Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategian päivitys, lausuntojen pyytäminen seurakuntaneuvostoilta

YKN 29.10.2026 § 92

Valmistelu

Hallinto- ja talousjohtaja Timo Tulisalo, puh. 0400 156 257
Kiinteistö- ja hankintapäällikkö Krista Jussila, puh. 040 4889 009

Selostus

Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategian päivitystyö käynnistettiin edellisen strategiakauden lopussa vuonna 2020. Kiinteistöstrategiasta työstettiin kiinteistöjen kategorisointi, joka hyväksyttiin vuonna 2021. Strategiasta todettiin, että jatketaan toimenpiteiden edistämistä kiinteistöjen kategorisoinnin mukaisesti ja valtuustokaudella 2022-2026 onkin tehty monia toimenpiteitä, mm. käynnistetty Pikkukirkon monipuolisen käytön lisääminen sekä luovuttu useista kiinteistöistä. Valtuustokauden päätteeksi kiinteistöstrategiatyöryhmän tavoite on ollut esittää päivitetty kokonaisvaltainen kiinteistöstrategia.

Kiinteistöstrategiatyötä varten viranhaltijat ovat valmistelleet yhdessä FinProman kiinteistöasiantuntijoiden kanssa kiinteistöstrategiatyöryhmälle teknisiin ja taloudellisiin näkökulmiin perustuvaa tietoa kiinteistöomaisuuden hallinnasta. Toiminnallista tietoa on saatu jo tehdystä kiinteistöjen kategorisointitaulukosta sekä tilavarausjärjestelmä Primen käyttöastetiedoista. Kiinteistöstrategiatyöryhmä on osallistettu erityisesti kiinteistöstrategian osaan kiinteistöjen salkutus, jossa hyödynnetään kokonaisvaltaisesti tuotettua tietoa ja todetaan salkutuksen vaikutukset kiinteistöjen hallinnan tulevaisuuteen. Työskentelyn pohjalta on syntynyt esityslistan liitteenä oleva Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia 2027-2037 -luonnos.

Kiinteistöstrategian luonnoksesta pyydetään lausunnot seurakuntaneuvostoilta ja lopullisen dokumentin hyväksyy yhteinen kirkkovaltuusto.

Kiinteistöstrategiatyöryhmä haluaa evästää seurakuntaneuvostoja lausuntojen antamisessa erityisesti seuraavasti:

1. Kiinteistöjen sijoittaminen ns. kompasseihin perustuu hyvin pitkälti tekniseen kuntoasteeseen sekä tilavarausjärjestelmän antamiin käyttöastetietoihin. Varsinaista käyttötarvetta on arvioitu vähäisesti käyttöastetiedon rinnalla, mutta erityisesti seurakuntaneuvostoja evästetään arvioimaan kiinteistöjen toiminnallista käyttötarvetta. Kompassit kuvaavat tilannetta nykytilassa.

Tuloksena: syntyy arviointi kompassien onnistumisesta toiminnallisesta näkökulmasta sekä mahdollisesti esitys jonkin yksittäisen kohteen arvottamisesta kompassissa tärkeämmäksi/vähemmän tärkeäksi.

2. Kiinteistöjen salkutus perustuu paljolti kompassien tietoihin. Mikäli seurakuntaneuvosto päättää esittää yksittäisen kohteen arvottamista kompassissa johonkin muualle, kuin mihin se on teknisten/käyttöastetietojen perusteella sijoitettu ja sitä kautta salkutettu (A, B ja C), tulee arvioida vaikutus kyseisen kiinteistön salkutukseen.

Tuloksena: syntyy mahdollisesti esitys salkutukseen tehtävistä muutoksista.

3. B-salkkuun sijoitettujen kiinteistöjen on tarkoitus herättää nykytiedon perusteella miettimään, mihin suuntaan kiinteistöjen kohtaloa on tarkoitus kääntää. Tavoitteena voisi ajatella, että B-salkku on ”parkkipaikka”, josta kiinteistöjen kohtalo on lopullisesti siirtyä joko salkkuun A tai salkkuun C. Kumpaankin salkkuun siirtyminen vaatii kuitenkin toimenpiteitä; esimerkiksi käyttöasteen kasvatusta, rakennuksen teknisiä investointeja tai vastaavasti toiminnan siirto muualle, kohteen kehittäminen luopumista varten. Seurakuntaneuvostoja evästetään tarkastelemaan tavoitetilaa strategiakaudella (2027-2037) toiminnallisesta näkökulmasta. Toiminnallinen näkökulma voi huomioida esimerkiksi seurakuntien päivittyvät strategiat ja toiminnalliset linjaukset mutta myös esimerkiksi seurakuntien alueen jäsen- ja väestödemografiset kehitysmuutokset ja ennusteet.

