



KOKKOLAN SEURAKUNTA- YHTYMÄN KIINTEISTÖ- STRATEGIA



2021-2026

www.kokkolanseurakuntayhtyma.fi

SISÄLLYS

1. Kiinteistöstrategia	4
1.1 Yleistä	4
1.2 Kiinteistöstrategian päivittäminen ja toteutumisen seuranta	4
1.3 Kokkolan seurakuntayhtymän strategia	4
1.4 Kokkolan seurakuntayhtymän visio	4
1.5 Kiinteistöstrategian tavoite	4
2. Kiinteistötoimi Kokkolan seurakuntayhtymässä	5
3. Toimintaympäristö ja sen muutokset	6
3.1 Yleistä	6
3.2 Toimialue	6
3.3 Väestön kehitys	6
3.4 Jäsenmäärän kehitys	7
3.5 Kirkollisverotulojen kehitys	9
3.6 Seurakunnissa tapahtuvat toiminnalliset muutokset	9
4. Kiinteistöomaisuus	10
4.1 Seurakuntayhtymän kiinteistömenot	10
4.2 Kiinteistöjen tuottamat tulot	10
4.3 Kiinteistöt ja rakennukset	10
4.4 Keittiöt	10
4.5 Metsät	11
5. Kiinteistöomaisuuden käyttö ja hoito	12
5.1 Kiinteistönhoito	12
5.2 Kiinteistöjen käyttöaste	12

5.3	Kiinteistösalkutus	13
5.3.1	Säilytettävät kohteet	13
5.3.2	Toistaiseksi säilytettävät ja kehitettävät kohteet	13
5.3.3	Luovutettavat kohteet	14
5.4	Kiinteistöstä luopuminen	14
5.5	Kirkkotilojen käyttö	14
5.6	Kiinteistöjen turvallisuus	15
5.7	Ruoka- ja siivouspalvelut	16
5.8	Urut ja arvoesineet	16
5.9	Omat tilat vs. vuokratilat	17
5.10	Metsien hoito ja uusiutuva energia	17
6.	Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet	18
6.1	Uudishinnan arvioiminen	18
6.2	Tekninen nykyarvo	18
6.3	Kuntotaso	18
6.4	Korjausvastuu ja korjausvelka	18
6.5	Kuluma	19
6.6	Rakennusterveys ja hyvä sisäilma	19
7.	Investoinnit ja korjausvelka	20
7.1	Investoinnit	20
7.1.1	Toteutuneet investointimäärät ja vuosipoistot 2013-2022	20
7.1.2	Investointisuunnittelu	21
7.1.3	Muut hankinnat	21
8.	Kiinteistötoimen strategiset tavoitteet	22
	Liitteet	23



1. KIINTEISTÖSTRATEGIA

1.1 Yleistä

Tämä kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakuntayhtymän rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista sekä niiden kuluista ja tuotoista. Strategia auttaa seurakuntayhtymän jäsenseurakuntia hahmottamaan laajemman kokonaiskuvan yhtymän yhteisen kiinteistöomaisuuden nykytilasta, käytöstä, hoidosta ja taloudesta sekä omistamisen ja hallinnoimisen suuntaviivoista.

Kiinteistöstrategian laatimisen tavoitteena on tuoda näkyväksi seurakuntayhtymän toimintaympäristö ja ennakoita toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset.

Hautaustoimi työalana ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa.

Metsäkiinteistöjen määrä Kokkolan seurakuntayhtymässä on merkittävä, minkä vuoksi metsätalous on olennainen osa kiinteistöstrategiaa.

Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan Kirkon Ympäristöohjelmaan ja Hiilineutraali Kirkko 2030 -strategiaan.

Tämä kiinteistöstrategia on laadittu suomeksi ja ruotsiksi. Mikäli strategian tulkinnessa ilmenee kielellisiä ristiriitaisuuksia, pätee suomen kielellä kirjoitettu versio.

1.2 Kiinteistöstrategian päivittäminen ja toteutumisen seuranta

Kiinteistöstrategiaa päivitetään neljän vuoden välein uuden valtuustokauden ensimmäisen toimintavuoden aikana. Päivityksestä vastaa kiinteistöpäällikkö.

Kiinteistöstrategiassa asetetaan konkreettisia ja saavutettavissa olevia tavoitteita seurakuntayhtymän kiinteistönpidolle. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnassa toimintakertomuksen raportoinnin yhteydessä.

1.3 Kokkolan seurakuntayhtymän strategia

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

Kokkolan seurakuntayhtymän strategia on vahvistettu vuonna 2023. Strategiassa määritellyt seurakuntayhtymän arvot ovat:

- **Usko** – yhteys armolliseen Jumalaan
- **Toivo** – teemme työtä oikeudenmukaisen yhteisön rakentamiseksi
- **Rakkaus** – pyydämme Pyhän Hengen rohkeutta huolehtia lähimmäisistämme ja luomakunnasta

1.4 Kokkolan seurakuntayhtymän visio

Yhdessä olemme rohkeita! — kohtaamme arjessa ja juhlassa.

1.5 Kiinteistöstrategian tavoite

Seurakuntayhtymällä on käytössään tarkoituksenmukainen ja oikein mitoitettu toimitilaverkosto, jota ylläpidetään mahdollisimman terveellisenä, turvallisena ja esteettömänä taloudelliset resurssit huomioon ottaen.

2. KIINTEISTÖTOIMI KOKKOLAN SEURAKUNTAYHTYMÄSSÄ

Kokkolan seurakuntayhtymässä kiinteistötoimi vastaa seurakuntayhtymän kiinteistö-, siivous- ja ruokapalveluiden tuottamisesta sekä suuren metsäomaisuuden hallinnon ja talouden hoitamisesta.

Kiinteistötoimesta, sen kiinteistöistä, metsistä, kalustosta, hankinnoista, korjauksista ja taloudesta vastaa kiinteistöpäällikkö. Kiinteistöpäällikkö valmistelee ja esittelee päätettävät asiat kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnalle. Johtokunta puolestaan valmistelee hallintosäännön määräämät sekä kirkkolain ja kirkkojärjestyksen säätämät asiat yhteisen kirkkoneuvoston tai yhteisen kirkkovaltuuston käsiteltäväksi.

Yhteinen kirkkovaltuusto valitsee hallintosäännön mukaisesti johtokuntaan jäsenet varajäsenineen jokaisesta toimialueen seurakunnasta neljäksi vuodeksi kerrallaan.

Keittiö-, siivous- ja vahtimestaripalveluista vastaa palvelupäällikkö. Palvelupäällikkö huolehtii riittävästä resursseista siivous- ja ruokapalveluiden toteuttamiseksi käyttäen sekä omaa henkilökuntaa että palveluntarjoajia.

Metsäasioita, kiinteistöjen vuokraustoimintaa ja taloteknistä kunnossapitoa hoitaa tekninen isännöitsijä.

Hautausmaakiinteistöt kuuluvat hautaustoimelle, pois lukien Katariinan kalmisto sekä hautausmailla sijaitsevat siunauskappelit, jotka kuuluvat hallinnollisesti kiinteistötoimelle. Hautaustoimen kiinteistöistä vastaa hautaustoimen päällikkö.





3. TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET

3.1 Yleistä

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagoitukyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Seurakuntien jäsenmäärää ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
- väestön ikärakenne ja sen muutos
- seurakuntien talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudenlaisiin toimintatapoihin
- seurakuntien jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
- monikulttuurisuuden lisääntyminen
- digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- ilmastonmuutos

3.2 Toimialue

Kokkolan seurakuntayhtymään kuuluvat Kokkolan suomalainen, Kokkolan ruotsalainen, Kälviän, Loh-tajan, Kaustisen ja Ullavan sekä Halsuan seurakunnat.

Näiden lisäksi seurakuntayhtymän toimintaa ovat Keski-Pohjanmaan perheasiain neuvottelukeskus, sairaala-sielunhoito, hautustoimi, kiinteistötoimi, henkilöstö- ja taloushallinto sekä viestintä.

Kokkolan seurakuntayhtymän toimialue käsittää maan-tieteellisesti kolme itsenäistä kuntaa; Kokkola, Kausti-nen ja Halsua.

3.3 Väestönkehitys

Nykyisessä laajuudessaan seurakuntayhtymän toimi-alueen väkiluku on viimeisen vuosikymmenen aikana kasvanut Kokkolan väestölisäyksen ansiosta. Kaustisella väkiluku on pysynyt lähes samana, mutta Halsualla se on vähentynyt enemmän.

Ennusteen perusteella väestönkehitys on kääntymässä negatiiviseksi, ja vuoteen 2035 mennessä odotetaan toi-mialueen väkiluvun olevan vajaa 3 prosenttia pienempi kuin vuonna 2023.

