Uppdatering av Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi

GKR 29.10.2026 § 92

Beredning

Förvaltnings- och ekonomidirektör, Timo Tulisalo, tfn 0400 156 257
Fastighets- och anskaffningschef Krista Jussila, tfn 040 4889 009

Redogörelse

Arbetet med att uppdatera Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi inleddes i slutet av den föregående strategiperioden år 2020. Som en del av strategiarbetet utarbetades en kategorisering av fastigheterna, som godkändes år 2021. Det konstaterades att åtgärderna skulle fortsätta att genomföras i enlighet med kategoriseringen. Under fullmäktigeperioden 2022–2026 har också många åtgärder vidtagits, bland annat har arbetet med att öka den mångsidiga användningen av Lillkyrkan inletts och flera fastigheter har avyttrats. Fastighetsstrategigruppens mål har varit att vid fullmäktigeperiodens slut lägga fram en uppdaterad, heltäckande fastighetsstrategi.

Som underlag för fastighetsstrategiarbetet har tjänsteinnehavarna tillsammans med FinPromas fastighetsexperter tagit fram information för fastighetsstrategigruppen om förvaltningen av fastighetstillgångarna ur tekniska och ekonomiska perspektiv. Uppgifter om verksamheten har hämtats ur den tidigare utarbetade tabellen över fastigheternas kategorisering samt ur lokalbokningssystemet Primes uppgifter om nyttjandegrad. Fastighetsstrategigruppen har involverats särskilt i den del av strategin som gäller fastigheternas portföljindelning. Där utnyttjas den framtagna informationen som helhet och beskrivs hur portföljindelningen påverkar den framtida fastighetsförvaltningen. Arbetet har resulterat i utkastet till Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi 2027–2037, som finns som bilaga till föredragningslistan.

Församlingsråden ombeds ge utlåtanden om utkastet till fastighetsstrategi. Det slutliga dokumentet godkänns av gemensamma kyrkofullmäktige.

Fastighetsstrategigruppen vill särskilt ge församlingsråden följande vägledning inför utlåtandena:

1. Fastigheternas placering i de så kallade kompasserna grundar sig i mycket stor utsträckning på deras tekniska skick och på lokalbokningssystemets uppgifter om nyttjandegrad. Det faktiska användningsbehovet har bedömts endast i begränsad omfattning vid sidan av uppgifterna om nyttjandegrad. Församlingsråden uppmanas därför särskilt att bedöma behovet av fastigheterna ur verksamhetens perspektiv. Kompasserna beskriver nuläget.

Resultat: en bedömning av hur väl kompasserna motsvarar verksamhetens behov samt eventuellt ett förslag om att en enskild fastighet ska bedömas som viktigare eller mindre viktig i kompassen.

2. Fastigheternas portföljindelning grundar sig till stor del på uppgifterna i kompasserna. Om ett församlingsråd beslutar att föreslå att en enskild fastighet placeras på ett annat ställe i kompassen än där den har

placerats utifrån uppgifterna om tekniskt skick och nyttjandegrad, vilka i sin tur ligger till grund för portföljindelningen (A, B och C), ska konsekvenserna för fastighetens portföljplacering bedömas.

Resultat: eventuellt ett förslag till ändringar i portföljindelningen.

3. Fastigheterna i portfölj B är avsedda att utifrån nuvarande kunskap väcka diskussion om i vilken riktning deras framtid ska styras. Målet kan ses som att portfölj B är en ”parkeringsplats”, från vilken fastigheterna slutligen ska överföras till antingen portfölj A eller portfölj C. En överföring till någondera portföljen kräver dock åtgärder, exempelvis att nyttjandegraden höjs eller att tekniska investeringar görs i byggnaden, alternativt att verksamheten flyttas till andra lokaler och fastigheten utvecklas inför en avyttring. Församlingsråden uppmanas att granska målbilden för strategiperioden (2027–2037) ur verksamhetens perspektiv. I detta perspektiv kan man beakta exempelvis församlingarnas strategier och verksamhetsriktlinjer som uppdateras, men också demografiska förändringar och prognoser för medlemskåren och befolkningen inom församlingarnas områden.

Resultat: en uppfattning om målbilden för varje fastighet och om de åtgärder som behövs för att uppnå den.

4. Övriga eventuella synpunkter och kommentarer som gemensamma kyrkorådet kan beakta när strategin färdigställs.