Tuloksena: syntyy ajatus tavoitetilasta kunkin kohteen kohdalla ja toimenpiteistä, joita tekemällä tavoitetila voidaan saavuttaa.

4. Muut mahdolliset huomiot ja kommentit, jotka yhteinen kirkkoneuvosto voi ottaa huomioon strategian viimeistelyssä.

Esittelijä

Hallinto- ja talousjohtaja:

Päätösesitys

Yhteinen kirkkoneuvosto pyytää seurakuntaneuvostoja antamaan lausunnot Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia 2027-2037 -luonnokseen. Lausunnoissa pyydetään huomioimaan kiinteistöstragiatyöryhmän evästykset lausunnoilla tavoiteltavasta sisällöstä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Asian käsittely

Kiinteistö- ja hankintapäällikkö selosti asiaa.

Ryhmien esittämän toiveen mukaisesti kiinteistö- ja hankintapäällikkö tulee molempien seurakuntaneuvostojen marraskuun kokouksiin esittelemään kiinteistöstrategialuonnoksen.

Päätös

Päätösesityksen mukaan.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

SN 10.11.2026 § 73
37/03.00.00/2023

Selostus

Lausunnon antaminen Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategiasta vuosille 2027–2037

Kiinteistö- ja hankintapäällikkö Krista Jussila tulee seurakuntaneuvoston kokoukseen esittelemään Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategiaa vuosille 2027–2037.

Yhteisen kirkkoneuvoston lausuntopyyntö

Yhteinen kirkkoneuvosto on kokouksessaan 29.10.2026 § 92 päättänyt pyytää seurakuntaneuvostoilta lausunnot Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia 2027–2037 -luonnoksesta. Kiinteistöstrategian lopullisen version hyväksyy yhteinen kirkkovaltuusto. Kiinteistö- ja hankintapäällikkö tulee seurakuntaneuvostojen marraskuun kokouksiin esittelemään strategialuonnoksen.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on muodostaa pitkän aikavälin suunnitelma seurakuntayhtymän kiinteistöomaisuuden hallintaan. Strategialla pyritään varmistamaan, että kiinteistökantaa hallitaan toiminnallisesti, taloudellisesti ja teknisesti kestävällä tavalla ja että tilat tukevat seurakuntien ydintehtäviä, strategisia tavoitteita ja tulevaisuuden tarpeita.

Yhteinen kirkkoneuvosto pyytää seurakuntaneuvostoja tarkastelemaan strategialuonnosta erityisesti seurakunnan toiminnan ja tulevaisuuden tarpeiden näkökulmasta. Lausunnossa pyydetään arvioimaan:

Kiinteistöjen toiminnallista käyttötarvetta: vastaako kiinteistöjen sijoittuminen luonnoksen kompasseihin seurakunnan näkemystä niiden nykyisestä ja tulevasta toiminnallisesta merkityksestä?

1. Kiinteistöjen salkutusta: tulisiko jonkin kiinteistön toiminnallisen arvioinnin perusteella muuttaa sen sijoittumista A-, B- tai C-salkkuun?
2. B-salkun kiinteistöjen tavoitetilaa strategiakaudella 2027–2037: mikä olisi seurakunnan näkökulmasta kunkin kohteen tarkoituksenmukainen tulevaisuus ja millaisilla toimenpiteillä tavoitetila voitaisiin saavuttaa?
3. Muita huomioita ja muutostarpeita, jotka olisi perusteltua ottaa huomioon kiinteistöstrategian viimeistelyssä.

Porvoon suomalaisen seurakunnan näkökulmia kiinteistöstrategiasta

Porvoon suomalaisen seurakunta painottaa erityisesti sitä, että kiinteistöstrategiassa tiloja arvioidaan niiden teknis-taloudellisten näkökuomien rinnalla yhtä painokkaasti myös seurakuntien perustehtävän, strategian ja sitä johdetun toiminnan perusteella arvioidaan, millaista kiinteistökantaa on tarkoituksenmukaista kehittää ja mistä taas suunnitella luopua strategiakaudella 2027–2037. Lisäksi on tärkeää ottaa huomioon Porvoon kaupunkikehityksen linjaukset tulevina vuosina.

