

# SKENAARIOSELVITYS

AKAAN SEURAKUNTA

AKAAN SEURAKUNTATALON TULEVAISUUS



Projektiasiantuntija, Ulrika Uotila, FinProma Oy  
Talous- ja projektipäällikkö, Aleks Riuttala, FinProma Oy  
Projektipäällikkö, Henri Korhonen, FinProma Oy

## **1. Hanketiedot**

### **1.1. Kohdetiedot**

Akaan seurakuntatalon skenaarioselvitys  
Sontulantie 1, 37800 AKAA

### **1.2. Tilaaja**

Akaan seurakunta  
Sontulantie 1, 37800 AKAA

Joonas Juntunen, hallintojohtaja  
puh. 040 358 3341  
[joonas.juntunen@evl.fi](mailto:joonas.juntunen@evl.fi)

### **1.3. Tarveselvityksen laatija**

FinProma Oy  
Ratinankuja 1, 33100 TAMPERE

*Selvitystyö on tehty syksyllä 2022 ja viimeistelty keväällä 2023.*

Aleksi Riuttala, Talous- ja projektipäällikkö  
puh. 044 293 5569  
[aleksi.riuttala@finproma.fi](mailto:aleksi.riuttala@finproma.fi)

Henri Korhonen, Projektipäällikkö  
puh. 040 187 5472  
[henri.korhonen@finproma.fi](mailto:henri.korhonen@finproma.fi)

Ulrika Uotila, Projektiasiantuntija  
puh. 040 722 0186  
[ulrika.uotila@finproma.fi](mailto:ulrika.uotila@finproma.fi)

## Sisällys

1.	Hanketiedot.....	2
1.1.	Kohdetiedot.....	2
1.2.	Tilaaja .....	2
1.3.	Tarveselvityksen laatija .....	2
	Käytetyt termit.....	5
2.	Lähtötilanne .....	7
2.1.	Perusteet skenaarioselvityksen laatimiselle .....	8
2.2.	Akaan seurakuntatalon tekniset perustiedot.....	8
2.3.	Energiankulutus nykyisessä seurakuntatalossa .....	9
2.4.	Akaan seurakuntatalon rakenne- ja kosteustekninen kunto .....	9
2.5.	Nykyisen toiminnan ja tilojen tarkastelu.....	10
3.	Vaihtoehtoverailu toiminnan sijoittamiselle tulevaisuudessa .....	12
3.1.	Vaihtoehto 1, kevyet korjaustoimenpiteet .....	12
3.1.1.	Kevyen remontin plussat ja miinukset.....	13
3.2.	Vaihtoehto 2, seurakuntatalon laaja peruskorjaus.....	14
3.2.1.	Laajan remontin plussat ja miinukset .....	16
3.3.	Vaihtoehto 3, nykyisten tilojen korvaaminen uudisrakennuksella .....	16
3.3.1.	Uuden seurakuntatalon tilat .....	17
3.3.2.	Uudisrakentamisen plussat ja miinukset .....	21
3.4.	Vaihtoehto 4, toimintojen sijoittelu olemassa oleviin tiloihin .....	21
3.4.1.	Toimintojen siirtäminen Viialan seurakuntataloon .....	22
3.4.2.	Olemassa olevien tilojen käyttämisen plussat ja miinukset .....	24
3.5.	Vaihtoehto 5, tilojen hankinta perustajaurakoitsijalta .....	25
3.6.	Vaihtoehto 6, tilojen hankinta yhdessä kaupungin kanssa .....	25
4.	Kustannus- ja elinkaarivertailu.....	27
4.1.	Energiankulutuksen vertailu.....	27
4.2.	Kustannusvertailu rakentamisen osalta .....	29
4.2.1.	Kannattavuuslaskelma uudisrakennuksen vuokratiloista .....	29

4.2.2.	Vuokra-asuntojen sijoittaminen nykyiseen seurakuntataloon.....	32
4.2.3.	Tontin käyttö.....	32
4.3.	Vaihtoehtojen elinkaarikustannusvertailu.....	33
4.4.	Vuokraustoiminnan verotus.....	35
5.	Tarpeelliset jatkoselvitykset.....	37
6.	Yhteenveto.....	38
6.1	Suosittelavat vaihtoehdot.....	38
6.1.1	Uuden seurakuntatalon rakentaminen.....	39
6.1.2	Toimintojen siirtäminen Viialan seurakuntataloon.....	39
Liitteet	.....	41

## Käytetyt termit

Annuiteetti	Investointikustannus jaettuna investoinnin pitoajalle, sisältää investoinnin korot ja lyhennykset
AV-tekniikka	Audiovisuaalinen tekniikka
Diskonttaus	Muutetaan tulevaisuuden rahavirrat nykyarvoon
E-luku	Rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku
Elinkaarikustannus	Omistamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja käytöstä poistamisesta aiheutuvat kustannukset
Energiatehokkuus	Energian kulutuksen vähentämistä tai parempaa tehokkuutta samalla energiamäärällä
Induktiosilmukka	Kuulokojetta käyttävän lisäapuväline
Inflaatio	Yleisen hintatason nousu
Investointikustannus	Rahamäärää, jotka ovat hankkeen toteutumisen seurauksena maksettaviksi tulevia kustannuksia
Jäännösarvo	Kuvaa investoinnin arvoa investointiajanjakson (pitoajan) lopussa
Laskentakorko	Laskentakorko toimii rahan aika-arvona, laskentakorossa on huomioitu inflaatio, koska laskelmat tehdään nimellisarvoilla
Pitoaika	Ajanjakso, jossa investoinnin tuottoja ja kustannuksia tarkastellaan
Kuntoarvio	Kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunnan aistinvarainen selvittäminen ja korjaustarpeiden yleispiirteinen arviointi sekä niiden määrämuotoinen raportointi
Kuntotutkimus	Kuntoarviota tarkempi tutkimus, joka toteutetaan esimerkiksi rakenteita avaamalla
Lisä- ja muutostyöt	Lisätyöksi katsotaan sellainen urakoitsijan suoritus, joka ei ole urakkasopimuksen mukaan alun alkaenkaan kuulunut urakoitsijan suoritusvelvollisuuteen. Muutostyöksi katsotaan sopimuksen pohjana olevien suunnitelmien muuttamisesta aiheutuvaa suorituksen muutosta
LVV-verkko	Lämmitys-, vesi- ja viemärintiverkko
Mikrobivaurio	Home- tai muu mikrobikasvu katsotaan vaurioksi, jos kasvustoa esiintyy niin paljon tai sellaisessa paikassa, että se heikentää materiaalin teknisiä tai esteettisiä ominaisuuksia tai siitä voi aiheutua hajuja tai terveydelle haitallisia päästöjä sisäilmaan

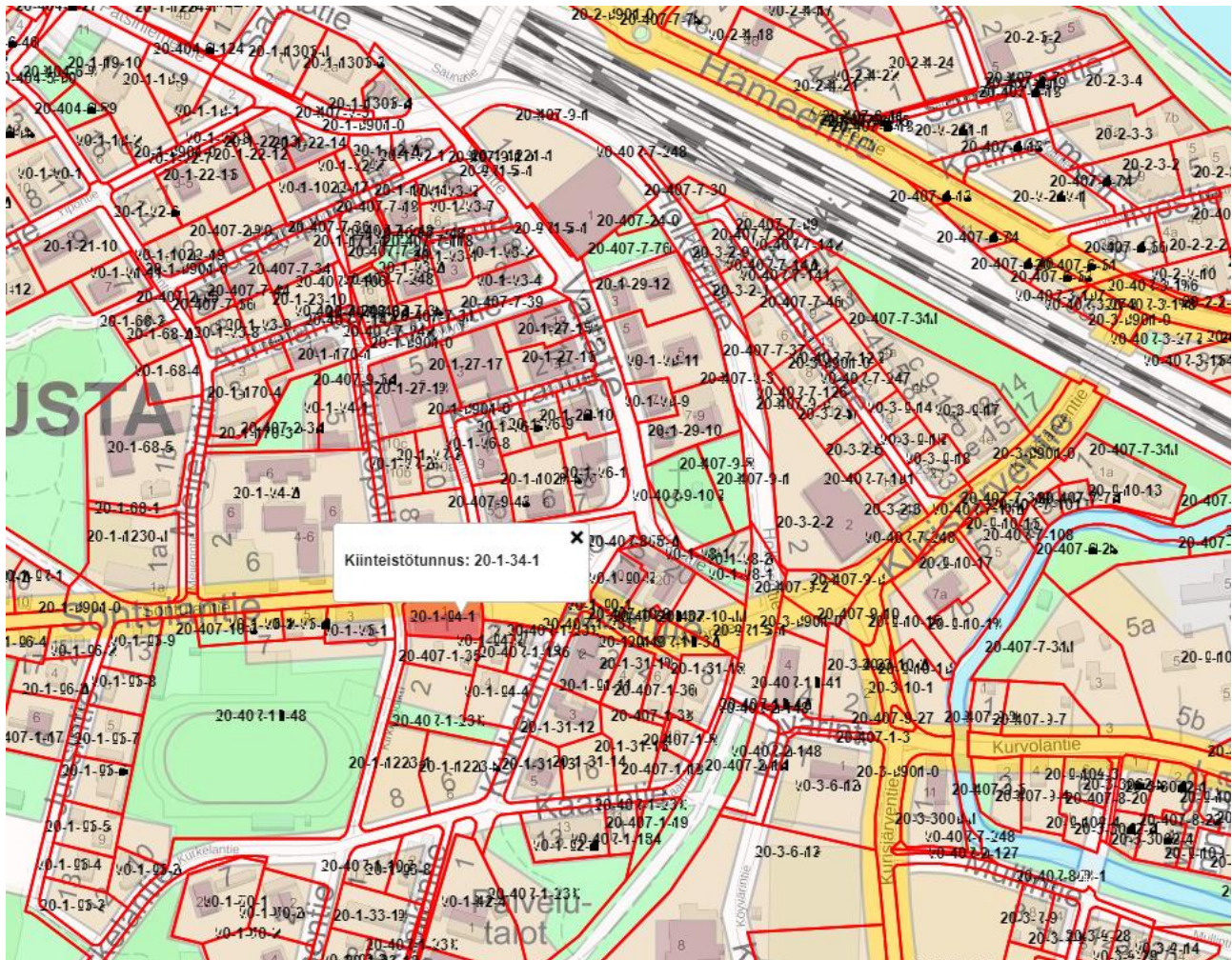
Nettonykyarvo	(NNA) on diskontattujen kassavirtojen summa vähennettynä diskontatuilla investoinneilla
Nykyarvomenetelmä	Kaikki investoinnista kertyvät tuotot ja syntyvät kustannukset diskontataan nykyhetkeen laskentakorkoa käyttäen. Investointi on kannattava, jos nykyarvo on positiivinen
Nimelliskorko	Esimerkiksi lainan korko tai vaihtoehtoisen investoinnin tuotto
Peruskorjaus	Rakennus tai rakennuksen tila korjataan uutta vastaavaksi
Rakennuksen vaippa	Rakennusosat, jotka erottavat eri lämpöiset tilat ulkoilmasta, maaperästä tai lämmittämättömästä tilasta
Reaalikorko	Korko, josta on poistettu inflaation vaikutus (reaalikorko = nimelliskorko - inflaatio)
Sisäilmastoluokitus	Luokitus antaa sisäilmaston tavoite- ja suunnitteluarvot. Se tukee rakennuttajien, suunnittelijoiden, laitevalmistajien, urakoitsijoiden ja käyttöhenkilöstön työtä. Luokat ovat S1, S2 ja S3
Sisäinen korko	Korkokanta, jolla diskontattujen tulevien kassavirtojen summa on yhtä suuri kuin investointikustannus (vastaa sitä laskentakorkoa, jolla investoinnin nettonykyarvo on 0)
Tilaohjelma	Tilaohjelmassa määritellään rakennuksen tilojen tarpeet ja pinta-alat
Toja-eriste/levy	Toja-levy on puukuitusementtilevyä, joka on valmistettu sementillä toisiinsa sidotuista puulastuista

## 2. Lähtötilanne

Akaan seurakuntatalo valmistui vuonna 1955 keskeiselle paikalle kirkon ja torin viereen. Talon suunnitteli arkkitehti Veikko Larkas. Rakennuksessa on seurakunnan virastot ja toimistot. Seurakuntatalon toisessa kerroksessa on seurakuntasali ja Alasaliin kulku on katutasolta. Hissi löytyy seurakuntatalon takapihalta. Seurakunnan työmuodoilla on talossa myös omia kokoontumistiloja.

Rakennuksen laajuus on 1755 brm<sup>2</sup> ja sen pohjakerroksen pinta-ala on 642 m<sup>2</sup>. Rakennukselle ei ole sen historian aikana tehty peruskorjauksia, vaan korjaustoimenpiteet ovat olleet korkeintaan paikallisia.

Nyt tehtävässä tulevaisuuden toimenpiteiden määrittämisessä tullaan tutkimaan kolmea eri vaihtoehtoa seurakuntatalon toiminnan jatkamiselle nykypaikallaan sekä näille vaihtoehtoista tapaa ratkaista seurakuntataloon kohdistuneet toimitilaraiveet. Toimenpiteiden määrittelyssä arvioidaan seurakunnan toiminnot tarvittavin osin. Lisäksi tutkitaan tontin hyötykäyttöä.



**Kuva 1.** Akaan kaavakartta: seurakuntatalon tontti korostettuna

## 2.1. Perusteet skenaarioselvityksen laatimiselle

Akaan seurakunta on sitoutunut Suomen evankelis-luterilaisen kirkon hiilineutraali kirkko - strategiaan. Hiilineutraali kirkko -strategian mukaisesti seurakunnan tilojen energiatehokkuutta tulee parantaa ja vähellä tai tyhjäkäytöllä olevista tiloista tulisi luopua. Samalla tavoitteena on vähentää toiminnasta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Vaikka vanhaa seurakuntataloa lämmitetään suhteellisen ekologisesti kaukolämmöllä, on vanhassa seurakuntatalossa paljon tyhjäkäytöllä olevaa tilaa, jota lämmitetään ja valaistaan turhaan.

Akaan seurakunta on laadittanut seurakuntatalon tiloista rakenne- ja kosteusteknisen tutkimuksen. Tutkimusten perusteella rakennuksesta on löydetty mikrobivaurioita ja sädesientä sekä vuotoja putkistoissa ja viemäreissä. Lisäksi ilmanvaihto-osissa on havaittu ongelmia, jotka heikentävät todennäköisesti sisäilmanlaatua. Sisäilmaongelmat heikentävät työntekijöiden työturvallisuutta ja terveyttä.

