



Akaan seurakunnan kiinteistöstrategia 2025-2031



**AKAAN
SEURAKUNTA**

1	JOHDANTO.....	1
1.1	Alkusanat	1
1.2	Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet	2
1.3	Kiinteistöstrategiaprosessi	2
1.4	Kiinteistöstrategian päivitys	3
1.5	Akaan seurakunnan yleisstrategia.....	3
2	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	3
2.1	Väestöennuste	4
2.2	Seurakunnan jäsenennuste.....	6
2.3	Akaan lähiympäristössä olevat kokous ja juhlatilat	6
2.4	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys	6
2.5	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys	8
3	KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE.....	9
3.1	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset.....	9
3.1.1	Kirkolliset rakennukset	10
3.1.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat	11
3.1.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	13
3.2	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöasteet	16
3.3	Sijoituskiinteistöt ja -huoneistot	17
3.4	Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu.....	17
3.5	Basis-järjestelmä	18
4	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	19
5	MITTARIT.....	20
6	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	21
6.1	Kiinteistöstrategiaselvitys kiinteistöstrategian taustalla.....	21
6.1.1	Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään.....	22
6.1.2	Toimintakatetarkastelu.....	24
6.1.3	Vapaan kassavirran tarkastelu	25
6.1.4	Suuntaa-antava tilikauden tulossimulaatio eri vaihtoehdoilla.....	25
6.1.5	Kiinteistöstrategiaselvityksen yhteenveto ja johtopäätökset vaihtoehdoista.....	27
6.2	Kiinteistöjen salkutus.....	28
6.2.1	Kehitettävät	30
6.2.2	Säilytettävät	32
6.2.3	Luovuttavat.....	33
6.2.4	Sisään vuokrattavat kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	34
6.3	Askelmerkit ja aikataulu kiinteistöstrategian toteuttamiseksi.....	35
6.4	Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit.....	36
6.5	Kirkkolaki	41
6.6	Rahoitus ja avustukset	44
6.6.1	Seurakunnan rakennushankkeiden rahoittaminen - velka vai sijoitusomaisuuden myynti? ...	44
6.6.2	Investointivaruksen muodostaminen.....	45
6.7	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys.....	45
6.7.1	Esteettömyys	45
6.8	Energia- ja ilmastostrategia	45
6.8.1	Energiatehokkuus	46
7	LIITTEET	46

1 JOHDANTO

1.1 Alkusanat

Akaan seurakunnan edellisen kiinteistöstrategian strategiakausi päättyy vuoteen 2025. Nyt luotu strategia antaa pohjan kiinteistöhallinnollisille toimenpiteille vuosille 2025–2031. Strategian tarkoituksena on luoda seurakunnalle yleiskuva siitä, millainen on kiinteistökannan nykytila, mitkä ovat seurakunnan tavoitteet kiinteistöjen osalta ja millaisilla askelmerkeillä tavoitteisiin päästään. Kiinteistöstrategian taustalla vaikuttavat kiinteistökannan lisäksi myös seurakunnan yleisstrategia, seurakunnan teettämä kiinteistöstrategiaselvitys sekä väestöennusteet.

Akaan seurakunta omistaa seurakunnan ydintoimintoja tukevia kiinteistöjä, kuten kirkkoja ja seurakuntataloja. Lisäksi Akaan seurakunnalla on huonokuntoinen leirikeskus, joka vaatii toimenpiteitä, jotta sen käyttöä voitaisiin jatkaa. Akaan seurakunnalla on lakisääteisten tehtävien hoitamista tukevia kiinteistöjä kuten hautausmaanhuoltorakennus. Kiinteistörakenteen haasteena on kiinteistöjen määrä seurakunnan jäsenmäärään verrattuna, sekä pääsääntöisesti kiinteistöjen heikko kunto.

Uuden kiinteistöstrategian tekemisen pohjalle on teetetty kiinteistöstrategiaselvitys vuoden 2024 lopulla. Kiinteistöstrategiaselvitys tehtiin Akaan seurakunnan kiinteistötyöryhmän määrittelemien kahden skenaarion pohjalta. Toisessa Akaan seurakunnan palveluverkosto pyrittiin pitämään mahdollisimman laajana seurakunnan talouden kokonaistila huomioon ottaen ja toisena skenaariona selvitettiin seurakunnan taloudellista mahdollisuutta säilyttää huonokuntoinen Toukolan leirikeskus. Tämä kiinteistöstrategia on tehty kiinteistöstrategiaselvityksen taloudellisten realiteettien mukaisesti. Akaan seurakunnassa joudutaan tekemään lähivuosina vaikeita päätöksiä, kuten luopuminen Toukolan leirikeskuksesta, joka on palvellut seurakunnan toimintaa kiitettävästi menneinä vuosina. Lisäksi seurakunnassa tulee pystyä priorisoimaan kiinteistöjen tarpeellisuutta taloudellisten resurssien rajallisuuden asettaessa rajoja kiinteistöjen säilyttämiselle ja korjauksille. On tärkeää huomioida myös se, että oman aikansa kiinteistöihin ja rakennuksiin liittyy erilaisia tunteita: ne voivat herättää erilaisia muistoja, arvostuksen tunnetta ja vastuuntuntoa. Näitä tunteita on syytä arvostaa ja kunnioittaa, mutta päätöksen tekijöiden tehtävänä on kantaa vastuu myös seurakunnan mahdollisuudesta tuottaa laadukkaita palveluita seurakuntalaisille myös tulevaisuudessa. Strategian tavoitteena on luoda Akaan seurakunnalle yhteinen tiekartta, jota pitkin kulkea ja johon jokainen seurakunnan päättäjä pystyy sitoutumaan.

Strategiakauden tavoitteena on kiinteistökannan teknisen kunnan kohottaminen hyvälle tasolle. Lisäksi tavoitteena on, että seurakunnassa luovutaan tietyistä kiinteistöistä, jotta seurakunnan taloudellinen kantokyky säilyy hyvänä turvaamaan laadukkaan seurakuntatyön myös tulevaisuudessa. Tavoitteena on, että seurakunnan palveluverkosto vastaa seurakunnan tarpeisiin strategiakauden aikana, ja myös sen jälkeen.

hallintojohtaja
Joonas Juntunen

huoltomestari
Seppo Granroth

1.2 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet

Akaan seurakunnan perustehtävä on kutsua ihmisiä Jumalan yhteyteen sekä rohkaista välittämään lähimmäisistä ja luomakunnasta. Seurakunnan tehtävänä on järjestää seurakuntalaisille palveluja ja mahdollisuuksia toteuttaa tätä perustehtävää. Näitä palveluja ja mahdollisuuksia rahoitetaan kirkollisverovaroin. Seurakunnan tarjoamista palveluista päättävät vaalein valitut luottamushenkilöt. Palveluiden tuottamista varten tarvitaan erilaisia resursseja kuten koneita ja laitteita, henkilökuntaa, toimitiloja sekä muita palveluita ja materiaaleja. Seurakunnan toimitilat palveluineen muodostavat keskeisen resurssin seurakunnan palvelutuotannossa.

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista sekä niiden kuluista ja tuotoista. Kiinteistöstrategiassa esitetyt korjausvelkalaskelmat perustuvat seurakunnassa aiemmalla strategiakaudella tehtyihin kuntotutkimuksiin ja kiinteistöjen pitkántähtäimen suunnitelmiin (PTS-suunnitelmat). On huomioitava, että kuntotutkimuksien ja PTS-suunnitelmien kustannukset ovat karkeita arvioita ja todellinen kustannustaso selviää vasta kiinteistöhankeiden yhteydessä. Kiinteistöstrategiaraportti sisältää Finproma Oy:n kiinteistöstrategiaselvityksessä tekemät taloudelliset simulaatiot seurakunnan tulevaisuuden toimintakatteesta, vapaasta kassavirrasta ja tuloksesta. Kiinteistöstrategiaselvityksen taloudelliset tulokset antavat tukea ja uskottavuutta uudelle strategialle. Kiinteistöstrategiaselvityksen ansiosta päättäjien on helpompi tehdä oikeansuuntaisia kiinteistöpäätöksiä, kun seurakunnan taloutta on simuloitu kiinteistöstrategian mukaisesti kymmeniä vuosia eteenpäin. Kiinteistöstrategiaselvitystä lukevan on kuitenkin huomioitava ennusteiden osalta se, että mitä pidemmälle tulevaisuuteen talouden tilaa simuloidaan sitä epävarmemmiksi ennusteen pohjana käytetyt oletusarvot käyvät. Näin simulaatio voi poiketa todellisesta tilanteesta tulevina vuosina. Kiinteistöstrategia antaa suuntaviivat seurakunnan kiinteistöomaisuuden omistamiseen ja hallinnoimiseen. Seurakunnan hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa.

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

Tämän kiinteistöstrategiaraportin tavoitteena on taustoittaa kiinteistöstrategiaprosessia, esittää kiinteistöomaisuuden nykytila, tulevaisuuden tavoitteet kiinteistöomaisuudelle sekä toimenpiteet, joilla näihin tavoitteisiin päästään. Tavoitteisiin pyritään seurakunnan toiminnan, seurakunnan kulttuuriperinnön ja paikallisidentiteetin sekä talouden näkökulmasta. Kiinteistöstrategian tavoitteiden määrittämisessä otetaan huomioon seurakunnan tulevaisuuden näkymät.

Kiinteistöstrategia on jatkuvasti kehittyvä ja säännöllisin määräajoin päivitettävä dokumentti. Kiinteistöstrategia auttaa seurakuntaa asettamaan tavoitteet kiinteistöjen, rakennuksien ja tilojen ylläpidon osalta sekä auttaa määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

Prosessista syntynyt kiinteistöstrategiaraportti on tiedolla johtamisen väline. Se havainnollistaa päätöksentekoa varten, miten toimitilojen käyttöasteet, väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.

1.3 Kiinteistöstrategiaprosessi

Kiinteistöstrategian muodostaminen lähtee liikkeelle kiinteistökannan nykytilan hahmottamisesta. Tässä vaiheessa listataan ja kuvataan kiinteistöt tiiviisti. Nykytilan arvioinnin pohjana käytetään Akaan seurakunnan teettämiä kuntotutkimuksia ja PTS-suunnitelmia. Tämän vaiheen jälkeen kiinteistöt

sijoitetaan kolmikentälle käyttöasteen ja teknisen kunnan perusteella. Kiinteistöt sijoittautuvat kolmikentälle seuraavasti: hyväkuntoisiin kiinteistöihin, joilla on kohtuullinen, tavanomainen tai korkea toiminnallisuus ja käyttötarve, kiinteistöihin, jotka ovat tekniseltä kunnoltaan heikkoja tai tyydyttäviä, joiden toiminnallisuus on ja käyttötarve on korkeintaan kohtuullinen, sekä kiinteistöihin, joiden toiminnallisuus ja käyttötarve tai kunto on jotain tältä väliltä. Lisäksi tässä kiinteistöstrategiaraportissa perehdytään tiiviisti FinProma Oy:n tekemään kiinteistöstrategiaselvitykseen, jossa seurakunnan kiinteistöryhmän määräämillä kahdella eri skenaarioilla tehtiin taloudellista tarkastelua ja simuloitiin seurakunnan taloutta 20 vuodeksi eteenpäin. Näiden tarkasteluiden perusteella kiinteistöt salkutettiin kehitettäviin, pidettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin. Kun luokittelu on tehty, laaditaan kullekin kiinteistölle konkreettiset askelmerkit strategiakaudelle.

Kiinteistöstrategia hyväksytään seurakunnan kirkkovaltuustossa kirkkoneuvoston esittelyn ja valmistelun perusteella. Kiinteistöstrategiapäätöstä ei tule sekoittaa rakennus- ja korjaushankkeiden käynnistämispäätökseksi, sillä jokaisesta rakennus- ja korjaushankkeista tehdään päätökset erikseen, kun niitä lähdetään toteuttamaan. Kiinteistöstrategia linjaa siis vain päättäjien yhdessä sovitun tavoitetilan ja askelmerkit seurakunnan kiinteistöhallinnolle. Rakennus- ja korjaushankkeiden päätöksenteosta kerrotaan laajemmin tämän strategiaraportin kappaleessa "Askelmerkit ja aikataulu kiinteistöstrategian toteuttamiseksi".

1.4 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään yleensä neljän vuoden välein. Nyt valittu pidempi, seitsemän vuoden strategiakausi on perusteltu, koska strategiassa linjataan useista kiinteistöprojekteista ja laajasta kiinteistökannan uudistamisesta, jotka kaikki eivät ehdi toteutua normaalilla neljän vuoden strategiakaudella. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain. Päivityksestä vastaa seurakunnan hallintojohtaja. Päivitystyöhön osallistuu myös kiinteistötoimen henkilöstö. Tarvittaessa seurakunta käyttää ulkopuolista asiantuntija-apua.

1.5 Akaan seurakunnan yleisstrategia

Akaan seurakunnan kiinteistöstrategian taustalla on seurakunnan yleisstrategia, joka on luotu vuosille 2021–2026. Siinä määritellään seurakunnan perustehtävä ja arvot, jotka ovat pohjana myös kiinteistöstrategialle.

Seurakunnan perustehtävä on kutsua ihmisiä Jumalan yhteyteen, sekä rohkaista välittämään lähimmäisistä ja luomakunnasta. Seurakunnan arvoja puolestaan ovat perinteiset kristilliset hyveet usko, toivo ja rakkaus (1 Kor 13:3). Nämä arvot ohjaavat seurakunnan arjen toimintaa ja päätöksentekoa sekä haastavat laajempaan keskusteluun kumppaneiden kanssa.

Tilojen osalta yleisstrategiassa todetaan, että seurakunta luopuu osasta tiloista ja panostaa omistamiinsa tiloihin sekä hankkii tarvittaessa uusia tiloja. Tiloja tulisi kehittää niin, että ne vastaavat avoimien ovien haasteisiin.

2 TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Loogisesti olisi mielekäästä tarjota useampaa toimintatapaa eri jäsenryhmille, koska jäsenyyden merkitys on pirstoutunut voimakkaasti.

Toimintaympäristön muutoksiin vastatakseen seurakuntien on syytä laatia ja suunnitella erityyppisiä kohtaamistapoja eri väestöryhmille. Palvelemalla vain yhtä jäsenryhmää entistä paremmin, ei tavoiteta välttämättä lainkaan muita ryhmiä.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
- väestön ikärakenne ja sen muutos
- seurakuntien talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudentyyppisiin toimintatapoihin
- seurakuntien jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
- monikulttuurisuuden lisääntyminen
- digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- ilmastonmuutos.

2.1 Väestöennusteet

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.

Kuvaajassa 1 on esitetty Akaan kaupungin väestöennuste, josta näkee väestön määrän ja sen ennustetun muutoksen vuosien 2025–2045 aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Akaan kaupungin väestömäärä tulee laskemaan hidastuen vuoteen 2032 asti, jonka jälkeen väestön määrän ennustetaan lähtevän kasvamaan muuttoliikkeen seurauksena. Väestömäärän kasvun ennustetaan kuitenkin olevan hyvin maltillista suhteutettuna väkilukuun. Väestömäärän ennustetaan kasvavan vuoden 2032 jälkeen keskimäärin 0,22 % vuosivauhtia, keskimäärin 79 asukkaalla vuosittain seuraavan kahden vuosikymmenen aikana. Yhteensä väestömäärän ennustetaan kasvavan vuosien 2025–2045 välillä noin 1,7 %.

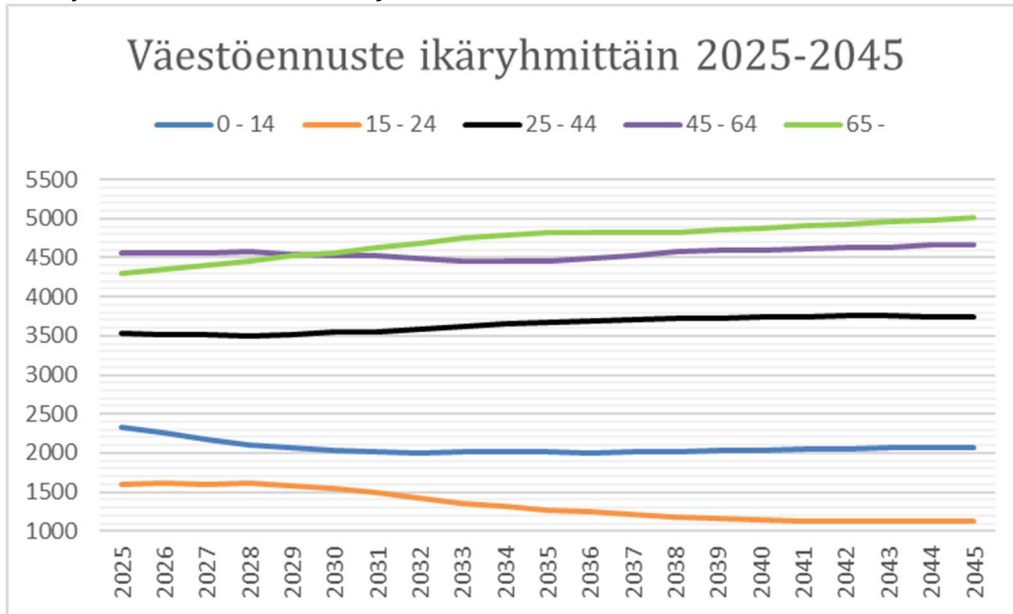
Kuvaaja 1 – Akaan väestöennuste 2025-2045



Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste

Kuvaajassa 2 on kuvattu Akaan kaupungin väestöennustetta ikäryhmittäin. Kuvaajasta voidaan nähdä, että eläkeläisten määrän on ennustettu jatkavan merkittävää kasvua koko tarkastelujaksolla. Lasten ja nuorten määrän ennustetaan laskevan, kun puolestaan 25–64-vuotiaiden määrän ennustetaan pysyvän suhteellisen vakaana.

