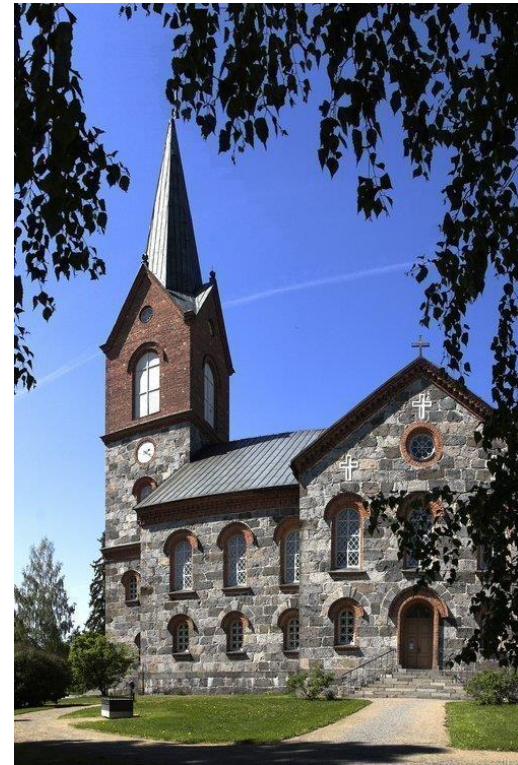


# JUVAN SEURAKUNTA

## – KIINTEISTÖSTRATEGIA 2025-2029



## SISÄLLYSLUETTELO

<b>Sisällysluettelo .....</b>	<b>2</b>
<b>1.Johdanto .....</b>	<b>4</b>
<i>Kiinteistöstrategia seurakunnan kiinteistöjohtamisen työvälineenä.....</i>	<i>4</i>
Kiinteistöstrategian merkitys ja keskeinen sisältö .....	4
Seurakuntastrategia kiinteistöstrategiaa ohjaavana tekijänä .....	5
<i>Keskeiset kehitystrendit .....</i>	<i>7</i>
<b>2. Nykytila-analyysi .....</b>	<b>11</b>
<i>Katsaus nykyiseen kiinteistöportfolioon .....</i>	<i>11</i>
<i>Portfolion nykytila-analyysi 3-kenttäanalyysi – Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto.....</i>	<i>12</i>
Kolmikenttäanalyysin perusperiaatteet ja tausta .....	12
3-kenttäanalyysi – Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto.....	13
<i>Omistamisen vastuut ja velvoitteet .....</i>	<i>14</i>
<b>3. Visio, ilmastotavoitteet ja keskeiset kysymykset .....</b>	<b>17</b>
<i>Pitkän aikavälin visio .....</i>	<i>17</i>
<i>Ilmastotavoitteet osana kiinteistöstrategiaa.....</i>	<i>18</i>
<i>Seurakuntatalon tulevaisuus ja sen ratkaiseminen olennaisimpana yksittäisenä linjauksena.....</i>	<i>19</i>
<b>4. Kiinteistöportfolion salkutus ja keskeiset toimenpideaskelmerkit .....</b>	<b>25</b>
<b>5. Kiinteistöstrategian tavoitteet, seuranta ja tavoitteiden toteutumisen varmistaminen strategiakaudella .....</b>	<b>30</b>

*Tavoitteet ja niiden toteutumisen varmistaminen* ..... 31

**7. Liitteet** ..... **36**



Kiinteistöstrategiaa on laadittu vuoden 2024 aikana yhdessä FinProma Oy:n asiantuntijoiden kanssa.

©finproma

[www.finproma.fi](http://www.finproma.fi)

## 1. JOHDANTO

### KIINTEISTÖSTRATEGIA SEURAKUNNAN KIINTEISTÖJOHTAMISEN TYÖVÄLINEENÄ

Kiinteistöstrategia on keskeinen työkalu strategisessa kiinteistönhallinnassa, joka vastaa taloudellisen kestävyuden, väestömuutosten, hallinnollisen ympäristön ja ilmastonmuutoksen asettamiin haasteisiin. Käsillä olevassa johdantoluvussa on kuvattu kiinteistöstrategian merkitys ja suhtautuminen seurakunnan kokonaisstrategiaan.

### KIINTEISTÖSTRATEGIAN MERKITYS JA KESKEINEN SISÄLTÖ

Kiinteistöstrategian tulee omalta osaltaan varmistaa, että seurakunnan kiinteistö- ja tilasalkku tukee sen strategisia tavoitteita. Kiinteistöstrategia pitää sisällään kuvauksen ainakin seuraavista osa-alueista:

- **Toimintaympäristön ja nykytilan analyysi:** Kiinteistö- ja toimitilaomistusten nykytilan ja kiinteistösalkun tulevaisuuteen vaikuttavien ulkoisten tekijöiden ymmärtäminen on olennaista tietoisien päätöksenteon kannalta.
- **Tavoitteet ja salkunhallinta:** Selkeät tavoitteet ja vahva salkunhallintasuunnitelma ovat välttämättömiä kiinteistövarallisuuden strategisen johtamisen näkökulmasta. Kiinteistöstrategia sisältää kiinteistösalkutuksen sekä kuvauksen keskeisistä tavoitteista.
- **Toimenpiteet:** Tiettyjen toimenpiteiden, kuten kiinteistöjen hankintojen, luovutusten ja optimointien, toteuttaminen on välttämätöntä strategisten tavoitteidemme saavuttamiseksi. Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen keskeisistä toimenpideaskelmerkeistä.

---

## SEURAKUNTASTRATEGIA KIINTEISTÖSTRATEGIAA OHJAAVANA TEKIJÄNÄ

Kiinteistöstrategian tulee olla linjassa seurakunnan laajempien strategisten tavoitteiden kanssa. Kiinteistöstrategia tukee omalta osaltaan seurakuntastrategian toteutumisen edellytyksiä esimerkiksi tarkastelemalla ja linjaamalla taloudelliseen kestävyys, ympäristön kestävyys sekä systemaattiseen ja toiminnalliset tarpeet huomioivaan strategiseen kiinteistöjohtamiseen vaikuttavia toimenpiteitä.

### **Juvan seurakunnan strategia 2023-2026: Minä, sinä, Hän = Me<sup>1</sup>**

#### **Arvot**

Ihmisarvo, lähimmäinen, usko ja yhteys > Minä, sinä, Hän = Me.

#### **Minä**

Juvan seurakunnassa muistamme kaikessa toiminnassamme, että ihminen on Jumalan kuva. Jumala on luonut meistä jokaisen ja jokainen on yhtä arvokas osa seurakuntamme toimintaa. Tavoitteena on, että jokaiselle löytyisi merkityksellinen paikka ja oma tehtävä seurakunnassamme.

#### **Sinä**

Jeesus asettui puolustamaan heikoimmassa asemassa olevia ja välitti toiminnallaan ja esimerkillään Jumalan rakkautta ihmisille. Jeesus on kutsunut meitä toimimaan esimerkkinsä mukaan ja lähettänyt meidät tähän tehtävään. Jumalan rakkaus välittyi ihmisille niin sanoissa kuin teoissa.

#### **Hän**

Polulla kuljemme yhdessä, yhtenä seurakuntana. Jumala on luvannut olla mukana polullamme kasteesta lähtien. Matkalle voi liittyä mukaan, milloin vaan. Jumala kulkee rinnallamme, kantaa vaikeina aikoina ja antaa ilon aiheita elämäämme. Hän tekee elämästämme

---

<sup>1</sup> Lopullinen versio Laadittu strategiaryhmässä 20.4.2023. Hyväksytty kirkkovaltuustossa 1.6.2023.

pelastuksen polun sillä, että Jeesuksen ansiosta saamme elää pelastettuna ikuisesti Polku viittaa myös siihen, että mukanamme kulkee erilaisissa ikävaiheissa ja elämänvaiheissa olevia ihmisiä. Päämäärämme on kuitenkin kaikilla yhteinen: pelastus.

### Strategiset linjaukset

- Annamme vapaaehtoisille mahdollisuuden olla seurakunnan toiminnan toteuttajina. Kutsumme, koulutamme ja kiitämme heitä.
- Tarkastelemme Juvan seurakunnan toimintaa kirkon Polku-mallin kautta.
- Kannustamme kokeilemaan uutta.
- Menemme mukaan Juvalla yhteisesti järjestettyihin tilaisuuksiin ja teemme yhteistyötä eri tahojen kanssa.
- Teemme strategiakauden aikana kiinteistöstrategian ja päivitämme henkilöstöstrategian.
- Tuemme Koikkalan ja Vuorenmaan kylien elinvoimaisuutta ja etsimme yhteistyökumppaneita rakennusten käyttöasteen nostamiseksi. Mikäli rakennukset aiotaan säilyttää, niiden ylläpitämiseksi pyritään löytämään maksavia yhteistyökumppaneita.
- Seurakunnalla on toimintaa tukevat terveelliset, turvalliset ja soveltuvat tilat pitkälle tulevaisuuteen.
- Hoidamme metsiä päivitetyn metsänhoitosuunnitelman mukaan ja hankimme mahdollisuuksien mukaan lisää metsää.
- Pyrimme hakemaan Juvan seurakunnalle kirkon ympäristödiplomin.

