



KIINTEISTÖSTRATEGIA



**KUORTANEEN
SEURAKUNTA**
SUOMEN EV.LUT. KIRKKO

Hyväksytty Kuortaneen seurakunnan kirkkovaltuustossa

2.6.2025

Sisällys

1	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TARKOITUS	3
1.1	Työryhmän asettaminen	3
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	3
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö.....	3
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta	3
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys.....	4
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	4
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	5
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	5
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	5
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys	6
4	KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	8
4.1	Basis -järjestelmä.....	8
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	8
4.2.1	Kirkolliset rakennukset	8
4.2.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat	9
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	9
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste.....	10
4.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	10
4.3.1	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet.....	10
4.3.2	Liiketilat	10
4.3.3	Maa-alueet.....	10
4.3.4	Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus.....	11
4.4	Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu	11
4.4.1	Kiinteistöjen ylläpidon hallinta.....	11
4.5	Rakennusterveys ja hyvä sisäilma	11
5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	12
6	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	13
6.1	Arviointiperusteet.....	13
6.1.1	Kiinteistöjen arviointiperusteet.....	13
6.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet.....	14

6.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus	14
6.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	15
6.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	15
6.2.3	Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan	16
6.2.4	Tontit ja niihin liittyvät puistomaiset alueet	16
6.2.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	16
6.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa	16
6.4	Vuokran määrittäminen	17
6.5	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	17
6.6	Energia- ja ilmastostrategia	17
6.6.1	Energiatehokkuus.....	18
6.7	Investointien rahoittaminen	18
6.7.1	Rahoitus.....	18
6.7.2	Investointivarausten muodostaminen	19

1 Kiinteistöstrategian tarkoitus

Kiinteistöstrategia on kuvaus konkreettisista keinoista, joilla seurakunnan kiinteistöjen ja rakennusten omistamista ja ylläpitoa sekä tilojen käyttöä voidaan kehittää ja tehostaa visiossa määritellyn tavoitetilan saavuttamiseksi.

1.1 Työryhmän asettaminen

Kirkkoneuvosto on kokouksessaan 27.5.2024 asettanut kiinteistötyöryhmän, johon kuuluvat talouspäällikkö Virve Männikkö, Arto Ojala, Jyrki Virtaniemi ja Sauli Lampi. Ryhmä kokoontui vuoden 2024 aikana kolme kertaa käyden läpi kaikki seurakunnan kiinteistöt ja kerran keväällä 2025, jolloin mietittiin vielä kiinteistöstrategiaa yhdessä.

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Kiinteistöstrategian tavoite on varmistaa ja turvata Kuortaneen seurakunnan ydintoimintaa palvelevat tarkoituksenmukaiset sekä turvalliset ja terveelliset toimintatilat.

Tavoitteisiin pyritään seurakunnan toiminnan, seurakunnan kulttuuriperinnön ja paikallisidentiteetin sekä talouden näkökulmasta. Kiinteistöstrategian tavoitteiden määrittämisessä otetaan huomioon seurakunnan tulevaisuuden näkymät.

Kiinteistöstrategiaprosessi on jatkuvaa. Säännöllisin määräajoin päivitettävä kiinteistöstrategia auttaa seurakuntaa asettamaan oikeat ja hyvät kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Tässä kiinteistöstrategiassa tarkastellaan seurakunnan kiinteistö-, maa- ja metsäomaisuutta, sekä niiden toimivuutta ja tarpeenmukaisuutta. Olennainen lähtökohta on toimitilojen tarveselvitykset ja kuntokartoitukset, sekä kiinteistöjen ja rakennusten ajantasaiset tiedot: rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, sekä rakennusten korjausvastuu ja investointitarve.

Oikein ajoitetuilla ennakoivilla kunnossapidonkorjauksilla eli ns. vuosikorjauksilla pidennetään rakennuksen teknistä käyttöikää ja peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittävilä tilojen käytön häiriöiltä ja esim. sisäilmaongelmilta vältyttäisiin.

Kuortaneen seurakunnan kiinteistöstrategiassa keskitytään lähtökohtaisesti seuraavaan viiteen vuoteen, mutta taloussäännön 6§ mukaisesti strategiassa katsotaan myös seuraava kymmentä vuotta, eli vuoteen 2035 saakka.

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Seurakunnan kiinteistövisiossa ja -strategiassa keskeistä on seurakunnan kokonaisedun toteutuminen. Kokonaisedulla tarkoitetaan seurakunnan toiminnallisten, sosiaalisten sekä kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvien seikkojen ja taloudellisten vaikutusten huomioimista strategian laadinnassa. Kiinteistöstrategiatyö on jatkuva tiedon hallinnan ja suunnitelmallisen toteutuksen prosessi.

Kiinteistöstrategian laatii taluspäällikkö yhdessä kiinteistöryhmän kanssa. Kiinteistöstrategiasta päättää kirkkovaltuusto.