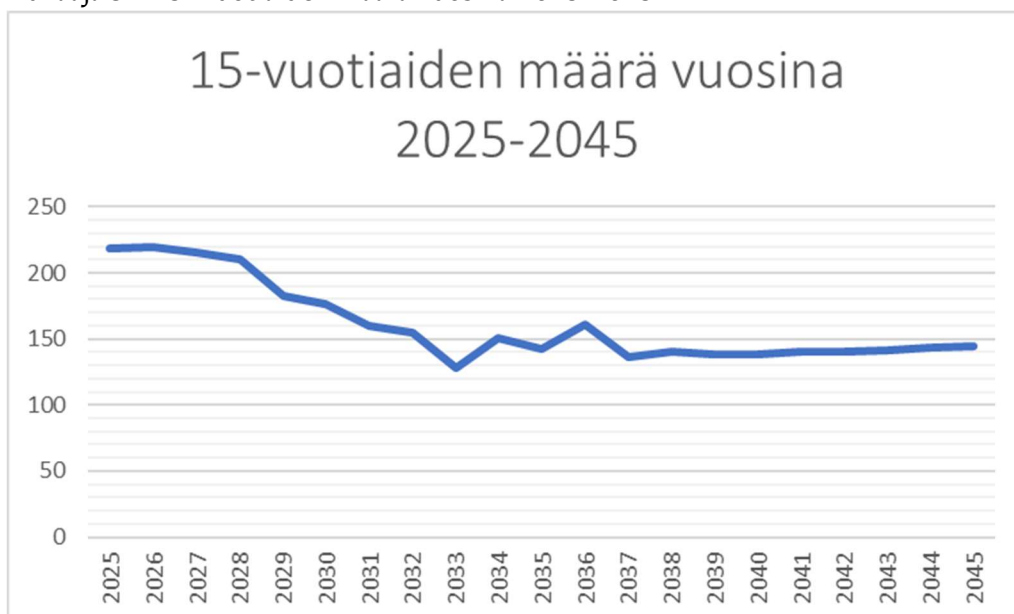
Kuvaaja 2 – Väestöennuste ikäryhmittäin 2025-2045



Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste

Kuvaajassa 3 on esitetty 15-vuotiaiden, eli rippikouluikäisten väestöennuste vuosina 2025–2045. Kuvaajasta voidaan nähdä, että rippikouluikäisten määrä Akaassa tulee laskemaan merkittävästi seuraavan kahdeksan vuoden aikana. Rippikouluikäisten määrän ennustetaan laskevan vuosien 2025–2033 aikana 58,5 %, joiden jälkeen 15-vuotiaiden määrän ennustetaan tasaantuvan saavutetulle tasolle. Tämä tulee tulevaisuudessa vaikuttamaan merkittävästi seurakunnan rippikoulujen ja leirien määrään.

Kuvaaja 3 – 15- vuotiaiden määrä vuosina 2025-2045

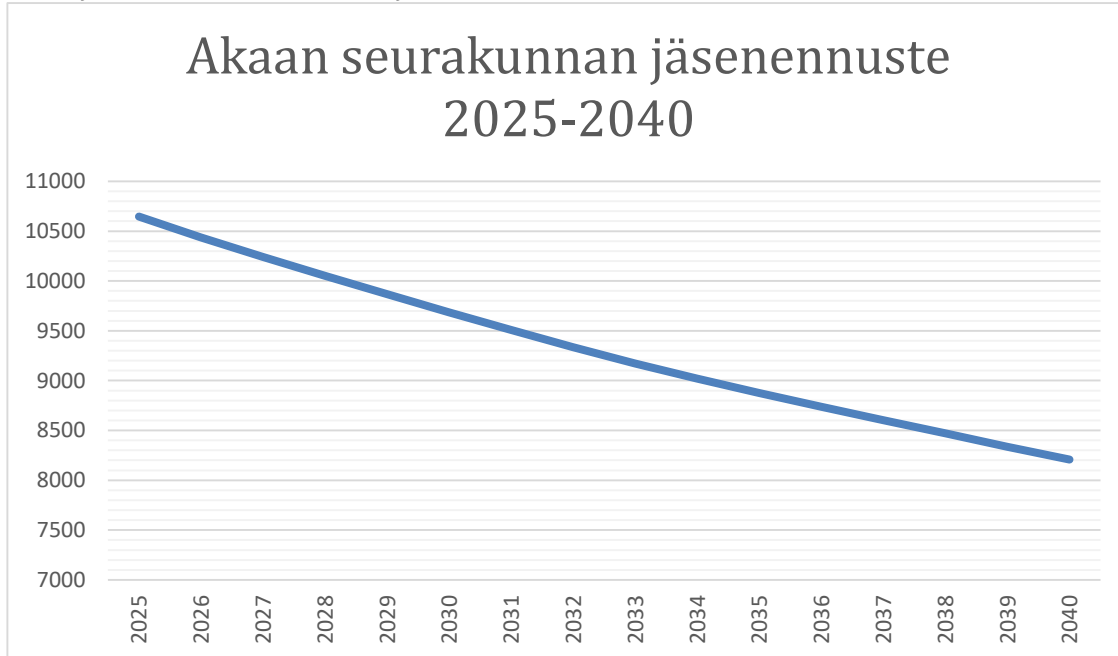


Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste

2.2 Seurakunnan jäsenennuste

Kuvaajassa 4 on esitetty Akaan seurakunnan jäsenennuste vuosille 2025–2040. Siitä nähdään, että Akaan seurakunnan jäsenmäärän ennustetaan laskevan tasaisesti keskimäärin 163 jäsenellä vuodessa. Seuraavan 15 vuoden aikana seurakunnan jäsenmäärän ennustetaan laskevan kokonaisuudessaan 23 %.

Kuvaaja 4 – Akaan seurakunnan jäsenennuste



Lähde: Kirkontilastot, jäsenennuste

Seurakunnan jäsenennusteesta ja Akaan kaupungin väestöennusteista voidaan päätellä, että tulevaisuudessa entistä pienempi osa Akaan kaupungin väestöstä kuuluu seurakuntaan. Akaan kaupungin lasten ja nuorten määrän ennustettu lasku yhdistettynä asukaslukuun suhteutetun jäsenmääräprosentin laskun kanssa tulee vaikuttamaan erityisesti Akaan seurakunnan kasvatuksen toimialan osallistujamääriin, mikäli seurakunta ei onnistu luomaan entistä houkuttelevampia palveluita kyseiselle kohderyhmälle.

2.3 Akaan lähiympäristössä olevat kokous ja juhlatilat

Seurakunnan vähentäessä seurakuntasalien lukumäärää on seurakunnassa tutkittu Akaan seudulla ja lähiympäristössä sijaitsevia kokous- ja juhlatiloja. Kokous- ja juhlatiloja on tarjolla runsaasti. Seurakunta on listannut tiloja seurakuntatoimiston käyttöön ja tiloja löytyy lähes 30 kpl erilaisiin tilaisuuksiin ja erilaisilla varustuksilla. Ulkopuolisten tarjolla olevia tiloja on, alkaen 20 henkilön tiloista aina n. 200 henkilöä vetäviin tiloihin. Osa toimijoista tarjoaa myös majoituksia ja tarjoilua sekä muuta palvelua tilaisuuksiin.

2.4 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 1 voi havaita, että Akaan seurakunnan jäsenmäärän ennustetaan olevan hiippakunnallisella sekä valtakunnallisella tasolla keskimääräistä korkeampi. Myös seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavina vuosina sijoittuvan keskimääräiseen hiippakunnan ja koko maan tasoon nähden korkeammaksi. Kirkollisverokertymän ennustetaan kasvavan strategiakauden loppuun asti, mikä mahdollistaa kiinteistöihin panostamisen. Uusi kiinteistöstrategia on laadittu niin, että seurakunnan kirkollisveroastetta ei tarvitsisi nostaa tulevaisuudessa.

Taulukko 1 - Ennuste Akaan seurakunnan kirkollisverokehityksestä 2025–2031.

Akaan seurakunta	2025	2029	2031
Asukasluku	15 795	15 414	15 239
Jäsenmäärä	10 647	9 871	9 506
Kirkollisveroa maksavat	7 424	7 076	6 888

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2025	2029	2031
Akaan seurakunta	67 %	64 %	62 %
Hiippakunta	64 %	60 %	59 %
Koko maa	62 %	58 %	57 %

Suhde: Veroa maksavat/asl	2025	2029	2031
Akaan seurakunta	47 %	46 %	45 %
Hiippakunta	45 %	43 %	42 %
Koko maa	44 %	42 %	41 %

Kirkollisvero 1000 e	2025	2029	2031
Akaan seurakunta	3 591	3 872	3 969

Kirkollisvero/jäsen	2025	2029	2031
Akaan seurakunta	337	392	421
Hiippakunta	323	369	389
Koko maa	323	367	387

Veroprosentti	2024
Akaan seurakunta	1,70
Hiippakunta	1,64
Koko maa	1,65

Oikaistu toimintakate 1000 e	2023
Akaan seurakunta	2 929

Oikaistu toimintakate eur/jäsen	2023
Akaan seurakunta	264
Hiippakunta	261
Koko maa	258

lähde: FCG, Verotuloennuste

Taulukossa 2 on simuloitu seurakunnan taloutta tarkemmin strategiakaudella. Ennustetta lukiessa on huomattava, että se on pelkistetty ja karkea ennuste vuoden 2025 pohjalta sillä oletuksella, että seurakunnan kulu-, vastuu- ja velvoiterakenne pysyisi ennallaan vuoteen 2031 asti ja hintojen nousu olisi keskimäärin 2 prosenttia vuodessa. Lisäksi pohjavuosi 2025, josta vuodet 2029 ja 2031 ovat johdettu, on poikkeuksellinen. Akaan seurakuntatalosta ja Toukolan leirikeskuksesta realisoituu vielä kuluja vuonna

2025, mikä lisäksi Akaan seurakunnalla on poikkeuksellisesti päällekkäisiä palkkakuluja vuonna 2025. Näiden kulujen poistuessa talous olisi tasapainossa tarkastelujaksolla.

Kuitenkin ennusteen mukaisella kulurakenteella ja inflaatiokorjauksilla Akaan seurakunnan tulos on alijäämäinen pysyvästi jo vuonna 2031. Tämä kuvaa seurakunnan kiinteistöratkaisujen päätöksien tärkeyttä taloudellisen tasapainon säilyttämiseksi. Seurakunnan tulee tehdä rakenteellisia toimia kiinteistötoimen saralla suunnitelmakaudella 2025–2031.

Taulukko 2 – Akaan seurakunnan talousennuste

Akaan seurakunta	2025	2029	2031
Kirkollisvero	3 591 000	3 871 000	3 969 000
Muutos		280 000	98 000
Muutos-%		7,80 %	2,53 %
Valtionrahoitus	275 085	286 255	292 008
Muut Menot	-310 141	-373 735	-385 559
Tulot ja muut menot yhteensä	3 555 944	3 783 519	3 875 449
Toimintatulot	248 460	268 941	279 806
Toimintamenot	-3 615 798	-3 913 856	-4 071 976
Toimintakate	-3 367 338	-3 644 915	-3 792 170
Tulos ennen poistoja	188 606	138 604	83 279
Poistot	-136 360	-116 337	-100 971
Tulos poistojen jälkeen	52 246	22 267	-17 692

2.5 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaan kiinteistömenot ovat kasvaneet 2020-luvulla keskimäärin noin 5 % vuodessa. Yleisesti on syytä varautua pysyvästi korkeampaan kulurakenteeseen.

Seurakunnan kiinteistömenot ovat vastaavassa kasvussa viime vuosina. Tulevaisuudessa kiinteistömenot tulevat kasvamaan entisestään inflaation mukana. Seurakunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä.

Kiinteistötoimen pääluokan toteumavertailu (ei sis. Keittiötoimea)

Seurakunta: 3018 - Akaan seurakunta | Segmentti: 301801 - Akaan seurakunta | Kirjauskausi: 1.1.2024-31.12.2024

	Toteuma 2023	Toteuma 2024
Toimintatuotot	46 312,48	329 139,12
Myyntituotot	10,00	
Maksutuotot	48,00	32,00
Vuokratuotot	37 162,48	48 994,69
Metsätalouden tuotot	8 711,00	
Kolehdit, keräykset ja lahjoitusvarat	381,00	4 404,80
Muut toimintatuotot		275 707,63
Toimintakulut	-725 026,41	-780 823,53
Henkilöstökulut	-186 111,09	-177 162,54
Palkat ja palkkiot	-154 733,24	-157 499,76
Henkilösivukulut	-34 295,43	-35 185,77
Henkilökulujen oikaisuerät	2 917,58	15 522,99
Palvelujen ostot	-302 906,61	-306 460,10
Vuokrakulut	-5 562,34	-38 992,08
Aineet ja tarvikkeet	-193 860,12	-222 064,56
Ostot tilikauden aikana	-193 860,12	-222 064,56
Muut toimintakulut	-36 586,25	-36 144,25
TOIMINTAKATE	-678 713,93	-451 684,41
Rahoitustuotot ja -kulut	385,36	367,90
Korkotuotot	403,05	389,90
Korkokulut	-17,69	-22,00
VUOSIKATE	-678 328,57	-451 316,51
Poistot ja arvonalentumiset	-242 992,00	-125 605,03
Suunnitelman mukaiset poistot	-242 992,00	-125 605,03
TILIKAUDEN TULOS	-921 320,57	-576 921,54
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	-921 320,57	-576 921,54

3 KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE

Tässä luvussa esitellään seurakunnan käytössä olevat kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot, sekä niiden käyttö, käyttötarve ja tekninen kunto. Akaan seurakunnan kiinteistöomaisuus sisältää seurakunnan toimintaa tukevia kirkollisia rakennuksia, hautaus-toimen rakennuksia, leirikeskustoja sekä muita rakennuksia ja tiloja. Lisäksi seurakunnalla on metsäkiinteistöjä ja huoneistoja. Akaan seurakunta on myös vuokrannut käyttöönsä toimitiloja, joilla on korvattu luovuttavien listalla olevan Akaan seurakuntatalon tiloja.

3.1 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset ovat niitä, jotka tukevat seurakunnan perustehtävän toteutumista. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kiinteistöt sijaitsevat tässä luokassa. Tulee kuitenkin huomata, että ryhmään kuuluu muitakin kuin kulttuurishistoriallisesti arvokkaita kiinteistöjä.

3.1.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkollisiin rakennuksiin kuuluvat kirkot ja siunauskappelit. Kiinteistöstrategian mukaisesti Akaan kolme kirkkoa pidetään hyvässä kunnossa, ja niissä suoritetaan tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteet. Kirkkoja korjattaessa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kirkkojen monikäyttöisyys. Tulevaisuudessa, mikäli seurakunnan taloudellinen tilanne kiristyy on pohdittava mahdollisuuksia kirkkojen siirtämisestä kesäkäyttöisiksi. Erityisesti Kylmäkosken kirkko soveltuisi hyvin kesäkäyttöiseksi, koska siellä ei ole käyttövesi- ja viemärijärjestelmiä.

Akaan Kirkko

Akaan kirkko (Sontulantie 2, 37800 Akaa) on Akaassa sijaitseva uusgotiikkaa edustava puinen, länsitornillinen, erivartinen ja sisäviisteinen ristikirkko, jonka suunnitteli Carlo Bassi Intendentin konttorissa 1814, ja joka rakennettiin 1816–1817. Kirkon bruttoala on 1200 m² ja lämmitysmuotona on kaukolämpö vesikiertopatteriverkostolla.

Korjauksissa 1800-luvun lopulla kirkon yksityiskohtia muutettiin koristeellisemmiksi ja torni uusittiin. Myöhempiä korjauksia on tehty 1908–1909, 1924, 1935 ja 1967. Istumapaikkoja kirkossa on 800 hengelle. Alttaritaulun Kristuksen kirkastuminen on maalannut Juho Forsell 1881, kirkon kattomaalaukset teki Kalle Carlstedt 1935. Kirkon järjestyksessä kolmannet, 27- äänikertaiset urut on valmistanut Kangasalan urkutehdas 1982, kuorin lasimaalaukset hankittiin 1937. Graniittikivistä valmistetut ulkoportaot asennettiin 1999, yläpohjan lämpöeristys tehtiin 2004, ulkomaalauksen huoltomaalauksia tehtiin 2017 ja 2021 vuosina.

Kirkossa on invaluiska ja induktiojärjestelmä.

Kuntoisuusarvio: tyydyttävä (hyvä – tyydyttävä – heikko)

Viialan kirkko

Viialan kirkko (Nordintie 3, 37830 Akaa) on tiettävästi ensimmäinen sotien jälkeen Suomessa rakennettu kirkko. Tiukan säännöstelyn aikana syntynyt jyrkkälappeinen kirkko on yhteisön voimannäyte. Se on lähes kokonaisuudessaan lahjoitusvaroin ja -tarvikkein rakennettu. Kirkon bruttoala on 460 m² ja lämmitysmuotona on maalämpö.

Kirkko on vihitty käyttöön maaliskuun 19. päivä 1950 ja kirkkosaliin mahtuu noin 350 henkilöä. Kirkko on suojeltu erillispäätöksellä vuonna 2003.

Valaisimet ja kattokruunut ovat Orno Oy:n tuotantoa. Alttaritaulu "Kristus Viialan kadulla" on Lennart Segerstrålen maalaama.

Kirkko mukailee tyyllisesti rakennusaikansa tapaa: käytännöllistä ja suoraviivaista tyyliä, joka ottaa vaikutteita keskiaikaisista pitkäkirkoista, joissa on jyrkkälappeinen katto ja kampaniili. Kirkko on rakennettu monikäyttöiseksi. Remontoimalla kirkon länsisiiven kirkko saataisiin helposti vastaamaan nykyaikaisen kirkon vaatimuksia. Kirkon on suunnitellut Jaakko Tähtinen ja kirkon värisuunnittelu on taidemaalari Gabriel Engbergin käsialaa. Rakennusta on vuonna 1982 laajennettu lisäsiipirakennuksella.

Kirkon nykyiset urut ovat vuodelta 1989 (Urkurakentamo Hans Heinrichin). Kirkon sisämaalaukset toteutettiin 2012, kellotapulien rappaus 2013, urkuparven lattian uusiminen 2018, maalämpölaitteiston asentaminen 2019, jolloin myös käyttövesiputkistoja uusittiin ja invaluiskan rakentaminen 2020.

Viialan kirkkoon on esteetön pääsy seurakuntasalin puolelta ja tilassa on induktiosilmukka.

Kuntoisuusarvio: heikko (hyvä – tyydyttävä – heikko)

Kylmäkosken kirkko

Kylmäkosken kirkko (Kylmäkoskentie 137, 37910 Akaa) on Akaan seurakuntaan kuuluvan Kylmäkosken kappeliseurakunnan kansallisromanttisten piirteiden sävyttämä kirkko. Kirkon on suunnitellut arkkitehti H. R. Helin ja se on valmistunut vuonna 1900. Se on tornillinen pitkäkirkko ja kolmas kirkko Kylmäkoskella. Kirkon bruttoala on 850 m² ja lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys.