Nykyiset seurakunnan tilat eivät nykyisellään vastaa täysin seurakunnan toiminnan osoittamia tarpeita. Tilat eivät ole tehokkaita, rakennuksessa on paljon tilatehotonta ja sokkeloista käytävätilaa, salit ovat ylimitoitettun suuria, eivätkä tilat ole muuntojoustavia tai monikäyttöisiä.

## 2.2. Akaan seurakuntatalon tekniset perustiedot

Kokonaislaajuus: 3 + 1 kerrosta, 1755 brm<sup>2</sup>

Kokonaistilavuus: 8359 rm<sup>3</sup>

Tehtyjä remontteja: Keittiön kylmätilan saneeraus ja kylmlaitteiden uusimien (2020), seurakuntasalin äänentoiston uusiminen (2017), päiväkerhotilan WC (2015), hissien uusiminen (2014), katakombin, nuorisotilan ja kirkkoherranviraston saneeraus (2008-2009), seurakuntasalin wc-tilat, jätekatos ja ulko-ovien uusinta (2008), taloustoimiston saneeraus (2004), patteriverkoston tasapainotus ja termostaatit (2003), käyttövesiputkiston ja lvi kaluston uusiminen (2000), seurakuntatalon ulkomaalaus, ikkunoiden ja vesikaton uusiminen (1992). Lisäksi koneellinen ilmanvaihto on lisätty useaan eri tilaan 2000-luvun aikana.

Arvio käyttöasteesta: Päällekkäisiä tiloja on olemassa useissa eri toiminnoissa. Millekään yksittäiselle tilalle ei kohdistu kuitenkaan kovinkaan suurta käyttäjämäärää. Tiloille on tarvetta, mutta rakennuksen laajuus tässä käytön mittakaavassa on liian suuri ja monikäyttöisyys olematonta.

Arvio yleiskunnosta: Heikko

SÄHKÖ	LÄMMITYS	VAKUUTUS	SIIVOUS	KIINTEISTÖVERO	JÄTEHUOLTO	VARTIOINTI	MUUT KULUT	YHTEENSÄ
9 934,00 €	20 594,00 €	1 156,00 €	38 116,00 €	8 018,00 €	3 333,00 €	859,00 €	12 440,00 €	94 450,00 €

**Taulukko 1.** Seurakuntatalon kulutustiedot vuodelta 2019



### 2.3. Energiankulutus nykyisessä seurakuntatalossa

Seurakuntatalon energiankulutuslaskuista oli viimeinen tieto vuodelta 2021. Seurakuntatalon sähkökäyttöä ajatellen vuosi 2021 oli kuitenkin poikkeuksellinen koronan vuoksi ja siten sähkökulutus oli aiempia vuosia huomattavasti matalampi. Lämmitysenergian osuus lienee keskimääräinen, sillä lämmitystarve on kuitenkin käytännössä yhtä suurta riippumatta tilojen tosiasiallisesta käytöstä.

- Sähkö 67 559,94 kWh, 10 178,42 €/alv 24 %
- Lämmitysenergia 265,71 MWh, 27 864,70 €/alv 24 %

Mikäli sähkökulutusta verrattiin aiempiin vuosiin, nousi mediaanikulutukseksi n. 83 000 kWh/vuosi. Tätä arvioita käytettiin myös arvioitaessa energiankulutustietoja jatkossa. Laskuissa arvioitiin energianhinnoiksi seuraavat Akaan seurakunnan sopimuksissa olevat tiedot:

- Sähkö
  - Siirto: 0,07936 €/kWh
  - Käyttö: 0,0486 €/kWh
  - Perusmaksu: 1020 €/vuosi
- Lämmitysenergia
  - Käyttö: 75,97 €/MWh
  - Perusmaksu: 8872,20 €/vuosi

On huomioitava kuitenkin, että energian hinnoissa on tapahtunut suurta nousua loppuvuoden 2021 ja vuoden 2022 aikana. Hintatasoa tulevaisuudessa on vaikea määritellä, sillä energiahintojen, etenkin sähkön hinnan vaihteluväli on ollut suuri. Todennäköistä kuitenkin on se, että jatkossa seurakuntataloon kohdistuu selvästi aiempaa suuremmat energialaskut, mikäli energiatehokkuuteen ei tehdä muutoksia.

Aiemmin mainittujen hintojen osalta ainakin sähkön käyttöhinta tulee jatkossa todennäköisesti olemaan huomattavasti nyt käytössä olevaa alle 5 sentin kilowattihintaa suurempi.

### 2.4. Akaan seurakuntatalon rakenne- ja kosteustekninen kunto

Akaan seurakuntatalolle on suoritettu vuonna 2017 rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus. Tutkimuksen suoritti A-insinöörit Oy. Tutkimuksen lähtölaukauksena on ollut työntekijöiden oireilu sisäilmanlaadusta. Tutkimuksissa kiinteistöltä on löytynyt mikrobivaurioita sekä jonkin verran sädesientä. Lisäksi kohteella on havaittu vuotoja putkistoissa ja viemäreissä, jonka vuoksi vähintään LVV-verkko tulisi uusua rakennuksella käytön jatkamiseksi. Rakenne- ja kosteusteknisen kuntoarvion perusteella myös tilojen ilmanvaihto on joko säädetty väärin tai toimii virheellisesti ja monet tiloista on liian alipaineisia.

Edeltävien löydösten takia on kiinteistön kehittämiseksi tarpeen arvioida tulevaisuuden askelmerkit sekä toimenpiteille vaihtoehtoiset ratkaisut. Tutkimuksessa on esitetty suositukset jatkotoimenpiteistä kiinteistöllä.

## 2.5. Nykyisen toiminnan ja tilojen tarkastelu

Tässä luvussa käsitellään nykyisen seurakuntatalon toiminnan kannalta keskeisimpiä tiloja.

### Akaan seurakuntasali

Akaan seurakuntatalon toisessa kerroksessa sijaitseva seurakuntasali on juhlien ja seurakuntatapahtumien pitopaikka. Pitkänomainen sali on jaettavissa väliverholla kahteen eri osioon, ravintolaosaan ja saliosaan. Ravintola ja saliosaa vuokrataan myös erikseen. Keittiössä on suurtalouslaitteet.

Salia käytetään varaus-/vuokrausjärjestelmällä juhliin ja muistotilaisuuksiin. Seurakuntasali on kooltaan 200m<sup>2</sup> ja salissa on pöytäpaikkoja 130 vieraille. Ravintolaosa on 89m<sup>2</sup> ja pöytäpaikkoja ravintolaosassa on 50 kappaletta.

### Akaan alasali

Akaan seurakuntatalon katutasossa sijaitseva alasali on pienempien juhlien ja seurakuntatapahtumien pitopaikka. Alasaliin on esteetön kulku liikuntarajoitteisille hissillä tai suoraan katutasosta.

Salia käytetään varaus-/vuokrausjärjestelmällä juhliin ja muistotilaisuuksiin. Alasalin koko on 64 m<sup>2</sup> ja siellä on pöytäpaikkoja 50 vieraille.

### Akaan päiväkerhotila

Akaan seurakuntatalon päiväkerhotilaa käytetään päiväkerhotoimintaa varten. Pääasiassa käyttöä on nykytilanteessa maanantai ja keskiviikkoiltapäivisin sekä torstai-iltaisain.

### Nuokkari (nuorisotila)

Nuokkari on nuorisotyön kokoontumistila, jossa nuorisotyö päivystää ja jossa pidetään nuorteniltoja ja muita kokoontumisia. Lisäksi nuokkaria käytetään esimerkiksi kokkikerhotilana pienemmille alakoululaisille torstai-iltaisain. Akaan päiväkerhotilan ja nuorisotilan toiminta tapahtuu eri aikoina, joten näihin käyttötarkoituksiin riittäisi yksi yhteinen tila. Nuorisotila sijaitsee seurakuntatalon kolmannessa kerroksessa.

### Katakombi

Katakombi on Akaan seurakunnan nuorisotila, jossa päivystää koulujen lukuvuoden aikana lauantaisin nuorisokahvila yhteistyössä Akaan vanhempainverkoston kanssa. Tilassa on biljardipöytä, ilmakiekkopöytä, ja paljon muita pelejä sekä kahvinkeittomahdollisuus. Sisäänkäynti

tapahtuu seurakuntatalon päädystä portaat alas. Katakombin tiloissa järjestetään myös muuta toimintaa, esimerkiksi kokkikerhoa alakoululaisille tiistai-iltaisina.

### **Toimistotilat**

Toimistotiloja tarvitaan työskentelyyn sekä palaveriteitä varten. Tiloja käyttävät kirkkoherra, taluspäällikkö, kirkkoherranvirasto, diakoniatoimisto ja kasvatustoimisto.

### **Muut tilat**

Seurakunnalla on lukuisia tiloja muissa rakennuksissa, joissa toimintoja järjestetään ja näiden tilojen käyttöä olisi myös mahdollista tehostaa. Esimerkiksi Akaan seurakuntatalossa järjestettäviä muistotilaisuuksia voitaisiin järjestää myös näissä muissa rakennuksissa.

### 3. Vaihtoehtoverailu toiminnan sijoittamiselle tulevaisuudessa

Seurakuntatalon jatkoa määrittäessä tulee arvioida tulevaisuuden käyttötarpeet seurakuntatalon jokaisen toiminnon osalta. Seurakunnan toimintoja sekä seurakunnan tarjoamia palveluita pidetään yleisesti tärkeänä osana yhteiskuntaa, eikä toimintojen määrää ole syytä karsia keskipitkälläkään aikavälillä. Tulevaisuuden tilatarpeita määrittäessä tulee kuitenkin keskittyä tilojen monikäyttöisyyteen sekä siihen, että tiloille saataisiin mahdollisimman tila- ja kustannustehokasta käyttöä. Tilojen kustannustehokas käyttäminen tulee olla perusteena, mikäli suunnitellaan seurakuntatalon nykyiselle toimitilalle vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Vaihtoehtoina seurakuntatalon tulevaisuudelle voidaan pitää eri vaihtoehtoja joko nykyisen seurakuntatalon kehittämisestä tai nykyisestä seurakuntatalosta luopumisesta sekä uuden toimitilan hankkimisesta, rakentamisesta tai toimintojen sijoittamisesta muihin tiloihin. Seurakuntataloa voidaan kehittää joko kevyin pintakorjauksin tai laajalla peruskorjauksella. Vastaavasti voidaan harkita seurakuntatalosta luopumista ja kokonaan uuden toimitilan rakentamista. Yhtenä vaihtoehtona tulee harkita myös vaihtoehtoisen jo olemassa olevan toimitilan hankintaa (=ostamista) tai vuokraamista. Hankinta- tai vuokrausvaihtoehdossa voidaan mahdollisesti myös tehdä yhteistyötä esimerkiksi kaupungin kanssa ja sopia tiettyjen tilaratkaisuiden, esimerkiksi kokous- tai kokoontumistilojen ja arkistojen yhteiskäytöstä. Myös toimintojen sijoittamista seurakunnan muihin tiloihin tulee harkita.

Seuraavissa kappaleissa tullaan alustamaan vaihtoehtoja tulevaisuudelle ja arvioidaan alustavasti niiden välittömiä kustannuksia sekä elinkaarikustannuksia. Päätös siitä, mitä seurakunta tulee tekemään seurakuntatalokiinteistönsä suhteen, tulee tehdä huomioiden taloudelliset, toiminnalliset ja yhteiskunnalliset vaikutukset sekä työntekijöiden ja seurakunnan jäsenten turvallisuus ja terveellisyys.

Seurakunnan tulee tutkia sitä, miten mahdollinen uudisrakentaminen tai korjaustoimenpiteet saadaan maksettua. Mikäli päädytään uudisrakentamiseen tai nykyisen rakennuksen korjaamiseen, tulee tontin käyttöä muussakin käyttötarkoituksessa tutkia esimerkiksi vuokraamalla tontti tai rakentamalla seurakuntatalon yhteyteen ns. kivijalkakauppatilaa. Lisäksi olemassa olevien tilojen monikäyttöistämistä tulisi tutkia, esimerkiksi viereisen Akaan kirkon tilojen soveltuvuutta seurakuntatalossa pidettyihin tilaisuuksiin, kuten kastetilaisuuksiin. Uudisrakentamisen tai korjaamisen korkeat kustannukset saattavat johtaa siihen, että joistakin seurakunnan muista tiloista on luovuttava talouden tasapainottamiseksi.

#### 3.1. Vaihtoehto 1, kevyet korjaustoimenpiteet

Vaihtoehdossa 1 Akaan nykyinen seurakuntatalo tullaan korjaamaan tarpeellisilta osin siten, että rakennustyö vastaa lähinnä pintaremonttia. Talotekniikkaa saneerataan ja sitä uusitaan vain siltä osin, kun on tarpeellista. Tilaratkaisuja ei muuteta, eikä monikäyttöisyyttä edistetä. Toiminnot pysyvät nykyisenkaltaisina, mutta työ- ja oleskeluviihtyvyyys paranevat. Rakennuksen käyttöikä

kuitenkin pitenee jonkin verran nykyisestä, mutta suurin osa suuremmista korjaustoimenpiteistä (ja rakennuksen ongelmat) siirtyy lähitulevaisuuteen.

Akaan seurakuntatalossa työskentelevät ovat oireilleet sisäilman laadun vuoksi. Oireilun vuoksi seurakuntatalolle on vuonna 2017 tehty A-insinöörien toimesta rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus. Raportissa on todettu rakennuksessa esiintyvän runsaasti kosteusteknisesti riskialttiita rakenteita, kuten orgaanisia materiaaleja sisältävät kotelokattorakenteiset ylä- ja välipohjarakenteet sekä toja-eristeitä sisältävä alapohja- ja ulkoseinärakenteita. Kaikista rakenteista on löytynyt viitteitä mikrobivaurioista. Välipohjarakenteesta on löydetty lisäksi viitteitä *Streptomyces*-aktinobakteereja (sädesientä).

Kevyiden korjaustoimenpiteiden suorittaminen tarkoittaisi sitä, että rakennuksessa jouduttaisiin yhä elämään riskirakenteiden kanssa ja korjauksia kosteusvaurioituneille osille tehtäisiin vain paikallisesti. A-insinöörien tekemässä kuntoraportissa on listattu tarpeellisia korjaustoimenpiteitä. Tällaisia kevyitä rakenne- ja talotekniikkaosiin liittyviä toimenpiteitä ovat:

- Kolmannen kerroksen rakenteiden ja läpivientien tiivistyskorjaukset (tehty)
  - Varmistetaan korjaustulokset merkkiainekokein
- Asennetaan kellarikerroksen toja-eristekerrosten tuulettamiseksi koneellinen poistoilmanvaihto (tämä on toteutettu osittain)
- Tasapainotetaan koko rakennuksen ilmanvaihto joko säädöin tai uusin laittein (tehty)

Lisäksi kevyessä korjauksessa uusittaisiin rakennuksen sisäpintoja ja korjattaisiin vesi- ja viemärivuodot tarvittavilta osin.

