

# SKENAARIOSELVITYS

LEMPÄÄLÄN SEURAKUNTA

LEMPOISTEN SEURAKUNTATALON TULEVAISUUS



LEMPÄÄLÄN<sup>†</sup>  
SEURAKUNTA



## Käytetyt termit

E-luku	Rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku
Elinkaarikustannus	Omistamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja käytöstä poistamisesta aiheutuvat kustannukset
Energiatehokkuus	Energian kulutuksen vähentämistä tai parempaa tehokkuutta samalla energiamäärällä
Investointikustannus	Rahamäärää, jotka ovat hankkeen toteutumisen seurauksena maksettaviksi tulevia kustannuksia
Korjausaste	Prosenttiluku, joka kertoo korjaustoimenpiteiden kustannukset suhteessa uuden rakennuksen hankintahintaan
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
Peruskorjaus	Rakennus tai rakennuksen tila korjataan uutta vastaavaksi
Pitoaika	Ajanjakso, jossa investoinnin tuottoja ja kustannuksia tarkastellaan
Rakennuksen vaippa	Rakennusosat, jotka erottavat eri lämpöiset tilat ulkoilmasta, maaperästä tai lämmittämättömästä tilasta
Tilaohjelma	Tilaohjelmassa määritellään rakennuksen tilojen tarpeet ja pinta-alat

Käytetyt termit.....	1
1 Hanketiedot.....	4
1.1 Kohdetiedot.....	4
1.2 Tilaaaja .....	4
1.3 Tarveselvityksen laatija .....	4
2 Nykytilanne .....	6
2.1 Perusteet skenaarioselvityksen laatimiselle .....	6
2.2 Lempoisten seurakuntatalon tekniset perustiedot.....	6
2.3 Energiankulutus nykyisessä seurakuntatalossa .....	7
2.4 Lempoisten seurakuntatalon rakenne- ja kosteustekninen kunto .....	7
2.5 Nykyisen toiminnan ja tilojen tarkastelu .....	8
2.6 Kirkko- ja seurakuntataloalueen tarpeelliset toiminnot .....	8
2.7 Aikaisemmin tarkastellut vaihtoehdot.....	9
3 Kirkkotilojen käytön hyödyntäminen seurakuntakeskuksen tukena.....	10
4 Huoltorakennuksen rakentaminen .....	13
5 Vaihtoehtovertailu toiminnan sijoittamiselle tulevaisuudessa .....	14
5.1 Vaihtoehto 1, seurakuntatalon laaja peruskorjaus.....	14
5.1.1 Laajan peruskorjauksen kustannukset.....	16
5.1.2 Laajan remontin plussat ja miinukset sekä vaikutukset.....	17
5.1.3 Kirkkotilojen ja mahdollisten muiden tilojen hyödyntämisen arviointi vaihtoehdossa 1 .....	17
5.2 Vaihtoehto 2, seurakuntasalisiiven peruskorjausskenaario, tilamuutokset ja näiden eri variaatiot 18	
5.2.1 Vaihtoehto 2 A, seurakuntatalon peruskorjaus ja tilamuutokset säilytettävältä osalta.....	18
5.2.2 Vaihtoehto 2 B, seurakuntatalon peruskorjaus ja tilamuutokset säilytettävältä osalta sekä kirkon hyödyntäminen seurakuntatalon tukena.....	21
5.2.3 Vaihtoehtojen 2 A ja 2 B plussat ja miinukset.....	22
5.3 Vaihtoehto 3, nykyisten tilojen purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella .....	23
5.3.1 Vaihtoehto 3 A, Laajempi uudisrakennusvaihtoehto.....	23
5.3.2 Vaihtoehto 3 B, Kirkkoa ja muita tiloja maksimaalisesti hyödyntävä, suppeampi uudisrakentaminen ...	24
5.3.3 Vaihtoehdon 3 plussat ja miinukset.....	25
6 Kustannus- ja elinkaarivertailu.....	27
6.1 Energiankulutuksen vertailu .....	27
6.2 Kustannusvertailu rakentamisen osalta.....	27

6.3	Vaihtoehtojen elinkaarikustannusvertailu.....	28
7	Vaihtoehtojen toimenpideaskelmerkit.....	30
7.1	Kaikkia hankkeita koskevat askelmerkit ja konsultit.....	30
7.2	Korjaushankkeita koskevat askelmerkit.....	31
7.3	Purkuhankkeita koskevat askelmerkit .....	31
7.4	Uudisrakennushankkeita koskevat askelmerkit.....	31
7.5	Kaavoitus.....	32
7.6	Väistötilat .....	32
8	Yhteenveto, toimenpidesuosituksset.....	33

## **1 Hanketiedot**

### **1.1 Kohdetiedot**

Lempoisten seurakuntatalo, Lempäälän seurakuntatalo  
Kirkkopolku 1  
37500 Lempäälä

### **1.2 Tilaaja**

#### **Talousjohtaja**

Kati Nieminen  
puh. 050 544 3064  
[kati.nieminen@evl.fi](mailto:kati.nieminen@evl.fi)

#### **Kiinteistöpäällikkö**

Karri Koivusilta  
puh. 040 649 5440  
[karri.koivusilta@evl.fi](mailto:karri.koivusilta@evl.fi)

### **1.3 Tarveselvityksen laatija**

FinProma Oy  
Ratinankuja 1  
33100 Tampere

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

Lauri Tuohimaa, Projektipäällikkö  
puh. 045 136 3586  
[lauri.tuohimaa@finproma.fi](mailto:lauri.tuohimaa@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)

## 2 Nykytilanne

### 2.1 Perusteet skenaarioselvityksen laatimiselle

Lempäälän keskustassa sijaitsevalle Kirkonmäelle on sijoitettu useita seurakunnan kannalta kriittisiä toimintoja ja näitä tukevia rakennuksia. Alueella sijaitsee Lempäälän Pyhän Birgitan kirkon lisäksi Lempoisten seurakuntatalo. Nämä rakennukset yhdessä muodostavat alueelle seurakunnan kannalta oleellisen keskittymän, jolloin seurakunta voi keskittyä sujuvasti ydintoimintoihinsa yhtenäisellä ja saavutettavalla alueella.

Seurakuntatalossa esiintyy kuitenkin tehtyjen tutkimusten, rakennuksen iän ja työntekijöiden havaintojen perusteella laajoja peruskorjaustarpeita. Lisäksi rakennus ei täysin vastaa nykyistä käyttötarvetta, eikä tiloja koeta kovinkaan muuntojoustaviksi. Jotta kirkonmäki vastaisi seurakunnan tarpeeseen myös jatkossa, on seurakunta päättänyt käynnistää skenaarioselvityksen siitä, kuinka aluetta voitaisiin kehittää Lempoisten seurakuntatalon ja mahdollisesti myös kirkon osalta. Pääpaino eri skenaarioissa keskittyy kuitenkin käsittelemään seurakuntataloa sen tarjoamien toimintojen kautta. Skenaarioselvityksen on tarkoitus antaa vastauksia erilaisten vaihtoehtojen kautta, jonka perusteella seurakunta voi päättää tulevaisuuden tavoitteista ja askelmerkeistä tavoitteen täyttämiseksi.

Seurakuntatalo on osa Lempäälän kirkon ympäristöä, joka on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016, Pirkanmaan liitto 2016). Rakennuksella on Lempäälän keskustan osayleiskaavassa (2010) suojelumerkintä sr-1, ja kaavamääräyksen mukaan rakennuksissa tehtävien korjaus- ja muutostöiden sekä ympäristön uudisrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuskannan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

### 2.2 Lempoisten seurakuntatalon tekniset perustiedot

Lempoisten seurakuntatalo sijaitsee Lempäälän keskustassa osoitteessa Kirkkopolku 1, 37500 Lempäälä. Rakennus on valmistunut alun perin 1963 ja sen on suunnitellut arkkitehti Erkko Virkkunen. Rakennus on kaksikerroksen ja se on rakennettu osittain rinteeseen. Rakennukseen on tehty *Arkkitehtitoimisto Mikko Suominen Oy:n* laatiman rakennushistoriaselvityksen mukaan tilamuutoksia vuosina 1985 (asuntoja muutettu toimistotiloiksi), 1991 (B-siiven muutostyöt) ja 1992 (A-siiven muutostyöt) sekä peruskorjaus seurakuntasalisiipeen 1993–1994, jolloin on tehty urakka-alueelle tilamuutoksia. Vuoden 1992 yhteydessä on tehty toimenpidealueen tiloihin ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmien remontointia.

Lähtötietojen perusteella ainoastaan A-siiven muutostöiden yhteydessä on tehty taloteknisiin järjestelmiin liittyviä saneeraustoimenpiteitä. Käytännössä rakennuksen talotekniset järjestelmät voidaankin olettaa pääosin alkuperäisiksi tai olevan käyttökänsä päässä.



Rakennuksen kokonaispinta-ala on noin 1 750 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Energiankulutus nykyisessä seurakuntatalossa

Skenaarioselvityksen pohjatiedoiksi on toimitettu seurakunnan toimesta seuraavat energiankulutustiedot. Sähkönkulutuksessa on tapahtunut selvää laskua vuosien 2019–2022 välillä, johon syynä lienee rakennuksen osittainen käytöstä poistaminen ja työntekijöiden sijoittaminen väistötiloihin. Veden ja kaukolämmön kulutustiedot ovat pysyneet tarkastelujaksolla suhteellisen tasaisina, huomioiden kuitenkin vähäisemmän käytön vuosina 2020–2021 (korona-aikainen etätyöaika).

vuosi	sähkö	kaukolämpö	vesi
2019	103 000 kWh	450 700 kWh	182 m <sup>3</sup>
2020	98 188 kWh	404 100 kWh	143 m <sup>3</sup>
2021	85 980 kWh	490 600 kWh	139 m <sup>3</sup>
2022	68 443 kWh	453 000 kWh	163 m <sup>3</sup>

## 2.4 Lempoisten seurakuntatalon rakenne- ja kosteustekninen kunto

Ramboll Finland Oy on tehnyt vuonna 2017 kohteelle rakenne- ja kosteusteknisen kuntoarvion. Taustalla kuntoarvion tekemiseen on ollut käyttäjien huoli rakennuksen sisäilmanlaadusta. Lisäksi kohteella oli havaittu kosteudesta aiheutuneita ongelmia mm. alapohjassa ja parvekerakenteissa, joita oli osittain korjattu paikallisesti.

