

Limingan seurakunta⁺
Aidosti arkea ja juhlaa!

Limingan seurakunta

Kiinteistöstrategia

2023–2027

24.3.2023

MUUTOKSET

FinProma Oy on toimittanut tämän kiinteistöstrategian Limingan seurakunnan käyttöön ja täydennettäväksi päivämäärällä 24.3.2023. Tämä kyseessä oleva kiinteistöstrategia on tarkoitettu ainoastaan Limingan seurakunnan käyttöön ja Limingan seurakunnan muokattavaksi. Strategiaa ei tule luovuttaa eteenpäin natiivimuodossa (=Word-muotoisena) kolmannelle osapuolelle ilman FinProma Oy:n suostumusta.

Limingan seurakunta täyttää tälle muutoslehdelle ne muutokset muutospäivämäärin, joita strategiaan tehdään edellä mainitun päivämäärän jälkeen.

24.4.2023 Vähäisiä tarkennuksia kirjoitusasuun.

11.10.2023 Strategian kohtaa "5.1.1 Tämän strategian korjauskohteiden tärkeysjärjestys" muutettu. Kohdat 1 ja 2 muuttavat keskenään paikkaansa ja ovat ajantasaisesti nyt järjestyksessä: 1. Uuden Kotikolon rakentaminen ja 2. Limingan kirkon ja kellotapulin korjaushanke.

TIIVISTELMÄ

Limingan seurakunnan kiinteistöstrategia kaudelle 2023–2027

Laatinut: Henri Korhonen & Iita Harju, FinProma Oy

Aika: 24. maaliskuuta 2023



Kuva 1. Limingan kirkko (<https://pohjolanregastie.fi/product/limingan-kirkko-liminka/>)

FinProma Oy on Limingan seurakunnan toimeksiannosta laatinut Limingan seurakunnalle kiinteistöstrategian kaudelle 2023–2027.

Limingan seurakunnan tulevaisuuden suuntaviivat ovat suhteellisen hyvin näköpiirissä. Selvitetään -kategoriaan sijoitetaan strategiakauden alussa viisi kiinteistöä, joiden tulevaisuudesta päättämisen tueksi voidaan teettää kuntoarviot sekä pitkän tähtäimen suunnitelmat (PTS). Loput seurakunnan neljästätoista kiinteistöistä ja rakennuksesta sijoittuvat säilytetään -kategoriaan.

Limingan seurakunnalla on hyvä tilanne kiinteistöjen suhteen, sillä seurakunnalla ei ole rasitteena monia toisiaan vastaavia kiinteistöjä. Käytännössä kaikille rakennuksille on käyttötarpeensa, vaikka toimintoja voisikin jonkin verran tiivistää. Kiinteistökulut ovat melko maltillinen osuus seurakunnan kokonaistaloudesta. Kuitenkin Limingan seurakunnan arvokkaimmat kiinteistöt ovat

vanhoja sekä kooltaan suuria, kuten esimerkiksi Limingan kirkko ja Pappila. Nämä ovat 1800-luvulla rakennettuja sekä siten kirkkolain ja Museoviraston suojelemissa rakennuksissa. Näiden huolto- ja korjaustyöt ovat toteutuessaan kustannuksiltaan kalliita urakoita rakennusten suuren koon ja monimuotoisuuden takia. Limingan kirkon kunnostamiseen on myönnetty avustus ja korjaushanke toteutetaan vuoden 2025 loppuun mennessä. Limingan seurakunnan kiinteistö kantaa varjostaa muutamassa rakennuksessa koetut sisäilmaongelmat. Näiden tarkemmat selvitykset, korjauskustannusarviot ja edellä mainittuihin pohjautuvat päätökset jatkoaskelmerkeistä rakennusten suhteen ovat tavoitteena toteuttaa kiinteistöstrategiakauden aikana.

Seurakunnan tulee seuraavalla kiinteistöstrategiakaudella, kiinteistöstrategian päivitystyön yhteydessä (v. 2027-) tarkastella seurakunnalla olevaa kiinteistömäärää suhteessa niiden käyttöasteeseen ja -tarpeeseen. Ennusteiden mukaan seurakunnan jäsenmäärä tulee laskemaan melko reilusti jo strategiakauden loppuun mennessä verrattuna vuoden 2023 Limingan seurakunnan tilanteeseen. Vähäisemmän jäsenmäärän vuoksi kaikille seurakunnan kiinteistöille ei välttämättä ole enää tarvetta tulevaisuudessa. Tilojen monikäyttöisyys on syytä huomioida esimerkiksi mahdollisen uuden seurakuntatalon ja Kotikolon hankkeiden suunnittelussa.

Mikäli seurakunta päättää luopua jostain kiinteistöstä, näistä ei-säilytettävistä kohteista nopealla luopumisella seurakunta vapauttaa resursseja sekä varoja akuuttien toimenpiteiden suorittamiseen ja pidettävien kiinteistöjen kunnossapitoon. Kiinteistöistä luopuminen ei kuitenkaan vielä ole ajankohtaista Limingan seurakunnassa, mutta kiinteistöjen käyttötarvetta ja toimintojen yhdistämistä monikäyttöisempiin tiloihin tulee arvioida jo strategiakaudella.

Sisällys

1	Taustaa.....	8
1.1	Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet	8
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessi	9
2	Toimintaympäristö ja sen muutokset.....	11
2.1	Jäsenmäärä.....	11
2.2	Kiinteistöjen monikäyttöisyys	13
2.3	Kulttuuriperintö.....	13
2.4	Digitaalisuus	13
2.5	Ympäristönäkökohdat	14
2.6	Kiinteistöt osana seurakunnan taloutta	14
2.7	Tulevaisuuden veroennuste ja sen vaikutus kiinteistöjen ylläpitoon	17
3	Kiinteistökannan nykytila.....	19
3.1	Kirkko ja kappeli	20
3.2	Seurakuntatalo ja muut tilat	21
3.3	Hautausmaarakennukset	24
3.4	Muuta	25
4	Kiinteistöjen jaottelu	26
4.1	Kiinteistöjen jaottelun perusteet	26
4.2	Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään.....	27
4.3	Limingan seurakunnan kiinteistöjen nelikentät.....	27
4.3.1	Kirkko ja kappeli.....	27
4.3.2	Seurakuntatalo ja muut seurakuntatilat.....	28
4.3.3	Hautausmaarakennukset.....	30
4.4	Salkutus - nelikentästä kolmeen salkkuun	31

4.5	Limingan seurakunnan kiinteistöjen salkutus	33
4.5.1	Kirkko ja kappeli	33
4.5.2	Seurakuntatalo ja muut tilat	34
4.5.3	Hautausmaarakennukset	36
4.6	Suunnitelma kiinteistöstrategian toteuttamiseksi	37
4.7	Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu	38
4.7.1	Pidettävät kiinteistöt.....	39
4.7.2	Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään	41
4.7.3	Luovuttavat kiinteistöt.....	43
5	Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon.....	44
5.1	Projektien tärkeysjärjestys	44
5.1.1	Tämän strategian korjauskohteiden tärkeysjärjestys.....	44
5.2	Pidettävät kiinteistöt	45
5.3	Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään	46
5.4	Kiinteistöt, joista luovutaan	47
5.5	Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit.....	48

Käytetyt termit

Kuntoarvio	Kiinteistökierroksen pohjalta muodostettu arvio kiinteistön teknisestä kunnosta. Arvioraportti antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta sekä korjaustarpeista.
Kuntotutkimus	Kuntoarviota tarkempi tutkimus, joka toteutetaan esimerkiksi rakenteita avaamalla.
PTS	Kiinteistölle kuntoarvion pohjalta muodostettu pitkän tähtäimen suunnitelma, jossa kiinteistön tulevat korjaukset ja huoltotoimenpiteet on jaksotettu tuleville 5–10 vuodelle. PTS sisältää myös arviot suunniteltujen toimenpiteiden kustannuksista.
Investointiohjelma	Suunnitelma kiinteistöihin kohdistuvien suurempien korjaustoimenpiteiden toteuttamisaikataulusta sekä kustannuksista. Liittyy seurakunnan talousarvioprosessiin.
Salkuttaminen	Kiinteistöjen lajittelu eri salkkuihin sen mukaan, mikä on suunnitelma niiden tulevan käytön kannalta. Salkutuksessa kiinteistöt lajitellaan säilytettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin.
Tarveselvitys	Yleensä yhden kiinteistön tai kiinteistökokonaisuuden käyttötarpeen selvittäminen ja vaihtoehtoisten ratkaisujen (=toimitilojen, toimintojen) etsiminen
Kehittämissuunnitelma	Kiinteistöön tai kiinteistöihin kohdistuva suunnitelma, jolla määritellään se, kuinka ja mitä kiinteistön ominaisuutta tai osaa tullaan kehittämään tulevaisuudessa siten, että kiinteistö vastaa teknisiltä ominaisuuksiltaan sekä käyttömahdollisuuksiltaan tarvetta.
Hankesuunnitelma	Mikäli kiinteistöön kohdistuvat kehittämistoimenpiteet vaativat huoltokorjauksia merkittävästi suurempia investointeja, laaditaan suunnittelun lähtötiedoksi hankesuunnitelma, jolla määritellään tulevaisuuden ratkaisujen suuntaviivat.

Luopumissuunnitelma Suunnitelma siitä, miten kiinteistöstä käytännössä luovutaan.
Kiinteistöstä voidaan luopua myymällä, purkamalla tai siirtämällä se
toisen organisaation omistukseen ilman myyntiä.

1 Taustaa

1.1 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet

Kiinteistöstrategian tarkoituksena on luoda perusteet seurakunnan kiinteistöjä koskevaan päätöksentekoon. Kiinteistöstrategian tavoitteena on, että Limingan seurakunnalla on tarkoituksenmukaiset, terveelliset sekä energia- ja kustannustehokkaat tilat vielä vuosienkin päästä.

Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen Limingan seurakunnan keskeisistä kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista, näiden tuotoista ja kuluista yleistasolla sekä suunnitelman eri toimenpiteistä strategiakaudelle. Kiinteistöstrategiassa ei ole avattu kaikkia teknisiä perusteita, eikä siitä näin ollen löydy korjausvelkalaskelmaa tai kattavaa listausta tehdyistä korjaustoimenpiteistä. Kaikkia näitä tarkan tason selvityksiä ei ole ollut käytettävissä strategian laatimisen yhteydessä, vaan tarkoituksena on, että näitä tarkentavia tietoja ja selvityksiä teetetään tarpeellisilta osin kiinteistöstrategiakauden aikana toimenpideohjelman mukaisesti.

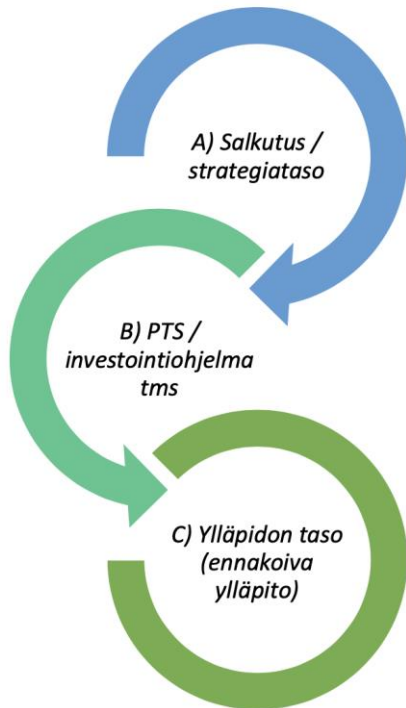
Tämän kiinteistöstrategiadokumentin tavoitteena on taustoittaa kiinteistöstrategiaprosessia, esittää kiinteistöomaisuuden nykytila, tulevaisuuden tavoitteet kiinteistöomaisuudelle sekä toimenpiteet, joilla näihin tavoitteisiin päästään. Ylläpito-osiossa käsitellään eri kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidon ja kehittämisen periaatteet. Kiinteistöstrategiassa strategiakaudella 2023–2027 korostuu kiinteistökannan muokkaaminen siten, että jäljelle jäävät kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot palvelevat seurakunnan ydintoimintaa.

Vaikka kiinteistöstrategia on keskeisesti teknistoiminnallinen raami toiminnan järjestämiseksi, on tärkeää tiedostaa myös toimitilojen muut merkitykset, esimerkiksi kulttuurihistorialliset - ja tunnearvot.

Alla olevassa kolmiportaisessa kuvaajassa (kuvio 1) on esitetty onnistuvan kiinteistötoimen elementit:

- 1) Kiinteistö- ja rakennuskanta on salkutettu palvelemaan seurakunnan tulevaisuutta ja strategisia suuntaviivoja.

- 2) Seurakunnan kiinteistökannan tulevaisuuskuvaan on hahmoteltu tarpeita vastaava PTS- ja investointiohjelma.
- 3) Seurakunnan kiinteistöjen ylläpito on ennakoivaa ja systemaattista.



Kuvio 1. Toimivan kiinteistötoimen elementit

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessi

Kiinteistöstrategian muodostaminen lähtee liikkeelle kiinteistökannan nykytilan hahmottamisesta. Kun yleiskuva nykytilasta on luotu, jaotellaan kiinteistöt nelikenttään kiinteistöjen käyttöasteen sekä teknisen kunnan perusteella. Tämän jaottelun perusteella kiinteistöt jakautuvat nelikentän osioihin seuraavasti: suurella käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt, suurella käytöllä olevat huonokuntoiset kiinteistöt, pienellä käytöllä olevat heikkokuntoiset kiinteistöt sekä pienellä käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt. Tämä jaottelu toimii perustana kiinteistöjen salkutukselle. Salkutuksessa kiinteistöt jaetaan kolmeen eri salkkuun: pidetään, selvitetään ja luovutaan. Esimerkiksi pidetään-salkkuun luokitellaan lähtökohtaisesti hyväkuntoiset suurella käytöllä olevat kiinteistöt ja luovutaan-salkkuun huonokuntoiset vähällä käytöllä olevat kiinteistöt. Kun luokittelu on tehty, laaditaan kullekin kiinteistölle konkreettiset askelmerkit strategiakaudelle.

Kiinteistöjen tulevaisuuden toimintasuunnitelmat muodostuvat sen perusteella, mihin salkkuun kiinteistöt ovat salkutettu. Kiinteistöstrategiaprosessin etenemistä kuvataan kuviossa 2.



Kuvio 2. Kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet

Hyväkkään kiinteistöstrategiaa ei voida lähteä toteuttamaan ennen kuin se on hyväksytty seurakunnan päätöksentekoprosessissa. Päätöksenteosta kerrotaan laajemmin tämän strategian viimeisessä kappaleessa "Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit".