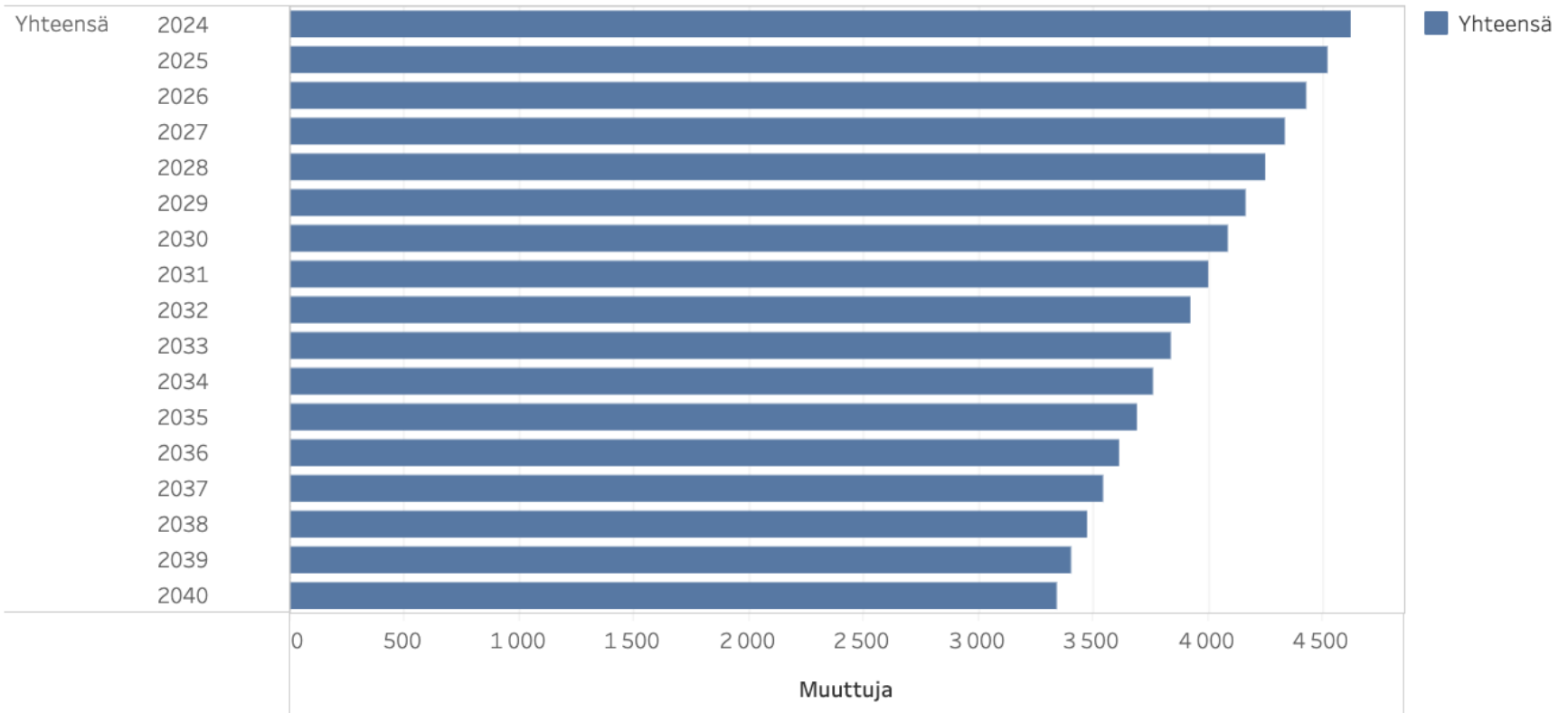
## KESKEISET KEHITYSTRENDIT

### **Johdanto:**

Keskeisten trendien ja ajureiden ymmärtäminen on ratkaisevan tärkeää tarkoituksenmukaisen strategian muotoilussa. Tässä luvussa tunnistetaan ja käsitellään merkittäviä trendejä ja ajureita, jotka tulee huomioida myös seurakunnan kiinteistöstrategisten linjausten yhteydessä.

### **Keskeiset nostot Juvan seurakunnan keskeisistä kehitystrendeistä, kuten jäsenmäärästä ja verotuloista:**

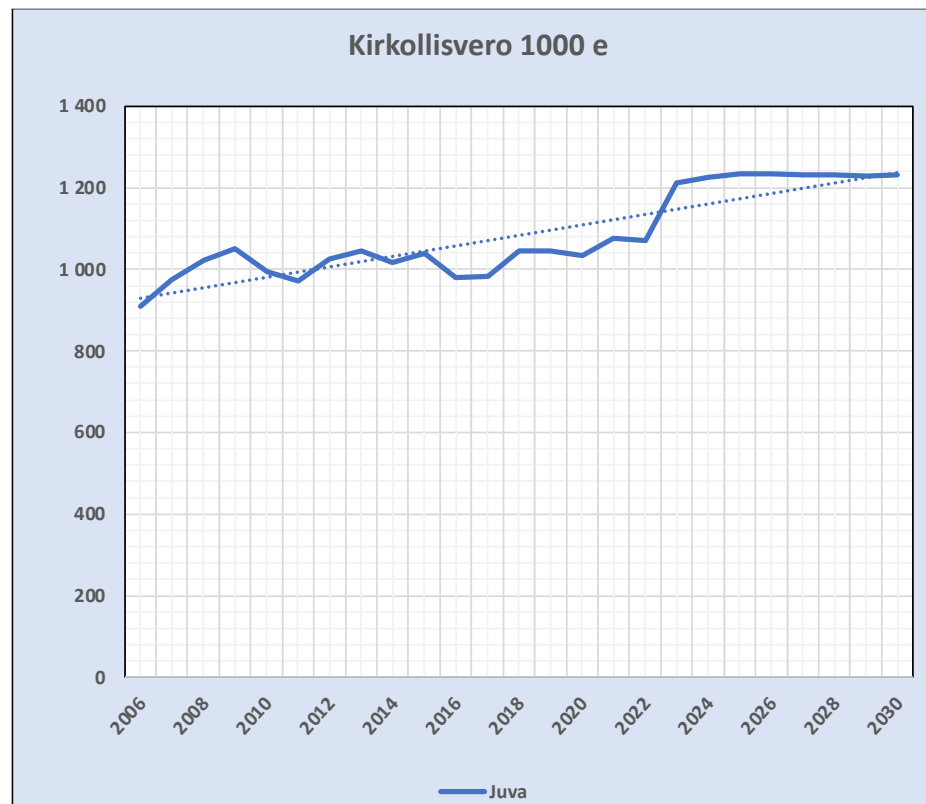
- **Jäsenmäärä:**
  - Juvan seurakunnan jäsenmäärä ja asukasluku laskevat tasaisesti vuoteen 2040 asti.
  - Tämä pienentää seurakunnan kirkollisveropohjaa.
  - Alla olevassa taulukossa on kuvattu seurakunnan jäsenmääräennuste vuoteen 2040 asti (lähde: kirkontilastot.fi 26.7.2024).



Seurakunnat: Juva; Vuodet: 2024, 2025, 2026 and 14 more; Kaikki: Kaikki; Näytettävä tieto: Jäsenennuste, henk.

- **Taloudelliset vaikutukset:**

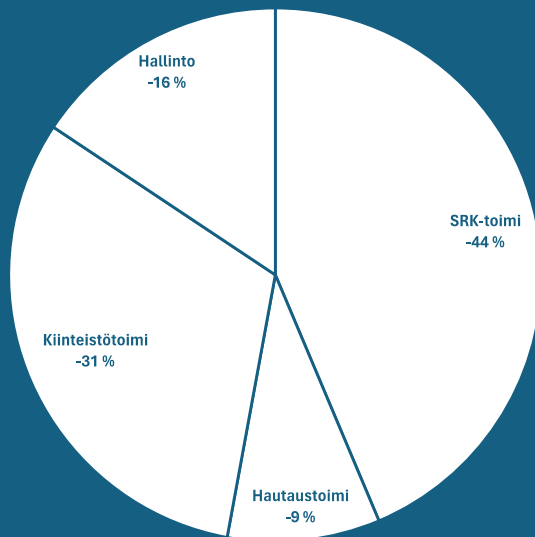
- Kirkollisveron maksajien määrän lasku pienentää seurakunnan verotuloja pidemmällä aikavälillä. Kiinteistöstrategiakauden aikana kirkollisverojen määrän ennakoidaan numeerisesti nousevan, mutta inflaatio heikentää tulo-rahoituksen ostovoimaa. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty kirkollisveroennuste 2030-luvulle saakka (lähde: kirkontilastot.fi 26.7.2024).



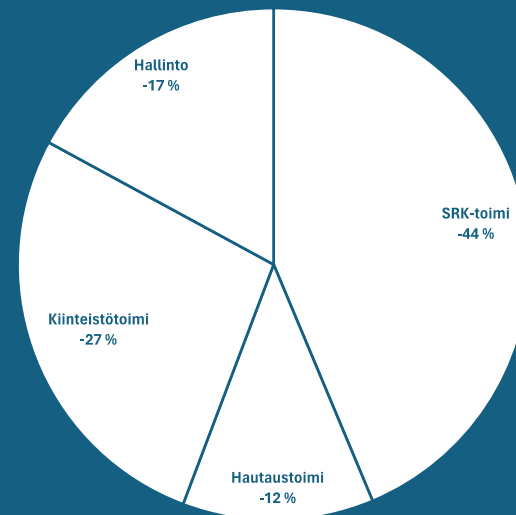
## Kiinteistötalous ja sen suhteutuminen seurakunnan kokonaistalouteen

Kuten alla olevista kuvaajista on nähtävissä, muodostaa kiinteistö- ja hautaus toimi olennaisen osan seurakunnan käyttötalousmenoista. Näin ollen kiinteistötoimessa ja hautaus toimessa (kiinteistöjen osalta) tehtävillä päätöksillä olennainen merkitys kokonaistalouden näkökulmasta. Kokonaistaloutta ja käyttötalousmenoja tarkasteltaessa on kriittisen tärkeää tiedostaa myös muut omistamiseen liittyvät vastuut ja velvoitteet, kuten kiinteistöjen kasvava korjausvelka sekä talouslukujen ulkopuoliset vastuut ja velvoitteet.

**SRK:N TOIMINTAKULUT 2023 (LÄHDE: KIRKONTILASTOT 26.7.2024)**



**SRK:N TOIMINTAKULUT 2022 (LÄHDE: KIRKONTILASTOT 26.7.2024)**



## 2. NYKYTILA-ANALYYSI

### KATSAUS NYKYISEEN KIIINTEISTÖPORTFOLIOON

#### SEURAKUNNAN KIIINTEISTÖT

Rakennus	Alkuperäinen rakennusvuosi	Kerrosala kem2	Lämmitysmuoto	Käyttö
Kirkko	1 863	900	Kaukolämpö	Jumalanpalvelukset, kirkolliset toimitukset, konsertit
Koikkalan kirkko	1 959	852	Maalämpö	JP 1 /kk, satunnaisia srk:n tilaisuuksia, Kansalaisopiston piirit
Seurakuntatalo	1 976	1 600	Kaukolämpö	Srk:n toimista: päiväkerhot, ripareiden kokoontumiset, erilaiset kerhot ja piirit, vähän ulkopuolista maksullista käyttöä
Huoltohalli	2 010	261	Kaukolämpö	
Toivonsali (sisältäen vainajien säilytystilan)	1940-1950 -lukujen taite (peruskorjattu v. 2014-2016)	127	Sähkölämmitys ja ilmalämpöpumppu	Rukouspiiri, jotkin srk:n tilaisuudet (vähän), pienet siunaustilaisuudet
Vuorensaaran seurakuntakoti	1 954	217	Öljy	JP 1/kk, vähän srk:n omaa käyttöä, kuoro, 4H, kansalaisopisto

## PORTFOLION NYKYTILA-ANALYYSI 3-KENTTÄANALYYSI – KÄYTTÖTARVE JA TOIMINNALLISUUS SEKÄ TEKNINEN KUNTO

### KOLMIKENTTÄANALYYSIN PERUSPERIAATTEET JA TAUSTA

Kolmikenttäanalyysissa kiinteistöjä arvioidaan toiminnallisuuden ja käyttötarpeen sekä teknisen kunnan perusteella.

