

Janakkalan seurakunnan kiinteistöstrategia

2026–2036

Sisällysluettelo

1. Strategian lähtökohdat

Kiinteistöstrategian tarkoitus ja rajaukset
Kiinteistöstrategia kokonaisuus
Strategian ohjaava viitekehys
Strategian keskeinen sisältö
Seurakuntastrategia ohjaavana tekijänä

Toimintaympäristö ja keskeiset kehitystrendit

Väestön ja jäsenmäärän kehitys
Tilatehokkuus

2. Kiinteistösalkun nykytila-analyysi

Kiinteistösalkun tekninen nykytila

Salkun teknisen kunnan arviointi
Tekniset tunnusluvut
Korjausvelan merkitys

Kiinteistösalkun toiminnallinen nykytila

Salkun kompassi – kunto ja käyttö

Kiinteistösalkun taloudellinen nykytila

Kiinteistöjen vuotuiset ylläpitomenot

3. Visio ja pitkän aikavälin päämäärät

Visio ja päämäärät 2036

4. Kiinteistöomaisuuden salkutus

Kiinteistöt on jaettu salkkuihin

Ylläpidettävien salkku
Kehitettävien salkku
Selvitettävien salkku
Luovutettavien salkku

Salkkujen avainluvut

Kappalemäärät salkuittain
Pinta-ala salkuittain (m²)
Jälleenhankinta-arvot salkuittain (€)
Korjausvelka salkuittain (€)
Käyttökulut salkuittain (€)

5. Kiinteistöstrategian tavoitteet, mittarit ja seuranta

Tavoitteet ja mittarit
Seuranta, vaikutusten arviointi ja puolivälitarkastelu

1. Johdanto ja strategian lähtökohdat

Kiinteistöstrategian tarkoitus

Strategian tarkoituksena on ohjata kiinteistöomaisuuden pitkäjänteistä ja suunnitelmallista kehittämistä.

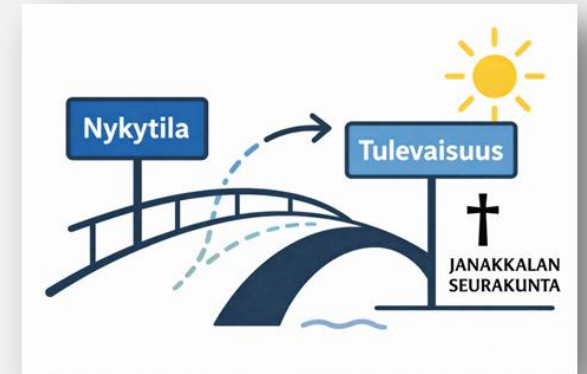
Kiinteistöstrategian keskeisenä tehtävänä on:

Määrittää kiinteistösalkun tulevaisuuden suunta

Muodostaa kokonaiskuva kiinteistösalkun nykytilasta, tulevaisuuden tarpeista sekä keinoista, joilla tavoitteisiin päästään

Varmistaa, että kiinteistösalkku tukee ydintehtävien toteuttamista

Tukea päätöksentekoa ja lisää läpinäkyvyyttä kiinteistösalkkuun liittyvistä vastuista ja mahdollisuuksista



Kiinteistöstrategian rajaukset

Strategian tarkasteluun kuuluvat seurakunnan omistamat kiinteistöt ja toimitilat, joita seurakunta käyttää omassa toiminnassaan. Näihin kiinteistöihin kuuluvat vuokra-asunnot ovat myös mukana tarkastelussa.

Strategia perustuu nykytila-analyysiin, toimintaympäristön tarkasteluun sekä tulevaisuustyöhön

Strategia määrittää kiinteistösalkun pitkän aikavälin periaatteet, tavoitteet ja kehittämissuunnat strategiakaudelle

Kiinteistöstrategian kokonaisuus

Kiinteistöstrategia muodostuu tästä strategiadokumentista sekä sitä täydentävistä liitteistä ja aineistoista.

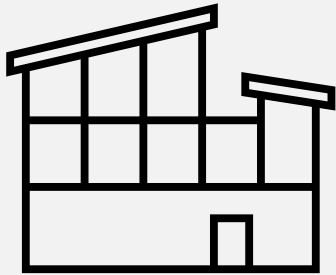
Kokonaisuuteen kuuluvat:

- Tämä strategiadokumentti (linjaukset ja periaatteet)
- Kiinteistökohtaiset toimenpideaskelmerkit strategiakaudelle (liite, excel)
- Kiinteistölista 2026 (liite, excel)

Strategian ohjaava viitekehys

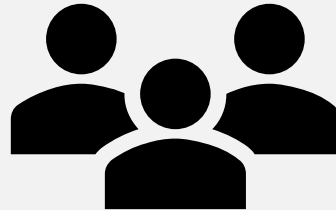
Kiinteistöstrategiassa tarkastelemme kiinteistösalkkua kolmesta näkökulmasta, jotta analyysi ei jää tekniseksi, vaan ohjaa strategisiin päätöksiin.

FinProman 3T-malli



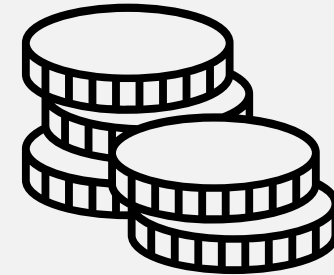
Tekninen

Missä kunnossa rakennukset ovat ja millaisia korjaus- ja investointitarpeita niihin liittyy?



Toiminnallinen

Miten rakennukset palvelevat toimintaa, käyttäjiä ja tulevaa tarvetta?



Taloudellinen

Kuinka suuri osa budjetista kuluu kiinteistöihin? Miten kassavirta kestää?

Kiinteistöstrategian keskeinen sisältö

Kiinteistöstrategia etenee nykytilan ja toimintaympäristön analyysistä kohti visiota, tavoitteita, salkutuksia ja toimenpiteitä



Kiinteistöstrategian keskeinen sisältö

Toimintaympäristö ja keskeiset trendit

- Tunnistetaan toimintaympäristön luomat reunaehdot ja mahdollisuudet
- Tunnistetaan toimintaan, tilatarpeisiin ja niiden rahoitukseen keskeisesti vaikuttavien trendien suunta
- Ulkoisten muuttujien tunnistaminen luo perustan kiinteistösalkun tiedolla johtamiselle sekä tietoiselle ja ennakoivalle päätöksenteolle

TOIMINTAYMPÄRISTÖN JA KESKEISTEN KEHITYSTRENDIEN ANALYYSI

KIINTEISTÖSALKUN NYKYTILAN ANALYYSI

TEKNINEN NYKYTILA

TALOUDELLINEN
NYKYTILA

TOIMINNALLINEN
NYKYTILA

PITKÄNTÄHTÄIMEN
VISIO

STRATEGIAKAUDEN
TAVOITTEET JA
MITTARIT

KIINTEISTÖMASSAN
SALKUTUS

TOIMENPIDEASKELMERKIT

Kiinteistöstrategian keskeinen sisältö

Kiinteistösalkun nykytilan analyysi

- Kiinteistö- ja toimitilasalkun nykytila analysoidaan teknisestä, toiminnallisesta ja taloudellisesta näkökulmasta.
- Näin muodostetaan kokonaiskuva salkun kunnosta, käytöstä ja taloudellisesta merkityksestä tarkasteluhetkellä



Kiinteistöstrategian keskeinen sisältö

Visio, tavoitteet ja salkunhallinta

- Tulevaisuuden tavoitetilan kuvaaminen ja tavoitteiden määrittely ovat strategisen johtamisen ydin
- Selkeä visio osoittaa suunnan kiinteistösalkun tulevaisuudelle
- Strategiakauden tavoitteet ja niiden mittarit varmistavat, että kiinteistösalkkua myös johdetaan kiinteistöstrategiassa visioituun suuntaan



Kiinteistöstrategian keskeinen sisältö

Toimenpiteet

- Strategian tavoitteet konkretisoituvat toimenpiteissä, kuten kiinteistöjen hankinnoissa, luovutuksissa ja käytön optimoinnissa.
- Kiinteistöstrategia määrittää näiden toimenpiteiden päälinjat ja aikajänteen, joiden avulla tavoitteet saavutetaan hallitusti ja suunnitelmallisesti



Seurakunnan strategia

kiinteistöstrategiaa ohjaavana tekijänä

Kiinteistöstrategian tulee olla linjassa seurakunnan laajempien strategisten tavoitteiden kanssa. Kiinteistöstrategia tukee omalta osaltaan seurakunnan strategian toteutumisen edellytyksiä esimerkiksi linjaamalla taloudelliseen kestävyyteen ja ydintehtävän toteuttamiseen vaikuttavia tavoitteita ja toimenpiteitä. Kiinteistöstrategian valmistelun aikaan voimassa oleva asiakirja on Janakkalan seurakunnan strategia 2024: Ovet auki.

Muita kiinteistöstrategian kannalta keskeisiä asiakirjoja:
Hiilineutraali kirkko 2030-strategia

Toimintaympäristö ja keskeiset kehitystrendit

Toimintaympäristön ja keskeisten trendien ymmärtäminen on ratkaisevan tärkeää vaikuttavan kiinteistöstrategian muotoilussa. Ne luovat perustan ja reunaehdot strategialle. Näiden pohjalta voidaan arvioida, millaisia tiloja ja kiinteistöjä seurakunta tarvitsee tulevaisuudessa sekä miten olemassa olevaa kiinteistökantaa tulisi kehittää, ylläpitää tai supistaa.

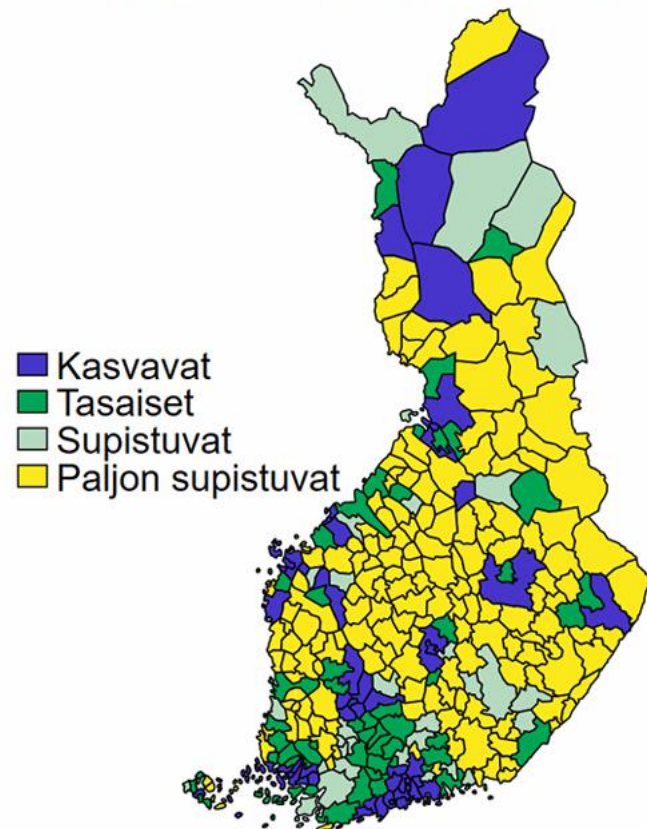
Strategisen kiinteistösalkun johtamisen näkökulmasta on olennaista tunnistaa:

- kunnan väestönkehityksen ja seurakunnan jäsenkehityksen suunta
- toimintaan kohdistuvat keskeiset muutokset ja niiden vaikutukset tilatarpeeseen
- tasapainoisen talouden reunaehdot

Lisäksi on tärkeää arvioida verotulopohjan kehityssuuntaa sekä sitä, millainen vaikutus seurakunnan kiinteistöillä on talouteen kokonaisuuden tasolla.