Kevyet korjaustoimenpiteet eivät riittäisi poistamaan sisäilmaongelmien lähdettä, vaan lähinnä hidastaisivat ongelmien esiintymisen vaikutusta työntekijöihin ja tilan käyttäjiin. Tekniseen toteutukseen liittyvänä riskinä on se, ettei mikrobivaurioituneita alueita saada korjattua riittävässä laajuudessa ja eikä rakennusta ole juuri aiempaa terveellisempää käyttää. Kustannuksiin liittyvänä riskinä on se, että mikäli seurakunta ryhtyy suorittamaan kevyitä korjaustoimenpiteitä, voi kokonaisuus laajentua hallitsemattomasti siten, että päädytään ylittämään budjettiä lisä- ja muutostöiden kautta reilusti.

### **3.1.1. Kevyen remontin plussat ja miinukset**

#### **Plussat, mahdollisuudet:**

- + Remonttikustannukset ovat matalimmat ja seurakunta saa lisää aikaa päättää seuraavista askelista seurakuntatalon suhteen
- + Työ- ja oleskeluviihtyvyyys paranevat jonkin verran
- + Rakennus säilyy tutussa katukuvassa

**Miinukset, uhat:**

- Rakennuksen energiatehokkuus ei juuri parane
- Rakennuksen terveellisyys ei parane lopullisesti ja ongelmat voivat palata muilla tavoin
- Tilojen monikäyttöisyys ei parane ja hukkatilaa on yhä paljon
- Elinkaarikustannukset saattavat olla muita vaihtoehtoja suuremmat, sillä lähitulevaisuudessa joudutaan kuitenkin tekemään laajaa remonttia
- Remontin laajuus voi kasvaa, eikä korjauksien budjetin määrittely ole täysin varmaa
- Rakennuksen "tekohengittäminen" juuri ja juuri käyttökuuntoisena voi aiheuttaa rakennukselle tulevaisuudessa käyttökiellon
  - Käyttökielto voi joko suoraan tai epäsuorasti johtaa rakentamisen purkuun
- Rakennuksen julkisivut ovat yhä vanhat
- Kustannukset hankala määritellä tarkasti ja laajuus voi muuttua remontin yhteydessä

### 3.2. Vaihtoehto 2, seurakuntatalon laaja peruskorjaus

Vaihtoehdossa 2 Akaan nykyistä seurakuntataloa tullaan peruskorjaamaan laajasti siten, että seurakuntatalon jäljellä olevaa käyttöikää pidennetään lähes uudisrakennuksen tasolle. Laajan peruskorjauksen yhteydessä uusitaan rakennuksen talotekniikka ja tilapinnat runkoon saakka. Talotekniikalle haetaan nykyaikaisia ratkaisuja energiatehokkuuden parantamiseksi. Tilojen toiminnallisuutta parannetaan siten, kun on mahdollista rakennuksen runko, koko ja muoto huomioiden. Tavoitteena on luoda monikäyttöiset uudet tilat siten, että rakennuksen käyttöikä saadaan jatkettua reilusti pidemmälle.

A-insinöörit on keväällä 2017 laskenut kohteen remontille karkeaa hinta-arviota. Mikäli mikrobipaikat korjataan, rakennus puretaan rungolle saakka ja rakennetaan uudestaan sekä talotekniikka uusitaan, on kustannusarvio ollut peruskorjausprojektille vuoden 2017 PTS:ssä karkeasti arvioituna arvonlisäverottomana n. 3,23 miljoonaa euroa (4,0 milj. alv 24%). Marraskuun vuoden 2022 hintatasoon suhteutettuna kustannus olisi 3,87 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana (4,8 milj. alv 24 %). Tämä tekisi neliöhinnaksi noin 2200 €/m<sup>2</sup> ja olisi siten varmasti karkealla tasolla realistinen remonttisuunnitelma riippuen kuitenkin pintamateriaalien ja kalusteiden laatutasosta.

Energiatehokkuuden osalta rakennusta saadaan remontilla jonkin verran energiatehokkaammaksi. Rakennuksen vaipan lämpöhäviöitä saadaan pienennettyä esimerkiksi uusilla ikkunoilla ja ovilla. Rakennuksen ilmanvaihtoa muutettaisiin tehokkaammaksi sekä uudet koneet varustetaan lämmöntalteenotolla. Valaisimet uusittaisiin yhtenäisiksi ja energiatehokkaiksi malleiksi. Voidaan olettaa, että peruskorjauksen yhteydessä rakennuksen energiankulutus vähenee jonkin verran. Energiankulutusta määrittäessä tulee kuitenkin huomioida se, ettei rakennuksen lämmitettävä pinta-ala tai tilavuus muutu eikä rakennuksen lämmitystapaa (kaukolämpö) ole syytä muuttaa.

Remontin yhteydessä tilaratkaisuja voitaisiin jossain määrin harkita tehtäväksi uudelleen. Huomioitavaa on, ettei rakennuksen kokonaispinta-alaan kuitenkaan voida vaikuttaa, tilat ovat yhä monessa eri kerroksessa sekä tilojen sokkeloisuus säilyy ainakin joltakin osin. Mikäli päädytään remontoimaan tiloja laajasti, voi seurakunta kuitenkin yhdistää eri toimintojaan, esimerkiksi ylä- ja alasalin toiminnot yhteen saliin. Vastaava toimenpide voitaisiin tehdä päiväkerho- ja nuorisotoimintojen osalta.

Laaja remontti sisältäisi käytännössä vähintäänkin seuraavat työt ja rakenneosakorjaukset:

- Vanhojen tilapintojen purkaminen rakennuksen rungolle saakka
- Julkisivuremontti, ikkunoiden ja ovien vaihtaminen
- Vesikaton korjaustyöt
- Rakenteiden korjaaminen
- Eristeiden poistaminen ja uusien eristeiden asentaminen
- Tilapintojen laaja remointi
- Väliseinämuutokset
- Ilmanvaihdon yhtenäistäminen ja lisääminen kaikkiin tiloihin
- Vesi- ja viemäriremontti
- Sähköremontti
- Automatiikan päivittäminen
- Märkätilojen remointi
- Kiintokalusteiden uusiminen
- Ulkoalueen kunnostaminen

Laajan remontin hyviä puolia ovat rakennuksen käyttöiän piteneminen lähes uudisrakennuksen tasolle, tutun rakennuksen säilyminen katukuvassa sekä tilojen monikäyttöisyyden parantuminen. Lisäksi talotekniset ratkaisut voidaan suunnitella nykyaikaisiksi. Remontin yhteydessä tehtävä monikäyttöisyyden parantaminen myös mahdollistaisi tilojen rakentamisen siten, että osa rakennuksesta voitaisiin saneerata vuokraustoimintaa varten, esimerkiksi asuin-, toimisto- tai liiketilaksi. Vuokraustoiminnassa tulee kuitenkin huomioida, ettei kaikilla yrityksillä ole välttämättä mahdollisuutta tai liiketoiminnallisesti soveltuvaa ryhtyä seurakuntatalon vuokralaisiksi.

Laajan remontin huonoja puolia ovat tiloihin liittyvät rajoitukset kuten rakennuksen muotoon, kerroksiin tai ulkoalueisiin liittyvät rajoitukset. Suurellakaan remontilla ei voida muuttaa rakennuksen ulkoseinien muotoa ja piiriä eikä siten suurentaa tai pienentää rakennuksen laajuutta. Tiloja voidaan kuitenkin järjestellä uudelleen siten, ettei nykyisten tilojen aiheuttamilla rajoituksilla pitäisi olla käytännön merkitystä. Laajan remontin kustannukset ovat myös helpompi laskea kuin kevyeen remonttiin sisältyvät tehtävät ja työt. Yllätyksiä voi kuitenkin tulla, mikäli rakennuksen runkorakenteissa havaitaan vaurioita tai rakennusvirheitä.

### 3.2.1. Laajan remontin plussat ja miinukset

#### Plussat / mahdollisuudet:

- + Seurakunta saa uudistetun tutun rakennuksen, johon myös seurakuntalaiset löytävät
- + Kaupunki-ilme kohentuu, muttei kuitenkaan merkittävästi muutu
- + Tilojen terveellisyys, turvallisuus ja monikäyttöisyys paranevat
- + Rakennuksen energiatehokkuus paranee ja energiakustannukset laskevat
- + Tiloihin olisi mahdollista rakentaa vuokralaisia varten vuokratiloja, toimistoja tai rakennuslupaprosessin kautta myös asuinhuoneistoja
  - o Huomioitavaa on, että rakennuslupa vaaditaan joka tapauksessa, mikäli ryhdytään näin laajaan remontiin
- + Neliöhinta hieman uudisrakennusta pienempi
- + Rakentamisen hiilidioksidipäästöt ovat hieman uudisrakentamista matalammat rakennusneliötä kohti
- + Rakennukseen voidaan remontin yhteydessä saneerata asuntoja vuokraus- tai myyntitarkoitukseen.

#### Miinukset / uhat:

- Vaikka rakennuksen neliöhinta olisi pienempi, on kokonaiskustannus uudisrakennusvaihtoehtoa suurempi
- Seurakunnalla on yhä tarpeisiinsa nähden liian suuri kiinteistö käytössään, mikäli sopivia vuokralaisia ei ylimääräisiin tiloihin löydy
- Rakentamisen aikana lisä- ja muutostöille tulee varata rahaa ja kokonaisbudjetti voi venyä jonkin verran

### 3.3. Vaihtoehto 3, nykyisten tilojen korvaaminen uudisrakennuksella

Vaihtoehdossa 3 Akaan seurakuntatalo tullaan korvaamaan uudisrakennuksella siten, että uudisrakennus tukee kaikkia tarpeellisia seurakunnan toimintoja nykyistä pienemmällä kiinteistömäärällä. Uudet tilat ovat monikäyttöiset, viihtyisät ja avarat. Energiatehokkuuteen kiinnitetään erityistä huomiota taloteknisissä ratkaisuissa.

#### Rakennuspaikka

Nykyinen seurakuntatalo on kaupungissa keskeisellä paikalla, kirkkoa vastapäätä, joten uusi seurakuntatalo rakennettaisiin nykyisen seurakuntatalon paikalle tai sen viereiselle tontille. Seurakuntatalon kahden vierekkäisen tontin koko on yhteensä noin 2900 m<sup>2</sup>. Tontit rajoittuvat pohjoisessa Sontulantielle, idässä ja lännessä kulkureiteille ja eteläpuolella metsäalueeseen. Nykyisen seurakuntatalon yhden kerroksen kerrosala on noin 640 m<sup>2</sup>, ja se on sijoittunut aivan tontin pohjoisreunaan. Rakennuksen eteläpuolinen tontti on pysäköintikäytössä ja tontin eteläreuna leikkikenttänä.



### **Nykyisen seurakuntatalon purkaminen**

Nykyinen seurakuntatalo on rakennettu 1950-luvulla, ja korjattu vain paikallisesti tämän jälkeen. Rakennuksessa on todennäköisesti asbestia sisältäviä materiaaleja. Näiden materiaalien purkaminen on toteutettava asbestipurkuina, jotta materiaalin hajoamisesta syntyvä pöly ei leviä. Asbestipuruista aiheutuu lisäkustannuksia tavalliseen purkuun verrattuna ja ne on huomioitava myös purku aikataulussa. Nykyisen rakennuksen purkukustannuksiksi on arvioitu 140 000 euroa arvonlisäverottomana (175 000 e, alv 24 %).

### **Uuden rakennuksen mitoitus**

Seurakunnan toimintojen vaatimat tilat ovat huomattavasti pienemmät kuin nykyisen rakennuksen tilat. Taloudellisten ja toiminnallisten perusteiden vuoksi tilat kannattaa pyrkiä suunnittelemaan yksikerroksisiksi. Yleensä yksikerroksinen rakennus on investointikustannuksiltaan monikerroksista tilavuudeltaan samankokoista rakennusta edullisempi. Yksikerroksisella rakennuksella vältetään myös esimerkiksi hissien ja porraskäytävien rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Tontti on melko suuri, joten se tuskin rajoittaa rakennuksen kokoa. Tontille on kuitenkin hyvä harkita pysäköintipaikkojen sijoittamista ja myös sähköautojen latauspaikkoja.

### **Uuden rakennuksen toiminnot ja erityisvaatimukset**

Uuden rakennuksen toimintoja ovat:

- juhlat ja erilaiset tilaisuudet
- seurakuntatapahtumat
- päiväkerho ja muut kerhot
- nuorisotyön kokoontuminen, päivystys, nuortenillat + muut kokoontumiset
- mahdollisesti partio
- kokkikerho
- toimistotyöt, palaverit, toimituskeskustelut sekä säilytys
  - diakoniatoimisto
  - kirkkoherranvirasto
  - taloustoimisto
  - kasvatustoimisto

#### **3.3.1. Uuden seurakuntatalon tilat**

Yllä olevien toimintojen perusteella uudesta seurakuntatalosta on laadittu tilaohjelma, johon on merkitty myös tilojen ominaisuusvaatimuksia. Tilaohjelmassa esitetään myös arvio jokaiseen tilaan kohdistuvista kustannuksista. Uusien tilojen pinta-alaksi on arvioitu noin 650 m<sup>2</sup>.

