



**Karkkilan seurakunnan
kiinteistöstrategia 2022-2026**

Kiinteistöstrategia

Sisällys

1	JOHDANTO KIIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	3
1.1	Työryhmän asettaminen.....	3
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet.....	3
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö	4
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta ja päivitys.....	4
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	4
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET.....	4
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys.....	5
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	5
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys.....	7
4	KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	8
4.1	Basis -järjestelmä	8
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset.....	8
4.2.1	Kirkolliset rakennukset.....	8
4.2.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat	10
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	11
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste	14
4.2.5	Käyttäjäkysely	14
4.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset	15
4.3.1	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet.....	15
4.3.2	Maa-alueet.....	15
4.4	Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet.....	16
4.4.1	Kohdekohtaiset korjaustarpeet	17
5	KIIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	18
6	VALINNAT	19

6.1	Arviointiperusteet	19
6.1.1	Rakennusten arviointiperusteet	19
6.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus	20
6.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	20
6.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	21
6.2.3	Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	21
6.2.4	Vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat	21
6.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa	22
6.4	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	22
6.5	10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)	23
6.6	Kiinteistöylläpidon hallinta	23
6.7	Energia- ja ilmastostrategia	24
7	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN	24

Kiinteistöstrategia

1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

Kiinteistöstrategia on kuvaus konkreettisista keinoista, joilla seurakunnan kiinteistöjen ja rakennusten omistamista ja ylläpitoa sekä tilojen käyttöä voidaan kehittää ja tehostaa visiossa määritellyn tavoitetilän saavuttamiseksi.

Kiinteistöstrategiassa määritellään seurakunnan tavoitteet ja tahtotila sekä lyhyelle että pitkälle aikavälille. Strategia sisältää nykyisten kiinteistöjen kuntoselvityksen sekä näkemyksen tuleville 5-10 vuodelle.

1.1 Työryhmän asettaminen

Kirkkoneuvosto nimitti kokouksessaan 10.2.2021 työryhmän valmistelemaan seurakunnalle kiinteistöstrategiamallia vuosille 2021-2026, sekä nimesi työryhmään jäseniksi seuraavat henkilöt:

- kirkkovaltuuston varapuheenjohtaja Essi Jumisko
- kirkkovaltuutettu Aulis Stenholm
- erityisammattimies Harri Mononen
- talouspäällikkö Marja Lähdekorpi

Työryhmä on valinnut keskuudestaan puheenjohtajaksi Essi Jumiskon ja työryhmän sihteeriksi Marja Lähdekorven.

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Karkkilan seurakunnan kiinteistö- ja rakennuskannan ylläpito- ja korjauskulut muodostavat merkittävän osan seurakunnan menoista. Kiinteistöihin kohdistuu myös korjausvelkaa, jonka kattamiseksi tehtävien investointien aiheuttama poistorasite voi muodostua tulevaisuudessa seurakunnalle haasteeksi.

Kiinteistöstrategiaprosessin avulla varmistetaan, että seurakunnalla on perustehtävänsä varten tarkoituksenmukaisia toimitiloja, joiden käyttö- ja ylläpitokulut ovat kohtuullisia ja kiinteistöihin kohdistuvan korjausvelan määrä pysyy hallinnassa. Kiinteistöstrategian tavoitteena on luoda suuntaviivat Karkkilan seurakunnan kiinteistönpidolle ja toimia informatiivisena tietolähteenä kiinteistöihin kohdistuvassa päätöksenteossa.

Kiinteistöstrategiaprosessissa otetaan huomioon seurakunnan yhteisessä strategiassa määritetyt tavoitteet seurakunnan toiminnalle, seurakunnan kulttuuriperintö ja paikallisidentiteetti sekä seurakunnan talous ja sen tulevaisuudennäkymät.

Kiinteistöstrategiaprosessin kuvaus auttaa seurakuntaa asettamaan oikeat ja hyvät kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Prosessi käsittää työkalut, joiden avulla seurakunta voi muuttaa kiinteistöstrategiansa sanoista tekoihin. Prosessikuvauksessa esitellään, miten väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista sekä niiden kuluista. Hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa. Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakuntien arvoesineistöä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen ja ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa.

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta ja päivitys

Kiinteistöstrategian laatii kiinteistöstrategian työryhmä ja sen hyväksyy kirkkovaltuusto. Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein ja päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna. Päivityksestä vastaa talouspäällikkö. Kiinteistöstrategian tavoitteista johdetaan vuositavoitteet ja määritellään mittarit osana vuosittaista toimintasuunnitelmaa. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain.

Seurakunnan kiinteistöstrategiassa keskeistä on seurakunnan kokonaisedun toteutuminen. Kokonaisedulla tarkoitetaan seurakunnan toiminnallisten, sosiaalisten sekä kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvien seikkojen ja taloudellisten vaikutusten huomioimista strategian laadinnassa.

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

Kirkon perustehtävä on pysyvä. Kirkko kutsuu ihmisiä Jumalan yhteyteen sekä rohkaisee välittämään lähimmäisistä ja luomakunnasta.

Kirkon yhteinen, vuoteen 2026 ulottuva strategia ”Ovet auki” perustuu kirkon tulevaisuuden kannalta olennaisten, hallinto- ja työalat ylittävien ilmiöiden tunnistamiseen. Strategian nimen mukaisesti ovet on pidettävä auki, edelleen on lähdettävä ihmisten keskuuteen ja kutsuttava ihmisiä sisään.

Kirkon perustehtävä voidaan sanoittaa eri aikoina ja eri paikoissa eri sanoin. Kiinteistöstrategia on osa seurakunnan strategiaa. Sen pohjalta tehtävillä toimenpiteillä ohjataan toimintaa siihen, millaista seurakunnan toiminta on tulevaisuudessa.

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

Karkkilan seurakunnan arvot ovat **usko, toivo ja rakkaus** ja seurakunnan toiminnan tavoitteet ovat **yhteisöllisyys, ymmärrettävyys ja ympäristö**.

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategisiin valintoihin. 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 uudenlaisiin toimintatapoihin
- seurakuntien jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset

- monikulttuurisuuden lisääntyminen
- digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- ilmastonmuutos.

3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

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.

Taulukossa 1 on esitetty ennuste Karkkilan seurakunnan alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2020-2030 aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan kaupungin väestömäärän huippu saavutettiin vuonna 2012, jonka jälkeen kaupungin väestömäärä kääntyi laskuun. Seurakunnan jäsenmäärän ei ennusteta enää kasvavan, vaan vähenevän 1,5 % vuosittain. Kirkon tutkimuskeskuksen tilastojen mukaan seurakunnan jäsenmäärän osuus alueen väestöstä laskee alle 50 %:n vuoden 2044 tienoilla.

