

Kiinteistötoimen johtokunta

KIINTEISTÖTOIMEN JOHTOKUNTA 3/2026

esteet ilmoitetaan

marko.ceder@evl.fi p. 040 641 8227

Aika: 17.3.2026 klo 10.00

Paikka: Tuusulan seurakuntakeskus, kokoushuone Helmi

Läsnä	Ilkka Ertimo	kiinteistötoimen johtokunnan puheenjohtaja
	Marjut Kylliäinen	varapuheenjohtaja
	Maila Tikkanen	varajäsen
	Sirpa Viiru	jäsen
	Pekka Sormunen	jäsen
	Satu Koskimaa	jäsen poissa
	Veikko Seuna	jäsen

Muut osallistujat

Hanna Warro	kirkkoneuvoston varapuheenjohtaja
Jorma Sulander	hautaus-toimen johtokunnan puheenjohtaja
Eliisa Winberg	kirkkoherra
Riikka Koskela	vt. talousjohtaja
Vesa Eloranta	kiinteistön työnjohtaja
Virpi Väre	ylipuutarhuri poissa
Kati Kiljunen	pääsuntio
Marko Ceder	kiinteistöpäällikkö, kokouksen sihteeri

Asiat

- § 14 Edellisen kokouksen pöytäkirjan läpikäyminen ja aiempien päätösten seuranta
- § 15 Kiinteistötoimen vuoden 2025 toiminta- ja vuosikertomus
- § 16 Seurakunnan omistaman asunto-osakkeen asettaminen myyntiin
- § 17 Rusutjärven pihasaneerauksen urakoitsijan valinta
- § 18 Kellokosken seurakuntatalon lämmitysratkaisu

Ilmoitusasiat:

- LP-858-2026-00160 Pappilankuja 6 poikkeamislupa ja rakennuslupa

Keskusteluasiat:

- Seurakuntakeskuksen sisäilmatutkimukset ja -toimenpiteet

Allekirjoitukset

Ilkka Ertimo
puheenjohtaja

Marko Ceder
sihteeri

Marjut Kylliäinen
pöytäkirjan tarkastaja

Maila Tikkanen
pöytäkirjan tarkastaja



Kiinteistötoimen johtokunta

KOKOUKSEN AVAUS

Kiinteistötoimen johtokunnan puheenjohtaja avaa kokouksen

KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Puheenjohtajan
esitys

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Päätös Hyväksytty

KOKOUKSEN TYÖJÄRJESTYKSEN HYVÄKSYMINEN

Puheenjohtajan
esitys

Johtokunta hyväksyy esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Hyväksytty

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS

Puheenjohtajan
esitys

Valitaan pöytäkirjan 3/2026 tarkastajat.

Päätös Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Marjut Kylliäinen ja Maila Tikkanen

Edellisen kokouksen pöytäkirjan läpikäyminen ja aiempien päätösten seuranta
Kiint.jk § 14

Kokous	Aihe	Tehtävä	Vastuu	Status
9/2025	§ 30 Terrisuon suojeluhanke	KValt. § 27 - Valtuuston päätös on lainvoimainen 22.1.2026 - Uudenmaan elinvoimakeskus valmistelee seurakunnalle suostumuslomakkeen, jolla Terrisuon alue rauhoitetaan korvauksetta. - Alue jää siis seurakunnan omistukseen. - Odotamme Uudenmaan elinvoimakeskuksen yhteydenottoa meihin, jotta Terrisuon rauhoittaminen luonnonsuojelualueeksi voi edetä.	Talousjohtaja	Käynnissä 10.3.2026
1/2026	§ 2 Tuusulan kirkon, kellotapuln ja asehuoneen paanukaton huoltotervaus ja -kunnostus	Siirretty kilpailutuksen valmisteluun	Kiinteistö-päällikkö	Käynnissä
1/2026 2/2026	§ 5 Jokelan Kotikirkko, kahden tilan valaistukset § 12 Jokelan Kotikirkko valaistus	✓ Hanke on toteutusvaiheessa. ✓ Urakoitsija on suorittanut valaisimien hankinnan	Kiinteistö-päällikkö	Käynnissä
1/2026	§ 6 Rusutjärven leirikodin piha-alueen uudistuksen kilpailutus	Hankintailmoitus käsittelyssä. Odottelen tarjouksia 13.3.2026 klo 12.	Kiinteistö-päällikkö	Käynnissä
2/2026	§ 9 Tuusulan seurakunnan jätehuoltosopimuksien hallinta ja kilpailutus	Siirretty kilpailutuksen valmisteluun	Kiinteistö-päällikkö	Käynnissä
2/2026	§ 10 Tuusulan seurakunnan lausunto Tuuskodon asema-kaavan muutokseen nro. 3562	Lausunto toimitettu Tuusulan kuntaan.	Talousjohtaja	Valmis
2/2026	§ 11 Tuusulan kirkon AV-laitteiston investointisuunnitelma	Siirretty kilpailutuksen valmisteluun	Kiinteistö-päällikkö	Käynnissä

