

## Sisällys

0	YHTEENVETO.....	3
1	JOHDANTO KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN.....	2
1.1	Työryhmän asettaminen .....	2
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet .....	2
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö .....	2
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta .....	2
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys .....	3
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET .....	3
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET.....	3
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys.....	3
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	4
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys .....	5
4	KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE .....	6
4.1	Basis -järjestelmä .....	6
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset .....	6
4.2.1	Kirkolliset rakennukset .....	6
4.2.2	Hautausmaiden rakennukset ja tilat .....	6
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat .....	6
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttötaste.....	7
4.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset .....	8
4.3.1	Maa-alueet.....	8
4.3.2	Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus .....	8
4.4	Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet.....	8
5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET .....	9
6	MITTARIT .....	10
7	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT .....	10
7.1	Arviointiperusteet .....	10
7.1.1	Rakennusten arviointiperusteet.....	10
7.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet.....	11
7.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....	11
7.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	12
7.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat .....	12
7.2.3	Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat .....	12
7.2.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat .....	13
7.2.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat .....	13
7.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa.....	13
7.4	Vuokran määrittäminen.....	13
7.5	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys .....	14
7.6	10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS) .....	14
7.7	Kiinteistöylläpidon hallinta.....	14
7.8	Energia- ja ilmastostrategia .....	15
7.8.1	Energiatieteellisyys.....	15
7.9	Investointien rahoittaminen.....	15
7.9.1	Rahoitus .....	15
7.9.2	Investointivaroituksen muodostaminen .....	16
8	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN .....	16

## 0 Yhteenveto

litin seurakunnan kiinteistöstrategia kokoa yhteen seurakunnan kiinteistöomaisuuden rakennetut ja rakentamattomat kiinteistöt, rakennukset, asuinkiinteistöt, toimitalikiinteistöt, vuokrahuoneistot ja metsäomaisuuden. Taulukossa 12: litin seurakunnan kiinteistöt on jaettu strategisiin ryhmiin (säilytettävät, kehitettävät ja luovutettavat), kiinteistöjen nykyinen kuntotaso ja uudishankinta-arvo syksyllä 2021 sekä tavoite kuntotaso kohteille. Investointisuunnitelmat tulevana vuosina mukailevat taulukkoa ja tarkistuksia tehdään muutosten niin edellyttäessä.

Kiinteistöstrategian liitteeksi sisällytetään kunkin kiinteistön korjaustarvekatselmuksat ja yhteenveto kiinteistöjen kehityskartoituksesta.

Strategia on laadittu pandemian aikana, jolloin kehityksestä on vaikea tehdä tarkkoja arvioita. Tulevaisuudessa kirkon on tehtävä työtään nykyistä pienemmillä resursseilla. Kaikkiin toimintoihin ei jatkossa ole enää varaa. Tämän tulisi näkyä tietoisena suunnitteluna: mitkä tehtävät ovat kirkolle tärkeimpiä ja miten niitä resursoidaan ja toteutetaan? Mistä kiinteistöistä luovutaan?

Strategian pohjalta tehtävillä toimenpiteillä vaikutetaan siihen, minkälainen kirkko on tulevaisuudessa. Joudumme pohtimaan esimerkiksi sitä, kykeneekö kirkko katsomaan rohkeasti ulos- ja eteenpäin samalla kun se arvostaa historiaansa ja perinteitään.

## 1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

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

Kirkkohallituksen täysistunto hyväksyi kokouksessaan 23.2.2021 seurakunnille ja seurakuntayhtymille tarkoitetun kiinteistöstrategiamallin ja -ohjeen.

Kirkkoneuvosto on antanut kokouksessaan 1.2.2021 20 §: ssä perustettavalle talous ja kiinteistö vastuuryhmälle tehtäväksi lakkautetun kiinteistötyöryhmän loppuraporttina kiinteistöjen käyttösuunnitelman vuosille 2021 – 2025 seuranta ja edelleen kehittämistä varten. Talous ja kiinteistö vastuuryhmä on päättänyt kokouksessaan 6.5.2021 aloittaa litin seurakunnan kiinteistö-strategian valmistelun. Talous ja kiinteistö vastuuryhmään kuuluvat seuraavat jäsenet:

Metsäpelto Eila	vastuuryhmän puheenjohtaja
Henttonen Sami	vastuuryhmän jäsen
Matilainen Päivi	vastuuryhmän jäsen
Mikkola Tarja	vastuuryhmän jäsen
Mikkola Timo	vastuuryhmän jäsen
Saarelma Markku	vastuuryhmän jäsen
Forstadius Tuula	siivooja-vahtimestari
Haikonen Jani	kiinteistötyöntekijä
Klemola Tiina	seurakuntamestari
Laaksonen Anne	keittäjä-siivooja
Nieminen Tanja	emäntä-siivooja
Mäenpää Iiris	talouspäällikkö, koollekutsuja ja sihteeri

Työryhmä on kokoontunut 5 kertaa.

### 1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Seurakuntien haasteina ovat kiinteistö- ja rakennuskannan kasvava korjausvelka sekä kasvavat ylläpito- ja korjauskulut.

Kiinteistöstrategiaprosessissa otetaan huomioon seurakunnan yhteisessä strategiassa määritetyt tavoitteet seurakunnan toiminnalle, seurakunnan kulttuuriperintö ja paikallisidentiteetti sekä seurakunnan talous ja sen tulevaisuudennäkymät.

Kiinteistöstrategiaprosessin kuvaus auttaa seurakuntaa asettamaan oikeat ja hyvät kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Prosessi käsittää työkalut, joiden avulla seurakunta voi muuttaa kiinteistöstrategiansa sanoista tekoihin.

Prosessikuvauksessa esitellään, miten väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuloista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen. Dokumentissa ohjeistetaan olemassa olevan rakennus- ja kiinteistökannan inventointia ja korjausvelan selvittämistä. Lisäksi ohjeistetaan, miten rakennuksiin liittyvät kulttuuriperintöarvot sekä rakennusten merkitys paikallisidentiteetille selvitetään ja huomioidaan arvioidessa rakennusten käytön kehittämistä, ylläpitoa ja mahdollista rakennuksista luopumista.

Prosessin aikana rakennukset luokitellaan ja säilytettävälle rakennuskannalle valitaan työkalut pitkän tähtäimen suunnitteluun (PTS), korjausvelan lyhentämiseen, energiatehokkuuden parantamiseen sekä hyvän sisäilmaston luomiseen. Samalla ohjeistetaan, miten päätöksentekoa

voidaan tukea sisäisen vuokran käytöllä.

### 1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista sekä niiden kuluista ja tuotoista.

Kiinteistöstrategia kattaa kuvauksen seurakunnan kiinteistöomaisuuden omistamisen ja hallinnoimisen suuntaviivoista.

Hautaus toimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautausmaiden maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa.

Metsäkiinteistöt kuuluvat kiinteistöstrategiaan lähinnä sijoitusomaisuutena. Metsäalueista on laadittu erillinen metsänhoitosuunnitelma.

Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakuntien arvo esineistöä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen ja ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa.

Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan kirkon Ympäristöohjelmaan.

### 1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian laatii talous ja kiinteistö vastuuryhmä yhdessä talouspäällikön kanssa. Työryhmä voi käyttää asiantuntijoita apunaan.

Seurakunnan kiinteistövisiossa ja -strategiassa keskeistä on seurakunnan kokonaisedun toteutuminen. Kokonaisedulla tarkoitetaan seurakunnan toiminnallisten, sosiaalisten sekä kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvien seikkojen ja taloudellisten vaikutusten huomioimista vision ja strategian laadinnassa.

Kiinteistöstrategian hyväksyy kirkkovaltuusto.

Kiinteistöstrategian laadinnan päävaiheita:

- Kiinteistöstrategiasta tiedottaminen aloitetaan jo hyvissä ajoin selvitysvaiheessa. Toimenpiteellä vältetään väärinkäsityksiltä, saadaan tärkeää palautetta ja vahvempi sitoutuminen lopputulokseen asianomaisten tahojen puolelta.
- Huolehditaan avoimesta ja läpinäkyvästä prosessista koko kiinteistöstrategian laadinnan ajan.
- Selvitetään väestöennusteet sekä ennusteet jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavan 10-vuotiskauden ajalta.
- Selvitetään lähtötilanne kiinteistöjen ja rakennusten osalta; rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, kiinteistöjen tuotot ja kulut sekä rakennusten korjausvelka.
- Hankitaan riittävä määrä lisätietoa rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallisen arvon selvittämiseksi.
- Valitaan mahdollisista tavoitteista tärkeimmät ja määritetään niille toimivat mittarit.
- Määritellään ja valitaan toimenpiteet, joiden avulla tavoitteisiin pyritään, unohtamatta nimetä toimenpiteille myös vastuuhenkilöitä.
- Hyväksytetään kiinteistöstrategia kirkkovaltuustossa.
- Kun kiinteistöstrategia on valmis, se julkistetaan ja tiedotetaan niin, että kaikki asianomaiset ovat tietoisia kiinteistöstrategian tavoitteista ja toimenpiteistä, joilla tavoitteet saavutetaan.
- Tämän jälkeen tavoitteisiin pääsemistä seurataan määritettyjen mittareiden avulla vuosittain toimintakertomuksen raportoinnin yhteydessä.

### 1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein ja päivitys tehdään kunkin valtuustokauden toisena vuonna. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain. Päivityksestä vastaa talouspäällikkö.

### 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
- toivo ja
- rakkaus

Seurakunnan visio on

- Avoimet ovet kaikille
- Tarkoituksenmukaiset tilat toiminnalle

ja seurakunnan toiminnan tavoitteet ovat

- matala kynnyksellä tulla seurakunnan tiloihin
- rakennuksille mahdollisimman moninaista käyttöä
- seurakunnan tiloihin tervetulleita myös seurakuntaan kuulumattomat
- kannustetaan laajentamaan ohjelmien skaalaa seurakunnan hyväksymissä rajoissa

### 3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Loogisesti olisi mielekästä tarjota useampaa toimintatapaa eri jäsenryhmille, koska jäsenyyden merkitys on pirstoutunut voimakkaasti. Toimintaympäristön muutoksiin vastatakseen seurakuntien on syytä laatia ja suunnitella erityyppisiä kohtaamistapoja eri väestöryhmille. Palvelemalla vain yhtä jäsenryhmää entistä paremmin, ei tavoiteta välttämättä lainkaan muita ryhmiä.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua

- maan sisäisen muuttoliikkeen muuttuminen monitahoisemmaksi
- väestön ikärakenne ja sen muutokset
- seurakunnan talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudelleenlaisiin toimintatapoihin
- seurakunnan 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 litin seurakunnan alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2020 – 2030 aikana. Kirkon tutkimuskeskuksen uhkakuvan mukaan litin seurakunnan jäsenmäärä osuus alueen väestöstä voi laskea alle 62 %:n vuoden 2040 tienoilla.

Taulukko 1. Kirkkohallituksen ennuste litin seurakunnan jäsenkehityksestä 2020-2030.

Seurakunta:	litin srk			
Kunta:	litti			
	2020	2024	2028	2030
Asukasluku	6 625	6 474	6 295	6 210
- muutos		-151	-330	-415
- muutos%		-2,3 %	-5,0 %	-6,3 %

## litin seurakunnan kiinteistöstrategia

Kirkkoon kuulumis-%	78,4 %	75,5 %	72,9 %	71,5 %
SRK-jäsenet	5 196	4 889	4 590	4 442
- muutos		-307	-606	-754
- muutos%		-5,9 %	-11,7 %	-14,5 %

### 3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että litin seurakunnan jäsenmäärän ennustetaan hiippakunnallisella tasolla keskimääräistä korkeammaksi ja valtakunnallisella tasolla jäsenmäärä ennustetaan olevan valtakunnallista keskiarvoa suurempi. Litin seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 10 vuoden aikana sijoittuvan keskimääräiseen hiippakunnan ja koko maan tasoon.

Taulukko 2. Ennuste litin seurakunnan kirkollisverojen kehityksestä 2020 – 2030.

litin srk	2020	2024	2028	2030
<b>Asukasluku</b>	6 625	6 474	6 295	6 210
<b>Jäsenmäärä</b>	5 196	4 899	4 590	4 442
<b>Kirkollisveroa maksavat</b>	3 706	3 496	3 275	3 176
<b>Suhde: Jäsenmäärä/asl.</b>	<b>2020</b>	<b>2024</b>	<b>2028</b>	<b>2030</b>
litin srk	78 %	76 %	73 %	72 %
Hiippakunta	71 %	67 %	64 %	62 %
Koko maa	68 %	63 %	59 %	67 %
<b>Suhde: Veroa maksavat/asl</b>	<b>2020</b>	<b>2024</b>	<b>2028</b>	<b>2030</b>
Oma suhdeluku	56 %	54 %	52 %	51 %
Hiippakunta	50 %	47 %	45 %	43 %
Koko maa	46 %	42 %	41 %	39 %
<b>Kirkollisvero 1000 e</b>	<b>2020</b>	<b>2024</b>	<b>2028</b>	<b>2030</b>
litin srk	1 242	1 248	1 213	1 195
<b>Kirkollisvero/jäsen</b>	<b>2020</b>	<b>2024</b>	<b>2028</b>	<b>2030</b>
litin srk	239	255	264	269
Hiippakunta	248	250	258	262
Koko maa	241	247	259	265
<b>Veroprosentti 2020</b>				
litin srk	1,65			
Hiippakunta	1,68			
Koko maa	1,68			

Taulukossa 3 on esitetty ennuste litin seurakunnan kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista. Nykyisellä kulurakenteella ja inflaatiokorjauksilla litin seurakunnan tulos on alijäämäinen pysyvästi jo ennen vuotta 2024.

