

Esityslistan liite nro 2, Kn 11.10.2022 § 117

Esityslistan liite nro 2, Kv 13.12.2022 § 28

Pöytäkirjan liite nro 2, Kv 13.12.2022 § 29

Kurikan seurakunta

Kiinteistöselvitys ja

Kiinteistöstrategia 2022-2026



Hyväksytty kirkkovaltuuston kokouksessa 13.12.2022

1 Lyhyesti

1.1 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet

Seurakuntien, kuten muidenkin julkisyhteisöjen, haasteina ovat kiinteistö- ja rakennuskannan kasvava korjausvelka sekä siitä suorasti aiheutuvat kasvavat ylläpito- ja korjauskulut. Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen Kurikan seurakunnan keskeisistä kiinteistöistä ja rakennuksista, näiden tuotoista ja kuluista yleistasolla sekä suunnitelman eri toimenpiteistä strategiakaudelle. On huomattava, että tässä kiinteistöstrategiassa ei ole avattu kaikkia teknisiä perusteita, eikä siitä näin ollen löydy korjausvelkalaskelmaa tai kattavaa listausta tehdyistä korjaustoimenpiteistä. On huomionarvoista, että kaikkia näitä tarkan tason selvityksiä ei ole ollut käytettävissä strategian laatimisen yhteydessä, vaan ajatus on se, että näitä tarkentavia tietoja ja selvityksiä teetetään tarpeellisilta osin kiinteistöstrategiakauden aikana toimenpideohjelman mukaisesti.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on esittää kiinteistöomaisuuden nykytila, tulevaisuuden tavoitteet kiinteistöomaisuudelle sekä toimenpiteet, joilla näihin tavoitteisiin päästään. Ylläpito-osiossa käsitellään eri kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidon ja kehittämisen periaatteet. Kiinteistöstrategiassa kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistöjen toiminnalliseen käyttötarpeeseen, seurakunnan jäsenmäärän ennusteisiin, kiinteistöjen käyttöikäen ja kiinteistöjen lämmitystapaan.

Kirkkohallituksella on hiilineutraali kirkko 2030-strategia, jonka mukaan vähällä käytöllä olevista tiloista luovutaan ja tilojen yhteiskäyttöä lisätään. Tämän strategian suosituksena on luopua öljylämmityksestä ja fossiilisilla polttoaineilla tuotetun sähkön käytöstä vuoteen 2025 mennessä. Kirkkohallituksen hiilineutraali kirkko 2030 strategia on huomioitava myös Kurikan seurakunnan kiinteistöihin liittyvissä ratkaisuisa.

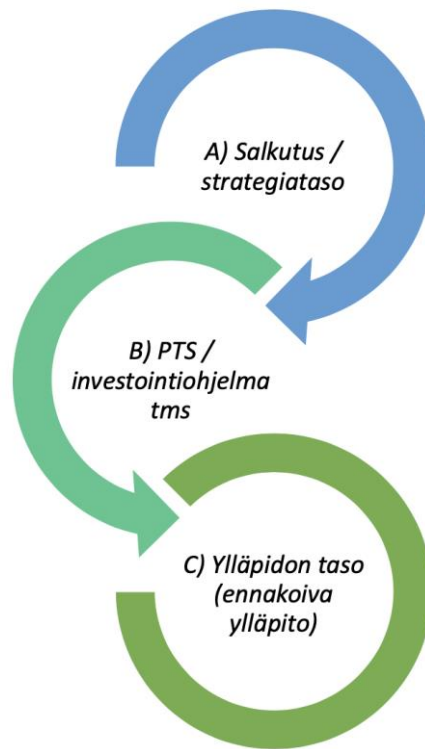
Kiinteistöstrategiassa strategiakaudella 2022-2026 korostuu kiinteistökannan muokkaaminen siten, että jäljelle jäävät kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot palvelevat seurakunnan ydintoimintaa.

Vaikka kiinteistöstrategia on keskeisesti teknistoiminnallinen tiekartta päämäärään saavuttamiseksi, on tärkeää tiedostaa myös se, että oman aikansa kiinteistöihin ja rakennuksiin liittyy erilaisia tunteita: *ne voivat herättää erilaisia muistoja, arvostuksen tunnetta ja vastuuntuntoa.*

Seurakunnan tiedossa on kuitenkin se, että kiinteistömässää ei voida nykyisessä määrin ylläpitää laadukkaasti, vaan joistain toimitiloista tulee luopua.

Alla olevassa kolmiportaisessa kuvaajassa 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



Käsillä oleva kiinteistöstrategia etenee sisällön ja tavoitteiden kuvauksen jälkeen seurakuntastrategian kautta kohti kiinteistöjen nykytilaa. Kiinteistöstrategian kannalta on olennaisen tärkeää tunnistaa nykytila eli lähtötilanne, josta käsin strategiakaudelle asetettuja tavoitteita lähdetään saavuttamaan. Kun kiinteistökannan nykytila on käyty tiiviisti läpi, kiinteistöstrategia etenee kohti Kurikan seurakunnan kiinteistökannan tulevaisuuskuvaan. Olennaisessa roolissa tässä on kiinteistöjen salkuttaminen ja tulevaisuuden kiinteistökannan hahmottaminen.

Salkutuksesta siirrytään tarkastelemaan tavoitteiden vaatimaa karkean tason investointiohjelmaa, kehittämissuunnitelmaa ja luopumissuunnitelmaa. Edellisen jälkeen luodaan kiinteistöjen ylläpidon periaatteet strategiakaudelle, minkä jälkeen vedetään kiinteistöstrategia yhteen selvin ja konkreettisin toimenpideaskelin.

Työryhmän työskentely

Kiinteistöstrategian laatiminen on kirjattu seurakunnan vuoden 2022 toimintasuunnitelmaan. Kiinteistöstrategiaa on työstetty kirkkoneuvoston nimeämässä työryhmässä 2/2022 - 9/2022: Jarmo Alajoki, Matti Hiipakka, Aarne Koski-Säntti, Timo Eilola, Hanna Maunula, Aija Niemelä, Rami Niemi, Mari Saikkonen, Heikki Sariola ja Tapani Virkkala. Työryhmä on kokoontunut 4 kertaa ja suorittanut katselmuksen kiinteistöihin 31.5. ja 7.6. FinProma Oy:n asiantuntijat Akseli Riuttala ja Niina Haanpää pitivät kiinteistöstrategiatyöpajan työryhmälle 10.8.2022. Kirkkoneuvosto on käsitellyt kiinteistöstrategiaa 13.9. ja 11.10.2022. Kirkkovaltuuston iltakoulu käsitteli kiinteistöstrategiaa 3.11.2022 ja tilaisuuteen osallistui laajasti myös työntekijöitä. Kirkkovaltuuston kokouksessa kiinteistöstrategia on 13.12.2022.

Seuraavista kiinteistöistä on käytössä Raksystemsillä kesällä 2022 tekemät kuntoarvioraportit: Jalasjärven siunauskappeli, Jurvan seurakuntatalo, Jurvan seurakuntatoimisto, Koskuen kirkko, Koskuen seurakuntakoti. Lisäksi Raksystems on tehnyt kuntoarvioraportit helmikuussa 2020 Kesärannan ja Saukkorannan leirikeskuksista.

1.2 Kurikan seurakunnan strategia - taustaa kiinteistöstrategialle

Seurakunnan strategia on voimassa vuoteen 2025 asti ja strategia on päivitetty vuoden 2022 aikana. Kirkkovaltuusto hyväksyi päivitetyn strategian 4.10.2022. Päivityksessä strategiassa todetaan kiinteistöistä: **'Asetamme määrällisiä, laadullisia ja vaikuttavuuteen liittyviä tavoitteita. Arvioimme kriittisesti työtämme. Uskallamme luopua hiipuneesta toiminnasta ja vähäisellä käytöllä olevista kiinteistöistä. Laadimme kiinteistösuunnitelman, jossa huomioimme toiminnan tarpeet. Suunnitelman avulla kohdennamme investoinnit ja korjaukset keskeisiin kiinteistöihin.'**

2 Kiinteistökannan nykytila

Luvussa esitellään Kurikan seurakunnalla vuonna 2022 olevat keskeiset kiinteistöt ja rakennukset sekä näiden käyttö ja tausta. Näitä rakennuksia on seurakunnan omistuksessa 25 kappaletta. Seurakunnan kirjanpidossa 25 kiinteistöllä on oma kustannuspaikka ja käytännössä kiinteistöjä on 27. Kirjanpidossa Jalasjärven ja Jurvan seurakuntatalojen kustannuspaikkoihin sisältyvät myös seurakuntatoimistot. Kiinteistöasioita tarkasteltaessa Jalasjärven ja Jurvan seurakuntatoimistot on järkevää erottaa seurakuntataloista.

2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkkolaki 14:1-2 § määrittelee, että kirkollisia rakennuksia ovat kirkot, kellotapulit ja siunaus- ja hautakappelit. Kirkkolaki määrittelee kirkollisen rakennuksen suojelusta. Mikäli kirkolliseen rakennukseen on suunnitteilla rakennuksen olennaista muuttamista tai purkamista, asian päätöksenteko on alistettava kirkkohallituksen vahvistettavaksi.

Kurikan kirkko

Kurikan kirkko, osoite: Kurikantie 13, on valmistunut vuonna 1847 ja se on rakennettu Carl Ludwig Engelin hyväksymien piirustusten pohjalta. Kirkolle on tehty peruskorjaus 1987-1990 ja sisätiloja on remontoitu 2011. Kirkossa on 900 istumapaikkaa ja sen lämmitysmuoto on sähkölämmitys. Kirkon pinta-ala on 809 m². Kirkko on hyvässä kunnossa ja sen käyttötarve on tavanomainen. Kirkon pihapiirissä oleva Kellotapuli on rakennettu 1794. Tapulissa on kaksi kelloa, joista vanhempi on vuodelta 1704. Kellotapuli toimii nykyään vainajien säilytystilana (16 paikkaa).

Jalasjärven kirkko

Jalasjärven kirkko, osoite: Keskustie 14, on rakennettu vuonna 1800. Puinen ristikirkko on Salomon Köhlströmin suunnittelema ja rakentama. Kirkon sisätilat on peruskorjattu 1996 ja sakasti 2017. Kirkossa on 900 istumapaikkaa ja sen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Kirkon pinta-ala on 756 m². Kirkon sisäpuoli on hyvässä kunnossa ja kirkon ulkomaalaus tehdään kesällä 2023. Kirkon paanukaton tervaus on tehty kesällä 2022. Kirkon käyttötarve on tavanomainen.

Jurvan kirkko

Jurvan kirkko, osoite: Kauppatie 12, on valmistunut vuonna 1802. Kirkko on peruskorjattu 1997. Kirkossa on 550 istumapaikkaa ja sen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Kirkon pinta-ala on 500 m². Kirkko on hyvässä kunnossa ja sen käyttötarve on tavanomainen. Kirkon pihapiirissä sijaitsee Utgång, vainajakylmiö (4 paikkaa). Jurvan kirkon ulkomaalaus ja kivijalan korjaus on tehty vuosina 2017 -2019 ja kirkon paanukatto on tervattu kesällä 2022.

