



ORIMATTILAN SEURAKUNTA

Kiinteistöstrategia 2025–2030



Sisällys

1	JOHDANTO KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	4
1.1	Työryhmän asettaminen	4
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	4
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö	4
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta.....	5
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys.....	5
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET.....	5
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	6
3.1	Orimattilan kaupungin strategia ja muuttujia	6
3.2	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys.....	6
3.3	Seurakunnantulot ja menot sekä niiden kehitys.....	7
3.4	Seurakunnankiinteistömenot ja niiden kehitys.....	8
4	KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	10
4.1	Basis -järjestelmä	10
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	10
4.2.1	Kirkolliset rakennukset	10
4.2.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat.....	12
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	12
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste.....	14
4.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset	15
4.3.1	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet	15
4.3.2	Maa-alueet	16
4.3.3	Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus.....	17
4.4	Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu.....	17
4.4.1	Kiinteistöjen ylläpidon hallinta.....	17
4.5	Rakennusterveys ja hyvä sisäilma.....	19
5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TAVOITTEET.....	19
6	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT.....	20
6.1	Arviointiperusteet.....	20
6.1.1	Kiinteistöjen arviointiperusteet.....	21
6.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet	22
6.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus	22
6.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	23
6.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	24
6.2.3	Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan	24

6.2.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	25
6.2.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	25
6.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa	25
6.4	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	25
6.5	Energia- ja ilmastostrategia	26
6.5.1	Energiatehokkuus.....	26
6.6	Investointien rahoittaminen	27
6.6.1	Rahoitus.....	27
6.6.2	Investointivaruksen muodostaminen	27
7	LIITTEET	28

Kiinteistöstrategia

1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

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

1.1 Työryhmän asettaminen

Kirkkoneuvosto on asettanut 8.5.2024 työryhmän valmistelemaan seurakunnalle kiinteistöstrategian, työryhmään nimettiin seuraavat jäsenet

- talouspäällikkö Rauno Saarnio
- kirkkoherra Annakaisa Rantala
- kirkkovaltuuston puheenjohtaja Markku Viljanen
- kirkkoneuvoston varapuheenhohtaja Yrjö Hartikka
- kirkkovaltuuston varapuheenjohtaja Lauri Hakama
- kirkkoneuvoston ja -valtuuston jäsen Hannu Huhmarkangas
- kirkkoneuvoston ja -valtuuston jäsen Johanna Helstelä

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Kiinteistöstrategian tavoite on varmistaa ja turvata seurakunnan ydintoimintaa palvelevat tarkoituksenmukaiset sekä turvalliset ja terveelliset toimintatilat.

Tavoitteisiin pyritään seurakunnan toiminnan, seurakunnan kulttuuriperinnön ja paikallisidentiteetin sekä talouden näkökulmasta. Kiinteistöstrategian tavoitteiden määrittämisessä otetaan huomioon seurakunnan tulevaisuuden näkymät.

Kiinteistöstrategiaprosessi on jatkuvaa. Säännöllisin määräajoin päivitettävä kiinteistöstrategia auttaa seurakuntaa asettamaan oikeat ja hyvät kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

Prosessissa syntyvä strategiaraportti on tiedolla johtamisen väline. Se havainnollistaa päätöksentekoa varten, miten toimitilojen käyttöasteet, väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista sekä niiden kuluista ja tuotoista.

Kiinteistöstrategia kattaa kuvauksen seurakunnan kiinteistöomaisuuden omistamisen ja hallinnoimisen suuntaviivoista.

Hautaus toimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaus toimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa.

Metsäkiinteistöt kuuluvat kiinteistöstrategiaan lähinnä sijoitusomaisuutena. Metsäalueista on laadittu erillinen metsänhoitosuunnitelma.

Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakunnan arvoesineistöstä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen, ja ne ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa.

Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan kirkon Ympäristöohjelmaan.

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian laatii talouspäällikkö ja kirkkoneuvoston valitsema työryhmä. Työryhmä voi käyttää asiantuntijoita apunaan.

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

Kiinteistöstrategiasta päättää kirkkovaltuusto.

Kiinteistöstrategiatyö on jatkuva tiedon hallinnan ja suunnitelmallisen toteutuksen prosessi.

Kiinteistöstrategian tärkeitä lähtötietoja ovat

- seurakunnan toimitilojen tarveselvitykset ja niiden päivitykset
- kiinteistöjen ja rakennusten ajantasaiset tiedot: rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, kiinteistöjen tuotot ja kulut sekä rakennusten korjausvastuu ja investointitarve
- kaupungin ja suuralueiden väestöennusteet
- ennuste jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavalle 10 vuoden jaksolle
- kirkon tulevaisuuden selonteot ja väestödemografiset ennusteet.

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

Alkuvaiheessa päivitetään kiinteistöstrategiaa välittömästi, kun saadaan uutta tietoa. Tällaisia tilanteita ovat mm. kirkkojen kuntotutkimukset. Kiinteistöstrategian ensimmäisenä vuotena tehdään kuntotutkimukset kirkkoihin.

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein tai poikkeuksellisesti välistrategiana toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Tavoitteena on, että päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna jatkuvana prosessina. Luottamushenkilöt ovat tietoisia kiinteistöstrategian rullaavasta päivittämisestä.

Päivityksestä vastaa talouspäällikkö.

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

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

Seurakunnan arvot ovat:

- usko
- toivo ja
- rakkaus

Seurakunnan toiminnan painopisteet ovat:

Sana pysyy (#sanapysyy)

Seurakunta on olemassa sitä varten, että evankeliumia viedään eteenpäin.

Yhteistyö eri tahojen kanssa kirkastaa seurakunnan perustehtävää.

Perustehtävästä pidetään kiinni kaikissa olosuhteissa.

Ihmisyys yhdistää (#ihmisyyshdistää)

Työntekijät, luottamushenkilöt ja seurakuntalaiset elävät rohkeasti itselleen ominaisella tavalla todeksi kristillistä uskoa, toivoa ja rakkautta.

Seurakunta on näkyvillä ja saavutettavissa.

Jokainen yhteisön jäsen toimii seurakunnan viestinä ja viestinviejänä sekä tosielämässä että somessa.

Verkosto kantaa (#verkostokantaa)

Seurakunta toimii sisäisissä ja ulkoisissa verkostoissa ja on houkutteleva yhteistyökumppani.

Osaamiseen panostetaan esimerkiksi kouluttautumalla.

Luomakunta ravitsee (#luomakuntaravitsee)

Luomakunnan merkityksellisyys otetaan huomioon kaikessa seurakunnan päätöksenteossa ja toiminnassa.

Luomakunta viestii pyhydestä.

Viljelyä ja varjelua tulee jatkaa.

Talous mahdollistaa (#talousmahdollistaa)

Hyvin hoidettu talous turvaa monipuolisen toiminnan ja mahdollistaa monenlaista osallisuutta.

Varaudutaan taloustilanteen muutoksiin tulevaisuudessa.

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset**3.1 Orimattilan kaupungin strategia ja muuttujia**

Orimattilan seurakunnan strategiset tavoitteet ovat: Elämän ja yrittämisen yhteistyöalusta, Älykkäät ja tarvetta vastaavat palvelut, Henkilöstö – Orimattilan sydän.

Kaupunkimme luo alustan yhteisöllisyydelle ja yhteistyölle, joka saa jokaisen antamaan parastaan ja onnistumaan. Vaalimme luontoa vastuullisilla valinnoilla ja olemalla hiilineutraali kaupunki. Meillä on vahva imago aitona ja ainutlaatuisena kaupunkina. Olemme ylpeitä kaupungistamme ja orimattilaisuudestamme.

Teemme yhteistyötä yhdistysten, järjestöjen, säätiöiden ja osuuskuntien kanssa esimerkiksi palvelujen tuottamisessa. Kuuntelemme yrityksiämme ja teemme systemaattista yhteistyötä hyvän yrittämisen mahdollisuuksien parantamiseksi. Olemme tunnettuja yrittäjäystävällisyydestä ja uusille yrityksille kiinnostava paikka. Sidosryhmämme tukevat palvelujen tuottamista omalla toiminnallaan.

Tilastokeskuksen laatiman väestöennusteen mukaan Orimattila on kasvava kaupunki

	2003	2005	2010	2020	2030	2040
Orimattila	14 339	14 435	14 684	15 263	15 665	15 604

3.2 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan.

Taulukossa 1 on esitetty ennuste seurakunnan alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2020 – 2030 aikana.

Taulukko 1. Kirkkohallituksen laatima ennuste seurakunnan jäsenkehityksestä 2020-2030.

