

## **Luumäen seurakunnan kiinteistöstrategia vv. 2024–2029**



Kuvan käyttöön on saatu kuvaajan lupa 25102023.

Kiinteistöstrategia hyväksytty kirkkoneuvoston ja kirkkovaltuuston kokouksissa 4.6.2024.

# SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto
  - 1.1. Kiinteistöstrategiaprosessi ja taustatiedot
  - 1.2. Kiinteistötoimi
2. Kiinteistötoimen visio 2024–2029
3. Kiinteistötoimen strategiset tavoitteet
4. Kiinteistöt ja metsäomaisuus 2023
  - 4.1. Rakennukset ja hautausmaat
  - 4.2. Vuokratilat
  - 4.3. Metsäomaisuus
  - 4.4. Hautainhoitorahaston osakehuoneistot
5. Johtopäätökset/Toimenpiteet
  - 5.1. Investointiohjelma
  - 5.2. Toimenpiteet
  - 5.3. Kiinteistöjen ryhmittely
  - 5.4. Rakennusten ja tilojen luopumisperiaatteet
6. Jatkotoimenpiteet
  - 6.1. Kiinteistöstrategisia toimenpiteitä
  - 6.2. Seurakunnan yhteistyömahdollisuudet muiden toimijoiden kanssa
  - 6.3. Tilojen käyttömahdollisuudet
  - 6.4. Tilojen maksuton käyttö

## **1. Johdanto**

### **1.1. Kiinteistöstrategiaprosessi ja taustatiedot**

Seurakuntien niukkenevat verotulot ja resurssit pakottavat seurakunnat tarkastelemaan kiinteistöjä, niiden kuntoa ja tulevia korjaustarpeita sekä yleensäkin kiinteistöjen osuutta seurakunnan ydintehtävän hoitamisessa.

Uuden strategian päivittäminen aloitettiin 18.10.2023, kirkkoneuvoston nimeämän kiinteistötyöryhmän johdolla. Edellinen kiinteistöstrategia on ollut voimassa 2017–2021. Päivittämiseen päätettiin ryhtyä, koska entinen strategia päättyi ja sen päivittämiseen katsottiin olevan tarvetta mm. seurakunnassa vuosien ajan kiinteistöistä käytyjen runsaiden keskustelujen perusteella.

Kiinteistötyöryhmään kuuluvat luottamushenkilöt Anna Maria Kulju, Outi Kiviranta, Tapio Suokas ja Antero Paananen sekä kirkkoherra Ilpo Parviainen ja talouspäällikkö Päivi Ketola. Kokouksiin on osallistunut myös kanttori Eero Hoikkala seurakunnan ympäristödiplomin tekemisen takia.

Kiinteistöstrategiaa käsiteltiin kirkkoneuvoston kokouksessa 4.6.2024. Neuvosto päätti kokouksessa ehdottaa kiinteistöstrategiaa kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi. Kirkkovaltuusto hyväksyi kiinteistöstrategian vuosille 2024–2029, 4.6.2024 kokouksessaan.

Strategian pohjana ovat perustiedot kiinteistöistä, metsätiloista sekä hautainhoitorahaston asunto-osakkeista. Lisäksi on selvitetty käyttöasteita sekä käyttö- ja ylläpitomenoja. Strategian tavoitteena on luoda visiot ja arvot vuosille 2024–2029 sekä vision saavuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet. Edellinen strategia 2017–2021 on voimassa päivitykseen asti. Päivitystyö haluttiin aloittaa vasta vuoden 2022 kirkollisvaalien jälkeen.

### **1.2. Kiinteistötoimi**

Luumäen seurakunta omistaa lähes kaikki tilat, missä seurakunnan toimintaa on säännöllisesti. Jurvalassa on vuokrattu kunnalta ns. Toukolasta tilat kerhojen pitoa varten. Leirejä varten on jouduttu vuokraamaan tilat muualta kesäkotia Osviitan rakennusten sisäilmaongelmien vuoksi vuodesta 2015 alkaen. Toinen rippileiri on jo aikaisemmin pidetty muualla. Taavetin keskustasta vuokrattiin tila kirpputori Postillan toimintaa varten.

