

Hämeenlinnan seurakuntayhtymä

KIINTEISTÖSTRATEGIATYÖN KUVAUS 2015–2017

Sisällys

1	Kiinteistöstrategiatyöryhmä.....	3
2	Aikajana	4
3	Työn tausta.....	5
4	Kuntoluokitukset	6
5	Työpajat.....	7
5.1	Strategiaryhmän työpajat	7
5.2	Henkilöstön työpajat.....	7
5.3	Luottamushenkilöiden kiinteistöstrategiapäivä.....	7
6	Kyselyt	7
6.1	Seurakuntaneuvostojen kyselyt	7
6.2	Henkilöstökysely	8
7	Salkutus.....	8
8	Avainhankkeiden suunnittelu	9
9	Strategian visualisointi	9
10	Strategiadokumenttien koostaminen	10

1 Toimeksianto

Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunta 3/5.5.2015 § 37

Seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia

Vuoden 2015 talousarvion laatimisen yhteydessä on kiinteistötoimen avaintavoitteeksi kirjattu kiinteistöstrategian luominen. Strategian pohjalta hallinnoidaan ja kehitetään seurakuntayhtymän kiinteistöomaisuutta tulevaisuudessa. Kiinteistöt arvioidaan ja suunnitellaan kaikki kiinteistöihin kohdistettavat toimenpiteet, investoinnit ja niiden ylläpito. Lisäksi pohditaan tilojen käyttötarvetta ja etsitään vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Tehtyihin seurakuntayhtymien kiinteistöstrategioihin voi tutustua osoitteessa <http://www.lappeenrannanseurakunnat.fi/data/liitteet/kiinteistostrategia1.pdf> tai tekemällä Googlessa haun "seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia".

Puheenjohtajan päätösesitys:

Johtokunta käy keskustelun kiinteistöstrategiasta.

Päätös:

Johtokunta kävi keskustelun kiinteistöstrategiasta ja piti tärkeänä seuraavia asioita:

- toiminnan huomioiminen ja tasapuolisuus
- tilojen kannattavuus / tuottavuus
- kiinteistöjen luokittelu; ensisijaisesti säilytettävät, mitä korjataan, mistä luovutaan
- kriittisten ja akuuttien kohteiden huomioiminen
- strategian päivitettävyyden
- yhtymärakenteen mahdollisten muutosten huomioiminen
- vision pituus 10 vuotta
- kysely kaikille seurakuntaneuvostoille

Alustava kiinteistöstrategiatyövalmistelu tehdään kirjoituspöytätyönä ja johtokunnan kokouksessa 9.6.2015 annetaan esitys työryhmästä sekä selvitys konsultin roolista työryhmässä ja konsulttivaihtoehdoista.

Kiinteistöstrategia tulee saada valmiiksi syksyyn 2016 mennessä.

Johtokunta piti tärkeänä, että strategian sisältö olisi selkeä ja visuaalinen kokonaisuus eikä kuiva raportti.

2 Kiinteistöstrategiatyöryhmä

Kiinteistöstrategiatyöryhmä koostuu seurakuntayhtymän työntekijöistä sekä luottamushenkilöistä. Ulkopuolisena asiantuntijana ja keskustelun alustajana toimi **Johanna Holmström** Newsec Asset Management Oy:stä.

Strategiatyössä 2015–2016 mukana olevat henkilöt:

Erkki Alanen, Yhteisen kirkkovaltuuston puheenjohtaja, Hml-Vanajan srk

Antti Hieta, Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan puheenjohtaja, Hml-Vanajan srk

Reetta-Maria Tolonen-Salo, Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan jäsen, Hml-Vanajan srk

Liisa Ilonen-Teivonen, Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan jäsen, Hauhon srk

Jorma Lundström, Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan jäsen, Lammin srk

Irja Appelroth, Kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan jäsen, Hml-Vanajan srk

Eija Rantala, Kiinteistöpäällikkö, seurakuntayhtymä

Tuija Niemi-Nikkola, Kiinteistösihteeri ja työryhmän sihteeri, seurakuntayhtymä

3 Aikajana

Kiinteistöstrategian tarve on havaittu ja sitä on käsitelty kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan kokouksessa 6/28.10.2014. Päätös strategiatyön käynnistämisestä on tehty saman johtokunnan kokouksessa 3/5.5.2015/37§. Kiinteistöstrategiatyöryhmä on valittu kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan kokouksessa 4/9.6.2015/51§.

