

Kirkkovaltuuston kokouksen (14.11.2016 / § 10) pöytäkirjasta

Toimitilaratkaisu hallintoa, yhteisiä työmuotoja ja Keskustan alue seurakuntaa varten

Kirkkoneuvosto 12.10.2016/167 §:

”Kirkkoneuvoston esitys tilaratkaisuasiassa kirkkovaltuustolle KV 24.5.2016 oli, että Keskustan alue seurakunnan ja hallinnon sekä yhteisten työmuotojen toimitilaratkaisu toteutetaan Kaupungin kirkon ja pappilan uudistusten ja Taulumäki-talon rakentamisen kautta. Kirkkovaltuusto palautti esityksen valmisteluun. Kirkkoneuvosto päätti palauttamisen jälkeen, että asiassa tehdään lisäselvityksiä. Toimitilaratkaisuun liittyviä selvityksiä on käsitelty kirkkoneuvoston kokouksissa 24.8.2016 ja 21.9.2016. Lisäksi kirkkoneuvoston, kirkkovaltuuston, keskustan alue seurakunnan sekä yhteisen seurakuntapalvelun, kiinteistö- ja hautaustoimen sekä arvioinnin johtokunnan jäsenille järjestettiin asiasta iltakoulu 29.9.2016.

Lisäselvityksissä on noussut esiin seuraavia näkökohtia:

Vanhan Pappilan tilaratkaisut edellyttävät rakennuksen peruskorjausta. Tontin kaavoitus on myös kesken ja kaavoituksen edellytyksenä on ollut, että Jyväskylän seurakunta haki rakennuksen sisätiloille suojelua. Suojeluhakemukseen liittyen on saatu Museovirastolta lausunto koskien rakennuksen suojelua. Asia etenee vielä Ely-keskuksen päätettäväksi. Museovirasto on esittänyt Ely-keskukselle, että suojelu rajataan koskemaan pappilan ulkoarkkitehtuuria ja rakennusrunkoa sekä ensimmäisen ja toisen kerroksen erikseen määriteltyjä sisätilojahuonejärjestystä muuttamalla toteutettuja keittiötä ja WC-tiloja, joita ovat ensimmäinen kerros kokonaisuudessaan lukuun ottamatta 1980-luvulla sekä toisessa kerroksessa sijaitsevat entiset virallisen apulaisen asunto sekä diakonissan asunto.

1. Jyväskylän pappilaa tulee hoitaa ja käyttää niin, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy
2. Pappilan ulkoarkkitehtuuri, rakennusrunko sekä ensimmäisen ja toisen kerroksen edellä määriteltyjen sisätilojen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Lautalattiaa on harkinnan mukaan mahdollista päällystää sopivalla päällysteellä.
3. Tilajako on säilytettävä nykyisellään ensimmäisen kerroksen suojeltavaksi osoitetuissa tiloissa. Toisessa kerroksessa toiminnallisiin tarpeisiin perustuvat sisätilojen muutokset ovat mahdollisia, mikäli niissä kyetään turvaamaan sisätilojen peruspiirteet.
4. Korjaus- ja muutostöissä käytetään materiaalien ja arkkitehtuurin osalta kestäviä ratkaisuja, jotka perustuvat muutosten alaisten tilojen ja rakennusosien historian, arvon ja merkityksen tuntemiseen. Kohteesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Suojeltuja rakennusosia uusittaessa noudatetaan olemassa olevaa mallia, muotoa, rakennetta ja materiaalia.
5. Korjaus- ja muutostöissä on kuultava asiantuntijana Museovirastoa, jolla on oikeus antaa ohjeita suojelumääräysten soveltamisessa.
- 6.

Mahdolliset suojelurajoitukset on huomioitava mikäli rakennuksessa ryhdytään toteuttamaan peruskorjausta. Asetetuilla suojelurajoitteilla voi olla vaikutusta rakennuksen käyttö- ja laajennusmahdollisuuksiin. Rakennuksen saneeraaminen nykyajajudessaan näyttäisi lausunnon mukaan mahdolliselta, mutta esimerkiksi kellari- ja ullakotilojen laajamittainen käyttöönotto on haastava sekä suojelurajoitteiden että rakennustekniikan johdosta. Nämä suojelutavoitteet asettavat rajoituksia rakennuksen tilojen muuttamiselle. Rakennuksen peruskorjauksessa vaikuttaa tarkoituksenmukaisimmalta pitäytyä nykyisessä laajuudessa ja käyttötarkoituksessa. Vanhan Pappilan tontin osalta kaavoitus on etenemässä Jyväskylän kaupungilla lautakuntakäsittelyyn lokakuussa.