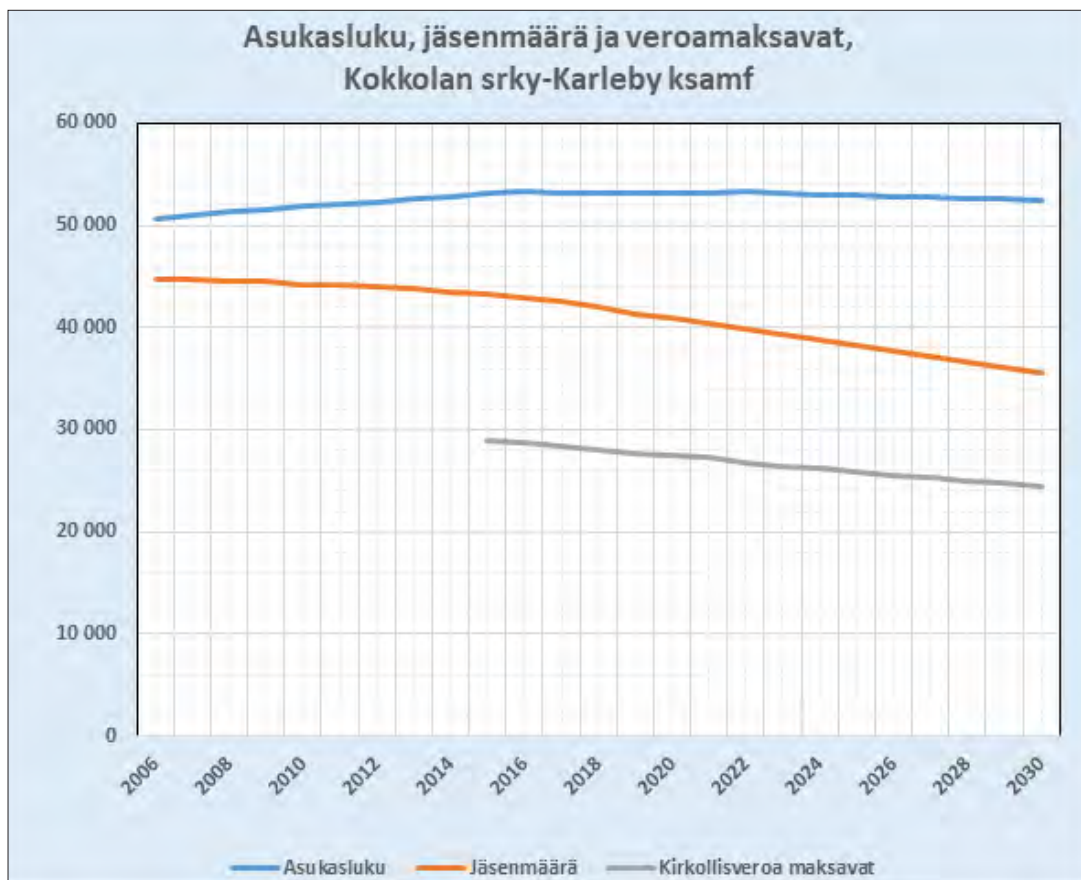
Muuttoliike kasvukeskuksiin näkyy myös Kokkolan seu-rakuntayhtymän toimialueella. Pienten seurakuntien jäsenmäärä maakunnissa vähenee suhteessa rajummin kuin Kokkolan suomalaisen ja ruotsalaisen seurakunnan alueella.

	2023	2025	2030	2035	2040
Kokkola	47 883	47 872	47 598	46 991	46 240
Kaustinen	4 147	4 089	3 926	3 744	3 600
Halsua	1 023	979	888	815	755
Yhteensä	53 053	52 940	52 412	51 550	50 595

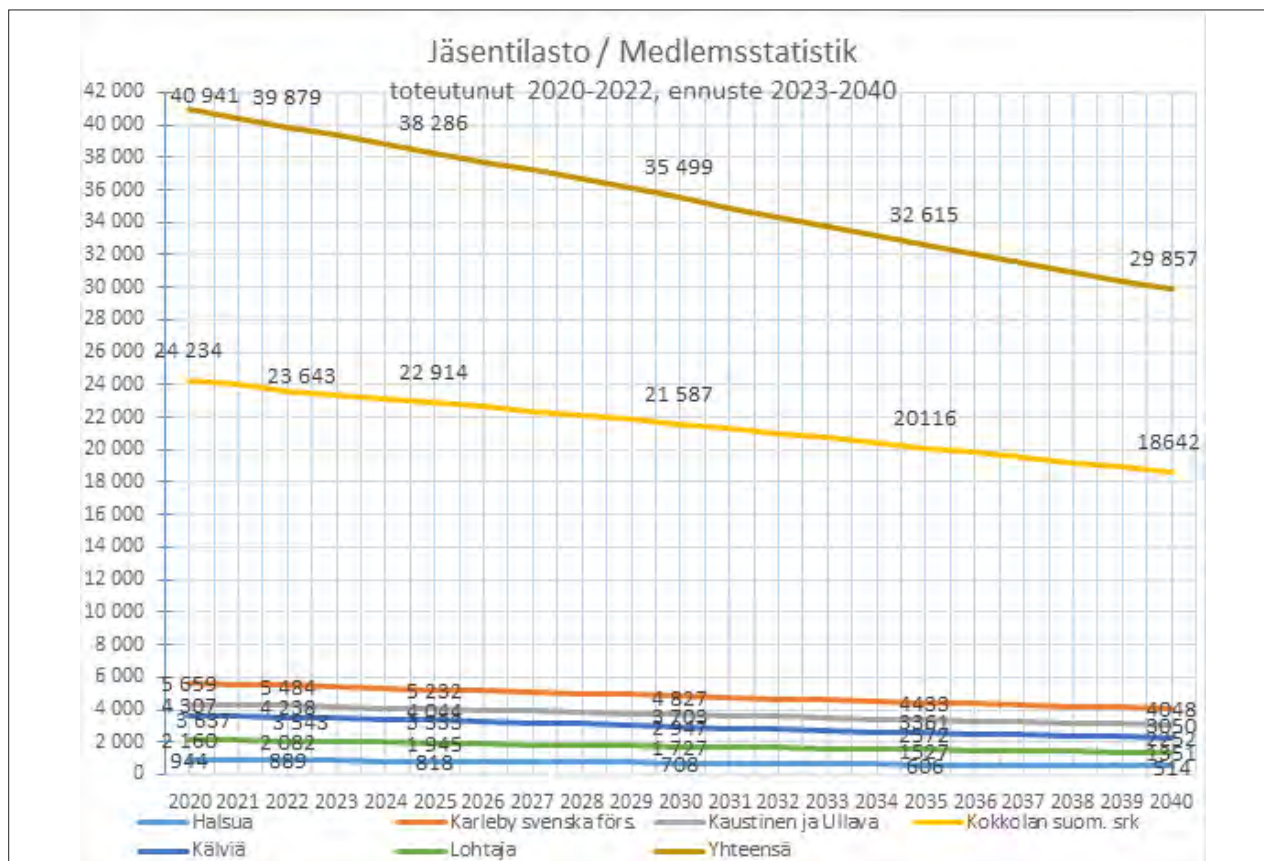
Taulukko 1: Toimialueen väestöennuste 2023–2040 (Keski-Pohjanmaan tilastot / kase.fi)

3.4 Jäsenmääräkehitys

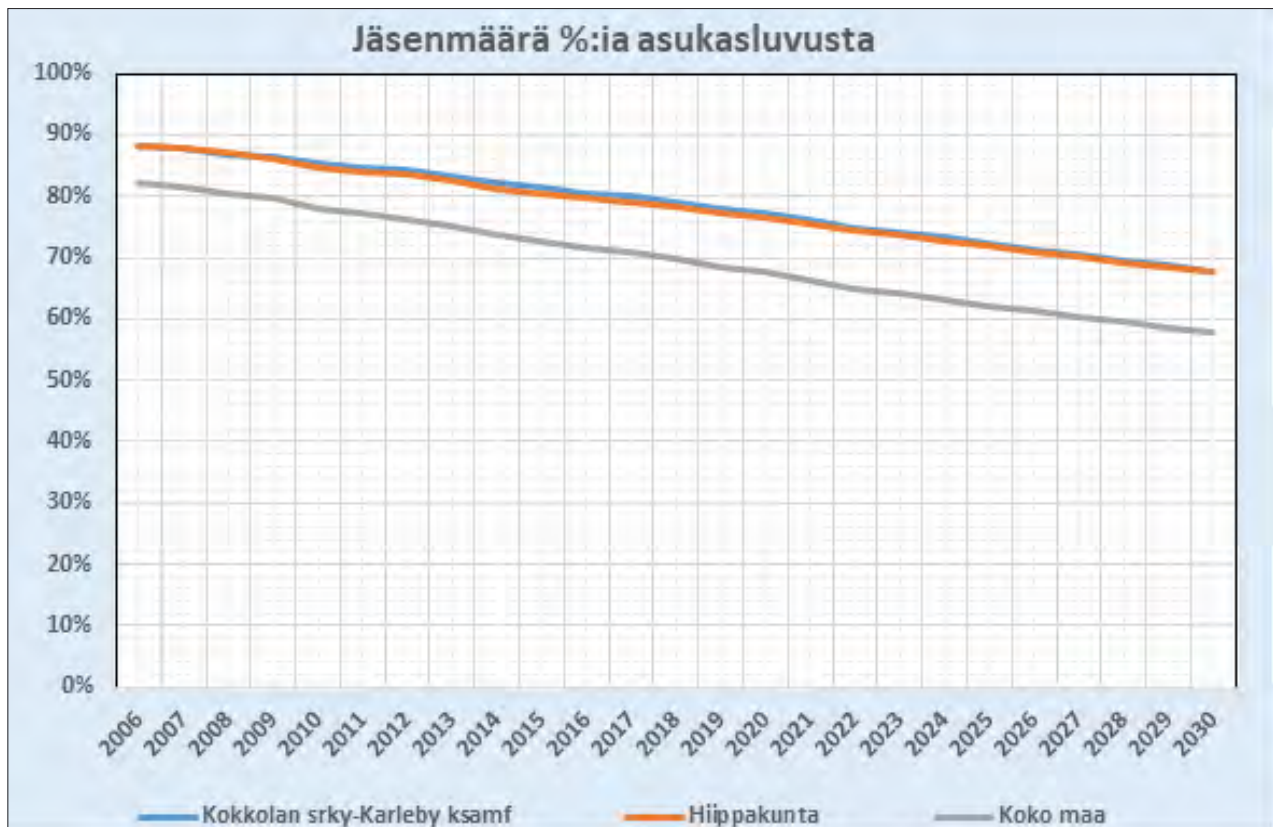
Seurakuntayhtymän jäsenmäärä on vähentynyt valtakunnallisen trendin mukaisesti. Ennusteen mukaan vuonna 2030 jäsenmäärä vähenee vuoteen 2020 nähden lähes 5 000 jäsenellä.



Taulukko 2: Asukasluvun, jäsenmäärän ja kirkollisveroa maksavien kehitys Kokkolan seurakuntayhtymässä 2006–2030.