Föredragande

Förvaltnings- och ekonomidirektören:

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkorådet ber församlingsråden ge utlåtanden om utkastet till Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi 2027–2037. I utlåtandena ombeds församlingsråden beakta fastighetsstrategigruppens vägledning om det innehåll som eftersträvas i utlåtandena.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendets behandling

Fastighets- och anskaffningschefen redogjorde för ärendet.

I enlighet med gruppernas önskemål kommer fastighets- och anskaffningschefen att delta i båda församlingsrådens sammanträden i november för att presentera utkastet till fastighetsstrategi.

Beslut

Enligt beslutsförslaget.

Denna paragraf justerades omedelbart

FORTSATT BEHANDLING

SN 10.11.2026 § 73

37/03.00.00/2023

Församlingsrådet i Borgå finska församling

Utlåtande om Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi för åren 2027–2037

Fastighets- och anskaffningschef Krista Jussila deltar i församlingsrådets sammanträde för att presentera Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi för åren 2027–2037.

Gemensamma kyrkorådets begäran om utlåtande

Gemensamma kyrkorådet beslutade vid sitt sammanträde 29.10.2026 § 92 att begära utlåtanden av församlingsråden om utkastet till Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi 2027–2037. Den slutliga versionen av fastighetsstrategin godkänns av gemensamma kyrkofullmäktige. Fastighets- och upphandlingschefen deltar i församlingsrådens sammanträden i november för att presentera utkastet till strategi.

Syftet med fastighetsstrategin är att utarbeta en långsiktig plan för förvaltningen av samfällighetens fastighetsbestånd. Genom strategin eftersträvas en funktionellt, ekonomiskt och tekniskt hållbar förvaltning av fastighetsbeståndet samt att lokalerna stöder församlingarnas grundläggande uppgifter, strategiska mål och framtida behov.

Gemensamma kyrkorådet ber församlingsråden granska utkastet till strategi särskilt med tanke på församlingens verksamhet och framtida behov. I utlåtandet ombeds församlingsråden bedöma:

Fastigheternas funktionella användningsbehov: Motsvarar fastigheternas placering i utkastets kompasser församlingens syn på deras nuvarande och framtida funktionella betydelse?

1. Indelningen av fastigheterna i portföljer: Borde någon fastighet på basis av den funktionella bedömningen flyttas till A-, B- eller C-portföljen?
2. Målläget för fastigheterna i B-portföljen under strategiperioden 2027–2037: Vilken framtid vore ur församlingens synvinkel ändamålsenlig för respektive objekt och genom vilka åtgärder kunde målläget uppnås?
3. Övriga synpunkter och ändringsbehov som det är motiverat att beakta vid färdigställandet av fastighetsstrategin.

Borgå finska församlings synpunkter på fastighetsstrategin

Borgå finska församling betonar särskilt att lokalerna i fastighetsstrategin, vid sidan av teknisk-ekonomiska aspekter, bör bedömas lika ingående utifrån församlingarnas grundläggande uppgift, strategi och den verksamhet som utgår från strategin. På denna grund bör det bedömas vilket fastighetsbestånd det är ändamålsenligt att utveckla och vilka fastigheter man i stället bör planera att avstå från under strategiperioden 2027–2037. Det är dessutom viktigt att beakta riktlinjerna för Borgå stads utveckling under de kommande åren.

1. Ställningstagande till indelningen av fastigheterna i portföljer

Målläget för fastigheterna i B-portföljen under strategiperioden 2027–2037

a) Mariagården

Vid bedömningen av Mariagården funktionella betydelse och målläge är det motiverat att beakta Borgå stads utvecklingsplaner för området. Staden definierar Gammelbacka som ett av Borgås två undercentrum och kommer därför att utveckla området som ett område med mångsidig offentlig och kommersiell service samt boende.

I stadens planer anses Gammelbacka ha potential att utvecklas till ett servicecentrum för västra Borgå. Stadens mål är att höja nivån på den offentliga servicen och lokalerna i området, främja nytt bostadsbyggande och privata investeringar samt stärka områdets trivsel, trygghet och gemenskap. Den nya skolbyggnaden är avsedd att svara mot behoven i ett växande Gammelbacka och västra Borgå. Även Gammelbackas centrumområde och servicestruktur utvecklas genom planläggning och offentliga investeringar.

Stadens planer visar att Gammelbackas betydelse som centrum för boende, service och gemensam verksamhet håller på att stärkas. Denna utvecklingsutsikt bör beaktas vid bedömningen av det funktionella behovet av Mariagården, dess framtida användning och dess placering i portföljindelningen i samfällighetens fastighetsstrategi.

