

Ilmajoen seurakunta

Kiinteistöstrategia 2024-2030

Sisällysluettelo

Kiinteistöstrategian tavoite	3
Toimintaympäristö ja sen muutokset	5
Perustiedot seurakunnan omistamista rakennuksista	6
Energiatalous	8
Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu	10
Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	12
Kiinteistötoimen kustannukset	13
Strategiasta nousevat keskeiset tavoitteet strategiakaudella 2024-2030	16

Kiinteistöstrategian tavoite

Seurakunnan strategia ”Ovet auki kotiin” on hyväksytty kirkkovaltuustossa joulukuussa 2021. Strategia antaa suuntaviivoja myös kiinteistöstrategian luonnille.

”Ovet auki kirkkoon

Seurakunta on koti. Sen kiinteistöiden kunnossapitoon kiinnitetään huomiota erillisessä kiinteistöstrategiassa.

Kiinteistöt keskittyvät kolmeen paikkaan, kirkkoon ja sen ympäristöön, Koskenkorvalle ja Tuomiahoon. Lisäksi keskeinen toimipiste on leirikeskus. Läsnäoloa muualla hoidetaan mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi kodeissa, kylätaloissa ja rukoushuoneissa.

Strategiakauden aikana rakennetaan uusi vainajien säilytystila. Sen myötä siunauskappelin käyttöä arvioidaan uudelta pohjalta. Kirkon urut peruskorjataan laajasti.

Seurakuntakeskuksen ja virastotalon kuntoa selvitetään. Henkilökunnalla ja tilojen käyttäjillä on oikeus puhtaaseen hengitysilmaan.”

Kiinteistöstrategia ohjaa seurakunnan kiinteistöjä koskevaa päätöksentekoa. Tiloja tarvitaan toimintaa ja käyttäjiä varten. Tarpeen nousevat strategiasta, seurakunnan omistamat rakennukset ovat tarkoitettu turvalliseksi ja toimivaksi kodiksi seurakuntalaisia varten. Tiloja tulee olla sopiva määrä niin, että seurakuntalaisten tarpeet tulevat huomioiduiksi, mutta samalla käyttöasteet ovat mahdollisimman korkeita. Strategian toimien seurauksena tilat pysyvät toimintaa ja työntekoa palvelevina, terveinä ja kustannustehokkaina.

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

Strategian pohjaksi on koottu toimintaympäristössä ja tilatarpeissa tapahtuneita ja tapahtumassa olevia muutoksia. Tulevan kehityksen arviointi on perustettu lähinnä kirkkohallituksen ennusteisiin ja kiinteistöstrategian valmistelun yhteydessä käytyihin keskusteluihin.

Strategiassa kuvataan niitä toimenpiteitä, joilla tunnistetut tarpeet voidaan viedä käytäntöön.

Kiinteistöstrategia on laadittu ajatellen ihmisiä – seurakuntalaisia, työntekijöitä ja tilojen käyttäjiä. Seurakunnissa on monenlaisia toimintoja. Ajan myötä toiminnot muuttuvat ja se vaikuttaa myös tilatarpeisiin. Tiloissa koetaan ensimmäisiä kerhopäiviä, elämän merkityksellisiä juhlapäiviä ja läpi elämän jatkuvia harrastuksia. Tilat ovat myös työpaikkoja, joiden tehtävänä on tukea työskentelyä ja työhyvinvointia. Jotta kiinteistöt palvelevat käyttäjiään nyt ja tulevaisuudessa, tulee päätöksenteossa kuunnella tilojen käyttäjiä.

Kiinteistöstrategiassa keskitytään seurakunnan toiminnassa tarvittaviin rakennuksiin. Sannalla kiinteistö tarkoitetaan tässä strategiassa useimmiten rakennusta, maa-aluetta tai rakennuksen ja maa-alueen muodostamaa kokonaisuutta. Seurakunnalla ei tällä hetkellä ole omistuksessaan asunto-osakkeita. Koskenkorvan seurakuntatalon yhteydessä on kaksi asuntoa, joista toinen on vuokrattuna. Metsien käyttöä ohjaa kirkkovaltuuston päättämä voimassa oleva metsäsuunnitelma.

Kiinteistöstrategia ohjaa kiinteistöpitoa käyttäjien tarpeiden mukaisesti, taloudellisuus sekä ympäristöolosuhteet huomioiden. Kiinteistöstrategialla pystytään ennakoimaan kiinteistöpitoa sekä turvaamaan ydintoimintamme mukaisen toiminnan jatkuminen laadukkaasti ja seurakunnan strategian mukaisesti.