Rambollin tekemän tutkimuksen mukaan rakennukseen on tullut teettää välittömästi seuraavat toimenpiteet:

- *Alapohjan lämmöneristämättömien osien korjaaminen kosteusteknisesti paremmin toimiviksi. Vaihtoehtoisesti alapohja voidaan tiivistyskorjata, jos korjaukselta ei edellytetä pitkää käyttöikää*
- *Kellarikerroksen ulkoseinien puurakenteisten höyrynsuluttomien rakenteiden korjaaminen siten, että sisäpintaan asennetaan höyrynsulkukerros.*
- *Kellarikerroksen tiilirakenteisten ulkoseinien sisäpinnan tiilimuurin ja liitosten pinnoittaminen ilmatiiviillä pinnoitteella*
- *1. Kerroksen pohjois- ja itäisivulla sijaitsevien tiili-villa-tiili- ulkoseinien sisäpinnan tiilimuurin pinnoittaminen ilmatiiviillä pinnoitteella*
- *Ikkunoiden liitosten tiivistäminen ilmatiiviiksi*
- *Vesikatteen vaurioiden korjaaminen ja läpivientien tiivistäminen*
- *Vesikaton sadevedenpoiston sulanapitokaapeleiden korjaaminen*
- *Kattovesien poisjohtamisen korjaaminen rakennuksen viereltä*



*Mahdollisten tiivistyskorjausten yhteydessä tulee tarkastella ilmanvaihdon toiminta sekä tasapainottaa ja säätää ilmamäärät korjausten kannalta optimaaliksi.*

Seurakunnalta saatujen lähtötietojen perusteella rakennukseen on teetetty pienimmät välittömät toimenpiteet, kuten ikkuna- ja rakennetiivistykset. Lisäksi Rambollin raportissa on annettu toimenpidesuosituksia rakennuksen saattamiseksi käyttökuntoon ja niihin vaadittavat suunnittelutoimenpiteet.

- *Kellarikerroksen tiilirakenteisten ulkoseinien uusiminen*
- *1. Kerroksen pohjois- ja itäsivulla sijaitsevien tiili-villa-tiili ulkoseinien uusiminen*
- *Maanvastaisten seinärakenteiden uusiminen*
- *Alkuperäisten ikkunoiden ja ovien uusiminen*
- *Vesikattorakenteiden uusiminen*
- *Salaojituksen ja hulevesijärjestelmän uusiminen*
- *Maanpinnan kallistusten muotoilu ja sadevesikaivojen uusinta*
- *Kaikkien ulkoseinien lisälämmöneristäminen*
- *Yläpohjan lämmöneristyksen ja tuulettuvuuden parantaminen*

Raportissa on todettu, että rakennus on saavuttanut jo raportin laatimishetkellä teknisen käyttöikänsä. Seurakunnan tuleekin huomioida, että em. raportti on jo kuusi vuotta vanha, eikä pieniä korjaustoimenpiteitä suurempaa peruskorjausta kohteelle ole edelleenkään tehty. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ainakin rakennuksen talotekniset järjestelmät, monet rakenneosat ja tilapinnat vaatisivat täydellistä uusimista.

## **2.5 Nykyisen toiminnan ja tilojen tarkastelu**

Lempoisten seurakuntatalo jakautuu seurakuntasaliin ja asuntosiipeen, jonka asunnot on myöhemmin muutettu pääosin toimistotiloiksi. Asuntosiipi on pääosin poistettu käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi. Seurakuntatalon merkittävimpiä tiloja toimintojen kannalta on 130 henkilön seurakuntasali, valmistuskeittiö, toimistotilat, kerhotilat, partiotila ja kokoustilat.

## **2.6 Kirkko- ja seurakuntataloalueen tarpeelliset toiminnot**

Kirkko ja seurakuntatalo sijaitsevat Lempäälässä keskeisellä, hyvin saavutettavalla paikalla. Tulevaisuudessa olisikin tärkeää säilyttää tietyt toiminnot tällä alueella. Tällaisia tarpeellisia toimintoja ja niihin liittyviä tiloja ovat:

- Noin 100 henkilön sali kirkollisia toimituksia, juhlia, kokouksia ja muita kokoontumisia varten
- Keittiö, joka olisi kooltaan nykyisen seurakuntatalon keittiötä vastaava. Tämä keittiö olisi vapaaehtoisten käytössä ja palvelisi myös seurakuntasalissa järjestettäviä tilaisuuksia.

- Lasten kerhotilat ja mahdollisesti partiokolo
- Diakoniavastaanotolle tila ja hiljainen huone sielunhoitoa ja muita tapaamisia varten
- Nuorisotila
- Seurakuntatoimisto, jossa työpisteet seitsemälle henkilölle
- Monikäyttöinen työskentelytila kuudelle henkilölle.

## 2.7 Aikaisemmin tarkastellut vaihtoehdot

Lempäälän seurakunta on tarkastellut eri vaihtoehtoja seurakuntatalon kehittämiseksi.

Merkittävimmät vaihtoehdot ja pisimmälle viedyt vertailut on kirjattu alle:

- Vuonna 2021 on laadittu arkkitehtiluonnos, jossa seurakuntasalisiipeen tehdään tilamuutoksia ja asuntosiipi puretaan ja sen tilalle rakennetaan laajennusosa. Laajennusosa on massaltaan samaa kokoluokkaa kuin nykyinen asuntosiipi.
- Helmikuussa 2023 on arvioitu kahden seurakuntatalon skenaarion kustannuksia.
  - Ensimmäinen vaihtoehto oli seurakuntasalisiiven peruskorjaus ja tilamuutokset sekä asuntosiiven purku ja sen tilalle rakennettava laajennusosa. Tämä vaihtoehto pohjautuu vuonna 2021 tehtyyn arkkitehtiluonnokseen.
    - Selvityksessä seurakuntasalisiiven korjauksen, asuntosiiven purkamisen ja laajennusosan rakentamisen kustannuksiksi on arvioitu 8,2 miljoonaa euroa (sis. alv 24 %).
  - Toisena vaihtoehtona on tarkasteltu nykyisen rakennuksen purkamista ja sen tilalle rakennettavaa, kiinteistömassaltaan suunnilleen samansuuruisia uudisrakennusta, jonka tilaluettelo pohjautuu myös vuonna 2021 laadittuun luonnokseen.
    - Kokonaan uuden rakennuksen ja nykyisen rakennuksen purkamisen kustannuksiksi on arvioitu 9,9 miljoonaa euroa (sis. alv 24 %)
- Kirkkotilan laajemman hyödyntämisen selvittäminen on käynnistetty helmikuussa 2023.





Lehterien laajempi käyttöönotto edellyttäisi hissien rakentamista, jotta tilat olisivat kaikille saavutettavissa. Hissin rakentaminen olisi tärkeää etenkin kerhotilojen käytön kannalta.

Urkuparvelle voitaisiin rakentaa monikäyttöisiä ja hiljaisia työskentelypisteitä. Urkujen käytön aikana tiloista ei kuitenkaan saa hiljaisia. Tilat soveltuisivat parhaiten satunnaiseen käyttöön, mutta eivät kuitenkaan pysyviksi työskentelypisteiksi. Urkuparvella on jo nyt kanttorin työpiste. Lehterille olisi mahdollista sijoittaa hyvinkin suurelle määrälle työpisteitä. Kirkossa työskentelevät voisivat hyödyntää mahdollisia seurakuntatalon sosiaali- ja taukotiloja, sillä rakennukset sijaitsevat hyvin lähellä toisiaan. Lehterin olisi tarkoituksenmukaista myös jatkossa palvella urkutilana.

Kirkon tiloihin sopisi parhaiten hengellinen toiminta kuten sielunhoito, musiikkitoiminta ja kokoukset. Nykyisen seurakuntatalon toiminnoista huonosti kirkkoon soveltuisivat partiotoiminta ja diakoniatilat, sillä ne vaativat usein lähelleen keittiön tai muuta kylmäsäilytystilaa. Myös nuorisotila voi olla huonosti kirkkoon sovitettavissa.

Kirkon laajempaan käyttöön liittyy monia haasteita, mutta myös mahdollisuuksia. Kirkon laajempi käyttö tukisi seurakunnan perustehtävän toteutumista todistaen seurakunnan uskosta ja arvoista "Ovet auki" -strategian mukaisesti.

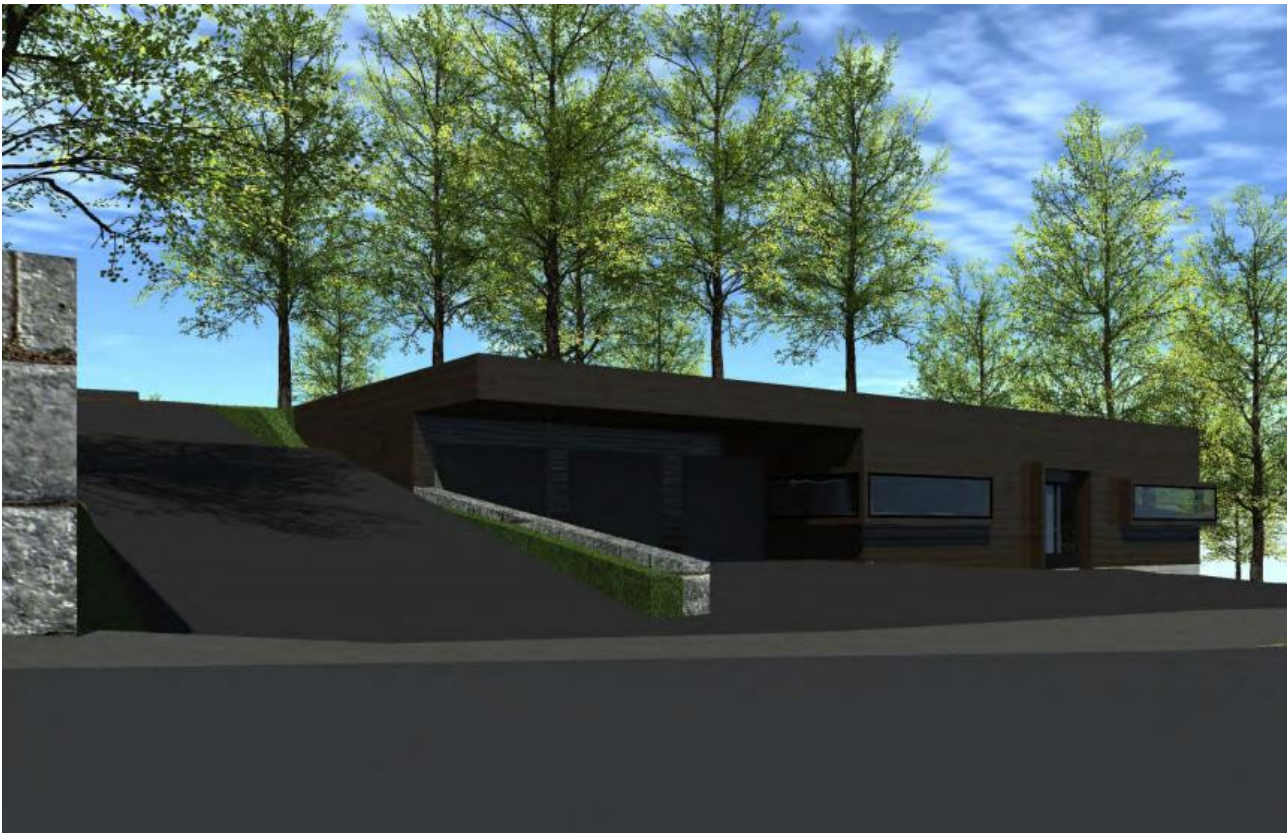


## 4 Huoltorakennuksen rakentaminen

Seurakunta on hahmotellut hautausmaan toimintaa tukemaan huoltorakennuksen rakentamista yhteistyössä Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy:n kanssa vuoden 2021 aikana. Suunnittelu on hankesuunnitteluasteella, eikä tilojen rakentamisesta ole vielä päätetty.