#### 1. Toiminnallisuus/toimivuus ja käyttötarve:

- Toiminnallisuutta ja käyttötarvetta arvioimalla määritellään, kuinka hyvin kiinteistöt palvelevat käyttötarkoitustaan ja kuinka paljon niitä siihen hyödynnetään. Tämä sisältää kiinteistön käyttöasteen, toimintaan soveltuvuuden, historiallisen merkittävyyden, sijainnin tarkoituksenmukaisuuden, esteettömyyden sekä monikäyttöisyyden arvioimista.

#### 2. Tekninen kunto:

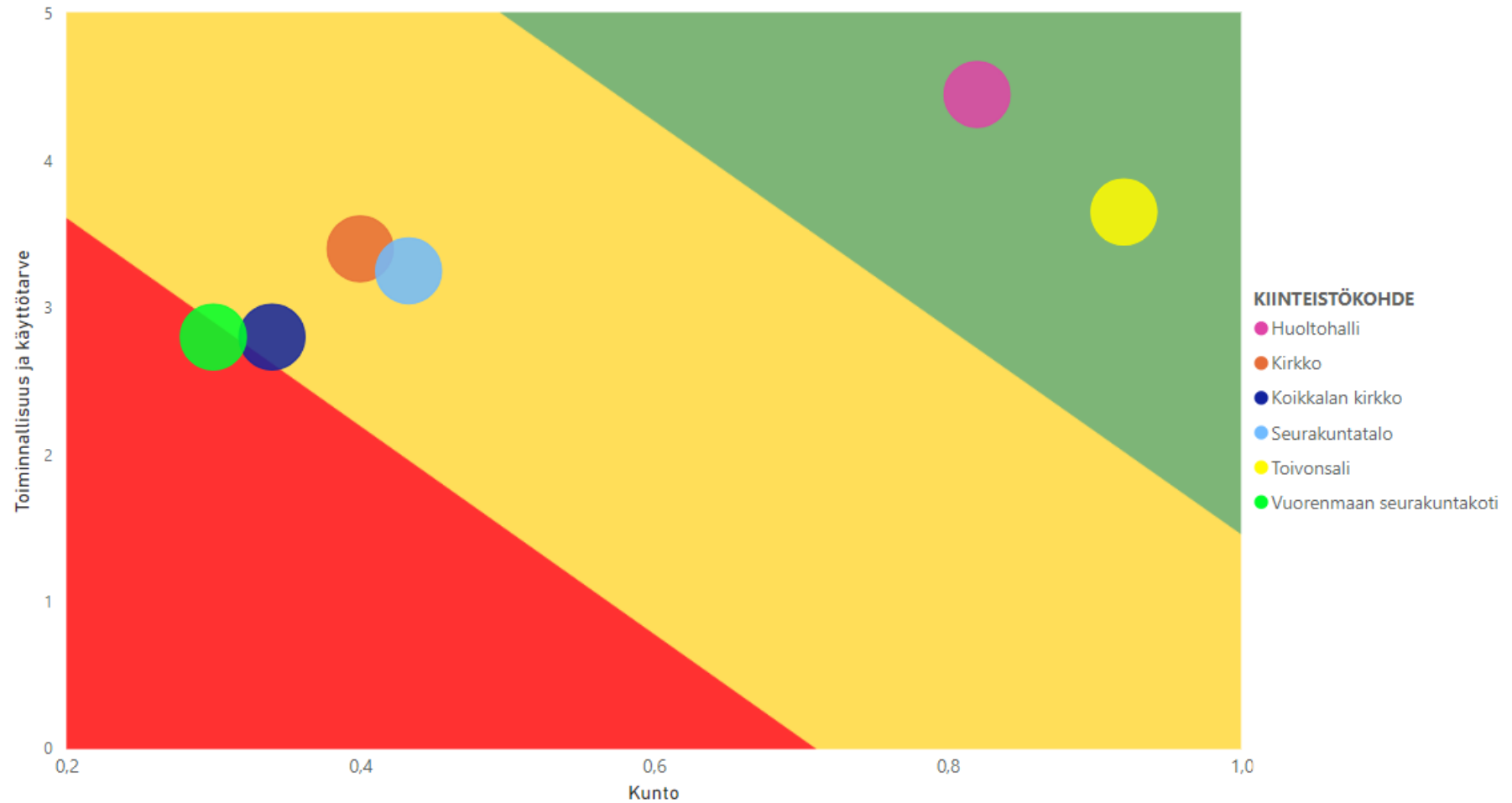
- Teknistä kuntoa arvioidessa keskitytään tarkastelemaan kiinteistön fyysistä kuntoa ja tilaa. Teknisen kunnan määrittelyssä huomioidaan erityisesti rakentamis- tai peruskorjausvuosi, sisäpintojen, kalusteiden, ikkunoiden, ovien, väliseinien, vesi- ja viemärintijärjestelmien, lämmityksen, koneellisen ilmanvaihdon, sähköjärjestelmien, teletekniikan ja julkisivun kunto, sekä muut korjaustoimenpiteet.

Tämä analyysi auttaa priorisoimaan ylläpitohuoltojen, korjausten, muutostöiden tai luopumisen kaltaisia toimenpiteitä, jotta voidaan varmistaa kiinteistöomaisuuden tukevan tehokkaasti kunnan strategisia tavoitteita ja toiminnan tarpeita. Kolmivärisellä kentällä esitetään visuaalisesti kunkin kiinteistön sijoittuminen arviossa. Vihreälle alueelle sijoittuvat pääsääntöisesti hyväkuntoiset kiinteistöt, joilla on kohtuullinen, tavanomainen tai korkea toiminnallisuus ja käyttötarve. Punaiselle alueelle päätyvät tekniseltä kunnoltaan heikot tai tyydyttävät kiinteistöt, joiden toiminnallisuus ja käyttötarve on korkeintaan kohtuullinen. Keltaiselle alueelle siis jäävät ne pulmalliset kiinteistöt, jotka tässä sekä teknisen kunnan että toiminnallisuuden ja käyttötarpeen huomioon ottavassa kokonaisarviossa asettuvat johonkin kahden ääripään välille. Keltaisen alueen kiinteistöllä esimerkiksi tekninen kunto saattaa olla varsin heikko, mutta käyttötarve ja toiminnallisuus olisivat korkeat, tai päinvastoin.

### 3-KENTTÄANALYYSI – KÄYTTÖTARVE JA TOIMINNALLISUUS SEKÄ TEKNINEN KUNTO

Juvan seurakunnan kiinteistökohteet sijoittuvat kolmikentälle seuraavasti:

Kiinteistöt kolmikentässä



## OMISTAMISEN VASTUUT JA VELVOITTEET

Kiinteistön omistamiseen liittyvien vastuiden ja velvollisuuksien ymmärtäminen on välttämätöntä tehokkaan omaisuuden hallinnan kannalta. Näihin vastuihin kuuluvia lainopillisia, taloudellisia ja operationaalisia velvoitteita noudattamalla varmistetaan kiinteistöomaisuuden säilyminen turvallisena, toimivana ja taloudellisesti tasapainoisena.

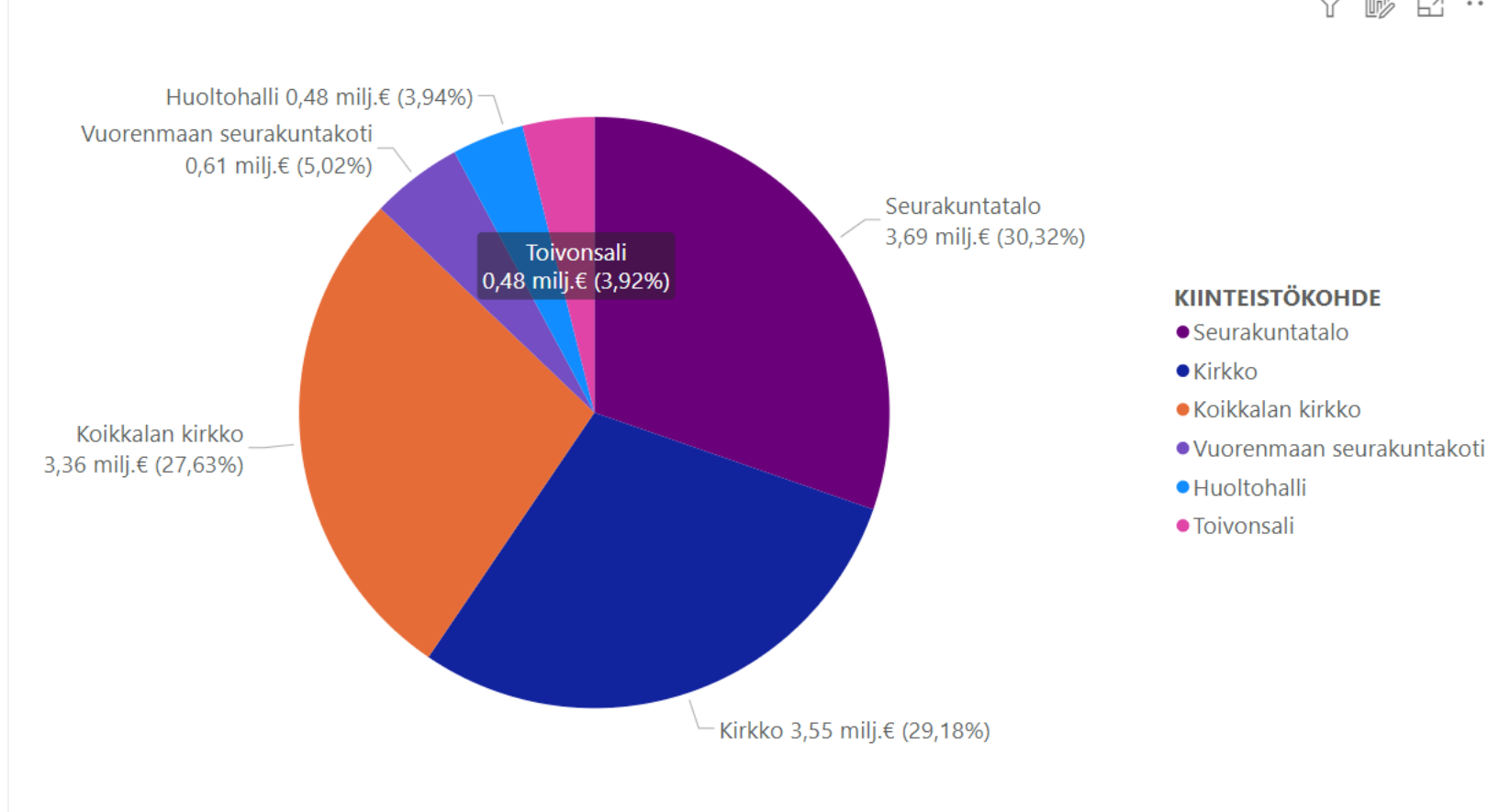
### Kiinteistöjen omistaminen tuo mukanaan monia velvollisuuksia:

