneellinen tulopoisto -järjestelmä joko tilojen salliessa rakennuksen sisälle tai jälkikäteen rakennuksen ulkopuolelle lisättäviin kanavistoihin. Hyvin hallittu koneellinen ilmanvaihto parantaa merkittävästi rakennuksen sisäolosuhteita. Järjestelmään on mahdollista liittää myös viilennys.

Kesällä jäähdytystarvetta voidaan minimoida aurinkosuojilla. Isompien korjausten yhteydessä kannattaa LVI-suunnittelussa huomioida tämäkin asia. Jäähdytystarpeeseen vaikuttavat myös koneet, laitteet ja ihmiset ja mitä tiiviimpi ja energiatehokkaampi rakennus on, sitä enemmän jäähdytystarve kesällä kasvaa. Suunnittelussa huomioidaan ilmansuunnat, rakennuksen muoto ja sijainti. Myös olemassa oleviin rakennuksiin aurinkosuojien suunnittelua voi harkita. Liikkuvia aurinkosuojia ovat muun muassa moottoroidut kaihtimet, ikkuna- ja terassimarkiisit sekä ikkunan eteen rullautuvat läpinäkyvät aurinkosuojat eli niin kutsutut screen-kaihtimet. Kiinteitä suojia ovat esimerkiksi ikkunan edessä oleva vaakasäleikkö tai ikkunan yläpuolella oleva korimarkiisi. Kiinteän suojauksen ongelmana on, että se ei pysty mukautumaan olosuhteisiin, kuten auringon liikkeisiin. Ulkopuolisen aurinkosuojauksen käyttö saattaa vaatia asianmukaisen luvan hakemisen.

Aurinkosähköjärjestelmä rakennetaan yleensä muiden uusituvia energialähteitä käyttävien järjestelmien rinnalle. Taloudellisinta on käyttää kaikki tuotettu sähkö itse tavallisissa sähkönkulutuskohteissa, kuten valaistuksessa tai ilmanvaihdossa. Yhdistämällä aurinkosähköjärjestelmä lämpöpumppuun, voidaan tuotettavaa sähköä hyödyntää lämpöpumpun lämmitykseen silloin, kun aurinkosähköä on saatavilla. Aurinkosähkö voidaan myös varastoida erilaisiin akkuihin.

Aurinkosähköä voidaan käyttää myös sähköautojen lataukseen tai käyttöveden lämmitykseen. Tekniset ratkaisut ovat vielä kehitysvaiheessa varastoinnin osalta.

Sähköautoilun lisääntyessä älykkäällä sähköverkolla saadaan huomattavia hyötyjä; sähköverkko voi antaa autolle virran lisäksi tiedon siitä, milloin on sopivin hetki ladata. Tämä voi tehostaa uusiutuvan energian käyttämistä omaan tarpeeseen. Sähköautojen käyttämistä varsinaisina energiavarastoina rajoittaa kuitenkin muun muassa se, että valmistajien takuehdot eivät toistaiseksi kata sähkönsiirtoa akusta ulospäin. Yhteiskäyttöautot ovatkin yksi sopivimmista käyttökohteista päiväsaikaan tuotetulle ylijäämäsihkölle. Sähköautoiluun tarvittavia latauspisteitä harkittaessa kannattaa panostaa asiantuntevaan suunnitteluun. Suunnittelija tai palveluntarjoaja suunnittelee toteutuksen tilannekohtaisesti selvittäen muun muassa sähköverkon riittävyyden suunnitellulle latausratkaisulle. Latauspisteiden kokonaistehon ohjauksella tai latauksen ja muiden suurten sähkökuormien vuorottelulla voidaan joissain tapauksissa välttää sähköliittymäkoon kasvattaminen.

Aikakauden rakennukset ovat nyt tulleet tai ovat tulossa korjausikään. 1960-luvun taloissa on jo pääosin toteutettu erilaisia korjauksia, mutta osa 1980-luvun taloista on vielä alkuperäisessä kunnossaan. Tyypillisiä korjauksia aikakauden rakennuksille ovat erilaiset rakenteelliset korjaukset, kuten katon ja julkisivun korjaaminen ja mahdollinen lisäeristäminen sekä ikkunoiden korjaaminen tai vaihtaminen energiatehokkaammiksi. Automaation kannalta merkittävässä roolissa ovat kuitenkin rakennusten LVI- ja sähköjärjestelmien sekä tietoliikenneverkon saneeraukset.

Rakennusautomaatiojärjestelmälläkin (LVISAJ) on elinkaari, joka yleensä on 20–30 vuotta, mittausantureilla ja pumpuilla se on lyhempi. Vanhojen rakennusten rakennusautomaation osia ei tässä vaiheessa kannata uusida kerrallaan, vaan halvemmaksi tulee hankkia kokonaan uusi rakennusautomaatiojärjestelmä, joka vastaa nykyvaatimuksia (EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivi - kansallisissa rakentamismääräyksissä tai maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole

varsinaisia vaatimuksia asuinrakennusten automaatiojärjestelmille tai niiden tasolle.) Tämä tarkoittaa LVI-tekniikkaa, jonka lisäksi kannattaa samalla uusien sähköjärjestelmää. Yleensä koko RAU-järjestelmän (rakennusautomaatiojärjestelmän) uusiminen tehdään jonkin muun peruskorjaushankkeen yhteydessä.

Tyypillisesti, koska rakennukset ovat eri ikäisiä, ovat niiden tekniset järjestelmät sitä myös ja eri valmistajia voi olla lukuisia, joista osa on lopettanut jo toimintansa. Järjestelmiä on mahdollista kuitenkin kytkeä tietyin rajapinnoin ”keskustelemaan”, mutta syytä on kuitenkin harkita koko järjestelmän uusimista. Sekin riippuu siitä, riittääkö nykyiselle käyttötarkoitukselle nykyinen järjestelmä, tullaanko rakennuksesta lähiaikoina luopumaan ja miten kauan aikaa edellisistä RAU-komponenttien uusimisista on aikaa ja mitä komponentteja on uusittu. Joka tapauksessa eri järjestelmät voidaan integroida. Järjestelmien integraatiolla tarkoitetaan kahden tai useamman taloteknisen järjestelmän liittämistä yhteen. Integroidusta järjestelmästä saadaan enemmän hyötyä kuin erillisistä järjestelmistä. Integrointi lisää myös turvallisuutta esimerkiksi palohälytyksen aikana, kun automaatiojärjestelmä voi avata kerrostalon alaoven lukituksen ja sytyttää valot poistumisreiteille. Nykyisin järjestelmien data on liitettävissä myös muihin toiminnanohjausjärjestelmiin, kuten sähköisiin huoltokirjoihin ja taloushallintaohjelmistoihin.

Uudenaikaisella RAU-järjestelmällä voidaan siis hallita olosuhteita ja optimoida kulutuksia. Kustannuksissa on mahdollista säästää 10–20 %. Kun laitteistot ovat uusia, mitoitettu ja säädetty oikein, rakennus on rakenteiltaan energiatehokas ja käyttäjät on opastettu energiatehokkaaseen käyttöön, säästö on vieläkin suurempi. Rakennusautomaatio paitsi säästää ja mittaa jatkuvasti olosuhdetietoja, se myös luo paljon dataa historiaan, jonka avulla se oppii rakennuksen käytöstä ja osaa ennakoida sen perusteella tulevaa, esimerkiksi säätietojen perusteella. Järjestelmän tuottamaa tietoa saadaan helposti tulostettua analysoitaviksi raporteiksi.

Rakennusautomaatio kattaa periaatteessa kaikki rakennuksen toiminnot, jotka vaativat sähköä – kulunvalvonta-, murtohälytys-, kameravalvonta-, paloilmoitin,

sprinkler-, ovi-, vuotovahti-, kaukolämpö-, sähkö-, ilmastointi- ja vesijärjestelmät ja kaikki muut mahdolliset, jotka ovat kytkettävissä verkkoon. Tämän vuoksi tietoturva on yksi suuri huomioon otettava asia, johon tulee aina suunnittelussa varautua ja tietoturva kannattaa huomioida hankesuunnittelussa ja tarjouspyyntöasiakirjoissa. Yksittäinen heikosti suojattu laite voi mahdollistaa pääsyn laitteen takana olevaan automaatiojärjestelmään. Ääritapauksessa esimerkiksi ilmalämpöpumppua voidaan käyttää roskasähköpostien lähettämiseen tai osana isompaa verkkohyökkäystä. Tietoturvan lisäksi täytyy huolehtia myös fyysisestä suojauksesta: laite- ja valvomotiloihin pääsyn on oltava valvottua, ja käyntiin pitää olla syy. Kannattaa selvittää etukäteen, kenen haltuun mittaustiedot jäävät, jos järjestelmä joudutaan vaihtamaan jossain vaiheessa. Kannattaa myös huomioida, että jos mittaustietoja tallennetaan ilman anonymisointia, ne voivat tietyissä tapauksissa olla luokiteltavissa henkilötiedoiksi. Henkilötiedoilla tarkoitetaan tässä yhteydessä esimerkiksi huoneiston osoitetta yhdistettynä energiankulutus-tietoihin. Tällöin tietosuojasäädöksissä kannattaa huomioida henkilötietojen käsitteilyn erityispiirteet.