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

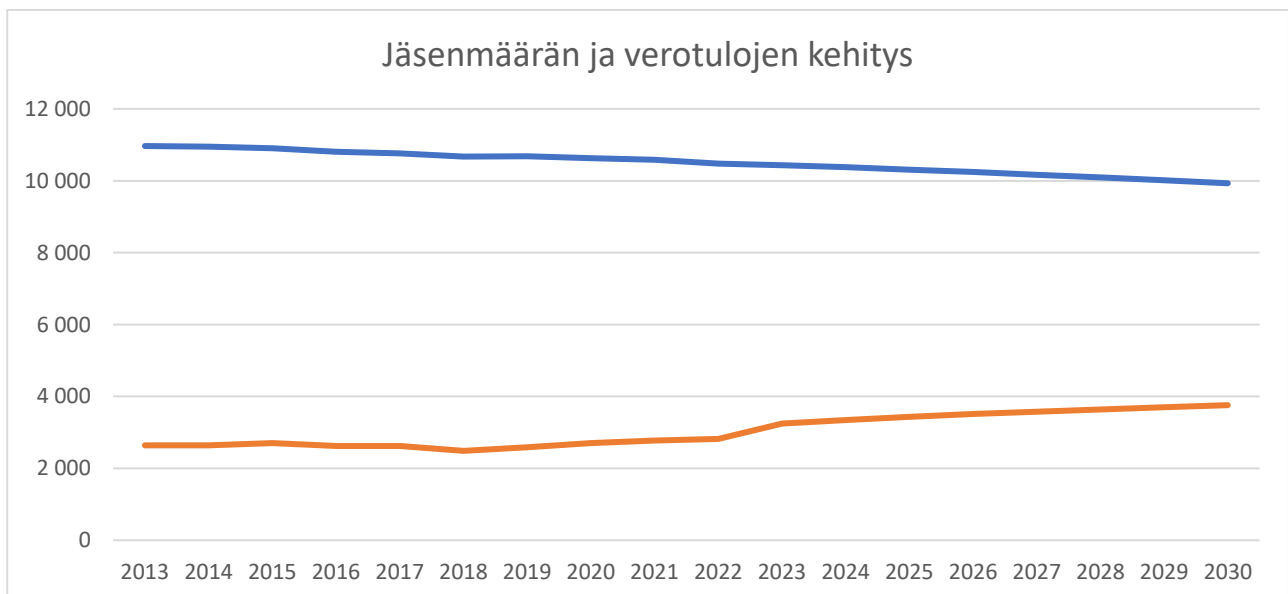
Toimintaympäristö ja sen muutokset

Kiinteistöjä koskevassa päätöksenteossa otetaan huomioon toimintaympäristön asettamat vaatimukset. Toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia ennakoidaan ja otetaan huomioon erityisesti uutta suunniteltaessa. Kunnossa olevat, hyvin toimintaa palvelevat tilat kutsuvat seurakuntalaisia toimintaan ja tekevät työympäristöstä viihtyisän ja turvallisen. Uusia tiloja suunniteltaessa ja tilojen muutostöiden yhteydessä tulee toimintaympäristössä tapahtuneet ja tapahtumassa olevat muutokset huomioida. Tilojen tulee mahdollistaa myös työmuotojen toiminnan muuttuminen ja uudelleen organisointi.

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.

Vapaaehtoisten merkitys seurakunnan toiminnassa on kasvamassa. Seurakunnan strategian mukaisesti vapaaehtoisuutta tuetaan tarjoamalla siihen mahdollisuuksia myös toimittajien osalta. Käytännössä strategian linjaus voisi näkyä seurakuntalaisten itse järjestämän toiminnan lisääntymistä. Tämän mahdollistamiseksi lukitusjärjestelmiä tulee muuttaa niin, että kulunvalvonta mahdollistuu sähköiseen järjestelmään perustuen.

