



Joensuun ev.lut.seurakuntayhtymä

KIINTEISTÖSUUNNITELMA 2026-2030

1 YLEISTÄ.....	3
2 SEURAKUNTAYHTYMÄN RAKENNUSKANTA VUONNA 2025.....	4
3 RAKENNUSKANNAN KORJAUSVELKA JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET	5
4 RAKENNUSTEN LUOKITTELU KUNTOASTEEN MUKAISESTI	6
5 RAKENNUSTEN SALKUTUS.....	7
6 SEURAKUNTAYHTYMÄN METSÄT 2020-2029.....	8
7 KIINTEISTÖKANNAN OLEELLISIMMAT INVESTOINTITARPEET VUOSILLE 2026-2030.....	10

1 YLEISTÄ

Seurakuntayhtymän kannattavan kiinteistönpidon perusta luodaan kiinteistöjen ja toimitilojen strategisella, pitkän tähtäimen suunnittelulla. Kiinteistösuunnitelma esittää yhtymän rakennukset numeraalisina arvoina. Strategian keskeisenä tavoitteena on turvalliset ja toimivat tilat, joita pystytään ylläpitämään tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla koko seurakuntayhtymän alueella.

Seurakuntayhtymän taloudellisten resurssien odotetaan supistuvan vuosittain pienenevän jäsenmäärän vuoksi. Yhtymän nykyisen rakennuskannan korjausvelan määrä on yli 30 miljoonaa euroa ja investointitarpeet seuraavan viiden vuoden aikana noin 15 miljoonaa euroa.

Supistuvan toiminnan ja varojen myötä painopisteinä investoinneille tulisi olla toiminnan kannalta välttämättömien rakennusten ylläpito siten, että rakennukset ovat terveellisiä, turvallisia ja esteettömiä käyttää.

Kiinteistösuunnitelman tarkoitus on toimia ohjaavana ja tietoa tuottavana työkaluna tehtäessä kiinteistöjä koskevia päätöksiä. Kiinteistösuunnitelmaa tarkistetaan vuosittain tai tarpeen vaatiessa. Vuosittain laadittava investointisuunnitelma noudattaa kiinteistösuunnitelman investointitarpeita.

2 SEURAKUNTAYHTYMÄN RAKENNUSKANTA VUONNA 2025

Rakennus	rak.v	k-m2
KIRKOT		
Joensuun kirkko	1901	912
Pielisensuun kirkko	1960	1760
Rantakylän kirkko	1981/2004	2160
Hoilolan kirkko	1949	359
Enon kirkko	1818	830
Tuupovaaran kirkko	1902	900
Noljakan kirkko	1997	1470
Pyhäselän kirkko	1928	713
Utran kirkko	1895	245
Kiihtelysvaaran kirkko	2024	505
SEURAKUNTATALOT		
Seurakuntakeskus Joensuu	1978/2014	4127
Reijolan seurakuntatalo	1973	380
Tuupovaaran seurakuntatalo	1975/2010	549
Enon seurakuntatalo	2020	622
Pyhäselän seurakuntatalo	2010	713
Hukanhaudan seurakuntatalo	1987	875
Marjalan seurakuntatalo	2007	257
Kiihtelysvaaran seurakuntatalo	1970/1985/2017	595
HAUTAUSMAARAKENNUKSET		
Joensuun hautausmaan tsto- ja huoltorakennus	2024	1237
Joensuun hautausmaan Rauhankappeli	1936	361
Joensuun hautausmaan Ristinkappeli ja krematorio	1989	943
Joensuun hautausmaan portinvartijan talo	1934	103
Enon hautausmaan siunauskappeli	1961/1989	386
Tuupovaaran hautausmaan siunauskappeli	1964	-
Utran hautausmaan varistorakennukset	-	-
Joensuun hautausmaan vanhat rakennukset	-	-
Kettuvaaran hautausmaan rakennukset	-	-
Kiihtelysvaaran hautausmaiden rakennukset	-	-
Pyhäselän hautausmaan rakennukset	-	-
Tuupovaaran hautausmaan rakennukset (pl. siunauskappeli)	-	-
Enon hautausmaan rakennukset (pl. siunauskappeli)	-	-
MUUT RAKENNUKSET		
Vuokra-Louhela	1968	2657
Pielisensuun pappila	1953	
Kerhohuoneet		
Enontie 30 piharakennukset		
KURSSI- JA LEIRIKESKUKSET JA KESÄKODIT		
Vaivion kurssikeskus	1976–2007	1551
Hietajärven kurssikeskus	1963-1992	632
Sulkulan kesäkoti	EI TIEDOSSA	EI MITATTU
Kiihtelysvaaran karjamaja	1952	EI MITATTU
Murikan maja	1956	EI MITATTU
Männikköniemen kesäkoti	1930	132