- **Ylläpito ja korjaukset:** Säännölliset ylläpitotoimet ja ajallaan tehtävät korjaukset ovat erittäin tärkeitä kiinteistön arvon ja käyttöturvallisuuden säilyttämiseksi.
- **Säätelyn noudattaminen:** Kiinteistöjen tulee olla paikallisen, valtiollisen ja EU-tasoisien sääntelyn (rakennusmääräykset ja saavutettavuusstandardit) mukaisia.
- **Taloudellinen hallinta:** Kiinteistönomistajan täytyy budjetoida ylläpitoa, korjauksia, veroja ja vakuutuksia varten, jotta taloudellinen tasapaino kiinteistöomaisuuden osalta säilyy.
- **Sopimukselliset vastuut:** Kiinteistönomistajan tulee hallita kiinteistöihinsä liittyviä sopimusoikeudellisia velvoitteita, kuten vuokrasopimuksia. Juvan seurakunnan Vuorenmaan seurakuntakodin käytöstä valtaosa kohdistuu ulkopuolisten tahojen toimintaan.

### Suuntaa antava korjausvelka:

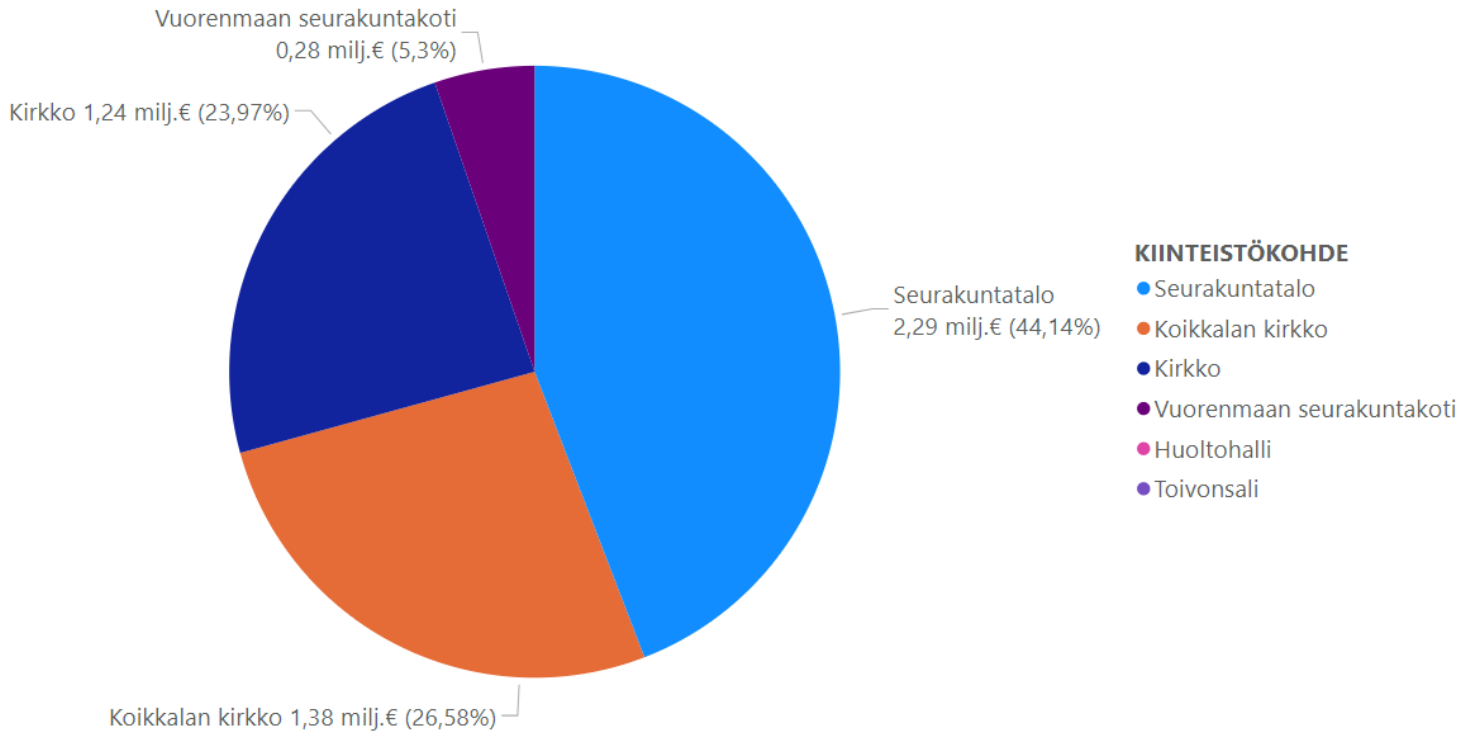
Korjausvelan käsite viittaa tekemättä jätettyjen ja tulevaisuuteen siirrettyjen ylläpitokorjaustoimien kertymään. Tämä voi ajan myötä johtaa kasvaneisiin kustannuksiin ja aiheuttaa riskejä kiinteistöomaisuuden arvolle ja turvallisuudelle. Tarvittavien ylläpitokorjaustoimien huomioiminen ja toteuttaminen on ratkaisevan tärkeää kiinteistöomaisuuden enenevän rappeutumisen ehkäisemiseksi ja kiinteistöjen pitkän aikavälin riittävän käyttökunnon turvaamiseksi.

Jälleenhankinta-arvo kohteittain



On tärkeä huomata, että esitetyt jälleenhankinta-arvot ovat suuntaa antavia arvioita siitä, minkä verran seurakunnan tulisi varata laskennallisesti vastaavanlaisen kohteen toteuttamiseen. Näin ollen arvot eivät ole absoluuttisia, vaan ne kuvaavat seurakunnan kiinteistöportfolion tilaa suuntaa antavasti. Erityisesti kirkkokohteiden arviointi on vaikeaa. Jälleenhankinta-arvot toimivat pohjana alla esitetyille, suuntaa antaville korjausvelkaluvuille. Arvot perustuvat Tilastokeskuksen vuosittain julkaisemaan dataan.

### Korjausvelka kohteittain



On tärkeä huomata, että esitetyt korjausvelkaluvut ovat suuntaa antavia arvioita siitä, minkä verran seurakunnalle on kertynyt tekemättä jätettyjen ja tulevaisuuteen siirrettyjen korjaustoimien kertymää. Arvot perustuvat Tilastokeskuksen vuosittain julkaisemaan dataan sekä suuntaa antavaan, vuosittaiseen tekniseen kuluma-arvioon ja tästä rakennettuun kuntoisuusarvoon. Valtioneuvoston vuonna 2022 tekemän laskennallisen arvion mukaan voidaan olettaa, että rakennusten vuotuinen arvonalasku (=korjausvelan kertyminen) on noin 1,75

% rakennusten jälleenhankinta-arvosta. Mikäli rakennuksen teknisen kunnan arvioidaan olevan yli 75 %, ei puhuta varsinaisesta korjausvelasta. Tämän vuoksi Huoltohalli ja Toivonsali eivät näy yllä olevassa piirakkakuviassa.

### 3. VISIO, ILMASTOTAVOITTEET JA KESKEISET KYSYMYKSET

#### PITKÄN AIKAVÄLIN VISIO

Tavoitteena on kiinteistöomaisuuden strategisen hallinnan avulla luoda ja ylläpitää mukautuva, taloudellinen ja monipuolinen kiinteistöportfolio, joka tukee parhaalla mahdollisella tavalla seurakunnan toimintoja ja strategisia kokonaistavoitteita. Tähän tähdätään seuraavilla periaatteilla:

1. **Strateginen yhtenäisyys:** Noudattamalla kiinteistöomistusten hallinnassa seurakunnan kokonaisstrategista linjaa voidaan varmistaa, että kiinteistöt osaltaan turvaavat seurakunnan nykyisen ja tulevan toiminnan edellytyksiä.
2. **Taloudellinen kestävyys:** Kiinteistötalouden vastuiden ja velvoitteiden hallinnalla on olennainen vaikutus taloudellisen tasapainon edistämiseksi ja pidemmän aikavälin kestävyden turvaamiseksi.
3. **Kestävyys ja innovatiivisuus:** Seurakunta hakee Kirkon Ympäristödiplomin, jonka osalta prosessi on jo käynnistetty. Kiinteistöjohtamisessa huomioidaan Hiilineutraali kirkko -tavoite.
4. **Operatiivinen erinomaisuus:** Parhaiden käytäntöjen kartoittaminen ja toteuttaminen kiinteistöjen hallinnassa varmistaa kunnossapidon korkean tason, käyttäjätyytyväisyyden sekä operatiivisen tuloksellisuuden läpi kiinteistötoimen. Kiinteistöjen ylläpitoon pyritään laatimaan toimintaa palveleva vuosikello, jota päivitetään aktiivisesti.
5. **Riskienhallinta:** Riskien tunnistaminen ensiarvoisen tärkeää. Ensisijainen tavoite on se, että seurakunnan tilat ja kiinteistöt ovat terveellisiä ja turvallisia.

6. **Sidosryhmien osallisuus:** Ymmärtämällä sidosryhmien, muiden organisaatioiden ja koko paikallisyhteisön odotuksia ja tarpeita, sekä heitä osallistamalla, voidaan edesauttaa vahvoja vuorovaikutussuhteita sekä vahvistaa läpinäkyvyyttä ja vastuullisuutta seurakunnan toiminnassa. Seurakuntatalon toteuttaminen yhteistyössä kunnan kanssa tukisi tätä visiota.
7. **Ketteryys:** Säilyttämällä sopeutuvaisuus nousevien trendien asettamissa muutospainneissa voidaan varmistaa kiinteistöportfolion jatkuva kehittyminen ja sitä myötä tarkoituksenmukaisena ja toimintaa tukevana säilyminen.

Tähän visioon kiinnitettynä seurakunnan kiinteistösalkku palvelee paitsi seurakunnan ja seurakuntalaisten välittömiä tarpeita, niin myös koko kunnan pitkän aikavälin menestystä sekä talouden ja koko toiminnan kestävyyttä.