Koskuen kirkko

Koskuen kirkko, osoite: Mäkiviidantie 1, on rakennettu vuonna 1912 rukoushuoneeksi. Se on toiminut kirkkona 1940-luvulta lähtien. Kirkossa on 350 istumapaikkaa ja sen lämmitysmuoto on öljylämmitys. Kirkon pinta-ala on 410 m². Kirkko on hyvässä/tydyttävässä kunnossa ja sen käyttötarve on tavanomainen (Jumalanpalvelus 2 x kk).

Kirkosta on tehty kuntoarvio kesällä 2022. Raportissa esitetyn pitkän tähtäimen suunnitelman mukaan rakennuksen korjauksiin tulisi seuraavan 10 vuoden aikana käyttää noin 29 000 euroa. **Kuntoraportin mukaan Koskuen kirkko on rakennustekniikan osalta osin hyvässä ja osin tyydyttävässä kunnossa, LVI-tekniikan osalta hyvässä kunnossa ja sähkötekniikan osalta tyydyttävässä kunnossa eli kokonaisuutena rakennus on kuntoluokassa KL 3-4.**

Sarvijoen rukoushuone

Sarvijoen rukoushuone, osoite: Sarvijoentie 690, sijaitsee Jurvassa ja se on rakennettu 1779. Rukoushuone on kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas. Rukoushuoneessa on 50 istumapaikkaa ja se on käytössä lähinnä kesäaikaan sekä kirkkovuoden juhlapyhinä. Rukoushuone on tyydyttävässä kunnossa ja sen käyttötarve on tavanomaista alhaisempi. Rukoushuoneen paanukatto on tervattu kesällä 2022.

Jalasjärven siunauskappeli

Jalasjärven siunauskappeli, osoite: Rantatie 23, on rakennettu vuonna 1950. Kappelissa järjestetään hautauksia. Lämmitysmuoto on sähkölämmitys. Rakennuksen pinta-ala on 170 m² ja rakennus on tyydyttävä/heikkokuntoinen. Siunauskappelin käyttötarve on tällä hetkellä korkea. Siunauskappelin kellarissa sijaitsee vainajakylmiö (10 paikkaa). Siunauskappelin sisäilma on heikentynyt viime vuosina ja sisäilma aiheuttaa terveydellisiä ongelmia osalle työntekijöistä. Työsuojelun näkökulmasta siunauskappelin sisäilma tutkitaan työterveyden toimesta. Siunauskappelin mahdollinen purkaminen edellyttää Museoviraston lausuntoa ja kirkkohallituksen päätöstä.

Siunauskappelista on tehty kuntoarvio 2022. Kartoituksessa on kiinnitetty huomiota tarkastuksen yhteydessä aistinvaraisesti havaittuun sisäilmahaittaan. Raportissa esitetyn pitkän tähtäimen suunnitelman perusteella rakennuksen korjauksiin tulisi seuraavan 10 vuoden aikana käyttää noin 74 000 euroa. Tässä ei

kuitenkaan ole huomioitu sisäilmahaittaan liittyviä lisäselvityksiä eikä sen korjaamisesta aiheutuvia kustannuksia, jotka todennäköisesti ylittäisivät rakennuksen arvon.

Jalasjärven siunauskappeli on rakennustekniikan osalta osin tyydyttävässä ja osin välttävässä kunnossa, LVI-tekniikan osalta välttävässä kunnossa ja sähkötekniikan osalta tyydyttävässä kunnossa eli kokonaisuutena rakennus on kuntoluokassa KL 2-3.

2.2 Seurakuntatalot, -toimistot ja leirikeskukset

Kurikan seurakuntakeskus

Seurakuntakeskus, osoite: Kurikantie 21, on rakennettu 1969. Siinä on kolme kokoontumistilaa: iso sali (200 henkeä), pieni sali (80 henkeä) ja kahvio (120 henkeä). Kahvio ja iso sali muodostavat yhden tilan, mutta ovat erotettavissa siirtoseinällä. Seurakuntakeskuksessa on laitoskeittiö, joka huolehtii eri tilaisuuksien tarjoiluista. Seurakuntakeskuksessa on kokoontumistilojen lisäksi diakoniatyön ja lapsityön työtiloja sekä palloilusali. Tiloja vuokrataan ulkopuolisille. Seurakuntakeskuksen pinta-ala on 1 606 m² ja sen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Seurakuntakeskus on hyväkuntoinen ja sen käyttötarve on korkea.

Kurikan seurakuntatoimisto

Seurakuntatoimisto, osoite: Kurikantie 21, rakennettiin vuonna 2004 aiemmin paikalla sijainneen pappilan paikalle. Talossa on seurakuntatoimisto, Pyhäkkö-niminen hartaus- ja kokoustila sekä työhuoneita. Seurakuntatoimiston pinta-ala on 498 m² ja lämmitysmuoto on kaukolämpö. Seurakuntatoimiston tilat ovat hyväkuntoiset ja tilojen käyttötarve on korkea.

Jalasjärven seurakuntatalo

Seurakuntatalo, osoite: Kirkkotie 1, on valmistunut vuonna 1985. Rakennuksessa on seurakuntasali (200 henkeä) ja kahvio (130 henkeä), jotka voidaan yhdistää. Kahvio voidaan myös jakaa kahteen pienempään osaan. Talossa on laitoskeittiö eri tilaisuuksien tarjoiluja varten. Rakennuksessa on myös päiväkerhotilat. Seurakuntatalon pinta-ala on 2 018 m² ja lämmitysmuoto on kaukolämpö. Seurakuntatalo on hyväkuntoinen ja sen käyttötarve on korkea.

Jalasjärven seurakuntatoimisto

Jalasjärven seurakuntatalon yhteydessä toimii myös seurakuntatoimisto, jossa on työtilat papeille, diakoneille ja nuorisotyönohjaajalle. Seurakuntatoimistossa on asiakaspalvelua kerran viikossa. Asiakaspalvelutiloissa on ylimääräistä toimistotilaa.

Jurvan seurakuntatalo

Seurakuntatalo, osoite: Kauppatie 12, on rakennettu vuonna 1977. Seurakuntatalon katutasossa on seurakuntasali, jossa voidaan järjestää tilaisuuksia n. 120 hengelle. Salista on erotettuna liukuseinillä kahvio ja kuorotila. Talossa on laitoskeittiö ja keittiön voi vuokrata myös ilman emäntää (pitopalveluyrittäjät). Seurakuntatalon alakerrassa on yhteiset työtilat papille, diakonille ja nuorisotyönohjaajalle ja tiloissa kokoontuu myös partiolaiset. Seurakuntatoimiston asiakaspalvelu on alakerran tiloissa avoinna yhtenä päivänä viikossa. Seurakuntatalon pinta-ala on 828 m² ja lämmitysmuoto on kaukolämpö. Seurakuntatalo on tyydyttäväkuntoinen ja sen käyttötarve on nyt korkea. Seurakuntatalossa on lisäksi kaksi asuntoa, jotka ovat vuokrakäytössä.

Seurakuntatalon alakerran sisäilman tilanne on muuttunut heikommaksi syksyllä 2022; sisäilma on heikentynyt erityisesti takahuoneessa. Palautetta sisäilman laadusta on tullut sekä työntekijöiltä että asiakkailta. Seurakuntatalosta on tehty kuntoarvio kesällä 2022. Raportissa esitetyn pitkän tähtäimen suunnitelman mukaan rakennuksen korjauksiin tulisi seuraavan 10 vuoden aikana käyttää noin 415 000 euroa (sisältää muun muassa ikkunoiden ja julkisivuverhouksen uusimisen).

Kuntoraportin mukaan seurakuntatalo on rakennustekniikan osalta osin hyvässä ja osin tyydyttävässä sekä osin välttävässä kunnossa, LVI-tekniikan osalta osin tyydyttävässä kunnossa ja sähkötekniikan osalta tyydyttävässä kunnossa eli kokonaisuutena rakennus on kuntoluokassa KL 3.

Jurvan seurakuntatoimisto (virastotalo)

Seurakuntatoimisto on rakennettu vuonna 1977, sen pinta-ala on 103 m² ja lämmitysmuoto on kaukolämpö. Seurakuntatoimisto on tyydyttäväkuntoinen ja sen käyttötarve on vähäinen. Rakennuksessa on aikaisemmin ollut kirkkoherranvirasto, jossa on ollut asiakaspalvelun lisäksi työntekijöiden työtilat ja diakoniat toimisto. Seurakuntatoimiston sisäilma on aiheuttanut viime vuosina työntekijöille terveysongelmia ja syksyllä 2021 sen toiminnot siirrettiin läheiseen seurakuntatalon alakertaan. Tällä hetkellä rakennus toimii varastotilana.

Seurakuntatoimistosta on tehty kuntoarvio vuonna 2022. Kohde on rakennustekniikan ja LVI-tekniikan osalta osin hyvässä ja osin tyydyttävässä kunnossa ja sähkötekniikan osalta tyydyttävässä kunnossa eli kokonaisuutena rakennus on kuntoluokassa KL 3-4.

Kartoituksessa on kiinnitetty huomiota tarkastuksen yhteydessä aistinvaraisesti havaittuun sisäilmahaittaan. Raportissa esitetyn pitkän tähtäimen suunnitelman perusteella rakennuksen korjauksiin tulisi seuraavan 10 vuoden aikana käyttää noin 81 000 euroa. Tässä ei kuitenkaan ole huomioitu sisäilmahaittaan liittyviä mahdollisia lisäselvityksiä eikä sen korjaamisesta aiheutuvia kustannuksia, jotka mahdollisesti ylittäisivät rakennuksen arvon.

Kirkkoneuvoston kokouksessa 13.9.2022 todettiin, että seurakuntatoimiston ja seurakuntatalon huonosta sisäilmasta tehdään lisätutkimus, jotta tiedetään mikä sen aiheuttaa.

Jurvan pappila

Pappila, osoite: Pappilankankaantie 19, on rakennettu vuonna 1864. Pappila on remontoitu vuonna 2009 juhlatilaksi (max 50 henkilöä) ja päiväkerhojen tarpeisiin. Arki-iltoina ja viikonloppuisin tila on vuokrattavissa yksityiseen käyttöön perhejuhlia tai muita kokoontumisia varten. Pappilan pinta-ala on 250 m² ja lämmitysmuoto kaukolämpö.

Rakennus on hyväkuntoinen ja sen käyttötarve vaihtelee paljon (päiväkerho 2 x vko ja perhekerho 1 x vko, sekä satunnaisesti muita tilaisuuksia). Pappilan nykyiset huonekalut on hankittu juhla- ja kokouskäyttöön eivätkä ne palvele kovin hyvin päiväkerhon käyttöä ja yksi huone toimii huonekalujen varastona.

Leirikeskukset

Kurikan kirkkovaltuusto teki päätöksen seurakunnan leirikeskuksista 7.12.2021, Kv § 32:

1. Seurakunnan toiminnan volyyymi huomioiden seurakunnalle riittää yksi leirikeskus ja päivätoimintakeskus.
2. Valitaan profilointimalli, jossa yön yli toiminta tapahtuu Kesärannassa ja päivätoiminta Saukkorannan ylärakennuksessa ja Riihikirkossa. Saukkorannan alarakennuksesta luovutaan.
3. Siirtymävaihe kestää vuoden 2024 loppuun saakka ja vuonna 2025 on käytössä profilointimalli.