Taulumäelle toteutettava tilaratkaisu edellyttää tontin kaavoitusprosessia. Tontin kaavoituksen aikataulu ja kaavoituksen vaatimukset ovat täsmentyneet. Taulumäen tontin alueen voimassa oleva asemakaava on vanhentunut eikä sen perusteella alueelle voida rakentaa. Kaavoprosessista on kuultu Jyväskylän kaupungin, Museoviraston ja Keski-Suomen museon edustajia. Hankkeessa eteneminen edellyttää asemakaavan muutosprosessin läpiviemisen, mikä pitää sisällään alueen ominaisuudet huomioon ottaen olennaisten selvitysten laadinnan sekä kaavaratkaisuun liittyvien merkittävien vaikutusten arvioinnin. Alue on erityisen merkittävä monesta näkökulmasta ja alueen lisärakentaminen edellyttää huolellista ja laadukasta suunnittelua. Asemakaavamutoksen pohjaksi on uudisrakentamisen hankkeesta järjestettävä arkkitehtuurikilpailu. Kaavoitusprosessin arvioitu aikataulu on 2-5 vuotta. Taulumäen mahdollisessa kaavoitusprosessissa tulisi huomioida myös Taulumäen kirkon lisätila- ja kehittämistarpeet.

Kaupungin kirkon muutostyöt ja Kryptan rakentaminen edellyttävät erillistä suunnittelua sekä kryptan osalta rakenteellisia erityismittauksia. Kaupungin kirkon kryptan osalta valmistellaan ensi vaiheessa tekemällä rakennusmittaukset nykyisistä rakenteista. Rakennusmittaukset tarvitaan lujusteknisen kantavuuden määrittämiseksi ja uusien keskipilareita korvaavien rakenteiden mitoittamiseksi ja pohjarakenteiden pysyvyyden tarkastamiseksi. Ensisijaisesti tarkastellaan myöhemmin rakennetun osan kunnostamista. Teknisten selvitysten jälkeen voidaan arvioida, onko kryptan rakentaminen taloudellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaista ja minkälaisia tiloja siihen voidaan sijoittaa. Alustavan arvion mukaisesti kryptan rakentaminen ratkaisisi pääasiallisesti Kaupungin kirkon wc-, sosiaali- ja varastotilat sekä mahdollisesti pienimuotoisen kokoontumistilan. Kaupungin kirkon saliosan mahdolliset muutostyöt edellyttävät suunnittelua sekä Museoviraston ja Kirkkohallituksen hyväksymisprosessia suunnitelmille. Muutostöiden tarvetta on perusteltua arvioida samalla kun nähdään mitä tiloja Kryptaan olisi mahdollista toteuttaa.

Valtiontalon tilaratkaisun osalta tehdyt rakennustekniset selvitykset osoittavat, että rakennus on kohteena varsin haasteellinen, mutta korjattavissa. (liite). Hankkeen toteuttaminen edellyttäisi seurakunnalta huolellista suunnittelua ja valvontaa. Kokonaisuutena Valtiontalossa on seurakunnan tilantarvetta enemmän. Lisäksi osa tiloista on tehotonta. Tilan tehokkuuden osalta haasteet ovat samankaltaiset kuin Keskusseurakuntatalo vaihtoehdossa.

Keskusseurakuntatalon tilaratkaisun osalta hankesuunnitelmat ja kustannuslaskenta on tehty. Keskusseurakuntatalon tontin osalta kaavoitus on etenemässä Jyväskylän kaupungilla lautakuntakäsittelyyn lokakuussa. Keskusseurakuntatalon haasteena ovat tilankäytön tehostomuden lisäksi hankkeen kokonaiskustannukset. Hankkeen taloudellisesti mielekäs toteuttaminen edellyttäisi merkittävää kustannusten karsimista ja tilan käytön tehostamista tai tilojen ulosvuokraamista.

Seurakuntatoiminnan tarpeet tilojen sijoittumiselle on hahmotettu nykytilojen ja toiminnan sekä tulevaisuuden toimintamuutosten näkökulmasta. Keskustan alueseurakunnan, yhteisen seurakuntapalvelun ja hallinnon tilatarve on arvioitu olevat noin 2200m², joka muodostuu:

- Keskustan aluesrk:n toimistotilat ja asiakaspalvelutilat, n. 300 m²
- Yhteisten toiminnallisten työntekijöiden toimistot ja asiakaspalvelutilat (YSP, viestintä, Taulumäen yksikkö, PAK), n. 350 m²
- Tilat lasten ja nuorten (myös partio) toimintaan 300 m²
- Sali-/aulatilat kahvioineen ja keittiöineen 150-200 m²
- Muut toimintatilat (esim. aikuistyö, musiikki, diakonia) 150 m²
- Kirkkoherranvirasto 100 m²
- Hallinto (hallintopalvelut, IT-aluekeskus, hautaus-toimen toimisto, kiinteistötoimisto) 200 m²
- Lisäksi teknisiä tiloja ym.