Orimattilan seurakunta	2020	2024	2028	2030
Kaupungin asukasluku	15881	15523	15184	15024
- muutos	-122	-358	-339	-160
- muutos %	0,8	-2,3 %	-2,2 %	-1,1 %
Kirkkoon kuulumis %	73	69	66	64
Jäsenet	11666	10751	9984	9631
- muutos	-221	-915	-767	-353
- muutos %	-1,86 %	-7,84 %	-7,13 %	-3,54 %

3.3 Seurakunnantulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että seurakunnan jäsenmäärän ennustetaan olevan valtakunnallisella ja hiippakunnallisella tasolla keskimääräistä parempi.

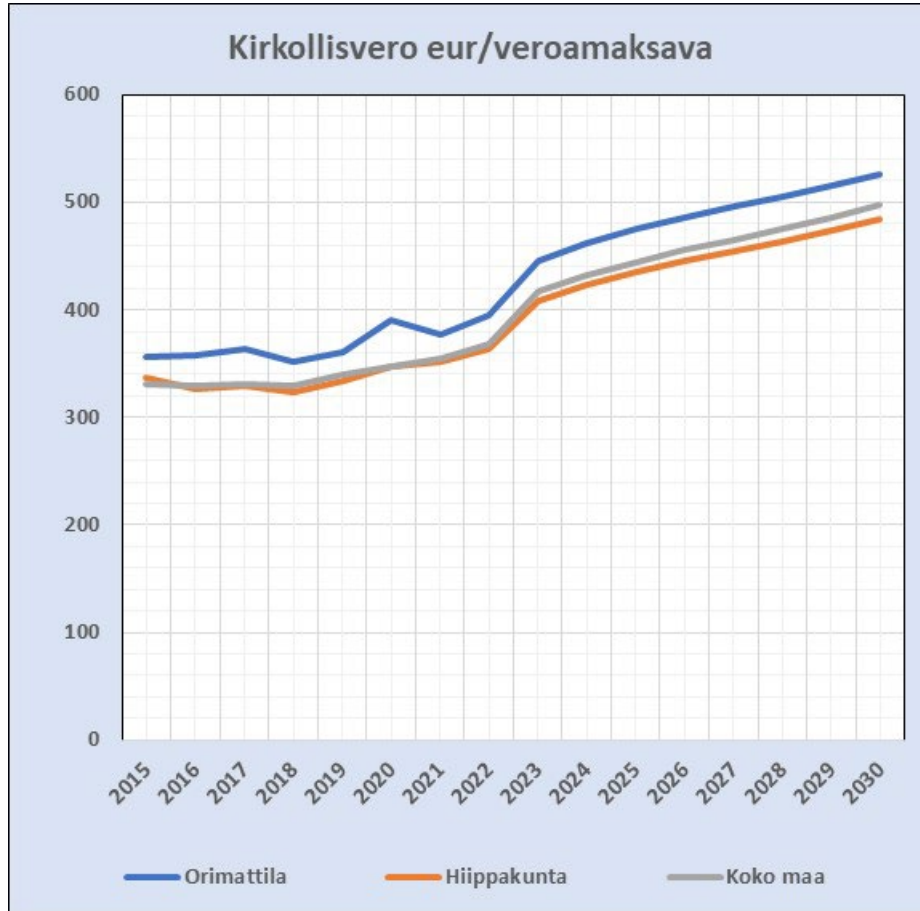
Kirkollisveron tuotto jäsentä kohden ennustetaan olevan seuraavan 10 vuoden aikana lähellä keskiarvoa hiippakunnan ja koko maan tasolla.

Taulukko 2. Ennuste seurakunnan kirkollisverokehityksestä 2020–2030.

Orimattila	2020	2024	2028	2030
Asukasluku	15 881	15 523	15 184	15 024
Jäsenmäärä	11 666	10 751	9 984	9 631
Kirkollisveroa maksavat	7 979	7 487	7 094	6 912
Suhde: Jäsenmäärä / asukasluku (%)	2020	2024	2028	2030
Orimattilan seurakunta	73	69	66	64
Mikkelin hiippakunta	71	67	63	62
Koko maa	68	63	60	58
Suhde: Veroamaksavat/ asukasluku (%)	2020	2024	2028	2030
Orimattila	50	48	47	46
Mikkelin hiippakunta	50,8	48,5	46,5	45,5
Koko maa	46,8	44,3	42,3	41,3
Kirkollisvero 1 000 €	2020	2024	2028	2030
Orimattila	3 111	3 461	3 580	3 600
Kirkollisvero € / jäsen	2020	2024	2028	2030
Orimattila	267	322	359	377
Mikkelin hiippakunta	248	306	341	358
Koko maa	241	303	338	355
Veroprosentti	2021	2023		
Orimattila	1,8	1,75		
Mikkelin hiippakunta	1,66			
Koko maa	1,67	1,64		

Taulukossa 3 on esitetty ennuste kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta.

Taulukko 3. Ennustekirkollisverokehityksestä



3.4 Seurakunnankiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan ennen vuotta 2021. Luku sisältää rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen vuosikulujen kasvun (purkukustannukset on kirjattu vuosikuluiksi). Seurakunnan rakennuskanta on vanhaa, jonka takia vastaavia kustannuksia on tulevana vuosina tulossa runsaasti (esimerkiksi kirkkojen ulkokuorauksen korjaukset).

Covid-19 pandemian ja Ukrainan sodan aiheuttaman materiaali- ja energiahinnannousun lopullisia vaikutuksia kiinteistön ylläpitoon ei ole vielä tarkalleen tiedossa, mutta on syytä varautua pysyvästi korkeampaan kulurakenteeseen.

Seurakunnantoimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan. Kiinteistöjen korjauskustannukset tulevat olemaan merkittävät tulevana vuosina, esimerkiksi kirkon kivien saumauksen uusiminen tulee viemään merkittävän määrän varoja.

Vuosien 2022 ja 2023 palveluiden ostojen kasvu johtuu pääosin Vanhan Pappilan remonttikulujen (purku- ja tutkimuskustannukset) kirjaamisesta vuosikuluiksi.

Taulukko 4. Kiinteistötoimen tuloslaskelman vuosivertailu 2020-2023.

	TOT 2020	TOT 2021	TOT 2022	TOT 2023
Toimintatuotot	69 150,07	166 586,29	105 168,48	130 863,43
Maksutuotot	1 051,81	1 240,42	1 634,16	
Vuokratuotot	67 969,01	69 388,00	87 241,58	78 775,39
Metsätalouden tuotot	129,25	95 957,87	14 192,74	52 088,04
Muut toimintatuotot			2 100,00	
Toimintakulut	-705 461,65	-725 735,50	-951 380,71	-1 117 037,60
Muutos % edelliseen vuoteen		2,9 %	31,1 %	17,4 %
Henkilöstökulut	-252 114,39	-222 360,20	-237 147,17	-256 414,41
Palvelujen ostot	-162 035,22	-165 877,80	-356 106,75	-455 408,13
Vuokrakulut	-77 665,16	-79 571,68	-88 848,86	-93 991,64
Aineet ja tarvikkeet	-171 835,53	-219 927,52	-221 033,82	-263 155,58
Muut toimintakulut	-41 811,35	-37 998,30	-48 244,11	-48 067,84
TOIMINTAKATE	-636 311,58	-559 149,21	-846 212,23	-986 174,17
Rahoitustuotot ja -kulut	-49 000,00			
Arvon alentumiset sijoituksista	-49 000,00			
Sijoituskiinteistöjen ja -huoneistojen kulut	0			
VUOSIKATE	-685 311,58	-559 149,21	-846 212,23	-986 174,17
Poistot ja arvonalentumiset	-331 062,67	-402 132,00	-425 951,85	-370 457,91
Suunnitelman mukaiset poistot	-227 011,43	-402 132,00	-385 751,85	-370 457,91
Kertaluonteiset poistot	-104 051,24		-40 200,00	
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	-1 016 374,25	-961 281,21	-1 272 164,08	-1 356 632,08

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä

Basis on Hahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja Seurakunnanarvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntatalouksissa. Basis-järjestelmään tallennettavista ja tallennetuista tiedoista seurakunta saa tarvittavat pohjatiedot kiinteistöstrategian laatimista varten.

Vain tuntemalla seurakunnan kiinteistöt, rakennukset ja esineet, niitä voidaan hoitaa oikein ja kustannustehokkaasti. Basis-järjestelmän aktiivisella käytöllä, sekä kohdetietojen ja kohteeseen liittyvien dokumenttien tallentamisella järjestelmään varmistetaan, että tieto ei katoa henkilöstövaihdoksissa ja seurakunnalla on olemassa oikeaa ja ajantasaista tietoa omaisuudesta päätöksentekoa varten. Basis-järjestelmän tietojen aktiivinen täydentäminen ja tietojen hyödyntäminen on tärkeää sekä seurakunnan että koko kirkon edun kannalta.

4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

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

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

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

Kellotapulit

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

Orimattilan kirkko

Orimattilan kirkko on empiretyylinen graniitista rakennettu ristikirkko, jonka on suunnitellut Johan Erik (Jean) Wik ja se valmistui vuonna 1866. Kirkossa on tehty suuria korjaus- ja uudistustöitä 1930-, 1960-, 1970- ja 1990-luvuilla. Vuonna 2000 suoritettiin laaja sisämaalaus- ja valaistusremontti. Istumapaikkoja on noin 1200 kirkkovieraalle.