Taulukko 1. Ennuste jäsenkehityksestä vuosina 2020-2030. (<https://www.kirkontilastot.fi/Veroennuste.21.5.2021>)

Seurakunta:	Karkkilan seurakunta			
Kaupunki:	Karkkila			
	2020	2024	2028	2030
Asukasluku	8 696	8 423	8 258	8 192
- muutos		-263	-428	-494
- muutos%		-3,0 %	-4,9 %	-5,7 %
Kirkkoon kuulumis-%	66,4 %	62,9 %	59,5 %	57,7 %
SRK-jäsenet	5 771	5 299	4 910	4 730
- muutos		-472	-861	-1041
- muutos%		-8,2 %	-14,9 %	-18,0 %

3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että Karkkilan seurakunnan jäsenmäärän ennustetaan hiippakunnallisella tasolla olevan keskimääräistä korkeampi ja koko maan tasolla valtakunnallista keskiarvoa.

Seurakunnan kirkollisveron jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 10 vuoden aikana olevan alle hiippakunnan keskiarvon. Koko maan tasoon nähden kirkollisveron jäsentä kohden ennustetaan olevan jakson alussa alle valtakunnallisen keskiarvon, mutta seurantajakson lopussa yli valtakunnallisen keskiarvon.

Taulukko 2 Ennuste kirkollisverokehityksestä 2020-2030. (<https://www.kirkontilastot.fi/Veroennuste.21.5.2021>)

Karkkilan srk	2020	2024	2028	2030
Asukasluku	8 696	8 423	8 258	8 192
Jäsenmäärä	5 771	5 299	4 910	4 730
Kirkollisveroa maksavat	3 865	3 555	3 299	3 190

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2020	2024	2028	2030
Karkkilan srk	66 %	63 %	59 %	58 %
Espoon Hiippakunta	62 %	58 %	55 %	53 %
Koko maa	68 %	64 %	60 %	58 %

Suhde: Veroa maksavat/asl	2020	2024	2028	2030
Oma suhdeluku	44 %	42 %	40 %	39 %
Espoon Hiippakunta	41 %	38 %	34 %	33 %
Koko maa	46 %	44 %	41 %	40 %

Kirkollisvero 1000 e	2020	2024	2028	2030
Karkkilan srk	1 311	1 270	1 275	1 281

Kirkollisvero/jäsen	2020	2024	2028	2030
Karkkilan srk	227	240	260	271
Espoon Hiippakunta	254	267	276	282
Koko maa	241	247	259	265

Veroprosentti	2020
Karkkilan srk	1,50
Hiippakunta	1,33
Koko maa	1,68

Oikaistu toimintakate 1000 e	2020
Karkkilan srk	-1 164

Taulukossa 3 on esitetty ennuste seurakunnan kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista. Nykyisellä kulurakenteella ja inflaatiokorjauksilla seurakunnan tulos on alijäämäinen pysyvästi jo ennen vuotta 2024.

Taulukko 3. Ennuste Karkkilan seurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan vuosina 2020-2030.

Karkkilan seurakunta				
[1 000 €]	2020	2024	2028	2030
Verotettava tulo	87 401	84 667	85 000	85 400
Kirkollisvero-%	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %
Kirkollisvero	1 311	1 270	1 275	1 281
Muutos		-41	-36	-30
Muutos-%		-3,1 %	-2,7 %	-2,3 %
Valtionapu	170	170	170	170
Muut Menot	-140	-138	-136	-134
Tulot ja muut menot yht.	1 341	1 302	1 309	1 317
Toimintakate	-1 141	-1 229	-1 305	-1 344
Tulos ennen poistoja	200	73	4	-27
Poistot	-118	-118	-118	-118
Tulos poistojen jälkeen	82	-45	-114	-145

3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua.

Seurakunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja. Uusien investointien myötä poistojen kuluvaikutus ulottuu usein vuosikymmenten päähän.

Taulukko 4: Karkkilan seurakunnan kiinteistöjen arvioidut yleiskustannukset vuonna 2021.

Kiinteistökustannukset yhteensä	
Rakennusten rakentamis- ja kunnossapitopalvelut	6 000 €
Alueiden rakentamis- ja kunnossapitopalvelut	2 500 €
Rakennusten ja huoneistojen vuokrat	16 000 €
Lämmitys	20 000 €
*) Sähkö	29 000 €
Vesi	2 000 €
Rakennus-, korjaus- ja huoltotarvikkeet	2 000 €
Kiinteistövero	10 000 €
Vakuutukset	15 000 €
Poistot rakennuksista	60 000 €
Vuositason kustannukset yhteensä	162 500 €

*) Sähkökulu sisältää myös sähkölämmitteisten kiinteistöjen lämmityksen.

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä

Basis on Haahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistöhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Kohderekisteri on otettu käyttöön Karkkilan seurakunnassa. Basis-järjestelmään tallennettuja tietoja on käytetty pohjatietona kiinteistöstrategian laadinnassa.

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 omaisuudesta päätöksentekoa varten. Basis-järjestelmän tietojen aktiivinen täydentäminen ja tietojen hyödyntäminen on tärkeää sekä seurakunnan että koko kirkon edun kannalta.

4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

Suomen ev. lut. kirkon ja sen seurakuntien rakennuksille on laadittu rakennusryhmittely, jonka tarkoituksena on muun muassa auttaa hahmottamaan seurakunnan perustehtävän ja kulttuuriperinnön säilyttämisen kannalta merkittävimmät rakennukset.

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

Kirkkoja ovat kirkkolain 14 luvun 1-2 §:n mukaiset kirkot. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Kirkon tulee olla vihitty ja seurakunnan rakentamispäätöksen tulee olla kirkkohallituksen tai ministeriön vahvistama.

KIRKKO JA KELLOTAPULI

Nimi ja sijainti:	Kirkko, Huhdintie 6
Maapinta-ala	1,2620 ha (sis. vanha hautausmaa)
Rakennusvuosi:	v.1781
Pinta-ala:	tarkka tieto puuttuu

Karkkilan (Entinen UL-Pyhäjärvi) kirkko on seurakunnan ainoa kirkko ja se sijaitsee kaupungin keskustassa ihan torin vieressä. UL-Pyhäjärven ensimmäinen kirkko rakennettiin todennäköisesti jo 1660. Se oli kooltaan hyvin pieni ja sijaitsi nykyisen kirkon ja sankarihautojen välissä. Nykyinen kirkko rakennettiin laihialaisen Matti Öistin johdolla. Kirkon suunnitteli Vaskijärven Hongistosta kotoisin oleva Martti Tolpo (Mårten Stålboga) yksi Suomen kolmesta kirkonrakentajasuvusta ensimmäinen kirkon rakentaja.