Mitä suurempi rakennus on, sitä monimutkaisempia järjestelmiä yleensä rakennetaan, jotta olosuhteita voidaan valvoa. Rakennusautomaation osuus LVI-suunnittelun kustannuksista on tyypillisesti alle 10 prosenttia. Koko rakentamisen kustannuksista rakennusautomaation osuus on noin 1 %. Hinta konkretisoituu kuitenkin vasta käyttövaiheessa ja pelkän automaation takaisinmaksuaika on tyypillisesti lyhyt. Hintaan vaikuttaa alentavasti mm. se, että mittausdataa voidaan siirtää langattomasti.

Muutamia järjestelmätoimittajia:

- Fidelix (FX-3000, FX Spider, FDX Compact....)
- Caverion (Niagara, Pyramid ja Drive)
- Siemens (Desico)
- Schneider Electric (TAC tytäryhtiö (ent. Atmosstech))
- Honeywell

- Ouman (Flexlot)

Kilpailutuksen päätyttyä tarjouksia kannattaa vertailla huolellisesti yhdessä pätevän suunnittelijan kanssa. Toiminnallisuuksien lisäksi kannattaa vertailla myös järjestelmän käyttöön liittyviä seikkoja ja sopia kunnossapitovastuista. On syytä ottaa selville, sopivatko tarjotut järjestelmät yhteen ja varmistaa, ettei niissä ole turhia päällekkäisyyksiä. Tarjoaako järjestelmätoimittaja huolto- ja ylläpitosopimuksia? Tällöin järjestelmää korjaa ja huoltaa taho, joka tuntee kohteen talotekniikan jo entuudestaan. Huomiota kannattaa kiinnittää myös varaosien saatavuuteen, valmistajan takuehtoihin ja tukimahdollisuuksiin sekä asentajille ja urakoitsijoille tarjottavaan koulutukseen. Näin järjestelmä palvelee mahdollisimman pitkään, eikä sitä jouduta uusimaan esimerkiksi puutteellisen tuen takia. Myös tietoturvastuista on hyvä sopia jo suunnitteluvaiheessa ja kirjata tärkeimmät asiat myös sopimukseen. Tietoturva kannattaa ottaa huomioon ylläpidon palvelusopimuksissa. Esimerkiksi mittausjärjestelmä voidaan joutua jossain vaiheessa vaihtamaan, joten siinä vaiheessa on selvitettävä, kuka omistaa mitatut tiedot. On hyvä myös arvioida, onko yritys vakavarainen toimija, joka pysyy toiminnassa vielä vuosien kuluttua. Yrityksen rekisteröintitilauksesta ja mahdollisista verovelvoista voi etsiä tietoa Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän verkkosivuston kautta. Myös Suomen Tilaaavastuu Oy:n kuluttajille tarkoitettu Zeckit-palvelu auttaa löytämään luotettavia toimijoita. ClouDia-hankintajärjestelmässä tämä ominaisuus löytyy myös. ClouDiassa tiedot haetaan Luotettava Kumppani -rekisteristä.

Kun toimintoja keskitetään ja seurakuntia yhdistetään, resursseja on suunniteltava uudelleen eri alueille, joissa organisaatio kevenee. Tyhjenevissä rakennuksissa ei välttämättä tarvitse käydä niin usein, jos talotekniikkaa on mahdollista seurata ja ohjata etänä. Tähän on olemassa myös halvempia ratkaisuja, kuin koko rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen – Optiwatti. OptiWatti on älyjärjestelmä, joka karsii turhan lämmityksen ja säästää luontoa. Se muuttaa vanhankin lämmitysjärjestelmän energiatehokkaaksi. Säästää jopa 40 % lämmitysenergiassa. Helppo käyttöönotto ilman suuria remontteja. Seurakuntien rakennuskannan talotekniikka alkaa tosin olemaan pääosin peruskorjausiässä, joten rakennusautomaation osuus investointikustannuksista jää pieneksi. Silti, jos teknistä

elinkaarta olemassa olevilla järjestelmillä on vielä jäljellä, on Optiwatti yksi halpa ratkaisu lämmitysjärjestelmien etäohjaukseen. Muutamissa seurakunnissa järjestelmä oli otettukin käyttöön. Fiksuvesi on toinen yleinen etäseurantalaite, joita seurakunnista löytyy päävesimittareista. Fiksuvesi eli Smart Vatten tarjoaa reaaliaikaista vedenkulutuksen etäseurantaa ja hälyttää poikkeuksellisista kulutuksista, kuten vuodoista. Järjestelmät on mahdollista liittää rajapinnoilla esimerkiksi Enerkey-järjestelmään tai Granlund Manageriin, jonne voi lisäksi kytkeä edelleen sähkölaitoksen ja kaukolämpöyhtiön omistamat energiamittarit.

Energiansäästön ja päästöjen näkökulmasta on monta kertaa tullut jo todettua, että seurakuntien tulee päästä suuresta rakennusmäärästä eroon ja keskittää toimintaa kiinteistöihin, joita se ei omista. Monesti pienemmillä paikkakunnilla ei tätä mahdollisuutta ole, koska vuokra- ja kiinteistöosakemarkkinoita ei ole tarjolla. Perusteet voi näin ollen olla olemassa olevien seurakuntatalojen kehittämiseksi ja toimintojen keskittämiseksi niihin. Tällöin voi tulla kyseeseen rakennuksien osien purkaminen ja tilojen muuttaminen nykyisiä toimintoja paremmin palveleviksi. Samassa yhteydessä kannattaa toteuttaa perusteelliset energiaremontit. Kirkoille parhaiten soveltuvia uusiutuvia energiamuotoja hyödyntäviä ratkaisuja ovat ilma-vesi-lämpöpumput. Niissä investointikustannus pysyy suhteellisen matalalla, eikä ole maalämpöjärjestelmään verrattavaa riskiä tontin energiantuottopotentialista ja sen soveltuvuudesta maalämpöpiiriin rakentamiseen. Varalämmöksi voi jättää vanhan öljykattilan, joka tulee kuitenkin huoltaa ja mielellään muuttaa bioöljyvaihtoehtoilla toimiviksi. Bioöljyn osalta on leirikuntia jakautunut kahteen: bioöljy itsessään on uusiutuvaa, mutta se on vielä noin 10 % kalliimpaa, kuin perinteinen polttoöljy ja sen säilyvyydessä on todettu ongelmia. Pitkään seisoessaan bioöljy alkaa hajoamaan, muuttuu myrkyksi ja menettää lämpöarvo-ominaisuuksiaan. Tämän vuoksi, jotta bioöljy säilyy pidempään, on sitä varten rakennettavat säilytysastiat ja jakelu sekä väliaikainen kierto suunniteltava huolella etukäteen. Jos kattilat ja savukaasukanavat soveltuvat bioöljyn polttoon, voi halvimmillaan selvittää koko urakasta 1000 eurolla, kun ainoastaan öljypolttimen liekin asentotunnistin tulee vaihtaa. Asiaa on hyvin vähän tutkittu säilyvyyden kannalta. Pienteollisuuden bioöljyt ovat hyvin rajatulle alueelle markkinoituja esteröityjä öljyjä. Jos kyseessä on esimerkiksi raaka rypsiöljy tai raaka bioöljy, ”vakio” painehajotteinen

poltin ei käy, vaan vaaditaan erikoispoltin. Esteröidyt bioöljyt toimivat vaihtelevasti vakio polttimissa. Seosten välillä voi olla merkittäviä eroja. Niiden laatua ja säilyvyyttä ei voi taata ja siksi niiden käytössä voi tulla ongelmia. Polttimen toiminta on kohtalaisen epävarmaa, mutta sen saa toimimaan. Silloin ainakin junior-poltin palopää on vaihdettava ja suutin 80-asteiseksi. KP-poltin toimii ilman mekaanisia muutoksia. Uusiutuva öljy vastaa käytettävyydeltään fossiilista polttoainetta. Tämän polttamiseen löytyy toimivat laitteet tarvittaessa. Arvion mukaan 55 prosenttinen seos voi ehkä toimia parhaiten. 100-prosenttinen uusiutuva öljy voi vaatia muutoksia polttimessa. Todella vanhoissa laitteissa toimivuutta ei voi kuitenkaan taata (Lämmitysenergiayhdistys, 2017.)