Kesäranta, leirikeskus

Kesärannan leirikeskus, osoite: Mustalammintie 730, Koskue, sijaitsee Mustalammen rannalla. Päärakennus on rakennettu 1970 sekä viisi majoitusmökkiä 1974, 1982 ja yksi mökki vuonna 2005. Viimeisin peruskorjaus valmistui 2005. 6-hengen majoitusmökkeissä on wc ja minikeittiö ja kahdessa majoitusmökissä on myös suihkutilat. Kesärannan majoituskapasiteetti on yhteensä 41 henkeä ja leirikeskuksen rakennusten pinta-ala on 614 m². Päärakennuksen lämmitysmuoto on öljylämmitys ja majoitusmökkeissä on sähkölämmitys.

Kesärannan leirikeskuksessa järjestetään rippikoululeirejä, lasten ja nuorten sekä diakonian erilaisia leirejä. Kesärantaa vuokrataan myös muille yhteisöille ja perhejuhlien pitopaikaksi sopimuksen mukaan. Päärakennuksessa on opetus- tai juhlatila, ruokasali ja alakerrassa takkahuone sekä saunatilat. Leirikeskuksessa on vuonna 2006 rakennettu leirikirkko. Rakennukset ovat kunnoltaan hyvässä kunnossa ja niiden käyttötarve on tavanomainen. Kesäranta on talvikaudella käytössä vain hiihtolomarippikoulun aikana.

Kesärannan leirikeskuksesta on tehty kuntoarvio helmikuussa 2020. Sen mukaan Kesäranta on rakennustekniikan osalta, LVI-tekniikan osalta ja sähkötekniikan osalta hyvässä kunnossa eli kokonaisuutena rakennukset ovat kuntoluokassa KL 4.

Saukkoranta, leirikeskus

Saukkorannan leirikeskus, osoite: Saukkotie 231, sijaitsee Jalasjoen varrella lähellä Kurikan keskustaa. Kesäaikaan leirikeskuksessa pidetään pääasiassa rippikoululeirejä, varhaisnuorten leirejä sekä erityisryhmien leirejä. Muina aikoina leirikeskuksessa järjestetään mm. erilaisia leirejä, leiripäiviä ja perhejuhlia. Leirikeskusta voi myös vuokrata. Ylärakennuksessa on majoitustilaa kahdessa eri siivessä sekä sali. Majoituskapasiteetti on 53 henkeä. Tilat soveltuvat myös ryhmätyöskentelyyn. Alarakennuksessa on ruokasali, laitoskeittiö ja saunatilat. Leirikeskuksessa on Riihikappeli, jossa pidetään myös pieniä perhetilaisuuksia. Lämmitysmuoto on sähkölämmitys ja rakennusten pinta-ala on 809 m².

Saukkorannan leirikeskuksesta on tehty kuntoarvio helmikuussa 2020. Saukkoranta on rakennustekniikan osalta tyydyttävässä ja osin välttävissä kunnossa, LVI-tekniikan osalta osin tyydyttävässä ja osin välttävissä kunnossa ja sähkötekniikan osalta välttävissä kunnossa eli kokonaisuutena rakennukset ovat kuntoluokassa KL 3.

2.3 Hautausmaakiinteistöt

Seurakunnalla on hautaustoimen järjestämismvastuu. Hautausmaakiinteistöt mahdollistavat hautaustoimen järjestämisen käytännössä. Hautausmaakiinteistöt ovat lähtökohtaisesti korkean käyttötarpeen kiinteistöjä, joihin on toteutettu tarvittavat remontit.

Kurikan hautausmaakiinteistöt

Kurikan hautausmaa, osoite: Kurikantie 13, sijaitsee kirkon ympärillä jokirinteessä. Se muodostuu neljästä osasta. Vanhin osa on kirkon ympärillä ja se on aidattu 1880-luvulla kiviaidalla. Myöhempi osa on rinnehautausmaa, johon on paljon haudattu 1940- ja 1950-luvuilla. Seuraava osa sijaitsee edellisen osan pohjoispuolella ja se otettiin käyttöön 1979. Uusin osa on uurnahautausmaa edellisen alueen yläpuolella ja siellä on uurnahautausalue ja muistolehto. Sankarihauta-alue on kirkon välittömässä läheisyydessä ja sinne on haudattu 264 sankarivainajaa. Hautausmaan huoltorakennuksessa on työntekijöiden sosiaali- ja työtilat (233 m²) ja lisäksi on varastotilaa.

Jalasjärven hautausmaakiinteistöt

Jalasjärven hautausmaa, osoite: Rantatie 23. Hautausmaa on syntynyt Jalasjärven ensimmäisen kirkon ympärille. Jalasjärven ensimmäinen kirkko oli käytössä vuosina 1725-1800. Hautausmaan vanhemmassa osassa kiviaidan sisäpuolella on n. 5800 hautapaikkaa. Hautausmaan uudella puolella on n. 3000 hautapaikkaa.

Hautausmaan huoltorakennuksessa (135 m²) on työntekijöiden sosiaali- ja työtilat, sekä varastotilaa. Huoltorakennukseen tehtiin inva wc vuonna 2021 ja rakennuksen katto korjataan syksyllä 2022.

Koskuen hautausmaakiinteistöt

Koskuen hautausmaa, osoite: Mäkiividantie 26.

Hautausmaalla sijaitsee hyväkuntoinen huoltorakennus (132 m²), jossa on työntekijöiden sosiaali- ja työtilat, sekä varastotilat ja asiakasvessa.

Kuhan hautausmaa

Jalasjärvellä sijaitsee Kuhan hautausmaa, osoite: Väisäläntie, Jalasjärvi. Hautausmaa ei ole enää aktiivisessa käytössä. Viimeisin hautakivi on vuodelta 1967. Hautausmaan alueelle on istutettu puita ja aluetta on tarkoitus pienentää huoltotarpeen vähentämiseksi.

Jurvan hautausmaakiinteistöt

Vanha hautausmaa, kirkkohautausmaa sijaitsee kirkon ympärillä, osoite: Kauppatie 12. Sen keskellä on sankarihautausmaa. Hautausmaan keskellä on Utgångiksi kutsuttu vanha rakennus, jossa on vainajien 4-paikkainen säilytyspaikka. Vanhalla hautausmaalla on huonokuntoinen hautausmaan varastorakennus.

Jurvan uusi hautausmaa, osoite: Kauhajoentie 137, muodostuu kahdesta alueesta, joiden välissä sijaitsee parkkipaikka. Pohjoispuolella sijaitsee uudempi alue, jossa on myös tuhkan sirottelualue ja tunnustukseton hauta-alue. Hautausmaalla on huoltorakennus.

2.4 Seurakunnan muut rakennukset

Toivola, Kurikka

Toivola, osoite: Kurikantie 15, on rakennettu 1944. Rakennus siirtyi Kurikan kaupungilta seurakunnan käyttöön 1990-luvulla. Toivola on nuorisotyön ja partion käytössä. Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Rakennuksen pinta-ala on 260 m². Rakennus on hyväkuntoinen ja sen käyttötarve on korkea.

Lähetyskanttuuri, Kurikka

Lähetyskanttuuri, osoite: Kurikantie 19, on kaksikerroksinen talo, joka sijaitsee Kurikassa seurakuntakeskuksen ja seurakuntatoimiston pihapiirissä. Rakennuksessa on aikaisemmin toiminut kirkkoherranvirasto ja asuntoja on vuokrattu henkilökunnalle. Nyt rakennuksessa on lähetyksen sukkapiiri, lähetyssihteerin työhuone ja 4 vuokrattavaa asuntoa. Lähetyskanttuuri on rakennettu 1957 ja sen pinta-ala on 386 m². Rakennus on huonokuntoinen ja sen lämmitysmuoto on kaukolämpö.

Tällä hetkellä rakennuksen käyttötarve on korkea, kun huoneistot on vuokrattu Maahanmuuttovirastolle, mutta tulevaisuudessa vuokrattavien asuntojen käyttötarve on todennäköisesti alhaisempi.

Kanttorila (omakotitalo), Kurikka

Kanttorila sijaitsee Kurikan keskustassa, osoite: Museotie 28. Rakennuksen pinta-ala on 181 m² ja lämmitysmuoto on kaukolämpö. Rakennus on melko huonokuntoinen ja se on tällä hetkellä vuokrattuna ulkopuoliselle. Vuokra on 707,57 e/kk ja se kattaa kiinteistökulut, mutta ei suurempia remontteja. Rakennusta ei ole remontoitu viime vuosina. Seurakunnalla ei ole käyttöä rakennukselle. Rakennuksen lähellä sijaitsee seurakunnan omistama tontti.

Jyrän seurakuntakoti

Jyrän seurakuntakoti sijaitsee rivitalossa Kurikan keskustassa, osoite: Pajupolku 4. Jyrän seurakuntakoti on lähinnä kerhotoiminnan ja diakoniapiirien käytössä. Seurakuntakoti muodostuu kahdesta rivitalo-huoneistosta, jotka on yhdistetty yhdeksi isommaksi tilakokonaisuudeksi. Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Huoneiston pinta-ala on 128 m². Huoneiston kunto on tyydyttävä ja sen käyttötarve on vähäinen.

Jalasjärven vanha seurakuntatalo

Vanha seurakuntatalo on valmistunut 1938 ja sen on suunnitellut Yrjö A. Vaskinen. Rakennus on suojeltu 24.6.2010 annetulla päätöksellä. Rakennuksen pinta-alaa ei ole tiedossa. Rakennus on huonokuntoinen ja eikä sillä ole käyttöä seurakunnan omassa toiminnassa. Rakennusta ei lämmitetä.

