Kiinteistöstrategia 2027-2037

Porvoon seurakuntayhtymä



Sisällysluettelo

1. Kiinteistöstrategian lähtökohdat

Tarkoitus ja rajaukset
Strategian arviointikehys
Strategian eteneminen ja sisältö
Toimintaympäristön vaikutukset

2. Kiinteistösalkun nykytila

Kiinteistösalkun tekninen nykytila
Kiinteistösalkun toiminnallinen nykytila
Salkun kompassi
Kiinteistösalkun taloudellinen nykytila
Nykytilan johtopäätökset ja muutospaineet

3. Visio ja päämäärät

Visio ja päämäärät 2037

4. Kiinteistöomaisuuden salkutus

Salkutus strategisena työkaluna
Kohdekohtaiset salkutukset
Salkutusten vaikutukset

5. Kiinteistöstrategian seuranta

Strategiakauden mittarit
Strategian seuranta ja puolivälitarkastelu

1. Strategian lähtökohdat

Kiinteistöstrategian tarkoitus

Kiinteistöstrategia on pitkän aikavälin suunnitelma kiinteistöomaisuuden hallintaan. Se tukee seurakuntayhtymän strategian tavoitteita varmistamalla, että kiinteistösalkkua hallitaan toiminnallisesti, taloudellisesti ja teknisesti kestävällä tavalla.

Strategia koskee seurakuntayhtymän suoraan omistamia kiinteistöjä ja toimitiloja. Seurakuntayhtymä omistaa lisäksi rahastojensa kautta asunto-osakkeita, jotka katsotaan sijoitusomaisuudeksi. Nämä asunto-osakkeet eivät kuulu kiinteistöstrategian tarkastelun piiriin.

Strategian avulla

- Luodaan yhteinen suunta kiinteistöomaisuuden hallinnalle sekä ylläpidon ja investointien kohdentamiselle.
- Varmistetaan, että tilat tukevat seurakuntayhtymän ydintehtäviä, strategisia tavoitteita ja tulevaisuuden tarpeita.

Kiinteistöstrategian arviointikehys

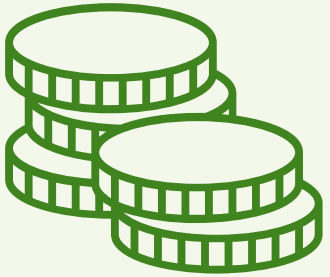
Kiinteistösalkkua on tarkasteltu teknisestä, toiminnallisesta ja taloudellisesta näkökulmasta. Näiden avulla muodostetaan kokonaiskuva kiinteistöomaisuuden nykytilasta sekä tulevaisuuden valinnoista.



Tekninen näkökulma
Rakennusten kunto
Korjausvelka
Investointitarpeet



Toiminnallinen näkökulma
Ydintoiminnan tuki
Käyttöaste
Toiminnallisuus

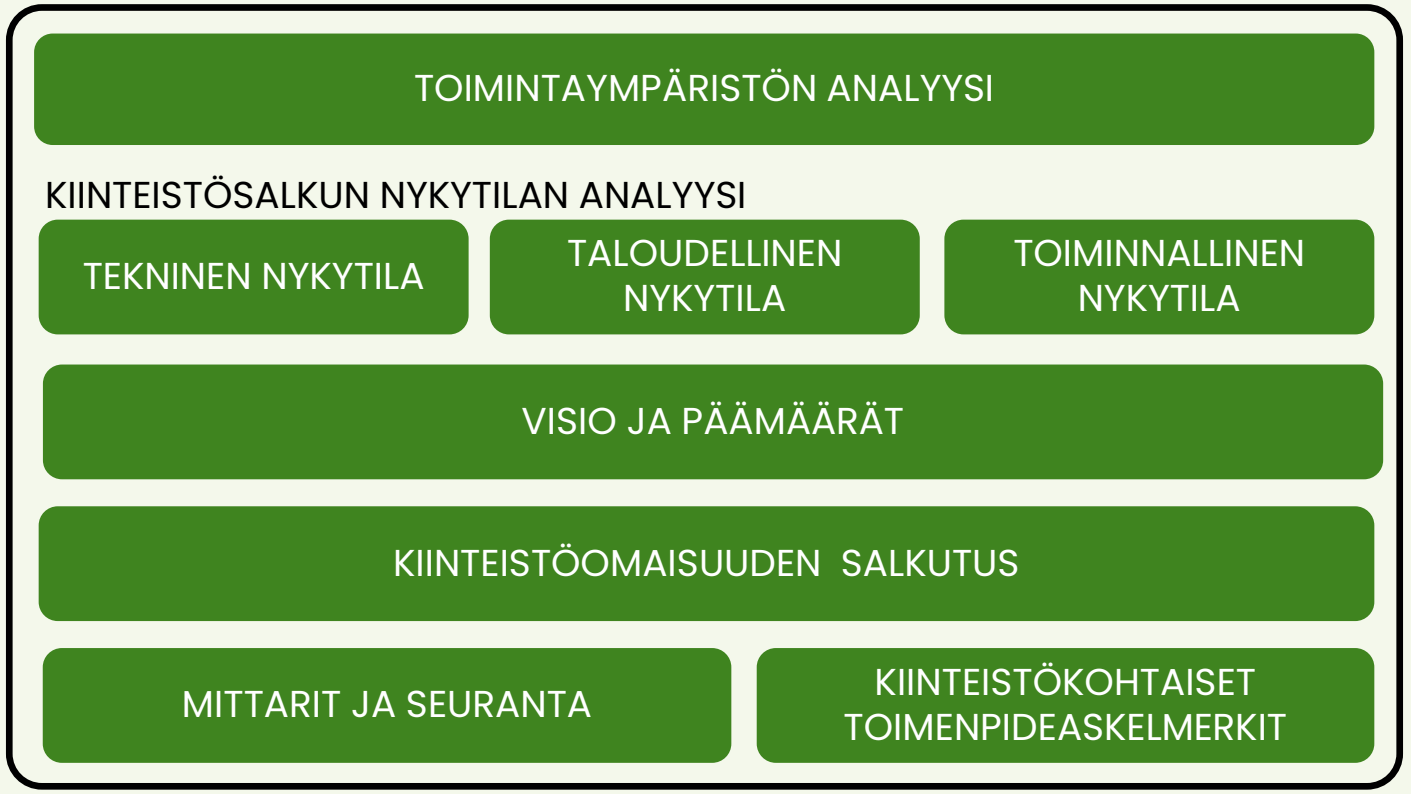


Taloudellinen näkökulma
Ylläpidon rahoitus
Kassavirta
Investointikyky

Kiinteistöstrategian eteneminen

Strategia muodostaa kokonaisuuden, jossa toimintaympäristön ja kiinteistöomaisuuden nykytilan analyysit luovat pohjan visiolle, päämäärille ja salkutukselle.

Mittarit ja seuranta tekevät tavoitellun tulevaisuuden etenemisestä seurattavaa. Kiinteistökohtaiset toimenpideaskelmerkit konkretisoivat strategian kunkin kiinteistön tasolle.



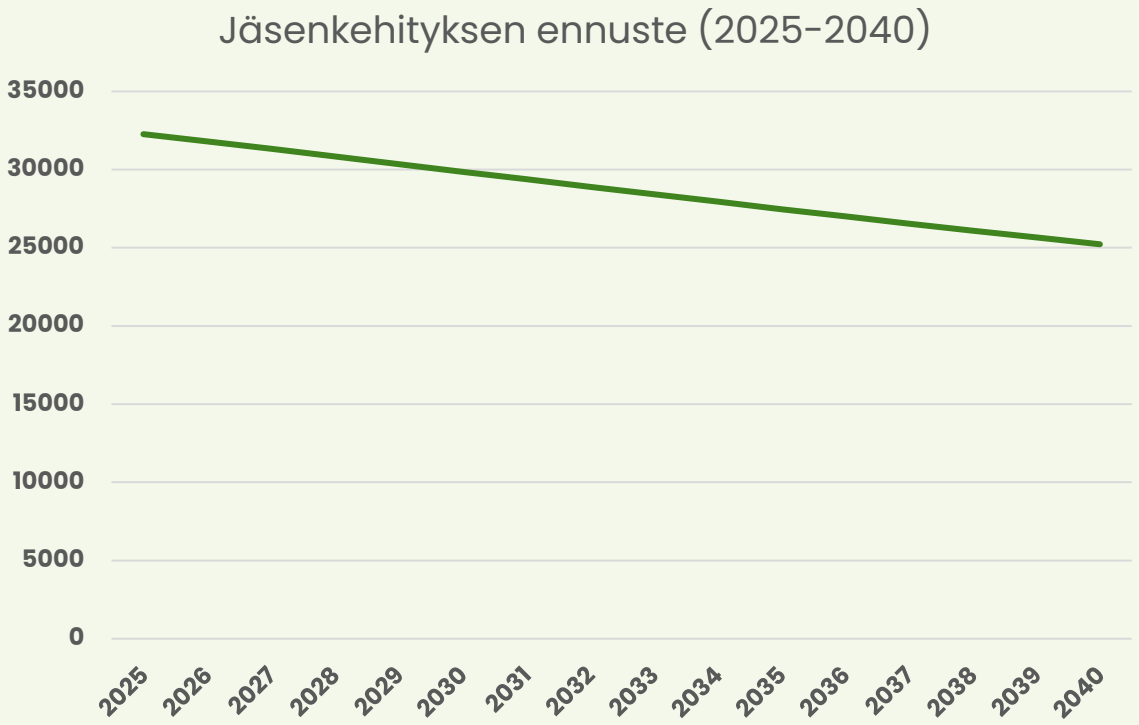
Toimintaympäristö
vaikuttaa tulevaisuuden tilatarpeeseen

Kiinteistöomaisuuden tulevaisuutta arvioitaessa keskeiset toimintaympäristön muutokset liittyvät jäsenkehitykseen ja talouden kantokykyyn. Nämä vaikuttavat siihen, millaisia tiloja seurakunnat tarvitsevat tulevaisuudessa sekä siihen, millaista kiinteistösalkkua on mahdollista ylläpitää talouden raamien puitteissa. Kiinteistösalkun kokoa, käyttöä ja kehittämistä onkin arvioitava suhteessa tulevaan tilatarpeeseen ja seurakuntayhtymän taloudelliseen kantokykyyn.

