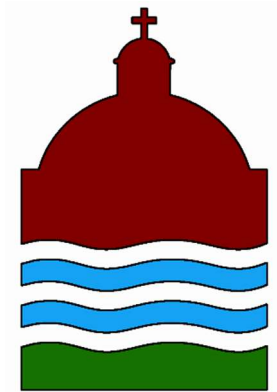


Saarijärven seurakunnan kiinteistöstrategia 2030



Sisällysluettelo

SAARIJÄRVEN SEURAKUNNAN KIIINTEISTÖSTRATEGIA 2030.....	3
1.1 Kiinteistöstrategian sisältö.....	3
1.2 Kiinteistöstrategian tavoitteet	3
1.3 Kiinteistöstrategian laadinta ja päivitys	3
2 SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	4
3 TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	4
3.1 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	5
3.2 Kiinteistötoimi osana seurakunnan taloudellista kokonaisuutta	6
4 KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	6
4.1 Basis -järjestelmä	6
4.2 Kirkon ympäristödiplomi ja seurakunnan ympäristöohjelma	6
4.3 Korjausten priorisoinnin periaatteet	6
4.4 Seurakunnan nykyiset rakennukset	7
4.4.1 Kirkolliset rakennukset.....	7
4.4.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat	8
4.4.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	9
4.4.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste.....	9
5 KIIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	11
6 MITTARIT	11
7 KIIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	13
7.1 Arviointiperusteet.....	13
7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....	14
7.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	16
7.2.2 Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	16
7.2.3 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat	17
7.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa.....	17
7.4 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	17
7.5 Energia- ja ilmastostrategia.....	17
7.6 Investointien rahoittaminen	18

Saarijärven seurakunnan kiinteistöstrategia 2030

1.1 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 hautaus toimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa.

Metsäkiinteistöt käsitellään metsästrategian ja erillisten metsänhoitosuunnitelmien osana.

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

1.2 Kiinteistöstrategian tavoitteet

Kiinteistöjen ja toimitilojen omistamisen tai muun hallinnoinnin tarkoituksena on ensisijaisesti toimitilojen järjestäminen seurakunnan perustehtävää varten.

Keskeisenä tavoitteena strategiaa laadittaessa on tilojen käytön tehostaminen, kiinteistöistä aiheutuvien kustannusten hallinta, kiinteistömäärän hallittu vähentäminen ja kiinteistötoimen kulujen saattaminen tasolle, jonka seurakunta kykenee strategiakaudella kantamaan.

Tavoitteena on osoittaa kaikelle toiminnalle tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset toimitilat.

Kaikkien edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseksi tilojen kokonaisvaltainen kartoitus ja yhtenäisten kiinteistön omistuksen, käytön ja ylläpidon strategisten periaatteiden tarkastaminen ovat välttämättömiä.

Kiinteistöjen hallinnoinnissa tulee pyrkiä ennakoivaan ja suunnitelmalliseen kiinteistöjen ylläpitoon ja kiinteistöjen luokitteluun.

1.3 Kiinteistöstrategian laadinta ja päivitys

Kiinteistöstrategian laativat talousjohtaja ja kiinteistöpäällikkö yhdessä kiinteistöryhmän kanssa.

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.

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

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

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

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

Saarijärven seurakunnan toimintaa ohjaavat

- usko
- toivo ja
- rakkaus

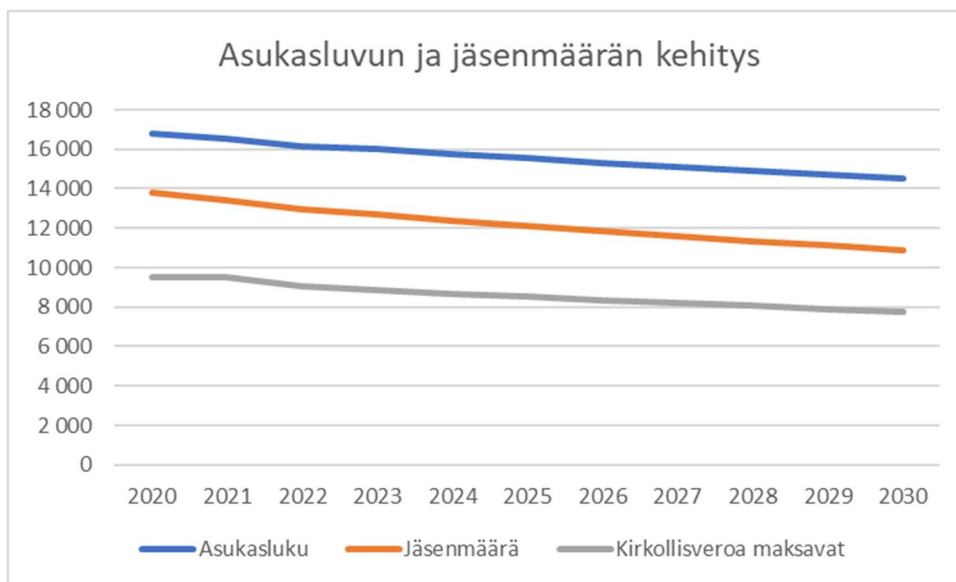
jotka näkyvät toiminnassa

- sitoutumisella Raamatun sanomaan
- kaikkien ihmisten kunnioittamisena
- vastuullisuutena
- rehellisyytenä