Kirkon kellotapuli on valmistunut alun perin vuonna 1851 ja sitä korotettiin vuonna 1932.

Kirkon 41-äänikertaiset urut on suunnitellut professori Enzio Forsblom ja ne valmisti Urkurakentamo Veikko Virtanen vuonna 1972.

Kirkon alttaritaulun ”Tulkaa minun tyköni” on maalannut Erik Johan Löfgren vuonna 1874. Kirkkotekstiilit on suunnitellut Maisa Kaarna.

Orimattilan kirkko on seurakunnan pääkirkko, johon on keskitetty valtaosa seurakunnan järjestämistä konserteista ja juhlista. Kirkon vieressä on Orimattilan hautausmaa. Kirkko halutaan säilyttää hyvässä kunnossa ja sen äänentoistoon ja tilaisuuksien videointiin on kiinnitetty paljon huomioita. Myös valaistusta on syytä kehittää.

Kirkon sakastin yläpuolella on kappeli. Tilaan mahtuu kolmisenkymmentä ihmistä. Tilan rajoitteena on sen sijainti yläkerrassa, eikä käytössä ole hissiä. Kappelin yhteydessä on henkilöstön taukotila, jonne mahtuu pienellä joukolla kahvittelemaan.

Kirkon sijainti on hyvä ja keskeinen. Kirkon kellotapuli on paikallinen maamerkki. Kirkko halutaan säilyttää juhlavana ja hyväkuntoisena seurakunnan hengellisen elämän keskuksena. Seuraavan suuremman remontin yhteydessä on syytä tehdä myös mittavat sähkö- ja putkiremontit.

Kirkkoa on tarkoitus kehittää monikäyttöisempään suuntaan, jolloin mm. kirkkokahvien ja erilaisten tapahtumien järjestäminen kirkossa kävisi nykyistä kätevämmiin. Mahdolliset muutokset suunnitellaan yhteistyössä Museoviraston kanssa. Seuraava iso remontti on syytä tehdä viimeistään vuoteen 2030 mennessä.

Vuonna 2023 Orimattilan kirkossa kävi 21 677 henkilöä yhteensä 653 tilaisuudessa, keskimäärin 32 osallistujaa/tilaisuus (vuosi 2018 kävijät 25 577, tilaisuudet 555, osallistujaa / tilaisuus 46).

Artjärven kirkko

Artjärven kirkko on empirevaikutteinen päätornillinen, puurakenteinen ristikirkko, joka valmistui vuonna 1840. Kirkon on suunnitellut arkkitehti Anders Fredrik Granstedt. Kirkkoon mahtuu noin 600 henkilöä. Artjärven kirkko toimi Artjärven seurakunnan kirkkona ja siirtyi Orimattilan seurakunnalle kuntaliitoksen yhteydessä vuoden 2011 alusta lukien. Nykyisellään se on Artjärven kappeliseurakunnan hengellisen elämän keskus.

Artjärven kirkon 16-äänikertaiset urut on valmistanut Juho Albanus Jurvan johdolla Lahden Urkurakentamo vuonna 1905.

Kirkon alttaritaulun "Kristus Getsemanessa" maalaajana on pidetty Matilda Wulffertia. Tämä tieto ei kuitenkaan liene oikea: tuntemattoman Wulffertin nimi mainitaan vasta v. 1902 piispantarkastusta seuranneen alttaritaulun entisöinnin yhteydessä. Maalarina lienee pidettävä Johan Erik Lindhiä, joka maalasi alttaritaulut myös Kokkolan, Oravaisten, Jyväskylän maalaiskunnan, Munsalan, Bromarvin, Tenholan, Snappertunan ja Inkoon kirkkoihin. Alttaritaulun on lahjoittanut kirkkoon kreivi Aleksander Armfelt v. 1848.

Saarnatuoli on vuodelta 1872 ja sen sekä alttarin on veistänyt paikallinen maanviljelijä Juho Lappula. Saarnatuolin ja alttarin suunnittelijana toimi arkkitehti Frans Anatolius Sjöström (1840-1885).

Kirkon ulkomaalaus toteutettiin vuonna 2015 ja katto maalattiin vuonna 2019.

Artjärven kirkko sijaitsee hieman Artjärven keskustan ulkopuolella. Kirkon vieressä sijaitsee Artjärven hautausmaa. Artjärven kirkko on Orimattilan kirkoista vanhin. Kirkossa jatkuu säännöllinen jumalanpalvelustoiminta ja toimituksia on tasaisesti.

Kirkon sisätilojen maalaus, erityisesti penkkien maalaus on tarpeen toteuttaa lähivuosina. Artjärven kirkolla on yhteinen lämmönjakohuone ja lämmitysmuotona on tällä hetkellä öljylämmitys. Seurakunnan tavoitteena on luopua öljylämmityksestä kokonaan vuoteen 2030 mennessä, jota ennen on syytä löytää vaihtoehtoinen lämmitysmuoto.

Kirkon äänentoisto vaatii myös päivitystä jossain vaiheessa.

Vuoden 2023 aikana Artjärven kirkossa kävi 2946 henkilöä yhteensä 174 tilaisuudessa, tilaisuuksien määrään sisältyy 14 maahan kätkemistä. Keskimäärin tilaisuuksiin osallistui 17 henkilöä.

Kuivannon kirkko

Kuivannon kirkko on vuonna 1931 valmistunut kyläkirkko, joka sijaitsee mäen päällä, hieman Kuivannon kylän ulkopuolella. Kuivannolle rukoushuoneen piirustukset laati rakennusmestari Heikki Tiitola Tampereelta. Vuosina 1998–2000 kirkossa tehtiin remontti, jossa kirkon keittiö uusittiin ja tiloihin asennettiin juokseva vesi. Samalla kellaritilat kunnostettiin varastoksi, seurakuntasali maalattiin ja sisälle saatiin wc-tilat. Kirkkoon mahtuu noin 160 henkeä. Kirkkosalin yhteydessä olevaan seurakuntasaliin mahtuu noin 40 henkeä.

Kirkossa oli alun perin urkuharmoni. Vuonna 2004 kirkkoon hankittiin uudet digitaaliset urut.

Kirkon alttaritaulun on maalannut taiteilija Väinö Hervo vuonna 1939. Kirkkoketekstiilit on suunnitellut Maisa Kaarna.

Kuivannon kirkon sijainti on nykyisellään syrjäinen. Kuivannon kylän asukasmäärä on ollut laskeva. Kirkossa on jumalanpalveluksia kirkkovuoden juhla-aikoina sekä muutamia toimituksia vuosittain, lähinnä

siunaustilaisuuksia. Kirkon vieressä sijaitsee Kuivannon hautausmaa. Kirkon tontti on yhteismaata, kun taas hautausmaa on seurakunnan omistuksessa.

Kuivannon kirkkoon ei ole suunnitteilla suuria investointeja. Kirkossa on sähkölämmitys, joka on syytä saneerata lähivuosina. Tavoitteena on pitää kirkko toimintakuntoisena ja käyttö nykyisellä tasolla.

Vuonna 2023 Kuivannon kirkossa kävi 809 henkilöä yhteensä 42 tilaisuudessa, keskimäärin 18 osallistujaa/tilaisuus. Seurakuntasalissa pidettiin 18 tilaisuutta, joissa kävi 173 henkilöä, keskimäärin 10 henkilöä / tilaisuus.

Riihikirkko

Riihikirkko on Mallusjoen leirikodilla sijaitseva pieni metsäkirkko. Se pystytettiin kesällä 1979 kirkolta tuoduista Vanhan pappilan riihen hirsistä. Riihikirkkoon mahtuu noin 40 henkeä. Se on pääosin leirikodin leirien käytössä, mutta siellä voidaan järjestää myös kirkkohetkiä, pieniä vihkimisiä ja kasteita.

Riihikirkossa ei ole lämmitystä eikä soitinta, mutta sähköpistoke löytyy.

Tila on minimalistinen ja palvelee hyvin nykyisellä käytöllään seurakunnan toimintaa. Riihikirkkoon ei ole tarvetta tehdä suurempia investointeja lähivuosina.

Riihikirkosta ei ole kattavaa kävijäseuranta.

Taulukko 5. Seurakunnan kirkollisten rakennusten kävijämäärät

2023	Orimattilan kirkko	Orimattilan kappeli	Artjärven kirkko	Kuivannon kirkko	Kuivannon kahvio
Osallistujia yht.	20501	1176	2946	809	176
Tilaisuuksien lkm	567	86	174	42	18
Henkeä/tilaisuus	36	14	17	19	10
Yhteensä kävijää / tilaisuus / tila	33		17	16	

4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Muut hautausmaiden rakennukset

Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi merkitään hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmaalla sijaitsevat muut rakennukset. Hautakappelit merkitään kuitenkin kohtaan *Hautakappelit*.