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään pääsääntöisesti neljän vuoden välein tai poikkeuksellisesti välistrategiana toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Tavoitteena on, että päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna jatkuvana prosessina.

Päivityksestä vastaa taluspäällikkö yhdessä kiinteistöryhmän kanssa.

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

Kiinteistötoimen arvot perustuvat seurakunnan yhteisessä strategiassa määriteltyihin arvoihin, joiden tulee näkyä myös kiinteistötoimen päätöksenteossa ja toimintatavoissa.

Seurakunnan arvot ovat

- Usko: usko ja luottamus Jumalaan antavat voimaa jokaiseen päivään
- Toivo: Pidämme esillä toivoa iankaikkisesta elämästä
- Rakkaus: Meidät on kutsuttu rakastamaan Jumalaa ja toisiamme

Kuortaneen seurakunnan tarkoitus ja tehtävä on palvella maailmanlaajuisia Kristuksen kirkkoa, sekä edistää kristillisen uskoa ja lähimmäisenrakkauden toteutumista. Seurakuntana haluamme olla läsnä seurakuntalaisten arjessa auttaen ja palvellen.

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
- väestön ikärakenne ja sen muutos
- seurakuntien talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudenlaisiin toimintatapoihin
- seurakuntien jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
- monikulttuurisuuden lisääntyminen
- digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- ilmastonmuutos.

3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan.

Taulukossa 1 on esitetty ennuste Kuortaneen seurakunnan alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2023–2035 aikana. Tilastokeskuksen mukaan Kuortaneen väestömäärän huippu saavutettiin vuonna 1991, jonka jälkeen väestömäärä kääntyi laskuun. Kuortaneen seurakunnan jäsenmäärän ei ennusteta enää kasvavan ja jäsenmäärä vähenee 1,7 % vuosittain vuodesta 2027 alkaen. Kirkkoon kuulumisprosentti pysyy kuitenkin vielä yli 75 prosentissa ainakin seuraavan kymmenen vuoden ajan.

Taulukko 1. Kuortaneen seurakunnan ennuste jäsenkehityksestä 2023–2035.

	31.12.		31.12.										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Asukasluku	3381	3336	3308	3269	3230	3199	3168	3140	3113	3087	3065	3043	3021
*muutos		-45	-28	-39	-39	-31	-31	-28	-27	-26	-22	-22	-22
*muutos %		-1,33	-0,84	-1,18	-1,19	-0,96	-0,97	-0,88	-0,86	-0,84	-0,71	-0,72	-0,72
Kirkkoon kuulumis %	85,92	84,86	84,55	82,14	81,61	80,93	80,27	79,49	78,86	78,17	77,46	76,77	76,07
Srk-jäsenm.	2905	2831	2797	2685	2636	2589	2543	2496	2455	2413	2374	2336	2298
*muutos		-74	-34	-112	-49	-47	-46	-47	-41	-42	-39	-38	-38
*muutos %		-2,55	-1,20	-4,00	-1,82	-1,78	-1,78	-1,85	-1,64	-1,71	-1,62	-1,60	-1,63

3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että Kuortaneen seurakunnan jäsenmäärä verrattuna kunnan asukaslukuun pysyy seuraavan viiden vuoden aikana korkeampana kuin hiippakunnan tai koko maan keskiarvot. Kuortaneen seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan viiden vuoden aikana sijoittuvan hieman keskimääräiseen hiippakunnan ja koko maan tason alapuolelle.

Taulukko 2. Ennuste Kuortaneen seurakunnan kirkollisverokehityksestä 2025–2030.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kunnan asukasluku	3308	3269	3230	3199	3168	3140
Srk:n jäsenmäärä	2797	2685	2636	2589	2543	2496
Kirkollisveroa maksavat	1928	1856	1828	1797	1767	1738
Suhde: Jäsenmäärä/as.luku						
Kuortaneen srk	85	82	82	81	80	79
Hiippakunta	79	79	69	68	67	66
Koko maa	62	61	60	60	59	58
Kirkollisvero 1000 €	872	884	889	895	905	909
Kirkollisvero/jäsen						
Kuortaneen srk	309	320	328	336	244	353
Hiippakunta	312	321	330	3338	347	357
Koko maa	313	322	330	338	346	355

Taulukossa 3 on esitetty ennuste esimerkkiseurakunnan kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista.

Taulukko 3. Ennuste Kuortaneen seurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2025–2030.

Kuortaneen srk (1000 €)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kirkollisvero%	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85
Kirkollisvero	910	919	930	940	950	960
Muutos		9	11	10	10	10
Muutos%		0,99	1,20	1,08	1,06	1,05
Valtionrahoitus	90	90	90	80	80	80
Tulos ennen poistoja	111,35	69,5	76,9	63,75	60,25	56,45
Poistot	41,45	42	43	43	43	43
Tulos poistojen jälkeen	69,90	27,5	33,9	20,75	17,25	13,45

3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan ennen vuotta 2021. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua.