Taulukko 3. Ennuste litin seurakunnan kirkollisverojen kehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2020 – 2030.

Seurakunta:	litti srk				
Kunta:	litti				
	<b>[ 1000 € ]</b>	<b>2020</b>	<b>2024</b>	<b>2028</b>	<b>2030</b>
Seurakuntalaisten Verotettava tulo		75 250	70 000	71 000	70 400
Kirkollisvero-%		1,65%	1,65 %	1,65 %	1,65 %
Kirkollisvero		1 242	1 155	1 171	1 162
Muutos			-87	-71	-80
Muutos-%			-7,0 %	-5,7 %	-6,4 %
Valtionapu		130	129	128	125
Muut Menot		-231	-229	-227	-226
Tulot ja muut menot yhteensä		1 141	1 055	1 072	1 061

## litin seurakunnan kiinteistöstrategia

Toimintakate	-1 147	-1 236	-1 311	-1 351
Tulos ennen poistoja	-6	-181	-239	-290
Poistot	-135	-135	-100	-80
Tulos poistojen jälkeen	26	-316	-339	-370

### 3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

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

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

Taulukko 4. litin seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2020.

#### Kiinteistötoimen tuloslaskelma

##### TOIMINNALLISET TILAT

##### TUOTOT

<b>Myyntituotot</b>	<b>1 571,00</b>
<b>Muut maksutuotot</b>	<b>499,00</b>
<b>Vuokratuotot</b>	<b>15 488,00</b>
<b>Lahjoitukset</b>	<b>0,00</b>
<b>Tuet ja avustukset</b>	<b>2 642,00</b>
<b>Muut toimintatuotot</b>	<b>1 540,00</b>
<b>Sisäiset tuotot</b>	<b>436 816,00</b>
<b>Verotulot ja valtionrahoitus</b>	<b>130 692,00</b>
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>589 248,00</b>

##### KULUT

<b>Henkilöstökulut</b>	<b>-156 274,00</b>
<b>Palvelujen ostot</b>	<b>-83 352,00</b>
<b>Vuokrakulut</b>	<b>-27 526,00</b>
<b>Aineet, tarvikkeet ja tavarat</b>	<b>-88 796,00</b>
<b>Muut toimintakulut</b>	<b>-19 056,00</b>
<b>Sisäiset vyörytyserät</b>	<b>0,00</b>
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-375 004,00</b>

##### TOIMINTAKATE

**214 244,00**

##### POISTOT

**Poistot ja arvonalennukset -117 653,00**

##### TULOS ENNEN PÄÄOMAKULUJA

**96 591,00**

##### SIJOITUSOMAISUUS

##### TUOTOT

<b>Metsätalouden tuotot</b>	<b>81 058,00</b>
<b>Muut rahoitustuotot</b>	<b>0,00</b>
<b>TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>81 058,00</b>

##### KULUT

<b>Palvelujen ostot</b>	<b>-9 141,00</b>
<b>Muut rahoituskulut</b>	<b>0,00</b>
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-9 141,00</b>

##### SIJOITUSTOIMINNAN KATE

**71 917,00**

##### INVESTOINNIT

**INVESTOINNIT YHTEENSÄ -132 587,00**

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä

Basis on Haahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistöhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntalouksissa. 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 ilmaiseksi käyttöönsä Basis-järjestelmän. Kirkkohallitus vastaa Haahtela-yhtiölle 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. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Kirkon tulee olla vihitty ja seurakunnan rakentamispäätöksen tulee olla kirkkohallituksen tai ministeriön vahvistama.

**Kellotapulit**

*Kellotapuleja* ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kellotapulit.

**Siunauskappelit**

*Siunauskappeleita* ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset siunauskappelit. Muut kuin siunauskappeleissa tai krematorioissa sijaitsevat vainajien säilytys- ja näyttötilat merkitään Muut hautausmaan rakennukseksi.

Taulukko 5. litin seurakunnan kirkolliset rakennukset

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm <sup>2</sup>	Valmistumis-pvm	Suojeltu k/e
litin seurakunta					
litin kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	800	1.1.1693	k
Kellotapuli, litin kirkonkylä	-"	1.2 Kellotapulit	100	1.1.1693	k
Kappeli, litin kirkonkylän siunauskappeli	-"	1.3 Siunauskappelit	400	1.1.1958	k
Kappeli, Vuolenkosken kappeli	-"	-"	137	1.1.1965	k
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>1 437</b>		

4.2.2 Hautausmaiden 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. Hautakappelit merkitään kuitenkin kohtaan *Hautakappelit*. Vainajien säilytystilat merkitään *Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi* aina, elleivät ne sijaitse krematorion tai siunauskappelin yhteydessä. Hautausmaalla sijaitsevat siunauskappelit tilastoidaan *Siunauskappeleiksi*.

Taulukko 6. litin seurakunnan hautausmaiden rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm <sup>2</sup>	Valmistumis-pvm	Suojeltu k/e
	Hautausmaiden rakennukset ja tilat				
Huoltorakennus, litin kirkonkylä	-"	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	152	1.1.1971	e
Varastorakennus, Vuolenkosken hautausmaa	-"	-"	20	1.1.1965	e
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>172</b>		

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

**Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat**

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai virastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin.

**Leirikeskusrakennukset**

Tähän kohtaan merkitään leiri- ja kurssikeskustoimintaan kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja alueet.

**Muut rakennukset ja ulkorakenteet**

Tähän kohtaan merkitään muut kuin edellä mainittuihin kohtiin kuuluvat tilat, rakennukset ja ulkorakenteet. Tähän kohtaan ei merkitä rakennusten yhteydessä olevia aitoja.

Taulukko 7. litin seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Brutto-ala brm <sup>2</sup>	Valmistumis-pvm	Suojeltu k/e
	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat			
Seurakuntakeskus, Kausala	-"	-"	1 337	1.1.1981	e
Seurakuntatalo, Kirkonkylä	-"	-"	180	1.1.1900	e
Seurakuntakoti, Vuolenkoski	-"	-"	102	1.1.1990	e
		3.5 Leiri- ja kurssikeskukset			
Leirikeskus, Heinlahti, päärakennus	-"	-"	449	1.1.1992	e
Leirikeskus, Heinlahti, keittiörakennus	-"	-"	159	1.1.1962	e
		3.6 Muut rakennukset ja ulkorakenteet			
Leirikeskus, Heinlahti, mökki 1	-"	-"	28	1.1.1972	e
Leirikeskus, Heinlahti, mökki 2	-"	-"	28	1.1.1972	e
Leirikeskus, Heinlahti, mökki 3	-"	-"	28	1.1.1972	e
Leirikeskus, Heinlahti, mökki 4	-"	-"	28	1.1.1972	e
Leirikeskus, Heinlahti, sauna	-"	-"	49	1.1.1962	e
Leirikeskus, Heinlahti, varasto	-"	-"	45	1.1.1972	e
Leirikeskus, Heinlahti grillikatos	-"	-"	20	1.1.2010	e
Jätekatos, Seurakuntakeskus	-"	-"	20	1.1.2009	e
Pumppukoppi, Urajärven ranta	-"	-"	5	1.1.2008	e
Pumppukoppi, Vuolenkosken hautausmaa	-"	-"	5	1.1.2019	e
Vesitorni, Uusi hautausmaa	-"	-"	1	1.1.2003	e
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>2 484</b>		

**4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste**

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen tilavarausjärjestelmään, *Katriina*. Tilojen käyttöä seurataan käyttöasteella, jonka voi hakea järjestelmästä rakennuksittain tai tilatyypeittäin. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät. Tavoitteena on tilojen yhteiskäyttö yli työmuutorajojen.

