



**URJALAN
SEURAKUNTA**

Urjalan seurakunta

Kiinteistöstrategia

2023–2027

TIIVISTELMÄ

Urjalan seurakunnan kiinteistöstrategia kaudelle 2023–2027

Laatinut: Aleksi Riuttala, Lauri Tuohimaa ja Iita Harju, FinProma Oy

Aika: 17.5.2023



Kuva 1. Urjalan kirkko

FinProma Oy on Urjalan seurakunnan toimeksiannosta laatinut Urjalan seurakunnan kiinteistöstrategian päivityksen kaudelle 2023–2027.

Urjala seurakunnalla on erittäin hyvä tilanne kiinteistöjen suhteen, sillä kiinteistömässä on pieni ja omistuksessa on vain seurakunnan toiminnalle välttämättömät rakennukset. Urjalan

seurakunnan tulevaisuuden suuntaviivat ovat hyvin näköpiirissä ja suurimmat toimenpiteet toteutettiin jo edellisen kiinteistöstrategiakauden aikana. Seurakunnan jäljellä olevista käyttökiinteistöistä neljä ovat säilytetään -kategoriassa, yksi rakennus ja kaksi tonttia selvitetään -kategoriassa ja kaksi luovutaan -kategoriassa. Sijoitusomaisuutena käsiteltävät kohteet tarkastellaan osana seurakunnan sijoitustoimintaa ja hautaustoimen erityiskysymykset osana hautaustoimea. Urjalan seurakunnalla tyhjillään olevia rakennuksia enää, joten kaikki jäljelle jäävät rakennukset palvelevat seurakunnan ydintoimintaa, yhteistä päämäärää ja vakauttavat seurakunnan taloudellista tilaa kiinteistöjen osalta. Strategiakauden aikana tulisi kuitenkin nostaa tilojen käyttöasteita. Aikaisemman kiinteistöstrategiakauden aikana ei-säilytettävistä kohteista nopea luopuminen on vapauttanut seurakunnan resursseja sekä varoja akuuttien toimenpiteiden suorittamiseen ja esimerkiksi arvokkaan kirkon kunnossapitoon.

Sisällys

Käytetyt termit.....	5
MUUTOKSET.....	7
1 Taustaa.....	8
1.1 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet.....	8
1.2 Kiinteistöstrategiaprosessi.....	9
1.3 Taustaa kiinteistöstrategialle	10
2 Toimintaympäristö ja sen muutokset.....	12
2.1 Jäsenmääräennusteet.....	12
2.2 Kiinteistöt osana seurakunnan taloutta.....	14
3 Kiinteistökannan nykytila.....	17
3.1 Urjalan seurakunnan rakennukset	17
3.2 Muuta.....	20
4 Kiinteistöjen jaottelu.....	22
4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet.....	22
4.2 Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään.....	23
4.3 Seurakunnan kiinteistöjen nelikentät.....	23
4.3.1 Urjalan seurakunnan rakennukset.....	23
4.4 Salkutus - nelikentästä kolmeen salkkuun	26
4.5 Seurakunnan kiinteistöjen salkutus	27
4.5.1 Urjalan seurakunnan rakennukset.....	27
4.6 Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi.....	30
4.6.1 Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu.....	30
4.6.2 Pidettävät kiinteistöt.....	31

4.6.3	Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään.....	33
4.6.4	Luovutettavat kiinteistöt.....	35
5	Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon	36
5.1	Pidettävät kiinteistöt.....	36
5.2	Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään.....	37
5.3	Kiinteistöt, joista luovutaan.....	38
5.4	Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit.....	38

Käytetyt termit

Kuntoarvio	Kiinteistökerroksen pohjalta muodostettu arvio kiinteistön teknisestä kunnosta. Arvioraportti antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta sekä korjaustarpeista.
Kuntotutkimus	Kuntoarviota tarkempi tutkimus, joka toteutetaan esimerkiksi rakenteita avaamalla.
PTS	Kiinteistölle kuntoarvion pohjalta muodostettu pitkän tähtäimen suunnitelma, jossa kiinteistön tulevat korjaukset ja huoltotoimenpiteet on jaksotettu tuleville 5–10 vuodelle. PTS sisältää myös arviot suunniteltujen toimenpiteiden kustannuksista.
Investointiohjelma	Suunnitelma kiinteistöihin kohdistuvien suurempien korjaustoimenpiteiden toteuttamisaikataulusta sekä kustannuksista. Liittyy seurakunnan talousarvioprosessiin.
Salkuttaminen	Kiinteistöjen lajittelu eri salkkuihin sen mukaan, mikä on suunnitelma niiden tulevan käytön kannalta. Salkutuksessa kiinteistöt lajitellaan säilytettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin.
Tarveselvitys	Yleensä yhden kiinteistön tai kiinteistökokonaisuuden käyttötarpeen selvittäminen ja vaihtoehtoisten ratkaisujen (=toimitilojen, toimintojen) etsiminen
Kehittämissuunnitelma	Kiinteistöön tai kiinteistöihin kohdistuva suunnitelma, jolla määritellään se, kuinka ja mitä kiinteistön ominaisuutta tai osaa tullaan kehittämään tulevaisuudessa siten, että kiinteistö vastaa teknisiltä ominaisuuksiltaan sekä käyttömahdollisuuksiltaan tarvetta.

- Hankesuunnitelma Mikäli kiinteistöön kohdistuvat kehittämistoimenpiteet vaativat huoltokorjauksia merkittävästi suurempia investointeja, laaditaan suunnittelun lähtötiedoksi hankesuunnitelma, jolla määritellään tulevaisuuden ratkaisujen suuntaviivat.
- Luopumissuunnitelma Suunnitelma siitä, miten kiinteistöstä käytännössä luovutaan. Kiinteistöstä voidaan luopua myymällä, purkamalla tai siirtämällä se toisen organisaation omistukseen ilman myyntiä.