Kirkko sijaitsee suhteellisen tasaisella tontilla. Rakennuksen katoilta tulevat vedet johdetaan syöksytörvistä rännikaivoihin ja sitä kautta sadevesiviemäröintijärjestelmään. Kohde on perustettu kiviladontojen varaan. Kirkon alapohjarakenteet ovat puurakenteisia ja niiden alapuoella on tuuletettava alapohjatila. Runkorakenteet ovat hirsirakenteita. Julkisivupinnoiltaan ulkoseinät ovat pääosin lautaverhoiltuja. Kiinteistössä on kaksipuitteiset kaksilasiset MS tyyppiset puuikkunat. Kiinteistön ulko-ovet ovat metallirakenteisia. Kattotyyppinä on harjakatto, jonka katemateriaali on rivipeltikate. Kiinteistön lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys ja lämmittiminä toimivat seinille ja kirkon penkkien alle asennetut sähköpatterit. Kiinteistössä on automaattinen paloilmoitusjärjestelmä, Softex-alkusammutusjärjestelmä sekä käsisammuttimia. Rakennuksessa ei ole varsinaista vesi- tai viemäriiliittymää. Tilat ovat rakenteellisesti hyvässä/tyydyttävässä kunnossa. (Raksystems Oy:n kuntoarvio .2021.)

Kellotapulit

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

Rakennusvuosi:	v.1804
Pinta-ala:	tarkka tieto puuttuu

Karkkilan kirkon kellotapuli sijaitsee kirkon pääoven edessä. Kellotapuli valmistui vuonna 1804 Vaskijärveläisen Martti Tolpon johdolla. Tapulissa oli asehuone, säilytys huone ja pitäjän viljamakasiini vuoteen 1859 saakka. Myöhemmin sen alakerta toimi mm. ruumishuoneena. Tänä päivänä kellotapulinkin alakerta on varastotilana ja kesäaikoina siellä toimii suosittu seurakunnan tapulikahvila.

Siunauskappelit

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

SIUNAUSKAPPELI ja RUUMISHUONE

Rakennusvuosi:	1965
Pinta-ala:	200 m ²
Maapinta-ala	5,092 ha (sis. uusi hautausmaa)

Siunauskappeli, uusi hautausmaa, uurnalehto ja muistolehto sijaitsevat noin 3 kilometrin päässä Karkkilan keskustasta. Vuonna 1965 valmistuneella siunauskappelilla tehtiin mittava remontti vuonna 2016. Samalla rakennettiin uusi ruumishuone kappelin yhteyteen.

Kappeli sijaitsee suhteellisen loivassa rinteessä. Rakennuksen katoilta tulevat vedet ja piha-alueen pintavesi ohjataan sadevesikaivoihin ja osin ympäröivään maastoon. Kappeli ja kylmiö ovat perustettu teräsbetonisille anturoille maanvaraisesti tai kallion varaan. Kappelin alapohjarakenteet ovat maanvaraisia betonilaattoja, joiden yläpuolella on puulattiarakenne. Kappelin ulkoseinät ovat paikalla valettua betonia. Kappelissa ja kylmiössä on kaksipuitteiset kaksilaiset MS tyyppiset puukkunat. Rakennusten ulko-ovet ovat alkuperäiskuntoisia ja puurakenteisia ovia. Kappelin kattotyyppinä on pulpettikatto, jonka katemateriaali on rivipeltikate. Yläpohja on puurakenteinen ja sen eristeenä on villaeriste. Kiinteistössä on suora sähkölämmitys, jota on täydennetty poistoilmapumpulla. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkoston. Jätevesiä varten on lokasäiliöt. Kappelissa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä, kylmiössä koneellinen poisto. Kiinteistössä on automaattinen paloilmotus- ja rikosilmoitusjärjestelmä sekä alkusammutuskalusteina käsisammuttimia. Kappelin ja kylmiön tilat ovat pääosin hyvässä kunnossa. (Raksystems Oy:n kuntoarvio .2021.)

Taulukko 5. Kirkolliset rakennukset.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis -pvm	Suojehtu k/e	Ovt- tunnus	Lämmitysmuoto	Rakennusmateriaali
Karkkilan seurakunta								
Karkkilan kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	0	1.1.1781	k	ei ole	Sähkö / patterit	Puu
Kellotapuli, Vanha hautausmaa	..	1.2 Kellotapulit	0	1.1.1804	k	ei ole	Ei ole	Puu
Kappeli ja kylmiö, Uusi Hautausmaa	..	1.3 Siunauskappelit	0	1965/2016	e	103653762R	Ilmalämpöpumppu / j	Betoni
YHTEENSÄ			0					

4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Muut hautausmaiden rakennukset

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

PAPPILAN VAJA

Rakennusvuosi: noin 1900
Pinta-ala: ei tiedossa

Pappilan vaja sijaitsee Karkkilan keskustassa Pappilan viraston vieressä. Pappilan vajassa toimii tällä hetkellä hautausmaa- ja ulkotyöntekijöiden huoltohalli ja varastotila sekä vapaaehtoistyössä käytettävä kudontatupa. Rakennus saneerattiin 1990-luvulla vastaamaan nykyistä käyttötarkoitustaan.

KONEHALLI (UH)

Rakennusvuosi: 2004
Pinta-ala: 195 m²

Uuden hautausmaan ja siunauskappelin läheisyydessä Karkkilan Toivikkeella sijaitsee seurakunnan konehalli. Konehalli toimii varastona uuden hautausmaan ylläpidossa käytettäville työkaluille ja laitteille. Kiinteistössä sijaitsee myös uuden hautausmaan kausityöntekijöiden sosiaalitalat.

Konehallin alapohjarakenteet ovat maanvaraisia betonilaattoja. Rakennuksen ulkoseinät ovat puurunkoisia ja kattotyypinä on harjakatto, jonka katemateriaali on profiilipeltikate. Katto-vesien poisohjaus on toteutettu ulkopuolisella järjestelmällä (vesikourut ja syöksyputket). Rakennuksessa on koneellinen ilmanpoisto ja suora sähkölämmitys. Konehallissa sijaitsee hallin lisäksi kappelin sähköpääkeskus. Konehallin tilat olivat rakenteellisesti hyvässä/tyydyttävässä kunnossa. (Raksystems Oy:n kuntoarvio .2021.)

Taulukko 6. Hautaustoimen rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brn ²	Valmistumis-p vm	Suojeitu k/e	Ovt- tunnus	Lämmitysmuoto	Rakennusmateriaali
	2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat							
		2.1 Muut hautausmaiden rakennukset						
Konehalli, Uusi Hautausmaa	-.-	-.-	195	14.06.2004	e	1008623805 - sähkö / patterit		Puu
Varasto, Uusi Hautausmaa	-.-	-.-	17	1.12.1999	e	1008623794 - Ei ole		Puu
Huoltohalli ja kudontatupa, Pappila	-.-	-.-	0	1900/1990	e	- sähkö / patterit		Puu
YHTEENSÄ			212					

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai vi-rastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin.

PAPPILA

Rakennusvuosi: v.1900
Pinta-ala: 690 m²
Maapinta-ala: 1,192ha

Vuonna 1900 rakennettu Pappilan kiinteistö sijaitsee Karkkilan keskustassa Karkkilan kirkon läheisyydessä. Pappila toimii kirkkoherranvirastona ja diakoniatoimistona. Myös pappien, kanttorin, taloushallinnon työntekijöiden, nuorisotyönohjaajien ja kiinteistö- ja hautausmaa työntekijöiden työskentelytilat löytyvät Pappilasta.