3 RAKENNUSKANNAN KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA KORJAUSVELKA

KIRKOT	Käyttökustannukset €/v *	Korjausvelka € 2024 **
Joensuun kirkko	95 606,83	4 000 000
Pielisensuun kirkko	138 385,95	3 500 000
Rantakylän kirkko	172 726,51	1 500 000
Hoilolan kirkko	14 134,46	EI KARTOITETTU
Enon kirkko	54 188,19	2 811 080
Tuupovaaran kirkko	128 864,25	1 500 000
Noljakan kirkko	140 058,24	2 204 720
Pyhäselän kirkko	35 279,96	850 000
Utran kirkko	28 018,77	910 160
Kiihtelysvaaran kirkko	-	UUSI RAKENNUS
Yhteensä	807 263,16	17 275 960
SEURAKUNTATALOT		
Joensuun seurakuntakeskus	224 999,74	4 359 840
Reijolan seurakuntatalo	21 369,12	621 240
Tuupovaaran seurakuntatalo	36 050,05	760 120
Enon seurakuntatalo	100 448,17	EI KARTOITETTU
Pyhäselän seurakuntatalo	68 970,94	290 160
Hukanhaudan seurakuntatalo	46 437,96	1 612 000
Marjalan seurakuntatalo	24 699,22	195 920
Kiihtelysvaaran seurakuntatalo	26 788,22	EI KARTOITETTU
Yhteensä	549 763,42	7 841 800
HAUTAUSMAARAKENNUKSET		
Joensuun hautausmaan tsto- ja huoltorakennus	-	UUSI RAKENNUS
Joensuun hautausmaan Rauhankappeli	16 231,82	899 000
Joensuun hautausmaan Ristinkappeli (ei sisällä krematorion kuluja)	51 668,83	2 465 120
Joensuun hautausmaan portinvartijan talo	14 950	120 000
Enon hautausmaan siunauskappeli	KÄYTTÖKIELLOSSA	
Tuupovaaran hautausmaan siunauskappeli	KÄYTTÖKIELLOSSA	
Utran hautausmaan varistorakennukset	-	3890
Joensuun hautausmaan vanhat rakennukset	-	16 817
Kettuvaaran hautausmaan rakennukset	-	61 746
Kiihtelysvaaran hautausmaiden rakennukset	-	6651
Pyhäselän hautausmaan rakennukset	-	4267
Tuupovaaran hautausmaan rakennukset (pl. siunauskappeli)	-	2886
Enon hautausmaan rakennukset (pl. siunauskappeli)	-	34 136
Yhteensä	82 850,65	3 614 513
MUUT RAKENNUKSET		
Vuokra-Louhela	145 170	1 500 000
Männikköniemen kesäkot	33 227,36 (KORJAUSKULUJA 19 523,20€)	296 360
Pielisensuun pappila	7 951,43	EI KARTOITETTU
Kerhohuoneet	87 467,65	EI KARTOITETTU
Murikan maja	2150,03	EI KARTOITETTU
Enontie 30 (rakennukset A,B ja D)	EI LASKETTU VUODELTA 2023	EI KARTOITETTU
Kiihtelysvaaran karjamaja	EI LASKETTU VUODELTA 2023	EI KARTOITETTU
Vaivion kurssikeskus	186 635,61	PURETTAVA RAKENNUS
Hietajärven kurssikeskus	4227,67	1 185 440
Sulkulan kesäkot	5826,80	EI KARTOITETTU
Yhteensä	472 656,55	2 981 800
Kaikki yhteensä	1 912 533,78€	31 714 073€

* Toteutuneet kulut kustannusluokassa 5, vuosi 2023 *Ei sisällä henkilöstökuluja.*

** Korjausvelka määritellään omaisuuserän nykyisen kuntotason ja sille arvioidun optimikuntotason erotukseksi. Optimikuntotasona pidetään 75 % uudenveroista, jolloin korjausvelkaa alkaa muodostua. Laskelmissa korjausasteet on arvioitu rakennusosittain siten, että saavutetaan optimikuntotaso. On huomioitavaa, että korjausvelka ei yleensä ole se summa, joka tarvitaan korjaustoimenpiteisiin, koska harvoin on kannattavaa korjata omaisuuserää pelkästään optimikuntotasolle, vaan kuntotaso kannattaa korottaa yli tämän minimivaatimuksen. Optimikuntotaso kuvaa sitä rajaa, mihin saakka uudenveroisen omaisuuserän kuntotaso saa laskea ennen kuin sille alkaa muodostua korjausvelkaa.