Koskuen seurakuntakoti

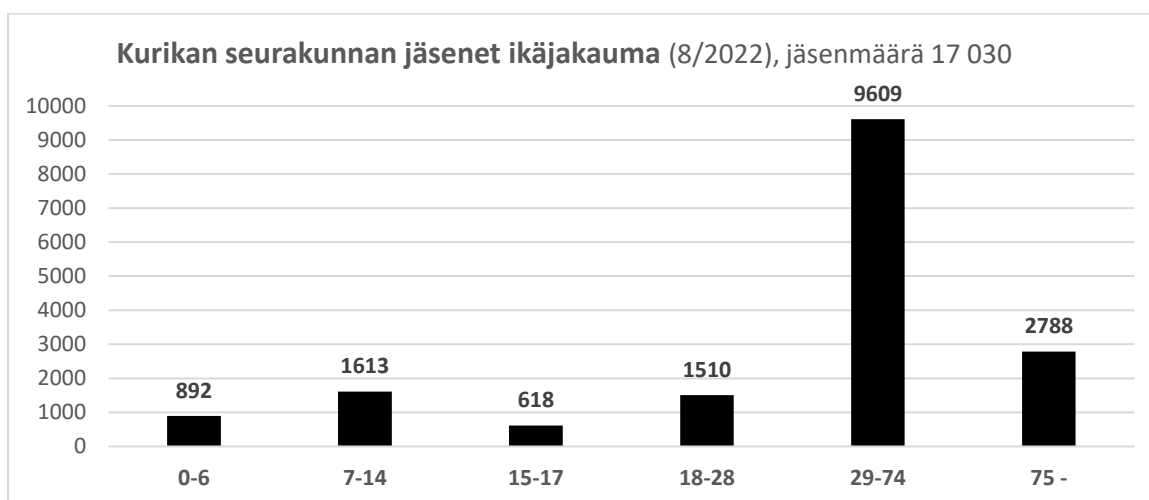
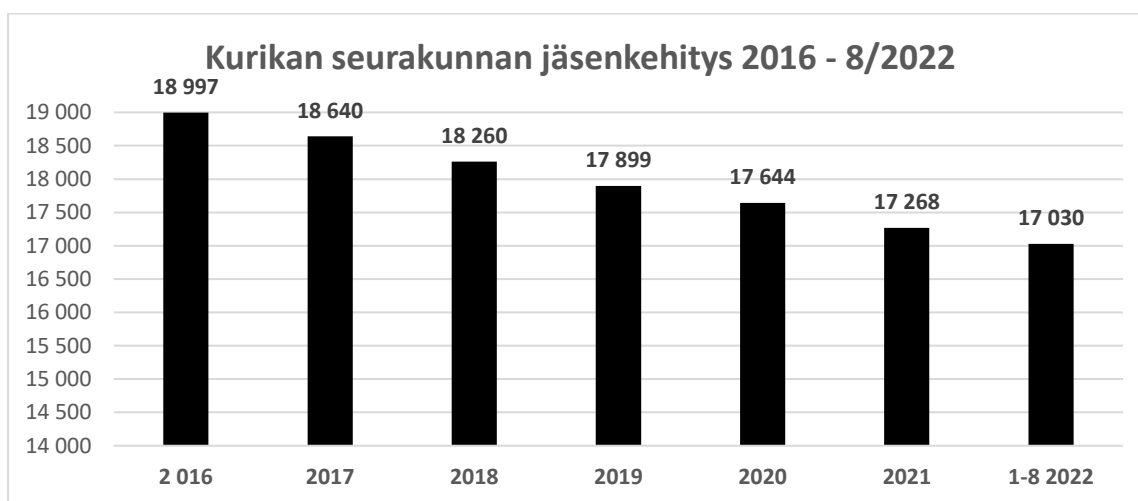
Koskuen seurakuntakoti, osoite: Mäkiiviidantie 1, on rakennettu 1978 ja sen pinta-ala on 328 m². Se sijaitsee Koskuen kirkon läheisyydessä ja sitä käytetään muun muassa päiväkerhotilana. Seurakuntakodin yhteydessä on 6-paikkainen vainajakylmiö. Seurakuntakodissa on öljylämmitys ja lämmitysjärjestelmä on yhteinen Koskuen kirkon kanssa. Rakennuksen kunto on tyydyttävä ja sen käyttötarve vaihtelee. Seurakuntakodista on tehty kuntoarvio vuonna 2022. Raportissa esitetyn pitkän tähtäimen suunnitelman mukaan rakennuksen korjauksiin tulisi seuraavan 10 vuoden aikana käyttää noin 166 000 euroa (sisältää muun muassa ilmanvaihtosaneerauksen).

Koskuen seurakuntakoti on rakennustekniikan osalta osin hyvässä ja osin tyydyttävässä kunnossa, LVI-tekniikan osalta tyydyttävässä kunnossa ja sähkötekniikan osalta tyydyttävässä kunnossa eli kokonaisuutena rakennus on kuntoluokassa KL 3.

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

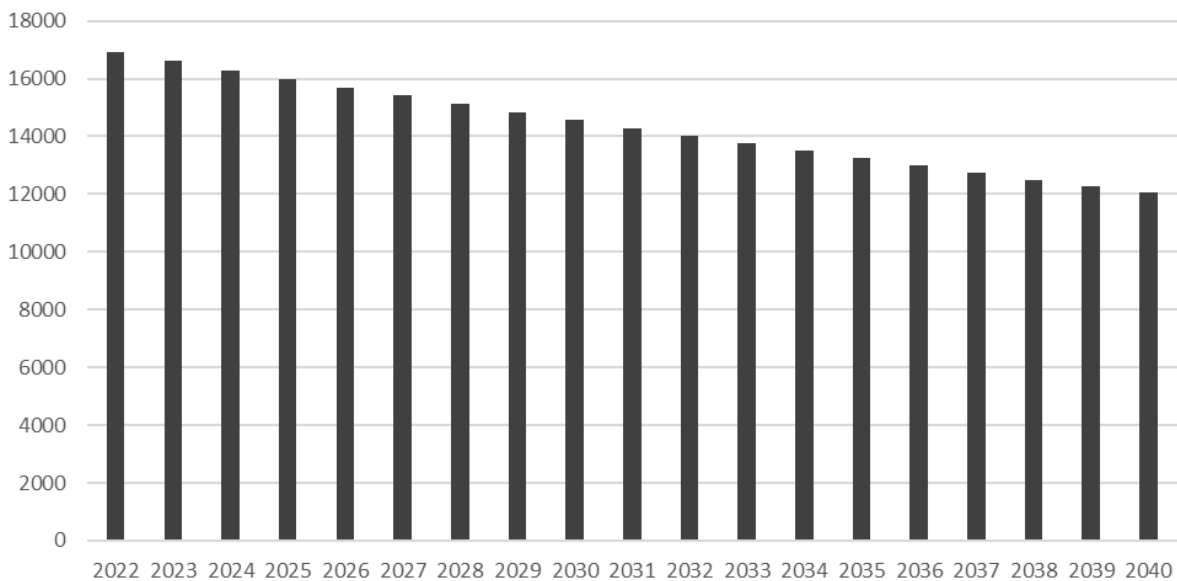
3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan. Vuoden 2022 alussa seurakuntalaisista asui Kurikan alueella 47 %, Jalasjärven alueella 36 % ja Jurvan alueella 17 %.



Lähde: Kirkon tilastot

Kurikan seurakunnan jäsenennuste 2022-2040



Yllä olevassa kuvaajassa on esitetty ennuste Kurikan seurakunnan jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2022-2040 aikana. Ennusteen mukaan Kurikan seurakunnan jäsenmäärä laskee koko tarkastelujakson ajan. Vuosien 2022-2040 aikana jäsenten määrän ennustetaan vähenevän lähes 5 000 henkilöllä eli noin 30 prosentilla. **Tämän kiinteistöstrategiakauden aikana (2022-2026) jäsenten määrän ennustetaan vähenevän noin 1 200 henkilöllä eli noin 7 prosentilla.**

3.2 Taloudesta, kustannuksista ja taseesta

Kiinteistöistä ja taseesta

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) On varallisuutta, joka tuo mukanaan runsaasti vastuita ja kuluja, mutta ei palvele seurakunnan toimintaa tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi tyhjäkäytöllä olevat kiinteistöt).

(2) Seurakunnalla on myös 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).

Kiinteistöjen lämmitysmuoto nyt ja tulevaisuudessa

Vuoden 2022 aikana energia on kallistunut huomattavasti ja kiinteistöjen lämmityskustannukset nousevat merkittävästi. Kuten aikaisemmin on todettu, Kirkkohallituksella on hiilineutraali kirkko 2030-strategia, jonka mukaan vähällä käytöllä olevista tiloista luovutaan ja tilojen yhteiskäyttöä lisätään. Tämän strategian suosituksena on luopua öljylämmityksestä ja fossiililla polttoaineilla tuotetun sähkön käytöstä vuoteen 2025 mennessä.

Kurikan seurakunnan kiinteistöistä öljylämmitteisiä rakennuksia ovat: Kesärannan leirikeskuksen päärakennus, Koskuen kirkko ja Koskuen seurakuntakoti. Sähkölämmitteisiä rakennuksia ovat: Kurikan kirkko, Sarvijoen rukoushuone, hautausmaakiinteistöt, Jalasjärven siunauskappeli ja Kesärannan 6 majoitusmökkiä. Muut kiinteistöt ovat kaukolämmössä. Vuonna 2021 seurakunnan kiinteistöjen sähkökulut olivat 124 317 € ja lämmityskulut 140 718 €.

Seurakunnan kiinteistöjen osalta tutkitaan mahdollisuudet siirtyä käyttämään myös muita lämmitystapoja, kuten aurinkoenergiaa ja maalämpöä.

Kiinteistötoimi osana seurakunnan taloudellista kokonaisuutta

- Kurikan seurakunnan kiinteistöjen ylläpitokulut vuodessa ovat 21 – 25 % toiminnan kokonaiskuluista
- Seurakunnalla on lakisääteinen velvoite huolehtia kirkkojen ja hautausmaiden kiinteistöistä ja maa-alueista. Hautausmaiden kiinteistökulut ovat noin 27 % kiinteistökuluista (ei sis. hlökuluja).
- Kurikan seurakunnan tase yhteensä on 15,2 milj. €, josta rakennusten tase-arvo on 5,6 milj. € (37 %) ja hautaustoimen tasearvo 0,7 milj. €
- Kiinteistöluetteloissa (liitteet 1 ja 2) tarkempia tietoja kiinteistökuluista.

Kiinteistötoimi muodostaa olennaisen osan seurakunnan käyttötalousmenoista ja poistoista. Näin ollen seurakunnan kokonaistaloudellisen tilan ja taloudellisen kestävyuden näkökulmasta kiinteistöpuolella tehtävillä ratkaisuilla on olennainen merkitys. On myös huomioitava, että edellä esitetyissä luvuissa ei näy rakennuksiin kohdistuva korjausvelka eli tekemätön korjaustyö. Korjausvelka vaikuttaa kuitenkin suoraan kiinteistöjen arvoon ja käyttökustannuksiin.

Konkreettisissa askelmerkeissä on esitetty, että seurakunta teettäisi strategiakauden aikana useita kuntoarviota. Kuntoarvioiden pohjalta seurakunta saa kymmeneksi vuodeksi investointiohjelmassa käytettävät karkeat kustannusarviot ja korjausten suositellut ajankohdat kohteittain.

Näin ollen seurakunta saa käsityksen kiinteistömäärän korjausvelasta, 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.

4 Kiinteistökanta tulevaisuudessa

4.1 Salkutus - aluksi

Salkutuksessa pyritään muodostamaan käsitys seurakunnan kiinteistökannan tulevaisuudesta, eli yksinkertaistaen kunkin rakennuksen/kiinteistön kohtalosta. Rakennuskannan määrä ja seurakunnan tarpeet määrittävät tarkemman toteutustavan. Kiinteistöstrategiaprojektissa voidaan määritellä muun muassa se, mitä toimintoja voidaan yhdistää saman katon alle, mistä kiinteistöistä luovutaan, sekä mitkä ovat vielä määrittelemättömiä kiinteistökohteita.