Kuortaneen seurakunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja.

Vuoden 2025 investoinnit ovat arviolta 335 000 euroa. Investointeja vuodelle 2026 on arvioitu 210 000 euroa, mutta ne todennäköisesti ovat suuremmat kuin aiemmin arvioidut. Vuodelle 2027 investointeja jäänee muutama kymmenen tuhatta.

Taulukko 4. Kuortaneen seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2024–2030.

	TP 2024	TA 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Toimintatuotot	350 725,04	113 700,00	35 400,00	30 600,00	25 030,00	12 700,00	25 200,00
Maksutuotot	60						
Vuokratuotot	24 653,02	17 700,00	16 200,00	16 200,00	16 200,00	16 200,00	16 200,00
Metsätalouden tuotot	54 560,00	96 000,00	19 200,00	14 400,00	8 830,00	5 500,00	9 000,00
Sisäiset tuotot	271 452,02						
	-270 113,11	-195 623,00	-176 747,03	-176 178,06	176 944,00	176 944,00	176 944,00
Henkilöstökulut	-18 562,03	-16 363,00	-14 347,03	-14 453,06	-14 814,00	-14 814,00	-14 814,00
Palkat ja palkkiot	-14 957,98	-13 200,00	-11 571,00	-11656,5	-11 948,00	-11 948,00	-11 948,00
Henkilösivukulut	-3 604,05	-3 163,00	-2 776,03	-2796,56	-2 866,00	-2 866,00	-2 866,00
Palvelujen ostot	-119 508,09	-75 870,00	-61 270,00	-60 595,00	-61 000,00	-61 000,00	-61 000,00
Investointi	0						
Vuokratulut	-296,6	-250	-250	-250	-250	-250	-250
Aineet ja tarvikkeet	-114 584,24	-85 900,00	-83 640,00	-83 640,00	-83 640,00	-83 640,00	-83 640,00
Ostot tilikauden aikana	-114 584,24	-85 900,00	-83 640,00	-83 640,00	-83 640,00	-83 640,00	-83 640,00
Muut toimintakulut	-17 162,15	-17 240,00	-17 240,00	-17 240,00	-17 240,00	-17 240,00	-17 240,00
TOIMINTAKATE	80 611,93	-81 923,00	-141 347,03	-145 578,06	-151 914,00	-164 244,00	-151 744,00
Rahoitustuotot ja -kulut	-24 553,49						
Sisäiset korkokulut	-24 553,49						
VUOSIKATE	56 058,44	-81 923,00	-141 347,03	-145 578,06	-151 914,00	-164 244,00	-151 744,00
Poistot ja arvonalentumiset	-43 099,55	-39 984,00	-39 984,00	-40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Suunnitelman mukaiset poistot	-43 099,55	-39 984,00	-39 984,00	-40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Sisäiset vyörytyserät	10 498,40						
TILIKAUDEN TULOS	23 457,29	-121 907,00	-181 331,03	-185 578,06	-191 914,00	-204 244,00	-191 744,00
Poistoerojen lisäys (-) tai vähennys (+)	5 710,30						
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	29 167,59	-121 907,00	-181 331,03	-185 578,06	-191 914,00	-204 244,00	-191 744,00

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä

Basis on Haahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntatalouksissa. Basis-järjestelmään tallennettavista ja tallennetuista tiedoista seurakunta saa tarvittavat pohjatiedot kiinteistöstrategian laatimista varten.

Vain tuntemalla seurakunnan kiinteistöt, rakennukset ja esineet, niitä voidaan hoitaa oikein ja kustannustehokkaasti. Basis-järjestelmän aktiivisella käytöllä, sekä kohdetietojen ja kohteeseen liittyvien dokumenttien tallentamisella järjestelmään varmistetaan, että tieto ei katoa henkilöstövaihdoksissa ja seurakunnalla on olemassa oikeaa ja ajantasaista tietoa seurakunnan omaisuudesta päätöksentekoa varten. Basis-järjestelmän tietojen aktiivinen täydentäminen ja tietojen hyödyntäminen on tärkeää sekä seurakunnan että koko kirkon edun kannalta.

Kirkkohallitus on neuvotellut Haahtela yhtiöiden kanssa sopimuksen, jonka mukaan kaikki Suomen ev.-lut. seurakunnat saavat maksutta käyttöönsä Basis-järjestelmän. Kirkkohallitus vastaa Haahtela yhtiöille Basis-järjestelmän ylläpito- ja kehityskustannuksista. Lisäksi seurakuntataloudet voivat halutessaan kilpailuttamatta hankkia käyttöönsä Haahtelan yhtiöiden tuoteperheeseen kuuluvia muita kiinteistöhallinnan sovelluksia sopimuksen mukaisin hinnoin.