Seurakunnan jäsenmäärän muutoskehitys vaikuttaa tulevaisuudessa niiden resurssien määrään, jotka seurakunta voi ohjata kiinteistötoimenmenoihin. Jäsenmäärä ohjaa oleellisenä tekijänä seurakunnan verotulojen kehitystä. Kirkkohallitus on toimittanut seurakuntien käyttöön ennusteen jäsenmäärän ja verotulojen kehittymisestä kuluvalle vuosikymmenellä. Ennusteen mukaisesti Ilmajoen seurakunnan jäsenmäärä laskee suhteellisen hitaasti, mutta laskee kuitenkin vuonna 2030 alle 10.000 jäsenen rajan. Samalla aikavälillä inflaatiokorjamaton verotulokertymä nousee keskimäärin noin 2 % vuodessa. Kirkkohallitus on arvioinut, että verotulojen nousu ei kata kustannusten nousuvauhtia.



Perustiedot seurakunnan omistamista rakennuksista

Seurakunnan omistuksessa olevien rakennusten määrä on seurakunnan jäsenmäärään suhteutettuna seurakuntien välisessä vertailussa maltillinen. Käyttöasteet jäävät monen rakennuksen osalta kuitenkin pieniksi. Toiminnan kannalta tarpeettomista rakennuksista on luovuttu ja heikkokuntoisia rakennuksia on purettu. Seurakuntakeskuksen purkamisen seurauksena toimintaa on jouduttu hajauttamaan. Tilavajetta on korjattu vuokraamalla Kestikartano kokoontumistilaksi. Virastotalon käytöstä luopuminen muuttaa tilanteen heikommaksi toimisto- ja kohtaamistilojen osalta. Toimistotilojen tarvetta on paikattu vuokraamalla Kestikartanon viereinen aikaisemmin majoituskäytössä ollut rakennus toimistotilaksi.

Seurakunta omistaa vain toimintaa palvelevia rakennuksia. Rakennuksista luopuminen ei ole tällä hetkellä oleellisena strategisen suunnittelun haasteena. Haasteena on käytöstä poistuneiden rakennusten korvaaminen uusilla tiloilla niin, että olemassa olevien tilojen käyttöasteita voidaan parantaa. Taloudellisen kantokyvyn kannalta on oleellista, että ylläpitoon liittyvien kustannusten määrää pidetään hallinnassa. Toimintaympäristön muutosta ennustaviin laskemiin pohjautuen voidaan ennakoida, että seurakunnan mahdollisuudet kiinteistöinvestointeihin tulevat heikkenemään selvästi strategiakauden lopulta alkaen.

Kirkko, kellotapuli

Ilmajoen kirkko on rakennettu vuonna 1766. Kirkko on pinta-alaltaan noin 770 neliometriä. Nykyisellä penkkijärjestyksellä kirkossa on istumapaikat noin 900 henkilölle. Kirkon viimeisin laajempi peruskorjaus on suoritettu vuosien 1997-1998 aikana. Kirkossa on kaukolämpö. Kirkko on seurakunnan jumalanpalveluselämän keskus. Toiminta kirkossa painottuu loppuviikkoon ja viikonloppuihin.

Siunauskappeli

Siunauskappeli on valmistunut vuonna 1939. Siunauskappeli on pinta-alaltaan noin 180 neliometriä ja istumapaikkoja on xxxx. Viimeisimpänä kunnostuksena on parannettu aikaisempaa kellarissa sijaitsevaa vainajien säilytystilaa -90 luvulla ja -70 lattiaa on kunnostettu. Laajempaa peruskorjausta ei ole viime vuosikymmeninä tehty. Siunauskappelissa on kaukolämpö. Siunauskappelissa on toimintaa vain satunnaisesti.

Itarusko-kappeli

Kappeli on valmistunut vuonna 2023. Rakennukseen on sijoitettu säilytystilat 18 vainajan säilyttämistä varten. Lämmitystapa on kaukolämpö. Kappelissa on myös hiljentymistila, joka mahdollistaa pienimuotoisten tilaisuuksien pitämisen. Rakennus on pinta-alaltaan noin 170 neliometriä.

Hautausmaan huoltorakennus

Hautausmaan huoltotoiminnot on sijoitettu kolmeen rakennukseen. Uusin rakennuksista on kylmä varastointikatos, jossa säilytetään esimerkiksi hautausmaalta kerättäviä jätteitä, työvälineitä ja hiekoitushiekkaa. Rakennuksen pinta-ala on noin 105 neliometriä ja se on valmistunut vuonna 2007. Vanhempi kokonaisuus käsittää toimistorakennuksen ja varastosan. Nämä ovat valmistuneet vuosien 1976-1978 aikana. Pinta-ala on yhteensä noin 360 neliometriä. Varasto-osaan on myöhemmin kunnostettu lämmin konesuoja. Muita mittavia korjaustoimenpiteitä ei ole tehty. Rakennuksissa on sähkölämmitys.