Med andra ord ger den nuvarande nyttjandegraden inte i sig en fullständig bild av objektets strategiska betydelse på 2030-talet. Den strategiska betydelsen bör också bedömas utifrån stadens planer för planläggning och service.

Som målläge för Mariagården under strategiperioden 2027–2037 föreslås en övergång till A-portföljen. Vid bedömningen av objektets framtida betydelse bör man utöver den nuvarande nyttjandegraden beakta församlingens verksamhetsstrategi, befolkningsutvecklingen i området samt Gammelbackas stärkta ställning som servicecentrum för västra Borgå.

b) Pellinge kursgård

När det gäller Pellinge kursgård anser församlingsrådet att det är motiverat att granska objektets målläge särskilt med utgångspunkt i församlingens grundläggande uppgift samt de långsiktiga behoven inom verksamheten för barn, skolelever och unga. Konfirmandundervisningen når fortfarande en exceptionellt stor andel av ungdomsåldersgruppen, och konfirmandundervisning i lägerform har en betydande ställning inom kyrkans konfirmandarbete. Kursgården erbjuder dessutom en verksamhetsmiljö för lägerverksamhet och annan församlingsverksamhet för skolelever. Vid bedömningen av fastighetens betydelse bör dess användning därför granskas som en del av helheten inom församlingens fostrande verksamhet för barn och unga.

Pellinge kursgårds framtid bör därför inte avgöras enbart utifrån den nuvarande nyttjandegraden eller fastighetens teknisk-ekonomiska nyckeltal. Vid bedömningen bör det utredas vilka slags lokaler samfällighetens konfirmand- och lägerverksamhet kommer att förutsätta i framtiden, vilka kostnader som är förknippade med underhåll och utveckling av en egen kursgård samt till vilka kostnader och med vilken tillgänglighet motsvarande tjänster kunde köpas av utomstående aktörer. Tillgången till extern lägerkapacitet är osäker särskilt under den intensivaste perioden för konfirmandläger. Borgå finska församling har varit tvungen att skaffa lokaler som lämpar sig för konfirmandläger även på betydande avstånd från Borgå, exempelvis i Jämsä.

I den ekonomiska granskningen av Pellinge kursgård bör också det nuvarande sättet att producera tjänsterna vid kursgården bedömas. Det är ändamålsenligt att jämföra totalkostnaderna för den nuvarande

servicemodellen med alternativa sätt att ordna tjänsterna, inklusive att producera tjänsterna i egen regi. Samtidigt bör man utreda om kursgårdens nyttjandegrad och ekonomiska hållbarhet kan förbättras genom ökad extern användning samt på vilket sätt intäkterna från sådan användning skulle komma samfälligheten till godo.

Som målläge för Pellinge kursgård under strategiperioden föreslås en övergång till A-portföljen. För att målläget ska kunna uppnås krävs att kursgårdens funktionella användning, särskilt läger- och konfirmandverksamheten för barn, skolelever och unga, tryggas långsiktigt, att nyttjandegraden utvecklas och att en helhetsbedömning görs av nödvändiga investeringar och kostnaderna för alternativa lägertjänster.

Församlingsrådet anser det motiverat att Pellinge kursgårds ställning bedöms på nytt senast under den senare delen av strategiperioden, med särskild hänsyn till utvecklingen av barn- och ungdomsåldersgrupperna, omfattningen av konfirmand- och lägerverksamheten, nyttjandegraden samt fastighetens ekonomiska och tekniska situation. Fram till dess bör kursgårdens funktionella och tekniska skick upprätthållas på ett sådant sätt att det möjliggör ett långsiktigt ordnande av lägerverksamheten.

Synpunkter på C-portföljen: fastigheter som ska avyttras

Det är inte längre ändamålsenligt att investera i den bristfälliga fastigheten som ägs av KOy Kevätkummun palvelukeskus. Församlingens närvaro och verksamhet i områdena Vårberga och Kevätlaakso bör dock tryggas genom att en lämplig ersättande lokal, som är mindre än den nuvarande, skaffas exempelvis genom förhyrning.

När det gäller vaktmästarbostaden vid Pellinge kursgård bör byggnadens tekniska skick och möjligheterna att utnyttja den för verksamhet som kompletterar kursgårdens verksamhet utredas innan byggnaden rivs. Om byggnadens skick tillåter det och verksamheten kan ordnas på ett ekonomiskt ändamålsenligt sätt, kan möjligheten att använda byggnaden exempelvis för församlingsmedlemmarnas kortvariga semester- och rekreationsbruk eller som en del av diakoniarbetet utredas. Om någon ändamålsenlig användning inte kan hittas eller om byggnadens skick inte möjliggör sådan användning till rimliga kostnader, bör rivning av byggnaden granskas som det primära alternativet.