On kuitenkin tunnistettu, että huoltorakennuksen rakentaminen muodossa tai toisessa on välttämätöntä ja sen sijaintipaikaksi on kaavioitu hautausmaan ulkopuolista aluetta Sirvalahdentien eteläpuolella. Huoltorakennuksen kooksi on luonnoksissa arvioitu 174,5 brm<sup>2</sup>. Huoltorakennuksen rakentaminen sisältyy jokaiseen eri skenaarioon, mutta koska sen kustannusvaikutus on sekä investointi että käyttö- ja huoltokustannusten osalta sama, ei sen vaikutusta huomioida vaihtoehtojen elinkaarivertailussa.

Huoltorakennuksen rakentaminen vapauttaa seurakunnan muita tiloja tehokkaampaan käyttöön. Huoltorakennuksen rakentamiskustannuksiksi arvioidaan noin 538 704 euroa alv 0 % (667 993 euroa alv 24 %). Rakennuksen korkeahko hankintahinta perustuu paljolti rakennuksen arkkitehtuuriin, maanmuokkaustöihin ja runsaisiin märkätiloihin. Rakennuskustannuksia voivat nostaa rakennuksen sijoituspaikka hautausmaan vieressä ja siihen mahdollisesti sisältyvät tutkimustyöt kaivuutöiden osalta.



**Kuva 3. Huoltorakennus Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy:n luonnostelemana**

## 5 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 tulisi 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.

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

Seuraavia vaihtoehtoja tullaan vertaamaan:

***Vaihtoehto 1 - Seurakuntatalon laaja peruskorjaus***

***Vaihtoehto 2 A - Seurakuntatalon peruskorjaus ja tilamuutokset salisiiven osalta, asuntosiiven purkaminen***

***Vaihtoehto 2 B - Seurakuntatalon peruskorjaus salisiiven osalta, kevyet tilamuutokset ja kirkon hyödyntäminen***

***Vaihtoehto 3 A - Seurakuntatalon purkaminen ja uuden seurakuntatalon rakentaminen***

***Vaihtoehto 3 B - Seurakuntatalon purkaminen, uuden suppeamman seurakuntatalon rakentaminen ja muiden seurakunnan tilojen hyödyntäminen***

Seurakunnan tulee tutkia sitä, miten mahdollinen uudisrakentaminen tai korjaustoimenpiteet saadaan maksettua. Uudisrakentamisen tai korjaamisen korkeat kustannukset saattavat johtaa siihen, että joistakin seurakunnan muista tiloista on luovuttava talouden tasapainottamiseksi.

### 5.1 Vaihtoehto 1, seurakuntatalon laaja peruskorjaus

Vaihtoehtona 1. tutkitaan nykyisen seurakuntatalon laajaa peruskorjaus- tai perusparannushanketta. Perusparannuksesta voidaan puhua, kun rakennus korjataan alkuperäistä teknisesti parempaan kuntoon. Esimerkiksi taloteknisten järjestelmien osalta perusparannuksen termi täytyy, sillä uudet talotekniset ratkaisut ovat alkuperäisiä huomattavasti kehittyneempiä ja



energiatehokkaampia. Laajassa peruskorjausvaihtoehdossa rakennukseen tullaan suorittamaan seuraavat toimenpiteet:

Ulkopuoliseen kosteusrasitukseen ja eristykseen liittyvät toimenpiteet Rambollin tuottaman raportin mukaisesti:

- Kellarikerroksen tiilirakenteisten ulkoseinien uusiminen
- 1. Kerroksen pohjois- ja itäisivulla sijaitsevien tiili-villa-tiili ulkoseinien uusiminen
- Maanvastaisten seinärakenteiden uusiminen
- Alkuperäisten ikkunoiden ja ovien uusiminen
- Vesikattorakenteiden uusiminen
- Salaojituksen ja hulevesijärjestelmän uusiminen
- Maanpinnan kallistusten muotoilu ja sadevesikaivojen uusinta
- Kaikkien ulkoseinien lisälämmöneristäminen
- Yläpohjan lämmöneristyksen ja tuulettuvuuden parantaminen

Samassa yhteydessä edeltävien kanssa on syytä tehdä korjaustoimenpiteitä laajemminkin sisältäen talotekniset järjestelmät sekä toiminnalliset muutokset.

Talotekniset parannukset:

- Käyttövesiputkien uusiminen kauttaaltaan
- Jätevesiputkiston uusiminen kauttaaltaan
- Lämmitysjärjestelmän uusiminen kauttaaltaan sisältäen pääte- ja lämmönjakolaitteet sekä lämmönjakokeskuksen
- IV-järjestelmän uusiminen automaatiolaitteineen kokonaisuudessaan
- Sähkötekniikan järjestelmien kokonaisvaltainen uusiminen sisältäen pää- ja ryhmäkeskukset, kaapeloinnit, valaisimet, katkaisijat, pistorasiat ja muut sähkölaitteet
- ATK-järjestelmät
- Murto-, kamera- ym. laitteistot

Tilamuutokset, tilojen parantaminen:

- WC-tilojen ja kylpyhuoneiden uusiminen eristyksineen ja kalusteineen
  - Myös LVI-kalusteet uusitaan
- Tilojen uudelleenjärjestely
- Tilojen muuntojoustavuuden parantaminen
- Rakennuksen tilamuutokset siten, että rakennuksen toiminnallisuutta saadaan parannettua

Käytännössä voidaankin todeta, että laajan peruskorjauksen piiriin kuuluu käytännössä kaikki rakennuksen runkoa, välipohjia ja muutamia muita rakenteita lukuun ottamatta. Näin ollen myös rakennuksen peruskorjaukseen liittyvien purkutöiden osuus voi muodostua rakennuksen kokonaan purkamista kalliimmaksi, sillä rakennuksessa on kuitenkin säilytettäviä rakenneosia, joita ympäröivät rakenteet tulee purkaa osin ilman suuria koneita. Lisäksi korjaustoimenpiteet tulee tehdä sääsuojattuna aina vesikaton rakentamiseen ja rakennuksen vaipan vesitiiviiksi saattamiseen saakka, joka lisää osaltaan rakentamisen kustannuksia.

Toisaalta Lempoisten seurakuntatalon laajaa peruskorjausta tukee alueen kaavoitustilanne. Seurakuntatalo on kaavamerkinnältään rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus, jota ei nykyisen asemakaavan *voimassaolon aikana* saa purkaa. Peruskorjauksen yhteydessä rakennus tulee saattaa lopuksi ulkoisesti sellaiseen (tai vastaavaan) ulkomuotoon, kuin se uutenakin on ollut. Mikäli kaavaa tulkitaan kirjaimellisesti, tietävät korjaustyöt alkuperäistä vastaavalla tavalla seurakunnalle suurta kustannuserää jo pelkästään esimerkiksi rakennuksen katon uusimisen osalta, sillä nykyisen seurakuntatalon katto on osittain uritettua kuparipeltiä, jonka hinta on noussut huomattavasti rakennusajasta.

### 5.1.1 Laajan peruskorjauksen kustannukset

*Turkoosi 11 Oy:n* vuoden 2023 helmikuussa laatiman tavoitehinta-arvion perusteella seurakuntatalon *salisiiven* korjaustoimenpiteet olisivat yhteensä arvonlisäverolliselta hinnaltaan noin 3 miljoonaa euroa. Laskelmissa arvioidaan remontoitavan alueen laajuudeksi 970 brm<sup>2</sup>. Korjausasteeksi muodostuu laskelman perusteella noin 66 %. Samalla korjausasteella ja koko rakennuksen laajuudella laskettuna korjaustyöt koko rakennukselle maksaisivat noin 5,4 miljoonaa euroa. Toisaalta asuntosiipi on asunto-osaa arviolta heikompi kuin, joten sen osalta korjausaste olisi luultavasti saliosaa suurempi. Lisäksi rakennukseen tulisi teettää myös toimintaa tukevia, ns. toiminnallisia muutoksia, joita laskennassa ei luonnollisesti ole otettu huomioon.

Helmikuussa 2023 tehty laskelma ei anna erillistä hintaa purkutöiden laajuudelle eikä laskelmaan ole juuri huomioitu riskiarviona hankevarauksia. Lisäksi kustannusarvio ei todennäköisesti riittäisi kattamaan vesikattoon tehtävien töiden osalta todellisia kustannuksia, sillä kustannuslaskentaohjelma ehdottaa kattorakenteiksi todennäköisesti kuparia halvempia materiaaleja.

Edeltävät huomiot sisältävä viitteellinen kustannusarvio koko rakennukselle alla taulukossa 1.

Kustannuslaji	Yhteensä alv 0 %	Yhteensä alv 24 %
1 Purkutyöt	300 000 €	372 000 €
2 Konsulttikustannukset	250 000 €	310 000 €
3 Rakennustekniset korjaustarpeet (vesikattorakenteet, seinärakenteet, lattiat- ja välipohjat ym.)	993 180 €	1 231 543 €
4 Ulkopuoliset työt (piha-alue)	40 000 €	49 600 €
5 Talotekniset korjaustarpeet (LVIAS- ja AV- sekä murtolaitteet ym.)	1 439 100 €	1 784 484 €
6 Tilamuutokset, toiminnalliset muutokset (sisältäen tilajärjestelyjen muutokset ja pintaremontoinnin)	1 055 250 €	1 308 510 €
7 Hankevaraukset	611 630 €	758 421 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>4 689 160 €</b>	<b>5 814 558 €</b>

**Taulukko 1. Laajan peruskorjauksen kustannusarvio jaettuna eri kustannuslajeille**

Osa rakennusteknisistä korjaustarpeista sisältyy toiminnallisiin muutoksiin, eikä niitä siten ole laskettu kahteen kertaan. Mikäli seurakunta ryhtyy laajaan peruskorjaushankkeeseen, tulisi seurakunnan varata hankkeelle vähintään noin 5,82 miljoonaa euroa. Hankkeen riskeihin tulee varautua suurella budjettivaruksella, sillä rakennustöiden yhteydessä voi löytyä sellaisia korjattavia rakenneosia, jotka voivat aiheuttaa laajojakin lisä- ja muutostyötarpeita.