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

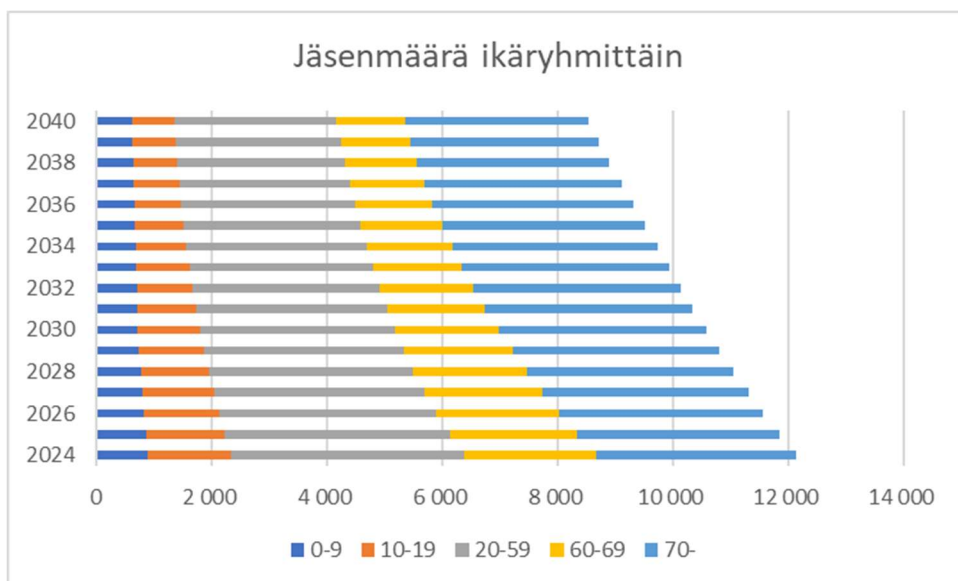
Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Seurakunnan jäsenmäärän lasku ja ikärakenteen painottuminen vanhenevaan väestöön vaikuttavat seurakunnan kiinteistöjen käyttöön. Seurakunnan laajat etäisyydet kuuden toimipisteen välillä haastavat kiinteistönhuollon toiminnan.

Kiinteistöstrategian laadinnassa on pyritty varmistamaan strategian käyttökelpoisuus koko sen voimassaoloaikana.



Taulukko 1. Asukasluvun ja jäsenmäärän kehitys 2020-2030 Saarijärven seurakunnassa

Yllä olevassa kuvaajassa on esitetty ennuste Saarijärven seurakunnan jäsenmäärästä ja seurakunnan alueella sijaitsevien kuntien asukasluvun määrästä ja näiden muutoksesta vuosien 2020–2040 aikana. Ennusteen mukaan seurakunnan jäsenmäärä laskee koko tarkastelujakson ajan. Vuosien 2024–2030 aikana jäsenten määrän ennustetaan vähenevän lähes 1500 henkilöllä ja asukasmäärän lähes 1300 henkilöllä.



Taulukko 2. Jäsenmääräennuste ikäryhmittäin Saarijärven seurakunnassa 2024-2040

Seurakunnan 0-9 vuotiaiden lasten määrä vähenee vuoden 2024 yhteensä noin 900 lapsesta noin 630 lapseen vuoteen 2040 mennessä. Opiskelu- ja työikäisten (20-59 vuotiaiden) määrä vähenee yli tuhannella henkilölle yli 4000 henkilöstä n. 2800 henkilöön. Seurakunnan suurin ikäryhmä on yli 70 vuotiaat.

3.1 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Saarijärven seurakunnan kirkollisverotulojen jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 6 vuoden aikana sijoittuvan hiippakunnan ja koko maan tasoa alhaisemmaksi

Kirkollisvero 1000 e	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Saarijärvi	3 367	3 388	3 393	3 397	3 395	3 405	3 410
Muutos-%	1,7 %	0,6 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,3 %	0,2 %

Kirkollisvero/jäsen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Saarijärvi	272	280	286	293	299	306	313
Hiippakunta	302	312	321	330	338	347	357
Koko maa	303	313	322	330	338	346	355

Kirkollisvero/jäsen, vuotuinen muutos	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Muutos vuosittain	4,0 %	2,8 %	2,4 %	2,3 %	2,0 %	2,4 %	2,3 %
Hiippakunta	4,2 %	3,3 %	3,0 %	2,6 %	2,6 %	2,7 %	2,7 %
Koko maa	4,1 %	3,2 %	2,9 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

Taulukko 3. Saarijärven seurakunnan kirkollisverotuloennuste vuosille 2024-2030

3.2 Kiinteistötoimi osana seurakunnan taloudellista kokonaisuutta

Saarijärven seurakunnan kiinteistöjen ylläpitokulut vuodessa ovat n. 35-40 % toiminnan kokonaiskuluista - Seurakunnalla on lakisääteinen velvoite huolehtia kirkkojen ja hautausmaiden kiinteistöistä ja maa-alueista. Hautausmaiden kiinteistökulut ovat noin 18 % kiinteistökuluista (sis. henkilöstökuluja).