Käsillä olevassa kiinteistöstrategiassa kiinteistöjen salkutusta on tarkasteltu nelikentän kautta siten, että rakennusten tekninen tilanne ja käyttötarve on yhdistetty rinnakkain. Näin ollen seurakunnan rakennus- ja kiinteistökanta salkutetaan (a) tarpeista ja käyttäjänäkökulmasta käsin sekä (b) teknisistä seikoista käsin. Onnistunutta salkutusta varten tarvitaan tietoa sekä nykytilanteesta/lähtötilanteesta että tulevaisuuden tavoitetilasta (tarve ja tarkoituksenmukaisuus).

4.2 Kiinteistökannan jaottelu nelikenttään

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 käyttötarvetietojen ja rakennusten teknistä kuntoa koskevien tietojen pohjalta. Näin ollen kukin kiinteistökohte on sijoitettu nelikenttään seuraavasti: (1) suuri käyttötarve vs. vähäinen käyttötarve sekä (2) hyväkuntoinen rakennus vs. huonokuntoinen rakennus. Nelikenttään on tuotu seurakunnan kiinteistöt tarve-kunto-akselilla.

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

		SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONO KUNTOI- NEN RAKEN- NUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelua varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan)	Kurikan kirkko Jalasjärven kirkko Jurvan kirkko	HYVÄ- KUNTOI- NEN RAKEN- NUS
		Koskuen kirkko	Sarvijoen rukoushuone	
	Jalasjärven siunauskappeli			
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan)	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan)		
	Ei käyttötarvetta, huono kunto	Ei käyttötarvetta, hyvä kunto		
		EI KÄYTTÖTARVETTA		

Kurikan, Jalasjärven, Jurvan ja Koskuen kirkot ja Sarvijoen rukoushuone luokiteltiin käyttötarpeen näkökulmasta lähtökohtaisesti tavanomaisen käyttötarpeen rakennuksiksi. Poikkeuksena tähän on Sarvijoen rukoushuone, jonka käyttö on kirkkoja vähäisempää. Kirkkojen kunto katsottiin pääosin hyväksi Koskuen kirkkoa lukuun ottamatta, jonka kunto on hyvä/tyydyttävä. Jalasjärven siunauskappelin kunto on huono ja tulevaisuudessa siunauskappelin käyttö on vähäistä.

4.2.2 Seurakuntakeskukset, -toimistot ja leirikeskukset

Seurakuntakeskukset, -toimistot ja leirikeskukset jakautuivat kolmeen nelikentän lohkoihin painottuen kuitenkin korkean käyttötarpeen hyväkuntoisiin kiinteistöihin. Jurvan seurakuntatalolla on suuri käyttötarve, mutta rakennus on huonokuntoinen. Huonokuntoiseksi vähäisen käyttötarpeen rakennukseksi luokiteltiin vain Jurvan seurakuntatoimisto (virastotalo).

		SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONO KUNTOI- NEN	RAKEN- NUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelua varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan)	HYVÄ- KUNTOI- NEN
		Jurvan seurakuntatalo	Kurikan seurakuntatoimisto Kurikan seurakuntakeskus Jalasjärven seurakuntatalo Jalasjärven seurakuntatoimisto Saukkoranta, leirikeskus Kesäranta, leirikeskus Jurvan pappila	
		Jurvan seurakuntatoimisto (virastotalo)		RAKEN- NUS
		4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan)	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan)	
		Ei käyttötarvetta, huono kunto	Ei käyttötarvetta, hyvä kunto	
		EI KÄYTTÖTARVETTA		

4.2.3 Hautausmaakiinteistöt

Hautausmaakiinteistöt katsottiin pääosin suuren käyttötarpeen rakennuksiksi, joiden kunto vaihtelee tyydyttävästä hyvään. Kuhan hautausmaan käyttö on vähäistä ja sen vuoksi se on lohkossa ei käyttötarvetta. Käytännössä hautausmaa pysyy seurakunnan hoidossa pitkään.

		SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONO KUNTOI- NEN	RAKEN- NUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelua varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan)	HYVÄ- KUNTOI- NEN
		Kurikan hautausmaakiinteistöt Jalasjärven hautausmaakiinteistöt Jurvan hautausmaakiinteistöt Jurvan kirkkomaan huoltorakennus	Koskuen hautausmaakiinteistöt	
		Kuhan hautausmaa, Jalasjärvi (ei aktiivisessa käytössä)		RAKEN- NUS
		4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan)	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan)	
		Ei käyttötarvetta, huono kunto	Ei käyttötarvetta, hyvä kunto	
		EI KÄYTTÖTARVETTA		

4.2.4 Seurakunnan muut rakennukset

Seurakunnan muut rakennukset sijoittuvat nelikentän kolmeen lohkoon. Nelikenttälukittelussa painottuivat vähäisen käyttötarpeen huonokuntoiset kiinteistöt.

		SUURI KÄYTTÖTARVE		
HUONO KUNTOI- NEN	RAKEN- NUS	Suuri käyttötarve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelua varten korjattavat rakennukset) Kosken seurakuntakoti	Suuri käyttötarve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan) Toivola, Kurikka	HYVÄ- KUNTOI- NEN
		Jyrän seurakuntakoti, Kurikka Kanttorila (omakotitalo), Kurikka Lähetyskanttuuri, Kurikka Jalasjärven vanha seurakuntatalo 4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötarvetta, huono kunto	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan) Ei käyttötarvetta, hyvä kunto	
		EI KÄYTTÖTARVETTA		

4.3 Salkutus - nelikentästä kolmeen salkkuun

Edellä muodostetussa nelikentässä seurakunnan kiinteistöt on jaettu rakennuskannan kunnan ja käyttötarpeiden pohjalta neljään eri kategoriaan. Tältä pohjalta on saatu tiivis käsitys nykytilanteesta. Tämän jälkeen kunkin kentän kiinteistöt jaetaan kolmeen salkkuun, jotka ovat: (1) säilytettävät kiinteistöt, (2) kiinteistöt, joiden tulevaisuutta selvitetään strategiakauden aikana ja (3) kiinteistöt, jotka myydään tai puretaan.

1) Pidetään

Tämän kategorian kiinteistöt ovat seurakunnan ydinkiinteistöjä, joihin panostetaan ja joita kehitetään tulevina vuosina. Nämä kiinteistöt luovat seurakunnan kiinteistökannan pohjan, joita ilman seurakunnan toimintoja ei voida suorittaa.

2) Selvitetään

Selvitetään-kategorian kiinteistöistä joko (a) luovutaan tai (b) kiinteistöt jäävät seurakunnalle, mutta ne tarvitsevat lähivuosina peruskorjausta/-parannusta. Päätöstä kiinteistöjen kohtalosta ei voida tehdä olemassa olevien tietojen perusteella vaan tarvitaan lisäselvityksiä. Käytännössä tämän kategorian kiinteistöt siis luokitellaan strategiakauden aikana salkkuihin 1) pidetään tai 2) luovutaan.

3) Luovutaan

Luovutaan-kategoriaan on tuotu seurakunnan kiinteistöjä, joista voisi olla tarkoituksenmukaista luopua lähitulevaisuudessa, kun tarkastellaan erityisesti kiinteistön käyttötarvetta mutta myös sen teknistä kuntoa.

Yleistä seurakunnan kiinteistöistä

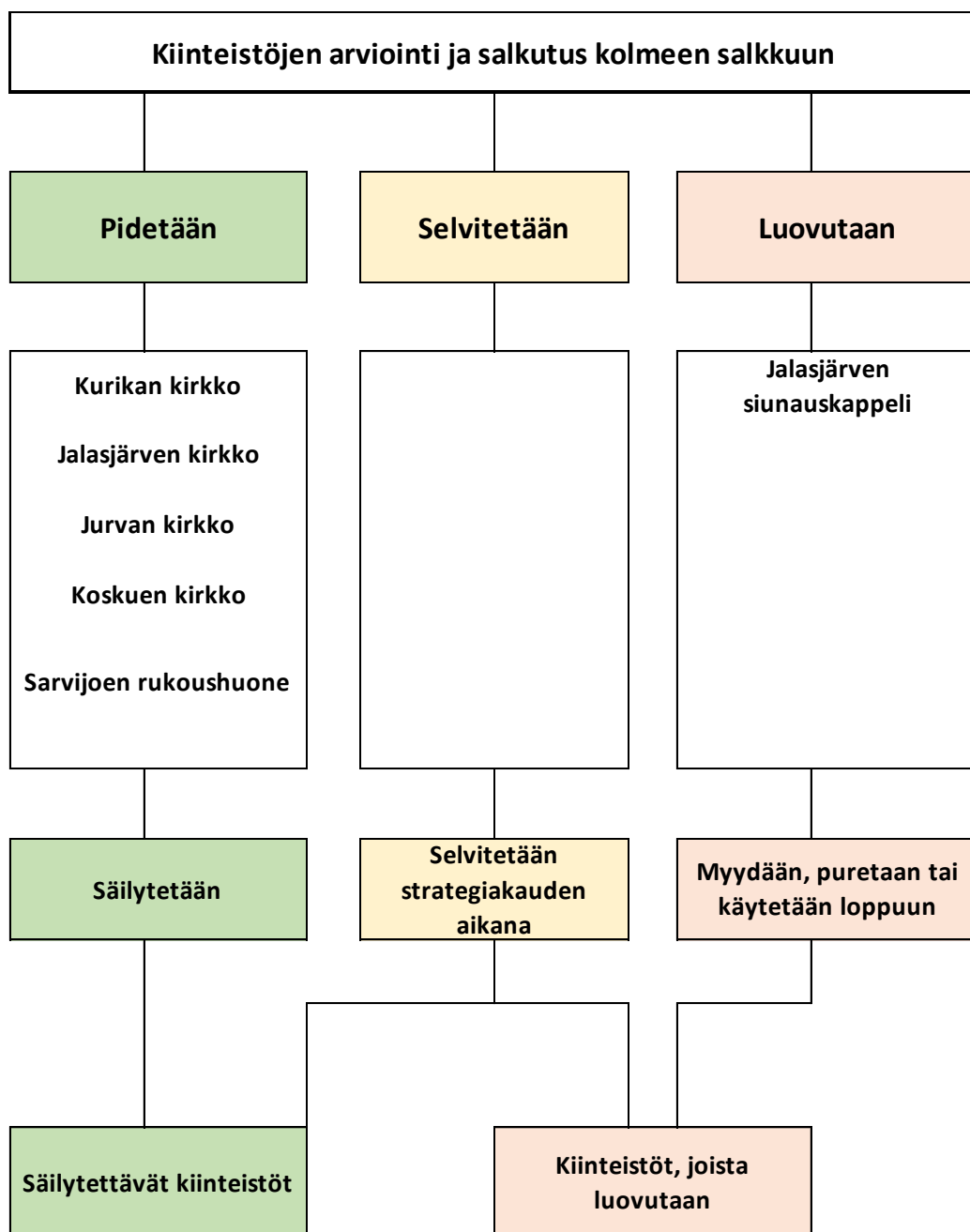
Kurikan seurakunnan kiinteistöt jakautuvat tällä hetkellä pääsääntöisesti kolmeen keskukseseen: Kurikkaan, Jalasjärvelle ja Jurvaan. Tämä on seurausta 2009 ja 2016 tapahtuneista seurakuntaliitoksista.