Tilojen monikäyttöisyys ja monikäyttöisyyden tehostaminen on tällä hetkellä avainasemassa tulevaisuuden käyttötärpeiden hahmottamisessa, sillä jotkin toimintamuodot ovat hiipumassa ja jäsenmääräennusteen mukaan Limingan seurakunnan jäsenmäärän suunta on laskeva. Jotta säästytään tyhjäkäytöllä olevilta kiinteistöiltä, on seurakunnan tehtävä päätöksiä esimerkiksi toimintojen yhdistämisestä pidettäviin kiinteistöihin. Jotta kiinteistöt palvelevat käyttäjiään nyt ja tulevaisuudessa, tulee päätöksenteossa kuunnella tilojen käyttäjiä.

2 Toimintaympäristö ja sen muutokset

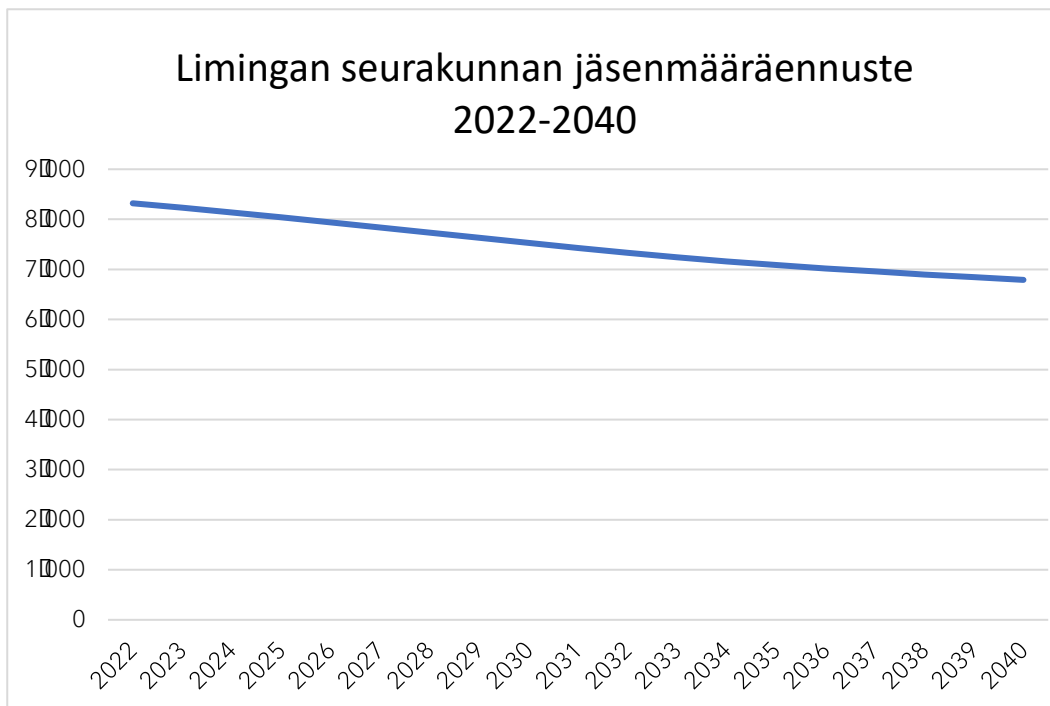
Seurakunnan toiminta on osa ympäröivää yhteiskuntaa ja sen muuttuvaa toimintakenttää.

Seurakunnan hengellinen toiminta asettaa kiinteistöille erityisiä kriteereitä ja vaatimuksia. On tärkeää huomioida toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset ja samalla varmistaa se, että tulevaisuudessakin Limingan seurakunta voi tarjota asianmukaiset tilat seurakuntalaisten kohtaamiselle ja toiminnan järjestämiselle.

2.1 Jäsenmäärä

Kiinteistöstrategian linjauksilla pyritään mukautumaan tulevaan jäsenmääräkehitykseen mutta myös säilyttämään joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.

Alla olevassa kuviossa 3 on esitetty Limingan seurakunnan jäsenmääräennuste ja sen muutokset vuosien 2022–2040 aikana. Kirkon tilastopalvelun ennusteen mukaan Limingan seurakunnan jäsenmäärä laskee noin tuhannella jäsenellä kymmenen vuoden aikana.

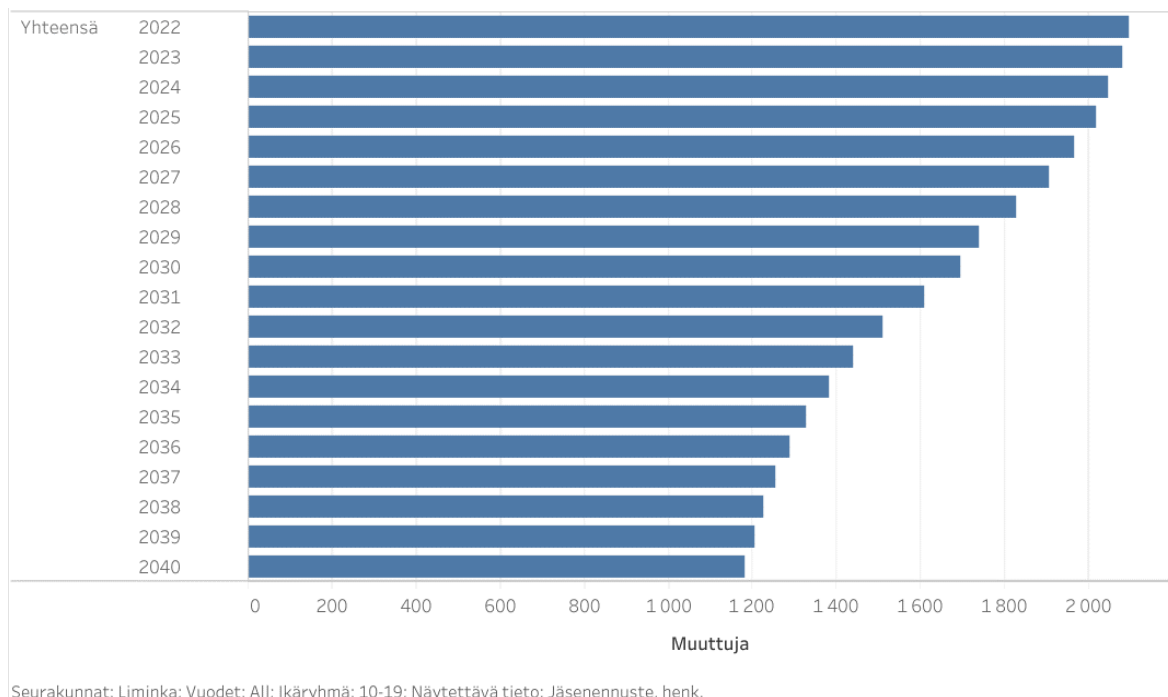


Kuvio 3. Limingan seurakunnan jäsenmääräennuste vuosina 2022–2040 (kirkontilastot.fi)

Limingan seurakunnan jäsenten ikärakenteella on suuri merkitys myös seurakunnan kiinteistöstrategiaan. Muutokset seurakunnan kiinteistökannassa ovat pitkän tähtäimen päätöksiä. Kiinteistöihin liittyvien päätösten tulisikin pohjautua seurakunnan ainakin osittain väestön

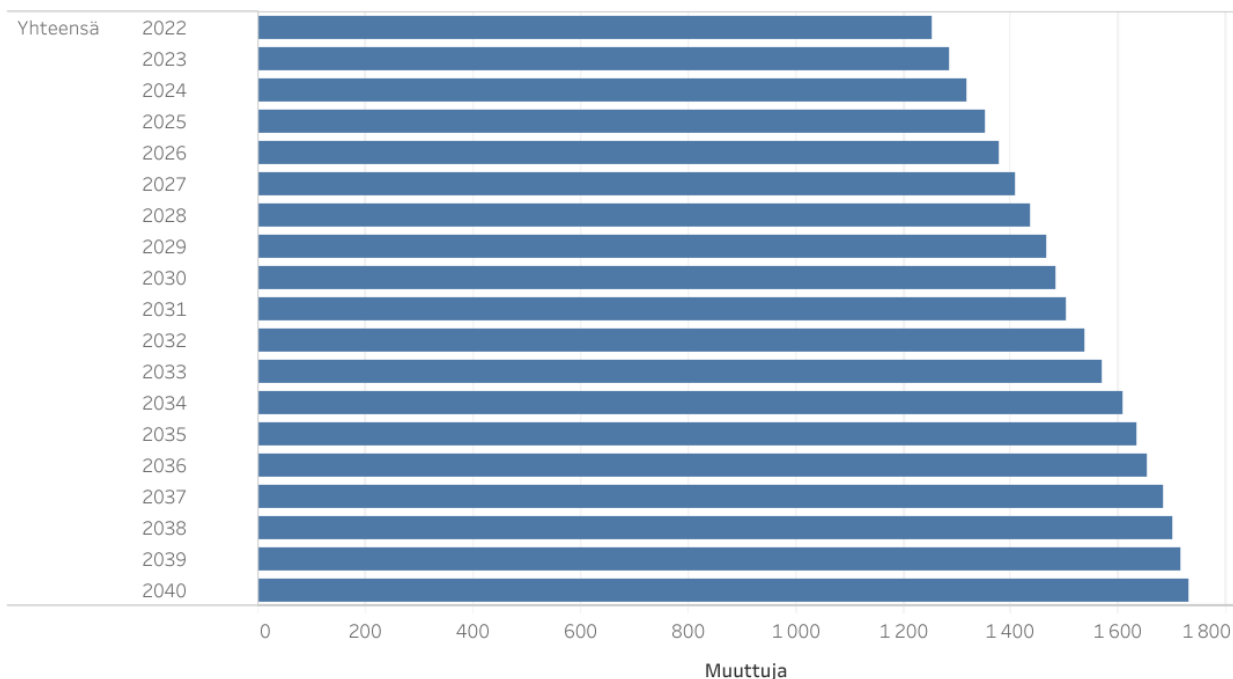
ikärakenteeseen ja toisaalta seurakunnan toiminta vaatii tietyn kiinteistökannan toiminnan järjestämiseksi.

Lisäksi seurakunnan toiminnan suunnittelua ohjaa lasten ja nuorten määrän muutokset tulevaisuudessa. Alla olevassa diagrammissa on esitetty 10–19-vuotiaiden ikäryhmän muutokset vuodesta 2022 vuoteen 2040 saakka. Käytännössä katsoen tämän kiinteistöstrategiakauden jälkeen lasten ja nuorten seurakuntalaisten määrä tulee vähenemään kiihtyvää tahtia seuraavina vuosina.



Diagrammi 1. 10–19-vuotiaiden ikäryhmän muutokset vuosina 2022–2040 (kirkontilastot.fi)

Vastaavasti toiminnan suunnittelua ohjaa ikääntyneiden määrän muutokset tulevaisuudessa. Ikääntyneiksi lasketaan tässä asiansyhteydessä yli kuusikymmentävuotiaat, sillä myös heidän osuutensa ohjaa seurakunnan päätöksiä tulevaisuudessa, esimerkiksi hautaustoimen osalta. Yli kuusikymmentävuotiaiden määrää on havainnollistettu alla olevalla diagrammilla 2. Verrattuna nuoriin seurakunnan jäseniin, on iäkkäämmissä ikäryhmissä kasvua ryhmän pienemisen sijaan. Iäkkäiden määrä tulee nousemaan tasaisesti tulevina vuosina jatkuen läpi ennustekauden.



Seurakunnat: Liminka; Vuodet: All; Ikäryhmä: 60-69, 70-79, 80-89 and 1 more; Näytettävä tieto: Jäsenennuste, henk.

Diagrammi 2. 60-90+-vuotiaiden ikäryhmän muutokset vuosina 2022–2040 Limingan seurakunnassa (kirkontilastot.fi)

2.2 Kiinteistöjen monikäyttöisyys

Limingan seurakunnan kiinteistöjen käyttöasteet ovat suhteellisen alhaisia. Tietyille kirkollisille toiminnoille tarvitaan oma erityinen tila, jonka käyttö on vähäistä muuhun tarkoitukseen, esimerkiksi siunauskappeli. Tulevaisuudessa tilojen monikäyttöisyyttä tulisi lisätä. Uusien tilojen rakentamisen suunnittelussa monikäyttöisyys on keskeinen kriteeri. Lisäksi on todennäköistä, että tulevaisuudessa vapaaehtoisten ja seurakuntalaisten oma toiminta lisääntyy ja seurakunnan tilat ovat monipuolisemmassa käytössä.

2.3 Kulttuuriperintö

Kulttuuriperinnön vaaliminen kuuluu seurakunnan tehtäviin. Limingan seurakunnan toiminnan historia ulottuu kauas ja sillä on vahvat alueelliset juuret. Limingan kirkko ja Limingan pappila pihapiireineen osana Vanhan Limingan maisema-aluetta ovat kulttuurihistoriallisesti merkittävintä omaisuutta Limingan seurakunnalle.

2.4 Digitaalisuus

Digitaalisuus on tullut osaksi toimintaympäristöä myös Limingan seurakunnassa. Sähköinen asiointi on lisääntynyt. Uusien teknologioiden käyttö toimitiloissa on järjestettävä asianmukaisesti

ja saavutettavasti. Kiinteistöjen hoidossa valvontaan ja turvallisuuteen liittyvät järjestelmät ovat osa toimivaa kiinteistöstrategiaa.

2.5 Ympäristönäkökohdat

Suomen evankelis- luterilaisen kirkon Hiilineutraalikirkko 2030 -strategiassa kirkko sitoutuu omalta osaltaan ilmastotyöhön toimimalla niin, että ilmaston lämpeneminen vähenisi, luonnon monimuotoisuuden katoaminen hidastuisi ja ekosysteemin vaurioituminen vähenisi. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi Limingan seurakunnassa pyritään parantamaan kiinteistöjen energiatehokkuutta ja huomioimaan ympäristönäkökohdat rakentamisessa ja korjausten toteutuksessa. Seurakunnan toiminnassa huolehditaan kierrätyksestä. Seurakunta tähtää ympäristödiplomin päivittämiseen.

2.6 Kiinteistöt osana seurakunnan taloutta

Tässä osiossa pyritään luomaan kuvaa seurakunnan kiinteistötoimen merkityksestä suhteessa koko seurakunnan talouteen.

Limingan seurakunnan taloutta rasittavat kiinteistöt, joille kaikille ei ole laajamittaista käyttötarkoitusta tai kiinteistöjen tekninen kunto alkaa olemaan heikko. Limingan seurakunnan kiinteistömässä on kuitenkin toistaiseksi maltillisen kokoinen, eikä akuuttia luopumistarvetta ole.

Kiinteistötoimi näyttelee isoa roolia tulo- ja menopuolen lisäksi seurakunnan taseessa.