4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

Suomen ev. lut. kirkon ja sen seurakuntien rakennuksille on laadittu rakennusryhmittely, jonka tarkoituksena on muun muassa auttaa hahmottamaan seurakunnan perustehtävän ja kulttuuriperinnön säilyttämisen kannalta merkittävimmät rakennukset.

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

Kirkkoja ovat kirkkolain 14 luvun 1–2 §:n mukaiset kirkot. Kuortaneen seurakunnalla on yksi kirkko.

Kellotapulit

Kellotapuleja ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kellotapulit. Kuortaneen seurakunnalla on yksi kellotapuli

Siunauskappelit

Siunauskappeleita ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset siunauskappelit. Kuortaneen seurakunnalla on yksi siunauskappeli.

Taulukko 5. Kuortaneen seurakunnan kirkolliset rakennukset.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm2	Valmistumis-päivä	Suojeltu k/e
Kirkko	1.Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	854	1.1.1777	k
Kellotapuli	1.Kirkolliset rakennukset	1.2 Kellotapulit	91	1.1.1831	k
Siunauskappeli	1.Kirkolliset rakennukset	1.3 Siunauskappelit	309	1.1.1864	k
Yhteensä			1254		

4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Muut hautausmaiden rakennukset

Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi merkitään hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmaalla sijaitsevat muut rakennukset. Kuortaneen seurakunnalle on vuoden 2026 aikana valmistumassa tähän ryhmään yksi rakennus eli Kappelinkulma, joka on hautausmaan huoltorakennus.

Taulukko 6. Kuortaneen seurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm2	Valmistumis-päivä	Suojeltu k/e
Kappelinkulma	2.Hautaustoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	127	2026	e
Yhteensä			127		

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai virastokäyttöön tarkoitettut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin. Kuortaneen seurakunnalla on yksi seurakuntatalo sekä yksi virastotalo

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Tähän kohtaan merkitään leiri- ja kurssikeskustoimintaan kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja alueet. Kuortaneen seurakunnalla on yksi leirikeskus, Torppa.

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Virastotalon pihassa sijaitsee Majantalli- niminen rakennus, jossa on autokatos sekä ryhmätoimitilaa ja varastoja. Seurakuntatalon piha-alueella sijaitsee ulkorakennus, jossa sijaitsee konesuoja, autotalli, varastoja ja partiolaisten ”Kolo” eli takalla varustettu pieni tila. Kirkkotien varressa sijaitsee vanha kone- ja jätesuoja.

Taulukko 7. Kuortaneen seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm2	Valmistumis-päivä	Suojeltu k/e
Seurakuntatalo	3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	2.3 Seurakuntatalot ja -keskukset, sekä muut toimitilat	750	1.1.1974	e
Ulkorakennus					e
Virastotalo	3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	2.3 Seurakuntatalot ja -keskukset, sekä muut toimitilat	377	1.9.1939	e
Majantalli				1960/1980	e
Leirikeskus	3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	180	1.1.1967	e
Päärakennus					

Sauna- ja majoitusrakennus	1968 e
Majoituslutti	1.1.1971 e
Toimisto- ja majoitusrakennus	1.1.1996 e
Kompostikäymälä	1.1.1996 e
Majoitusmökki	e
Majoitusmökki	e
Kompostikäymälä	2023 e

4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen Katrina tilavarausjärjestelmään. Tilojen käyttöä voidaan seurata käyttöasteella, jonka voi hakea järjestelmästä rakennuksittain tai tilatyypeittäin, kunhan järjestelmään on syötetty tilojen osuudet rakennuksista. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät. Tavoitteena on tilojen yhteiskäyttö yli seurakunta- ja työmuotorajojen.

Kohteiden käyttöasteet ja tilaisuuksien kävijämäärät saadaan rakennusryhmittelyyn, rakennuksen ja tilatyyppiin mukaan. Rakennustyyppejä ja tilatyyppejä voi lisätä tarpeen mukaan.

Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin. Tällöin jäljellejäävien tilojen tavoitteelliset käyttöasteet tulee asettaa luovuttavien tilojen suhteessa.

4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Kuortaneen seurakunnalla ei ole erillisiä asuinkiinteistöjä. Virastotalon yhteydessä on kaksi asuinhuoneistoa, joista pienempi vuokrakäytössä toistaiseksi, suurempi omassa käytössä. Seurakuntatalon yhteydessä on myös yksi yksiö ja yksi kaksio. Näistä kaksio on toistaiseksi vuokrattu asumiseen ja yksiö on seurakunnan diakoniatöiden käytössä.

4.3.2 Liiketilat

Kuortaneen seurakunnalla ei ole liiketiloja.

4.3.3 Maa-alueet

Taulukossa 8 on esitetty seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä kaavoitetut maa-alueet, metsätalousmaat, maatalousmaat.