Kiinteistötoimen vuoden 2025 toiminta- ja vuosikertomus**Kiint.jk § 15**

Kiinteistöpäällikkö on valmistellut kiinteistötoimen toiminta- ja vuosikertomukset vuodelta 2025.

Kiinteistöpäällikön esitys

- Johtokunta käy yleiskeskustelun talousarvion toteumasta ja toimintakertomuksesta 2025.
- osaltaan hyväksyy esitetyt aineistot.
- esittää kirkkoneuvostolle ja edelleen kirkkovaltuustolle kiinteistötoimen toimintakertomukset liitettäväksi Tuusulan seurakunnan toimintakertomukseen vuodelta 2025.
- valtuuttaa talousjohtajan liittämään tiedot Tuusulan seurakunnan 2025 tilinpäätökseen.
- valtuuttaa kiinteistöpäällikön ja talousjohtajan tekemään aineistoon tarvittaessa pieniä tai vähäisiä teknisiä muutoksia.

Päätös: Hyväksytään esityksen mukaan

Seurakunnan omistaman asunto-osakkeen asettaminen myyntiin**Kiint.jk § 16**

Seurakunnan omistuksessa on seuraava asunto-osake: Asunto Oy Koskenmäenhaka, 60 m²:n kaksio, jonka vuokrasopimus päättyy ja huoneisto vapautuu 31.3.2026.

Seurakunnan kirkkovaltuuston hyväksymässä kiinteistöstrategiassa todetaan, että asunto-osakkeista luovutaan suunnitelmallisesti vuokrasopimusten päättyessä ja huoneistojen vapautuessa. Asunto-osakkeista luovutaan myös silloin, kun taloyhtiön peruskorjauskustannukset ja yhtiövastikkeet ylittävät huoneistoista saatavat tuotot.

Edellä mainittu asunto-osake täyttää kiinteistöstrategiassa asetetut luopumisperiaatteet. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista ryhtyä toimenpiteisiin huoneiston asettamiseksi myyntiin ja valmistella asia kirkkoneuvoston päätettäväksi.

Esitys**Kiinteistötoimen johtokunta päättää**

- valtuuttaa vt. talousjohtajan kilpailuttamaan kiinteistövälittäjät seurakunnan omistaman asunto-osakkeen myyntiä varten,
- valtuuttaa vt. talousjohtajan asettamaan Asunto Oy Koskenmäenhan kuului huoneiston myyntiin, sekä
- valtuuttaa vt. talousjohtajan viemään saadut ostotarjoukset ja myyntiä koskevan esityksen suoraan kirkkoneuvoston päätettäväksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan

Rusutjärven pihasaneerauksen urakoitsijan valinta**Kiint.jk § 17**

Rusutjärven leirikodin piharemontin toteutus suunniteltiin toteutettavaksi vuonna 2025. Kiinteistötoimen johtokunta kuitenkin palautti asian uudelleen valmisteltavaksi huhtikuussa 2025 (Kiint.jk §14/2025 ja § 15/2025). Hanke siirtyi siten vuoden 2026 toimintasuunnitelmaan. Talousarvion investointiosassa hankkeelle on varattu 150 000 euron suuruinen investointimääräraha.

Kiinteistötoimen johtokunta on kokouksessaan 9.1.2026 hyväksynyt suunnitteluhortonomi Marko Pirttijärven tekemän Rusutjärven leirikodin piha-alueiden uudistussuunnitelman, jonka myös kirkkoneuvosto hyväksyi 27.1.2026 ja kirkkovaltuusto hyväksyi 5.2.2026.