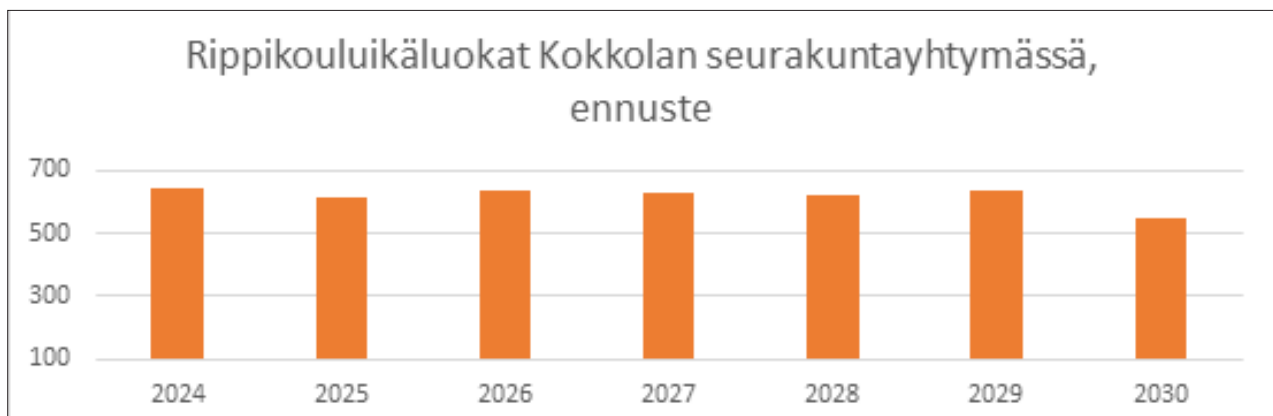
Taulukko 3: Jäsenmäärän ennustettu kehitys 2020–2040.



Taulukko 4: Kokkolan Seurakuntayhtymän, Oulun hiippakunnan ja koko maan evankelis-luterilaisen kirkon jäsenmäärien kehitys asukas-lukuihin suhteutettuna.

Kokkolan seurakuntayhtymässä päiväkerholaisten, rippikoululaisten ja isosten määrä on viimeisen viiden vuoden aikana pysynyt vakaana. Päiväkerholaisten ja isosten määrä on ollut lievässä laskussa vuodesta 2017 alkaen, mutta rippikoululaisten määrä on kasvanut.

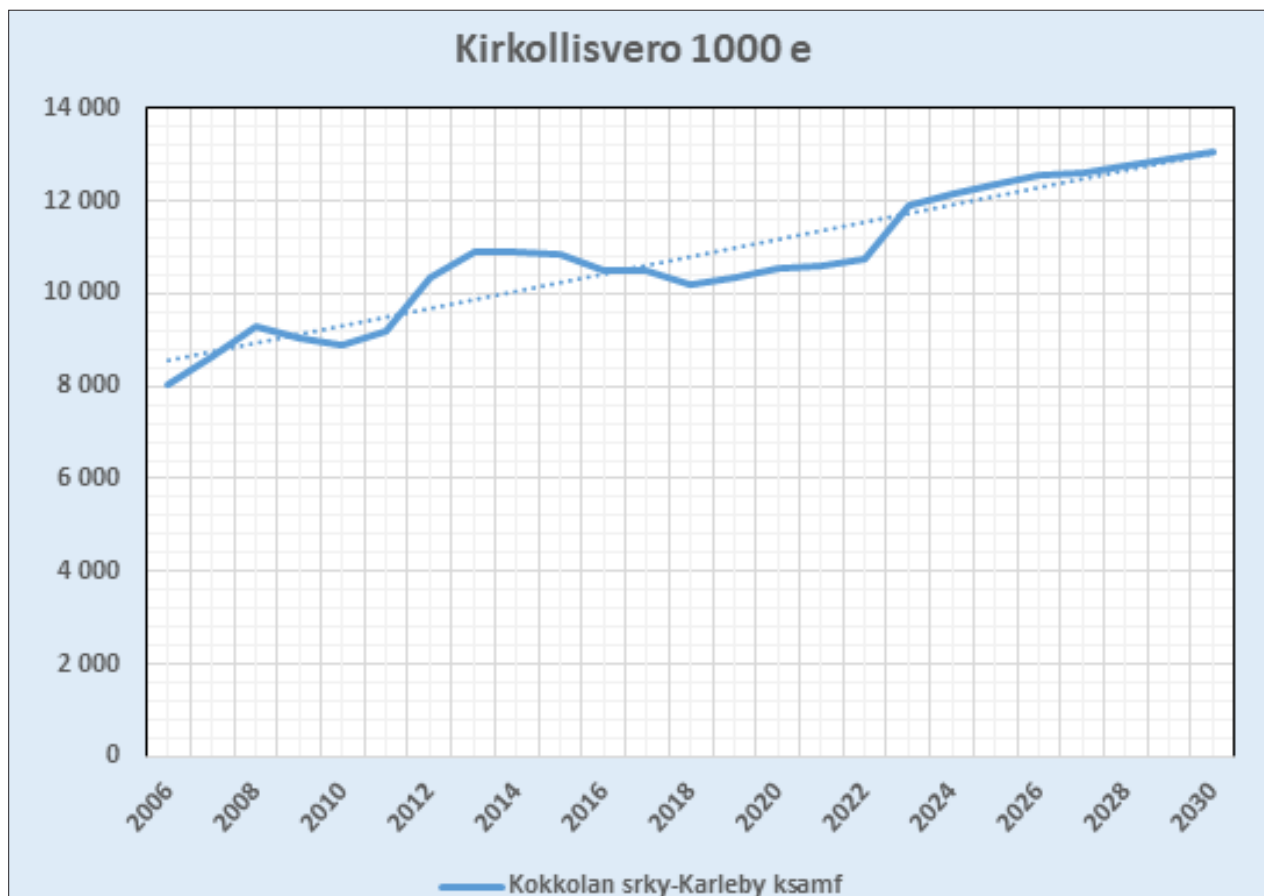
Rippikouluikäluokan ennustetaan kuitenkin kääntyvän laskuun vuonna 2029. Ennusteen mukaan ikäluokan koko Kokkolan seurakuntayhtymän toimialueella laskee alle 500:n vuonna 2033.



Taulukko 5: Rippikouluikäluokat Kokkolan seurakuntayhtymässä. Ennusteen mukaan ikäluokka pienenee alle 500:n vuonna 2033.

3.5 Kirkollisverotuottojen kehitys

Jäsenmäärän ja veroa maksavien ihmisten väheneminen ei suoraan näytä vaikuttavan seurakuntayhtymän kirkollisverokertymään. Kirkollisverotuoton ennakoitaan olevan kasvusuuntainen ainakin vuoteen 2030 saakka. Samaan aikaan on kuitenkin huomioitava yleisen inflaatiokehityksen aiheuttama kustannustason nousu.



Taulukko 6: Kirkollisverotuottojen kehitys 2006–2030.

3.6 Seurakunnissa tapahtuvat toiminnalliset muutokset

Jäsenmäärän ennustetun vähenemisen lisäksi myös niin sanotun uskonottoman tapakulttuurin lisääntyminen voi vähentää seurakuntien järjestämän toiminnan ja sen myötä tilojen kysyntää tulevaisuudessa. Kirkon tutkimuskeskuksen mukaan esimerkiksi jumalanpalveluksissa tai joulukirkossa käyminen ei ole siirtynyt uusille sukupolville. Iältään potentiaalisin kasteiden ja vihkimisten käyttäjäryhmä, ”millenniaalien” sukupolvi, suhtautuu kirkon toimituksiin ikäryhmistä kaikkein varauksellisimmin. (Kirkon tutkimuskeskus/Hanna Salomäki, 16.9.2020)

Koronapandemian myötä yleistynyt ja kehittynyt videostriimaus tuo monet kirkon tapahtumat ja toimitukset ihmisten kotisohville. Striimausten on koettu tavoittaneen uusia ihmisiä ja siitä saatu hyöty onkin nähty pelkästään positiivisena asiana. Videostriimaukset kuitenkin luonnollisesti vähentävät kirkkoissa läsnä olevaa kirkkokansaa ja vaikuttavat osaltaan tilantarpeeseen.

4. KIINTEISTÖOMAISUUS

4.1 Seurakuntayhtymän kiinteistömenot

Kiinteistöjen ja rakennusten kokonaispinta-ala Kokkolan seurakuntayhtymässä on kiinteistöluopumisten myötä vähentynyt lähes vuosittain edellisen vuosikymmenen aikana. Uusia toimitiloja ei ole tarvinnut rakentaa, ja investoinnit on voitu kohdistaa olemassa olevien rakennusten parantamiseen. Silti seurakuntayhtymässä on edelleen tarpeen arvioida kiinteistöjen määrää suhteessa niiden todelliseen tarpeeseen. Seurakuntayhtymän kokonaistuloista melkein kolmannes kohdistuu kiinteistöjen ylläpitokustannusten kattamiseen.

Tilastokeskuksen mukaan kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat kasvaneet keskimäärin yli viisi prosenttia vuodessa vuosien 2019–2023 välisenä aikana. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua.

Seurakuntayhtymän toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja.

4.2 Kiinteistöjen tuottamat tulot

Kiinteistötoimen toimintatuotot koostuvat pääosin asuin- ja toimitilahuoneistojen vuokratuotoista, tilojen lyhytaikaisesta vuokraamisesta, keittiötoimen pitopalvelutuotoista, ruoka- ja kahvimaksuista, sisäisistä ruokamaksutuotoista sekä metsätalouden puunmyynnistä ja maapohjien vuokrasta.

Toimintatuottojen keskiarvo tilinpäätöksissä 2019–2022 on 1 072 284 euroa. Vuodesta 2022 lähtien

toimintatuottoja on lisännyt Kaukasennevan tuulipuistohankkeesta saatavat maanvuokratuotot. Metsätalouden toteutuneissa puunmyyntituotoissa on suuria vuosikohtaisia eroja, sillä metsäsuunnitelmien mukaisen puukauppasopimusten korjuu-aika on kaksi vuotta sopimuksentekohetkestä. Yhden toteutuneen puukaupan tuloutus voi siis osua kolmelle eri kalenterivuodelle, mikä hankaloittaa metsätalouden budjetointia.

4.3 Kiinteistöt ja rakennukset

Seurakuntayhtymän omistuksessa on 40 rakennettua kiinteistöä, joissa on kaikkiaan lähes 80 rakennusta. Näiden lisäksi yhtymä omistaa kaksi osakehuoneistoa Kokkolan keskustassa ja 45 metsäkiinteistöä.

Seurakuntayhtymän kiinteistöistä vuokrataan satunnaisesti toimitiloja ulkopuolisille tahoille ja vuokra-asuntoja yksityisille henkilöille. Ulosvuokrattuja asuinhuoneistoja on 11.