Kiinteistötoimen ja talouden näkökulmasta on erittäin olennaista kiinnittää huomiota taseen rakenteeseen. Taseessa on esitetty seurakunnan varat ja velat. Varallisuutena ilmoitettu omaisuus voi pitää sisällään keskenään hyvin erityyppistä varallisuutta:

- 1) Varallisuutta, joka tuo mukanaan runsaasti vastuita ja kuluja, mutta ei palvele seurakunnan toimintaa tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi tyhjäkäytöllä olevat kiinteistöt).
- 2) Varallisuutta, joka luonnollisesti tuo mukanaan kuluja ja vastuita, mutta palvelee seurakunnan tarpeita tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi hallinnon toimitilat).
- 3) Edellisten lisäksi seurakunnalla on myös varallisuutta, joka ei suoraan palvele toimintaa, mutta tuo seurakunnalle tuloja, joilla voidaan rahoittaa toimintaa (esimerkiksi vuokra-asunnot ja metsätalous, eli ns. sijoitusomaisuus).

Tuotot ja kustannukset

Tuottojen ja kustannusten osalta on alla esitetty Limingan seurakunnan tuloslaskelma vuodelta 2021 sekä vertailutiedot vuodelta 2020 ja 2019. Tuloslaskelmat on esitetty koko seurakunnan sekä kiinteistötoimen osalta. Ensimmäinen alla olevista taulukoista antaa kuvan seurakunnan kokonaistaloudesta ja toinen taulukko kiinteistötoimen osuudesta.

Alla olevassa taulukossa 1 on kuvattuna Limingan seurakunnan koko tuloslaskelmaosa vuodelta 2021 sekä vertailutiedot vuodelta 2020 ja 2019.

TULOSLASKELMA	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
Toimintatuotot	117 924,02	99 019,45	146 628,19
Toimintakulut	-1 865 803,88	-1 849 345,14	-1 870 711,19
TOIMINTAKATE	-1 747 879,86	-1 750 325,69	-1 724 083,00
Verotulot ja valtionrahoitus	2 163 438,08	2 109 248,02	2 103 392,85
Verotuskulut	-30 785,44	-30 248,29	-28 859,74
Keskusrahastomaksut	-167 008,65	-183 331,52	-159 918,00
Rahoitustuotot ja -kulut	593,61	669,83	709,96
VUOSIKATE	218 357,74	146 012,35	191 242,07
Poistot ja arvonalentumiset	-126 050,18	-120 165,86	-115 147,89
TILIKAUDEN TULOS	92 307,56	25 846,49	76 094,18
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	92 307,56	25 846,49	76 094,18

TAULUKKO 1. Limingan seurakunnan tuloslaskelmat vuosilta 2021, 2020 ja 2019

Alla olevassa taulukossa 2 on kuvattuna Limingan seurakunnan kiinteistötoimen toteuma vuodelta 2021 sekä vertailutiedot vuosilta 2020 ja 2019. On huomattava, että kyseessä on juoksevat toteumaluvut ja ne voivat erota jonkin verran tilinpäätöstiedoista. Toteumaluvuista on kuitenkin nähtävissä hyvin tarpeelliset tiedot, kun vertaillaan kiinteistötoimen kuluja seurakunnan kokonaistalouteen.

Kiinteistötoimi yhteensä	Toteuma 2021	Toteuma 2020	Toteuma 2019
Toimintatuotot (ulkoiset)	45 185,83 €	22 213,28 €	54 490,28 €
Toimintakulut (ulkoiset)	-497 245,21 €	-440 302,45 €	-393 242,08 €
Toimintakate 1 (ulkoinen)	-452 059,38 €	-418 089,17 €	-319 140,70 €
Toimintatuotot (sisäiset)	373 057,54 €	360 643,20 €	305 300,12 €
Toimintakulut (sisäiset)	-4 093,83 €	-3 544,29 €	-3 115,63 €
Toimintakate 2 (ulkoinen ja sisäinen)	-71 001,63 €	-60 990,26 €	-16 956,21 €
Poistot ja arvonalentumiset	-126 050,18 €	-120 165,86 €	-115 147,89 €
Sisäiset vyörytyserät	-76 325,27 €	-63 138,29 €	-56 282,67 €
Työalake (ulkoiset ja sisäiset)	-285 471,12 €	-244 294,41 €	-207 997,87 €

TAULUKKO 2. Limingan seurakunnan kiinteistötoimen toteuma vuosilta 2021, 2020 ja 2019

Kuten edellä esitetyistä talousluvuista on nähtävissä, kiinteistötoimen osuus muodostaa olennaisen osan seurakunnan käyttötalousmenoista ja poistoista. Voidaan laskea, että kiinteistötoimen osuus on noin neljännes seurakunnan käytössä olevista varoista. Vastaavasti poistot kohdistuvat kokonaisuudessaan kiinteistötoimeen. Näin ollen seurakunnan kokonaistaloudellisen tilan ja taloudellisen kestävyuden näkökulmasta kiinteistöpuolella tehtävillä ratkaisuilla on olennainen merkitys. On myös huomioitava, että rakennusten korjausvelka ja tekemättömät remontit eivät näy näissä luvuissa. Korjausvelka vaikuttaa kuitenkin suoraan kiinteistöjen arvoon ja käyttökustannuksiin.

Pitkän tähtäimen kiinteistösuunnittelun vaikutus seurakunnan talouteen

Seurakunnalla tulisi olla esimerkiksi kuntoarvion kautta muodostettu käsitys kunkin kiinteistön teknisestä kunnosta. Kuntoarvioiden kautta seurakunnan investointiohjelman ja PTS-suunnittelun tuloksellinen toteuttaminen helpottuu, mikä tuo tarkoituksenmukaisuutta ja systematiikkaa esimerkiksi vuotuisen talousarvio- ja toimintasuunnitteluprosessiin. Kuntoarvioiden pohjalta saatavat kustannusarviot ja korjaustoimenpidesuositukset toteutusajankohtineen huomioidaan seurakunnan talousarvio- ja toimintasuunnittelussa vuosittain. Lisäksi investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

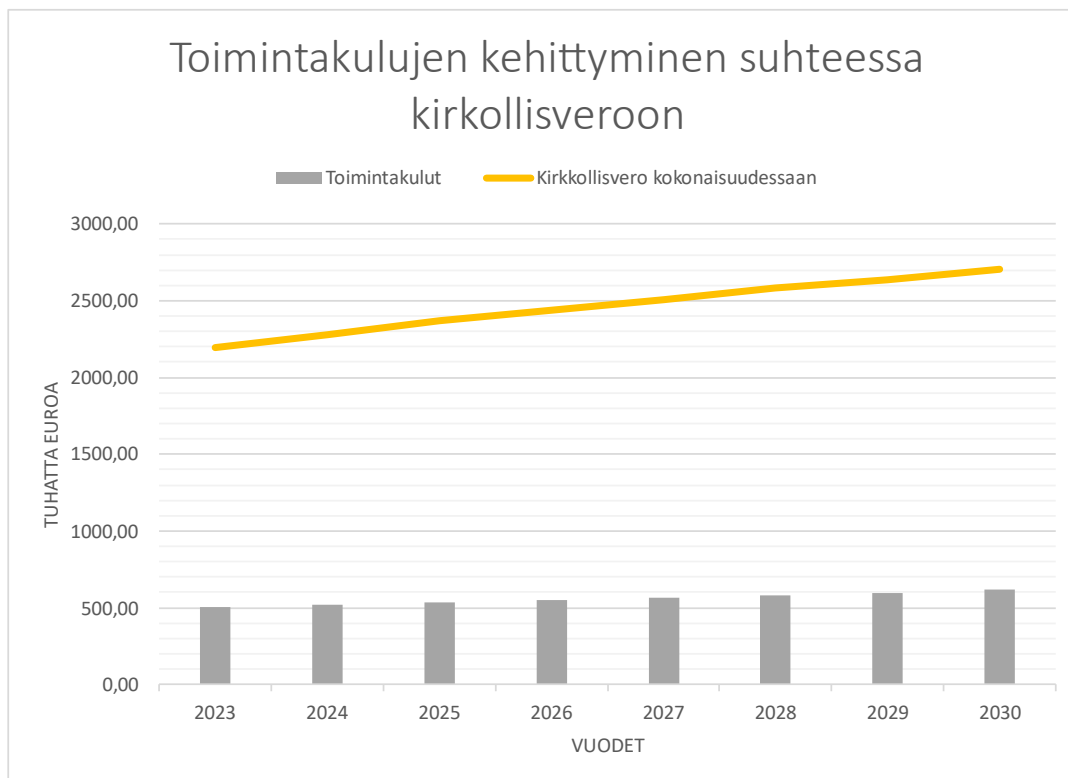
Rakennuksista tehtävät poistot

Kiinteistökustannusten osalta on tarkoituksenmukaista tunnistaa se, että kustannukset jakautuvat (a) käyttötalousmenoihin ja (b) investoinneista tehtäviin poistoihin. Poistolla tarkoitetaan pitkävaikutteisena investointina käsitellyn rakennuksen hankintamenon kirjaamista kuluiksi vaikutusaikanaan. Kun rakennuksen investointi-/hankintameno jaetaan useamman vuoden kuluksi, kutsutaan yhden vuoden menon osaa, eli kulua, poistoksi. Esimerkki: jos seurakunta rakennuttaisi 1 miljoonan euron rakennuksen, jonka poistoaikana pidettäisiin 20 vuotta, niin jokaiselle varainhoitovuodelle kirjattaisiin 50.000 euroa poistoa (1M€ / 20 vuotta = 50 000 € per vuosi).

2.7 Tulevaisuuden veroennuste ja sen vaikutus kiinteistöjen ylläpitoon

Kuten monessa muussakin seurakunnassa, myös Limingan seurakunnassa seurakuntalaisten määrä tulee arviolta laskemaan tulevina vuosina. Limingan seurakunnalla on kuitenkin osin poikkeuksellinen tilanne verrattuna moneen muuhun vastaavan kokoiseen seurakuntaan, sillä verotuloennusteen mukaan seurakunnan kirkollisverotulot ovat maltillisessa nousussa lähivuosien aikana. Verotulojen kasvu noudattanee suurin piirtein edeltävinä vuosina koetun inflaation keskimääräistä tasoa, joten kiinteistöjen ylläpitoon kuluu käytännössä yhtä suuri osuus seurakunnalla käytettävissä olevasta rahasummasta. Lisäksi vastaavalla ajalla tapahtuva rakennuskustannusindeksin nousu tarkoittaa myös suoraan rakennuksiin kohdistuvan korjausvelan euromääräistä kasvua, vaikka niiden kunto pysyisikin samana kuin nyt.

Limingan seurakunnalle on tehty veroennuste vuoteen 2030 saakka, jonka perusteella seurakunnan kokonaisverotulot ovat nousussa vuodesta 2023 vuoteen 2030. Mikäli oletetaan, että kiinteistöjen ylläpito kallistuu noin 3,0 % vuosittain, näyttäisi Limingan seurakunnan toimintakulujen kehitys suhteessa kirkollisveroon diagrammin 3 mukaiselta. Huom! Taulukossa ei ole huomioitu avustusrahoja, vain ainoastaan verotulot.



Diagrammi 3. Kiinteistötoimen toimintakulujen kehitys suhteessa kirkollisveroon

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten ja verotulojen (ennusteenkaltainen) nousu tapahtuvat Limingan seurakunnan kannalta otollisesti käsi kädessä. Toisin sanoen molempien prosentuaalinen kasvu voitaneen olettaa olevan suurin piirtein samaa, jolloin kiinteistöjen ylläpitoon kuluu suhteessa sama osuus seurakunnan menoista myös jatkossa. Toisaalta myös korjausvelka etenkin korjaustarpeessa olevien kiinteistöjen osalta tulee myös kasvamaan ja sen mahdollinen leikkaaminen voi kasvattaa seurakunnan kiinteistötoimen kuluja jatkossa.

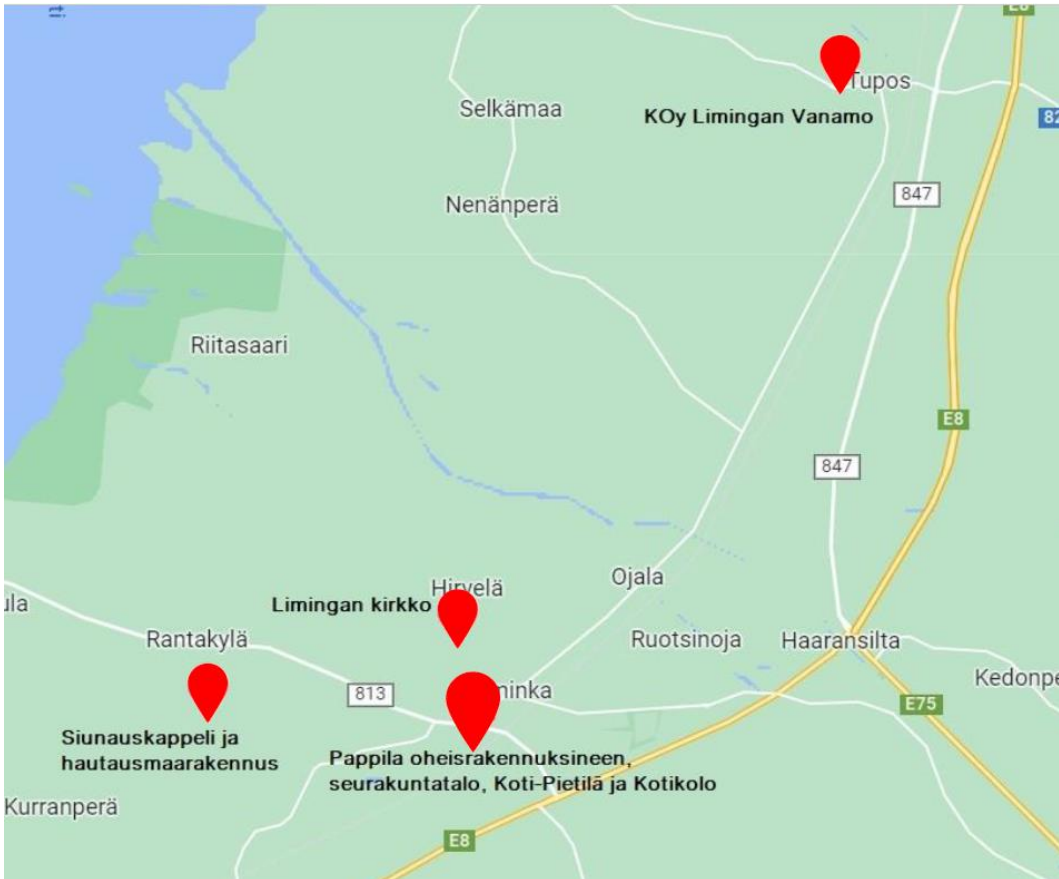
3 Kiinteistökannan nykytila

Tässä luvussa esitellään Limingan seurakunnalla vuonna 2023 olevat keskeiset kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot sekä näiden käyttö, käyttötarve ja tekninen kunto. Alla olevassa kuviossa 5 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävä kiinteistöstrategiaprosessin vaihe.



