

Yhteisten palveluiden uudet toimitilat / aiesopimuksen hyväksyminen Kirkon talon vuokratiloista

Yhteinen kirkkoneuvosto 29.10.2026

419/03.01.02/2026

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Laitila Anu

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää

- 1) hyväksyä liitteessä esitetyn aiesopimuksen koskien yhteisten palveluiden toimitilojen vuokraamista Kirkon keskusrahastolta (Kirkon talo os. Eteläranta 8).
- 2) valtuuttaa hallintojohtaja Juha Silanderin tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia aiesopimukseen sekä allekirjoittamaan sopimuksen Helsingin seurakuntayhtymän puolesta.
- 3) tarkistaa heti tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän.

Käsittely

Päätös

Selostus

Taustaa

Seurakuntien talon tulevaisuutta koskeva valmistelu on alkanut jo vuosina 2017–2018, jolloin kartoitettiin eri vaihtoehtoja kiinteistön ja tontin kehittämiseksi. Tällöin käynnistetyt valmistelut päätettiin kuitenkin vuonna 2019 tuloksettomina, koska tavoiteltuja kehityssuunnitelmia kiinteistölle ja tontille ei ollut mahdollista toteuttaa.

Yhteinen kirkkoneuvosto käynnisti valmistelun seurakuntien talon tulevaisuudesta uudestaan vuonna 2020 (YKN 22.10.2020 § 274). Tällöisessä päätöksessä todettiin, että nykyinen toimitilakanta on liian suuri ja taloudellisesti kestävä. Tässä yhteydessä todettiin tarve selvittää uudestaan muun muassa yhteisten palveluiden kiinteistöratkaisun vaihtoehtoja.

Vuonna 2022 yhteinen kirkkovaltuusto (8.9.2022 § 69) päätti sisällyttää Seurakuntien talon (Kolmas linja 22) niiden kiinteistöiden joukkoon, joista Helsingin seurakuntayhtymä luopuu ja jotka joko myydään tai puretaan. Päätös luopua Seurakuntien talosta oli osa laajempaa 40 000–45 000 m² tilavähennysohjelmaa. Asiaa käsiteltiin yhteistoiminnallisesti osana yhteisten palveluiden tuotannollis-taloudellisia neuvotteluita.

Vaihtoehtoisia toimitila- ja työympäristöratkaisuja on selvitetty kahdessa erillisessä tilatyöryhmässä vuosina 2023 ja 2025. Työryhmien tehtävänä oli kartoittaa yhteisten palveluiden henkilöstölle soveltuvia uusia toimitilaratkaisuja Helsingin seurakuntayhtymän nykyisestä kiinteistökannasta. Molempien työryhmien työn etenemisestä on raportoitu yhteistyötoimikunnalle, ja valmistelun aikana henkilöstöä on osallistettu eri tavoin. Vuonna 2025 henkilöstön näkemyksiä kartoitettiin lisäksi erillisellä työympäristökyselyllä sekä työpajoissa.

Molemmissa selvityksissä päädyttiin samansuuntaiseen johtopäätökseen. Yhteisten palveluiden sijoittaminen seurakuntayhtymän nykyiseen käytettävissä olevaan kiinteistökantaan olisi edellyttänyt joko merkittäviä investointeja tilojen käyttötarkoituksen muuttamiseksi esimerkiksi Mikael Agricolan kirkon tai Meritullintorin kiinteistöissä tai toimintojen hajauttamista useisiin eri toimipisteisiin eri puolille kaupunkia. Kumpaakaan vaihtoehtoa ei arvioitu toiminnallisesti tai taloudellisesti tarkoituksenmukaiseksi. Tämän vuoksi molemmat työryhmät suosittivat vuokrattavien toimitilavaihtoehtojen jatkoselvittämistä.