Orimattilan hautausmaan huoltorakennus
Orimattilan ruumishuone
Kuivannon hautausmaan huoltorakennus
Artjärven hautausmaan huoltorakennus ja vainajien säilytystila

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat

Orimattilan seurakuntakoti
Vanha Pappila
Anninkammari
Artjärven seurakuntakoti
Heinämaan rukoushuone
Virastotalosta on tehty päätös purkaa rakennus

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Mallusjoen leirikoti

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Tähän kohtaan merkitään muut kuin edellä mainittuihin kohtiin kuuluvat tilat, rakennukset ja ulkorakenteet. Tähän kohtaan ei merkitä rakennusten yhteydessä olevia aitoja.

Leirikodin talousrakennus
 Leirikodin rantasauna
 Orimattilan seurakuntakodin autotalli
 Artjärven hevuskatos
 Artjärven lämpökeskus

Taulukko 7. Seurakunnan rakennukset ja tilat.

Nimi	Valmistumis päivä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Tärkein polttoaine/lämmönlähde
Orimattilan hautausmaan huoltorakennus	1.11.1987	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	Kauko- tai aluelämpö
Orimattilan kirkko	1.1.1866	1.1 Kirkot	Kauko- tai aluelämpö
Virastotalon jätekatos	12.3.2001	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	Ei lämmitystä
Orimattilan seurakuntakoti	1.1.1929	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	Kauko- tai aluelämpö
Vanha Pappila	1.1.1884	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	Kauko- tai aluelämpö
Virastotalo	1.1.1979	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	Kauko- tai aluelämpö
Anninkammari	1.1.1920	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	Kauko- tai aluelämpö
Artjärven seurakuntakoti	1.1.1927	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	Kevyt polttoöljy
Artjärven kirkko	2.1.1840	1.1 Kirkot	Kevyt polttoöljy
Kuivannon kirkko	1.1.1931	1.1 Kirkot	Sähkö
Kuivannon hautausmaan huoltorakennus	2.5.1996	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	Sähkö
Heinämaan rukoushuone	1.1.1934	3.1 kappelit ja muut kirkkorakennukset	Puu / sähkö
Leirikodin rantasauna	19.3.1963	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	Puu / sähkö
Leirikoti	20.9.1963 22.4.1971 1980	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset majoitustilojen laajennus emännän asunto ja saunaosasto	Sähkö / lämpöpumppu
Leirikodin talousrakennus	1.1.1965	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	Ei lämmitystä
Riihikirkko	28.10.1979	3.1 kappelit ja muut kirkkorakennukset	Ei lämmitystä

20.9.1963, majoitustilojen laajennus 22.4.1971, emännän asunto ja saunaosasto 1980

RAKENNUS	kuutiot	h-ala	kerros-ala	Huomioita
Virastotalo	2550	399	555	päätetty purkaa
Vanha Pappila				Peruskorjattu
Orimattilan kirkko	14190			
Kuivannon kirkko	1541	245		
Kuiv.kirk.talousrak.		24		
Kuiv.kirk.huoltorak.		8	47	
Hautausmaan huoltorakakennus	404	404		
Vainajien säilytyst.		48	48	
Seurakuntakoti	2900	912	1030	
srk-kodin talousrak.	160	63	63	
Asuinkerrostalo	4450	1015	1230	
Kappalaisen pappila	1440	321	151	
Anninkammari		374		
Leirikoti	2112	716		
Leirikodin sauna	155	61		
Leirikodin talousrak.	190	63		ulkovarasto
Heinämaan rukoushuone	474	128		
Artjärven kirkko	3500	670		
Artjärven seurakuntakoti	701	660		

4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen tilavarausjärjestelmään *Katriina*. Tilojen käyttöä seurataan käyttöasteella, jonka voi hakea järjestelmästä rakennuksittain tai tilatyypeittäin. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät. Tavoitteena on tilojen yhteiskäyttö yli seurakunta- ja työmuotorajojen.

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että tilat ovat käytössä 7 pv / vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 9.00-21.00, mikäli toimintaa on 21.00-9.00 välisenä aikana järjestelmä laskee sen käyttöasteeseen. Leirikodin käyttöaseteen oletuksena on tilojen käyttö 24 h / vuorokausi.

Kohteiden käyttöasteet ja tilaisuuksien kävijämäärät saadaan rakennusryhmittelyn, rakennuksen ja tilatyyppin mukaan. Rakennustyyppejä ja tilatyyppejä voi lisätä tarpeen mukaan.

Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin. Tällöin jäljellejäävien tilojen tavoitteelliset käyttöasteet tulee asettaa luovuttavien tilojen suhteessa.

Taulukossa 8 on esitetty vuoden 2019 käyttöasteet rakennustyypeittäin ja tilatyypeittäin ryhmiteltyinä sekä tavoitteelliset käyttöasteet, jos tavoitteena on vähentää 30 % tiloja.

Taulukko 8. Seurakunnan käyttöasteet ja tavoite käyttöasteet.

Rakennus	Varausten määrä	Käyttötunnit	Maksitunnit	Käyttöaste pinta-ala painotuksella	Tavoite käyttöaste
Anninkammari	407	2073	8760	23,26 %	30
Artjärven kirkko	174	492	4380	11,23 %	25
Artjärven seurakuntakoti	135	684	17520	6,21 %	30
Heinämaan rukoushuone	34	55	4380	1,26 %	30
Kuivannon kirkko	52	172	8760	2,05 %	15
Leirikoti	90	2340	8760	26,71 %	30
Mispa	206	698	4380	15,94 %	30
Orimattilan kirkko	638	1282	8760	24,09 %	30
Riihikirkko	5	6,5	365	1,78 %	30
Orimattilan seurakuntakoti	608,00	2288	26280	13,35 %	30
Vanha Pappila	245	1307	30666	6,50 %	30

Rakennus	Varausten määrä	Käyttötunnit	Maksimitunnit	Käyttöaste	Tilan osuus rakennuksesta
Anninkammari	407	2073.00	8760.00	23.66 %	
Anninkammari - Hiljainen huone	13	36.00	0.00	0.00 %	0.00 %
Anninkammari - Kammarin puoli	348	1210,50	4380,00	27,64 %	50,00 %
Anninkammari - Salin puoli	181	826.50	4380.00	18.87 %	50.00 %

4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

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

Kaikkien sijoituskiinteistöjen vuokrausastetta seurataan säännöllisesti kuukausi- ja vuositasolla. Kaikki vuokrasopimukset on laadittu Haahtelan RES-järjestelmään / johonkin muuhun järjestelmään.

Taulukko 9. Seurakunnan sijoituskiinteistöjen asuinkerrostalot, niiden asuntojen lukumäärä, laajuustiedot, valmistumisvuosi sekä vuokrausaste vuonna 2019.

Osoite	Pinta-ala	Huoneet	Valmistumis- peruskorjausvuosi	Vuokrausaste
Kuntotie 6 B 9	84 m ²	3h+k		
Myllykuja 14 A 7	34 m ²	1h+kk		
Papintie 1 A 3	59 m ²	2h+k		
Papintie 1 A 5	118 m ²	6h+k		
Papintie 1 A 6	59 m ²	2h+k		
Papintie 1 A 7	32 m ²	1h+kk		
Papintie 1 A 8	118 m ²	6h+k		
Papintie 1 B 10	51 m ²	2h+k		
Papintie 1 B 12	53 m ²	2h+k		
Rantatie 10 D 38	59 m ²	2h+k		
Tullintie 4 A1	62 m ²	2h+k		

Rantatien huoneisto on hautainhoitorahaston omaisuutta. Sijoitussuunnitelman vuoksi olisi perusteltua, että seurakunta myisi huoneistojen osakkeet.

4.3.2 Maa-alueet

Taulukossa 11 on esitetty Seurakunnanomistamat maa-alueet ryhmiteltynä kaavoitetut maa-alueet, kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet, metsätalousmaat, viljelysmaat ja vesialueita sekä muut alueet.

Taulukko 11. Seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä vuonna 2019.