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että tilat ovat käytössä 7 pv / vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 8.00-21.00, mikäli toimintaa on 21.00-8.00 välisenä aikana järjestelmä laskee sen käyttöasteeseen.

Kohteiden käyttöasteet ja tilaisuuksien kävijämäärät saadaan rakennusryhmittelyyn, rakennuksen ja tilatyyppin mukaan.

Rakennustyyppiä ja tilatyyppiä 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.

Taulukossa 8 on esitetty vuoden 2020 käyttöasteet rakennustyypeittäin ja tilatyypeittäin ryhmiteltynä sekä tavoitteelliset käyttöasteet, jos tavoitteena on vähentää 30 % tiloja.

Taulukko 8. litin seurakunnan käyttöasteet ja tavoite käyttöasteet rakennustyyppin ja tilatyyppin mukaan.

Tila	Käyttöaste		
	Nykyinen		Tavoite
<b>Rakennustyyppi</b>			
Seurakuntakeskus, Kausala	48 %		> 25 %
Seurakuntatalo, kk	10 %		> 25 %
Seurakuntakoti, V:koski	0,6 %		> 20 %
Kirkko	9 %		> 20 %
Siunauskappeli, kk	6 %		> 20 %

Siunauskappeli, V:koski	2 %	> 20 %
Leirikeskus, päärak.	13 %	> 20 %
Leirikeskus, keittiörak.	13 %	> 20 %
Leirikeskus, sauna	10 %	> 20 %
Leirikeskus, mökit 2 kpl muut 0 %	6 %	> 20 %
Kahvitupa	5 %	> 20 %
Aikalisä	11 %	> 20 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>11 %</b>	<b>&gt; 20 %</b>
<b>Tilatyyppit, vuokrattuna ulkopuolisille/toiminnan käytössä</b>		
Seurakuntasali	15 %	> 33 %
Kahvio	23 %	> 33 %
Keittiö	13 %	> 25 %
Neuvotteluhuone	3 %	> 35 %
Päiväkerhuoone	11 %	> 22 %
Monitoimitila	15 %	> 22 %
Rippikoululuokka	4 %	> 22 %
<b>KÄYTTÖASTE YHTEENSÄ</b>	<b>8 %</b>	<b>&gt; 25 %</b>

#### 4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

##### 4.3.1 Maa-alueet

Taulukossa 9 on esitetty seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä kaavoitetut maa-alueet, kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet, metsätalousmaat, viljelysmaat ja vesialueita sekä muut alueet.

Taulukko 9. litin seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä vuonna 2020.

Maa-alueet	ha	Käyttö
Metsämaata	670,84	Metsätalous
Vesistöjä	0,00	
Maatalousmaata	2,10	Vuokrattuna
Tonttimaata, rakentamaton	2,82	Kaavoitus
Kiinteistökehityskelpoinen maa-alue	0,00	
Hautausmaata	12,67	
Muut alueet	1,37	Joutomaata, tms.
<b>Maaomaisuus yhteensä</b>	<b>689,80</b>	

Seurakunnan metsiä hoidetaan vahvistetun metsäsuunnitelman mukaisesti.

Metsäomaisuus on inventoitu Innofor Finland Oy:n toimesta vuonna 2011. Inventointitulokset pyritään lisäämään seurakunnan kotisivulle: iitinseurakunta.fi

##### 4.3.2 Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuisen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistönpitoajalta.

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset ilman arvonnousua:

- asunnoissa 4,0 – 5,5 %
- toimistotiloissa 5,0 – 6,0 %
- maa-alueissa, jotka vuokrataan asumiskäyttöön 4–5 %.

#### 4.4 Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet

Kiinteistöjen ja rakennusten kunnan selvittäminen ovat olennaisia toimenpiteitä toimivan kiinteistö-strategian laatimisprosessissa. Samalla kun selvitetään rakennuskannan uudishankintahinta ja kunto, saadaan hyvä kuva vaadittavista korjaustoimenpiteistä, niiden kiireellisyydestä ja kustannusarviosta.

Kiinteistöjen kunto ja korjausvastuu sekä korjausvelkaa ei ole laskettu. Kuntoarvioinnin tehnyt Planssi Oy:n Päivi Kasurinen.

##### Uudishinnan arvioiminen

Uudishinnan arviointia on tehty Tilastokeskuksen rakennuksen uudishinta laskuria käyttäen.

##### Tekninen nykyarvo.

Rakennusten käyttöarvoa kuvaa parhaiten rakennuksen tekninen arvo, joka suurella todennäköisyydellä poikkeaa tasearvosta. Teknisten arvojen ja sitä kautta rakennusten vuotuisten korjaustarpeiden tarkka määrittäminen kohdekohtaisia kuntotutkimuksia ja käytettävyysselvityksiä käyttäen vaatii huomattavia taloudellisia panostuksia. Tapauskohtaisesti voidaan niiden tekniset arvot selvittää laskennallisesti.

##### Kuntotaso.

Kuntotasoa voidaan katsoa optimialueena, jossa omistaja itse määrittelee eri rakennustyypeille toivotun kuntotason. Suositeltu



optimialue vaihtelee 60 % ... 75 %. Nykyinen kuntotaso määräytyy rakennus-kohtaisesti riippuen eri rakennusosien käyttöiästä ja korjaushistoriasta.

#### Korjausvastuu ja korjausvelka

Korjausvastuuta eikä korjausvelkaa ole laskettu.

Rakennusten korjausvastuun ja korjausvelan arvioiminen aloitetaan selvittämällä rakennuskannan uudishinta ja tekninen nykyarvo. Tähän tarvitaan pääsääntöisesti ulkopuolista asiantuntija-apua, joka pystyy arvioimaan teknisen nykyarvon objektiivisesti.

#### Kuluma

Kaikki rakennuksen osat ovat kuluvia. Osa rakenteista kuluu kuitenkin sen verran hitaasti, että voidaan puhua kulumattomista osista. Laskentamenetelmissä kulumattomiksi osiksi katsotaan rakennuksen perustukset ja kantava runko, edellyttäen, ettei rakentamisvaiheessa ole tehty merkittäviä rakennusvirheitä. Näiden rakennusosien käyttöiät ovat pitkiä suhteessa rakennuksen oletettuun toiminnalliseen käyttöikään.

#### Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Rakennuksissa ei ole havaittu turvallisuuteen ja terveellisyteen liittyviä haittoja. Radon- tutkimus tehdään säännöllisesti 10 vuoden välein. Aikaisemmin sisäilman vuoksi korjatuissa kohteissa suoritetaan vuotuista tarkkailua ja tarvittaessa tilataan sisäilmatutkimus.

Taulukko 10 litin seurakunnan rakennusten kuntotaso, kirjanpitoarvot ja käyttökustannukset ilman henkilöstökuluja vuonna 2020.

Rakennusryhmä	Kuntotaso	Kirjanpitoarvo	Käyttökulut
		31.12.2020	€/v 2020
Seurakuntakeskus, Kausala	80 %	663.632	73.530
Seurakuntatalo, litin kirkonkylä	30 %	12.178	6.081
Seurakuntakoti, Vuolenkoski	70 %	124.975	5.788
Kirkko	80 %	885.328	30.835
Kellotapuli	80 %	117.464	1.282
Siunauskappelit	40 %	201.181	18.381
Huoltorakennus	80 %	80.951	5.976
Leirikeskus	80 %	416.060	50.042
<b>Keskimäärin yhteensä</b>	<b>67%</b>	<b>2.501.769</b>	<b>191.915</b>

## 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 päivittyvät 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

Tarkoituksenmukaiset tilat toiminnalle huomioiden

- ympäristönsuojelu
- lämmitysjärjestelmät, rakennusmateriaalit
- kulttuurihistorialliset arvot
- luonnonsuojelu
- metsien hoito
- henkilöstön tarpeet
- muuttuvat käsitykset kirkon käytöstä
- taloudelliset resurssit
- seurakunnan tilojen, etenkin vajaakäytössä olevien, vuokraus ulkopuolisille myös rahoituksen turvaamiseksi.

#### Toiminnallinen tavoite

Seurakunnan tilat on kehitetty yhteistyössä kaikille avoimiksi omaehtoiseen hiljentymiseen ja vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin.

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

#### Kulttuuriperintötavoite

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

- *4 vuotiskauden osatavoitteet*
  - 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

Kiinteistöjä kehitetään aktiivisesti ja ympäristöystävällisesti sekä elinkaaritaloudellisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

- *4 vuotiskauden osatavoitteet*

- Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
- Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumis-suunnitelma.
- Rakennuksien 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS) on kuvattu liitteenä olevissa kehityskartoituslomakkeissa.
- Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset ja käytössä todellisiin kustannuksiin pohjautuva sisäisten vuokrien järjestelmä.
- Aurinkosähkön lisääminen lämmitysjärjestelmämuutoksissa selvitetään.

## 6 Mittarit

Seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositason verrattuna vuoden 2020 tasoon. Ohjeessa on lisää esimerkkejä mittareista.

Taulukko 11. Tärkeimmät mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2020 ja tavoitteet vuosille 2024, 2028 ja 2030:

Mittari	Suositus	Nykytila	Tavoitteet			
		2020	2024	2028	2030	
<b>Tilat</b>						
Toiminnallisia tiloja huoneala m2 / jäsen (5196)	0,15 m2/jäsen	0,85	0,73	0,64	0,60	
Toiminnallisia tiloja kerrosala m2 / jäsen	0,20 m2/jäsen	0,60	0,51	0,45	0,45	
Bruttoneliöiden väheneminen % per 2030	30%		15%	25 %	30%	
Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %	25%	21 %	24 %	26 %	27 %	
<b>Kulut</b>						
Kiinteistökulut (toiminnalliset) % verotuloista + valtionrahoitus	< 23%	32 %	< 27%	< 25%	< 23%	
Kiinteistökulut / jäsen	140 €	54 €	39 €	40 €	€41	
<b>Leirikeskukset</b>						
Leirikeskusten käyttöaste	> 60%	11 %				
<b>Sijoitusomaisuus</b>						
sijoitusomaisuuden tuotto ka %	> 4,5%	18 %				
Sijoituskiinteistöjen vuokrausaste%.	> 95%	100 %				

## 7 Kiinteistöstrategiset valinnat

### 7.1 Arviointiperusteet

Strategiassa tunnistetaan seurakunnan toiminnan käytössä olevat, seurakunnan kulttuuriperinnön kannalta merkittävät sekä sijoitusvarallisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt ja laaditaan niille hallintasuunnitelma. Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot, voidaan arvioida kevyemmin kuin seuraavassa esitetty.

#### 7.1.1 Rakennusten arviointiperusteet

Seurakunnan rakennusten vähentäminen tulee toteuttaa läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että seurakunnan omaisuutta ei hukata, koska seurakunnan kiinteistöihankinnat on toteutettu julkisin varoin ja useiden kiinteistöjen kulttuuriperintöarvo on merkittävä. Rakennusten tai tilojen vähentämistä tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan korjausvelka ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun.

Seuraavat arviointiperusteet ja niiden prosentuaaliset painotukset on todettu litin seurakunnassa käytännössä toimiviksi. Kukin seurakunta asettaa omaan tilanteeseensa nähden tarkoituksenmukaisimmat arviointiperusteet ja painotusprosentit. Arviointiperusteiden avulla valmistelusta saadaan läpinäkyvää ja oikeudenmukaista sekä esitetyt ratkaisut ja päätöksenteko perustuvat arviointiprosessissa kerättyyn tietoon.

Kiinteistöstrategiamallin ohjeen liitteinä on esimerkit arviointilomakkeista Excel-muodossa.

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.

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

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

**Kulttuuriperinnön** osalta kohteet **arvioidaan** ohjeessa olevalla arviointilomakkeella joko suojele-/ inventointitiedon perusteella tai arviointilomakkeessa esitettyjen kysymysten pohjalta. Arviointi edellyttää kohteen perustietojen lisäksi rakennukseen kohdistuva suojelelun selvittämistä. Lisäksi otetaan selvää inventoinneista, esim. maakunnalliset rakennusinventoinnit tai RKY, joissa kohde on mainittu. Edellä esitetty arviointi riittää, mikäli rakennus päättyy kokonaisarvioinnin perusteella strategiassa luokkaan *säilytettävät*.

**Mikäli** rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksiksi 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 analyysejä, 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 makrosijainti kunnan alueella
- kiinteistön mikrosijainti kunnan alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkömät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyttä
- kiinteistön vuokrattavuus.

### 7.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointimenetelmää [Tilastotietoa kiinteistökaupoista \(maanmittauslaitos.fi\)](#)

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua

### 7.2 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, luovutettaviin 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. Maa-alueet, jotka eivät ole omassa käytössä, vuokrataan ulos markkinahinnalla:

- Yleiskaavan mukaiset alueet kehitetään ja kaavoitetaan.
- Asemakaavan vahvistuttua rakennettaviksi korttelialueiksi merkityt alueet vuokrataan.
- Asemakaavoitetut tontit vuokrataan ulos markkina-arvolla.
- Puisto- sekä tiealueet myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kunnalle.

