

Kiinteistötoimen johtokunta

KIINTEISTÖTOIMEN JOHTOKUNTA 5/2025

esteet ilmoitetaan

raino.holappa@evl.fi p. 040 641 8227

Aika: 22.4.2025 klo 13.00

Paikka: Rusutjärven leirikoti

Läsnä	Ilkka Ertimo	puheenjohtaja
	Marjut Kylliäinen	varapuheenjohtaja
	Pertti Airikka	jäsen
	Sirpa Viiru	jäsen
	Pekka Sormunen	jäsen
	Satu Koskimaa	jäsen
	Veikko Seuna	jäsen

Muut osallistujat

Marko Ceder	kirkkoneuvoston varapuheenjohtaja
Jorma Sulander	hautaus-toimen johtokunnan puheenjohtaja
Eliisa Winberg	kirkkoherra
Riikka Koskela	vs. talousjohtaja
Vesa Eloranta	kiinteistön työnjohtaja
Virpi Väre	ylipuutarhuri
Kati Kiljunen	pääsuntio
Raino Holappa	kiinteistöpäällikkö, kokouksen sihteeri
Jukka Toikander	Geosuunnittelija, Pohjatekniikka Oy, kutsuttuna, § 15 ajan.

1. Asiat

§ 15 Rusutjärven leirikodin piharemontti

§ 16 Kellokosken seurakuntatalon lämmitystavan valinnan valmistelu

§ 17 Kellokosken seurakuntatalon ja kirkon saneeraustyöhön tarvittavat lisäselvitykset.

Allekirjoitukset

Ilkka Ertimo
puheenjohtajaRaino Holappa
sihteeriPertti Airikka
Pöytäkirjan tarkastajaSatu Koskimaa
Pöytäkirjan tarkastaja



KOKOUKSEN AVAUS

Puheenjohtaja avaa kokouksen

KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Puheenjohtajan
esitys

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Päätös Todettu

KOKOUKSEN TYÖJÄRJESTYKSEN HYVÄKSYMINEN

Puheenjohtajan
esitys

Johtokunta hyväksyy esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös Hyväksytty

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS

Puheenjohtajan
esitys

Valitaan pöytäkirjan 5/2025 tarkastajat.

Päätös Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Pertti Airikka ja Satu Koskimaa
Pöytäkirja on valmiina tarkastettavaksi kokouksen jälkeen seurakuntakeskuksella

RUSUTJÄRVEN LEIRIKODIN PIHAREMONTTI

Kiint.jk § 15

Kiint.jk 4/2025

§ 14

Kirkkovaltuusto on myöntänyt määrärahan Rusutjärven piharemonttiin. Pohjatutkimukset on tehty, asemapiirrookseen on tehty/ tehdään muutoksia, erikoissuunnitelmat, kuten rakenne-, sähkö-, putki- ja istutussuunnitelmat ovat työn alla. Parkkipaikkoja ollaan liian haastavien pohjaolosuhteiden vuoksi siirtämässä takaisin alkuperäiselle paikalleen ajoväylän varteen ja saunarakennuksen viereen. Pihalle uusitaan ja kunnostetaan leikkivälineitä, varastorakennuksia laajennetaan ja kanoottilaituri rakennetaan, pulkkamäki rakennetaan. Oleskelupaikkoja kunnostetaan, pelikenttiä rakennetaan, pihaistutuksia parannetaan, maapohjaa vahvistetaan sekä pihan viihtyisyyttä parannetaan. Myös päärakennukselle suunnitellaan lasitusta, mutta se ei välttämättä mahdu tähän kustannusarvioon ja voidaan tarvittaessa jättää seuraavalle vuodelle. Remontti on alkuperäisiä suunnitelmia laajempi, ja uusi kustannusarvio on yhteensä 450 000€ (aikaisemmin 300 000€

Kiinteistötoimen johtokunta

rakentamiseen ja 20 000€ suunniteluun). Liitteenä kustannuslaskenta-arvio sekä valmistuneita suunnitelmia. Esitys:

Edetään suunnitelmien mukaan, mikä edellyttää kustannusarvion päivitystä. Kiinteistötoimen johtokunta esittää kirkkoneuvostolle ja edelleen kirkkovaltuustolle, että myönnetään lisämääräraha 130 000€ hankkeelle. Hankkeen kokonaiskustannusarvioksi muodostuu näin 450 000€.