Nimi	Kustannuspaikka	Kiinteistötunnus	Kunta	Pinta-ala m ²
Orimattilan seurakunta				
KIRKONMAA		56041800910005	Orimattila	48 368
PAPPILA		56041800100117	Orimattila	35 223
KUKKALA		56041800090679	Orimattila	2 141
HAUTAUSMAA, UUSI		56041800100002	Orimattila	22 100
KIRKONMÄKI		56042500040006	Orimattila	12 458
HAUTAUSMAA		56042500040002	Orimattila	19 838
KUIIVANNON KIRKKO	1015020101	56040408780013	Orimattila	5 300
PIPPURANMAA	1015100100	56040400530000	Orimattila	48 571
KUIIVANNON HAUTAUSMAA	1014040100	56040400260000	Orimattila	8 510
RUKOUSHUONE	1015050000	56040100010141	Orimattila	3 707
KYRÖNNIEMI	1015080000	56040700130028	Orimattila	23 640
HONKAVERONMAA	1015100100	56040600010071	Orimattila	322 588
KIVISTÖNOJA	1015100100	56040400020158	Orimattila	124 000
MATINPALO	1015100100	56040400020157	Orimattila	129 300
METSÄ-EEROLA	1015100100	56040400020185	Orimattila	143 650
OJARINNE	1015100100	56042500150020	Orimattila	176 060
OSTOMAA	1015100100	56042500050034	Orimattila	48 294
RATAMETSÄ	1015100100	56041801180000	Orimattila	200 190
SEPPÄLÄNMÄKI	1015100100	56040400100073	Orimattila	241 700
SÄÄSTÖPANKKI	1015100100	56042500050022	Orimattila	5 530
TAPOLA	1015100100	56042500050052	Orimattila	13 540
UUSIHAUTAUSMAA	1015100100	56041800710000	Orimattila	76 593
UUTELA	1015100100	56042800010289	Orimattila	224850
VILJANIEMI	1015100100	56041900010027	Orimattila	806 000
PAPPILANRINNE	1015070103	56041800100118	Orimattila	3 694
PÄIVÄRANTA	1015070102	56040300030029	Orimattila	13 864
KAUNIAINEN	1015070102	56041800080226	Orimattila	16 700

4.3.3 Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuisen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistön pitoajalta.

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset ilman arvonnousua:

- asunnoissa 4,0 – 5,5 %
- toimistotiloissa 5,0 – 6,0 %
- maa-alueissa, jotka vuokrataan asumiskäyttöön 4–5 %
- maa-alueissa, jotka vuokrataan toimisto- ja liikekäyttöön 5–6 %.

4.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

Seurakunnantavoite on, että käytössä olevat toimitilat ovat terveelliset ja turvalliset sekä toimivat suunnitellusti koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Toimitilojen kuntoa seurataan aktiivisesti ja rakennuksille päivitetään viiden vuoden välein kuntoarviot. Kuntoarvioissa rakennuksille arvioidaan korjaustarpeet seuraavalle 10 vuodelle. Korjaustarvetietoja hyödynnetään rakennuskannan kokonaiskorjaustarpeen määrittämisessä.

Uudishinta ja tekninen nykyarvo lasketaan rakennuksen kuntotason ja korjausvastuun määrittämiseksi. Kuntotasolla kuvataan rakennuksen kuntoa suhteessa uuteen rakennukseen. Korjausvastuu on korjaustarve, joka rakennukseen tulisi investoida, jotta rakennuksen kuntotaso olisi 100 prosenttia eli rakennus olisi uutta vastaava. Korjausvastuun arvioimisessa käytetään *Kiinteistötieto*-ohjelmistoa / tai jotain muuta järjestelmää. Kiinteistötietoon kirjataan jatkuvassa käytössä olevien rakennusten tehdyt kunnossapidonkorjaukset ja peruskorjaukset vuosittain, jotta rakennusten laskennallinen kuntotaso pysyy ajan tasalla.

Oikein ajoitetuilla ennakoivilla kunnossapidonkorjauksilla ns. vuosikorjauksilla pidennetään rakennuksen teknistä käyttöikää ja peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittäviltilä tilojen käytön häiriöiltä ja esim. sisäilmaongelmilta vältyttäisiin.

Seurakunnantasapainoisen talouden varmistamiseksi toimitilojen investointien tulee olla keskimäärin rakennuksista tehtävien poistojen suuruisia. Rakennusten kulumisen ja investointien kesken on löydetty tasapaino, kun korjausvastuusta noin 20 % toteutetaan vuosittain kunnossapitokorjauksina. Kiinteistöjen kunnossapitokorjausten ja peruskorjausten suunnittelussa noudatetaan ns. 10 vuoden rullaavaa budjetointia.

Kiinteistöomaisuuden keskimääräinen kunnan tavoitetaso on 75 % uudishankintahinnasta, jolloin korjausvastuu pysyy hyvin hallittavissa. Suositeltu optimialue vaihtelee 60 % ... 75 % rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan.

Korjausvelan laskenta on vielä aloittamatta, Kirkkohallitus on luvannut laatia / hankkia seurakunnan kiinteistöjen korjausvelan laskentaan käyvän työkalun.

4.4.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Seurakunnassa kiinteistöjen ylläpitotoiminta tulee järjestää johdonmukaiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että

- ylläpitoprosessit tehtävineen on määritetty
- ylläpitoprosesseille ja sen tehtäville on määritelty vastuuhenkilöt
- ylläpitoprosesseja ja tuloksia voidaan mitata ja arvioida kohdekohtaisesti
- arvioituja tuloksia raportoidaan säännönmukaisesti

- ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä, kuten tapaamisilla tai palveluntuottajien kuukausi- ja kehittämissalavereilla sekä yhtenäisillä mittareilla.

Kiinteistöjen ylläpidon hallinnassa hyödynnetään hankittavaa järjestelmää, jossa on esitetty ylläpidon toteutuksessa tarvittavat lähtötiedot ja siihen tallennettu tapaatumahistoria. Huoltokirjan tietosisällön laadinnassa sovelletaan Rakennustiedon ohjekortteja.

Rakennus	Tutkimus	Toimenpiteet	Kustannusarvio	Vaihe
Leirikoti	Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2024, 2001, 2002, 2008, 2011	Takkahuoneen kosteusvaurio, hulevesien ohjaus, sokkelin painumat, märät alaseinät, peittämätön savimaa	Kesken	Tutkimustulokset saatu
Orimattilan seurakuntakoti	Peruskorjaus 2000			
Orimattilan kirkko	Peruskorjaus 1986			
Vanha Pappila	Peruskorjaus 2023			
Artjärven kirkko	1987			
Artjärven seurakuntakoti	2008-2009			
Kuivannon kirkko	Ei tiedossa			

4.4.1.1 Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

- toiminnan ja kunnon tarkkailu sekä toimintakunnon varmistaminen
- ennakoivat huollot tietynä ajankohtana vuosikellon mukaisesti
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti.

Huoltosuunnitelmassa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaajuuden mukaisesti esim. kuukausi- tai vuositasolle. Tehtäväkuvauksissa huomioidaan osaamis- ja pätevyysvaatimukset sekä ostopalveluna teetetävät tehtävät. Vuositehtävissä tulee olla huomioitu korjaustarpeiden arviointi, läpikäynti ja korjausten toteutuksen suunnittelu.

Hankittava huoltokirjajärjestelmä toimii perehdyttämisen, toiminnanohjauksen ja palveluiden hankinnan työkaluna.

4.4.1.2 Kiinteistön kunnossapito (PTS)

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

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana. Vuosikorjausohjelmalla esitetään rakennusten kunnossapitotyöt, sisältäen kiinteistön tarpeelliset energiansäästöhankeet.

PTS laaditaan ja ylläpidetään kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta kohteita, joista luovutaan.

Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa. Rakennuskohtaiset PTS:t laaditaan RT-kortin *RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot* mukaisesti. Rakennusten kuntoluokat ja siten investointien ajankohta määritetään RT-kortin *KT 18-11061 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen* avulla.

Korjauskustannusarvioiden laatiminen budjetoinnin vaatimalla tarkkuudella ja kustannustietokantoja hyödyntäen laaditaan *Kustannustieto TAKU*-ohjelmalla *Kiinteistötietoon* / tai jollain muulla laskentaohjelman tai konsultin avulla.

4.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Käyttäjillä tulisi olla mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioonin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää. Tiloille asetetun kuntotason säilyttämiseen tarvittavista oikeista ja riittävän perusteellisista korjaustoimenpiteistä voidaan varmistua lisäksi aika ajoin toteutettavalla tilojen käyttäjäkyselyllä.

Rakennuksen kokonaiskunnan vaikutukset rakennuksen käyttäjiin tulee arvioida moniammatillisena yhteistyönä. Sisäilmakorjausten oikeasuhtaisuuden varmistamiseksi kohdetta tulee tarkastella aina kokonaisuutena. Kokonaisuuden hahmottaminen on tärkeää erityisesti silloin, kun rakennukseen on tehty erillisiä korjaustoimenpiteitä ja laajennuksia eri aikakausina. Suunnittelun tulee perustua rakennustekniikan, talotekniikan ja sisäympäristön olosuhteiden tilannearvioon, joiden avulla korjaustoimenpiteet ja -laajuus määritellään.

Kiinteistöstrategiaa laatiessa tulee ensisijaisesti kiinnittää huomiota rakennusten turvallisuuteen ja terveyteen. Sisäilmaongelmaiset tilat tulee arvioida erikseen, ovatko ne kohtuullisilla kustannuksilla mahdollista korjata vai tuleeko niistä luopua. Sisäilmastosta löytyy enemmän tietoa kiinteistöstrategiamallin ohjeesta.