Kuvio 4. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet

Limingan seurakunnan kiinteistöissä näkyy vahvasti kiinteistöjen sijoittuminen pääasiassa Limingan keskustajamaan. Limingan seurakunnan kiinteistöt palvelevat verrattain hyvin käyttötarkoitustaan. Haasteena Limingan seurakunnan kiinteistöjen osalta ovat koetut sisäilmaongelmat, vanhojen kiinteistöjen kunnossapitäminen ja toisaalta Tupoksen toiminta yhteistyössä kunnan kanssa.



Kuva 2. Limingan seurakunnan rakennukset kartalla

3.1 Kirkko ja kappeli

Limingan kirkko

- Rakennettu vuonna 1826
- Korjaushistoriaa lähivuosilta:
 - Lattioiden lakkaus, ikkunapuitteiden maalaus, etelä- ja länsiseinien julkisivujen maalaus, kiviportaiden takana olevien kosteusvaurioiden korjaus, ulkoportaiden korjaus, sadevesijärjestelmien korjaus, vasemman parven lattialaudoitus ja alapohjan kosteusongelman tuuletus 2008–2012
 - Ulkovalaistussaneeraus 2016
 - Kirkkokammarin rakentaminen 2016
 - Museotilan rakentaminen 2016
 - Sisävalaistuksen parantaminen 2016
 - Urkufasadin restaurointi 2016

- Yläpohjan lisäeristys, vesivaraajan uusiminen, hätäpoistumistien rakentaminen, julkisivusta maali ja vaurioselvityksen teettäminen 2018–2020
- Pinta-ala 1 378 brm²
- Lämmitysmuoto suora sähkölämmitys
- Rakennus on suojeltu

Rantakylän siunauskappeli

- Rakennettu vuonna 1963
 - Peruskorjattu ja laajennettu (mm. sisä vessat, vainajakylmiö ja kellotorni) 2001
 - Ilmalämpöpumput asennettu 2019
 - Kattoremontti (vuotokohdan korjaus ja yläosan villoitus) 2019
 - Sakastin korjaus 2020
- Pinta-ala 318 brm²
- Lämmitysmuoto suora sähkölämmitys

Siunauskappelin vedenohjausta on lisäksi parannettu muun muassa muotoilemalla seinien viereisiä piha-alueita viettämään rakennuksesta pois.

3.2 Seurakuntatalo ja muut tilat

Seurakuntatalo

- Rakennettu vuonna 1972
 - Peruskorjattu vuonna 1994
 - Peruskorjattu vuonna 2008
 - Salin valaistussaneeraus vuonna 2017
 - Piha-alueen kunnostaminen vuonna 2018
- Pinta-ala 677 brm²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Rakennuksessa on seurakuntatalon sali, keittiö, diakoniatoimisto ja nuorisotila

Seurakunta on hankesuunnitellut uutta seurakuntataloa korvaamaan olemassa olevan seurakuntatalon. Hankesuunnittelu on kuitenkin tällä hetkellä keskeytetty.

Kotikolo

- Tuhoutui tulipalossa. Suunnitelmana rakentaa uusi tilalle, seurakunnan toimintatarpeita vastaavammaksi.
- Vakuutusyhtiö korvaa osan, mutta vakuutusyhtiö on asettanut vaatimuksen, jonka mukaan uuden rakennuksen tulisi valmistua kahden vuoden sisään tulipalosta (viim. 8/2024).
 - Seurakunnan tulee pyytää lisäaikaa vakuutusyhtiöstä, jotta päätöksenteolle ja suunnittelulle jää tarvittava aika.

Pappilan kalustovaja

- Rakennettu vuonna 2013
- Pinta-ala 96 brm²
- Lämmitysmuotona suorasähkölämmitys - tarkemmin säteilylämmitys. Varasto-osassa ei ole lämmitystä, vaan sähkölämmitys on varaston päädyssä olevassa tilassa, joka toimii seurakunnan bändin harjoittelutilana.

Pappila

- Rakennettu vuonna 1850
- Korjaushistoriaa lähivuosilta:
 - Perusparannus tehty, ilmastointi saneerattu ja sähköpääkeskus uusittu 2011–2012
 - Vierashuoneen saneeraus ja kirkkoherran työhuoneen vesivahingon korjaus 2016
 - Julkisivumaalaus tehty vuonna 2017–2018
- Pinta-ala 577 brm²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Rakennuksen on kirkkoherranvirasto, työntekijöiden työskentelytiloja sekä nuorisotyön tilat. Alakerran sali on juhlaikäytössä.
- Rakennus on suojeltu.

Pappilan piharakennus

- Rakennettu vuonna 2004
 - "Lähetysvintin" laajennus 2011
 - Pyöräkatoksen rakentaminen 2012

- Äijäpajan rakentaminen 2017
- Julkisivumaalaus 2020
- Pinta-ala 272 brm²
- Lämmitysmuotona suora sähkölämmitys
- Rakennuksessa sijaitsevat seurakunnan lähetystyön toimitilat 2. kerroksessa, partiotarvikkeiden varasto, Äijäkerhon toimitilat, suntioiden toimitilat, autotalli ja -katos sekä varastotilat. Yläkerran varastotilat muutettu lämpimäksi varastotilaksi tammikuussa 2023.

Maakellari

Pappilan pihalla sijaitseva vanha maakellari.

- Rakennusvuodesta ei tarkempaa tietoa
 - Katto uusittu 2010
- Pinta-ala 80 brm²
- Suojeltu

Koti-Pietilä

- Rakennettu vuonna 1910
 - Peruskorjattu 2008
 - Julkisivumaalaus 2011
 - Alapohjan remontointi 2013
 - Alapohjan remontointi 2017
- Pinta-ala 140 hu²
- Kaukolämpö, joka on yhteydessä Pappilan lämmönjakokeskukseen.
- Seurakunnan kerhojen toimintarakennus, lisäksi Kotikolon tuhoutumisen jälkeen on toiminut partion käytössä.
- Rakennus on suojeltu

KOy Limingan Vanamo

Vanamo on Limingan kunnan ja seurakunnan yhteinen kiinteistö. Yhteisten tilojen lisäksi seurakunnalla on Vanamossa kerhotiloja, diakoniatoimisto sekä Olohuone. Sijaitsee seurakunnan ainoana tilana Tupoksen taajamassa.

- Rakennettu vuonna 2006
- Pinta-ala 279,5 m^2
- Seurakunta omistaa 25 % kiinteistöosakeyhtiöstä.

Ilkan laavu

- Rakennettu vuonna 2019 talkoovoimin
- Rakennuksesta ei käytännössä tule ylläpitokuluja seurakunnalle. Käyttöä esimerkiksi äijäpajan, partiolaisten ja diakonian toiminnasta.

3.3 Hautausmaarakennukset

Limingan kellotapuli

- Rakennettu vuonna 1733
- Korjaushistoriaa lähivuosilta:
 - Julkisivumaalaus 2000
 - Paanukaton tervaus ja lahovaurioiden korjaus 2017
 - Paanukaton tervaus 2021
- Pinta-ala 136 brm^2
- Ei kiinteää lämmitysjärjestelmää
- Rakennus on suojeltu
- Sijaitsee Vanhalla hautausmaalla

Siunauskappelin kylmiö ja varasto

- Rakennettu vuonna 1997
- Pinta-ala 36 brm^2
- Lämmitysmuoto suora sähkölämmitys
- Sijaitsee Rantakylän hautausmaalla

Hautausmaan lämmin ja kylmävarasto

- Rakennettu vuonna 2011
- Pinta-ala 23 brm^2
- Lämmitysmuoto suora sähkölämmitys

- Sijaitsee Rantakylän hautausmaalla

3.4 Muuta

Seurakunnalla on edellisten lisäksi sijoitusomaisuutena käsiteltäviä kohteita, kuten metsäkiinteistöjä. Näitä tarkastellaan vuosittain osana seurakunnan toimielinten linjauksia ja sijoitusstrategiaa.

4 Kiinteistöjen jaottelu

4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet

Kiinteistöjen jaottelun avulla pyritään muodostamaan käsitys seurakunnan kiinteistökannan tulevaisuudesta. Rakennuskannan koko ja seurakunnan tarpeet määrittävät tarkemman toteutustavan. Kuntaliiton kiinteistöjen salkutusta koskevan suosituksen mukaan paras tapa lähteä jaottelemaan kiinteistöjä on yhdistää rakennusten tekninen tilanne ja palveluverkkojen kehittämisen kautta syntyvä käyttötarve. Näin ollen seurakunnan rakennus- ja kiinteistökanta jaotellaan ensin:

- 1) tarpeista ja käyttäjänäkökulmasta käsin sekä
- 2) teknisistä seikoista käsin.

Näiden tietojen perusteella saadaan käsitys kunkin kiinteistön sijoittumisesta nelikentän lohkoihin. Nelikenttäjaottelua käytetään pohjana salkutusvaiheessa tehtävälle jaottelulle, jossa kiinteistöt jaetaan pidettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin. Pidettäväksi määriteltyjä kohteita pidetään kunnossa suunnitelmallisesti ja luovuttavat kiinteistöt joko puretaan, myydään tai luovutetaan muuten toisaalle. Selvitettävät-salkkuun kuuluvien kiinteistöjen osalta tehdään strategiakauden aikana päätös kuuluvatko ne pidetään- vai luovutetaan-salkkuun, jonka jälkeen niille tehdään ylläpito- tai luopumissuunnitelma.

Alla olevassa kuviossa 6 näkyvät korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.



Kuvio 5. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet

4.2 Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään

Tässä luvussa jaotellaan edellisessä luvussa esitellyt kiinteistöt nelikenttään käyttötarpeen ja teknisen kunnan perusteella. Alla olevassa kuviossa 7 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.



Kuvio 6. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet

4.3 Limingan seurakunnan kiinteistöjen nelikentät

4.3.1 Kirkko ja kappeli

Kirkolliset rakennukset ovat vahvasti seurakunnan toiminnan keskipisteessä. Limingan kirkon lisäksi seurakunnalla on Rantakylän siunauskappeli.

Limingan kirkon ollessa vanha rakennus, on sen kuntoa vaikea arvioida ilman tarkempaa kuntoarviota tai -tutkimusta. Kiinteistöstrategiaa varten Limingan kirkon ja Rantakylän siunauskappelin kunto on arvioitu ja siellä on tehty kuntokartoituksia asiantuntijoiden toimesta. Kirkkojen käyttöaste on usein matala, mikäli käyttöastetta mitataan perinteisin mittarein (käyttö tilaperusteisesti tavanomaiseen käyttöaikaan suhteutettuna). Seuraavassa nelikentässä on tarvetta arvioitu sen perusteella, kuinka paljon kirkkoa ja kappelia käytetään niille tavanomaiseen toimintaan verrattuna. Tavanomaiseksi toiminnaksi luetaan tässä tapauksessa esimerkiksi jumalanpalvelukset, kirkolliset toimitukset (esim. kaste, vihkiminen ja hautajaiset) ja muut kirkossa toteutuvat tilaisuudet (esim. konsertit ja musiikkitilaisuudet).

Kun Limingan kirkko ja Rantakylän siunauskappeli sijoitetaan käyttö- ja kunterusteisesti nelikenttään, sijoittavat ne nelikentän keskivaiheille. Limingan kirkolla on arvioitu olevan kirkoille tavanomainen käyttötarve ja tyydyttävä kunto. Limingan kirkolle on suunnitteilla kattavat remontit, joiden toteuttamisen jälkeen kirkko siirtynee luultavasti nelikentän kuntoluokituksen perusteella parempaan laitaan kuntonsa paranemisen vuoksi. Rantakylän siunauskappelilla on arvioitu olevan vähäinen-tavanomainen käyttötarve ja kirkkoa heikompi kunto. Edellä mainitun

vuoksi Rantakylän siunauskappeli sijoittuu nelikentän vasemmalle puoliskolle. On jo päätetty, että Limingan kirkon korjaushanke on seurakunnan kiinteistöstrategiakauden aikana tehtävistä hankkeista ensimmäisten joukossa, mutta myös Rantakylän siunauskappeli tulisi resurssien puitteissa korjata lähitulevaisuudessa.

SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)	
Rantakylän siunauskappeli Limingan kirkko		
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto	HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto	
EI KÄYTTÖTARVETTA		

4.3.2 Seurakuntatalo ja muut seurakuntatilat

Seurakuntatalon ja muiden seurakuntatilojen osalta nelikenttä on kirkko- ja kappelitiloja hajaantuneempi. Seurakuntatalo koetaan heikkokuntoiseksi ja osa käyttäjistä on kokenut rakennuksen sisäilman heikoksi. Seurakuntatalo on tunnistettu kuitenkin käyttötarpeeltaan tärkeäksi kiinteistöksi, joten mikäli seurakuntataloa käytetään myös jatkossa, tulee sisäilman tilannetta seurata ja tutkia myös tulevaisuudessa. Limingan seurakunta on myös hankesuunnitellut uutta seurakuntataloa, mutta resurssien valossa uuden seurakuntatalon toteuttaminen hankesuunnitelman osoittamassa laajuudessa ei ole todennäköistä tai kestävää seurakunnan taloudellisen tilanteen kannalta.

Pappilan kalustovaja sekä Pappilan piharakennus ovat molemmat sekä hyväkuntoisia että tarpeellisia. Kalustovajassa on säilytystilojen lisäksi seurakunnan bändin harjoitustilat.

Piharakennus on monikäyttötila, jossa toimii muun muassa suntioiden toimistot, seurakunnan lähetystyön ja Äijäpajan toimitilat ja autotalli. Piharakennuksen yläkerran varasto on muutettu lämpimäksi varastotilaksi. Pappilan pihamaalla sijaitsee myös Äijäpajan rakentama Ilkan laavu, joka on rakennettu vuonna 2019.

Pappila on kuntoluokituksestaan arvioiden mukaan tyydyttävä ja käyttötarve arvioidaan korkeaksi. Pappilan kuntoa on kiinteistöstrategiakauden aikana syytä ylläpitää tavallisilla huoltotoimenpiteillä.

Seurakuntatalon alueella sijaitseva maakellari toimii muistona pappilan pihapiirin menneistä ajoista. Maakellarille ei ole enää käyttöä ja sen kunto on päässyt rapistumaan vuosien varrella. Kunnostaan ja vähäisestä käytöstä huolimatta maakellari kuuluu miljööseen, eikä siitä koidu seurakunnalle juoksevia kuluja, joten se kannattanee säilyttää.

Koti-Pietilä koetaan heikkokuntoiseksi ja sisäilmaltaan huonolaatuiseksi, mutta on teetettyjen mittausten mukaan kuitenkin toimintakuntoinen. Käyttötarve on tällä hetkellä tavanomainen ja tila toimii partiolaisten väistötilana sekä piha-alueelle tuodussa konttirakennuksessa toimivan päiväkerhon WC-tiloina. Uuden Kotikolon valmistuttua Koti-Pietilällä ei välttämättä ole käyttötarvetta lähes laisinkaan, joten kiinteistöstrategiakauden aikana on syytä selvittää Koti-Pietilään kohdistuvia tulevaisuuden toimenpiteitä tarkemmin.