Kiinteistö sijaitsee suhteellisen loivassa rinteessä. Katoilta tulevat vedet johdetaan syöksytorvista rännikäivoihin ja sitä kautta sadevesiviemärintijärjestelmään. Kohteessa on tiettävästi salaojat. Kohde on perustettu kiviladontojen varaan. Sokkelipinnat ovat osittain pinnoittamatonta betonia. Alapohjarakenteet ovat puurakenteisia ja niiden alapuolella on tuulettuva alapohjatila. Osa rakennuksen alapohjarakenteista on maanvastaisia betonirakenteita. Talon runkorakenteet ovat pääosin hirsirakenteita, jonka kantavina pystyrakenteina toimivat hirsiseinät. Ulkoseinät ovat puurunkoisia.

Julkisivupinnoiltaan ulkoseinät ovat pääosin lautaverhoiltuja. Kattotyyppinä on harjakatto, jonka katemateriaali on betonitiilikate. Kiinteistössä on kaksipuitteiset kolmilaiset MSE tyyppiset puukunat ja ulko-ovet puurakenteisia. Kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon sekä kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Pappilassa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Rakennusteknisesti kohde on pääasiassa kuntoluokassa tyydyttävä. (Raksystems Oy:n kuntoarvio .2021.)

PAPPILAN NAVETTA

Rakennusvuosi: v.1901

Pinta-ala: 256 m²

Vuonna 1901 rakennettu tiilivuorinen Pappilan navetta sijaitsee Karkkilan keskustassa Pappilan pihapiirissä. Rakennuksella on vuosien varrella ollut lukuisia eri käyttötarkoituksia, jonka johdosta rakennukselle on tehty useita saneerauksia. Viimeisimmän saneerauksen jälkeen rakennus on toiminut kasvatuksen ja nuorisotyön tilana.

Kiinteistö sijaitsee suhteellisen tasaisella tontilla. Katoilta tulevat vedet johdetaan pääosin syöksyturvista rännikaivoihin ja sitä kautta sadevesiviemärintijärjestelmään. Kohteessa on luultavasti salaojat. Kohde on havaintojen mukaan perustettu luonnonkivianturoille maanvaraisesti tai kallion varaan. Sokkelipinnat ovat luonnonkiveä. Alapohjarakenteet ovat maanvaraisia betonilaattoja. Ulkoseinät ovat massiivitiiliseiniä. Julkisivupinnoiltaan ulkoseinät ovat pääosin tiiliverhoiltuja. Kattotyyppinä on harjakatto, jonka katemateriaali on rivipeltikate. Yläpohja on puurakenteinen ja sen eristeenä on villaeriste. Kohde on liitetty kaukolämpöverkkoon. Lämpö tuodaan Pappilasta. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Kohteessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Kiinteistössä on paloilmoitin- ja rikosilmoitusjärjestelmät sekä alkusammutukseen käsisammuttimia. Kiinteistö on kuntoluokassa hyvä. (Raksystems Oy:n kuntoarvio .2021.)

POHJANPIRTTI (vuokratila)

Rakennusvuosi: v.1936

Pinta-ala: ei tiedossa

Seurakunta on vuokrannut käyttöönsä Pohjanpirtti seurojentalon osoitteessa Tammelantie 1. Seurakunta vuokraa Pohjanpirtin 2. kerrosta, jossa sijaitsee Pohjanpirtin pieni sali ja juhlasali sekä keittiö- ja säilytystilat. Pohjanpirtin alakerta ja ylimmäinen kerros eivät kuulu vuokrasopimukseen. Seurakunnan vuokrasopimus on solmittu toukokuuhun 2022 loppuun, mutta seurakunnalla on optio jatkaa vuokrasopimusta edelleen.

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

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

LEIRIRANTA PÄÄRAKENNUS

Rakennusvuosi: v.1968

Pinta-ala: n. 250 m²

Maapinta-ala: 3,5900 ha

Leiriranta toimii pääsääntöisesti seurakunnan kesällä pidettävien leirien pitopaikkana. Myös erilaiset järjestöt voivat vuokrata Leirirantaa kesäkauden aikana tapahtumien järjestämiseen. Leiriranta kattaa päärakennuksen, erillisen majoitusrakennuksen, sosiaalitalat sekä rantasaunan. Leiriranta ei nykyisellään sovellu käytettäväksi talvisin, koska vesiputket on rakennettu pintavetoina ilman eristystä. Leirirannassa ei ole kunnallistekniikkaa, vaan siellä on oma juomavesikaivo ja jätekaivot.

Leirirannan päärakennuksessa on hyvin varusteltu nykyaikainen keittiötila sekä salitila ja majoittumiseen tarkoitettuja huoneita. Majoitustiloissa olevat kerrossängyt on luultavasti rakennettu paikan päällä ja ne ovat nykyaikaisia sänkyjä lyhempiä. Leirirannan ulkovuoraus, eristykset sekä sisäseinät uusittiin rakennuksen kolmelta sivulta kesällä 2021. Samassa yhteydessä rakennuksen muut seinäpinnat maalattiin ulkopuolelta ja rakennukseen seiiniin asennettiin ulkoilmaventtiilejä.

Kiinteistö sijaitsee suhteellisen loivassa rinteessä. Kohde on perustettu teräsbetonisten anturoiden varaan. Sokkelipinnat ovat maalattua betonia. Osa alapohjarakenteista on maanvastaisia betonirakenteita. Ulkoseinät ovat puurunkoisia. Julkisivupinnoiltaan ulkoseinät ovat lautaverhoiltuja. Kiinteistössä on kaksipuitteiset kaksilaiset MS tyyppiset puuikkunat ja puurakenteiset ulko-ovet. Rakennuksen kattotyyppinä on pulpettikatto, jonka katemateriaali on profiilipeltikate. Kiinteistössä on suora sähkölämmitys. Kiinteistössä on oma rengaskaivo ja omat jätevesisäiliöt. Rakennuksissa on painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä. Päärakennuksen keittiössä on huuvat, joiden huipumurit sijaitsevat vesikatolla. Kiinteistössä on automaattinen paloilmoinjärjestelmä ja alkusammutuskalusteina käsisammuttimia. Kokonaisuutena kohde on pääasiassa kuntoluokassa tyydyttävä. (Raksystems Oy:n kuntoarvio .2021.)

LEIRIRANTA MAJOITUSRAKENNUS

Rakennusvuosi: v.2000

Pinta-ala: 105 m²

Leirirannan majoitusrakennus toimii pääasiassa leiriläisten yöpymistiloina. Rakennukseen ei tule vettä eikä sillä ole viemärintiä. Rakennuksen ryhmätilassa on takka, mutta sitä ei enää ole käytetty. Majoitusrakennus on nk. kevytrakenteinen rakennus, joka ei nykyisellään sovellu talvikäyttöön puuttuvan lämpöeristyksen takia.