Taulukko 8. Kuortaneen seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä vuonna 2025.

Maa-alueet	ha	käyttö
Metsämaata	231,8	Metsätalous
Maatalousmaata	0,64	Vuokrattuna: luovutaan, myynti tai puiden istutus
Kaavoitetut alueet	5,02	Omassa käytössä ja hautausmaana

4.3.4 Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuisen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistönpitoajalta.

4.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

Seurakunnan tavoite on, että käytössä olevat toimitilat ovat terveelliset ja turvalliset sekä toimivat suunnitellusti koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Toimitilojen kuntoa seurataan aktiivisesti ja korjaustarpeet kirjataan muistiin. Korjaustarvetietoja hyödynnetään rakennuskannan kokonaiskorjaustarpeen määrittämisessä.

Oikein ajoitetuilla ennakoivilla kunnossapidonkorjauksilla ns. vuosikorjauksilla pidennetään rakennuksen teknistä käyttöikää ja peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittäviltä tilojen käytön häiriöiltä ja esim. sisäilmaongelmilta vältyttäisiin.

Seurakunnan tasapainoisen talouden varmistamiseksi toimitilojen investointien tulee olla keskimäärin rakennuksista tehtävien poistojen suuruisia. Rakennusten kulumisen ja investointien kesken on löydetty tasapaino, kun korjausvastuusta noin 20 % toteutetaan vuosittain kunnossapitokorjauksina.

4.4.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

- toiminnan ja kunnon tarkkailu sekä toimintakunnon varmistaminen
- ennakoivat huollot
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti.

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuuluu rakennuksen tai sen rakennusosan teknistaloudellisen pitoajan aikana. Mikäli rakennuksen arvo halutaan säilyttää, tulee korjaustoimenpiteisiin varata rahaa niin, että kuluvat rakennusosat voidaan uusia oikea-aikaisesti.

4.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Käyttäjillä tulisi olla mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioinnin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää.

Rakennuksen kokonaiskunnan vaikutukset rakennuksen käyttäjiin tulee arvioida moniammatillisena yhteistyönä. Sisäilmakorjausten oikeasuhtaisuuden varmistamiseksi kohdetta tulee tarkastella aina kokonaisuutena. Kokonaisuuden hahmottaminen on tärkeää erityisesti silloin, kun rakennukseen on tehty erillisiä korjaustoimenpiteitä ja laajennuksia eri aikakausina. Suunnittelun tulee perustua rakennustekniikan, talotekniikan ja sisäympäristön olosuhteiden tilannearvioon, joiden avulla korjaustoimenpiteet ja -laajuus määritellään.

5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu seurakunnan strategiaan, sen missioon ja visioon. Kiinteistöstrategia tukeutuu seurakunnan arvoihin ja kirkon yleiseen arvomaailmaan. Kiinteistöstrategia huomioi toimintaympäristön sekä siinä tapahtuvat muutokset.

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian päätavoitteet ja osatavoitteet, jotka päivitetään neljän vuoden välein. Tavoitteita määritettäessä tulee asettaa tavoitteita, jotka ohjaavat toimintaa, huomioivat kirkon kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

Visio

Tarjoamme tilat Kuortaneen seurakunnan vision ” Seurakuntana haluamme olla läsnä seurakuntalaisten arjessa auttaen, palvelen ja kertoen Jumalan rakkaudesta sanoin ja teoin” mukaiseen toimintaan.

Kiinteistöstrategian 10 vuoden tavoitteet vuoteen 2035

- Toiminnallinen tavoite

Seurakunnan tiloista on huolehdittu niin hyvin kuin mahdollista, jotta niitä voidaan tarjota sekä seurakunnan oman toiminnan että seurakuntalaisten käyttöön.

- Kulttuuriperintötavoite

Rakennusten käytön, hoidon ja niihin mahdollisesti tehtävien muutosten tulee pohjautua kattavaan tietoon kohteen koko historiasta ja säilyttämistavoitteista.

- Kustannustehokkuustavoite

Kiinteistöjä kehitetään aktiivisesti ja ympäristöystävällisesti sekä elinkaari-taloudellisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

Kiinteistöstrategian osatavoitteet vuoteen 2030

- Toiminnallinen tavoite

- Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä yli seurakuntien ja työmuotojen.
- Kaikki toiminnalliset tilat ovat sähköisessä varausjärjestelmässä.
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.

- Kulttuuriperintötavoite

- Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään.
- Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu.
- Rakennukset on arvotettu hankitun tiedon perusteella ja niille on asetettu säilyttämistavoitteet.

- Kustannustehokkuustavoite

- Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.

- Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma.
- Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma.
- Rakennuksille on laadittu huolto-ohjelmat johonkin järjestelmään.
- Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset ja käytössä todellisiin kustannuksiin pohjautuva sisäisten vuokrien järjestelmä.

