

**85 § Helsingin seurakuntayhtymän kiinteistötoimiston seurakuntaneuvostoille osoitettu kysely liittyen toimitilojen kehittämiseen**

**Päätösehdotus**

Seurakuntaneuvosto antaa vastauksensa kiinteistötoimistolle.

**Päätös**

Seurakuntaneuvosto vastasi kiinteistötoimiston kyselyyn:

**Kysymykset**

Seurakuntia ja yhteisiä palveluita pyydetään arvioimaan seuraavien 10 vuosien osalta,

1) miten voisitte tilojen käytön muuttamisella esim. monikäyttötiloiksi vähentää toimitilojen tarvetta,

Olemme jo aloittaneet tilojen muokkaamisen monikäyttötiloiksi. Se edellyttää esimerkiksi kirkonpenkkien poistamista Käpylän kirkosta ja Oulunkylän vanhasta kirkosta. Esteettömyyden varmistaminen ja avainratkaisut sekä yhteinen myös seurakuntalaisille avoin tilavarausjärjestelmä edesauttavat tilojen monikäyttöisyyttä.

2) olisiko mahdollista tehostaa tilojen käyttöä käyttämällä toimitiloja tai kirkkoja yhdessä naapuriseurakunnan kanssa

Teemme yhteistyötä Petrus församlingenin kanssa (Maunulan kirkon yhteiskäyttö).

Olemme avoimia naapuriseurakuntien kanssa tehtävälle yhteistyölle. Mikäli Oulunkylän kirkon neliömäärä on jatkossa pienempi kuin nyt, kyseeseen voi tulla esimerkiksi konfirmaatioiden järjestäminen Hyvän Paimenen kirkossa.

Toisaalta Oulunkylän vanhan kirkon vihkkipareista valtaosa ei ole Oulunkylän seurakunnan vaan muiden seurakuntien jäseniä.

3) näettekö mahdolliseksi toimitilojenne sijoittamisen tiivistyvään Seurakuntien taloon tai yhteisten palvelujen toimintojen sijoittuvan seurakunnan toimitiloihin

Nuorisotila Kakkonen soveltuu päiväsaikaan perheneuvonnan käyttöön.

Seurakuntien talossa yhteiskäytössä olevat työpisteet hyödyttävät työntekijöitämme.

Kirkkoherranviraston asiointia voisi siirtää Seurakuntien taloon samaan tapaan kuin virkatodistustilaukset jo ovat.

4) mistä toimitiloista voisitte luopua tilamäärärahojen säästämiseksi.

Voudintien kerhohuone on tällä hetkellä vähäisellä käytöllä. Toisaalta olemme halunneet säilyttää Koskelassa oman toimitilan.

Oulunkylän kirkon kuntokartoituksen perusteella vaikuttaa siltä, että peruskorjauksen rinnalla on kaksi muuta vaihtoehtoa.

1) kirkko peruskorjataan

2) kirkko puretaan ja tilalle rakennetaan uusi

3) kirkko puretaan, anotaan kaavamuutosta ja tilalle rakennetaan asuin-kerrostalo, jonka pohjakerrokseen varataan tilat seurakunnalliselle toiminnalle

## **Selostus**

Helsingin seurakuntayhtymä on 11.6.2020 päivätyssä kirjeessä pyytänyt kaikkia Helsingin seurakuntien seurakuntaneuvostoja vastaamaan kyselyyn toimitilojen käytön kehittämisestä ja mahdollisista tilaluopumisista. Kiinteistötoimiston kirje alempana. Kirjeessä mainitut liitteet ovat tämän esityslistan liitteinä.

Liitteenä on myös keväällä tehty Oulunkylän kirkon kuntokartoitus. Kuntokartoitus tehtiin osana kirkon suunniteltua remonttia. Kirkkoherra on käynyt kuntokartoituksen perusteella keskustelut Matti Prihan (Oulunkylän kirkon remontin vastaava, kiinteistötoimisto) ja kiinteistöjohtaja Kai Heinosen kanssa. Keskusteluissa nousi esille arvioida uudelleen Oulunkylän kirkon remontin toteutustapoja perustuen niin kuntokartoitusraporttiin kuin myös yhtymän tämänhetkiseen talousarvioon etenkin tulevien vuosien investointien näkökulmasta. Kirkon kunto edellyttää toimia.