Seurakuntayhtymän tuleva tilatarve
Jäsenkehitys vaikuttaa siihen, kuinka paljon ja millaisia tiloja seurakunnat tarvitsevat tulevaisuudessa ydintehtäviensä hoitamiseen.

Taloudellinen kantokyky
Tilat sitovat seurakuntayhtymän käyttötaloutta ja investointikykyä. Verotulopohjan muutokset vaikuttavat siihen, minkä kokoista kiinteistöomaisuutta seurakuntayhtymä pystyy ylläpitämään pitkällä aikavälillä.

Jäsenkehitys muuttaa tilatarvetta



Porvoon seurakuntayhtymän jäsenmäärän ennustetaan laskevan vuoden 2025 tasosta noin **22 %** vuoteen 2040 mennessä. Samalla myös alueen väestörakenne muuttuu.

Muutokset vaikuttavat samanaikaisesti seurakuntien

- verotulopohjaan ja taloudelliseen kantokykyyn
- ydintehtävän hoitamiseen tarvittavien tilojen määrään ja laatuun

Lähde: Kirkontilastot.fi, talousyksikkö Porvoo srky-Borgå ksamf

Tiloihin yhä suurempi osuus budjetista

Tilatehokkuus kuvaa kiinteistösalkun kokoa suhteessa jäsenmäärään. Mikäli salkku säilyy ennallaan jäsenmäärän laskiessa, on tilaa yhtä jäsentä kohden jatkuvasti enemmän. Samalla yhä suurempi suhteellinen osuus seurakuntayhtymän budjetista kuluu kiinteistöjen säilyttämiseen. Seurakunnissa toiminnallisten tilojen erinomaisena mitoitustasona voidaan pitää noin 0,35 m²/jäsen ja hyvänä tasona noin 0,50 m²/jäsen.

Porvoon seurakuntayhtymän tilatehokkuus

Nykytilanteessa
0,36 m²/jäsen

Vuonna 2040 nykyisellä kiinteistösalkulla
0,46 m²/jäsen

Lähde: Kirkontilastot.fi, talousyksikkö Porvoo srky-Borgå ksamf
Kirkkohallitus

2. Kiinteistösalkun nykytila

Kiinteistöjen roolit vaihtelevat

Kiinteistöjen rooli seurakuntayhtymän toiminnassa vaihtelee: osa tiloista tukee suoraan seurakuntien ydintoimintaa. Kaikki omistetut kiinteistöt muodostavat kuitenkin seurakuntayhtymälle ylläpito-, kunnossapito- ja korjausvastuita.

Kiinteistöt voidaan pääsääntöisesti jakaa kahteen:

01 Ydintoimintaa tukevat kohteet

Seurakuntien omassa käytössä olevat kohteet, jotka palvelevat tai tukevat suoraan ydintoimintaa.

Esimerkiksi kirkot ja seurakuntakeskukset

Kohteiden tulisi tukea seurakuntien nykyistä ja tulevaa tarvetta oikeassa laajuudessa, sijainnissa ja kunnossa.

02 Muut kohteet

Kohteet, joiden ensisijainen rooli ei ole seurakuntien ydintoiminnan tukeminen. Ne voivat olla seurakuntien omassa käytössä tai muiden toimijoiden käytössä.

Esimerkiksi asunnot, ulosvuokratut tilat sekä muut kohteet, joiden merkitys ydintoiminnalle on vähäinen.

Muiden toimijoiden käytössä olevissa kohteissa käytöstä saatavien tulojen tulisi lähtökohtaisesti kattaa kohteen ylläpito- ja korjauskustannuksia.

Kiinteistösalkun nykytila

Seuraavaksi tarkastellaan kiinteistösalkun nykytilaa strategian arviointikehyksen kolmen näkökulman kautta:

Tekninen nykytila kuvaa rakennusten kuntoa sekä niihin liittyviä korjaus- ja investointitarpeita.

Toiminnallinen nykytila kuvaa, miten hyvin tilat ovat käytössä ja tukevat seurakuntien ydintoimintaa.

Taloudellinen nykytila kuvaa kiinteistöihin sitoutuvia kustannuksia ja niiden vaikutusta seurakuntayhtymän talouteen.

Kiinteistösalkun tekninen nykytila

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

Millaisten mittarien läpi teknistä nykytilaa on arvioitu?

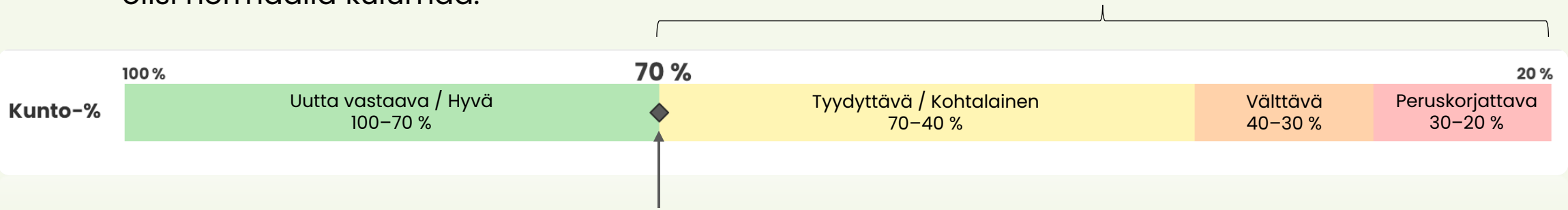
- **Jälleenhankinta-arvo** kuvaa sitä rahamäärää, joka tarvittaisiin rakennuksen uudelleen rakentamiseen tai täydelliseen uusimiseen nykyhetken kustannustasolla.
- **Vuotuinen tekninen kuluma** kuvaa rakennuksen teknisen kuntoluokan laskua ja sitä vastaavaa vuosittaista kulumista rahamääräisenä. Vuotuisena teknisenä kulumana on käytetty 1,6% jälleenhankinta-arvosta.
- **Korjausvelka** antaa laskennallisen arvion investointitarpeesta sille, että kuntotasoltaan alle 70 prosenttiin kuluneet rakennukset saataisiin korjattua 70 prosentin kuntoisuustasolle.
- **Rakennuksen kuntoluokka** kuvaa rakennuksen teknistä kuntoa tarkasteluhetkellä
- **Salkun kuntoluokka** kuvaa koko kiinteistösalkun rakennusten keskimääräistä kuntotasoa

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

Kuntoluokasta kohti korjausvelkaa

- Rakennuksen teknisen kunnon 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 kuntoluokan alittavat kohteet saataisiin korjattua takaisin hyvälle tasolle (70%).
- Kun rakennuksen kunto **alittaa 70 %**, korjausvelkaa alkaa kertyä.



- **Rakennuksen kunnon** määrittäminen on tehty kuntoluokkalaskennan perusteella
- Laskenta perustuu rakennuksen rakentamisvuoteen sekä suoritettuihin korjauksiin

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

Kiinteistösalkun tekninen nykytila

Pinta-ala
11 483,3 m²

Kohteiden määrä
26 kpl

Tilatehokkuus
0,36 m²/jäsen

Jälleenhankinta-arvo
(alv 0%)
26 793 601 €

Vuotuinen tekninen Kuluma
(1,6%, alv 0%)
428 697 €

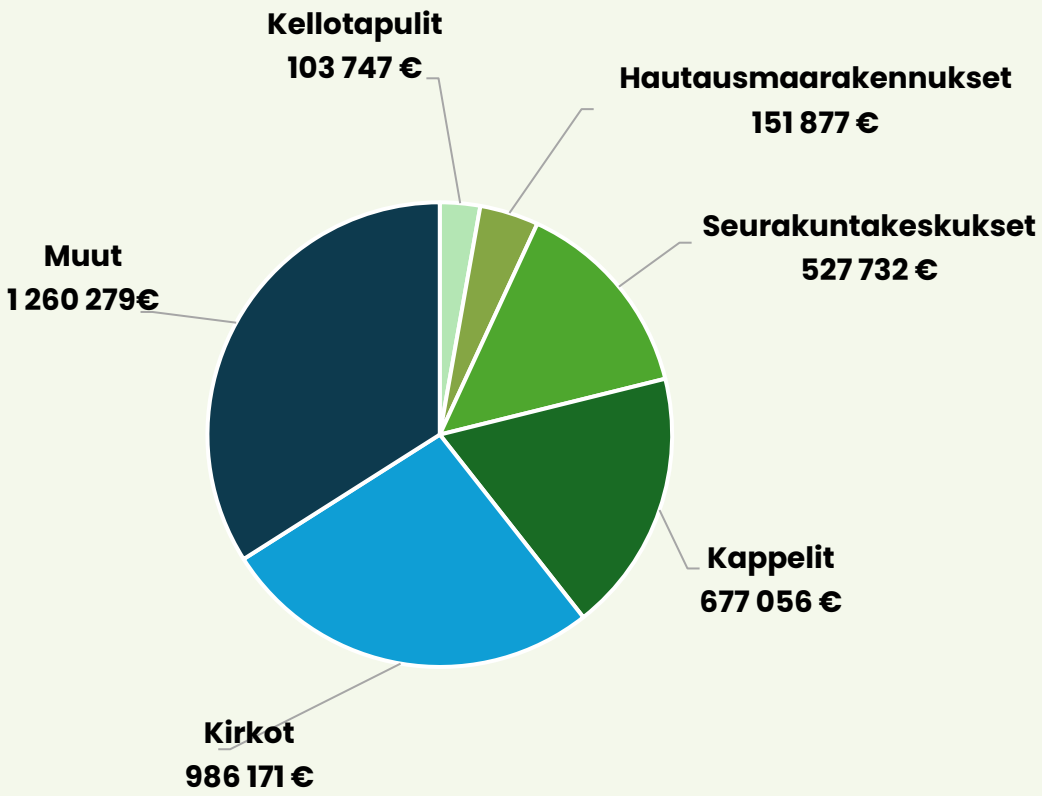
Salkun kuntoluokka **62 %**

Korjausvelka
(alv 0%)
3 706 872 €

Korjausvelka € / m²
(70% taso, alv 0%)
323 €

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

Mistä korjausvelka syntyy?