Saarijärven seurakunnan tase yhteensä on 10,799 milj. €, josta rakennusten tase-arvo on 4,816 milj. € (44,5 %) ja hautaustoimen aineellisten hyödykkeiden tasearvo 0,24 milj. €

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä

Seurakunta käyttää kokonaiskirkollista kohderekisteri Basista, jossa hierarkia muodostuu toimipiste – kiinteistö – rakennus – huoneisto – tila periaatteella. Esinerekisteri on Basis kohderekisterin päälle rakennettu Basis esinerekisteri, jossa jokainen arvoesine kiinnitetään tilaan, huoneistoon, rakennukseen tai kiinteistön ulkoalueelle.

Basikseen on kirjattu 72 kiinteistöä, 43 rakennusta, 12 liike- ja/tai asuinhuoneistoa sekä 1 muuta kohdetta, (hyvinvointialueelle vuokrattu vainajakylmiö). Vuokrattuna on yhteensä n. 610 m².

Osin vielä tarkastamattomien yksittäisten tietojen mukaan kiinteistöihin luettavia tontti- ja maapohjia on Saarijärven seurakunnan omistuksessa yhteensä 3 113 ha, joista metsämaata 2 763 ha. Hautausmaa-alueita (mukana myös sankarihautausmaa-alueet) yhteensä n. 24 ha. Rakennuksiksi luettavia kohteita on 43 kpl, joiden yhteen lasketut laajuustiedot ovat n. 14 000 brutto-m², mikä tarkoittaa enemmän kuin 1 bruttoneliö per seurakunnan jäsen.

4.2 Kirkon ympäristödiplomi ja seurakunnan ympäristöohjelma

Ympäristödiplomin hankkiminen on osa Hiilineutraali kirkko 2030 tavoitetta. Saarijärven seurakunnan kirkkoneuvosto on tehnyt päätöksiä hakea ympäristödiplomia syksyllä 2025.

Ympäristödiplomiin liittyen seurakunnalle laaditaan ympäristöohjelma. Seurakuntatoiminnan suurimmat ympäristövaikutukset, joita kiinteistötoimen pääluokalla seurataan ja pääosin kustannetaan aiheutuvat kiinteistöjen lämmitys ja muun energian käytöstä, jätelajittelusta ja -määrästä, puhtaanapito- ja hoito sekä huoltotoimenpiteissä käytettävistä aineista ja työmenetelmistä sekä vuosi-, perus- ja uudisrakentamiseen liittyvistä ympäristön huomioimiseen vaikuttavista käytettävistä materiaaleista ja rakennustyötavoista.

Saarijärven seurakunnan tavoitteena on olla lämmitysöljytön seurakunta vuonna 2030 ja osatavoitteena vähentää öljylämmityskohteiden määrä yhteen vuoteen 2025 mennessä.

Seurakunta ostaa 100 % uusiutuvaa sähköä.

4.3 Korjausten priorisoinnin periaatteet

Tavoitteena ovat ensisijaisesti turvalliset ja terveelliset sekä muutenkin hyvässä kunnossa olevat tilat. Syntyvää korjaustarvetta määrittelevät myös sekä tekninen korjaustarve että toiminnasta nousevat muutostarpeet.

Korjaustarpeiden priorisoinnissa edetään seuraavasti:

- turvallisuus
- terveellisyys
- tekninen korjaustarve
- toiminnasta nouseva muutostarve

Teknisten korjaustarpeiden priorisoinnissa voidaan edetä seuraavasti:

- vesikatot ja sadevesijärjestelmät
- alapohjat
- putkistot; lämpö, vesi ja viemärit
- ilmanvaihto
- ikkunat ja ovet
- julkisivut
- sähköjärjestelmät

Saarijärven seurakunnan kiinteistöjen kunnossapidossa noudatetaan seurakunnan kirkkovaltuuston hyväksymää talousarviota, josta voidaan kiinteistöpäällikön arviolla poiketa lisätalousarvion puitteissa, jos asiantuntija-arvion mukaan tehtävä korjaus- tai kunnossapitotehtävä on välttämätön rakennuksen säilyttämiseksi ja työntekijöiden turvallisten ja terveellisten työtilojen takaamiseksi.

Seurakunta haluaa säilyttää rakennukset terveellisinä ja turvallisina kokoontumis- ja työskentelytiloina, joista erityisesti kirkkoja ylläpidetään niiden arvoa vastaavalla tavalla ja kulttuurihistoriallinen perinne säilyttäen.

Rakennusten investointi- ja kunnossapitosuunnitelmat tehdään 10 vuoden tähtäimellä, josta kuluva vuosi, talousarviovuosi ja kaksi suunnitelmavuotta päivitetään vuosittain talousarviota tehdessä. Tässä suunnitelmassa mukana ovat kaikki seurakunnan omistamat rakennukset, poikkeuksena luovutettavat kohteet.