Tilojen sijoittumisessa toiminnan näkökulmasta selvityksissä nousi esiin, että kaupunkirakenteen kannalta sekä Kaupunginkirkolla että Taulumäellä on hyvä sijainti tulevaisuudessakin.

Kaupunginkirkko on kuitenkin tällä hetkellä ja pitkään tulevana vuosina Taulumäkeä enemmän ihmisvirtojen keskellä ja yhteiskunnallisen ja liike-elämän keskuksessa. Lähivuosien tilatarpeita arvioitaessa on priorisoitava etenkin Keskustan alueseurakunnan toiminnan vaatimia tiloja ja näiden tilojen sijoittumista kaupunginkirkon riittävään läheisyyteen.

Tarkasteltaessa vaihtoehtoja taloudellisesta näkökulmasta on huomioitava seurakunnan kokonaistalouden kehitys ja muut investointitarpeet pidemmällä aikavälillä. Seurakunnan kiinteistömäärän vähentäminen ei ole toteutunut kiinteistöstrategian tavoitteiden mukaisesti. Rakennus-, peruskorjaus- tai osakehankinnoissa pääomat sitoutuvat pitkäksi aikaa. Jos seurakunta päättää tehdä merkittävän kiinteistöinvestoinnin omaan taseeseen, esimerkiksi Seurakuntataloon, voidaanko siitä tai jostain muusta (ml. Valtiontalo tai Reimari) omistustilavaihtoehdon mukaisessa ratkaisussa saada myöhemmin siihen investoituja pääoma/pääomia takaisin? Tämä voisi ainakin osittain olla mahdollista vaihtoehtoisissa, joissa toimintatilat ovat muuntojoustavia ja ne soveltuisivat siten myös muun tyyppiseen käyttöön tulevaisuudessa. Näistä kolmesta vaihtoehdosta (Keskusseurakunta-talo, Valtiontalo, Taulumäki ja Reimari) Reimari vastaa parhaiten sijainniltaan ja muuntojoustavuudeltaan tähän kysymykseen tämän päivän tilanteessa. Jälkimarkkina-arvoa voisi nostaa muissa ratkaisuvaihtoehtoisissa se, mikäli seurakunta päättäisi itse jäädä kiinteistöön vuokralle pitkäaikaisella sopimuksella. Kokonaistalouden ja kiinteistöstrategian mukaisen tilojen karsimisen näkökulmasta vaihtoehtoja tulee arvioida myös se, mikä vaikutus valittavalla tilaratkaisulla on olemassa olevaan omistettuun kiinteistökantaan. Mikäli hankkeita ei to strategian mukaisesti realisoita. Luonnollisesti mikäli tilaratkaisu toteutetaan investoimalla uuteen kiinteistö- tai osakekantaan tämä kasvattaa kiinteistömäärää, mikäli jostain tiloista ei luovuta. Vuokratila-vaihtoehdossa etuna on se, että kustannukset jakautuvat vuokra-ajalle ja kertainvestointia ei tapahdu. Luonnollisesti vuokra-ajan päätyttyä ei ole rahaksi muutettavaa omaisuutta. Toisaalta ei myöskään vastuuta kiinteistön ylläpidosta tai rakennuksen peruskorjauksesta.

Dethos Oy:n tekemässä selvityksessä (liite) näkökulma painottui vaihtoehtojen kustannusvertailuun. Lisäksi huomioitiin kiinteistöstrategiassa asetettu tavoite kiinteistömäärän vähentämisestä. Selvityksen pohjana on ollut Jyväskylän seurakunnan kiinteistöstrategia 2010-2020, strategian päivitys 17.11.2015, tilatyöryhmän raportti, Vertailussa selvitettiin seuraavia vaihtoehtoja:

0. Toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa (vuokratilat),
 1. Keskusseurakuntatalo (saneeraus ja osittainen uudisrakentaminen; omistusvaihtoehto)
 2. Valtiontalo (saneeraus; omistusvaihtoehto)
 3. Taulumäkitalo (uudishanke; omistusvaihtoehto),
 4. Vanha Pappila (peruskorjaus ja mahdollinen uudisrakentaminen; omistusvaihtoehto)
 5. Reimari (uudishanke, vuokra- tai omistusvaihtoehto)