Johtajistossa on vuoden 2026 aikana selvitetty toimitilaratkaisuna vaihtoehtoa vuokratiloihin siirtymisestä. Tehtyjen selvitysten ja laskelmien perusteella johtajisto on todennut, että olemassa olevien kiinteistöjen tarvittavat peruskorjausinvestoinnit nousisivat huomattavan korkealle tasolle, mikä tarkoittaisi investointivarauman lisäksi myös merkittävää nousua sisäisten vuokrien tasossa. Koska nykyisessä taloustilanteessa kustannusten nousuun ei ole mahdollista varautua, johtajisto katsoi tarkoituksenmukaisimmaksi vaihtoehdoksi ryhtyä kartoittamaan vuokrattavia tiloja.

Johtajiston valmistelussa on tarkasteltu useita vaihtoehtoisia ratkaisuja yhteisten palveluiden tulevaisuuden toimitiloiksi. Kokonaisarvion perusteella tarkoituksenmukaisimmaksi jatkovalmistelun kohteeksi arvioitiin mahdollisuus vuokrata tilat ja rakentaa uusi työympäristö Kirkon taloon (Eteläranta 8). Valmistelun arviointikriteerejä ja Kirkon talon strategisia hyötyjä on selostettu jäljempänä.

Vuokratiloihin siirtymisellä tavoitellaan korjausinvestointitarpeiden vähentämistä ja toimitilakustannusten parempaa hallintaa ja joustavuutta pitkällä aikavälillä. Toimintaympäristön muutokset, hybridityön yleistyminen sekä toimitilamarkkinoiden kehitys ovat lisänneet laadukkaiden vuokratilojen tarjontaa ja parantaneet mahdollisuuksia löytää seurakuntayhtymän tarpeisiin soveltuva ratkaisu kustannustehokkaasti.

Ratkaisu tukee myös tilavähennysohjelman ja Hiilineutraali Kirkko tavoitteita. Yhteisten palveluiden käytössä oleva toimitilamäärä vähenisi nykytilanteeseen verrattuna merkittävästi, arviolta yli 9 000 neliömetrillä. Tämä perustuu mahdollisuuteen hyödyntää tiloja nykyistä tehokkaammin, lisätä yhteiskäyttöä sekä mitoittaa työympäristö vastaamaan paremmin nykyisiä työn tekemisen tapoja ja tilatarpeita.

Yhteinen kirkkoneuvosto on päättänyt elokuussa 2026 (27.8.2026 § 243) jatkaa Seurakuntien talosta luopumisen ja uuteen toimitilaan sijoittumiseen liittyvän toimitilamuutoksen valmistelua. Samassa yhteydessä on aloitettu henkilökunnan muutosneuvottelut mahdolliseen muuttoon liittyen. Myös aiesopimuksen valmistelua ja neuvotteluja on jatkettu.

Vuokratilojen hintataso Helsingin keskustassa

KTl:n markkinakatsauksen (kevät 2026, sivu 16) mukaan viimeisen kuuden kuukauden aikana alkaneiden vuokrasopimusten mediaani- ja keskiarvoneliövuokrat olivat 37 euron tuntumassa ja yläkvartiili nousi useammalla eurolla yli 43 euroon (alv 0 %).

Toimitilaratkaisun strategiset perusteet

Valmistelun aikana on arvioitu useita vaihtoehtoisia toimitilaratkaisuja ja sitä, kuinka hyvin ne vastaavat yhteisten palveluiden pitkän aikavälin tarpeisiin. Arvioinnissa on tarkasteltu vaihtoehtojen vahvuuksia, heikkouksia, uhkia ja mahdollisuuksia sekä niiden taloudellisia, toiminnallisia ja henkilöstöön liittyviä vaikutuksia. Huomiota on kiinnitetty muun muassa tilatehokkuuteen, muuntojoustavuuteen eli toimitilojen muokattavuuteen erilaisia käyttötarpeita varten, saavutettavuuteen, yhteistyön mahdollisuuksiin, asiakaspalvelun toimivuuteen sekä kustannusvaikutuksiin. Kirkko Helsingissä -strategian mukainen kestävyysajattelu liittyy muun muassa toimitilojen

energiatohokkuuteen, työmatkaliikkumiseen sekä pitkäikäisiin materiaali- ja kalusteratkaisuihin.