1. Kannanotto kiinteistöjen salkutukseen

B-salkun kiinteistöjen tavoitetila strategiakaudella 2027–2037

a) **Gammelbackan seurakuntakeskus**

Gammelbackan seurakuntakeskuksen toiminnallista merkitystä ja tavoitetilaa arvioitaessa on perusteltua ottaa huomioon Porvoon kaupungin aluetta koskevat kehittämissuunnitelmat. Kaupunki määrittelee Gammelbackan toiseksi Porvoon alakeskuksista ja sen takia kaupunki tulee kehittämään sitä monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä asumisen alueena.

Kaupungin suunnitelmissa Gammelbackalla nähdään olevan potentiaalia kehittyä läntisen Porvoon palvelukeskittymäksi. Kaupungin tavoitteena on kohottaa alueen julkisten palvelujen ja tilojen tasoa, edistää uutta asuntorakentamista ja yksityisiä investointeja sekä vahvistaa alueen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja yhteisöllisyyttä. Uuden koulurakennuksen on tarkoitus vastata kehittyvän Gammelbackan ja läntisen Porvoon tarpeisiin. Myös Gammelbackan keskusta-aluetta ja palvelurakennetta kehitetään kaavoituksen ja julkisten investointien avulla.

Kaupungin suunnitelmat osoittavat, että Gammelbackan alueen merkitys asumisen, palvelujen ja yhteisöllisen toiminnan keskuksena on vahvistumassa. Tämä kehitysnäkymä on syytä ottaa huomioon arvioitaessa Gammelbackan seurakuntakeskuksen toiminnallista tarvetta, tulevaa käyttöä ja sijoittumista seurakuntayhtymän kiinteistöstrategian salkutuksessa.

Toisin sanoen nykyinen käyttöaste ei yksin kerro kohteen strategisesta merkityksestä 2030-luvulla, joka pitää arvioida sen mukaan, mitkä ovat kaupungin suunnitelmat kaavoituksen sekä palveluiden suhteen.

Gammelbackan seurakuntakeskuksen tavoitetilaksi strategiakaudella 2027–2037 asetetaan A-salkkuun siirtyminen. Kohteen tulevaa merkitystä arvioitaessa tulee nykyisen käyttöasteen lisäksi ottaa huomioon seurakunnan toiminnallinen strategia, alueen väestöllinen kehitys sekä Gammelbackan vahvistuva asema läntisen Porvoon palvelukeskittymänä.

b) Pellingin kurssikeskus

Pellingin kurssikeskuksen osalta seurakuntaneuvosto pitää perusteltuna, että kohteen tavoitetilaa tarkastellaan erityisesti seurakunnan perustehtävän sekä lasten, kouluikäisten ja nuorten toiminnan pitkän aikavälin tarpeiden näkökulmasta. Rippikoulu tavoittaa edelleen poikkeuksellisen suuren osan nuorten ikäluokasta, ja leirimuotoisella rippikoululla on merkittävä asema kirkon rippikoulutyössä. Leirikeskus tarjoaa lisäksi toimintaympäristön kouluikäisten leiri- ja muulle seurakuntatoiminnalle. Kiinteistön merkitystä arvioitaessa tulee siten tarkastella sen käyttöä lasten ja nuorten seurakuntakasvatuksen kokonaisuuden näkökulmasta.

Pellingin tulevaisuutta ei tämän vuoksi ole perusteltua ratkaista yksinomaan nykyisen käyttöasteen tai kiinteistön teknis-taloudellisten tunnuslukujen perusteella. Arvioinnissa tulee selvittää, millaisia tiloja seurakuntayhtymän rippikoulu- ja leiritoiminta tulevaisuudessa edellyttää, millaisia kustannuksia oman leirikeskuksen ylläpitämiseen ja kehittämiseen liittyy sekä millä kustannuksilla ja saatavuudella vastaavat palvelut voitaisiin hankkia ulkopuolelta. Ulkopuolisen leirikeskuskapasiteetin saatavuuteen liittyy

erityisesti rippikoulujen vilkkaimpana leirikautena epävarmuutta. Porvoon suomalainen seurakunta on joutunut hankkimaan rippikoululeireille soveltuvia tiloja myös huomattavan kaukaa Porvoosta, esimerkiksi Jämsästä.