Muut kohteet sisältävät määrällisesti eniten kohteita, mutta pinta-alaan suhteutettuna korjausvelka on maltillinen 407 €/m².

Kirkkojen korjausvelasta suurin osa (63 %) johtuu Pikkukirkon kunnosta, joten **Pikkukirkon** remontit tulevat vaikuttamaan selkeästi kirkkojen osuuteen korjausvelasta.

Kappeleiden korjausvelka muodostuu suurimmaksi osaksi **Näsinmäen siunauskappelin** osuudesta (79 %). Pinta-alaan suhteutettuna kappeleiden korjausvelka on (1315 €/m²).

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

Kiinteistösalkun toiminnallinen nykytila

Kiinteistösalkun toiminnallinen nykytila kuvaa, miten nykyisiä tiloja käytetään ja miten ne vastaavat seurakuntien toiminnan tarpeisiin.

Toiminnallisen nykytilan keskeisenä mittarina käytetään käyttöastetta, joka tekee tilojen käytön määrää näkyväksi ja mahdollistaa kohteiden keskinäisen vertailun. Käyttöasteeseen liittyy kuitenkin julkisissa ja seurakunnallisissa tiloissa rajoitteita, eikä se yksin kuvaa tilan merkitystä tai tarvetta.

Toiminnallisen ja teknisen nykytilan tulokset yhdistetään salkun kompassiksi, joka tukee kiinteistöjen kokonaisarviointia ja vertailua.

Käyttöasteiden arviointi

Kohteiden käyttöasteiden arviointi perustuu seurakuntayhtymän käytössä olevaan Prime-järjestelmään ja osin arvioituun varausjärjestelmän ulkopuoliseen käyttöön.

Kohteiden pisteytys salkun kompassissa on toteutettu käyttöasteen perusteella

- Käyttöasteen laskennassa on käytetty kahdeksan tunnin päivittäistä käyttöaikaa.
- Varausten perusteella laskettu käyttöaste ei suoraan vastaa todellista käyttöastetta.
- Osassa kohteista käyttöastetta on täydennetty arvioilla. Arvioiden perusteella laskettu käyttöasteen muutos on muunnettu samalle asteikolle muun pisteytyksen kanssa.
- Käyttöaste ei kuvaa suoraan kohteiden merkitystä tai käyttäjien määrää.

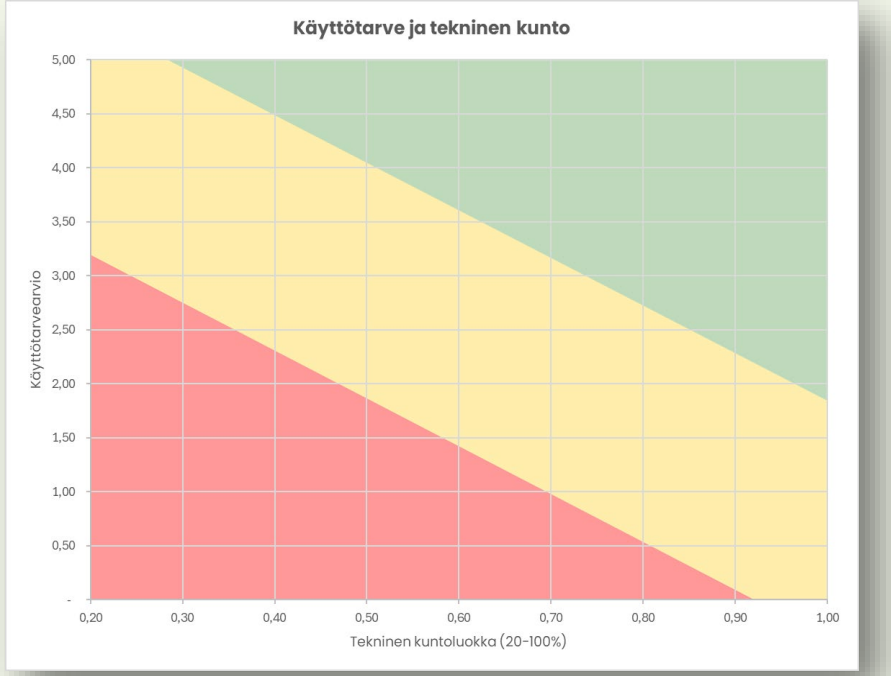
Prime-järjestelmästä saadut tiedot ja niiden rajallisuus:

- Järjestelmistä on saatavilla tietoa vain varattavissa olevista tiloista
- Toteutuneiden varausten yhteenlaskettu tuntimäärä (per kohde)
- Varattavissa oleva maksimituntimäärä (per kohde)
- Tiedot kattavat vain varausajat, eivät kaikkea tilojen käyttöä.
- Tilat eivät ole käytöltään samanarvoisia.

Salkun kompassi

Käyttö ja tekninen kunto samassa tarkastelussa

Salkun kompassi tarjoaa visuaalisen tavan tarkastella kohteiden nykytilaa. Se tarjoaa mahdollisuuden tunnistaa kohteiden keskeisiä eroja sekä hahmottaa niiden nykyistä ja tulevaa roolia osana kiinteistösalkkua. Kompassi auttaa jäsentämään kiinteistöjä eri salkkuihin niiden käyttöasteen, teknisen kunnon ja kehittämistarpeiden perusteella. Kompassin sijoitus ei kuitenkaan suoraan määritä kohteen salkutusta, vaan salkutus perustuu myöhemmin kuvattuun kohteen kokonaisarviointiin.



Kompassissa tarkastellaan kohteen:

1. **Käyttöastetta**

   Käyttöaste kuvaa kohteen käytön määrää ja antaa viitteitä nykyisestä käyttötarpeesta. Käyttöaste on pisteytetty asteikolla 0–5 siten, että 100 %:n käyttöaste vastaa 5 pistettä ja 0 %:n käyttöaste 0 pistettä.

2. **Teknistä kuntoa**

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

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

Miten kompassia luetaan?

Salkun kompassi esittää visuaalisesti, miten kukin kohde sijoittuu käyttöasteen ja teknisen kunnon muodostamassa akselistossa.

Vihreä alue – ylläpidettävät ja säilytettävät kohteet

- Hyväkuntoiset kiinteistöt, jotka eivät vaadi lyhyellä aikavälillä merkittäviä investointeja teknisen kunnon perusteella
- Kohteilla on hyvä tai korkea käyttöaste
- Lähtökohtaisesti ylläpidettäviä ja säilytettäviä kohteita, mikäli käyttöastearvion ennakoidaan säilyvän hyvällä tasolla myös tulevaisuudessa