Seurakunnan linjaukset rakennusten kunnossapidossa ovat seuraavat:

- Säilytettäviin ja kehitettäviin rakennuksiin ei kerrytetä mittavaa korjausvelkaa, vaan kunnossapito- ja korjaushankkeet toteutetaan pienempinä hankkeina säännöllisesti
- Vain kirkkojen osalta pyritään laadukkaimpaan mahdolliseen ratkaisuun seurakunnan taloudelliset resurssit huomioiden
- Vanhojen rakennusten toiminnallisuudessa ei pyritä uudisrakennuksien tasolle
- Talousarvioon varataan vuosittain 30 000 euroa ylimääräistä rahaa ylläpitäviin korjaushankkeisiin, joita ei ole ollut tiedossa talousarviota laadittaessa. Tämä raha kirjataan talousarviossa kiinteistötoimen kustannuspaikalle, josta se on kiinteistöpäällikön päätöksellä siirrettävissä rakennuksen kunnostukseen ja korjaukseen
- Investointien taso pyritään pitämään samassa suhteessa kuin keskimääräinen metsistä saatava nettotulo
- Hautaustoimen nettokustannukset, kulttuuriperintökustannukset ja väestökisterikustannukset ovat yhteensä keskimäärin seurakunnan saaman valtionrahoitusosuuden verran

4.4 Seurakunnan nykyiset rakennukset

Rakennukset on luokiteltu kirkollisiin rakennuksiin, hautaustoimen rakennuksiin ja muihin seurakunnan rakennuksiin ja tiloihin.

4.4.1 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. Kirkollisiin rakennuksiin kuuluu myös kirkko, joka on seurakuntatalon yhteydessä.

Saarijärven kirkko
Kannonkosken kirkko
Karstulan kirkko
Kivijärven kirkko

Kyyjärven kirkko *yhdistelmä rakennus
Pylkönmäen kirkko

Kellotapulit

Kellotapuleja ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kellotapulit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Silloin kun kellotapuli on kiinteästi osana kirkkoa (samaa rakennusta), sitä ei merkitä kellotapuliksi.

Saarijärven kellotapuli
Karstulan kellotapuli
Kolkanlahden kellotapuli
Kivijärven kellotapuli
Kyyjärven kellotapuli

Siunauskappelit

Siunauskappeleita ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset siunauskappelit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista.

Kolkanlahden kappeli
Kyyjärven kappeli

Kirkkohallitus on 1.1.2023 alkaen laskenut näistä rakennuksista eli kulttuuriperinnön hoidosta, ylläpidosta ja säilyttämisestä aiheutuvista kuluista ns. laskennalliset kulttuuriperintökustannukset. Saarijärven seurakunnan laskennalliset kulttuuriperintökustannukset vuonna 2023 olivat 141 133 euroa.

4.4.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Muut hautausmaiden rakennukset

Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi merkitään hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmaalla sijaitsevat muut rakennukset. Hautakappelit merkitään kuitenkin kohtaan *Hautakappelit*. Vainajien säilytystilat merkitään *Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi* aina, elleivät ne sijaitse krematorion tai siunauskappelin yhteydessä. Hautausmaalla sijaitsevat siunauskappelitilat tilastoidaan *Siunauskappeleiksi*.

Saarijärven kirkon hautausmaan huoltorakennus
Saarijärven kirkon hautausmaan soravarasto
Läntisen hautausmaan huoltorakennus
Kolkanlahden hautausmaan huoltorakennus
Kolkanlahden hautausmaan varistorakennus
Kannonkosken hautausmaan vainajien säilytystila
Kannonkosken hautausmaan varistorakennus
Karstulan hautausmaan vainajakylmiö- ja huoltorakennus
Juurikkaharjun hautausmaan huoltorakennus
Kyyjärven hautausmaan huoltorakennus
Pylkönmäen hautausmaan vainajakylmiö- ja huoltorakennus

4.4.3 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. Mikäli kirkko ja toimitilat sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään kirkkotilat ja yhteistilat kohtaan *Kirkot* + merk. yhdistelmä rakennus*.

Saarijärven seurakuntakeskus
Kannonkosken seurakuntatalo
Karstulan Säästökulma (määräaikainen vuokrasopimus 3/2026 saakka)
Kivijärven seurakuntatalo
Pylkönmäen seurakuntatalo

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

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

Mellikan leririkeskus
Päärakennus
Leirikappeli
2 majoitusrakennusta
2 saunarakennusta
Ns. talonmiehen asunto

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Mansikkaniemen pappila ja sauna
Saarijärven seurakuntakeskuksen sauna
Kyyjärven pappila rakennuksineen
Punainen tupa
Mansikkalan leikkipuisto ja pikkukirkko

4.4.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen Katrina-tilavarauusjärjestelmään, Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät. Tavoitteena on tilojen yhteiskäyttö yli alue- ja työalarajojen.

Katrina-järjestelmästä pystytään seuraamaan tilojen varausmääriä kuukausi- ja vuositasolla ja varausten määrä verrattuna muihin seurakunnan tiloihin.

Taulukossa 4 on esitetty vuoden 2023 varausmäärät tiloittain verrattuna toisiin tiloihin siten että kokonaismäärä on 100 %.