Koska taajamia on kolme ja väestö on hajautunutta, on seurakunnan haasteena tuottaa tasapuolisia palveluita kaikille seurakunnan jäsenille asuinpaikasta riippumatta kuitenkin siten, että seurakunnan talous säilyisi tasapainossa.

Seurakunnalla on myös rakennuksia, joista ei voida luopua sekä niiden kulttuuri- että kirkkohistoriallisesta arvosta johtuen.

4.3.1 Kirkolliset rakennukset

Kaikki Kurikan seurakunnan kirkot sijoitettiin pidetään-kategoriaan. Kirkoilla on suurta historiallista arvoa seurakunnalle ja ne toimivat myös nähtävyyksinä paikkakunnalla vieraileville. Sarvijoen rukoushuone kuuluu myös säilytettävien kirkollisten kiinteistöjen listalle. Jalasjärven siunauskappeli on kirkollinen rakennus ja sitä joudutaan tällä hetkellä käyttämään, vaikka rakennuksessa on sisäilmaongelma. Tulevaisuudessa siunauskappelia ei käytetä, mutta ennen kuin siunauskappelista voidaan luopua, vainajien säilytykseen on rakennettava uudet tilat. Siunauskappelista luopuminen edellyttää Museoviraston lausuntoa. Strategiakauden aikana selvitetään Koskuen kirkon mahdollinen lämmitysmuodon muutos.

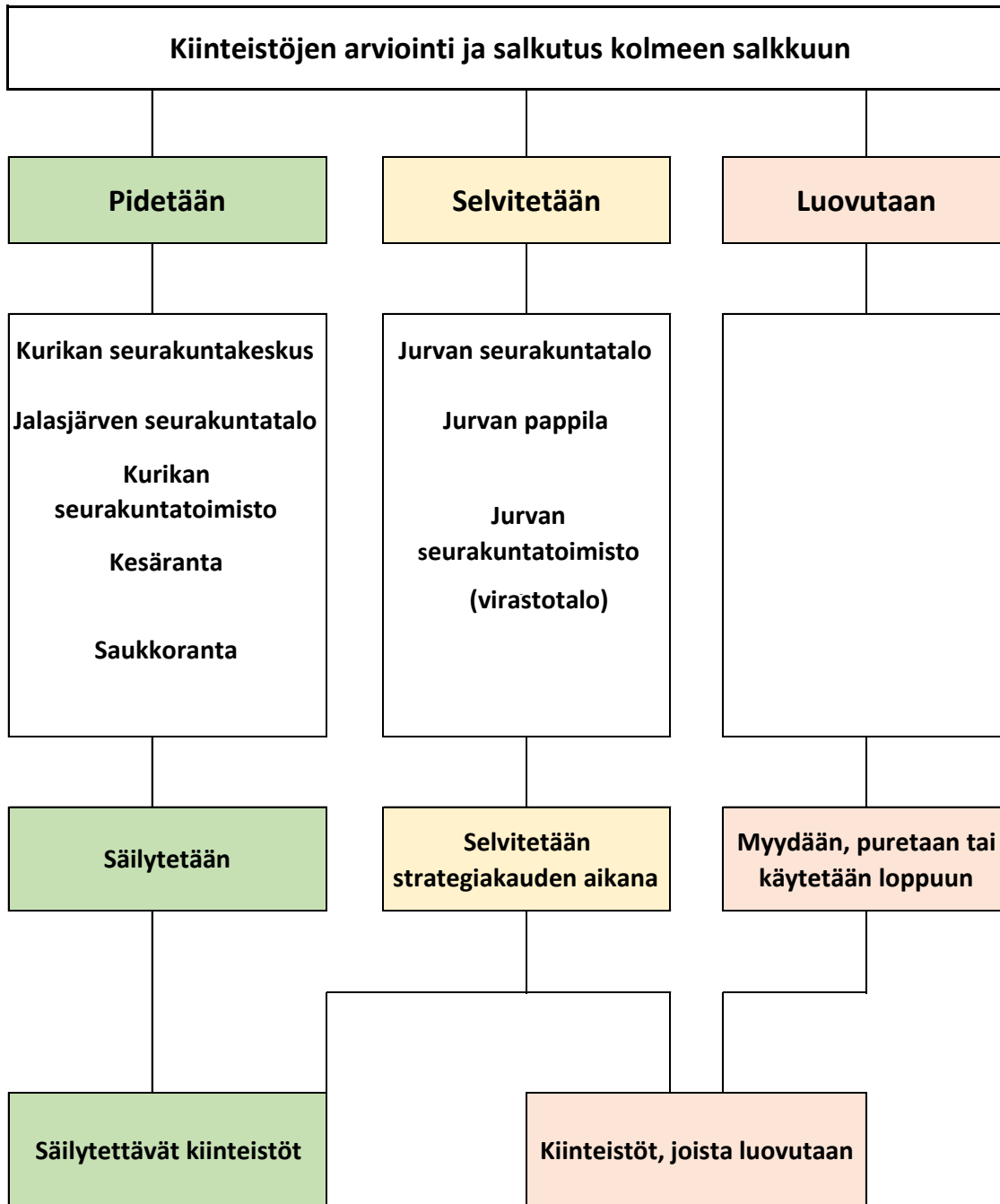


4.3.2 Seurakuntakeskukset, -toimistot ja leirikeskukset

Tämän kategorian kiinteistöt ovat keskeisessä roolissa seurakunnan tarjoamien palveluiden kuten tilaisuuksien, leiri- ja kerhotoiminnan sekä nuorisotyöntöön mahdollistajana. Kurikan keskus on jäsenmäärällä mitattuna Kurikan seurakunnan tärkein keskus. Tämän vuoksi sekä Kurikan seurakuntakeskus että Kurikan seurakuntatoimisto ryhmiteltiin pidetään-salkkuun. Molemmat rakennukset ovat myös hyväkuntoisia, mikä puoltaa tehtyä ryhmittelyä. Myös Jalasjärven seurakuntatalo nähtiin korkean käyttöasteensa ja hyvän kuntonsa vuoksi säilytettävien rakennusten listalla. Kesärannan ja Saukkorannan leirikeskusten osalta on jo aiemmin tehty päätös, jonka mukaisesti kiinteistöt säilytetään osana seurakunnan toimintaa myös jatkossa.

Jurvan seurakuntatoimisto (virastotalo) on jo aiemmin tyhjennetty siellä havaittujen sisäilmaongelmien vuoksi. Virastotalon toiminnot on siirretty viereisen seurakuntatalon tiloihin ilman suurempia tilaongelmia. Huomioiden tuleva jäsenmääräkehitys ja seurakuntatoimiston tyydyttävä tekninen kunto sekä havaitut sisäilmaongelmat, päätettiin se sijoittaa selvitettävien kiinteistöjen salkkuun. Huomionarvoista on, että kiinteistön myynti ilman havaitun sisäilmaongelman tarkempaa selvittämistä ei ole järkevää. Jurvan seurakuntatoimiston ja Jurvan seurakuntatalon sisäilman tutkimus suoritetaan strategiakauden alussa. Jos taas rakennuksesta päätetään luopua purkamalla, on sen aiheuttamiin kustannuksiin varauduttava ajoissa.

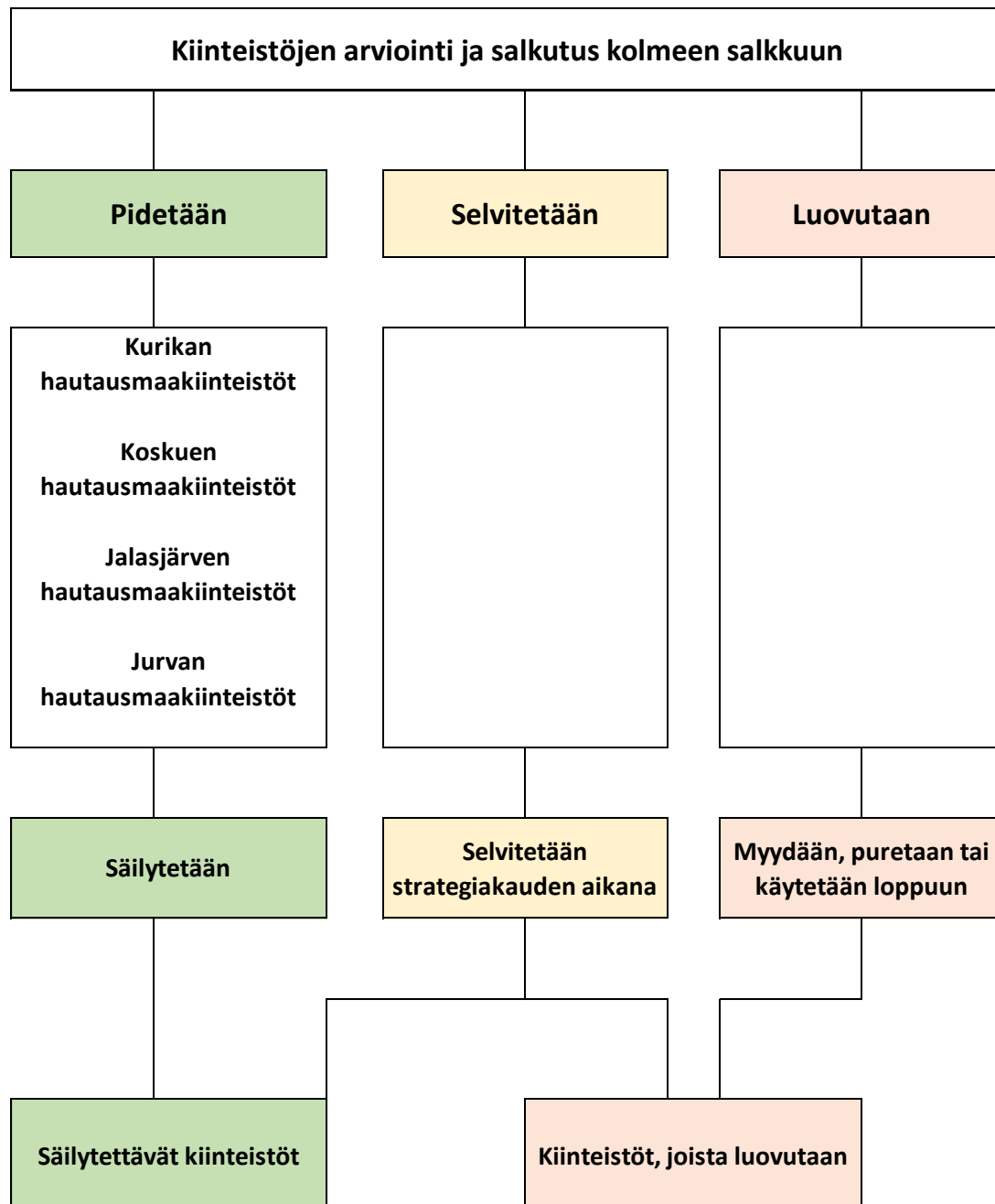
Myös Jurvan seurakuntatalo sekä Jurvan Pappila sijoitettiin selvitettävien kiinteistöjen salkkuun. Jurvassa on laskeva jäsenmäärä huomioiden huomattava määrä seurakunnan rakennuksia. Hyvään kuntoon remontoitu pappilan rakennus on ollut melko vähällä käytöllä toiminnan keskittyessä seurakuntataloon. Strategiakauden aikana selvitetään Jurvan alueen seurakuntaelämän tilojen tarpeet suhteessa kiinteistöjen kokonaisuuteen ja tilojen monipuolisen käytön lisäämiseen. Selvityksessä huomioidaan vaihtoehtona myös se, että joitakin seurakunnan toimintoja esim. päiväkerho ja nuorisotoiminta voitaisiin sijoittaa vuokratiloihin.