Yhtymällä on hallinnassaan myös kaksi vuokrattua toimitilaa sekä kaksi vuokrattua asuinhuoneistoa. Vuokrattuja asuinhuoneistoja vuokrataan edelleen yksityisille.

Kaikki kiinteistöt ovat hallinnollisesti seurakuntayhtymän omaisuutta.

4.4 Keittiöt

Keittiöitä on kaikissa seurakuntayhtymän omistamissa seurakuntakeskuksissa ja vastaavissa sekä leirikeskustoissa. Valmistuskeittiöitä on yhdeksän, joista yksi toimii vuokratuotossa kiinteistössä. Laitetasoltaan ja kapsiteetiltaan pienempiä jakelukeittiöitä on kahdeksan.

Kokkolan seurakuntayhtymän toimikulut pääluokittain 2022



Taulukko 7: Kiinteistötoimi on pääluokista toiseksi suurin Kokkolan seurakuntayhtymässä. Sen ulkoisten toimintakulujen osuus koko yhtymän toimintakuluista oli 31 prosenttia tilinpäätöksessä 2022.

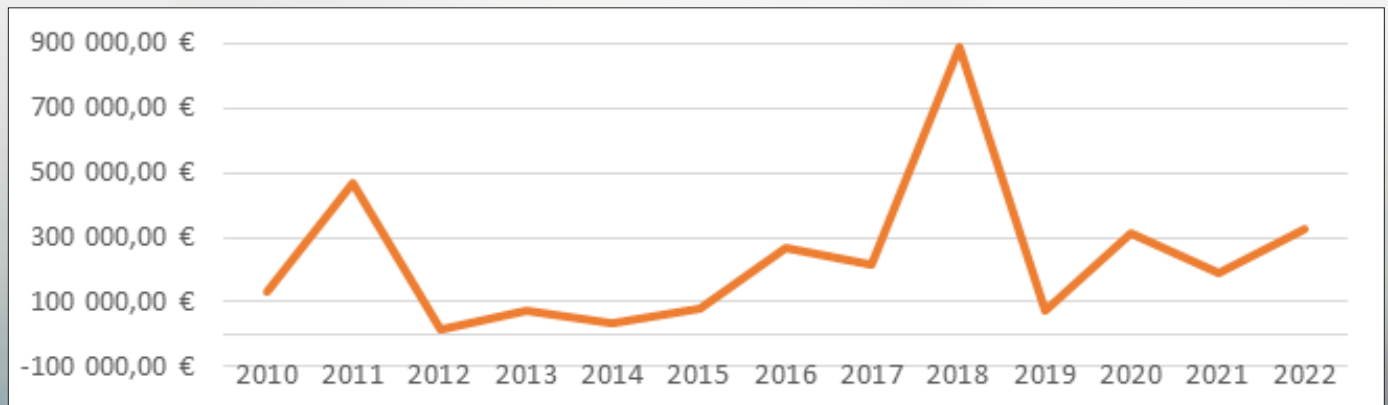
4.5 Metsät

Metsäomaisuuden osuus seurakuntayhtymän sijoitusomaisuudesta on merkittävä. Maa- ja metsäomaisuutta yhtymä omistaa noin 4 000 hehtaaria. Näistä jouto- ja kitumaita on noin 700 ha ja kasvavaa metsämaata noin 3 300 ha.

Metsäomaisuuden kassavirtatuotot vaihtelevat metsäsuunnitelmien ja toteutuneiden hakkuiden perusteella. 2010-luvulla metsätalouden keskimääräinen toimintakate on ollut noin 237 000 euroa/vuosi. Vuonna 2018 toteutunut Kruunupyynharjun kiinteistökauppa nostaa

keskiarvoa. Tuolloin puukaupan osuus kiinteistön kauppahinnasta oli noin 440 000 euroa.

Metsäomaisuudesta saatava tuotto korostuu tulevana vuosikymmeninä seurakuntien kiristyvässä taloudessa. Seurakuntayhtymän metsänomistusta ei haluta vähentää. Mikäli metsämaita joudutaan perustellusta syystä myymään tai luovuttamaan esimerkiksi lunastusmenettelyn vuoksi tai seurakuntayhtymän edun varmistamiseksi, pyritään menetetty pinta-ala korvaamaan hankkimalla uutta metsämaata tilalle.



Taulukko 8: Metsätalouden toteutuneet toimintakatteet 2010-2022. Vuoden 2018 piikki selittyy Kruunupyynharjun myynnillä, jossa puukaupan osuus koko kauppahinnasta oli noin 440 000 euroa. Seurantakauden keskiarvo on 237 000 euroa/vuosi.



5. KIINTEISTÖOMAISUUDEN KÄYTTÖ JA HOITO

5.1 Kiinteistönhoito

Kiinteistönhoito- ja talonmiespalvelut hoidetaan ensisijaisesti yhtymän omalla henkilöstöllä. Kokkolan kantakaupungin alueella työskentelee kolme vakinaista talonmiestä. Pienemmissä seurakunnissa talonmiehenä toimii paikallinen suntio. Kesäajan kausiluontoisiin töihin palkataan kesä- ja kausityöntekijöitä tarpeen mukaan. Pienet remontit ja muutostyöt seurakuntayhtymässä hoitaa yhtymän erityisammattimies.

Kiinteistönhoidon ilta- ja yöpäivystys sekä laajemmat koneelliset talvikunnossapitotyöt on ulkoistettu yhteistyökumppaneille.

Kiinteistönhoidollista toimintaa ohjataan Buildercomin toimittaman sähköisen huoltokirja- ja kiinteistönhallintapalvelu BEM:n kautta. Palvelun olennaisimmat toiminnallisuudet ovat kiinteistökohtainen käyttöpäiväkirja, huoltokalenteri ja sähköinen palvelupyyntökanava.

Kiinteistönhallintapalvelun käyttöä tehostamalla hoito- ja huoltotehtävien ennakointi ja suunnitelmallisuus lisääntyvät, suuren kiinteistökannan kokonaishallinta tehostuu ja sen myötä ylläpitokustannukset alenevat.

5.2 Kiinteistöjen käyttöaste

Seurakuntayhtymässä tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen tilavarausjärjestelmä Katrinaan. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät niiden tilaisuuksien osalta, jotka ovat kirkkohallituksen edellyttämää seurakuntien omaa tilastoitavaa toimintaa. Tavoitteena on tilojen yhteiskäyttö yli seurakuntaja työmuutorajojen.

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

Seurakuntayhtymän käyttöasteen määrittämisessä 100 prosentin käyttöasteeseen vaaditaan 11 tuntia käyttöä vuorokaudessa vuoden jokaisena päivänä. Leirikeskusten osalta täyteen käyttöasteeseen vaaditaan 24 tuntia vuoden jokaisena päivänä. Tästä poikkeuksena Torsön kesäkotit ja Nuolisen leirikeskus, jotka ovat käytössä 4–7 kuukautta vuodesta.

Seurakuntayhtymän tavoitekäyttöasteet on määritetty rakennuksen toiminnallisuuden perusteella kolmeen ryhmään: Kirkot ja kappelit 25 %, seurakuntakeskukset ja vastaavat 30 %, leirikeskukset ja kesäkodit 60 %. Katrinan avulla määritetyt käyttöasteet ovat tämän kiinteistöstrategian liitteessä numero 2. Käyttöastetiedot päivitetään liitteeseen vuosittain.

5.3 Kiinteistösalkutus

Seurakuntien tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. 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 vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista.

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin.

Kokonaisuuden hallinnan helpottamiseksi kaikki seurakuntayhtymän kiinteistöt ja rakennukset on luokiteltu johonkin seuraavista kiinteistösalkuista (liite 1.):

- säilytettävä kohde
- toistaiseksi säilytettävä/kehitettävä kohde
- luovutettava kohde

5.3.1 Säilytettävät kohteet

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

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti:

- kirkot
- kellotapulit
- siunauskappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuutta tulee voida arvioida jatkuvasti.

Seurakuntayhtymän talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin voi kuulua myös seurakuntakeskuksia ja seurakuntataloja niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Mikäli toiminta jonkin

seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakuntayhtymän taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat pidetään käytön kannalta hyvässä kunnossa ja niin, että ne ovat terveen ja käyttäjilleen turvalliset. Tähän ryhmään kuuluvien kiinteistöjen ja tilojen käyttöä seurataan aktiivisesti, ja ylläpito on suunnitelmallista, pitkäjänteistä ja ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS kunnossapito-ohjelmaa noudattaen. Säilytettävien kohteiden tavoitetekuntotaso on 75 prosenttia.

5.3.2 Toistaiseksi säilytettävät ja kehitettävät kohteet

Toistaiseksi säilytettäviin ja kehitettäviin kohteisiin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden tämänhetkinen käytettävyyden, kunto tai käyttöaste ovat kohtalaisella tasolla tai edellyttävät tilojen kehittämistä. Tähän ryhmään kuuluvat myös ne kiinteistöt ja rakennukset, joiden käyttötarkoituksen muutos on ajankohtainen. Tällainen tilanne voi syntyä seurakunnan toimintaympäristön muutoksen vaikutuksesta, toiminnan muuttuessa toisenlaiseksi tai toiminnan laajentuessa tai loppuessa tai uuden käynnistyessä.

Toistaiseksi säilytettäviä ja kehitettäviä kiinteistöjä, rakennuksia ja tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä, mutta niiden luokituksen muuttuminen luovutettavaksi kohteeksi kiinteistöstrategian päivityksen yhteydessä on mahdollista. Toistaiseksi säilytettävien ja kehitettävien kohteiden tavoitetekuntotaso on säilytettävien kohteiden tapaan 75 prosenttia.



5.3.3 Luovutettavat kohteet

Mikäli tarkasteltava rakennus (ei säilytettävä kohde) toimii alhaisella käyttöasteella, ja sitä rasittaa käytön määrään nähden suuret ylläpitokustannukset tai korjausvelka, voidaan kiinteistö, rakennus tai toimitila luokitella luovutettavaksi kohteeksi.

Luovutettaviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin 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
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
- lähialueella on vuokrattavissa oleva vastaava tila

Luovutettavaa kiinteistöä, rakennusta tai tilaa hoidetaan turvallisuuden ja terveellisuuden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä.