Tilaluettelo Akaan srk-talo	m2	kpl	yht m2	e/m2	yht	ominaisuudet	toiminnot
<b>Kokoontuminen</b>							
Seurakuntasali	150	1	150	5610	841500	120hlö, jaettavissa kahtia, ruokailu 90hlö	juhlat, seurakuntatapahtumat, kerhot
Kerhohuone	60	1	60	2779	166740	kodinomainen tila + keittosyvennys (yhteisessä käytössä)	nuorisotila (pelit, päivystys)
Kerhohuone	40	1	40	2458	98320	kodinomainen tila	iltapäiväkerho, perhekerhot (saapuminen sisäpihalta)
Kerhohuone - partio	30	1	30	2458	73740	partiotila	partio
varasto	8	2	16	2200	35200	tuolivarasto sekä varasto leluille ja tarvikkeille	
<b>Keittiö</b>							
Jakelukeittiö	40	1	40	6000	240000	jakelukeittiö + kuumennus	
Kokkaustila	25	1	25	3001	75025	kokkaustila	kokkikoulu (jaettu omaan osioon/vuokraus)
Varasto	8	1	8	2200	17600	ruoka/astivarasto	
<b>Toimistot</b>							
Työhuone	15	1	15	2762	41430	Kirkkoherran ja talouspäällikön työhuone	2 työpistettä
Työhuone	20	1	20	2762	55240	Seurakuntatoimisto	3 työpistettä
Toimistohuone	50	1	50	2907	145350	avokonttoritila 7 työpistettä + säilytystilaa	
Kokoushuone	25	1	25	2779	69475	toimituskeskusteluille ja pienille palaverille 10 hlö	hiljainen kokoustila ja keskustelutila
Pieni kokoustila	10	1	10	2700	27000	Hiljainen 3 hlö kokoontumistila	hiljainen tila
Taukotila	15	1	15	3925	58875	sosiaalitila keittokomerolla	
Arkisto	10	1	10	2324	23240	arkisto	
<b>Jakava liikenne</b>							
Käytävät	50	1	50	2592	129600		
Tuulikaappi	2	2	4	6485	25940		
Vaatesäilytys	10	1	10	2513	25130		
Vaunuvarasto	5	1	5	2593	12965	Lastenvaunuille	
wc	5	3	15	5296	79440	6kpl	
inva wc	5	1	5	4792	23960	1kpl	
<b>Muut</b>							
Siivouskomero	4	1	4	3397	13588		
Kiinteistönhoito	10	1	10	2418	24180		
IV-konehuone	15	1	15	2653	39795		
Tekniikka	15	1	15	2024	30360		
YHT			647		2373693	alv 0	
YHT					2943379	alv 24%	

### Taulukko 2. Uuden seurakuntatalon tilaohjelmaluonnos

Uusien tilojen kokonaiskustannuksiksi on arvioitu 2,4 milj. euroa arvonlisäverottomana (2,9 milj. alv 24 %). Kustannuksia arvioitaessa tulisi huomioida myös materiaalihintojen muutokset sekä rakentamisen suhdanteet. Mikäli rakennus rakennetaan nykyisen seurakuntatalon paikalle, tulee kustannuksiin lisätä vielä nykyisen seurakuntatalon purkukustannukset.

Keittiö, johon on sisällytetty pieni kokkaustila lapsille, muodostaa merkittävän osan hankkeen kustannuksista. Erilaisia keittiötiloja on vertailtu alla olevassa taulukossa. Vertailtavia ratkaisuja ovat valmistuskeittiö kokkaustilalla, jakelukeittiö (lämmitysmahdollisuus) kokkaustilalla sekä pelkkä jakelukeittiö. Tilaohjelmaan on valittu jakelukeittiö kokkaustilalla.

	m2	kpl	m/2	e/m2	Kustannus	Yht.
Valmistuskeittiö + kokkaustila	70	1	70	6431	450170	450170
Jakelukeittiö lämmitysmahdollisuudella	40	1	40	6000	240000	
+.kokkaustila	25	1	25	3001	75025	315025
Jakelukeittiö lämmitysmahdollisuudella	30	1	30	6000	180000	180000

### Taulukko 3. Keittiöratkaisujen kustannusarviovertailu

#### Tilojen ominaisuudet

Tilojen suunnittelun perusteena on monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Seurakunnan toiminnassa ja tilojen käyttömäärissä tapahtuu muutoksia ja tilatarpeet vaihtelevat, joten tilat on suunniteltava muutosjoustaviksi.

Yleisiä suunnittelussa huomioon otettavia vaatimuksia ja ominaisuuksia on myös esteettömyys, joka tulee huomioida kaikissa tiloissa. Myös orientoitavuus on tärkeää, jotta tiloihin on helppo löytää. Lisäksi keittiötilojen suunnittelussa on huomioitava ruoan säilytys ja kuljetus toisiin tiloihin sekä rakennukseen. Tilojen suunnittelussa on huomioitava myös erilaisten toimintojen vaatimaan ääneneristys viihtyisyys.

Mikäli rakennus rakennetaan olemassa olevan seurakuntatalon paikalle, uuden rakennuksen pääsisäänkäynnit on tarkoituksenmukaista säilyttää Sontulantielle kirkkoa lähemmäksi. Kuitenkin sisäpihan kautta esimerkiksi ruoan jakelu/kuljetus voisi olla käytännöllisempää, joten suunnittelussa on hyvä huomioida myös etenkin tavaraliikenteen mahdollisuus rakennuksen eteläpuolella.

Käytävätila pyritään minimoimaan, ja kaikki tilat pyritään tekemään monikäyttöisiksi. Esimerkiksi aulatila voisi olla myös epämuodollisten kokousten tapaamispaikka. Eteistilojen yhteyteen varataan tilaa vaatesäilytykselle sekä sisäänkäynnin läheisyyteen tulee myös pieni lastenvaunuvarasto.

Seurakuntasali olisi kooltaan noin 150 m<sup>2</sup>, ja siellä olisi istumapaikkoja 120 henkilölle. Ruokailukäytössä tilaan mahtuisi 90 käyttäjää. Tila on jaettavissa kahteen samanaikaisesti käytettävään tilaan äänieristetyllä ja liikuteltavalla siirtoseinällä. Yleensä tila voisi olla jaettuna niin, että isompi puolisko on ruokasalikäytössä (noin 60 ruokailijaa) ja pienempi puoli monipuolisessa kerhokäytössä ja soveltuisi myös kokoustilaksi. Sali varustetaan AV-tekniikalla ja induktiosilmukalla.

Seurakuntatalon keittiö on ruoanjakelu-keittiö. Keittiön varustelussa tulisi huomioida kokkikoulutoiminta sekä vapaaehtoiset ruoanvalmistajat. Keittiön laitteiden tulisi olla helppokäyttöisiä, jotta myös ensikertaa keittiössä työskentelevät pystyvät niitä vaivattomasti käyttämään. Keittiössä on jäteposte, jossa keittiössä ja ruokasalissa syntyvä jäte lajitellaan.

Rakennukseen tulisi kaksi erikokoista monikäyttöistä kerhotilaa, jotka ovat yhdistettävissä seurakuntasaliin siirrettävillä väliseinillä. Suurempi, 60 m<sup>2</sup>, kodinomainen tila olisi pääasiassa nuorisotilakäytössä ja siinä olisi myös keittosyvennys. Nuorisotilaa ja sen keittosyvennystä voisi hyödyntää myös muut rakennuksen käyttäjät. Pienempi monikäyttötila, 40 m<sup>2</sup>, olisi pääasiassa iltapäivä- ja perhekerhojen käytössä. Molemmat kerhotilat varustettaisiin helposti liikuteltavilla huonekaluilla. Etenkin nuorisotilan varustelussa olisi hyvä osallistaa myös nuoria mukaan suunnitteluvaiheessa esim. järjestämällä työpaja. Monikäyttöisten tilojen yhteydessä olisi myös varastotilaa tarvikkeille ja leluille.

Tilaohjelmassa on varattu oma, melko pieni 30 m<sup>2</sup> kerhotila myös partiolle.

Rakennukseen tulisi kaksi toimistotyötilaa; kirkkoherralle ja talouspäällikölle yhteinen huone sekä seurakuntatoimisto kolmella työpisteellä. Lisäksi käytössä olisi avotyötila, jossa olisi seitsemän työpistettä ja säilytystilaa. Työtilojen suunnittelussa kiinnitetään huomiota ääneneristävyyteen. Työtiloja voidaan käyttää hiljaisina huoneina tai asiakasvastaanottotilana. Toimistotiloja voidaan

myös vuokrata ulkopuolisten työtiloiksi, mikäli seurakunnan toimistotilatarve vähenee. Toimistotilojen yhteydessä olisi kolmenhengen kokoustila sekä viihtyisä kymmenen henkilön kokoustila, jossa olisi mahdollista pitää myös toimituskeskusteluja. Työtilojen läheisyydessä on myös yhteinen sosiaalitila taukokeittiöllä. Toimistojen läheisyydessä on myös arkisto.

Wc-tiloja sijoitetaan eri puolille rakennusta, ja yksi wc-tiloista on inva-wc.

Pihaan sijoitetaan jätekeräysastiat biojätteelle, muoville, kartonki- ja paperijätteelle, metallille, lasille ja sekajätteelle.

Sisäilmaston tavoitetasona on sisäilmastoluokka S2. Kokoontumis- ja työtilojen akustisena luokituksena käytetään normaalia, rakentamismääräykset täyttävää luokkaa C ja sen asettamia arvoja. Sali-, kerho-, käytävä- ja aulatiloiissa huolehditaan riittävästä vaimennuksesta esimerkiksi materiaalivalinnoilla.

### Ylläpito- ja käyttökustannukset

Uudisrakennuksessa pyritään edullisiin käyttö- ja ylläpitokustannuksiin. Taulukossa 3. on arvioitu uuden tilaluettelossa kuvatun rakennuksen ylläpitokustannuksia.

	määrä	yksikkö	€/yksikkö	perusmaksu €	€/vuosi
<b>Lämpöenergia</b>	76 500 kWh		0,076	3 650,00 €	9 464,00 €
<b>Vesi ja jätevesi</b>	800 m <sup>3</sup>		4		3 200,00 €
<b>Sähköenergia</b>	35700 kWh		0,128	1 020,00 €	5 589,60 €
<b>Energia ja vesi yhteensä</b>					18 253,60 €
<b>Siivous</b>	1600 h		19		30 400,00 €

### *Taulukko 4. Arvioituja tilaohjelman mukaisen uudisrakennuksen ylläpitokustannuksia*

Uusi rakennus olisi vain noin kolmasosan nykyisen rakennusten koosta. Tämä vaikuttaa etenkin siivouskuluihin, jotka olisivat alle puolet nykyisistä siivouskuluista. Myös lämmönkulutus olisi vain alle kolmasosa nykyisestä kulutuksesta rakennuksen pienemmän tilavuuden ja paremman lämmöneristävyyden takia. Sähkönkulutus olisi myös selvästi vähäisempää.

### Energiätehokkuustavoite

Viimeistään hankesuunnitteluvaiheessa on myös hyvä asettaa tavoite uuden rakennuksen energialuokalle. Rakennuksen energialuokka (A–G) määräytyy laskennallisen E-luvun perusteella. Siinä huomioidaan rakennuksen ominaisuudet ja valitun lämmitysenergian kertoimet. Seurakuntatalon lämmitysmuodoksi valittaisiin todennäköisesti kaukolämpö, joka nykyisessä rakennuksessakin on. Kaukolämmöllä on pieni kerroin, 0,5, ja näin ollen mahdollisuus päästä normaaleilla ominaisuuksillakin melko tehokkaaseen energialuokkaan. Tämän vuoksi seurakuntatalo voisi asettaa tavoitteekseen energiatehokkuusluokan A.

Suunnitteluvaiheessa on löydettävä ratkaisuja, joilla voidaan päästä asetetulle energiatehokkuustasolle. Hankesuunnitteluvaiheessa tulisi vertailla erilaisia lämmitysmuotoja ja

energiantuottotapoja esim. maalämpö, kaukolämpö (tämä jo tontilla olemassa) ja aurinkopaneelit, jotta löydetään kustannustehokkaat ratkaisut. Materiaali-, laite- ja kalustevalinnoilla voidaan vaikuttaa esimerkiksi siivous- ja huoltokustannuksiin.

### **3.3.2. Uudisrakentamisen plussat ja miinukset**

#### **Plussat / mahdollisuudet:**

- + Seurakunta saa tutulle paikalle uuden rakennuksen, johon myös seurakuntalaiset löytävät
- + Uudisrakentamisen myötä seurakunnan on mahdollista myös uudistaa imagoaan. Uudisrakennus voi houkuttaa toimintoihin uusia osallistujia ja nuorisoa
- + Kaupunki-ilme uudistuu
- + Tilojen terveellisyys, turvallisuus ja monikäyttöisyys ovat vaihtoehtoista helpoiten saavutettavissa
- + Rakennus voidaan rakentaa energiatehokkaaksi ja ympäristöystävälliseksi
- + Elinkaarikustannukset ja ylläpitokulut vaihtoehtoista pienimmät
- + Suunnittelulla voidaan vaikuttaa rakentamisen hiilidioksidipäästöihin
- + Tiloihin voi halutessaan rakentaa myös vuokrattavia osuuksia paikallisille toimijoille tai asuntoja
- + Vaihtoehtoisesti osan tontista voisi vuokrata
  - o Tämä saattaa vaatia kaavamuutoksen
- + Kokonaisbudjetti helpoiten määriteltävissä

#### **Miinukset / uhat:**

- Mikäli seurakunnan toiminta jatkossa supistuu ja rakennuksesta tai sen osasta halutaan luopua, ei rakennuksen arvo välttämättä vastaa rakennuksen hankintahintaa
- Kaupunkikuvan muutos aiheuttaa negatiivisia tunteita
- Vaihtoehto ei vähennä jo entuudestaan liian suurta kiinteistömassaa
- Vaihtoehdon korkeat investointikustannukset heikentävät seurakunnan mahdollisuutta vähentää muun rakennuskannan korjausvelkaa

### **3.4. Vaihtoehto 4, toimintojen sijoittelu olemassa oleviin tiloihin**

Vaihtoehtona 4 esitellään toimintojen sijoittelu joko seurakunnalla nyt olemassa oleviin tiloihin tai vaihtoehtoisesti Akaan alueella sijaitseviin muihin joko vuokrattaviin tai myynnissä oleviin kiinteistöihin. Viialan seurakuntatalon tilojen soveltuvuutta Akaan seurakuntatalon toimintojen soveltuvuuteen on arvioitu luvussa 3.4.1.

Oleellista on kartoittaa ensimmäisenä se, onko seurakunnalla olemassa sellaiset tilat, joihin seurakuntatalon nykyiset toiminnot voitaisiin siirtää. Toimintoja voi myös siirtää keskenään eri

tiloihin, mikäli olemassa olevat tilat sen mahdollistavat tai vaativat. Myös tilojen osittaista siirtämistä ja osittaista vuokraamista voidaan harkita. Mikäli seurakunnan nykyiset tilat eivät mahdollista seurakuntatalon toimintojen siirtämistä omiin tiloihin, voi seurakunta selvittää valmiiden tilojen hankintaa joko ostamalla tai vuokraamalla ne käyttöönsä.

Hankki seurakunta sitten tilat käyttöönsä jo itse omistamistaan kiinteistöistään, markkinoilla myytävistä kiinteistöistä tai vuokraten kiinteistön tai sen osan käyttöönsä, ei toimintojen sijoittelu uusiin tiloihin ole välttämättä mutkatonta tai tarkoituksenmukaista. Vaarana on, että seurakunnan toiminnot pirstaloituvat, eikä niitä välttämättä koeta enää hyvin organisoituina.