Taulukko 12. litin seurakunnan kiinteistöt jaettuna strategisiin ryhmiin, kiinteistöjen nykyinen kuntotaso ja uudishankinta-arvo\* syksyllä 2021 sekä tavoite kuntotaso kohteille.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Rakennustiedot		
		Kerrosala [kem <sup>2</sup> ]	Rakennusvuosi	Kuntotaso		
				Nykyinen [%]	Tavoite [%]	Uudishinta
<b>Säilytettävä</b>	litin kirkko	800	1693	80,0 %	55 %	3 786 400
	Kellotapuli, litin kirkonkylä	100	1693	90,0 %	55 %	273 600
	Seurakuntakeskus, Kausala	1201	1981	80,0 %	55 %	3 846 549
	Kappeli, Vuolenkosken kappeli	128	1965	55,0 %	55 %	605 824
	Kappeli, litin kirkonkylän siunauskappeli	137	1958	35,0 %	55 %	1 893 200
	Huoltorakennus, litin kirkonkylä	152	1971	75,0 %	55 %	155 890
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>800</b>				<b>10 561 463</b>

## litin seurakunnan kiinteistöstrategia

<b>Kehitettävä</b>	Leirikeskus, Heinlahti, päärakennus	1 050	1992	75,0 %	75 %	979 269
	Leirikeskus, Heinlahti, keittiörakennus	128	1962	90,0 %	75 %	510 390
	Leirikeskus, Heinlahti, mökki 1	28	1972	85,0 %	75 %	33 572
	Leirikeskus, Heinlahti, mökki 2	28	1972	85,0 %	75 %	33 572
	Leirikeskus, Heinlahti, mökki 3	28	1976	85,0 %	75 %	33 572
	Leirikeskus, Heinlahti, mökki 4	28	1976	85,0 %	75 %	33 572
	Leirikeskus, Heinlahti, sauna	49	1962	60,0 %	75 %	106 869
	Leirikeskus, Heinlahti, varasto	30	1972	80,0 %	75 %	53 955
	Varastorakennus, Vuolenkosken hautausmaa	20	1965	75,0 %	75 %	16 060
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1 389</b>				<b>1 800 831</b>
<b>Luovutettava</b>	litin Kirkonkylän seurakuntatalo	180	1900	25,0 %	75 %	517 860
	Vuolenkosken seurakuntakoti, osake	128	1990	75,0 %	75 %	293 454
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>308</b>				<b>811 314</b>
<b>Ulos vuokrattavat</b>	Maa-omaisuus, maan vuokrat yhteensä	16,5 ha	2027	100,0 %	100 %	2 600
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>0</b>				<b>2 600</b>
<b>Sisään vuokrattavat</b>	Heinlahden leirikeskus	1 389	1965	75,0 %	75 %	-
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1 389</b>				<b>0</b>

\*(uudishinnan määrittely sivu 11)

### 7.2.1 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
- siunauskappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- välttämättömät huoltorakennukset.

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

Seurakunnan talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntakeskuksia ja seurakuntataloja niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

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

#### Sijoituskiinteistöt, -rakennukset ja -tilat

Säilytettävien sijoituskiinteistöjen, -rakennusten ja -tilojen ryhmään kuuluvat ne sijoituskiinteistöt ja -tilat, jotka saavuttavat niille asetetun tuottotavoitteen ja joiden vuokrausaste on korkea > 95 %.

#### 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 ja ylläpito on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä sekä ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen
- olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

### 7.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Kehitettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyyden, kunto tai käyttöaste edellyttävät tilojen kehittämistä. Tähän ryhmään kuuluvat myös ne kiinteistöt ja rakennukset, joiden käyttötarkoituksenmuutos on ajankohtainen. Tällainen tilanne voi syntyä seurakunnan toimintaympäristön muutoksen vaikutuksesta toiminnan muuttuessa toisenlaiseksi tai toiminnan laajentuessa tai loppuessa tai uuden käynnistyessä.

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

- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen.

### 7.2.3 Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Luovutettaviin tai toistaiseksi säilytettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden

- nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
- tilalle tullaan rakentamaan korvaavat tilat
- käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan

- kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat
- sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
- lähialueella on vuokrattavissa oleva vastaava tila.

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

### 7.2.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Ulosvuokrattaviin kiinteistöihin ja rakennuksiin sekä tiloihin kuuluvat kohteet, jotka eivät ole seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä ja niistä saadaan kohdan 7.4. mukaisen vuokranmäärittämisen perusteella käypä vuokra. Seurakunta voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla. Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

### 7.2.5 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 käyttöasteella.

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

Eryyisesti 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.

Sisään vuokrattavia rakennuksia ja tiloja ovat myös kohteet, joiden tarve on tilapäistä toimintaympäristön muuttuessa tai tilantarve kestää määrärajan kuten seurakunnan omistaman kohteen peruskorjauksen ajaksi järjestettävä väistötila.

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.

### 7.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

Rakennusryhmiin *Kirkolliset rakennukset ja Hautaustoimen 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 hautaustoimen 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 korjausvelasta ja ylläpitokuluista. Edellä mainittujen kohteiden majoitustilojen ja työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

Rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet sekä liiketilat* kuuluvien kohteiden omistaminen on perusteltua ainoastaan silloin, kun niiden tuotto on kappaleen 4.3.4 asetetun tavoitteen mukainen.

Rakennusmäärän sopeuttamisessa on seuraavia vaiheita

1. Kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen nykytila-analyysi tehdään kappaleen 4 mukaisesti.
2. Selvitetään jäsenmäärän kehitys ja tilojen tarve sekä niiden toivottu sijainti.
3. Määritetään talouden resurssit, kuinka paljon rakennuskantaa seurakunta kykenee ylläpitämään.
4. Kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelu tehdään kappaleen 7.2 mukaisesti.

Tehdään rakennusten ja tilojen arviointi liitteenä olevia arviointilomakkeita hyödyntäen. Rakennukset ja tilat, jotka saavat arvioinnissa korkeimmat pistemäärät ovat pitkällä aikajänteellä tarkasteltuna järkevää omistaa ja heikoimmat pisteet saaneille kohteille tulee laatia luopumissuunnitelma.

5. Luokkaan Luovutettavat tai Toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat sijoitettuille kohteille teetetään ulkopuolisen asiantuntijan toimesta kunnonarviointi sekä markkina-arvon tai vuokratason määrittäminen päätösesityksen tueksi.
6. Laaditaan toimenpidesuunnitelma kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen sopeuttamisen aikataulusta sekä toteutusjärjestyksestä.
7. Kiinteistöstrategiset valinnat tehdään kappaleen 7 mukaisesti.
8. Pyydetään lausunnot ratkaisuesityksestä yhteistyötoimikunnalta, vastuuryhmiltä, tarvittaessa myös Museovirastolta.
9. Laaditaan päätösesitys kirkkoneuvostolle.
10. Kirkkovaltuusto päättää rakennusten määrän sopeuttamisesta.
11. Toteutetaan hyväksytyt toimenpidesuunnitelmaa kohdekohtaisesti.