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

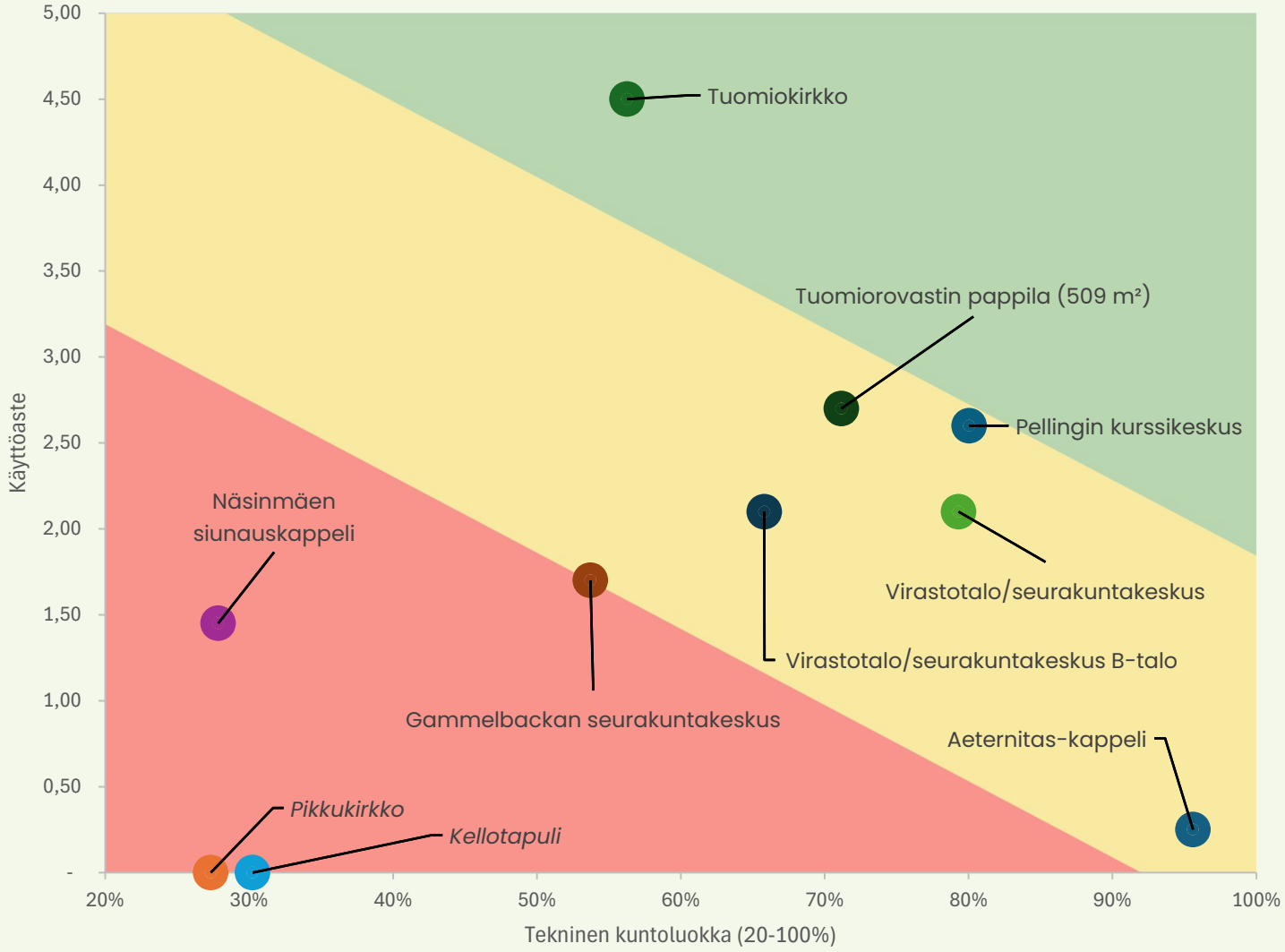
- Käyttöaste on korkeintaan kohtuullinen
- Tekninen kunto on kohtuullinen tai heikko ja investointitarpeita on kertynyt merkittävästi
- Näiden kohteiden osalta on syytä arvioida, onko suuria investointeja järkevä tehdä vai olisiko kohteesta luopuminen tarkoituksenmukaisempaa

Ydinkohteet kompassissa

Käyttöaste:

- 100% -> 5 pistettä
- 0% -> 0 pistettä

- Käyttöaika: 8 tuntia / vuorokausi



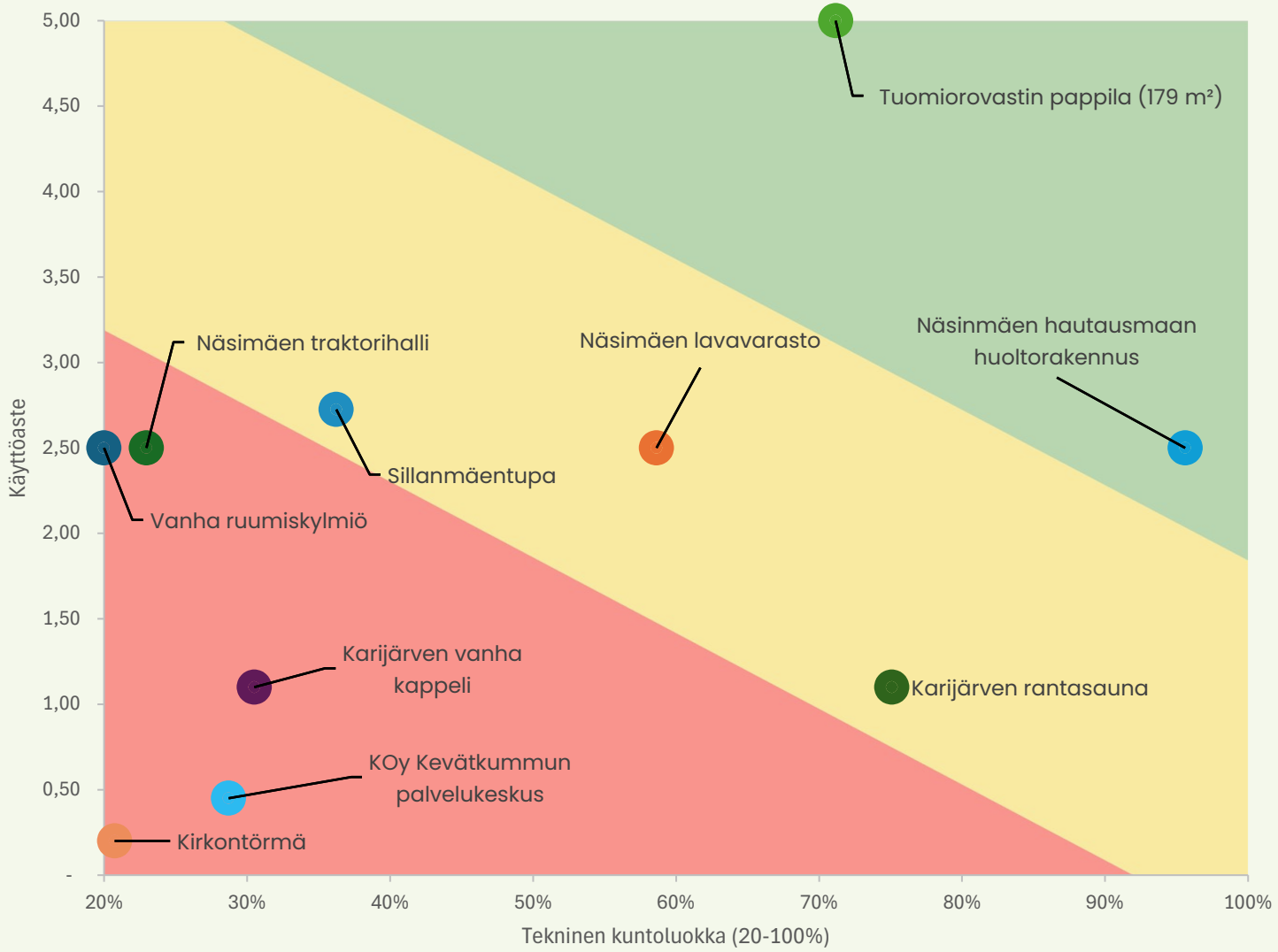
Laskenta perustuu FinProman algoritmiin sekä Tilastokeskuksen jälleenhankinta-arvotietoihin (2024). Kaikki tiedot ovat suuntaa-antavia. Hinnat ovat alv 0%.

Muut kohteet kompassissa

Käyttöaste:

- 100% -> 5 pistettä
- 0% -> 0 pistettä

- Käyttöaika: 8 tuntia / vuorokausi



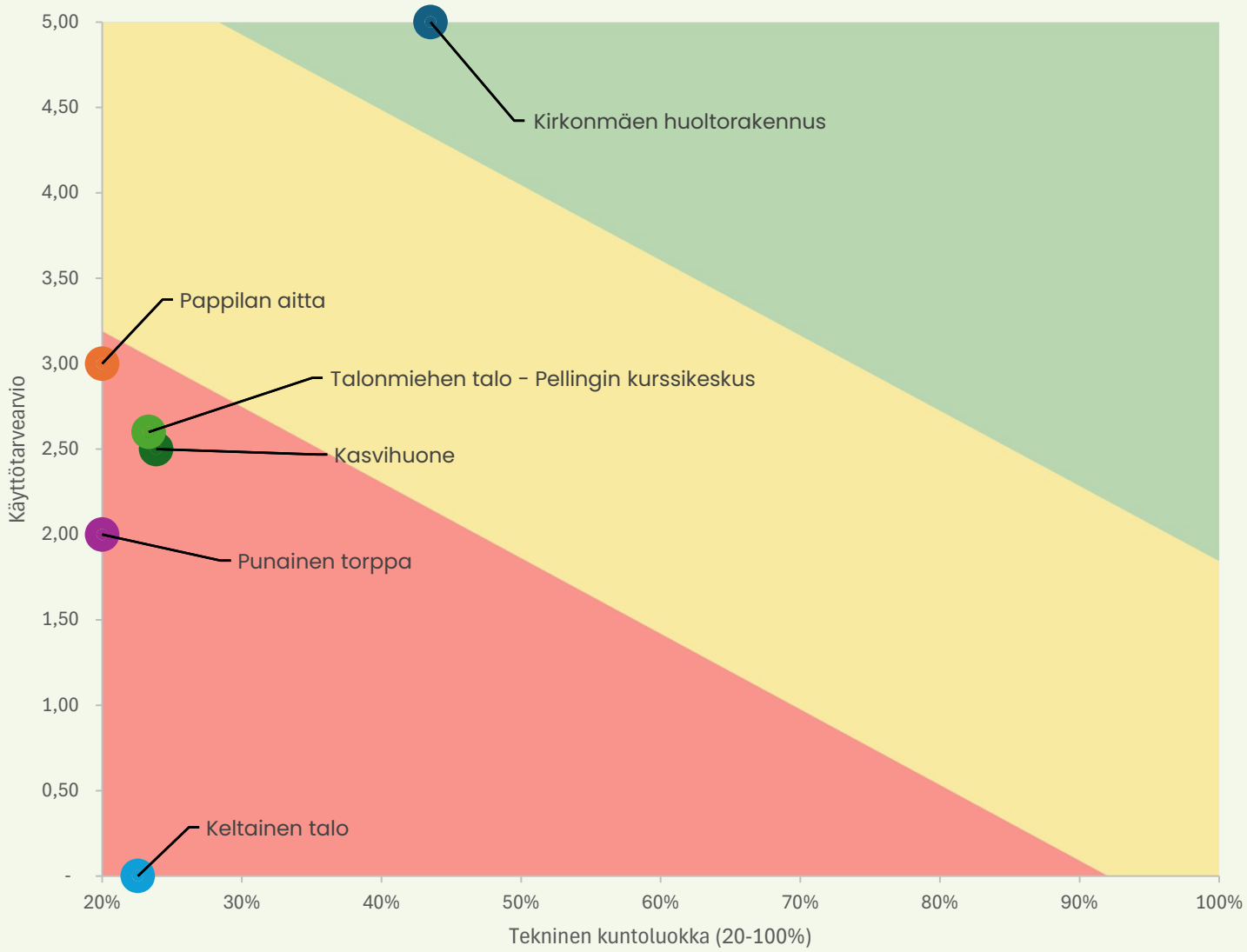
PORVOON SEURAKUNTAYHTYMÄ
BORGÅ KYRKLIGA SAMFÄLLIGHET

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

Muut kohteet kompassissa

Käyttötarvearvio

- ’Pääkohteen / -kohteiden’ mukaan
- *Asunnoissa vuokrausaste ja vuokrausnäkymä*

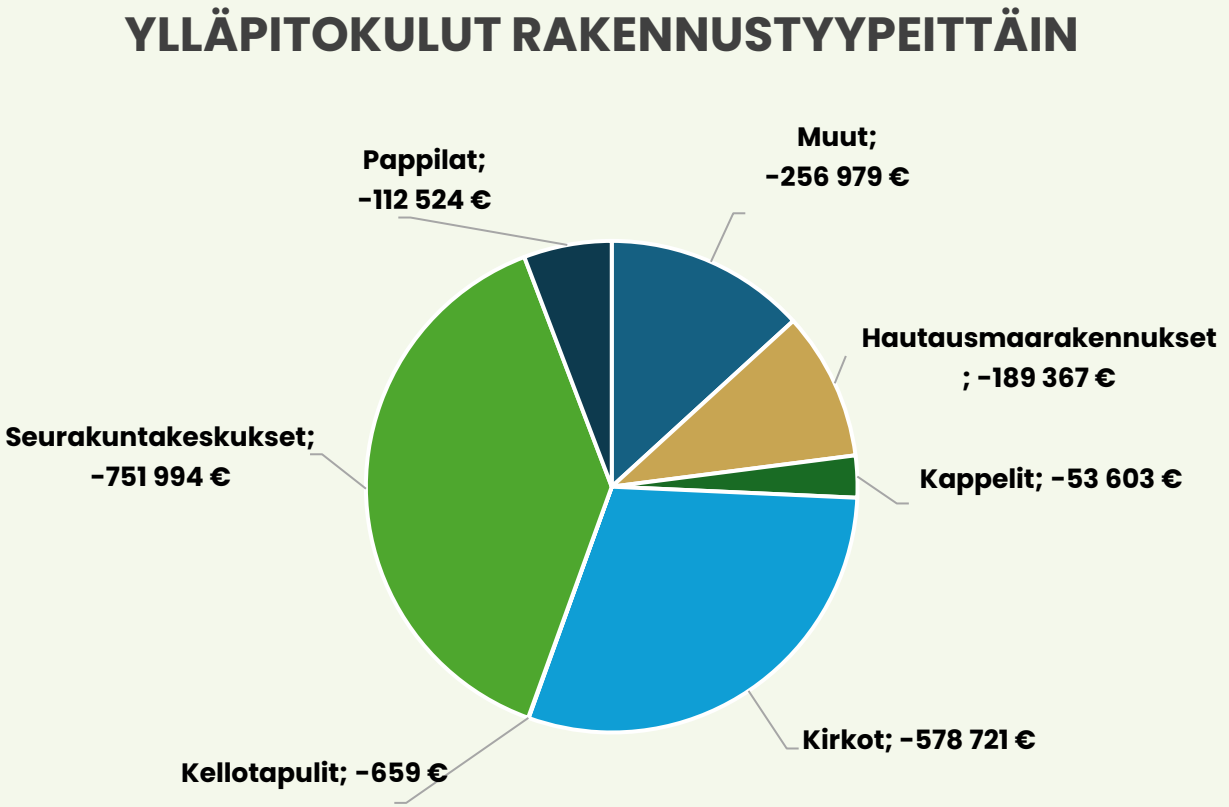


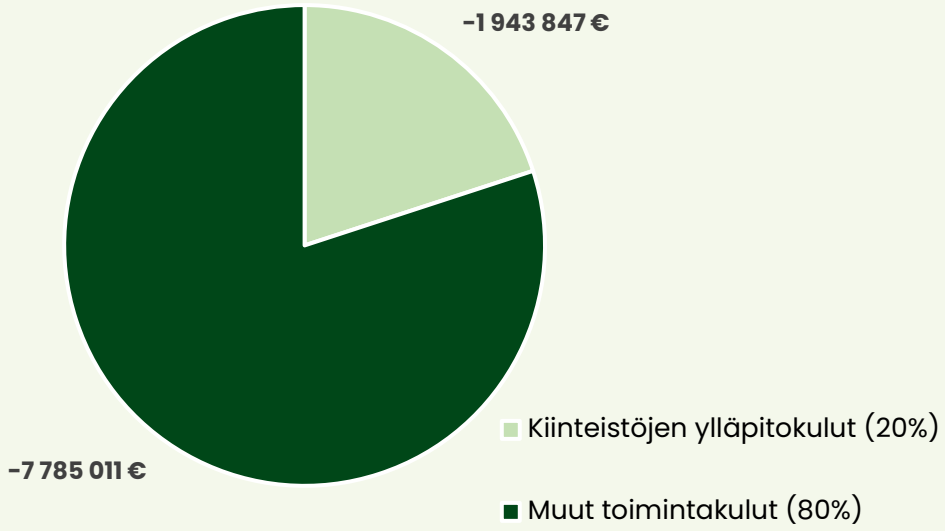
Laskenta perustuu FinProman algoritmiin sekä Tilastokeskuksen jälleenhankinta-arvotietoihin (2024). Kaikki tiedot ovat suuntaa-antavia. Hinnat ovat alv 0%.

Kiinteistösalkun taloudellinen nykytila

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

Mitä kiinteistöt maksavat vuosittain?





Kiinteistöjen vuotuiset ylläpitokulut ovat yhteensä noin **1,9 milj. €** sisältäen hallinnon kulut. Ne muodostavat **20 %** seurakuntayhtymän kaikista toimintakuluista.

PORVOON SEURAKUNTAYHTYMÄ
BORGÅ KYRKLIGA SAMFÄLLIGHET

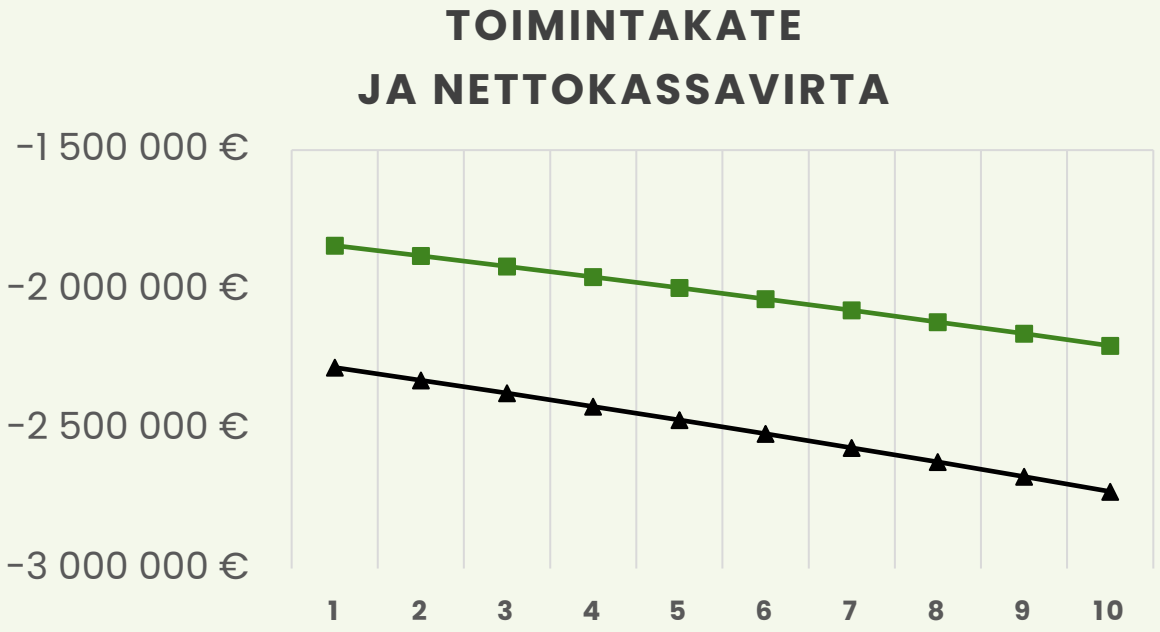
Vuoden 2024-2025 tuloslaskelmatietojen keskiarvon perusteella. Ylläpitokuluissa ei ole mukana poistoja.
Hallinnon kulut on ositettu ylläpitokuluihin bruttopinta-alan mukaan.
Seurakuntayhtymän toimintakulut vuoden 2024 tilinpäätöksen mukaan

Kiinteistösalkun toimintakate ja rakenteellinen kassavirta

Kiinteistösalkun toimintakate kuvaa kiinteistösalkun vuotuista yli- tai alijäämää, kun tuotoista vähennetään ylläpitokulut.