## ILMASTOTAVOITTEET OSANA KIIINTEISTÖSTRATEGIAA

### **Ilmastotavoitteet:**

Seurakunnan tulee huomioida myös evankelisluterilaisen kirkon "Hiilineutraali kirkko"-suosituksen noudattaminen kiinteistöjen hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi. Osana hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamista, seurakuntien tulisi laatia ja täyttää Kirkon ympäristödiplomin mukaiset edellytykset (seurakunta hakee ympäristödiplomin, prosessi Juvan seurakunnassa on jo käynnistetty). Vuorenmaan seurakuntakoti on öljylämmitteinen, minkä vuoksi se ei ole linjassa hiilineutraaliustavoitteiden kanssa.

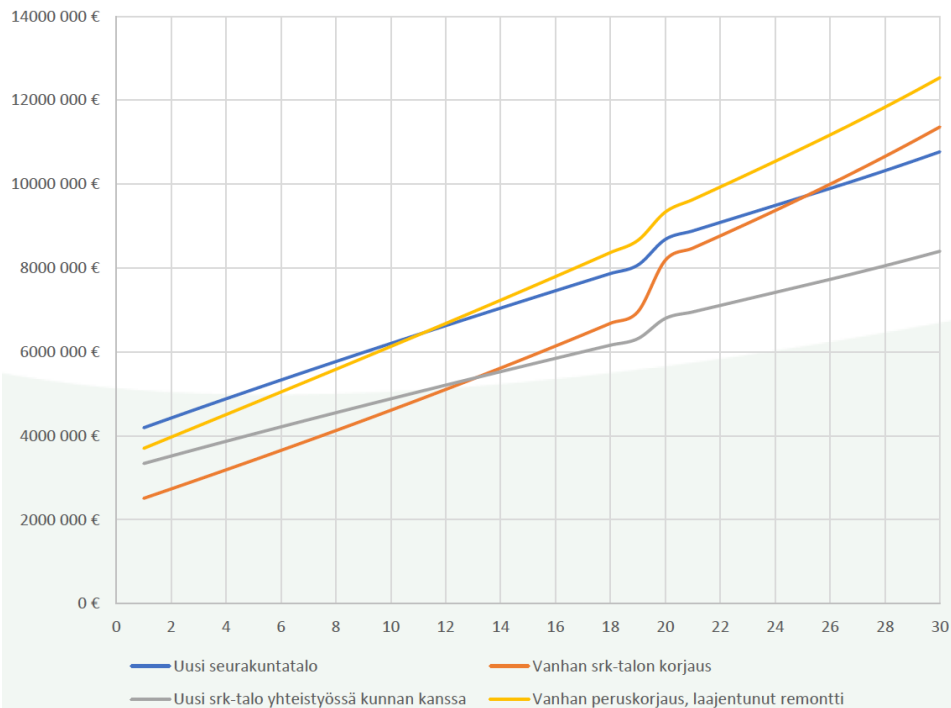
Pidempää aikaväliä tarkasteltaessa on huomioitava, että esimerkiksi EU-tasolla on tehty jo nyt tulevaisuuteen linjauksia rakennusten energiatehokkuuden asteittaiseksi parantamiseksi. Energiatehokkuuden veloitteet eivät kuitenkaan koske kirkollisia rakennuksia (kuten kirkkoa), mutta vastaavia vaatimuksia voidaan asettaa tulevaisuudessa esimerkiksi virastorakennuksille.

## SEURAKUNTATALON TULEVAISUUS JA SEN RATKAISEMINEN OLENNAISIMPANA YKSITTÄISENÄ LINJAUKSENA

Juvan seurakunnan kiinteistöstrategisesti merkittävin kysymys kytkeytyy seurakuntatalon tulevaisuuteen, minkä vuoksi käsillä olevassa luvussa tarkastellaan seurakunnan kiinteistötoimen tulevaisuutta keskeisen seurakuntatilan kautta. Seurakunta on teettänyt vuoden 2023 aikana skenaarioselvityksen Juvan seurakuntatalon tulevaisuudesta päättämiseksi, minkä lisäksi seurakunta järjesti työskentelytilaisuuden keväällä 2024. Skenaarioselvityksessä tarkasteltiin alla esitetystä kuvaajassa olevia vaihtoehtoja Juvan seurakuntatalon tulevaisuuden osalta.

## Kiinteistötoimen skenaarioselvitys – kustannusvertailu, uhkat ja mahdollisuudet tiivistettynä

Elinkaarikustannukset 30 vuotta



### Uudishankkeiden uhkat ja mahdollisuudet

- + Terveellinen ja turvallinen
- + Monikäyttöinen ja seurakunnan toimintaa tukeva
- + Matalat käyttökustannukset
- + Ennakoitavuus hankkeen budjetissa
- + Hiilidioksidipäästöt elinkaaren aikana pienemmät

- Investointikustannukset suuret
- Uudisrakentamisen hiilidioksidipäästöt

### Korjaushankkeen uhkat ja mahdollisuudet

- + Säilyttävin vaihtoehto, tuttu rakennus
- + Investointitehokkaampi ratkaisu
- + Hiilidioksidipäästöt rakennusvaiheessa pienimmät
- + Runsaasti tilaa toiminnalle

- Korkeimmat käyttökustannukset
- Suuri riski hankkeen budjetin laajentumiselle
- Hiilidioksidipäästöt elinkaaren aikana suuremmat

Yllä oleva kuvaaja esittää kiinteistötoimen skenaarioiden elinkaarikustannuksia 30 vuoden ajalle sekä vertailun uhista ja mahdollisuuksista uudishankkeiden ja korjaushankkeiden välillä.

## **Elinkaarikustannukset 30 vuotta**

Kuvaajassa on neljä eri skenaariota:

1. Uusi seurakuntatalo (sininen viiva)
2. Vanhan seurakuntatalon korjaus (oranssi viiva)
3. Uusi seurakuntatalo yhteistyössä kunnan kanssa (harmaa viiva)
4. Vanhan peruskorjaus ja laajentunut remontti (keltainen viiva)

### **Havainnot:**

- Uusi seurakuntatalo (sininen) näyttää olevan aluksi kalliimpi kuin vanhan korjaus, mutta ero tasoittuu ajan myötä.
- Vanhan seurakuntatalon peruskorjaus ja laajentunut remontti (keltainen) on kallein vaihtoehto pitkällä aikavälillä.
- Uusi seurakuntatalo yhteistyössä kunnan kanssa (harmaa) on kustannustehokkain vaihtoehto pitkällä aikavälillä.

## **Uudishankkeiden uhat ja mahdollisuudet**

### **Mahdollisuudet:**

- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Monikäyttöinen ja seurakunnan toimintaa tukeva
- Matalat käyttökustannukset
- Ennakoitavuus hankkeen budjetissa

- Pienemmät hiilidioksidipäästöt elinkaaren aikana

**Uhat:**

- Suuret investointikustannukset
- Uudisrakentamisen suuremmat arvioidut hiilidioksidipäästöt (rakentamisvaihe)

**Korjaushankkeiden uhat ja mahdollisuudet**

**Mahdollisuudet:**

- Säilyttävä vaihtoehto, tuttu rakennus
- Investointitehokas ratkaisu
- Pienemmät hiilidioksidipäästöt rakennusvaiheessa
- Runsaasti tilaa toiminnalle

**Uhat:**

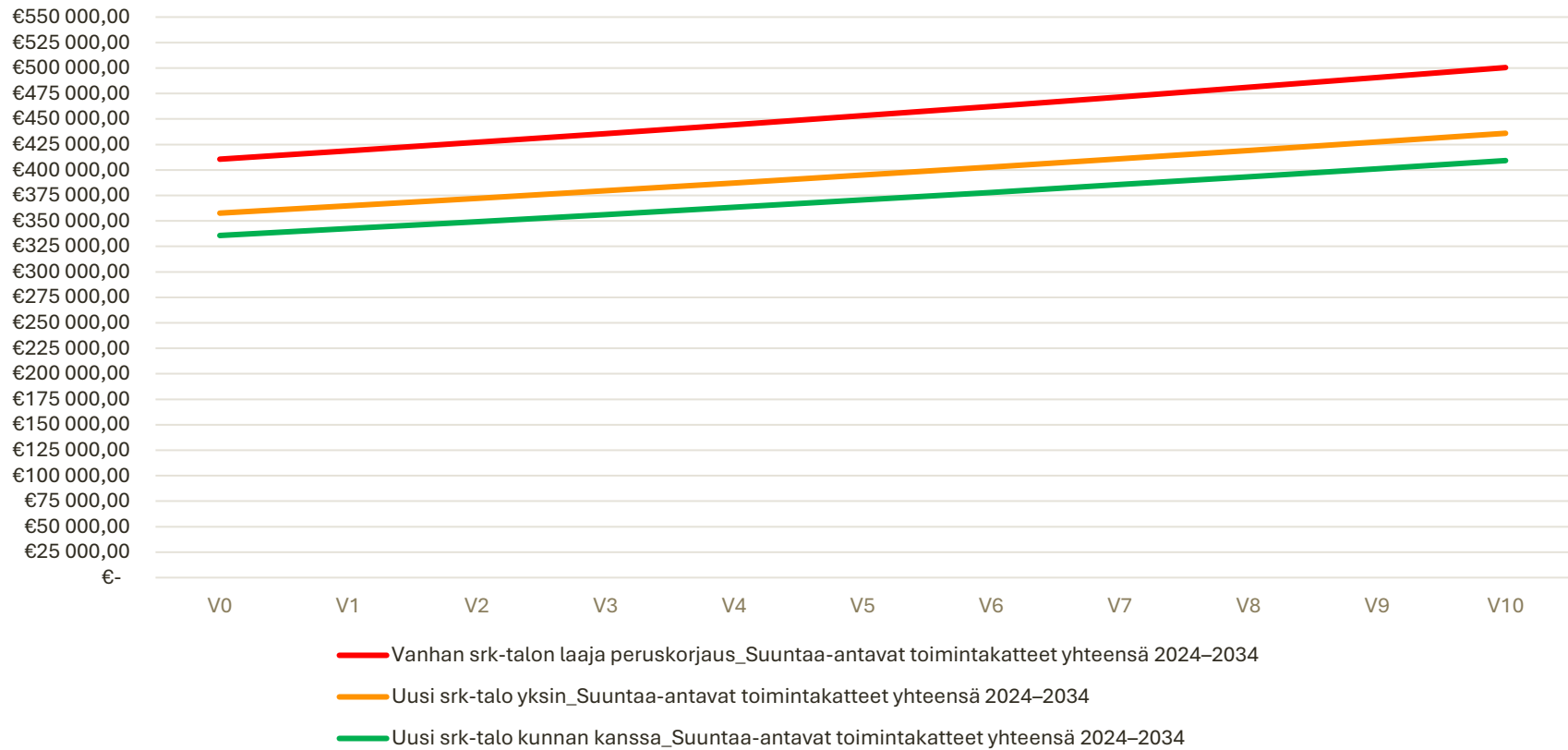
- Korkeimmat käyttökustannukset
- Suuri riski hankkeen budjetin laajentumiselle
- Suuremmat hiilidioksidipäästöt elinkaaren aikana

## **Yhteenveto**

Uudishankkeet tarjoavat terveellisen ja monikäyttöisen tilan, joka on edullisempi ylläpitää pitkällä aikavälillä, mutta vaativat suuret alkuinvestoinnit. Korjaushankkeet puolestaan ovat alkuinvestointina edullisempia ja tutumpia, mutta niillä on korkeammat käyttökustannukset ja arvioidut riskit. Juvan alueen kokonaisuus huomioiden, tarkoituksenmukaisimmaksi tavoitteeksi muodostuu uudisrakennuksen toteuttaminen yhteistyössä kunnan kanssa, minkä seurauksena hanke ja tilat palvelisivat laajemmin ja vaikuttavammin juvalaisia.