Määrittelevintä tilanteessa on se, millaisia kiinteistöjä kullakin ajanhetkellä ja markkinatilanteessa on saatavilla. Akaassa ei välttämättä ole sellaisia kiinteistöjä saatavilla, jotka vastaisivat täysin seurakunnan tilatarvetta, olisivat suhteellisen remonttivapaita ja olisivat hinnaltaan tavoiteltavia. Tilannetta täytyykin seurata muiden vaihtoehtojen harkitsemisen ohessa, sillä tämän vaihtoehdon kustannukset riippuvat täysin markkinatilanteesta, saatavilla olevista kiinteistöistä ja niiden kunnosta sekä tilojen remointitarpeesta ja seurakunnan remonttihalukkuudesta.

### **3.4.1. Toimintojen siirtäminen Viialan seurakuntataloon**

#### **Viialan seurakuntatalon nykytilasta lyhyesti**

Akaan seurakuntatalon toimintojen siirtäminen Viialan seurakuntataloon voisi seurakunnan talouden näkökulmasta olla kannattava vaihtoehto huomioiden se, että seurakunta omistaa jo ennalta kiinteistön, eikä hankinnasta näin ollen aiheutuisi kuluja. Viialan seurakuntatalo on rakennettu vuonna 1982 ja siihen on viime vuosien aikana tehty maalämpöremontti sekä vesijohtojen saneeraus. Maalämpöremontin yhteydessä on uusittu myös rakennuksen pääkeskus. 2010-luvun alussa on saneerattu IV-koneet sekä parannettu rakennuksen välipohjia poistamalla niistä rakennusjätteitä ja rakennusaikana välipohjiin jääneet vedet. Tehtyjen korjaustoimenpiteiden osalta voidaankin todeta, että Viialan seurakuntatalo on taloteknisesti vähintään tyydyttävässä kunnossa ja runkorakenteiltaan hyvässä kunnossa.

Viialan seurakuntatalolle ei ole vuosien saatossa tehty muutoksia tai korjauksia tilapintoihin tai väliseiniin. Edeltävät toimenpiteet ovat tulevaisuudessa edessä ja näistä aiheutuvat kustannukset tulevat jossain vaiheessa seurakunnan vastattavaksi. Lisäksi muutostöiden yhteydessä sähköjärjestelmien (pois lukien sähköpääkeskus) remontti tulee olemaan ajankohtainen.

#### **Akaan seurakuntatalon toimintojen siirtäminen Viialan seurakuntataloon**

Viialan seurakuntatalo on kirkon yhteydessä ja sen huoneistoala on noin 670 m<sup>2</sup>. Seurakuntatalossa on seurakuntasali, lämmityskeittiö, tarjoilu- ja ruokailutila, kerhohuone, sosiaalituloja sekä toimistotiloja.

Mikäli Akaan seurakuntatalon toiminnot siirretään Viialan seurakuntataloon, tulee Viialan seurakuntataloon tehdä tarvittavat tilamuutostyöt. Koska Viialan seurakuntatalo on sisäpinnoiltaan selvästi jo nyt parannuksen tarpeessa, voitaisiin tilamuutostyöt yhdistää

tilapintojen korjaamisen yhteyteen. Viialan seurakuntatalon soveltuvuuden arvioimiseksi uudeksi "pääseurakuntataloksi" verrattiin Viialan ja Akaan seurakuntatalojen tilaohjelmia siten, että tarpeelliseksi tasoksi arvioitiin tämän skenaarioselvityksen kohdassa 3.3.1 määritetyn tilaohjelman mukaiset tilat.

Alemmassa kuvassa on esitetty Viialan seurakuntatalon nykyiset tilat ja pohjakuvien perusteella arvioidut tilojen neliömäärät.

1.krs	neliömäärä	kpl	2.krs	neliömäärä	kpl
Päiväkerho	65		seurakuntasali	120	
keittokomero	2		naulakot	35	
varasto	7		eteinen	15	
arkisto	7		valmistuskeittiö		
			lämpiö/tarjoilu	50	
toimisto	11				
toimisto	10		inva wc	4	
toimisto	14,6		wc	1	4
kanslia	22,5				
monistus	7				
varasto	16				
varasto	6				
sos.tila	7				
sos.tila	8,5	2			
ruokailu	16				
ruokailu	12				
Eteinen	16				
Märkäeteinen	5				
wc	1	4			
tuulikaappi					
suihku	2	2			

### **Taulukko 10.** Viialan seurakuntatalon tilat ja niiden huoneistoalat

Viialan seurakuntatalo vastaa huoneistoalaltaan hyvin tilaohjelmaa, joka on laadittu Akaan seurakuntatalon toimintojen pohjalta. Mahdollisen uuden rakennuksen tilaohjelman huoneistoala oli noin 650 m<sup>2</sup>, eli se on hieman pienempi kuin Viialan seurakuntatalon huoneistoala.

Viialan seurakuntatalon tilat ovat hyvin samankaltaiset kuin mitä Akaan seurakuntatalon toiminnot vaativat. Toimistotiloja Viialassa on vähemmän kuin mitä tilaohjelmassa on esitetty, mutta toisaalta seurakuntatalossa on tiloja, jotka olisi mahdollista muuttaa toimistotiloiksi. Lisäksi kirkon pihapiirin pappilarakennusta voisi tarvittaessa kunnostaa seurakunnan pienemmäksi toimisto- tai monikäyttötalaksi.

### **Toiminnan siirtämisen kustannukset lyhyesti**

Jos Akaan seurakunta päätyy siirtämään toimintonsa Viialan seurakuntataloon ja luopumaan Akaan seurakuntatalosta purkamalla, tulee seurakunnalle luonnollisesti kuluja sekä Viialan seurakuntatalon remontista että Akaan seurakuntatalon purkamisesta.

Viialan seurakuntatalon remontin osalta tarpeellista olisi tehdä peruskorjauksen sijaan perusparannus. Perusparannuksen ja peruskorjauksen erona on se, että perusparannuksessa rakennuksen tasoa parannetaan alkuperäistä parempaan ja nykyaikaisempaan tasoon. Koska Viialan seurakuntatalon kiinteistötekniisessä talous- ja tarvesuunnitelmassa (skenaarioselvityksen liite) seurakuntatalon nykyiseksi tekniseksi kunnoksi on arvioitu 55 % alkuperäisestä ja perusparannuksen tavoitetasona käytetään tavanomaisesti 120–130 %, olisi laskennallinen perusparannuksen kustannus 65–75 % rakennuksen *jälleenhankinta-arvosta*. Selvityksessä rakennuksen jälleenhankinta-arvoksi on saatu laskennallisesti 1 179 000 euroa (alv 0 %). Tällöin perusparannuksen laskennallinen arvonlisäveroton hintalappu olisi väliltä 760 000–885 000 euroa. Kun huomioidaan myös Akaan seurakuntatalon purkaminen, olisi Viialan seurakuntataloon muuttamisen kustannukset rakennus- ja purkutöiden osalta arvonlisäverottomalta hinnaltaan noin miljoonan euron luokkaa.

### **3.4.2. Olemassa olevien tilojen käyttämisen plussat ja miinukset**

#### **Plussat / mahdollisuudet:**

- + Seurakunta saa uudet tilat, joita voidaan muokata omaan käyttötarpeeseen sopivaksi mahdollisesti vain pintaremontilla
- + Käytettynä hankitun rakennuksen kokonaiskustannus pintaremontteineen voi olla vaihtoehtoista edullisin
- + Seurakunta voi halutessaan myydä tontin hyvältä paikalta, joka voi auttaa paikkaamaan kulujen kattamisessa
- + Mikäli päädytään vuokraamaan tilat, ei seurakunnalla ole rakennuksen kulumisesta tai ylläpidosta aiheutuvia riskejä
- + Seurakunta voi myydä tontin hyvältä paikalta ja tonttiin on alustavien tietojen mukaan mahdollista tehdä kaavamuutoksia, jotka voivat vaikuttaa positiivisesti tontin arvoon
- + Seurakunnan kiinteistövelka pienenee, jos käytetään olemassa olevia tiloja (ja karsitaan huonokuntoisia tiloja)
- + Mikäli toiminnot voidaan siirtää seurakunnan omiin tiloihin, seurakunnan tilojen käyttöä voidaan tehostaa asetettujen tavoitteiden mukaisesti

#### **Miinukset / uhat:**

- Seurakuntatalon osoite vaihtuu, eivätkä kaikki välttämättä heti löydä uudelle rakennukselle. Seurakunnan saavutettavuus voi heikentyä
- Uudet tilat eivät välttämättä vastaa täysin seurakunnan tarpeita ja seurakunnan toiminnot voivat pirstaloitua



- Seurakunta joutuu tyytymään markkinoilla tai seurakunnalla valmiiksi oleviin kiinteistöihin. Parhaat kiinteistöt ovat monesti arvokkaita tai muun toimijan käytössä
- Käytetyssä rakennuksessa voi ilmaantua sellaisia remonttitarpeita, joihin ei välttämättä voida varautua, mutta jotka eivät kuitenkaan kuulu myyjän vastuulle
- Seurakunnalle jää riesaksi yhä seurakuntatalo, joka täytyy myydä tai purkaa
  - Vaikka seurakuntatalon tontin myisikin, ei sen myyntihinta välttämättä kata purkurakan kuluja, jotka ovat arviolta n. 140 000 euroa alv 0 % (175 000 e alv 24 %).

### **3.5. Vaihtoehto 5, tilojen hankinta perustajaurakoitsijalta**

Vaihtoehto 5 perustuu seurakuntatalon toimintojen tarpeita vastaavien tilojen hankintaan perustajaurakoitsijalta. Tässä vaihtoehdossa nykyinen seurakuntatalo puretaan tai myydään perustajaurakoitsijalle, joka rakentaa tai korjaa tilat seurakunnan käyttöön. Samaan kiinteistöön perustajaurakoitsija perustaa asunto-osaakeyhtiön, rakentaa asuinhuoneistoja ja myy asunnot.

Vaihtoehtoa on selvitetty käymällä keskusteluja usean Pirkanmaalla toimivan perustajaurakoitsijan ja myös paikallisten toimijoiden kanssa. Nämä toimijat edustavat pieniä, keskisuuria ja suuria rakennusyhtiöitä. Keskusteluissa mukana olleet perustajaurakoitsijat eivät kokeneet vaihtoehtoa 5 heille kannattavaksi liiketoiminnaksi, ja mikäli kiinnostunutta yritystä ei löydetä, vaihtoehtoa 5 ei voida toteuttaa. Perustajaurakoitsijat eivät kokeneet kohteen sijaintia riittävän hyvänä hankkeen käynnistämiseksi. Myös rakennuksen saneeraus asunnoiksi arvioitiin kannattamattomaksi toiminnaksi. Osa toimijoista koki hankkeen myös liian pieneksi. Lisäksi alkutalvella 2023 markkinatilanne koettiin haastavaksi, minkä vuoksi uusia hankkeita ei juurikaan aloiteta. Markkinatilanteen muutoksia on haastava arvioida, mutta ainakin lähitulevaisuus arvioitiin haastavaksi uusien projektien käynnistämisen kannalta. Näiden käytyjen keskustelujen pohjalta voidaan todeta, että vaihtoehtoa 5 ei ole realistista toteuttaa.

### **3.6. Vaihtoehto 6, tilojen hankinta yhdessä kaupungin kanssa**

Vaihtoehto 6 pohjautuu seurakuntatalon tilojen hankkimiseen yhdessä Akaan kaupungin kanssa. Akaan kaupunki on luopunut kaupungintalosta vuonna 2021, ja on hankkimassa uusia tiloja toimintojaan varten. Kaupunginjohtajalta on saatu vastauksia tästä mahdollisesta yhteistyöstä. Kaupungin tilojen hankinnan vaihetta ja toteutusmuotoa on selvitetty sekä hankkeen yksityiskohtia, muun muassa vuokrasopimuksen ehtoja, vuokran suuruutta, ja sitä, mitä vuokra sisältää.

Kaupunki on alustavasti suunnitellut uusien tilojen hankkimista, ja seurakunnalla olisi mahdollista vuokrata tästä samasta korttelista tiloja käyttöön 20 vuoden vuokrasopimuksella, noin 15–18 e/m<sup>2</sup> suuruisella ensimmäisen vuoden vuokralla. Alustavasti korttelia alettaisiin rakentaa kaupungin suunnitelmien mukaan vuonna 2025.

**Plussat/mahdollisuudet**

- + Vuokratiloissa ei seurakunnalla ole rakennuksen kulumisesta tai ylläpidosta aiheutuvia riskejä
- + Seurakunta saa uudet ja terveelliset tilat käyttöönsä
- + Seurakunta voi myydä tontin hyvältä paikalta ja tonttiin on alustavien tietojen mukaan mahdollista tehdä kaavamuutoksia, jotka voivat vaikuttaa positiivisesti tontin arvoon
- + Seurakunnan korjausvelka pienenee nykyinen seurakuntatalo purkamalla tai myymällä

**Miinukset / uhat:**

- Vuokrauksen kokonaiskustannusten ennustaminen on pitkällä aikavälillä haastavaa, mutta todennäköisesti vuokratilakustannus nousisi säännöllisesti ja elinkaarikustannukset esim. 20 vuoden ajalta voivat olla muita vaihtoehtoja korkeammat
- Seurakuntatalon osoite vaihtuu, eivätkä kaikki välttämättä heti löydä uudelle rakennukselle. Seurakunnan saavutettavuus voi heikentyä
- Seurakunnan nykyistä toimintaa todennäköisesti jaettaisiin myös muihin tiloihin, sillä kaikkia nykyisiä toimintoja varten ei välttämättä olisi taloudellisesti järkevää vuokrata erillisiä tiloja
- Kaupungin suunnittelema hanke on vasta aluillaan, joten sen aikataulu voi viivästyä ja myös esitettäviin vuokratilakustannuksiin voi tulla muutoksia

## 4. Kustannus- ja elinkaarivertailu

Seurakunnan tehdessä päätöksensä tulevaisuuden askelmerkeistä seurakuntatalon osalta, on olennaisena osana tehtävä kustannusvertailu. Kustannusvertailu voidaan tehdä moniosaisena siten, että arvioidaan hetkellisiä investointiin liittyviä menoja sekä rakennuksen elinkaaren aikaisia menoja. Esimerkiksi energiatehokkaan rakennuksen investointikulut voivat olla korkeammat kuin vastaavan energiaa enemmän kuluttavan rakennuksen, mutta vastaavasti elinkaarikustannukset pienemmät. Lisäksi remonttien kustannuksia tulee tutkia neliöperusteisesti siten, että vaihtoehdoille lasketaan myös neliöhinnat (€/m<sup>2</sup>). Tällöin voidaan verrata paremmin erikokoisten vaihtoehtojen kustannuksia.