4.3.3 Hautausmaakiinteistöt

Hautausustoimi tunnistetaan seurakunnan palveluksi, josta ei voida karsia. Hautausmaiden ylläpitäminen on kirkkojen tavoin seurakuntien tunnetuinta toimintaa. Lisäksi hautausmailla on kulttuurihistoriallista arvoa.

Tarpeelliset huoltorakennukset tulee säilyttää, jotta hautausmaiden huolto ja hoito pysyy tarvittavalla tasolla. Tästä johtuen kaikki hautausuimen rakennukset sijoitettiin säilytettävien rakennusten salkkuun.



4.3.4 Seurakunnan muut rakennukset

Toivolan rakennus sijoitettiin pidettäviin ja Koskuen seurakuntakoti selvitettäviin rakennuksiin ja muut rakennukset sijoitettiin luovuttavien rakennusten salkkuun. Joidenkin kiinteistöjen osalta luopumissuunnitelma on jo selvillä, kun taas toisten osalta se päätetään strategiakauden aikana. Kurikassa **Toivola**-niminen rakennus on tällä hetkellä nuorisotyön aktiivisessa käytössä. Rakennus on suhteellisen hyvässä kunnossa, mutta jäsenmäärän vähentyessä myöhemmin tulevaisuudessa rakennuksen tarve voi muuttua. Strategiakauden aikana rakennus sijoitetaan kuitenkin pidettäviin rakennuksiin ja tilannetta arvioidaan uudelleen strategian päivityksen yhteydessä.

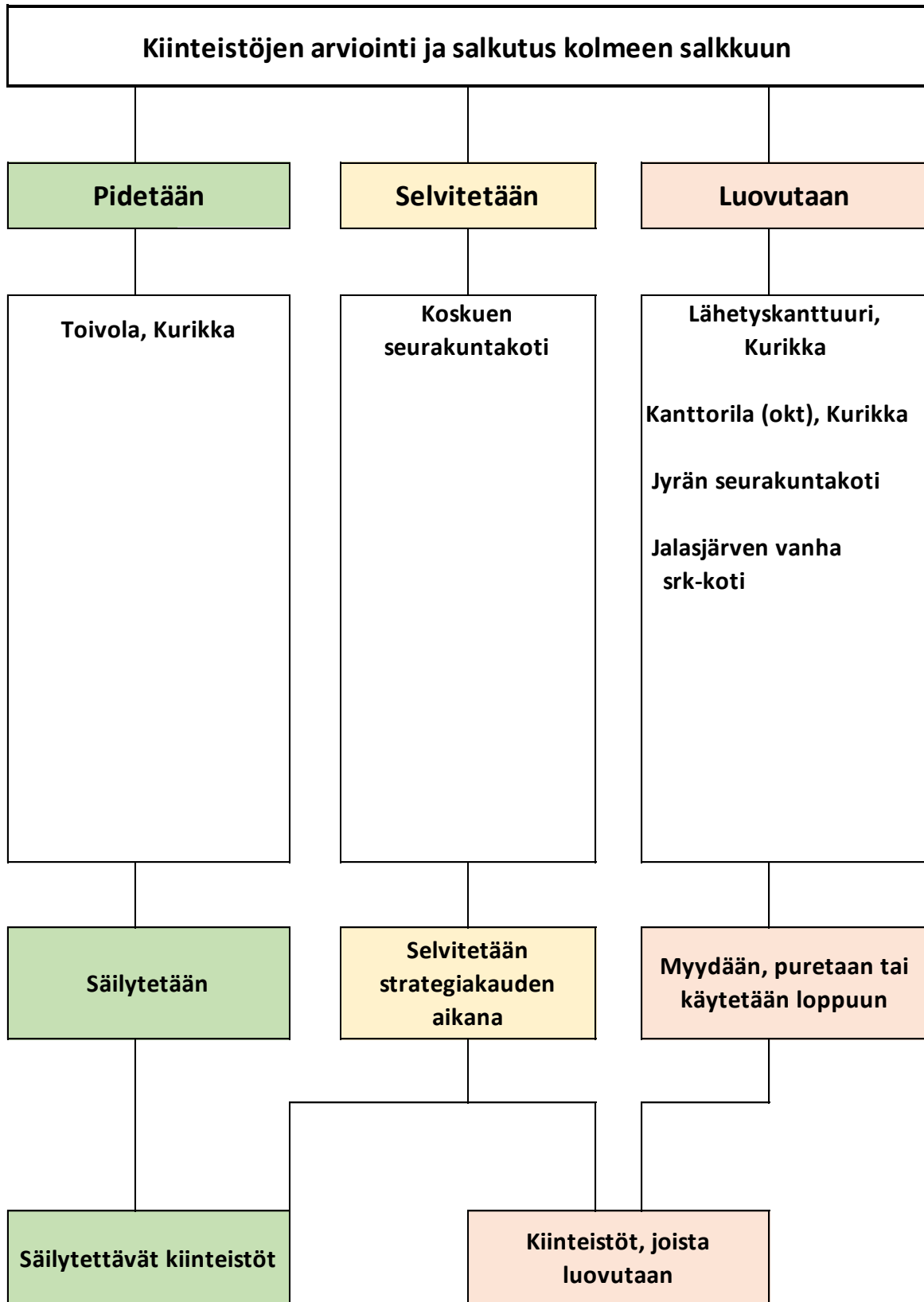
Lähetyskanttuuri sijaitsee Kurikan keskustassa. Tällä hetkellä se on korkean käyttötarpeen kiinteistö ulkopuolisten vuokralaisten takia, mutta tulevaisuudessa käyttötarve todennäköisesti vähenee. Seurakunnalla ei ole omassa toiminnassaan tarvetta rakennukselle. Rakennuksen kunto on heikko ja se alkaa olla teknisen käyttöikänsä päässä. Luopumissuunnitelma Lähetyskanttuurin osalta tehdään strategiakauden loppupuolella.

Kurikassa sijaitseva **Kanttorila** on omakotitalo, joka on jo tällä hetkellä vuokrattu ulkopuoliselle. Seurakunnalla ei siis ole sille käyttöä omassa toiminnassaan. Sen vuokrauksesta saatava vuokratulo riittää juuri kattamaan rakennuksen ylläpidon aiheuttamat menot. Rakennus on teknisesti heikossa kunnossa. Näiden seikkojen vuoksi se sijoitettiin luovuttavien kiinteistöjen salkkuun. Lähtökohtaisesti kiinteistöistä on tarkoitus luopua myymällä.

Jyrän seurakuntakoti nähtiin myös vähäisen käyttötarpeen rakennuksena ja sen kunto on tyydyttävä. Jyrän seurakuntakodilla tapahtuva toiminta voidaan järjestää seurakunnan muissa tiloissa. Seurakunnalla ei ole rakennukselle suurta käyttöä, joten siitä on tarkoitus luopua myymällä.

Jalasjärven vanha seurakuntatalo on rakennus, jolle seurakunnalla ei ole omassa toiminnassaan käyttöä. Rakennus on suojeltu, joten siitä ei voi luopua purkamalla. Rakennuksesta ei olla luopumassa aktiivisesti, mutta toisaalta sen ylläpitoon ei myöskään suunnata seurakunnan varoja.

Koskuen seurakuntakoti on melko vähäisen käyttötarpeen rakennus, jonka tekninen kunto on osin hyvä, osin tyydyttävä. Seurakunnan oman toiminnan käyttötarve rakennukselle on melko vähäinen ja seurakunnan toiminnot voidaan tulevaisuudessa todennäköisesti järjestää Koskuen kirkossa, Jalasjärven seurakuntatalossa ja Kesärannan leirikeskuksessa. On kuitenkin huomioitava, että seurakuntakodin 6-paikkaisella vainajakylmiöllä on käyttöä. Vieressä sijaitsevan Koskuen kirkon öljylämmitysjärjestelmä on yhteydessä Koskuen seurakuntakotiin. Strategiakauden aikana selvitetään Koskuen seurakuntakodin toiminnallinen tarve ja mahdolliset muutokset kirkon lämmitysmuotoon.



4.4 Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi

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

Kirkkovaltuusto päättää seurakunnan 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 tilivuositteittäin toimintakertomuksessa.

Kun investoinnit ja tulevaisuuden askelmerkit 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 käsitellyt 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. Tässä luvussa on pyritty esittämään konkreettiset askelmerkit koko kiinteistöstrategiakauden (2022-2026) ajalle siten, että seurakunta pääsee kiinteistökannan mitoittamisessa ja johtamisessa tavoitteeseensa strategiakauden aikana. Huomion arvoista on, että johtuen kiinteistöjen suuresta kokonaismäärästä, tulee kiinteistöille tehdä strategiakauden alkupäässä runsaasti kuntoarvioita tulevaisuuden toimenpiteiden selvittämiseksi.

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

KOHDE	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Kirkko Kurikka</i>		Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen.	Investointiohjelman laadinta PTS:n pohjalta. Investointien jakaminen vuosille.	Investointiohjelman mukaiset toimenpiteet.	Investointiohjelman mukaiset toimenpiteet.
<i>Kirkko Jalasjärvi</i>		Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen.	Investointiohjelman laadinta PTS:n pohjalta. Investointien jakaminen vuosille.	Investointiohjelman mukaiset toimenpiteet.	Investointiohjelman mukaiset toimenpiteet.
<i>Kirkko Jurva</i>			Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen.	Investointiohjelman laadinta PTS:n pohjalta. Investointien jakaminen vuosille.	Investointiohjelman mukaiset toimenpiteet.
<i>Kirkko Koskue</i>	Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen.	Investointiohjelman laadinta PTS:n pohjalta. Investointien jakaminen vuosille. Lämmitysjärjestelmän muutoksen selvittäminen	Investointiohjelman mukaiset toimenpiteet. Lämmitysjärjestelmämuutoksen kilpailuttaminen.	Investointiohjelman mukaiset toimenpiteet. Lämmitysjärjestelmämuutos.	Investointiohjelman mukaiset toimenpiteet.
<i>Sarvijoen rukoushuone</i>			Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen.	Investointiohjelman laadinta PTS:n pohjalta. Investointien jakaminen vuosille.	Investointiohjelman mukaiset toimenpiteet.
<i>Kurikan seurakuntakeskus</i>				Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen.	Investointiohjelman laadinta PTS:n pohjalta. Investointien jakaminen vuosille.
<i>Jalasjärven seurakuntatalo</i>			Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen.	Investointiohjelman laadinta PTS:n pohjalta. Investointien jakaminen vuosille.	Investointiohjelman mukaiset toimenpiteet.
<i>Kurikan seurakuntatoimisto</i>				Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen.	Investointiohjelman laadinta PTS:n pohjalta. Investointien jakaminen vuosille.
<i>Kesäranta, leirikeskus</i>		Tarveselvitys tulevien muutostarpeiden selvittämiseksi. Muutosten suunnittelu ja kilpailutus.	Muutosten toteutus.	Uuden mallin mukainen käyttö.	Uuden mallin mukainen käyttö.
<i>Saukkoranta, leirikeskus</i>		Tarveselvitys tulevien muutostarpeiden selvittämiseksi.	Muutosten toteutus.	Uuden mallin mukainen käyttö.	Uuden mallin mukainen käyttö.
<i>Kurikan hautausmaakiinteistöt</i>	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.
<i>Koskuen hautausmaakiinteistöt</i>	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.
<i>Jalasjärven hautausmaakiinteistöt</i>	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.
<i>Jurvan hautausmaakiinteistöt</i>	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.
<i>Toivola, Kurikka</i>	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.	Tarpeelliset huolto- ja korjaustoimenpiteet.