5 Kiinteistöstrategian tavoitteet

Kiinteistöstrategian tavoitteet pohjautuvat seurakunnan strategiaan. Kiinteistöstrategia tukeutuu seurakunnanarvoihin ja kirkon yleiseen arvomaailmaan. Kiinteistöstrategia huomioi toimintaympäristön sekä siinä tapahtuvat muutokset.

Kiinteistöstrategian päätavoitteet neljän vuoden välein. Tavoitteita määritettäessä tulee asettaa tavoitteita, jotka ohjaavat toimintaa, huomioivat kirkon kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

Ensimmäisenä strategiavuonna päivitetään tavoitteita tehtyjen kuntotutkimusten pohjalta.

Visio

Seurakunnan tiloissa toimivat aktiiviset seurakuntalaiset.

Kiinteistöstrategian 10 vuoden tavoitteet vuoteen 2035**- Toiminnallinen tavoite**

Seurakunnan tilat on kehitetty yhteistyössä kaikille avoimiksi omaehtoiseen hiljentymiseen ja vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin.

- Kulttuuriperintötavoite

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

- Kustannustehokkuustavoite

Kiinteistöjä kehitetään aktiivisesti ja ympäristöystävällisesti sekä elinkaari-taloudellisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

Kiinteistöstrategian osatavoitteet vuoteen 2030**- Toiminnallinen tavoite**

- Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä yli seurakunnan työmuotojen.
- Kaikki toiminnalliset tilat ovat sähköisessä varausjärjestelmässä.
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.

- Kulttuuriperintötavoite

- Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään.
- Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu.
- Rakennukset on arvioitu hankitun tiedon perusteella ja niille on asetettu säilyttämistavoitteet.

- Kustannustehokkuustavoite

- Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
- Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma.
- Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).
- Rakennuksille on laadittu huolto-ohjelmat sähköiseen järjestelmään.
- Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset ja käytössä todellisiin kustannuksiin pohjautuva sisäisten vuokrien järjestelmä.

6 Kiinteistöstrategiset valinnat

6.1 Arviointiperusteet

Arvioinnin avulla tunnistetaan Seurakunnantoiminnan käytössä olevat ja seurakunnan kannalta merkittävät kiinteistöt. Arviointi tehdään myös seurakunnan sijoituskiinteistöille. Seurakunnan kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen arviointi tapahtuu alla esitettyjen arviointiperusteiden pohjalta. Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot, voidaan arvioida kevyemmin kuin seuraavassa esitetty.

6.1.1 Kiinteistöjen arviointiperusteet

Seurakunnanrakennusten vähentäminen tulee toteuttaa läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että Seurakunnanomaisuutta ei hukata, koska Seurakunnankiinteistöihankinnat on toteutettu julkisin varoin ja useiden kiinteistöjen kulttuuriperintöarvo on merkittävä.

Kiinteistöjä, rakennuksia tai tiloja tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan korjaustarve ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun.

Seuraavat arviointiperusteet ja niiden prosentuaaliset painotukset on todettu esimerkkiseurakunnassa käytännössä toimiviksi. Kukin seurakunta asettaa omaan tilanteeseensa nähden tarkoituksenmukaisimmat arviointiperusteet ja painotusprosentit. Arviointiperusteiden avulla valmistelusta saadaan läpinäkyvää ja oikeudenmukaista sekä esitetyt ratkaisut ja päätöksenteko perustuvat arviointiprosessissa kerättyyn tietoon.

Kiinteistöstrategiamallin ohjeen liitteinä on esimerkit arviointilomakkeista Excel-muodossa.

1. Soveltuvuus toimintaan 25 %
2. Tilojen käyttöaste 20 %
3. Investointitarve 20 %
4. Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet 15 %
5. Kiinteistön kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille 10 %
6. Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet 10 %.

Soveltuvuutta toimintaan, arvioitaessa tutkitaan

- ovatko tilat oikean kokoiset
- ovatko tilat esteettömät
- onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen
- soveltuvatko tilat vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin
- onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa
- ovatko tilat houkuttelevat ja kutsuvat.

Tämän arviointiosuuden tekee yleensä tilojen käyttäjä.

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

- erinomainen, kun > 50 %
- hyvä, kun 41 - 50 %
- tyydyttävä, kun 20 - 40 %
- välttävä, kun 10 - 19 %
- huono, kun < 9 %.

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva **investointitarve** seuraavan 10 vuoden aikana. Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. Tällöin vältetään hukkainvestoinneilta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä. Arvioinnissa sovelletaan KH 18-11061 ohjekorttia *Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen*.

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

Kulttuuriperinnön osalta kohteet **arvioidaan** ohjeessa olevalla arviointilomakkeella joko suojele- / inventointitiedon perusteella tai arviointilomakkeessa esitettyjen kysymysten pohjalta. Arviointi edellyttää kohteen perustietojen lisäksi rakennukseen kohdistuva suojeleluon selvittämistä. Lisäksi otetaan selvää inventoinneista, esim. maakunnalliset rakennusinventoinnit tai RKY, joissa kohde on mainittu. Edellä esitetty arviointi riittää, mikäli rakennus päätyy kokonaisarvioinnin perusteella strategiassa luokkaan *säilytettävät*.

Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin tai siitä aiotaan luopua, **tulee** kohteen **kulttuuriperintöarvo ja merkitys** seurakunnan **identiteetille selvittää** huomattavasti perusteellisemmin. Arvon selvittäminen tapahtuu arvottamisprosessin avulla ja edellyttää riittävää ja ajantasaista tietoa kohteesta. Tämä tarkoittaa kohteen perus- ja suojelutietojen lisäksi vaihtelevaa määrää muita selvityksiä ja analyysejä, joiden pohjalta arvottaminen on mahdollista tehdä. Arvottamisprosessilla varmistetaan osaltaan, ettei suunniteltu toimenpide ole seurakunnan kokonaisedun vastainen.

Kaikki kiinteistöt ja rakennukset tulee tarkastella **kiinteistökehittämisen** näkökulmasta: selvitetään, voidaanko kohde saada paremmin seurakunnan toimintaa palveleviksi tai voidaanko kohdetta kehittää tuottamaan lisää ulkoisia tuloja seurakunnalle tila- ja / tai tonttivuokralla, maankäytönkehittämisellä tai myymällä ko. rakennus tai tila.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- kiinteistön makrosijainti kunnan / kaupungin alueella
- kiinteistön mikrosijainti kunnan / kaupungin alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyttä
- kiinteistön vuokrattavuus.

6.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää [Tilastotietoa kiinteistökaupoista \(maanmittauslaitos.fi\)](https://www.maanmittauslaitos.fi), Haahtelan TVD® simulaatiomallia / kunnan / kaupungin määrittämää vyöhykehinnoittelua / jotain muuta laskentamallia.

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

6.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista. Seurakunnan toiminta näyttää kehittyvän jatkossa suuntaan, jossa omien kokoontumistilojen tarve vähenee ja seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu enenevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat. Keskiössä on myös vahvistuva tilojen yhteiskäyttö.

Tilojen palveluverkoston tulee jatkossakin olla riittävän tiheä, jotta seurakunnan tilat ovat liikkumisen mahdollisuudet huomioiden kohtuudella seurakuntalaisten saavutettavissa.

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden luokituksella tarkoitetaan **kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelua säilytettäviin, kehitettäviin, luovuttaviin ja toistaiseksi säilytettäviin.**

Tilanteessa, jossa kiinteistöstä aiotaan luopua, selvitetään ensin mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön ennen luopumista. Ennen luopumiseen liittyvää päätöksentekoa kohteesta teetetään arvio, jonka perusteella esitetään luopumistapa, vuokraus, myynti tai purkamisen.

Maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa. Maa-alueet, jotka eivät ole omassa käytössä, vuokrataan ulos markkinahinnalla:

- Yleiskaavan mukaiset alueet kehitetään ja kaavoitetaan.
- Asemakaavan vahvistuttua rakennettaviksi korttelialueiksi merkityt alueet vuokrataan.
- Asemakaavoitetut tontit vuokrataan ulos markkina-arvolla.
- Puisto- sekä tiealueet myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kunnalle.

6.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

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

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

- kirkot
- kellotapulit
- siunauskappelit
- hautakappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- krematoriot
- välttämättömät huoltorakennukset.

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee selvittää kappaleen 7.1.1 mukaisen arviointiprosessin kautta tai muulla luotettavalla tavalla.

Seurakunnantalouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntakeskuksia ja seurakuntataloja niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai Seurakunnantaloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

Taulukko 14. säilytettävät kiinteistöt ja niiden nykyinen kuntotaso.