Väestö kasvaa, mutta alueet eriytyvät

Alueellinen väestöennuste 2023-2045

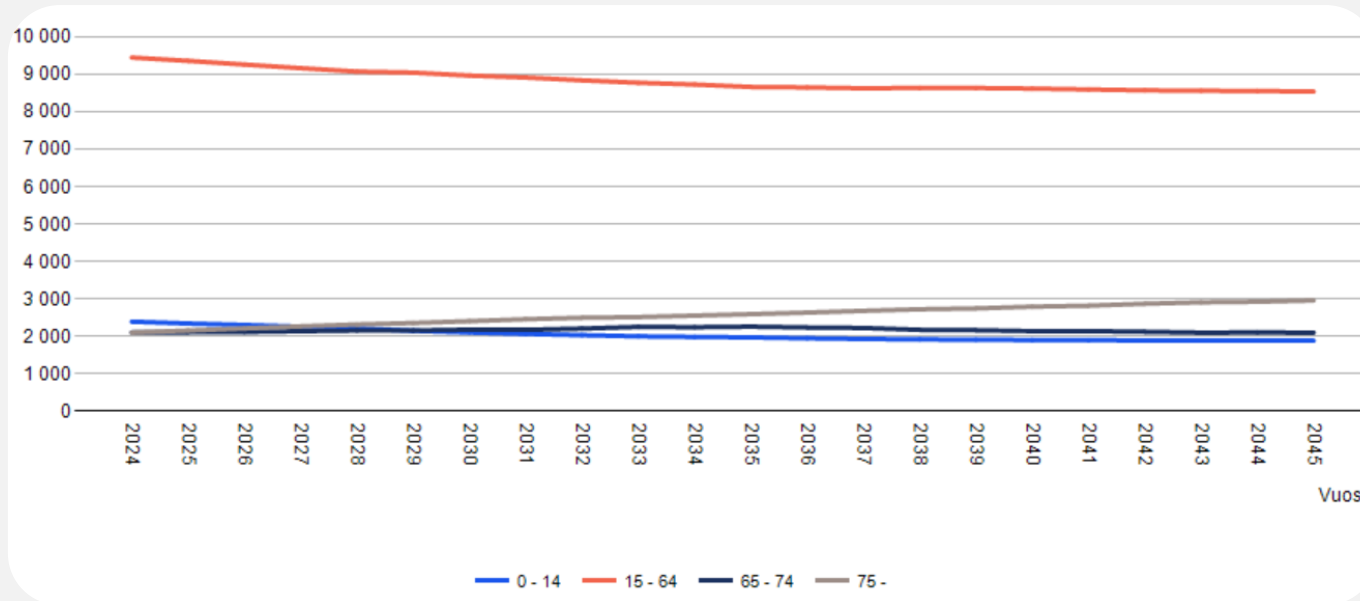


- Suomen väestö kasvaa kokonaisuutena
- Kasvu keskittyy kuitenkin yhä harvemmille alueille
- Viimeisen 10 vuoden aikana väestö ja työpaikat ovat keskittyneet kasvukeskuksiin
- Janakkala kuuluu tasaisen väestönkehityksen kuntiin
 - Muutosennuste -4% vuodesta 2024 vuoteen 2045

Paljon supistuvat: väestö vähenee >10 %, supistuvat: väestö vähenee 5-10 %, tasaiset: väestökehitys -5 - +5 %, kasvavat: väestö kasvaa >5 %. Lähde: PTT

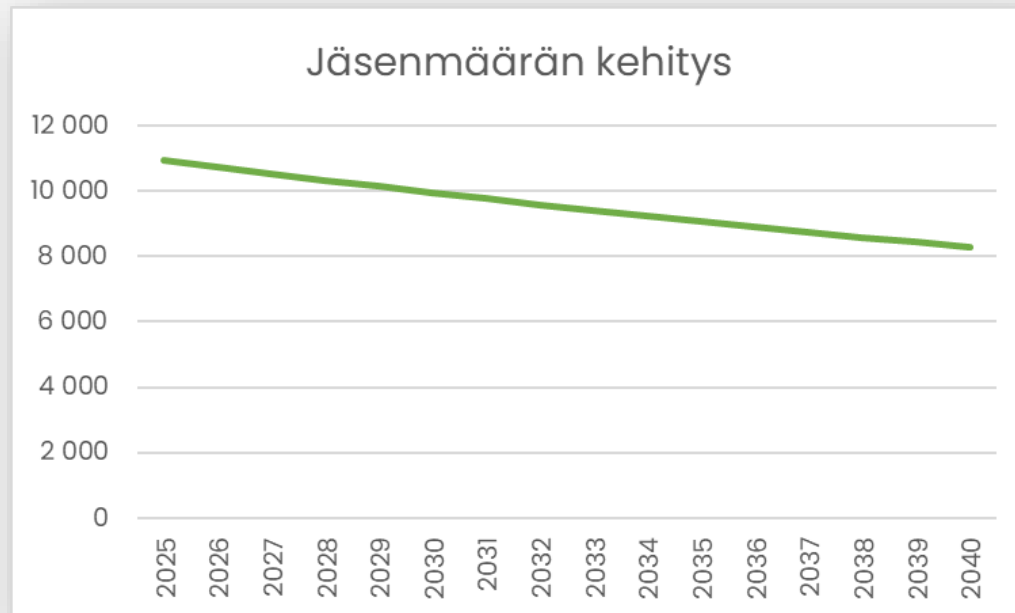
Väestönkehityksen vaikutus

Väestömäärän vähenemisen lisäksi tulevaisuuden toimintaan ja tilatarpeisiin vaikuttaa olennaisesti **väestörakenteen muutos**.



- Vuonna 2045 Janakkalassa on
 - **vähemmän** lapsia ja nuoria sekä työikäisiä
 - nykyistä **enemmän** ikääntyneitä
 - Erityisesti +75 vuotiaiden ryhmä kasvaa voimakkaasti

Jäsenmäärän vaikutus



- Seurakunnan jäsenmäärä vähenee väestöä nopeammin
- Kirkon jäsenmäärä on nettolaskussa: jäseniä poistuu enemmän kuin uusia liittyy
- Jäsenmäärän lasku vähentää suoraan seurakunnan tilatarpeita
- Lisäksi vaikutukset kohdistuvat verotulopohjaan ja sen kaventumiseen

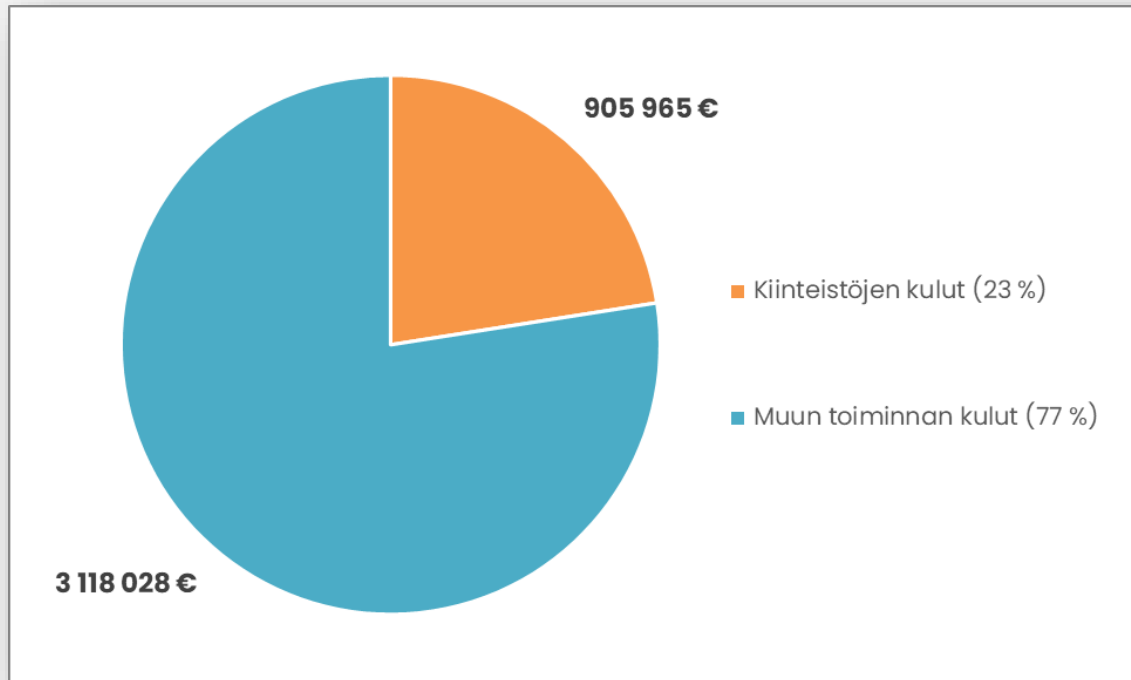
Tilatehokkuus mittarina tilatarpeelle

- Tilankäytön tehokkuus kuvaa toiminnallisten tilojen optimaalista määrää toiminnan näkökulmasta
- Tilankäytön tehokkuutta mitataan seurakunnan rakennusten neliöiden ja jäsenmäärän suhteessa
- Kaikkien seurakuntatalouksien keskimääräinen tilatehokkuusluku on 0,77 m² / jäsen
- Seurakunnissa hyvä taso tilatehokkuudelle on 0,50 m²/ jäsen
- Erinomainen taso on 0,35 m²/ jäsen

Janakkalan seurakunnan tilatehokkuus nykytilanteessa: 0,63 m²/jäsen

Tavoitetilassa vuonna 2040 seurakunnan käytössä on enintään 4 140 m² tilaa, joka on noin 40 % vähemmän kuin nykyisin.

Kiinteistö kustannukset ovat merkittävä osa seurakunnan taloutta

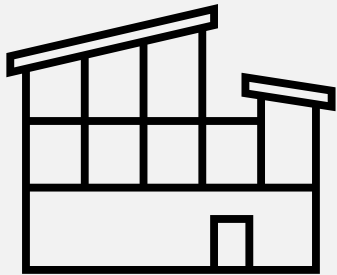


- Kiinteistöjen ylläpitokulut muodostavat merkittävän osan seurakunnan menoista
- Niiden lisäksi kiinteistöihin sitoutuu poistoja sekä tulevia korjaus- ja investointitarpeita, jotka eivät näy suoraan toimintakuluissa
- Tulopohjan kaventuessa kiinteistöjen osuus kokonaismenoista kasvaa
- Seurakunnalla on käytännössä yksi rahapussi, josta rahoitetaan sekä tilat että toiminta

2. Kiinteistösalkun nykytila

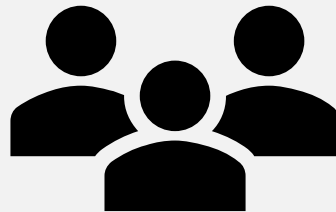
Kiinteistösalkun nykytilaa on arvioitu kolmesta näkökulmasta

FinProman 3T-malli



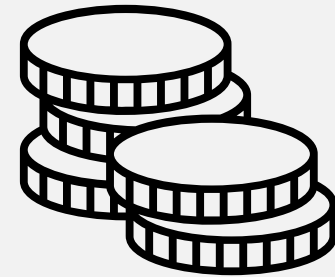
Tekninen nykytila

Missä kunnossa rakennukset ovat ja millaisia korjaus- ja investointitarpeita niihin liittyy?