Pellingin kurssikeskuksen taloudellisessa tarkastelussa tulee arvioida myös siellä tuotettavien palvelujen nykyistä tuotantotapaa. Arvioinnissa on tarkoituksenmukaista verrata nykyisen palvelumallin kokonaiskustannuksia vaihtoehtoisiin toteuttamistapoihin, mukaan lukien palvelujen tuottaminen omana toimintana. Samalla tulee selvittää, voidaanko kurssikeskuksen käyttöastetta ja taloudellista kestävyyttä parantaa lisäämällä ulkopuolista käyttöä sekä millä tavoin tällaisesta käytöstä saatavat tuotot hyödyttäisivät seurakuntayhtymää.

Pellingin kurssikeskuksen tavoitetilaksi strategiakaudella asetetaan A-salkkuun siirtyminen. Tavoitetilan saavuttaminen edellyttää kurssikeskuksen toiminnallisen käytön, erityisesti lasten, kouluikäisten ja nuorten leiri- sekä rippikoulutoiminnan, pitkäjänteistä turvaamista, käyttöasteen kehittämistä sekä tarvittavien investointien ja vaihtoehtoisten leiripalvelujen kustannusten kokonaisarviointia. Seurakuntaneuvosto pitää perusteltuna, että Pellingin asemaa arvioidaan uudelleen viimeistään strategiakauden loppupuolella huomioiden erityisesti lasten ja nuorten ikäluokkien kehitys, rippikoulu- ja leiritoiminnan määrä, käyttöaste sekä kiinteistön taloudellinen ja tekninen tilanne. Siihen saakka kurssikeskuksen toiminnallisesta ja teknisestä kunnosta tulee huolehtia siten, että se mahdollistaa leiritoiminnan pitkäjänteisen järjestämisen.

Näkökulmia C-salkkuun: luovutettavat kiinteistöt

KOy Kevätkummun palvelukeskuksen huonokuntoiseen kiinteistöön ei ole tarkoituksenmukaista enää investoida. Seurakunnan läsnäolo ja toiminta Kevätkummun ja Kevätlaakson alueella tulee kuitenkin turvata hankkimalla tarkoitukseen sopiva ja nykyistä pienempi korvaava tila esimerkiksi vuokraamalla.

Pellingin kurssikeskuksen talonmiehen talon osalta tulee ennen purkamista selvittää rakennuksen tekninen kunto ja mahdollisuudet hyödyntää sitä, kurssikeskuksen toimintaa täydentävän käytön kannalta. Mikäli rakennuksen kunto sen mahdollistaa ja toiminta voidaan järjestää taloudellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla, voidaan selvittää sen käyttöä esimerkiksi seurakuntalaisten lyhytaikaiseen loma- ja virkistyskäyttöön tai osana diakoniatyötä. Mikäli tarkoituksenmukaista käyttöä ei löydy tai rakennuksen kunto ei mahdollista sitä kohtuullisin kustannuksin, ensisijaisena vaihtoehtona tulee tarkastella rakennuksen purkamista.

Talonmiehen talon yhteydessä olevaa maa-aluetta ei tule lohkoa ja luovuttaa ulkopuoliselle, koska se muodostaa kiinteän osan Pellingin kurssikeskuksen kokonaisuudesta. Maa-alueen säilyttäminen seurakuntayhtymän omistuksessa turvaa leirikeskuksen nykyisen toiminnan sekä alueen tulevat kehittämismahdollisuudet.

Myöskään hautausmaan ja seurakuntayhtymän muiden rakennusten läheisyydessä sijaitsevia maa-alueita ei ole strategisesti tarkoituksenmukaista luovuttaa tavalla, joka voisi rajoittaa alueen tulevaa käyttöä ja kehittämistä. Tämän vuoksi keltaisen talon ja kasvihuoneen kohdalla ensisijaisena vaihtoehtona tulee tarkastella rakennusten purkamista ulkopuoliselle myymisen sijasta. Tosin keltaisen talon hirsirungolla voi olla sellaista taloudellista arvoa, jolla voi kattaa myös purkamiskustannukset.