LEIRIRANTA SAUNA

Rakennusvuosi: v.1982

Pinta-ala: 63 m²

Leirirannan sauna sijaitsee aivan Pienojanlammen rannassa. Puulämmitteistä saunaa käytetään pääasiassa leirien aikaiseen saunomiseen ja jonkin verran pienryhmien saunailtoihin. Saunan vesi nostetaan lammesta pumpulla. Saunavedet imeytetään maastoon.

LEIRIRANTA SOSIAALITILAT

Rakennusvuosi: v.1982

Pinta-ala: 78 m²

Leirirannan sosiaalitalat on jaettu kahteen osaan eli tyttöjen/naisten puoli ja poikien/miesten puoli. Sosiaalitaloissa on vesivessat, suihkutilat sekä käsien pesuun tarkoitetut lavuaarit. Tyttöjen tilassa on myös varastotila, jossa on kuumavesivaraaja ja vesipumppu. Sosiaalitalojen wc-tilat ja suihkutilat on osastoitu peltiseinillä. Rakennus soveltuu eristämättömänä ainoastaan kesäkäyttöön.

Taulukko 7. Seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brn ²	Valmistus-p vm	Suojeitu k/e	Ovt- tunnus	Lämmitysmuoto	Rakennusmateriaali
	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.1 Muut kirkkorakennukset						
		3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	690	1.1.1900	k	1009552135	Kaukolämpö	Puu
Pappila	-.		256	1.1.1900	e	100955205H	Kaukolämpö	Täli
Pappilan Navetta	-.							
Päärakennus, Leiriranta	-.	luursikeskukset	250	1.1.1968	e	1009298719	sähkö / patterit	Puu
		3.6 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	77	1.6.1982	e	100929873B	sähkö / patterit	Puu
Rantasauna, Leiriranta	-.		105	7.6.2000	e	100929874C	sähkö / patterit	Puu
Majoitusrakennus, Leiriranta	-.		78	1.1.1982	e	100929872A	sähkö / patterit	Puu/metallilevyt
Sosiaalitilat, Leiriranta	-.							
YHTEENSÄ			1456					

4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

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 työmuutorajojen.

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että tilat ovat käytössä 7 pv/vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 8.00-21.00. Mikäli toimintaa on 21.00-8.00 välisenä aikana, järjestelmä laskee sen käyttöasteeseen. Leirirannan käyttöastetta on mitattu koko vuorokauden mittaiselta ajalta, koska tiloja käytetään yleensä myös yöpymiseen.

Taulukko 8. Seurakunnan käyttöasteet ja tavoite käyttöasteet rakennustyyppin mukaan.

Tila	Käyttöaste		Käyttöaste	
	2018	2019	Nykyinen	Tavoite
Kirkolliset rakennukset				
Kirkko	9,6 %	8,8 %	2,2 %	> 15 %
Siunauskappeli	2,1 %	1,8 %	3,3 %	>10 %
Seurakuntatalo, Pohjanpirtti	19,6 %	17,4 %	3,8 %	> 45 %
YHTEENSÄ				>23 %
Muut rakennukset				
Pappila	80,0 %	80,0 %	80,0 %	> 80%
Pappilan navetta, nuorisotila srk-talossa	25,7 %	28,2 %	17,2 %	> 25 %
Leiriranta	12,0 %	10,7 %	11,0 %	> 22 %
Konehalli	80,0 %	80,0 %	80 %	> 80 %
KA KÄYTTÖASTE YHTEENSÄ	24,8 %	24,5 %	23,9 %	> 51 %

4.2.5 Käyttäjäkysely

Strategiatyöryhmä laati tilojen käyttäjille kohdistetun kyselyn, jossa kartoitettiin tilojen soveltuvuutta toimintaan.

Saatujen palautteiden mukaan kirkon tilat ovat niin hyvät, kuin tämän ikäisessä rakennuksessa voi olla. Kirkon ja kellotapulin sijaintia pidettiin erinomaisena ja tilojen monikäyttöisyyden kehittämistä nykyisestä pidettiin tärkeänä. Kirkkoon sisälle toivottiin etenkin rollaattorille ja pyörätulille varattua tilaa. Kirkosta puuttuu myös wc-tilat kokonaan, mikä on koettu suureksi ongelmaksi kävijöiden keskuudessa. Kellotapulissa esteettömyydessä ja portaissa on selkeitä puutteita.

Kappelin käyttöaste on nykyisellään vähäinen, mutta toisaalta rakennuksen monimuotoisuuden kehittämismahdollisuudet siunauskappelissa ovat käytännössä vähäiset. Käyttäjäkyselyssä tilat todettiin hyvin toimintaan soveltuviksi ja mahdollistavat hyvin esteettömän kulkemisen.

Pappilan esteetön kulkeminen koetaan hyväksi alakerroksen osalta, mutta yläkerran tilat eivät sovellu pyörätuolilla liikkumiseen. Nykyisellään Pappilan toimistotilat ovat hyviä asioida ja työskennellä, mutta toisaalta Pappilassa nähtiin myös mahdollisuuksia kehittää tilan käyttöä nykyistä monimuotoisemmaksi.

Leirirannan tiloissa esteetön kulkeminen toteutuu lähinnä päärakennuksessa jotenkin mutta muissa rakennuksissa ei. Leirirantaan toivottiin lisää tiloja pienryhmätoimintaan sekä yleisien tilojen viihtyvyyttä haluttiin paremmaksi.

Navetan tilat koettiin viihtyisiksi ja kasvatuksen toimintaan erittäin hyvin soveltuviksi. Kulku navettaan sisälle on aiheuttanut kompastumisia ja edellyttääkin asiaan esteettömän kulkemisen korjauksia toimenpiteitä.

4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Erilliset asuinrakennukset ja -osakkeet merkitään rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet*.

Kaikkien sijoituskiinteistöjen vuokrausastetta seurataan säännöllisesti vuositasolla.

Seurakunnan hautainhoitorahaston omistuksessa on kaksi asunto-osaketta, As Oy Kumpeen-Salpa ja As. Oy Kahilaisentie. Kummassakin asunnossa on tällä hetkellä pitkäaikaiset vuokralaiset.

Taulukko 9. Seurakunnan hautainhoitorahaston sijoituskiinteistöjen asuinkerrostalot, niiden asuntojen lukumäärä, laajuustiedot, valmistumisvuosi sekä vuokrausaste vuonna 2021.

Asuinkerrostalot	Asuntoja		Valmistumis / Peruskorjausvuosi	Vuokrausaste [%]
	kpl	m ²		
As Oy Kumpeensalpa	1	76	1975	100
As Oy Kahilaisentie 8, asunto 14	1	50	1970	100
As Oy Kahilaisentie 8, autotalli	1	16	1970	100
YHTEENSÄ	3			

4.3.2 Maa-alueet

Seurakunta omistaa rakentamattoman noin 0,3 ha kerrostalotontin Karkkilan Toivikkeella. Tontin kaavamerkintä on AK-1 (asuinkeuhkalojen korttelialue) ja rakennusoikeutta tontilla on 1.200 kerrosalaneliometriä.