Taloudellisesta näkökulmasta kustannusvaikutuksiltaan eri vuokratilavaihtoehdot sekä Vanhan Pappilan saneeraus nousevat vaihtoehtoina etusijalle. Keskusseurakuntatalo ja Taulumäkitalo ovat sen sijaan kustannusvaikutuksiltaan merkittävästi kalleimmat vaihtoehdot. Tilatyöryhmän raportissa esitettyihin vaihtoehtojen on lisäksi vaihtoehtona raportissa tuotu esiin ns. Reimari vaihtoehto, joka olisi uudishanke ja tarjoaisi mahdollisuuden joko vuokra-/tai omistusvaihtoehtoon. Lopullisessa tilaratkaisussa on mahdollista löytää ratkaisu myös näiden perusmallien yhdistelmänä. Kokonaisarviossa ratkaisua haetaan seurakuntatoiminnan tarpeista lähtien, mutta taloudelliset ja rakennusteknisten kysymykset huomioiden.

Kokonaisarvion perusteella Keskustan alueseurakunnan, yhteisen seurakuntapalvelun ja hallinnon tilaratkaisu tulisi toteuttaa siten, että ratkaisu olisi mahdollisimman joustava tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin. Vaihtoehdon tulisi mahdollisimman hyvin palvella Keskustan alueseurakunnan toiminnan tarpeita erityisesti seurakuntalaisten näkökulmasta sekä huomioida myös yhteisen seurakuntapalvelun toiminnan tarpeet ja yhteistyön kaupungin keskusta alueella. Hallinnon tilojen osalta tilojen tulisi olla tarkoituksenmukaisia ja mahdollisesti hyödyntää

synergiaetua muiden toimintojen kanssa. Ratkaisun tulisi olla mahdollisimman kokonais-
taloudellinen.

Arvioinnin perusteella ensisijaiseksi vaihtoehdoksi nousee ratkaisu, jossa pääosa tiloista
sijoitettaisiin KiOy Reimariin joko omistus- tai vuokratilana. Tämän lisäksi toimintatiloja järjestetään
omiin tiloihin Pappilaan ja ns. Aseman Pysäkin tiloihin. Lisäksi mahdollisesti tarvittavat lisätilat
vuokrataan.

Tässä vaihtoehdossa tulee, edetä siten, että käynnistetään Reimarin hankesuunnittelu. Alustavien
suunnitelmien mukaisesti Reimariin olisi sijoitettavissa noin 1350 m² tilat. Pääosin tilat olisivat
toimisto- ja asiakaspalvelutiloja.

Pappilan peruskorjaus olisi tarkoituksenmukaisinta toteuttaa rakennuksen nykyisessä laajuudessa
ja käyttötarkoituksessa. Rakennus toimisi silloin jatkossakin pääosin juhla- ja kokoontumistilana,
pienryhmätoiminnan käytössä. Pappilan tilat muodostaisivat tässä tapauksessa kuitenkin lähinnä
tilaratkaisua täydentävät tilat. Tilat toimisivat kokoseurakunnan käytössä.

Tämä kokonaisratkaisu mahdollistaisi, että Taulumäen kirkon kehittämistarpeet ja Taulumäen
tontin tulevaisuuden käyttövaihtoehdot voitaisiin arvioida ja suunnitella sekä edetä tontin
kaavoitusprosessin edellyttämällä tavalla. Samoin tilaratkaisu mahdollistaisi Vanhan Pappilan
tulevaisuuden käyttö- ja kehittämismahdollisuuksien arvioinnin. Näin seurakunnan omistuksessa
olevien merkittävien rakennuspaikkojen hyödyntäminen
voitaisiin huolella harkita.

Kirkkovaltuusto päätti kirkkoneuvoston esityksen mukaisesti, että

- 1) Keskustan alue seurakunnan, yhteisen seurakuntapalvelun ja hallinnon tilaratkaisu
toteutetaan omistus- tai vuokratilavaihtoehtona. Ensisijaisesti selvitetään toimitilojen
sijoittamista KiOy Reimariin. Lisäksi toimintatiloja järjestetään omiin tiloihin Pappilaan ja ns.
Aseman Pysäkin tiloihin. Lisäksi mahdollisesti tarvittavat lisätilat vuokrataan;
- 2) käynnistetään selvitys tilojen sijoittamiseksi KiOy Reimariin;
- 3) käynnistetään Pappilan peruskorjauksen hankesuunnittelu nykyisessä laajuudessaan;
- 4) selvitetään tekniset edellytykset Kaupungin Kirkon kryptan rakentamiselle ja kirkkosalin
muutoksille;
- 5) hankesuunnitelmat tuodaan erikseen kirkkoneuvoston käsiteltäväksi;
- 6) KiOy Reimarin osakehankinta ja/tai vuokrasopimukset sekä Pappilan peruskorjaus tuodaan
erikseen käsiteltäväksi.