Ilmajoen seurakunnan käytössä oleva hautausmaa muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden hautausmaan huoltotoimintojen kanssa.

Kirkonkulma

Kirkonkulma on ollut varhaiskasvatuksen käytössä. Toimintaa painottuu arkipäiviin aikavälille 8-17. Kirkonkulmassa on mitoitukseltaan omakotitalotason keittiö, joka mahdollistaa pienten tarjoilujen järjestämisen. Rakennuksen pinta-ala on noin 470 neliometriä ja lämmitystapa on kaukolämpö.

Virastotalo

Virastotalolta on siirretty työntekijät muihin seurakunnan toimitiloihin sisäilmassa havaittujen ongelmien johdosta. Virastotalon purkaminen on tulossa ajankohtaiseksi vuoden 204 lopulla. Virastotalolla oleva arkisto korvataan vuokraamalla tila muualta.

Leirikeskus

Leirikeskus koostuu useammasta rakennuksesta. Uusin rakennus on majoitusrakennus. majoitusrakennus on kooltaan noin 470 neliometriä ja se valmistunut vuonna 2011. Rakennuksessa on maalämpö.

Saunarakennus on kooltaan noin 100 neliometriä ja siinä on maalämpö. Sauna on valmistunut vuonna 2004.

Leirikeskuksen riihikirkko on valmistunut 1995. Se on kylmä hirsirakennus ja pinta-alaltaan noin 57 neliometriä.

Leirikeskuksen päärakennus on valmistunut vuonna 1985. Se on pinta-alaltaan noin 390 neliometriä. Päärakennuksessa on osin maalämpö, ilmalämpö ja osin suora sähkölämmitys erilaisilla lämmönjakotavoilla hoidettuna. Päärakennuksessa oleva keittiö on saneerattu vuoden 2012 aikana, muilta osin suurempia korjauksia ei ole tehty.

Vanha majoitusrakennus palvelee nykyisin kokoontumis- ja opetustilana. Tiloissa on lisäksi varastotilaa ja yksi majoitushuone. Rakennus on pinta-alaltaan noin 200 neliometriä. Lämmitystapa on suora sähkölämmitys ja ilmalämpö. Rakennus on kunnostettu pinnoiltaan vuoden 2012 aikana, peruskorjausta ei ole tehty.

Leirikeskuksen käyttö on aktiivisimmillaan kesäkuukausina. Muina aikoina toiminta painottuu viikonloppuihin.

Koskenkorvan seurakuntatalo

Koskenkorvan seurakuntatalo on rakennettu vuonna 1953 ja se on pinta-alaltaan noin 300 neliometriä. Rakennuksessa on kaksi asuntoa, joista toinen vuokrattuna ja toinen ollut viime vuosien aikana seurakunnan omassa käytössä joko toimistotilana tai vierailijoiden majoituskäytössä. Vuokrattu asunto on pinnoiltaan vanha, seurakunnan omassa käytössä olevassa asunnossa on suoritettu pintaremontti tulipalon jälkeen vuonna 2008.

Koskenkorvan seurakuntatalon keittiö, eteinen ja kerhotila on pintaremontoitu vuoden 2017 aikana.

Rakennuksen lämmitystapa on öljylämmitys.

Tuomiahon seurakuntakoti

Tuomiahon seurakunta on valmistunut vuonna 2017. Seurakuntakoti on kooltaan noin 170 neliometriä. Rakennuksessa on maalämpö.

Seurakuntakoti on ollut lähinnä varhaiskasvatuksen ja erilaisten piirien ja kerhojen käytössä. Toiminta on keskittynyt arkipäiviin, erityisesti aikavälille maanantaista torstaihin klo 9-17. Iltaisin ja erityisesti viikonloppuisin toiminta on ollut satunnaista

Wanha

Wanha on rakennettu vuonna 1917 ja sen pinta-ala on noin 300 neliometriä. Lämmitystapa on suorasähkölämmitys ja ilmalämpöpumput. Rakennuksen peruskorjaus on valmistunut vuonna 2019.

Wanha on ollut lähes yksinomaan nuoriso- varhaisnuoriso- ja rippikoulutyön käytössä. Toiminta on painottunut arkipäivisin iltapäivään ja viikonloppuisin iltoihin. Muilta osin viikkokalenteri mahdollistaa toiminnan rajallisen lisäämisen. Wanhalla on mitoitukseltaan omakotitalotason keittiö, joka mahdollistaa pienten tarjoilujen järjestämisen.