Joensuun seurakuntakeskuksen vanhan puolen, Reijolan seurakuntatalon, Hietajärven leirikeskuksen ja Ristinkappelin osuus korjausvelasta on noin 8,6 miljoonaa euroa. Näitä kiinteistöjä ei esitetä korjattavaksi. Pielisensuun kirkkoon syksyllä 2025 tehdyn kuntotutkimuksen perusteella rakennuksen todellinen korjausvelan määrä on merkittävästi suurempi kuin 3 500 000 €.

4 RAKENNUSTEN LUOKITTELU KUNTOASTEEN MUKAISESTI

KL1

- Kiihtelysvaaran kirkko
- Marjalan seurakuntatalo
- Joensuun seurakuntakeskus / uusi osa
- Joensuun hautausmaan toimisto- ja huoltorakennus

KL2

- Naljakan kirkko
- Joensuun kirkko
- Hukanhaudan seurakuntatalo
- Kiihtelysvaaran seurakuntatalo / uusi osa
- Pyhäselän seurakuntatalo

KL3

- Kiihtelysvaaran seurakuntatalo / vanha osa
- Utran kirkko
- Pyhäselän kirkko
- Rantakylän kirkko
- Rauhankappeli
- Hoilolan kirkko
- Enon kirkko
- Portinvartijan talo
- Vuokra-Louhela
- Tuupovaaran seurakuntatalo
- Tuupovaaran kirkko
- Männikköniemen kesäkot

KL4

- Enon siunauskappeli
- Vaivion kurssikeskus
- Pielisensuun pappila
- Hietajärven kurssikeskus
- Tuupovaaran hautausmaan siunauskappeli
- Ristinkappeli/krematorio
- Joensuun seurakuntakeskus / vanha osa
- Reijolan seurakuntatalo
- Pielisensuun kirkko
- Sulkula (päärakennus)

KL1 : Kuntotaso 100-75 %

KL2 : Kuntotaso 74-65 %

KL3 : Kuntotaso 64-55 %

KL4 : Kuntotaso 54-0 %

Uusi käyttämätön rakennus: 100 %

5 RAKENNUSTEN SALKUTUS

Rakennukset jaetaan käyttötärpeen ja talouden perusteella kolmeen eri salkkuun

- 1) Pidettävät
- 2) Seurattavat
- 3) Luovuttavat

PIDETTÄVÄT

Kirkot

Enon kirkko
Joensuun kirkko
Tuupovaaran kirkko
Kiihtelysvaaran kirkko
Hoilolan kirkko
Pyhäselän kirkko
Noljakan kirkko
Utran kirkko

Seurakuntatalot

Joensuun seurakuntakeskuk-
sen uusi puoli
Enon seurakuntatalo
Tuupovaaran seurakuntatalo
Pyhäselän seurakuntatalo
Marjalan seurakuntatalo
Hukanhaudan seurakunta-
talo

Muut

Rauhankappeli
Portinvartijan talo
Joensuun hautausmaan
toimisto- ja huoltorakennus
Murikan maja

SEURATTAVAT

Kirkot

Rantakylän kirkko
Pielisensuun kirkko

Muut

Sulkula (pl. päärakennus)
Vuokra-Louhela

LUOVUTTAVAT

Seurakuntatalot

Joensuun seurakuntakeskuk-
sen vanha puoli
Kiihtelysvaaran seurakunta-
talo
Reijolan seurakuntatalo

Muut

Hietajärven leirikeskus
Pielisensuun pappila
Asunto-osakkeet
Ristinkappeli + krematorio
Sulkulan päärakennus