Käytännön strategiatyö käynnistyi kuntoluokitusten ja kiinteistöjen yleisen kuntotason määrittämisellä, jotka tehtiin pääosin heinä–elokuussa 2015.

- 1.10.2015 Strategiatyöryhmän ensimmäinen kokoontuminen
- 8.10.2015 Kirje kirkkoherrat / seurakuntaneuvostot
- 9.11.2015 Työpaja 1 Alustus kiinteistöstrategiatyöhön, Kiinteistötoimen toimisto
- 10.12.2015 Työpaja 2 Kiinteistöt ja talous, Kiinteistötoimen toimisto
- 29.12.2015 Kirje kirkkoherrat / seurakuntaneuvostot
- 18.2.2016 Työpaja 3 Kiinteistöjen salkutusharjoitus ja kustannusvaikutukset, Kiinteistötoimen toimisto

8.3.2016	Työpaja 4 Seurakuntaneuvostojen vastausten purku, Poltinahon seurakuntatalo
12.4.2016	Työpaja 5 Strategian muotoutuminen ja henkilöstön osallistaminen, Syöksynsuun leirikeskus
12.5.2016	Henkilöstötyöpaja Rauhankadun seurakuntatalolla
13.5.2016	Henkilöstötyöpaja Lammin seurakuntatalolla
19.5.2016	Henkilöstötyöpaja Poltinahon seurakuntatalolla
14.6.2016	Työpaja 6 Henkilöstötyöpajojen purku, Salkutus, Kiinteistötoimen toimisto
23.8.2016	Työpaja 7 Kiinteistöstrategia 2017 – 2022 ja Kiinteistöstrategiatyön kuvaus 2015 – 2016 käsittely, Kiinteistötoimen toimisto
20.9.2016	Kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunnan kokous, Kiinteistötoimen toimisto
22.9.2016	Luottamushenkilöiden kiinteistöstrategiapäivä
14.12.2016	Työryhmän kokous, lausuntojen ja palautteiden käsittely, Kiinteistötoimen toimisto

4 Työn tausta

Hämeenlinnan seurakuntayhtymän kiinteistöt ovat pääsääntöisesti rakennettu 1950–1970-luvuilla, ja siten ne lähestyvät elinkaarensa päätä. Kyseisinä rakennusvuosina rakennettujen kiinteistöjen rakennusmateriaalit sisältävät usein haitallisia aineita, esimerkiksi asbestia, joka nostaa korjauskustannuksia. Lisäksi kyseisenä aikakautena rakennetuissa kiinteistöissä on paljon kantavia seiniä, jotka rajoittavat tilamuutosten tekemistä. Siten ei ole tarkoituksenmukaista korjata kiinteistöjä sinällään, vaan tulee selvittää tilatarpeita ja muutostarpeita tarkemmin. Koska korjaustarpeita esiintyy lähes koko kiinteistökannassa, yksittäisen kiinteistön sijaan tulee tarkastella kokonaisuutta. Tilat ovat useissa tapauksissa vajaakäytöllä, ja käyttö rajoittui yhteen tai kahteen toimintoon.