Hankintamenettelyilmoitus on julkaistu 19.2.2026. Tarjouksia vastaanotimme 7 kpl, jotka avasimme 16.3.2026 klo 12. Valintaperusteena on kokonaistaloudellisesti edullisin ratkaisu käyttäen hintakriteerinä 70 % ja laatukriteerinä 30 %.

- **Hintavertailu:** Vertailun halvin tarjous saa painoarvon osoittamat täydet 70 pistettä. Muut tarjoukset pisteytetään kaavalla: (halvin kokonaisvertailuhinta / vertailtava hinta) x 70.
- **Laatupisteet:** Kolmesta soveltuvasta referenssistä saan kustakin 10 pistettä

Tarjousten tulos pisteytyksen osalta on seuraava:

Urakoitsija	Hintapisteet	Laatupisteet	Yhteensä
Luotea Kiinteistöhuolto Oy	70	30	100
Pylon Rakennus Oy	63,3	30	93,3
Porvoon Kivi & Viherasennus Oy	63,2	30	93,2
Poppari Oy	62,8	30	92,8
Viherpojat Oy	62	30	92
Viherpalvelut Hyvönen Oy	69	0	69
LKN Rakennus Oy	0	0	0

- Viherpalvelut Hyvönen Oy:n tarjouksen laatupisteet puuttuvat, koska referensseissä ei ole täsmennetty työn sisältöä.
- LKN Rakennus Oy:n tarjous hylätään, koska tarjous voimassa alle pyydetyn neljän (4) kuukauden ajan 20.4.2026 saakka.

Kiinteistöpäällikön esitys:

Kiinteistöpäällikkö esittää, että kiinteistötoimen johtokunta, käytyään yleiskeskustelun urakoitsijavalinnasta, päättää:

- valtuuttaa kiinteistöpäällikön kutsumaan kolme (3) tarjouskilpailussa eniten pisteitä saanutta tarjoajaa selonottoneuvotteluihin, joissa varmistetaan tarjoajan ja seurakunnan yhteinen näkemys Rusutjärven leirikodin piha-alueen perusparannuksen laajuudesta, toteutustavasta ja käytännön järjestelyistä.
- nimeää selonottoneuvotteluryhmän jäseniksi Marjut Kylliäisen, vt. talousjohtajan, kiinteistöpäällikön ja kiinteistötoimen työnjohtajan
- valtuuttaa vt. talousjohtajan esittelemään kirkkoneuvostolle lopullisen hankintapäätöksen, jonka mukaan urakoitsijaksi valitaan se tarjoaja, joka kokonaisuutena menestyy parhaiten sekä tarjouskilpailussa että selonottoneuvotteluissa.

Kiinteistötoimen johtokunta

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kiinteistötoimen johtokunta hyväksyy tarjousten evaluoinnin ja pisteytyksen niin hinta- kuin laatupisteytysten osalta.

Lisäksi kiinteistötoimen johtokunta toteaa, että selonottoon kutsutaan kolme (3) tarjouskilpailussa eniten pisteitä saanutta tarjoajaa selonottoneuvotteluihin. Valitut toimijat ovat Luotea Kiinteistöhuolto Oy, Pylon Rakennus Oy ja Porvoon Kivi & Viherasennus Oy.

Viherpalvelut Hyvönen Oy:n tarjouksen laatupisteet puuttuvat, koska referensseissä ei ole täsmennetty työn sisältöä tarjouspyynnön ohjeiden mukaan.

LKN Rakennus Oy:n tarjous hylättiin, koska tarjous on voimassa 20.4.2026 saakka. Tarjouspyynnössä edellytimme, että tarjous on voimassa neljä (4) kuukautta tarjouksen antopäivästä.

Kellokosken seurakuntatalon lämmitysratkaisu**Kiint.jk § 18**

Suomen evankelisluterilainen kirkko tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä vähentämällä kasvihuonekaasupäästöjään vähintään 80 % vuoden 2019 tasosta ja kompensoimalla loput, esimerkiksi metsien hiilinielujen avulla. Tavoite on osa kirkon energia- ja ilmastostrategiaa, joka keskittyy kiinteistöjen energiatehokkuuteen, uusiutuvaan energiaan ja hankintojen vastuullisuuteen.

Tuusulan seurakunnalle on myönnetty ympäristödiplomi vuoden 2025 lopulla, jossa eräänä tärkeänä tavoitteena on vähentää kiinteistöjen hiilidioksidipäästöjä.