MUUTOKSET

FinProma Oy on toimittanut tämän kiinteistöstrategian Urjalan seurakunnan käyttöön ja täydennettäväksi päivämäärällä 5.5.2023. Tämän jälkeen kirkkoneuvosto on käsitellyt kiinteistöstrategialuonnoksen kokouksessaan 16.5.2023, minkä pohjalta kiinteistöstrategia on toimitettu uudelleen seurakunnalle kirkkoneuvoston käsittelyssä esitetyin täsmennyksin 17.5.2023. Tämä kyseessä oleva kiinteistöstrategia on tarkoitettu ainoastaan Urjalan seurakunnan käyttöön ja Urjalan seurakunnan muokattavaksi. Strategiaa ei tule luovuttaa eteenpäin natiivimuodossa (=Word-muotoisena) kolmannelle osapuolelle ilman FinProma Oy:n suostumusta.

Urjalan seurakunta täyttää tälle muutoslehdelle ne muutokset muutospäivämäärin, joita strategiaan tehdään edellä mainitun päivämäärän jälkeen.

1 Taustaa

1.1 Kiinteistöstrategian sisältö ja tavoitteet

Urjalan seurakunnan tehtävänä on järjestää seurakunnan jäsenille palveluja, jotka rahoitetaan pääosin verovaroin. Seurakunnan jäsenten tarvitsemista palveluista päättävät vaalein valitut luottamushenkilöt. Palveluiden tuottamista varten tarvitaan erilaisia resursseja kuten koneita ja laitteita, henkilökuntaa, toimitiloja sekä muita palveluita ja materiaaleja. Seurakunnan toimitilat palveluineen muodostavat keskeisen resurssin seurakunnan palvelutuotannossa.

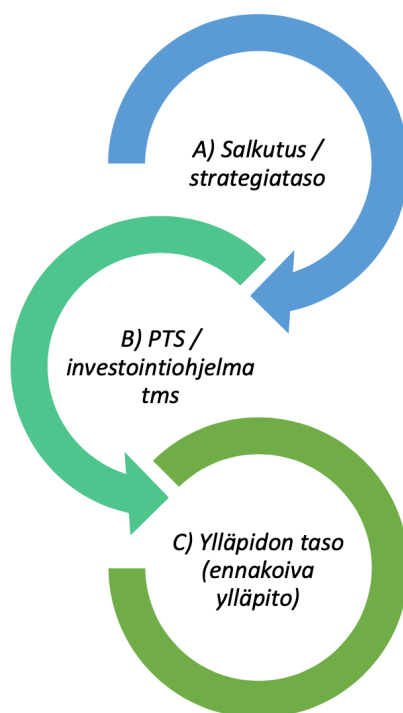
Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen Urjalan seurakunnan keskeisistä kiinteistöistä, rakennuksista ja huoneistoista, näiden tuotoista ja kuluista yleistasolla sekä suunnitelman eri toimenpiteistä strategiakaudelle. On huomattava, että tässä kiinteistöstrategiassa ei ole avattu kaikkia teknisiä perusteita, eikä siitä näin ollen löydy kaiken kattavaa korjausvelkalaskelmaa tai kattavaa listausta tehdyistä korjaustoimenpiteistä.

Tämän kiinteistöstrategiadokumentin tavoitteena on taustoittaa kiinteistöstrategiaprosessia, esittää kiinteistöomaisuuden nykytila, tulevaisuuden tavoitteet kiinteistöomaisuudelle sekä toimenpiteet, joilla näihin tavoitteisiin päästään. Ylläpito-osiossa käsitellään eri kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidon ja kehittämisen periaatteet. Kiinteistöstrategiassa strategiakaudella 2023–2027 korostuu kiinteistökannan muokkaaminen siten, että jäljelle jäävät kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot palvelevat seurakunnan ydintoimintaa.

Vaikka kiinteistöstrategia on keskeisesti teknistoiminnallinen tiekartta päämäärään saavuttamiseksi, on tärkeää tiedostaa myös se, että oman aikansa kiinteistöihin ja rakennuksiin liittyy erilaisia tunteita: ne voivat herättää erilaisia muistoja, arvostuksen tunnetta ja vastuuntuntoa.

Alla olevassa kolmiportaisessa kuvaajassa (kuvio 1) on esitetty onnistuvan kiinteistötoimen elementit:

- 1) Kiinteistö- ja rakennuskanta on salkutettu palvelemaan seurakunnan tulevaisuutta ja strategisia suuntaviivoja.
- 2) Seurakunnan kiinteistökannan tulevaisuuskuvaan on hahmoteltu tarpeita vastaava PTS- ja investointiohjelma.
- 3) Seurakunnan kiinteistöjen ylläpito on ennakoivaa ja systemaattista.



Kuvio 1. Toimivan kiinteistötoimen elementit

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessi

Kiinteistöstrategian muodostaminen lähtee liikkeelle kiinteistökannan nykytilan hahmottamisesta. Kun yleiskuva nykytilasta on luotu, jaotellaan kiinteistöt nelikenttään kiinteistöjen käyttöasteen sekä teknisen kunnan perusteella. Tämän jaottelun perusteella kiinteistöt jakautuvat nelikentän osioihin seuraavasti: suurella käytöllä olevat hyväkuntoiset

kiinteistöt, suurella käytöllä olevat huonokuntoiset kiinteistöt, pienellä käytöllä olevat heikkokuntoiset kiinteistöt sekä pienellä käytöllä olevat hyväkuntoiset kiinteistöt. Tämä jaottelu toimii perustana kiinteistöjen salkutukselle. Salkutuksessa kiinteistöt jaetaan kolmeen eri salkkuun: pidetään, selvitetään ja luovutaan. Esimerkiksi pidetään-salkkuun luokitellaan lähtökohtaisesti hyväkuntoiset suurella käytöllä olevat kiinteistöt ja luovutaan-salkkuun huonokuntoiset vähällä käytöllä olevat kiinteistöt. Kun luokittelu on tehty, laaditaan kullekin kiinteistölle konkreettiset askelmerkit strategiakaudelle. Askelmerkit muodostuvat sen perusteella, mihin salkkuun kiinteistöt ovat salkutettu. Kiinteistöstrategiaprosessin etenemistä kuvataan kuviossa 2.