Kiinteistökannan ongelmia olivat muun muassa seuraavat:

- Huomattava korjausvelka ja raskaiden peruskorjausten tarve (putkiremontit)
- Vajaakäyttö ja monikäyttöisyyden puute
- Paljon tilaa, joka ei ole aktiivikäytössä (varastotilat ym.)
- Puutteet tilojen ilmanvaihdossa ja sisäilman laadussa
- Haitallisten aineiden esiintyminen rakenteissa
- Pintojen rapautumisen johdosta materiaalien tippumisen ja siten henkilövahinkojen vaara
- Tarpeettomat tilat (esim. asuinhuoneistot)

Tilojen korjaustarpeiden aiheuttamien kustannusvaikutusten ohella ongelmana on myös niin sanottujen tehottomien neliöiden kustannukset. Ylläpidon kustannukset nousevat vuosittain esimerkiksi energiakustannusten ja palkkojen noustessa. Jokainen varastokäytössä tai tyhjillään oleva neliömetri vaatii kuitenkin lämmityksen, ilmanvaihdon ja kunnossapidon. Lisäksi vanha tekniikka ja vanhat rakenteet lisäävät rakennusten energianhukkaa.

Strategia linjaa kiinteistökannan hallinnan periaatteet pitkällä aikavälillä ottamatta kantaa yksittäisiin tiloihin tai niitä koskeviin päätöksiin. Strategiaa tehtäessä on haluttu katsoa jopa 30 vuoden päähän, mutta strategiapäivitys tulee tehdä noin viiden vuoden välein. Työryhmä ei ota kantaa yksittäisten päätösten aikatauluun.

5 Kuntoluokitukset

Jotta kiinteistökantaa voidaan tarkastella kokonaisuutena, tulee kuntotasosta olla vähintään suuntaa-antava arvio. Osasta kiinteistöyhtymän rakennuksia on tehty kuntoarviot, joita käytettiin kuntoluokitusten pohjana. Kuntoarvio on voimassa 3 vuotta, jonka jälkeen siihen tulisi tehdä päivitys. Kuntoarviot olivat vuosilta 2012–2013. Lisäksi kuntoarviot eivät ota kantaa parannuksiin, joita tiloissa tulisi tehdä esimerkiksi ilmanvaihdon suhteen, jotta saavutetaan nykypäivän vaatimuksia.

Kuntoarvioiden lisäksi joistain rakennuksista oli tehty peruskorjausten hankesuunnitelmia. Hankesuunnitelmissa oli havaittu suuriakin toteutuksen ongelmia, esimerkiksi Poltinahon seurakuntatalon osalta. Rakennuksen tarvittavat ilmanvaihdon kanavoinnit eivät mahdu nykyiseen rakennusrunkoon, koska huonekorkeus useissa tiloissa on matala. Siten hankesuunnitelman mukaista korjausta ei kohteessa voitu toteuttaa. Lisäksi peruskorjausten kustannusarviot olivat korkeita suhteessa rakennusten arvoon.

Kuntoluokitus toteutettiin kohdekerroksilla, jossa kuntoarviomenetelmin tarkasteltiin rakennuksia. Kuntoluokituksella arvioitiin rakenne- ja rakennusosia ja järjestelmiä. Kuntoluokitus vastaa kiinteistön kuntoarvioraportissa esitettävien rakennusosien ja teknisten järjestelmien korjaustarpeen kiireellisyyttä kuvaavia kuntoluokkia, joissa:

1. Uudenveroinen, ei korjaustarvetta
2. Hyväkuntoinen
3. Korjaustarpeita
4. Elinkaaren päässä

Kohdekohtaiset kuntoluokitukset ovat strategian dokumentissa Salkutus ja kuntoluokat.

6 Työpajat

6.1 Strategiaryhmän työpajat

Strategia työ eteni työpajojen avulla. Työpajojen ajankohdat ja otsikot on esitetty kohdassa Aikajana. Työryhmän työpajojen työjärjestyksessä oli päivän aiheeseen liittyviä alustuksia, tehtävien ja kyselyjen purkua ja ryhmätöitä. Työpajoihin liittyi myös kotitehtäviä. Työpajojen tulos on nähtävissä strategiadokumentteina.

6.2 Henkilöstön työpajat

Henkilöstötyöpajat toteutettiin Pop Up -työpajoina, eli työpaja oli auki työpäivän ajan. Työntekijät voivat pistäytyä tutustumassa kiinteistöstrategian työvaiheeseen työpäivänsä aikana, ja jättämään kommentteja sekä keskustelemaan oman aikataulunsa puitteissa. Myös joitain seurakuntalaisia osallistui työpajoihin.