Alttaritaulu on Matti Petäjän maalaama vuonna 1959 (Tulkaa minun tyköni kaikki, jotka työtä teette ja olette raskautetut).

Kirkko suljettiin tammikuussa 2011 työsuojeluviranomaisten määräyksestä homeen vuoksi. Kirkon sulkeminen sisäilmaongelmien vuoksi on Suomessa ainutlaatuista. Korjausvarojen puutteen vuoksi kirkko uhkasi jäädä rapistumaan. Kirkko saatiin kuitenkin korjattua onnistuneesti kuntoon.

Kirkon vesikatto uusittiin vuonna 2012. Sen sisäremontti valmistui keväällä 2014 ja ensimmäinen jumalanpalvelus pidettiin kiiristorstaina 17. huhtikuuta 2014. Virallisesti kirkko otettiin uudelleen käyttöön 25. toukokuuta 2014, jolloin piispa Matti Repo vihki sen. Ulkovaistutus uusittiin 2018 ja äänentoistojärjestelmä uusittiin 2022.

Kirkkoon on esteetön kulku ja kirkkosalissa on induktiosilmukka. Istumapaikkoja on noin 340 henkilölle. Kirkkosalissa on 300 paikkaa.

Kuntoisuusarvio: hyvä (hyvä – tyydyttävä – heikko)

Akaan siunauskappeli

Akaan siunauskappeli (Jussintie 6, 37800 Akaa) on arkkitehti Mikael Nordenswanin suunnittelema ja vuonna 1965 rakennettu. Siunauskappeli sijaitsee hautausmaan kupeessa. Siunauskappeli peruskorjattiin 2016 vastaamaan tämän päivän vaatimuksia. Peruskorjauksen yhteydessä kuitenkin osa talotekniikasta jäi uusimatta. Esimerkiksi äänentoisto ja alkuperäiset sähköt tulisi laittaa vielä kuntoon. Lisäksi kellarikerroksessa sisäseinissä ja lattioissa on havaittu kohonnutta pintakosteutta, joten tiloihin tulisi teettää kosteustekninen kuntotutkimus. Kappeliin mahtuu noin sata saattovierasta. Kappelin alakerrassa on vainajien kylmäsäilytystilat. Vainajien kylmäsäilytystilojen uusimiseen ja kylmiöiden lisäämiseen tulisi varautua strategiakauden aikana.

Siunauskappeli on laajuudeltaan 560 m² ja tilavuudeltaan 1930 m³ teräsbetonirunkoinen rakennus. Korkea salitila on katettu pulpettikatolla ja matala osa on tasakatteinen. Julkisivut on rapattu ja sokkelit maalattu. Rappausalusta on tiili ja paikoitellen kevytbetoni. Tilassa on äänentoisto ja induktiosilmukka. Tilaan on myös esteetön pääsy. Paikoitusalueet ovat yhteiset hautausmaan kanssa.

Kuntoisuusarvio: hyvä (hyvä – tyydyttävä – heikko)

3.1.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Hautaustoimen rakennukset ja tilat jaetaan krematorioihin ja muihin hautausmaiden rakennuksiin. Akaan seurakunnalla ei ole omaa krematoriota, mutta Akaan seurakunta on osakkaana Pirkanmaan krematorio

Oy:ssä, jonka tarkoituksena on luoda Kangasalan Vatialaan uusi krematorio, joka myöhemmässä vaiheessa ostaa nykyisen Kangasalan Vatialassa sijaitsevan jo toimivan krematorion.

Muut hautausmaiden rakennukset

Akaan hautausmaan huoltorakennus

Akaan hautausmaan huoltorakennuksessa (Jussintie 8, 37800 Akaa) sijaitsee puutarhurin toimisto ja kausityöntekijöiden sosiaali- ja taukotilat. Rakennus lämpiää maalämmöllä. Rakennuksen yhteydessä sijaitsee myös matala traktoritalli. Huoltorakennus on rakennettu vuonna 1978 (sisätilat lastulevyä, ulkovuoraus tiili). Huoltorakennuksen bruttoala on 227 m² ja lämmitysmuotona on maalämpö. Merkittävimpiä korjauksia ovat vesikatteen uusiminen 1993, huoltomaalaus 2001, maalämpölaitteiston asentaminen 2010, ulko-ovien ja ikkunoiden uusiminen 2017 ja maalämpöpumpun uusiminen 2023.

Kuntoisuusarvio: heikko (hyvä - tyydyttävä - heikko)

Kylmäkosken hautausmaan huoltorakennus

Kylmäkosken hautausmaan huoltorakennuksessa (Kylmäkoskentie 127, 37910 Akaa) sijaitsevat kausityöntekijöiden sosiaalityilat, hautausmaan koneiden ja tarvikkeiden varastot sekä Kylmäkosken kirkon WC-tilat. Rakennus sijaitsee maan alla, mikä on kosteusteknisesti riskialtista. Huoltorakennuksen rakennusvuosi on 1982. Kohteessa on sähkölämmitys.

Kuntoisuusarvio: heikko (hyvä - tyydyttävä - heikko)

Kylmäkosken hautausmaan traktoritalli (kylmä)

Kyseessä on Kylmäkosken kirkon takapihalla sijaitseva puinen varastoliiteri, joka on rakennettu vuonna 1938 kirkolla vietettyjen kesäjuhlien kahvituspaikaksi. Nykyään varastoliiterissä säilytetään kiinteistötraktoria.

Kuntoisuusarvio: heikko (hyvä - tyydyttävä - heikko)

Viialan vainajien säilytystila

Viialan hautausmaan laidassa sijaitsee vainajien säilytystila (Nordintie 3, 37830 Akaa), joka on valmistunut vuonna 2001 Rakennusliike Reijo Sakara Oy:n rakentamana. Ulkonäöltään se noudattelee kirkon ja seurakuntatalon tyyliä jyrkkälappeisella katolla ja sokkelin luonnonkiviverhouksellaan. Rakennuksen on suunnitellut RA Tarmo Törmä.

Asianmukaisten vainajien säilytystilojen lisäksi rakennuksessa on pieni kokoontumistila. Siunaustilaisuuksia ei ole mahdollista järjestää tilassa, koska se ei ole kirkkolain 3. luvun 21 § mukainen kirkollinen rakennus. Tilaa käytetään hiljentymisiin ja hartauksiin. Säilytystilan bruttoala on 90 m². Vuonna 2024 suoritettiin vesikatteen puhdistus ja kattoturvatuotteiden asennus.

Kuntoisuusarvio: hyvä (hyvä - tyydyttävä - heikko)

Viialan hautausmaan kalustovarasto

Kalustovarastossa säilytetään hautausmaan työvälineitä ja koneita.

Kuntoisuusarvio: heikko

3.1.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Muihin seurakunnan rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat ne rakennukset, jotka eivät ole kirkollisia rakennuksia tai hautaustoimeen liittyviä, mutta palvelevat seurakunnan toimintaa.

Seurakuntatalot sekä muut toimitilat

Akaan seurakuntatalo

Seurakuntatalo (Sontulantie 1, 37800 Akaa) on valmistunut vuonna 1955 kirkon ja torin viereen. Talon on suunnitellut arkkitehti Veikko Larkas. Rakennuksesta on aikaisemmin toiminut seurakunnan virastot, toimistot ja keittiö, josta löytyi kalustus ruoan valmistukseen ja tiskaukseen. Seurakuntatalon toisessa kerroksessa on Akaan seurakuntasali, katutasolta pääsee Akaan alasaliin. Hissi löytyy seurakuntatalon takapihalta. Seurakunnan eri työaloilla oli talossa myös omia kokoontumistiloja, kuten Akaan päiväkerhotila ja nuorisotila. Akaan seurakuntatalo on asetettu myyntiin kirkkoneuvoston päätöksellä. Seurakuntatalon brutto ala on 1755 m². Mitään isoja korjauksia ei ole suoritettu.

Kohteessa on laaja peruskorjaustarve, jonka tekemiseen seurakunnalla ei taloudellisista syistä ole mahdollisuutta.

Kohteeseen on tehty vuonna 2017 rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus (A-Insinöörit 17.3.2017 / työnro 31 12373).

Kuntoisuusarvio: heikko (hyvä – tyydyttävä – heikko)

Viialan seurakuntatalo

Viialan seurakuntatalo (Nordintie 3, 37830 Akaa) on valmistunut Viialan kirkon yhteyteen vuonna 1982. Talon on suunnitellut arkkitehti Seppo Rihlama. Rakennuksesta löytyy seurakunnan eri työmuotojen omia kokoontumistiloja, toimistoja sekä seurakuntasali. Seurakuntatalon bruttoala on 50-luvun osassa 407 m² ja 80-luvun osassa 374 m².

Kohteessa on peruskorjaustarvetta sekä kohteen vanhentunut talotekniikka tulisi uusia.

Kohteeseen on laadittu kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus vuonna 2024, minkä yhteydessä rakennuksesta tehtiin merkittäviä sisäilmaa heikentäviä löydöksiä. Kuntotutkimuksen tuloksina seurakunta asetti osan tiloista käyttökieltoon.

Kuntoisuusarvio: heikko (hyvä – tyydyttävä – heikko)

Kylmäkosken seurakuntatalo

Seurakuntatalo (Lehtitie 3, 37910 Akaa) on rakennettu vuonna 1982 ja osittain peruskorjattu vuonna 2009 vastaamaan tämän päivän vaatimuksia. Talossa on seurakunnan kokoontumistilat, päiväkerho ja seurakunnan tarvitsemat toimistotilat sekä keittiö, josta löytyy kalustus ruoan valmistukseen ja tiskaukseen. Huoneistoala on 405 m², kerrosala on 443,5 m². Lämmitysmuotona on kaukolämpö.

Seurakuntatalon tiloihin on esteetön pääsy.

Kylmäkosken seurakuntataloon on tehty osittainen peruskorjaus vuonna 2009. Osittaisesta peruskorjauksesta tulee strategiakaudella kuluneeksi jo yli 20 vuotta, joten siinä alkaa olemaan korjaustarpeita. Lisäksi seurakuntataloon tulisi tehdä kuntotutkimus riskirakenteiden vuoksi.

Kuntoisuusarvio: tyydyttävä (hyvä – tyydyttävä – heikko)

Viialan pappila

Viialan pappila (Nordintie 5, 37830 Akaa) on perhe- ja nuorisotila. Kodinomaisessa ja esteettömässä tilassa kokoontuu paikallisia järjestöjä sekä seurakunnan lapsi- ja nuorisotyön ryhmiä. Tilan Pappila on toiminut alkujaan kirkkoherran virka-asuntona ja kirkkoherranvirastona. Kohteessa on peruskorjaustarvetta sekä kohteen vanhentunut talotekniikka tulisi uusua. Pappilan brutto ala on 226 m², kohteessa on öljykeskuslämmitys, eikä merkittäviä korjauksia ole suoritettu.

Kuntoisuusarvio: heikko (hyvä – tyydyttävä – heikko)

Kasvatuksen kulma

Kasvatuksen kulma (Pätsiniementie 1, 37800 Akaa) on vuokrattu vuonna 2024 korvaamaan Akaan seurakuntatalon tiloja. Kasvatuksen kulmassa toimii nimensä mukaisesti kasvatuksen toimiala. Tilassa on pieni keittiö, sekä runsaasti kokoontumistilaa kasvatuksen tarpeisiin.

Hallinnon vuokratilat

Hallinnon vuokratilat (Kirkkotori 10, 37800 Akaa) on vuokrattu vuonna 2024 korvaamaan Akaan seurakuntatalon tiloja. Huoneisto koostuu 11 toimistuhuoneesta sekä neuvottelutilasta.

Viialan lähetystupa

Viialan lähetystupa on vuokrattu seurakunnan lähetysten käyttöön. Viialassa sijaitsevalle (Keskuskatu 39, 37830 Akaa) lähetystuvalla voi poiketa kuka tahansa juomaan kupillisen kahvia, juttelemaan mukavia ja ostamaan lähetysten ja diakonian hyväksi myytäviä käsitöitä.

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Toukolan leirikeskus

Akaan seurakunnan Toukolan leirikeskus (Toukolantie 98, 37910 Akaa) on rakennettu Jalanti-järven kaakkoisrannalle. Akaan seurakunnalla on ollut leiritoimintaa alueella noin 70 vuotta. Vuonna 1954 alueelle pystytettiin pappilan vanha aittarakennus. Nykyinen päärakennus valmistui syksyksi 1971. Peruskorjaus tehtiin vuonna 2005. Rakennuksessa on kaksi kerrosta.

Huoneistoala on 584,5 m² ja tilavuus on 1900 m³. Metsäisen totin pinta-ala 3.6 ha. Majoitushuoneita 10, yöpymispaikkoja yhteensä 47 henkilölle. Huoneissa on kerrossängyt. Majoitustiloissa on wc:t ja suihkutilat. Päivätilaisuuksiin alakerran salitiloihin mahtuu noin 100 henkilöä. Lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys.

Leirikeskusta käytetään sekä omassa käytössä että ulosvuokraustoiminnassa. Pelkästään omassa käytössä leirikeskus on ollut vuosittain kesä-elokuun ajan.

Leirikeskukseen on tehty vuonna 2024 kuntotutkimus. Rakennuksesta löydettiin merkittäviä rakenne- ja kosteusvaurioita. Seurakunta on poistanut leirikeskuksen käytöstä ja se vaatii merkittäviä korjaustoimenpiteitä ennen kuin se on mahdollista ottaa uudelleen käyttöön.

Kuntoisuusarvio: heikko (hyvä - tyydyttävä - heikko)

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Akaan kivisakasti

Akaan kivisakasti (Akaan vanha hautausmaa, 37800 Akaa) on rakennettu todennäköisesti 1500-luvun alussa puukirkon yhteyteen. Pohjoispäädyn tiilikoristelussa on sekä satakuntalaisen että hämäläisen kirkkotyyppin vaikutusta. Sakastin sisätilaa kattaa tiilinen ristiholvi. Sakastia ympäröivä hautausmaa on rautakauden hautalöydöistä päätellen ollut kalmistoaluetta jo esihistoriallisella ajalla. Sakastin vierellä sijaitsevat Konhon ja Viialan kartanoiden hautakammiot, joista jälkimmäinen on vuodelta 1810. Hautausmaan kiviaita ja portit rakennettiin 1828. Sakastin bruttoala on 36 m², eikä siinä ole talotekniikkaa.

Kesällä 2016 on tehty Akaan hautausmaainventointi, jossa on inventoitu hautausmaakulttuurin kannalta merkittäviä hautamuistomerkkejä, hautausmaata ja siihen liittyviä rakennuksia. Hautausmaainventoinnin toteutti FM Heli Haavisto Pirkanmaan maakuntamuseosta.

Kivisakasti on suojelukohde, jonka kunnostustoimenpiteet tulee suorittaa Museoviraston hyväksymillä korjaustavoilla.

Kuntoisuusarvio: tyydyttävä (hyvä - tyydyttävä - heikko)

Akaan vanha kappeli

Akaan vanha kappeli (Jussintie 8, 37800 Akaa) on suojeltu kohde, joka on ehostettu ulkopuolelta vuoden 2019 aikana. Kappelin bruttoala on 100 m².

Kesällä 2016 on tehty Akaan hautausmaainventointi, jossa on inventoitu hautausmaakulttuurin kannalta merkittäviä hautamuistomerkkejä, hautausmaata ja siihen liittyviä rakennuksia. Hautausmaainventoinnin toteutti FM Heli Haavisto Pirkanmaan maakuntamuseosta.

Akaan vanha kappeli on puhtaslinjainen, klassismista innoituksen saanut rakennus, jota voidaan pitää merkittävänä osana Akaan maisemaa. Vanha kappeli on rakennettu vuonna 1926.

Kuntoisuusarvio: hyvä/tydyttävä (hyvä – tyydyttävä – heikko)

Talas / kirkkoveneen säilytystila (kylmä)

Talasta käytetään kirkkoveneen ympärivuotiseen säilytykseen. Kirkkovene ja Talas sijaitsevat osoitteessa Kalatie, 37830 Akaa.

Kuntoisuusarvio: tyydyttävä

Toivola

Toivola sijaitsee omalla tontilla Toijalan seurakuntatalon vieressä ja toimii seurakunnan kalustovarastona. Se on asetettu myyntiin kirkkoneuvoston päätöksellä osana Toijalan seurakuntataloa. Sijaintinsa vuoksi Toivola-kohdetta tulee tarkastella osana Akaan Toijalan seurakuntataloa. Toivola on purkukuntoinen. Kohteen bruttoala on 100 m², eikä siinä ole talotekniikkaa.

Kuntoisuusarvio: heikko

3.2 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöasteet

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

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että mikäli tilat ovat käytössä 7 pv / vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 8.00–21.00 välisenä aikana on tilalla 100 % käyttöaste.

Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin. Tällöin jäljelle jäävien tilojen tavoitteelliset käyttöasteet tulee asettaa luovuttavien tilojen suhteessa.

Taulukossa 3 on laskettu käyttöasteet rakennuksittain ajalta 1.11.2023-31.10.2024. Kasvatuksen kulman käyttöaste on laskettu lyhyemmältä aikaväliltä toiminnan alkuvaiheelta.

Taulukko3 - Akaan seurakunnan käyttöasteet

Tila	Käyttöaste		Kirkkohallituksen luokitus
	Nykyinen	Tavoite	
Rakennustyyppi			
Akaan kirkko	13 %	> 20 %	Erinomainen > 50 %
Viialan Kirkko	10 %	> 20 %	Hyvä 41-50 %
Kylmäkosken kirkko	6 %	> 20 %	Tyydyttävä 20-40 %
			Välttävä 10-19 %
Akaan siunauskappeli	3 %	> 20 %	Huono < 9 %
Viialan seurakuntatalo	15 %	> 41 %	
Kylmäkosken seurakuntatalo	18 %	> 41 %	
Toukolan leirikeskus	30 %	> 50 %	
Viialan Pappila	13 %	> 20 %	
Lähetystupa	8 %	> 20 %	
Kasvatuksen kulma	38 %	> 50 %	
KA KÄYTTÖASTE YHTEENSÄ	15,4 %	> 30,2 %	

3.3 Sijoituskiinteistöt ja -huoneistot

Seurakunta omistaa kaksi asuinhuoneistoa Akaan Toijalassa. Huoneistot ovat lähes alkuperäiskuntoisia, joten on huomioitava, että odotettavissa on laajoja korjauksia huoneistojen talotekniikkaan. Korjausten osalta seurakunnan euromääräinen korjausvastuu voi nousta huomattavaksi. Lisäksi alkuperäiskuntoisten asuntojen vuokrataso on Akaassa matala, mikä muodostaa riskin negatiiviselle vuokratuotolle pitkällä aikavälillä. Tästä syystä seurakunnan tulisi luopua sijoitusasunnoista mahdollisuuksien mukaan.