### 7.4 Vuokran määrittäminen

Seurakunnan vuokran määrittäminen sisäiseen ja ulkoiseen käyttöön perustuu samaan laskentaperiaatteeseen. Vuokrat on laskettu Basis-järjestelmään syötettyjen tietojen avulla.

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

Sijoituskiinteistöissä vuokralaisilta perittävän vuokran tulee kattaa kyseisen kiinteistön uudisrakentamisen, kiinteistön ylläpidon ja kunnossapidon kulut pitkällä aika välillä.

Sisäisten vuokrien avulla voidaan verrata omistamisen ja vuokraamisen tarkoituksenmukaisuutta päätöksen teon apuna.

Sisäisten vuokrien määrittämisessä on eritelty mikä on käyttäjän irtaimistoa ja mikä sisältyy kiinteistöön esim. urut.

Seurakuntien kalusteet, varusteet ja laitteet sekä erilliset palvelut, kuten tarjoilupalvelut on hinnoiteltu myös erikseen.

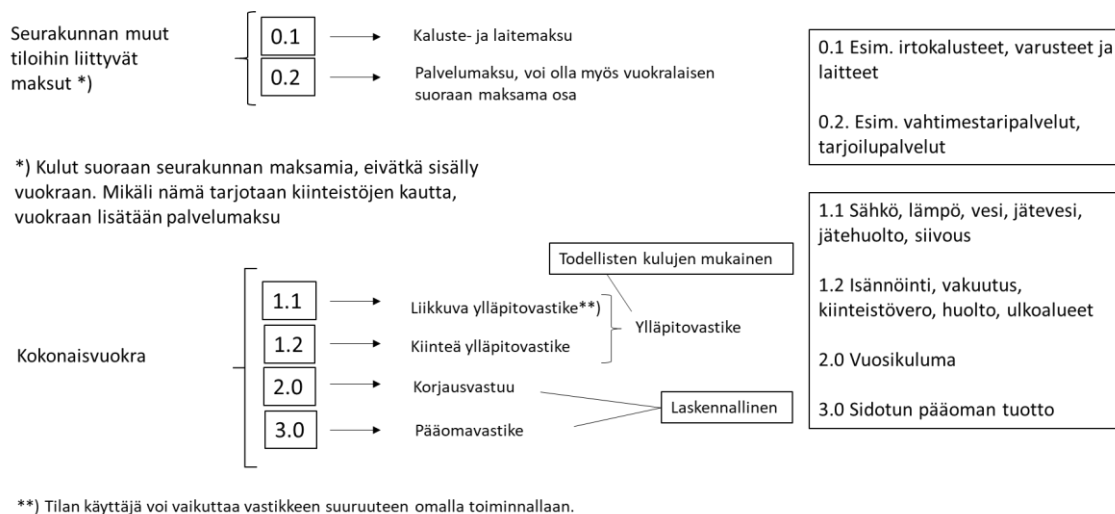
**Kuvassa 1** on esitetty suurten seurakuntien ja seurakuntayhtymien kiinteistöjohtajien yhdessä laatima sisäisten vuokrien laskentamalli.

Perittävä kokonaisvuokra muodostuu ylläpitovastikkeesta, korjausvastuusta ja pääomavuokrasta.

Ylläpitovastike muodostuu kiinteistöjen käyttötalouskuluista, kuten henkilöstökulut, verot, energiakulut ja kiinteistöhuolto.

Korjausvastuu on laskettu rakennuksittain Basis-järjestelmän

tietojen avulla kappaleen 4.4 mukaan. Pääomavastikkeeseen lasketaan kiinteistöön laskentahetkellä sidotun pääoman tuottoarvo. Toiminnallisten rakennusten ja tilojen pääoman tuottotavoitteena on hyvä käyttää maltillista korkostrategiaa, kuten valtion pitkäaikaisten lainojen keskimääräistä korkoprosenttia. Seurakunnan on hyvä kuitenkin asettaa sidotulle pääomalle minimiarvo esim. vähintään 1,5 % sijoitetun pääoman arvosta. Tällöin seurakunnan sisäiset vuokrat suhteessa markkinavuokraan ovat paremmin vertailukelpoisia pitkällä aikavälillä. Sijoituskiinteistöjen osalta asiaa on linjattu kappaleessa 4.3.4.



Kuva 1. Sisäisen ja ulkoisen vuokran laskentamalli.

### 7.5 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. Lähtökohтана 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 tuleekin 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.

### 7.6 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (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 pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana, jossa esitetään tarvittavat kunnossapitotyöt, tulevat korjaushankkeet sekä kiinteistölle esitetyt energiansäästöhankeet. PTS:ssä määritellään myös korjausten priorisoinnit.

PTS tulee laatia kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta luovutettavia kohteita.

Rakennuksen korjaustarve syntyy, kun rakennuksen rakenteet ja laitteet saavuttavat niille määritetyn kunnossapitoajan tai rakennus ei enää kykene täyttämään käyttäjänsä sille asettamia vaatimuksia. Rakennukselle asetetut vaatimukset voidaan jakaa **tekniisiin** ominaisuuksiin ja **koettavuusominaisuuksiin**. Teknisiä ominaisuuksia ovat muun muassa lämpö- ja kosteustekninen toimivuus, hyvä sisäilmasto sekä rakennuksen käyttöturvallisuus.

Koettavuusominaisuuksia ovat tilojen toimivuus ja sopivuus eri tarkoituksiin sekä esteettiset vaatimukset esimerkiksi tilojen ulkonäölle tai pintamateriaalien laatutasolle.

Kiinteistöjen korjaustarve kasvaa ajan kuluessa rakennuksen rakennusosien teknisen kulumisen vuoksi sekä rakennuksen teknisille ominaisuuksille asetettujen vaatimusten muuttuessa. Myös käytettävissä olevien järjestelmien ja uusien materiaalien kehitys aiheuttavat olemassa oleville kiinteistöille korjaustarvetta, mikäli rakennuksien toiminnallinen kilpailukyky halutaan ylläpitää uudisrakennuksiin verrattavalla riittävällä tasolla.

Rakennusten korjauksiin varatusta rahasta 20 % on hyvä varata kulumisesta syntyvien kunnossapito-korjausten eli vuosikorjausten määrärahasi.

Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa. Rakennuskohtaiset PTS:t on laadittu RT-kortin RT 18-10922 *Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitotaksot* mukaisesti. Rakennusten kuntoluokat ja siten investointien ajankohta on määritetty RT-kortin KT 18-11061 *Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määrittäminen* avulla.

### 7.7 Kiinteistöylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon. Kunnossapito on käsitelty kappaleessa 7.6.

Kiinteistö- tai rakennuskohtaiset huoltosuunnitelmat laaditaan noudattamalla jakoa tehtävien luonteen perusteella:

- toiminnan ja kunnan tarkkailu sekä varmistaminen (toimintakunnan varmistaminen)
- ennakoiivat huollot tietynä ajankohtana vuosikellon mukaisesti
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyyss- tai vasteaikamäärittysten mukaisesti.