Pop Up-työpajoissa aihealueita olivat kiinteistöstrategian tarve, reunaehdot ja yhtymän kiinteistöjen kunto, Tulevaisuuden seurakuntatalo sekä aiemmin toteutetun henkilöstökyselyn tulokset. Työpajoja toteutettiin kaksi kappaletta, jotta tavoitettaisiin mahdollisimman suuri määrä osallistujia. Kumpanakin työpajapäivänä osallistujia oli kymmeniä, ja hyviä ideoita ja huomioita kerättiin erityisesti Tulevaisuuden seurakuntatalo -avainhankkeeseen.

Pop Up -työpajojen valmistelusta ja yhteenvedoista vastasi Newsec Asset Management Oy:n Johanna Holmström, Suvi Nenonen ja Anna Aaltonen. Paikalla työpajoissa olivat Rauhankadulla 12.5.2016 Johanna Holmström, Anna Aaltonen sekä seurakuntayhtymän kiinteistöpäällikkö Eija Rantala, Lammilla 13.5.2016 Johanna Holmström ja Poltinaholla 19.5.2016 paikalla olivat Johanna Holmström ja Eija Rantala.

6.3 Luottamushenkilöiden kiinteistöstrategiapäivä

Luottamushenkilöiden kiinteistöstrategiapäivä järjestetään 22.9.2016.

7 Kyselyt

7.1 Seurakuntaneuvostojen kyselyt

Ensimmäinen kysely seurakuntaneuvostoille lähetettiin 8.10.2015. Kyselyssä selvitettiin rakennusten käyttöä ja niiden merkitystä eri puolilla seurakuntayhtymää.

Toinen kysely lähetettiin 29.12.2015 ja siinä pyydettiin arvioimaan seuraavien tekijöiden vaikutusta seurakunnan toimintaan ja tilatarpeeseen vuoteen 2030 mennessä.

- Väestökehitys
- Ikärakenteen muutos
- Ulkomaalaisten maahanmuutto
- Yritysten ja yhdistysten määrä
- Työllisyyden muutos
- Kaupungin järjestämien palveluiden muutos
- Seurakuntarakenteen mahdolliset muutokset

Tuloksia käsiteltiin työryhmän neljännessä työpajassa, ja ne huomioitiin salkutuksen valmistelussa. Vastauksia hyödynnetään myös jatkossa kiinteistöjohtamisen avainhankkeessa.

7.2 Henkilöstökysely

Henkilöstökysely toteutettiin aikavälillä 21.4.–4.5.2016 selainpohjaisella kyselyohjelmistolla. Kysymysten tarkoituksena oli selvittää henkilöstön näkemyksiä tulevaisuuden työhön liittyen.

Tehtävänä oli arvioida vuotta 2035, eli aikaa vajaan kahdenkymmenen vuoden päässä nykyhetkestä.

Kysymyksissä arvioitiin kahta asteikkoa samanaikaisesti nelikentässä, asian todennäköisyyttä sekä sitä, miltä asian toteutuminen tuntuu. Kysymyksiin vastaamisen ohella oli mahdollista jättää kommentteja myös avoimiin kenttiin. Henkilöstökyselyn tuloksia käsiteltiin strategiatyöryhmässä ja niitä tullaan hyödyntämään myös Tulevaisuuden seurakuntatalo - avainhankkeessa.

8 Salkutus

Kiinteistöjohtamisen avainhankkeen tarkentamiseksi työryhmä teki kiinteistökannan salkutuksen. Salkutuksen lähtökohtana olivat seurakuntaneuvostoille esitettyjen kyselyiden vastaukset sekä työryhmän määrittämät reunaehdot (trendit) sekä linjaukset, eli suuntaviivat kiinteistöomaisuuden hallinnalle ja kunnossapidolle. Näiden perusteella luotiin alustava salkutus, joka käsiteltiin työryhmässä kiinteistökohtaisesti.

