

6.11.2018

Loppuraportti – Kiinteistöjen kehittäminen

1 Työnkuvaus

Työryhmään kuuluvat Antti Piirainen (pj), Reetta-Maria Tolonen-Salo (vp), Liisa Ilonen-Teivonen, Tapani Vanhanen, Lauri Nurmi sekä Mikko Rousi (siht.)

Työryhmä on kokoontunut vuoden 2018 aikana kymmenen kertaa. Vuoden 2017 aikana pidettiin kolme kokousta.

Työryhmän työtapa on ollut toimeksiannon tehtävien läpikäynti, niistä on tehty kokouksissa päätöksiä, jotka on viety kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokuntaan päätettäväksi. Jos asiat ovat vaatineet valmistelua, työryhmän sihteeri on valmistellut niitä yhtymän kiinteistötoimen henkilökunnan kanssa.

Työryhmän toimeksianto:

- Tunnistaa alhaisen käyttöasteen tilat seurakuntayhtymän alueella, joiden käyttöastetta pyritään nostamaan
- Löytää konkreettiset toimenpiteet, joilla käyttöastetta voidaan nostaa
- Laatia tilojen käyttöastetta edistävä markkinointi ja tiedotusmateriaali
- Määrittää toimenpiteet ulosvuokrauksen mahdollistamiseksi
- Selvittää koulutustarpeet tilojen käyttöasteen nostamiseksi
- Laatia toimintamalli sekä vanhojen että uusien tilojen käyttöönoton opastukselle ja tuelle
- Selvittää miten virtuaalista tilaa voidaan hyödyntää seurakuntatyössä ja onko tälle tarvetta
- Laatia suunnitelma langattomien yhteyksien edistämiseksi sekä työntekijöiden ja seurakuntalaisten käytettäväksi
- Selvittää tilojen vuokrauksen ja vapaaehtoistoimintaan liittyvät kulunvalvonnan käytännön vaihtoehdot ja kustannukset
- Selvittää kiinteistöjen vaatimat investointikustannukset

1.1 Virtuaaliset tilat

Toimeksiantoon liittyen on selvitetty virtuaalisten tilojen käyttöä hyvinkin laajasti. Työryhmä on käsitellyt ensin alustavasti virtuaalisuutta kokouksissaan. On kartoitettu virtuaalisia työtiloja ja virtuaalokokouksia työntekijöiden käytettäväksi. Virtuaalinen työtila SharePoint tekniikalla on saamiemme tietojen mukaan työn alla, joten sitä ei ole työstetty eteenpäin. Virtuaalokokouksille ei tunnu olevan tällä hetkellä tarvetta, vaikka se tehostaisi kokouskäytäntöjä ja olisi myös ajankäytön sekä ympäristön kannalta parempi ratkaisu vähentäen liikkumista.

Suurimmat tarpeet virtuaalisuudelle nähdään seurakuntalaisille järjestettävien tapahtumien virtualisoinnissa. Esimerkkinä on vanhusten viikon jumalanpalveluksen striimaus nettiin, jota oli seuraamassa 700 kuulijaa verkon kautta. Paikalla kirkossa oli 200 kuulijaa.

Yksi tärkeä toimintamuoto Hämeenlinna-Vanajan seurakunnan nuorisotyössä on tietokoneella tapahtuva verkkopelaaminen ”lanit”. Tämä toimintamuoto on siirtynyt Poltinahonseurakuntatalolle, kun kirjastolla ollut Bunkkeri ei ole remontin takia käytössä.

6.11.2018

Bunkkeri on nyt Poltinaholla. Tällainen modernilla verkkoyhteyksillä varustettu tila nuorten käyttöön tulee olla myös tulevaisuuden seurakuntatalossa.

Raamattuluentojen, kirkkotilaisuuksien, jumalanpalvelusten striimaus olisi yksi tärkeä virtuaalisuuden muoto. Toinen tärkeä alue on tilojen virtuaaliesittely, joka on vuokrattavien kohteiden kohdalta ensisijaisen tärkeä asia.