Markområdet i anslutning till vaktmästarbostaden bör inte styckas av och överlåtas till en utomstående, eftersom det utgör en integrerad del av Pellinge kursgårds helhet. Genom att behålla markområdet i samfälligheten ägo tryggas kursgårdens nuvarande verksamhet och möjligheterna att utveckla området i framtiden.

Det är inte heller strategiskt ändamålsenligt att överlåta markområden i närheten av begravningsplatsen och samfällighetens övriga byggnader på ett sätt som kan begränsa områdets framtida användning och utveckling. När det gäller det gula huset och växthuset bör rivning av byggnaderna därför granskas som det primära alternativet i stället för försäljning till en utomstående. Det gula husets timmerstomme kan dock ha ett sådant ekonomiskt värde att den även kan täcka rivningskostnaderna.

2. Övriga synpunkter

Vid bedömningen av fastigheternas användningsbehov och indelning i portföljer bör man också uppmärksamma jämförbarheten hos uppgifterna om nyttjandegraden. Lokalerna i Domprostgården bokas nästan hela dagar för personalens interna bruk, bland annat på grund av att ljudstörningar som upplevs i arbetsrummen i Domprostgården försvårar användningen av lokalerna.

Sådan intern användning av lokalerna höjer bokningsgraden, även om det inte är fråga om användning som riktar sig till externa användare eller om egentlig församlingsverksamhet. Enbart bokningsgraden ger därför inte i samtliga objekt en sinsemellan jämförbar bild av lokalernas funktionella betydelse.

Detta är motiverat att beakta särskilt när Domprostgården jämförs med Pellinge kursgård och Mariagården. Vid bedömningen av fastigheterna bör man vid sidan av bokningsgraden granska för vilka ändamål lokalerna används, i vilken utsträckning de stöder församlingens grundläggande uppgift samt vilket funktionellt behov av lokalerna som förutses under strategiperioden 2027–2037.

Bedömning av konsekvenserna för barn

Fastighetsstrategin har betydande konsekvenser för barn och unga. De beslut om fastigheter som fattas inom ramen för strategin påverkar långt in i framtiden hurdana lokaler och verksamhetsmiljöer som står till förfogande för församlingens verksamhet för barn och unga. Därför bör en bedömning av konsekvenserna för barn göras både vid beredningen av strategin och i samband med senare fastighetsbeslut som fattas på basis av strategin.

Detta har särskild betydelse vid bedömningen av Pellinge kursgårds framtid. Konfirmandundervisningen är en central del av församlingens ungdomsarbete, och tryggandet av verksamhetsförutsättningarna för konfirmandundervisning i lägerform har ett direkt samband med ungas delaktighet i församlingen, gemenskap och stöd för det andliga livet. Vid bedömningen av Pellinge kursgårds placering i portföljindelningen bör därför, vid sidan av ekonomiska och tekniska aspekter samt nyttjandegraden, konsekvenserna av lösningen för konfirmandarbetet samt för barn och unga bedömas.

Bedömningen av konsekvenserna för barn bör också omfatta andra lösningar i fastighetsstrategin som påverkar barns, ungas och familjers möjligheter att delta i församlingens verksamhet. Detta är särskilt viktigt även i fråga om Mariagården och Domprostgården, där det i båda fallen ordnas verksamhet för barn och familjer.

Beslutsförslag

Församlingsrådet beslutar att ge ovanstående utlåtande om Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi för åren 2027–2037.

Behandling av ärendet

Fastighets- och anskaffningschef Krista Jussila presenterade Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi för åren 2027–2037.

Församlingsrådet tackade fastighets- och upphandlingschefen och *beredningsgruppen för en väl beredd fastighetsstrategi.*

Anu Harjumaaskola föreslog att avsnittet om bedömningen av konsekvenserna för barn ändras enligt följande:

”Konfirmandundervisningen är en central del av församlingens ungdomsarbete, och tryggandet av verksamhetsförutsättningarna för konfirmandundervisning i lägerform har ett direkt samband med ungas delaktighet i församlingen, gemenskap och stöd för det andliga livet.”

ersätts med följande mening:

”Konfirmandundervisningen är en central del av församlingens ungdomsarbete, och tryggandet av verksamhetsförutsättningarna för konfirmandundervisning i lägerform har ett direkt samband med ungas delaktighet i församlingen, gemenskap samt stöd för det andliga livet och miljöfostringsprogrammet.”