Huoltokalenterissa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaaajuuden mukaisesti esim. kuukausi- tai vuositasolle. Tehtäväkuvauksissa tulee huomioida osaamis- ja pätevyysvaatimukset sekä ostopalveluna teetetävät tehtävät. Vuositason tehtävissä tulee olla myös lisäksi korjaustarpeiden läpikäynti ja toteutuksen suunnittelu. On suositeltavaa, että rakennusten hoitoon ja kunnossapitoon liittyvät tehtävät ja vastuurajat ristiin tarkastellaan myös muiden osapuolien tehtäväsältöjen kanssa, kuten kiinteistöjohtoon, puhtaanapidon, vartiointin ja jätehuollon sekä ulkoalueiden hoidon tehtävien sisällön kanssa.

Kiinteistön ylläpidon strategisten linjauksien tarkoituksena on määrittää seurakunnan ylläpidon periaatteet ja tavoitteet sekä toimia pohjana kiinteistöinvestoinneille ja ylläpitotoiminnan kehittämiseksi, suunnittelulle ja ohjaukselle.

Kiinteistöjen ylläpidon tavoitteena on, että ylläpitotoiminta on järjestetty johdonmukaiseksi ja yhtenäiseksi 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 palaverikäytännöillä, kuten vahti- mestaritapaamisilla tai palveluntuottajien kuukausi- ja kehittämispalavereilla ja yhtenäisillä mittareilla.

Kaikkiin säilyttäviin kiinteistöihin laaditaan huoltokirja, jossa on kuvattu ja vastuutettu päivittävät, viikoittaiset ja määräajoin tehtävät kiinteistön huoltotehtävät. Kiinteistön huoltokirja voidaan laatia rakenteittain ja laitteittain suoritettavan kiinteistöhuolto tehtävän kuvauksena tai asetetun tavoitetaso määrittämisellä. Huoltokirjat / kiinteistönpito on laadittu soveltaen KH-korttien nro 90-00611 – 90-00614 ohjeita.

### 7.8 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019 ja se on otettu käyttöön seurakunnassa. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi määritellään 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. Energiatohokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energijärjestelmien kehitys vähäpäästöisemmiksi muuttavat tilannetta. Energiatohokkuuden 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.

Rakennuksen koko elinkaaren päästöjä ei tällä hetkellä säännellä Suomessa. Laskenta-menetelmiä kuitenkin kehitetään (mm. EN 15978). Rakennushankkeiden määräysten mukaisuutta Suomessa valvoo kunnallinen rakennusvalvonta. Tällä hetkellä rakennusten elinkaaren päästölaskenta on vapaaehtoista ja sitä tehdään erityisesti kaupallisten ympäristöluokitusjärjestelmien kannustamana.

Rakennustuotteiden CO<sub>2</sub>-päästötietoja on saatavilla eri lähteistä, mutta niiden laatu on vaihteleva. Sääntelyn kannalta olennaista on, että tiedot noudattavat yhteistä standardia (EN 15804). Päästölaskentaa voidaan tehdä tuoteryhmien keskiarvotietojen tai tarkemman tuotekohtaisen hiilijalanjäljen pohjalta. Tuotetason tietoa tarjoavat erityisesti ympäristöselosteet, joita julkaisee mm. Rakennustietosäätiö. Tietojen lisäksi tarvitaan hiilijalanjäljen laskentatyökaluja ja -osaamista, joka on toistaiseksi alalla puutteellista. Laskenta yksinkertaistuu ja tuottavuus paranee merkittävästi tietomallien käytön yleistyessä.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta vuoteen 2030 mennessä ja laskentamallin yhteishankinnasta.

litin seurakunta on kantanut vastuutaan hiilineutraalista kirkosta muuttamalla litin kirkon lämmitysjärjestelmän öljylämmityksestä vesi-ilmalämpökiertoiseen järjestelmään vuonna 2021 – 2022. Kirkonkylän siunauskappelin lämmitysjärjestelmän muunto on suunnitteilla vuonna 2022.

#### 7.8.1 Energiatohokkuus

Toimenpiteet energiatohokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatohokkuus”.

[Energiatohokkuus - evl.fi](#)

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

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

### 7.9 Investointien rahoittaminen

#### 7.9.1 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 kirkollis-verotuloja, vaan ulkopuolista rahoitusta tai aiempien vuosien säästöjä.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

- toiminnan muutostarpeet
- kiinteistön ylläpidon kulut
- korjausvelan lyhentäminen

- 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.

Korjausvelan vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet

+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

### 7.9.2 Investointivarausten muodostaminen

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

Investointivaraus voidaan tehdä vain kirkkovaltuuston päättämään kohteeseen ja investointivarausten kohde tulee yksilöidä seurakunnan toiminta- ja taloussuunnitelmassa.

litin seurakunnan investointivaraukset 2020

Kohde	Inv. varaus tehty vuosi	Investointi varaus/ €	Jäljellä oleva investointivaraus/ € 31.12.2020
Kirkon urut	2001	248 821,69	149 293,09
Heinlahden keittiörakennuksen peruskorjaus	2005	80 000,00	60 000,00
Kirkonkylän siunauskappelin peruskorjaus I	2006	69 407,53	48 585,28
Kirkonkylän siunauskappelin peruskorjaus II	2010	38 492,47	30 794,07
litin kirkon peruskorjaus/katto	2011	1 000 000,00	800 000,00
<b>Investointi varaus yhteensä</b>		<b>1 436 721,69</b>	<b>1 076 672,44</b>

### 8 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen

Kiinteistöstrategian täytäntöönpanon tavoitteena on saada kohtuullinen varmuus siitä, että tehtävät hoidetaan seurakunnassa niin kuin ne on suunniteltu hoidettavaksi ja että hyväksytyt kiinteistöstrategian toteutuminen onnistuu.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on auttaa seurakunnan johtoa havaitsemaan seurakunnan kiinteistötoimintaan liittyvät riskit ja varmistaa, että ne pysyvät hyväksyttävällä tasolla. Riskillä tarkoitetaan tässä yhteydessä myös kaikkea sitä mitä voi tapahtua, jos rakennusten ylläpitoa ja korjausta laiminlyödään.

Kirkkovaltuusto päättää seurakunnan kiinteistöstrategian visiosta ja sen toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan valtuustokausittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi.

Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuosittain toiminnalliset ja kulttuuriperinnön säilymisen varmistavat sekä kustannustehokkuustavoitteet ja tehtävät määritellään toiminta- ja taloussuunnitelmassa. Tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuosittain mittareiden avulla toimintakertomuksessa. Vuosittain tulee varmistaa, että toiminnalliset ja kulttuuriperintö- sekä kustannustehokkuustavoitteet eivät ole keskenään ristiriidassa.