Taulukko 10. Seurakunnan omistamat muut maa-alueet.

Maa-alueet	ha	Käyttö
Koliseva3, kortteli 28, tontti 2	0,30	Rakentamaton tontti, Toivike

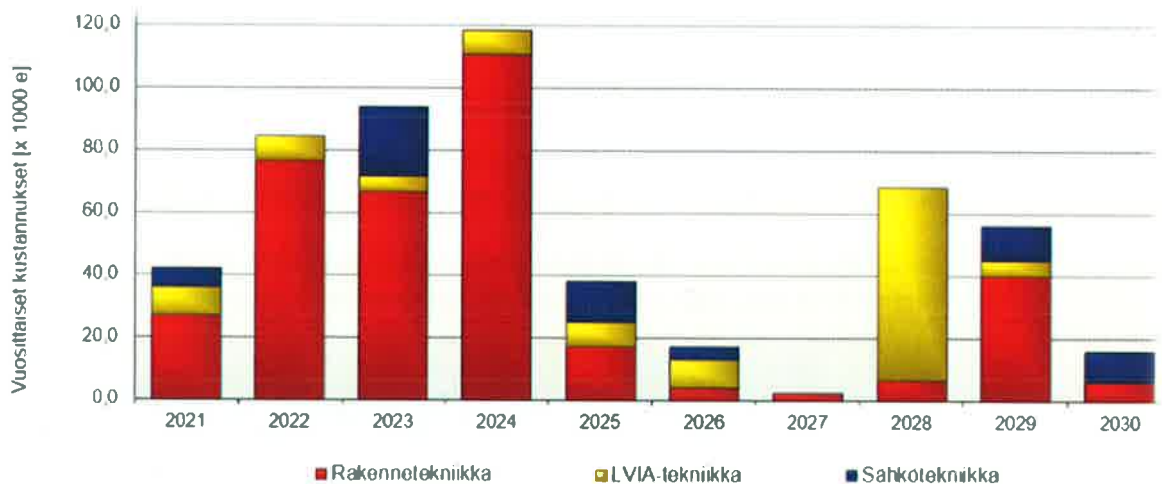
4.4 Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet

Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Käyttäjillä tulisi olla mahdollisuus tehdä jatkuvan huomiointin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää.

Kiinteistöjen nykytila/kuntoselvitys teetettiin kesällä 2021 ulkopuolisella asiantuntijalla Raksystems Oy:llä. Kuntoselvityksessä kartoitettiin olemassa olevien rakennusten kunto ja arvio korjausvelasta sekä lausuttiin toimenpide-ehdotukset kiinteistöille. Kuntoselvityksen liitteeksi laadittiin kiinteistöjen rakenne-, LVI- ja sähkötoille kiireysluokkasuositus seuraavalle kymmenelle vuodelle. Kuntoselvitysten mukaan seurakunnan kiinteistöjä on hoidettu asianmukaisesti ja niiden yleiskunto on pääsääntöisesti hyvä. Kiinteistöjen korjausvelan kustannusarvio yhteensä on noin 540.000 euroa. Kiinteistökokonaisuuksittain laaditut kuntoselvitykset ovat hyvä perusta ja käytännön apu kiinteistöjen hoidolle lähitulevaisuudessa.

Taulukko 11. Seurakunnan korjausvastuu ja korjausvelka 2020.



Kustannusarvio	x1000€
Kiinteistö	Yhteensä
Kirkko ja tapuli	140,5
Kappeli ja konehalli	74
Pappila ja vaja	172,5
Pappilan navetta	40
Leiriranta	109,7
Yhteensä	536,7

4.4.1 Kohdekohtaiset korjaustarpeet

Kirkko ja kellotapuli:

Merkittävimmät kirkon ja kappelin kunnostustoimet kymmenen vuoden tarkastusjaksolla ovat kuntoselvityksen mukaan rivipeltikaton sekä julkisivun huoltomaalaus. Kumpikin korjaustoimi on syytä sijoittaa aikataulullisesti seurantajakson alkuvuosille. Lisäksi selvityksessä suositeltiin lisäämään alueen valaistusta ja uusimaan jo vanhentunut kameravalvontajärjestelmä.

Kirkossa on myös historiallisesti arvokasta irtaimistoa kuten kirkon lasinen alttaritaulu, jonka kunnostus on syytä sisällyttää investointisuunnitelmiin.

Siunauskappeli ja ruumishuone:

Kappelin ja ruumishuoneen lähivuosien merkittävimpiä korjaustarpeita ovat kappelin ikkunoiden uusiminen ja alueen pihavalauksen sekä ulkosähköpistokkeiden uusiminen.

Hautausmaat ja konehalli:

Sekä kirkko että siunauskappeli sijaitsevat keskellä hautausmaita. Vaikka hautausmaat eivät hautausmaiden osalta liittyneet kiinteistöstrategiatyöhön on niiden ympäristökuormituksen vähentäminen kuitenkin tärkeä osa myös kiinteistöstrategiaa. Siitä syystä hautausmaiden jätteiden kierrätykseen, jätealueen kehittämiseen sekä vanhentuneen vesiputkiston ja valaistuksen uusimiseen seurakunnan tulee lähivuosina varata määrärahaa ja resursseja.

Pappila ja pappilan vaja:

Pappilan ja pappilan vajan kuntoselvityksessä kiireellisimmiksi korjauskohteiksi nousivat julkisivun sekä ikkunoiden ja ovien puuosien huoltomaalaukset. Myös rakennusten talotikkaissa ja lumiesteissä on puutteita.

Pappilan navetta:

Navetan kuntoselvityksessä korjaustarpeet kohdistuivat lähinnä sadevesien ohjaamiseen pois päin rakennuksesta sekä alapohjan kosteustilanteen selvittämistutkimukseen. Rakennuksen tiilisaumoissa on jonkin verran kunnostamista samoin kuin lautaverhoilut vaativat huoltomaalauksen tarpeen mukaan.

Leiriranta

Leirirannan kuntoselvityksessä kartoitettiin nykyisten tilojen korjaustarpeita eikä otettu tarkemmin kantaa tilojen kehittämiseen ympärivuotiseen käyttöön. Leirirannan käyttöaste on alhainen ja mahdollistaa nykyisellään toiminnan ainoastaan kesäaikaan. Kiinteistökokonaisuus käsittää kuitenkin monta rakennusta, joten sen kiinteät kustannukset yhdessä korjausvelan kanssa muodostavat melkoisen menoerän seurakunnan talouteen. Suurimmat lähivuosien korjaustarpeet kuntoselvityksessä muodostuvat rakennusten huoltomaalauksesta ja sosiaalitilojen uudistamisesta.