Vuokratilat

Seurakuntakeskuksen purkamisen jälkeen syntyneitä tilatarvetta on paikattu vuokraamalla toiminnan käyttöön Ilmajoen keskustasta kestikartanon kiinteistö. Vanha hirsirunkoinen rakennus on peruskorjattu kattavasti 2000-luvulla. Rakennuksen salitilat mahdollistavat rajoitulle henkilömäärälle kahden tilaisuuden samanaikaisen järjestämisen. Seurakunnan keittiötoimi on sijoitettuna kestikartanoon.

Myös kestikartanon viereinen, ns. hostellirakennus, on vuokrattu seurakunnan käyttöön. Rakennuksessa on toimisto- ja asiakaspalvelutiloja.

Energiatalous

Seurakunnan rakennukset lämpiävät pääosin sähköperusteisesti tai kaukolämmöllä. Sähkön perustuvia lämmitystapoja on käytössä suora sähkölämmitys, maalämpö ja ilmalämpöpumput. Koskenkorvan seurakuntatalolla on öljylämmitys.

Sähkönkulutuksen kannalta merkittäviä rakennuksia ovat ne, joiden lämmittäminen perustuu sähkön käyttöön. Leirikeskuksessa sähkönkulutus on kesäaikana suurta suuresta lämpimän käyttöveden kulutuksesta johtuen. Kappelissa vainajien säilytystilan kylmiöt käyttävät samoin eniten sähköä kesän lämpimien kuukausien aikana. Näiden tilojen osalta osa sähköntarpeesta olisi tarkoituksenmukaista tuottaa itse esimerkiksi aurinkosähköä hyödyntämällä.

Hiilineutraali kirkko 2030 –strategian suosituksena on luopua öljylämmityksestä ja fossiililla polttoaineilla tuotetun sähkön käytöstä vuoteen 2025 mennessä. Koskenkorvan seurakuntatalolla strategian linjauksen noudattaminen tarkoittaisi nopeita toimenpiteitä lämmitysjärjestelmän muutoksen osalta.

Energian tulevan hintakehityksen ennakointi on osoittanut haastavaksi. ”Sähkön markkinahinnan muodostumiseen vaikuttaa kulloinenkin kysyntä- ja tarjontatilanne, sää, lämpötilat,

vesitilanne, polttoaineiden hinnat, suurten voimantuotantoyksiköiden tila, ympäröivät markkinat ja niiden hintatasot sekä päästöoikeuden hinta. (www.elfi.fi)” Vaikka markkinahinnan arviontiin vaikuttavia tekijöitä on paljon, yleisimpien arvioiden perusteella energian hintojen arvioidaan kasvavan tulevaisuudessa yleistä inflaatiokehitystä nopeammin (esim. valtiovarainministeriön arvio). Sähkön markkinahinnalla on oleellinen ohjaava vaikutus myös muiden energiamuotojen hintakehitykselle. Ilmajoen seurakunnan osalta energiakustannusten toinen merkittävä tekijä on kaukolämmön hintakehitys. Ilmajoella toimitettavan kaukolämmön hinta on pysynyt pitkään vakaana, mutta lämpöyhtiön mukaan hinnassa on korotuspaineita lähitulevaisuudessa.

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 energijärjestelmien 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. Uudisrakentamisen yhteydessä käytettäviin materiaaleihin kiinnitetään huomiota myös hiilijalanjäljen näkökulmasta

Olellainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio. Automaatiota kehitetään palvelemaan myös tätä tarkoitusta ja henkilö koulutetaan hyödyntämään kehitystyön syntyviä mahdollisuuksia.

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 rakennuksille päivitetään viiden vuoden välein kuntoarviot. Kuntoarvioissa rakennuksille arvioidaan korjaustarpeet seuraavalle 10 vuodelle. Korjaustarpeet syötetään sähköiseen järjestelmään. Korjaustarpeiden toteutuminen raportoidaan vuosittain hallinnolle toimintakertomuksen yhteydessä. Korjaustarvetietoja hyödynnetään rakennuskannan kokonaiskorjaustarpeen määrittämisessä.