Kellokosken kerho- ja seurakuntatalon lämmitys on polttoöljylämmitteinen. Tulevan saneerauksen yhteydessä pyrimme luopumaan fossiilisten polttoaineiden käytöstä kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi Suomen evankelisluterilaisen kirkon tavoitteiden mukaisesti.

Perusteltu Kellokosken seurakunta- ja kerhotalon lämmitysmuoto on hybridilämmitys, joka toteutettaisiin ensisijaisesti vesi-ilmalämpöpumpulla, jonka varavoimana käyttäisimme biopolttoöljyä hyödyntävää jo olemassa olevaa öljylämmitystä. Tällä esityksellä haetaan Tuusulan seurakunnalta periaatepäätöstä käytettävästä lämmitysmuodosta.

Ensisijainen lämmitysmuoto tulisi olemaan vesi-ilmalämpöpumppu, jonka tuotto-osuus vuosienenergiasta on 80-95 %. Lämmitysjärjestelmänä vesi-ilmalämpöpumpun käyttöikä on noin 15 vuotta, mihin vaikuttaa merkittävästi lämmitykseen käytetyn menoveden lämpötila ja kompressorin käyttöikä.

Luentavana varalämmönlähteenä toimisi nykyinen öljylämmitys, jolla katetaan kylmien talvien aikana puuttuva 5-20 % osuus energiantarpeesta. Käytettäväksi energialähteeksi olisi HVO-pohjainen biopolttoöljy (hydrotreated vegetable oil), joka on kemiallisen dieselöljyn kaltainen polttoaine ja valmistetaan uusiutuvista raaka-aineista. Käytössä olisi siis 100 % uusiutuva lämmitysöljy.

Varalämmönlähteen tekniikan mm. öljypolttimen ja öljykattilan ikääntyessä on mahdollista korvata öljylämmitteinen järjestelmä käyttäen sähkökattilalla, jonka sähköenergia tuotetaan uusiutuvalla energialla.



Ohessa kulutustaulukko polttoöljyn kulutuksesta vuosien 2022 – 2026 aikana.

Päiväys	Litraa	litraa /kk	Litra hinta	Kustannus	Polttoöljy
29.4.2022	6490 litraa	-	1,66 €	10 752,80 €	Neste Tempera polttoöljy kesälaatu
2.6.2023	6602 litraa	496	1,29 €	8 518,69 €	Neste Tempera polttoöljy kesälaatu
9.1.2024	6981 litraa	948	1,36 €	9 506,41 €	Neste Tempera polttoöljy -29/-38
22.12.2025	7499 litraa	316	1,15 €	8 616,47 €	Neste Tempera polttoöljy -29/-38
474 ka. litraa kuukaudessa				599,59 €	ka. kuukaudessa
9.9.2022				1 260,00 €	öljysäiliön puhdistus ja tarkistus

Öljyn osuus on noin 10 % kokonaisenergian kulutuksesta, joka tarkoittaisi noin 50 litran kuukausittaista keskikulutusta.

Kiinteistöpäällikön esitys:

Kiinteistötoimen johtokunta päättää

- käy yleiskeskustelun Kellokosken seurakuntatalon lämmitysratkaisusta toteaa hybridijärjestelmän, jossa keskimäärin 10 % osuus energiatarpeesta tuotetaan biopolttoöljyllä, olevan perustellun ja harkittavissa olevan vaihtoehdon,
- koska kirkon ja Tuusulan seurakunnan ympäristöstrategia rajoittaa öljyn käyttöä kiinteistöjen energiantuottajana, kiinteistötoimen johtokunta pyytää kirkkoneuvoston kannanottoa siihen, voidaanko esitetty hybridivaihtoehto Tuusulan seurakunnassa toteuttaa.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaan

MUUT ESILLE TULEVAT ASIAT

KESKUSTELUASIAT

Seurakuntakeskuksen sisäilmatutkimukset ja -toimenpiteet

ILMOITUSASIAT

LP-858-2026-00160 Pappilankuja 6 poikkeamislupa ja rakennuslupa

SEURAAVA KOKOUS

Seuraavan kokouksen ajankohta on 20.4.2026 klo 14:00

KOKOUKSEN PÄÄTÖS

Puheenjohtaja päättää kokouksen kello 11:49