Yksi vaihtoehto on, että edistämme remonttia suunnitellusti. Tämä edellyttää remontin säilymistä yhtymän investointisuunnitelmassa sekä määrätietoista muista tiloista luopumista. Samat edellytykset liittyvät toiseen vaihtoehtoon eli siihen, että nykyinen kirkko puretaan ja tilalle rakennetaan uusi. Rakennusteknisesti ja kuntokartoituksen näkökulmasta tämä saattaa olla parempi – ja jopa kustannustehok-

kaampi – vaihtoehto kuin nykyisen kirkkorakennuksen remontointi. Kolmas vaihtoehto nousi esille keskustelussa kiinteistöjohtaja Kai Heinosen kanssa: Nykyinen kirkko puretaan ja tontille anotaan kaavamuunnosta. Tilalle rakennetaan asuin-kiinteistö, jonka katutasen tilat varataan seurakunnalliseen toimintaan (esimerkiksi: kirkko- ja srk-sali, kerho- ja ryhmätiloja, yms.). Vastaavia malleja on toteutettu niin Suomessa (mm. Jätkäsaari) kuin eri puolilla maailmaa. Kolmannessa mallissa taloudellinen riski on pienempi ja kustannukset jakautuvat laajapohjaisesti. Toisaalta malli tuo mukanaan toiminnallisia rajoituksia johtuen mahdollisesta neliömäärän pienenemisestä sekä akustisista vaatimuksista liittyen toimintaan asuinrakennuksen yhteydessä. On tarpeen, että seurakuntaneuvosto käy periaatteellisen keskustelun edellä mainituista vaihtoehdoista, sekä mahdollisesti muista esille nousevista vaihtoehdoista, samassa yhteydessä, kun kirjaamme vastauksemme kiinteistötoimiston kyselyyn.

Kiinteistötoimiston kirje seurakuntaneuvostoille (11.6.2020):

### **Oulunkylän seurakunnan seurakuntaneuvostolle**

Pyydämme, että Oulunkylän seurakunta tekisi elokuun 31. päivään mennessä ehdotuksensa toimitilojensa käytön optimoimisesta monitoimitiloiksi, kiinteistöjen yhteiskäytön lisäämisestä ja toimitiloista sekä kiinteistöistä luopumisesta.

Helsingin seurakuntayhtymän käytössä oleva toimitilakanta on niin suuri, että säästöt ja tulot eivät millään riitä näiden tilojen peruskorjauksiin ja ylläpitämiseen. Toimintamäärärahojen säästämiseksi on luovuttava toimitiloista. Tässä yhteydessä pitää kartoittaa mahdollisuudet myös laajempien yhteistyöalueiden muodostamisesta.

Kiinteistöosasto mielellään keskustelelee kiinteistöistä ja toimitiloista ja mahdollisuudesta niiden kehittämiseen monikäyttöisemmiksi sekä mahdollisten luopumisten vaikutuksesta. Kiinteistöjohtaja on yhteydessä kirkkoherroihin asiasta lähiviikkoina.

### **Tulevien vuosien talouden skenaariot investointien ja säästötarpeiden näkökulmasta**

Vuosien 2021-2026 taloussuunnittelun pohjaksi on laadittu kolme skenaariota seuraavasti:

#### **1. Perusskenaario:**

- Jäsenmäärä pienenee -1,5 %/vuosi (n. 4.800 jäsentä per vuosi)
- Kiinteistöjen määrää vähennettävä nopeasti, jotta investoinnit vuodesta 2024 ovat tasolla -10 milj. e/vuosi
- Henkilöstön määrä vähenee -3 %/v. ja toimintakulut -1,5 %/vuosi
- Verotulot laskevat -1,5 %/v.

#### **2. Shokkiskenaario:**

- Jäsenmäärä pienenee yli -1,7 %/vuosi (n. 5.800 jäsentä per vuosi) ja/tai
- Koronaviruspandemian vaikutus johtaa pitkittyvään taloustaantumaa ja lamaan
- Kiinteistöinvestointeja siirretään ja jätetään toteuttamatta perusskenaariotakin enemmän
- Henkilöstömäärää ja toimintakuluja vähennetään perusskenaariota nopeammin
- Verotulot laskevat -3 %/v.