### 4.1. Energiankulutuksen vertailu

Vertailussa otetaan huomioon **kevyt korjaus (vaihtoehto 1)**, **laaja remontti (vaihtoehto 2)** ja **uudisrakennus (vaihtoehto 3)**. Vaihtoehtoa 4 ei voida tutkia, koska energiankulutusta ei voida arvioida ilman tiedossa olevaa tutkittavaa kiinteistöä. Vaihtoehtojen 1 ja 2 arviot perustuvat arvioihin nykyisen rakennuksen kulutuksesta, eivätkä siis perustu tarkkoihin kulutustietoihin. Vaihtoehto 3:ssa käytetään laskennallista kulutustietoa perustuen laadittuun tilaohjelmaan. Vaihtoehdot ovat keskenään vertailukelpoisia, sillä niissä on käytetty samoja arviointiperusteita sekä kulutuksen että energian hinnan perustelemiseksi.

Vaihtoehdon 1 osalta kulutusarvot arvioidaan suunnilleen nykyistä vastaaviksi, sillä rakennukselle ei tehdä merkittäviä energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä. Tämän vaihtoehdon energiankulutus on suurin.

	määrä	yksikkö	€/yksikkö	perusmaksu €	€/vuosi
<b>Lämpöenergia</b>	262 500 kWh		0,076	8 872,20 €	28 822,20 €
<b>Vesi ja jätevesi</b>	800 m <sup>3</sup>		4		3 200,00 €
<b>Sähköenergia</b>	83000 kWh		0,128	1 020,00 €	11 644,00 €
<b>Energia ja vesi yhteensä</b>					43 666,20 €
<b>Siivous</b>	2000 h		19		38 000,00 €

**Taulukko 5.** Kulutusarvio vaihtoehdolle 1 (kevyt korjaus)

Vaihtoehdon 2. (laaja korjaus) mukaiset kulutusarvot ovat arvioitu siten, että nykyisiä kulutusarvoja saadaan laskettua noin 15 % energiatehokkaammilla ratkaisuilla. Suurin rajoittava tekijä energiankulutuksen rajoittamiselle on rakennuksen koko (tilavuus ja vaipan pinta-ala) sekä nykyiset rakennustekniset rajoitteet (vaipan tiiveys yms). Jälkimmäistä voidaan kuitenkin parantaa korjauslaajuudesta riippuen.

	määrä	yksikkö	€/yksikkö	perusmaksu €	€/vuosi
<b>Lämpöenergia</b>	223 125 kWh		0,076	8 872,20 €	25 829,70 €
<b>Vesi ja jätevesi</b>	800 m <sup>3</sup>		4		3 200,00 €
<b>Sähköenergia</b>	70550 kWh		0,128	1 020,00 €	10 050,40 €
<b>Energia ja vesi yhteensä</b>					39 080,10 €
<b>Siivous</b>	2000 h		19		38 000,00 €

**Taulukko 6.** Kulutusarvio vaihtoehdolle 2 (laaja korjaus)

Vaihtoehdon 3 (uudisrakennus) mukaiset energiankulutusarviot on esitetty jo kertaalleen kohdassa 3.4. Energiankulutuksen lisäksi rakennuksen siivous ja muut ylläpitokulut (vakuutus, kiinteistövero ym.) laskevat muun muassa pienemmän neliömäärän vuoksi. Ylläpitokustannuksiltaan vaihtoehto 3 on ylivoimaisesti kustannustehokkain.

	määrä	yksikkö	€/yksikkö	perusmaksu €	€/vuosi
<b>Lämpöenergia</b>	76 500 kWh		0,076	3 650,00 €	9 464,00 €
<b>Vesi ja jätevesi</b>	800 m <sup>3</sup>		4		3 200,00 €
<b>Sähköenergia</b>	35700 kWh		0,128	1 020,00 €	5 589,60 €
<b>Energia ja vesi yhteensä</b>					18 253,60 €
<b>Siivous</b>	1600 h		19		30 400,00 €

**Taulukko 7.** Kulutusarvio vaihtoehdolle 3 (uudisrakennus)

Vaihtoehtojen energiankulutuksesta koottiin selventävä pylväsdiagrammi, joka havainnollistaa energiankulutuksen euromääräisen summan vaihtoehtojen välillä.



**Kuvaaja 1.** Kulutuskustannusten vertailu

Vaihtoehtojen 1 ja 2 osalta energiankulutuksen kustannuksiin on kuitenkin mahdollisuus myös vaikuttaa. Esimerkiksi rakentamalla seurakuntatalolle aurinkoenergian tuotantoa, saataisiin sähkөөn liittyviä kustannuksia leikattua.

## 4.2. Kustannusvertailu rakentamisen osalta

Rakentamisen kustannusvertailu tehtiin sekä kokonaiskustannuksen sekä neliökustannusten perusteella. Vaihtoehtoa 4 ei tässäkään päästy tarkastelemaan, sillä sen kustannukset ovat suoraan riippuvia valittavista kiinteistöistä. Tämän raportin kirjoittamishetkellä yhtäkään toimintaan sopivaa kiinteistöä ei ollut vapailta markkinoilla myynnissä, seurakunnan toimintoihin sopivia vuokratiloja kuitenkin on saatavilla.

Vaihtoehdon 1. (kevyen korjauksen) mukaisten toimenpiteiden hinta on vaihtoehdoista 1–3 vaikein määritellä. Toimenpiteiden kustannukset riippuvat toteutettavan remontin laajuudesta. Remonttia voi myös suunnitella siten, että kustannustaso ohjaa suunnittelun etenemistä. Tällöin voidaan suunnittelua ohjata esimerkiksi siten, että ennen suunnittelua suunnitteluosapuolille määritellään etukäteen urakkabudjetti esimerkiksi 750 € / m<sup>2</sup> /alv 0 %. Tällöin tehtäisiin vain kaikkein tärkeimmät korjaustoimenpiteet kuten vesijohto- ja viemäritoimenpiteet sekä parannetaan rakennuksen terveellisyyttä siten, että rakennus täyttää viranomaisten asettamat vähimmäismääräykset. Tällöin vaihtoehdon 1. mukaiset kustannukset olisivat koko rakennuksen osalta 1 316 000 euroa (n. 1,63 M€, alv 24 %). Tämän vaihtoehdon mukaiset toimenpiteet eivät kuitenkaan ole muihin vaihtoehtoihin nähden kovinkaan pitkäikäiset, vaan laajoja korjaustoimenpiteitä tulisi tehdä myöhemmin, esimerkiksi 10 vuoden kuluessa.

Vaihtoehdon 2. (laaja korjaus) mukaisten toimenpiteiden hintaa sekä niiden perusteita on jo avattu kohdassa 3.3. Kokonaisbudjetiksi on määrätty noin 2200 €/m<sup>2</sup>, eli yhteensä noin 3 870 000 € alv 0 % (4,8 M€, euroa alv 24 %). Tällä hinnalla seurakunta saa pitkäikäisen rakennuksen käyttöönsä, josta voidaan lisäksi tarvittaessa irrottaa ulospäin vuokrattavaa tilaa. Vuokraustoiminnalla voidaan helpottaa remontin takaisinmaksua.

Vaihtoehdon 3. (uudisrakennus) mukaisten toimenpiteiden hintaa sekä niiden perusteita on jo avattu kohdassa 3.4. Kokonaisbudjetiksi on arvioitu noin 3900 €/m<sup>2</sup>, eli yhteensä n. 2 510 000 € alv 0 % (3,12 M€, alv 24 %). Edeltävään sisältyy myös nykyisen rakennuksen purkukustannukset sekä ulkoalueiden työt. Tässä vaihtoehdossa seurakunta saa pitkäikäisen, energiatehokkaan ja modernin rakennuksen käyttöönsä, joka on suunniteltu varmasti juuri seurakunnan toimintoja varten.

### 4.2.1. Kannattavuuslaskelma uudisrakennuksen vuokratiloista

Seurakunnan eri investointivaihtoehtojen kannattavuutta nykyisen seurakuntatalon tontilla on arvioitu laskennallisesti. Vertailtuja vaihtoehtoja on kolme:

- B – asuinhuoneistojen (7kpl) rakentaminen uuden srk-talon 2. kerrokseen ja näiden vuokraus
- C – asuinhuoneistojen (3 kpl) rakentaminen uuden srk-talon yhteyteen ja näiden vuokraus
- D – liikehuoneistojen rakentaminen uuden srk-talon yhteyteen ja niiden vuokraus

A-vaihtoehto on uuden seurakuntatalon rakentaminen luvussa 3.4 esitetyn vaihtoehtoon mukaisesti. Tässä vaihtoehdossa tilat suunnitellaan vain seurakunnan toimintojen tarpeisiin. B, C ja D vaihtoehtojen kannattavuutta verrataan A-vaihtoehtoon.

### ***B – asuinhuoneistojen (7 kpl) rakentaminen ja vuokraus***

Tässä vaihtoehdossa uusi seurakuntatalo rakennetaan kaksikerroksiseksi, jolloin ensimmäiseen kerrokseen tulee seurakunnan toiminnalle tilat ja toiseen kerrokseen asuinhuoneistoja seitsemän kappaletta seuraavasti:

- 1h+k+s                    1kpl
- 1h+k                        1kpl
- 2h+k+s                    3kpl
- 2h+k                        1kpl
- 3h+k+s                    1kpl

Tässä vaihtoehdossa rakennukseen on rakennettava myös hissi ja porrashuone.

### ***C – asuinhuoneistojen (3kpl) rakentaminen ja vuokraus***

C-vaihtoehdossa seurakuntatalon yhteyteen yhteen kerrokseen rakennetaan kolme saunallista 55 m<sup>2</sup> kaksiota vuokraustarkoituksessa.

### ***D – liikehuoneistojen rakentaminen ja vuokraus***

D-vaihtoehdossa uuden seurakuntatalon yhteyteen rakennetaan kaksi liikehuoneistoa kooltaan 100 m<sup>2</sup> ja 50 m<sup>2</sup>, sekä näihin liittyvät wc-tilat ja 15m<sup>2</sup> toimisto-/taukohuoneet.

Seurakuntatalo sijaitsee keskeisellä paikalla Toijalan keskustassa. Näin ollen on järkevää selvittää kannattavuutta vuokrattavalle liiketilalle seurakuntatalon yhteydessä. Ainakin tällä hetkellä, Toijalan keskustassa on jonkin verran tyhjiä liikehuoneistoja. Vuokrausvaihtoehtoa arvioitaessa on siis hyvä pohtia sellaisia potentiaalisia vuokralaisia, jotka erityisesti hyötyisivät seurakuntatalon yhteydessä olemisesta tai kirkon läheisyydestä. Näin ollen myös vuokrataso voisi olla hieman korkeampi. Vuokralaisen liiketoiminnan pitäisi myös sopia seurakunnan arvoihin. Käytännössä liiketilojen toiminta voisi siis liittyä jollakin tavalla seurakunnan toimintaan tai seurakuntatalon tiloissa tapahtuvaan asiointiin. Esimerkiksi kahvio-, lounasravintola-, tai pitopalvelutyypinen toiminta voisi hyötyä selvästi seurakuntatalon toiminnoista ja yhdistää omaa liiketoimintaansa siihen. Nykyisen seurakuntatalon vieressä on kuitenkin jo samanlainen toimija (Allin pirtti). Muita mahdollisia seurakuntatalon toiminnoista ja kirkon läheisyydestä hyötyviä toimijoita voisivat olla esimerkiksi kukkakauppa tai hautaustoimisto.

Tilojen sijoittelussa rakennuksessa on syytä varautua siihen, että myöhemmin jokin tiloista vuokrataan liiketilaksi, jos seurakunnan tilatarve tulee tulevaisuudessa pienenemään. Esimerkiksi jokin kokoontumistiloista tai toimistotilat sijoitetaan selvemmin erilleen muista tiloista ja varustetaan omalla sisäänkäynnillä. Tällöin tilojen kevyt muuttaminen ja sen jälkeen vuokraus ulkopuoliselle onnistuu helpommin.

**Investointien kannattavuus uudisrakennuksen osalta**

Investointivaihtoehtojen kannattavuutta on arvioitu sisäisen koron ja nettonykyarvon avulla. Vaihtoehtoja on verrattu vaihtoehtoon A eli uuteen seurakuntataloon, jossa on ainoastaan seurakunnan toiminnoille tilat yhdessä kerroksessa. Investoinnin pitoaikana on käytetty 20 vuotta. Jäännösarvona on käytetty 50 % investoinnin hankinta-arvosta, koska tällöin tilojen ja rakennuksen teknisen arvon on arvioitu puolittuneen, jolloin viimeistään rakennukseen tai tiloihin tulisi tehdä kattavia korjaustoimenpiteitä. Näitä tulevia ja jo vuokratuotteen aikana syntyviä korjauskustannuksia ei ole huomioitu laskennassa muutoin. Vuokratuotto on arvioitu hieman mahdollista vuokratuottoa alemmaksi, koska oletuksena on, että kahdenkymmenen vuoden pitoaikana tulee myös katkoja vuokrasuhteissa, jolloin tilat ovat hetkellisesti tyhjillään. Lisäksi vuokratuottoon on sisällytetty lämmityksestä aiheutuvat kustannukset. Nettonykyarvolaskelmassa laskentakorkona on käytetty kahta prosenttia. Jos tätä pitää vuokratuottovaatimuksena, voidaan tätä vaatimusta pitää alhaisena, sillä yleensä hyväksi vuokratuotoksi arvioidaan vähintään 4 %. Mikäli laskentakorkona käytettäisiin siis 4 %, olisi investoinnin nettonykyarvo vielä selkeämmin negatiivinen. Alla olevasta taulukosta näkyy laskennan tulokset.

Vaihtoehdot	Investointi kustannus €	Vuokratuotto (a)	Jäännösarvo (20v)	Pitoaika (a)	Sisäinen korko (%)	Nettonykyarvo (2% laskentakorko)
A						
B	-1556000	52800	778000	20	1,2 %	-169073
C	-489000	21 600	244500	20	2,4 %	28732
D	-612000	15600	306000	20	0,1 %	-150988

**Taulukko 8. Investointien kannattavuuslaskelma uudisrakennuksessa (vaihtoehto 3)**

Laskelman mukaan mitään näistä investoinneista ei voida pitää kannattavana. Ainoastaan C-vaihtoehto, jossa seurakuntatalon yhteyteen rakennettaisiin muutama asunto, on nettonykyarvoltaan positiivinen. Tämäkin arvo on kuitenkin melko pieni, ja investoinnin riskeihin suhteutettuna sitä ei voida pitää kovin kannattavana vaihtoehtona. Lisäksi sisäiseksi koroksi investoinnille on saatu 2,4 %, mikä on yleisesti melko alhainen investoinnin tuotto prosentti. Lähtökohtaisesti asuntojen rakentaminen vuokraustarkoitukseen ei laskennallisesti ole kannattavaa. Rakentamisen korkeiden kustannusten vuoksi investoinnin hyödyt syntyvät vasta kymmenien vuosien aikajänteellä, jolloin mahdollisten hyötyjen arviointiin liittyy suuria epävarmuustekijöitä.