Luovutettavien kohteiden tavoitekuntotaso on 45 prosenttia. 10 vuoden PTS:n mukaisia korjauksia voidaan viivyttää suunnitelmallisesti eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet niin sanotusti käytetään loppuun.

5.4 Kiinteistöistä luopuminen

Tilanteessa, jossa kiinteöstä aiotaan luopua, selvittää ensin mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön. Ennen luopumiseen liittyvää päätöksentekoa kohteesta tehdään arvio, jonka perusteella esitetään luopumistapa; vuokraus, myynti tai purkaminen.

Aktiivikäytössä olleesta kiinteöstä tai rakennuksesta luopumisen vaiheet ovat seuraavat:

- prosessin käynnistäminen / kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunta
- työryhmän perustaminen / yhteinen kirkkoneuvosto
- korvaavien toimitilojen kartoitus nykyiselle toiminnalle (oman rakennuskannan käytön tehostaminen, vuokratilat, uudisrakentaminen)
- työryhmän loppuraportti, lapsivaikutusten arviointi, seurakuntaneuvoston lausunto
- yhteisen kirkkoneuvoston esitys
- yhteisen kirkkovaltuuston päätös

5.5 Kirkkotilojen käyttö

Käyttöasteella mitattuna vähäisimmällä käytöllä ovat usein kirkkorakennukset, joissa toiminta painottuu lähinnä viikonloppuihin. Kirkkotilojen monipuolisempaa käyttöä tulee mahdollisuuksien mukaan edistää isompien korjausten yhteydessä.

Kirkkotiloja vuokrataan ulkopuolisille tapahtumanjärjestäjille tilahinnoittelutyöryhmän esittämän vuokrahinnaston perusteella. Ennen kirkollisen tilan vuokraamista ulkopuoliselle taholle kirkkoherra arvioi tapahtuman luonteen soveltuvuuden kirkkoon.

Vähäisestä käyttöasteestaan huolimatta toiminnassa olevat kirkot halutaan säilyttää seurakuntayhtymän omistuksessa. Valtaosa seurakuntayhtymän kirkoista on suojeltu kirkkolain nojalla. Myös uudemmat kirkolliset rakennukset, joiden käyttöönotosta on kulunut yli 50 vuotta, ovat kirkkolain tarkoittaman lausuntomenettelyn piirissä. Tällöin Museovirastolle on varattava tilaisuus antaa lausunto kirkkoon tehtävistä olennaisista muutoksista.





5.6 Kiinteistöjen turvallisuus

Kirkolliset rakennukset edustavat alueen vanhinta rakennusperintöä ja ovat merkittävä osa sen kulttuurihistoriaa. Tämän lisäksi kirkkorakennuksilla on erityinen merkitys niin maisemallisesti kuin paikallisestikin. Kirkkorakennuksen tuhoutuminen esimerkiksi tulipalossa on aina iso menetys.

Kokkolan seurakuntayhtymän kirkoissa käytetään nykyaikaista tekniikkaa palovahinkojen ennaltaehkäisemiseksi. Kirkot on varustettu automaattisilla paloilmoinlaitteistoilla, rikosilmoittimilla, valvontakameroilla ja aktiivisella kuvavalvonnalla. Suurimmassa osassa kirkoista on myös kuivasprinkleri, johon palolaitos voi syöttää sammutusveden rakennuksen ulkopuolelta.

Palo- ja rikosilmoitinlaitteita sekä valvontakameroita löytyy myös muista seurakuntayhtymän kiinteistöistä. Laitteistoja tarkastetaan ja huolletaan säännöllisesti, ja niiden kunnossapito on priorisoitu korkealle. Kaikissa kiinteistöissä on voimassaoleva hälytyspäivystys- ja vartiointisopimus. Piirivartiointisopimus on voimassa vain kiinteistöissä, joiden sijainti tai muu ominaisuus altistaa ne muita herkemmin ilkeille. Piirivartiointia on mahdollista lisätä kiinteistöissä, joissa häiriökäyttäytyminen tai ilkeä lisääntyy.

Koko henkilökuntaa perehdytetään säännöllisesti toimimaan vaaratilanteissa. Keittiö- ja siivoushenkilökunta hoitaa vahtimestarin tehtäviä seurakuntakeskuksissa, seurakuntakodeissa ja leirikeskuksissa vastaten tilojen järjestyksestä ja turvallisuudesta tilaisuuksien aikana. Vaaratilanteissa he huolehtivat muun muassa tilojen tyhjennyksestä ja ovien lukitsemisista.

Kaikissa kiinteistöissä pidetään riittävä vakuutusturva palo- ja muiden vahinkojen varalle. Vakuutusturvan laajuutta pohditaan kiinteistökohtaisesti asiantuntevan vakuutusmeklarin avulla. Pelastussuunnitelmat pidetään ajan tasalla ja ne päivitetään määräajoin sekä tietojen tai käytön muuttuessa. Ajantasaiset pelastussuunnitelmat löytyvät seurakuntayhtymän intranetistä.

Kiinteistöjen kulkuturvallisuutta on paranneltu viimeisten vuosien aikana. Kiinteistöjen lukitussaneerauksissa selvitetään aina mahdollisuus lukitussarjan yhtenäistämiseen uusimpaan avainsarjaan ja siirtymiseen sähköisen kulunvalvonnan piiriin. Sähköinen kulunvalvonta on käytössä viidessä isossa kiinteistössä.

5.7 Ruoka- ja siivouspalvelut

Lähes kaikki keittiö- ja siivoustoimen työntekijät ovat niin sanottuja yhdistelmätyöntekijöitä, jotka hoitavat työssään sekä keittiö että siivoustoimen tehtäviä.

2010-luvulla yhtymän omistamien vanhimpien keittiöiden pintoja on remontoitu, kiinteistötekniikkaa päivitetty ja laitekantaa uusittu. Valmistuskeittiöitä on muutettu osittain jakelukeittiöiksi ja kanta-Kokkolan alueen ruoanvalmistusta on keskitetty keskustan seurakuntakeskukseen ja Kaarlelan seurakuntakotiin.

Keittiölaitteita huolletaan säännöllisesti ja mahdollisiin laitevikoihin reagoidaan välittömästi. Näin ehkäistään suurempien vahinkojen syntyminen.

Oman toiminnan lisäksi merkittäviä keittiöiden käyttäjiä ovat alueen pitopalveluyritykset, jotka hoitavat ison osan muistotilaisuuksien tarjoiluista kanta-Kokkolassa. Viime vuosina seurakuntayhtymän oman pitopalvelun suosio on kuitenkin kasvanut.

Siivoustyöt hoidetaan pääsääntöisesti oman henkilöstön voimin. Kokkolan seurakuntakeskuksen A-osan, Marian siunauskappelin sekä Elisabethin ja Annan hautausmaiden huoltorakennusten siivouspalvelut on ulkoistettu. Näiden osalta palvelu kilpailutetaan määräajoin.

Siivoustyössä seurataan jatkuvasti välineiden, laitteiden, aineiden ja työmenetelmien kehitystä ja toiminta-

tapoja kehitetään ympäristö- ja pintaystävällisemmäksi. Koneita hyödyntämällä säästetään paitsi työntekijää, myös lisätään pintojen kulutuskestävyyttä. Pintojen suojaamiseksi ja siivoustyön helpottamiseksi lähes kaikissa yhtymän rakennuksissa käytetään myös vaihtomattopalvelua.

5.8 Urut ja arvoesineet

Akustiset urut muodostavat uudishankintahinnaltaan merkittävän osan kiinteistötoimen kiinteästä omaisuudesta. Akustisia urkuja on seurakuntayhtymän kirkoissa sekä Marian siunauskappelissa.

Kuten muutakin kiinteistöomaisuutta, myös urkuja huolletaan ennaltaehkäisevästi isompien vahinkojen välttämiseksi. Urkutilojen sisäilman olosuhteita seurataan lämpötilan ja ilmankosteuden osalta jatkuvasti. Urkujen toimintavarmuutta vaihtelevissa kosteusolosuhteissa on syytä selvittää ja ulkopuolisten kostuttimien tarpeellisuutta arvioida. Höyrykostuttimet voivat aiheuttaa rakennusfysikaalisen riskin kirkkorakennusten rakenteille.

Kirkolliset rakennukset sisältävät myös arvokasta irtaimistoa ja taide-esineistöä, joiden arvoa ei voida mitata rahassa. Arvoesineet inventoidaan vuosittain, ja niistä ylläpidetään kuvallista rekisteriä kirkkohallituksen Basis-rekisterissä. Seurakuntayhtymän arvoesinerekisterissä on noin 1000 esinettä.



5.9 Omat tilat vs. vuokratilat

Seurakuntayhtymän ja sen seurakuntien toiminta tapahtuu pääasiassa yhtymän omistuksessa olevissa kiinteistöissä tai huoneistoissa. Tämä on luonnollista silloin, kun omissa tiloissa on riittävä kapasiteetti toimintojen järjestämiseksi.

Vuokratiloihin siirtymistä voidaan tutkia siinä vaiheessa, kun vaihtoehtona on laaja peruskorjaus tai uuden rakennuksen ostaminen tai rakentaminen. Kahdessa seurakuntayhtymän seurakunnassa toimintoja on siirretty osin vuokratiloihin. Vuokratiloissa seurakuntayhtymää eivät rasita kiinteistön mahdollinen korjausvelka, investointipaineet tai arvonaleneminen, ja reagoitakyky muuttuviin tarpeisiin on nopeampaa.

5.10 Metsien hoito ja uusiutuva energia

Metsien hoitotyöt, metsäsuunnitelmat ja muut metsäasiantuntijapalvelut yhtymä ostaa alueella toimivilta metsänhoitoyhdistyksiltä. Metsäsuunnitelmat päivitetään kymmenen vuoden välein ja ne tallennetaan Basis-rekisteriin. Metsäsuunnitelmia laatiessa huomioidaan tämän kiinteistöstrategian määrittämät suuntaviivat.

Seurakuntayhtymän metsiä hoidetaan ensisijaisesti talousmetsinä. Metsäsuunnitelmissa huomioidaan kuitenkin kestäväällä tasolla luonto ja kirkon ympäristötoimenpiteet. Talousarvion toimintasuunnitelmiin pyritään vuosittain sisällyttämään yksi metsäaiheinen tavoite, jotta metsätalouteen liittyvät tavoitteet ja ympäristötoimenpiteet tulevat huomioiduksi.