**Seurakuntatalolinjauksen vaikutus suuntaa antavaan ennusteeseen kiinteistökannan toimintakatteen (tuotot – kulut) kehittymiseen seuraavan 10 vuoden aikana (ilman muita luopumisia):**

## Seurakuntakeskushankelinjaus ja suuntaa antava ennuste kiinteistökannan toimintakatteesta 2024–2034



#### 4. KIINTEISTÖPORTFOLION SALKUTUS JA KESKEISET TOIMENPIDEASKELMERKIT

Käsillä olevassa kiinteistöstrategiassa seurakunnan kiinteistökohteet on jaoteltu alla mainittuihin salkkuihin (A, B1, B2 ja C).

##### **Salkku A: Pidettävät rakennukset**

**Kuvaus:** Pidettävien rakennusten salkkuun kuuluvat rakennukset, jotka on arvioitu välttämättömäksi säilyttää. Näitä ovat sekä rakennukset, jotka nykykunnossaan ja -muodossaan toimivat hyvin käyttötarkoituksessaan, että rakennukset, jotka vaativat korkeintaan tavanomaisia ja pienimuotoisia huolto- tai muokkaustoimenpiteitä palvellakseen hyvin tarkoitustaan.

##### **Salkku B1: Kehitettävät rakennukset**

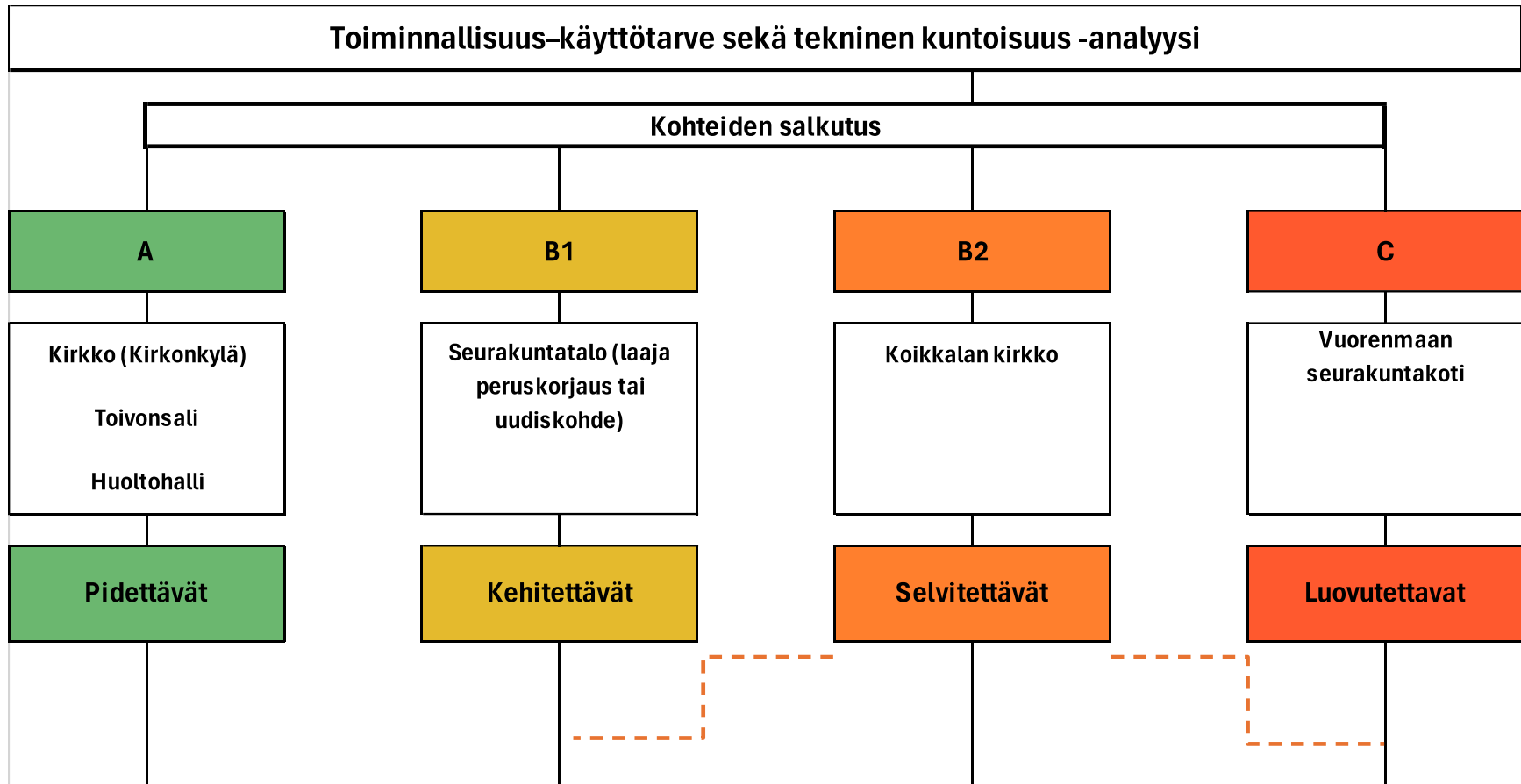
**Kuvaus:** Tämän salkun rakennuksia on tarve muokata ja uudistaa, jotta ne tulevaisuudessa palvelisivat tarkoituksenmukaista käyttöä. Tämä edellyttää kehityssuunnitelmien laatimista, mahdollisten kuntoarvioiden hankkimista sekä tulevaisuuden remontointitarpeiden määrittämistä, jotta rakennukset saadaan toimimaan tulevien tarpeiden vaatimilla tavoilla.

##### **Salkku B2: Selvitettävät rakennukset (joko kehitettäväksi tai luovutettavaksi)**

**Kuvaus:** Selvitettävien rakennusten kohtaloa täytyy vielä tarkastella ja arvioida strategiakauden aikana. Strategiakaudella tämän salkun sisältö tulee arviointien pohjalta jakaa joko kehitettäviin tai luovutettaviin rakennuksiin.

##### **Salkku C: Luovutettavat rakennukset**

**Kuvaus:** Tämä salkku sisältää luovutettavaksi suunniteltavat rakennukset. Näiden rakennusten suhteen tulee päättää sopivin luopumismuoto (myyminen, vastikkeetta luovuttaminen tai purkaminen).



## Salkku A: Pidettävät rakennukset

Salkun kohteet ovat luokiteltu säilytettäväksi, joten niissä toteutetaan ylläpito- ja korjaustoimenpiteitä sekä laajemmat remonttitarpeet. Kohteiden remonti- ja investointitarve kartoitetaan systemaattisesti kuntoarvioiden ja PTS-ohjelman kautta, hankevalmistelu lähtee käyntiin tarveselvityksellä ja hankesuunnittelulla.

KOHDE	2025	2026	2027	2028	2029	Toimenpideaskelmerkit pidempi visio ja vuosittain toistuvat asiat
Kirkko (Kirkonkylä)	Kirkkoon laaditaan kuntoarvio ja PTS-suunnitelma (ja tämän pohjalta tarvittaessa tarkemmat, kohdennetut kuntotutkimukset). Talousarviossa ja toimintasuunnitelmassa varaudutaan kuntoarvion ja PTS-suunnitelman mukaisten korjaus- ja ylläpito-hankkeiden toteuttamiseen tulevien vuosien aikana. Tarveselvitys ja hankesuunnittelu ed. mainittujen vaiheiden jälkeen. Mahdollisten rahoitusavustusten hakeminen hankkeen/hankkeiden suunnittelua varten. Hankesuunnittelun pohjalta kirkkovaltuuston investointipäätös.	Hankkeiden tarkempi suunnittelu ja urakkavaiheen kilpailutus. Avustushakemus suunnitelmien pohjalta urakkavaihetta varten.		Kirkon hankkeet/hanke suunnitelmien mukaisesti.		Tavanomaiset ylläpito-toimenpiteet. Kohteen tarkemmat kiinteistökierrokset ja ylläpidon vuosikellojen laatiminen ja toteutus. Huom. Kuntoarviot ja mahdolliset kuntotutkimukset saattavat muuttaa tässä esitettyä aikataulua teknisten tarpeiden vuoksi.
Toivonsali (sisältäen vainajien säilytystilan)	Tavanomaiset ylläpito- ja korjaustoimenpiteet tarpeen mukaisesti.		Kuntoarvion teettäminen ja PTS-suunnitelman laatiminen.			Tavanomaiset ylläpito-toimenpiteet. Kohteen tarkemmat kiinteistökierrokset ja ylläpidon vuosikellojen laatiminen ja toteutus. Huom. Kuntoarviot ja mahdolliset kuntotutkimukset saattavat muuttaa tässä esitettyä aikataulua teknisten tarpeiden vuoksi.
Huoltohalli	Tavanomaiset ylläpito- ja korjaustoimenpiteet tarpeen mukaisesti.		Kuntoarvion teettäminen ja PTS-suunnitelman laatiminen yhdessä Toivonsalin kanssa.			Tavanomaiset ylläpito-toimenpiteet. Kohteen tarkemmat kiinteistökierrokset ja ylläpidon vuosikellojen laatiminen ja toteutus. Huom. Kuntoarviot ja mahdolliset kuntotutkimukset saattavat muuttaa tässä esitettyä aikataulua teknisten tarpeiden vuoksi.