### 5.1.2 Laajan remontin plussat ja miinukset sekä vaikutukset

- + Seurakunta saa uudistetun tutun rakennuksen, johon myös seurakuntalaiset löytävät
- + Asemakaavaan ei tarvita muutoksia
- + Rakennus säilytetään jälkipolville muistona 1960-luvun aikakauden rakennustyylistä
- + Korjausvelka kuitataan kerralla seurakuntatalon osalta ja rakennukselle ei kohdistu enää akuutteja suurempia korjaustarpeita
- + Kuntailme kohentuu, muttei kuitenkaan merkittävästi muutu
- + Tilojen terveellisyys, turvallisuus ja monikäyttöisyys paranevat
- + Rakennuksen energiatehokkuus paranee ja energiakustannukset laskevat
- + Tiloihin voi olla mahdollista rakentaa vuokralaisia varten vuokratiloja (joista on jo kylläkin aiemmin 90-luvulla luovuttu), toimistoja tai rakennuslupaprosessin kautta myös asuinhuoneistoja
- + Rakentamisen hiilidioksidipäästöt ovat hieman uudisrakentamista matalammat rakennusneliötä kohti
  - o Toisaalta, mikäli uudisrakennus on korjauskohdetta pienempi, voivat peruskorjaushankkeen hiilidioksidipäästöt kasvaa vaihtoehtoista suurimmiksi

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

- Suunnittelu- ja konsulttikustannukset korkeahkot, sillä rakennuksen peruskorjaus tulee suunnitella, toteuttaa ja valvoa huolella
- Hankkeen korjauskustannusten arviointi haastavaa ja lisä- ja muutostöiden konkretisoitumisen riski on korkea
- Seurakuntatalossa on käytetty alun perin laadukkaita materiaaleja, joiden hankintahinnat ovat nousseet huomasti esimerkiksi kattomateriaalin, kuparin, osalta
- Seurakunnalla on yhä tarpeisiinsa nähden liian suuri kiinteistö käytössään
- Elinkaarikustannukset suuremmissa rakennuksissa pienempiä vaihtoehtoja suuremmat
- Tilaa tontilta ei vapaudu muuhun toimintaan, esimerkiksi paikoitusalueiksi

### 5.1.3 Kirkkotilojen ja mahdollisten muiden tilojen hyödyntämisen arviointi vaihtoehdossa 1

Laajan peruskorjauksen jälkeen seurakunnalla ei ole pakottavaa tarvetta hyödyntää kirkkoa tai sen tiloja toiminnassaan. Tilat vastaavat todennäköisesti korjaustoimenpiteiden jälkeen hyvin käyttötärpeita ja tilaa voi olla jopa liikaa seurakunnan tarpeisiin nähden, huomioiden uudet muuntojoustavammat tilajärjestelyt.

## **5.2 Vaihtoehto 2, seurakuntasalisiiven peruskorjausskenaario, tilamuutokset ja näiden eri variaatiot**

Vaihtoehtoina 2 A ja 2 B tarkastellaan kahta erilaista vaihtoehtoa sille, mikäli seurakunta päätyy purkamaan seurakuntatalon asuntosiiven ja peruskorjaamaan ainoastaan seurakuntasalisiiven. Vaihtoehdossa 2 A ja 2 B toisistaan poikkeavaa on se, kuinka seurakunta kattaa purettavan tilan aiheuttaman tilatarpeen. Molempiin vaihtoehtoihin sisältyy rinnalle myös huoltorakennuksen rakentaminen.

Koska molemmissa edeltävissä variaatioissa yhteistä on seurakuntasalisiiven peruskorjaaminen, käsitellään se ensin omana vaihtoehtonaan, vaihtoehtona 2 A. Variaatiota 2 B käsittelevässä luvussa kerrotaan niistä lisäyksistä hankkeen hyötyihin, riskitekijöihin ja kustannuksiin, jotka vaikuttavat osaltaan seurakunnan päätöksentekoon.

### **5.2.1 Vaihtoehto 2 A, seurakuntatalon peruskorjaus ja tilamuutokset säilytettävältä osalta**

Vaihtoehdossa 2 A seurakuntasalisiipi peruskorjataan ja siihen tehdään tilamuutoksia. Asuntosiipi puretaan. Lempoisten seurakuntatalon rakennushistoriallisen selvityksen mukaan asuntosiipeen eri aikoina tehdyt muutokset ovat heikentäneet tämän osan rakennushistoriallista arvoa, lisäksi erityisesti asunto-osassa on koettu sisäilmaongelmia. Myös maakuntamuseo on lausunnossaan todennut asuntosiiven purkamisen olevan mahdollista. Seurakuntasalisiiven säilyneisyydellä ja rakennusajalleen tyypillisellä arkkitehtuurilla nähdään kuitenkin arvoa, ja se säilytetään vaihtoehdossa 2 A.

#### **Asuntosiiven purkaminen**

Asuntosiiven purkamisen kustannusten on aiemmassa Turkoosi 11 Oy:n laatimassa selvityksessä arvioitu olevan noin 150 000 euroa (kustannusten arviointiajankohta 2/2023, sis. alv).

#### **Tilat ja mitoitus**

Salisiiven pääkerrokseen toteutetaan perusparannus, joka sisältää tilamuutoksia. Tilat voidaan sijoitella salisiipeen monella eri tavalla, ja tarkemman suunnittelun toteuttaa arkkitehti. Tässä selvityksessä on hyödynnetty vuonna 2021 arkkitehtitoimisto Lasse Kosusen laatimaa arkkitehtiluonnosta tilamuutoksista. Etenkin toimistotilojen kohdalla luonnos kuitenkin eroaa tästä selvityksestä. Merkittävin ero aiemman luonnoksen ja vaihtoehdon 2 välillä on kuitenkin se, että

nyt laajennusosaa ei rakennettaisi ollenkaan. Peruskorjauksen ja tilamuutosten seurauksena seurakuntataloa voisi yhä käyttää seurakunnan lapsi- ja perhekerho-, päiväkerho-, nuorisotyö- ja partiotoimintaan ja juhlatilaisuuksiin, mutta tilojen samanaikainen käyttö kaikkiin eri tilaisuuksiin ei ole mahdollista nykyiseen tapaan, vaan tilojen käyttäminen vaatii seurakunnalta jaksottamista.

Vaihtoehdossa kaksi keittiön viereinen sali muutetaan seurakuntatoimistoksi. Myös seurakuntasalia pienennetään, jotta saadaan varastotilaa ja tilat työntekijöiden taukokuoneelle. Vaihtoehdossa 2 A seurakuntatalossa olisi siis vain yksi sali, ja iso sali olisi noin kolmanneksen pienempi kuin nykyinen pääsali. Varasto ja vahtimestarin huone muutetaan diakoniatarpeita vastaaviksi. Kellarikerrokseen tehdään myös tilamuutoksia kerhotilojen ja työpistetarpeiden mukaisesti. Kellarikerroksessa on tilamuutosten jälkeen yksi laaja, noin 130 m<sup>2</sup>, kerhotila, joka voidaan tarpeen mukaan jakaa siirtoseinillä. Kerhotilan vieressä on varastotilat. Kellariin saadaan sovitettua myös partiotila, joka on osittain myös varastotilaa. Lisäksi kellariin tulee monikäyttöinen työskentelytila toimistotyötä varten. Kellariin sijoitetaan myös uusia wc-tiloja ja tekniikan vaatimia tiloja. Portaat säilytetään nykyisellä paikallaan. Rakennuksen julkisivuun ei tehdä juurikaan ulkonäöllisiä muutoksia asuntosiiven purkamista lukuun ottamatta. Vaikka rakennuksen tilaohjelmaan on kirjattu selkeät tilojen käyttötarkoitukset, ei tällä ole tarkoitus rajoittaa rakennuksen muuntojoustavuutta. Tilojen hanke- ja toteutus suunnittelussa on syytä painottaa sitä, että tiloja voi niiden nimeämisestä huolimatta käyttää myös muihin tarkoituksiin.

### **Seurakuntasalisiiven tilaohjelma ja kustannukset**

Vaihtoehdossa 2 A seurakuntasalisiivessä toteutetaan peruskorjaus ja tilamuutokset aiemmassa kappaleessa esitetyn mukaisesti. Asuntosiipi puretaan. Vaihtoehdon 2 A tilaluettelo on esitetty taulukossa 2.

<b>1.krs seurakuntasalisiipi</b>	<b>m2</b>	<b>hlö</b>
Seurakuntasali	140	100
Toimistotila (avokonttori) + tulostus	65	7
Diakoniavastaanotto	15	
Tapaamishuone	15	
Valmistuskeittiö	40	
Taukotila	41	
Inva-wc	5	
wc-tilat	10	
Varasto	50	
Aula/eteinen/tuulikaapit	89	
Porrashuone	20	
<b>Kellarikerros</b>		
Kerhotila, sis. keittiövarustus, jaettavissa jakoseinällä	128	
Toimistotila (avokonttori)	46	6
Partiokolo/varasto	80	
Varasto	44	

Aula/eteinen/tuulikaapit	72	
Inva-wc	5	
wc-tilat	17,5	
Tekniset tila	90	
Porrashuone	20	
<b>Yhteensä</b>	<b>993</b>	

### **Taulukko 2. Seurakuntatalon säilytettävän asuntosiiven tilaohjelmaluonnos**

Vaihtoehto 2 A on hyvin samankaltainen kuin aiemmin (Arkkitehtitoimisto Lasse Kosusen Oy:n luonnos 2021) tutkitun vaihtoehdon korjaaminen ja tilamuutokset.

Seurakuntasalisiiven korjauskustannuksia on hahmoteltu Turkoosi 11 Oy:n helmikuussa 2023 laatimassa tavoitehinta-arviossa. Tavoitehinta-arviossa seurakuntasalisiiven peruskorjauskustannukset olisivat arvonlisäverolliselta hinnaltaan noin 3 miljoonaa euroa ja vastaavasti asuntosiiven purkukustannukset 150 000 euroa. Säilytettävää pinta-alaa rakennuksessa on noin 989 kem<sup>2</sup> ja vastaavasti purettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 761 kem<sup>2</sup>. Samansuuntaisiin kustannusarvioihin päästään myös tässä selvityksessä.

Seurakuntasalisiiven tavoitehinta-arvioon on kuitenkin syytä lisätä hankevarauksia kattamaan peruskorjaushankkeen sisältämän riskin. Riskejä hankkeelle aiheuttaa esimerkiksi ne rakenteet, joita tullaan avaamaan, ja joita ei olla voitu syystä tai toisesta tutkia etukäteen. Tällaisista rakenteista voi löytyä huonokuntoisempia osia, kuin suunnitteluvaiheessa on osattu arvioida. Vastaavasti riski voi kääntyä mahdollisuudeksi, sillä osa rakenteista voi olla ennakoitua parempikuntoisia ja kokonaisuutta voidaan urakan aikana supistaa. Hankevarauksiksi tulee edellä mainitusta syystä varata korjaushankkeessa 15 % hankkeen tavoitehinta-arvion osoittamasta kokonaisuudesta. Näin ollen peruskorjausosuuden, purku-urakan ja hankevarausten kokonaisuudeksi tulisi varata yhteensä 3,55 miljoonaa euroa (sisältäen arvonlisäveron 24 %).