Toiminnallinen nykytila

Miten rakennukset palvelevat toimintaa, käyttäjiä ja nykyistä tarvetta?



Taloudellinen nykytila

Kuinka suuri osa budjetista kuluu kiinteistöihin? Miten kassavirta kestää?

Kiinteistösalkun tekninen nykytila

Kiinteistösalkun tekninen nykytila kuvaa rakennusten kuntoa sekä niihin liittyviä korjaus- ja investointitarpeita. Tarkastelu luo kokonaiskuvan korjausvelan muodostumisesta ja kehityksestä sekä toimii perustana kiinteistösalkun jatkoanalyysille ja strategisille linjauksille.

Missä kunnossa rakennukset ovat nyt?

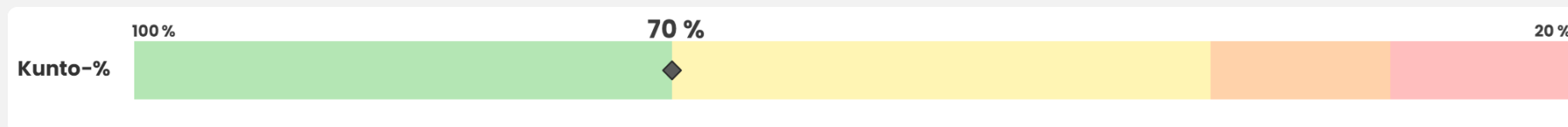
- Rakennusten kunnan määrittäminen on tehty kuntoisuusprosenttilaskennan perusteella
- Laskenta perustuu rakennuksen rakentamisvuoteen sekä suoritettuihin korjauksiin

Rakennusten kuntoisuusprosentit on määritelty asteikoilla 100 – 20 %

- Uutta vastaava – Hyvä: 100–70 %
- Tyydyttävä – Kohtalainen: 70–40 %
- Välttävä: 40–30 %
- Peruskorjattava: 30–20 %

Kuntoprosenteista kohti investointitarpeita: korjausvelka

- Rakennuksen teknisen kunnan oletetaan **valmistuessaan** olevan **100 %**
- Käytön, osien kuluman, sään ja ilmaston vaikutuksesta kunto heikkenee vähitellen
- Rakennus on kuitenkin edelleen käyttötarkoitukseensa sopiva, vaikka siinä olisi normaalia kulumaa
- Korjausvelka on **arvio** siitä **investointitarpeesta**, jolla hyvän kuntotason alittavat kohteet saataisiin korjattua takaisin hyvälle tasolle (70%)
- Kun rakennuksen kunto **alittaa 70 %**, korjausvelkaa alkaa kertyä



Millaisten mittarien läpi teknistä nykytilaa on arvioitu?

- **Jälleenhankinta-arvo** kuvaa sitä rahamäärää, joka tarvittaisiin rakennuksen uudelleen rakentamiseen tai täydelliseen uusimiseen nykyhetken kustannustasolla.
- **Tekninen arvo** kuvaa kohteen rakennusteknistä jäljellä olevaa nykyarvoa. Se perustuu kohteen nykyhetken kuntoluokkaan.
- **Vuotuinen tekninen kuluma** kuvaa rakennuksen teknisen kuntoluokan laskua ja sitä vastaavaa vuosittaista kulumista rahamääräisenä. Vuotuisen teknisenä kulumana on käytetty 1,6 prosenttiyksikköä.
- **Korjausvelka** antaa laskennallisen arvion investointitarpeesta sille, että kuntoisuustasoltaan alle 70 prosenttiin kuluneet rakennukset saataisiin korjattua 70 prosentin kuntoisuustasolle.

Kiinteistösalkun tekninen nykytila lukuina

Yhteispinta-ala
6 959 m²

Kohteiden määrä
20 kpl

Tilatehokkuus
0,63 m²/jäsen

Jälleenhankinta-arvo
(alv 0%)
23 410 758 €

Vuotuinen tekninen Kuluma
(1,6%, alv 0%)
374 572 €

Salkun kuntoluokka **34 %**

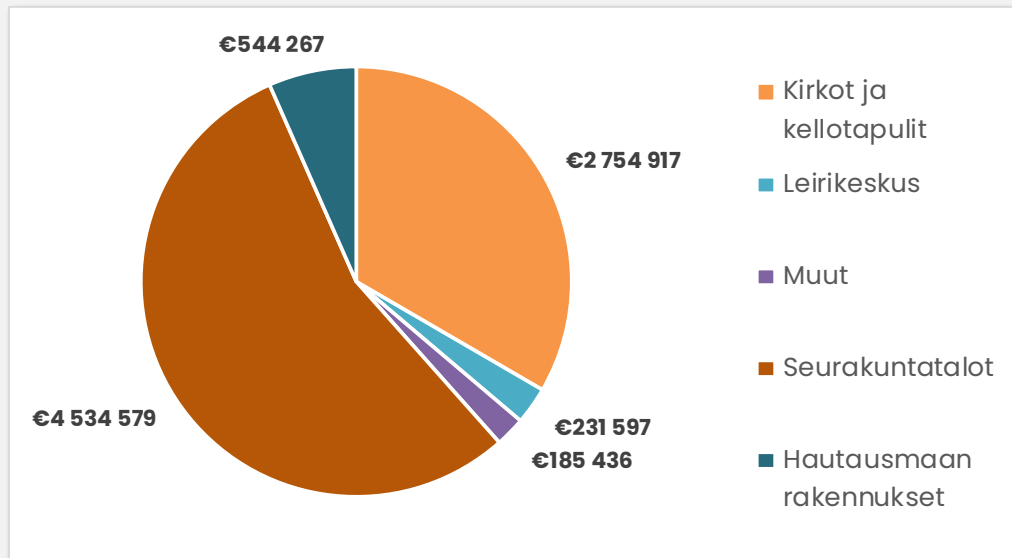
Korjausvelka
(alv 0%)
8 250 796 €

Korjausvelka € / m²
(70% taso, alv 0%)
1 187 €

Kirkkojen ja seurakuntatalojen korjausvelka
(alv 0%)
7 289 496 €

88 % koko salkun korjausvelasta

Mistä korjausvelka syntyy?



- Kirkot ovat seurakunnan toiminnan ja kulttuuriperinnön ydinrakennuksia, joiden säilyminen ja kunto ovat seurakunnalle keskeinen arvo
- Kirkkoihin kohdistuvat taloudelliset vastuut raamittavat seurakunnan kiinteistöomaisuutta ja sen hallintaa
- Kirkkoihin sitoutuvat vastuut edellyttävät pitkäjänteistä investointisuunnittelua, hankkeiden vaiheistusta ja aktiivista avustusten hyödyntämistä
- Seurakuntatalot muodostavat merkittävän osan korjausvelasta
- Niihin kohdistuvat investointipäätökset määrittävät keskeisesti koko kiinteistösalkun tulevaa taloudellista liikkumavaraa

Kiinteistösalkun toiminnallinen nykytila

Kiinteistösalkun toiminnallinen nykytila kuvaa, miten hyvin olemassa olevat tilat tukevat toimintaa ja vastaavat käyttäjien tarpeisiin. Tarkastelu tuo esiin tilojen toimivuuden ja merkityksen sekä muodostaa perustan tilatarpeiden ja kehittämistoimenpiteiden arvioinnille.

Arviointi perustuu käyttäjille suunnattuun käyttötarve- ja toiminnallisuuskyselyyn, jossa tarkastellaan muun muassa tilojen toimivuutta, sijaintia ja esteettömyyttä.

Toiminnallisen ja teknisen nykytilan tulokset yhdistetään salkun kompassiksi, joka tarjoaa strategisen työkalun kiinteistöjen kokonaisarviointiin ja vertailuun.

Salkun kompassi

Yksi kompassi – kaksi ulottuvuutta

Salkun kompassin tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöomaisuuden tarkastelu nopeasti ja tehokkaasti. Se tarjoaa visuaalisen tavan vertailla kohteita keskenään, hahmottaa niiden keskinäisiä eroja ja jaotella omaisuutta erilaisiin salkkuihin tulevaisuuden roolin ja kehitystarpeiden perusteella.

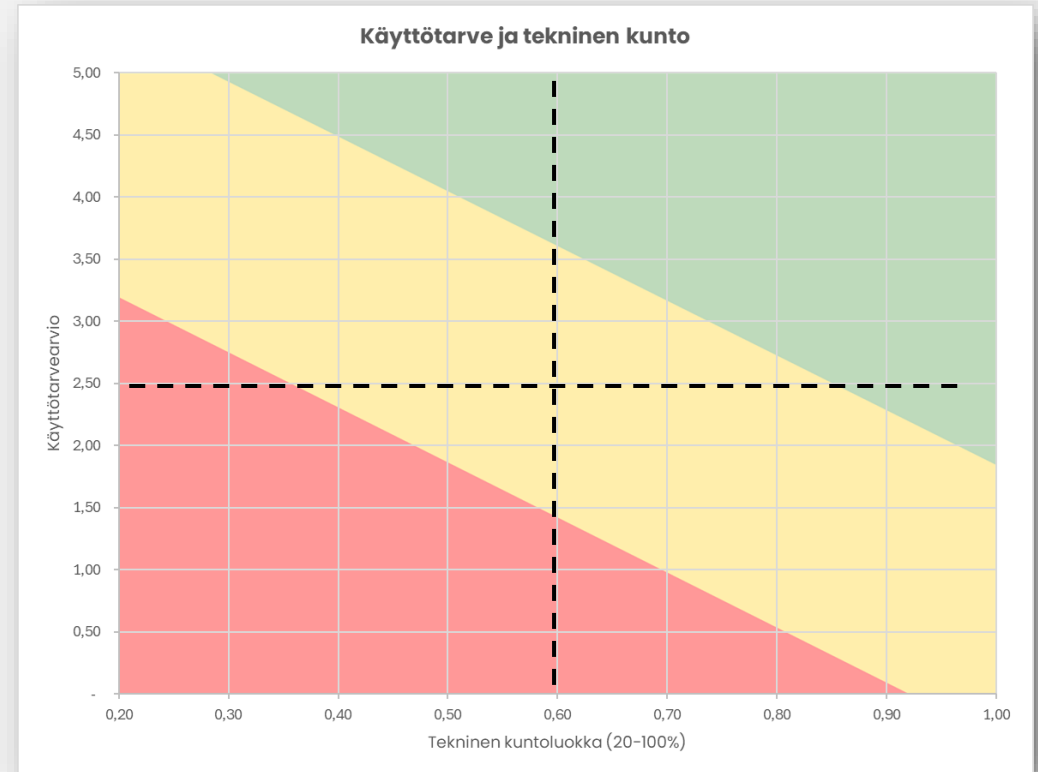
Analyysissä kiinteistöjä arvioidaan kahdesta näkökulmasta, jotka ovat:

1. Käyttötarve-toiminnallisuus

Käyttäjien kohteille antamat käyttötarvepisteet painotettuina 0–5 pistettä. Keskeisiä näkökulmia arvioinnissa ovat mm. tilojen käyttöaste, soveltuvuus toimintaan ja sijainti.