6 SEURAKUNTAYHTYMÄN METSÄT 2020-2029

Nykypuusto 123 955 m³

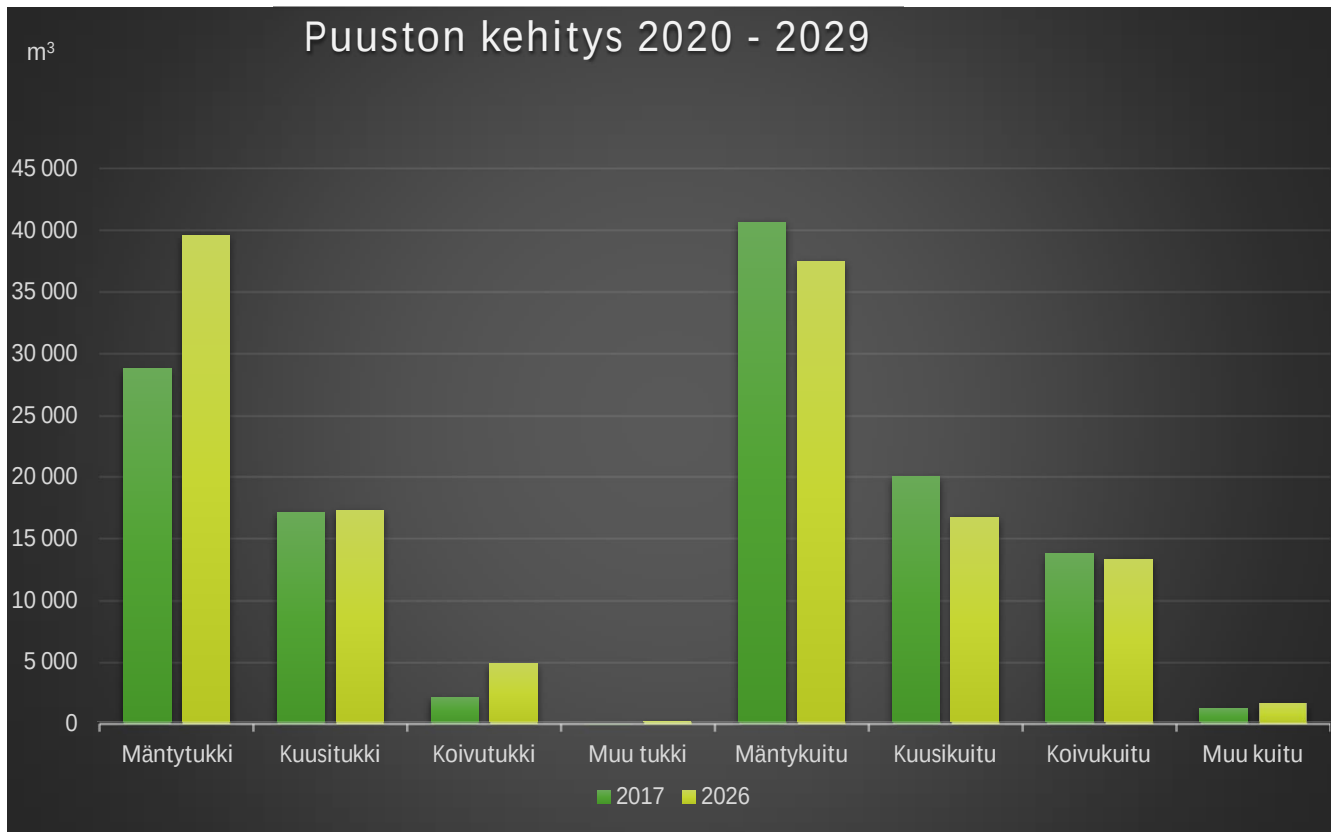
Loppupuusto 131 540 m³ suunniteltujen hakkuiden ja uudistusten jälkeen

Pääoman arvon lisäys 2018-2028	221 000€
Hoitokustannukset 2018-2028	187 000€
Hakkuutuotto 2018-2028	1 235 000€
Tuotto yhteensä	1 269 000€

Metsätalousmaa, ha	Kankaat	Suot	Yhteensä
Metsämaan kasvupaikat			
Lehto tai vastaava suo	5,8		5,8
Lehtomainen kangas tai vastaava suo	131,4	5,0	136,4
Tuore kangas tai vastaava suo	334,7	15,4	350,1
Kuivahko kangas tai vastaava suo	232,2	20,8	253,0
Kuiva kangas tai vastaava suo	8,1	34,5	42,6
Karukkokangas tai vastaava suo		0,7	0,7
Metsämaa yhteensä	712,2	76,4	788,8
Kitumaa		6,1	6,1
Joutomaa		6,1	6,1
Metsätalousmaa yhteensä	712,2	88,6	800,8

Puuston kehitys 2017 - 2026			
Puutavaralaji	Alkupuusto m ³	Hakkuumäärä m ³	Loppupuusto m ³
Mäntytukki	28 795	7576	39644
Kuusitukki	17147	8877	17354
Koivutukki	2174	1263	4918
Muu tukki	33	5	223
Mäntykuitu	40702	9557	37537
Kuusikuitu	20059	6478	16780
Koivukuitu	13779	5298	13392
Muu kuitu	1268	162	1691
Yhteensä	123955	39216	131540

	Kasvu m ³ / ha/ vuosi	m ³ / 10.v	Hakkuut m ³ / ha/ vuosi	m ³ /10.v
Metsämaa	6,4	50692	5,0	39216



Nykyinen metsäsuunnitelma on voimassa vuoden 2026 loppuun. Metsäsuunnitelman päivitys on käynnistetty yhdessä Metsänhoitoyhdistyksen kanssa kesällä 2025 ja päivitetty metsäsuunnitelma tulee hyväksyttäväksi yhteisen kirkkovaltuuston kokoukseen kesäkuussa 2026.

