

Peruskorjauksen ja perusparannuksen välinen rajanveto tiloista luovuttaessa: Oulunkylän puukirkko

Kiinteistöjohtokunta 18.02.2026 § 18
472/03.01.00/2025

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Rasimus Osmo

Päätösehdotus

Kiinteistöjohtokunta päättää linjata, että Oulunkylän puukirkon korjauksen ja lisärakentamisen hankkeen investointikustannukset lasketaan sisäiseen tilavuokraan peruskorjauksen mukaisesti.

Käsittely

Johtokunta keskusteli kiinteistöjen luopumisen ja mahdollisten rakennushankkeiden välisestä suhteesta. Todettiin, että luopumista ei tule sekoittaa rakentamishankkeisiin, vaan ne on käsiteltävä erillisinä kokonaisuuksina, koska molemmat tuottavat omat hyötynsä. Uudisrakentaminen käsitellään omana kategorianaan eikä sitä tule yhdistää perusparannusten ja peruskorjausten linjauksiin vaikka taustalla on tiloista luopumista. Tarvittaessa voitaisiin mieluummin tarkastella vuokran alennuksia.

Todettiin, että normaalitapauksessa uudisrakentamisen kustannukset kuuluvat nykyisessä vuokramallissa yhtymän maksettaviksi investointikuluiksi.

Keskustelussa korostettiin, että on määriteltävä, mitä pidetään kohtuullisena työtilana, esimerkiksi missä tilanteissa omat työhuoneet ovat perusteltuja.

Johtokunta totesi, että Oulunkylän seurakunnan kohdalla kyse on varsin merkittävästä Teinintien kirkosta luopumisesta, jolla säästetään huomattavat peruskorjauskulut. Kuitenkin on oltava nykyistä tarkemmat suunnitelmat tulevista tiloista, jotka luopumisella oikeutetaan. Tilatarpeen todellinen laajuus on määriteltävä selkeästi. Tällä linjauksella nähtiin olevan suuri merkitys tulevan päätöksenteon kannalta, minkä vuoksi perustelujen tulee olla erityisen vahvat.

Sovittiin, että asia viedään johtajistoon jatkoanalyysiä varten, minkä jälkeen se tuodaan uudelleen johtokunnan käsittelyyn ennen yhteisen kirkkoneuvoston ja yhteisen kirkkovaltuuston linjauspäätöstä. Tässä vaiheessa johtokunta ei tee päätöstä siitä, miten Oulunkylän puukirkon yhteyteen tuleva uudisrakentaminen suhteutuu perusparannus- ja peruskorjauslinjauksiin.

Päätös

Kiinteistöjohtokunta

1) kävi keskustelun, että uudisrakentamista ei tule yhdistää peruskorjauksen ja perusparannuksen linjauksien tekemiseen vaan se pitää käsitellä omana kategorianaan.

2) päätti, että uudisrakentamisen ja tilojen luopumisen vaikutus Oulunkylän puukirkon rakennushankkeen kustannuksiin viedään seurakuntayhtymän johtajistoon analysoitavaksi ja myöhemmin linjattavaksi yhteiseen kirkkoneuvostoon ja kirkkovaltuustoon.

Selostus

Taustaa

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi 6.3.2025 § 21 uudet sisäisten vuokrien määrittelyperusteet. Uusissa määrittelyperusteissa perusparannusinvestointien poistot luetaan mukaan sisäiseen vuokraan, joten ne nostavat tilasta maksettavan

vuokran määrää. Peruskorjausinvestointien poistoja ei puolestaan huomioida sisäisessä vuokrassa. Perusparannuksen ja peruskorjauksen välille ei kuitenkaan voida vetää absoluuttista rajaa.

Helsingin seurakuntayhtymä hallintosäännön 5.luvun 6 §:n 11.momentin mukaan kiinteistöjohtokunnan päätösvaltaan kuuluu *päättää hankekohtaisesti, mitä osaa investointihankkeessa syntyneistä kustannuksista on seurakuntayhtymän sisäisessä vuokrajärjestelmässä pidettävä peruskorjauksena ja mitä perusparannuksena.*

Kiinteistöjohtokunta päätti 14.5.2025 § 62 peruskorjauksen ja -parannuksen rajanvedosta Vanhakirkon, Meritullinkadun ja Paavalinkirkon kohdalla. Samalla johtokunta päätti, että sisäisten tilavuokrien rajanvedon määrittämisessä käytettävä vähimmäisraja tulee jatkossa olemaan kymmenen prosenttia (10 %), sillä siitä pienemmät prosentuaaliset rajanvedot eivät vaikuta merkittävästi sisäisen vuokran kustannuksiin.

Samassa kokouksessa johtokunta keskusteli myös alustavasti Oulunkylän puukirkon & Maunulan kirkon korjauksien ja niiden linjauksien rajanvedosta. Oulunkylän seurakunnan tilanteen ei nähty muodostavan ennakkotapausta rajanvedon tulkintaan, koska kyseessä on poikkeuksellinen erikoistilanne. Johtokunnan alustava näkemys oli, että poikkeuksellisuuden vuoksi voi olla perusteltua, että kyseisten kirkkojen osalta käsitellään hankkeesta tavallista suurempi osuus peruskorjauksena.

Päätösehdotuksen perustelut

Oulunkylän seurakunta päätti 4.4.2022 § 48 luopua Oulunkylän kirkosta vuoden 2025 loppuun mennessä. Päätöksen edellytyksenä oli, että kiinteistötoimisto sitoutuu varmistamaan seurakunnan hyväksymät riittävät korvaavat seurakunnallisen toiminnan tilat Oulunkylä-Patola –alueella. Oulunkylän isosta kirkosta luopuminen tukee yhtymän tilankäyttöstrategiaa.

Jotta seurakunta pystyy luopumaan isosta kirkosta, on Oulunkylän puukirkko korjattava laajennusosineen sekä Maunulan kirkkiinteistöön asunnot muutettava toimisto- ja diakoniatiloiksi. Koska taustalla on kyse suuresta, peruskorjauksen tarpeessa olevasta, tiilikirkon luopumisesta, tulee puukirkon ja Maunulan kirkon hankkeiden kustannusten rajanvetoa pohtia suhteessa sisäisten vuokrien laskentaan.

Oulunkylän seurakuntaneuvosto tarvitsee kiinteistöjohtokunnan päätöksen sisäisen vuokran laskentamallista koskien Oulunkylän puukirkon korjaus- ja lisärakentamishanketta ennen kuin he voivat hyväksyä osaltaan hankkeen enimmäiskustannusarvion.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Asiassa ei ole tarpeen tehdä ympäristövaikutusten arviointia.

Päätöksellä on taloudellisia vaikutuksia. Kiinteistöinvestointien luokittelu perusparannuksiin ja peruskorjauksiin vaikuttaa seurakuntien yhteisesti jaettavan määrärahan kokonaismäärään ja seurakuntien sisäiseen tilavuokraan.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus, p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu

HSRKY Controller / Tina Eklund
HSRKY hankepäällikkö / Eeva Kyläkoski
Oulunkylän kirkkoherra