Päätös:

Hankesuunnitelma palautetaan valmisteluun. Asia käsitellään uudelleen seuraavassa, ylimääräisessä, kiinteistötoimen johtokunnan kokouksessa.

Kiint.jk 5/2025**§ 15**

KT johtokunnan palautettua Rusutjärven leirikodin piharemonttihankkeen valmisteluun, kiinteistöpäällikkö kutsui hankkeen geo-suunnittelijaa yhteiseen tapaamiseen Rusutjärven leirikodilla. Tapaamisessa oli geo suunnittelijan ja kiinteistöpäällikön lisäksi kirkkoherra, vs talousjohtaja ja KT-johtokunnan puheenjohtaja. Yhteisesti todettiin, että vaahtolasikevennyksellä ei saada maanpainumaa merkittävästi hidastumaan. Sen onnistuminen on osin pohjavesiolosuhteista ja osin maaperän laadusta johtuen epävarmaa. Myös kustannukset tulisivat olemaan merkittävät eikä kevennyshanketta edellä mainituista syistä johtuen toteuteta. Parkkipaikat tai paremminkin tilapäisen pysäköinnin mahdollistavat lisäalueet sijoitetaan leirikodille johtavan tien reunoille pääosin maata tasaamalla ja tieväylää leventämällä. Jos saunan edustan hulevesiviemärin kapasiteetti riittää, voidaan asfaltoitua pysäköintitilaa saunan läheisyydessä laajentaa.

Geo suunnittelija totesi, että vuonna 2016 toteutettu tiepohjan vaahtobitumistabilointi on toiminut ja onnistunut hyvin. Mikään viemärikaivoista ei ole koholla ja maaperä on painunut stabiloidulla alueella tasaisesti. Menetelmää kannattanee käyttää päärakennuksen edustan laatoituksen pohjana.

Kenttäalue, jonka painuman arvioidaan olevan parin sentin luokkaa vuodessa, tasataataan ja mahdollisuuksien mukaan suoristetaan. Geo suunnittelija toimittaa kenttäaluetta koskevan toteutussuunnitelman. Huomioitava on, että saunarakennuksen viemäri ja sähkölinjat kulkevat kenttäalueen keskeltä päärakennukselle. Miltei keskellä kenttää sijaitsee pumppaamo, jonka painumariskiä ei lisäkuormituksen myötä kasvattaa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että se mahdollistaa hiekkapohjaisen pallokentän toteutuksen. Sen sijaan täysvahvuinen (20 cm pehmythiekkakerros) beachvolley kenttä vaatisi todennäköisesti jatkotutkimuksia, eristyksiä ja massanvaihtoa. Se, onko ohuempikerroksisen kentän toteutus mahdollista, kannattaa selvittää, kun beachvolley kentän rakentaminen näyttää olevan nuorisotoimelle tärkeää.

Ulkovalaistuksen parantaminen vaatii valaistussuunnitelmaa ja sen esittämiä toimenpiteitä. Suunnitelma tulee tehdä ensi tilassa.