Kuvio 2. Kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet

Hyväkään kiinteistöstrategiaa ei voida lähteä toteuttamaan ennen kuin se on hyväksytty seurakunnan päätöksentekoprosessissa. Kiinteistöstrategia tulee hyväksyä seurakunnan päätöksentekokokouksissa. Kiinteistöstrategia valmistellaan, se käsitellään kirkkoneuvostossa, esitetään hyväksyttäväksi kirkkovaltuustolle ja lopulta hyväksytään kirkkovaltuustossa. Investointien ja hankkeiden päätöksenteosta kerrotaan laajemmin tämän strategian viimeisessä luvussa "Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit".

1.3 Taustaa kiinteistöstrategialle

Tämän kiinteistöstrategian taustalla on tarve päivittää aikaisemmin Urjalan seurakunnalle laadittua kiinteistöstrategiaa vuosille 2020–2024.

Urjalan seurakunnan tavoitteena on resurssien järkevä kohdentaminen sekä toiminnan monipuolistaminen. Tähän tavoitteeseen tähdätään muun muassa uuden seurakuntatilan

korjaustöillä niin, että tiloista tulee monikäyttöiset ja seurakunnan tarpeisiin vastaavat tilat, jotka toimivat seurakuntalaisten yhteisenä tapaamispaikkana. Uusi seurakuntatila tulee sijaitsemaan keskeisellä paikalla Urjalassa, Urjalan kirkon läheisyydessä.

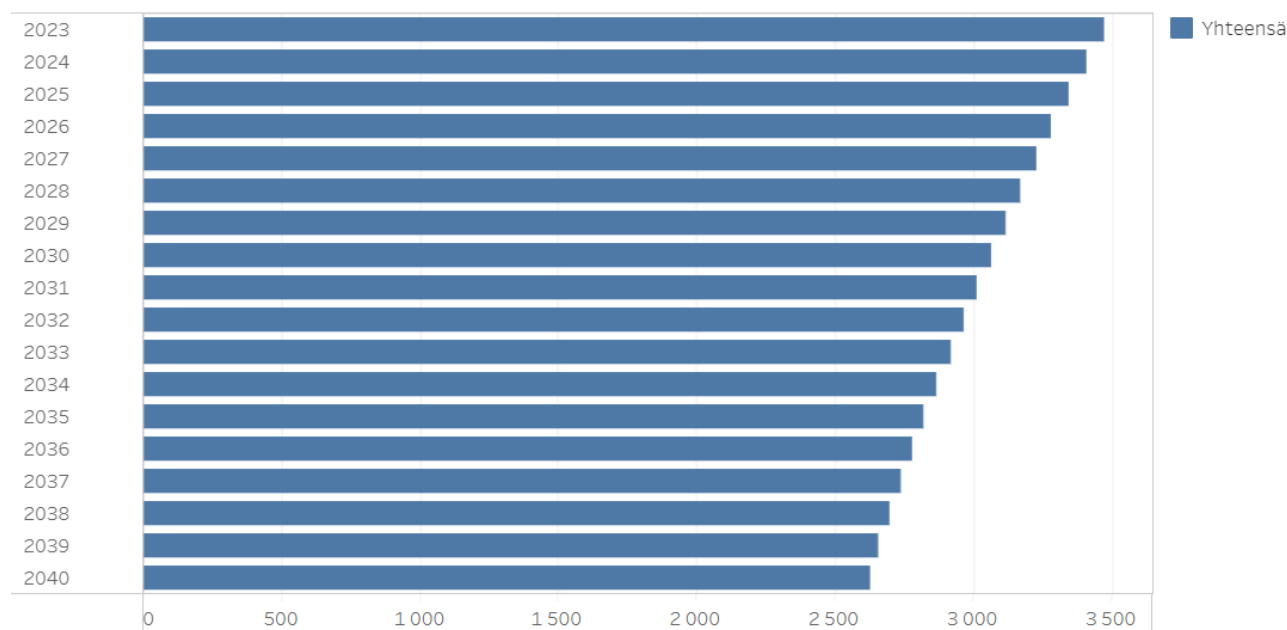
Urjalan seurakunnan haasteena on seurakunnan jäsenten ikärakenne. Lasten ja nuorten osuus vähenee, mutta seurakunta haluaa panostaa kuitenkin heidän sekä perheiden kohtaamiseen. Uudessa seurakuntatilassa on tilat seurakunnan kerhotoiminnalle, joka mahdollistaa seurakunnalle lasten ja perheiden kohtaamisen sekä tukemisen. Uudesta seurakuntatilasta tulee Urjalan seurakuntalaisille paikka, minne kaikki ovat tervetulleita ikään katsomatta. Uudesta seurakuntatilasta on käytetty nimitystä "Yhteinen Olohuone", joka kuvaa juuri sitä, että tila on kaikille avoin ja sinne voi saapua kuka vain pienelläkin kynnyksellä. Lisäksi Yhteisestä olohuoneesta löytyy seurakunnan työntekijöille monikäyttöiset tilat. Ihmisten kohtaaminen ja mahdollisuus yhteen tulemiseen on toiminnallisesti tärkeää Urjalan seurakunnalle.

2 Toimintaympäristö ja sen muutokset

2.1 Jäsenmääräennusteet

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Kiinteistöstrategian linjauksilla pyritään mukautumaan tulevaan väestönkehitykseen mutta myös säilyttämään joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.

Alla olevassa kuviossa 3 on esitetty Urjalan seurakunnan jäsenmääräennuste ja sen muutokset vuosien 2023–2040 aikana. Kirkon tilastopalvelun ennusteen mukaan Urjalan seurakunnan jäsenmäärä laskee lähes tuhannella jäsenellä 2040 vuoteen mennessä.