7 KIINTEISTÖKANNAN OLEELLISIMMAT INVESTOINTITARPEET VUOSILLE 2026-2030

Taulukossa ei ole huomioitu Vuokra-Louhelan tarpeita. Kustannukset ovat viitteellisiä arvioita.

RAKENNUKSET	Toimenpide	€	Toteutusaikataulu
Pyhäselän kirkko	Peruskorjaus	650 000 €	2026-2028
Utran kirkko	Vesikaton saneeraus	300 000 €	2028-2029
Enon kirkko	-Vesikaton uusiminen -Julkisivun maalaus	700 000 € 400 000 €	2027-2028 2028-2029
Pielisensuun kirkko	Peruskorjauksen suunnittelu	50 000 €	2026
Hukanhaudan seurakuntatalo	Vesikaton saneeraus	80 000 €	2027
Utran kirkko	Vesikaton saneeraus	300 000 €	2028 ->
Joensuun kirkko	Vesikaton ja ikkunoiden saneeraus	3 500 000 €	2026-2029
Joensuun kirkon urut	Alkuperäisten urkujen saneeraus	450 000 €	2026-2027
Noljakan kirkko	Vesikaton saneeraus	150 000 €	2028
Rantakylän kirkko	-Vanhan ulkoseinärakenteen korjaussuunnittelu ja korjaukset -Kellotapulin maalaus	650 000 € 15 000 €	2026-2027 2026
Rauhankappeli	-Perusmuurin vedeneristys ja salaoja ja sadevesijärjestelmän saneeraus	150 000 €	2026-2027
Vaivion kurssikeskus	-Uudisrakennus vuokramallilla -Uusi rantasauna	5 700 000 € 300 000 €	2026 -> 2026
Tuupovaaran kirkko	Alapohjan lahovaurioiden korjaussuunnittelu	30 000 €	2026
Koko rakennuskanta	Pienemmät yksittäiset investointitarpeet	n. 100 000 €/v	2025-2030

HAUTAUSMAAT	Toimenpide	€	Toteutusaikataulu
Joensuun hautausmaa	Sähkö- ja valaistussuunnittelu Hautausmaan sähköjen sekä valaistuksen uusiminen led-valaisimiin Sade- ja kasteluvesijärjestelmän suunnittelu Sade- ja kasteluvesijärjestelmän uusiminen Vanhan paarihuoneen kunnostus Alueellinen krematoriohanke, erillinen kiinteistöyhtiö	50 000 € 870 000 € 45 000 € 460 000 € 75 000 € 6 000 000 €	2026 2027-2028 2026 2027-2028 2029 2026 - 2030
Kettuvaaran hautausmaa	Sosiaalitalat ja varastointialueen rakentaminen Uurnahautausmaan ja muistolehdon rakentaminen	70 000 € 70 000 €	2026-2027 2028
Utran hautausmaa	Parkkipaikan rakentaminen Hautausmaa-aidan uusiminen Muistolehto ja yhteismuistomerkki sirottelualueelle Valaistuksen uusiminen led tekniikkaan	95 000 € 40 000 € 15 000 € 35 000 €	2027 2026 2027 2027
Kiihtelysvaaran hautausmaa	Valaistuksen uusiminen Taukotilan huoltomaalaus	45 000 € 10 000 €	2028 2028-2029
Pyhäselän hautausmaa	Kiviaidan kunnostaminen	47 000 €	2029-2030
Tuupovaaran hautausmaa	Huoltorakennuksen huoltomaalaus	15 000 €	2029
Enon hautausmaat	Hautausmaan sos.tila ja vainajasäilytys Hautausmaiden valaistus	200 000 € 90 000 €	2026-2027 2028-2029
Hautausmaiden yhteiset hankkeet	Opastetaulut ja lohkomerkit Jäteastiat ja -suojat	120 000 € 150 000 €	2026-2028 2028 -2030

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

Joensuun seurakuntakeskus

Joensuun seurakuntakeskuksen vanhalle puolelle suoritettiin kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus sekä olosuhdearvio keväällä 2025. Tutkimustulokset olivat niin huonot, että seurakuntakeskuksen vanha puoli suljettiin 1.6.2025 alkaen ja työntekijät siirtyivät työskentelemään muualle.

Vanhan puolen tutkimuksissa paljastui laajoja vaurioita rakenteissa, ja vauriot kattavat rakennuksen kellari-kerroksesta aina kolmanteen kerrokseen saakka. Esimerkiksi ulkoseinärakenne todettiin laajalti kosteus- ja mikrobivaurioituneeksi lähes koko rakennepaksuudeltaan.