Rakennus	Käyttöaste	Luokitus	Kuntotaso
Artjärven kirkko	11,23 %	Säilytetään	Kuntotutkimus 2025
Orimattilan kirkko	24,09 %	Säilytetään	Kuntotutkimus 2025
Kuivannon kirkko	2,05 %	Säilytetään	Kuntotutkimus 2025
Orimattilan seurakuntakoti	13,35 %	Säilytetään	Kohtuullinen
Artjärven seurakuntakoti	6,21 %	Säilytetään	Kohtuullinen

Sijoituskiinteistöt, -rakennukset ja -tilat

Säilytettävien sijoituskiinteistöjen, -rakennusten ja -tilojen ryhmään kuuluvat ne sijoituskiinteistöt ja -tilat, jotka saavuttavat niille asetetun tuottotavoitteen ja joiden vuokrausaste on korkea > 95 %.

Käyttö ja ylläpito

Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat pidetään käytön kannalta hyvässä kunnossa ja ne ovat terveet ja käyttäjilleen turvalliset. Tähän ryhmään kuuluvien kiinteistöjen ja tilojen käyttö seurataan aktiivisesti. Ylläpito on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä sekä ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen
- olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

6.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

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

Kehitettäviä kiinteistöjä, rakennuksia ja tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen.

Rakennus	Käyttöaste	Luokitus	Kuntotaso
Riihikirkko	1,78 %	Kehitetään	Hyvä
Vanha Pappila	6,50 %	Kehitetään	Hyvä
Anninkammari	23,26 %	Kehitetään	Kohtuullinen
Hautausmaan huoltorakennus / Mispa	15,94 %	Kehitetään Otetaan omaan käyttöön	Kohtuullinen

6.2.3 Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan

Toistaiseksi säilytettäviin tai kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin, joista luovutaan kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden

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

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

Rakennus	Käyttöaste	Luokitus	Kehitettävä	Kuntotaso
Heinämaan rukoushuone	1,26 %	Toistaiseksi	Ylläpidetään	Kohtuullinen
Leirikoti	0,2671	Toistaiseksi	Välttämättömät korjaukset tehdään	Kuntokartoitus
Asunto-osakkeet		Toistaiseksi	Sijoitusstrategian mukaan luovutaan	Pappilanrinne remontoitava

6.2.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

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

Seurakunta voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

Orimattilan seurakunnassa tähän kuuluvat osittain Anninkammari Vanha Pappila.

6.2.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta ja tilaisuuksissa kävijöiden määrää, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen hyvällä (> 40 %) käyttöasteella.

Sisään vuokrattavissa tiloissa tilojen yhteiskäyttö on tavoiteltava ratkaisu, jolloin vuokraa maksetaan vain seurakunnan oman käytön osalta.

Eryyisesti leiritoiminnan tilatarpeet ovat kausiluonteisia, jolloin leiritoiminnan tiloja tulee hankkia myös vuokraamalla. Leirikeskusten omistaminen on perusteltua silloin, kun keskuksen käyttöaste saavuttaa hyvän tason (> 40 %) ja käyttö on ympärivuotista.

Sisään vuokrattavia rakennuksia ja tiloja ovat myös kohteet, joiden tarve on tilapäistä toimintaympäristön muuttuessa tai tilantarve kestää määraajan kuten Seurakunnanomistaman kohteen peruskorjauksen ajaksi järjestettävä väistötila.

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat.

Sisään vuokrattavia tiloja suunniteltaessa tulee selvittää, onko naapuri seurakunnassa tarjolla vuokratiloja erityisesti juhlatilojen osalta.

Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Orimattilan seurakunnassa tähän kuulu virasto, Orionaukio 2

6.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

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

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

Rakennusryhmään *Muut seurakunnan rakennukset ja tilat* kuuluvat seurakuntatalot ja leirikeskukset ovat kohteita, joiden määrä, laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävimmän osan seurakunnan korjausvastuusta ja ylläpitokuluista. Edellä mainittujen kohteiden majoitustilojen ja työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

Rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet sekä liiketilat* kuuluvien kohteiden omistaminen on perusteltua ainoastaan silloin, kun niiden tuotto on kappaleen 4.3.4 asetetun tavoitteen mukainen.

6.4 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli työmuotojen ja seurakuntarajojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden

väheneeseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Lähtökohdana tilojen yhteiskäytön kehittämiseksi on tilojen varauskalenterin avaaminen kaikille työntekijöille seurakunnassa. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Kirkolla on perusteltua kantaa erityistä huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista. Seurakunnan tuleekin kiinnittää erityistä huomiota tilojensa saavutettavuuteen ja esteettömyyteen.

Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Suunnittelussa huomioidaan Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje. Uudisrakennuksista tehdään tavoitteellisesti esteettömiä ja korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

Tehtäviä ratkaisuja erityisesti korjauskohteissa ohjaa kuitenkin myös taloudellisuus ja harkittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

6.5 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019 ja se otetaan käyttöön seurakunnassa. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi on määritetty seurakunnan ympäristöohjelmassa.

Seurakunta sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan sekä sen tavoitteisiin ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti.

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

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta. Energiatohokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energiajärjestelmien kehitys vähäpäästöisemmiksi muuttavat tilannetta. Energiatohokkuuden myötä talotekniikan tarve kuitenkin kasvaa sekä materiaalien valmistuksesta ja niiden elinkaaren aikaisesta ylläpidosta, ja korjauksista syntyvät päästöt kasvavat ainakin toistaiseksi.

Tutkimusaineisto osoittaa, että rakennusmateriaalien osuus elinkaaren päästöistä on merkittävä. Rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta, työmaatoiminnoista, rakentamisesta ja kunnossapidosta, materiaalien vaihdoista, energian ja veden käytöstä sekä rakennuksen purkamisesta ja materiaalien loppukäsittelystä.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta vuoteen 2020 mennessä. Tavoite on yhä voimassa ja sen toteutuminen edellyttää, että kaikki seurakunnat selvittävät rakennustensa energiankulutuksen ja kirjaavat sen Basis-järjestelmään. Rakennusten hiilijalanjäljen laskenta on mahdollista toteuttaa Haahtela TVD® simulaatiomallilla/jollakin muulla laskentaohjelmalla.

6.5.1 Energiatohokkuus

Toimenpiteet energiatohokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatohokkuus”.

[Energiatohokkuus - evl.fi](http://evl.fi)

Ollennainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helpokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja sähköisen tilavarauksjärjestelmän integroinnilla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia. Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

- tarpeettomista tiloista luopuminen
- uudisrakentamisessa rakennetaan tiloja vain todelliseen tarpeeseen
- yleensä taloteknisten järjestelmien kytkeminen osateholle silloin, kun tiloja ei käytetä.

6.6 Investointien rahoittaminen

6.6.1 Rahoitus

Investoinneilla tarkoitetaan uusien rakennusten tai rakennelmien hankkimista tai rakennusten peruskorjausta tai muuta isoa hankintaa. Myös maa-alueen osto voi olla investointi.

Seurakunnallisten tilojen hankinta, laajennus tai peruskorjaus tulee rahoittaa kirjanpidollisen tuloksen ylikatteella tai mikäli tämä ei onnistu, niin muuta kiinteistöomaisuutta myymällä tai pankkilainalla. Investointien rahoitus ei voi perustua kirkkohallituksen myöntämään rakennusavustukseen tai muuhun avustukseen.

Sijoituskiinteistöjen, kuten asuinkerrostalojen ja toimistohuoneistojen, hankintaan ei käytetä kirkollisverotuloja, vaan ulkopuolista rahoitusta tai aiempien vuosien säästöjä.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

- toiminnan muutostarpeet
- kiinteistön ylläpidon kulut
- korjausvastuun hallinta
- kulttuuriperinnön arvokohteet
- tarpeettomista tiloista luopuminen

Jotta pidettäväksi määritelty rakennuskanta säilyttäisi arvonsa, olisi tasapainoisen talouden kannalta suotavaa, että investoinnit olisivat samansuuruiset kuin poistot, olettamuksella että poistojen määrä on linjassa kuluman tuottaman arvonalennuksen kanssa. Tämän takia on suotavaa selvittää kohdassa 3.2 talouden sallima keskimääräinen investointitaso pitkällä aikavälillä, kuten 10 vuoden aikana.

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.

Korjausvastuun vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet

+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

6.6.2 Investointivaruksen muodostaminen

Investointivaruksen tekemistä suositellaan vain huomattavan suurten investointien rahoittamista varten. Seurakunnalla on kuitenkin mahdollisuus tehdä investointivaraus. Investointivarausten avulla seurakuntatalous voi varautua tuleviin vuosina tehtäviin, Seurakunnantalouden kannalta merkittäviin investointeihin.

Investointivaraus voidaan tehdä vain kirkkovaltuuston päättämään kohteeseen ja investointivaruksen kohde tulee yksilöidä seurakuntatalouden toiminta- ja taloussuunnitelmassa.