Harjumaaskolas förslag understöddes.

Beslut

Församlingsrådet beslutade att ge ovanstående utlåtande om Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi för åren 2027–2037 med den ändring som anges under behandlingen av ärendet.

Paragrafen justerades omedelbart.

FR 17.11.2026 § 87
37/03.00.00/2023

Församlingsrådet i Borgå svenska domkyrkoförsamling

Redogörelse Gemensamma kyrkorådet har vid sitt sammanträde den 29.10.2026 § 92 beslutat att begära utlåtanden från församlingsråden om utkastet till Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi 2027–2037. Den slutliga versionen av fastighetsstrategin godkänns av gemensamma kyrkofullmäktige. Fastighetsstrategin utgör ett långsiktigt styrdokument för samfällighetens fastighetsförvaltning och syftar till att säkerställa att fastighetsbeståndet stöder församlingarnas verksamhet på ett ekonomiskt, funktionellt och tekniskt hållbart sätt samt att fastigheterna stöder församlingarnas kärnuppgifter, strategiska mål och framtida behov.

Fastighets- och anskaffningschef Krista Jussila deltar i behandlandet av ärendet och presenterar Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi 2027-2037.

Arbetet med att uppdatera fastighetsstrategin har pågått under flera år. Strategin bygger på tidigare genomförd kategorisering av fastigheterna, uppgifter om byggnadernas tekniska skick, ekonomiska förutsättningar samt statistik över användningsgraden. I den nu framlagda strategin delas fastigheterna in i olika portföljer som anger hur fastigheterna bör förvaltas och utvecklas under den kommande strategiperioden. Fastighetsstrategigruppen har särskilt betonat vikten av att församlingsråden granskar strategin ur verksamhetens perspektiv. Nyttjandegrad och tekniskt skick ger inte ensamma en heltäckande bild av en fastighets betydelse för församlingens uppdrag. Vissa lokaler kan ha

stor strategisk eller pastoral betydelse även om användningen är begränsad eller svår att mäta genom bokningsstatistik. Församlingsrådet behöver därför granska utkastet med fokus på följande frågor:

1. Fastigheternas placering i de så kallade kompasserna grundar sig i mycket stor utsträckning på deras tekniska skick och på lokalbokningssystemets
uppgifter om nyttjandegrad. Det faktiska användningsbehovet har bedömts endast i begränsad omfattning vid sidan av uppgifterna om nyttjandegrad. Församlingsråden uppmanas därför särskilt att bedöma behovet av fastigheterna ur verksamhetens perspektiv. Kompasserna beskriver nuläget.

Resultat: en bedömning av hur väl kompasserna motsvarar verksamhetens behov samt eventuellt ett förslag om att en enskild fastighet ska bedömas som viktigare eller mindre viktig i kompassen.

2. Fastigheternas portföljindelning grundar sig till stor del på uppgifterna i kompasserna. Om ett församlingsråd beslutar att föreslå att en enskild fastighet placeras på ett annat ställe i kompassen än där den har placerats utifrån uppgifterna om tekniskt skick och nyttjandegrad, vilka i sin tur ligger till grund för portföljindelningen (A, B och C), ska konsekvenserna för fastighetens portföljplacering bedömas.

Resultat: eventuellt ett förslag till ändringar i portföljindelningen.

3. Fastigheterna i portfölj B är avsedda att utifrån nuvarande kunskap väcka diskussion om i vilken riktning deras framtid ska styras. Målet kan ses som att portfölj B är en ”parkeringsplats”, från vilken fastigheterna slutligen ska överföras till antingen portfölj A eller portfölj C. En överföring till någondera portföljen kräver dock åtgärder, exempelvis att nyttjandegraden höjs eller att tekniska investeringar görs i byggnaden, alternativt att verksamheten flyttas till andra lokaler och fastigheten utvecklas inför en avyttring. Församlingsråden uppmanas att granska målbilden för strategiperioden (2027–2037) ur verksamhetens perspektiv. I detta perspektiv kan man beakta exempelvis församlingarnas strategier och verksamhetsriktlinjer som uppdateras, men också demografiska förändringar och prognoser för medlemskåren och befolkningen inom församlingarnas områden.

Resultat: en uppfattning om målbilden för varje fastighet och om de åtgärder som behövs för att uppnå den.

4. Övriga eventuella synpunkter och kommentarer som gemensamma kyrkorådet kan beakta när strategin färdigställs.