Rusutjärven leirikodin piharemontin kohteiksi ehdotetaan seuraavia toimenpiteitä tai hankintoja:

- kenttäalueen tasoitus ja pallokentän toteutus, kevennetty beachvolley kentän toteutus
- tilapäisen pysäköinnin mahdollistavia levennyksiä tien varsiin, asfaltoitu lisäalue saunan viereen jos tämänhetkinen viemärikapasiteetti sen mahdollistaa
- ulkovalaistuksen parantaminen
- päärakennuksen edustan laatoitus kevennys/stabilointi ja laatoitus
- viemäriverkon (sauna - päärakennus) tarvitsemat maanpainumasta johtuvat kunnostustoimet
- lasten liukumäki piha-alueelle

Kiinteistötoimen johtokunta

- keinujen ja hiekkalaatikon kunnostus
- ulkosäilytystilojen laajennus
- suppilautalaituri
- leirikirkon penkkien uusinta
- telttapohjien kunnostus
- esteetön kulkuyhteys leirikirkolle
- vasten istuttava pihakeinu
- pöytiä, tuoleja ja penkkejä kivetyspihalle
- konttien kunnostus
- päärakennuksen terassin kahden sivun lasitus
- sähköauton latauspistevaraukset
- kiipeilyseinän tilavaraus

Arvio on, että hankkeeseen varattu 320.000 € suunnittelu- ja toteutusmääräraha riittää edellä olevan suunnitelman toteutukseen. Hanke voitaneen kilpailuttaa pääurakkana siten, että kaivutyöt, pihatytöt, päärakennuksen edustan laatoitus kevennys / stabilointi, kulkuväylät, pysäköinti, valaistus ja laiturikiilpailutetaan yhtenä kokonaisurakkana, ja muita töitä voidaan tarvittaessa kilpailuttaa erikseen tai tehdä omana työnä.

Kiinteistöpäällikön esitys:

Toteutetaan yllä olevan suunnitelman mukaisesti.

Päätös: Päätettiin palauttaa edelleen valmisteluun.

KELLOKOSKEN SEURAKUNTATALON LÄMMITYSTAVAN VALINNAN VALMISTELU

Kiint. jk § 16

KT johtokunta 4/2022

Kellokosken seurakunta- ja kerhotalon maalämpöhanke

Kiint.jk § 20

Vuoden 2022 toimintasuunnitelmassa ja talousarviossa on varattu 250 000 euroa Kellokosken seurakunta- ja kerhotalon maalämpö/ilmavesilämpöpumppujärjestelmän hankintaa varten. Kiinteistötoimen johtokunta on kokouksessaan 3/2022 tutustunut Kellokosken seurakuntakeskuksen lämmitystavan muutoshankkeeseen liittyen Granlundin PTS-raporttiin. Vuosien 2022-2026 arvioitu korjaustarve on yhteensä 636 000 € (alv 0 %). LVIA- ja sähkötöiden osuus tästä on noin puolet 327 500 € (alv 0 %). Swecon asiantuntijalta on pyydetty arviota, a) onko esitetyn laajuinen saneeraustyö maa- tai ilmavesilämpöpumppu hankkeineen rakennuksen kunnon ja iän huomioiden taloudellisesti järkevää toteuttaa ja, b) vertailulaskelman sille, kuinka pitkällä ajalla joko maalämpö tai ilmavesilämpöhanke maksaisivat energiakulusäästöinä investointikustannukset takaisin.

Vastauksessaan Sweco toteaa (liite 4-13), että rakennuksen PTS:n näkökulmasta hanke on kannattava, ja osa PTS:n mukaisista korjauksista tulee katettua lämmitystavan muutoksen yhteydessä. Laskelmiin ja aikaisemmin tehtyihin suunnitelmiin perustuen Sweco suosittelee, että kohteen lämmitystavaksi valitaan maalämpö.



Kiinteistötoimen johtokunta

Kiinteistötoimen työnjohtajan

esitys:

Kiinteistötoimen johtokunta päättää esittää kirkkoneuvostolle, että

1. kirkkoneuvosto päättää valita Kellokosken seurakunta- ja kerhotalon lämmitystavaksi maalämmön
2. maalämpöhankkeen kilpailutus ja valvonta hankintaan Swecolta, toteuttajana Olli Koivisto. Hankkeen toteutusajankohta selviää vasta tarjousten vastaanoton jälkeen, koska hanke lämmityskatkosta johtuen tulee toteuttaa alkukesän ja syksyn välisenä aikana.
3. valita maatöiden ja muiden, maalämpöurakkaan kuulumattomien urakatöiden valvonta hankintaa Rakennustoimisto 4T Oy:ltä, valvojana Hannu Kokkinen.