Työryhmä on vierailut Hämeen ammattikorkeakoulun tiloissa tutustumassa sekä moderneihin uudiskohteisiin että saneerattuihin tilaratkaisuihin. Samalla HAMK:n henkilökunta esitteli sähköisiä kulunvalvonta- ja ovien lukitusjärjestelmiä. Tilaisuudessa tutustuttiin myös miten virtuaaliset työtilat palvelevat työyhteisöä.

Työryhmä on esittänyt, että HAMK:ta tilataan kaksi toimeksiantoa:

- Selvittää miten virtuaalista tilaa voidaan hyödyntää seurakuntatyössä ja onko tälle tarvetta
- Laatia suunnitelma langattomien yhteyksien edistämiseksi sekä työntekijöiden ja seurakuntalaisten käytettäväksi. Suunnitelman pilotkohteena on Syöksynsuun leirikeskus

Työryhmä tiedostaa, että langattomien yhteyksien käyttäminen ei tällä hetkellä ole sillä tasolla kuin sen pitäisi olla. Vastuu langattomista yhteyksistä ei ole yhtymällä, vaan se kuuluu Tampereen IT –aluekeskukselle ("Helppari"). Suunnitelman tekeminen yhteyksien parantamiseksi vaatii asiantuntijoiden käyttöä. Tämän vuoksi on esitetty, että tilattiin HAMK:lta suunnitelma langattomien verkkoyhteyksien rakentamiseksi. Työ tehtäisiin opinnäytetyönä, jolloin se ei aiheuta kuluja seurakuntayhtymälle.

Loppuraportin laatimishetkellä molemmat toimeksiannot ovat vielä kesken, mutta tavoitteena on niiden valmistuminen vuoden 2018 aikana.

1.2 Ulosvuokraus

Käyttöasteen nostamiseksi on tehty kaksi asiaa: ulosvuokraushinnasto on päivitetty ja annettu johtokunnan päätettäväksi sekä markkinointimahdollisuuksia on kartoitettu.

Työryhmä on käynyt ulosvuokrauksen mahdollisuudet läpi kirkkoherran, talousjohtajan ja kiinteistötoimen kanssa. Vuokrattavia kohteita ovat:

- Kirkot. Näitä voidaan vuokrata kaupallisiin tapahtumiin toimitusten lisäksi.
- Kappelit. Näitä vuokrataan vain toimituksiin, ei muuhun tarkoitukseen.
- Seurakuntatalot. Suurin tarve on saleille erilaisiin juhlatapahtumiin.
- Leirikeskukset
- Asuinhuoneistot
- Muut yksittäiset tilat

Vaikka muiden kuin asuinhuoneistojen ulosvuokrausta lisätään, sen taloudellinen merkitys on pieni verrattuna yhtymän budjettiin. Tämän hetken vuokratulot ovat luokkaa 350 000 €. Suurimmat vuokratulot tulevat asuinhuoneistoista, seurakuntataloista ja leirikeskuksista.

6.11.2018

Vuokratulot vuodelta 2017:

Asunnot	278 000 €
Kirkot ja kappelit	9 600 €
Seurakuntatalot	33 000 €
Leirikeskukset	1 400 €
Kerhotilat ym.	2 400 €
<u>Yhteensä</u>	<u>324 400 €</u>

Haasteita ulosvuokraukselle tulee mm. seuraavista asioista:

- Aiheutuvat kustannukset verrattuna niistä saataviin tuottoihin
- Kerhohuoneistojen kalustus on osittain tehty lapsille
- Kuka vastaa, että vuokrattu kohde on asianmukaisessa käytössä seuraavana päivänä
- Kulunvalvonta ja avainten luovutus ei tue vuokrausta