Varalämmöksi yleensä hankitaan erillinen vesivaraaja, joka talven huippupakka-silla tuottaa tarvittavat huipputehon. Ilmavesi-lämpöpumppujärjestelmä vaatii myös vesikiertoisen lämmönjaon ja riittävästi tilaa järjestelmän laitteita varten. Tilaa tarvitaan varsinaiselle pumpulle, mahdolliselle puskurivaraajalle, sähkövaraajalle, paisunta-astioille, sähkökeskukselle ja säätölaitteille. Lisäksi tarvitaan ulkoilma-lauhdutinyksiköt, joiden sijoittelussa voi tulla haasteista kirkkomaalle niitä asennettaessa. Tämän vuoksi tulee aina suojellun rakennuksen tontilla rakennettaessa olla yhteydessä museovirastoon. Olemassa olevan lämmitysjärjestelmän tiloja kannattaa ensisijaisesti hyödyntää. Ulkoyksiköitä on saatu sijoitettua kirkon ympärille, kun ne ovat maastoiltu ja verhoiltu kirkon ulkoasuun sopivalla tavalla. Suoralla sähköllä lämpiäviin kirkkoihin joutuu rakentamaan vesikiertoisen patterijärjestelmän ja tekniset tilat, jos olemassa olevia tiloja ei pysty jollakin keinoin hyödyntämään.

Paras kombinaatio uudelle lämmitysjärjestelmälle on ns. hybridilämmitys. Siinä ilmavesi-lämpöpumpun lisäksi kirkkosalia ja muitakin tiloja voidaan lämmittää ilmalämpöpumpuilla. Pumput voi lisäksi kytkeä samaan etäohjausjärjestelmään olevan uuden lämmitysjärjestelmän automatiikan kanssa ja optimoida toimimaan keskenään. Toimivalla älykkäällä automaatiolla varustettuna koko paketin pitäisi olla aika energiatehokas. Ennen remonttia kannattaa kuitenkin selvittää mahdollisuudet lisäeristämiseen ja tiivistämiseen, sillä runsaasti ilmavuotoja olevaa rakennusta ei kannata alkaa lämmittämään. Tässä voi hyödyntää Kirkkohallituksen

puitesopimusta ”Energiakatselmukset ja -katsastukset sekä energiatodistukset”. Hybridilämmitysjärjestelmä-nimi tulee siitä, että rakennuksessa on vähintään kaksi lämmitysjärjestelmää tukemassa toisiaan. Näin ollen, jos kirkko on lämmitetty kaukolämmöllä ja siihen lisätään ilma-vesilämpöpumppujärjestelmä tai ilma-lämpöpumppuja, puhutaan jo hybridilämmityksestä.

Aina lämpöpumppujärjestelmiin siirryttäessä on syytä tarkistaa sähköliittymän teho, pääsulakkeen koko ja pääsyöttökaapelin kapasiteetti. Riippuen lämmitysjärjestelmän koosta, uusi maalämpöjärjestelmä käyttää paljon enemmän sähköä verrattuna kaukolämpöjärjestelmään. Tällöin sähköliittymän kokoa voi joutua kasvattamaan, mikä tarkoittaa mahdollisesti myös pääkeskusten ja kaapeleiden uusimista ja voi edellyttää maanrakennustöitä tontilla. Niin ikään suunnitteluvaiheessa kannattaa kartoittaa samalla myös sähköautojen latauspisteiden tarve, sillä nekin vaativat osansa sähkövirrasta.

Sprinklerijärjestelmien osalta on totuttu kuivasprinklerijärjestelmään. Märkäsprinklaukseen liittyy jäätymisriski ja kuivasprinklaukseen taas veden saannin riski, jos palokunta ei pääse, eikä varsinkaan ehdi sammutustehtäviin tarpeeksi ajoissa. Yksi huomioon otettava vaihtoehto on ns. pre-action sprinklerijärjestelmä. järjestelmässä yhdistyvät sekä märkä- että kuivajärjestelmä. Putket sisältävät paineilmaa tai tyypeä, kuten kuivajärjestelmä. Silti sprinkleripäät eivät vapauta vettä heti, kun lämpöä havaitaan. Sen sijaan esitoimiventtiilin on aktivoitava ensin, jotta vesi pääsee putkiin ennen sprinkleripäiden purkamista. Tätä järjestelmää käytetään yleisesti arvoesineitä säilyttävillä alueilla, kuten datakeskuksissa, museoissa ja taidegallerioissa. Järjestelmä vaatii kuitenkin läheisen vesistön tai vesijohtoverkoston, jotta vedensaanti on turvattu tulipalon sattuessa.

Rakennusautomaatiosta on tullut tähän päivään asti yhä merkittävämpi toimiala rakentamisessa eri rakentamisen toimialoilla. Tähtäämme energiatehokkuuden parantamiseen ja resurssien säästämiseen ja tuottamamme tieto on yhtä tarkempaa, jota ihminen ei pysty enää tarkemmin mittaamaan. Näin on esimerkiksi pörsisähkön osalta, sillä markkinat toimivat jo minuuttien tarkkuudella. Älykäs

rakennusautomaatio taipuu pörssisähköhinnoitteluun ja kykenee ohjaamaan sähkön käyttöä halvemmille tunneille ja jakamaan sitä kiinteistössä myös tasaisemmin. Seurakunnissa on vanhaa rakennuskantaa, joka on peruskorjausiässä ja sisältää lukuisten eri toimijoiden valmistamia komponentteja ja järjestelmiä. Yritysten toiminta on lakannut ja osia ei valmisteta, eikä koko järjestelmä välttämättä ole enää yhteensopiva uusien laiteosien kanssa. Kokonaistaloudellisesti edullisinta olisi siten uusia koko rakennusautomaatiojärjestelmä kerralla, mutta mitä enemmän rakennusta halutaan seurata ja ohjata, se tarkoittaisi myös muiden taloteknisten järjestelmien tarkastelua yhteensopivuuden näkökulmasta. Näin esimerkiksi lämmitysjärjestelmä, lämmönjakelujärjestelmä, ilmanvaihtojärjestelmä, sähköjärjestelmä ja muut tietojärjestelmät voivat olla kaikki uusimisen tarpeessa. Vaikka mittakaavaetuja saavutetaan, on kyseessä suuri investointi, mikä ei monestikaan tule kyseeseen julkisomisteisissa organisaatioissa, joissa rakennuksista pyritään pääsemään eroon. Toisaalta vanhat järjestelmät ovat haavoittuvaisia tietomurroille ja vanhat ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmät eivät ole energiatehokkaita tai kykeneviä pitämään nykyvaatimusten mukaisia sisäilmaolosuhteita yllä. Rakennusautomaatio kannattaakin uusia siten jonkun muun suuremman taloteknisen järjestelmän yhteydessä, jos koko perusparannus ajoitetaan useille eri vuosille PTS-suunnitelman mukaisesti.

Energiansäästön kannalta olemassa oleva vanha valaistusjärjestelmä kannattaa muuttaa led-valaistukseksi. Polttimot ovat pitkäikäisempiä ja kuluttavat vähemmän energiaa. Näitä vaihtoja on tehty seurakunnissa paljon. Ja jos toimitiloissa ei ole hyödynnetty valaistuksen väyläpohjaisia ratkaisua, tarjoaa DALI-väyläliitäntä siihen mahdollisuuden. Rakennuksen ja koko kiinteistön sisällä optimaalinen tavoite olisi hallita kaikkia sähkölaitteita yhden käyttöjärjestelmän takaa. Siihen pääsemiseksi tavoite tulee ottaa mukaan jo hankesuunnitteluvaiheessa.

Aurinkopaneeleiden ja sähköautojen latausasemien hankinnoissa kannattaa hyödyntää esimerkiksi Sarastian ja Hanselin puitesopimuksia. Aurinkopaneeleja asennetaan paljon pientaloihin, mutta ne soveltuvat sekä teknisesti että suojelun näkökulmasta huonosti kirkkojen katoille. Sen sijaan muissa rakennustyypeissä tätä kannattaa harkita. Pelkästään aurinkopaneeleilla on suhteellisen pitkä

takaisinmaksuaika, mutta järjestelmä toimi hyvänä lisänä olemassa olevien uusiutuvia energianlähteitä hyödyntävien järjestelmien kanssa. Olen itse vieläkin sitä mieltä, että sähköautojen latausasemien hankinnoissa tulee käyttää harkintaa huolimatta siitä, että lainsäädännön veloitteet tulivat olla ne täyttävillä kiinteistöillä tehtynä vuoden 2024 loppuun mennessä. Niin sanottujen turhien latausasemien rakentaminen ei ole ilmastoteko ja esimerkiksi Saksassa hyväksytty laki on huomattavasti oikeudenmukaisempi ja ilmastonmuutoksen sekä kustannukset huomioonottavampi vaihtoehto.