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

Seurakunnan tasapainoisen talouden varmistamiseksi toimitilojen investointien tulee olla keskimäärin korkeintaan rakennuksista tehtävien poistojen suuruisia. Seurakunnan taloudellinen kantokyky on ennusteisiin perustuen muuttumassa tulevina vuosina siten, että rakennusinvestointeihin käytettävä keskimääräinen investointimäärä voi olla vain nykyisten poistojen tasolla. Tämä taso on noin 200.000 euroa. Uuden seurakuntakeskuksen suunniteltu rakentaminen tulee nostamaan poistojen määrää yli 100.000 eurolla.

Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Seurakunnassa kiinteistöjen ylläpitotoiminta on järjestetty johdonmukaiseksi ja yhte-näiseksi kokonaisuudeksi siten, että

- ylläpitoprosessit tehtävineen on määritetty
- ylläpitoprosesseille ja sen tehtäville on määritelty vastuuhenkilöt
- ylläpitoprosesseja ja tuloksia voidaan mitata ja arvioida kohdekohtaisesti
- arvioituja tuloksia raportoidaan säännönmukaisesti
- ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla

Kiinteistöjen ylläpidon hallinnassa hyödynnetään järjestelmää (esim. Granlund Manager), jossa on esitetty ylläpidon toteutuksessa tarvittavat lähtötiedot ja siihen tallennettu tapahtu-mahistoria. Huoltokirjan tietosisällön laadinnassa hyödynnetään alan ammattilaisia ja tieto-sisältö perustetaan rakennustiedon ohjekortteihin.

Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

- toiminnan ja kunnan tarkkailu sekä toimintakunnan varmistaminen

- ennakoivat huollot tietyinä ajankohtana huolto-ohjelmien mukaisesti
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti.

Huoltosuunnitelmassa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaajuuden mukaisesti esim. kuukausi- tai vuositasolle. Tehtäväkuvauksissa huomioidaan osaamis- ja pätevyysvaatimukset sekä ostopalveluna teetettävät tehtävät. Vuositehtävissä tulee olla huomioitu korjaustarpeiden arviointi, läpikäynti ja korjausten toteutuksen suunnittelu.

Huoltokirja -järjestelmä toimii perehdyttämisen, toiminnanohjauksen ja palveluiden hankinnan työkaluna.

Kiinteistön kunnossapito (PTS)

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

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana. Vuosikorjausohjelmana esitetään rakennusten kunnossapitotyöt, sisältäen kiinteistön tarpeelliset energiansäästöhankeet.

PTS laaditaan ja ylläpidetään kaikille omistuksessa oleville kohteille.

Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa. Rakennuskohtaiset PTS:t laaditaan RT-kortin RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot mukaisesti. Rakennusten kuntoluokat ja siten investointien ajankohta määritetään RT-kortin KT 18-11061 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen avulla.

Investointeihin liittyvät kustannusarviot laaditaan talousarviokäsittelyä varten ammattilaisten toimesta.

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 oikea reilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää. Tiloille asetetun kuntotason säilyttämiseen tarvittavista oikeista ja riittävän perusteellisista korjaustoimenpiteistä voidaan varmistua lisäksi aika ajoin toteutettavalla tilojen käyttäjäkyselyllä.

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.

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.

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

Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on vähintään 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 harvittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