Kirkkoneuvosto 6/2022

KELLOKOSKEN SEURAKUNTA- JA KERHOTALON LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Kn 61/2022

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelmassa vuonna 2019 esitetään, että öljyn käytöstä lämmityksessä luovutaan asteittain 2030-luvun alkuun mennessä. Muutoksen eturintamassa ovat valtion ja kuntien kiinteistöt, joissa öljylämmityksestä on tarkoitus luopua vuoteen 2024 mennessä. Hiilineutraali kirkko (Kirkon energia- ja ilmastostrategia) tavoitteiden mukaisesti öljylämmityksestä tulee luopua vuoteen 2025 mennessä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää vuosina 2022 - 2024 avustuksia mm. seurakuntien omistuksessa olevien rakennusten muutoksiin, joissa öljylämmityksen sijaan siirrytään käyttämään ei-fossiilisia lämmitysmuotoja. Avustuksen määrä voi olla 20 % hankkeen kustannuksista. Vuoden 2022 toimintasuunnitelmassa ja talousarviossa on varattu 250 000 euroa Kellokosken seurakunta- ja kerhotalon maalämpö/ilmavesilämpöpumppujärjestelmän hankintaa varten. ARA:n avustusta on mahdollista hakea hankesuunnitelmaan perustuen, mutta avustusta koskevan ARA:n päätöksen tulee olla voimassa ennen töiden aloittamista.

Suunnitteluun ja hankkeen toteutuksen mielekkyyteen liittyen, kiinteistötoimen johtokunta on kokouksessaan 3/2022 tutustunut Granlundin laatimaan PTS-raporttiin kyseisistä rakennuksista. Raportin mukaan vuosien 2022-2026 arvioitu korjaustarve on yhteensä 636 000 € (alv 0 %). LVIA- ja sähkötyöiden osuus tästä on noin puolet 327 500 € (alv 0 %). Swecon asiantuntijalta on pyydetty arviota, a) onko esitetyn laajuinen saneeraustyö maa- tai ilmavesilämpöpumppu hankkeineen rakennuksen kunnon ja iän huomioiden taloudellisesti järkevää toteuttaa ja, b) vertailulaskelman sille, kuinka pitkällä ajalla joko maalämpö tai ilmavesilämpöhanke maksaisivat energiakulusäästöinä investointikustannukset takaisin. (Liite.) Vastauksessaan Sweco toteaa, että rakennuksen PTS:n näkökulmasta hanke on kannattava, ja osa PTS:n mukaisista korjauksista tulee katettua lämmitystavan muutoksen yhteydessä. Korjausrakentamisen kustannusten kannalta ei ole merkitystä, toteutetaanko muutos maalämmöllä vai ilma-vesilämpöpumpulla.

PTS:n mukaan LVIA-järjestelmille on suositeltu noin 273 500 € arvoisia korjauksia kustannusten painottuessa vuosiin 2023 ja 2024. Maalämpö-/lämmitysremontissa, osana hanketta, kustannuksia poistuu noin 121 500 €, ja jäljelle jäävä noin 152 000 €:n kustannus liittyy käyttöveden korjauskustannuksiin. Käyttövesijohdot ovat kuparia ja niiden käyttöikä on normaaliolosuhteissa 40-50 vuotta. Järjestelmällä on nyt ikää noin 43 vuotta. Käyttöveden osalta suurin riski liittyy venttiileihin, joista vuoto tavanomaisesti tapahtuu.