5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

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

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

Visio

Avoimet tilat - aktiiviset seurakuntalaiset

Toiminnallinen tavoite

Kiinteistöstrategian tavoitteena on luoda suuntaviivat Karkkilan seurakunnan hiilineutraalille ja energiatehokkaalle kiinteistöpidolle. Tilojen määrän tulee vastata seurakunnan taloudellista kantokykyä ja tarvittaessa joistakin tiloista tulee olla valmius myös luopua riittävän ajoissa.

Seurakunnan kiinteistöjä ylläpidetään vastuullisesti koko kiinteistön elinkaaren ajan. Tämä varmistetaan sillä, että kiinteistöjen korjausinvestointeihin valmistaudutaan ennakoivasti ja tarvittavat huoltotoimet tehdään säännöllisesti. Seurakunta laatii vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä investointisuunnitelmat seuraaville kolmelle vuodelle. Investointien toteutumisessa hyödynnetään 10 vuoden PTS-suunnitelmaa, jota päivitetään säännöllisesti.

Yksi strategiakauden tärkeimmistä tavoitteista on päättää seurakuntatalohankkeen jatkosta. Ennen päätöksentekoa tulee selvittää vaihtoehdot uuden seurakuntatalon rakentamiselle ja kartoittaa myös mahdollisuudet hyödyntää omia jo olemassa olevia tiloja. Päätöksenteossa tulee huomioida pitkän ajan vaikutukset seurakunnan talouteen investointien pitkinä poistoaikoina sekä ennusteet seurakunnan jäsenmäärän kehityksestä ja sen aiheuttamat vaikutukset tulevaisuuden tilatarpeeseen.

Strategiatyön yhteydessä havaittiin, että kiinteistökustannusten seuranta tulee kehittää, jotta kiinteistöjen kulut tiedetään nykyistä tarkemmalla tasolla. On myös tärkeää huomioida, että kiinteistöissä tapahtuva toiminta aiheuttaa kiinteistöissä muuttuvia kustannuksia kuten puhtaanpito- ja lämmityskustannuksia, joita pitää verrata kiinteistön käyttöasteeseen.

- *4 vuotiskauden osatavoitteet*
 - Toiminnalliset tilat tukevat yhteisöllisyyden tavoitteita
 - Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia
 - Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön
 - Kiinteistöjen arvo säilyy
 - Kiinteistöihin liittyvän tiedon dokumentointia parannetaan

Kulttuuriperintötavoite

Rakennusten käytön, hoidon ja niihin mahdollisesti tehtävien muutosten tulee pohjautua kattavaan tietoon kohteen koko historiasta ja säilyttämistavoitteista.

- *4 vuotiskauden osatavoitteet*
 - Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään.
 - Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu.

Kustannustehokkuustavoite

Kiinteistöjä kehitetään aktiivisesti ja ympäristöystävällisesti sekä elinkaaritaloudellisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

- *4 vuotiskauden osatavoitteet*
 - Tilojen sijainti ja määrä vastaavat seurakunnan tarpeita
 - Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).
 - Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niistä aiheutuvat kustannukset
 - Olemme mukana "Hiilineutraali kirkko 2030" -tavoitteen toteuttamisessa.
 - Kiinteistöjen ympäristökuormitusta vähennetään

6 valinnat

6.1 Arviointiperusteet

Kiinteistöstrategia on osa seurakunnan strategiaa. Sen pohjalta tehtävillä toimenpiteillä ohjataan toimintaa siihen, millaista seurakunnan toiminta on tulevaisuudessa.

Strategiassa tunnistetaan seurakunnan toiminnan käytössä olevat, seurakunnan kulttuuriperinnön kannalta merkittävät sekä sijoitusvarallisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt.

Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot on arvioitu kevyemmin.

6.1.1 Rakennusten arviointiperusteet

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

Tilojen käyttöasteille on hyvä laatia luokitukset, jolloin syntyy parempi yhteinen ymmärrys seurakunnan tavoitteellisesta tilojen käytöstä.

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva **investointitarve** seuraavan 10 vuoden aikana. Arviointiperusteena voidaan käyttää myös kohteen korjausvelkaa tai korjausvastuuta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä.

Jäsenmääräennusteena käytetään ko. seurakunnan jäsenmäärä ennustetta kohdan 3.1 mukaisesti seuraavan kymmenen vuoden aikana selvitystyö ajankohdasta laskien.

Kulttuuriperinnön osalta arviointi edellyttää kohteen perustietojen lisäksi rakennukseen kohdistuva suojelun selvittämistä.

Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin tai siitä aiotaan luopua, **tulee** kohteen **kulttuuriperintöarvo ja merkitys** seurakunnan **identiteetille selvittää** huomattavasti perusteellisemmin.

6.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa 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.

Taulukko 12. Seurakunnan kiinteistöt jaettuna strategisiin ryhmiin, kiinteistöjen nykyinen kunto-taso ja korjausvelka vuonna 2019 sekä tavoite kuntotaso kohteille.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Rakennustiedot	
		Kerrosala [km ²]	Rakennus-v uosi	SO Nykyinen	Korjausvelka [€]
Säilytettävä	Karkkilan kirkko	xx	1781	KL 4	140 500
	Kirkon kellotapuli	xx	1804	KL 4	sis. edelliseen
	Siunauskappeli	200	1965	KL 4	38 000
	YHTEENSÄ	1 190			178 500
Kehitettävä	Pappilan rakennus	690	1900	KL 3	172 500
	Pappilan vaja	256	1900	KL 3	sis. edelliseen
	Pappilan navetta	80	1901	KL 4	40 000
	Konehalli	195	2004	KL 3	36 000
	Leiriranta päärakennus	250	1968	KL 3	109 700
	Leiriranta majoitusrakennus			KL 3	sis. edelliseen
	Leiriranta sos. Tilat			KL 3	sis. edelliseen
	Leiriranta sauna		x	KL 3	sis. edelliseen
	YHTEENSÄ	1 471			358 200
Luovutettavissa	Pajaraiitti tontti	xx	xx	xx	0
	YHTEENSÄ	0			0
Ulos vuokrattavat	As. Oy Kahilaisentie 8	xx	xx	ei arvioissa	ei arvioissa
	As Oy Kumpeensalpa	xx	xx	ei arvioissa	ei arvioissa
	YHTEENSÄ	0			0
Vuokratut tilat	Pohjanpirtti, seurakuntatila	xx	xx	ei arvioissa	ei korjausvelkaa
	YHTEENSÄ	0			0

6.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

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

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

- kirkot
- kellotapulit
- siunauskappelit

Käyttö ja ylläpito

Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat pidetään käytön kannalta hyvässä kunnossa ja ne ovat terveet ja käyttäjilleen turvalliset. Tähän ryhmään kuuluvien kiinteistöjen ja tilojen käyttöä seurataan aktiivisesti ja niiden ylläpito on suunnitelmallista, pitkäjänteistä ja ennakoivaa.