Metsäsuunnitelmakauden mukaiset hakkuut mitoitetaan aina vastaavan aikajakson mukaista kasvua pienemmiksi. Näin varmistetaan hakkuiden kestävä taso. Jatkuvan kasvatuksen menetelmän lisäämistä on syytä pohtia perinteisen metsänhoitotavan ohella.

Metsäasiantuntijoiden toimintaa ohjaa ja valvoo yhteisen kirkkoneuvoston nimeämä metsätyöryhmä. Luottamushenkilöistä ja työntekijöistä koostuva metsätyöryhmä kokoontuu säännöllisesti metsäasioiden äärelle valmistelemaan metsätalouteen liittyvää päätöksentekoa.

Maa- ja metsätalousministeriön lanseeraama METSO-ohjelma yhdistää metsien suojelun ja talouskäytön. Sen tavoitteena on pysäyttää metsäisten luontotyyppien ja metsälajien taantuminen, ja vakiinnuttaa luonnon monimuotoisuuden suotuisa kehitys.

Kokkolan seurakuntayhtymän metsäsuunnitelmassa kartoitetaan metsämaat, joita voitaisiin tarjota METSO-ohjelmaan. Seurakuntayhtymä voi tehdä myös omaehtoisen, metsäkuviokohtaisen rauhoituspäätöksen metsäsuunnitelmassaan. Edellisten kolmen vuoden aikana seurakuntayhtymä on perustanut yksityisen luonnonsuojelualueen ja tehnyt omaehtoisia rauhoituspäätöksiä metsäsuunnittelussa.

Keski-Pohjanmaan alueella metsätalousmailla on suuri kysyntä uusituvan energian investointeihin. Seurakuntayhtymän maa-alueilla on yksi tuotannossa oleva tuulipuisto, ja seurakuntayhtymän maanomistusta on useammassa vireillä olevassa tuulipuistohankkeessa.

Viime vuosina myös aurinkoenergiaa tuottavat yhtiöt ovat ilmaisseet kiinnostuksensa seurakuntayhtymän maaomistuksiin.

Seurakuntayhtymä suhtautuu uusiutuvan energian hankkeisiin omilla maillaan varovaisen myönteisesti.



6. KIINTEISTÖJEN JA RAKENNUSTEN KUNTO JA KORJAUSTARPEET

Seurakuntayhtymän kiinteistöjen kuntotasot, uudishankintahinnat, tekniset nykyarvot ja korjausvelka on määritetty ulkopuolisten asiantuntijoiden laatimien PTS-selvitysten pohjalta.

Teknisen nykyarvon ja korjausvelan kehittymistä seurataan internet-pohjaisen mallinnus-työkalun avulla. Järjestelmään päivitetään vuosittain kiinteistöjen kuluma ja tehdyt korjaukset.

6.1 Uudishinnan arvioiminen

Uudishintaa arvioidessa otetaan huomioon jokaisen kohteen käyttötarkoitus ja hintaluokka. Kohteen uudishinta arvioidaan kertomalla rakennuksen hankintahinta valmistumisajankohdan ja tarkasteluhetken tarjousindeksin muutoksella. Edellyttäen, että kohtaan hankintahinta on tiedossa.

6.2 Tekninen nykyarvo

Rakennusten käyttöarvoa kuvaa parhaiten rakennuksen tekninen arvo, joka suurella todennäköisyydellä poikkeaa tasearvosta. Teknisen arvon määrittämiseksi on olemassa useita tapoja.

Yksinkertainen tapa teknisen arvon määrittämiseen on menettely, jossa lähtökohtana on määrittää rakennukselle sen jälleenhankinta-arvo. Jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen kulumista kuvaava tekninen poisto sekä lisätään peruskorjausinvestointeja vastaavat arvonorotukset sekä niiden tekniset poistot. Näin menettelemällä saadaan selvitettyä tarkasteluhetkellä rakennuksen tekninen nykyarvo.

Teknisten arvojen ja sitä kautta rakennusten vuotuisen korjaustarpeiden tarkka määrittäminen kohdekohtaisia kuntotutkimuksia ja käytettävyysselvityksiä käyttäen vaatii taloudellisia panostuksia. Seurakuntayhtymän kiinteistöjen tekniset nykyarvot on laskettu PTS-kuntoarvioinnin perusteella.

6.3 Kuntotaso

Kuntotasoa voidaan katsoa optimialueena, jossa omistaja itse määrittelee eri rakennustyypeille toivotun kuntotason. Kokkolan seurakuntayhtymässä säilytetävien sekä toistaiseksi säilytettävien ja kehitettävien kohteiden tavoitekuntotaso on 75 prosenttia ja luovutettavien kohteiden 45 prosenttia.

Nykyinen kuntotaso määräytyy rakennuskohtaisesti riippuen eri rakennusosien käyttöiästä ja rakennuksiin kohdistuvasta korjaushistoriasta. Eri rakennustyypeille määritellään tavoiteltu kuntotaso, johon todellista kuntotasoa verrataan.

6.4 Korjausvastuu ja korjausvelka

Korjausvelka kertoo, paljonko rakennuksiin olisi pitänyt investoida, jotta ne olisivat käytön kannalta riittävän hyvässä kunnossa. Korjausvelkaa syntyy, kun enakoivasta kunnossapidosta tingitään ja toteutetaan vain kiireellisimmät ja välttämättömimmät korjaukset.

Rakennusten korjausvastuun ja korjausvelan arvioiminen on tehty selvittämällä rakennuskannan uudishankintahinta ja tekninen nykyarvo huomioiden edellä mainitut, kiinteistösalkkukohtaiset tavoitekuntotasot. Selvitystyössä on käytetty ulkopuolisia rakennus-, lvi- ja sähkötekniikan asiantuntijoita.

Kokkolan seurakuntayhtymän kiinteistöjen yhteenlaskettu korjausvelka vuonna 2023 on noin 4 500 000 euroa (Conmer Oy 7/2023). Korjausvelan laskennassa on huomioitu seurakuntayhtymän kiinteistöjen poikkeuksellinen ikäjakauma. Yli satavuotiaiden kirkkojen kuntotasoa ei ole arvioitu taloteknisiltä ominaisuuksiltaan suhteessa uudisrakennuksiin.

6.5 Kuluma

Kaikki rakennusten osat ovat kuluvia. Osa rakenteista kuluu kuitenkin sen verran hitaasti, että voidaan puhua kulumattomista osista. Laskentamenetelmissä kulumattomiksi osiksi katsotaan rakennuksen perustukset ja kantava runko, edellyttäen, ettei rakentamisvaiheessa ole tehty merkittäviä rakennusvirheitä. Näiden rakennusosien käyttöiät ovat pitkiä suhteessa rakennuksen oletettuun toiminnalliseen käyttöikään.

Jokaisella rakennusosalla on käyttöikä ja se kuluu laskennallisen käyttöikänsä mukaisesti.

6.6 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena on terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Käyttäjillä on mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioinnin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää.

Sisäilmakorjausten oikeasuhtaisuuden varmistamiseksi kohdetta tulee tarkastella aina kokonaisuutena. Kokonaisuuden hahmottaminen on tärkeää erityisesti

silloin, kun rakennukseen on tehty erillisiä korjaustöidenpiteitä ja laajennuksia eri aikakausina. Suunnittelun tulee perustua rakennustekniikan, talotekniikan ja sisätilan olosuhteiden tilannearvioon, joiden avulla korjaustöidenpiteet ja -laajuus määritellään.

Seurakuntayhtymällä on käytössään sisäilman oirekyselylomake. Virallinen ilmoitus katsotaan tehdyksi, kun lomake on täytetty ja toimitettu Kokkolan seurakuntayhtymän kiinteistötoimeen. Mikäli oirekyselylomakkeiden vastauksissa korostuu tietty tila tai rakennus, käynnistetään selvitys kyseisen tilan sisäilmaolosuhteista. Tilan olosuhteita arvioidaan erillisin sisäilma-anturein, jotka mittaavat ilman lämpötilaa, suhteellista kosteutta, ilmanpaine-eroa ja hiilidioksidipitoisuutta normaalikäytössä. Useimmiten sisäilmatekniset ongelmat saadaan korjattua puuttamalla olosuhteissa havaittuihin puutteisiin.

Mikäli olosuhteissa ei havaita puutteita tai niitä parantamalla ei saada oireilua loppumaan, voidaan käynnistää lisätutkimukset. Kosteusmittausten ja riskirakenteiden tutkimisen lisäksi sisäilman terveysturvallisuutta voidaan arvioida mikrobinäyttein.



7. INVESTOINNIT JA KORJAUSVELKA

7.1 Investoinnit

Kokkolan seurakuntayhtymässä investoinneiksi luokitellaan hankinnat, joiden arvioitu kokonaishinta ylittää 30 000 euroa. Alle 30 000 euron hankinnat budjetoidaan kiinteistöjen käyttötalouteen. Kalusto-hankintojen osalta investoinniksi katsotaan yli 10 000 euron hankinnat.