7 Liitteet

Orimattilan kirkko	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
Pääoven portaiden ja laatoituksen korjaus (edusta alkaa olemaan vaarallinen)	10 000 €	30 000 €						40 000 €
Tiilirakenteisen räystäään korjaaminen (pääovesta vasemmalla)		5 000 €						5 000 €
Ikkunoita rikki ulkoa sekä sisältä	4 000 €							4 000 €
Ikkunoiden kunnostustarve pikainen, osa on tippumassa, osasta tulee vesi sisälle	1 000 €		5 000 €					6 000 €
Sulanapitokaapeleiden toimivuuden tarkastus	huolto							- €
Tapulin rappauksen korjaus (välitaso)			2 000 €					2 000 €
Kappelin sisäkatossa halkeama		800 €						800 €
Ovien huolto ja maalaus			5 000 €					5 000 €
Oikealla olevan parven alaosa märkä ja maali rapautuu (takaa katsottuna)		10 000 €						10 000 €
Kivien saumausten korjaaminen			1 000 000 €	1 000 000 €				2 000 000 €
Rännien puhdistus	huolto							- €
Katon kuntotarkastus (esim. Kattotutka Oy)	1 500 €							1 500 €
Sakastin katto?								- €
Listavalo alttarialueella ei toimi	huolto	5 000 €						5 000 €
Kissanluukut kiinni, verkkoja irti	huolto							- €
Pihavalaistuksen korjaus ja uusiminen	162 000 €							162 000 €
Perusteellinen kuntotarkastus		10 000 €						10 000 €
								- €
Orimattilan Kirkko yhteensä	178 500 €	60 800 €	1 012 000 €	1 000 000 €	- €	- €	- €	2 251 300 €

Orimattilan Seurakuntakoti	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
Ulko-ovien tiivistys, saranoiden säätö, saranan päässä hattu, jonka alla säätöruuvi	huolto	huolto						0
Ulkopinnan maalaamisen selvitys tulevina vuosina, maalaustyöselostus		2000	65000					67000
Räystäiden sulanapitokaapelioiden kunnan tarkistaminen	huolto							0
Emännän kopin tuuletusritilän korjaus, linnun pesän poisto ja verkon asennus	huolto							0
Rasvakaivon kansi asf.pintaa ylempänä, selvitys onko kaivo "lyhennettävissä" (teleskooppi)	huolto							0
Rasvakaivon tarkastus / tyhjennys		400						400
Rasvakaivon ilmaisimen tarkastus	huolto							0
Tukimuuri partion päädyssä painunut vinoon			2000					2000
Pensaat / kasvit rakennuksen seinustalla, poisto	huolto	huolto						0
Pääoven lähellä putki, jonka tarkoitus epäselvä		200						200
Katos alalin oven päälle, vaatii rakennusluvan / arkkitehti- ja rakennesuunnittelun		2000	5000					7000
Emännän oven päällä olevan lamppu sulattaa lunta, joka jäätyy rappusille;								0
voisiko lampun siirtää tai katos lampun päälle / vaihto led-valaisimeen	400							400
Julkisivun huoltomaalauksen tarve, samalla lahovaurioiden korjaus; reikien tulppaus syksyllä		ark /huolto						0
Lumiesteiden toimivuus	huolto							0
Alalin oven edustan laatoituksen korjaus			2500					2500
Jakorasja irvistää, sijainti emännän ovesta päätyyn valvontakameran lähellä	huolto							0
Valvontakameroiden toimivuuden tarkastus	huolto							0
Ylä-salin akustoinnin parantaminen, selvitys arkkitehdin kanssa toteutuksesta		1000		20000				21000
Mattosaumojen tarkastus ja korjaus (yläsalin ja kahvion välissä)	200							200
Ilmanvaihtokonehuoneiden lattioiden pesu	huolto							0
Ilmanvaihtokone herjaa suodattiminen vaihdosta (automaatioselvitys)	200							200
Ikkunoiden kunnostus koko talossa; alalinna mahdollisesti vaihto nykyaikaisiin ikkunoihin					20000			20000
Kahviossa ikkuna rikki	1000							1000
Kokoushuoneeseen videosignaalin vahvistin	1000							1000
Hiljainen huone – kanttorit; kynnys laskeutunut ja ovipeili halki		2000						2000
								0
Orimattilan Seurakuntakoti yhteensä	3000	7400	74500	20000	20000	0	0	124900

Artjärven kirkko	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
Penkkien huoltomaalaus / korjausmaalaus		10000						10000
Ulko-seinien pesu ja puhdistus/ huoltomaalaus, erityisesti pohjoispuoli			80000					80000
Sokkelista tulee kosteus läpi, rappauskorjaus, vesihöyryä läpäisevä maalaus		10000						10000
Kissanluukut kiinni, luukkuja irti	huolto							0
Puskat liian lähellä rakennusta	huolto							0
Ikkunat putoamassa, naulat ruostuneet	huolto							0
Ikkunoiden huoltomaal. ja korj., osa alapuitteista lahonnut, vesipeltien kallistuksen korj.			4000					4000
								0
Artjärven kirkko yhteensä	0	20000	84000	0	0	0	0	104000

Artjärven Seurakuntakoti	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
Julkisivun huoltomaalaus, lahovauriota Diakonin seinässä		25000						25000
Räystään otsalaudoissa lahovauriota		2000						2000
Katon kuntotarkastus	1500							1500
Ullakon lepakko ongelman selvitys, ulosteiden poistaminen, kulkujen estäminen	huolto	huolto						0
Ilmastointijärjestelmä kovaääninen, selvitys	800							800
Sähkölukitus ei toimi	2000							2000
Miesten wc:n korvausilman saanti korjattava, esim. siirtoilmasäleiköllä tai oviraolla	400							400
Keittiön lattiassa sauman korjaus	400							400
								0
								0
Artjärven Seurakuntakoti yhteensä	5100	27000	0	0	0	0	0	32100

Kuivannon kirkko	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
Keittiön ulko-oven maalaus	1500							1500
Julkisivun rappauksen osittainen kunnostus, suokapellitysten korjaus		4000						4000
Vesien ohjaus (katos) keittiön ulko-oven yhteyteen.								0
Katos vaatii arkkitehti ja rakennesuunnitelman, rakennusluvan, selvi. museoviranomaiselta		2000	5000					7000
Rännien puhdistus	huolto							0
Lämmitysjärjestelmän muutos (ilmalämpöpumput?), etäohjauksella		2000	30000					32000
Kosteiden seinien kuivaus, sis. maalipinnan poisto (keittiö, alttariseinä sakastin lähellä)	400	2000						2400
Vintillä päädyt tiivistys, ettei eristeet rapise alas	400							400
Urkuparven siivous	huolto							0
Pistorasiat eteiseen	2000							2000
Sähkötaulun toimivuuden tarkistus (sähkötarkastuksessa laitteesta ei huomautuksia)	400							400
								0
Piirineuvoston (sähköpostitse) ilmoittamat asiat Kuivannon kirkolle:								0
tarvitaan astianpesukone	2500							2500
keittiöön tarvitaan liesituuletin		800						800
tien oikaisu				25000				25000
								0
Kuivannon kirkko yhteensä	7200	10800	35000	25000	0	0	0	78000

Hautausmaan huoltorakennus	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
Seinässä halkeama siivouskomo / varasto		800						800
Palovaroitimet puuttuvat	500							500
Ilmanvaihto suodattimien vaihto tulee tehdä säännöllisesti	huolto	huolto	huolto	huolto	huolto	huolto	huolto	0
Valaistuksen uusiminen LED-valaisimiin			5000					5000
Mispan ottaminen hautausmaan käyttöön								0
Sisätilossa seinien huoltomaalaus				4000				4000
Katon kuntotarkastus asiantuntijan toimesta (esim. Kattotutka Oy)		1500						1500
Yleisö wc; naiset lattiansaumaus kunnostettava, miehet; kynnyksen edessä sauma auki	400							400
Lämmönjakohuone, läpivientien tilkintä (palokatkotiivistys)	400							400
Pensaiden poisto ulkoseinien vierustoilta	huolto	huolto						0
Vesiputken eristevillan avoimen villapinnan pinnoittaminen	huolto							0
Perusteellinen kuntokartoitus		10000						10000
Piha								0
								0
Hautausmaan huoltorakennus yhteensä	1300	12300	5000	4000	0	0	0	22600

Orimattilan vainajien säilytys	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
Ruumishuoneen katto vuotaa sopivalla sadesäällä	400							400
Rännin puhdistus ja korjaus	huolto	400						400
Reunakivetyksen korjaus		2000						2000
Ikkunoiden korjaus / uusiminen, vesipeltiliittymien tiivistys	huolto		4000					4000
								0
								0
Orimattilan vainajien säilytys yhteensä	400	2400	4000	0	0	0	0	6800

Kaikki yhteensä	195 500	140 700	1 214 500	1 049 000	20 000	0	0	2 619 700
------------------------	---------	---------	-----------	-----------	--------	---	---	-----------