Av vikt är att Borgå svenska domkyrkoförsamling i sitt utlåtande poängterar betydelsen av att fastigheterna och utrymmena värderas enligt församlingens verksamhetstrategi och verksamhetsbehov. Viktigt är också att trygga ändamålsenliga, goda arbetsutrymmen åt personalen och där kan konstateras att Domprostgårdens och Lundagatans arbetsutrymmen är viktiga. Säkerställande av verksamhet och personalresurser är större än att bibehålla fastigheter, därför är det också viktigt att se till vilka utrymmen som inte är viktiga ur verksamhetstrategins synvinkel och ge utlåtande om att avstå från dem.

Utlåtande om portföljindelningen av fastigheter i B-portföljen och ut/avveckling av fastigheterna i den under strategiåren 2027-2037.

Mariagården i Gammelbacka
Borgå stad har under de senaste åren pekat ut Gammelbacka som ett prioriterat utvecklingsområde. Målet är att motverka segregation, stärka servicen, bygga fler ägarbostäder för att skapa en mera blandad bostadsstruktur och göra området attraktivare för både nuvarande och nya invånare. Staden vill med andra ord utveckla Gammelbacka till ett starkt servicecentrum för västra Borgå.

Det talar för att domkyrkoförsamlingen skulle ta som mål att utöka sin verksamhet i Mariagården. Utrymmet lämpar sig också väl för verksamhet där man behöver använda sig av flera utrymmen samtidigt, som domkyrkoförsamlingens Messy Church eller kvällsmässa.

Gammelbacka är ett av de mest flerspråkiga områdena i Borgå, med en betydligt större andel invånare med andra modersmål än svenska eller finska än i många andra stadsdelar.

I detta nu är det svårare att locka domkyrkoförsamlingens medlemmar att ta del av verksamhet i Mariagården än i t.ex. kyrkbackens utrymmen, Domprostgården inkluderat. I och med att Lilla kyrkan i slutet av år 2027 tas i bruk, kommer sannolikt en del av domkyrkoförsamlingens verksamhet att flyttas från Mariagården till Lilla kyrkan. Kyrkbackens betydelse för domkyrkoförsamlingen poängteras i den nuvarande och kommande verksamhetsstrategin även om man i den blivande strategin också poängterar betydelsen av verksamhet ute i byarna. Domkyrkoförsamlingen har med andra ord i detta nu inte aktiva planer på att utöka verksamheten i Mariagården men eftersom utvecklingen av Gammelbackaområdet ändå kan vara av stor betydelse för framtiden och strategiskt viktigt för både kyrklig närvaro och samarbete anser församlingsrådet att man i fastighetsstrategin för åren 2027-2037 behåller Mariagården i B -portföljen.

Pellinge kursgård
Vad gäller lägergårdar avstår fler och fler församlingar och samfälligheter från sina lägergårdar för att spara in på fastighetskostnader. Detta är förståeligt men innebär samtidigt att det blir allt svårare för församlingarna att hitta utrymmen för sina läger då många församlingar konkurrerar om färre och färre tillgängliga lägergårdar. Sommaren är högsäsong och att säkerställa sig en plats då konkurrensen om lägergårdarna är stor, är ingen självklarhet. De lägergårdar som finns kvar har också större och större möjlighet att höja sina hyresavgifter, vilket potentiellt kan bli en börda för domkyrkoförsamlingen i framtiden och i värsta fall tvinga församlingen att dra ned på antal läger. I Borgå svenska domkyrkoförsamling är läger en viktig verksamhetsform och där är Pellinge kursgård av stor betydelse. Församlingen arrangerar bland annat barnläger, skriftskolläger, familjeläger, ungdomsläger, hjälpledarutbildningar, vuxenläger, retreater och utbildningsdagar för personalen på Pellinge kursgård. Det att lägergården ligger nära S:t Olofs kapell där församlingen i samband med sina läger kan fira gudstjänster och andakter stärker lägergårdens betydelse för församlingens verksamhet och strategi.

Skriftskollägren i domkyrkoförsamlingen är många till antalet per år och en del av dem redan utlokaliserade till andra lägergårdar för att möjliggöra att

alla läger får plats. Utan möjligheten att ordna med skriftskolläger på Pellinge kursgård skulle det sannolikt innebära en omorganisering av församlingens hela skriftskolverksamhet. Lägerskriftskolorna har en lång tradition i vår kyrka och församling, är en viktig del av ungdomskulturen och en möjlighet för unga att få växa och mogna i sin tro och lära känna nya människor på ett betydelsefullt sätt. Barnkonsekvensanalysen bifogas.