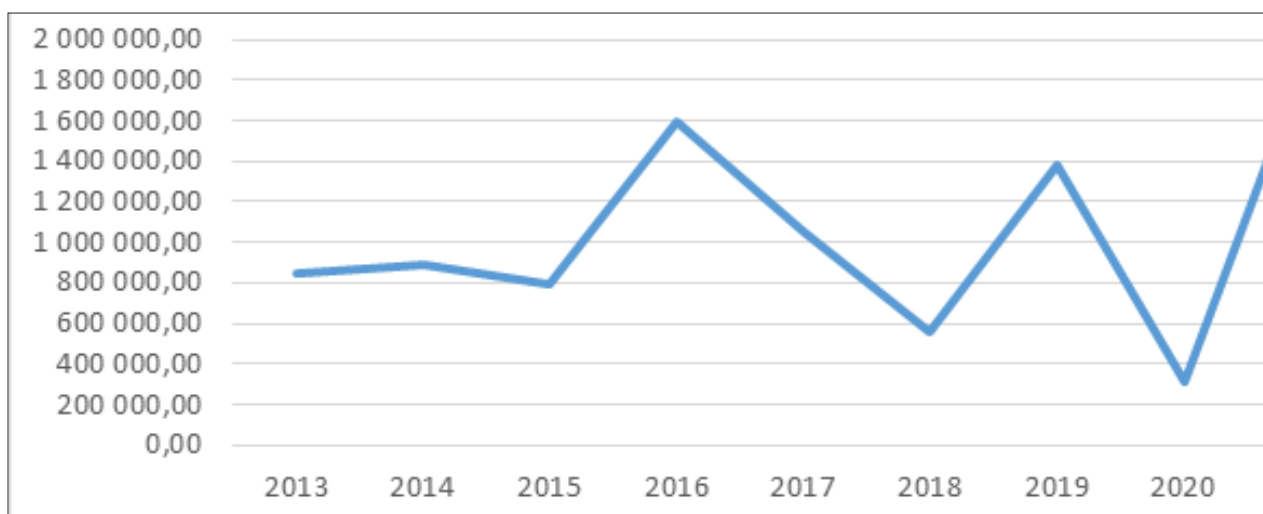
Seurakuntayhtymä on investoinut kiinteistöjensä korjauksiin ja hankintoihin vuosittain keskimäärin noin 1 000 000 eurolla. Saman suuruisilla investoinneilla ja vuosipoistoilla kiinteistökanta pysyy käyttökelpoisena rakennuksen elinkaaren ajan, eikä korjausvelka pääse hallitsemattomaksi.

Jotta talous pysyisi pitkällä aikavälillä tasapainossa, vuosikatteen tulisi riittää lainanlyhennyksiin ja poistoihin.

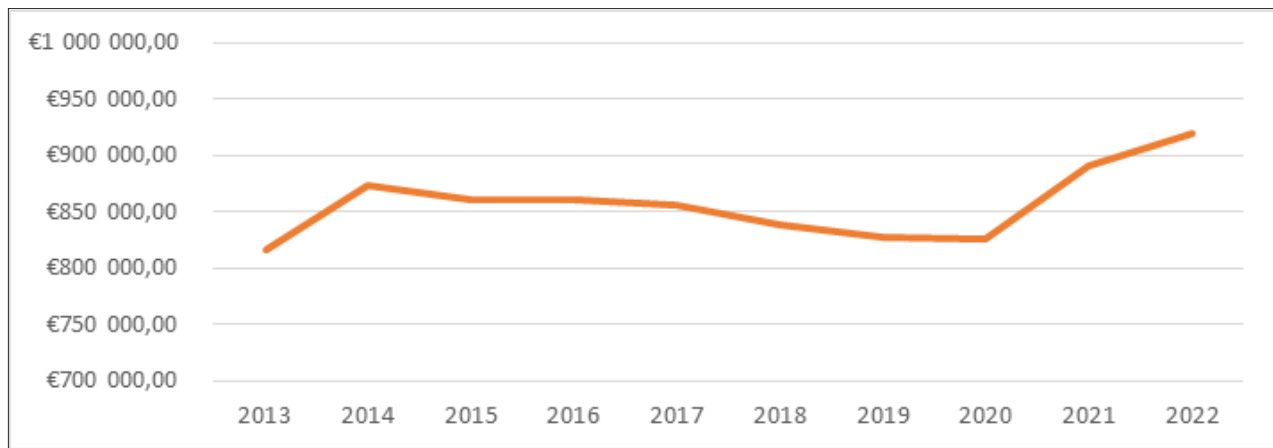
7.1.1 Toteutuneet investointimäärät ja vuosipoistot 2013-2022

Kokkolan seurakuntayhtymässä kymmenen vuoden aikana toteutettujen investointien keskiarvo on ollut noin miljoona euroa vuodessa. Valtaosa toteutuneista investoinneista on rakennusten korjausinvestointeja.

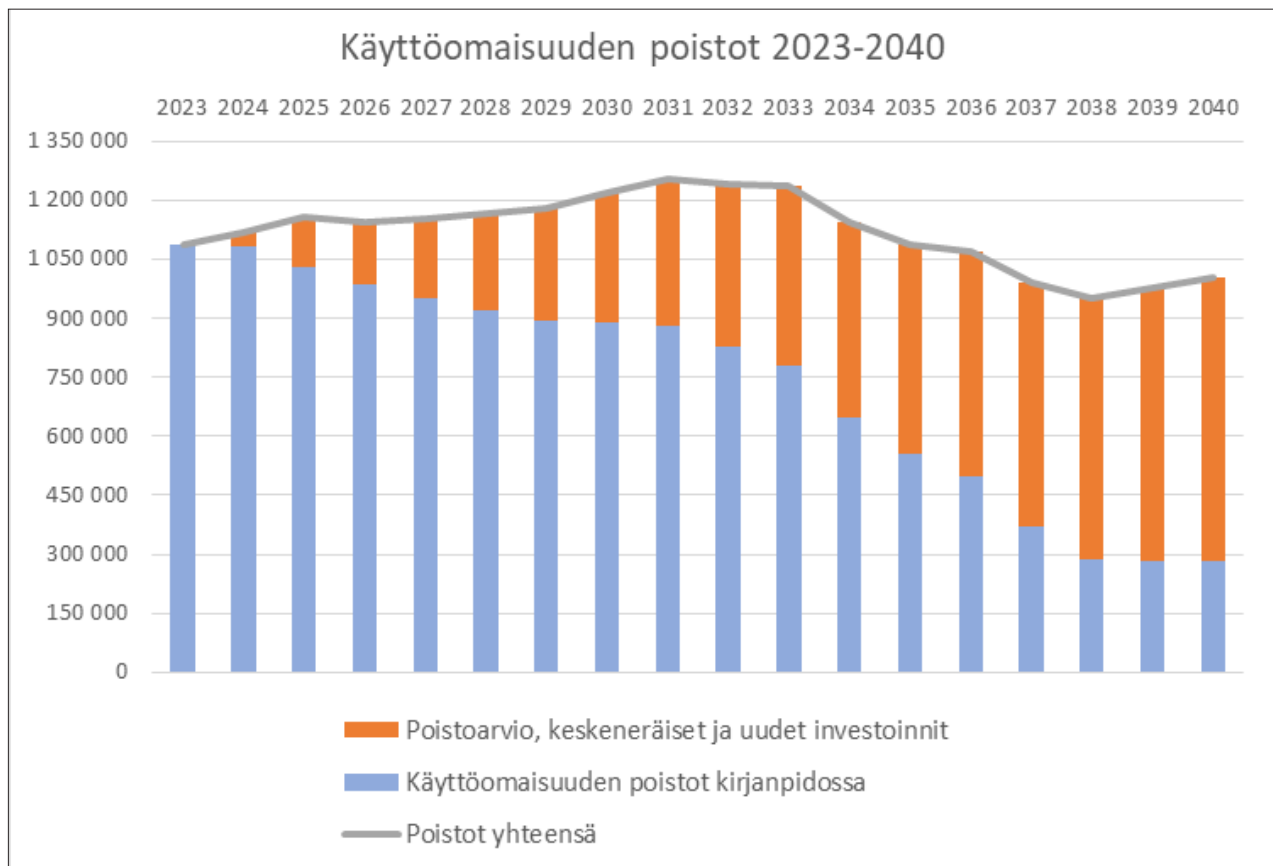
Vastaavana aikana vuosipoistojen keskiarvo on ollut noin 900 390 euroa/vuosi. Näin ollen tarkastelujakson aikana investointien kokonaismäärä on ollut hieman vuosipoistoa suurempi.



Taulukko 9: Vuosittaiset investointimäärät 2013-2022.



Taulukko 10: Vuosittaiset poistomäärät 2013-2022.



Taulukko 11: Käyttöomaisuuden poistot 2023-2040.

7.1.2 Investointisuunnittelu

Yhteinen kirkkovaltuusto vahvistaa investointisuunnitelman vuosittain osana seurakuntayhtymän talousarviota. Investointisuunnitelma perustuu rakennuksista asiantuntijatyönä laadittuihin pitkän tähtäimen suunnitelmiin (PTS) sekä kiinteistöjen käytön aikana havaittuihin olennaisiin puutteisiin.

Investointihankkeista sekä käyttötalousvaroin toteutettavista pienemmistä hankkeista laaditaan vuosikohtaiset aikataulut. Aikataulut käsitellään vuosittain kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunnassa, ja niitä päivitetään tarpeen mukaan.

7.1.3 Muut hankinnat

Hankintalain mukaisten kynnysarvojen ylittävissä hankinnoissa noudatetaan kansallista lainsäädäntöä tai GPA-sopimusta sekä EU-komission säätämää asetusta. Kynnysarvot alittavissa hankinnoissa, niin sanotuissa pienhankinnoissa noudatetaan seurakuntayhtymän omaa hankintasääntöä.

Kiinteistötoimen tavara- ja palveluhankinnoissa jatketaan julkisten hankintayksiköiden yhteistoimintaa Keski-Pohjanmaan alueella mahdollisuuksien mukaan. Hankintayhteistyöllä tavoitellaan kustannussäästöä ja laatua yhteishankintoihin sekä hyödynnetään osapuolten hankintaosaamista.



8. KIINTEISTÖTOIMEN STRATEGISET TAVOITTEET

Kiinteistötoimen strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi asetetaan tavoitteita tukevia toimenpiteitä toimintasuunnitelmiin. Tavoitteiden toteutumista arvioidaan erilaisin mittarein.

Strategiakauden 2021-2026 aikana kiinteistötoimi pyrkii saavuttamaan seuraavat tavoitteet:

1. Rakennusten ja huoneistojen määrä sopeutetaan yhtymän ja seurakuntien toiminnan määrään.

Mittari: Omistuksessa olevien rakennusten ja huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala laskenut 5 prosenttia strategiakauden aikana.

2. Kirkkohallituksen *Hiilineutraali Kirkko 2030* -strategian tavoitteet huomioidaan toiminta- ja investointisuunnitelmissa sekä käyttötaloushankinnoissa.

Mittari: Kirkon ympäristödiplomi hankittu vuoteen 2025 mennessä, kyllä/ei.

3. Kiinteistöjen käyttämän energian yhteiskulutus minimoidaan.

Mittari: Kiinteistöjen käyttämän kokonaisenergian kulutus pienentynyt 5 prosenttia strategiakauden aikana.