2. Tekninen kunto

Kohteiden tekninen kunto on esitetty kuntoprosenttina. Kuntoluokat asettuvat välille 20–100 %, jossa 100 % kuvaa uutta vastaavaa tasoa ja 20 % merkittävää peruskorjaustarvetta.



Miten kompassia luetaan?

Salkun kompassi esittää visuaalisesti, miten kukin kohde sijoittuu käyttötarpeen ja teknisen kunnan muodostamassa akselistossa.

Vihreä alue – ylläpidettävät ja säilytettävät kohteet

- Hyväkuntoiset kiinteistöt, jotka eivät vaadi lyhyellä aikavälillä merkittäviä investointeja teknisen kunnan perusteella
- Kohteilla on hyvä tai korkea käyttötarve
- Lähtökohtaisesti ylläpidettäviä ja säilytettäviä kohteita

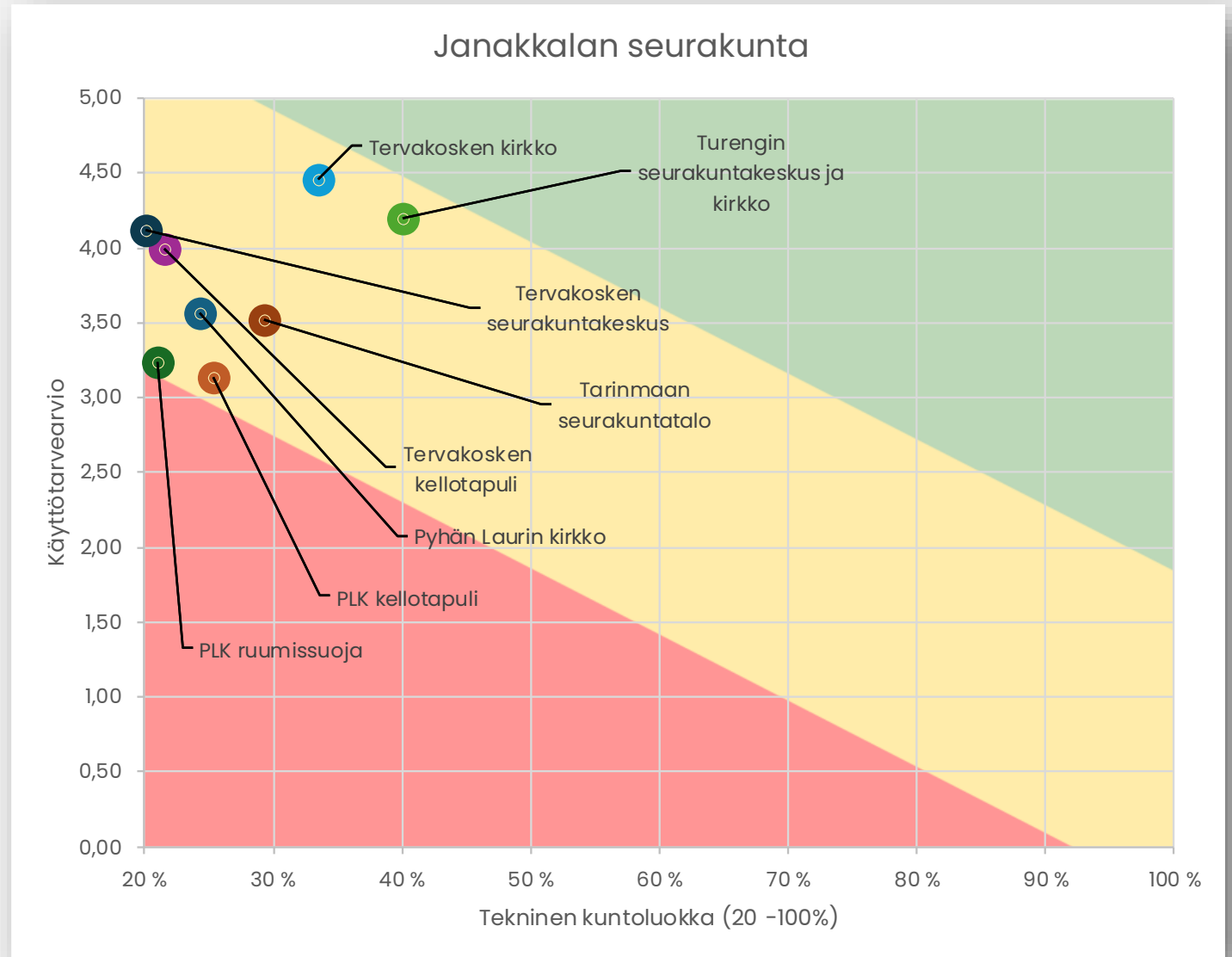
Keltainen alue – kehitettävät ja selvitettävät kohteet

- Kiinteistöt, jotka vaativat toimenpiteitä joko teknisen tarkastelun näkökulmasta tai toiminnallisuuden parantamiseksi
- Kiinteistö voi olla tekniseltä kunnoltaan heikko mutta toiminnallisuudeltaan hyvä, tai päinvastoin
- Kohteissa tarvitaan tarkempaa jatkoanalyysiä, jossa pohditaan esimerkiksi:
 - millainen on kohteen kunto ja tulevat investointitarpeet
 - voidaanko kohteen toiminnallisuutta parantaa ja millaisilla toimenpiteillä
 - millainen kehityspotentiaali kohteella on

Punainen alue – Luovutettavat ja kriittisesti tarkasteltavat kohteet

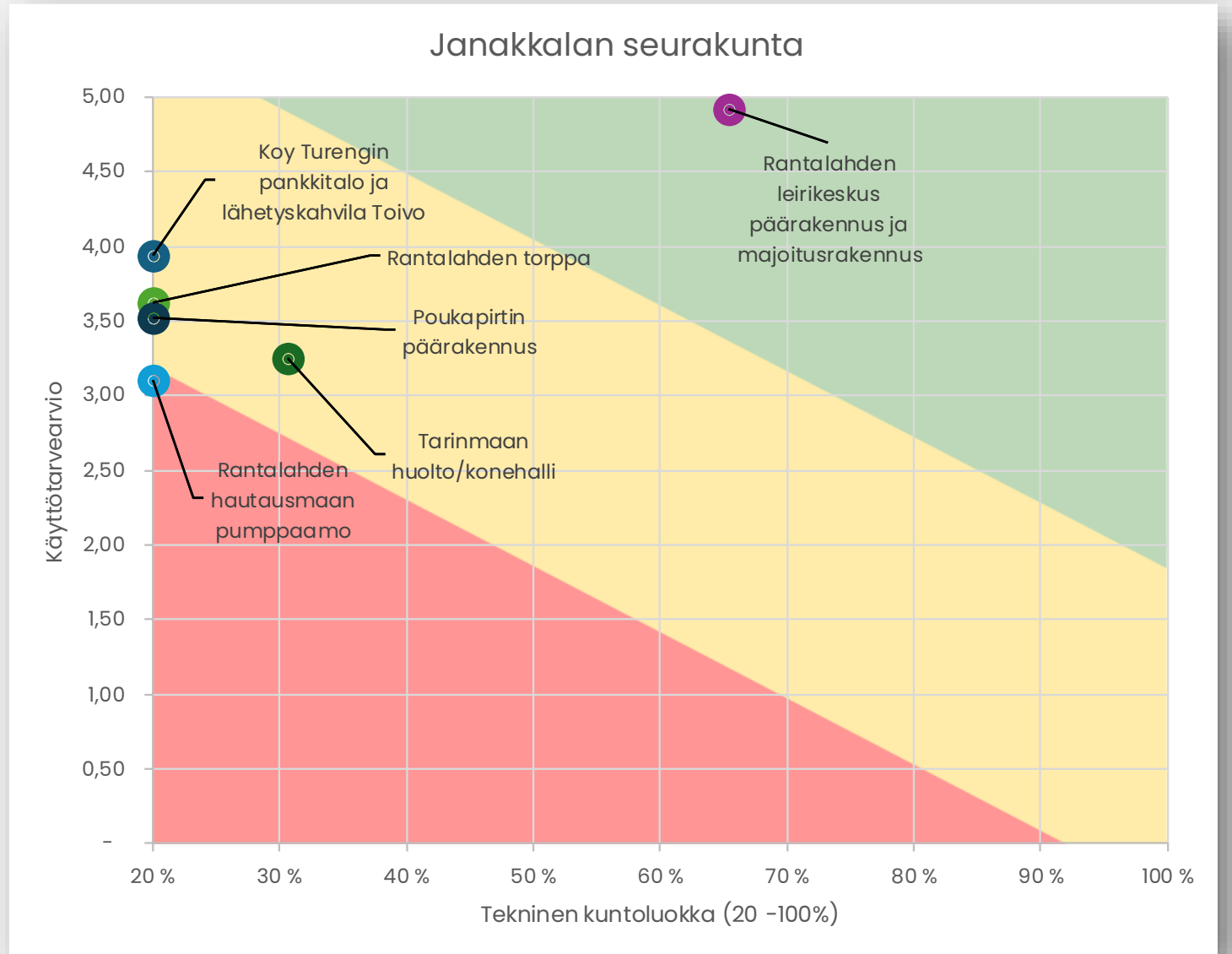
- Käyttötarve on korkeintaan kohtuullinen
- Tekninen kunto on kohtuullinen tai heikko ja investointitarpeita on kertynyt merkittävästi
- Näiden kohteiden osalta on syytä arvioida, onko suuria investointeja järkevä tehdä vai olisiko kohteesta luopuminen tarkoituksenmukaisempaa

Janakkalan seurakunta kompasissa



Laskenta perustuu FinProman algoritmiin sekä Tilastokeskuksen jälleenhankinta-arvotietoihin (2024).
Kaikki arvot ovat suuntaa-antavia. Hinnat alv 0%.