Församlingens användningsgrad av Pellinge kursgård är hög. Däremot finns det utrymme för att försöka höja användningsgraden för utomstående inhyrda. Församlingsrådet ser att man gärna gjorde mera reklam, ger synlighet för kursgården och dess hyrespriser för att öka uthyrningsgraden av kursgården. Församlingsrådet anser att Pellinge kursgård i fastighetsstrategin för åren 2027-2037 bör flyttas från B till A- portföljen.

Det gamla bårhuset
Det gamla bårhusets kylutrymmen finns i timmerbyggnaden nedanför askspridningsområdet, det tidigare obduktionshuset. Övervåningen har använts som redskapsförråd för säsongsanställda. På nedervåningen finns kylutrymmen som har tagits ur bruk i höst eftersom kylanläggningen är i dåligt skick. Församlingsrådet tycker placeringen i portfölj B är korrekt.

Kyrkobrinken
Kyrkobrinken är den röda stugan på Kyrkbacken, mellan Brobacksstugan och servicebyggnaden. Fastigheten ligger centralt nära domkyrkan och kunde ha potential till att användas också för församlingarnas verksamhet. Fastigheten används i detta nu av scouterna. Församlingsrådet anser att Kyrkobrinken kan bibehållas i portfölj B.

Synpunkter om C-portföljen
Vårberga servicecenter
Domkyrkoförsamlingen använder utrymmet enbart ytterst sporadiskt för sin verksamhet och fastigheten har en del brister konditionsmässigt. Därför kan utrymmet enligt församlingsrådet avvaras men ser gärna att det finns ett utrymme i Vårberga som kan hyras vid behov.

Pellinge vaktmästarbostad

Domkyrkoförsamlingen har i detta nu ingen användning av vaktmästarbostaden men ser gärna att man utreder ifall bostaden kunde användas som t.ex. övernattningsplats för personal som har svårt att sova i kursgården eller som extra utrymme för lägerverksamhet- eller övernattning. Detta kräver att bostaden är i sådant skick att detta är möjligt att förverkliga. I fall bostaden är i så pass dåligt skick att den blir dyr att renovera ser församlingsrådet att det klokaste är att riva bostaden. Däremot är tomten viktig att behålla med tanke på lägergårdsområdet och verksamheten där.

Gula huset
Gula huset ligger i närheten av Näsebackens gravgård och Aeternitas kapell. Därför är området huset ligger på viktigt och det innebär att det också är viktigt vem som bor i huset för att behålla områdets lugn och värdighet. Församlingsrådet tar inte ställning till huset men ser det som viktigt att behålla tomten.

Växthuset och Röda torpet
Växthuset är det ursprungliga växthuset på Näsebacken, byggt 1984. Den egentliga växthustekniken har monterats bort, och byggnaden används för närvarande som förråd. Röda torpet är ett bostadshus som ligger bakom

servicebyggnaderna på Näsebacken. Det är för närvarande uthyrt. Dessa utrymmen kan enligt församlingsrådet avvaras då de inte är väsentliga för verksamheten.

Övriga reflektioner
Fastigheterna i A-portföljen är enligt församlingsrådet placerade i rätt portfölj. Domprostgården nämns i fastighetsstrategin som fest- och kontorsutrymme. Eftersom domkyrkoförsamlingen har mycket verksamhet i Domprostgården önskar församlingsrådet att man hellre talar om verksamhets och kontorsutrymme.

Barnkonsekvensanalys

Pellinge kursgård har stor betydelse för församlingens barn, familjer och ungdomar. Kursgården skapar goda förutsättningar för en kontinuerlig och mångsidig lägerverksamhet och bidrar till trygghet, gemenskap och andlig utveckling. En långsiktig satsning på kursgården stöder barnens och ungdomarnas möjligheter att även framöver ta del av församlingens verksamhet.

Att placera Pellinge kursgård i A-portföljen bedöms därför ha positiva konsekvenser för barn och ungdomar, eftersom det stärker förutsättningarna för kontinuitet och långsiktig planering av verksamheten.

Fastighetsstrategin har konsekvenser för barn och unga, eftersom ändamålsenliga och trygga utrymmen är en viktig förutsättning för församlingens fostrande verksamhet.