#### **4.2.2. Vuokra-asuntojen sijoittaminen nykyiseen seurakuntataloon**

Mikäli nykyinen rakennus peruskorjataan, voitaisiin samassa yhteydessä muuttaa osa tiloista vuokrattaviksi tai myytäviksi asunnoiksi. Uudessa tilaohjelmassa seurakunnan toiminnat on sijoitettu noin 650 neliometriin. Nykyisessä rakennuksessa tiloja on noin 1755 m<sup>2</sup>, joten laskennallisesti rakennukseen voisi sijoittaa asuntoja noin 1000 m<sup>2</sup> alalle. Toki nykyisessä rakennuksessa olevat rakennetekniset ratkaisut, porrashuoneet, ikkuna-aukotukset ja järjestelmien sijoittuminen vaikuttaa merkittävästi myös asuntojen sijoittumiseen ja rakentamisen kannattavuuteen. Karkean arvion mukaan rakennukseen voisi sijoittaa seurakunnan toimintojen lisäksi noin 15–20 asuntoa. Peruskorjauksen yhteydessä tehtävien asuntojen rakentaminen vastaisi kustannuksiltaan suunnilleen uudisasuntorakentamisen hintaa, toki purut voivat vielä kasvattaa kustannuksia. Asuntojen koosta ja niihin sijoitettavista varusteista ja tiloista riippuen asuntojen rakentamiskustannuksiksi voidaan arvioida 2200–2400 e/m<sup>2</sup>. Eli yhteensä 2,3–2,5 milj. euroa arvonlisäverottomana (2,85–3,1 M€, alv 24 %) huomioiden myös käytävätilat. Yhteensä rakennuksen peruskorjauksen ja asuinhuoneistojen kustannuksiksi voidaan arvioida noin 4,0 miljoonaa euroa, alv 0 % (4,9 M€, alv 24 %).

Nykyisessä rakennuksessa voidaan arvioida olevan ainoastaan seurakunnan toimintoja varten ylimääräistä tilaa, joten peruskorjauksen yhteydessä asuntojen rakentaminen olisi laskennallisesti kannattavaa verrattuna tilanteeseen, jossa tilat korjattaisiin vain seurakunnan nykyisiä toimintoja varten. Asuntojen rakentamiseen nykyiseen rakennukseen liittyy kuitenkin paljon riskejä ja epävarmuutta kustannusten suhteen. Lisäksi vuokraustoimintaan liittyy aina riskejä. Vuokra-asuntojen rakentamisen elinkaarikustannuksia ja kannattavuutta on arvioitu tarkemmin luvussa 4.3.

#### **4.2.3. Tontin käyttö**

Tonttialueen asemakaava on hyvin vanha. Tässä vanhassa asemakaavassa Sontulantien varressa olevalle tontille saa rakentaa 3-kerroksisen rakennuksen, ja nykyisen rakennuksen takana olevalle tontille myös 3-kerroksisen rakennuksen. Keskustatontille, johon saa rakentaa vain 3-kerroksisen rakennuksen, ei välttämättä löydy helposti ostajia. Myös rakennusoikeuden määrä vaikuttaa tontin arvoon. Voimassa olevaan asemakaavaan on mahdollista hakea muutosta, ja kaavamutokset ovat alustavien tiedustelujen mukaan mahdollisia. Näillä muutoksilla voidaan muuttaa esimerkiksi kerroskorkeutta tai rakennusoikeuden määrää, joka voi nostaa tontin arvoa. Joka tapauksessa tontin myynti on varmasti kannattavampaa kuin tontin omistaminen, jos tontilla ei ole mitään toimintaa tai käyttöä.

Nykyisen seurakuntatalon ja sen vieressä oleva tontti ovat suunnilleen samankokoiset noin 1500 m<sup>2</sup>. Vertaamalla tontteja keskisuurten kaupunkien myynnissä olevien ja toteutuneiden tonttien hintoihin, tonttien myyntihinta voidaan arvioida sijoittuvan välille 130 000–280 000 € per tontti



ilman purettavia rakennuksia. Todennäköisesti Sontulantien varressa oleva tontti on arvokkaampi kuin sen takana oleva tontti. On siis syytä pohtia, kummalle tontille uusi seurakuntatalo kannattaisi rakentaa, mikäli tähän vaihtoehtoon päädytään. Sontulantien varressa oleva tontti on hieman lähempänä kirkkoa, mutta toisaalta eteläisempi tonttikin on edelleen hyvin lähellä ja keskeisellä paikalla.

Saattaa olla mahdollista myös lohkoa toinen tonteista kahteen osaan. Tällöin lohkotun tontin puoliskot olisivat kooltaan noin 700 m<sup>2</sup>, mikä olisi riittävästi jopa kerrostalolle. Lohkoaminen ei välttämättä kuitenkaan parantaisi tonttimyynnin kannattavuutta, sillä rakennusoikeuden määrä todennäköisesti jäisi melko pieneksi, ellei asemakaavaa saada muutettua. Edellä mainittu prosessi vaatii kuitenkin keskustelun kunnan kanssa (asemakaavan muutoksen) ja seurakunnan kannattaakin pohtia, kannattaako seurakunnan itse laittaa prosessia vireille.

Tontin pitkäaikainen vuokraus on yksi investointivaihtoehto. Kuitenkin vuokralaisen löytäminen saattaa olla haastavaa, sillä vuokratontti ei välttämättä houkuttele rakentamaan.

### 4.3. Vaihtoehtojen elinkaarikustannusvertailu

Eri vaihtoehtojen kannattavuutta on alla olevassa taulukossa vertailtu nettonykyarvon sekä annuiteetin perusteella.

	Investointi- kustannus	Ylläpito- kustannus	Sähkön- kulutus	Lämmön- kulutus	Vesi ja jätevesi	Siivous	Vuokra- tuotot	NNA 20v,3% l.k.	NNA 20v 3% l.k, 2%r.k.	Nykyarvo 20v 2% r.k.	Annuiteetti 2 % r.k.
	€	€/a	€/a	€/a	€/a	€/a	€/a	€	€	€	€
VE 1 - kevyt korjaus	1 632 000	81 700	11 600	28 900	3200	38 000	0	-4 898 000	-4 196 539	-4 190 000	-255 000
VE 2A - peruskorjaus	4 800 000	77 000	10 000	25 800	3200	38 000	0	-4 460 000	-4 530 000	-4 350 000	-265 000
VE 2B -peruskorjaus+asun.	4 900 000	75 200	10 000	25 800	5000	34 400	108 000	-2 380 000	-2 860 000	-2 680 000	-163 000
VE 3A - uusi talo	3 120 000	48 700	5600	9 500	3200	30 400	0	-2 594 000	-2 840 000	-2 840 000	-173 000
VE 3B - uusi talo, eri tont.	3 000 000	48 700	5 600	9 500	3 200	30 400	0	-2 474 000	-2 730 000	-2 730 000	-166 000
VE3BC - uusitalo + asun.	3 489 000	54 875	7000	11875	4000	32 000	23 800	-2 430 000	-2 760 000	-2 740 000	-167 000

#### Taulukko 9. Vaihtoehtojen elinkaarikustannusvertailu (NNA=nettonykyarvo)

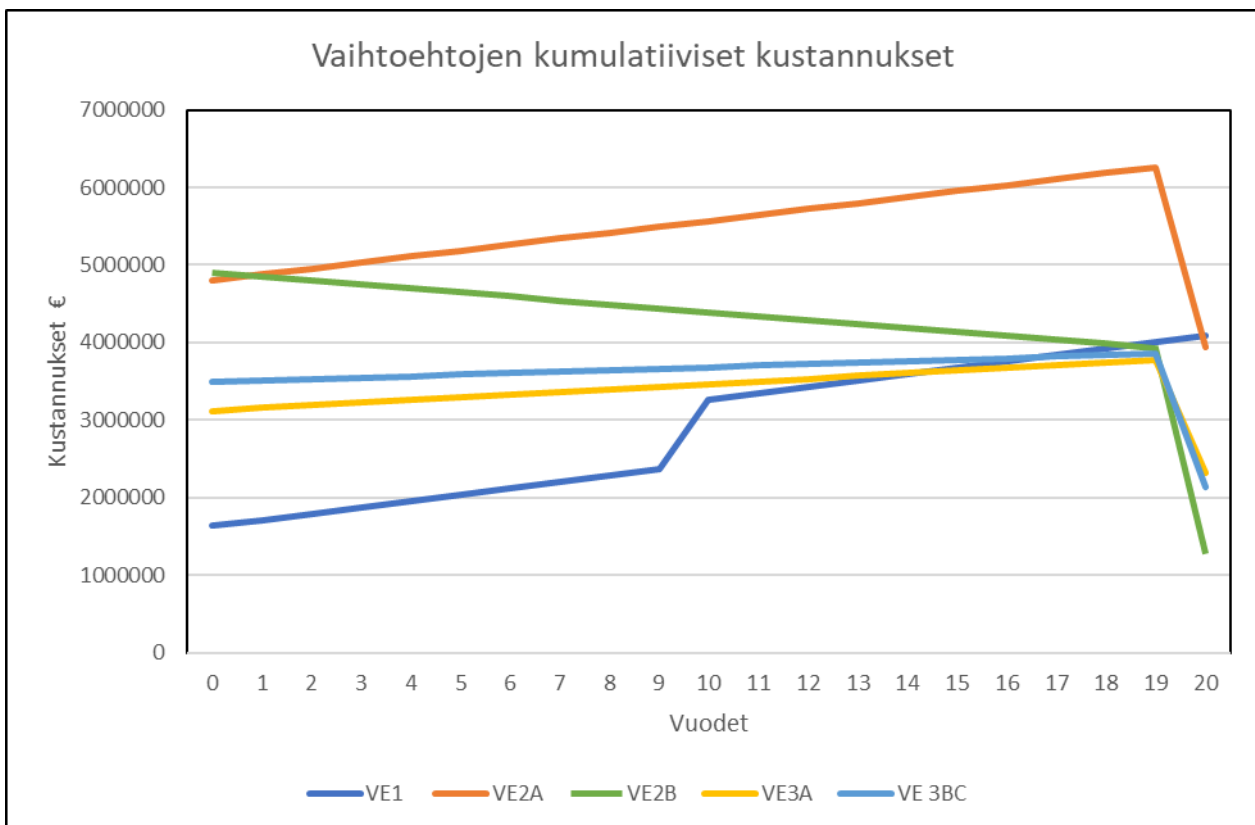
Vaihtoehtojen investointien elinkaarikustannuksia ja erityisesti kannattavuusjärjestystä voi arvioida nettonykyarvo- ja annuiteettisarakkeiden lukujen perusteella. Kolmessa sarakkeessa elinkaarikustannuksia esitetään nettonykyarvon mukaan. Ensimmäinen nettonykyarvo (Nykyarvo 20 v 3 % l.k.) tilannetta, jossa laskentakorkona on käytetty 0 %, mutta kalliimmille investoinneille (2A, 2B ja 3BC) on arvioitu otettavaksi laina 3 % korolla 3,12 M€ ylittävälle investointiosuudelle. Nettonykyarvo on laskettu seuraavissa sarakkeissa sekä 2 % reaalkorolla, ja ensimmäisessä näistä on otettu huomioon myös kalliimpien investointien lainasta aiheutuvat kulut (lainan korko 3 %). Viimeisen sarakkeen annuiteetti kuvaa investoinnin kustannuksia ja tuottoja jaettuna tasaisesti 20 vuoden ajalle. Tässä laskelmassa kalliimpien investointien lainaa ei ole huomioitu.

Taulukossa ei ole otettu huomioon tontin myyntiä. Tontin myynti vaikuttaa samankaltaisesti kaikkien vaihtoehtojen kannattavuustarkasteluun, joten sillä ei ole vaikutusta

kannattavuusjärjestykseen. Tontin myyntivaihtoehdot vaikuttavat kuitenkin erityisesti vaihtoehto 3:een. Mikäli nykyisen seurakuntatalon tontti myytäisiin, ja sitä ennen seurakuntatalo purettaisiin, vaihtoehdot 3A ja 3B olisivat samanarvoiset. Todennäköisesti kuitenkin nykyisen seurakunnan tontti on hieman arvokkaampi kuin sen viereinen rakentamaton tontti. Tontin voisi myydä myös nykyisen rakennuksen kanssa, jolloin rakennuksen purku tai korjaus jäisi uuden omistajan tehtäväksi.

Nykyarvolaskelmien perusteella lainakustannukset sekä reaalkorko huomioiden vaihtoehto 3 eli uudisrakennus sekä tämän vaihtoehdon variaatiot (asunnot ja liiketilat) on hieman vaihtoehtoa 2B eli peruskorjausta ja tässä yhteydessä rakennettavia asuntoja edullisempi 20 vuoden elinkaaren ajalta tarkasteluna. Mikäli lainakustannuksia tai inflaatiota ei huomioida vaihtoehto 2B on edullisin, mutta ero 3 vaihtoehdon variaatioihin on hyvin pieni. Vaihtoehdoista kevyt korjaus (1A) sekä laaja peruskorjaus (2A) ovat muita selvästi kannattamattomampia.

Vaihtoehtoja on vertailtu myös kumulatiivisia kustannuksia laskemalla. Kuvaajassa ei ole käytetty laskentakorkoa, eikä huomioitu lainakustannuksia, muut oletukset ovat samat kuin edellisessä laskelmassa. 20 vuoden investointiajan lopussa näkyy jäännösarvo kumulatiivisia kustannuksia selvästi alentavana. Tässä laskennassa kumulatiivisten kustannusten perusteella vaihtoehto 2B eli peruskorjaus ja vuokra-asunnot olisi seurakunnalle edullisin. Tosin, ero uudisrakennuksen vaihtoehtoihin on melko pieni näin pitkä aikaväli huomioon ottaen.



**Kuvaaja 2.** Vaihtoehtojen kumulatiiviset kustannukset

Sekä elinkaarikustannuslaskelmissa että kumulatiivisten kustannusten laskennassa on käytetty seuraavia olettamuksia:

#### **VE1 - nykyisen seurakuntatalon kevyt korjaus**

Rakennukseen kohdistuu 10 vuoden kuluttua uusi, kustannuksiltaan kevyttä korjausta vastaava korjaus. Rakennuksen jäännösarvoksi on määritetty 0 euroa, eli käytännössä jäännösarvo kattaa purkukustannukset ja vastaa tontin arvoa.