Tila	Määrä	%
Saarijärven srk-talo liikuntasali	321	8.48
Saarijärven srk-talo	199	5.25
Kannonkosken srk-talo kahvio	180	4.75
Saarijärven kirkko	176	4.65
Kannonkosken srk-talo keittiö	176	4.65
Mansikkaniemen pappila	175	4.62
Kannonkosken srk-talo seurakuntasali	173	4.57
Saarijärven srk-talo takahuone	164	4.33
Kannonkosken kirkko	147	3.88
Punanen tupa (Karstula)	141	3.72
Saarijärven seurakuntatalo keittiö	131	3.46
toimitushuone Saarijärvi	126	3.33
Saarijärven srk-talo päiväkerhotila	123	3.25
Saarijärven diakoniatoimisto	120	3.17
Karstulan väistötila Säästökulma	102	2.69
Kyyjärven kirkko - Sali	97	2.56
Karstulan kirkko	92	2.43
Kivijärven srk-talo seurakuntasali	82	2.17
Kolkanlahden siunauskappeli	69	1.82
Pytkönmäen srk-talo seurakuntasali	64	1.69
Pytkönmäen srk-talo kahvio	61	1.61
Pytkönmäen srk-talo keittiö	60	1.58
Kivijärven srk-talo kahvio	59	1.56
Kyyjärven kirkko - Seurakuntasali	55	1.45
Mellikan päärakennus	54	1.43
Kivijärven kirkko	52	1.37
Kivijärven srk-talo keittiö	49	1.29
Kyyjärven kirkko - Partiotila	45	1.19
Pytkönmäen kirkko	44	1.16
Kotikäynti	41	1.08
Mellikan majoitusrakennus 1	34	0.90
Mellikan majoitusrakennus 2	34	0.90
Kannonkosken diakoniatoimisto	34	0.90
Mellikka leirikappeli	24	0.63
Mellikan kesämökki	23	0.61
Kivijärven diakoniatoimisto	23	0.61
Kyyjärven pappila - Kokoushuone	22	0.58
Saarijärven iZettle- maksupäätte musta mukaan otettava	20	0.53
Mansikkalan leikkipuisto Saarijärvi	20	0.53
Koulukäynti	18	0.48
Mellikan saunamökki	17	0.45
Kyyjärven kirkko - Päiväkerhotila	17	0.45
Kivijärven srk-talo päiväkerhotila	16	0.42
Päällimen hautausmaa (Karstula)	15	0.40
Mellikan loma-asunto	13	0.34
Pytkönmäen diakoniatoimisto	12	0.32
Kyyjärven kappeli	12	0.32
Karstula diakoniatoimisto	12	0.32
Saarijärven Videotykki	9	0.24
Päällimen hautausmaan Huoltorakennus (Karstula)	8	0.21

Taulukko 4. Tilavarausten määrä tiloittain vuonna 2023.

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.

Visio

Kirkoista pidämme kiinni

Toiminnallinen tavoite

Seurakunnalla on toiminnan kannalta välttämättömät terveelliset ja turvalliset tilat, jotka sopivat myös vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin

Kulttuuriperintötavoite

Kirkko- ja tapulirakennusten kulttuuriperinnön laadukas säilyttäminen sukupolvilta toisille

Kustannustehokkuustavoite

Rakennusten huoltoon ja kunnossapitoon panostetaan tavoitteena pitää rakennukset kunnossa, estää mittavan korjausvelan kertyminen ja rakennusten sulkeminen yleisöltä pitkien investointikorjausten ajaksi

6 Mittarit

Seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositasolla verrattuna vuoden 2024 tasoon. Kirkkohallituksen suositus on, että toiminnallisia tiloja on 0,15 huoneistoneliometriä per jäsen ja 0,20 kerrosalaneliometriä per jäsen. Saarijärven seurakunnan omistamien rakennusten osalta on strategiaa laadittaessa käytettävissä vain bruttoneliötiedot rakennuksista. Termien erot alla selitettynä (lainattu www.tark.fi 11.6.2024):

kerrosala | kem2

Kerrosala on juridinen käsite, jonka Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee seuraavasti:

"Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran"

huoneala | hum2

Huoneala lasketaan huonetilan seinäpintojen tai niiden kuvitteellisten jatkeiden rajaamasta alueesta. Huonetilaksi määritellään alue, joka rajautuu lattiaan, kattoon ja seiniin ja sillä on suunniteltu käyttötarkoitus tai käyttötapa. Yli 2200 mm korkeat aukot ja syvennykset seinissä lasketaan huonealaan, jos ne ulottuvat lattiaan saakka. Alle 1600 mm korkeat tilat lasketaan huonealaan vain, jos ne sijaitsevat kerrosten välisten portaiden alla.

bruttoala | brm2

Bruttoala kuvaa rakennuksen kokonaislaajuutta. Bruttoala on rakennuksen kaikkien kerrosten kerrostasoalojen summa.