Taulukko 4 – Asunto-osakkeet

Asunto-osake huoneisto	m ²
As Oy Kaivopelto, Karpintie 2 B 10	76 m ²
As Oy Toijalan Keskipuisto, Valtakuja 5 A 10	52 m ²

Lisäksi seurakunta omistaa noin 180 hehtaaria metsäkiinteistöjä Akaassa, Lempäälässä ja Vesilahdella. Metsiä hoidetaan metsänhoitosuunnitelman mukaan, joka on laadittu vuosille 2018–2027. Suurin osa metsästä on joko uudistusala/taimikko- tai nuoren kasvatusmetsän kehitysluokassa, eli suuria tuloja ei ole odotettavissa lähivuosina. Metsä on kuitenkin hyvin arvoa kehittävässä iässä. Seurakunta omistaa myös Toijalan taajamassa Uudenkylän alueella 16 kpl kaavoitettuja omakotitontteja. Tontit ovat kooltaan 1.188–1.200 neliometriä. Neljälle tontille on rakennettu kunnallistekniikka.

3.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

Seurakunnan tavoite on, että käytössä olevat toimitilat ovat terveelliset ja turvalliset sekä toimivat suunnitellusti koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Toimitilojen kuntoa on selvitetty aktiivisesti edellisellä kiinteistöstrategiakaudella, ja seurakunta on teettänyt kaikkien avainkiinteistöjen osalta pitkäntähtäimen suunnitelmat (PTS) seuraavaksi kymmeneksi

vuodeksi. Kuntoarviot päivitetään viiden vuoden välein. Kuntoarvioissa rakennuksille arvioidaan korjaustarpeet seuraavalle 10 vuodelle. Korjaustarpeet syötetään Haahtela-yhtiöiden Basis -järjestelmään. Korjaustarvetietoja hyödynnetään rakennuskannan kokonaiskorjaustarpeen määrittämisessä.

Oikein ajoitetuilla ennakoivilla kunnossapitokorjauksilla, ns. vuosikorjauksilla, pidennetään rakennuksen teknistä käyttöikää ja peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittävilta tilojen käytön häiriöiltä ja esim. sisäilmaongelmilta vältyttäisiin.

Kiinteistöjen korjausvastuut ovat koosteena alapuolella tässä dokumentissa. Korjauskustannukset perustuvat kuntotutkimusten arvioihin ilman tarkempia rakenne- ja kosteusteknisiä tutkimuksia.

Taulukko 5 - PTS mukaiset kiinteistöjen korjauskulut 10 vuoden ajalle

Rakennukset	PTS korjauskustannukset alv 0%
Akaan Kirkko	486 000 €
Akaan siunauskappeli	131 000 €
Akaan hautausmaan huoltorakennus	374 000 €
Toukolan leirikeskus	479 000 €
Viialan Kirkko	697 000 €
Viialan vainajien säilytys	22 000 €
Viialan Seurakuntatalo	1 260 000 €
Kylmäkosken Kirkko	157 000 €
Kylmäkosken Seurakuntatalo	268 000 €
Kaikki yhteensä	4 117 000 €

Taulukko 6 - Kiinteistöjen korjausvelka 2024 vuoden lopussa

Rakennukset	Jälleenhankinta-arvo	Korjausvelka (75% tavoitteella)
Akaan Kirkko	5 011 200,00 €	1 252 800,00 €
Akaan siunauskappeli	3 630 614,40 €	0,00 €
Akaan hautausmaan huoltorakennus	671 423,44 €	167 855,86 €
Toukolan leirikeskus	932 348,70 €	419 556,92 €
Viialan Kirkko	2 401 200,00 €	912 456,00 €
Viialan vainajien säilytys	327 331,25 €	16 366,56 €
Viialan Seurakuntatalo (vanhempi osa)	1 246 183,13 €	560 782,41 €
Viialan Seurakuntatalo (uudempi osa)	1 145 141,25 €	286 285,31 €
Viialan pappila	730 579,69 €	328 760,86 €
Kylmäkosken Kirkko	4 219 708,80 €	0,00 €
Kylmäkosken Seurakuntatalo	1 240 059,38 €	310 014,84 €
Kaikki yhteensä	21 555 790,03 €	4 254 878,76 €

3.5 Basis-järjestelmä

Basis on Haahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli Kohderekisteristä ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä Esinerekisteristä. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntalouksissa. Basis-järjestelmään tallennettavista ja tallennetuista tiedoista seurakunta saa tarvittavat pohjatiedot kiinteistöstrategian laatimista varten

Vain tuntemalla seurakunnan kiinteistöt, rakennukset ja esineet, niitä voidaan hoitaa oikein ja kustannustehokkaasti. Basis-järjestelmän aktiivisella käytöllä, sekä kohdetietojen ja kohteeseen liittyvien dokumenttien tallentamisella järjestelmään varmistetaan, että tieto ei katoa henkilöstövaihdoksissa ja seurakunnalla on olemassa oikeaa ja ajantasaista tietoa seurakunnan omaisuudesta päätöksentekoa varten. Basis-järjestelmän tietojen aktiivinen täydentäminen ja tietojen hyödyntäminen on tärkeää sekä seurakunnan että koko kirkon edun kannalta. Toisaalta seurakunnassa on käytössä myös intranet, sekä T-verkkolevy, jonne viedään muiden pääluokkien lisäksi myös kiinteistötoimea koskevat dokumentit, laskelmat ja asiakirjat.

4 KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu seurakunnan yleisstrategiaan, sen missioon ja visioon. Kiinteistöstrategia tukeutuu seurakunnan arvoihin ja kirkon yleiseen arvomaailmaan. Kiinteistöstrategia huomioi toimintaympäristön sekä siinä tapahtuvat muutokset.

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian päätavoitteet ja osatavoitteet, jotka päivittyvät neljän vuoden välein. Tavoitteita määritettäessä tulee asettaa tavoitteita, jotka ohjaavat toimintaa, huomioivat kirkon kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

Visio

”Hyväkuntoinen kiinteistökanta, joka vastaa seurakuntaelämän tarpeisiin ja säilyttää seurakunnan arvokkaan kulttuuriperinnön tuleville sukupolville”

Kiinteistöstrategian kuuden vuoden tavoitteet vuoteen 2031:

Toiminnallinen tavoite

Luovumme osasta tiloista ja panostamme omistamiimme sekä hankimme uusia tarpeen mukaan niin, että seurakunnalla on käytössään ydintoimintojen kannalta sijainniltaan keskeiset, teknisesti ja sisäilmaltaan hyväkuntoiset ja muunneltavat tilat.

Kehitämme kiinteistöjärjestelmiämme niin, että tilojen käyttöoikeuksien jakaminen seurakuntalaisille helpottuu. Älylukkojärjestelmät otetaan käyttöön kiinteistöhankkeiden yhteydessä.

Kiinteistöjä korjattaessa tilat tehdään esteettömiksi. Lisäksi kiinteistöjä kehitetään huomioiden erilaiset ekologiset tekniset ratkaisut kuten maalämpö, aurinkoenergia jne. Ekologisten ratkaisujen painoarvoa puoltaa kirkon näkemys luonnon merkityksestä Jumalan luomana lahjana.

Kulttuuriperintötavoite

Kirkollinen kulttuuriperintö on merkittävä osa Suomen kansallista kulttuuriperintöä. Seurakuntien hallussa oleva kulttuuriperintö on Suomessa vanhinta historiallista henkistä ja aineellista kulttuuriomaisuutta. Aineellisesta kulttuuriperinnöstä, kuten hautausmaista, kirkollisista rakennuksista ja esineistöistä huolehtiminen on kirkon lakisääteinen tehtävä.

Strategiakaudella seurakunta ylläpitää tietoja rakennetusta ympäristöstään ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen Basis-järjestelmässä. Seurakunta tunnistaa kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset että paikalliset erityispiirteet. Mahdollistamme seurakuntalaisille pyhiin paikkoihin tutustumisen sähköisiä sovelluksia hyödyntäen.

Kustannustehokkuustavoite

Seurakunnan tiloihin sitoutuneen pääoman ja käyttökustannusten tulee olla tasapainossa käytettävien resurssien kanssa eivätkä kiinteistömenot saa kohota niin suuriksi, että ne vaarantaisivat seurakunnan toiminnan rahoitusta. Kiinteistötoimen kustannusten osuus käyttötalousmenoista on ollut 26,4 % vuonna 2023. Tätä kiinteistötoimen kustannuksien osuutta pyritään laskemaan strategiakauden aikana.

Kustannustehokkuuden varmistamiseksi seurakunnassa on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelmat (PTS), joita päivitetään jokaisella strategiakaudella. Uuden strategiakauden alkaessa seurakunnassa on juuri valmistuneet PTS:t avainkohteille, ja ne päivitetään seuraavan strategiakauden alkaessa.

Tilatarpeet toteutetaan vuokratarkaisuna silloin, kun se on tarkoituksenmukaista.

5 MITTARIT

Seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositasolla verrattuna vuoden 2024 tasoon.

Taulukko 7 – Mittarit

Mittari	Suositus	Nykytila				Tavoitteet			
		2024	2027	2028	2031				
Tilat									
Toiminnallisia tiloja huoneala m ² / jäsen *	0,20 m ² /jäsen	0,76	0,48	0,46	0,42				
Bruttoneliöiden väheneminen %	-30 %		-38 %	-38 %	-40 %				
Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %	25 %	15,4 %	20 %	25 %	30 %				
Kulut**									
Kiinteistökulu % verotuloista	< 23 %	< 24,7%	< 23 %	< 23 %	< 23 %				
Kiinteistökulut / jäsen	140 €	77,7 €	80 €	80 €	80 €				
Korjausvastuu									
Keskimääräinen kuntotaso %.	> 70 %	48 %	> 67%	> 71 %	> 80%				
Rakennusten korjausvelka / brm ² ***		4,25 milj. €	1,89 milj. €	0,64 milj. €	0,31 milj. €				
Leirikeskukset									
Leirikeskusten käyttöaste	> 60 %	30 %							
Muut									
Sisäiset vuokrat ovat käytössä	käytössä 2026	ei ole							
Seurakunnalla on ainakin yksi kirkko joka on esteetön	käytössä 2024	ei ole		kyllä					
Sähköiset huoltokirjat käytössä	käytössä 2026	ei ole	käytössä						
Rakennusten energiankulutus kirjataan vuosittain Basis-järjestelmään/huoltokirjaan	käytössä 2021	kyllä							

* Mukana myös vuokratilat.

** Kulut laskettu nettokustannuksina, eli ne sisältävät toimintakatteen, poistot ja kiinteistöhallinnon kulut (Kertaluonteiset myyntitulot poistettu).

*** Rakennusten korjausvelka laskettu 75% tavoitteella. Akaan seurakuntataloa ei ole huomioitu.

6 KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT

Tässä luvussa käydään läpi kiinteistöstrategian pohjalle teetetyt kiinteistöstrategiaselvityksen tärkeimmät tulokset, tunnistetaan seurakunnan toiminnan käytössä olevat, seurakunnan kulttuuriperinnön kannalta merkittävät sekä sijoitusvarallisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt ja laaditaan niille hallintasuunnitelma. Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot on arvioitu kevyemmin. Lisäksi luvussa esitellään kiinteistöjen korjaus-/uudisrakennushankkeiden vaiheet niin hankkeen kuin päätöksenteon näkökulmasta.

6.1 Kiinteistöstrategiaselvitys kiinteistöstrategian taustalla

Akaan seurakunnan kiinteistöstrategian pohjalle on selvitetty kiinteistökannan nykytilaa, sekä tulevaisuutta kahdella vaihtoehdoisella kiinteistörakenteella kiinteistöstrategiaselvityksen yhteydessä. Kiinteistöstrategiaselvityksen teki ulkopuolinen konsulttiyhtiö Finpro Oy. Akaan seurakunnan kiinteistöryhmä määritteli vaihtoehdoiksi kiinteistörakenteet, jossa toisessa turvattiin mahdollisimman laaja palveluverkosto kiinteistöjen osalta (skenaario 1) ja toisessa seurakunnan huonokuntoinen leirikeskus Toukola asetettiin kehitettävien kiinteistöjen listalle ja loppu kiinteistökanta asetettiin tämän ympärille (skenaario 2).

Skenaario 1:

- Viialan Pappilasta ja Toukolan leirikeskuksesta luovutaan
- Kylmäkosken seurakuntatalosta luovutaan 10 vuoden päästä ja tila korvataan uudisrakennuksella n. 100 m²
- Kylmäkosken kirkko, Viialan kirkko ja Akaan kirkko (PTS-toimenpiteet)
- Akaan kirkkoon tehdään monikäyttötila
- Viialan seurakuntatalon 1950-luvun osaan tehdään perusparannus (1980-luvun laajennus puretaan).
- Viialan vainajien säilytystila (PTS-toimenpiteet)
- Akaan hautausmaan huoltorakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi huoltorakennus
- Akaan kappeli (PTS-toimenpiteet)
- Hankitaan uusi seurakuntatila hallinnolle ja kasvatukselle.

Skenaario 2:

- Toukolan leirikeskus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi
- Viialan pappilasta luovutaan
- Kylmäkosken seurakuntatalo käytetään loppuun, minkä jälkeen siitä luovutaan eikä uutta tilaa hankita
- Kylmäkosken kirkko, Viialan kirkko ja Akaan kirkko (PTS-toimenpiteet, ei monikäyttötilaa)
- Viialan seurakuntatalon 1950-luvun osaan tehdään perusparannus (1980-luvun laajennus puretaan).
- Viialan vainajien säilytystila (PTS-toimenpiteet)
- Akaan hautausmaan huoltorakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi huoltorakennus
- Akaan kappeli (PTS-toimenpiteet)
- Hallinto ja kasvatuksen vuokratilat (ei uutta kiinteistöä)

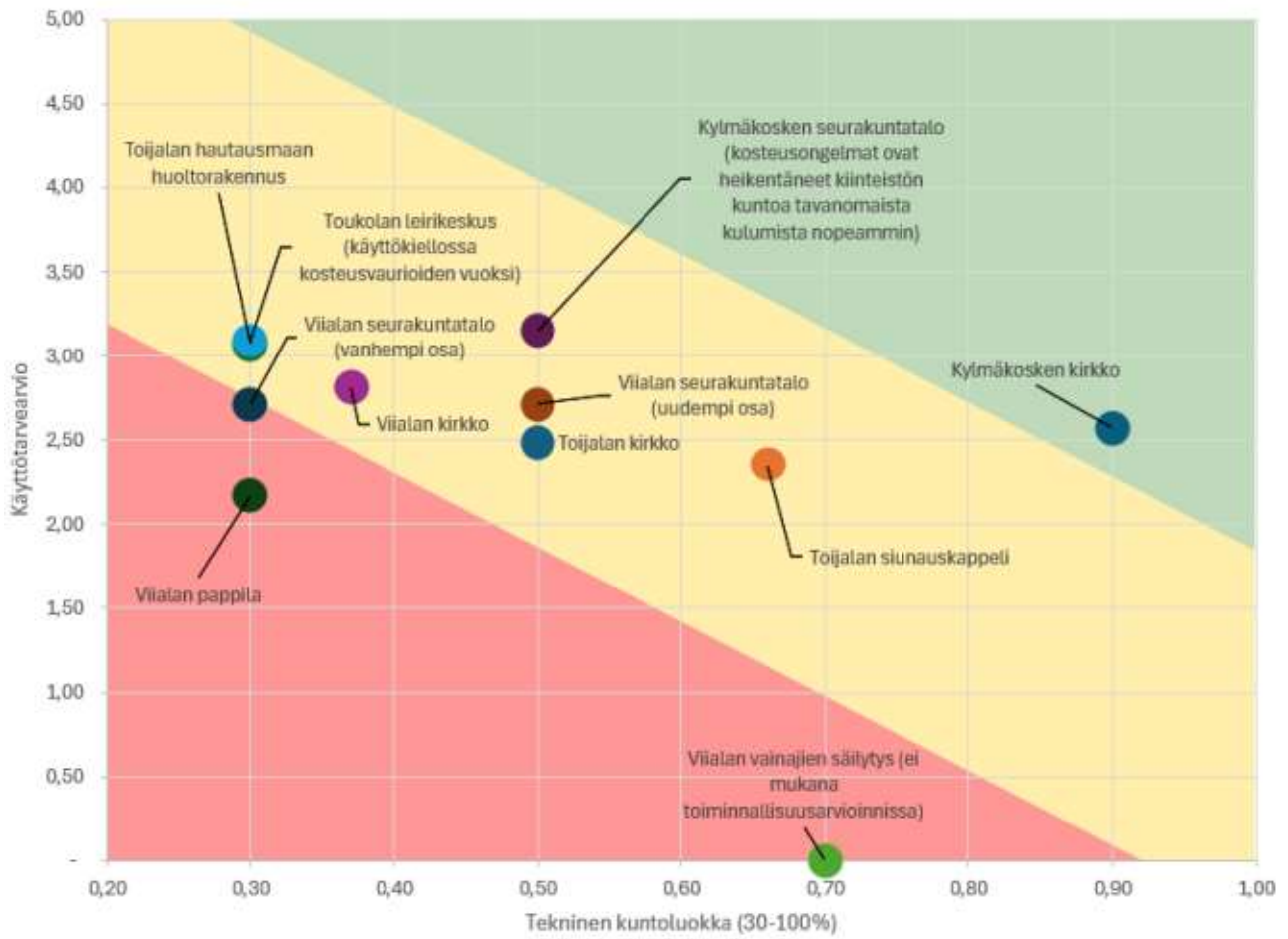
Seuraavissa alakappaleissa käydään läpi kiinteistöstrategiaselvityksen tuloksia.