Janakkalan seurakunta kompasissa



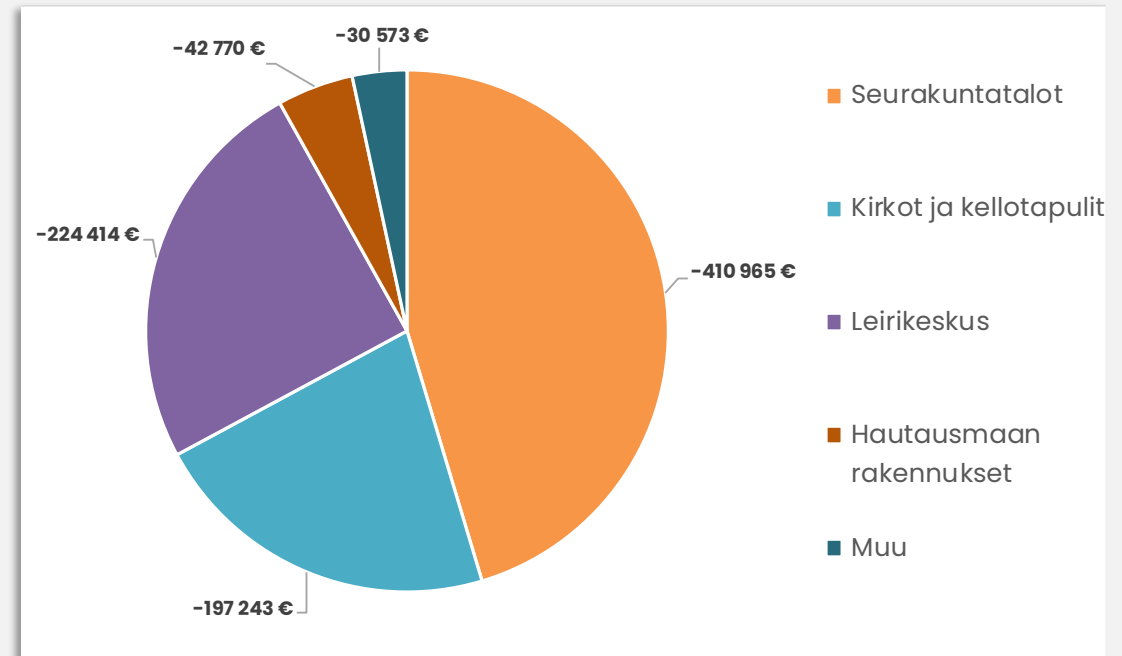
Laskenta perustuu FinProman algoritmiin sekä Tilastokeskuksen jälleenhankinta-arvotietoihin (2024).
Kaikki arvot ovat suuntaa-antavia. Hinnat alv 0%.

Kiinteistösalkun taloudellinen nykytila

Kiinteistösalkun taloudellinen nykytila tarkastelee kiinteistöihin sitoutuvia kustannuksia, investointitarpeita ja niiden vaikutusta talouteen. Tarkastelu auttaa arvioimaan taloudellista kestävyyttä ja tukee päätöksiä kiinteistösalkun kehittämisestä.

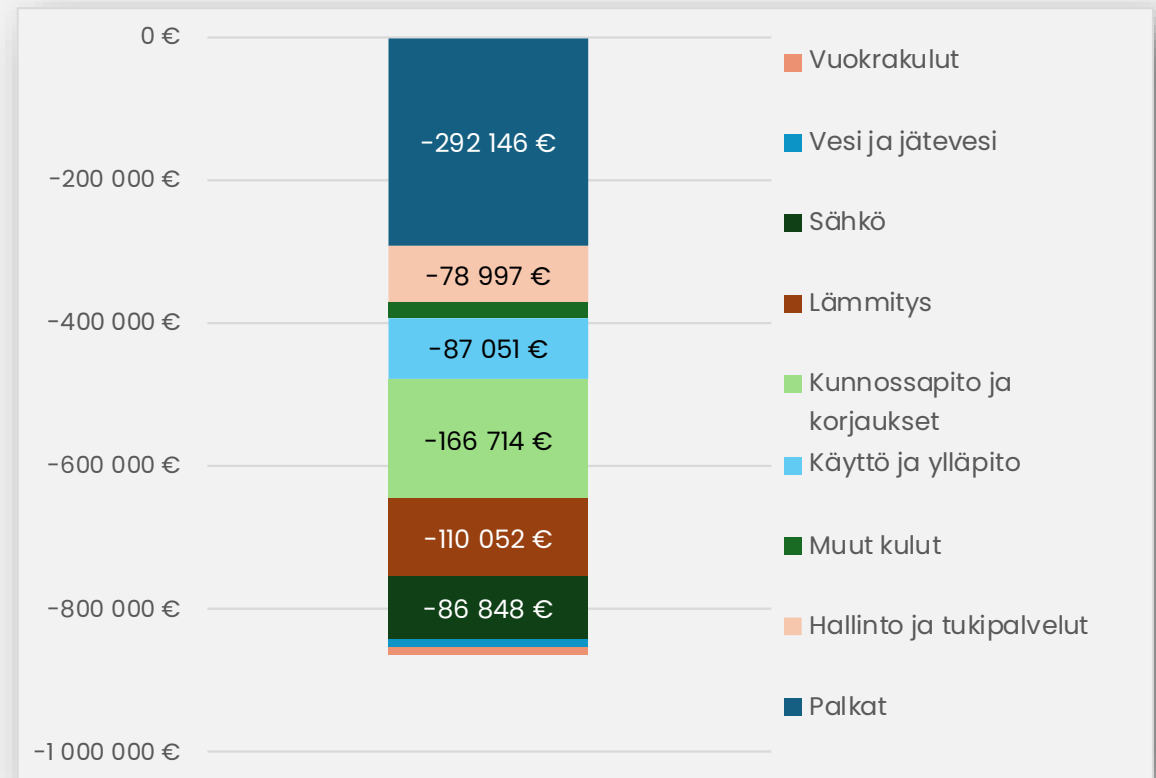
Vuotuisten ylläpitokulujen jakautuminen kiinteistötyypeittäin

- Kiinteistöjen ylläpitokuluja muodostuu vuosittain yhteensä **0,9 milj. €**
- Kustannusrakenne määrittää keskeisesti seurakunnan taloudellista liikkumavaraa
- Seurakuntatalot sitovat noin puolet seurakunnan vuosittaisista ylläpitokustannuksista
- **Kirkkojen ja seurakuntatalojen** ylläpitokustannukset ovat **0,6 milj. €** ja muodostavat **67 % kokonaisuudesta**



Mistä kustannukset muodostuvat?

- Kiinteistösalkun keskeisiä ylläpitokuluja ovat **lämmitys, sähkö, käyttö ja ylläpito, kunnossapito ja korjaukset sekä palkkakustannukset**

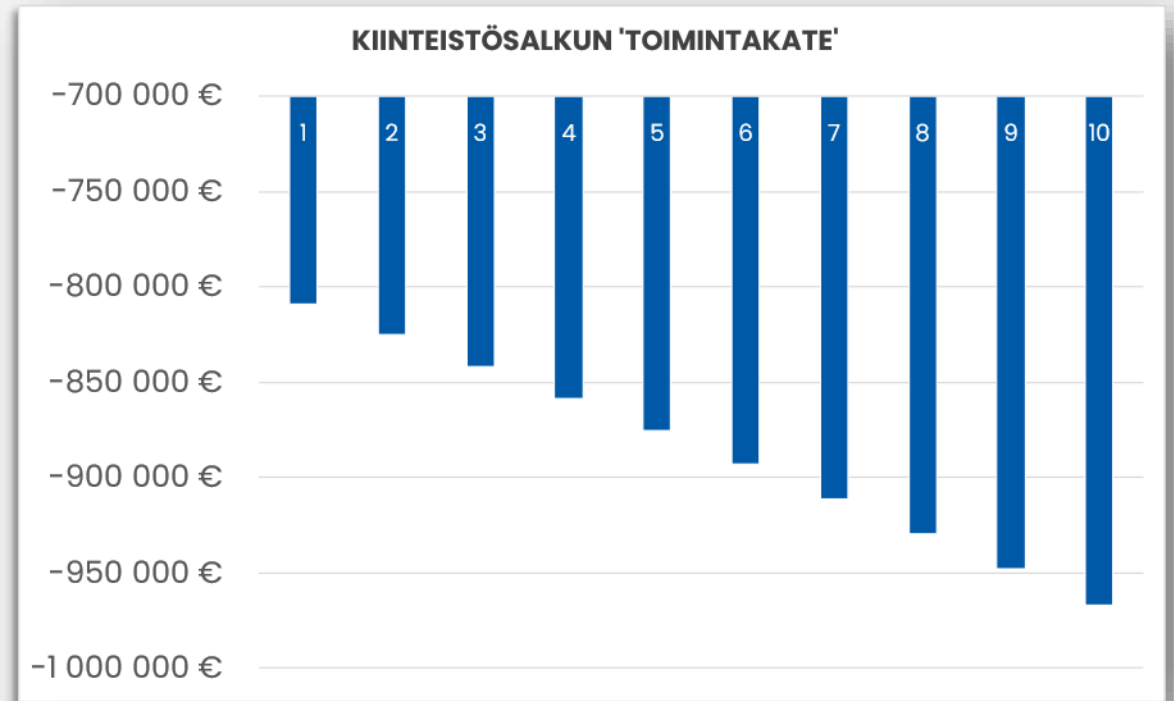


Kiinteistösalkun toimintakate

Kiinteistösalkun

'toimintakate' kuvaa kiinteistösalkun vuotuista nettokassavirtaa, kun tuotoista vähennetään ylläpitokulut.

Tuotot – ylläpitokulut =
kiinteistösalkun toimintakate

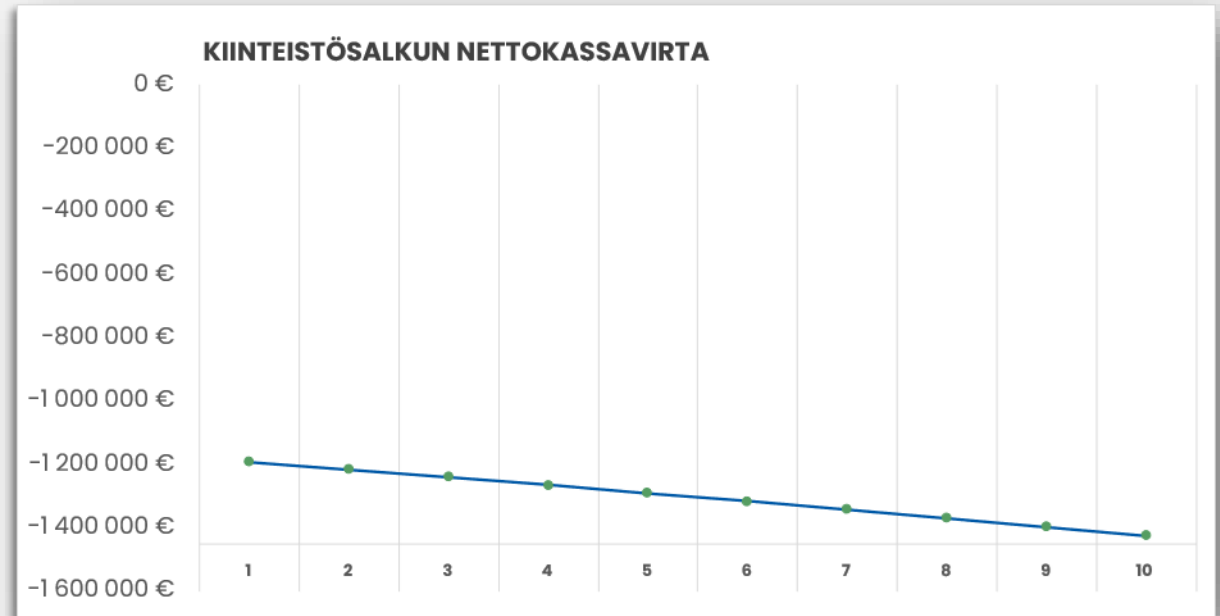


Kiinteistösalkun kassavirta

Kiinteistösalkun nettokassavirtatarkastelu

kuvaa salkun vuotuista rahavirtaa, kun tuotoista vähennetään ylläpitokulut ja huomioidaan lisäksi vuotuinen kulumavaraus.