## Salkku B1: Kehitettävät rakennukset

Seurakuntataloa on tarve muokata ja uudistaa, jotta se palvelisi tulevaisuudessa tarkoituksenmukaista käyttöä. Seurakunnan tulee tehdä kiinteistöstrategian yhteydessä linjanveto siitä, tullaanko vanha seurakuntatalo (1) peruskorjaamaan laajasti, (2) puretaanko se ja rakennetaan samalle alueelle uusi seurakuntatalo joko yksin tai yhdessä kunnan kanssa.

Seurakunnan ensisijainen tavoite on toteuttaa purkava uudisrakennushanke, oma seurakuntatalo tai seurakuntatalo yhdessä kunnan kanssa. Alla olevassa taulukossa on koottuna keskeiset toimenpideaskelmerkit seurakuntatalon osalta.

KOHDE	2025	2026	2027	2028	2029	Toimenpideaskelmerkit pidempi visio ja vuosittain toistuvat asiat
Seurakuntatalo	<p>Rakennetaan uusi seurakuntatalo kokonaisuudessaan seurakunnan omana hankkeena tai vaihtoehtoisesti kunnan kanssa yhteistyössä. Uusi seurakunnan omana hankkeena rakennettava seurakuntatalo rakentuisi nykyisen seurakuntatalon viereen, jolloin nykyinen seurakuntatalo palvelisi seurakuntaa rakennusajan kohteen käyttöönottoon saakka. Mikäli uusi seurakuntatalo rakennetaan yhteistyössä kunnan kanssa, määritellään sen sijainti yhteistoiminnallisesti kunnan kanssa.</p> <p>Kun uudet seurakuntatilat ovat valmiit ja käyttöönotetut, purettaisiin vanha seurakuntatalo. Ennen koko projektin toteuttamista seurakunnan tulisi varmistua muun muassa siitä, että uusi kohde voidaan rakentaa ja siihen on rahoitukselliset ja taloudelliset edellytykset olemassa. Lisäksi samassa yhteydessä tulisi varmistua siitä, että vanhan seurakuntatalon voi hankkeen loputtua purkaa.</p> <p>Vuosien 2025–2026 aikana hankesuunnittelu (2025), investointipäätös (2025), suunnittelu ja urakan kilpailutus (2025–2026).</p> <p>Vuosien 2026–2027 aikana hankkeen toteutus, minkä jälkeen kohteen käyttöönotto. Vuosien 2027–2028 aikana vanhan seurakuntatalon purkuhanke sekä tätä edeltävät valmistelut toimenpiteet, kuten esimerkiksi tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien teettäminen, haitta-ainekartoitukset ja purkuluvan hankkiminen.</p>					Ylläpidon mitoittaminen ja tarpeellisten toimenpiteiden määrittely hankkeen etenemisen mukaisesti.

## Salkku B2: Selvitettävät rakennukset (joko kehitettäväksi tai luovutettavaksi)

Koikkalan kirkon kohtaloa täytyy vielä tarkastella ja arvioida strategiakauden aikana. Lähtökohtaisena tavoitteena on luopua siitä seuraavan strategiakauden lopulla.

KOHDE	2025	2026	2027	2028	2029	Toimenpideaskelmerkit pidempi visio ja vuosittain toistuvat asiat
Koikkalan kirkko	Turvallisuuden ja terveellisuuden näkökulmasta tärkeiden huolto- ja ylläpitotoimenpiteiden toteuttaminen.					<p>Kohteessa tulisi toteuttaa tarvittavat korjaustoimenpiteet, kuten kattoremontti. Kohteesta tulisi laatia kuntoarvio ja tätä tarkemmat, tarvittavat kuntotutkimukset. Ko. selvitysten pohjalta tulisi laatia PTS- ja investointiohjelma, joka huomioisi kohteen kokonaisuutena. Koska kohde on sijoitettu B2-salkkuun, tulisi seurakunnan harkita tehtäviä toimenpiteitä tarkkaan linjassa siihen, että seurakunta pyrkii luovuttamaan kohteen seuraavan strategiakauden lopulla (tästä voisi olla tarkoituksenmukaista käynnistää vuoropuhelu esimerkiksi ko. alueen kyläyhdistyksen ja muiden sidosryhmien kanssa).</p>

### Salkku C: Luovutettavat rakennukset

Vuorenmaan seurakuntatalo on sijoitettu luovutettavaksi seuraavan strategiakauden aikana.

KOHDE	2025	2026	2027	2028	2029	Toimenpideaskelmerkit pidempi visio ja vuosittain toistuvat asiat
Vuorenmaan seurakuntakoti	Vuoropuhelun käynnistäminen ko. alueen kyläyhteisön ja sidosryhmien kanssa kohteen tulevaisuuden osalta.					<p>Turvallisuuden ja terveellisyyden näkökulmasta tärkeiden huolto- ja ylläpitotoimenpiteiden toteuttaminen. Kohteessa tulisi toteuttaa tarvittavat korjaustoimenpiteet. Kohteesta tulisi laatia kuntoarvio ja tätä tarkemmat, tarvittavat kuntotutkimukset. Seurakunta päivittää kohteen lämmitysjärjestelmän kohti hiilineutraalimpaa vaihtoehtoa (ilmalämpöpumput) Hiilineutraali kirkko - hankkeen mukaisesti.</p> <p>Ko. selvitysten pohjalta tulisi laatia PTS- ja investointiohjelma, joka huomioisi kohteen kokonaisuutena. Koska kohde on sijoitettu C-salkkuun, tulisi seurakunnan harkita tehtäviä toimenpiteitä tarkkaan linjassa siihen, että seurakunta pyrkii luovuttamaan kohteen seuraavan strategiakauden aikana.</p>

## 5. KIINTEISTÖSTRATEGIAN TAVOITTEET, SEURANTA JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN STRATEGIAKAUDELLE

## TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN

### TAVOITTEET: STRATEGISET SALKUT (A, B1, B2, C)

---

**Tavoite:** seurakunta toteuttaa salkutuksen mukaisia toimenpiteitä strategiakauden aikana.

**Mittari:** salkutusten toteutuminen strategiakauden aikana.

*Esimerkiksi, jos kohde on sijoitettu luovutettavat -salkkuun, kohteesta tulisi olla luovuttu strategiakauden aikana strategisen linjauksen mukaisesti.*

### TAVOITTEET: TOIMENPIDEASKELMERKIT KOHTEITTAIN JA SALKUTTAIN

---

**Tavoite:** toimenpideaskelmerkit toteutetaan suunnitellun mukaisesti.

**Mittari:** strategisten linjausten mukaisten toimenpideaskelmerkkien toteutuminen strategiakauden aikana, suunnitellussa aikataulussa.

*Esimerkiksi, jos kohteelle on linjattu tehtäväksi kuntoarvio ja PTS-ohjelma, kohteesta tulisi olla laadittu tällainen strategiakauden aikana strategisen linjauksen mukaisesti.*

### TAVOITTEET: TOIMINNALLISUUS-KÄYTTÖTARVE JA TEKNISET ARVOT -ARVIOINTI

---

## Toiminnallisuus–käyttötarve:

**Tavoitteen kuvaus:** Jokaisen (säilytettävän) kohteen toiminnallisuus–käyttötarve-selvitykselle on asetettu tavoitearvo kiinteistöstrategiassa: tavoitearvon tulee olla vähintään ”3” (alla olevassa kuvaajassa oranssi-sarake).

KIINTEISTÖKOHDDE	1. Tilojen käyttöaste (oma käyttö + vuokrauskäyttö)	2. Kuinka hyvintilat soveltuvat toimintaan?	3. Onko kohteella erityistä merkitystä alueelle ja sen historialle?	4. Onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen?	5. Ovatko tilat esteettömät?	6. Ovatko tilat monikäyttöiset?	Toiminnallisuus ja käyttötarve-painotettu pistemäärä
Kirkko	2	4	5	5	5	1	3,4
Koikkalan kirkko	2	2	5	5	1	2	2,8
Seurakuntatalo	3	2	5	5	3	1	3,25
Huoltohalli	5	5	2	5	5	4	4,45
Toivonsali	2	5	5	5	5	2	3,65
Vuorenselän seurakuntakoti	2	2	5	5	1	2	2,8

**Mittarin kuvaus:** Toiminnallisuus–käyttötarve-arviointi toteutetaan vähintään kerran toimintavuoden aikana. Mikäli saatu arvo alittaa strategiassa asetetun tavoitearvon, tavoite ei ole toteutunut.

## Tekniset arvot ja korjausvelka:

**Tavoitteen kuvaus:** Suuntaa antavan korjausvelan kokonaismäärää (koko kiinteistö- ja toimitilasalkku) pienennetään vähintään 25 %:lla strategiakauden aikana korjaus- tai purkavien uudishankkeiden ja luopumisten kautta: vuoden 2024 tilanne kiinteistöstrategian laatimisen yhteydessä vs. tarkasteluhetki ja kiinteistöstrategiakauden viimeinen vuosi.

**Mittarin kuvaus:** Arviointi toteutetaan vähintään kerran toimintavuoden aikana laskemalla koko salkun suuntaa antava korjausvelka (kohteittain). Mikäli saatu arvo ylittää strategiassa asetetun tavoitearvon kiinteistöstrategiakauden viimeisenä vuonna, tavoite ei ole toteutunut.