Helsingin seurakuntayhtymän toimesta tilattu EAKR-rahoitteinen ”Vähähiilisten krematorioiden hankintaselvitys” valmistui syksyllä 2025. Selvityksen laati Macon Oy ja ohjausryhmässä olivat mukana mm. Helsingin seurakuntayhtymän, Kirkkohallituksen ja Suomen Krematoriosäätiön edustajat.

Selvitys tarkastelee monipuolisesti krematoriotoiminnan kehittämismahdollisuuksia seurakuntayhtymien tarpeiden osalta. Perinteisistä krematoriotekniikoista siirtyminen vähähiilisiin vaihtoehtoihin on realistista ja teknologisesti mahdollista. Eri energialähteiden ja savukaasujen puhdistusratkaisujen vaikutuksia on raportissa arvioitu yksityiskohtaisesti sekä päästöjen että kustannusten näkökulmasta. Esimerkiksi sähkökäyttöinen krematorio tai biopolttoaineisiin siirtyminen voi vähentää päästöjä huomattavasti, erityisesti jos sähkö on uusiutuvaa ja päästökompensoitua. Markkinakatsauksen mukaan vaihtoehtoja on tarjolla niin sähkökäyttöisistä uuneista kuin kaasulaitteistoista. Lämmöntalteenottoa ja savukaasujen puhdistusta voidaan hyödyntää ympäristötehokkuuden parantamiseksi. Uudet hautausmenetelmät kuten vesituhkaus ja kompostointi voivat tulevaisuudessa laajentaa mahdollisuuksia, mikäli Suomen hautaustoimilaissa toteutetaan muutoksia. Kulttuuristen, sosiaalisten ja teologisten reunaehtojen arviointi osoittaa, että tuhkaus voidaan sovittaa osaksi moniarvoista hautauskulttuuria. Selvitys suosittelee investoinnin huolellista suunnittelua ja vertailua eri teknologioiden ja käyttötapojen välillä. Erityisesti huomionarvoista on, että toimintatavan valinnalla ja käyttöasteen optimoinnilla voidaan merkittävästi vaikuttaa sekä päästöihin että käyttökustannuksiin. Selvitys toimii tukena Helsingin seurakuntayhtymän

päätöksenteolle ja laajemmin koko alan kehittämiseksi kohti ilmastokestävämpää hautaustoimea, mutta se palvelee tarvittaessa kaikkia seurakuntatalouksia.

Selvitys suosittelee ensisijaisena vaihtoehtona sähkökäyttöistä, BAT-tekniikkaan perustuvaa uunia, joka tuottaa pienimmät elinkaaripäästöt ja on energiankulutukseltaan tehokkain. Uusiutuvan sähkön käyttö ja riittävä liitäntäteho (≥ 400 kW) on varmistettava jo tarjouspyyntövaiheessa, ja sähkösopimuksen hiilineutraalius on keskeinen edellytys. Savukaasujen jäähdytys ja lämmöntalteenotto tulee integroida järjestelmään vähintään 85 % hyötysuhteella ja mitoittaa vastaamaan noin 170 kWh/vainaja lämpövirtaa. Kapasiteetin tulee olla modulaarinen (20–30 % laajennusvara) sekä uunien että jäähdytys- ja LTO-ratkaisujen osalta. Puhdistusketjun on oltava BAT-tasoa (sykloni + aktiivihiili + kangassuodatin), jolloin pöly-, elohopea- ja NO_x-päästörajat alittuvat selvästi. Hukkalämmön hyödyntämiseksi on laadittava erillinen suunnitelma, jossa mahdollisia käyttökohteita ovat kiinteistön oma lämmitys, kaukolämpöverkko tai ORC-sähköntuotanto. Toimintavarmuuden lisäämiseksi voidaan sisällyttää optio biometaanikäytölle, joka mahdollistaa fossiilipäästöjen poistamisen myös sähkösaannin rajoitustilanteissa (Macon Oy, 2025.)

2.10 Seurakuntaliitokset

Taloudellisen tilanteen kohentamiseksi ovat seurakuntataloudet yhdistyneet ja yhdistymistahti on viimeisen 10 vuoden aikana kiihtynyt. Osa seurakunnista kuitenkin haluaa pysyä itsenäisenä ja yhdistymisprosessi voi olla pitkä ja vaikea. Taloudellisesti paremmassa asemassa olevat seurakunnat kokevat kokonaistilanteen muuttuvan heikommaksi, kun siihen liitetään taloudellisesti heikommassa asemassa olevia seurakuntia. Tämä on näille heikommille seurakunnille yleensä ainoita selviämiskeinoja, joilla on muita vaihtoehtoja parempi todennäköisyys onnistua. Kyse on kuitenkin keskittämisestä, jolla haetaan kustannussäästöjä, ja jotka yleensä realisoituvat vasta sitten, kun vanhempi sukupolvi viranhaltijoista ja työntekijöistä tulee eläkeikään. Tällöin tehtävänkuvat arvioidaan uudelleen ja niitä muutetaan rekrytoimatta kuitenkaan lisää työntekijöitä.

Kiinteistönomistamisen kannalta tilanne on kaksijakoinen, koska tilanne voi jopa kääntyä ylikuormittamaan entisestään talouspäälliköiden työtä, sillä heidän vastuulleen tulevat myös liittyvien seurakuntien kiinteistöt. Resursointia vaikeuttaa kasvava rakennuskanta ja yleensä seurakuntien välillä ennestään olevat pitkät välimatkat ja etäisyydet. Seurakuntaliitoksissa asetettuihin tavoitteisiin ei päästä kunnolla, jos resursseja ei keskitetä ja kun ne keskitetään, on jäljellä yksi talouspäällikkö, joka vastaa jopa satojen kilometrien päässä toisistaan sijaitsevista rakennuskohteista.

2.11 Kiinteistöistä vastaavien koulutus sekä tietopääoman turvaaminen

Kiinteistövastaavien koulutusta tarvitaan lisää suojeltujen kirkollisten ylläpitoon ja yhdistää, sillä tulevaisuudessa muiden rakennustyyppien osuus tulee vähenevän. Koska yhteiskunta digitalisoituu koko ajan enemmän, tietopääoma kasvaa ja kaikki historiallinen tieto, koulutusmateriaalit ja toiminnan aikana tuotettu tieto on tarpeen tallentaa järjestelmällisesti tulevia sukupolvia varten. Niin ikään seurakunnissa tulee suunnitella rekrytointi- ja perehdyttämisprosessit järkevästi niin, että olemassa olevaa tietopääomaa niissä hyödynnetään.

Koulutusasia on ollut Kirkkohallituksen työpöydällä ennenkin, mutta nyt asiaa on vuoden 2024 jälkeen alettu viemään eteenpäin yhdessä Kirkon koulutuskeskuksen ja Metropolian ammattikorkeakoulun kanssa. Sivulla 45 kerrottiin jo ”Seurakunnille räätälöity kiinteistötalouden ja -kehittämisen diplomi”, johon voivat hakea kaikki seurakunnan työntekijät.

2.12 Toimivaan yhteistyöhön panostaminen

Yhteistyötä ei voisi vähempää korostaa. Seurakuntien kannattaa joko hyödyntää Sarastian ja Hanselin kaltaisia julkisen sektorin puitesopimuspalvelutoimittajia tai kilpailuttaa omia puitesopimuksia omiin tarpeisiin. Tämä onnistuu paremmin alueittain, joilla toimii samoja palveluntuottajia. Puitesopimukset nopeuttavat päätöksentekoa ja varmistavat kilpailukykyiset hinnat palveluiden eri osa-alueilla.

Dynaamiset puitesopimukset mahdollistavat järjestelyyn mukaan pääsemisen sopimuskauden aikana. Koska yhteistyötä kehitetään koko ajan ja esimerkiksi taloushallintoa on jo keskitettykin seurakunnissa, myös hankintojen osalta seurakuntien ja -yhtymien välistä yhteistyötä ja jopa yhteishankintayksiköiden kaltaisia yhteistyökuvioita kannattaa harkita ja kehittää. Lisäksi kannattaa aina olla epäselvissä hankinta-asioissa yhteydessä Kirkkohallituksen hankintayksikköön.