6 Kiinteistöstrategiset valinnat

6.1 Arviointiperusteet

Arvioinnin avulla tunnistetaan seurakunnan toiminnan käytössä olevat ja seurakunnan kannalta merkittävät kiinteistöt. Seurakunnan kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen arviointi tapahtuu alla esitettyjen arviointiperusteiden pohjalta. Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot, voidaan arvioida kevyemmin kuin seuraavassa esitetty.

6.1.1 Kiinteistöjen arviointiperusteet

Seurakunnan rakennusten vähentäminen tulee toteuttaa läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että seurakunnan omaisuutta ei hukata, koska seurakunnan kiinteistöhanke on toteutettu julkisin varoin ja osan kiinteistöjen kulttuuriperintöarvo on merkittävä.

Kiinteistöjä, rakennuksia tai tiloja tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan korjaustarve ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun.

Arviointiperusteina voidaan käyttää seuraavia

1. Soveltuvuus toimintaan 25 %
2. Tilojen käyttöaste 20 %
3. Investointitarve 20 %
4. Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet 15 %
5. Kiinteistön kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille 10 %
6. Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet 10 %.

Soveltuvuutta toimintaan, arvioitaessa tutkitaan

- ovatko tilat oikean kokoiset
- ovatko tilat esteettömät
- onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen
- soveltuvatko tilat vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin
- onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa
- ovatko tilat houkuttelevat ja kutsuvat.

Tämän arviointiosuuden tekee yleensä tilojen käyttäjä.

Tilojen käyttöasteille on hyvä laatia luokitukset, jolloin syntyy parempi yhteinen ymmärrys seurakunnan tavoitteellisesta tilojen käytöstä.

- erinomainen, kun > 50 %
- hyvä, kun 41–50 %
- tyydyttävä, kun 20–40 %
- välttävä, kun 10–19 %
- huono, kun < 9 %.

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva **investointitarve** seuraavan 10 vuoden aikana. Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. Tällöin vältetään hukkainvestoinneilta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä. Arvioinnissa sovelletaan KH 18-11061 ohjekorttia *Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen*.

Jäsenmääräennusteena käytetään seurakunnan jäsenmäärä ennustetta kohdan 3.1 mukaisesti seuraavan kymmenen vuoden aikana selvitystyö ajankohdasta laskien.

Kulttuuriperinnön osalta kohteet **arvioidaan** joko suojelu- / inventointitiedon perusteella tai arviointilomakkeessa esitettyjen kysymysten pohjalta.

Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin tai siitä aiotaan luopua, **tulee** kohteen **kulttuuriperintöarvo ja merkitys** seurakunnan **identiteetille selvittää** huomattavasti perusteellisemmin. Arvon selvittäminen tapahtuu arvottamisprosessin avulla ja edellyttää riittävää ja ajantasaista tietoa kohteesta. Tämä tarkoittaa kohteen perus- ja suojelutietojen lisäksi vaihtelevaa määrää muita selvityksiä ja analyyssejä, joiden pohjalta arvottaminen on mahdollista tehdä. Arvottamisprosessilla varmistetaan osaltaan, ettei suunniteltu toimenpide ole seurakunnan kokonaisedun vastainen.

Kaikki kiinteistöt ja rakennukset tulee tarkastella **kiinteistökehittämisen** näkökulmasta: selvitetään, voidaanko kohde saada paremmin seurakunnan toimintaa palveleviksi tai voidaanko kohdetta kehittää tuottamaan lisää ulkoisia tuloja seurakunnalle tila- ja / tai tonttivuokralla, maankäytönkehittämisellä tai myymällä ko. rakennus tai tila.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- kiinteistön sijainti kunnan alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyttä
- kiinteistön vuokrattavuus.

6.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää Tilastotietoa kiinteistökaupoista (maanmittauslaitos.fi) tai kunnan määrittämää vyöhykehinnointia tai jotain muuta laskentamallia.

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

6.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista. Seurakunnan toiminta näyttää kehittyvän jatkossa suuntaan, jossa omien kokoontumistilojen tarve vähenee ja seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu enenevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat. Keskiössä on myös vahvistuva tilojen yhteiskäyttö.

Tilojen palveluverkoston tulee jatkossakin olla riittävän tiheä, jotta seurakunnan tilat ovat liikkumisen mahdollisuudet huomioiden kohtuudella seurakuntalaisten saavutettavissa.

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden luokituksella tarkoitetaan **kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelua säilytettäviin, kehitettäviin, luovuttaviin ja toistaiseksi säilytettäviin.**

Tilanteessa, jossa kiinteistöä aiotaan luopua, selvitetään ensin mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön ennen luopumista. Ennen luopumiseen liittyvää päätöksentekoa kohteesta teetetään arvio, jonka perusteella esitetään luopumistapa, vuokraus, myynti tai purkaminen.

Maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa.