Salkutukseen liittyen tehtiin ensimmäinen harjoitus toisessa kiinteistöstrategiatyöpajassa, jossa pohdittiin salkkuluokkien nimiä. Lopulliseen salkutukseen valikoitui neljä salkkua,

jotka ohjaavat toimintaa ja päätöksentekoa kunkin salkkuun kuuluvan kiinteistön osalta.

Salkkuluokat ovat:

- Pidetään & Ylläpidetään
- Pidetään & Kehitetään
- Luovutaan keskipitkällä aikavälillä
- Luovutaan heti

Neliöiden suhteen suuri osa kiinteistöistä kuuluu luokkaan luovutaan keskipitkällä aikavälillä. Kyseisten kiinteistöjen korjaaminen ei ole lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaista. Siten toiminnoille pitää ensin järjestää soveltuvat tilat, jonka jälkeen nykyisestä rakennuksesta voidaan luopua. Toiminnoille pyritään löytämään soveltuvat tilat joko vuokraamalla, erilaisilla yhteishankkeilla tai omien investointien kautta.

Leirikeskusten tulevaisuudesta käytiin keskustelua, jonka perusteella todettiin leirikeskusten vaativan erityistä selvittämistä ennen päätösten tekoa. Kaikkia leirikeskuksia ei ole tarkoituksenmukaista ylläpitää nykyisellään, mutta ennen päätöksentekoa on kuultava myös käyttäjiä ja selvittävä niin ylläpidon kuin kunnossapidonkin kustannuksia eri vaihtoehtoissa. Leirikeskuskysymystä selvitetessä on huomioitava korvaavien tilojen saatavuus ja toiminnan turvaamisen edellytykset.

9 Avainhankkeiden suunnittelu

Avainhankkeiden tarve ja aihealueet muotoutuivat työryhmätyöskentelyssä. Avainhankkeista käytiin keskustelua useissa työpajoissa, ja lopulta hankkeiksi valikoituivat lopulliset neljä hanketta. Kaikille hankkeille on selkeä tarve, jotta suunniteltu strategia toteutuu.

10 Strategian visualisointi

Strategian visualisoinnin toteutti Nórr Design Oy/Mikko Vierumäki. Visualisoinnin tavoitteena oli kuvata seurakuntayhtymän kiinteistöjen ja tilojen moninaisia tarkoituksia ja tiloissa tapahtuvaa toimintaa sekä strategian reunaehdoja ja avainhankkeita. Vaihtoehtoina oli erilaiset prosessikaaviot sekä kuva toimintaympäristöstä. Toimintaympäristö valikoitui lopulliseen visualisointiin, koska moninaiset prosessikaaviot olivat sekavia, ja vaikutussuhteita oli huomattavan paljon. Toimintaympäristökuvassa eri trendit ja toiminta näkyvät kuvin ja selostuksin, ja avainhankkeet on kuvattu lyhyesti tekstimuodossa.

11 Strategiadokumenttien koostaminen

Työryhmän kokousten materiaalin koostamisesta vastasi ryhmän sihteerinä toimiva Tuija Niemi-Nikkola. Muun strategiamateriaalin koostamisen päävastuu on Johanna Holmströmillä. Julkaistavat strategiadokumentit tulevat seurakuntayhtymän verkkosivuille, josta myös seurakuntalaiset pääsevät tutustumaan niihin vapaasti.

12 Strategiatyön dokumentit

Julkaistut

- Kiinteistöstrategiavisualisointi
- Kiinteistöstrategia 2017 - 2022
- Kiinteistöstrategiatyön kuvaus 2015 - 2016
- Kiinteistöstrategia 2017 - 2022 Salkutus ja kuntoluokat

Taustamateriaalit

- Työpajojen esitykset
- Työryhmän kokousten muistiot
- Työpajojen yhteenvedot
- Seurakuntaneuvostojen kyselyt
- Seurakuntaneuvostojen vastaukset
- Kiinteistökannan kuntoarviot
- Henkilöstökyselyt ja työpajamateriaalit
- Kiinteistöstrategiasta saadut lausunnot ja palautteet