Det är positivt att beredaren föreslår att **Pellinge vaktmästarbostad** kunde utnyttjas mera, exempelvis som övernattningsutrymme för anställda eller som tilläggsutrymme och övernattningsmöjlighet i samband med lägerverksamheten. Detta förslag bör tas på allvar och utredas närmare innan man fattar beslut om byggnadens framtid. Ett sådant utnyttjande kunde skapa ett mervärde för församlingens lägerverksamhet och därmed också för barn och unga.

Domprostgårdens betydelse som verksamhetsutrymme bör särskilt betonas. Domprostgården är hjärtat för församlingens fostran och en viktig, trygg mötesplats för barn, unga och familjer. De ser Domprostgården som sitt församlingshem, sedan vi slutade med verksamheten i svenska församlingshemmet på Runebergsgatan. Församlingens egen verksamhet ska alltid prioriteras framom extern uthyrning. Ekonomiska intäkter från fester och uthyrning får inte väga tyngre än församlingens grundläggande uppdrag.

Vid fastighetsbeslut bör barnens och de ungas bästa väga tungt. Fastigheternas värde kan inte bedömas enbart utgående från ekonomi och nyttjandegrad, utan också utgående från deras betydelse för församlingens verksamhet och gemenskap.

Beslutsförslag

Församlingsrådet ger utlåtande om utkastet till Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi 2027–2037 enligt de synpunkter som lyfts fram i beredningstexten. Utlåtandet översänds till gemenensamma kyrkorådet.

Ärendet justeras omedelbart.

Beslut

Prot. just.

Enligt förslag. Ärendet justerades omedelbart.

GKR 19.11.2026 § 106

Beredning

Förvaltnings- och ekonomidirektör, Timo Tulisalo, tfn 0400 156 257
Fastighets- och anskaffningschef Krista Jussila, tfn 040 4889 009

Redogörelse

Församlingsråden har lämnat sina utlåtanden om utkastet till fastighetsstrategi. I församlingarnas utlåtanden ligger fokus, i enlighet med önskemålen, på riktlinjerna för verksamheten och deras konsekvenser för såväl portföljindelningen av fastigheterna som målen för strategiperioden.

Utlåtandena kan sammanfattas på ett mycket enhetligt sätt:

- Portföljindelningen har lyckats väl och utifrån utlåtandena finns det inget behov av att ändra den nuvarande portföljindelningen.

- För de fastigheter som placerats i B-portföljen framträder tydligt som mål för strategiperioden att Mariagården och Pellinge kursgård ska överföras till A-portföljen. För det gamla bårhuset och Kyrkobrinken anges inga tydliga mål för strategiperioden, men det konstateras ändå att de hör till B-portföljen.

- När det gäller C-portföljen, det vill säga de fastigheter som man avser att avstå från, framgår av utlåtandena ett behov av att trygga den församlingsverksamhet som berörs när en fastighet avyttras. Vid beredningen av ett enskilt beslut om avyttring ska man beakta på vilket sätt fastigheten avyttras samt hur församlingsverksamheten kan fortsätta i området och vilka verksamhetslokaler som behöver tryggas för detta ändamål.

- Borgå svenska domkyrkoförsamling föreslår att Domprostgården definieras som verksamhets- och kontorslokal.

- Båda församlingsråden har gjort en allmän bedömning av konsekvenserna för barn i fråga om fastighetsstrategin. En bedömning av konsekvenserna för barn ska även senare göras separat i samband med varje beslut som gäller en enskild fastighets framtid.

Föredragande

Förvaltnings- och ekonomidirektören:

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkorådet

1. tackar församlingsråden för deras utförliga kommentarer till det framlagda utkastet till fastighetsstrategi, antecknar utlåtandena för kännedom och ger beredarna i uppdrag att återkomma till innehållet i utlåtandena vid beredningen av beslut som gäller enskilda fastigheter.
2. befullmäktigar fastighets- och upphandlingschefen att göra följande preciseringar i utkastet till fastighetsstrategi:
   - Inga ändringar görs i fastighetsstrategins portföljindelning, men i dokumentet läggs tydligt till målet att under strategiperioden överföra Pellinge kursgård och Mariagården från B-portföljen till A-portföljen.

- Definitionen av Domprostgården ändras till verksamhets- och kontorslokal.

1. överlämnar fastighetsstrategin, kompletterad med dessa preciseringar, till gemensamma kyrkofullmäktige för godkännande.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendets behandling

Fastighets- och anskaffningschefen redogjorde för ärendet och förklarade närmare innehållet i punkt 2 i beslutsförslaget.

Beslut

Enligt beslutsförslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.

GKF 03.12.2026
37/03.00.00/2023

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige beslutar att godkänna Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi.

Beslut