#### **VE2 - nykyisen seurakuntatalon peruskorjaus**

Seurakuntatalon jäännösarvoksi on laskettu 50 % investointikustannuksesta. VE2A -vaihtoehto kuvaa koko rakennuksen peruskorjausta seurakunnan toiminnan tarpeisiin. VE2B -vaihtoehto kuvaa tilannetta, jossa rakennus peruskorjataan ja rakennuksesta varataan 1000 m<sup>2</sup> seurakunnan toiminnoille ja 750 m<sup>2</sup> asuntoja varten. Asuntoja tulisi 15 kappaletta, ja niiden keskimääräinen koko olisi 50 m<sup>2</sup>. Vuokran suuruudeksi on oletettu 12 e/m<sup>2</sup>. Seurakunnan toiminnoille on varattu suurempi ala kuin uudisrakennusvaihtoehdossa, koska nykyiset rakenteet saattavat heikentää tilankäytön tehostamisen mahdollisuutta. Lisäksi asuntojen käytävät vievät osan tästä 1000 m<sup>2</sup> alasta.

#### **VE3 - uuden seurakuntatalon rakentaminen**

Vaihtoehto 3 kuvaa uuden seurakuntatalon rakentamista. VE3A kuvaa rakentamista nykyisen seurakuntatalon paikalle, VE3B viereiselle tontille, ja VE3C rakentamista viereiselle tontille ja seurakuntatalon yhteyteen rakennetaan kolme vuokrattavaa asuntoa. Asuntojen koko on 55 m<sup>2</sup> ja vuokran suuruus 12 e/m<sup>2</sup>. Näiden vaihtoehtojen jäännösarvoksi on laskettu 50 % investoinnin kustannuksesta ilman nykyisen rakennuksen purkukustannuksia.

### **4.4. Vuokraustoiminnan verotus**

Kun tarkastellaan eri investointimahdollisuuksia vuokraustoiminnan näkökulmasta, voidaan pitää tarkoituksenmukaisena kannattavuuden ja riskienhallinnan näkökulmasta, että seurakunta ei rakenna lisäneliöitä (*neliöitä, joita oma toiminta ei tarvitse, tai neliöitä, joita ei muuten harkittaisi rakennettavan*) vuokratuottojen toiveissa. Sen sijaan seurakunnan kannattaa pyrkiä vuokraamaan ulospäin sellaista tilaa, joka seurakunnalla jo on, tai joka tulisi joka tapauksessa seurakunnalla olemaan toiminnan tarpeista johtuen: yksi selkeä esimerkki tällaisista tiloista on sali- ja kokoustilat.

Edellä esitetty antaisi viitteitä siitä, että kyseisen tilakokonaisuuden osalta seurakunnan vuokraustoiminnan pääsääntöinen painopiste olisi ns. tilapäisvuokrauksessa. Tämän puitteissa seurakunnalla voisi olla tiettyjen ehtojen täytyessä mahdollisuus verotuksessa tehtäviin vähennyksiin. Voimassa olevan verotuskäytännön ja -ohjeistuksen mukaisesti esimerkiksi yksityisluontoisiin tilaisuuksiin, kuten muistotilaisuudet tai syntymäpäiväjuhlat, tilapäisesti vuokratut salitilat tulee vuokrata arvonlisäverollisina eteenpäin, mistä seuraa verotuksen

symmetria -periaatteen mukaisesti se, että seurakunnalla voi olla vähennysoikeus näiltä osin menoihin sisältyvästä arvonlisäverosta.

Kiinteistömuotoisen tilavuokrauksen osalta on myös huomioitava, että kyseessä olevat vuokratuotot ovat myös tuloverotuksen alaisia, ja näin ollen tulonhankkimisesta johtuvat menot voivat olla vähennyskelpoisia myös seurakunnan tuloverotuksessa. Epävarmuuden vuoksi tässä selvityksessä esitetyissä laskelmissa ei ole voitu huomioida edellä mainittuja verovaikutuksia, mutta niiden olemassaolo on hyvä tunnistaa seurakunnan juoksevassa taloushallinnossa ja kirjanpidossa verovuositain.

## 5. Tarpeelliset jatkoselvitykset

Jatkoselvitysten tarve riippuu valittavasta vaihtoehdosta. Mikäli nykyinen rakennus päätetään korjata eli valitaan joko vaihtoehto 1 tai 2, tulee rakennuksessa tehdä vielä tarkempia kuntotutkimuksia korjauslaajuuden määrittämiseksi sekä asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Rakennuksesta on tehty kuntotutkimus vuonna 2017, mutta koska tämän jälkeen ei ole toteutettu merkittäviä korjaustoimenpiteitä, ovat jo tutkimuksessa havaitut vauriot voineet laajentua sekä uusia vaurioita ja vikoja ilmaantua.

Mikäli seurakunta valitsee vaihtoehdon 3 tai jonkin muun vaihtoehdon, jossa nykyinen rakennus puretaan, tulee myös tällöin rakennuksessa tehdä asbesti- ja haitta-ainekartoitus, jotta purkaminen voidaan suorittaa turvallisesti ja säädösten mukaisesti. Lisäksi tulee tehdä purkumateriaaliselvitys purku-urakan kilpailuttamiseksi.

Vaihtoehto 4 eli Akaan seurakuntatalon nykyisten toimintojen siirtäminen joko seurakunnan muihin tiloihin, vuokratiloihin tai muuhun hankittavaan kiinteistöön edellyttää myös jatkoselvityksiä erityisesti valittavan kohteen elinkaarikustannusten osalta. Myös tilojen soveltuvuutta seurakunnan toimintojen tarpeisiin on myös tutkittava tarkemmin.

Mikäli seurakunta päättää hankkia tilat vuokraamalla ne kaupungilta, eli valitsee vaihtoehdon 6, vuokrasopimuksen ehtoja ja vaihtoehdon elinkaarikustannuksia sekä hankkeen aikataulua tulee selvittää vielä tarkemmin.

Seurakunnassa on pohdittu myös Akaan kirkon monikäyttöisyyden lisäämistä, jolloin erilliselle seurakuntatalolle ei välttämättä olisi tarvetta. Tästä vaihtoehdosta on tehty jatkoselvitys.

## 6. Yhteenveto

Akaan seurakuntatalon merkittävät korjaustarpeet, heikko tilatehokkuus sekä korkeat ylläpitokustannukset ovat johtaneet tarpeeseen selvittää seurakuntatalon tulevaisuutta. Nykyisen seurakuntatalon käytön ei voida arvioida olevan enää täysin terveellistä ja turvallista. Tässä raportissa on tutkittu erilaisten vaihtoehtojen investointi-, ylläpito-, ja elinkaarikustannuksia. Vertailtuja vaihtoehtoja ovat nykyisen rakennuksen kevyt korjaus, nykyisen rakennuksen peruskorjaus sekä uudisrakennus. Myös vuokratilojen rakentamisen ja vuokraustoiminnan kannattavuutta näihin kiinteistöihin on tutkittu. Lisäksi on selvitetty vaihtoehtoa tilojen hankkimisesta muusta kiinteistöistä vuokraamalla tai ostamalla, sekä toimintojen siirtämistä seurakunnan muihin tiloihin.

Tässä raportissa on selvitetty myös nykyisen seurakuntatalon tiloja sekä seurakunnan toimintaa ja tilatarpeita. Nykyisen seurakuntatalon tilatehokkuutta pystyttäisiin peruskorjauksessa parantamaan, mutta etenkin uudisrakennusvaihtoehdossa tilat voitaisiin suunnitella tehokkaiksi. Myös monikäyttöisyys ja muunneltavuus sekä varautuminen tulevaisuudessa muuttuviin tilatarpeisiin on tärkeää huomioida seurakunnan tilojen suunnittelussa. Tilojen toimivuus ja viihtyisyys on tärkeää, koska se mahdollistaa seurakunnan tarkoituksenmukaiset toiminnot.

Vaihtoehtojen kustannuksia vertailtaessa on huomioitava se, että kalliit investoinnit väijäämättä johtavat joistakin muista seurakunnan tiloista luopumiseen talouden tasapainottamiseksi. Akaan seurakunta omistaa lukuisia kiinteistöjä, ja tämän kiinteistömassan ylläpito ja korjaaminen aiheuttaa jatkuvia merkittäviä kustannuksia. Näistä syistä erityisesti vähäisellä käytöllä olevista sekä huonokuntoisista rakennuksista luopumista on syytä harkita. Akaan seurakuntatalon kohdalla on siis pohdittava myös rakennuksesta luopumista ja toimintojen siirtämistä muihin tiloihin.

### 6.1 Suositeltavat vaihtoehdot

Tämän selvityksen perusteella, elinkaarikustannukset, tilojen soveltuvuus toiminnoille sekä erilaiset riskit huomioiden, suositeltavina vaihtoehtoina voidaan pitää uuden seurakuntatalon rakentamista (VE3), toimintojen siirtämistä seurakunnan muihin tiloihin (VE4), sekä mahdollisesti tilojen vuokraamista kaupungilta (VE6). Tähän viimeiseen vaihtoehtoon liittyvien tilojen rakentaminen on vasta suunnitteluasteella, joten vaihtoehdon kustannuksiin, kannattavuuteen ja riskeihin liittyy paljon epävarmuutta. Vaihtoehto 4 osalta on selvitetty tarkemmin Akaan seurakuntatalon toimintojen siirtämistä Viialan seurakuntataloon. Tämän vaihtoehdon kannattavuutta tukee se, että kirkon yhteydessä olevan seurakuntatalon tilat ovat jo valmiiksi hyvin soveltuvia Akaan seurakuntatalon toiminnoille. Viialan seurakuntatalo on peruskorjauksiässä, ja sen tilojen käyttö ei ole tehokasta. Koska seurakuntatalo on kirkon yhteydessä, ei siitä ole todennäköisesti mahdollista luopua, ja näin ollen rakennus on lähitulevaisuudessa peruskorjattava. Tässä yhteydessä melko pienillä lisäkustannuksilla tilat voisi suunnitella paremmin myös Akaan seurakuntatalosta siirtyviä toimintoja palvelevaksi.

### 6.1.1 Uuden seurakuntatalon rakentaminen

**Elinkaarikustannuksiltaan** edullisimmat vaihtoehdot seurakuntatalon tulevaisuudesta ovat uuden seurakuntatalon rakentaminen (VE3) sekä nykyisen rakennuksen peruskorjaus ja tässä yhteydessä vuokrattavien asuntojen rakentaminen rakennukseen (VE2B). Elinkaarikustannustarkastelua ei ole tehty vaihtoehdolle 4, jossa toiminnot siirrettäisiin Viialan seurakuntataloon.

Investointikustannuksiltaan VE2B on lähes 60 % (1,8 M€) kalliimpi kuin uudisvaihtoehto VE3, lisäksi peruskorjausvaihtoehtoon 2B liittyy huomattavasti enemmän riskejä niin investointikustannuksiin kuin vuokraustoiminnan tuottoihinkin liittyen. Uusi rakennus (VE3) olisi merkittävästi pienempi kuin nykyinen rakennus, joten ylläpitokustannukset ja niihin liittyvät kustannusten nousuriskit olisivat selvästi nykyistä matalammat. Nykyiseen rakennukseen liittyvät riskit, terveellisyys, ja investointi- sekä elinkaarikustannukset huomioiden suositeltavana vaihtoehtona voidaan pitää uuden Akaan seurakuntatalon rakentamista (VE3). Tämän vaihtoehdon investointikustannukset ovat kuitenkin niin korkeat, että todennäköisesti joistakin seurakunnan muista kiinteistöistä tulisi luopua tai niiden ylläpidosta karsia.

### 6.1.2 Toimintojen siirtäminen Viialan seurakuntataloon

Akaan seurakuntatalon toimintojen siirtäminen Viialan seurakuntataloon voisi seurakunnan talouden näkökulmasta olla kannattavin vaihtoehto huomioiden se, että seurakunta omistaa jo ennalta kiinteistön, eikä hankinnasta aiheutuisi kuluja. Viialan seurakuntatalo on tehdyn kiinteistötekniikan talous- ja tarvesuunnitelman mukaan Akaan seurakuntataloa huomattavasti paremmassa kunnossa ja sille on tehty korjaustoimenpiteitä liittyen esimerkiksi talotekniikkaan ja riskirakenteisiin. Tehtyjen korjaustoimenpiteiden osalta voidaankin todeta, että Viialan seurakuntatalo on taloteknisesti vähintään tyydyttävässä kunnossa ja runkorakenteiltaan hyvässä kunnossa.

Jotta Akaan seurakuntatalolta siirrettävät toiminnot saataisiin siirrettyä Viialan seurakuntataloon, tulisi Viialan seurakuntatalolle tehdä tarvittavat tilamuutokset. Samanaikaisesti korjaamattomien rakennusosien osalta olisi luontevaa tehdä perusparannus. Vaikka seurakuntatalon toiminnan siirtämisestä aiheutuu suoria remonttikustannuksia, olisivat nämä kustannukset huomattavasti kokonaan uuden seurakuntatalon rakennusurakkaa tai Akaan seurakuntatalon korjausurakkaa pienemmät. Lisäksi koska Viialan seurakuntatalo sijaitsee kirkon kanssa samassa rakennuksessa, voitaisiin kirkkoon mahdollisesti tehdä tarvittavia muutostöitä samojen korjaustöiden yhteydessä. Tällöin osaan kuluista voitaisiin todennäköisesti saada kirkkohallituksen avustusta. Samalla saataisiin pienennettyä rakentamisen neliömääriä kokonaiskustannuksia, sillä korjattava kokonaisuus olisi suurempi.

Jos seurakunta päätyy siirtämään Toijalan toimintonsa Viialan seurakuntataloon, päättyvät Akaan seurakuntatalosta aiheutuvat juoksevat kustannukset välittömästi Akaan seurakuntatalon purkamisen päätteeksi. Akaan seurakuntatalon purkamisen yhteydessä aiheutuu kuitenkin myös

välillisiä rakennuskustannuksia, sillä esimerkiksi Akaan kirkon lämmitysjärjestelmä tulee miettiä ja rakentaa osin uudestaan (nyt kaukolämpölinja yhteydessä seurakuntataloon). Toisaalta vuotuisten säästöjen kautta seurakunta tulisi pitkässä juoksussa säästämään Akaan seurakuntatalon osalta sekä remonttikustannukset että ylläpitokustannukset, joten seurakunnan voimavaroja olisi mahdollista käyttää myös muihin kiinteistöihin ja niiden ylläpitoon. Koska Akaan seurakuntatalon purkamisen jälkeen Toijalaan ei jäisi seurakuntataloa, on Akaan kirkon monikäyttöisyyden lisäämistä käsitelty erillisessä selvityksessä.



**Liitteet**

- 1) Viialan seurakuntatalon kiinteistötekniinen talous- ja tarvesuunnitelma 5.5.2023
  - 1.1 Viialan seurakuntatalon PTS 5.5.2023
- 2) Akaan kirkon monikäyttöisyys selvitys 28.11.2022