KOy Limingan Vanamo on seurakunnan ja kunnan yhteisomistuksessa oleva kiinteistö Tupoksen taajamassa ja alueella ainoa seurakunnan tila. Tilassa on korkeahko käyttötarve ja rakennus koetaan hyväkuntoiseksi.

		SUURI KÄYTTÖTARVE			
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	Pappila Seurakuntatalo Koti-Pietilä	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)	Koy Limingan Vanamo Pappilan piharakennus Pappilan kalustovaja Ilkan laavu	HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto	Maakellari	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötarvetta, hyvä kunto		
		EI KÄYTTÖTARVETTA			

4.3.3 Hautausmaarakennukset

Hautausmaat ja niiden toimintaa tukevat rakennukset ovat kirkkojen ohella seurakunnan ydintoimintaa. Voidaankin todeta, ettei myöskään hautausmaarakennusten osalta voida vetää toteutuneesta käyttöasteesta äärimmäisiä johtopäätöksiä tilojen todellista käyttötarvetta määriteltäessä.

Nelikentässä arvioitiinkin lähinnä hautausmaarakennusten käyttötarvetta hautausmaiden toimintaa varten. Huoltorakennukset koetaan tarpeellisiksi, sillä ne ovat elintärkeitä hautausmaiden kunnossapitoa ja toimintojen tuottamista varten. Limingan seurakunnan hautausmaarakennukset sijoittuvat nelikentässä hyväkuntoisten ja tarpeellisten kiinteistöjen kenttään, kuitenkin pois lukien Limingan kellotapuli. Limingan kellotapuli kuitenkin kunnostetaan kirkon remontin yhteydessä, joten kiinteistöstrategiakauden aikana se oletettavasti siirtynee nelikentässä kohti parempikuntoista puolta.

		SUURI KÄYTTÖTARVE			
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)		HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS	
		Hautausmaan lämmin ja kylmä varasto Siunauskappelin kylmiö ja varasto			
	Limingan kellotapuli		3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan		
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto		Ei käyttötarvetta, hyvä kunto		
		EI KÄYTTÖTARVETTA			

4.4 Salkutus - nelikentästä kolmeen salkkuun

Tässä luvussa luokitellaan kolmeen salkkuun edellisessä luvussa nelikenttään jaotellut kiinteistöt.

Alla olevassa kuviossa 8 näkyy korostettuna tässä kappaleessa käsiteltävä kiinteistöstrategiaprosessin vaihe.



Kuvio 7. Tässä kappaleessa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet

Pitkäjänteisen ja kannattavan kiinteistönpidon perustaksi seurakunnan tulee tuntea oman rakennuskantansa määrä, arvo, kunto ja käyttötarve pitkälle tulevaisuuteen. Tässä kappaleessa seurakunnan kiinteistöt ja toimitilat tuodaan nelikenttään. Nelikenttä on rakennettu seurakunnalta saatujen käyttötarvetietojen ja toimitilojen teknisen kuntoa yhdistämällä. Näin

ollen kukin kiinteistökohte on sijoitettu nelikenttään seuraavasti: (1) suuri käyttötarve vs. vähäinen käyttötarve sekä (2) hyväkuntoinen rakennus vs. huonokuntoinen rakennus.

Tältä pohjalta seurakunnan kohteet on voitu jakaa seuraaviin kategorioihin:

A. pidettävät rakennukset sisältäen

- sellaiset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa
- sellaiset, joita tulee palvelutuotantoa varten korjata

B. selvitettävät rakennukset, joiden kohtaloa täytyy lähemmin tarkastella strategiakauden aikana. Strategiakaudella tämän salkun sisältö tulee jakaa joko pidettäviin tai luovuttaviin rakennuksiin.

C. luovuttavat rakennukset,

- joista voidaan kuitenkin saada myyntituloja tai ne voidaan luovuttaa vastikkeetta eteenpäin
- joiden myynnistä ei ole oletettavissa realistista myyntituloja, niiden luopuminen vastikkeetta ei ole mahdollista ja niistä siten luovutaan purkamalla

Huom. käytännössä mikä tahansa kiinteistö voidaan kuitenkin nelikentän luokittelusta huolimatta siirtää kehitettävien kiinteistöjen koriin.

Nelikenttään on tuotu seurakunnan kiinteistöt tarve–kunto- akselilla. Strategiakauden aikana on tarkoituksenmukaista, että seurakunta ryhtyy selvittämään ja laatimaan – *kiinteistöistä riippuen* – luopumissuunnitelmaa tai kehittämissuunnitelmaa seuraavien kenttien kohteista: (A) kehitettävät ja pidettävät rakennukset, (B) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan tai niitä kehitetään uuteen toimintaan sekä (C) luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan.

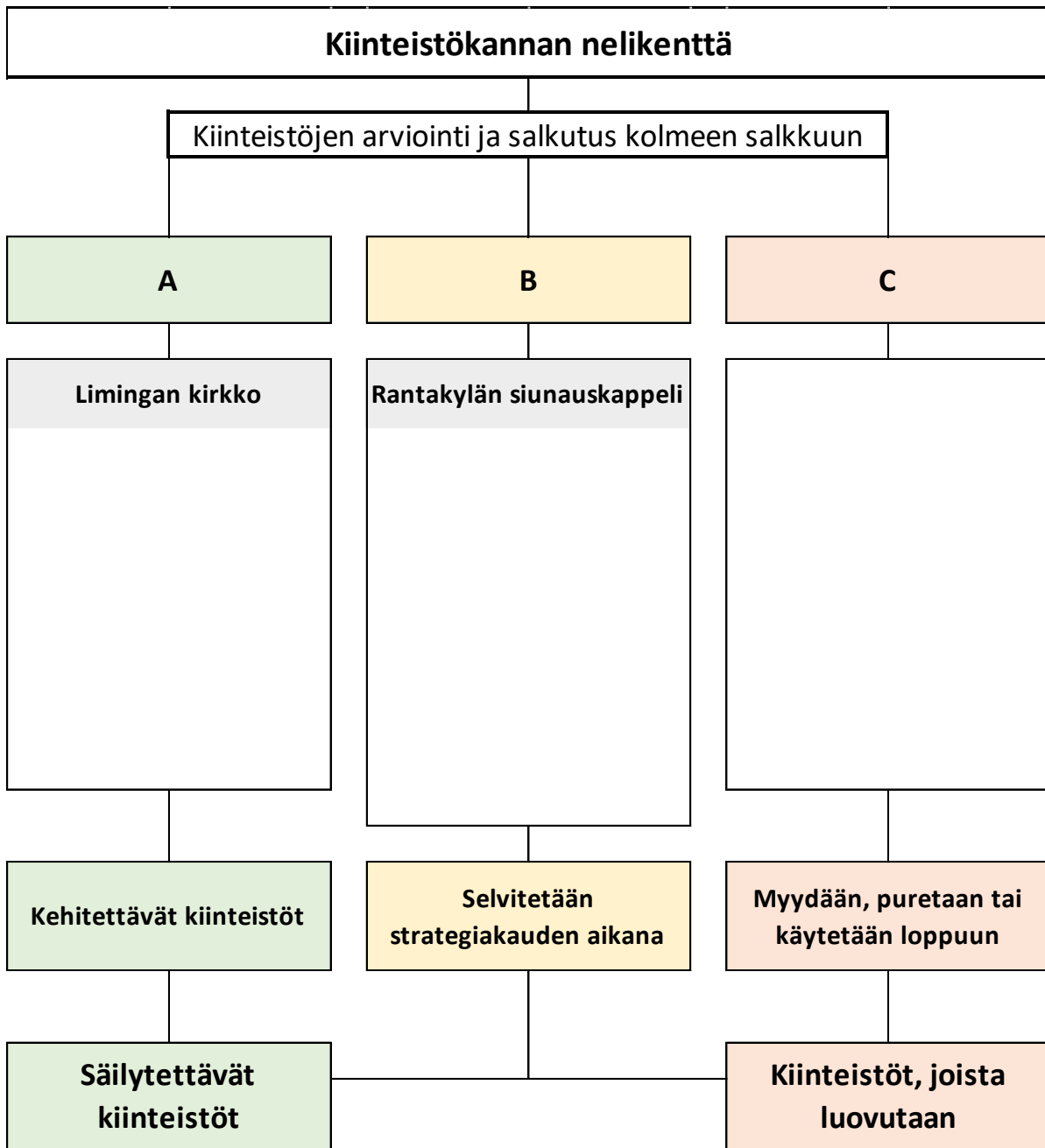
Käytännössä osa kiinteistöistä voidaan myydä, osa purkaa tai jotain kiinteistöä voidaan jalostaa esimerkiksi uuteen käyttötarkoitukseen. Valintojen tulisi pohjautua seurakunnan strategiaan linjauksiin.

4.5 Limingan seurakunnan kiinteistöjen salkutus

4.5.1 Kirkko ja kappeli

Limingan kirkon edustaessa seurakunnan ydintoimintaa, on perusteltu ratkaisu salkuttaa seurakunnan ainoa kirkko säilytettävään kategoriaan. Lisäksi kirkko on suojeltava kohde ja kirkkoon kohdistuu seurakunnallisen toiminnan lisäksi kulttuurihistoriallinen vastuu. Kirkon ylläpitoon pyritään käyttämään tarvittava määrä resursseja siten, että kirkon kunto pysyy sen arvon ansaitsemalla tasolla. Limingan seurakunta on saanut rakennusavustuksen kirkon kunnostamiseen, joten kirkon korjausvelkaa saadaan lähivuosina pienennettyä huomattavasti, kuitenkin lopulta suhteellisen pienellä seurakunnan omalla taloudellisella panostuksella.

Rantakylän siunauskappeli sijoitetaan selvitettävien -salkkuun. Rakennuksessa on todettu olevan sisäilmaongelmia sekä riskirakenteeksi luokiteltava betonilaatan päälle koolattu puulattia sekä riskirakenteeksi luokiteltava valesokkelirakenne. Siunauskappeli on tärkeä osa muun muassa seurakunnan hautaustoimea, joten kiinteistöstrategiakaudella tulisi selvittää tilan tulevaisuus. Siunauskappeli on kuitenkin sijainniltaan tärkeällä paikalla, hautausmaan välittömässä läheisyydessä, joten siitä syystä kappeli voisi olla perusteltua säilyttää.



4.5.2 Seurakuntatalo ja muut tilat

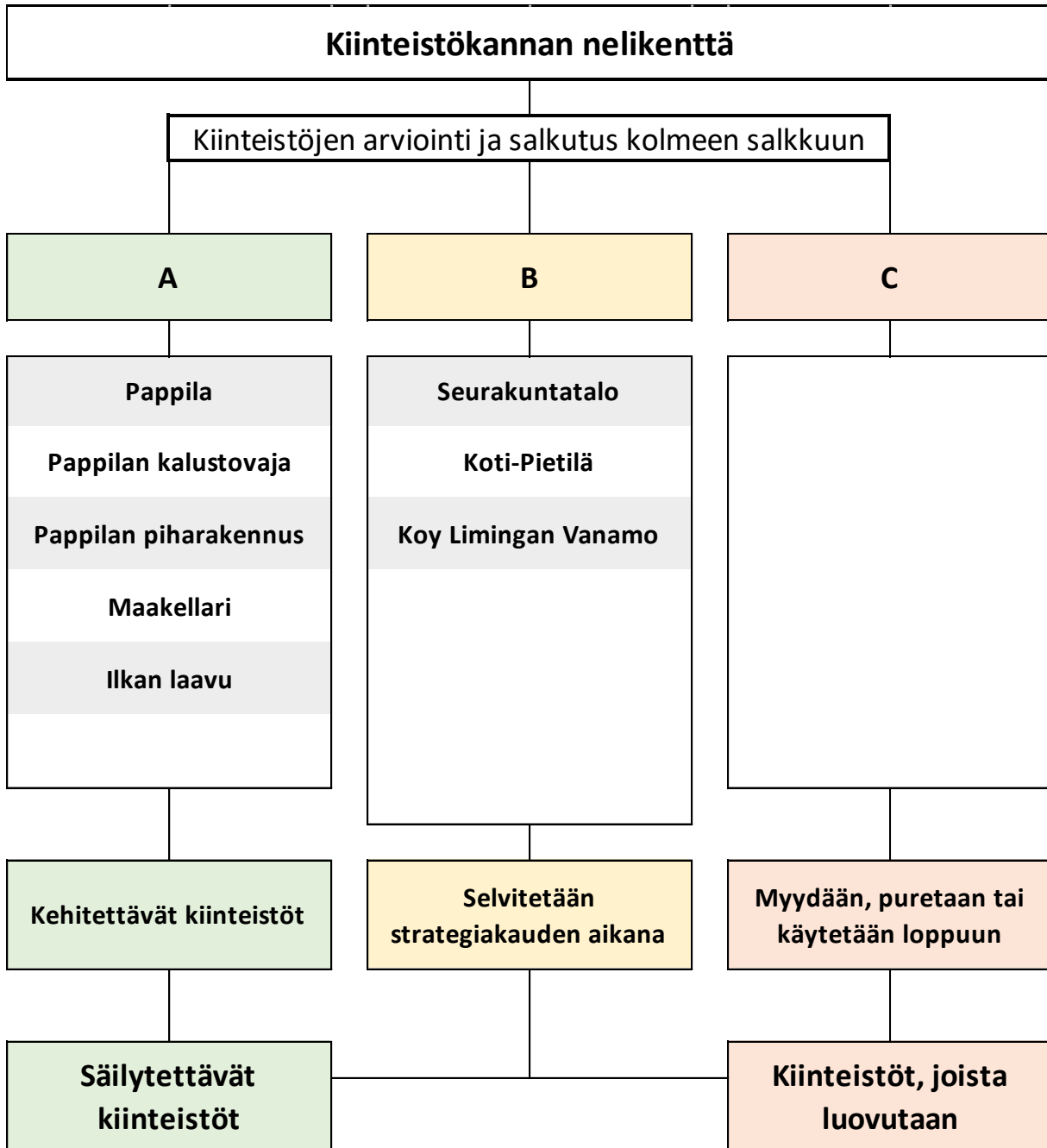
Seurakuntatalon ja muiden tilojen osalta seurakunnan kannattaa harkita tarkkaan, kuinka strategiakaudella tullaan etenemään. Koska seurakunnan omistamat rakennukset ovat keskimäärin jo melko ikääntyneitä, kohdistuu niiden käyttöön uusia rakennuksia korkeammat käyttö- ja ylläpitokulut. Lisäksi seurakunnan tulee karsia turhia ja vajaakäytöllä olevia toimintojaan ja siten toimitilojaan.

Säilytettävät -salkussa on Pappilan, kalustovajan ja piharakennuksen lisäksi myös vähäisten käyttö- ja ylläpitokulujensa vuoksi maakellari ja Ilkan laavu.