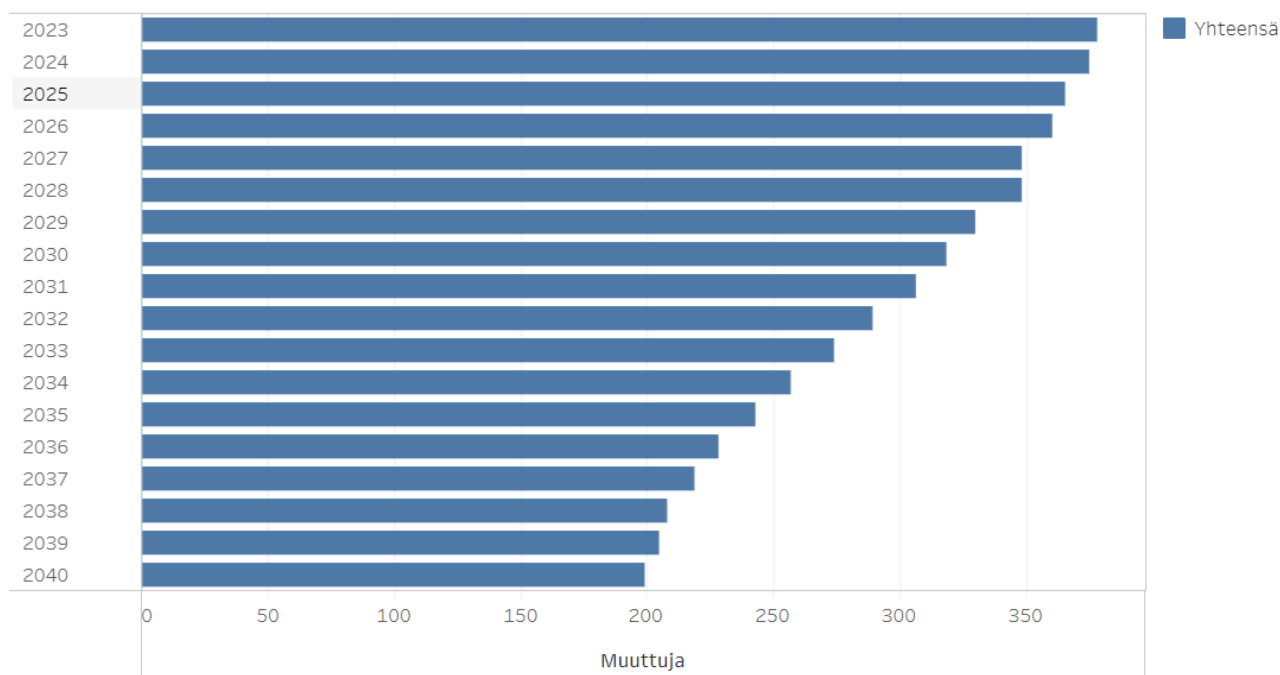


Kuvio 3. Urjalan seurakunnan jäsenmäärän kehitys vuosina 2023–2040 (*kirkontilastot.fi*)

Urjalan seurakunnan jäsenten ikärakenteella on suuri merkitys myös seurakunnan kiinteistöstrategiaan. Muutokset seurakunnan kiinteistökannassa ovat pitkän tähtäimen päätöksiä, ja päätösten tulisikin pohjautua ainakin osittain väestön ikärakenteeseen.

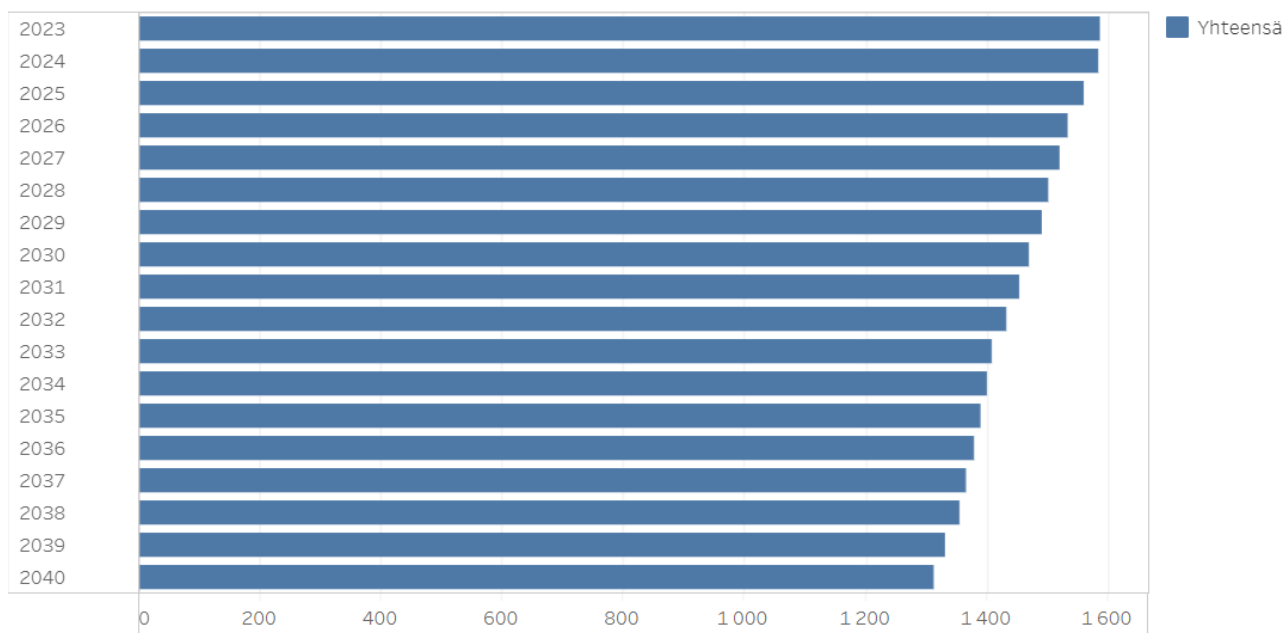
Lisäksi seurakunnan toiminnan suunnittelua ohjaa nuorten määrän muutokset tulevaisuudessa. Alla olevassa diagrammissa on esitetty 10–19-vuotiaiden ikäryhmän

muutokset vuodesta 2023 vuoteen 2040 saakka. Nuorten seurakuntalaisten määrä tulee laskemaan lähes puolella seuraavan vajaan kahdenkymmenen vuoden aikana.