Työryhmän toimeksiantoon ”Selvittää tilojen vuokrauksen ja vapaaehtoistoimintaan liittyvät kulunvalvonnan käytännön vaihtoehdot ja kustannukset” liittyen on todettu yhdeksi parannuskohteeksi kulunvalvonnan modernisointi. Nykyinen perinteisillä avaimilla toteutettu pääsy tiloihin sitoo joko vahtimestarin tai muun henkilökunnan työaikaa, kun ovet pitää avata ja lukita. Jos vapaaehtoisille tai tilan vuokraajalle annetaan avain, tarvitaan työaikaa kiinteistötoimen työntekijöiltä ja avainten haku täytyy tehdä virka-aikana. Nykyinen ilta-ajan avointen ovien käytäntö mm. Keskuseurakuntatalolla sekä Poltinaholla mahdollistaa myös kenen tahansa pääsyn kiinteistön tiloihin, mikä on merkittävä turvallisuusriski.

Yksi vaihtoehto kulunvalvonnan modernisoimiseksi on sähköisten lukkojen laittaminen tärkeimpiin kiinteistöihin ja siihen liittyvä sisäänpääsy koodinumerolla. Sen takia työryhmä on esittänyt, että tilataan lukkoliikkeeltä sähköisten lukitusjärjestelmien maksuton tarvekartoitus seuraavissa kohteissa:

- Keskuseurakuntatalo
- Hätilän seurakuntatalo
- Poltinahon seurakuntatalo
- Syöksynsuun leirikeskus
- Loimalahden kiinteistöt

Työryhmä on päivittänyt ulosvuokraushinnaston ja lähettänyt sen johtokunnalle hyväksyttäväksi.

Vuokrattavia kohteita, joissa uusi hinnasto tulee ottaa myös käyttöön

- Punainen tupa
- Kalvolan Keskuskulma
- Tuuloksen pihatupa
- Lammin keidas, uimahalli
- Eteläisten kerhotila
- Pysäkin tilat Kumppanuustalolla

1.3 Tilojen markkinointi

Haasteena markkinointimateriaalin teossa on se, että seurakuntayhtymässä ei ole viestintä- ja markkinointiin henkilökuntaa. Viestinnän työntekijät ovat Hämeenlinna-Vanajan seurakunnan työntekijöitä. Markkinointimateriaalin teko olisi oman työn ohella tehtävää toimintaa, johon on vaikea löytää resurssia.

6.11.2018

Vähimmäisvaatimus vuokrattavien kohteiden markkinoinnille on niiden laittaminen seurakuntayhtymän nettisivuille. Muita markkinointikanavia ovat mm. <https://venuu.fi/> tai <https://kirkonpaikat.fi/>

Markkinapaikkaan tulee rakentaa samalla myös varausmahdollisuus ja vuokrauksen maksaminen. Jos varaaminen tapahtuu anonymisti netin kautta, silloin yhtymällä ei ole mitään mahdollisuutta kontrolloida kuka vuokrauksen tekee. Vuokrattavan kohteen tulee olla sellainen, joka sopii vuokrattavaksi kenelle tahansa. Jokaisen tilan kohdalta täytyy olla päätös, voidaanko kohde antaa vuokralle mille tahansa järjestölle, yhdistykselle tai yksityishenkilöille. Jos näin ei ole, pitää vuokrauksen tapahtua ottamalla yhteys yhtymän työntekijöihin.

1.4 Kiinteistöjen salkkujako

Työryhmä on käsitellyt salkkujaon mukaisesti kiinteistöt ja tehnyt toimenpide-ehdotukset kaikille kiinteistöille pois lukien seurakuntatalot ja leirikeskukset.

Konkreettiset toimenpiteet, jotka on annettu kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunnalle päätettäväksi:

Myyntiin laitettavat

- Ahdinpolun kerhohuoneisto – laitetaan myyntiin kesä-heinäkuussa 2018
 - Kaupungille on jätetty hakemus YK-tontin muuttamisesta AO-tontiksi, jotta sen myynti voidaan käynnistää
- Ahveniston huoltorakennus, Ahvenistonkujan omakotitalo, Ahvenistontie 16 asumaton omakotitalo. Kohde tarvitsee kaavamuutoksen ennen myyntiä.
 - Selvitetään tonttitiedot sekä korvaavat sosiaalililat
 - Käsiteltiin kokouksessa Hämeenlinnan kaupunki/seurakuntayhtymä 1.6.2018
 - Kun selvitykset tehty, laitetaan kokonaisuutena myyntiin
- Boijerin huvila – leirikeskustyöryhmä on käsitellyt myös tätä
 - Selvitetään voiko tontin lohkoa ja sitten myydä Loimalahden leirikeskuksesta erillisenä. Käsiteltiin kaupungin / srk-yhtymän yhteisessä kokouksessa
- Diakoniatoimiston huoneisto, 2 osaketta
 - Laitetaan myyntiin, kun korvaavat tilat löytyvät. Osana seurakuntatalotyöryhmän työtä.
- Hietajärven leirikeskus – laitettiin myyntiin kesä-heinäkuussa 2018. Kirkkovaltuusto on tehnyt myyntipäätöksen. Vaatii vielä Kirkkohallituksen virastokollegion hyväksynnän – valitusta yhteisen kirkkovaltuuston päätöksestä ei tehty
- Rimmin rukous huone – laitetaan myyntiin
- Vanajan pappilan asuintalo
 - Hautausmaan sosiaalituloja -> korvattava
 - Selvitetään tonttikysymykset, mm. lohkominen
 - Kokoukseen Hämeenlinnan kaupunki/seurakuntayhtymä 1.6.2018
 - Tehdään kiinteistöarvio ja laitetaan myyntiin
- Kankaantaan kerhohuoneisto Kankaantaustantie 24 A 7, oma osake
 - Käyttöä ei jatketa, laitetaan myyntiin
 - Asunto-osakeyhtiön hallitus on antanut luvan lähteä hakemaan rakennuslupaa muutostöille, jolloin kerhohuone muutetaan asunnoksi – vaatii vielä myös yhtiöjärjestyksen muutoksen ja yhtiökokouksen hyväksynnän

6.11.2018

Vuokrasopimusten päättäminen

- Nummen kerhohuoneisto
 - Autorata, vähäistä käyttöä. Toinen autorata käytettävissä.
 - Luovutaan ja vuokrasopimus irtisanotaan

Korjaussuunnitelmien valmistelu

- Hauhon hautausmaan huoltorakennus ja leikkuuhuone
 - Hauhon hautausmaan huoltorakennukselle tehdään korjaus- ja laajennussuunnitelma
 - Sen jälkeen leikkuuhuone puretaan
- Punainen tupa Hauholla – laaditaan korjaussuunnitelma kesäkäyttöön

1.5 Kiinteistöjen investointikustannukset

Työryhmän yksi toimeksianto on selvittää kiinteistöjen vaatimat investointikustannukset (pois lukien leirikeskukset ja seurakuntatalot).

Johtokunnalle on esitetty, että etsitään kilpailutuksen kautta yhteistyöyritys, joka tekee kiinteistöpäällikön tukena kiinteistöjen kuntoarviot ja –tutkimukset ennen myyntiä, tekee säilytettävien kohteiden korjaus- ja investointisuunnitelmat. On tullut selväksi, etteivät kiinteistötoimen resurssit mahdollista näiden asioiden tekemistä omalla henkilöstöllä. Myöskään työryhmä ei voi tehdä kiinteistöille investointisuunnitelmia, ajankäyttö ei mahdollista sitä ja siihen tarvitaan alan ammattilaisten työpanosta. Tarvittaessa kilpailutus voidaan myös ulkoistaa, jos työntekijöiden kompetenssi ja ajankäyttö eivät mahdollista kilpailutuksen tekemistä.

Työryhmän jäsenet Tolonen-Salo ja Rousi ovat käyneet alustavan keskustelun Tähtiranta Oy:n edustajien kanssa miten ja minkälainen kiinteistöjen investointisuunnitelma voisi olla.

Investointisuunnitelmassa pitää olla jokaiselle kiinteistölle sekä lyhyen (1-2 vuotta) että pitkän tähtäimen (5- 20 vuotta) korjaus- ja kehittämistoimenpiteet. Suunnitelmassa pitää huomioida käytettävyys, esteettömyys, monikäyttöisyys ja muunneltavuus, energiansäästö sekä ilmastostrategian ja hiilijalanjäljen vaikutukset.