Kulumavaraus osoittaa laskennallisesti, kuinka paljon kiinteistösalkun investointeihin tulisi varata vuosittain, jotta ne pysyvät nykytasossa.



Tuotot - ylläpitokulut - vuotuinen kulumavaraus = nettokassavirta

3. Visio ja pitkántähtäimen päämäärät

Visio 2036

Seurakunnalla on strategisesti johdettu kiinteistösalkku, joka on oikean kokoinen suhteessa jäsenmäärän kehitykseen, palvelee ydintoiminnan tarpeita sekä on taloudellisesti kestävä, terveellinen ja muuntojoustava.

Päämäärät 2036

Oikean kokoinen salkku suhteessa jäsenmäärään ja ydintehtävään

- Kiinteistösalkun laajuus sopeutetaan jäsenmäärän kehitykseen
- Tilakantaa tiivistetään jäsenmäärän laskiessa

Taloudellisesti kestävä kiinteistösalkku

- Investoinnit kohdistetaan pitkällä aikavälillä ylläpidettäviin kohteisiin
- Tehdään hallittuja luopumisia

Terveelliset ja muuntojoustavat tilat

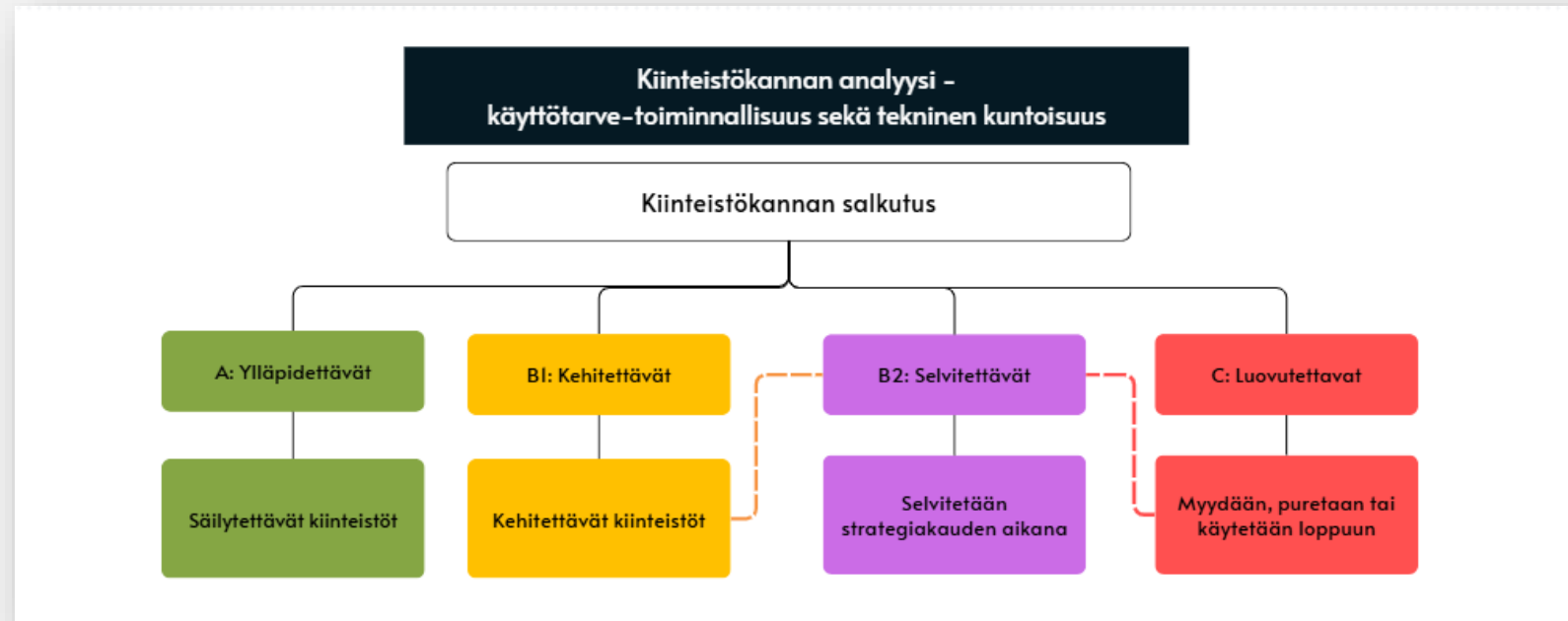
- Ylläpidettävien kiinteistöjen terveellisyys varmistetaan investoinneilla
- Kirkkotilojen muuntojoustavuutta kehitetään ja laajennetaan

4. Kiinteistöomaisuuden salkutus

Kiinteistöt on jaettu salkkuihin

Salkutus on keskeinen työkalu kiinteistösalkun jäsentämiseen ja kehittämiseen. Sen avulla kiinteistöt luokitellaan niiden tulevaisuuden roolin ja kehittämistarpeen perusteella, mikä ohjaa kohdekohtaisia päätöksiä ja toimenpiteitä strategiakaudella.

Salkkuja on neljä, ja niiden sisältö sekä rooli kuvataan tarkemmin seuraavissa kohdissa.



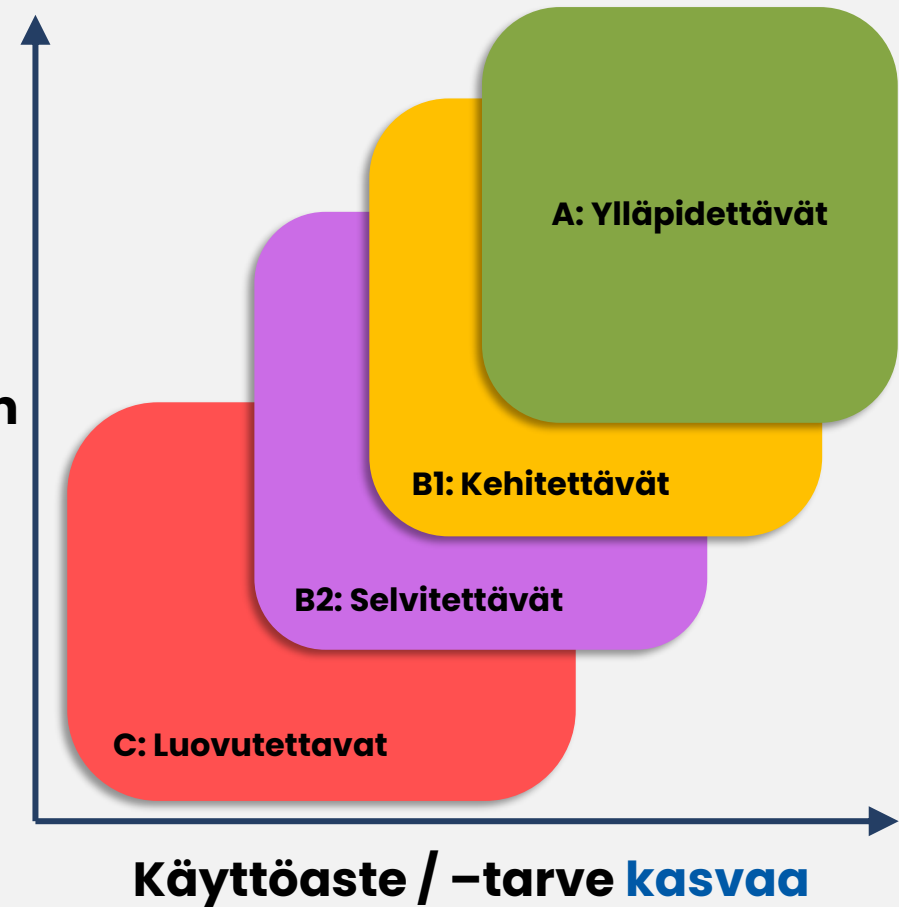
Kiinteistösalikut

Kiinteistöjen jaottelu salkkuihin

perustuu kohteen:

- Tekninen kunto
- Käyttötarve
- Taloudellinen kestävyys

**Tekninen
kunto ja
taloudellinen
kestävyys
kasvaa**



Salkku A: Ylläpidettävät rakennukset

Ylläpidettävät

- Ylläpidettävien kohteiden salkkuun kuuluvat rakennukset, jotka on arvioitu välttämättömäksi säilyttää seurakunnan ydintehtävän näkökulmasta
- Kohteet toimivat nykykunnossaan ja -muodossaan hyvin käyttötarkoituksessaan
- Korkeintaan tavanomaiset ja pienimuotoiset huolto- tai muokkaustoimenpiteet tarpeellisia palvelukseen hyvin tarkoitustaan

Salkku B1: Kehitettävät rakennukset

Kehitettävät

- Salkkuun kuuluvat kohteet, jotka säilyvät osana tulevaisuuden kiinteistösalkkua, mutta edellyttävät kehittämistä
- Kohteisiin kohdistuu investointitarpeita joko teknisen kunnan tai käyttötarpeiden näkökulmasta: niitä on tarpeen peruskorjata, muokata tai uudistaa, jotta ne palvelevat tarkoituksenmukaista käyttöä myös tulevaisuudessa
- Salkku edellyttää kehittämissuunnitelmien laatimista, kuntoarvioita sekä korjaus- ja muutostarpeiden tarkempaa määrittelyä

Salkku B2: Strategia- kauden aikana selvitettävät rakennukset

Selvitettävät

- Selvitettävien kohteiden kohtaloa täytyy vielä tarkastella ja arvioida strategiakauden aikana
- Strategiakaudella tämän salkun sisältö tulee arviointien pohjalta jakaa joko kehitettäviin tai luovutettaviin rakennuksiin.
- Rakennuksille voidaan teettää muun muassa kuntoarvioita ja selvityksiä teknisen kunnan arvioimiseksi tai vastaavasti tarkastella kohteiden käyttötarvetta ja -astetta tarkemmin.