Mittari	Suositus	Nykytila	Tavoite
		2024	2030
Tilat			
Toiminnallisia tiloja bruttoneliö per jäsen		1,08	0,9
Kulut			
Kiinteistökulut (toiminnalliset) % verotuloista +	< 23%	49%	< 40%
Kiinteistökulut / jäsen	140 €	137 €	130 €
Leirikeskukset			
Leirikeskuksen käyttöaste (päärakennus)	> 60%	30%	40%
Toiminnalliset mittarit			
Öljylämmityskiinteistöjä 0 vuonna 2030	0	1	0
Kaikkiin kirkkoihin on tehty esteettömyyskartoitus		1	6
Kirkkojen monikäyttötilojen määrä kasvaa		1	2
Tavoite: seuraavat mittarit käytettävissä vuonna 2030			
Keskimääräinen kuntotaso%			
Kuntotaso per rakennustyyppi (esim. siunauskappelit)			
Rakennusten korjausvastuu /brm2			

Taulukko 5. Tärkeimmät mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2020 ja tavoitteet vuodelle 2030

7 Kiinteistöstrategiset valinnat

7.1 Arviointiperusteet

Seurakunnan rakennusten vähentäminen tulee toteuttaa läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että seurakunnan omaisuutta ei hukata, koska seurakunnan kiinteistöhankinnat on toteutettu julkisin varoin ja useiden rakennusten 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.

Saarijärven seurakunta on luopunut merkittävästä osasta rakennuksia viimeisen 10 vuoden aikana. Seurakunta on kokonaiskirkkoon verrattuna etupainotteisesti keventänyt kiinteistöomistustaan myymällä, vuokraamalla ja purkamalla rakennuksia.

Seurakunta on jo aikaisemmassa strategiassaan vuosille 2020-2023 päättänyt, että seurakunta pitää kiinni kaikista kuudesta kirkostaan kaikissa tilanteissa. Jokaisella seurakunnan toiminta-alueella on kirkko, johon seurakunnan jäsenet voivat kokoontua. Kirkkojen soveltuvuutta seurakunnan toimintaan on arvioitu seuraavalla sivulla Taulukossa 6.

Leirikeskus Mellikan osalta Kirkkovaltuusto on jo päättänyt jo vuonna 2019, että leirikeskus pidetään seurakunnan omassa käytössä ja samanaikaisesti sitä vuokrataan muille seurakunnille ja muille toimijoille aktiivisesti. Samalla kirkkovaltuusto päätti, että mikäli leirikeskuksen käyttökulut ylittävät ulkopuolella ostettavien leiripalveluiden määrän 25.000 eurolla, leirikeskus laitetaan myyntiin.

Vuoden 2024 alustavien varausmäärien (tilanne 28.10.2024) ja Nuorisokeskus Piisalan ja Viitasaaren seurakunnan leirikeskuksen leiripäivien hintoihin verrattuna Saarijärven seurakunnalle on halvempaa ylläpitää omaa leirikeskusta kuin ostaa leirikeskuspalvelut ulkopuolelta (erotus n. 11.000 euroa).

Muiden tilojen osalta arviointia tehdään vuosittain työalojen toiminnan muuttuessa, väestöennusteiden ja kattavimpien kuntotutkimusten perusteella.

PÄÄKIRKOT SOVELTUVUUS TOIMINTAAN																
Arviointiperuste	Painotus-%	Annettavat pisteet	Pisteluoikat	Saarijärvi		Kannokoski		Karstula		Kivijärvi		Kyyjärvi		Pykönmäki		
				pisteet	painotus	pisteet	painotus	pisteet	painotus	pisteet	painotus	pisteet	painotus			
1. Ovatko tilat oikean kokoiset?	25	1-5 p.	1 erittäin vähän/ei ollenkaan 2 vähän 3 melko hyvin 4 hyvin 5 erittäin hyvin	3	0,75	3	0,75	2	0,50	1	0,25	5	1,25	3	0,75	
2. Ovatko tilat esteettömät?	20	1-5 p.	1 erittäin vähän/ei ollenkaan 2 vähän 3 melko hyvin 4 hyvin 5 erittäin hyvin	2	0,40	2	0,40	2	0,40	2	0,40	2	0,40	2	0,40	
3. Onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen nykyiseen toimintaan	20	1-5 p.	1 erittäin vähän/ei ollenkaan 2 vähän 3 melko hyvin 4 hyvin 5 erittäin hyvin	5	1,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00	
4. Soveltuvatko tilat vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin	15	1-5 p.	1 erittäin vähän/ei ollenkaan 2 vähän 3 melko hyvin 4 hyvin 5 erittäin hyvin	3	0,45	3	0,45	3	0,45	3	0,45	4	0,60	3	0,45	
5. Ovatko tilat houkuttelevat ja kutsuvat	10	1-5 p.	1 erittäin vähän/ei ollenkaan 2 vähän 3 melko hyvin 4 hyvin 5 erittäin hyvin	5	0,50	5	0,50	5	0,50	5	0,50	5	0,50	5	0,50	
6. Onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa	10	1-5 p.	1 erittäin vähän/ei ollenkaan 2 vähän 3 melko hyvin 4 hyvin 5 erittäin hyvin	4	0,40	3	0,30	4	0,40	4	0,40	4	0,40	3	0,30	
Yhteensä	100				3,5		3,4		3,3		3,0		4,2		3,4	