Kiinteistötoimen johtokunta

Lämmitystapaa koskevassa remontissa uusitaan rakennusten väliset putkiosuudet ja lisätään lämminvesivaraaja, joten käyttövesiremontin hinnan voidaan olettaa toteutuvan PTS:ssä arvioidussa tasossa. Koska öljylämmityksestä tulee joka tapauksessa luopua, öljy toimii Swecon laskelmissa vain verrokkina. Ilma-vesilämpöpumpusta Sweco toteaa, että investointina se on maalämpöä pienempi (noin 60 tuhatta euroa), mutta käytännössä järjestelmä tulee uusia noin 10 vuoden käytön jälkeen. Ilma-vesilämpöpumppu ei myöskään toimi talven huippupakkasilla, jolloin lämmitystä tulee täydentää talviaikaan muutoinkin kalliilla sähköllä. Maalämpöjärjestelmän käyttöikä on pidempi, ja hyötysuhde paranee, mikäli sähköenergian hinta edelleen pysyy korkealla tasolla. Maalämpöhankkeen osalta suunnittelukustannukset (36 789,16 €) on myös pääosin maksettu. Edellä mainittuihin seikkoihin vedoten, Sweco suosittelee, että kohteen lämmitystavaksi valitaan maalämpö.

Kiinteistötoimen työnjohtajan esitys

Kirkkoneuvosto päättää kiinteistötoimen johtokunnan (§ 20/2022) suosituksesta

1. valita Kellokosken seurakunta- ja kerhotalon lämmitystavaksi maalämmön
2. hakea kesän 2022 aikana lämmitysmuodon muutokseen avustusta ARA:lta, vastuuhenkilönä talousjohtaja 3. että ARA:n päätöksen jälkeen, maalämpöhankkeen kilpailutus ja valvonta hankintaan Swecolta, toteuttajana Olli Koivisto. Hankkeen toteutusajankohta vuonna 2023 selviää tarjousten vastaanoton jälkeen, koska hanke lämmityskatkosta johtuen tulee toteuttaa alkukesän ja syksyn välisenä aikana.
4. valita maatöiden ja muiden, maalämpöurakkaan kuulumattomien urakatöiden valvonta hankintaa Rakennustoimisto 4T Oy:ltä, valvojana Hannu Kokkinen.
5. esittää kirkkovaltuustolle toiminta- ja taloussuunnittelun 2023-2025 yhteydessä, että hanke toteutetaan vuonna 2023 ja sen toteutukseen tarvittava päivitetty investointimääräraha sisällytetään vuoden 2023 talousarvioon. 6. että, maalämpöhankkeen toteutusta varten Tuusulan kunnalta tarvittavan rakennusluvan haku käynnistetään heti.

Kiint. jk 5/2025**§ 16**

Sekä kiinteistöttömien johtokunta että kirkkoneuvosto ovat päättäneet vuonna 2022 valita Kellokosken seurakuntatalon lämmitysjärjestelmäksi maalämmön. Maalämpöhanke kilpailutettiin vuonna 2023, mutta saadut tarjoukset ylittivät merkittävästi hankkeeseen varatut rahat, jonka johdosta hankkeen toteuttajaa ei valittu.

Kellokosken seurakuntatalon korjaushankkeen valmistellun on varattu vuoden 2025 talousarviossa 40.000 €. Osa siitä käytetään lämmitystavan muutoksen valmisteluun öljystä joko maalämmöksi tai ilmavesilämpöpumpuilla toteutettavaksi. Vuonna 2022 tehtyä päätöstä on syytä uudelleenarvioida nykytilannetta ja olosuhteita vastaavaksi. Selvitystyön toteuttaisi Sweco OY, joka on ollut alusta saakka mukana Kellokosken hankkeessa.

Vs. talousjohtaja selvitti ARA-tuen saamismahdollisuuden. Valitettavasti uutta ARA tukea ei enää myönnetä, vanhojen maksatus päättyy syksyllä 2025.