4. Kiinteistöomaisuuden hoito- ja huoltotehtävät sekä niiden ohjaus ja dokumentointi hoidetaan keskitetysti sähköisen kiinteistöhallintapalvelun kautta.

Mittari: Bem-järjestelmän kaikki toiminnallisuudet aktiivikäytössä 2026, kyllä/ei.

5. Ennen kiinteistöihin kohdistuvia päätöksiä tehdään lapsivaikutusten arviointi.

Mittari: Arviointi tehty kolmessa suurimmassa kiinteistöluovutuksessa, kyllä/ei.

6. Keittiöiden ruokahävikkiä ja jätemäärää pienennetään.

Mittari: Ylijäämäruokaa myydään siihen tarkoitetussa palvelussa kahdessa suurimmassa keittiössä, kyllä/ei.

7. Keittiötoimen toimintakatetta parannetaan nykyisestä.

Mittari: Toimintakate parantunut 5 prosenttia strategiakauden aikana.

LIITTEET JA LÄHTEET

Liite 1. Kiinteistösalkut

Liite 2. Kiinteistöjen käyttöasteet

Lähde 1. [Hiilineutraali kirkko 2030](#)

evl.fi/plus/yhteiskunta-ja-kirkko/kestava-kehitys/hiilineutraali-kirkko/



Salkku	Portfölj	Yksilöintitiedot	Specifikation	Laajuustiedot / Storlek		Kuntotaso / Kondition			
				Kerrosala [kem ²] Våningsyta [m ²]	Rakennusvuosi Byggnadsår	Nykyinen [%] Nuvarande [%]	Tavoite [%] [%]	Mål	Korjausvaje [€] Reparationsunderskott [€]
Säilytettävä / Bevaras		Kokkolan kirkko / Gamlakarleby stadskyrka		1 300	1960	59,5 %	75 %		902 500
		Kaarlelan kirkko / Karleby sockenkyrka		566	1500	86,5 %	75 %		0
		Kälviän kirkko ja tapuli / Kelviå kyrka och klockstapel		564	1905	81,1 %	75 %		0
		Lohtajan kirkko ja tapuli / Lochteå kyrka och klockstapel		650	1769	82,2 %	75 %		0
		Ullavan kirkko ja tapuli / Ullava kyrka och klockstapel		315	1783	75,9 %	75 %		0
		Kaustisen kirkko ja tapuli / Kaustby kyrka och klockstapel		740	1777	74,1 %	75 %		26 400
		Halsuan kirkko ja tapuli / Halso kyrka och klockstapel		399	1820	75,2 %	75 %		0
		Tankarin kirkko / Tankar kyrka		43	1754		75 %		0
		Kaarlelan vanha pappila (Chydenius-pappila) / Chydenius prästgård		315	1737	58,0 %	75 %		309 000
		Kappalaisen talo, pappilan asuinrakennus / Kaplans hus, bostadshus		180	1870	58,0 %	75 %		100 000
		Leipomo- ja panimotupa (kivirakennus) / Bageri- och bryggeristugan		348	1870	58,0 %	75 %		58 000
		Lohtajan pappila ja luhtiaitta / Lochteå prästgård och loftbod		400	1803	76,7 %	75 %		0
		Katariinan kalmisto / Katarine gravgård		234	1775		75 %		150 000
		Lohtajan siunauskappeli / Lochteå kapell		110	1937	76,8 %	75 %		0
		Marian vanha siunauskappeli / Marie gamla kapell		216	1916	40,3 %	75 %		158 000
		Marian siunauskappeli ja kylmiö / Marie förrättningskapell och kylrum		634	1973	90,4 %	75 %		0
		Yhteensä / sammanlagt		7 014					1 703 900
Toistaiseksi säilytettävä ja kehitettävä / Bevaras och utvecklas tills vidare		Ykspihlajan kirkko / Yxpila kyrka		1 100	1968	78,7 %	75 %		0
		Öjan kyläkirkko / Öja bykyrka		194	1951	57,4 %	75 %		193 400
		Marinkaisten rukoushuone / Bönehuset i Marinkainen		160	1935	50,4 %	75 %		189 300
		Kokkolan seurakuntakeskus / Karleby församlingscenter		6 608	1992	65,0 %	75 %		2 000 000
		Kaarlelan seurakuntakoti / Kyrkbackens församlingshem		2 320	1958	80,0 %	75 %		0
		Kälviän seurakuntakoti / Församlingshemmet i Kelviå		1 131	1972	69,0 %	75 %		210 300
		Kaustisen seurakuntakeskus / Församlingshemmet i Kaustby		1 401	1977	71,0 %	75 %		173 700
		Halsuan seurakuntakoti / Församlingscentret i Halso		548	1977	80,0 %	75 %		0
		Vasikkasaaren leirikeskus / Kalvholmens lägercenter		1 001	1988	73,5 %	75 %		35 100
		Nuolisen leirikeskus / Lägercentret i Nuolinen		530	1989	74,8 %	75 %		3 100
		Torsön kesäkoti / Torsö sommarhem		482	1980	75,9 %	75 %		0
		Annan h-maan huoltorakennus / Anna gravgårds servicebyggnad		528	2005	73,3 %	75 %		7 500
		Osakehuoneisto / aktielägenhet: Backstage, Torikatu Kokkola		153	1929				
		Vuokratila / hyreslokal: Jylhänrinne		182	2018				
		Vuokratila / hyreslokal: Lohtaja-talo		264	1899				
		Yhteensä / sammanlagt		17 839					2 812 400
Luovutettava/Överläts		Ullavan seurakuntakoti / Församlingshemmet i Ullava		626	1978	73,0 %	45 %		0
		Kälviän kanttorila		200	1963	71,0 %	45 %		0
		Soldatskär, majoitusrakennus ja Rhodenin huvila / logement och villa		480	1920		45 %		0
		Pirskeri, hirsitupa, kota ja rantasauna / stuga, kåta och strandbastu		243	1976		45 %		0
		Osakehuoneisto / aktielägenhet: Liiketalo Oy, Kauppatori 2 Kokkola		101	1980				
		Yhteensä / sammanlagt		1 650					0
YHTEENSÄ / SAMMANLAGT				26 503					4 516 300

Tila / Lokal	Käyttöaste/Användningsgrad	
	Nykyinen Nuvarande	Tavoite Mål
Kirkot ja kappelit / Kyrkor och kapell		
Kokkolan kirkko / Gamlakarleby stadskyrka	46 %	> 25 %
Kaarlelan kirkko / Karleby sockenkyrka	52 %	> 25 %
Ykspihlajan kirkko / Yxpila kyrka	19 %	> 25 %
Lohtajan kirkko / Lochteå kyrka	13 %	> 25 %
Kälviän kirkko / Kelviå kyrka	31 %	> 25 %
Kaustisen kirkko / Kaustby kyrka	30 %	> 25 %
Ullavan kirkko / Ullava kyrka (*)	7 %	> 25 %
Halsuan kirkko / Halso kyrka	6 %	> 25 %
Öjan kyläkirkko / Öja bykyrka	5 %	> 25 %
Marian siunauskappeli / Marie jordfästningskappell	19 %	> 25 %
Toimituskappeli / Förrättningskappellet	22 %	> 25 %
Lohtajan kappeli / Lochteå kapell	3 %	> 25 %
YHTEENSÄ / SAMMANLAGT	21 %	> 25 %
Seurakuntatalot ja vastaavat / Församlingshem och dylikt		
Kokkolan seurakuntakeskus / Karleby församlingscenter	35 %	> 30 %
Kaarlelan seurakuntakoti / Kyrkbackens församlingshem	32 %	> 30 %
Ykspihlajan srk. sali ja kerho / Yxpila församlingssal o. dagklubb	6 %	> 30 %
Kälviän seurakuntakoti / Församlingshemmet i Kelviå	31 %	> 30 %
Kaustisen seurakuntakeskus / Församlingscentret i Kaustby	16 %	> 30 %
Ullavan seurakuntakoti / Församlingshemmet i Ullava	6 %	> 30 %
Halsuan seurakuntatalo / Halso församlingshus	13 %	> 30 %
Lohtaja-Talo	24 %	> 30 %
Lohtajan pappila / Lochteå prästgård	12 %	> 30 %
Jylhänrinne	53 %	> 30 %
Backstage	46 %	> 30 %
Marinkaisten rukoushuone / Bönehuset i Maringais	11 %	> 30 %
YHTEENSÄ / SAMMANLAGT	24 %	> 30 %
Leirikeskukset ja kesäkodit / Lägercenter och sommarhem		
Vasikkasaaren leirikeskus / Kalvholmens lägercenter (**	50 %	> 60 %
Nuolisen leirikeskus / Lägercentret i Nuolinen (***)	48 %	> 60 %
Torsön kesäkoti / Torsö sommarhem (****	76 %	> 60 %
YHTEENSÄ / SAMMANLAGT	58 %	> 60 %
KA KÄYTTÖASTE YHTEENSÄ / ANVÄNDNINGSGRAD SAMMANLAGT	34 %	> 38 %

(*) Ullavan kirkon käyttöaste laskettu 9kk ajalta, koska kirkko on vuosittain talvella suljettuna n. 3kk

Ullava kyrkas användningsgrad har sänkts under 9 mån eftersom kyrkan varje vinter är stängd 3 mån.

(**) Vasikkasaaren leirikeskus on toiminnassa ympäri vuoden

Kalvholmens lägercenter är i användning året om

(**) Nuolisen leirikeskus on toiminnassa vuosittain 7kk. Suljettuna talvikauden pl.viikko 9

Lägercentret i Nuolinen är i bruk 7 mån. årligen. Stängt vintersäsongen förutom v. 9

(***) Torsön kesäkoti on toiminnassa vuosittain 4kk

Torsö sommarhem är årligen i bruk 4 mån.



KOKKOLAN seurakuntayhtymä

Hyväksytty kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnassa 26.01.2021
Hyväksytty yhteisessä kirkkoneuvostossa 18.02.2021
Vahvistettu yhteisessä kirkkovaltuustossa 08.06.2021

Päivitetty 11/2023

Hyväksytty yhteisessä kirkkoneuvostossa 5.12.2023
Vahvistettu yhteisessä kirkkovaltuustossa 14.12.2023