Seurakuntatalo on selvittävien kiinteistöjen salkussa, sillä seurakunnan on harkittava seurakuntatalon kohtaloa kiinteistöstrategiakauden aikana. Seurakunnan toiveena on rakentaa tulevaisuudessa uusi seurakuntatalo.

Koti-Pietilä on selvitetään -salkussa, koska uuden Kotikolon valmistuessa partion toiminta sekä varhaiskasvatuksen toiminta siirtyvät Kotikoloon, eikä Koti-Pietilälle löydy välttämättä enää käyttöä. Päiväkerho käyttää tällä hetkellä Koti-Pietilää kontin lisäksi ainoastaan tukitilana (=WC-tiloina), joten erityistä käyttöä ei partiolaisten lisäksi rakennuksella tällä hetkellä ole. Koti-Pietilässä koetaan sisäilman olevan huonolaatuista.

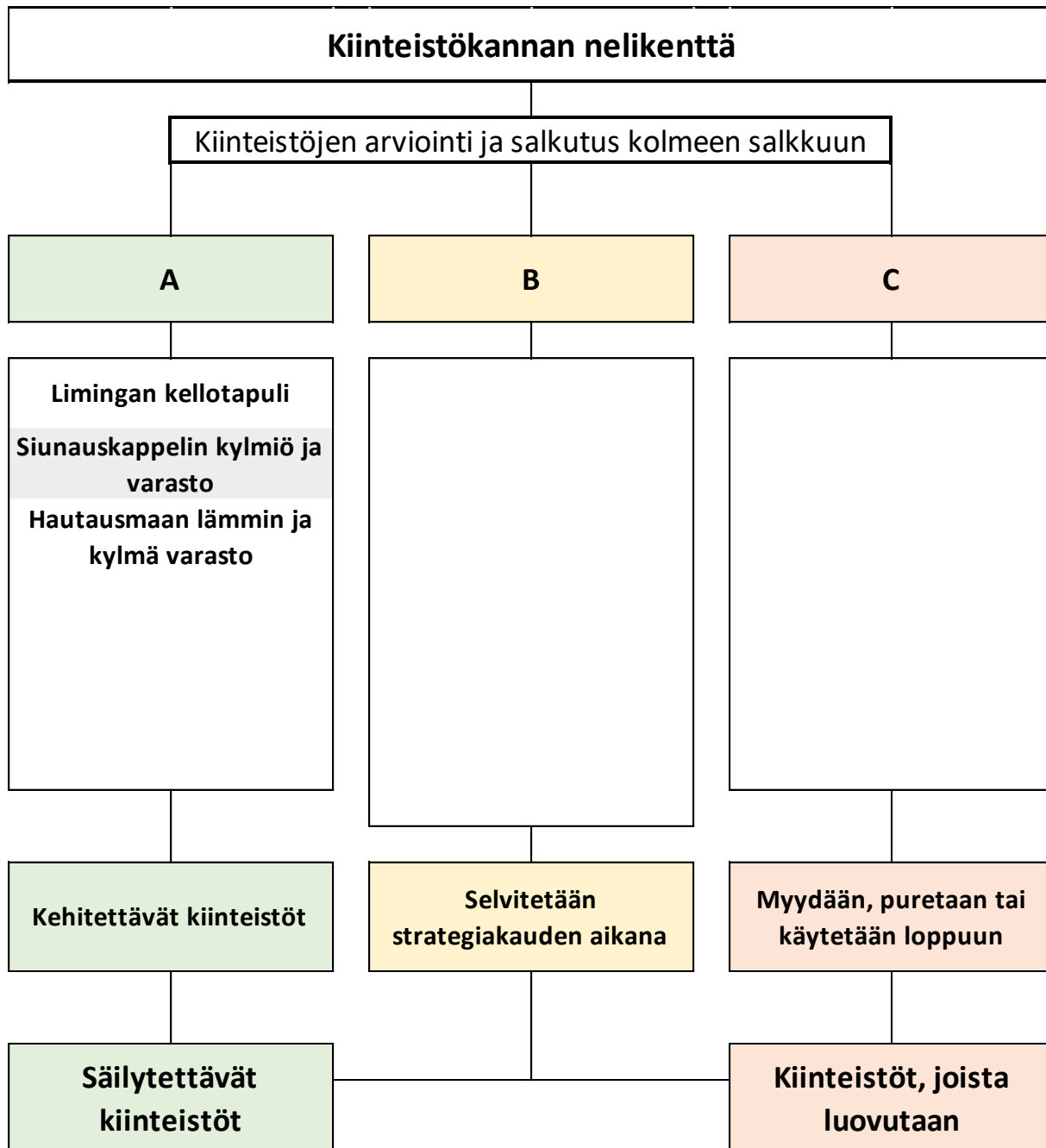
KOy Limingan Vanamo on seurakunnan ainoa Tupoksen taajamassa sijaitseva tila. Seurakunta omistaa kiinteistöosakeyhtiöstä noin 25 % ja Limingan kunta loput. Seurakunnassa on tunnistettu, että kunnalla huomattavasti suurempi käyttötarve kiinteistölle, kuin seurakunnalla itsellään on. Onkin selvittävä, olisiko kunta valmis lunastamaan myös seurakunnan osuuden kiinteistöistä (mikäli olisi, niin millä ehdoin) ja vuokrata tiloja vain tarpeen määräämässä laajuudessa.



4.5.3 Hautausmaarakennukset

Koska hautausmaat ovat kirkkojen tavoin tärkeä osa seurakunnan ydintoimintaa, tullaan niiden huoltoon ja siten huoltorakennuksiin panostamaan. Limingan seurakunnalla hautausmaiden huoltorakennukset ovat melko uusia ja pärjäävät siten strategiakauden tavanomaisilla huoltotoimenpiteillä. Siunauskappelin kylmiön ja varaston on arvioitu olevan tyydyttävä, joten

mahdollisia tarvittavia toimenpiteitä kunnan ylläpitämiseksi tai parantamiseksi on syytä lähteä toteuttamaan jo strategiakauden alkupäässä.



4.6 Suunnitelma kiinteistöstrategian toteuttamiseksi

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

Seurakunnan päätöksentekuelimet päättävät tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan strategiakaussittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuosittain toiminnalliset tavoitteet ja tehtävät on hyvä määritellä vuosittain seurakunnan toiminta- ja taloussuunnitelmassa/vuosisuunnitelmassa. Suositeltavaa on, että tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuositteittain toimintakertomuksessa.

Kun investoinnit ja tulevaisuuden toimenpiteet määritellään edellä kerrotun mukaisesti, käy helposti niin, että investoinnit painottuvat ohjelmakauden alkuvuosille. Siksi on perusteltua määritellä seurakunnan investointien taloudellinen kantokyky, johon investoinnit tulee jaksottamalla sopeuttaa. Tässä luvussa edellä käsitelty seurakunnan kiinteistöstrategiakauden suunnitelmat on pyritty jaksottamaan strategiakaudelle. Kuitenkin moni investointi ja kiinteistötoimen kehittämistoimenpide on seurakunnan toiminta, seurakunnan kokonaistalous sekä kiinteistöjen tekninen tila huomioiden tarkoituksenmukaista sijoittaa strategiakauden alkupäähän.

4.7 Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu

Kiinteistöstrategian ydintavoitteena on tuottaa hyödyllinen kuvaus siitä, millainen seurakunnan tulevaisuuden kiinteistökanta on ja millaisella toimenpideaikataululla siihen on tarkoitus päästä. Toimenpiteet on tässä strategiassa jaoteltu siten, että toimenpiteet esitellään kunkin kategorian (*pidetään, selvitetään, luovutaan*) osalta erikseen.

Esimerkiksi strategiakauden päätteeksi tulee arvioida strategian toteutuminen sekä toteutumisen/toteutumatta jättämisen vaikutukset uuden strategian luomiseksi.

Tässä luvussa on pyritty esittämään konkreettiset askelmerkit koko kiinteistöstrategiakauden (2023–2027) ajalle siten, että seurakunta pääsee kiinteistökannan mitoittamisessa ja johtamisessa tavoitteeseensa strategiakauden aikana. Kiinteistöille tulee teettää strategiakauden alkupäässä kollektiivisesti kuntoarvioita tulevaisuuden toimenpiteiden selvittämiseksi.

KODE	2023	2024	2025	2026	2027
KIINTEISTÖSTRATEGIA	Kiinteistöstrategia on valmis ja se on hyväksytty valtuustossa.	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toteutumisen tarkastelu, tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen ja uuden strategian päivittämisen aloittaminen.	Kiinteistöstrategian päivitystyöt ja päivitetyn kiinteistöstrategian (kausi 2027–2031) hyväksyminen
Muut kohteet, kuten metsämaa ja sijoitusasunnot, joita ei tässä esitetty	<i>HUOM! Käsitellään osana seurakunnan strategiaa, mahdollista sijoitusuunnitelmaa, talousarvioprosessia sekä hallintoelinten linjauksia</i>				

Mikäli konkreettisia toimenpiteitä ei saada jonkin kohteen osalta toteutettua, on tärkeää, että seurakunta linjaa tällaisessa tilanteessa sen, milloin tilannetta palataan tarkastelemaan uudelleen.

4.7.1 Pidettävät kiinteistöt

Pidetään -kategorian kiinteistöjen toimenpiteet vuosille jaettuna on esitetty jäljempänä.

Pidettävien kiinteistöjen kategoriaan sisältyy myös vastuita sekä tulevaisuuden ennalta suunnittelua. Monet pidettävät kiinteistöt ovat kunnoltaan maksimissaan tyydyttävässä kunnossa ja luonnollisesti kunto heikkenee ajan saatossa. Jotta voidaan välttää suuri korjausvelka tulevaisuudessa, on näiden kiinteistöjen tulevaisuus ja remontointijärjestys suunniteltava hyvissä ajoin.

Limingan seurakunnan kiinteistöt sisältävät huomattavan määrän sellaisia kiinteistöjä, joiden huoltokorjaukset ovat edessä käytännössä heti strategiakauden alussa. Edeltävä sisältää esimerkiksi Limingan kirkon, jonka osalta on edessä esimerkiksi ulkoportaiden kunnostaminen, ulko-ovien korjaus ja kunnostus sekä tarkemmat kuntotutkimukset sisäpuolisen remontin laajuuden tarkentamiseksi. Remontin yhteydessä tehdään tarvittavia toimenpiteitä myös kellotapulille, kuten katon tervaus. Kattojen tervauksen suositeltu tervausväli on yhdestä viiteen vuotta (kirkkohallituksen yleiskirje nro 11/2017).

Mikäli remontteja niitä tarvitseville rakennuksille ei saada tehtyä, voi julkisivujen ja kattojen heikko kunto myös altistaa rakennuksia vesivahingoille ja siten lisätä rakennusten korjausvelkaa. Myös muille rakennuksille tulee harkita vastaavia vesikatto- ja julkisivuremontteja kuin kirkolle ja kellotapulille, ellei korjaushistoriassa lähivuosina kyseisiä toimenpiteitä ole tehtynä ja esimerkiksi tehtyjen kuntotutkimusten mukaan rakennus sitä vaatii.

Pappilaan sekä pappilan piharakennukseen on suositeltavaa teettää kiinteistöstrategiakauden aikana kuntoarviot, jotta saadaan muodostettua käsitys rakennusten todellisesta teknisestä kunnosta. Samalla seurakunta saa kuntoarvion pohjalta laaditun pitkän tähtäimen suunnitelman sisältäen (PTS) korjaus- ja huoltotarpeet, niiden kustannusarviot sekä tarkemmat toimenpideajankohdat.

Hautausmaan huoltorakennusten, pappilan kalustovajan ja Ilkan laavun osalta seurakunnan tilanne on hyvä, sillä rakennukset ovat uudehkoja. Edellä mainittujen rakennusten osalta voidaan kiinteistöstrategiakauden läpi mennä tavanomaisin huoltotoimenpitein.

Uuden Kotikolon valmistuminen on seurakunnalle kiireellinen asia vakuutusyhtiön ehtojen vuoksi, varsinkin ellei lisääikää valmistumiselle myönnetä. Seurakunnan tavoitteena on saada uudesta Kotikolosta mahdollisimman käytännöllinen ja seurakunnan toimintavaatimuksia vastaava tila. Jos tavoite saavutetaan, olisi mahdollista yhdistää esimerkiksi selvitetään -salkussa olevan Koti-Pietilän toiminnot Kotikoloon ja näin kiinteistömässän pienentämiselle saataisiin luotua edellytykset ja seurakunnan toimintoja keskitettyä strategisesti tärkeisiin rakennuksiin.

Uusi seurakuntatalohanke on seurakunnan resurssien puitteissa ajankohtainen vasta kirkon laajan korjaushankkeen ja Kotikolon valmistumisen jälkeen. Uuden seurakuntatalon tämänhetkiset suunnitelmat ovat hyvin laajat ja suunnitelmissa on ollut noin 880 m² kokoinen seurakuntatalo. Mikäli hankesuunnitteluvaiheessa saataisiin seurakunnan tärkeitä toimintoja yhdistettyä esimerkiksi Kotikolon tiloihin, olisi seurakuntatalohankkeen laajuutta mahdollista muokata maltillisemmaksi. Seurakunnan tulisi myös huomioida jäsenmääräennusteiden mukaan tapahtuva jäsenten laskeva määrä toimintojen ja tilojen suunnittelussa. Seurakunnan tehtävänä on harkita uuden seurakuntatalohankkeen laajuutta kriittisesti kiinteistöstrategiakauden alkuvuosien aikana, jotta hankesuunnitelma saadaan seurakunnan resurssit ja käyttötarve huomioiden sopivaksi ja siten toteutussuunnittelu käyntiin. Mahdollisesti rakentaminen voitaisiin päästä aloittamaan esimerkiksi vuoden 2026 aikana.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Limingan kirkko</i>	Kirkon korjaushankkeen suunnitteluvaihe. Kuntotutkimuksen ja tarvittaessa sisäilmatutkimuksen teettäminen todellisten ja kriittisten korjaustarpeiden selvittämiseksi.	Korjaushankkeeseen kuuluvat ulkopuoliset työt, mm. Ulkoverhouksen rakenteiden korjaus ja maalaus, ulkoportaiden ja esteettömyyden parantaminen, ulko-ovien korjaaminen ja kunnostaminen.	Korjaushankkeeseen kuuluvat sisätilojen kunnostustyöt	Normaali ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti	Normaali ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti

<i>Pappila</i>		Kuntotutkimuksen/ Kuntoarvion teettäminen, erityishuomiona kylmän kuistin ja lämpimän tilan välisen seinän väliin kondensoitua vesi	Kuntoarvion mukaiset toimenpiteet	
<i>Pappilan kalustovaja</i>	Tavanomaisia huoltotoimenpiteitä			
<i>Pappilan piharakennus</i>	Tavanomaisia huoltotoimenpiteitä		Kuntoarvion teettäminen	Kuntoarvion mukaiset toimenpiteet
<i>Maakellari</i>	Tavanomaisia huoltotoimenpiteitä			
<i>Ilkan laavu</i>	Tavanomaisia huoltotoimenpiteitä			
<i>Limingan kellotapuli</i>	Kuntotutkimus tarkempien korjaustarpeiden selvittämiseksi	Katon terveys, julkisivun maalaus ja lahovaurioiden korjaaminen	Mahdolliset sisätilojen kunnostustoimenpiteet	Tavanomaiset huoltotoimenpiteet
<i>Siunauskappelin kylmiö ja varasto</i>	Uusi säilytyskylmiö neljälle arkulle	Tavanomaiset huoltotoimenpiteet		
<i>Hautausmaan lämmin ja kylmä varasto</i>	Tavanomaiset huoltotoimenpiteet			
<i>Uusi Kotikolo</i>	Elokuussa 2022 palaneen Kotikolon korvaavien tilojen suunnittelu. Vakuutusyhtiöltä lisääjän pyytäminen ensi tilassa.	Uuden Kotikolon rakennustöiden toteutus nopeahkolla aikataululla vakuutusyhtiön vaatimusten vuoksi.	Takuu-aika	Tavanomaisia huoltotoimenpiteitä.