Diagrammi 1. 10–19-vuotiaiden ikäryhmän muutokset vuosina 2022–2040 (*kirkontilastot.fi*)

Vastaavasti toiminnan suunnittelua ohjaa ikääntyneiden määrän muutokset tulevaisuudessa. Ikääntyneiksi lasketaan tässä asianyhteydessä yli kuusikymmentävuotiaat, sillä myös heidän osuutensa ohjaa seurakunnan päätöksiä tulevaisuudessa, esimerkiksi hautaus-toimen osalta. Yli kuusikymmentävuotiaiden määrää on havainnollistettu alla olevalla diagrammilla 2. Ikääntyneiden jäsenten määrä laskee tulevaisuudessa ja vuonna 2040 yli 60-vuotiaita seurakunnan jäseniä on arvon mukaan 1314.



Diagrammi 2. 60–90-vuotiaiden ikäryhmän muutokset vuosina 2022–2040 (kirkontilastot.fi)

2.2 Kiinteistöt osana seurakunnan taloutta

Tässä osiossa pyritään luomaan kuvaa seurakunnan kiinteistötoimen merkityksestä suhteessa koko seurakunnan talouteen. Urjalan seurakunnalla on tarvittavien toimenpiteiden jälkeen jäljellä enää vain todellisen tarpeen mukaiset rakennukset, kuten kirkko, vainajahuone ja tuleva monikäyttöinen seurakuntatila KOY Urjalan Raharingin tiloissa.

Kiinteistötoimi näyttelee isoa roolia tulo- ja menopuolen lisäksi seurakunnan taseessa. Kiinteistötoimen ja talouden näkökulmasta on erittäin olennaista kiinnittää huomiota taseen rakenteeseen. Taseessa on esitetty seurakunnan varat ja velat. Varallisuutena ilmoitettu omaisuus voi pitää sisällään keskenään hyvin erityyppistä varallisuutta:

- 1) Varallisuutta, joka tuo mukanaan runsaasti vastuita ja kuluja, mutta ei palvele seurakunnan toimintaa tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi tyhjäkäytöllä olevat kiinteistöt).

- 2) Varallisuutta, joka luonnollisesti tuo mukanaan kuluja ja vastuita, mutta palvelee seurakunnan tarpeita tarkoituksenmukaisella tavalla (esimerkiksi uusi seurakuntatila).
- 3) Edellisten lisäksi seurakunnalla on myös varallisuutta, joka ei suoraan palvele toimintaa, mutta tuo seurakunnalle tuloja, joilla voidaan rahoittaa toimintaa (esimerkiksi seurakunnalle vuokra-asunnot ja metsätalous, eli ns. sijoitusomaisuus).

Talousvaikutukset

Seurakunnan aikaisempien vuosien tuloslaskelmien ja vertailutietojen tarkastelu tämän kiinteistöstrategian yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista, sillä kiinteistökantaan on vuoden 2022 kohdistunut merkittäviä muutoksia purkuhankkeiden myötä, mutta toisaalta myös uusien tilojen valmistelun osalta. Näin ollen haluttaessa analysoida aikaisemman kiinteistöstrategiakauden tarkempia vaikutuksia, on syytä analysoida tarkemmin tilikausien -23 ja -24 tulosten valmistuttua ja verrata niitä aikaisempaan tilanteeseen, esim. vuoteen 2020.

Kiinteistötoimi on muodostanut olennaisen osan seurakunnan käyttötalousmenoista ja poistoista ja näin tulee olemaan myös jatkossa. Näin ollen seurakunnan kokonaistaloudellisen tilan ja taloudellisen kestävyuden näkökulmasta kiinteistötoimessa tehtävillä ratkaisuilla on olennainen merkitys. On myös huomioitava, että rakennusten korjausvelka ja tekemättömät remontit eivät näy talouden luvuissa. Aikaisempien tilikausien osalta mm. vanhan seurakuntatalon osalta yli miljoonan euron korjausvelka ei näkynyt tuloslaskemassa tai talousluvuissa miltään osin. Urjalan seurakunta on kuitenkin luopunut vuosien 2020–2022 aikana leirikeskuksesta, vanhasta seurakuntatalosta sekä Kirkkoriihestä, millä on olennainen merkitys kiinteistötaloudellisen kestävyuden kannalta. On myös olennaista tiedostaa, että seurakunta luopuu Väistötilasta vuoden 2023 aikana, kun uudet seurakuntatilat saadaan käyttöön. Uuden seurakuntatilan kustannusvaikutukset tarkentuvat erityisesti vuoden 2024 aikana. Kiinteistöstrategiakauden aikana on myös

tarkoitus luopua varastotilana toimivasta Lokosesta ja siirtää varastotilat uusiin seurakuntatiloihin Kisatie 2.