Vanhan puolen rakenneosat ja pintamateriaalit ovat muutenkin jo suurimmilta osin ylittänyt teknisen käyttöikänsä, joten rakennuksen korjausaste nousee huomattavan korkeaksi eikä korjaaminen olisi taloudellisesti järkevää. Ainoa varteenotettava vaihtoehto on seurakuntakeskuksen vanhan puolen purkaminen.

Vanhan osan tasearvo kirjataan alas ja sen arvioituista purkukuluista tehdään varaus vuoden 2025 tilinpäätökseen.

Ristinkappeli ja krematorio

Joensuun hautausmaan tontilla sijaitsee Ristinkappeli, jossa toimii myös krematorio.

Rakennukseen tehtiin kuntotutkimus vuonna 2023, jossa todettiin vakavia rakennevaurioita. Mikrobivaurioituneista rakenteista on ilmayhteys sisäilmaan, joka heikentää sisäilman laatua ja voi aiheuttaa oireilua.

Suurin syy vaurioille on vesikaton monimuotoisuus ja siitä aiheutuneet epätiiveyskohdat rakenneliitoksissa, joiden kautta sade- ja sulamisvedet ovat päässeet ulkoseinärakenteen sisään ja ulkoseinäeristeet ovat kosteus- ja mikrobivaurioituneet. Ulkoseinärakenne ei myöskään ole tuulettuva, joka on ns. riskirakenne ja tästä syystä vauriot ovat sellaisia, ettei niiden korjaaminen ole taloudellisesti perusteltavissa.

Ristinkappelin osalta on syytä käynnistää hankesuunnittelu uuden krematorion ja siunauskappelin rakentamisesta ja olemassa oleva rakennus tulisi purkaa pois, kunhan uusi krematorio on toiminnassa. Uutta krematoriota lähdetään suunnittelemaan alueellisena ratkaisuna ja erillisen kiinteistöyhtiön kautta. Nykyisen rakennuksen poistoaikaa lyhennetään kymmenellä vuodella niin, että tasearvo tulee kokonaan poistettua vuoden 2028 loppuun mennessä.

Rantakylän kirkko

Rantakylän kirkkoon tehtiin kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus tammikuussa 2024 ja olosuhdearvio syksyllä 2025.

Rakennuksen sisäilman laadussa on aistinvaraisesti havaittu puutteita, ja tilojen käyttäjät ovat kertoneet oireiluistaan. Ongelmat keskittyvät pääasiassa rakennuksen alkuperäiseen osaan, jossa sijaitsevat mm. kirkkosali, seurakuntasali, keittiö ja lasten kerhotilat.

Alkuperäisen osan alapohjarakenteena on maanvarainen betonilaatta alapuolisella lämmöneristyksellä. Betonilaatan reuna-alueilla on käytetty valunerotuspaperia, jossa todettiin selkeitä kosteus- ja mikrobivaurioita. Lattiapinnoitteena on klinkkerilaattaa sekä muovimattoa. Muovimattojen liimatilassa havaittiin paikoin poikkeavaa kosteutta, lisäksi muovimattojen tekninen käyttöikä on jo ummessa.

Suurimmaksi sisäilman laatua heikentäväksi tekijäksi on tutkimuksissa todettu uuden ja vanhan osan välillä oleva väliseinä, joka on vanhaa ulkoseinärakennetta. Rakenneavauksissa todettiin, että vanhan ulkoseinärakenteen perustuksissa on paikoillaan muottilaudat, jotka ovat kosteus- ja mikrobivaurioituneet. Rakenteesta on merkittävä ilmayhteys sisäilmaan.

Rakennuksen vesikatteena on bitumikermikate, joka on uusittu alkuperäiseltä osalta vuonna 2018. Bitumikermikatteessa todettiin paljon höyrypusseja, jotka aiheuttavat vesikattoon kohonnutta vuotoriskiä. Lisäksi kattoikkunoiden ja seinällenostopellityksien saumauksissa havaittiin puutteita, jotka mahdollistavat kosteuden kulkeutumisen seinä- ja yläpohjarakenteisiin.

Alkuperäisen osan talotekniikka on lähes kokonaisuudessaan teknisen käyttöikänsä päässä ja vaatisi uusia.

Kuntotutkimuksessa selvitettiin myös sisäilman mineraalikuitupitoisuuksia laskeumapölynäytteiden avulla. Lähes kaikissa tutkituissa näytteissä todettiin asumisterveysasetuksen toimenpiderajan ylittäviä määriä kuituja sisäilmassa.

Rakennukseen tehdään jatkotutkimuksia vuonna 2026, joiden perusteella pohditaan mahdollista korjaussuunnitelmaa. Lasten kerhotilat on siirretty väistötiloihin syksyllä 2025.