4.7.2 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään

Selvitetään -kategorian kiinteistöjen toimenpideaskelmerkit on esitetty jäljempänä olevassa taulukossa. Selvitettävien kiinteistöjen osalta on tärkeää, että seurakunta päätyy strategiakauden aikana päättämään sen, kumpaan kategoriaan säilytettävät / luovuttavat mikäkin rakennus kuuluu. Selvitetään -kategorian hyväkuntoisille kiinteistöille voidaan myös pyrkiä keksimään käyttöä, mikäli nykyistä käyttöä tiloissa ei voida tai haluta jatkaa.

Rantakylän siunauskappelin rakenteissa todetut mikrobivauriot ja niiden vaikutus sisäilmaan ylittävät Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen asetuksen 545/2015 toimenpiderajan ja edellyttää korjaustoimenpiteitä (Kartoitusraportti 8.3.2022). Seurakunnan tulee teettää tarveselvitys ja harkita siunauskappelin jatkotoimenpiteitä. Seurakunnalla on useita vaihtoehtoja siunauskappelin suhteen, joten toimenpideaikataulussa esitetyt toimenpiteet ovat vain esimerkinomaisia ja todelliset toimenpiteet määräytyvät Limingan seurakunnan tekemien päätösten mukaan. Vaihtoehtoina ovat esimerkiksi, että korjataan kappeli perusteellisesti, käytetään rakennus ns.

loppuun ja rakennetaan sen jälkeen tilalle kokonaan uusi tai harkitaan, voisiko siunauskappelissa järjestettävät tilaisuudet toimittaa mahdollisesti jossain muualla.

Vanhan seurakuntatalon on väistyttävä uuden tieltä, joten purku-urakka on syytä toteuttaa kiinteistöstrategian puolesta välissä.

Limingan seurakunnan on selvitettävä, onko Koti-Pietilän toimintoja mahdollista siirtää muihin tiloihin, kuten uuteen Kotikoloon. Jos tarveselvityksen avulla tehty päätös on pitää Koti-Pietilä seurakunnan omistuksessa, on syytä teettää tarkempi kuntotutkimus ja tarvittavat toimenpiteet sisäilman terveellisyyden varmistamiseksi.

KOy Limingan Vanamo on tällä hetkellä seurakunnalla yhteisomistuksessa Limingan kunnan kanssa. Seurakunnan toimintaa on syytä jatkaa tiloissa, mutta toimenpiteenä on selvittää, olisiko seurakunnalle taloudellisesti kannattavampaa tai muutoin mahdollista esimerkiksi myydä tilat kunnalle ja vuokrata tilat käyttöönsä. Jos kiinteistöosakkeen omistaminen ilmenee taloudellisesti kannattavammaksi tai tilaa ei saada myytyä, siirretään KOy Limingan Vanamo säilytettävien kiinteistöjen salkkuun.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Rantakylän siunauskappeli</i>	Tavanomaisia huoltotoimenpiteitä			Kuntoarvion teettäminen ja mahdollisesti korjaussuunnitelman laatiminen	Korjaussuunnitelman mukaiset toimenpiteet.
<i>Seurakuntatalo (ja mahdollinen uusi seurakuntatalo)</i>	Tavanomaisia huoltotoimenpiteitä.		Mikäli päädytään uuteen seurakuntataloon, niin vanhan seurakuntatalon purkaminen uuden tieltä	Uuden seurakuntatalohankkeen rakentamistapa aloittaminen	Uusi seurakuntatalo valmis, käyttöönotto ja takuuaian alkaminen
	Uuden seurakuntatalon laajuuden harkitseminen tarveselvityksen pohjalta, rahoituksen selvittäminen, mahdollisesti uusien suunnitelmien laatiminen. Huom! Tarveselvityksessä tulee huomioida myös uuden kotikolon käyttömahdollisuudet.				
<i>Koti-Pietilä</i>	Tavanomaisia huoltotoimenpiteitä ja tarveselvityksen teettäminen jatkoaskelmerkkejä varten		Laaditaan luopumissuunnitelma ja määritellään luopumistapa / Tai kuntotutkimuksen teettäminen ja sisäilman terveellisyyden varmistaminen, jos käyttöä aiotaan jatkaa	Askelmerkit tarveselvityksen pohjalta tehtyjen päätösten mukaisesti, riippuen päätykö rakennus säilytettävien vai luovuttavien rakennusten salkkuun	
<i>Koy Limingan Vanamo</i>	Rakennuksen ylläpito taloyhtiön päätösten mukaisesti. Selvitetään strategiakauden alkupuolikkaalla se, voisiko olla mahdollista myydä kiinteistöosake Limingan kunnalle ja siirtyä tiloihin vuokralaiseksi.			Toimenpiteet omistajuus huomioiden.	

4.7.3 Luovuttavat kiinteistöt

Kiinteistöstrategian laatimishetkellä mistään rakennuksesta ei ole päätetty luopua. Selvitettävät -salkussa olevista rakennuksista mahdollisesti osa päättyy luovuttavien -salkkuun kiinteistöstrategiakauden aikana.

Luovutaan -kategorian kiinteistöt voidaan yleisesti jakaa myytäviin, ilmaiseksi luovuttaviin ja purettaviin kiinteistöihin. Mikäli seurakunta päättyy luopumaan strategiakaudella jostain kiinteistöstään, olisi seurakunnan kannalta tärkeintä olisi pyrkiä luopumaan rakennuksista ensisijaisesti myymällä. Seurakunnan tulee kuitenkin mahdollisten luopumispäätösten jälkeen päättää kunkin luovuttavan kiinteistön osalta pikaisesti luopumissuunnitelma, jotta turhia ylläpitokuluja voidaan karsia ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä kuluja keventää. Luopumisen yhteydessä on laadittava luopumissuunnitelma, jossa on selvitetty esimerkiksi nykyisten tilojen peruskorjaamisen, uusien tilojen vuokraamisen, ostamisen tai kokonaan uuden rakentamisen kannattavuus tapauskohtaisesti. Tiloista luovutaan vasta, kun korvaavat tilat toiminnalle on löydetty.

5 Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon

Kiinteistöstrategiassa voidaan esittää periaatteet siitä, kuinka kiinteistöjen ylläpitoa toteutetaan. Erityisen tärkeää on, että ylläpidon periaatteet on sidottu seurakunnan talouden kantokykyyn ja on siten realistisesti toteutettavissa. Salkutuksen pohjalta voidaan määritellä myös kunkin salkun rakennusten ylläpidon taso, jolloin resursseja kohdennetaan järkevällä tavalla ja voidaan päästä pidettävissä rakennuksissa ennakoivaan ylläpitotoimintaan.

Parhaimmillaan seurakunnan toimintamuotojen ja niiden prosessien kehittämisen sekä onnistuneen kiinteistöstrategiatoteutuksen avulla pystytään saavuttamaan mittavia säästöjä, tehostamaan toimintaa, pääsemään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakauttamaan seurakunnan taloutta.

5.1 Projektien tärkeysjärjestys

Kiinteistöstrategian askelmerkeissä ei ole otettu kantaa siihen, mikä on kiinteistöjen välillä tehtävien toimenpiteiden tärkeysjärjestys. Tärkeysjärjestyksellä on merkitystä, sillä strategian alkuvuosille on määritelty paljon tehtäviä toimenpiteitä eikä seurakunnan taloudellinen tilanne tai resurssit välttämättä mahdollista kaikkien projektien käynnistämistä tai läpiviemistä yhtäaikaaisesti. Projektien tärkeysjärjestyksen määrittelyä varten on määriteltävä ne tilanteet, joissa projektia ei voida enää lykätä myöhemmäksi. Tällaisia projekteja ovat esimerkiksi sellaiset projektit joissa:

- tehdään sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat välttämättömiä suorittaa, jotta vahingon leviäminen vältetään (esim. vesivahingot)
- tehdään sellaisia toimenpiteitä, joita suoritetaan tilojen terveellisyyden varmistamiseksi tai palauttamiseksi (esim. sisäilmaongelmia sisältävät kohteet)

Lisäksi etusijalla ovat sellaiset projektit, jotka on jo aloitettu ja niiden lykkäämisestä aiheutuisi ylimääräisiä rakennuttamiskuluja sekä korjauskohteet, joista seurakunta voi saada säästöjä.

5.1.1 Tämän strategian korjauskohteiden tärkeysjärjestys

Jotta seurakunnalla olisi selkeä toimintasuunnitelma siitä, mitkä projektit tulisi hoitaa ensimmäisenä, on tähän strategiaan kirjattu lyhyt ehdotelma viidestä tärkeimmästä projektista sekä niiden prioriteettijärjestyksestä lyhyin perusteluin.

- 1) Uuden Kotikolon rakentaminen. Hankesuunnittelun aloittaminen mahdollisimman nopeasti. Vakuutusyhtiö antanut ehdot, joiden mukaan uuden rakennuksen tulee olla valmis kaksi vuotta vahingon jälkeen. Lisääaikaa tulee anoa ja pyytää vakuutusyhtiöltä jo nyt, jotta tieto siitä, että myönnetäänkö lisääaikaa, saadaan mahdollisimman pian.
- 2) Limingan kirkon ja kellotapulin korjaushanke. Korjaushankkeelle on myönnetty 800 000 € avustus ja korjaustöiden on oltava valmiita vuoden 2025 loppuun mennessä. Vuosi 2023 varataan hankkeen suunnitteluvaiheelle, vuosi 2024 ulkotöiden toteuttamiseen ja 2025 sisätöiden toteuttamiseen.
- 3) Uusi seurakuntatalo. Seurakuntatalon hankesuunnittelu on keskeytetty pääpiirustusvaiheeseen ja työtä jatketaan todennäköisesti vuonna 2025–2026. Uuteen seurakuntataloon saa aiempaa rakennusta monikäyttöisemmät tilat ja mahdollisesti yhdistettyä eri toimintoja. Esimerkiksi Koti-Pietilän nykyiset toiminnot ovat todennäköisesti toteutettavissa uudessa seurakuntatalossa.
- 4) Koti-Pietilän tulevaisuuden selvittäminen. Tilat toimivat myös työpaikkana ja työskentelytilan terveellisyys on yksi tärkeimmistä prioriteeteista. Tilan käyttötarvetta arvioitava osana uuden Kotikolon ja seurakuntatalon hankkeita. Tärkeää on sisäilman terveellisyyden varmistaminen ja mahdollisesti korjaustyöt sisäilmanlaadun varmistamiseksi tai vaihtoehtoisesti kiinteistöstä luopuminen ja toimintojen siirtäminen toisiin tiloihin.
- 5) Rantakylän siunauskappelin sisäilman terveellisyyden varmistaminen ja mahdolliset korjaustyöt.

5.2 Pidettävät kiinteistöt

Pidettävät kiinteistöt -kategorian kiinteistöjä tullaan ylläpitämään huolellisesti. Toimitiloja ylläpidetään laadukkaalla tasolla – tarkoittaen sitä, että vähintään nykyinen kunto säilyy. Tiloista voidaan myös pyrkiä tekemään entistä monikäyttöisempiä, joten korjaus- ja muutostöitä, jotka parantavat toimitilojen käyttöpotentiaalia ja toimivuutta, voidaan tehdä.

Kiinteistönhoitotehtävät toteutetaan laadukkaasti. Rakennusten piha-alueet hoidetaan, aurataan ja hiekoitetaan, järjestelmien toimintaa seurataan huoltokirjan mukaisin väliajoin sekä vikatilanteissa. Huoltokirjan mukaiset juoksevat huoltotyöt suoritetaan sekä huolto- ja korjaustöissä noudatetaan huoltokirjan mukaisia huoltovälejä. Järjestelmien toimintaa tarkkaillaan

ja säädetään. Työt voidaan tehdä joko omana työnä (oma henkilöstö) tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

Jos tarkemmassa tarkastelussa jonkin toimitilan osalta päädytään uudis- tai korjausrakentamisen (oma tase) sijaan vuokraamaan toimitilat, on ylläpitovastuu rakennuksista lähtökohtaisesti vuokranantajalla. Tällöin seurakunta hoitaa laadukkaasti omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa, kuten esimerkiksi piha-alueen hoidon, aurauksen ja hiekoituksen (elleivät nämä kuulu yhtiölle, kuten kiinteistöosakeyhtiölle: vrt. kiinteistön vuokraus vs. huoneiston vuokraus).

Ydinkiinteistöjen osalta teetetään strategiakauden aikana kuntoarviot (asiantuntijapalveluina, jolla pyritään selvittämään rakennusten tulevat korjaustarpeet puolueettomasti). Kuntoarvion mukaiset kunnossapito- ja korjaustyöt tullaan tekemään teknisen pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti.

Ylläpitoon panostetaan ja taloteknisten järjestelmien osalta pyritään kehittämään seurantaa sekä hyödyntämään automaation mahdollisuuksia. Näillä yritetään saada kulutusta pienennettyä ja toisaalta pyritään varmistumaan, että järjestelmät toimivat suunnitellusti. Seurakunta huomioi myös energiansäästöön tähtäävät toimenpiteet taloteknisissä järjestelmissä mahdollisuuksien mukaan.

Rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistöhuoltotyöt tehdään laadukkaasti. Huoltokirjojen päivityksestä huolehditaan ja panostetaan juoksevien huoltotöiden hoitamiseen. Varmistetaan, että rakennusten vaatimat tarkastukset ja testaukset sekä laitteiden seuranta ja huollot on tehty asiallisesti.