Kiinteistösalkun rakenteellinen kassavirtatarkastelu kuvaa, riittävätkö salkun vuotuiset tuotot kattamaan ylläpitokulut ja rakennusten kulumisesta aiheutuvat tulevat korjaustarpeet.

Tuotot – ylläpitokulut = kiinteistösalkun toimintakate
– vuotuinen kulumavaraus = nettokassavirta



10 vuoden ajanjaksolla kumulatiivisesti:
Toimintakate: **-20 milj. €**
Rakenteellinen nettokassavirta: **-25 milj. €**

PORVOON SEURAKUNTAYHTYMÄ
BORGÅ KYRKLIGA SAMFÄLLIGHET

Vuoden 2024-2025 tuloslaskelmatietojen keskiarvon perusteella. Ylläpitokuluissa ei ole mukana poistoja.
Laskenta perustuu FinProman algoritmiin sekä Tilastokeskuksen jälleenhankinta-arvotietoihin (2024). Kaikki arvot ovat suuntaa-antavia.
Hinnat alv 0%. Vuotuinen inflaatio-oletus on 2%. Luvut ovat nimellisarvoja.

Kiinteistösalkun nykytila ja muutospaineet

Nykytila on hallittava, mutta tuleva tilatarve ja talouden kehitys kasvattavat kiinteistösalkun muutostarpeita tulevaisuudessa.

Nykytilan havainnot

- Korjausvelka vaatii hallintaa
- Osassa tiloista vajaakäyttöä
- Nykyinen tilamäärä on jäsenmäärään nähden tasapainoinen
- Kiinteistöt vievät merkittävän osan talouden raamista

Tulevaisuuden muutospaineet

- Tilatarve vähenee
- Taloudellinen näkymä kiristyy



Muutospaine kasvaa

3. Visio ja päämäärät

Visio 2037

Porvoon seurakuntayhtymän kiinteistöomaisuus on hallittu, taloudellisesti kestävä ja seurakuntien ydintoimintaa tukeva kokonaisuus.

Seurakuntayhtymä turvaa molempien seurakuntien toiminnalle tarpeelliset tilat, lisää niiden tarkoituksenmukaista yhteiskäyttöä ja sopeuttaa kiinteistökantaa tulevaan tarpeeseen.

Investoinnit kohdennetaan perusteltuun käyttöön ja säilyttämiseen. Vähäkäyttöisten ja tarpeettomien kohteiden tulevaisuus ratkaistaan aikataulutetusti siten, että palvelujen saavutettavuus, kulttuuriperintö ja ympäristövaikutukset tulevat arvioiduiksi.

Strategiset päämäärät 2037

1. Tarpeita vastaava kiinteistökanta

Seurakuntien käytössä on nykyistä **tiiviimpi** ja **joustavampi kiinteistökanta**, jonka koko, sijainti ja ominaisuudet vastaavat toiminnan todellisia tarpeita.

Tilat **mahdollistavat** molempien seurakuntien **toiminnan** sekä vapaaehtoistoiminnan. Tilojen **käyttäminen on sujuvaa**, ja osallistumisen mahdollisuudet turvataan **molemmille kieliryhmille**.

2. Aktiivinen ja huomioiva tilojen käyttö

3. Kestävä talous

Kiinteistöjen **kokonaiskustannukset** ovat **kestävällä tasolla**, ja säilytettävien rakennusten ylläpito sekä ennakoitavat korjaukset pystytään rahoittamaan **pitkäjänteisesti.**

Strategiset päämäärät 2037

Varmistetaan kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden **säilyminen** ja **tunnistetaan säilyttämisen vastuut**. Elävöitetään Kirkonmäen kokonaisuus sitä tukevilla tilaratkaisuilla ja päätöksillä.

4. Turvattu kulttuuriperintö

5. Vastuullinen kiinteistönpito

Huomioidaan kiinteistökannan energiankulutus ja **ympäristövaikutukset** käytössä sekä päätöksissä. Varmistetaan tilojen **terveellisyys ja turvallisuus**.

Kiinteistösalkku on ajantasainen johtamisen väline. Kiinteistöjen tulevaisuutta koskevat **ratkaisut** perustuvat yhteiseen **tietoon**, selkeisiin **vastuisiin** ja avoimeen **päätöksentekoon**.

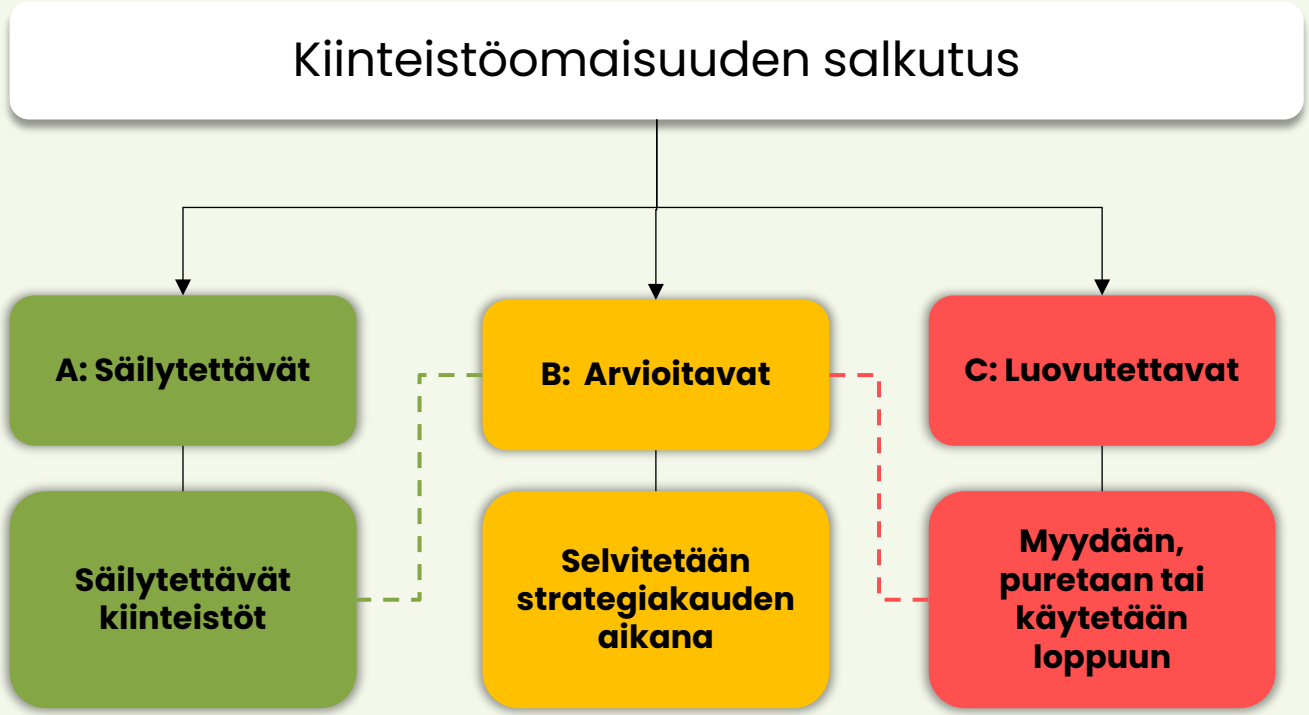
6. Ennakoiva johtaminen

4. Kiinteistöomaisuuden salkutus

Salkutus ohjaa kiinteistöjen tulevaisuuden suuntaa

Salkutus on strateginen työkalu, jolla kiinteistöt luokitellaan niiden tulevaisuuden suunnan mukaan.