Salkku C: Starategia- kauden aikana luovutettavat rakennukset

Luovutettavat

- Tämä salkku sisältää luovutettavaksi suunniteltavat rakennukset.
- Näiden rakennusten suhteen tulee selvittää sopivin luopumismuoto kuten myyminen, vastikkeetta luovuttaminen tai purkaminen
- Kohteiden toimenpiteiden osalta huomioidaan mahdolliset kohteiden suojelun asettamat reunaehdot

Salkutusten avainluvut

Salkutusten avainluvut kuvaavat kiinteistösalkun rakennetta ja vaikutuksia salkuittain

Salkuittain tarkastellaan erityisesti:

Kiinteistöjen lukumäärä ja pinta-ala (m²)

Jälleenhankinta-arvo (€)

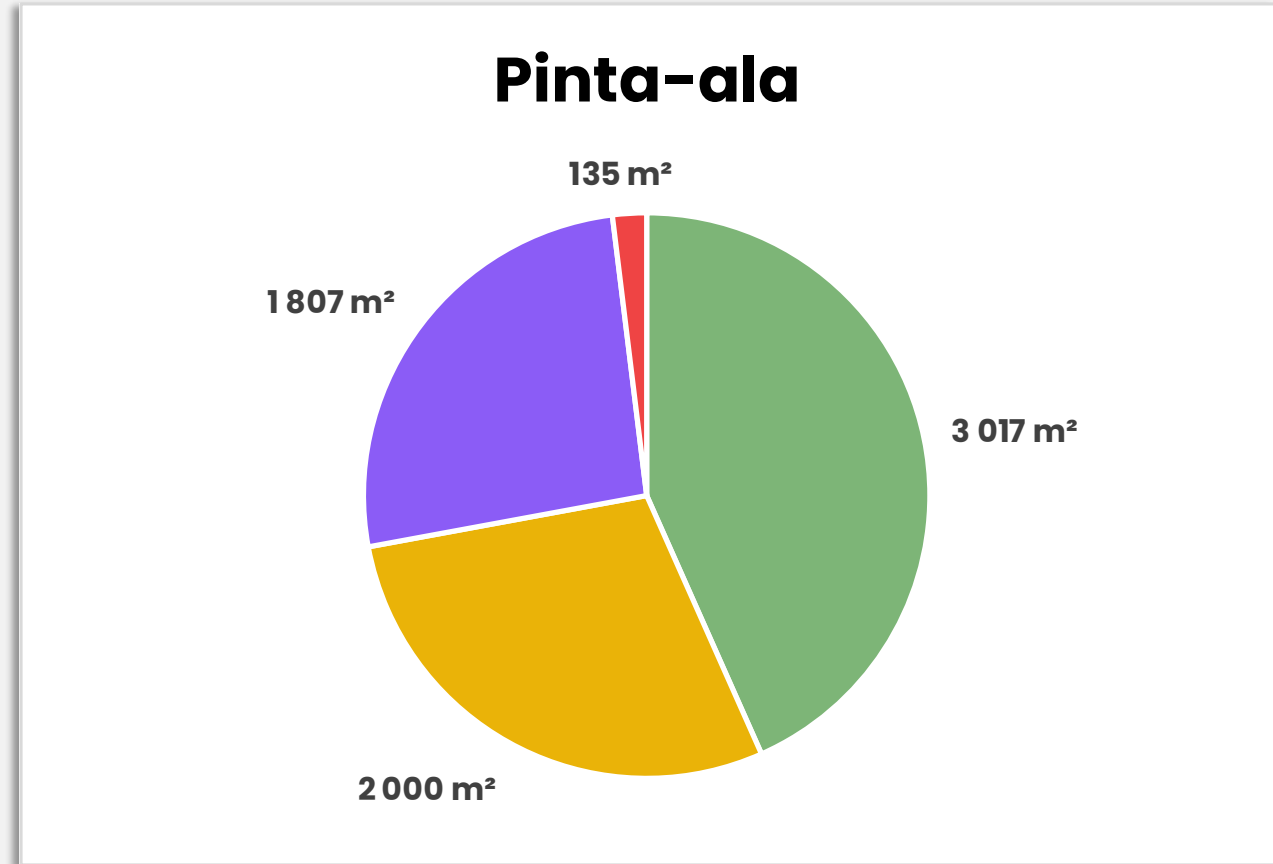
Korjausvelka ja investointitarve (€)

Ylläpitokulut (€ / vuosi)

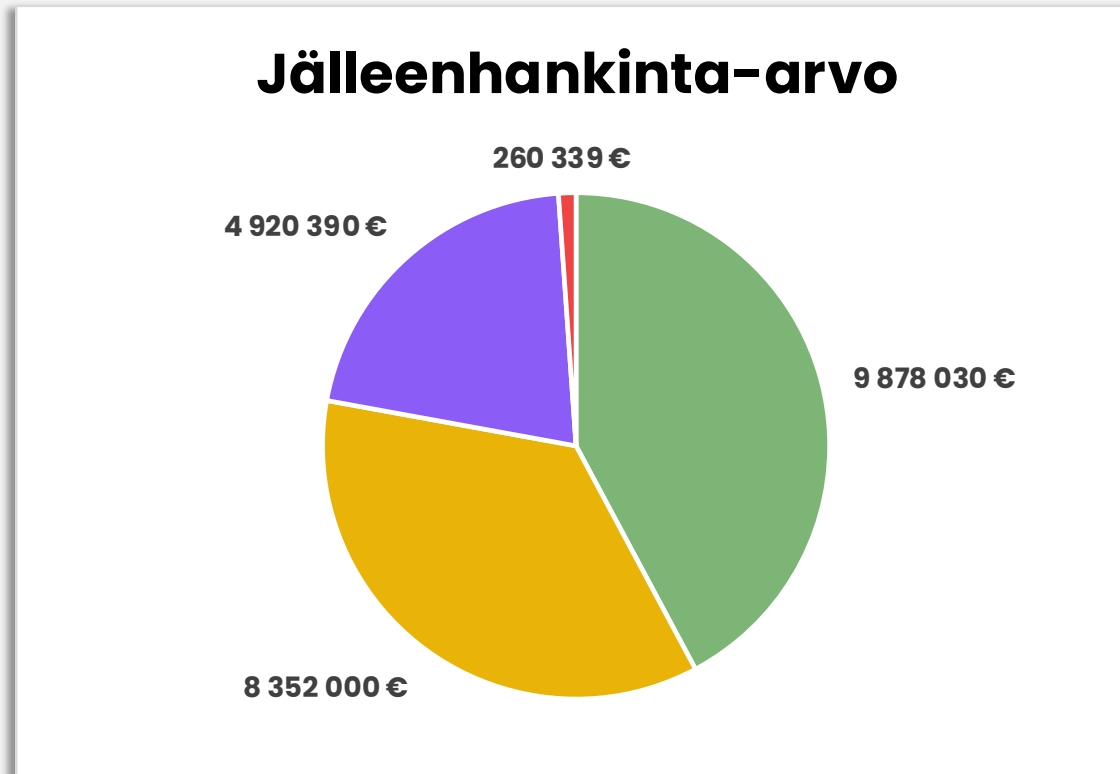
Kiinteistöjen kappalemäärät salkuittain



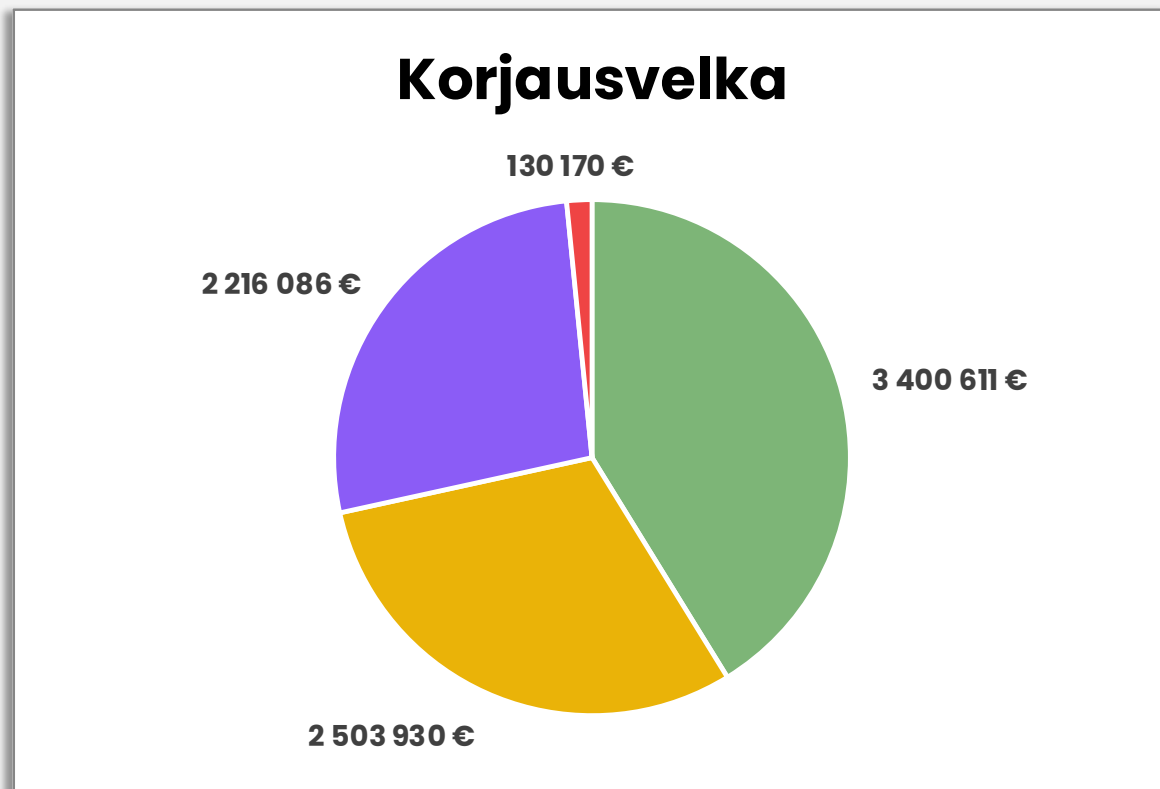
Kiinteistöjen pinta-ala salkuittain



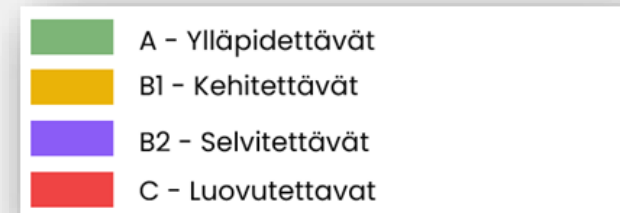
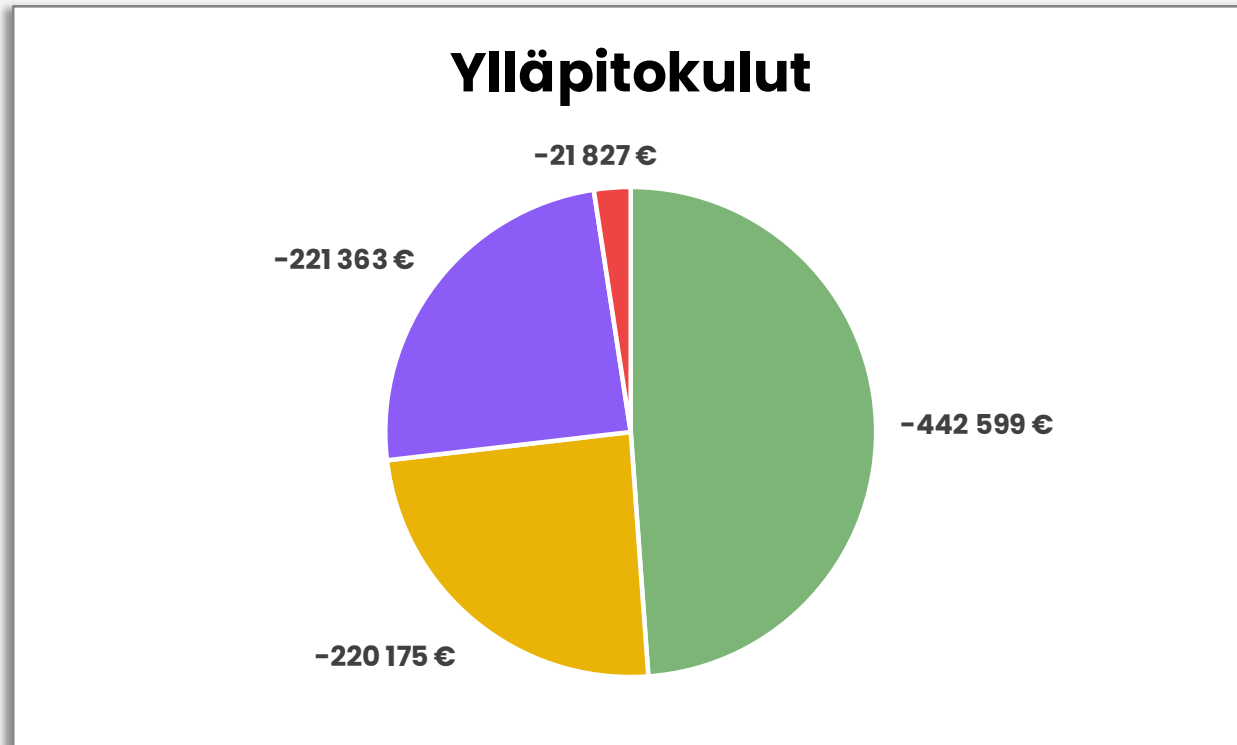
Kiinteistöjen jälleenhankinta-arvot salkuittain