2. Muita huomioita

Kiinteistöjen käyttötarvetta ja salkutusta arvioitaessa on syytä kiinnittää huomiota myös käyttöastetietojen vertailukelpoisuuteen. Tuomiorovastin pappilan tiloja varataan lähes kokonaisiksi päiviksi henkilökunnan sisäiseen käyttöön muun muassa siksi, että pappilan työhuoneissa koettu äänihaitta vaikeuttaa tilojen käyttöä.

Tällainen tilojen sisäinen käyttö nostaa tilojen varausastetta, vaikka kyse ei ole ulkopuolisille tai varsinaiseen seurakuntatoimintaan suunnatusta käytöstä. Tämän vuoksi pelkkä varausaste ei anna kaikissa kohteissa keskenään vertailukelpoista kuvaa tilojen toiminnallisesta merkityksestä.

Tämä on perusteltua ottaa huomioon erityisesti verrattaessa Tuomiorovastin pappilaa Pellingin kurssikeskukseen ja Gammelbackan seurakuntakeskukseen. Kiinteistöjen arvioinnissa tulisi varausasteen rinnalla tarkastella sitä, mihin tarkoitukseen tiloja käytetään, kuinka paljon ne palvelevat seurakunnan perustehtävää ja millainen niiden ennakoitu toiminnallinen tarve on strategiakaudella 2027–2037.

Lapsivaikutusten arviointi:

Kiinteistöstrategialla on merkittäviä lapsiin ja nuoriin kohdistuvia vaikutuksia. Strategiassa tehtävät kiinteistöjä koskevat ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen siihen, millaisissa tiloissa ja toimintaympäristöissä seurakunnan lasten ja nuorten toimintaa voidaan järjestää. Tämän vuoksi strategian valmistelussa ja sen perusteella tehtävissä myöhemmissä kiinteistöratkaisuissa tulee toteuttaa lapsivaikutusten arviointi.

Erityistä merkitystä tällä on Pellingin kurssikeskuksen tulevaisuutta arvioitaessa. Rippikoulu on seurakunnan keskeistä nuorisotyötä, ja leirimuotoisen rippikoulun toimintaedellytysten turvaamisella on suora yhteys nuorten seurakuntaosallisuuteen, yhteisöllisyyteen ja hengellisen elämän tukemiseen. Pellingin kurssikeskuksen salkutusta arvioitaessa tulee tämän vuoksi taloudellisten, teknisten ja käyttöastetta koskevien näkökohtien rinnalla arvioida ratkaisun vaikutukset rippikoulutyöhön sekä lapsiin ja nuoriin.

Lapsivaikutusten arviointi tulee ulottaa myös muihin sellaisiin kiinteistöstrategian ratkaisuihin, joilla on vaikutusta lasten, nuorten ja perheiden mahdollisuuksiin osallistua seurakunnan toimintaan. Tämä korostuu myös Gammelbackan seurakuntakeskuksessa ja Tuomiorovastin pappilassa, jossa molemmissa järjestetään lapsille ja perheille suunnattua toimintaa.

Päätösesitys

Seurakuntaneuvosto päättää antaa Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategiasta vuosille 2027–2037 edellä esitetyn lausunnon.

Asian käsittely

Kiinteistö- ja hankintapäällikkö Krista Jussila esitteli Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategian vuosille 2027–2037.

Ptk tark.

Seurakuntaneuvosto kiitti kiinteistö- ja hankintapäällikköä ja valmistelevaa ryhmää hyvin valmistellusta kiinteistöstrategiasta.

Anu Harjumaaskola esitti, että lapsivaikutusten arviointia muokattaisiin seuraavasti:

“Rippikoulu on seurakunnan keskeistä nuorisotyötä, ja leirimuotoisen rippikoulun toimintaedellytysten turvaamisella on suora yhteys nuorten seurakuntaosallisuuteen, yhteisöllisyyteen ja hengellisen elämän tukemiseen.”

Korvataan lauseella:

“Rippikoulu on seurakunnan keskeistä nuorisotyötä, ja leirimuotoisen rippikoulun toimintaedellytysten turvaamisella on suora yhteys nuorten seurakuntaosallisuuteen, yhteisöllisyyteen, hengellisen elämän ja ympäristökasvatusohjelman tukemiseen.”

Harjumaaskolan esitys sai kannatusta.

Päätös

Seurakuntaneuvosto päätti antaa Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöstrategiasta vuosille 2027–2037 edellä esitetyn lausunnon asian käsittelyosiossa mainitulla muutoksella.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.