Seurakunnan omistamissa kiinteistöissä on muutakin kuin seurakunnan omaa toimintaa, josta seurakunta ei saa vuokratuloja. On hyvä, että seurakunnan tiloissa on paljon erilaista toimintaa, mutta kaikesta toiminnasta aiheutuu seurakunnalle kuluja: sähkö-, vesi-, puhtaanapito- sekä kiinteistönhuoltokuluja. Viime vuosina on kiinnitetty huomiota siihen, että tilat vuokrataan maksutta vain, kun tapahtuman katsotaan suoraan tukevan seurakunnan toimintaa sekä -toimintaperiaatteita.

Kiinteistöistä eli omaisuuden arvosta huolehtiminen on tärkeää, jotta tulevaisuudessakin tilat säilyvät turvallisina, terveellisinä ja tarkoituksenmukaisina. Tilojen omistaminen ja toiminta

vaatii tuekseen erilaisia palveluita kuten kiinteistönhoito, puhtaanapito, kunnossapito, turvallisuus. Investointien ja niihin käytettävissä olevien resurssien tulee suunnitelmallisesti ja johdonmukaisesti kohdentua seurakunnan toiminnan tukemiseen. On harkittava, mikä on seurakunnan ydintoimintaa ja mistä mahdollisesti voidaan luopua resurssien vähetessä ja toimintaympäristön muuttuessa.

Lisäksi on huomioitava, että seurakunnan palveluksessa on vain yksi työntekijä, seurakuntamestari, jonka tehtäviin kuuluu kiinteistönhoito. Seurakuntakeskuksen kiinteistönhuolto sekä kaikkien kiinteistöjen siivous ostetaan ulkopuolisilta palveluntuottajilta.

## **2. Kiinteistötoimen visio 2024–2029**

Kiinteistötoimi mahdollistaa seurakunnan eri toimialoille käytännölliset, viihtyisät ja turvalliset toimintapuitteet kohdata seurakuntalaiset ja muut asiakkaat arjessa ja juhlassa.

## **3. Kiinteistötoimen strategiset tavoitteet**

Kiinteistöstrategia käsittää aikajänteen 2024–2029. Seuraavia toimenpiteitä esitetään kiinteistötoimen keskeisimmiksi strategisiksi päämääriksi:

### **Päämäärä 1:**

- Huolehditaan siitä, että seurakunnalla on perustehtäväänsä varten riittävä määrä tarkoituksenmukaisia, turvallisia ja terveellisiä toimitiloja, joiden käyttökulut ovat kohtuullisia.

### **Päämäärä 2:**

- Kartoitetaan seurakunnan kiinteistöt, metsätilat ja hautainhoitorahaston omistamat asunto-osakkeet.
- Linjataan
  - säilytettävät rakennukset, kehitettävät rakennukset ja tilat, joista voidaan luopua lähinnä käyttömenojen ja/tai käyttöasteen perusteella.
  - millä kriteereillä ja miten luovutaan vähäkäyttöisistä taikka ei seurakunnallisessa toiminnassa olevista tuottamattomista toimitiloista.
  - millä periaatteella ja millaisella rahoituksella kiinteistöjä peruskorjataan.
- Ulkopuolisilta vuokratuista tiloista pyritään luopumaan sijoittamalla toimintoja omiin tiloihin ja nostamalla näin niiden käyttöastetta.
- Omistuksessa olevien maa-alueiden käyttöä suunnitellaan uudelleen ja osasta voidaan luopua.

### **Päämäärä 3:**

- Säilytettävien kiinteistöjen arvo pyritään pitämään yllä. Kunnossapito pidetään niin hyvätasoisena, että vältetään kiinteistöjen arvoa ja käyttöä merkittävästi heikentävät tekijät. Rakennusten korjausvelkaan kiinnitetään erityistä huomiota. Kulttuurihistoriallisten rakennusten arvojen säilyttämiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

- Hyödyntämällä mahdollisimman tehokkaasti kuntoarvioita arvioitaessa lähiajan välttämättömiä korjaustoimenpiteitä.