6.1.1 Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään

Kiinteistöstrategiaselvityksessä Akaan seurakunnan omistamat kiinteistöt asetettiin nelikenttään toiminnallisuuden ja käyttötarpeen sekä teknisen kunnan perusteella. Toiminnallisuutta ja käyttötarvetta arvioimalla määriteltiin, kuinka hyvin kiinteistöt palvelevat käyttötarkoitustaan ja kuinka paljon niitä siihen hyödynnetään. Arviointi sisälsi kiinteistön käyttöasteen, toimintaan soveltuvuuden, historiallisen merkittävyyden, sijainnin tarkoituksenmukaisuuden, esteettömyyden sekä monikäyttöisyyden arvioimisen. Teknistä kuntoa arvioitaessa keskityttiin tarkastelemaan kiinteistön fyysistä kuntoa ja tilaa. Teknisen kunnan määrittelyssä huomioidaan erityisesti rakentamis- tai peruskorjausvuosi, sisäpintojen, kalusteiden, ikkunoiden, ovien, väliseinien, vesi- ja viemärintijärjestelmien, lämmityksen, koneellisen ilmanvaihdon, sähköjärjestelmien, teletekniikan ja julkisivun kunto, sekä muut korjaustoimenpiteet. Apuna käytettiin seurakunnalta saatuihin lähtötietoihin mm. kuntotutkimuksiin.

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

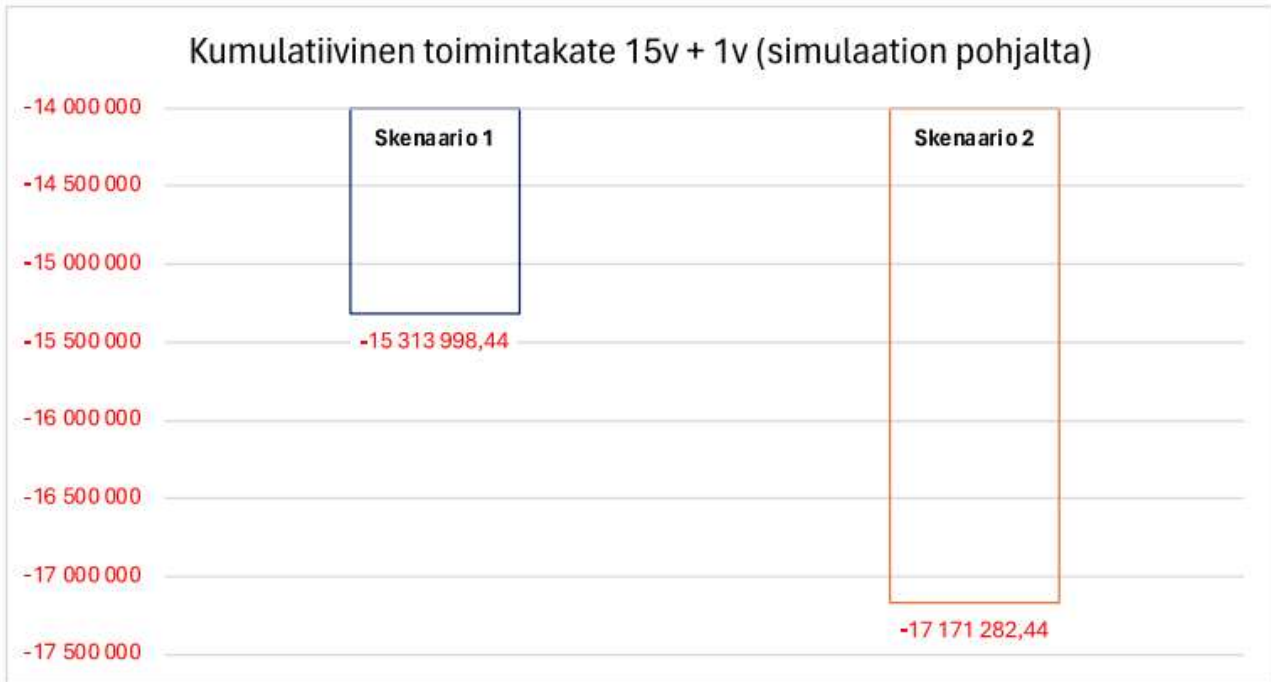
Kuvaaja 5 – Akaan seurakunnan kiinteistöjen suuntaa antava sijoittuminen nelikentälle



6.1.2 Toimintakatetarkastelu

Seuraavaksi kiinteistöstrategiaselvityksessä siirryttiin tulevaisuuden suuntaa antavaan taloudenkuvan simulointiin kahden erilaisen kiinteistöskenaarion osalta. Ensimmäisenä simuloitiin kiinteistö- ja hautaus-toimen pääluokkien toimintakate (toimintatuotot - toimintamenot). Kuvaajassa 6 on kuvattu kumulatiivinen suuntaa antava toimintakate, josta ilmenee, että skenaario 1 tulee arviointijaksolla kumulatiivisesti edullisemmaksi toimintakatteella mitattuna kuin skenaario 2. Vuosikohtaiset toimenpiteet ja niiden vaikutus toimintakatesimulaatioon on nähtävillä liitteenä olevasta kiinteistöstrategiaselvityksestä.

Kuvaaja 6 - Kumulatiivinen toimintakate

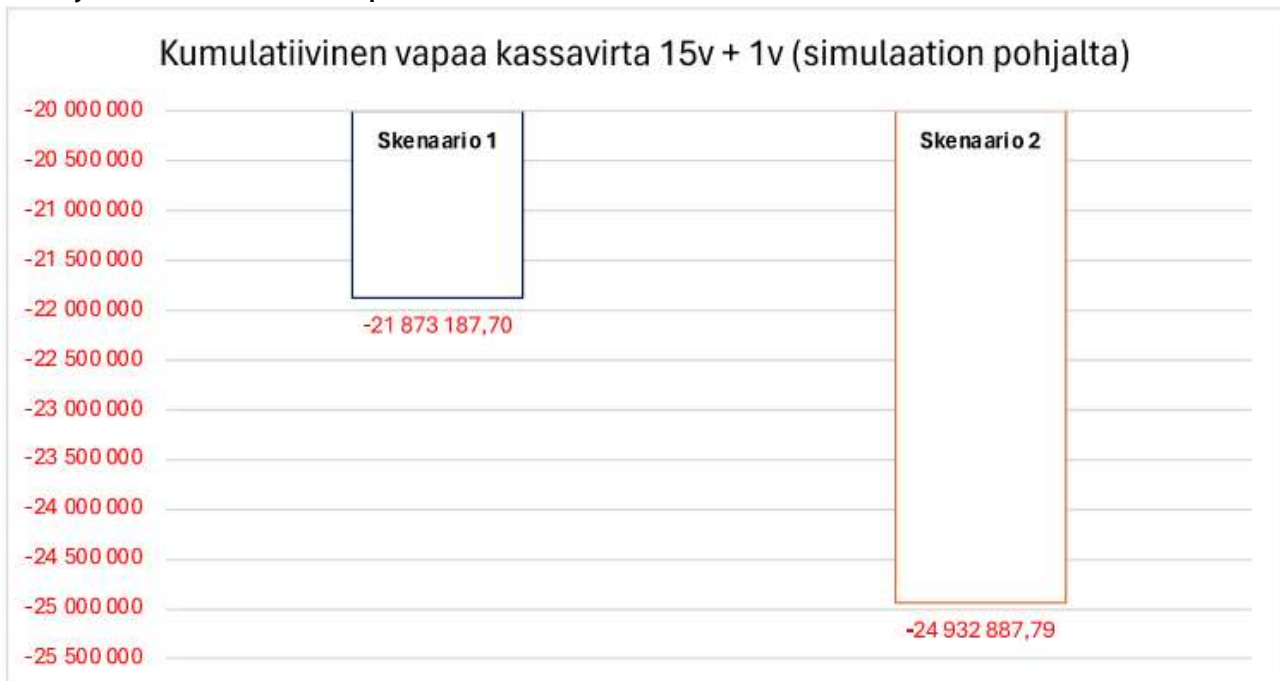


6.1.3 Vapaan kassavirran tarkastelu

Kiinteistöstrategiaselvityksessä selvitettiin myös kahden eri skenaarion välisiä eroja vapaan kassavirran osalta (kassaan tulevat rahat – kassasta lähtevät rahat) ja sen vaikutusta seurakunnan taloudelliseen tilanteeseen kummassakin skenaariossa. Vapaan kassavirran tarkastelu on tärkeää, koska se kuvaa reaaliajassa kiinteistöinvestointien vaikutusta, kun taas koko seurakunnan tilikauden tulossimulaatiossa kiinteistöinvestoinnit näkyvät jaksotettuna poistoina vasta tulevien vuosien aikana. Kuvaaja 7 kuvaa suuntaa antavaa kumulatiivista vapaata kassavirtaa simulaation pohjalta.

Skenaario 1 toteutuessaan tulisi viemään yli kolme miljoonaa euroa vähemmän seurakunnan kassavaroja kuin skenaario 2. Vuosikohtaiset toimenpiteet ja niiden vaikutus vuosittaiseen vapaaseen kassavirtaan on katsottavissa liitteenä olevasta kiinteistöstrategiaselvityksestä.

Kuvaaja 7 – Kumulatiivinen vapaa kassavirta



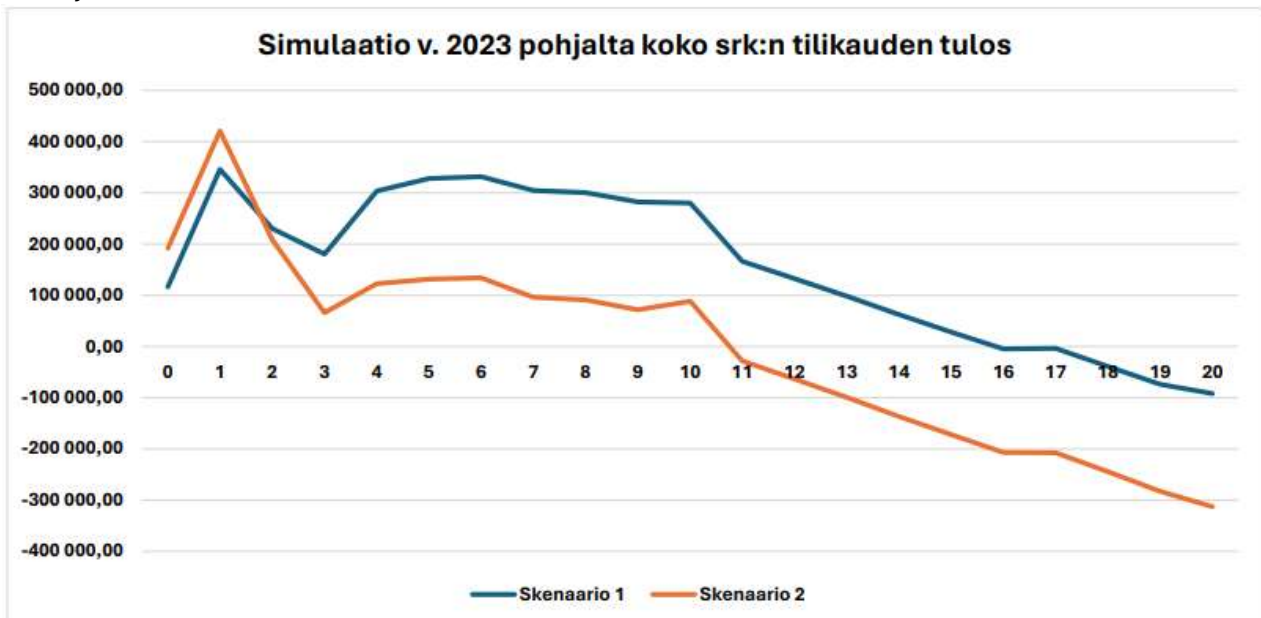
6.1.4 Suuntaa antava tilikauden tulossimulaatio eri vaihtoehtoilla

Viimeisenä kiinteistöstrategiaselvityksessä simuloitiin seurakunnan tilikausien tulokset molempien skenaarioiden osalta 20 vuoden tarkastelujaksolle. Ennusteen laatimiseksi käytettiin seurakunnalla olevia pohjatietoja ja ennusteita, Kirkkohallituksen laatimia ennusteita sekä edellä esiteltyjä kiinteistötalouden simulaatioita. Tilikauden tulossimulaatio on laadittu vuoden 2023 lukujen pohjalta. Simulaatiossa on käytetty 2 %:n inflaatio-oletusta. Simulaatio on pyritty laatimaan varovaisuuden periaatteen mukaisesti, minkä vuoksi epävarmoja saamisia ei ole huomioitu (esimerkiksi mahdolliset avustukset tai epävarmat puunmyyntitulot). Myöskään kiinteistöprojekteihin saatavia avustuksia ei voida varmuudella olettaa saatavaksi, joten avustuksia ei ole tulossimulaatiossa huomioitu. On myös huomattava periaatteet, joilla mahdollisia avustuksia voi saada (esim. kirkolliset rakennukset ja kulttuuriperintöomaisuuden korjausinvestoinnit vs. leirikeskusten uudisrakentaminen). On myös huomioitava, että talouden ennustamiseen pitkän ajan päähän liittyy epävarmuutta, sillä ennustamisessa käytetään paljon muuttujia, joiden oletetuissa arvoissa voidaan odottaa tapahtuvan muutoksia 20 vuoden aikana ja näiden muutoksien arvioimiseen liittyy epätarkkuutta.

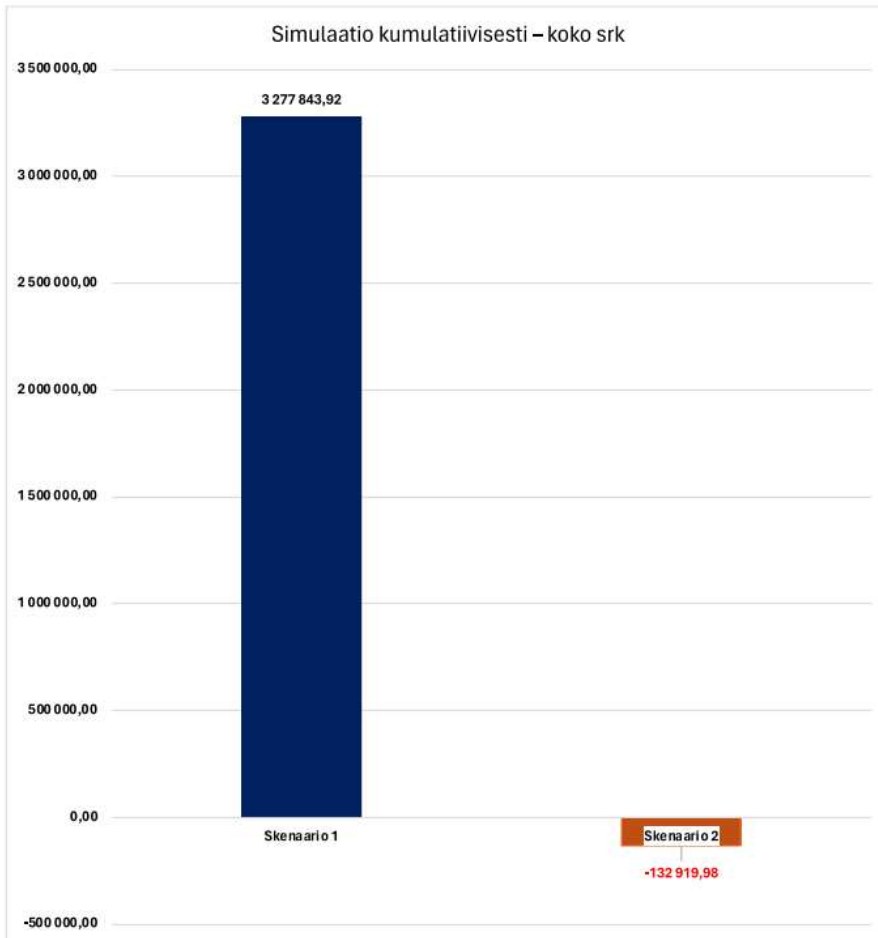
Kuvaajassa 8 on kuvattu koko seurakunnan simuloitu tulos vuosittain seuraavan 20 vuoden aikana. Kuvaajassa 9 on puolestaan kuvattu 20 vuoden aikana kumuloitunut tulos koko seurakunnan osalta.

Kuvaajista voidaan todeta, että skenaario 2 on taloudellisesti liian kallis seurakunnalle, koska seurakunnan talous kääntyy tappiolliseksi jo 11 vuoden päästä ja kumuloitunut tulos asettuu negatiiviseksi tarkastelujaksolla. Myös skenaario 1 osalta seurakunnan simuloitu tulos kääntyy negatiiviseksi 18 vuoden päästä, kun tarkastelujaksolla kumuloitunut tulos on reilusti positiivinen. Reilun kolmen miljoonan euron positiivisesta kumuloituneesta tuloksesta huolimatta myös skenaarioon 1 pitää suhtautua varauksella, koska tuloksen trendi on negatiivinen tarkastelukauden lopulla. Tuloksen negatiivisuus tarkastelukauden lopulla voi kuitenkin mennä simulaation virhemarginaalin sisälle. Silti varovaisuusperiaatteen mukaan seurakunnan tulee tarkastella kriittisesti mahdollisuuttaan toteuttaa skenaarion 1 mukaiset kiinteistötoimenpiteet sellaisenaan, jotta seurakunnan taloudellinen kantokyky ei vaarantuisi.

Kuvaaja 8 - Koko seurakunnan tulossimulaatio



Kuvaaja 9 – Kumuloitunut tilikauden yli/alijäämä



6.1.5 Kiinteistöstrategiaselvityksen yhteenveto ja johtopäätökset vaihtoehdoista

Koko seurakunnan tasolta laaditun tulossimulaation sekä kiinteistöpuolen toimintakate- ja vapaan kassavirran kehityskulkusimulaation pohjalta kiinteistöstrategiaselvityksessä todetaan, että skenaario 2 on taloudellisen kestävyuden kannalta ongelmallinen. Lisäksi selvityksessä todetaan, että skenaariossa 2 palveluverkko kaventuisi merkittävästi, mikä voisi johtaa suurehkon leirikeskusinvestoinnin lisäksi lisätilojen hankintaan seurakunnan toiminnan mahdollistamiseksi, mikä heikentäisi edelleen taloudellista tilannetta pitkällä aikavälillä. Tästä syystä skenaario 2 ei ole mahdollinen vaihtoehto seurakunnalle. Skenaariosta 2 supistettu kiinteistörakenne voisi olla seurakunnalle mahdollinen taloudellisesti, mutta tällöin palveluverkko kaventuisi vielä enemmän kuin vaihtoehdossa kaksi, joka loisi skenaariota 2 suurempaa painetta lisätilojen hankinnalle ja tätä kautta taloudelliselle kantokyvyille. Näin ollen kiinteistöstrategiaselvityksen perusteella voidaan todeta, että Akaan seurakunnan ei ole kannattavaa rakentaa omaa leirikeskusta palveluverkon ja talouden näkökulmasta, mikäli seurakunta ei ole halukas nostamaan merkittävästi kirkollisveroprosenttiaan.