Toimitilojen pihojen ja ympäristön siisteydestä, aurauksesta ja hiekoituksesta huolehditaan. Huoltotöiden ja kiinteistöhoitotehtävien osalta työt suoritetaan joko omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

5.3 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään

Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään -kategorian mukaisia tiloja pidetään hallitusti yllä siihen asti, kun niiden tulevaisuus on ratkaistu ja tämän mukaiset toimenpiteet toteutettu.

Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet sekä korjaustoimenpiteet tehdään, jotta vältytään mahdollisilta vahingoilta:

- Kosteusvaurioiden estäminen.
 - Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.
- Vesivahinkojen estäminen
 - Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, jos ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus
 - Auras ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille.
 - Alkusammutuskaluston huolto.

Kiinteistöjen rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistöhuoltotyöt sekä tarkastukset tehdään tavanomaisesti. Alueiden ja rakennusten turvallisuudesta huolehditaan sekä rakennusten kuntoa seurataan silmämääräisesti omien työntekijöiden toimesta (ulkopuolisia toimijoita voidaan tarvittaessa hyödyntää). Tilojen käyttömahdollisuus pyritään turvaamaan tarvetta vastaavasti luopumiseen asti: kiinteöstä sekä sen velvoitteista ja kuluista pyritään pääsemään eroon, kun käyttö lakkaa – näin seurakunnan taloudellisia resursseja ei tule kohdennettua toimiin, jotka eivät palvele enää seurakunnan toimintaa.

Pienet ja välttämättömät korjaustyöt tehdään käytön mahdollistamiseksi. Isoja korjaustöitä/-urakoita ei aloiteta, sillä kiinteistö on tarkoitus ”käyttää loppuun”.

5.4 Kiinteistöt, joista luovutaan

On olennaisen tärkeää tehdä ero sen väliltä, myydäänkö kiinteistö vai puretaanko se. Lisäksi on tarkasteltava sitä, onko kiinteistö käytössä vai ei. Nämä luonnollisesti vaikuttavat siihen, kuinka kiinteistön ylläpitoa toteutetaan ennen luopumishetkeä.

Pääsääntöisesti tämän kategorian kiinteistöt ylläpidetään vain pakollisilta osin. Rakennuksissa toteutetaan ns. hallittua alasajoa, sillä rakennukset ovat osittain jo nyt purkukuntoisia.

Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet ja korjaustoimenpiteet tehdään, jotta käytössä olevissa tiloissa voidaan toimia ja jotta vältytään mahdollisilta vahingoilta:

- Kosteusvaurioiden estäminen:

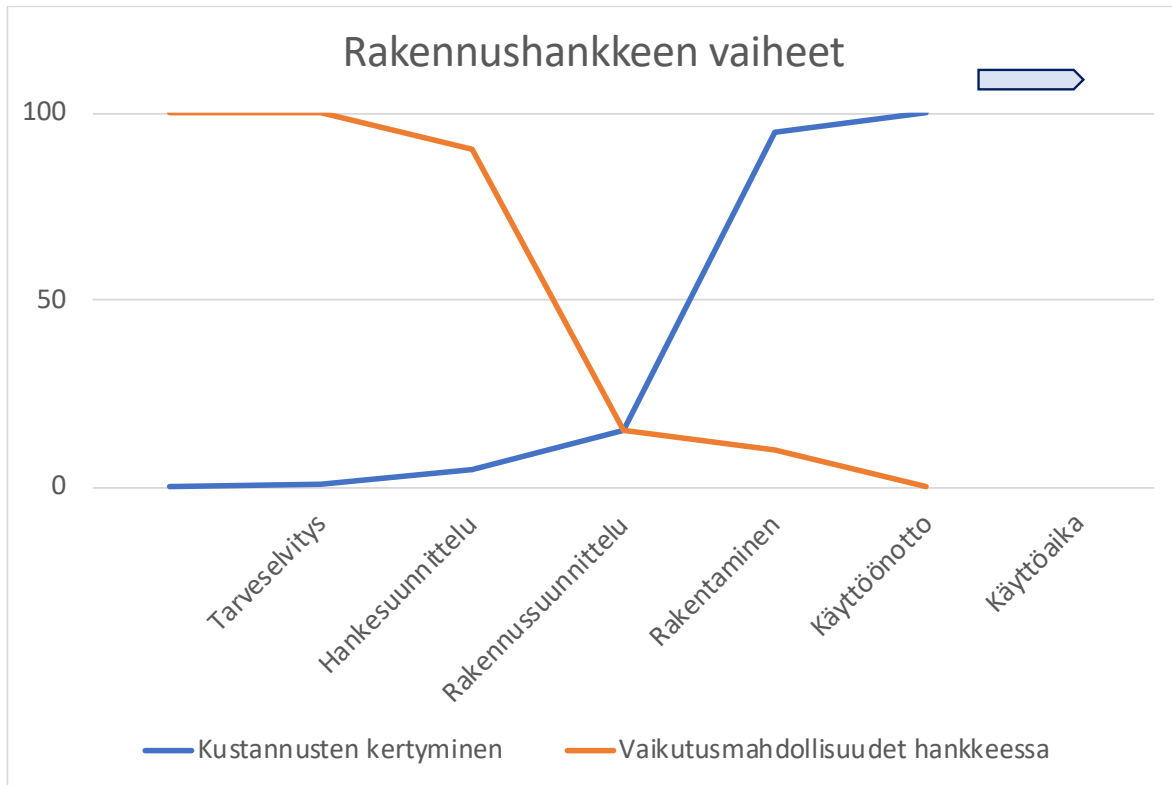
- Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.
- Vesivahinkojen estäminen:
 - Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, mikäli sellaisia ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus:
 - Auraus ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille.
 - Alkusammutuskaluston huolto.

Tämän kategorian kiinteistöistä pyritään luopumaan mahdollisimman pian, joko myymällä tai purkamalla. Enempää jatkokuntotutkimuksia (pois lukien myynti- ja purkutilanteen vaatimat lisäselvitykset) ei tehdä, sillä rakennuksia ei aiota seurakunnan puolesta peruskorjata. Ylempänä on linjattu, että tämän kategorian kiinteistöistä/rakennuksista tehdään luopumissuunnitelma.

5.5 Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit

Rakennus- ja korjaushankkeiden ohjaus ja toteuttaminen ovat seurakunnan tilahallinnon ydintehtäviä. Lisäksi niiden tuloksellinen toteuttaminen on olennainen osa seurakunnan kokonaistaloutta. Investointeihin sitoutuu huomattavasti pääomia ja niiden taloudelliset vaikutukset näkyvät seurakunnan taloudessa kymmenien vuosien ajan. Näin ollen ei ole lainkaan yhdentekevää, kuinka hankkeisiin ryhdytään, kuinka ne suunnitellaan ja toteutetaan sekä miten käyttöönotettuja rakennuksia tullaan hyödyntämään tulevina vuosina.

Tässä kappaleessa on kuvattuna malli siitä, kuinka seurakunnan kiinteistö- ja rakennushankkeita pyritään viemään eteenpäin. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty yleisesti käytetty rakennushankkeen vaiheistus ja se, kuinka hankkeen eri vaiheissa voidaan vaikuttaa hankkeeseen ja miten hankkeen kustannukset muodostuvat.



Kuvio 8. Rakennushankkeen vaiheet

Kuvio 9 pohjautuu Kuntaliiton julkaisuun vuodelta 2013 (Rakennushankkeen vaiheistus, vaikutusmahdollisuudet ja kustannukset) sekä Junnoson & Kankaisen teokseen vuodelta 2017 (s. 42). Kuten yllä olevasta kuviosta ilmenee, niin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa voidaan vaikuttaa projektin kokonaiskustannusten määräytymiseen hankkeen vaiheista eniten. Käytännössä merkittävimmät ratkaisut tehdään kuitenkin hyvin laaditussa tarveselvitysvaiheessa. Hankkeen kustannuksista on tässä vaiheessa syntynyt hyvin marginaalinen osa.

Tarveselvityksellä tarkoitetaan erimuotoisia selvityksiä ja tutkimuksia hankkeen sisällöstä. Yleisesti ottaen tarveselvitysvaiheessa selvitetään hankkeeseen ryhtymisen tarpeellisuutta, edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Saatuja tuloksia kutsutaan tarveselvitykseksi, joka määrittelee hankkeen perusolemuksen sekä myöhemmin hankesuunnitelman raamit.

Tarveselvityksen jälkeen laadittava hankesuunnitelma on yhteenveto tarveselvityksen eri osaluista. Yhteenvedosta selviää koko hankkeen kulku mahdollisimman tarkasti. Hankesuunnitelma laaditaan tarveselvityksessä saatujen tulosten ja vaihtoehtojen pohjalta. Hankesuunnitelman perimmäisenä tavoitteena on antaa päätöksentekijöille riittävät perusteet päättää hankkeen mahdollisesta toteuttamisesta. Lisäksi hankesuunnitelma antaa päätöksentekijöille eväitä ottaa

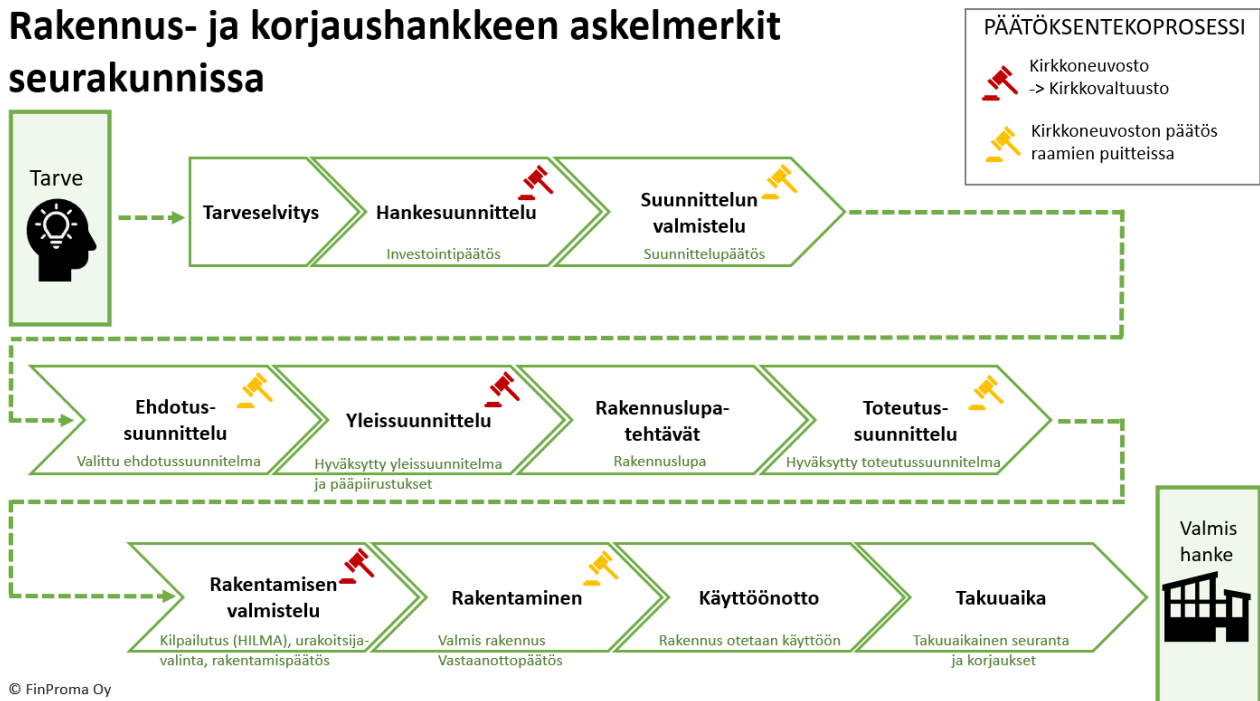
kantaa vaihtoehtoihin ratkaisuihin tai hankkeen peruuttamiseen. Hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen laajuus ja laatutavoitteet kustannusvaikutuksineen päätöksentekoa varten. Edellä mainitut tavoitteet määrittelevät hankkeen kustannustason ja aikataulun, joiden pohjalta hankkeeseen ryhtynyt pystyy laatimaan luotettavan rahoitus- ja investointipäätöksen, eli hankepäätöksen. On olennaista huomata, että hankesuunnitteluvaiheessa esitetyt luvut ovat suuntaa antavia arvioita.

Rakennussuunnittelun ohjeena on hyväksytty hankesuunnitelma. Rakennussuunnitteluvaihe koostuu luonnossuunnittelu-, yleissuunnittelu ja toteutussuunnitteluvaiheista. Tässä vaiheessa vaikutusmahdollisuudet hankkeen toteutustapoihin ovat jo olennaisesti pienemmät kuin edellisissä vaiheissa. Valmiit suunnitelmat toimivat myös mm. rakennusluvan perustana.

Rakentaminen alkaa, kun urakkasopimukset seurakunnan ja urakoitsijoiden välillä on allekirjoitettu ja rakennuslupa on lainvoimainen. Rakentamisvaihe on tarkkaan säännelty, eikä siinä enää voi kovin paljoa vaikuttaa toteutukseen tai hankkeen kustannuksiin.

Rakennusvaiheen jälkeinen käyttö alkaa, kun rakennuttaja ottaa valmiin hankkeen vastaanottotarkastuksessa vastaan urakoitsijalta ja luovuttaa sen tilojen käyttäjien (palveluntuottajat) käytettäväksi. Käyttöönotto edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää. Seurakunta huolehtii siitä, että sen omistamien tilojen ylläpito on ennakoivaa ja suunnitelmallista.

Rakennus- ja korjaushankkeen askelmerkit seurakunnissa



Kuva 3. Rakennus- ja korjaushankkeen esimerkinomaiset askelmerkit seurakunnassa

Edeltävään kuvaan on tuotu päätöksenteon esimerkinomaiset askeleet seurakunnan investointihankkeissa. On olennaista huomata, että korjaus- ja rakennushankkeet ovat pitkäaikaisia ja ne sitovat paljon eri osapuolten resursseja.

On huomioitava, ettei seurakunnalla ole resursseja suunnitella, ohjata ja urakoida tilamuutos-, rakennus tai korjausrakennushankkeita omalla työvoimallaan. Seurakunnan tulee tunnistaa ja hankkia projekteille tarvittavat työhön kiinnitettävät sidosryhmät, joita kirkon korjaushankkeissa ovat esimerkiksi:

- Kuntotutkimuksen suorittaja (kuntotutkija)
- Rakennuttajakonsultti (projektipäällikkö, projekti-insinööri)
- Arkkitehti
- Rakennesuunnittelija
- Talotekniikkasuunnittelijat (sähkö- ja LVIA-suunnittelija)
- Urakoitsija (esim. rakennus-, sähkö-, putki-, IV-urakoitsijat)

Koska edeltäviä asiantuntijoita ei seurakunnalta todennäköisesti itseltään löydy, eikä tehtäviin kannata töiden kertaluonteisuuden takia palkata omaa henkilökuntaa, tulee seurakunnan tiedostaa, että edellä mainittu osaaminen on hankittava ostopalveluina.