<b>Kustannuslaji</b>	<b>Yhteensä alv 0 %</b>	<b>Yhteensä alv 24 %</b>
1 Purkutyöt (asuntosiipi)	150 000 €	186 000 €
2 Konsulttikustannukset	220 000 €	272 800 €
Rakennustekniset korjaustarpeet (vesikattorakenteet,		
3 seinärakenteet, lattiat- ja välipohjat ym.)	647 795 €	803 266 €
4 Ulkopuoliset työt (piha-alue)	60 000 €	74 400 €
Talotekniset korjaustarpeet (LVIAS- ja AV- sekä murtolaitteet		
5 ym.)	810 980 €	1 005 615 €
Tilamuutokset, toiminnalliset muutokset (sisältäen		
6 tilajärjestelyjen muutokset ja pintaremontoinnin)	603 290 €	748 080 €
7 Hankevaraukset	373 809 €	463 524 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>2 865 875 €</b>	<b>3 553 685 €</b>

### **Taulukko 3. Seurakuntasalisiiven peruskorjauksen ja asuntosiiven purku-urakan kustannusarvio jaettuna eri kustannuslajeille**

Osa rakennusteknisistä korjaustarpeista sijoittuu tilamuutoksiin. Esimerkiksi tilapintojen sisältyy tehtäviin väliseinämuutoksiin. Kustannuslajikkeita ei täten voida suoraan tulkita siten, että tilamuutokset poistamalla rakennuskustannukset putoaisivat noin 750 000 eurolla.

Mikäli seurakunta tarvitsee tilaluettelossa esitettyjen toimistotilojen lisäksi yksittäisiä työhuoneita, tulee seurakunnan selvittää vaihtoehtoisia toimistotiloja tai supistaa kerhotiloille, partiolle tai varastoille osoitettua neliömäärää.

### 5.2.2 Vaihtoehto 2 B, seurakuntatalon peruskorjaus ja tilamuutokset säilytettävältä osalta sekä kirkon hyödyntäminen seurakuntatalon tukena

Vaihtoehdossa 2 B tehdään seurakuntasalisiipeen vaihtoehtoa 2 A mukaileva, *mutta kevyemmillä tilamuutoksilla toteutettava korjaus*, ja osa tilatarpeesta katetaan viereisen Lempäälän Pyhän Birgitan kirkon tiloista.

Vaihtoehdon 2 B kirkkotilojen hyödyntämisskenaariossa kirkkoon siirretään kerhotoimintaa sekä toimistotyöskentelypisteitä. Kirkon pohjoinen parvi muutetaan kerhotilaan sopivaksi, ja parville asennetaan tekstiilimatto akustiikan parantamiseksi. Kirkon tilojen hyödyntäminen kerhotilana vähentää seurakuntatalon kerhotilaravetta ja kellarin tilamuutoksia. Urkuparvelle kalustetaan myös monikäyttöiset työpisteet kuudelle henkilölle. Näin ollen seurakuntasalisiiven kellaritiloihin ei rakenneta toimistotilaa, ja muutenkin kellarin tilamuutokset jäävät vähäisiksi. Kirkkotilaa hyödyntävässä vaihtoehdossa seurakunta saa hieman tilavimmat toimistotyöskentely-, kerho- ja varastotilat kuin vaihtoehdossa 2 A. Kirkkosalin ja sivusakaroiden käyttöä voidaan myös tehostaa siirtämällä esimerkiksi kuorotoiminta kirkkoon.

Vaihtoehdossa 2 B kirkkoon rakennetaan tilamuutosten lisäksi esteetön-wc nykyisen wc-tilan viereen. Toimisto- ja kerhotilojen luontevin sijainti on lehtereillä, jonne menee portaat. Jotta lehterin tiloista, varsinkin kerhotilasta, saisi saavutettavan, tulisi lehterille rakentaa hissi. Tämä on esteettömyyden kannalta välttämätön toimenpide. Edellä esitettyjen kirkon tilamuutosten ja korjaustöiden kustannuksiksi on arvioitu noin 400 000 euroa (sis. alv), ja seurakuntatalon suppeampien tilamuutosten arvonlisäverollisiksi kustannuksiksi 3,18 miljoonaa euroa. Yhteensä vaihtoehdon 2 B kustannuksiksi on arvioitu siis 3,58 miljoonaa euroa (sisältäen myös hankevaraukset kirkon muutosten osalta). Mikäli kirkkoon ei rakennettaisi hissiä, tilamuutuskustannukset kirkon tilojen osalta olisivat selvästi pienemmät, mutta toisaalta kirkon tilat eivät olisi esteettömät ja jättäisivät osan käyttäjistä tilojen ulkopuolelle. Kirkkotilojen tilamuutoksiin ja korjauksiin liittyy paljon riskejä, joten myös tämän vaihtoehdon kustannuksiin olisi syytä tehdä merkittäviä riskivarauksia.



Kustannuslaji	Yhteensä alv 0 %	Yhteensä alv 24 %
1 Purkutyöt (asuntosiiپی)	150 000 €	186 000 €
2 Konsulttikustannukset	220 000 €	272 800 €
3 Rakennustekniset korjaustarpeet (vesikattorakenteet, seinärakenteet, lattiat- ja välipohjat ym.)	647 795 €	803 266 €
4 Ulkopuoliset työt (piha-alue)	60 000 €	74 400 €
5 Talotekniset korjaustarpeet (LVIAS- ja AV- sekä murtolaitteet ym.)	810 980 €	1 005 615 €
6 Tilamuutokset, toiminnalliset muutokset (sisältäen tilajärjestelyjen muutokset ja pintaremontoinnin)	301 645 €	374 040 €
7 Kirkon toiminnalliset muutokset	322 500 €	399 900 €
8 Hankevaraukset	376 938 €	467 403 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>2 889 858 €</b>	<b>3 583 424 €</b>

**Taulukko 4. Seurakuntasalisiiven peruskorjauksen kevyin tilamuutoksin, asuntosiiپیen purkuran ja kirkon muutosten kustannusarvio**

### 5.2.3 Vaihtoehtojen 2 A ja 2 B plussat ja miinukset

#### Plussat/mahdollisuudet

- + Seurakuntatalon rakennushistoriallisesti arvokas salisiipi säilyy
- + Tilat säilyvät osittain entisen kaltaisina ja osa rakennuksesta säilyy jälkipolville
- + Toimisto- ja kerhotoiminnot säilyvät keskustassa
- + Seurakuntatalon energiankulutus ja ylläpitokustannukset vähenevät pienemmän neliömäärän seurauksena
- + Seurakunnan korjausvelka pienenee seurakuntatalon huonokuntoinen asuntosiiپی purkamalla
- + Seurakunnan tilojen käyttö tehostuu
- + Hiilijalanjäljeltään pienempi kuin uudisrakennusvaihtoehto
- + Vaihtoehtoa voidaan varioida eri tavoin ja tilatarvetta voidaan osittain kattaa myös muista kiinteistöistä
- + Rakennuksesta tulee terveellisempi ja käyttö- sekä muuntojoustavampi
- + Museovirasto ja rakennusvalvontaviranomainen oletettavasti suostuvaisempia rakennuksen osittaiseen kuin kokonaan purkamiseen

#### Miinukset / uhat:

- Seurakuntatalon ulkoasu muuttuu asuntosiiپیen purkamisen vuoksi
- Riski sisäilmaongelmien jatkumisesta kellarikerroksessa korjauksesta huolimatta
- Seurakuntatalon ja mahdolliset kirkon tilamuutokset voivat aiheuttaa vastustusta

- Rakennuksen osittaiseen purkamiseen sekä kirkkotilojen muutokseen liittyy merkittäviä riskejä, jotka realisoituessaan voivat nostaa arvioituja kustannuksia

### **Vaikutukset liikennejärjestelyihin**

Seurakunta voi hyödyntää purettavan rakennuksen osan esimerkiksi paikoitusalueen rakentamista varten. Liikennemäärät tuskin rakennukselle tai sen ohi johtaville teillä juurikaan kasvavat, sillä rakennuksen tai alueen käyttäjämäärät eivät oletettavasti juuri lisäännä.

## **5.3 Vaihtoehto 3, nykyisten tilojen purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella**

Vaihtoehdossa 3 nykyinen seurakuntatalo puretaan ja toimintojen vaatimat tilat korvataan nykyistä pienemmällä kiinteistömäärällä rakennettavalla uudisrakennuksella. Uuden rakennuksen tilat ovat monikäyttöiset ja viihtyisät. Energiatohokkuuteen kiinnitetään erityistä huomiota taloteknisissä ratkaisuissa. Tässä vaihtoehdossa tarkastellaan kahta eri skenaariota. Vaihtoehto **3 A** on laajempi uudisrakennus, jossa seurakuntataloon sijoitetaan toimisto-, kerho-, kokoontumistiloja. Vaihtoehdossa **3 B** sen sijaan hyödynnetään mahdollisimman paljon kirkon tiloja sekä muita seurakunnan olemassa olevia tiloja, ja näin ollen uudisrakennukseen sijoitetaan vain tilat toiminnoille, joita ei saada muihin rakennuksiin sovitettua. Molemmissa vaihtoehdoissa rakennetaan myös luvussa 4 esitetty huoltorakennus.

Mikäli seurakunta päätyy valitsemaan uudisrakennusvaihtoehdon ensisijaiseksi edistettäväksi vaihtoehdokseen, tulee jo hankesuunnitteluvaiheessa huomioida se, kuinka eri toimijat kerhotiloissa huomioidaan. Yhteensovittamisessa tulee huomioida eri ikäiset käyttäjät, etenkin lapsi- ja perhe-toiminta, nuorisokerhot ja kokkikerhot. Näin ollen hankesuunnitteluvaiheessa tulee jo luonnostella se, kuinka eri toimintojen tarvitsemat varusteet saadaan varastoitua joustavasti ja helposti siten, että ne ovat kuitenkin helposti saavutettavissa.

### **5.3.1 Vaihtoehto 3 A, Laajempi uudisrakennusvaihtoehto**

Tässä vaihtoehdossa uusi seurakuntatalo kattaa seurakuntatalolle tyypilliset tilat, kuten seurakuntasalin, keittiötilat, kerhotiloja sekä toimistotilat. Tässä vaihtoehdossa kirkkoa tai muita rakennuksia ei hyödynnetä näiden toimintojen osalta. Vaihtoehdossa 3 A uusi seurakuntatalo rakennetaan nykyisen seurakuntatalon paikalle. Seurakuntatalon purkamisen kustannuksiksi on arvioitu aiemmassa Turkoosi 11 Oy:n laatimassa laskelmassa 150 000 euroa (alv 0 %). Uudessa seurakuntatalossa tulisi olemaan taulukossa 5 tilaluettelossa mainitut tilat, ja sen koko on noin 750 m<sup>2</sup> eli se on yli puolet nykyistä rakennusta pienempi, ja noin 200 m<sup>2</sup> seurakuntasalisiipeäkin pienempi.