Valmistelun edetessä arviointia on täsmennetty koskemaan erityisesti Kirkon taloa yhteisten palveluiden tulevaisuuden toimitilana. Tarkastelun perusteella kohde vastaa hyvin seurakuntayhtymän tavoitteisiin parantaa tilatehokkuutta, tukea monipaikkaista työntekoa sekä lisätä niin organisaation sisäistä kuin eri yhteistyökumppaneiden kanssa tehtävää yhteistyötä. Ratkaisu mahdollistaa yhteisten palveluiden sijoittumisen saman katon alle joustavissa ja muunneltavissa tiloissa. Omien vuokratilojen lisäksi rakennuksen yhteiskäyttöiset sosiaali- ja kokoustilat, lounasravintola ja aulapalvelut tukevat sujuvaa työntekoa ja henkilöstön hyvinvointia.

Erityisen merkittäväksi on arvioitu Kirkon talon rooli kirkollisia toimijoita kokoavana yhteistyöympäristönä, eräänlaisena kirkollisena kampuksena. Samassa kiinteistössä toimii useita valtakunnallisia kirkollisia organisaatioita, kuten Kirkkohallitus, Kirkon eläkerahasto, Kirkon Ulkomaanapu ja Kotimaa-lehden toimitus. Yhteinen toimintaympäristö vahvistaa eri toimijoiden välistä vuorovaikutusta, tiedonkulkua ja yhteistyömahdollisuuksia sekä luo edellytyksiä uusien yhteisten toimintamallien kehittämiselle. Koska Kirkon talo on Kirkon eläkerahaston ja Kirkon keskusrahaston omistama kiinteistö, ratkaisun arvioidaan tukevan myös kirkon kokonaisuutta. Muutto vahvistaisi samalla Helsingin seurakuntayhtymän asemaa osana kirkon yhteisiä verkostoja sekä pääkaupunkiseudulla tapahtuvaa yhteiskunnallista vaikuttamista.

Arvioinnissa on tunnistettu ratkaisuun liittyviä epävarmuuksia ja riskejä, kuten vuokratiloihin liittyvä kustannuskehitys, riippuvuus vuokranantajasta, työympäristön toimivuuteen liittyvät kysymykset sekä muutoksen toteuttamiseen liittyvät henkilöstövaikutukset. Näiden on arvioitu olevan hallittavissa tarkoituksenmukaisella sopimusrakenteella, huolellisella tilasuunnittelulla sekä muutoksen vaiheistetulla valmistelulla. Henkilöstön osallisuudesta toimitilamuutoksiin huolehditaan läpi siirtymäajan tarkoitusta varten perustetuissa työryhmissä sekä yksiköittäin käytävissä yhteistoiminnallisissa keskusteluissa. Toimitilamuutoksen viestintä keskittyy intranettiin ja henkilöstön infotilaisuuksiin.

Kokonaisuutena tarkastellen Kirkon talo muodostaa strategisesti perustellun ja tulevaisuuden toimintaympäristön muutoksia tukevan ratkaisun yhteisten palveluiden toimitiloiksi.

Päätösehdotuksen perustelut

Vuokraneuvottelut ja aiesopimus

Kirkon taloa koskevia alustavia tunnusteluja on käyty syksyn 2026 aikana. Tämä aikana on luonnosteltu myös alustava aiesopimus.

Aiesopimukseen sitoutuminen merkitsee ennen kaikkea hankkeen jatkosuunnittelun käynnistämistä. Suunnittelun aikana määritellään lopullinen vuokra-alue, toteutettavat korjaus- ja muutostyöt, tilaratkaisut, hankkeen kustannusarvio sekä muut lopullisen vuokrasopimuksen tekemisen kannalta tarpeelliset tiedot. Samalla täsmentyvät vuokrattavien tilojen laajuus, yhteiskäyttöisten tilojen käyttö sekä muut hankkeen toteuttamisen kannalta keskeiset ratkaisut.