Reijolan seurakuntatalo

Reijolan seurakuntataloon tehtiin laaja kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus syksyllä 2025.

Tutkimuksissa selvitettiin ulko- ja väliseinä-, perusmuuri- sekä alapohjarakenteita ja niiden kuntoa. Lisäksi selvitettiin tilojen mineraalikuitupitoisuuksia ja rakennuksen painesuhteita paine-eroseurannan avulla.

Alapohjarakenteen alla oleva maa-aines todettiin kosteaksi. Alapohjan betonilaatan alla olevan muovikalvon päällä havaittiin vettä. Lattian pintamateriaalina olevan muovimaton kosteusmittauksissa havaittiin poikkeavaa kosteutta 50 %:ssa mittauspisteitä. Muovimatot ovat kauttaaltaan kosteus- ja mikrobivaurioituneet.

Rakennuksen ulkoseinärakenne on tiili-villa-tiili-rakenteinen. Ulkoseinän alaosassa on valesokkeli, joka on riskirakenne. Ulkoseinän alaosissa ja perustuksissa havaittiin viitteitä poikkeavasta kosteusrasituksesta. Tutkimusten perusteella ulkoseinärakenteessa on selkeä kosteus- ja mikrobivaurio.

Rakennuksen keskellä kulkee kantava väliseinälinja, joka on toteutettu osittain puurakenteisena. Väliseinä-rakenne ulottuu lattiapinnan alapuolella. Puinen rakenne luokitellaan riskirakenteeksi sen heikon kosteusteknisen toimivuutensa vuoksi. Puurakenteisen väliseinän alaosassa todettiin kosteus-, mikrobi- ja lahovaurioita.

Rakennuksen vesikatteena on bitumikermikate. Katteessa havaittiin runsaasti höyrypusseja, jotka ovat suuri vuotoriski.

Sisätilojen akustiikkalevyissä sekä alakattojen yläpuolella havaittiin avoimia mineraalivillapintoja, jotka tuottavat kuituja sisäilmaan. Sisäilman mineraalikuidut heikentävät sisäilman laatua.

Tehdyn kuntotutkimuksen perusteella Reijolan seurakuntatalon vauriot ovat niin laajat, ettei korjaaminen ole järkevää ja rakennus on otettu nyt pois käytöstä. Reijolan seurakuntatalosta tulisi luopua. Rakennuksen arvioituista purkukuluista tehdään varaus vuoden 2025 tilinpäätökseen.

Pielisensuon kirkko

Pielisensuon kirkkoon tehtiin kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus syksyllä 2025. Kuntotutkimus tehtiin pääasiassa silmällä pitäen tulevaa peruskorjaushanketta ja sen laajuutta. Kuntotutkimus ei kohdistunut vuonna 2007 tehtyyn laajennusosaan, jossa lasten kerhotilat sijaitsevat.

Kuntotutkimus kohdistui rakennuksen kaikkiin rakenneosiin aina perustuksista vesikatteeseen saakka.

Rakennuksen alapohjarakenteena on maanvarainen kaksoisbetonilaatta. Alemman betonilaatan pinnassa on bitumisively, jonka päällä on eristeenä kevytsora. Bitumisively on paikoin irronnut alustastaan ja betonilaatan

pinnassa on nähtävillä kalkkihärmää, joka kertoo maaperästä nousevasta poikkeavasta kosteusrasituksesta, ja tämä on aiheuttanut koko alapohjarakenteeseen laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita.

Alapohjarakenteessa kulkee tekniikkakanaaleita. Tekniikkakanaalien sisällä havaittiin muottilaudoituksia, lastuvillaa, asbestia sisältävää bitumisivelyä ja asbestieristeisiä putkia. Kanaaleissa olevat muottilaudoitukset ja lastuvilla ovat kosteus- ja mikrobivaurioituneet, ja niistä oli aistittavissa selkeä mikrobiperäinen haju. Kanaaleista on selkeä ilmayhteys rakennuksen sisäilmaan.

Rakennuksen ulkoseinärakenteena on tiili-villa-tiili- tai betoni-villa-tiilirakenne. Ulkoseinäeristeenä on pääosin mineraalivillaa ja osittain lastuvillaa. Perusmuurin eristeenä on paikoin käytetty lastuvillaa. Ulkoseinä- ja perusmuurirakenteista otettiin materiaalinäytteitä ja suuressa osassa näytteitä todettiin selvä mikrobikasvu materiaalisissa. Perusmuurissa ja ulkoseinässä todettiin laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita.