<b>Uusi laajempi srk-talo</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>hlö</b>
Seurakuntasali	140	100
Kerhotila (sis. Keittiövarustus), yhdistettävissä saliin	50	
Kerhotila	50	
Toimistotila (avokonttori) + tulostus	65	7
Toimistotila	50	6
Diakoniavastaanotto	15	
Tapaamishuone	15	
Valmistuskeittiö	40	
Taukotila	40	
Inva-wc	10	
wc-tilat	20	
Varasto	70	
Aula/eteinen/tuulikaapit	89	
Tekninen tila ja siivous	90	
<b>Yhteensä</b>	<b>744</b>	

#### **Taulukko 5. Uudisrakennuksen 3 A tilaohjelma.**

Uuden seurakuntatalon kustannuksiksi on arvioitu 3,84 milj. euroa (sis. alv). Tämä kustannus ei sisällä kalusteita. Kokonaiskustannuksiin on vielä lisättävä purkukustannus, jolloin kokonaiskustannusarvio olisi noin 4,03 milj. euroa (sis. alv). Kustannustasona laskennassa on käytetty syyskuuta 2023. Tähän on lisättävä vielä hankevaraukset sekä maa- ja aluetehtävät sekä jossakin määrin kalustusta. Todennäköisesti seurakuntatalon nykyisiä kalusteita voitaisiin osittain hyödyntää uusissa tiloissa.

#### **5.3.2 Vaihtoehto 3 B, Kirkkoa ja muita tiloja maksimaalisesti hyödyntävä, suppeampi uudisrakentaminen**

Vaihtoehdossa 3 B seurakuntatalo puretaan, ja tilalle rakennetaan vaihtoehtoa 3 A massaltaan pienempi rakennus (sekä muiden vaihtoehtojen tapaan huoltorakennus hautausmaan viereen). Tässä vaihtoehdossa seurakuntatalossa tapahtuvaa toimintaa supistetaan, ja toimintoja siirretään kirkkoon ja vanhaan pappilaan tai muihin soveltuviin rakennuksiin. Kirkkoon tai muihin rakennuksiin siirrettäviä toimintoja ja tiloja ovat monikäyttöiset työskentelypisteet, osa kerhotoiminnasta sekä kokoontumiset. Merkittäviä säästöjä saavutettaisiin, mikäli valmistuskeittiötä ja juhlasalia ei sijoitettaisi uuteen rakennukseen vaan esimerkiksi vanhaan pappilaan. Tässä tarkastelussa valmistuskeittiö ja seurakuntasali kuitenkin rakennetaan uuteen

seurakuntataloon, koska kirkon ja keittiöllisen kokoontumistilan maantieteellinen läheisyys koetaan merkittäväksi eduksi. Vaihtoehdon 3 B tilaluettelo on esitetty taulukossa 6.

<b><i>Uusi suppeampi srk-talo</i></b>	<b><i>m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>hlö</i></b>
Toimistotila (avokonttori) + tulostus	75	7
Diakoniavastaanotto	20	
Tapaamishuone	15	
Valmistuskeittiö	40	
Taukotila	41	
Inva-wc	5	
wc-tilat	15	
Aula/eteinen/tuulikaapit	57	
Monikäyttöinen sali (juhlat, nuorisotila, kerhot)	142	
Kerhotila (sis. keittiövarustus), yhdistettävissä saliin	30	
Varasto	50	
Tekniset tilat ja siivous	75	
<b><i>Yhteensä</i></b>	<b><i>565</i></b>	

**Taulukko 6. Uuden suppeamman seurakuntatalon (3 B) tilaluettelo**

Vaihtoehdon 3 B suppeamman uudisrakennuksen kustannuksiksi purkukustannus mukaan lukien on arvioitu 2,3 milj. euroa (sis. alv) ilman kalusteita ja maa- ja aluetehtäviä tai hankevarauksia. Tämän suppeamman uudisrakennuksen koko on 565 m<sup>2</sup>. Vaihtoehto 3 B edellyttää kuitenkin merkittäviä tilamuutoksia ja korjaustöitä kirkossa tai muissa rakennuksissa. Näiden töiden kustannukset riippuvat pitkälti olemassa olevien rakennusten ominaisuuksista sekä siitä, kuinka laadukkaat ja toimintoihin soveltuvat tilat halutaan saavuttaa. Muihin rakennuksiin kohdistuviin tilamuutoksiin ja näihin liittyviin välttämättömiin korjauksiin on hyvä varata vähintään 300 000 euroa.

Vaihtoehdon 3 B kokonaiskustannuksiksi muodostuisi siis noin 2,6 milj. euroa (sis. alv). Tähän on lisättävä vielä hankevaraukset sekä maa- ja aluetehtävät sekä jossakin määrin kalustusta. Todennäköisesti seurakuntatalon nykyisiä kalusteita voitaisiin osittain hyödyntää uusissa tiloissa.

### 5.3.3 Vaihtoehdon 3 plussat ja miinukset

#### **Plussat/mahdollisuudet**

- + Seurakunta saa uusia tarkoituksenmukaisia ja viihtyisiä tiloja

- + Seurakuntatalon energiankulutus ja huolto- sekä ylläpitokulut pienenevät
- + Seurakunnan tilojen käyttö tehostuu
- + Toimisto- ja kerhotoiminnot säilyvät keskustassa
- + Seurakunnan korjausvelka pienenee huonokuntoinen vanha rakennus purkamalla
- + Tontilta vapautuu rakennusoikeutta tulevaisuuden muutoksia varten. Tarvittaessa myöhemmin kasvanutta tilatarvetta voidaan kattaa seurakuntatalon tontilta.
  - o Rakennusoikeuden määrä voi kuitenkin muuttua kaavamuutoksen myötä ja kaavamuutoksen yhteydessä tuleekin huomioida, ettei rakennusoikeuden määrä pienene

**Miinukset / uhat:**

- Kirkon ja seurakuntatalon alue muuttuu ulkonäöllisesti merkittävästi
- Uuteen seurakuntataloon ei hankittaisi erillisiä toimistohuoneita kenellekään, vaan kaikki toimisivat yhteiskäyttötiloissa
- Seurakuntatalon purkaminen ja mahdolliset kirkon ja muiden tilojen tilamuutokset voivat aiheuttaa vastustusta
- Rakennushistoriallisesti arvokas rakennus puretaan
- Kaavoitusmuutokset vaativat todennäköisesti eniten eri selvitysten laatimista
  - o Selvitystyövelvollisuus voi laajentua oletetusta ja selvityksiä voivat vaatia monet eri toimijat (maakuntamuseo, ELY-keskus, rakennusvalvonta)
- Vanhan rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen aiheuttavat korjaamista suuremman hiilijalanjäljen (rakennettua neliometriä kohti)
- Kirkkoa ei välttämättä voida käyttää kovin energiatehokkaasti
- Muiden tilojen korjaustöihin sisältyy merkittäviä hintariskejä
- Seurakuntatalosta siirtyville toiminnoille ei välttämättä löydy mitoitukseltaan tai sijainniltaan optimaalisia tiloja

## 6 Kustannus- ja elinkaarivertailu

### 6.1 Energiankulutuksen vertailu

Vaihtoehtojen energiankulutuksen kustannusvertailu on esitetty taulukossa 7. Arvojen määrittämisessä on hyödynnetty nykyisen rakennuksen kulutustietoja sekä laskennallista määrittelyä. Vaihtoehtojen kulutusarvoihin vaikuttaa merkittävästi tilojen neliömäärät ja rakennuksen energiatehokkuus. Näin ollen koko rakennuksen peruskorjausvaihtoehdon kulutus on selvästi muita vaihtoehtoja suurempaa. Sen sijaan uudisrakennusvaihtoehtojen kulutukset ovat huomattavasti maltillisemmat.

Vuosikustannukset	VE 1, Laaja peruskorjaushanke	VE 2A Seurakuntatalon peruskorjaus ja tilamuutokset salisiiven osalta, asuntopiivien purkaminen	VE 2B, Seurakuntatalon peruskorjaus salisiiven osalta, kevyet tilamuutokset ja kirkon hyödyntäminen	VE 3A, Seurakuntatalon purkaminen ja uuden seurakuntatalon rakentaminen	VE 3B, Seurakuntatalon purkaminen, uuden suppeamman seurakuntatalon rakentaminen ja muiden seurakunnan tilojen hyödyntäminen
Lämpöenergia	23 100,00 €	14 850,00 €	16 000,00 €	6 457,00 €	6 952,00 €
Vesi ja jätevesi	760,00 €	760,00 €	760,00 €	760,00 €	760,00 €
Sähköenergia	8 680,00 €	5 008,00 €	7 000,00 €	5 500,00 €	7 573,00 €
<b>Ylläpitokustannukset (0 % alv) yht.</b>	<b>32 540,00 €</b>	<b>20 618,00 €</b>	<b>23 760,00 €</b>	<b>12 717,00 €</b>	<b>15 285,00 €</b>
<b>Ylläpitokustannukset (24 % alv) yht.</b>	<b>40 349,60 €</b>	<b>25 566,32 €</b>	<b>29 462,40 €</b>	<b>15 769,08 €</b>	<b>18 953,40 €</b>

**Taulukko 7. Energiankulutuksen kustannusvertailu**

### 6.2 Kustannusvertailu rakentamisen osalta

Eri vaihtoehtojen hankintakustannuksia on vertailtu taulukossa 8. On hyvä huomioida, että vaihtoehtojen sisältöjen laajuudet poikkeavat toisistaan merkittävästi. Vaihtoehtoista investointikustannuksiltaan edullisin on vaihtoehto 3B, jossa rakennetaan pieni uudisrakennus ja hyödynnetään muita seurakunnan tiloja. Tässä vaihtoehdossa muiden rakennusten hyödynnettävät tilat eivät välttämättä optimaalisesti vastaa seurakunnan tarpeisiin, ja mikäli näihin tiloihin olisi tehtävä laajoja muutostöitä, vaihtoehdon kustannukset kasvaisivat selvästi.

Investointikustannuksiltaan kallein vaihtoehto on nykyisen seurakuntatalon peruskorjaus. Tämä vaihtoehto on myös neliömäärältään selvästi muita vaihtoehtoja suurempi, ja seurakunnalle tarpeettomia tiloja voitaisiin ehkä hyödyntää muilla tavoin.