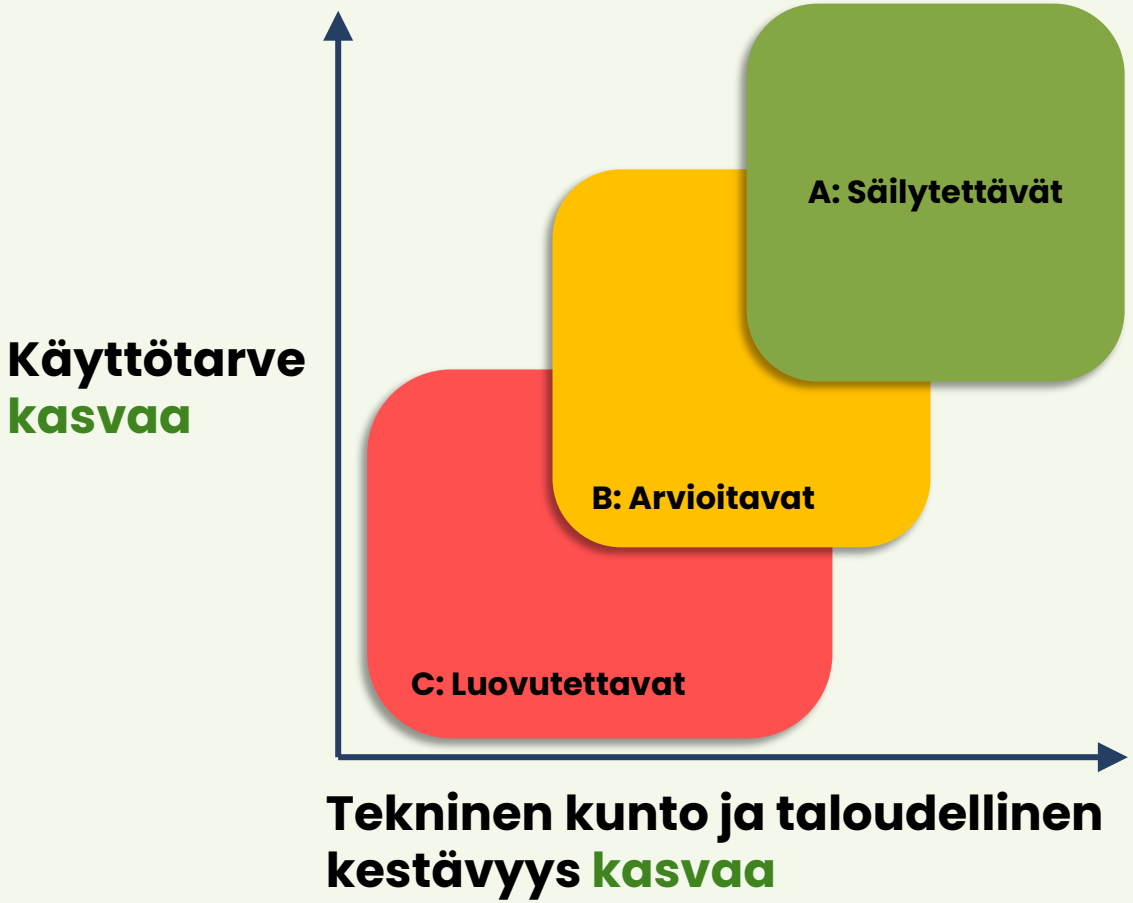
Salkutus ohjaa strategiakauden aikana sitä, mitä kohteita säilytetään, mitä arvioidaan tarkemmin ja mistä tavoitellaan luovuttavan.



Kiinteistösalkut ja kohteiden arviointi

Kiinteistöjen jaottelu salkkuihin perustuu kohteen:

- Kulttuurihistorialliseen merkitykseen
- Strategiseen merkitykseen
- Nykyiseen ja ennakoituun käyttötarpeeseen
- Tekniseen kuntoon
- Taloudelliseen kestävyyteen



Salkku A: Säilytettävät rakennukset



Määritelmä
Salkkuun kuuluvat kohteet, joiden säilyttäminen osana kiinteistösalkkua on pitkällä aikavälillä perusteltua käyttötarpeen, strategisen tai kulttuurihistoriallisen merkityksen sekä teknis-taloudellisen kokonaisarvion perusteella.

Kriteerit
- Kohteella ennakoidaan olevan korkea tai hyvä käyttöaste tulevaisuudessa.
- Kohde tukee ydintoimintaa
- Kohde on kulttuurihistoriallisesti tai muuten strategisesti merkittävä.
- Kohteen säilyttäminen on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti perusteltua.

Strategiset linjaukset
- Kohteet säilytetään osana kiinteistösalkkua.
- Kohteiden kuntoa ylläpidetään suunnitelmallisesti ja ennakoivasti.
- Korjaukset ja investoinnit kohdennetaan kohteen käyttötarpeen, tavoitellun kunnon ja taloudellisten edellytysten perusteella.
- Kohteiden kuntoa, käyttöä ja kustannuksia seurataan osana kiinteistösalkun johtamista.

Salkku B: Arvioitavat rakennukset



Määritelmä
Salkkuun kuuluvat kohteet, joiden pitkän aikavälin käyttötarve tai rooli on vielä epävarma. Kohteiden tuleva suunta ratkaistaan strategiakauden aikana.

Kriteerit
- Kohteen tuleva käyttötarve tai rooli ydintoiminnassa on epävarma.
- Kohteen tekninen tai taloudellinen tilanne edellyttää lisäselvitystä siitä, onko korjaaminen, kehittäminen tai säilyttäminen pitkällä aikavälillä perusteltua.
- Kohde ei vielä täytä selkeästi säilyttämisen tai luopumisen kriteerejä.

Strategiset linjaukset
- Kohteiden tuleva suunta ratkaistaan strategiakauden aikana.
- Kohteiden osalta arvioitavia vaihtoehtoja ovat säilyttäminen, kehittäminen kuten käyttötarkoituksen muutos tai luopuminen.
- Kohteista laaditaan tarvittavat lisäselvitykset ja vaihtoehtotarkastelut.
- Kohteita ylläpidetään tarkoituksenmukaisella tasolla ratkaisun tekemiseen asti.

Salkku C: Luovutettavat rakennukset



Määritelmä
Salkkuun kuuluvat kohteet, joiden pitkäaikainen säilyttäminen ei ole perusteltua suhteessa niiden käyttötarpeeseen, tekniseen kuntoon tai taloudelliseen kestävyyteen. Kohteista luovutaan hallitusti strategiakauden aikana.

Kriteerit
- Kohteella ei ole riittävää nykyistä tai ennakoitua käyttötarvetta toiminnassa.
- Kohteen korjaaminen tai kehittäminen ei ole perusteltua suhteessa sen tekniseen kuntoon, käyttöön, strategiseen merkitykseen tai vaihtoehtoisiin tilaratkaisuihin.

Strategiset linjaukset
- Kohteista luovutaan hallitusti myymällä, purkamalla tai muulla tarkoituksenmukaisella ratkaisulla.
- Kohteita voidaan hyödyntää elinkaarensa loppuun asti, jos se on perusteltua.
- Kohteisiin ei tehdä merkittäviä uusia investointeja, ellei se ole välttämätöntä turvallisuuden, terveellisyyden tai hallitun luopumisen kannalta.

Salkutukset ja niiden vaikutukset

Seuraavaksi esitetään kiinteistöjen salkutukset kohdetasolla.
Lisäksi tarkastellaan, miten salkutukset vaikuttavat kiinteistösalkun kokoon, jälleenhankinta-arvoon, korjausvelkaan ja ylläpitokuluihin.

Salkku A: Säilytettävät rakennukset



Tuomiokirkko
Pikkukirkko
Kellotapuli
Kirkonmäen huoltorakennus

Näsimäen lavavarasto
Näsimäen traktorihalli
Näsinmäen hautausmaan huoltorakennus
Näsinmäen siunauskappeli
Aeternitas-kappeli

Virastotalo/seurakuntakeskus
Virastotalo/seurakuntakeskus B-talo

Tuomiorovastin pappila 179 m² / päiväkoti
Tuomiorovastin pappila 509 m² / toiminta- ja toimistotila
Pappilan aitta

Karijärven vanha kappeli
Karijärven rantasauna

Sillanmäentupa

Salkku B: Arvioitavat rakennukset

B: Arvioitavat

Vanha ruumiskylmiö (Näsinmäen hautausmaa)

Kirkontörmä (Kirkonmäen kokonaisuus)

Gammelbackan seurakuntakeskus*

Pellingin kurssikeskus*

*Gammelbackan seurakuntakeskuksen ja Pellingin kurssikeskuksen osalta todetaan, että nykytila-analyysin pohjalta salkutus B- salkkuun on oikea, mutta jo tässä vaiheessa tulee selvästi esiin näiden kiinteistöjen kohdalla **tavoite** nostaa kohteet A-salkkuun strategiakauden päätteeksi.

Salkku C: Luovutettavat rakennukset

C: Luovutettavat

KOy Kevätkummun palvelukeskus

Kasvihuone (Näsinmäen hautausmaa)

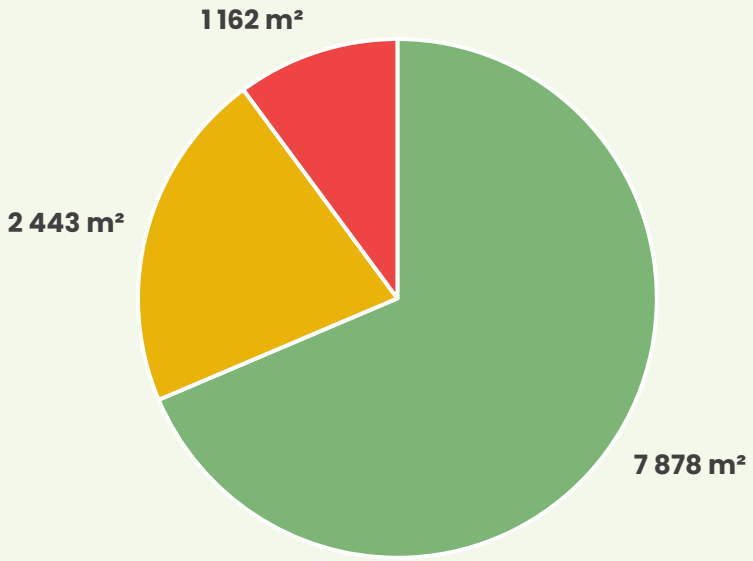
Talonmiehen talo (Pellingin kurssikeskus)