Seurakuntayhtymä vastaa niistä suunnittelu- ja valmistelukustannuksista, jotka liittyvät seurakuntayhtymän käyttöön tulevien tilojen toteuttamiseen, muutostöihin, tilaratkaisuihin ja muihin käyttäjälähtöisiin tarpeisiin. Seurakuntayhtymällä on taloudellinen vastuu esimerkiksi arkkitehti-, rakenne-, tila- ja sisustussuunnittelusta, projektinjohdosta, rakennuttajakonsultoinnista sekä muista vastaavista hankkeen valmisteluun liittyvistä asiantuntijapalveluista. Rakennuksen talotekniikkaan liittyvä suunnittelu ei kuitenkaan kuulu seurakuntayhtymän vastuulle, vaan siitä aiheutuvista suunnittelu- ja valmistelukustannuksista vastaa vuokranantaja. Tämä koskee muun

muassa rakennuksen LVI-, sähkö-, automaatio-, tele- ja turvallisuusjärjestelmiä koskevaa suunnittelua.

Aiesopimuksen allekirjoittaminen ei vielä velvoita toteuttamaan hanketta tai aloittamaan rakennus- ja muutostöitä. Rakennus- ja muutostöitä ei käynnistetä ennen lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja sen sitovaksi tulemista. Mikäli lopullista vuokrasopimusta ei myöhemmin tehdä tai osapuoli käyttää aiesopimuksen mukaista vetäytymisoikeuttaan, kumpikin osapuoli vastaa kuitenkin niistä suunnittelu- ja valmistelukustannuksista, jotka aiesopimuksen mukaan kuuluvat sen vastuulle.

Aiesopimuksessa on lisäksi sovittu tilanteista, joissa lopullista vuokrasopimusta ei synny. Kummallakin osapuolella on oikeus vetäytyä järjestelystä ennen lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, mikäli sopimus ei saa tarvittavia hyväksymispäätöksiä toimivaltaisissa toimielimissä. Seurakuntayhtymän osalta tavoitteena on, että lopullinen vuokrausratkaisu saatetaan yhteisen kirkkovaltuuston päätettäväksi 10.12.2026. Lisäksi osapuolilla on oikeus vetäytyä järjestelystä, mikäli suunnittelun ja urakkakilpailutuksen perusteella tarkentuvat kustannukset poikkeavat olennaisesti arvioidusta eikä osapuolten välillä saavuteta yhteisymmärrystä hankkeen toteuttamisesta tai pääomavuokran määräytymisestä. Mahdollinen vetäytyminen ei kuitenkaan poista jo syntyneitä suunnittelu- ja valmistelukustannuksia koskevia vastuita, vaan kumpikin osapuoli vastaa niistä kustannuksista, jotka aiesopimuksen mukaan kuuluvat sen vastuulle.

Toisin sanoen, sopimusjärjestelystä on mahdollista vetäytyä, mikäli yhteinen kirkkovaltuusto ei hyväksy lopullista vuokrasopimusta.

Vuokrattavat tilat

Vuokrauksen kohteena ovat alustavasti Kirkon keskusrahaston omistaman osoitteessa Eteläranta 8 sijaitsevan Kirkon talon 2., 7. ja 8. kerroksessa sijaitsevat toimitilat niihin liittyvine kokoushuoneineen sekä seurakuntayhtymän toiminnan kannalta tarpeelliset yhteis- ja tukitilat. Vuokraukseen sisältyvät muun muassa henkilöstöravintola (1. kerros), kahviloita (6. kerros), aulapalvelut, arkistotilat sekä pukeutumis- ja sosiaalitilat ja muut vastaavat rakennuksen yhteiskäyttöiset tilat. Toisen (2.) kerroksen tiloihin sisältyvä asiakaspalvelutila olisi seurakuntayhtymän yksinomaisessa käytössä.