Pisteluoikat
1 erittäin vähän/ei ollenkaan
2 vähän
3 melko hyvin
4 hyvin
5 erittäin hyvin

Taulukko 6. Seurakunnan kirkkojen soveltuvuus toimintaan

7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista. 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/vuokraukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden luokituksella tarkoitetaan **kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelua säilytettäviin, kehitettäviin, luovuttaviin ja toistaiseksi säilytettäviin.**

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

Maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa. Maa-alueet, jotka eivät ole omassa käytössä ja jotka ovat vahvistetun asemakaavan mukaisesti rakennettavaa korttelialuetta, myydään tai vuokrataan.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Suojeltu k/e	Arvioitu korjausvelka [€]
		Bruttoala	Rakennusvuosi		
Säilytettävä	Saarijärven kirkko	1 325	1848	k	190 000
	Saarijärven kellotapuli	?	1865	k	25 000
	Kannonkosken kirkko	490	1938	k	20 000
	Karstulan kirkko	1 385	1863	k	400 000
	Karstulan kellotapuli	?	1861	k	15 000
	Kivijärven kirkko	1 041	1875	k	15 000
	Kivijärven kellotapuli	?	1824	k	2 000
	Kyyjärven kirkko-seurakuntatalo	943	1953	k	220 000
	Kyyjärven kellotapuli	?	1954	k	0
	Pylkönmäen kirkko	578	1864	k	60 000
	Kolkanlahden kappeli	176	1957	k	25 000
	Kolkanlahden kellotapuli	81	1958	k	0
	Kyyjärven kappeli	156	1966	k	5 000
	YHTEENSÄ	6 175			977 000
	Kehitettävä	Saarijärven seurakuntatalo	1 641	1966/1987	e
Kannonkosken seurakuntatalo		538	1972	e	10 000
Kivijärven seurakuntatalo		756	1987	e	10 000
Pylkönmäen seurakuntatalo		495	1970	e	10 000
Mellikan leirikeskus yht. 6 rakennusta (ei talonmiehen asunto)		1 189	1967/1977/1979/2003	e	105 000
Mansikkalan leikkipuisto ja pikkukirkko			2020	e	0
Mansikkaniemen pappila ja sauna		?	1907/1985	e	40 000
YHTEENSÄ	4 619			275 000	
Luovutettava	Kyyjärven pappila	262	1945	e	200 000
	Punainen tupa	54	1890	k	20 000
	Karstulan seurakuntatalo	638	1973	k	1 100 000
	Karstulan virastotalo	223	1986	k	120 000
	Mellikan talonmiehen asunto	70	1979	e	20 000
	Saarijärven seurakuntatalon sauna	20	1980	e	10 000
	YHTEENSÄ	1 267			1 470 000
Ulos vuokrattavat	Saarijärven seurakuntatalon asunnot 5 kpl		1966	e	150 000
	Kannonkosken seurakuntatalon asunnot 2 kpl		1972/2018	e	8 000
	Kivijärven seurakuntatalon hyvinvointialueen vainajakylmiö		1987/2021	e	0
	Pylkönmäen liikehuoneistot 3 kpl		1970/2020	e	10 000
YHTEENSÄ	0			168 000	

Taulukko 7. Seurakunnan seurakunnalliset rakennukset jaettuna strategisiin ryhmiin, rakennusten valmistumisvuosi, suojelutieto ja arvioitu korjausvelka vuonna 2024. Taulukossa arvioidun korjausvelan lisäksi hautatoimenarvioitu korvausvelka on yhteensä n. 200 000 euroa ja kaikkien rakennusten uuden lukitusjärjestelmän ja lisäkameravalvonnan arvioitu hinta on yhteensä n. 130 000 euroa.

7.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

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

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat:

- kirkot
- kellotapulit
- siunauskappelit
- välttämättömät huoltorakennukset
- vainajakylmiöt

Hautatoimen tarvitsemia rakennuksia ei ole merkitty säilytettävien rakennusten listaan, koska hautatoimi ei ole seurakunnan perustehtävän hoitamista, vaan seurakunnalle lakisääteisesti siirretty julkisen sektorin velvoite.

Saarijärven seurakunnassa ehdottomasti säilytettäviä rakennuksia ovat kirkot, kellotapulit ja siunauskappelit, mutta seurakuntatalot lasketaan mukaan kehitettäviin rakennuksiin. Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

Kirkoista osa pidetään talvikaudella Loppiaisesta Palmusunnuntaihin saakka peruslämmöllä ja jumalanpalvelukset siirretään seurakuntataloille. Strategiakauden aikana on mahdollista, että osassa kirkoista lämmityksen määrää vähennetään lisää talvikaudella.

Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Kehitettäviin rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyys, kunto tai käyttöaste edellyttävät tilojen kehittämistä. Tähän ryhmään voi kuulua myös rakennuksia, joiden käyttötarkoitus saattaa osittain muuttua. esim. toiminnan muuttuessa toisenlaiseksi tai toiminnan laajentuessa tai loppuessa tai uuden käynnistyessä.

