Uppdatering av Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsstrategi, begäran om utlåtanden av församlingsråden

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

FR 17.11.2026 § 87 **FORTSATT BEHANDLING**

37/03.00.00/2023

Beredning

kyrkoherde Camilla Ekholm tfn 040-637 4060

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.

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

Enligt förslag. Ärendet justerades omedelbart.