Kiinteistöstrategiaselvityksen perusteella skenaario 1 on tarkoituksenmukaisempi vaihtoehto seurakunnan taloudellistoiminnallinen kokonaistilanne huomioiden. Kiinteistöstrategiaselvityksessä nostetaan kuitenkin esille, että kiinteistöihin liittyvät lähitulevaisuuden investointitarpeet sekä tekemättömien remonttien hintaa kuvaava suuntaa antava korjausvelka ovat seurakunnan kokonaistalouden kokoon suhteutettuna suurehkot, mikä muodostaa riskin seurakunnan ydintoiminnan taloudellisille edellytyksille.

Tästä syystä investointeihin ja uusiin tilahankintoihin tulee suhtautua varovaisesti, sillä omistaminen tuo mukanaan jatkuvia vastuita ja velvoitteita. Selvityksessä todetaankin, että vuokrasuhteet – ja palveluiden hankkiminen ulkoapäin täsmällisempään tarpeeseen – tarjoavat oletusarvoisesti seurakunnalle joustavamman ja taloudellisesti kestävämmän vaihtoehdon mahdollisissa toimintaympäristön muutostilanteissa. Tästä syystä seurakunnan ei pitäisi lähteä toteuttamaan skenaariota 1 sellaisenaan esimerkiksi uusien tilojen hankinnan näkökulmasta, vaan esimerkiksi vuokralla jatkamisen mahdollisuudet tulisi selvittää, kun mietitään tulevaisuuden ratkaisuja Kasvatuksen kulman ja Hallinnon vuokratilojen osalta.

Kiinteistöstrategiaselvitystä tulkittaessa tulee ottaa erityisesti huomioon se, että tulevaisuuden arviointi sisältää aina epävarmuuksia. Toimintaympäristössä voi tapahtua muutoksia, jotka voivat merkittävästi vaikuttaa seurakunnan simuloituun kehityskulkuun. Näihin kuuluvat esimerkiksi taloudelliset, lainsäädännölliset tai toiminnalliset tekijät, jotka voivat muuttaa ennusteiden taustaoletuksia. Tämän vuoksi selvityksen tuloksia tulee tarkastella suuntaa antavina, ja päätöksenteossa on varauduttava sopeutumaan mahdollisiin muutoksiin.

6.2 Kiinteistöjen salkutus

Tässä kappaleessa kiinteistöt luokitellaan kolmeen salkkuun kiinteistöstrategiaselvityksen tulokset huomioon ottaen. Seurakunnan tulee vähentää tulevaisuudessa kiinteistöjen määrää. Kiinteistöjen määrän vähentäminen tulee toteuttaa läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että seurakunnan omaisuutta ei hukata, koska seurakunnan kiinteistöhanke on toteutettu julkisin varoin ja useiden kiinteistöjen kulttuuriperintöarvo on merkittävä.

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden luokituksella tarkoitetaan kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelua **kehitettäviin, säilytettäviin ja luovuttaviin**.

Säilytettävien kiinteistöjen ja tilojen ryhmään kuuluvat ne toiminnalliset tilat, jotka ovat seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä. Kirkkohallituksen suosituksen mukaan säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti kirkot, kellotapulit, siunauskappelit, hautakappelit, seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat, krematoriot ja välttämättömät huoltorakennukset. Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee selvittää asianmukaisesti. Kirkkohallituksen mukaan seurakunnan talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntakeskuksia ja seurakuntataloja niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat pidetään käytön kannalta hyvässä kunnossa ja ne ovat terveet ja käyttäjilleen turvalliset. Tähän ryhmään kuuluvien kiinteistöjen ja tilojen käyttöä seurataan aktiivisesti. Säilytettävien kiinteistöjen ylläpito tulee olla suunnitelmallista ja pitkäjänteistä sekä ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa on käytössä sähköiset huoltokirjat ja vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen. Näitä ohjeita sovelletaan myös kehitettäviin kiinteistöihin.

Kehitettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyyden, kunto, käyttöaste tai käyttötarkoitus edellyttävät tilojen kehittämistä. Tähän ryhmään

kuuluville kiinteistöltä vaaditaan myös, että ne ovat seurakunnan tehtävien kannalta välttämättömiä ja että niiden ylläpidolle ja kehittämiselle on taloudelliset edellytykset.

Rakennusten tai tilojen asettamista luovuttaviin kiinteistöihin tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan korjausvelka ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun. Seurakunta on järjestänyt henkilökunnalle ja päättäjille iltakouluja, koskien kiinteistöstrategian valmistelua. Lisäksi kiinteistöjen luokitteluun on osallistunut seurakunnan kiinteistöryhmä. Ennen kiinteistöä luopumiseen liittyvää päätöksentekoa kohteesta teetetään arvio, jonka perusteella esitetään luopumistapa; vuokraus, myynti tai purkaminen. Kiinteistöstrategisia valintoja ja erityisesti kiinteistöistä luopumista on tarkasteltu strategiatyöskentelyssä seuraavia tekijöitä huomioon ottaen:

1. Kiinteistöstrategiaselvityksen tulokset
2. Tilojen käyttöaste
3. Investointitarve seuraavan 10 vuoden aikana
4. Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet
5. Kiinteistön kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille
6. Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet.

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttuu muotoaan. Tilojen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista. Seurakunnan toiminta näyttää kehittyvän jatkossa suuntaan, jossa omien kokoontumistilojen tarve vähenee ja seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu enenevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat. Keskiössä on myös vahvistuva tilojen yhteiskäyttö.

Tilojen palveluverkoston tulee jatkossakin olla riittävän tiheä, jotta seurakunnan tilat ovat liikkumisen mahdollisuudet huomioiden kohtuudella seurakuntalaisten saavutettavissa.

Seurakunnan maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa. Maa-alueet, jotka eivät ole omassa käytössä, vuokrataan ulos markkinahinnalla:

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

Taulukko 8 – Akaan seurakunnan kiinteistösalkku

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		
		Bruttoneliö [brm ²]	Rakennus- vuosi	kulut [€]
Kehitettävät	Akaan kirkko, monikäyttötila	1 200	1817	1 014 040
	Viialan kirkko, sis. Seurakuntatalon 50-luvun osan perusparannuksen	886	1950	2 777 735
	Akaan hautausmaan huoltorakennus, uudisrakennus	228	1978	500 000
	YHTEENSÄ	2 314		4 291 775
Säilytettävät	Kylmäkosken kirkko	850	1900	197 035
	Akaan Kappeli	567	1965	133 030
	Akaan kivisakasti	36	1500	10 000
	Vanha kappeli, Toijala	100	1926	31 375
	Viialan vainajien säilytystila	90	2001	27 610
	Viialan hautausmaan kylmävarasto	40	1950	0
	YHTEENSÄ	833		399 050
Luovuttavat	Akaan seurakuntatalo	1755	1955	4 500 000
	Toukolan leirikeskus	680	1971	1 856 145
	Viialan seurakuntatalo, 80-luvun osa	407	1982	474 000
	Kylmäkosken seurakuntatalo ja kylmäkosken hautausmaan huoltorakennus*	484	1980/1965	336340
	Viialan pappila	247	1960	328 760
	Toivola, asuin- ja ulkorakennus	180	1937	-
	Kylmäkosken hautausmaan traktoritali	40	1938	-
	YHTEENSÄ	3793		7 495 245

* Kylmäkosken seurakuntataloon ei tehdä isoja korjausinvestointeja strategiakaudella vaan se käytetään loppuun, minkä jälkeen seurakunta korvaa tilan, sekä Kylmäkosken hautausmaan huoltorakennuksen uudisrakennuksella Kylmäkosken kirkon kiinteistöille.

6.2.1 Kehitettävät
Akaan kirkko

Akaan kirkko kuuluu kehitettäviin ja säilytettäviin kiinteistöihin. Akaan kirkkoon tullaan tekemään monikäyttötila/kirkkokahvila strategiakaudella, mikä lisää kirkon monikäyttöisyyttä ja sitä kautta käyttöastetta. Lisäksi monikäyttötila tulee tukemaan seurakunnan toimintaa merkittävällä tavalla, kun Akaan seurakuntatalosta on luovuttu. Lisäksi kirkkoon tullaan tekemään laajat pitkäntähtäimensuunnitelman mukaiset remontit, jotka sisältävät mm. sähköjen uusimisen, huoltomaalauksen sekä kirkon kattopinnoitteen huollon.

Viialan kirkko

Myös Viialan kirkko kuuluu kehitettäviin ja säilytettäviin kiinteistöihin. Vaikka Viialan seurakuntatalo on merkitty strategiassa luovuttavaksi, sisältää Viialan kirkon kehittäminen ja säilyttäminen myös seurakuntatalon 50-luvun osan. Strategiassa ei tässä kohtaa kuitenkaan puhuta seurakuntatalosta, sillä säilytettävä kokonaisuus on osa alkuperäistä kirkkorakennusta. Hankkeessa on huomattava, että Viialan seurakunta on hakenut kirkolle suojellun kirkon aseman vuonna 2003. Korjaushankkeen laajuus selviää tarkemmin hankesuunnittelu vaiheessa.

Kirkon länsisiiven perusparannuksen suuntaa antava tilaohjelma on seuraavassa taulukossa.

Taulukko 9 – Viialan kirkon monikäyttötilan alustava tilaluettelo

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
A			KOKOONTUMINEN			
A			Seurakuntasali	90,0	1,0	90
A			Kerhohuone	30,0	1,0	30
A			Wc-huone, inva	4,0	1,0	4
A			Wc-huone	4,0	2,0	8
A			Varastohuone	5,0	1,0	5
Yhteensä					6	137
B			KEITTIÖ			
B			Jakelukeittiö	20,0	1,0	20
B			Opetuskeittiö	20,0	1,0	20
B			Kylmähuone	3,0	1,0	3
B			Varastohuone	3,0	1,0	3
Yhteensä					4	46
C			TOIMISTOT			
C			Toimistotila	35,0	1,0	35
C			Wc-huone	4,0	1,0	4
C			Keittokomero	6,0	1,0	6
C			Arkisto	20,0	1,0	20
Yhteensä					4	65
D			LIIKENNE			
D			Osastoiva liikenne (porrashuone)	8,0	1,0	8
D			Jakava liikenne (käytävät)	20,0	2,0	40
Yhteensä					3	48
E			TEKNIikka JA HUOLTO			
E			Ilmanvaihto	20,0	1,0	20
E			Tekniikkakomero	2,0	1,0	2
E			Siivous	4,0	1,0	4
Yhteensä					3	26

Lähde: Viialan seurakuntatalon korjauksen kustannuslaskenta, A-insinöörit

Akaan hautausmaan huoltorakennus

Hautaustoimi kuuluu seurakunnan lakisääteisiin tehtäviin. Lisäksi seurakunnalla on pitkäaikaisia haudanhoitosopimuksia, jotka asettavat velvoitteita seurakunnalle. Jotta nämä velvoitteet saadaan hoidettua laadukkaasti, on seurakunnalla oltava hyvä huoltorakennus. Akaan hautausmaan nykyinen huoltorakennus on huonossa kunnossa ja sen korjaaminen ei ole enää mielekästä, sillä uuden huoltorakennuksen saa rakennettua vanhan kunnostamisen hinnalla. Strategiakauden alussa vanha huoltorakennus tullaan korvaamaan uudella. Vainajien säilytystilojen sijoittamista uuteen huoltorakennukseen pitää tarkastella erikseen, mikäli Akaan kappelin alapohjan kuntotutkimuksessa paljastuisi merkittäviä ja laajoja rakenneaurioita, joiden korjaamiseen seurakunnalla ei ole varaa.

6.2.2 Säilytettävät

Kylmäkosken kirkko

Kirkot ovat rakennuksina seurakunnan arvokkaimpia rakennuksia kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta. Kylmäkosken kirkko on tärkeä säilytettävä kohde. Kylmäkosken kirkkoon on tehty peruskorjaus vuosien 2011 ja 2014 välisenä aikana, mikä ansiosta kirkko on hyvässä kunnossa. Kirkkoon tullaan tekemään PTS-toimenpiteet yhdessä osana isompaa kokonaisuutta. Kirkossa tullaan uusimaan esimerkiksi vanhoja sähköjä.

Akaan kappeli

Akaan kappeli asetetaan säilytettävien kiinteistöjen joukkoon. Akaan kappelin säilyttämisen osalta tulee kuitenkin ottaa huomioon, että kuntoarvion yhteydessä kappelin alapohjasta ja seinärakenteista on löydetty pintakosteutta, mikä viittaa joko rakennustekniseen ongelmaan tai peruskorjauksen epäonnistumiseen vuonna 2017. Akaan kappelin alapohjaan toteutetaan kosteustekninen kuntotutkimus ja rakenneselvitys vuonna 2025, jolloin selviää ongelman laajuus. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan laajempia ongelmia, tulee Akaan kappelin tilannetta tarkastella erikseen. Mikäli ongelmat ovat laaja-alaisia, tulevat korjaamisen kustannukset kohoamaan niin korkealle, että seurakunnalla ei ole välttämättä taloudellista mahdollisuutta korjata kappelia. Paikalliset kosteusvauriot ovat korjattavissa.

Akaan kivisakasti

Akaan kivisakasti on merkittävä osa seurakunnan kulttuurihistoriaa ja se kuuluu säilytettäviin kiinteistöihin. Kivisakastia ylläpidetään asianmukaisesti.

Akaan vanha kappeli

Akaan vanha kappeli kuuluu myös säilytettäviin seurakunnan merkittäviin kulttuurihistoriallisiin kohteisiin. Merkittävimpiä toimenpiteitä strategiakaudella on Vanhan siunauskappelin julkisivukorjaukset (rappaukset, ikkunat, ovet) sekä pintavesien poisohjaukset porraslaatalta. Lisäksi vesikate huoltopinnoitetaan.

Viialan vainajien säilytystila

Vainajien säilytystila on hautauspaineen lisääntyessä seurakunnan vainajien säilytyskapasiteetin kannalta merkityksellinen. Strategiakauden alussa rakennuksen julkisivu puhdistetaan, minkä lisäksi salaojien toiminta tarkastetaan ja salaojat huuhdellaan. Lisäksi säilytystilan kylmäsäilytyslaitteet uusitaan strategiakaudella.

Viialan hautausmaan kylmävarasto

Viialan hautausmaan kylmävarasto on vanha vainajien säilytystila. Siihen ei kohdistu merkittäviä toimenpiteitä strategiakaudella.

6.2.3 Luovuttavat

Akaan seurakuntatalo

Seurakunta on päättänyt luopua Akaan seurakuntatalosta, ja se on ollut myynnissä jo vuoden 2024 aikana.

Toivola asuin- ja ulkorakennus

Toivola sijaitsee Akaan seurakuntatalon naapuritontilla. Se on myös asetettu myyntiin yhdessä Akaan seurakuntatalon kanssa niin, että ostaja voi halutessaan lunastaa Toivolan lisähinnasta.

Toukolan leirikeskus

Akaan seurakunta on tehnyt Toukolan leirikeskukseen vuonna 2024 kuntotutkimuksen, jossa erityisesti sokkelirakenteesta ja alapohjasta on löytynyt merkittäviä kosteusvaurioita. Toukolan leirikeskuksen korjaaminen on osoittautunut kustannuksiltaan niin kalliiksi, että seurakunnan olisi järkevämpää rakentaa uusi leirikeskus. Toukolan leirikeskuksen käyttöaste ei kuitenkaan tue uuden leirikeskuksen hankintaa. Kun huomioidaan Akaan kaupungin väestönkehitys, voidaan olettaa, että käyttöaste tulisi tulevaisuudessa laskemaan entisestään. Seurakunnan teettämässä kiinteistöstrategiaselvityksestä käy ilmi, että seurakunnalla ei ole myöskään taloudellista mahdollisuutta uuden leirikeskuksen hankintaan.

Toukolan leirikeskuksessa on käytetty kiinteistönvälittäjiä, jotka ovat arvioineet kiinteistön olevan nykyisellään saman arvoinen, kun jos sitä lohkoisi pienemmiksi mökkitonteiksi. Näin ollen kiinteistöä on vaikea nähdä kiinteistönkehityshankkeena. Mikäli seurakunta haluaisi säilyttää kiinteistön, tulisi olemassa oleva leirikeskus purkaa. Arvioidut purkukustannukset alueen toteutuneella keskihinnalla ovat noin 120 000 euroa.

Toukolan leirikeskuksen tulevaisuudesta päätetään seuraavan valtuustokauden aikana, viimeistään vuonna 2030. Vuoden 2025 aikana selvitetään Toukolan mahdollinen purkaminen.

Viialan seurakuntatalon 80-luvun osa

Osana Viialan kirkon perusparannushanketta seurakunta luopuu 80-luvun laajennusosasta. Seurakunnalla on Kirkkohallituksen suositukseen nähden liikaa toiminnallisia tiloja / jäsen. Viialan seurakuntataloon on tehty vuonna 2023 kuntotutkimus, minkä seurauksena osa 50-luvun osasta asetettiin käyttökieltoon. Seurakunta on laatinut toimintaansa palvelevan alustavan tilaohjelman, joka mahtuu alkuperäiseen kirkkorakennukseen, joten 80-luvun osasta voidaan luopua. Lisäksi seurakunnan mittava korjausvelka kokonaisuudessaan puoltaa tilasta luopumista, jotta seurakunta säilyttää taloudellisen kantokykynsä. Mikäli 80-luvun osa säilytettäisiin, tulisi Viialan kirkon perusparannus noin miljoona euroa kalliimmaksi, kuin vain 50-luvun osa perusparantamalla.

Viialan pappila

Viialan pappila on käyttöasteeltaan välttävällä tasolla. Pappilan käyttäjäkunnasta merkittävän osan muodostavat ulkopuoliset tilan käyttäjät. Ilman ulkopuolisia käyttäjiä Viialan pappilan käyttöaste on huonolla tasolla (<9 %). Seurakunnalle ei siis ole perusteltua tarvetta säilyttää tilaa. Lisäksi pappila on erittäin huonossa kunnossa ja sen kuntoon saattaminen vaatisi merkittäviä investointeja, joihin seurakunnalla ei ole taloudellisia resursseja.

Kylmäkosken seurakuntatalo ja hautausmaanhuoltorakennus

Strategiassa on linjattu, että Kylmäkosken seurakuntatalo käytetään loppuun eikä siihen tehdä merkittäviä investointeja strategiakaudella. Kylmäkosken seurakuntatalolla on noin 10 vuotta käyttöikää jäljellä. Kun eteen tulee merkittäviä kiinteistöinvestointeja, seurakuntatalosta luovutaan ja samalla kirkkopihaan nykyisen hautausmaanhuoltorakennuksen tilalle rakennetaan monikäyttöinen kokoontumistila (100-120m²), joka turvaa Kylmäkosken alueen seurakuntaelämän. Samalla kirkon wc-tilat siirtyisivät uuteen rakennukseen.