KOHDE	2022	2023	2024	2025	2026
Jurvan seurakuntatalo	Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen.	Toiminnallisen tarveselvityksen teettäminen (Jurvan seurakuntatalo ja pappila yhdessä).	Tarveselvityksen mukaiset toimenpiteet.	Tarveselvityksen mukaiset toimenpiteet.	Tarveselvityksen mukaiset toimenpiteet.
Jurvan pappila		Toiminnallisen tarveselvityksen teettäminen (Jurvan seurakuntatalo ja pappila yhdessä).	Tarveselvityksen mukaiset toimenpiteet.	Tarveselvityksen mukaiset toimenpiteet.	Tarveselvityksen mukaiset toimenpiteet.
Jurvan seurakuntatoimisto (virastotalo)	Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen. Sisäilman tutkiminen.	Kiinteistöstä luopumisen mahdollistavat päätökset.	Luopumissuunnitelman laadita.	Kiinteistöstä luopuminen suunnitelman mukaisesti.	
Koskuen seurakuntakoti	Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen.	Toiminnallisen tarveselvityksen teettäminen	Tarveselvityksen mukaiset toimenpiteet.	Tarvittavat lämmitysjärjestelmämuutokset (vrk. Koskuen kirkon suunnitelma).	Tarveselvityksen mukaiset toimenpiteet.
Jalasjärven siunauskappeli	Kuntoarvion ja PTS:n teettäminen, sisäilmatutkimus, yhteys Museovirastoon	Uuden vainajakylmiön rakentaminen. Yhteydet Museovirastoon. Kiinteistön purkamiseen liittyvä päätöksenteko ja budjetointi.	Yhteydenpito Museovirastoon	Purkamisen kilpailuttaminen ja kiinteistön purkaminen, sen jälkeen kun siihen saadaan Museovirastolta lupa	
Lähetyskanttuuri, Kurikka	Käyttö vuokraustoimintaan.	Käyttö vuokraustoimintaan.	Käyttö vuokraustoimintaan.	Luopumiseen liittyvä päätöksenteko ja luopumissuunnitelman tekeminen, jos ajankohtaista.	Luopumiseen liittyvä päätöksenteko ja luopumissuunnitelman tekeminen, jos ajankohtaista.
Kanttorila (okt), Kurikka		Kiinteistön myynnin mahdollistavat päätökset. Kiinteistön myynti.			
Jyrän seurakuntakoti		Kiinteistön myynnin mahdollistavat päätökset. Kiinteistön myynti.			
Jalasjärven vanha seurakuntatalo				Vaikuttavuus-/tarveselvitys ja muut vaadittavat selvitykset vuoropuhelussa viranomaisistahojen kanssa.	Selvityksen mukaiset toimenpiteet.

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 palveluiden, ja niiden prosessien kehittämisen, sekä onnistuneen kiinteistöstrategia-toteutuksen avulla pystytään saavuttamaan mittavia säästöjä, tehostamaan toimintaa, pääsemään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakauttamaan seurakunnan taloutta.

5.1 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 seuranta- ja hyödyntämäänsä automaation mahdollisuuksia. Näillä yritetään saada kulutusta pienennettyä ja toisaalta pyritään varmistamaan, että järjestelmät toimivat suunnitellusti. Seurakunta huomioi myös energiansäästöön tähtäävät toimenpiteet taloteknisissä järjestelmissä mahdollisuuksien mukaan.

Rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt 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 kiinteistönhoitotehtävien osalta työt suoritetaan joko omana työnä tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

5.2 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 vältetään mahdollisilta vahingoilta:

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

Kiinteistöjen rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt 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: kiinteistöistä 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".

5.3 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 vältetään mahdollisilta vahingoilta:

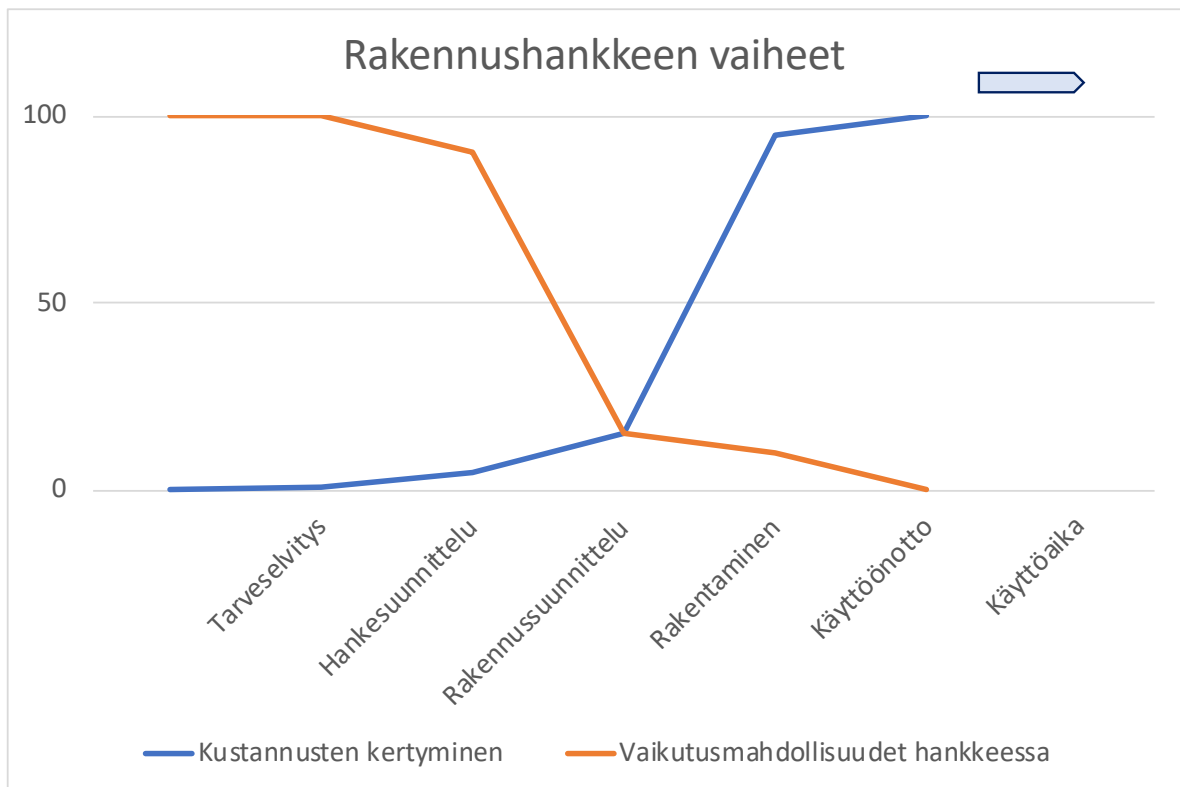
- Vesivahinkojen estäminen. Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, jos ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus. Auras ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille. Alkusammutuskaluston huolto.
- Kosteusvaurioiden estäminen. Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.

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.

5.4 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 pohjautuu Kuntaliiton julkaisuun vuodelta 2013 (Rakennushankkeen vaiheistus, vaikutusmahdollisuudet ja kustannukset) sekä Junnoson & Kankaisen teokseen vuodelta 2017 (s. 42).

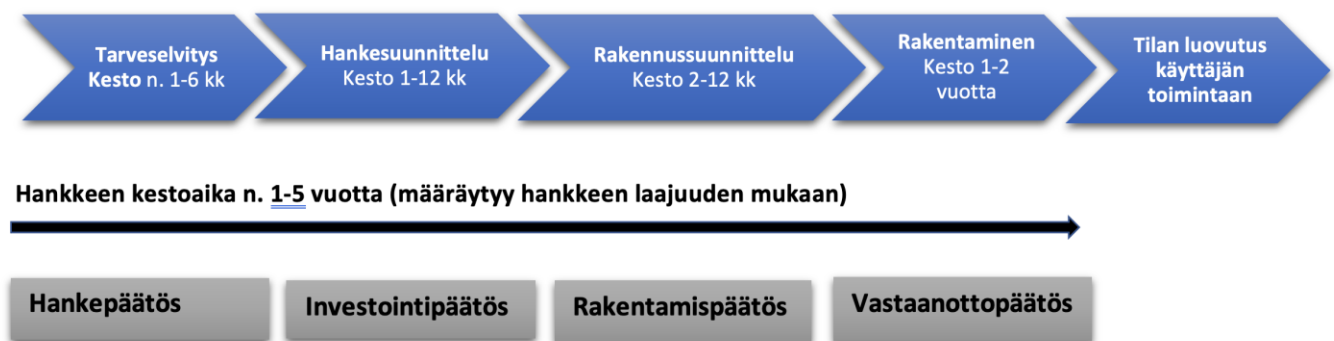
Kuten yllä olevasta kuviosta ilmenee, niin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa voidaan vaikuttaa projektin kokonaiskustannusten määräytymiseen hankkeen vaiheista eniten. Käytännössä merkittävimmät ratkaisut tehdään kuitenkin hyvin laaditussa tarveselvitysvaiheessa. Hankkeen kustannuksista on 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 osa-alueista. 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. rakennuslupan perustana.

Rakentaminen alkaa, kun urakkasopimukset seurakunnan/rakennuttajaorganisaation 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.



Edellä on kuvattu rakennus- ja korjaushankkeen kulkua sekä kustannus- ja vaikutusmahdollisuuksia eri vaiheissa. Kappaleen loppuun on tuotu päätöksenteon askeleet (alla oleva kuvio) seurakunnan investointihankkeissa. On olennaista huomata, että korjaus- ja rakennushankkeet ovat pitkäaikaisia, ja ne sitovat paljon eri osapuolten resursseja. Alla kuvatussa kuviossa on havainnollistettu se, kuinka hankkeiden toteutus hoidetaan ja miten päätöksenteko kytkeytyy kuhunkin vaiheeseen: yllä oleva "sininen osio" kuvaa rakennus- ja korjaushankkeen tavanomaista putkea ja alla oleva "harmaa osio" kuvaa seurakunnan hallinnollista päätöksentekoputkea.