Keltainen talo

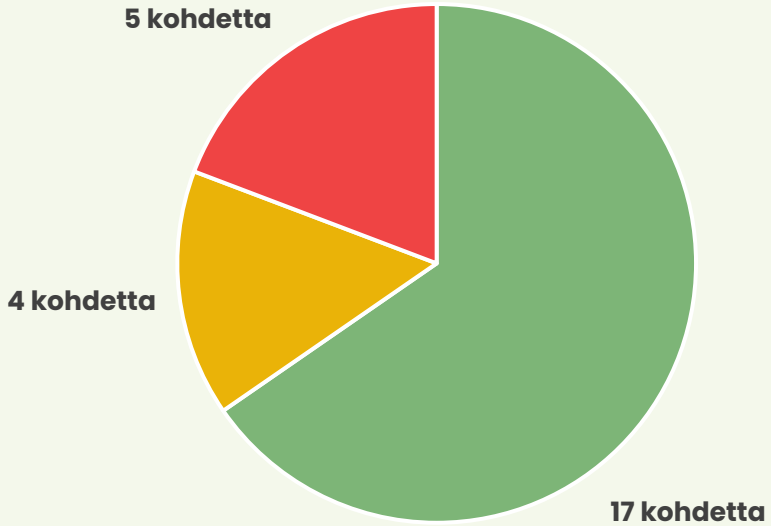
Punainen torppa

Salkutusten vaikutukset
pinta-alaan ja kappalemääräään

Pinta-ala (brm²)



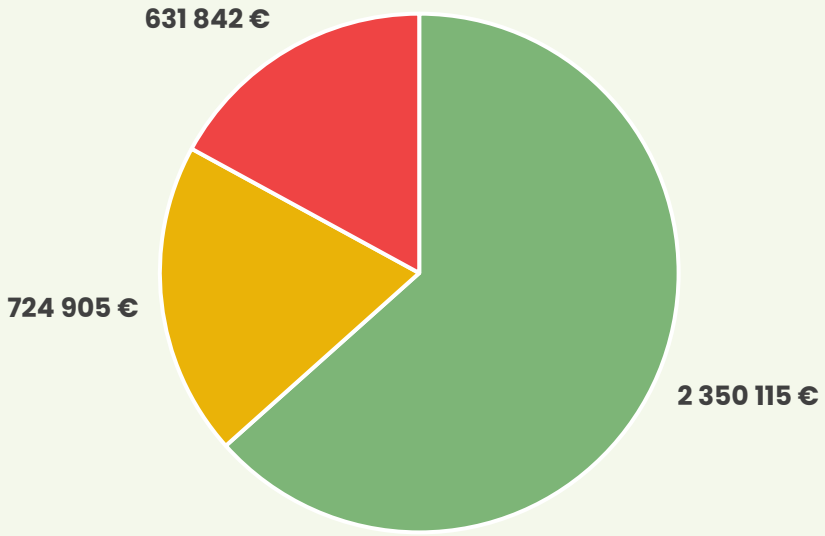
Kohteiden kappalemäärät



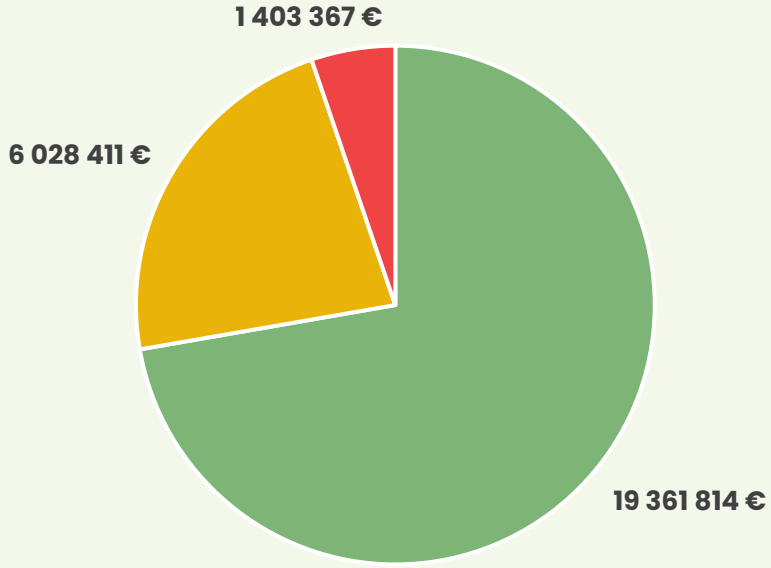


Salkutusten vaikutukset
korjausvelkaan ja jälleenhankinta-arvoon

Korjausvelka



Jälleenhankinta-arvo

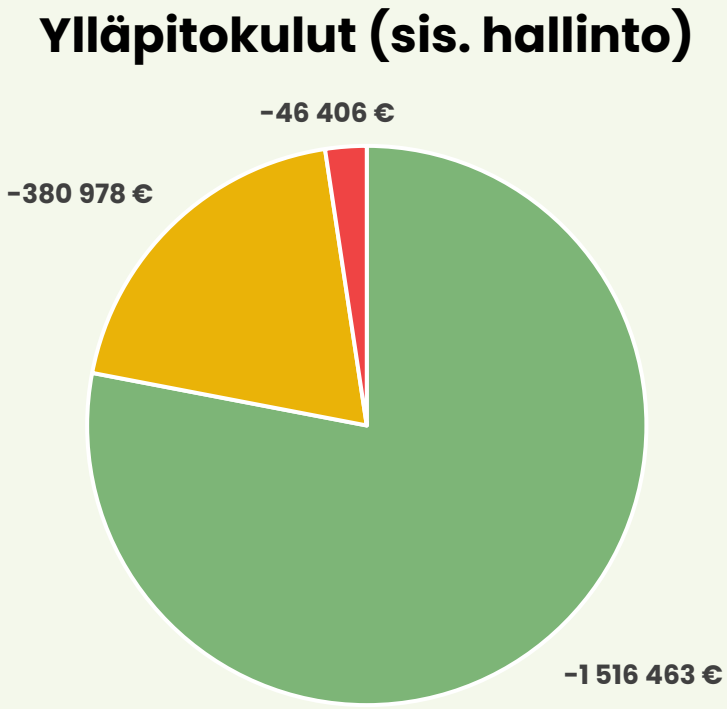


- A - Säilytettävät
- B - Arvioitavat
- C - Luovutettavat

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

Salkutusten vaikutukset ylläpitokuluihin





Vuoden 2024-2025 tuloslaskelmatietojen keskiarvon perusteella. Ylläpitokuluissa ei ole mukana poistoja.

5. Kiinteistöstrategian seuranta

Seuranta ja mittarit

Strategian toteutumista seurataan sekä kiinteistösalkun että yksittäisten kohteiden tasolla.

Salkun päämääriä seurataan **strategian mittareilla**, jotka kuvaavat kiinteistöomaisuuden taloudellista, teknistä ja toiminnallista kestävyyttä sekä salkutuksen etenemistä.

Kiinteistökohtaiset toimenpideaskelmerkit puolestaan kuvaavat yksittäisten kohteiden strategista päälinjaa strategiakaudella ja mahdollistavat etenemisen seurannan kohdetasolla. Toimenpideaskelmerkit on kuvattu erillisessä liitteessä.

Mittarit strategian seurantaan

Päämäärä	Mittarit
Tarpeita vastaava kiinteistökanta	▪ Käytössä oleva kokonaispinta-ala (**brm²**), huom. mahdolliset sisäänvuokratut tilat. ▪ Toiminnan tilatarpeiden täyttyminen (**palaute / arvio**), tarpeettomien tilojen määrä (**kappalemäärä**) ja pinta-ala (**m²**) ▪ Pinta-alan muutos suhteessa jäsenkehitykseen (**%**)
Aktiivinen ja huomioiva tilojen käyttö	▪ Tilojen käyttöaste (**%**), mahdollisuus yhteiskäyttöön (**toteutuminen** / palaute) ▪ Yhteiskäytön toimivuus ja tilojen soveltuvuus (**palaute** / arvio).
Kestävä talous	▪ Vertailukelpoiset kokonaiskustannukset (**€**) ▪ Korjausvelan kehitys (**€** / kunto-%) ▪ Pitkän aikavälin korjausten rahoitus (**€**)
Turvattu kulttuuriperintö	▪ Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden kunto (**kunto-%**) ▪ Kirkonmäen toiminnallinen kehitys (**palaute / arvio**) ja käyttöaste (**%**)
Vastuullinen kiinteistönpito	▪ Energiankulutus ja päästöt (**kWh**, **CO_2**, …) ▪ Kunnossapidon toteutuminen (selvitykset / **dokumentointi** / palaute) ▪ Terveellisyyteen ja turvallisuuteen vaikuttavien puutteiden korjaaminen (selvitykset / **dokumentointi** / palaute)
Ennakoiva johtaminen	▪ Tarvittavien kohdesuunnitelmien laatiminen ▪ Päätösten ja sovittujen toimenpiteiden toteutuminen aikataulussa (**dokumentointi**)

Strategian seuranta ja puolivälitarkastelu

Strategian toteutumista seurataan **vuosittain** osana kiinteistöomaisuuden johtamista. Seurannassa tarkastellaan strategian mittareiden kehitystä, salkutuksen etenemistä sekä kiinteistökohtaisten toimenpideaskelmerkkien toteutumista. Seurannan tuloksista raportoidaan strategian hyväksyneelle päätöksentekoelimelle.

Merkittävien investointi-, peruskorjaus-, kehittämis- ja luopumispäätösten yhteydessä arvioidaan päätöksen vaikutuksia kiinteistösalkun kokonaisuuteen sekä taloudelliseen, tekniseen ja toiminnalliseen kestävyyteen.

Kiinteistöstrategian **puolivälitarkastelu** tehdään viimeistään vuonna **2032.** Siinä arvioidaan strategisten päämäärien, mittareiden, salkutuksen ja kiinteistökohtaisten toimenpideaskelmerkkien ajantasaisuus suhteessa käyttö- ja tilatarpeisiin, talouteen, jäsenkehitykseen, korjaustarpeisiin ja toimintaympäristön muutoksiin.