### 3. Positiivinen skenaario:

- Jäsenmäärä pienenee alle -0,8 %/vuosi
- Kirkon rooli ja merkitys yhteiskunnassa säilyy ja vahvistuu, jäsenyydellä on positiivinen merkitys
- Kiinteistöjen ja henkilöstön määrää vähennetään hallitusti, mutta samalla voidaan panostaa toiminnan kehittämiseen painopistealoilla
- Verotulot pysyvät ennallaan.

Liitteenä olevassa skenaariolaskelmassa on investointien osalta pohjana tilanne, jossa pidetään kaikki kiinteistöt, joista ei ole tehty jo luopumispäätöstä. Investoinnit olisivat tällöin vuosina 2020-2026 yhteensä 218,5 milj. euroa.

Lähtökohta säästötarpeiden laskennassa on, että tavoitteena pidetään, että rahavarat eivät laske missään skenaariossa alle 100 milj. euron.

Perusskenaariossa säästötarve vuoden 2026 loppuun mennessä on 107 milj. euroa. Shokkiskenaariossa 130 milj. euroa ja optimistisessä skenaariossa 95 milj. euroa. Jos esimerkiksi puolet säästötarpeesta (yhteensä n. 48 milj. ja 7 milj./vuosi) vuosina 2021-26 kohdistuisi toimintamenojen karsimiseen, pitäisi käyttötalouden kehystä leikata n. 9 % /vuosi. Jotta tältä vältyttäisiin, leikkaukset investointeihin pitäisi olla merkittävät.

Kiinteistöosastolla on tehty kartoitusta eri kiinteistöjen peruskorjaustarpeista ja niiden kustannusvaikutuksista. Varat eivät riitä kaikkien kirkkojen ja muiden toimitilojen peruskorjauksiin ja ylläpitoon. Tiloja on vähennettävä. Tämän kirjeen liitteenä on selvitys nykyisistä toimitiloista ja investointilaskelma niiden edellyttämistä peruskorjauksista. Niiden pohjalta pyydämme seurakuntaa pohtimaan sellaisia toimenpiteitä toimitilakulujen optimoimisesta ja vähentämisestä, joilla varat riittäisivät seurakuntien toimintaan pidemmällä tähtäimellä.

#### **Kysymykset**

Seurakuntia ja yhteisiä palveluita pyydetään arvioimaan seuraavien 10 vuosien osalta, 1) miten voisitte tilojen käytön muuttamisella esim. monikäyttötiloiksi vähentää toimitilojen tarvetta, 2) olisiko mahdollista tehostaa tilojen käyttöä käyttämällä toimitiloja tai kirkkoja yhdessä naapuriseurakunnan kanssa, 3) näettekö mahdolliseksi toimitilojenne sijoittamisen tiivistyvään Seurakuntien taloon tai yhteisten palvelujen toimintojen sijoittuvan seurakunnan toimitiloihin ja 4) mistä toimitiloista voisitte luopua tilamäärärahojen säästämiseksi.

Pyydämme toimittamaan vastaukset näihin kysymyksiin 31.08.2020 mennessä kiinteistöjohtajalle.

#### **LIITTEET**

1. Yhteenveto seurakuntien ja yhtymän yksiköiden käytössä tällä hetkellä olevista toimitiloista ja niiden kustannuksista vuosina 2018-2019
2. Talousskenariot vuosille 2021-2026
3. Investointisuunnitelma vuosille 2021-2026.
4. Diakin selvitys Helsingin seurakuntien läsnäolosta ja toimipisteistä

kauppakeskuksissa

5. Oulunkylän kirkon kuntokartoitus 2020

6. Oulunkylän seurakuntaneuvoston helmikuussa 2020 hyväksymä tilankäyttösuunnitelma

### **Liitteet**

- 1 200520, Teinintie 10, Tutkimusraportti liitteineen
- 2 Hgin alueellinen väestöennuste 2019-2034 rovastikunnittain versio 2020-01-24
- 3 Investointilaskelma 2021- 2026 10.06.2020
- 4 Kauppakeskusselvitys Diak 6.2020
- 5 Oulunkylän seurakunta - Toimitiloja koskeva kirje seurakunnille 11.6.2020
- 6 Seurakuntien ja palveluyksiköiden toimitilat 2021 käytön mukaisesti 110620
- 7 Talousennuste 2020-26 päivitetty 20.5
- 8 Talousskenaarioista vuosille 21-26 02.06.2020
- 9 LIITE\_Lausunto tiloista 2020 Oul\_hyväksytyySN