Lisäksi johtokunnalle on esitetty, että kilpailutuksen kautta valitaan kiinteistöarvioijakumppani myytävien kohteiden hinta-arvioita varten.

1.6 Sähköinen kiinteistörekisteri

Yhtenä havaintona työryhmä tuo esiin sähköisen kiinteistö- ja huoltorekisterin puuttumisen. Sähköinen huoltorekisteri mahdollistaa määräaikaisten huoltojen automaattiset hälytykset tulevista toimenpiteistä sekä mahdollistaa kirjaukset tehdyistä toimenpiteistä. Näin voidaan raportoida tehdyt huollot ja seurata niiden toteutumista.

Kirkon keskusrahasto on tehnyt vuonna 2015 Haahtela-yhtiöiden kanssa sopimuksen, minkä mukaisesti seurakunnat ja seurakuntayhtymät saavat ilmaiseksi käyttöönsä kiinteistönhallintajärjestelmän. Järjestelmän kustannuksista vastaa Kirkon keskusrahasto. Järjestelmän avulla hoidetaan seurakuntien omistamien ja käytössä olevien rakennusten, kiinteistöjen, toimitilojen ja arvoesineiden hallintaan, reaaliaikaiseen ylläpitoon sekä tietojen

6.11.2018

hyödyntämiseen liittyvät tehtävät. Basis kiinteistöhallintarekisterin on otettu käyttöön marraskuussa 2017.

Seurakunnat voivat Kirkon keskusrahaston ja Haahtela-yhtiöiden välisen sopimuksen mukaisesti ja hintaliitteessä sovituin kustannuksin hankkia kilpailuttamatta käyttöönsä muita Haahtelan ohjelmistopalveluja, kuten Kiinteistötieto, RES, rakennuttamistieto ja PRIS.

1.7 Energia ja ilmastostrategia

Suomen evankelis-luterilaisessa kirkossa on parhaillaan työn alla energia- ja ilmastostrategia. Työn on määrä valmistua tammikuussa 2019. Strategia antaa selkeät tavoitteet kaikelle kirkon toiminnalle hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi, rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi ja kestävien energiamuotojen käyttöönoton edistämiseksi. Nämä ovat keinoja, joilla voidaan hillitä koko ajan etenevää ilmastonmuutosta. Energia- ja ilmastostrategia vaikuttaa myös parhaillaan uudistuksen alla olevaan Kirkon ympäristödiplomiin, joka tarjoaa käytännön keinoja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi.

Suurin osa kirkon päästöistä tulee rakennusten lämmittämisestä. Kirkon oman kiinteistöjärjestelmä Basiksen tietojen on mahdollista saada käsitys rakennusten energiankulutuksesta ja tiekartta päästöjen vähentämiselle. Yhtymässä tämä energiankulutuksen seuranta ei ole käytössä Basiksen kautta, mutta sen sijaan käytetään sähkö-, kaukolämpö- ja maakaasukulutusten seurantaan EnerKey Enegia Solutions Oy'n tuottamaa palvelua sekä lisäksi sähkönkulutuksen seurantaan Elenia Aina palvelua.

Työryhmä esittää, että Hämeenlinnan seurakuntayhtymä aloittaa valmistelut kirkon ympäristödiplomin saamiseksi tulevilla valtuustokaudella. Ympäristödiplomi tulee olla osa yhtymän kiinteistöstrategiaa. Lisäksi energia- ja ilmastostrategian tavoitteet tulee huomioida yhtymän kiinteistöjen investointisuunnitelmissa.

Luonnosversio kirkon energia- ja ilmastostrategiasta löytyy kirkon internet-sivuilta osoitteesta:

<https://evl.fi/documents/1327140/13872870/Energia-+ja+ilmastostrategialuonnos+11102018/7256bea8-0967-6bfb-9fd7-610c04ab81d0>

2 Jatkoimenpiteet

Työryhmän työ on tältä valtuustokaudelta valmis. Työtä tulee jatkaa, jotta jokainen kiinteistö saa investointi- ja korjaussuunnitelman.