Seurakuntayhtymällä on lisäksi oikeus käyttää rakennuksen yhteisiä tiloja ja palveluita niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokrasopimuksen hinnoittelu

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Päätöksenteon liitteet

Aiesopimusluonnos, alustavat pohjapiirrokset sekä KTI markkinakatsaus

Julkisuus

Aiesopimus tulee julkiseksi asiakirjaksi, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet (Julkisuuslaki 6 §). Mahdolliset salassa pidettävät tiedot arvioidaan erikseen julkisuuslain 24 §:n alakohdan 20 perusteella.

Aikataulu

Mikäli yhteinen kirkkoneuvosto päättää hyväksyä liitteessä esitetyn aiesopimuksen, on se tarkoitus allekirjoittaa heti loka-marraskuun vaihteessa. Kirkon keskusrahasto käynnistää aiesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen vuokrattavissa tiloissa toteutettavan remontin rakennesuunnittelun. Suunnittelun on määrä valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä.

Samanaikaisesti Kirkon keskusrahasto valmistelee lopullista vuokrasopimusta, joka on tarkoitus tuoda yhteisen kirkkoneuvoston käsiteltäväksi sen 19.11.2026 pidettävään kokoukseen niin, että yhteinen kirkkovaltuusto voisi päättää vuokrasopimuksen hyväksymisestä 10.12.2026 kokouksessaan.

Mikäli yhteinen kirkkovaltuusto päättää hyväksyä vuokrasopimuksen, käynnistää Kirkon keskusrahasto vuokratiloissa toteutettavan remontin tarjouskilpailun heti vuoden 2027 alussa. Tarjouskilpailu toteutetaan ehdollisena niin, että Kirkon keskusrahasto voi vielä vetäytyä remontin toteuttamisesta, mikäli yhteisen kirkkovaltuuston päätös ei saisi lainvoimaa.

Mikäli yhteisen kirkkovaltuuston päätös saa lainvoiman, voidaan vuokrasopimus allekirjoittaa 31.1.2027 mennessä. Vuokrattavien tilojen remontti on tarkoitus toteuttaa alustavan arvion mukaan maalis-heinäkuussa 2027, jolloin seurakuntayhtymä pääsisi muuttamaan tiloihin arviolta elo-syyskuussa 2027.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Talousvaikutukset (kaikki euromäärät sis. alv 25,5 %.)

Seurakuntien talon ylläpidon nykykustannus

Seurakuntien talon ylläpidon vuosikustannus poisto-osuuksineen on ollut vuosina 2021–2025 keskimäärin 923 755 euroa vuodessa. Poistojen osuus oli keskimäärin noin 117 000 euroa vuodessa, mutta vuonna 2025 enää noin 30 000 euroa, koska osa vanhoista poistoista on päättynyt eikä uusia investointeja ole tehty. Tilojen ylläpitokulut ilman poisto-osuutta on ollut vuosina 2021–2025 keskimäärin 806 631 euroa vuodessa – vuonna 2025 764 724 euroa. Vuosikustannus poisto-osuuksineen on veloitettu sisäisinä vuokrina tilojen käyttäjiltä.

Arvio Kirkon talon käyttökuluista

Neuvottelu ja kokoustilat

- Arvioitu kustannus erikseen vuokrattavista kokoustiloista Kirkon talossa on noin 25 000 euroa vuodessa. Laskelma perustuu arvioituun oletukseen, jossa kaksi neuvottelutilaa olisi viitenä päivän viikossa 50 viikkona yhteisten palveluiden käytössä. Kokoustilan vuokra on noin 50 euroa päivässä (50 euroa x 2 x 5 x 50).
- Yhteisen kirkkovaltuuston kokoukselle joudutaan järjestämään tilat muualta kuin Kirkon talosta. Kyseeseen tulee joko omat tilat (esim. kirkot) tai erityisesti kokoustarkoituksiin soveltuvat ulkoa vuokrattavat tilat. Ulkopuolisten kokoustilojen vuokrakustannus olisi arviolta noin 24 000 euroa vuodessa (3 000 euroa x 8 kokousta).