Kylmäkosken hautausmaan traktoritali

Käytetään loppuun.

6.2.4 Sisään vuokrattavat kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta ja tilaisuuksissa kävijöiden määrää, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen hyvällä (> 40 %) käyttöasteella. Tiloja vuokrattessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota käyttöasteen ja vuokran suhteeseen. Edullisilta tiloilta ei vaadita niin korkeata käyttöastetta kuin korkeamman vuokran kohteissa.

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

Erityisesti leiritoiminnan tilatarpeet ovat kausiluonteisia, jolloin leiritoiminnan tiloja tulee hankkia myös vuokraamalla. Kirkkohallituksen mukaan leirikeskusten omistaminen on perusteltua silloin, kun keskuksen käyttöaste saavuttaa hyvän tason (> 40 %) ja käyttö on ympärivuotista. Toukolan leirikeskuksen käyttöaste viimeisen vuoden ajalta laskettuna oli 30 % toiminnan päättyessä (laskettu ajalta 5.9.2023-4.9.2024). 15-vuotiaiden väestöennuste huomioon ottaen voidaan olettaa, että leirikeskuksen käyttöasteen suunta olisi laskeva tulevaisuudessa.

Strategiaprosessin aikana seurakunnassa on käyty keskusteluja pidempiaikaisen käyttö sopimuksen tekemisestä jonkun toisen seurakunnan leirikeskuksen kanssa. Näin nuoret ja leireillä käyvät voisivat saada nykyisen kaltaisen kokemuksen "omasta leirikeskuksesta", vaikka seurakunta ei omistaisikaan leirikeskusta. Seurakunnassa käynnistetään valmistelut sopimuksen tekemisestä viipymättä, kun strategiasta on päätetty.

Sisään vuokrattavia rakennuksia ja tiloja ovat myös kohteet, joiden tarve on tilapäistä toimintaympäristön muuttuessa tai tilantarve kestää määräajan kuten seurakunnan omistaman kohteen peruskorjauksen ajaksi järjestettävä väistötila. Väistötilan tarvetta tulee tarkastella kriittisesti.

Kirkkohallituksen mukaan muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat. Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

6.3 Askelmerkit ja aikataulu kiinteistöstrategian toteuttamiseksi

Vuosi 2025

- Seurakunnassa laaditaan kiinteistötoimen vuosikello.
- Akaan kappelin alapohjan rakennekosteusmittaukset ja rakenneselvitykset.
- Akaan kappelin PTS-toimenpiteitä, jotka sisältävät seuraavat toimenpiteet:
 - Ulkoseinän ja tukimuurin välisen sauman muuttaminen elastiseksi liikuntasaumaksi.
 - Alkuperäisten puuikkunoiden kunnostus ja niiden ikkunapeltien uusiminen.
 - Alkuperäisten pistorasioiden uusiminen ryhmäjohtoiseen.
- Viialan kirkon perusparannushankkeen käynnistäminen ja suunnittelu.
 - Laaditaan rakennushistoriaselvitys, väritutkimus, sähköiset ajantasapiirustukset ja kilpailutetaan pääsuunnittelija.
 - Hankesuunnitelman tekeminen ja aloitetaan neuvottelut Museoviraston ja Kirkkohallituksen kanssa.
 - Tehdään ehdotus- ja yleissuunnittelu ja haetaan lausunto Museovirastolta.
 - Kirkkovaltuusto hyväksyy suunnitelman Museoviraston lausunnon perusteella ja anoo lupaa Kirkkohallitukselta. Samalla tehdään avustushakemus.
- Viialan vainajien säilytystilan salaojien tarkastukset ja huuhtelu, sekä ulkosivun puhdistus.
- Kylmäkosken seurakuntatalon vesikatteen huoltopuhdistus ja keittiökalusteiden siirrot.
- Akaan hautausmaan huoltorakennushankkeen käynnistäminen, suunnittelu ja rakentamisen käynnistäminen mahdollisuuksien mukaan.
- Kylmäkosken kirkolla maan pinnalle jätetty maakaapeli kaivetaan maahan ja seinällä olevat maakaapelit suojataan metallisella suojaraudalla. Lisäksi irralliset paloilmittimet kiinnitetään.
- Vanhan siunauskappelin vesikate puhdistetaan.
- Kiinteistöstrategiassa esitettyjen toimenpiteiden ajoittaminen seuraavan talousarviovuoden 2026 ja suunnitelmavuosien 2027–2028 talous- ja toimintasuunnitelmaan.
- Vuoden 2025 aikana selvitetään Toukolan mahdollinen purkaminen.

Vuosi 2026

- Viialan kirkon perusparannustöiden urakoitsijan kilpailuttaminen ja rakennustöiden aloitus.
- Akaan kirkon korjausrakentamisen ja monikäyttötilahankkeen käynnistäminen ja suunnittelu.
 - Laaditaan rakennushistoriaselvitys, väritutkimus, sähköiset ajantasapiirustukset ja kilpailutetaan pääsuunnittelija.
 - Hankesuunnitelman tekeminen ja aloitetaan neuvottelut Museoviraston ja Kirkkohallituksen kanssa.
 - Tehdään ehdotus- ja yleissuunnittelu ja haetaan lausunto Museovirastolta.
 - Kirkkovaltuusto hyväksyy suunnitelman Museoviraston lausunnon perusteella ja anoo lupaa Kirkkohallitukselta. Samalla tehdään avustushakemus.
- Seurakunnan kiinteistötyöryhmä laatii suunnitelman seurakunnan vuokratilojen jatkamisesta tai korvaamisesta.
- Kylmäkosken kirkon vesikatteen tarkastus ja huolto.
- Samalla asennetaan talotikkaiden kiipeilyeste ja nousukisko.
- Säilytettävien kiinteistöjen osalta älylukkojärjestelmät otetaan käyttöön.

Vuosi 2027

- Akaan kirkon huolto-, korjausrakentamisen ja monikäyttötilan rakentamisen käynnistäminen.

- Kylmäkosken kirkon PTS -toimenpiteiden suunnittelu ja avustuksien hakeminen.
 - Luultavasti ei ole olennaisia muutoksia, joten prosessi kevyempi.
- Kivisakastin paanukaton tervaus.
- Akaan kappelin alapohjakorjaukset ja vainajien kylmäsäilytyslaitteiden uusiminen.

Vuosi 2028

- Kylmäkosken kirkon laajemmat PTS mukaiset toimenpiteet.
- Viialan vainajien säilytystilan kylmäsäilytyslaitteiden uusinta.

Vuosi 2029

- Viialan pappilasta luopumisen käynnistäminen.
- Akaan kappelin PTS-toimenpiteet sähköjärjestelmän osalta.

Vuosi 2030

- Vanhan siunauskappelin julkisivukorjaukset (rappaukset, ikkunat, ovet). Pintavesien poisohjaukset porraslaatalta sekä vesikatteen huoltopinnoitus.

Vuosi 2031

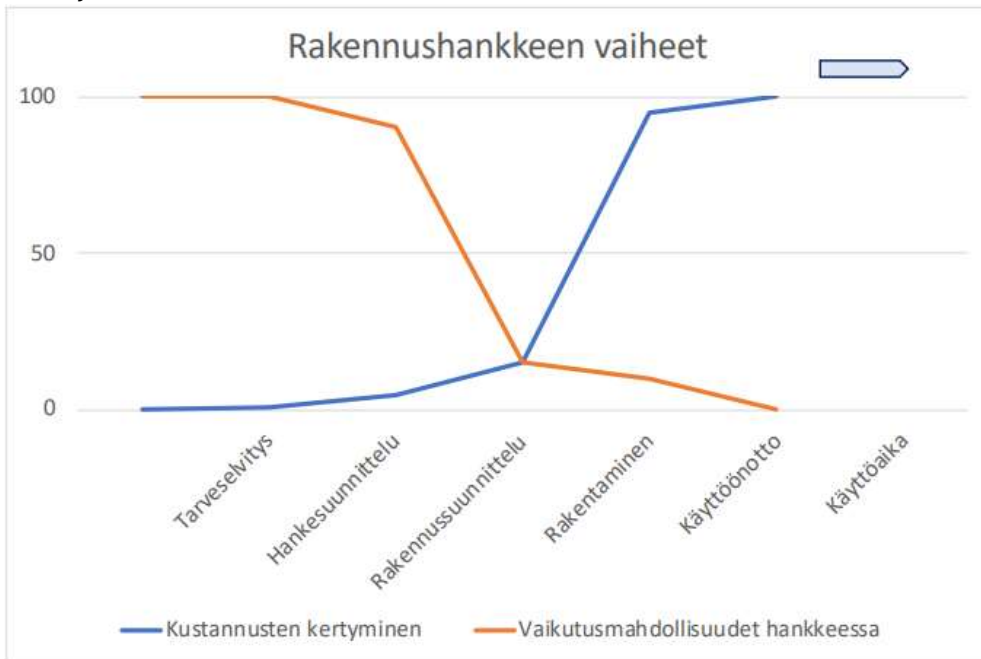
- Akaan kappelin vesikatteen huoltomaalaus.
- Uusien pitkäntähtäimen suunnitelmien tekeminen kiinteistöille.
- Kylmäkosken seurakuntatalon kosteustekninen kuntotutkimus.

6.4 Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit

Rakennus- ja korjaushankkeiden ohjaus ja toteuttaminen ovat seurakunnan kiinteistötoimen ydintehtäviä. Niiden tuloksellinen toteuttaminen on olennainen osa seurakunnan kokonaistaloutta. Investointeihin sitoutuu huomattavasti pääomia ja niiden taloudelliset vaikutukset näkyvät seurakunnan taloudessa kymmenien vuosien ajan.

Tässä kappaleessa on kuvattu seurakunnan rakennushankeprosessin vaiheet ja kulku päätöksenteon näkökulmasta. Kuvaajassa 10 on esitetty yleisesti käytetty rakennushankkeen vaiheistus ja se, kuinka hankkeen eri vaiheissa voidaan vaikuttaa hankkeeseen ja miten hankkeen kustannukset muodostuvat.

Kuvaaja 10 – Rakennushankkeen vaiheet kustannuksien näkökulmasta



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

Hanketta käynnistäessä seurakunta asettaa hankkeelle suunnittelu- tai korjaustoimikunnan, joka ohjaa hanketta eteenpäin. Toimikunnassa on hyvä olla edustus eri työntekijäryhmistä sekä keskeisiä viranhaltijoita ja luottamushenkilöitä. Toimikunnan tehtävänä on aluksi kirjata seurakunnan omat tarpeet ja tavoitteet. Suunnittelun ja työn edetessä toimikunta seuraa ja ohjaa hanketta. Toimikunta voi tarvittaessa kuulla ulkopuolisia asiantuntijoita. Seurakunta kilpailuttaa ja valitsee pääsuunnittelijan ennen hankesuunnitteluvaiheen aloittamista. Pääsuunnittelija on yleensä arkkitehti. Isommissa hankkeissa tarvitaan lisäksi rakennuttaja ja erikoissuunnittelijoita. Korjaustoimikunnan ja pääsuunnittelijan yhteistyönä suunnitelmat muokataan päätöksentekoa ja urakkakilpailutusta varten. Toimikunnan kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Hankkeen ensimmäinen vaihe on tarveselvitys, jolla tarkoitetaan erimuotoisia selvityksiä ja tutkimuksia hankkeen sisällöstä. Tarveselvitysvaiheessa tehtäviä selvityksiä ja tutkimuksia voivat olla mm. rakennushistoriaselvitys, kunto-, sisäilma- ja haitta-ainetutkimukset, väri-, pinta- ja materiaalitutkimukset, arkeologiset selvitykset, olosuhdeselvitys ja lämmitystapavertailu. Yleisesti ottaen tarveselvitysvaiheessa selvitetään hankkeeseen ryhtymisen tarpeellisuutta, edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Usein tarveselvitys- ja hankesuunnitelmavaihe nitoutuu yhteen. Viimeistään hankesuunnitteluvaiheessa selvitetään myös käyttäjien tarpeet, vaatimukset ja tavoitteet. Selvityksistä ja tutkimuksista saadut tulokset muodostavat tarveselvityksen, joka määrittelee hankkeen perusolemuksen sekä myöhemmin hankesuunnitelman raamit. Kun tarvittavat selvitykset ja tutkimukset on tehty, seurakunta valitsee hankkeen pääsuunnittelijan. Tässä vaiheessa on myös aika hakea hankkeen suunnittelulle tarvittavat määrärahat, mikäli niistä ei ole huolehdittu jo talousarviovaiheessa.

Hankesuunnitelma on yhteenveto tarveselvityksen eri osa-alueista. Mikäli kaikkia tarvittavia selvityksiä ja tutkimuksia ei ole tehty tarveselvitysvaiheessa, tehdään ne viimeistään hankesuunnittelun yhteydessä. Jos korjaushankkeen kohteesta ei ole olemassa ajantasapiirustuksia sähköisessä muodossa, on ne hyvä tehdä hankesuunnitelmavaiheessa. Hankesuunnitelmasta 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. Hankepäätös tehdään kirkkovaltuustossa tai kirkkoneuvostossa riippuen hankkeen suuruudesta ja siitä onko talousarviossa päätetty hankkeesta. On olennaista huomata, että hankesuunnitteluvaiheessa esitetyt luvut ovat suuntaa antavia arvioita. Seurakunnan kannattaa aloittaa jo hankesuunnitteluvaiheessa neuvottelut Museoviraston ja Kirkkohallituksen kanssa, jos korjaushankkeen kohde on suojeltu tai kohde on otettu käyttöön vähintään 50 vuotta sitten.

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.

Suojeltujen rakennusten korjaushankkeiden osalta rakennussuunnittelu eroaa edellä kuvatusta. Tällöin suunnittelu muodostuu kahdesta vaiheesta. Ensiksi seurakunta teettää ehdotus- ja yleissuunnittelun hankkeesta. Tämän jälkeen kirkkolain mukaan seurakunnan on ennen päätöksentekoa pyydettävä Museovirastolta lausuntoa korjaussuunnitelmasta, purkamisesta tai kirkollisen rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta, mikäli toimenpiteiden kohde on suojeltu tai kohde on otettu käyttöön yli 50 vuotta sitten. Lausunto on pyydettävä jo asiaa koskevasta suunnitelmasta. Lausunnon jälkeen kirkkovaltuusto päättää suunnitelman hyväksymisestä tai hylkäämisestä. Mikäli kirkkovaltuusto päättää suunnitelmien hyväksymisestä hakee se myös tässä yhteydessä Kirkkohallitukselta lupaa suunnitelmien toteuttamiseksi. Kirkkohallitus varaa tuomiokapitulille tilaisuuden antaa asiasta lausunnon. Tämän jälkeen Kirkkohallitus tekee lupapäätöksen. Lupapäätöksestä Museovirastolla ja seurakunnan jäsenellä on oikeus tehdä oikaisuvaatimus 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista ainoastaan laillisuusperiaatteella. Kun seurakunta on saanut lupapäätöksen myönteisenä Kirkkohallitukselta, alkaa toteutussuunnitteluvaihe. Tässä vaiheessa seurakunta hankkii tarvittaessa arkeologisen toimijan, mikäli Museoviraston lausunnossa on sitä edellytetty. Tarvittaessa haetaan myös muinaisjäännösten tutkimuslupa Museovirastolta. Museovirasto osallistuu tarpeen mukaan suunnittelun ja rakentamisen aikaiseen seurantaan. Kun toteutussuunnittelu on valmis, seurakunta hakee rakennusluvan kunnan rakennusvalvonnasta.

Rakentaminen voi alkaa, kun urakkasopimukset seurakunnan ja urakoitsijoiden välillä on allekirjoitettu ja rakennuslupa on lainvoimainen. Urakkasopimuksien allekirjoittamisesta päättää kirkkoneuvosto tai kirkkovaltuusto hallintosäännön ja hankintaohjeen mukaisesti. Rakentamisvaihe on tarkkaan säännelty, eikä siinä enää voi kovin paljoa vaikuttaa toteutukseen tai hankkeen kustannuksiin. Seurakunnan tulee velvoittaa vastuu dokumentoinnista pääsuunnittelijalle tai muulle taholle. Lisäksi tarvittaessa on laadittava restaurointiraportti tai arkeologinen tutkimusraportti, jotka toimitetaan Museovirastolle.