Kirkkohallituksen vuosien 2024–2026 muutoshanke vähentää sen resursseja seurakuntien neuvonnassa ja keskittyy enemmän lainsäädännössä viitattujen tehtävien suorittamiseen. Näin ollen tukea pelkästään rakentamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyvissä asioissa tulee seurakuntien hakea muualta. On erityisen tärkeää, että asia tiedostetaan seurakunnissa ja että kiinteistöjohtamisen tasoon puututaan ensisijaisesti resursoimalla ammattitaitoista henkilöstöä lisää. Seurakuntien yhteisiä resursseja kannattaa hyödyntää ja yhteistyötä muutenkin lisätä. Kokemukset yhteisistä talouspäälliköistä ja kiinteistöpäälliköistä ovat pääasiassa olleet positiivisia. Yhdellä kokoaikaisella yhteisellä kiinteistöpäälliköllä varmasti helpotetaan organisaatioiden työtä ja vähennetään talousresurssien liikkuvuutta seurakunnista toiseen. Suurin hyöty saavutetaan kiinteistöasioiden oikeaoppisella eteenpäin viemisellä ja näin ollen kaikille resurssin jakaneiden seurakuntien kustannusten säästymisellä, mikä tarkoittaa viime kädessä veronmaksajien rahojen säästämistä. Hyviä kokemuksia toimivista resurssien jakamisista kannattaa myös jakaa eteenpäin muille seurakuntatalouksille. Seurakuntien välistä yhteistyötä kannattaa kehittää myös muillakin työaloilla.

2.12 Avustukset

Tukia ei Suomen valtiolta tällä hetkellä ole saatavilla, mutta Kirkkohallitukseen kannattaa aina laittaa hakemus menemään. Laki valtion rahoituksesta evankelis-luterilaiselle kirkolle eräisiin yhteiskunnallisiin tehtäviin (430/2015) tuli käytäntöön vuoden 2016 alusta. Näillä tehtävillä tarkoitetaan laissa hautaustoimen, väestökirjanpidon ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ylläpitoon liittyviä tehtäviä. Valtion rahoituksesta jaettavaa avustusta on myönnetty seurakunnille

vuosittain 5–7 miljoonaa euroa. Tällä rahoitetaan suojeltuja kirkollisia rakennuksia koskevia korjaus- ja konservointihankkeita seurakuntien hakemusten perusteella. Muille seurakuntien rakennuksille sekä suojeltujen kirkkojen muutostöille on ollut jaossa kirkon keskusrahastosta tukea miljoona euroa vuosittain. Avustuksen saamisen ehtoja on hieman muutettu hankkeiden koon perusteella vuonna 2025:

- Alle 100 000 €:n hankkeisiin avustuksia myönnetään ainoastaan suunnitteluun ja suunnitteluun liittyviin taustaselvityksiin kuten rakennushistoriaselvitykseen tai väritutkimukseen sekä konservointihankkeisiin.
- Avustusta hankkeen suunnitteluvaiheeseen myönnetään vain yli 20 000 euron korjaussuunnitteluun. Avustusta suunnitteluun myönnetään 50 %.
- Paanukattojen tervaus- ja korjaustyöt ovat konservointihankkeita, joille ei ole kustannusten alarajaa. Näille myönnetään 70 % avustus edellyttäen, että työ tehdään paanukattojen hoito- ja korjausohjetta noudattaen. Ohje julkaistu kirkon julkaisut nettisivuilla

Lisäksi ehtoina ovat Kirkkohallituksen sääntöjen mukaiset kohdat:

- Basis-minimitiedot tulee olla seurakunnassa täytettynä
- korjauksista tulee olla arkkitehtipiirustukset, jotta tiedetään, mitä ja miten on tarkoitus korjata

EAKR-instrumenttia käyttävä Uudistuva ja Osaava Suomi 2021–2027-hankehaku on vielä voimassa ja koskee Manner-Suomea. Tukea jakavat maakuntaliitot ja ELY-keskukset vastuualueillaan. Kun tuen hakeminen on ajankohtaista, viranomaiset tiedottavat vastuualueella olevia organisaatioita. Yhtenä tärkeänä elementtinä hankkeessa on ohjelman nro 2: Hiilineutraali Suomi (EAKR): Tavoitteena on edistää energiatehokkuutta ja kiertotaloutta, sekä vähentää kasvihuonekaasupäästöjä. Rahoitusta kohdennetaan myös toimiin, joilla varaudutaan

ilmastonmuutokseen. Tässä kategoriassa on huomioitu seurakunnat ja kulttuuri-historialliset rakennukset.

LIITE 5 LÄHTEET

Caverion. 2024. Caverionin ja Assemblinin yhdistyminen on saatu päätökseen. Luettavissa: <https://www.caverion.fi/media/tiedotteet/2024/caverionin-ja-assemblinin-yhdistyminen-on-saatu-paatokseen/> Luettu 1.4.2026.

Evl.fi 2023. Kirkkohallituksen yleiskirje nro 29/2023. 29.8.2023. Hallintosääntö. Luettavissa: <https://evl.fi/plus/wp-content/uploads/sites/3/2023/08/29-Hallintosaaento.pdf> Luettu 2.4.2026

Hansel, 2025. Yhteishankinnat. Luettavissa: <https://www.hansel.fi/yhteishankinnat/> Luettu 1.4.2026.

Lämmitysenergiayhdistys. 2017. Bioenergia – joko se tulee? Luettavissa: <https://www.ley.fi/biooljy-joko-se-tulee/> Luettu 1.4.2026.

Macon Oy. 2025. Vähähiilisen krematorion hankintaselvitys. Helsingin seurakuntayhtymä. Helsinki. Luettu 2.4.2026.

Sarastia. 2025. Yhteishankinnat. Luettavissa: <https://sarastia.fi/hankintapalvelut/yhteishankinnat/> Luettu 1.4.2026.

STT Info. 2018. Assemblin Oy ostaa rakennusautomaation asiantuntijayrityksen Trentec Oy:n. Luettavissa: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/69848913/assemblin-oy-ostaa-rakennusautomaation-asiantuntijayrityksen-trentec-team-oyn?publishe-rlid=54794371> Luettu 1.4.2026.

STT Info 2025. QMQ on nyt Nimlas – Janne Korhonen vahvistamaan johtoryhmää Pohjois-Suomen liiketoimintajohtajana. Luettavissa: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/71537602/qmq-on-nyt-nimlas-janne-korhonen->

[vahvistamaan-johtoryhmaa-pohjois-suomen-liiketoimintajohtajana?publishe-rlid=69817476&lang=fi](https://www.ymparisto.fi/vahvistamaan-johtoryhmaa-pohjois-suomen-liiketoimintajohtajana?publishe-rlid=69817476&lang=fi) Luettu 1.4.2026.

Wikipedia. 2026 A. Hansel. Luettavissa: <https://fi.wikipedia.org/wiki/Hansel> Luettu 1.4.2026.

Wikipedia. 2026 B. Sarastia. Luettavissa: <https://fi.wikipedia.org/wiki/Sarastia> Luettu 1.4.2026.

Wikipedia. 2026 C. Toiminnanohjausjärjestelmä. Luettavissa: <https://fi.wikipedia.org/wiki/Toiminnanohjausj%C3%A4rjestelm%C3%A4> Luettu 2.4.2026.

SEURAKUNTIEN YHTEINEN KIINTEISTÖPÄÄLLIKKÖ

Rekrytointivaihe

1. Seurakunnat päättävät yhteisen kiinteistöpäällikön palkkaamisesta, yleensä 1–2 seurakuntaa tekee asiassa aloitteen lähiseurakuntien kesken. Sopiva koko yhden kiinteistöpäällikön resurssille on yleensä 2–4 seurakuntaa riippuen seurakuntien koosta ja rakennusten lukumäärästä. Lähiseurakunnille tarkoitetaan seurakuntia, jotka eivät sijaitse 150 km kauempana toisistaan
2. Asia viestitään kirkkoneuvostolle ja -valtuustolle ensimmäisen kerran
3. Seurakunnat pitävät ensimmäisen palaverin, jossa laaditaan suunnitelma position muodostamiselle ja tulevan kiinteistöpäällikön tehtäville
 - toimenkuvan tai viran perustaminen
 - resurssin jakaminen
 - rekrytointiaikataulu
 - käytetäänkö rekrytointikonsulttia
 - hakukierrosten määrä, soveltuvuusarviointit
 - haastatteluryhmä ja valintaan liittyvien valtuuksien myöntäminen
 - työsuhteen muoto, määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva
 - tehtävien sisältö, vaatiluusluokka ja palkkaus
 - resurssin jakaminen seurakunnissa
 - asian vieminen talousarviosuunnitteluun
 - työvälineiden jakaminen
 - seurakuntien välinen sopimus
 - työsuhde-eduista sopiminen
 - ajankäytön seuranta, Katriina vai joku muu
 - ajallinen joustavuus seurakuntien kesken resurssitarpeiden muuttuessa
4. Rekrytointi- ja viran/toimen perustamisasia ja haastatteluryhmän muodostaminen viedään jokaisen seurakunnan kirkkoneuvostolle ja hallintosääntöjen mukaan, kirkkovaltuustoille päätettäväksi. Jos kyseessä on määräaikainen tehtävä ja suorarekrytointi, pienemmät seurakuntien taluspäälliköt voivat yleensä päättää rekrytoinnista viranhaltijapäätöksellä yhden vuoden kerrallaan. Viranhaltijapäätöksille on kirkkoneuvoston otto-oikeus.
5. Rekrytointi-ilmoitus julkaistaan Kirkkorekry:ssä ja virallisilla rekrytointisivustoilla
6. Hakuajan päätyttyä hakemukset avataan, hakemukset läpikäydään ja valitut hakijat kutsutaan haastatteluun