Neuvottelu- ja kokoustilojen yhteiskustannus olisi noin 49 000 euroa vuodessa.

Muut tilakustannukset

- Vuokrattavien tilojen siivous-, sähkö- ja vesikustannukset ovat yhteensä noin 4 500 euroa vuodessa.
- Jos perheneuvonnalle ei järjesty tiloja omista tiloista, joudutaan tilat vuokraamaan ulkopuolelta – kustannus olisi arviolta noin 36 000 euroa vuodessa.
- Asianmukaisten arkistotilojen vuokraus ulkopuolelta olisi arviolta noin 144 000 euroa vuodessa. Arkistoinnin tarve vähenee tulevaisuudessa arkistojen digitointiprojektin myötä.
- Lisäksi tarvitaan irtaimisto- ja vastuuvakuutus sekä erilaisia varasto- ja muita tiloja, kuten taidevarasto, kassaholvi ja tilat etävalvomolle.

Tarkoituksena on, että toimistokalusteen siirretään nykyisistä toimistotiloista Seurakuntien talolta. Samoin tietokonenäytöt, näppäimistöt ja hiiret. Vuokrattavissa tiloissa on jonkin verran työpistekalusteita, jotka on mahdollista ostaa edullisesti vuokranantajalta.

Seurakuntien talon ylläpidon kustannus muuton jälkeen ennen myyntiä

Seurakuntien talon ylläpitokustannukset sen jälkeen, kun yhteisten palveluiden muutto on tapahtunut, on noin 575 000 euroa vuodessa. Ennen myyntiä rakennus on tarkoitus pitää toimintakunnossa, eikä sitä ei ole tarkoitus jättää täysin tyhjäksi. Rakennukseen on jäämässä ulkopuoliset vuokralaiset siihen saakka, kun talon mahdollinen myynti toteutuu. Myös arkisto- ja varastotilojen siirrolle on varattava tarpeeksi aikaa.

Yhteenveto talousvaikutuksista

Seurakuntien talon ylläpidon nykykustannus 923 755 euroa vuodessa. Kirkon talon vuokrauskulu korjaus ja muutostöineen sekä ylläpito-, kokoustila-, arkistotila-, mahdollinen perheneuvonnan tila- ja muut kustannukset olisivat yhteensä 933 710 euroa vuodessa. Seurakuntien talon käyttökulu muuton jälkeen 575 000 euroa vuodessa.

Ympäristövaikutukset

- Toimistotilat vähenevät huomattavasti nykyisestä.
- Osa tiloista on remontoitu ja tiloja pystytään hyödyntämään sellaisenaan.
- Kolmannen linjan kalusteita ja tietokonenäyttöjä on tarkoitus hyödyntää uusien toimitilojen sisustamisessa mahdollisimman paljon.
- Parkkitilan vähentyessä kannustetaan työntekijöitä tulemaan töihin julkisilla kulkuvälineillä. Tätä tukee osaltaan henkilöstölle myönnetty työmatkaetu, jonka summaa korotetaan 1.1.2027 alkaen (YKN 21.9.2026 § 270).

Lapsivaikutukset

Aiesopimuksen hyväksymisellä ei ole vaikutusta lapsiin tai nuoriin.

Toimivallan perusteet

Hallintosääntö 4 luvun 8.1 § kohta 4

Lisätiedot

Hallintojohtaja Juha Silander, juha.silander@evl.fi
Johtava juristi Saara Haukipuro, saara.haukipuro@evl.fi

Jakelu

Kirkkohallitus