6.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

Säilytettävien kiinteistöjen ja tilojen ryhmään kuuluvat ne toiminnalliset tilat, jotka ovat seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä.

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

- kirkko
- kellotapuli
- siunauskappeli
 - kunnostetaan ja otetaan uudelleen käyttöön laajemmin kuin vain siunauksia varten
- seurakuntatalon piha-alueen huoltorakennus

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee selvittää kappaleen 7.1.1 mukaisen arviointiprosessin kautta tai muulla luotettavalla tavalla.

Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

Käyttö ja ylläpito

Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat pidetään käytön kannalta hyvässä kunnossa ja ne ovat terveet ja käyttäjilleen turvalliset. Tähän ryhmään kuuluvien kiinteistöjen ja tilojen käyttö seurataan aktiivisesti. Ylläpito on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä sekä ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen
- olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

6.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Kehitettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyys, kunto tai käyttöaste edellyttävät tilojen kehittämistä. Tähän ryhmään kuuluvat myös ne kiinteistöt ja rakennukset, joiden käyttötarkoituksenmuutos on ajankohtainen.

- virastotalo
 - Asunnot muutetaan ryhmätiloiksi pienten tilaisuuksien järjestämistä varten. Asuntojen mahdollinen yhdistäminen tulevaisuudessa, kanslian varauskäynnin toteuttaminen. Yläkerran kokoushuone otetaan takaisin käyttöön tarpeellisten remonttien jälkeen.
- seurakuntatalo
 - Asuinhuoneistot muutetaan toimistotiloiksi nykyisen vuokrasopimuksen lakattua

Kehitettäviä kiinteistöjä, rakennuksia ja tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen.

6.2.3 Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan

Tiloja, joista luovutaan ovat

- Majantalli
- Torpan leirikeskus

Toistaiseksi säilytettävää tai kiinteistöä, rakennusta tai tilaa, josta luovutaan, hoidetaan turvallisuuden ja terveellisuuden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä. 10 vuoden PTS:n mukaisia korjauksia voidaan viivyttää suunnitelmallisesti eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet ns. käytetään loppuun.

6.2.4 Tontit ja niihin liittyvät puistomaiset alueet

Hautausmaan kiviaidan kuntoa ylläpidetään.

Puistomaisten alueiden siistiminen tarpeen mukaan, sisältäen puiden kaatoa.

6.2.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta ja tilaisuuksissa kävijöiden määrää, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen hyvällä (> 40 %) käyttöasteella.

Sisään vuokrattavissa tiloissa tilojen yhteiskäyttö on tavoiteltava ratkaisu, jolloin vuokraa maksetaan vain seurakunnan oman käytön osalta.

Erityisesti leiritoiminnan tilatarpeet ovat kausiluonteisia, jolloin leiritoiminnan tiloja tulee hankkia myös vuokraamalla. Leirikeskusten omistaminen on perusteltua silloin, kun keskuksen käyttöaste saavuttaa hyvän tason (> 40 %) ja käyttö on ympärivuotista.

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat.

Sisään vuokrattavia tiloja suunniteltaessa tulee selvittää, onko naapuri seurakunnassa tarjolla vuokratiloja erityisesti juhlatilojen osalta.

Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

6.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

Rakennusryhmiin *Kirkolliset rakennukset ja Hautaus-toimen rakennukset ja tilat* kuuluvien rakennusten osalta on perusteltua keskittyä tilojen käytettävyyden ja monikäyttöisyyden kehittämiseen sekä korjaus- ja energiakustannusten hallintaan.

Keskustelu kirkollisesta rakennuksesta luopumisesta tulisi käydä avoimesti ja siinä tulisi huomioida seurakunnan kokonaisuus: toiminnalliset, sosiaaliset ja kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvät seikat sekä taloudelliset vaikutukset. Lisäksi hautaus-toimen varastotilojen todellinen tarve tulee perustua käytössä olevien varusteiden ja laitteiden varastointiin.

Rakennusryhmään *Muut seurakunnan rakennukset ja tilat* kuuluvat seurakuntatalot ja leirikeskukset ovat kohteita, joiden määrä, laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävimmän osan seurakuntien korjausvastuusta ja ylläpitokuluista. Edellä mainittujen kohteiden majoitustilojen ja työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

6.4 Vuokran määrittäminen

Seurakunnan vuokran määrittäminen sisäisen ja ulkoiseen käyttöön perustuu samaan laskentaperiaatteeseen.

Sisäisen vuokran tavoitteena on ohjata tilojen käyttäjiä optimoimaan toiminnan tarvitseman tilamäärän suhteessa varsinaiseen toimintaan.

Määritetyn vuokran avulla voidaan verrata omistamisen ja vuokraamisen tarkoituksenmukaisuutta päätöksen teon apuna.

Vuokrien määrittämisessä on eriteltävä mikä on käyttäjän irtaimistoa ja mikä sisältyy kiinteistöön esim. urut.