7. Haastatteluiden perusteella haastatteluryhmä tekee ehdotuksen valinnaksi tai soveltuvien hakijoiden kutsumisesta soveltuvuusarviointiin eli ns. toiselle kierrokselle
8. Haastatteluryhmä tekee toisen kierroksen jälkeen ehdotuksen valinnaksi.
 - valitulle hakijalle tiedotetaan
 - valintapäätösehdotus viedään kirkkoneuvostolle tai kirkkovaltuustolle päätettäväksi
 - muutoksenhakuajoissa noudatetaan muutoksenhakuohjeita. Tiedoksi-anto lähetetään asianosaisille

Perehdyttämisvaihe jokaisessa seurakunnassa

9. Työsopimuksien / työsopimuksen allekirjoitus
10. Perehdyttämiseen tarkoitettua materiaalia toimittaminen kiinteistöpäälliköille. Materiaaleihin, kuten tilinpäätöksiin, talousarvioihin, kiinteistöstrategioihin, seurakuntien strategioihin, hallintosääntöihin, hankintaohjeisiin sekä organisaation vuosikelloon on hyvä tutustua heti alussa
11. Kiinteistöjen ylläpidon järjestelmiin, kuten Basis, hautarekisterijärjestelmät, kulunvalvonta- ja rakennusautomaatiojärjestelmät ja sähköinen huoltokirja, käyttöoikeuksien myöntäminen ja perehdyttäminen
12. Muihin tietojärjestelmiin, kuten Katriina, Populus, Cloudia, rakennusvalvonnan lupajärjestelmät, Hilma, perehdyttäminen ja käyttöoikeuksien antaminen
13. Tapauksesta riippuen, seurakunnan nimenkirjoitusoikeuksien ja valtuuksien myöntäminen kiinteistöveroilmoitusten täyttämistä varten
14. Uusi työntekijä toimittaa uudet verokortit ja henkilötiedot talouspäälliköille, josta talouspäälliköt toimittavat tiedot Kipan henkilöstöhallintoon
15. Kiinteistöjen ja henkilöstön esittelyt, kiinteistökierrokset
16. Avaimien, kulkutunnusteiden ja tulostinlätkien koodaus ja luovuttaminen
17. Tarvittavien hälytyskoodien käyttö eri seurakuntien tiloissa
18. Kirkkohallituksen uusien työntekijöiden perehdyttämistilaisuuksiin osallistuminen. Tilaisuudet järjestetään 2 kertaa vuodessa
19. Työvälineiden jako, työpisteiden esittelyt, etätyöstä sopiminen, z-tunnukset, tarvittavat oikeudet verkkokansioihin sekä Teams- ja Whatsapp -ryhmiin
20. Esittelyt kirkkoneuvostoissa
21. Työtehtäviin perehdyttäminen ja aikatauluttaminen

**RAKENNUTTAJAKONSULTIN, RAKENNUSTEKNISTEN TÖIDEN
JA TATE-VALVOJAN KILPAILUTUS**

Esimerkkinä ”Härmälän seurakunta”, joka on kuvitteellinen

HANKE:

1. UUDISHANKE: HÄRMÄLÄN SEURAKUNTATALO

tai

2. KORJAUSHANKE: HÄRMÄLÄN PAPPILAN ENERGIAREMONTTI

TILAAJA

HÄRMÄLÄN SEURAKUNTA (123456–0)
Härmäntie 2
00000
HÄRMÄLÄ

TILAAJAN YHTEYSHENKILÖT:

Jaakko Härmälä
jaakko.harmala@evl.fi, +358401234567

Lisätietokysymykset voi esittää Hilma-järjestelmän kautta 3 päivää ennen tarjouskilpailun päättymistä:

Jaakko Härmälä
jaakko.harmala@evl.fi

Suvi Härmänen
suvi.harmanen@evl.fi

Hankinnan kuvaus

Härmälän seurakunta pyytää tarjousta rakennuttamis- ja valvontatehtävistä tarjouspyynnön otsikon mukaisesta uudisrakentamishankkeesta. Rakennuttamistehtävät sisältävät HJR18-tehtäväluettelon mukaiset tehtävät. Rakennuttajakonsultti johtaa kaikkia valvoja ja koordinoi muita kussakin hankkeessa toimivia osapuolia (esim. urakoitsijat, laitetoimittajat, suunnittelijat, tilaajan kilpailutusorganisaatio). Rakennustöiden valvojan tehtäviin kuuluvat Talonrakennustyön työmaavalvonnan tehtäväluettelon (RT 103171) mukaiset tehtävät sekä talotekniikkatöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelon (RT 103172) mukaiset tehtävät. Sopimuksissa noudatetaan KSE 2013-sopimusehtoja.

Nykyinen sisäilmaongelmainen seurakuntatalo on tarkoitus purkaa kokonaan ja asiasta on olemassa Kirkkovaltuuston päätös xx.xx.2026. Rakennuttajakonsultti toimii myös purkuhankkeen rakennuttajakonsulttina ja projektin vetäjänä tehtäväluetteloiden mukaisesti.

Tarkempi kuvaus hankkeesta:

Sisältö

- **seurakunnan esittely, hiippakunta, rovastikunta, jäsenmäärä, henkilöstömäärä**
- rakennushankkeen tavoite (korjaus- vai uudisrakennushanke)
- kohteen yksilöivät tiedot: osoite, kiinteistötunnus
- kohteen yksilöivät tiedot korjausrakennuskohteissa: osoite, kiinteistötunnus, rakennustunnus, bruttoala, rakennusmateriaali, lämmitysmuoto, valmistumisvuosi, korjaushistoria
- voimassa olevat kaava- ja suojelutiedot
- nykyisen rakennuksen käyttötarkoitus ja tiedot toiminnasta
- alustava toteutusmuoto (yleensä kokonaisurakka tai jaettu urakka, mutta myös kvr-urakka)

Rakennuksen suunnittelussa kiinnitetään huomiota rakennuksen energiatehokkuuteen ja esteettömyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja purettavuuteen tulevaisuudessa. Suunnitteluvaiheessa laaditaan rakennuksesta IFC-standardin mukainen tietomalli. Asiakirjoja varten perustetaan erillinen projektipankki.

Hankkeen lyhyt rakentamistapaseloste/uudisrakennus:

Rakennuttajakonsultti toimii turvallisuus-, tietomalli- ja kosteudenhallintakoordinaattorina. Rakennus suunnitellaan ns. Terve Talo-kriteerien (RT-ohjekorttisarja) sekä Kuivaketju 10 -toimintamallin mukaan. Suunnittelussa tavoitellaan RTS-ympäristöluokitusta. Rakennuksen sisäilmaston tavoiteluokka on S2, puhtausluokka P1, päästöluokka M1 ja E-luvun raja-arvo 100 kWhE/(m² a). Rakennus liitetään kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoyhtiön sähkönsiirtoverkkoon. Alustava rakennuksen koko on xxx brm² yhdessä kerroksessa. Lisäksi pohjoispuolelle rakennetaan lisäparkkialue. Eteläpuolella oleva parkkialue jää käyttöön ja voidaan hyödyntää työmaan käytössä. Hankesuunnitteluvaiheessa ei suljeta pois 2-kerroksisen rakennuksen mahdollisuutta.

Hankkeen lyhyt rakentamistapaseloste/korjausrakentaminen:

Rakennuttajakonsultti toimii turvallisuus-, tietomalli- ja kosteudenhallintakoordinaattorina. Korjaamisessa edellytetään, että menetelmissä noudatetaan ja materiaaleina hyödynnetään vähähiilisiä ratkaisuja ja vaihtoehtoja. Projektissa on tavoitteena rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen. Tilaaja on teettänyt vuonna 20xx rakennukselle energiakatselmuksen, jonka perusteella elinkaarikustannuksiltaan edullisin ratkaisu seurakunnan toiminta huomioiden on hankkia ilmavesi-lämpöpumppujärjestelmä. Näin olemassa olevaa patteriverkostoa voidaan hyödyntää ja laitteistojen sijoittelussa teknisiä tiloja, kuten lämmönjakohuonetta. Vanha öljylämmityskattila puretaan pois säiliöineen. Rakennuksen lämmöneristystä parannetaan ylä- ja alapohjien sekä julkisivujen osalta. Koska rakennus on suojeltu sr-1-merkinnällä asemakaavassa, on jo ennen suunnitteluvaihetta oltava yhteydessä museovirastoon.