Kiinteistöpäällikön esitys:

Kiinteistötoimen johtokunta päättää, että:



Kiinteistötoimen johtokunta

- Kellokosken seurakuntatalon lämmitysenergian tuottamistapa maalämpö / ilmavesilämpöpumppu arvioidaan uudelleen
- arvioinnin toteuttajaksi pyydetään Sweco Oy:tä
- valtuuttaa kiinteistöpäällikön neuvottelemaan ja allekirjoittamaan kokonaistaloudellisesti perustellun hinnan vaihtoehtojen uudelleenarvioinnista

Päätös: Esityksen mukaan

**KELLOKOSKEN SEURAKUNTATALON JA KIRKON SANEERAUSTYÖHÖN TARVITTAVAT LISÄSELVITYKSET.
§ 17**

Kellokosken seurakuntataloon on vuonna 2022 PTS selvitys, joka osaltaan edesauttaa saneeraushankkeen suunnittelua (liitteenä). On kuitenkin tarpeen tehdä tarvittavat lisäselvitykset, joiden pohjalta kokonaisinvestoinnin määrä täsmentyy ja samalla koko hankkeen järkevyys. Lähtöoletta on, että varhaiskasvatuksen käytössä oleva rakennus puretaan tai muutetaan talotekniikka / varastokäyttöön. Kellokosken seurakuntatalon tiloihin tehdään sellaisia muutoksia, jotka mahdollistavat mahdollisimman laajan kirjon toimintoja. Tässä eri toimialojen kuuleminen, ellei jo tehty, tulisi tehdä mahdollisimman nopeasti ja viimeistään toukokuussa 2025. Näin siksi, että suunnittelu pääsee etenemään ja saneeraustyön kustannukset mahdollisimman tarkasti arvioimaan.

Kellokosken kirkon alarakenteiden ja hulevesien ohjauksen suunnitteluun tarvitaan sekä geoteknistä että hirsirakennusten saneerauksen asiantuntemusta. Heitä tarvitaan selvittämään, mitä vaurioita kirkon alapohjiin tai hirsiiin rakennuksen ympärillä nostettu maanpinta on mahdollisesti aiheuttanut. Selvitetään myös, millä toimenpiteillä tulevat vahinkoriskit mm hulevesien osalta voidaan minimoida. Toivottavaa on, että samalta toimijalta saadaan sekä srk taloa että kirkkoa koskevat asiantuntijaselvitykset.

Kiinteistöpäällikön esitys:

Kiinteistötoimen johtokunta päättää, että:

- tarvittavat lisäselvitykset sekä Kellokosken seurakuntataloon kuin kirkkoon toteutetaan
- kiinteistöpäällikkö määrittää, mitä selvityksiä tarvitaan ja kilpailuttaa työt vähintään kolmen alan asiantuntemuksen omaavan yrityksen kesken
- kiinteistöpäällikkö laatii toimeksiantoa koskevan sopimuksen

Päätös: Esityksen mukaan

MUUT ESILLE TULEVAT ASIAT**KESKUSTELUASIAT**

- Vakuutustarkastajan huomiot Paijalan rakennuksista ja toimenpide-ehdotukset. Edetään vakuutustarkastajan ohjeistuksen mukaan.
- Kirkkoherra nosti esille, että Rusutjärven leirikotiin tarvitaan defibrilaattori



ILMOITUSASIAT

- Paijalan kappelin saneeraushanke
- Seurakuntakeskuksen WC- / viemäreiden korjaus
- Kirkkotuvan hätäpoistumistiet
- Tuusulan kirkon katon tervauksen siirtyminen vuodelle 2026
- Kiinteistöpäällikkö Raino Holappa valittu Jyväskylän seurakunnan kiinteistöpäällikön virkaan
- Marjut Kylliäinen ilmoitti, että Tuusulan kunnan tilapalvelut on kiinnostunut myymään seurakunnalle kirkon viereiset makasiinit.

SEURAAVA KOKOUS

Seuraavan kokouksen ajankohta on 26.5. klo 13 Paijalan siunauskappelilla

KOKOUKSEN PÄÄTÖS

Puheenjohtaja päättää kokouksen kello 15.17.