6.5 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli työmuotojen ja seurakuntarajojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähenemiseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Lähtökohtana tilojen yhteiskäytön kehittämiseksi on tilojen varauskalenterin avaaminen kaikille työntekijöille seurakunnassa. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Kirkolla on perusteltua kantaa erityistä huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista. Seurakuntien tulee kiinnittää erityistä huomiota tilojensa saavutettavuuteen ja esteettömyyteen.

Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Suunnittelussa huomioidaan Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje. Uudisrakennuksista tehdään tavoitteellisesti esteettömiä ja korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

Tehtäviä ratkaisuja erityisesti korjauskohteissa ohjaa kuitenkin myös taloudellisuus ja harkittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

6.6 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, valmistuu vuonna 2025 ja se otetaan käyttöön seurakunnassa. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi on määritetty seurakunnan ympäristöohjelmassa.

Seurakunta sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan sekä sen tavoitteisiin ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti.

Uusien tilojen suunnittelussa tulisi hiilijalanjäljen laskenta kattaa rakennuksen koko oletettavissa olevan elinkaaren.

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta. Energiatehokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energiajärjestelmien kehitys vähäpäästöisemmiksi muuttavat tilannetta. Energiatehokkuuden myötä talotekniikan tarve kuitenkin kasvaa sekä materiaalien valmistuksesta ja niiden elinkaaren aikaisesta ylläpidosta, ja korjauksista syntyvät päästöt kasvavat ainakin toistaiseksi.

Tutkimusaineisto osoittaa, että rakennusmateriaalien osuus elinkaaren päästöistä on merkittävä. Rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta, työmaatoiminnoista, rakentamisesta ja kunnossapidosta, materiaalien vaihdoista, energian ja veden käytöstä sekä rakennuksen purkamisesta ja materiaalien loppukäsittelystä.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta vuoteen 2020 mennessä. Tavoite on yhä voimassa ja sen toteutuminen edellyttää, että kaikki seurakunnat selvittävät rakennustensa energiankulutuksen ja kirjaavat sen Basis-järjestelmään.

6.6.1 Energiatehokkuus

Toimenpiteet energiategokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiategokkuus”.

[Energiategokkuus - evl.fi](http://energiategokkuus-evl.fi)

Olenainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja sähköisen tilavarauksjärjestelmän integroinnilla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia. Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

- tarpeettomista tiloista luopuminen
- uudisrakentamisessa rakennetaan tiloja vain todelliseen tarpeeseen
- yleensä taloteknisten järjestelmien kytkeminen osateholle silloin, kun tiloja ei käytetä.

6.7 Investointien rahoittaminen

6.7.1 Rahoitus

Investoinneilla tarkoitetaan uusien rakennusten tai rakennelmien hankkimista tai rakennusten peruskorjausta tai muuta isoa hankintaa. Myös maa-alueen osto voi olla investointi.

Seurakunnallisten tilojen hankinta, laajennus tai peruskorjaus tulee rahoittaa kirjanpidollisen tuloksen ylikatteella tai mikäli tämä ei onnistu, niin muuta kiinteistöomaisuutta myymällä tai pankkilainalla. Investointien rahoitus ei voi perustua kirkkohallituksen myöntämään rakennusavustukseen tai muuhun avustukseen.

Sijoituskiinteistöjen, kuten asuinkerrostalojen ja toimistohuoneistojen, hankintaan ei käytetä kirkollisverotuloja, vaan ulkopuolista rahoitusta tai aiempien vuosien säästöjä.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

- toiminnan muutostarpeet
- kiinteistön ylläpidon kulut
- korjausvastuun hallinta
- kulttuuriperinnön arvokohteet
- tarpeettomista tiloista luopuminen

Jotta pidettäväksi määritelty rakennuskanta säilyttäisi arvonsa, olisi tasapainoisen talouden kannalta suotavaa, että investoinnit olisivat samansuuruiset kuin poistot, olettamuksella että poistojen määrä on linjassa kuluman tuottaman arvonalennuksen kanssa. Tämän takia on suotavaa selvittää kohdassa 3.2 talouden sallima keskimääräinen investointitaso pitkällä aikavälillä, kuten 10 vuoden aikana.

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.

Korjausvastuun vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet
+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

6.7.2 Investointivarauksen muodostaminen

Investointivarauksen tekemistä suositellaan vain huomattavan suurten investointien rahoittamista varten. Seurakunnalla on kuitenkin mahdollisuus tehdä investointivaraus. Investointivarausten avulla seurakuntatalous voi varautua tulevinä vuosina tehtäviin, seurakunnan talouden kannalta merkittäviin investointeihin.

Investointivaraus voidaan tehdä vain kirkkovaltuuston päättämään kohteeseen ja investointivarauksen kohde tulee yksilöidä seurakuntatalouden toiminta- ja taloussuunnitelmassa.