Kehitettäviä kiinteistöjä, rakennuksia ja tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

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.

7.2.2 Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Luovutettavaan tai toistaiseksi säilytettävään 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
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
- lähialueella on vuokrattavissa oleva vastaava tila

Luovutettavaa tai toistaiseksi säilytettävää kiinteistöä, rakennusta tai tilaa hoidetaan turvallisuuden ja terveellisuuden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa

käytössä. Isoja korjauksia voidaan viivyttää suunnitelmallisesti eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet ns. käytetään loppuun.

7.2.3 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 paikkakunnan hintatason mukainen vuokra. Seurakunta ei hanki omistukseensa sijoitusasuntoja tai -toimistoja. Ulosvuokrattavat tilat ovat seurakuntataloista vapautunutta tilakapasiteettia, joiden avulla nostetaan seurakuntatalojen käyttöastetta ja saadaan rakennuksen kiinteille kustannuksille katetta.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

7.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

Kaikkien rakennusten osalta käyttöasteen nostaminen, energiakustannusten vähentäminen ja tilojen monikäyttöisyyden lisääminen on tärkeää.

Saarijärven seurakunta pitää kiinni kaikista kirkoistaan, mutta kaikkien muiden rakennusten osalta voidaan käydä keskustelua ja tehdä päätöksiä tiloista luopumiseksi. Seurakunta ei kirkkojen lisäksi säilytä omistuksessaan mitään rakennusta vain perinteen vuoksi, vaan tilalle tulee olla todellinen tarve. Seurakunnan kiinteistökulut suhteessa verotuloihin ja käytettävissä olevien neliöiden määrä suhteessa jäseniin eivät mahdollista tilojen säilyttämistä seurakunnan käytössä tai omistuksessa vain muodon vuoksi.

Tilat, joissa kokoonnutaan ja työskennellään, ylläpidetään terveellisinä ja turvallisina, koska se on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

Ennen kuin tilasta luovutaan lopullisesti, määritellään päätöksentekoa varten kohteen

- kunto purkamispäätöstä varten tai
- myyntihinta-arvio myyntiä varten

7.4 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Kaikki Saarijärven seurakunnan tilat ovat kaikkien työalojen ja eri seurakunnan alueiden käytössä yhteisen Katrina -varausjärjestelmän kautta.

Seurakunnilla on vastuu kantaa erityistä huolta yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista ja näkyy myös tilojen saavutettavuutena ja esteettömyytenä. Saarijärven seurakunnan kirkoista monet ovat vanhoja ja rakentamisaikansa tuloksena sopivat monesti huonosti esteettömään toimintaan.

Korjausrakentamisen yhteydessä huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus ramppien, induktiosilmukoiden ja muiden *Saavu, kirkon saavutettavuusohjelman* mukaisten käytännön toimenpiteiden tasolla. 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.

7.5 Energia- ja ilmastostrategia

Saarijärven seurakunta sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan sekä sen tavoitteisiin ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti. Seurakunnan tavoitteena on saada Kirkon ympäristödiplomi vuoden 2025 aikana.

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta. Energiatehokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energiajärjestelmien kehitys vähäpäästöisemmiksi muuttavat tilannetta.

Kirkoista osa pidetään talvikaudella Loppiaisesta Palmusunnuntaihin saakka peruslämmöllä ja jumalanpalvelukset siirretään seurakuntataloille. Strategiakauden aikana on mahdollista, että osassa kirkoista lämmityksen määrää vähennetään lisää talvikaudella.

Seurakunnalla on kolmen rakennuksen katolla aurinkopaneelit (Kolkanlahden kappeli, Saarijärven kirkon hautausmaan huoltorakennus ja Kannonkosken seurakuntatalo) ja kirkkovaltuuston hyväksymän energiainvestointiselvityksen perusteella Saarijärven seurakuntatalon katolle asennetaan strategiakauden aikana aurinkopaneelit.

Seurakunta toteuttaa kaikkien kalusteiden ja rakennustavaroiden osalta kierrätystä ensin seurakunnan omissa kohteissa ja toissijaisesti vastuullisesti kierrätettynä lajitteluasemalle.

Luopumalla tarpeettomista tiloista ja uudistamalla rakennusautomaatiota seurakunta pystyy vähentämään energian kulutusta.

7.6 Investointien rahoittaminen

Investoinneilla tarkoitetaan uusien rakennusten tai rakennelmien hankkimista tai rakennusten peruskorjausta tai muuta isoa hankintaa.

Seurakunnallisten tilojen hankinta, laajennus tai peruskorjaus rahoitetaan 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. Seurakunta ei käytä investointivarausten muodostamista investointien rahoittamiseksi.

Saarijärven seurakunta ei hanki sijoituskiinteistöjä, kuten osakehuoneistoja, ja testamentilla saadut osakehuoneistot myydään. Seurakunnan sijoitussalkku rakennetaan ilman osakehuoneisto-omistusta. Seurakunta voi ostaa tai muulla tavalla hankkia lisää metsäkiinteistöjä.

Investointien suunnittelussa huomioidaan

- 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.

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.