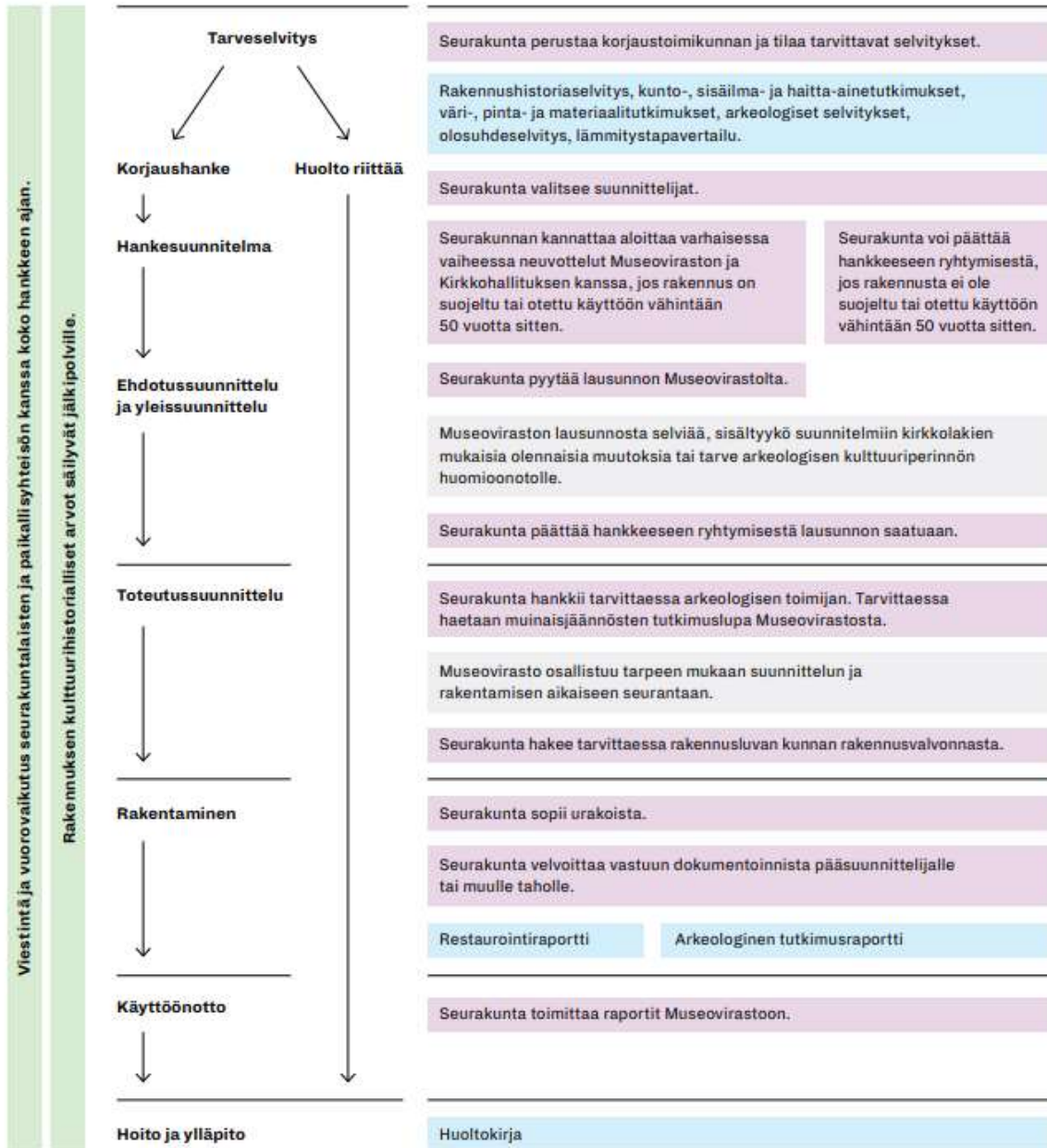
Rakennusvaiheen jälkeinen käyttö alkaa, kun rakennuttaja ottaa valmiin hankkeen vastaanottotarkastuksessa vastaan urakoitsijalta ja luovuttaa sen tilojen käyttäjien (palveluntuottajat) käytettäväksi. Käyttöönotto edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää. Seurakunta ja sen vastaavat viranhaltijat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

Kirkollisiin rakennushankkeisiin voi perehtyä Olli Haklin ja Elisa Heikkilän (2020) teoksesta [Kirkollisten rakennusten restaurointi ja hoito](#).

Kuva 1 – Hankkeen kulku tavanomaisessa hankkeessa



Kuva 2 – Korjaushankkeen eteneminen kirkollisessa rakennuksessa



Lähde: Kirkollisten rakennusten restaurointi ja hoito, O. Haklin ja E. Heikkilä (2020)

Kuva 3 - Olennaisen muutoksen lupa uudessa kirkkolaissa

Olennaisen muutoksen lupa uudessa kirkkolaisissa -suojellut kirkolliset rakennukset



Lähde: Kirkkohallitus

6.5 Kirkkolaki

Kirkkolaki säätelee kiinteistöhankeisiin liittyvää päätöksentekoa ja niiden prosesseja. Tähän kappaleeseen on koottu kirkkolait, jotka koskevat kiinteistöjä.

Lait kirkollisista rakennuksista ja seurakunnan kiinteistöistä

Kirkkolain luku 3

21 § Kirkollinen rakennus ja lupamenettely

Kirkollinen rakennus on kirkko, kellotapuli, siunaus- ja hautakappeli sekä hautausmaalla oleva niihin rinnastettava rakennus.

Kirkkopihan, sen ja hautausmaan aitaan ja porttiin sekä sankarihautausmaahan sovelletaan, mitä kirkollisesta rakennuksesta säädetään.

Kirkkovaltuuston on haettava Kirkkohallituksen lupa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä, jos asia koskee:

- 1) uuden kirkon tai siunauskappelin rakentamista tai hankkimista;
- 2) muun kuin kirkollisen rakennuksen muuttamista kirkoksi tai siunauskappeliksi;
- 3) suojellun kirkollisen rakennuksen olennaista muuttamista tai purkamista taikka sen käyttötarkoituksen muuttamista;
- 4) luopumista kirkon käytöstä.

Kirkkohallitus voi liittää lupaa koskevaan päätökseen ehtoja, jotka koskevat rakennuksen ulko- ja sisäasua, rakennustapaa, materiaaleja sekä rakennus- tai korjausmenetelmiä. Kirkkohallituksen on otettava huomioon 22 §:n 1 momentin mukaiset kirkollisen rakennuksen suojelun tavoitteet, kun se käsittelee lupaa

suojellun kirkollisen rakennuksen olennaiseen muuttamiseen tai purkamiseen taikka sen käyttötarkoituksen muuttamiseen.

22 § Kirkollisen rakennuksen suojelu

Kirkollisen rakennuksen suojelun tavoitteena on turvata kirkollinen rakennettu kulttuuriympäristö osana kulttuuriperintöä, vaalia kirkollisen rakennuksen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä.

Kirkollinen rakennus, joka on rakennettu ennen vuotta 1917, on lain nojalla suojeltu. Kirkkohallitus voi määrätä tätä myöhemmin käyttöön otetun kirkollisen rakennuksen suojeltavaksi, jos suojelu on perusteltua rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan tai erityisten ympäristöarvojen kannalta. Kirkkohallitus päättää suojelusta omasta, seurakunnan, tuomiokapitulin tai Museoviraston aloitteesta.

Rakennuksen suojelu käsittää myös sen kiinteän sisustuksen, siihen liittyvät maalaukset ja taideteokset sekä rakennuksen pihapiirin.

23 § Lausunnot

Seurakunnan tai seurakuntayhtymän on ennen kirkollista rakennusta koskevan päätöksen tekemistä tai 21 §:n 3 momentissa tarkoitetun luvan hakemista Kirkkohallitukselta varattava Museovirastolle tilaisuus antaa lausunto suunnitelmasta, joka koskee suojellun tai vähintään 50 vuotta sitten käyttöön otetun kirkollisen rakennuksen olennaista muuttamista tai purkamista taikka käyttötarkoituksen muuttamista.

Seurakunnan tai seurakuntayhtymän on lisäksi ennen edellä 1 momentissa tarkoitetun päätöksen tekemistä tai Kirkkohallituksen luvan hakemista varattava Ahvenanmaan maakunnan hallitukselle tilaisuus antaa asiasta lausunto, jos kirkollinen rakennus sijaitsee Ahvenanmaalla, tai saamelaiskäräjille, jos rakennus sijaitsee saamelaisten kotiseutualueella.

Kirkkohallituksen on ennen 21 §:n 3 momentissa tarkoitetun luvan myöntämistä varattava tuomiokapitulille tilaisuus antaa asiasta lausunto.

Museovirasto voi antaa ohjeita suojeltua kirkollista rakennusta koskevan päätöksen täytäntöönpanosta.

24 § Kirkollisen rakennuksen suojelun lakkaaminen

Kirkkohallitus voi päättää kirkollisen rakennuksen suojelun lakkaamisesta, jos:

- 1) rakennus on sillä tavoin vahingoittunut, ettei sitä voida saattaa ennalleen;
- 2) seurakunnalla on useita kirkollisia rakennuksia eikä sillä ole tarvetta toiminnassaan enää käyttää omistamaansa suojeltua kirkollista rakennusta;
- 3) rakennuksen suojeleminen ei ole muusta erityisestä syystä enää perusteltua.

Kirkkohallituksen on ennen päätöksen tekemistä varattava Museovirastolle ja lisäksi 23 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa Ahvenanmaan maakunnan hallitukselle tai saamelaiskäräjille tilaisuus antaa asiassa lausunto.

Kirkkohallituksen päätöksestä tulee viipymättä ilmoittaa asianomaiselle elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä kirkollisen rakennuksen sijaintikunnalle.

25 § Kirkollisen rakennuksen suojelun valvonta

Kirkkohallituksen, tuomiokapitulin tai Museoviraston määräämällä tarkastajalla on oikeus päästä kirkolliseen rakennukseen sen suojelua koskevan asian vireille panemisen tai suojelun noudattamisen ja soveltamisen kannalta tarpeellisten tarkastusten ja tutkimusten suorittamiseksi.

Kirkkohallitus voi kieltää kirkollisessa rakennuksessa tehtävän muutos- tai korjaustyön, jos:

- 1) siihen ei ole saatu 21 §:n 3 momentissa tarkoitettua lupaa;
- 2) on tehty aloite kyseisen rakennuksen suojelemiseksi.

Edellä 2 momentissa tarkoitettua kieltoa koskeva päätös voidaan panna täytäntöön valituksesta huolimatta.

26 § Kirkollisen rakennuksen suojelun kustannukset

Seurakuntaa, joka ei voi toiminnassaan käyttää omistamaansa suojeltua kirkollista rakennusta tai saada siitä muuten kohtuullista hyötyä, ei voida velvoittaa sellaisiin suojelutoimenpiteisiin, joista aiheutuvat kustannukset ovat ilmeisessä epäsuhteessa siihen, mitä seurakunta voi osoittaa kaikkien kirkollisten rakennustensa hoitoon ja kunnostamiseen.

27 § Kiinteän omaisuuden luovuttaminen

Seurakunta voi myydä, vaihtaa tai muuten luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi kiinteää omaisuuttaan tarjouskilpailulla. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Jos seurakunta luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi kiinteää omaisuuttaan ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman asiantuntijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Hallinnollisia määräyksiä

Kirkkolain luku 3

9 § Kirkkovaltuuston päätöksenteon edellytykset

Kirkkoneuvoston on valmisteltava kirkkovaltuuston käsiteltäväksi tulevasta asiasta päätösehdotus, jollei asia koske kirkkovaltuuston toiminnan sisäistä järjestelyä.

Kirkkovaltuuston päätöksen tekemiseen vaaditaan, että vähintään kaksi kolmasosaa läsnä olevista ja enemmän kuin puolet kaikista jäsenistä sitä kannattaa asiassa, joka koskee:

- 1) kirkollisen rakennuksen, kappelin, seurakuntatalon, seurakunnan virastotalon taikka leiri- tai kurssikeskuksen rakentamista tai hankkimista;
- 2) kirkollisen rakennuksen olennaista muuttamista tai purkamista, sen käyttötarkoituksen muuttamista taikka muun kuin kirkollisen rakennuksen muuttamista kirkolliseksi rakennukseksi;
- 3) hautausmaan perustamista tai laajentamista;

- 4) kiinteän omaisuuden luovuttamista;
- 5) uuden viran perustamista.

6.6 Rahoitus ja avustukset

Kirkollisen rakennuksen korjaushankkeen rahoitus tulee omistavalta seurakunnalta. Evankelis-luterilainen seurakunta voi kuitenkin hakea Kirkkohallituksen rakennusavustusta kirkollisten rakennusten ja muiden seurakunnan toimitilojen rakentamiseen ja korjaamiseen. Rakennusavustuksen pääpaino on suojeltujen kirkollisten rakennusten korjaushankkeiden rahoittamisessa. Rakennusavustukset kattavat vain muutaman prosentin seurakuntien rakennusten vuosittaisista hoito-, korjaus- ja rakennuskustannuksista. Muille seurakuntien rakennuksille jaetaan tukea kirkon keskusrahastosta. Rakennusavustuksia haetaan vuosittain Kirkkohallitukselta sähköisellä hakemuksella. Liitteeksi tarvitaan yleensä samantasoiset suunnitelmat kuin vahvistamispäätösten yhteydessä. Avustusten jakoperusteet julkaistaan Kirkkohallituksen yleiskirjeissä. Seurakunnan kannattaa seurata aktiivisesti hankekohtaisia yhteiskilpailutuksia, EU-tukiohjelmien tarjoamia mahdollisuuksia sekä energiatukia.

Seurakuntataloudet voivat hakea rakennustensa korjaushankkeisiin, esimerkiksi restaurointeihin ja lämmitysjärjestelmän muutoksiin, avustuksia sekä Kirkkohallitukselta että muilta tahoilta.

Energiahankkeissa kannattaa jo suunnittelun alkuvaiheessa tutustua erilaisiin avustumahdollisuuksiin, sillä useimpia avustuksia täytyy hakea etukäteen ja avustuspäätös voidaan tehdä vain ennen tilauksen tekemistä ja hankkeen aloittamista.

6.6.1 Seurakunnan rakennushankkeiden rahoittaminen – velka vai sijoitusomaisuuden myynti?

Seurakunnan rakennushankkeiden rahoittaminen on merkittävä päätös, joka vaikuttaa paitsi taloudelliseen vakauteen myös seurakunnan kykyyn palvella jäseniään pitkällä aikavälillä. Keskeinen kysymys on, tuleeko tällaiset hankkeet rahoittaa velkarahalla vai myymällä seurakunnan sijoitusomaisuutta. Molemmilla vaihtoehdoilla on omat etunsa ja haittansa, jotka tulisi arvioida tapauskohtaisesti.

Velkarahoitus tarjoaa mahdollisuuden säilyttää sijoitusomaisuus, joka voi pitkällä aikavälillä tuottaa tuloja ja auttaa seurakuntaa rahoittamaan toimintansa. Velka voi myös olla perusteltua, jos korkotaso on alhainen ja hankkeen odotetaan lisäävän seurakunnan toimintakykyä ja houkuttelevuutta, esimerkiksi uudistamalla tiloja aktiivisempaan käyttöön. Toisaalta velkaraaha lisää taloudellista riskiä ja luo pitkäaikaisia vastuita, jotka saattavat rajoittaa tulevia investointeja ja toimintamahdollisuuksia, erityisesti pitkällä aikavälillä seurakunnan tulovirtoihin liittyä epävarmuuksia.

Sijoitusomaisuuden myynti puolestaan antaa mahdollisuuden toteuttaa rakennushankkeet ilman velan aiheuttamaa riskiä. Tämä vaihtoehto on erityisen houkutteleva, jos omaisuuden arvo on kasvanut merkittävästi tai jos sen tuotto ei enää vastaa odotuksia. Kuitenkin omaisuuden myynti tarkoittaa myös tulevien tuottojen menetystä, mikä voi heikentää seurakunnan taloudellista vakautta pitkällä aikavälillä.

Päätöksenteossa tulisi huomioida paitsi taloudelliset näkökohdat myös seurakunnan arvot ja toiminnan prioriteetit. Jos rakennushankkeet edistävät seurakunnan ydintehtävää, voi velkarahoitus olla perusteltu investointi tulevaisuuteen. Toisaalta, jos taloudellinen vakaus ja riippumattomuus ovat etusijalla, sijoitusomaisuuden myynti voi olla kestävämpi ratkaisu. Optimaalisesti seurakunnan tulisi etsiä tasapainoa näiden vaihtoehtojen välillä ja hyödyntää asiantuntijoiden neuvoja taloudellisten ja toiminnallisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

6.6.2 Investointivarauksen muodostaminen

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

Investointivaraus voidaan tehdä vain kirkkovaltuuston päättämään kohteeseen ja investointivarauksen kohde tulee yksilöidä seurakuntatalouden toiminta- ja taloussuunnitelmassa.

6.7 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli työmuotojen ja seurakuntarajojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähenemiseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Lähtökohtana tilojen yhteiskäytön kehittämiseksi on tilojen varauskalenterin avaaminen kaikille työntekijöille seurakunnassa. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Kirkolla on perusteltua kantaa erityistä huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista. Seurakuntien tuleekin kiinnittää erityistä huomiota tilojensa saavutettavuuteen ja esteettömyyteen.

Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Suunnittelussa huomioidaan Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje. Uudisrakennuksista tehdään tavoitteellisesti esteettömiä ja korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

Tehtäviä ratkaisuja erityisesti korjauskohteissa ohjaa kuitenkin myös taloudellisuus ja harkittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

6.7.1 Esteettömyys

Suomen perustuslaki kieltää vammaisuuden perusteella tapahtuvan syrjinnän. Kun seurakunnat rakentavat uutta tai korjaavat vanhaa, tulee niiden toteuttaa myös esteetön pääsy tiloihinsa. Korjattavat tilat kartoitetaan yhdessä vammaisten ihmisten kanssa. Kartoitukseen saa myös asiantuntija-apua.

Kirkkorakennuksen esteettömyys tarkoittaa usein kahta-kolmea asiaa: esteetön sisäänpääsy, pääsy alttarille ja useimmiten esteetön wc-tila. Vanhassa kirkossa on korkea kivijalka. Jos luiskasta tulee kohtuuttoman pitkä, pitää löytää muu vaihtoehto, esimerkiksi nostin tuulikaappiin. Kaikissa tapauksissa esteettömyys kirkossa on vaativa suunnittelutehtävä. Useimmiten on tutkittava ja verrattava ratkaisun pohjaksi useita eri vaihtoehtoja.

6.8 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019 ja se on otettu käyttöön seurakunnassa. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi on määritetty seurakunnan ympäristöohjelmassa.

Seurakunta sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan sekä sen tavoitteisiin ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti.

Uusien tilojen suunnittelussa tulisi hiilijalanjäljen laskennan kattaa rakennuksen koko oletettavissa olevan elinkaaren.

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta. Energiatehokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energiajärjestelmien kehitys vähäpäästöisemmiksi muuttavat tilannetta. Energiatehokkuuden myötä talotekniikan tarve kuitenkin kasvaa sekä materiaalien valmistuksesta ja niiden elinkaaren aikaisesta ylläpidosta, ja korjauksista syntyvät päästöt kasvavat ainakin toistaiseksi.

Tutkimusaineisto osoittaa, että rakennusmateriaalien osuus elinkaaren päästöistä on merkittävä. Rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta, työmaatoiminnoista, rakentamisesta ja kunnossapidosta, materiaalien vaihdoista, energian ja veden käytöstä sekä rakennuksen purkamisesta ja materiaalien loppukäsittelystä.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta vuoteen 2020 mennessä. Tavoite on yhä voimassa ja sen toteutuminen edellyttää, että kaikki seurakunnat selvittävät rakennustensa energiankulutuksen ja kirjaavat sen Basis-järjestelmään. Rakennusten hiilijalanjäljen laskenta on mahdollista toteuttaa Haahtela TVD® simulaatiomallilla/jollakin muulla laskentaohjelmalla.

6.8.1 Energiatehokkuus

Toimenpiteet energiatehokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatehokkuus”.

[Energiatehokkuus - evl.fi](http://evl.fi)

Olenainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja sähköisen tilavarausjärjestelmän integroinnilla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia. Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

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

7 LIITTEET

Kiinteistöstrategiaselvitys