#### **Päämäärä 4:**

- Vuokraustoiminta ei kuulu seurakunnan perustoimintaan. Huonosti tuottavista huoneistoista pyritään luopumaan. Hautainhoitorahaston huonokuntoiset asunto-osakkeet pyritään myymään huomioiden hautainhoitorahaston varallisuuden säilyttäminen.

#### **Päämäärä 5:**

- Menojen kasvua pyritään hillitsemään tulevaisuudessa tilojen monikäyttöisyyttä lisäämällä, välttämällä turhia uusinvestointeja, peruskorjaamalla olemassa olevia kiinteistöjä ja tehostamalla tilojen käyttöä. Investointeja mietittäessä huomioidaan tilojen tuleva tarve 30–40 vuoden päähän.
- Huoltokirjojen käyttöä kehitetään. Huoltoyhtiö kirjaa omiin järjestelmiin seurakunnan tiedot.
- Vuonna 2023 otettiin käyttöön Basis, Haahtela-yhtiöiden kehittämä selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä. Järjestelmään tallennettavista ja tallennetuista tiedoista saa tarvittavat pohjatiedot kiinteistöstrategian laatimista varten tulevina vuosina. Basiksen käyttöä kehitetään.

## **4. Kiinteistöt ja metsäomaisuus 2023**

### **4.1. Rakennukset ja hautausmaat**

Liitteessä 3 on lueteltu Luumäen seurakunnan omistamat rakennukset osoitteineen. Seurakunnalla on 4 hautausmaata: Saksala 0,8 ha, Vanha (puhekielessä Kirkon) 0,7 ha, Kankaan 3,4 sekä Taavetin 4,8 ha eli yhteensä 9,7 ha, joissa riittää hautapaikkoja pitkälle eteenpäin. Hautauskäytössä on noin 5,5 ha.

### **4.2. Vuokratilat**

Seurakunta vuokraa kunnalta osaa Toukola-kiinteistöstä mm. kerhojen pitoa varten. Vuokrauskustannusten tulee kuitenkin olla järkevässä suhteessa tilojen käyttöasteeseen.

Leirejä varten vuokrataan tiloja läheltä sekä kaukaa.

Taavetin keskustasta vuokrattiin tila kirpputori Postillan toimintaa varten.

### **4.3. Metsäomaisuus**

Seurakunnan metsätilojen Isopappila RN:o 1:36, Haimilan kappalaisen virkatalo RN:o 4:16, Kiionmetsä RN:o 1:219, Rajamaa RN:o 6:35, Tompuri II RN:o 10:0, yhteispinta-ala on 622 ha, josta metsätalousmaan osuus on 494 ha. Vuosille 2017–2026 hyväksytyn metsätaloussuunnitelman mukaan vuotuinen kasvu oli 3 300 m<sup>3</sup> ja hakkuumäärä 4 142 m<sup>3</sup>, joten puumäärä metsissä vähenisi suunnitelmakaudella noin 8 400 m<sup>3</sup>.

Puunmyynnistä saatava tuotto on välttämätöntä seurakunnan menojen kattamiseksi, sillä verotulot eivät riitä menoihin. Metsäomaisuuden myynti on järkevää vain erityisissä tapauksissa ja vain pienten alueiden osalta.

Luumäen seurakunta on perustanut vuonna 2012 luonnonsuojelun alueen *Luumäen seurakunnan luontoalue* 85,7 ha. Vuonna 2017 on perustettu luonnonsuojelun alue *Ikimetsä* 4,2 ha. Suojelun alueet ovat pysyviä luonnonsuojelun alueita.

#### **4.4. Hautainhoitorahaston osakehuoneistot**

Luumäen seurakunnan hautainhoitorahastolla on osakehuoneistoja, jotka on pääsääntöisesti vuokrattu ulkopuolisille vuokralaisille. Osakkeiden vuokratuotot ja –menot ohjautuvat kokonaisuudessaan hautainhoitorahaston kirjanpitoon.

### **5. Johtopäätökset/Toimenpiteet**

#### **5.1 Investointiohjelma**

- Tavoitteena on, että seurakunnallisten tilojen hankintaa, laajennusta tai peruskorjausta rahoitetaan mahdollisuuksien mukaan kirkollisverotulojen lisäksi kiinteistöomaisuutta myymällä.
- Investoinnit suunnitellaan huomioiden poistojen vuosittainen vaikutus tulokseen
- Poistolaskelmissa noudatetaan kirkkovaltuuston vahvistamaa poistosuunnitelmaa.