Tarjoukseen lasketaan mukaan arvioidut kokoukset, katselmuksset ja tarkastukset, matkakustannuksineen ja kilometrikorvauksineen. Konsulttisopimus sisältää takuuajaiset tarkastukset. Tarjous annetaan kokonaishintana, alv 0 %.

Uudisrakennus: Tilaaja teettää tontille uudet maaperätutkimukset alkukesästä. Vanha rakennus on paalutettu kantavaan perustamissyvyyteen.

Rakennuttajakonsultilla tulee olla kokemusta vastaavan laatuisten ja kokoisten rakennusten uudisrakennushankkeiden/korjaushankkeiden rakennuttamistehtävistä.

Tarjous valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella, jossa laatupisteiden painoarvona on 30 ja hinnan 70. Laatupisteet muodostuvat pääosin referenssikohteiden määrästä, vastaavan työnjohtajan referenssikohteiden määrästä ja koosta.

Tarjoukset on jätettävä Hilma-palveluun viimeistään xx.xx.xxxx klo 12.00 mennessä. Tilaaja pidättää itsellään oikeuden hylätä tai hyväksyä minkä tahansa tarjouksen tai jättää ne kaikki hyväksymättä.

Kansallisen kynnsarvon ylittävä hankinta suoritetaan avoimella hankintamenetelyllä. Kilpailu on avoinna xx.xx.-xx.xx.xxxx välisenä aikana. Lisäkysymykset on esitettävä kolme (3) päivää ennen tarjouskilpailun päättymistä Hilma-järjestelmässä. Tarjoukset avataan xx.xx.xxxx klo 13.00, jonka jälkeen kokonaistaloudellisesti edullisimmalle tarjoajalle lähetetään kutsu xx.xx.xxxx pidettävään selontoneuvotteluun. Seurakunnan kirkkoneuvosto/kirkkovaltuusto tekee hankinnasta päätöksen xx.xx.xxxx. Hankinnassa noudatetaan KSE 2013-sopimusehtoja.

Liitteet

Uudisrakennus:

1. Tarjouspyyntölomake xx.xx.xxxx
2. Soveltuvuusvaatimukset
3. Piirustukset, pdf (nykyinen seurakuntatalo)
4. Tilaluettelo (nykyinen seurakuntatalo)
5. Asemakaavaote
6. Asemakaavamääräykset
7. Lausunnot ja päätökset
8. Tonttikarttaote
9. Kunnan rakennusjärjestys
10. KSE 2013 – konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot
11. RT 10-11284 Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo

- 12.RT 103171, Talonrakennustöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelo
- 13.RT 103372 Talotekniikkatöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelo
- 11.RT 103372 Talotekniikkatöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelo (Tässä tehtäväluettelossa talotekniikkatöillä tarkoitetaan rakennuksen lämmitystä, vesihuoltoa, ilmanvaihtoa, sähköistystä, automaatiota, tele- ja tietoliikennettä, turvallisuusjärjestelmiä ja muita laitejärjestelmiä koskevia töitä (lyhyemmin TATE-töitä)
- 14.Pistetaulukko

Korjausrakentamiskohde:

1. Tarjouspyyntölomake xx.xx.xxxx
2. Soveltuvuusvaatimukset
3. Piirustukset (ARK, RAK, LVISJ), pdf (nykyinen rakennus)
4. Asemakaavaote
5. Asemakaavamääräykset
6. Lausunnot ja päätökset
7. Tonttikarttaote
8. Kunnan rakennusjärjestys
9. KSE 2013 – konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot
- 10.RT 10-11284 Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR18
- 11.RT 103171, Talonrakennustöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelo
- 12.RT 103372 Talotekniikkatöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelo
- 11.RT 103372 Talotekniikkatöiden työmaavalvonnan tehtäväluettelo (Tässä tehtäväluettelossa talotekniikkatöillä tarkoitetaan rakennuksen lämmitystä, vesihuoltoa, ilmanvaihtoa, sähköistystä, automaatiota, tele- ja tietoliikennettä, turvallisuusjärjestelmiä ja muita laitejärjestelmiä koskevia töitä (lyhyemmin TATE-töitä)
- 13.Pistetaulukko

Härmälässä xx.xx.20xx

Jaakko Härmälä

Taluspäällikkö

SOVELTUVUUSVAATIMUKSET

Vertailuvaiheeseen pääsevät ne tarjoukset, jotka täyttävät kelpoisuusehdot. Tulakseen hyväksytyksi, on tarjouksen täytettävä kaikki alla mainitut soveltuvuusvaatimukset. Tarjoaja vakuuttaa täyttyvätkö kelpoisuusehdot. Tarjouskilpailun jälkeen kaikki ko. dokumentit pyydetään nähtäville valituksi tulleelta tarjoajalta.

Valitun tarjoajan tulee toimittaa tilaajan selvitysvelvollisuutta koskevan lain (1223/2006) mukaiset seuraavat suomenkieliset, julkishallinnon hyväksyttävissä olevat, max 3 kk vanhat todistukset ja selvitykset. Todistukset tulee uusia 12kk välein.

- Onko yritys merkitty ennakkoperintälain (118/1996) mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain (1501/1993) mukaiseen arvonlisäverollisen rekisteriin
- Kaupparekisteriote
- Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus ja tällöin selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty
- Todistukset eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty
- Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehtoista
- Selvitys voimassa olevasta tapaturmavakuutuksesta
- Selvitys työterveyshuollon järjestämisestä.

Erilliset todistukset ja selvitykset voidaan korvata VastuuGroup.fi Luotettava Kumppani palvelun raportilla tai muulla vastaavalla raportilla, joka tulee esittää tarjouksen liitteenä.

Tarjoajan tulee vaatia myös esittämiltään/ käyttämiltään alihankkijoilta alla mainitut tilaajavastuulain edellyttämät selvitykset. Määräys tästä on sisällytettävä alihankintaa koskeviin tarjouspyyntöihin.

Hankintayksiköllä on velvollisuus selvittää pakollisten poissulkuperusteiden olemassaolo vielä uudelleen ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista.

Tarjoaja ja ilmoitetut alihankkijat on merkitty kaupparekisteriin, ennakkoperintälain (118/1996) mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain (1501/1993) mukaiseen arvonlisäverollisen rekisteriin

Tarjoaja ja ilmoitetut alihankkijat ovat suorittaneet lakimääräiset veronsa tai tehneet verottajan kanssa verovelkasopimuksen.

Tarjoajalla on viimeisen viiden vuoden ajalta kokemusta uudisrakennushankkeiden rakennuttamistehtävistä vähintään kolmesta projektista.

Tarjoajan tulee osoittaa, että päävastuullisella hankkeen koordinaattorilla on kokemusta uudisrakennushankkeiden rakennuttamistehtävistä (HJR 18), talonrakennustöiden työmaavalvonnan tehtäväluektion ja TATE-työmaavalvonnan tehtäväluektion mukaisista tehtävistä vähintään viidestä projektista. Rakennuttajakonsultti voi hyödyntää alikonsulttien referenssejä. Kaikki referenssit tulee esittää tarjouspyynnön liitteenä.

Referenssiliitteet. Tässä kohtaa Hilma-järjestelmässä jätetään mahdollisuus syöttää liite.

Tarjoaja ja ilmoitetut alihankkijat ovat huolehtineet ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai tehneet eräänntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskevan maksusopimuksen.

Tarjoaja ja ilmoitetut alihankkijat noudattavat suomalaisten työehtosopimusten määräyksiä sekä niitä palkka-, sosiaaliturva-, eläke- ja muita ehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusten määräysten mukaan on noudatettava samanlaisuudessa työssä

Tarjoajalla ja ilmoitetuilla alihankkijoilla on työntekijöilleen tapaturmavakuutuslain mukainen työtapaturmavakuutus.

Tarjoaja ja nimetyt alihankkijat ovat järjestäneet työntekijöilleen lain mukaisen työterveyshuollon.

Pakotteet

Euroopan unioni ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet pakotteita lainsäädännössään tai toimielintensä päätöksillä. Tarjoaja vakuuttaa, että tarjoajayritys tai ne yritykset jai henkilöt, joiden omistuksessa, hallussa tai määräysvallassa tarjoajayritys on, eivät ole EU:n tai YK:n pakotteiden kohteena. Lisätietoja pakotteista on saatavilla Ulkoministeriön verkkosivuilla: um.fi/pakotteet Tarjoajan edellytetään antavan pyynnöstä hankintayksikölle tiedot omistajistaan, hallinto, johto- tai valvontaelimen jäsenistään tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä henkilöistä ja muista edunsaajistaan sekä alihankkijoistaan. Lisäksi tarjoajan on ilmoitettava viipymättä hankintayksikölle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välittömästi tai välillisesti päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle. Tarjoaja vakuuttaa, että tähän hankintaan liittyvien tarjoajan tai sen alihankkijoiden tarjoamien tuotteiden tai palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.