Kiinteistöjen korjausvelka salkuittain



Kiinteistöjen ylläpitokulut salkuittain



Salkutusten vaikutukset

Salkutusten vaikutuksissa tarkastellaan toimenpiteiden toteuttamisen suoria vaikutuksia kiinteistösalkun nykytilaan, erityisesti korjausvelkaan ja pinta-alaan.

Tarkastelussa korostuu selvitettävien kohteiden salkku (B2), jolla on merkittävin vaikutus kiinteistösalkun kokonaisuuteen. B2-salkku on vaikutuksiltaan keskeinen ja sen potentiaali on suuri. Luovutettavien kohteiden salkku (C) jää vaikutukseltaan hyvin marginaaliseksi.

Teknisen nykytilan perusteella B2-salkku sisältää myös heikkokuntoisia kohteita, joiden siirtäminen C-salkkuun voi olla perusteltua korjausvelan hallitsemiseksi ja pinta-alan tiivistämiseksi.

C-salkun kohteiden luopuminen

Jälleenhankinta-arvon muutos: -260 000 € (1,1 %)*

Pinta-alan muutos: -135 m² (1,9 %)*

Korjausvelan muutos: -130 000 € (1,6%)*

B2-salkun kohteiden luopuminen

Jälleenhankinta-arvon muutos: -4,9 Milj. € (21%)*

Pinta-alan muutos: -1 807 m² (26%)*

Korjausvelan muutos: -2,2 Milj. (27%)*

*Vähennys suhteessa nykytilanteeseen, jossa mukana kaikki salkut ja niiden kohteet
Tarkastelu ei huomioi strategiakauden aikana kertyvää uutta korjausvelkaa tai muita epäsuoria vaikutuksia.

Salkutusten vaikutukset tekniseen nykytilaan

Nykyhetki

Korjausvelka
(alv 0%)
8 250 796 €

Vuotuinen kuluma
(1,6%, alv 0%)
374 572 €

Pinta-ala
6 959 m²

Ylläpitokulut
905 965 €

C-salkun luopuminen

Korjausvelka
(alv 0%)
8 120 626 €

Vuotuinen kuluma
(1,6%, alv 0%)
370 406 €

Pinta-ala
6 824 m²

Ylläpitokulut
884 138 €

C- ja B2-salkkujen luopuminen

Korjausvelka
(alv 0%)
6 051 352 €

Vuotuinen kuluma
(1,6%, alv 0%)
296 516 €

Pinta-ala
5 017 m²

Ylläpitokulut
677 388 €

Kiinteistöjen salkutukset kohdetasolla

Salkku A: Ylläpidettävät rakennukset

Ylläpidettävät

Pyhän Laurin kirkko
PLK kellotapuli
PLK muut rakennukset
PLK ruumissuoja

Rantalahden hautausmaan pumppaamo
Rantalahden hiekkavarasto
Rantalahden leirikeskus majoitusrakennus
Rantalahden leirikeskus päärakennus
Rantalahden tarvikevarasto

Tarinmaan huolto/konehalli

Tervakosken kellotapuli
Tervakosken kirkko

Salkku B1: Kehitettävät rakennukset

Kehitettävät

Turengin seurakuntakeskus ja kirkko

Salkku B2: Selvitettävät rakennukset

Selvitettävät

Koy Turengin pankkitalo ja lähetyskahvila Toivo

Poukapirtin puuvaja/wc
Poukapirtin päärakennus
Poukapirtin sauna

Tarinmaan seurakuntatalo

Tervakosken seurakuntakeskus

Salkku C: Luovutettavat rakennukset

Luovutettavat

Rantalahden torppa

5. Kiinteistöstrategian tavoitteet, mittarit ja seuranta

Tavoitteet ja seuranta

Tavoitteet, mittarit ja niiden seuranta ohjaavat kiinteistöstrategian toteutumista ja varmistavat, että asetetut linjaukset näkyvät käytännön toiminnassa.

Tavoitteet selkeyttävät suunnan ja seuranta pitää kurssin oikeana.

Keskeiset tavoitteet ja mittarit strategiakaudelle

Tavoite	Tavoitearvo	Mittari
Seurakunta toteuttaa salkutuksen mukaisia toimenpiteitä strategiakauden aikana	100%	Osuus salkutusten toimenpiteiden toteumasta (%)
Ylläpidettävien kohteiden salkun toiminnallisuus-käyttötarvearvion tulee olla hyvällä tasolla, vähintään tavoitearvon mukainen "3".	3	Käyttötarve-toiminnallisuus kyselyn keskiarvio
Kiinteistösalkun suuntaa-antavan korjausvelan kokonaismäärää pienennetään vähintään 15 %:lla strategiakauden aikana.	15 %	Osuus korjausvelan vähentymisestä (%) vrt. 2026
Kiinteistösalkun pinta-alaa tiivistetään strategiakauden aikana 10%:lla.	10%	Osuus pinta-alan vähentymisestä (%) vrt. 2026
Seurakunta saavuttaa hiilineutraali kirkko tavoitteet vuoteen 2030 mennessä.	Saavutettu (2030)	Tavoitteiden toteutuminen kyllä/ei

Strategiset salkut ja toimenpiteet

Tavoite

Seurakunta toteuttaa salkutuksen mukaisia toimenpiteitä strategiakauden aikana

Seuranta

- Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa tarkastelemalla salkutusten toimenpiteiden toteutumista
- *Esimerkiksi, jos kohde on sijoitettu luovutettavat -salkkuun, kohteesta tulisi olla luovuttu strategiakauden aikana strategisen linjauksen ja toimenpiteiden mukaisesti.*

Kiinteistösalkun toiminnallinen arviointi

Tavoite

Ylläpidettävien kohteiden salkun toiminnallisuus-
käyttötarvearvion tulee olla hyvällä tasolla, vähintään
tavoitearvon mukainen "3".

Seuranta

Toteutumista arvioidaan vähintään kaksi kertaa
strategiakaudessa toteuttamalla toiminnallisuus-
käyttötarve-
arviointi Ylläpidettävien kohteiden salkulle. Mikäli tavoitearvoa ei
saavuteta, on syytä toteuttaa tarkempi tarkastelu kohteiden
toiminnallisuuden osalta.

Kiinteistösalkun pinta-alan tiivistäminen

Tavoite

Kiinteistösalkun pinta-alaa tiivistetään strategiakauden aikana 10%:lla.

Seuranta

Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa laskemalla koko salkun pinta-alan ja vertaamalla sitä lähtötilanteen pinta-alaan. Lähtötilanteena on vuoden 2026 taso kiinteistöstrategian laatimisen yhteydessä.

Kiinteistösalkun tekninen arviointi

Tavoite

Kiinteistösalkun korjausvelan kokonaismäärää pienennetään vähintään 15 %:lla strategiakauden aikana.

Seuranta

Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa laskemalla koko salkun suuntaa-antava korjausvelka ja vertaamalla sitä lähtötilanteen korjausvelka kertymään. Lähtötilanteena on vuoden 2026 taso kiinteistöstrategian laatimisen yhteydessä.

Kiinteistösalon ilmastotavoitteellinen arviointi

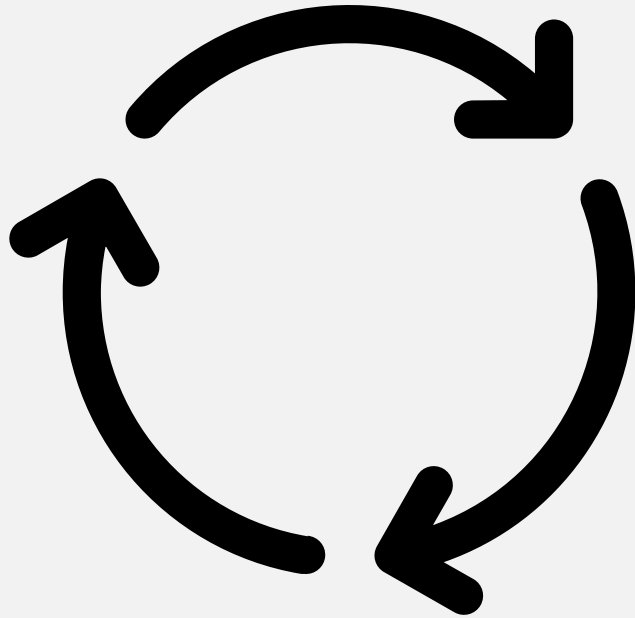
Tavoite

Seurakunta saavuttaa hiilineutraali kirkko tavoitteet vuoteen 2030 mennessä.

Seuranta

Toteutumista arvioidaan vähintään kerran toimintavuodessa tarkastelemalla hiilineutraalikirkko tavoitteiden toteutumista.

Tavoitteiden seuranta strategiakaudella



Kiinteistöstrategian toteutumista seurataan vuosittain. Tavoitteet ja mittarien toteumat raportoidaan strategian hyväksyneelle päätöksentekaelimelle vähintään kerran vuodessa.

Kiinteistöstrategian puolivälitarkastelu ja vaikutusten arviointi

Kiinteistöstrategian toteutumista seurataan vuosittain, mutta strategian vaikutuksia arvioidaan laajemmin strategiakauden puolivälissä ja päättymisen jälkeen.

Strategiakauden ollessa pitkä (2026–2036), on tarpeen tarkastella noin viiden vuoden kohdalla:

- miten strategian tavoitteet ovat toteutumassa
- millaisia vaikutuksia tehdyillä toimenpiteillä on ollut kiinteistösalkkuun
- vastaavatko tehdyt linjaukset edelleen tarpeita ja toimintaympäristön muutoksia

Puolivälitarkastelun perusteella arvioidaan mm. tarve:

- päivittää salkutuksia
- tarkentaa tavoitteita
- suunnata toimenpiteitä uudelleen