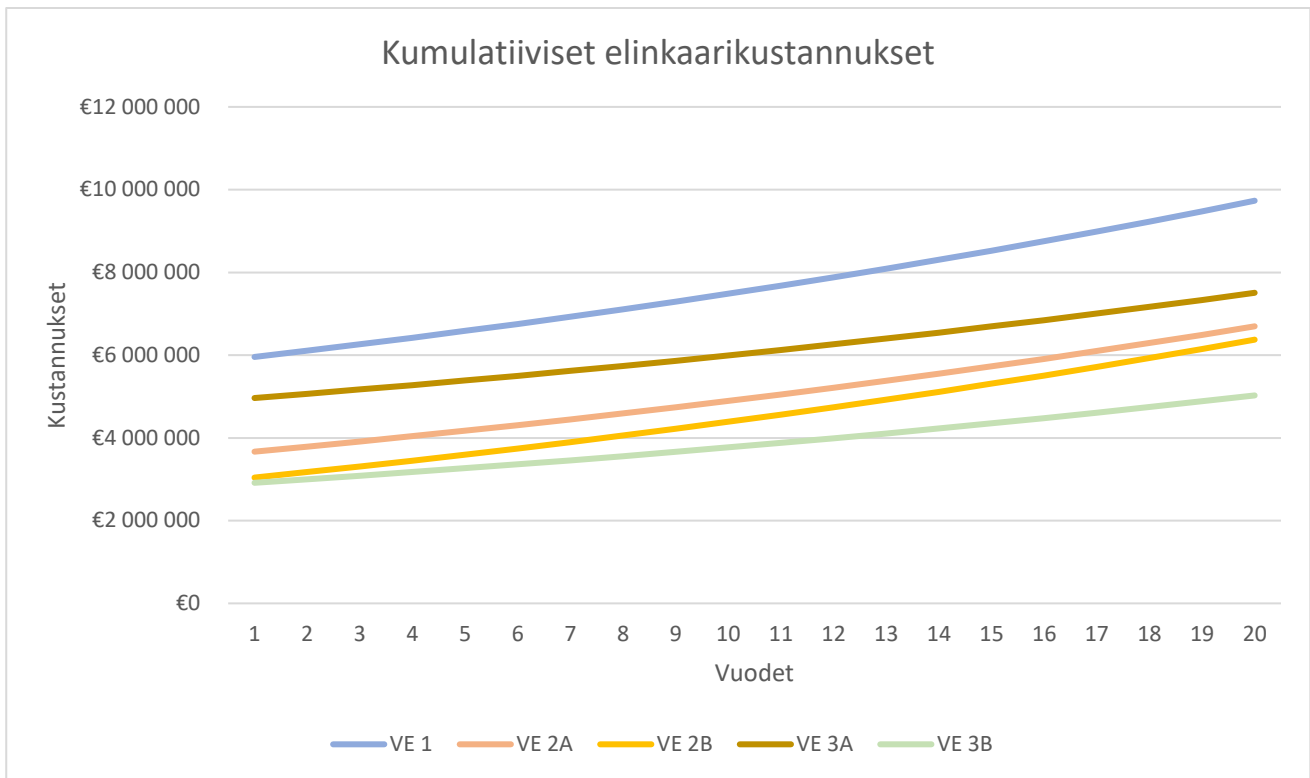
	<b>Yhteensä alv 0 %</b>	<b>Yhteensä alv 24 %</b>
<b>VE 1 - peruskorjaus</b>	4 689 160 €	5 814 558 €
<b>VE 2A - seurakuntatalon peruskorjaus ja tilamuutokset salisiiven osalta, asuntosiiven purkaminen</b>	2 865 875 €	3 553 685 €
<b>VE 2 B - seurakuntatalon peruskorjaus salisiiven osalta, kevyet tilamuutokset ja kirkon hyödyntäminen</b>	2 351 154 €	2 915 431 €
<b>VE 3A - laajempi uudisrakentaminen</b>	3 926 004 €	4 868 245 €
<b>VE 3B - kirkkoa ja muita tiloja hyödyntävä, suppeampi uudisrakentaminen</b>	2 286 704 €	2 835 513 €

**Taulukko 8. Vaihtoehtojen hankintakustannusvertailu**

### 6.3 Vaihtoehtojen elinkaarikustannusvertailu

Vaihtoehtojen elinkaarikustannusvertailussa on käytetty 20 vuoden tarkasteluajanjaksoa. Elinkaarikustannuksissa on huomioitu hankintakustannus sisältäen mahdolliset purkukustannukset, ylläpito- ja huoltokustannukset sekä energiankulutuksesta aiheutuvat kustannukset. Vaihtoehtojen kumulatiivisten elinkaarikustannusten vertailu esitetään kuvaajassa 1.





**Kuvaaja 1. Elinkaarikustannusvertailu**

Kuvaajasta voidaan havaita, että 20 vuoden pitoaikana edullisin skenaario on vaihtoehto 3 B eli uuden suppean seurakuntatalon rakentaminen ja muiden tilojen hyödyntäminen. Tähän vaihtoehtoon liittyy riskejä, jotka voivat myös nostaa merkittävästi vaihtoehdon elinkaarikustannuksia. Etenkin energiankulutuksen arviointi on haastavaa, sillä korvaavaa tilaa ei ole määritelty. Laskennassa on käytetty keskimääräistä arviota, jossa oletetaan, että tila olisi nyt jo käytössä, eikä uusi tehokkaampi käyttö näin ollen juurikaan kasvattaisi energiankulutusta. Vaihtoehtojen 2 eri variaatioiden (2 A, 2 B) ja vaihtoehdon 3A elinkaarikustannukset ovat samansuuntaisia ja suuruusluokaltaan melko samaa tasoa, etenkin pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna. Koko rakennuksen peruskorjaus (vaihtoehto 1) on merkittävästi kallein tarkastelluista vaihtoehdoista sekä investointi- että elinkaarikustannuksiltaan.

## 7 Vaihtoehtojen toimenpideaskelmerkit

Se, mihin vaihtoehtoon seurakunta päätyy eri vaihtoehtojen tarkastelun päätteeksi, määrittää hankkeen tulevaisuuden askelmerkit. Toimenpiteet eri vaihtoehtojen välillä voidaan jakaa sellaisiin, jotka tulee tehdä hyvän lopputuloksen varmistamiseksi jokaisessa vaihtoehdossa ja sellaisiin, jotka ovat riippuvaisia hankkeen luonteesta. Luvussa käsitelläänkin selvyiden vuoksi ensimmäisenä sellaiset toimenpiteet, jotka koskevat kaikkia hankkeita.

### 7.1 Kaikkia hankkeita koskevat askelmerkit ja konsultit

Jokaiseen vaihtoehtoon, niin uudisrakentamiseen, kunnostamiseen tai purkamiseen tulee sisällyttää tarvittavissa määrin tarveselvitystyötä. Tämä skenaarioselvitys toimii jo osittain tarveselvityksenä, mutta valittavan vaihtoehdon **hankesuunnittelun ja tilaohjelman** tueksi tarvitaan vielä valitun vaihtoehdon erityispiirteet huomioivaa selvitystyötä, esimerkiksi eri käyttäjien tilatarpeiden määrittämistä varten. Tarveselvityksestä jalostetaan hankekuvaus hankesuunnitteluvaiheessa, jossa linjataan hankkeen reunaehdot, aikataulu ja tilaohjelma sekä määritetään hankkeelle tarkennettu kustannusarvio. Ennen hankesuunnitteluvaihetta seurakunnan on syytä hankkia seurakuntatalosta kaikki ne suunnitelmat, jotka seurakunnalla on saatavilla. Tarvittaessa on tukeuduttava rakennusvalvonnan arkistoihin (esimerkiksi rakennesuunnitelmien osalta). Hankesuunnitteluvaiheessa seurakunnan on syytä hankkia nykyiseen seurakuntataloon asbesti- ja haitta-aineselvitys huolimatta siitä, puretaanko vai kunnostetaanko rakennus. Asbesti- ja haitta-aineselvityksen raportti on tarpeellinen suunnittelun ja tulevan rakennus- tai purkulupahakemuksen lähtötieto.

Hanke etenee hankesuunnitelman hyväksymisen (hyväksytys valtuustossa/neuvostossa) jälkeen ehdotus-, luonnos- ja toteutussuunnitteluvaiheeseen. Tarvittavia suunnittelijoita ovat hankkeesta riippumatta arkkitehti (pääsuunnittelija), rakennesuunnittelija, LVIA-suunnittelija ja sähkösuunnittelija. Lisäksi tarvittaessa voidaan hankkia GEO-, AV- ja akustiikkasuunnittelijat. Suunnitteluvaiheessa pääsuunnittelija aloittaa virallisen lupahakemusprosessin ja hankkii kohteelle rakennusluvan. Lupaehdoissa voidaan määrätä tiettyjen viranomaisten tai viranomaisluonteiden kuulemista.

Toteutussuunnitelmien valmistumisen jälkeen suunnittelusisältö on luontevaa hyväksyttävä neuvostossa/valtuustossa, jonka jälkeen voidaan aloittaa urakkakilpailutus. Urakkatarjousten vastaanottamisen jälkeen valittava urakoitsija hyväksytetään päätöksenteossa, jonka jälkeen voidaan solmia urakkasopimus. Projekti huipentuu urakoitsijan työsuorituksen päätteeksi rakennuksen vastaanottamiseen ja käyttöönottoon.

Suosittelavaa jokaisessa hankkeessa on, että seurakunta hankkii tuekseen ajoissa rakennuttajakonsultin, joka osaltaan huolehtii rakennuttajan (=seurakunta) edun ja lainsäädännön velvoitteiden hoitamisesta. Tällaisia ovat esimerkiksi rakennuttajan suunnittelun ohjaus, urakan kaupalliset asiakirjat, urakkasopimus, budjetti sekä lisä- ja muutostyöseuranta, neuvottelujen ja

kokousten järjestäminen, sopimusten noudattamisen valvominen ja turvallisuusasiakirjan laatiminen. Urakkasuorituksen valvontaan suositellaan vahvasti osaavan valvojan (tai valvojen) kiinnittämistä.

## 7.2 Korjaushankkeita koskevat askelmerkit

Luvussa 6.1. mainittujen kaikkia hankkeita koskevien askelmerkkien lisäksi korjaushankkeessa tulee varautua tarkempien kuntotutkimuksien teettämiseen. Kuntotutkimusten ulottaminen tarkemmin rakennuksen rakenteisiin helpottaa suunnittelijoiden työtä. Toisaalta kaikkien korjaushankkeiden sisältö on jo nyt skenaarioselvityksessä määritelty laajaksi, eikä esimerkiksi taloteknisille järjestelmille ole välttämätöntä tehdä erillisiä kuntotutkimuksia, sillä ne on oletettu uusittavaksi kokonaisuudessaan joka tapauksessa.

## 7.3 Purkuhankkeita koskevat askelmerkit

Niissä hankkeissa, jotka sisältävät rakennuksen joko osittaisen tai koko rakennuksen purkamisen, tulee seurakunnan teettää purkumateriaaliselvitys purkulupahakemuksen tueksi.

Purkumateriaaliselvitys on luontevinta hankkia asbesti- ja haitta-ainekartoituksen yhteydessä. Lisäksi purkulupaamateriaalissa tarvitaan maakuntamuseon virallinen lausunto.