Pitkän tähtäimen kiinteistösuunnittelun vaikutus seurakunnan talouteen

Seurakunnalla tulisi olla esimerkiksi kuntoarvion kautta muodostettu käsitys kunkin kiinteistön teknisestä kunnosta. Optimitilanteessa kiinteistöistä olisi käytössä myös PTS-dokumentti, jonka pohjalta seurakunta saisi tuleville vuosille investointiohjelmassa käytettävät karkeat kustannusarviot ja korjausten suositellut ajankohdat. Kuntoarvioiden kautta seurakunnan investointiohjelman ja PTS-suunnittelun tuloksellinen toteuttaminen helpottuu, mikä tuo tarkoituksenmukaisuutta ja systematiikkaa esimerkiksi vuotuisen talousarvio- ja toimintasuunnitteluprosessiin. Kuntoarvioiden pohjalta saatavat kustannusarviot ja korjaustoimenpidesuositukset toteutusajankohtineen huomioidaan seurakunnan talousarvio- ja toimintasuunnittelussa vuosittain. Lisäksi investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Rakennuksista tehtävät poistot

Kiinteistökustannusten osalta on tarkoituksenmukaista tunnistaa se, että kustannukset jakautuvat (a) käyttötalousmenoihin ja (b) investoinneista tehtäviin poistoihin. Poistolla tarkoitetaan pitkävaikutteisena investointina käsitellyn rakennuksen hankintamenon kirjaamista kuluksi vaikutusaikanaan. Kun rakennuksen investointi-/hankintameno jaetaan useamman vuoden kuluksi, kutsutaan yhden vuoden menon osaa, eli kulua, poistoksi. Esimerkki: jos seurakunta rakennuttaisi 1 miljoonan euron rakennuksen, jonka poistoaikana pidettäisiin 20 vuotta, niin jokaiselle varainhoitovuodelle kirjattaisiin 50.000 euroa poistoa (1M€ / 20 vuotta = 50 000 € per vuosi).

3 Kiinteistökannan nykytila

Tässä luvussa esitellään Urjalan seurakunnalla vuonna 2023 olevat keskeiset kiinteistöt, rakennukset ja huoneistot sekä näiden käyttö, käyttötarve ja tekninen kunto. Alla olevassa kuviossa 4 näkyy korostettuna tässä luvussa käsiteltävä kiinteistöstrategiaprosessin vaihe.



Kuvio 4. Tässä luvussa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet

Urjalan seurakunnalla on tällä hetkellä erittäin hyvä tilanne kiinteistöjen suhteen.

Kiinteistömassa on pieni, ja seurakunnan omistuksessa on vain toiminnalle tarpeelliset kiinteistöt. Huonokuntoisista ja tarpeettomista kiinteistöistä on pääosin luovuttu jo edellisen kiinteistöstrategiakauden aikana ja nyt seurakunnalla on jäljellä vain monikäyttöiset ja toiminnallisesti tehokkaat rakennukset.

3.1 Urjalan seurakunnan rakennukset

Urjalan kirkko

- Urjalantie 12, 31760 Urjala
- Rakennusvuosi 1806, suojeltu kirkkolailla
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Korjaushistoriaa lähivuosilta:
 - Kirkon julkisivumaalaus 2017
 - Urkujen remontti 2019
 - Viimeisin peruskorjaus 2005–2006, jossa mm. LVIS-tekniikan uusimista sekä alapohjarakenteen uusimista

Huolto-/toimistorakennus

- Urjalantie 12, 31760 Urjala
- Rakennusvuosi 1973 ja laajennus 1984
- Pinta-ala noin 151 m²
- Lämmitysmuoto suora sähkölämmitys
- Korjaushistoriaa lähivuosilta:
 - Korvausilmaventtiili lisätty toimistotilaan ja tuloilmakone asennettu sosiaalitilaan 2022
 - Ovet huoltomaalattu 2010
 - Sisäpinnat remontoitu 2004

Vainajanhuone

- Urjalantie 12, 31760 Urjala
- Rakennusvuosi 1978
- Pinta-ala noin 90 m²
- Rakennuksessa ei kiinteää lämmitysjärjestelmää.
 - Kylmälaitteet toimivat sähköllä.
- Korjaushistoriaa lähivuosilta:
 - Muutos tasakatosta harjakatoksi 1996

Seurakuntatila, "Yhteinen Olohuone"

KOY Urjalan Raharinki. Remontoidaan entiset pankin tilat monikäyttöisiksi seurakuntatiloiksi kesän 2023 aikana. Osakesarjat 1, 9, 10. KOY:ssä myös muita osakkeenomistajia.

- Kisatie 2, 31760 Urjala
- Rakennusvuosi 1985

- Pinta-ala 738 m² (Seurakunnan omistamat tilat)
- Etelä-Pirkanmaan Osuuspankki pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokralaisena (noin 150m² alue näistä tiloista).
- Lämmitysmuoto öljylämmitys
- Korjaushistoriaa lähivuosilta:
 - o 2022 Vesikatteen & lisäeristyksen asentaminen yläpohjaan. Lukituksen uusiminen.

Väistötila

Kisatie 5, 31760 Urjala. Seurakunta vuokralaisena, ei huomioida kiinteistöstrategiassa tarkemmin. Väistötilasta luovutaan, kun uusi seurakuntatila valmistuu.

Lokonen/varasto

Kiinteistö Oy Laukeelan Puistonkulma, "Lokonen", varastohuoneisto

KOY Puistonkulma LT50 osakkeet

Alakerta 28: LT050 142,0m² osakkeet 621 kpl Osakkeet: 14380-15000

- Rakennusvuosi 1971
- Pinta-ala 142 m²
- Lämmitysmuoto kaukolämpö
- Korjaushistoriaa: käyttövesiputkiston uusiminen ja pohjaviemäreiden sukitus

Kirkkoriihen tontti

Kirkkoriihi purettu tontilta vuonna 2022.

- Kiinteistötunnus 887–421–3–58
- 0,3343 ha
- Osittain valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY)

- Osayleiskaavassa

Seurakuntatalon tontti

Seurakuntatalo purettu tontilta vuonna 2022.