#### **5.2. Toimenpiteet**

Rakennusten ja toimitilojen ylläpitokustannusten nousua ei tulevaisuudessa pystytä hillitsemään muulla tavoin kuin tilojen käyttöä tehostamalla ja tiloja vähentämällä. Kiinteistömenot nousevat vuosittain merkittävästi. Poistojen määrää saadaan pienennettyä vain luopumalla joistakin kiinteistöistä.

Seurakunnassa käydään keskustelua kesäkotin Osviitan kehittämisestä.

#### **5.3. Kiinteistöjen ryhmittely**

##### **Säilytettävät rakennukset ja tilat:**

##### **Tilat, jotka ovat seurakunnan ydintoiminnan kannalta välttämättömiä:**

- Kirkko
- Siunauskappeli
- Seurakuntakeskus

##### **Kehitettävät rakennukset ja tilat**

Tilat, joiden nykyinen käyttö muuttuu tai sitä aktiivisesti kehitetään. Tiloissa voi seurakunnallinen toiminta muuttua toisenlaiseksi tai laajentua tai seurakunnallinen toiminta voi loppua, jolloin tilat kehitetään muuhun tuottavaan käyttöön.

### **Luovutettavat rakennukset ja tilat:**

Seurakunnalliset tilat, joiden käyttöaste on alhainen ja joissa oleva toiminta voidaan ohjata korvaavaan olemassa olevaan tilaan. Ennen tiloista luopumista tarkastetaan niiden kunto ja tuleva peruskorjaustarve ja kustannukset sekä pyydetään ulkopuolisen asiantuntijatahon hinta-arvio.

### **Hautainhoitorahaston asunto-osakkeet:**

Hautainhoitorahaston omaisuutta saa käyttää vain hautojen hoitoon, joten niillä ei saa kattaa seurakuntien toiminnan alijäämäisyyttä eikä myydä tuottamattomien seurakunnallisten rakennusten rakentamiseksi tai peruskorjaamiseksi.

Hautainhoitorahaston taloudellinen tilanne on heikko isojen osakeremonttien vuoksi, joten erittäin huonokuntoiset, vapaana olevat asunto-osakkeet ehdotetaan myytäväksi.

## **5.4. Rakennusten ja tilojen luopumisperiaatteet**

### **Seurakunnalliset tilat:**

- Käyttöasteen vähyys
- Lähialueella oleva muu toimitila, joka on vuokrattavissa tarkoituksenmukaisesti
- Korkeat käyttökulut
- Tulossa olevat suuret korjauskustannukset
- Käyttö ei ole pääosin seurakunnallisessa toiminnassa

### **Muut kiinteistöt:**

- Vuotuinen tuotto on liian pieni
- Tulossa olevat suuret korjauskustannukset

## **6. Jatkotoimenpiteet**

### **6.1. Kiinteistöstrategisia toimenpiteitä**

Kiinteistöstrategia on laadittu vuosille 2024–2029. Kiinteistöstrategiaa seurataan vuosittain ja se uusitaan viimeistään vuoden 2027 aikana.

### **6.2. Seurakunnan yhteistyömahdollisuudet muiden toimijoiden kanssa**

Seurakunta kehittää yhteistyötä sidosryhmien kanssa, tehostaakseen sitä kautta kiinteistöjen käyttöä ja parantaakseen samalla tarjottujen palvelujen laatua. Yhteistyötahoja voivat olla kunta, muut seurakunnat tai kolmannen sektorin toimijat.

### **6.3. Tilojen käyttömahdollisuudet**

Selvitetään nykytilojen uusia käyttömahdollisuuksia ja keinoja tarjota tiloja monipuolisemmin ulkopuolisten vuokratyöhön.

### **6.4. Tilojen maksuton käyttö**

Harkitaan uudelleen seurakunnan tilojen luovuttaminen maksutta seurakunnan ulkopuoliseen toimintaan. Tilat annetaan maksutta vain, kun vuokrauksen katsotaan suoraan tukevan seurakunnan toimintaa.