Purkulupaamateriaalissa tarvittaneen myös rakennushistoriaselvitys, jonka seurakunta on jo hankkinut aiemmin.

## 7.4 Uudisrakennushankkeita koskevat askelmerkit

Uudisrakennushankkeen askelmerkit kulkevat lukujen 6.1. ja 6.3. mukaisina. Rakennukselle ei ole syytä teettää mitään uusia *kuntotutkimuksia*, vaan seurakuntataloon teetetään ainoastaan asbesti- ja haitta-ainekartoitus ja purkumateriaaliselvitys.

Uudisrakennushankkeissa suotavaa on myös selvittää rakennuksen lämmitystapa tulevaisuudessa. Rakennus lämmitetään nyt kaukolämmöllä, mutta elinkaarikustannusten arvioimiseksi kannattaa selvittää myös muiden vaihtoehtoisten lämmitystapojen käyttömahdollisuudet ja käyttökustannusvaikutukset.

Mikäli seurakunta rakennuttaa hautausmaalle uuden varastorakennuksen, tulee kaavoituksen lisäksi konsultoida myös museovirastoa. Hautausmaalle suunnitellut toimenpiteet voivat vaatia kaivuuluvan, jota anotaan museovirastolta. Jos hautausmaarakennus kuitenkin sijoitetaan hautausmaa-alueen ulkopuolelle, ei tällaista vaatimusta todennäköisesti esitetä.

## 7.5 Kaavoitus

Eri skenaarioista on käyty alustavaa keskustelua Lempäälän kunnan kaavoituksen kanssa. Kaavoituksen kannalta helpoiten toteutettava vaihtoehto on koko rakennuksen peruskorjaus, etenkin jos sisätilat eivät korjauksessa merkittävästi muutu. Myös huonokuntoisen asuntosiiven purkaminen nähdään mahdollisesti vaihtoehtona, mikäli purku voidaan rakenteellisilla ongelmilla perustella. Purkamista voi vielä selvittää maakuntamuseon kanssa, mutta alustavasti maakuntamuseo on suhtautunut suopeasti tähän vaihtoehtoon, sillä perustelut purkamiselle ovat vahvat. Asuntosiiven purkaminen ei vaadi kaavamuutoksia, mutta purkamiselle on haettava kunnalta purkulupaa. Tässä vaihtoehdossa rakennushistoriallisesti arvokkaampi seurakuntasalisiipi voitaisiin säilyttää. Kuten peruskorjausvaihtoehdossa, myös tässä vaihtoehdossa kaavoitus voi edellyttää säilytettävän rakennusosan ulkomuodon ja sisätilojen säilyttämistä mahdollisimman ennallaan. Haastavin vaihtoehto kaavoituksen kannalta on koko seurakuntatalon purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen. Tähän vaihtoehtoon ei välttämättä saada lupaa. Lupa-asian edistäminen edellyttää tarkempia suunnitelmia mahdollisesta uudisrakennuksesta.

Huoltorakennuksen rakentamisesta hautausmaalle seurakunta on käynyt keskustelua kunnan kaavoituksen kanssa jo aiemmin, ja keskustelua on käyty myös tämän skenaarioselvityksen laadinnan yhteydessä. Uuden huoltorakennuksen rakentaminen hautausmaa-alueelle edellyttää seurakunnalta kaavamuutoshakemuksen lähettämistä kunnalle. Lähtökohtaisesti kunnalla on kuitenkin positiivinen suhtautuminen huoltorakennuksen rakentamiselle, mikäli se täyttää reunaehdoissa määritellyt vaatimukset ja rakennus sopii arkkitehtonisesti ympäristöönsä.

Lopullinen ratkaisu koskien kaavoitusta sekä rakennus- ja purkulupaa edellyttää kyseisten prosessien käynnistämistä seurakunnan toimesta.

## 7.6 Väistötilat

Ryhtyy seurakunta mihin hankkeeseen tahansa, ovat kaikki vaihtoehdot niin laajoja, että seurakunnan tulee järjestää toiminnan turvaamiseksi tarvittavat väistötilat. Väistötiloihin siirrytään hyvissä ajoin, viimeistään noin yhtä kuukautta ennen purku- tai korjausurakkaa. Seurakunnalla on jo nyt ollut käytössään vuokratiloja, joista aiheutuu seurakunnalle merkittävät vuotuiset kustannukset. Seurakunnan kokonaistalous huomioiden väistötiloja tulisi pyrkiä järjestämään jo olemassa oleviin tiloihin mahdollisuuksien rajoissa. Väistötilojen tarpeeksi arvioidaan noin 12–18 kuukautta riippuen hankkeen laajuudesta. Väistötilojen kustannukseksi voidaan arvioida vähintään noin 20 000 euroa kuukaudessa, mikäli väistötiloilla on tarkoitus kattaa kaikki seurakuntatalon nykyinen toiminta sekä sellainen toiminta, joka on jo siirretty väistötiloihin.

Väistötilojen kustannusta ei ole huomioitu eri skenaariovaihtoehdoissa, sillä väistötilojen tarve on arvioilta suurin piirtein sama hankkeen sisällöstä riippumatta. Seurakunta voi pienentää vuokrattavien tilojen tarvetta järjestäessään väistötilat omiin olemassa oleviin tiloihinsa.

## 8 Yhteenveto, toimenpidesuositukset

Seurakunnan päätettäväksi jää se, mitä vaihtoehtoa seurakunta lähtee edistämään tai tutkimaan tarkemmin. Arvioitavaksi jää myös se, millä perusteilla päätös tehdään ja mitkä ovat merkittävimmät päätöstä tukevat tai perustelevat kriteerit. Kun punnitaan vaihtoehtoja taloudellisin mittarein, olisi seurakunnan kannattavinta tukeutua pienempään uudisrakennusvaihtoehtoon, jolloin investointi- ja elinkaarikustannukset olisivat kaikkein pienimmät. Rakentamisen päästöjä arvioitaessa peruskorjaushankkeet ovat ympäristöystävällisimmät, vaikkakin vanhan rakennuksen suuremman energiankulutuksen vuoksi ero tasaantuu ja kääntyy uudisrakentamisen eduksi pitkällä aikavälillä. Rakennushistoriallisia arvoja painottaessa vain korjaushankkeet soveltuvat vastaukseksi.

Skenaarioselvityksen perusteella kannattavimmat edistettävät vaihtoehdot ovat edellä mainittujen kriteerien valossa uudisrakennusvaihtoehdot tai seurakuntatalon asuntosiiiven purkavat ja salisiiiven peruskorjaavat vaihtoehdot. Laajan, koko rakennuksen, peruskorjauksen suorittaminen vastaavasti on taloudellisesta ja riskienhallinnallisesta näkökulmasta muita vaihtoehtoja huonompi vaihtoehto.

Uudisrakennusvaihtoehdoissa seurakunta poistaa korjausrakentamisesta aiheutuvan riskin purkamalla vanha vaurioitunut rakennus. Samalla taitetaan korjausvelkaa ja saadaan pienennettyä rakennuksiin kohdistuvia elinkaarikustannuksia. Investointikustannukset uudisrakennusten osalta ovat helpoiten ennakoitavissa, sillä rakentamiseen ei sisälly korjaushankkeita vastaavaa määrää epävarmuutta rakennuksen todellisesta kunnosta, joka selviää täysin varmasti vasta purkutöiden yhteydessä. Koska rakennus suunnitellaan seurakunnan nykyhetken tarpeeseen, voidaan hyödyttömistä neliöistä karsia eikä turhaa tilaa rakenneta. Lisäksi seurakuntatalon tontilta vapautuu tilaa muuhun rakentamiseen tai käyttöön. Vapautuva rakennusoikeus mahdollistaa myöhemmän lisärakentamisen tai osan tontin vuokraamisen toiselle toimijalle. Asia tulee huomioida jo kaavamuutosvaiheessa. Toisaalta kaavamuutokseen liittyvät selvitystyöt voivat vaatia ennakoitua pidemmän ajan ja näin ollen hankkeeseen sisältyy korjaushankkeita suurempi aikatauluriski.

Pienimmän uudisrakennuksen tilamäärä ei kuitenkaan välttämättä riitä vastaamaan seurakunnan tarpeeseen ja koska suuremman uudisrakennuksen elinkaarikustannukset ovat suurin piirtein seurakuntasalisiiiven peruskorjausvaihtoehtoja vastaavat, on uudisrakennusten rinnalla harkittava tätä vaihtoehtoa. Seurakuntasalisiiiven säilyttäminen säilyttäisi ainakin osan aikakauden rakennushistoriaa ja siten myös osan seurakunnan historiaa. Lisäksi hankkeen hiilijalanjälki olisi oletettavasti säilytettävistä rakenneosista johtuen uudishankkeita pienempi. Korjaushankkeissa hankkeen budjettia on haastavinta määrittää ja korjaushankkeisiin ryhtyessään seurakunnan tuleekin varautua siihen, että hankkeelle varataan tarvittava määrä kustannusvarauksia riskin pienentämiseksi.

Voidaankin kärjistää, että korjaushankkeissa riskit liittyvät rakennustöihin ja uudishankkeissa selvitystöihin. Molemmissa vaihtoehdoissa suunnitteluun sisältyy kohtalainen riski.

Korjaushankkeen sisältämään riskiin varaudutaan kustannusvarauksin, kun taas uudishankkeissa

aikataulun tulee olla varsinkin suunnittelu- ja selvitysvaiheessa tarpeeksi väljä ja sisältää tarpeeksi liikkumavaraa.

Mikäli seurakunta kuitenkin haluaa purkaa vanhan rakennuksen, tulisi seurakunnan myös tutkia sitä, onko uuden seurakuntatalon rakentaminen välttämätöntä huomioiden, että kirkko pystyisi itsenäisenä rakennuksena vastaamaan jo valtaosaan seurakunnan toiminnan tarpeista. Kirkkoon ei kuitenkaan voida järjestää nykyistä seurakuntataloa vastaavaan talouskeittiötä, jolle seurakunnassa ei kuitenkaan ole päivittäistä käyttötarvetta. Yhtenä vaihtoehtona seurakunta voisi myös tutkia sitä, voisiko tällaiset tilat siirtää muihin seurakunnan jo olemassa oleviin tiloihin (esim. Pappila) tai vaihtoehtoisesti jonkin muun toimijan tilaan. Toisaalta vastaavasti voitaisiin myös harkita huomattavasti tässä skenaariossa hahmoteltua uudisrakennusta suurempaa seurakuntataloa, johon sijoitettaisiin myös runsaasti muuta toimintaa ja näin ollen ylimääräisiksi jäävistä toimitiloista luovuttaisiin korjausvelan taittamiseksi ja elinkaarikustannusten pienentämiseksi.

Tällaisia skenaarioita ei kuitenkaan ole tässä skenaarioselvityksessä tutkittu, sillä seurakuntatalon tarve ja siitä päättäminen ovat kiinteistöstrategisia linjauksia.