Tarjoajan luottokelpoisuus Rating Alfa on vähintään luokka A tyydyttävä ja riskiluokitus RL1- RL3.

Rakennuttajakonsultilta ja tämän varamieheltä vaaditaan rakennuttaja RAP tai RAPS koulutus, tentit ja lopputyö suoritettuna.

Kyllä/ei valinta Hilmassa

Tarjoaja on liittynyt Vastuugroup.fi / Luotettava kumppani - palveluun. Luotettava Kumppani -palvelu noutaa työn toimittajan puolesta tiedot eri rekistereistä ja pitää tiedot aina ajan tasalla. Tilaaja seuraa Tilaajavastuutietojen täyttymistä koko sopimuskauden aikana.

Hilmassa muokataan täytettäviä tekstikenttiä yhteistietojen jättämistä varten:

Sopimuksesta vastaava henkilö: Syötettävä yhteyshenkilön nimi, ammattinimike, puhelinnumero ja sähköpostiosoite

Sopimuksen allekirjoittaja (yhtiöjärjestyksen mukainen tai prokura): Syötettävä allekirjoittajan nimi, ammattinimike, puhelinnumero ja sähköpostiosoite.

RAKENNUTTAJAKONSULTIN, RAKENNUSTEKNISTEN TÖIDEN SEKÄ LVIA- JA SÄHKÖVALVOJAN KILPAILUTUS

TARJOUSPYYNNÖN LIITE X

PISTETAULUKKO

Tarjoaja täyttää valintataulukon ja palauttaa sen ennen tarjouspyynnön päättymisajankohtaa osoitteeseen jaakko.harmala@evl.fi

TILAAJA

Härmälän seurakunta (y-tunnus

Härmäntie 2

00000 HÄRMÄLÄ

Tarjoajan yrityksen nimi ja y-tunnus:

Rakennuttajakonsultin nimi:

Rakennustöiden valvoja:

LVIA-tekkinen valvoja

Sähkötekkinen valvoja

Syötä yhteystiedot

Valintaperusteet

Laatupisteet

30 %

Maksimipistemäärä 40 pistettä

Hintapisteet

70 %

Halvin hinta saa maksimipisteet, maks. 100 pistettä

1. HINTA

Tarjoajan kokonaishinta-arvio

Syötä tähän kokonaishinta, alv 0 %

--

€

(sisältää rakennuttajakonsultin, rakennustöiden työmaavalvojan sekä taloteknisten töiden työmaavalvojan kokonaishinta-arvion kaikkine KSE 2013-sopimusehtojen mukaisine kuluineen)

2. LAATU

2.1 Rakennuttajakonsultilla on kokemusta HJR-18 mukaisten tehtävien ja vastaavien julkisten rakennusten rakennuttamisesta viimeisen 5 vuoden ajalta. Kohteiden laajuuden tulee olla vähintään 800 brm².

	Lisää rasti yhteen valintaruutuun	
3–5 projektia	<input type="checkbox"/>	3 pistettä
6–9 projektia	<input type="checkbox"/>	5 pistettä
10 tai yli projektia	<input type="checkbox"/>	10 pistettä

Max 10 pistettä

2.2 Talonrakennustöiden työmaavalvojalla on kokemusta RT 103171 mukaisten tehtävien ja vastaavien julkisten rakennusten rakennuttamisesta viimeisen 5 vuoden ajalta. Kohteiden laajuuden tulee olla vähintään 800 brm².

	Lisää rasti yhteen valintaruutuun	
3–5 projektia	<input type="checkbox"/>	3 pistettä
6–9 projektia	<input type="checkbox"/>	5 pistettä
10 tai yli projektia	<input type="checkbox"/>	10 pistettä

Max 10 pistettä

2.3 LVIA-töiden työmaavalvojalla on kokemusta RT 103172 mukaisten tehtävien ja vastaavien julkisten rakennusten rakennuttamisesta viimeisen 5 vuoden ajalta. Kohteiden laajuuden tulee olla vähintään 800 brm².

Lisää rasti yhteen valintaruutuun

3–5 projektia	<input type="text"/>	3 pistettä
6–9 projektia	<input type="text"/>	5 pistettä
10 tai yli projektia	<input type="text"/>	10 pistettä

Max 10 pistettä

2.4 Sähkötekniisten töiden työmaavalvojalla on kokemusta RT 103172 mukaisten tehtävien ja vastaavien julkisten rakennusten rakennuttamisesta viimeisen 5 vuoden ajalta. Kohteiden laajuuden tulee olla vähintään 800 brm².

Lisää rasti yhteen valintaruutuun

3–5 projektia	<input type="text"/>	3 pistettä
6–9 projektia	<input type="text"/>	5 pistettä
10 tai yli projektia	<input type="text"/>	10 pistettä

Max 10 pistettä

Varahenkilöt voi pisteyttää halutessaan vielä erikseen.

Laadulliset kokonaispistemäärät yhteensä:	40 pistettä	30 %
Hinnan kokonaispisteet	100 pistettä	70 %
YHTEENSÄ	147 pistettä	100 %

Alla olevaa esimerkkiä ei liitetä mukaan tarjouspyyntöön!

Esimerkki

Kolme tarjoajaa on jättänyt tarjouksen. Kokonaispistemäärä muodostuu seuraavan taulukon perusteella
Tarjoaja 1 on jättänyt hinnan 40000 €, tarjoaja 2 42000 € ja tarjoaja 3 47000 €. Painotettu pistemäärä
lasketaan vertailuna halvimpaan hintaan

Tarjoaja 1	40 000 €	100 Pistettä
Tarjoaja 2	42 000 €	95,2381 Pistettä
Tarjoaja 3	47 000 €	85,10638 Pistettä

Lopulliset vertailupisteet kerrotaan painostuskertoimella ja pisteet lasketaan yhteen.

Laadulliset pisteet on tässä esimerkissä valittu mielivaltaisest, kuten hinnatkin.

	Tarjoaja 1	Tarjoaja 2	Tarjoaja 3
Hinta	0	0	0
Laatu 2.1	0	0	0
Laatu 2.2	0	0	0
Laatu 2.3	0	0	0
Laatu 2.4	0	0	0
YHTEENSÄ	0	0	0

Painotettujen kertomien yhteispistemäärällä korkeimmat pisteet sai tarjoaja 1



ETUSIVU

XX.XX.2026 Koeversio

Tallenna taulukko paikalliselle koneelle.

SIVUT**1. Korjausvelka, ikä**

Laskuri ikään perustuvan eri rakennusosien teknisen arvon määrittämisen Haahtelan - taulukoiden avulla. Laskuriin syötetään ainoastaan rakennusosien ja laitteiden iät.

2. Korjausvelka, kunto

Laskuri kuntoon perustuvan eri rakennusosien teknisen arvon määrittämisen Haahtelan - taulukoiden avulla. Laskuriin syötetään ainoastaan lukuarvo, joka kuvaa kuntotaso - hyvä, tyydyttävä, välttävä, heikko tai se puuttuu.

Korjausvelkalaskurin avulla seurakunta voi arvioida rakennuksien teknistä arvoa ja korjausvelkaa ja arvioita voi hyödyntää investointiohjelmien laadinnassa ja taloussuunnittelussa. Luvut perustuvat Haahtelan määrittelemiін kertoimiin ja niistä on erikseen mainittu Kirkkohallituksen kiinteistöstrategiamallissa. Taulukot on ohjelmoitu tähän excel-tietokantaan siten, että laskuri nro 1 sisältää rakennusosien ikään perustuvien arvioiden perusteella tapahtuvan rakennuksen arvon alenemisen. Toinen laskuri perustuu rakennuksen kuntoon. Taulukoissa olevat rakenteet ja järjestelmät arvioidaan kuntokatselmuksen perusteella luokkiin 0-5, missä 0 tarkoittaa, että kyseistä rakennusosaa tai järjestelmää ei rakennuksessa ole, 1 on huonokuntoinen ja 5 uusi. Rakennusosan kuntoluokan perusteella se saa tietyn pistemäärän suhdetaulukosta. Laskurissa on mahdollista syöttää laatutaso, joka yleensä on seurakuntataloissa 75 %. Tästä alaspäin mennessä rakennukselle alkaa kertymään korjausvelkaa ja rajan yli menevä osuus on korjausvastuuta. Kuntoon perustuvassa korjauslaskurissa on arvoja hieman jalostettu siten, että suhdelukujen väliin on mahdollista syöttää tarkempia arvoja. Näin käy esimerkiksi, jos rakennusosan kunto on jotakin luokitteluasteikon arvojen väliltä, esimerkiksi sisäpintojen kunto, jonka arvo on 7. Laskuri laskee suhdeluvut tarkempien arvojen perusteella ja siten teknisestä arvosta saadaan tarkempi.