Kiinteistötoimen kustannukset

	TOT 2020	TOT 2021	TOT 2022	Edell kes- kiarvo	TOT 2023	TA 2024
Toimintatuotot	-123 379,44	-172 029,18	-168 696,82	-154 701,81	-138 532,69	-167 700,00
Korvaukset	-719,20	-30,00		-249,73		
Myyntituotot	-64 118,28	-50 899,69	-99 282,01	-71 433,33	-107 193,96	-115 000,00
Maksutuotot	-12 704,77	-16 234,25	-1 333,18	-10 090,73	-2 822,32	-13 500,00
Vuokratuotot	-14 134,69	-16 824,41	-14 231,63	-15 063,58	-14 450,17	-9 200,00
Metsätalouden tuotot	-31 702,50	-88 040,83		-39 914,44	-8 969,08	-30 000,00
Kolehdit, keräykset ja lahjoitusva- rat			-34 800,00	-11 600,00		
Muut toimintatuotot			-19 050,00	-6 350,00	-5 097,16	
Toimintakulut	603 763,91	645 435,35	819 300,81	689 500,02	864 575,16	805 140,00
Henkilöstökulut	228 339,26	228 000,58	278 178,03	244 839,29	316 787,08	323 870,00
Palkat ja palkkiot	188 671,53	190 879,97	228 744,14	202 765,21	260 392,62	260 500,00
Henkilösivukulut	41 165,11	43 699,05	50 964,05	45 276,07	57 970,50	63 370,00
Henkilöstökulujen oikaisuerät	-1 497,38	-6 578,44	-1 530,16	-3 201,99	-1 576,04	
Palvelujen ostot	103 255,54	97 979,55	190 377,15	130 537,41	193 364,35	134 480,00
Vuokratulut		1 244,76	7 757,56	3 000,77	33 629,34	55 400,00
Aineet ja tarvikkeet	242 958,07	290 123,61	303 015,17	278 698,95	284 708,76	269 100,00
Ostot tilikauden aikana	242 958,07	290 123,61	303 015,17	278 698,95	284 708,76	269 100,00
Muut toimintakulut	29 211,04	28 086,85	39 972,90	32 423,60	36 085,63	22 290,00
TOIMINTAKATE	480 384,47	473 406,17	650 603,99	534 798,21	726 042,47	637 440,00
VUOSIKATE	480 384,47	473 406,17	650 603,99	534 798,21	726 042,47	637 440,00
Poistot ja arvonalentumiset	270 249,17	482 975,63	993 875,82	582 366,87	156 683,07	164 570,00
Suunnitelman mukaiset poistot	270 249,17	249 208,36	235 943,32	251 800,28	156 683,07	164 570,00
Kertaluonteiset poistot		233 767,27	757 932,50	330 566,59		
TILIKAUDEN TULOS	750 633,64	956 381,80	1 644 479,81	1 117 165,08	882 725,54	802 010,00
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	750 633,64	956 381,80	1 644 479,81	1 117 165,08	882 725,54	802 010,00

Muiden pääluokkien kustannukset

Hallinto	TOT 2020	TOT 2021	TOT 2022	Edell kes- kiarvo	TOT 2023	TA 2024
Toimintatuotot	-61 918,82	-43 220,77	-35 234,75	-46 791,45	-32 061,20	-1 000,00
Toimintakulut	346 741,78	356 056,14	390 648,83	364 482,25	394 464,41	447 580,00
TOIMINTAKATE	284 822,96	312 835,37	355 414,08	317 690,80	362 403,21	446 580,00
Rahoitustuotot- ja kulut	109,00	62,40		57,13		
Korkokulut	109,00	62,40		57,13		
VUOSIKATE	284 931,96	312 897,77	355 414,08	317 747,94	362 403,21	446 580,00
Poistot ja arvonalentumiset	1 696,52	2 908,32	2 908,32	2 504,39	2 908,32	2 430,00
Suunnitelman mukaiset poistot	1 696,52	2 908,32	2 908,32	2 504,39	2 908,32	2 430,00
TILIKAUDEN TULOS	286 628,48	315 806,09	358 322,40	320 252,32	365 311,53	449 010,00
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	286 628,48	315 806,09	358 322,40	320 252,32	365 311,53	449 010,00

Seurakunnallinen toiminta	TOT 2020	TOT 2021	TOT 2022	Edell kes- kiarvo	TOT 2023	TA 2024
Toimintatuotot	-125 888,35	-79 155,52	-67 058,07	-90 700,65	-72 496,65	-58 305,00
Toimintakulut	1 293 687,34	1 272 129,00	1 366 599,26	1 310 805,20	1 393 727,53	1 648 952,00
TOIMINTAKATE	1 167 798,99	1 192 973,48	1 299 541,19	1 220 104,55	1 321 230,88	1 590 647,00
VUOSIKATE	1 167 798,99	1 192 973,48	1 299 541,19	1 220 104,55	1 321 230,88	1 590 647,00
TILIKAUDEN TULOS	1 167 798,99	1 192 973,48	1 299 541,19	1 220 104,55	1 321 230,88	1 590 647,00

Hautatoimi	TOT 2020	TOT 2021	TOT 2022	Edell kes- kiarvo	TOT 2023	TA 2024
Toimintatuotot	-27 643,80	-28 182,27	-31 737,69	-29 187,92	-31 542,10	-29 000,00
Toimintakulut	178 488,60	210 111,96	177 519,84	188 706,80	284 667,96	265 470,00
TOIMINTAKATE	150 844,80	181 929,69	145 782,15	159 518,88	253 125,86	236 470,00
VUOSIKATE	150 844,80	181 929,69	145 782,15	159 518,88	253 125,86	236 470,00
Poistot ja arvonalentumiset	19 449,73	40 095,54	13 802,25	24 449,17	14 758,88	52 540,00
Suunnitelman mukaiset poistot	19 449,73	18 544,93	13 802,25	17 265,64	14 758,88	52 540,00
Kertaluonteiset poistot		21 550,61		7 183,54		
TILIKAUDEN TULOS	170 294,53	222 025,23	159 584,40	183 968,05	267 884,74	289 010,00