Välipohjarakenteena on käytetty pääosin alalaattapalkistoa, pieneltä osin on käytetty myös ylälaattapalkistoa. Välipohjan eristeenä on käytetty kevytsoraa sekä sahanpurua/kutterin lastua. Välipohjan palkit on eristetty lastuvillalla. Alalaattapalkkien kohdalla betonilaatta on valettu muottilautojen päälle. Kaikista välipohjarakenteista otetuista materiaalinäytteistä todettiin selvä mikrobikasvu materiaalisissa. Alapohjarakenteessa todettiin kauttaaltaan laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita.

Yläpohjarakenne on toteutettu betoniholveilla. Vesikaton rakenteet on rakennettu pukitusten avulla holvien päältä. Yläpohjan lämmöneristeenä on käytetty lastuvillaa, joka on kosteus- ja mikrobivaurioitunut kattovuotojen sekä sisäilman kosteusrasituksen seurauksena.

Vesikatteenä on konesaumatta kuparikate. Vesikatteen kunto on todettu kuntotutkimuksessa huonokuntoiseksi ja sen on todettu olevan käyttöikänsä päässä. Vesikatteessa on huomattavia vuotoriskejä.

Rakennukseen tehtiin kuntotutkimuksen yhteydessä merkkiainekoe, jolla selvitettiin vaurioituneiden rakeneosien ilmayhteyttä sisäilmaan. Merkkiainekokeiden perusteella vaurioituneista rakenteista on selkeä ilmayhteys sisäilmaan.

Ensisijaisena toimenpiteenä rakennukseen tehdään kokeellisesti sisäilmatiivistyskorjauksia pienille alueille, joiden onnistuminen varmennetaan uusien merkkiainekokein. Mikäli tiivistyskorjaukset onnistuvat, tullaan niitä jatkamaan kaikille alueille, joissa ongelmakohtia on. Tiivistyskorjauksilla pyritään saamaan tilanne hallintaan kirkon peruskorjauksen jatkosuunnittelua varten.

Kiinteistöistä luopuminen

Talouden ja jäsenkehityksen tulevaisuuden ennusteet huomioiden seurakuntayhtymän nykyinen rakennuskanta on liian raskas ylläpidettäväksi.

Seurakuntayhtymän toiminnalle ei-välttämättömistä kiinteistöistä tulee pyrkiä luopumaan. Rakennusten myymistä tulee tehostaa laatimalla yksityiskohtainen myynti- ja markkinointisuunnitelma heti, kun luopumispäätös on tehty. Seurakunnan rakennusten myymiseen liittyy usein normaalista kiinteistökaupasta poikkeavia haasteita, mm. kiinteistöjen kaavoituksen ja rakennusten hinnoittelun osalta. Myyntiprosessissa tulee tiedostaa kohteiden mahdollinen vähäinen kiinnostavuus ja tästä seuraava alhainen tarjousten taso. Edellä mainittujen talousnäkymien vuoksi myyntiprosessia tulisi tarkastella näkökulmasta, jossa lähtökohtana on seurakuntayhtymän kiinteiden kulujen supistaminen. Tämä edellyttää tarvittaessa myytävän kohteen hintatavoitteesta tinkimistä.

Seurakunnan kiinteistöistä luopumiseen liittyy haasteena myös alueellisen vastuuseen ja ELY-keskuksen intressit sekä kaavoitukselliset asiat (mm. kaavallinen suojelu). Prosessiin kuluu myös huomattavasti aikaa ja resursseja.

Osakehuoneistoista luopuminen asteittain

Seurakuntayhtymän omistuksessa on 25 yksittäistä osakehuoneistoa. Nykyisessä taloustilanteessa osakehuoneistoista tulisi pyrkiä luopumaan aina siinä tilanteessa, kun olemassa oleva vuokrasuhde päättyy eikä huoneiston myymiselle ole muita esteitä.

Energiatehokkuuden parantaminen ja ympäristövastuullisuus

Seurakuntayhtymän kiinteistökannan vuosittainen sähkönkulutus on keskimäärin 1 800 000 kWh. Energiankulutuksen lähtökohtana on kiinteistöjen energiankulutuksen supistaminen nykytilassa, jonka jälkeen kartoitetaan mahdollisuudet kulutuksen vähentämiseen tekniikan esimerkiksi aurinkovoiman sekä automaation modernisoinnin avulla.

1. Vähennetään kiinteistöjen hiilidioksidipäästöjä -> otetaan sähkösopimuksissa käyttöön ns. vihreä energia ja kaukolämmössä siirrytään päästöttömän kaukolämpöenergian ostamiseen
2. Vähennetään toiminnan hiilidioksidipäästöjä
3. Päästöt kompensoidaan (huom. vasta kun on tehty kaikki muut toimet ja on luotettavia tapoja tarjolla)

8 KIINTEISTÖJEN YLLÄPIDON PÄÄPERIAATTEET