## TAVOITTEET: TALOUDELLINEN KESTÄVYYS

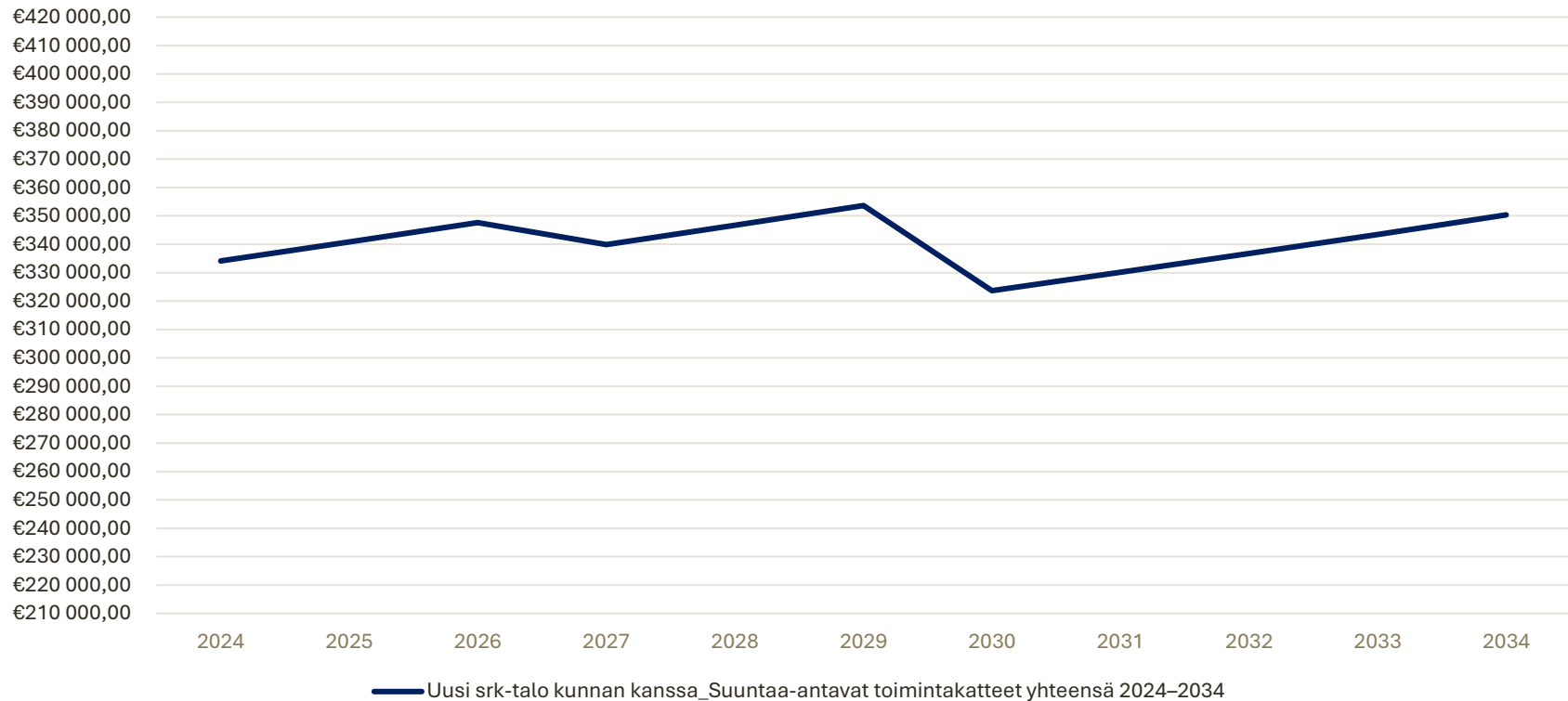
---

**Tavoitteen kuvaus:** kiinteistöstrategian laatimisen hetkellä laaditaan suuntaa antava taloudellinen ennuste (toimintakate) seuraavalle 10 vuodelle. Ennuste pohjautuu kiinteistöstrategian mukaisiin lähtötietoihin, salkutukseen ja tavoitteisiin. Tämä ennuste kattaa kiinteistö- ja toimitilasalkun suuntaa antavat toimintatuotot ja -kulut, eli toimintakatteen. Suuntaa antavasta ennusteesta luodaan seurattava tavoite seuraavalle 10 vuodelle. Suuntaa antava taloudellinen ennuste on esitetty alla olevassa kuvaajassa. Tavoitteena on, että seurakunnan kiinteistökannan toimintakate noudattelee ennusteen mukaista kehityskulkua tai tätä parempaa tilannetta.

*Kuinka alla olevaa tavoitteeksi asetettavaa ennustekuvaajaa tulisi lukea?*

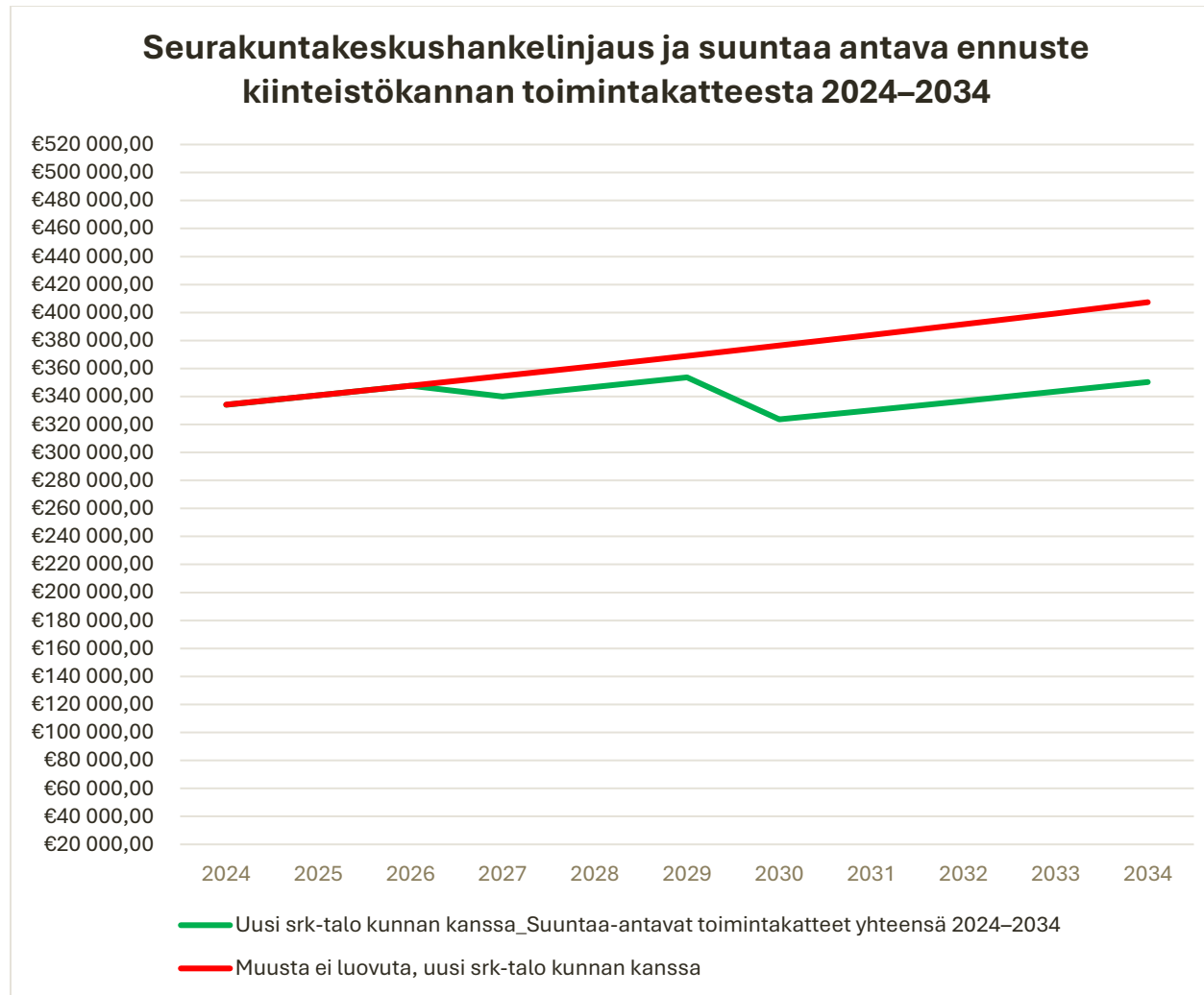
*On huomattava, että seurakunnan taloudellisilla raporteilla toimintakate on lähtökohtaisesti negatiivinen (eli miinusmerkkinen), sillä valtaosa toiminnasta rahoitetaan kirkollisverotuotoilla, jotka esitetään seurakunnan tuloslaskelmalla vasta toimintakatteen jälkeen. Siksi alla olevassa kuvaajassa tavoiteltu toteuma asettuu trendiviivan alapuolelle. Mikäli toimintakatteen toteuma on vuodesta toiseen trendiviivan yläpuolella, ei tavoite ole toteutunut. Suuntaa antavissa laskelmissa inflaatioprosenttina on käytetty 2 %.*

## Uusi srk-talo yhdessä kunnan kanssa ja suuntaa antava ennuste kiinteistökannan toimintakatteesta 2024–2034



Yllä olevassa taulukossa olennaisia askelmerkkejä ovat Vuorenmaan srk-kodista luopuminen vuoden 2026 aikana ja Koikkalan kirkosta luopuminen vuoden 2029 aikana, jolloin kiinteistöstrategiakausi päättyy ja kiinteistöstrategia tulee viimeistään päivittää. Taulukon arvot perustuvat seurakunnan talousarvio- ja toteumaraportteihin heinäkuussa 2024 sekä vuonna 2023 laadittuun seurakuntakeskuksen skenaarioselvitykseen ja tätä täydentäviin aineistoihin, kuten Polygonin ja Granlundin laatimat selvitykset. Alla olevassa näkyy valitun linjan (uusi seurakuntatalo kunnan kanssa + Vuorenmaan srk-kodista ja Koikkalan kirkosta luopuminen) vertailu suuntaa antavalla

toimintakatteella tilanteeseen, jossa Vuorenmaan srk-kodista ja Koikkalan kirkosta ei luovuta. On tärkeä huomata, että suuntaa antava ennuste ei huomioi investointitarpeita ja poistoja.



**Mittarin kuvaus:** Seurakunta vertaa strategiakauden aikana päivitettävää ennustetta kokonaistaloudelliseen tilanteeseensa sen näkökulmasta, onko kiinteistöjä koskevien vastuiden ja velvoitteiden ylläpitäminen realistisista huomioitaessa seurakunnan taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset. Mikäli ennuste päivittyy strategiakauden aikana negatiivisempaan suuntaan seurakunnan kannalta, tulee seurakunnan laatia toimenpideselvitys tilanteesta. Mikäli seurakunta havaitsee päivittyneen ennusteen mukaisen kehityskulun olevan epärealistinen huomioitaessa sen käytettävissä olevat taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, tulee seurakunnan tarkastella uusiksi asetetut strategiset linjaukset ja päivittää kiinteistöstrategiaansa. Tavoitteen toteutumista seurataan vähintään kerran toimintavuodessa.

*Kaikkien tavoitteiden ja mittareiden kuvauksesta raportoidaan strategian hyväksyneelle päätöksentekoaikavälillä vähintään kerran vuodessa.*

## 7. LIITTEET

- *Seurakuntatalon skenaarioselvitys vuodelta 2023 – FinProma*
- *Käyttötarve-toiminnallisuus -arviointi*
- *Tekniset lähtötiedot kohteittain (raportoitu yllä nykytilakuvauksessa)*
- *Granlundin selvitys 2022*
- *Polygonin selvitys 2023*
- *Kirkontilastot.fi -palvelu (tietojen nouto 26.7.2024): jäsenmääräennusteet 2040-luvulle asti, verotuloennusteet 2030-luvulle asti.*
- *15 vuoden suuntaa antava kassavirtalaskelma seurakuntatalon hankevaihtoehtoista*