Ilman poistoja ja kertaluontoisia eriä seurakunnan kiinteistötoimen menot ovat viime vuosina olleet noin 500.000 euroa. Muiden pääluokkien kustannukset ovat jakautuneet siten, että hallinnon menot ovat olleet noin 300.000 euroa, seurakunnallisen toiminnan noin 1,2 miljoonaa euroa ja hautaus-toimen 170.000 euroa. Kaikista seurakunnan käyttötalouden menoista kiinteistötoimen osuus on ollut noin 23 prosenttia. Tämän lisäksi on huomioitava, että investointeina toteutuvat menot kohdistuvat lähes poikkeuksetta kiinteistöihin. Investoinnit huomioiva suhteellinen osuus seurakunnan rahavirrasta nostaa kiinteistötoimen osuuden tarkasteluvälillä yli 40 prosentin. Tulevaisuudessa mahdollisuudet investointien totuttamiseen tulevat kaventumaan.

Käyttötalouden menoista oleellinen osa muodostuu kiinteistötoimesta. Myös poistot kohdistuvat pääosin kiinteistötoimelle. Kokonaistalouden tilaan ja taloudelliseen kantokykyyn kiinteistötoimella ja siihen liittyvillä ratkaisulla on oleellinen merkitys. Samalla on kuitenkin huomioitava, että kiinteistötoimella on oleellinen toimintaa tukeva merkitys. Toiminnan käytössä tulee olla riittävät, tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja toimivat tilat. Kiinteistöjen jatkuva yllä- ja kunnossapito on siten tärkeää sekä toiminnallisista että taloudellisista lähtökohdista.

Alla olevassa taulukossa on esitetty rakennuksiin liittyvät tunnistetut investointitarpeet .

Rakennus	Vuosi 2024	Vuosi 2025	Vuodet 2026-2027	Vuodet 2028-2030
Kirkko Kellotapuli	Eteistilojen ja sakastin lattioiden korjaus, urkujen peruskorjaus, paanukattojen korjaus	Toiminnalliset muutokset, paanukattojen tervaus	Toiminnalliset muutokset,	Kuntokartoitus
Siunauskappeli	Kuntokartoitus			
Iltauskokappeli	Havaittujen puutteiden korjaaminen			
Hautausmaan huoltorakennus	Kuntokartoitus			
Kirkonkulma		Mahdollinen yhdistäminen uuteen seurakuntakeskukseen, kuntokartoitus		
Tuomiaho				Kuntokartoitus
Koskenkorvan seurakuntatalo	Kuntokartoitus			
Virastotalo	Rakennus puretaan arkiston siirryttyä vuokratiloihin			
Leirikeskus	Kuntokartoitus	Päärakennuksen katteen uusiminen		Päärakennuksen sisätilojen remontointi
Wanha				Kuntokartoitus
Seurakuntakeskus		Uudisrakentaminen		

Strategiasta nousevat keskeiset tavoitteet strategiakaudella 2024-2030

Kaikki seurakunnan omistuksessa olevat rakennukset ovat kunnossapidon arvoisia ja ne pidetään toimintaa palvelevassa kunnossa

Seurakunnan omistamista rakennuksista huolehditaan suunnitelmallisesti kuntokartoitukseen ja huolto-ohjelmiin perustuen tekniikkaa hyödyntäen.

Rakennukset mahdollistavat seurakuntalaisten toimimisen – ovet ovat avoinna. Käytössä oleva tekniikka tukee ovien avaamista

Uusi seurakuntakeskus rakennetaan palvelemaan sellaista toimintaa, jota ei voida järjestää seurakunnan muissa tiloissa. Strategiakaudella ei toteuteta muuta uudisrakentamista

Strategia kaudella öljylämmityksestä luovutaan ja sähkölämmityskohteissa (maalämpö, ilmalämpö, suora sähkölämmitys) osa kulutettavasta sähköstä tuotetaan itse esimerkiksi aurinkopaneeleita hyödyntämällä.

Tilojen saavutettavuuteen kiinnitetään suunnitelmallisesti huomiota