- Kiinteistötunnus 887-421-3-127
- 0,3210 ha
- Osittain valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY)
 - Osayleiskaavassa

3.2 Muuta

Urjalan seurakunnalla on edellisten lisäksi sijoitusomaisuutena käsiteltäviä kohteita, kuten metsämaata n. 215,4 ha sekä neljä sijoitusasuntoa. Edellä mainitut on seurakunnalla tarkoituksena säilyttää. Näitä tarkastellaan vuosittain osana seurakunnan toimielinten linjauksia ja sijoitusstrategiaa.

Kivisakasti, (887-439-881-1)

- 0,2050ha.

Urjalan seurakunnalla on myös kivisakasti, jota seurakunnan talousarviorakenteessa seurataan yhdessä kirkon kanssa. Kivisakastin osoite on Punkalaitumentie 433, 31720 Urjalankylä.

Seurakunnan metsämaa

Linnavuori, (887-427-1-310)

- 25,77ha.

Linnavuori II, 887-427-1-339

- 3,906ha.

Pappila, 887-429-1-30.

- 186,02 ha.

Urjalan seurakunta omistaa seuraavat huoneistot (vuokrattuna):

Urjalantie 28, 31760 Urjala,

KOY Puistonkulma A9 osakkeet Alakerta 28: LT050, osakkeet 621 kpl Osakkeet: 14380-15000

Kisatie 6, 31760 Urjala, As OY Laukeelan Kisakontu

As Oy Laukeelan Kisakontu, B13 osakkeet 7805–8696

As Oy Laukeelan Kisakontu, A7 osakkeet 4133–4898

As Oy Laukeelan Kisakontu, A5 osakkeet 2913–4132.

Muut kiinteistöt

Kirkon ja entisen seurakuntatalon parkkipaikat:

Kiinteistö: 887-421-0001-0001

Kiinteistö: 887-421-0003-0013

Hautausmaakiinteistöt

Urjalan hautausmaa ja kirkkiinteistö, kiinteistöt

Kiinteistö: 887-421-10-1 (Kirkko sijaitsee täällä, hautausmaa)

Kiinteistö: 887-421-0004-0010 (Vainajanhuone, huoltorakennus sijaitsee täällä, hautausmaa)

Kiinteistö: 887-421-0004-177 (Hautausmaa)

Kiinteistö: 887-421-0004-22 (Hautausmaa)

Kiinteistö: 887-421-5-110 (Hautausmaa)

Kiinteistö: 887-421-5-110 (Nurkka)

4 Kiinteistöjen jaottelu

4.1 Kiinteistöjen jaottelun perusteet

Kiinteistöjen jaottelun avulla pyritään muodostamaan käsitys seurakunnan kiinteistökannan tulevaisuudesta. Rakennuskannan koko ja seurakunnan tarpeet määrittävät tarkemman toteutustavan. Kuntaliiton kiinteistöjen salkutusta koskevan suosituksen mukaan paras tapa lähteä jaottelemaan kiinteistöjä on yhdistää rakennusten tekninen tilanne ja palveluverkkojen kehittämisen kautta syntyvä käyttötarve. Näin ollen seurakunnan rakennus- ja kiinteistökanta jaotellaan ensin:

- 1) tarpeista ja käyttäjänäkökulmasta käsin sekä
- 2) teknisistä seikoista käsin.

Näiden tietojen perusteella saadaan käsitys kunkin kiinteistön sijoittumisesta nelikentän lohkoihin. Nelikenttäjaottelua käytetään pohjana salkutusvaiheessa tehtävälle jaottelulle, jossa kiinteistöt jaetaan pidettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin kiinteistöihin. Pidettäväksi määritellyjä kohteita pidetään kunnossa suunnitelmallisesti ja luovutettavat kiinteistöt joko puretaan, myydään tai luovutetaan muuten toisaalle. Selvitettävät-salkkuun kuuluvien kiinteistöjen osalta tehdään strategiakauden aikana päätös kuuluvatko ne pidetään- vai luovutetaan-salkkuun, jonka jälkeen niille tehdään ylläpito- tai luopumissuunnitelma.

Alla olevassa kuviossa 5 näkyvät korostettuna tässä luvussa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.



Kuvio 5. Tässä luvussa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet

4.2 Kiinteistöjen jaottelu nelikenttään

Tässä luvussa jaotellaan edellisessä luvussa esitellyt kiinteistöt nelikenttään käyttötarpeen ja teknisen kunnan perusteella. Alla olevassa kuviossa 6 näkyy korostettuna tässä luvussa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet.



Kuvio 6. Tässä luvussa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet

4.3 Seurakunnan kiinteistöjen nelikentät

4.3.1 Urjalan seurakunnan rakennukset

Kirkko on seurakunnan toiminnan keskipisteessä. Urjalan seurakunnan omistuksessa on vain yksi kirkko, Urjalan kirkko. Kirkon lisäksi tässä osiossa käsitellään myös hautausmaan huolto-/toimistorakennus, vainajanhuone ja Lokonen.

Urjalan kirkko on vanha, historiallisesti merkittävä ja siten suojeltu rakennus. Kirkon tilatarvetta on suhteellisen vaikea määrittellä perinteisin mittarein ja laskukaavoin, sillä sen toiminta keskittyy vahvasti kirkollisiin tilaisuuksiin ja tapahtumiin, mutta juuri muuta toimintaa ei kirkolla ole.

Urjalan kirkolle on teetetty kuntoarvio vuonna 2021. Kuntoarvioraportissa kirkon on todettu olevan pääosin tyydyttävässä kunnossa, LVI-tekniikan ja sähköjärjestelmän puolesta osin jopa hyvässä kunnossa.

Kirkkojen käyttöaste on usein matala, mikäli käyttöastetta mitataan perinteisin mittarein (käyttö tilaperusteisesti tavanomaiseen käyttöaikaan suhteutettuna). Seuraavassa

nelikentässä onkin tarvetta arvioitu sen perusteella, käytetäänkö Urjalan kirkkoa kuinka paljon tavanomaiseen toimintaan verrattuna. Tavanomaiseksi toiminnaksi luetaan tässä tapauksessa esimerkiksi Jumalanpalvelukset, tilaisuudet (esim. vihkiminen, hautajaiset) ja muut kirkolliset ja perinteisiin, kuten kauneimpiin joululauluihin, liittyvät tapahtumat. Urjalan kirkko on myös kirkkolailta suojeltu rakennus.