Kiinteistöjen käyttöasteen nostamiseksi on tulevilla valtuustokaudella tehtävä työtä. Ensin tulisi laittaa kuntoon käyttöasteen raportointi ja määritellä tavoitteet kiinteistöjen käyttöasteelle. Nykyinen Katrina varausjärjestelmä ei anna luotettavia raportteja nykyisestä käyttöasteesta ja raporttien tekeminen on hankalaa. Myöskään käyttöasteen nostamiseksi tarvittavaa koulutusta ei ole käsitelty työryhmässä, se jää yhdeksi seuraavista toimenpiteistä.

Käyttöasteen nostamiseksi esitetty ulosvuokraushinnasto tulee ottaa käyttöön sekä aloittaa toimenpiteet tilojen markkinointiin. Muita konkreettisia toimenpiteitä työryhmä ei ole valmistellut käyttöasteen nostamiseen liittyen.

6.11.2018

Vuoden 2019 seurakuntayhtymän budjettiin työryhmä esittää seuraavia kohteita:

- Hauhon seurakuntatalon inva-WC:n toteutus ja suunnittelu 10 000 €
- Hätilän seurakuntatalon kunnostussuunnitelma 20 000 €
- Vanajan pappilan TDD (Technical Due Diligence) riskikartoitus 3 000 €
- Lammin pappilan purku 50 000 €
- Hauhon hautausmaan huoltorakennuksen suunnittelu 5 000 €
- Hauhon hautausmaan leikkaushuoneen purkusuunnitelma 5 000 €

3 Tärkeimmät johtopäätökset

Johtopäätökset toimeksiannon eri kohteille on esitetty kappaleessa 1. Työryhmälle on muodostunut työn edetessä kuva, että seurakuntayhtymän kiinteistöjen hoitaminen tarvitsee vielä tarkemman ja pidemmälle menevän toimintasuunnitelman. Ei riitä, että kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunta tekee vain vuosittain talousarvion ja toimintasuunnitelman. Kiinteistöstrategiassa on haettu nimenomaan pidemmälle aikajänteelle (jopa 20 vuotta) tehtyä kiinteistösuunnitelmaa. Kiinteistöille on tehty yksittäisiä kuntokartoituksia, mutta näistä ei ole tehty suunnitelmia, jotka olisi käsitelty luottamuselimissä. Osittain tämä johtunee työntekijäresurssien vähyydestä, jolloin päivittäisiin kiinteistöihin liittyvät toimet vievät valtaosan työajasta. Tämän takia työryhmä esittää kumppanin valintaa työntekijöiden avuksi. Lisäksi kiinteistötoimi on odottanut kiinteistöstrategian toimenpide-ehdotusten valmistumista, mikä on osaltaan viivästyttänyt hankkeiden käynnistämistä.

Työryhmä kaippaa ripeyttä esitettyjen ja päätettyjen toimenpiteiden aloittamiseksi. Malli, jossa työryhmä esittää asiat kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnalle ja josta ne vielä menevät mahdollisesti yhteisen kirkkoneuvoston tai valtuuston päätettäväksi, on liian hidas. Johtokunnassa päätettyjen asioiden käynnistäminen kuuluu virkamiehille ja johtokunta seuraa ja valvoo päätettyjen hankkeiden etenemistä.

Tulevalla valtuustokaudella yhtymän tulee tehdä päätökset kiinteistöjen huoltotoimien hoitamisesta. Onko tarkoituksen mukaista, että kaikki kiinteistöhuolto tehdään omien työntekijöiden toimesta? Yksittäinen huoltokeikka vaikkapa Lammille voi viedä työntekijän kokonaisen työpäivän. Huoltoa varten voitaisiin kilpailuttaa paikallisia, lähellä kiinteistöjä toimivia yrityksiä.