6.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Kehitettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyys, kunto tai käyttöaste edellyttävät tilojen kehittämistä. Tähän ryhmään kuuluvat myös ne kiinteistöt ja rakennukset, joiden käyttötarkoituksenmuutos on ajankohtainen. Tällainen tilanne voi syntyä seurakunnan toimintaympäristön muutoksen vaikutuksesta toiminnan muuttuessa toisenlaiseksi tai toiminnan laajentuessa tai loppuessa tai uuden käynnistytessä.

Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on tilojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

6.2.3 Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Luovutettaviin tai toistaiseksi säilytettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden

- nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
- tilalle tullaan rakentamaan korvaavat tilat
- käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan
- kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat
- sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
- lähialueella on vuokrattavissa oleva vastaava tila.

Luovutettavaa tai toistaiseksi säilytettävää kiinteistöä, rakennusta tai tilaa hoidetaan turvallisuuden ja terveellisuuden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä. 10 vuoden PTS:n mukaisia korjauksia voidaan viivyttää suunnitelmallisesti eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet ns. käytetään loppuun.

6.2.4 Vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Ulosvuokrattaviin kiinteistöihin ja rakennuksiin sekä tiloihin kuuluvat kohteet, jotka eivät ole seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä ja niistä saadaan kohdan 7.4. mukaisen vuokramäärityksen perusteella käypä vuokra.

Seurakunta voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

Sisään vuokrattavia tiloja suunniteltaessa tulee selvittää, onko naapuriseurakunnassa tarjolla vuokratiloja erityisesti juhlatilojen osalta. Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

6.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

Rakennusryhmiin *Kirkolliset rakennukset ja Hautaustoimen rakennukset ja tilat* kuuluvien rakennusten osalta on perusteltua keskittyä tilojen käytettävyyden ja monikäyttöisyyden kehittämiseen sekä korjaus- ja energiakustannusten hallintaan.

Keskustelu kirkollisesta rakennuksesta luopumisesta tulisi käydä avoimesti ja siinä tulisi huomioida seurakunnan kokonaisuus: toiminnalliset, sosiaaliset ja kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvät seikat sekä taloudelliset vaikutukset. Lisäksi hautaustoimen varastotilojen todellinen tarve tulee perustua käytössä olevien varusteiden ja laitteiden varastointiin.

Rakennusmäärän sopeuttamisessa on seuraavia vaiheita

1. Kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen nykytila-analyysi tehdään kappaleen 4 mukaisesti.
2. Selvitetään jäsenmäärän kehitys ja tilojen tarve sekä niiden toivottu sijainti.
3. Määritetään talouden resurssit, kuinka paljon rakennuskantaa seurakunta kykenee ylläpitämään.
4. Kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelu
Tehdään rakennusten ja tilojen arviointi luokittelua hyödyntäen. Rakennukset ja tilat, jotka saavat arvioinnissa korkeimmat pistemäärät ovat pitkällä aikajänteellä tarkasteltuna järkevää omistaa ja heikoimmat pisteet saaneille kohteille tulee laatia luopumissuunnitelma.
5. Luokkaan Luovutettavat tai Toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat sijoituille kohteille teetetään ulkopuolisen asiantuntijan toimesta kunnonarviointi sekä markkina-arvon tai vuokratason määrittäminen päätösesityksen tueksi
6. Laaditaan toimenpidesuunnitelma kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen sopeuttamisen aikataulusta sekä toteutusjärjestyksestä.
7. Kiinteistöstrategiset valinnat tehdään kappaleen 7 mukaisesti.
8. Pyydetään lausunnot ratkaisuesityksestä yhteistyötoimikunnalta sekä tarvittaessa myös Museovirastolta.
9. Laaditaan päätösesitys kirkkoneuvostolle.
10. Kirkkovaltuusto päättää rakennusten määrän sopeuttamisesta.
11. Toteutetaan hyväksyttyä toimenpidesuunnitelmaa kohdekohtaisesti.

6.4 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 väheneemiseen, 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 kanssa 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.

6.5 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuluu rakennuksen tai sen rakennusosan teknistaloudellisen pitoajan aikana. Mikäli rakennuksen arvo halutaan säilyttää, tulee korjaustoimenpiteisiin varata rahaa niin, että kuluvat rakennusosat voidaan uusia oikea-aikaisesti.

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana sekä vuosikorjausohjelmana.

PTS-ehdotuksen kustannukset perustuvat karkeaan määrääarviointiin ja tarkastusvuoden alun kustannustasoon. PTS-ehdotuksessa ei ole esitetty vuosittain toistuvia huoltotoimenpiteitä. Energiataloudellisen tarkastelun perustana on karkea arviointi kokonaisuuksien tasolla. Tarkemmat energiansäästömahdollisuudet tulee selvittää erillisen energiakatselmuksen avulla.

Kuntoarvio ja PTS:n ajan tasalle saattaminen on suositeltavaa tehdä noin viiden vuoden välein. Lisäksi vuosittaisella katselmuksella voidaan arvioida kunnossapidon ja korjausten onnistumista ja esittää mahdolliset parannusehdotukset, jotka edesauttavat kiinteistön arvon säilyttämisessä ja nostamisessa sekä auttavat riskien hallinnassa ja ennakoinnissa. PTS-taulukoissa on esitetty kullekin tarkastuskohdenimikkeelle kuntoluokka. Tämä luokittelu on kuntoarvioijan arvio kohteen yleisestä kunnosta. Kuntoluokkien avulla voidaan eri rakennuksia ja rakennusosia verrata toisiinsa.

KL 5	Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa
KL 4	Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa
KL 3	Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa
KL 2	Välttävä, peruskorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6 – 10 vuoden kuluessa
KL 1	Heikko, uusitaan 1 – 5 vuoden kuluessa

6.6 Kiinteistöylläpidon hallinta

On suositeltavaa, että rakennusten hoitoon ja kunnossapitoon liittyvät tehtävät ja vastuurajat ristiin tarkastellaan myös muiden osapuolien tehtäväsisältöjen kanssa, kuten kiinteistöjohtajan, puhtaanapidon, vartiointin ja jätehuollon sekä ulkoalueiden hoidon tehtävien sisällön ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä.

6.7 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 vastuullisesti.

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

7 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen

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

Kiinteistöstrategian tavoitteena on auttaa seurakunnan johtoa havaitsemaan seurakunnan kiinteistötoimintaan liittyvät riskit ja varmistaa, että ne pysyvät hyväksyttävällä tasolla. Riskillä tarkoitetaan tässä yhteydessä myös kaikkea sitä mitä voi tapahtua, jos rakennusten ylläpitoa ja korjausta laiminlyödään.

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

Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuosittain toiminnalliset ja kulttuuriperinnön säilymisen varmistavat sekä kustannustehokkuustavoitteet ja tehtävät määritellään toiminta- ja taloussuunnitelmassa. Tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuositain mittareiden avulla toimintakertomuksessa. Vuosittain tulee varmistaa, että toiminnalliset ja kulttuuriperintö- sekä kustannustehokkuustavoitteet eivät ole keskenään ristiriidassa.