Huolimatta kirkon sijainnista nelikentässä, voidaan se lukea säilytettäväksi rakennukseksi. Säilytettävien kiinteistöjen kategoriaan sisältyy myös vastuita sekä tulevaisuuden ennalta suunnittelua. Usein säilytettävät kiinteistöt ovat kunnoltaan tyydyttävässä kunnossa ja luonnollisesti kunto heikkenee ajan saatossa. Jotta vältetään korjausvelan holtiton kasvu tulevaisuudessa, on säilytettävien kiinteistöjen tulevaisuuden korjaustoimenpiteet ja remontointijärjestys suunniteltava hyvissä ajoin.

Hautausmaan huolto-/toimistorakennukseen tehtiin erillinen kiinteistökierto ja sen perusteella laadittiin kevyt kuntoarvio. Kuntoarvion tavoitteena oli muodostaa puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä ja selvittää korjaus- ja tutkimustarpeet. Kuntoarvio on tehty silmämääräisen tarkastelun ja annettujen lähtötietojen perusteella. Rakennus on tekniseltä kunnoltaan välttävä–tyydyttävä. Hautausmaan huolto-/toimistorakennus sijoittuu selvitetään -salkkuun ja kuntoarvio on tehty tukemaan päätöksentekoa huolto-/toimistorakennuksen tulevaisuudesta. Monien rakenteiden keskimääräinen tekninen käyttöikä on 20–50 vuotta ja käyttöiät ovat tulleet – tai ovat juuri tulossa – täyteen rakennuksen lähes kaikissa rakennusosissa. Peruskorjaus on jatkon kannalta suositeltavaa, jos rakennus päädytään säilyttämään.

Vainajanhuone on seurakunnalle välttämätön rakennus, joten se lukeutuu säilytettäviin rakennuksiin kirkon lisäksi. Vainajanhuone on tällä hetkellä välttävässä–tyydyttävässä kunnossa. Korjaustoimenpiteitä on vainajanhuoneelle tehtävä, jotta rakennus pysyy käyttökuntoisena. Jatkossa vainajanhuone ylläpidetään ja rakennuksen kuntoa seurataan silmämääräisesti Urjalan seurakunnan omien työntekijöiden toimesta.

Urjalan seurakunnan uudet seurakuntatilat valmistuvat ja otetaan käyttöön vuoden 2023 aikana. Tiloista remontoidaan monikäyttöiset ja seurakunnan tarpeita vastaavat.

Seurakuntatila tulee olemaan hyväkuntoinen ja käyttötärpeeltään korkea, joten se sijoittuu automaattisesti nelikentässä säilytettävien osioon. Tällä hetkellä seurakunnalla vuokralla olevasta Väistötilasta luovutaan uuden seurakuntatilan valmistuttua.

"Lokosen" varasto sijoittuu nelikentän vasempaan alakulmaan vähäisen käyttötärpeensä ja suhteellisen huonon kuntosuorituksen vuoksi.

		SUURI KÄYTTÖTARVE			
HUONOKUNTOINEN RAKENNUS	Suuri käyttötärve, huono kunto 2) kehitettävät ja pidettävät rakennukset (palvelutuotantoa varten korjattavat rakennukset)	Suuri käyttötärve, hyvä kunto 1) pidettävät rakennukset (voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa)			HYVÄKUNTOINEN RAKENNUS
	Vainajanhuone Hautausmaan huolto-/toimistorakennus	Urjalan kirkko Uusi seurakuntatila			
	Varasto "Lokonen"				
	4) luovuttavat rakennukset, jotka puretaan (tai myydään sellaisenaan) Ei käyttötärvetä, huono kunto	3) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (myynti tai korjaus + myynti) tai niitä kehitetään uuteen toimintaan Ei käyttötärvetä, hyvä kunto			
		EI KÄYTTÖTARVETTA			

4.4 Salkutus - nelikentästä kolmeen salkkuun

Tässä luvussa luokitellaan kolmeen salkkuun edellisessä luvussa nelikenttään jaotellut kiinteistöt. Alla olevassa kuviossa 7 näkyy korostettuna tässä luvussa käsiteltävä kiinteistöstrategiaprosessin vaihe.



Kuvio 7. Tässä luvussa käsiteltävät kiinteistöstrategiaprosessin vaiheet

Pitkäjänteisen ja kannattavan kiinteistönpidon perustaksi seurakunnan tulee tuntea oman rakennuskantansa määrä, arvo, kunto ja käyttötarve pitkälle tulevaisuuteen. Tässä luvussa seurakunnan kiinteistöt ja toimitilat tuodaan nelikenttään. Nelikenttä on rakennettu seurakunnalta saatujen käyttötarvetietojen ja toimitilojen teknisen kuntoa yhdistämällä. Näin ollen kukin kiinteistökohde on sijoitettu nelikenttään seuraavasti: (1) suuri käyttötarve vs. vähäinen käyttötarve sekä (2) hyväkuntoinen rakennus vs. huonokuntoinen rakennus.

Tältä pohjalta Urjalan seurakunnan kohteet on voitu jakaa seuraaviin kategorioihin:

- A. pidettävät rakennukset sisältäen
 - sellaiset, joita voidaan käyttää sellaisenaan palvelutuotannossa
 - sellaiset, joita tulee palvelutuotantoa varten korjata
- B. selvitettävät rakennukset, joiden kohtaloa täytyy lähemmin tarkastella strategiakauden aikana. Strategiakaudella tämän salkun sisältö tulee jakaa joko pidettäviin tai luovutettaviin rakennuksiin.
- C. luovuttavat rakennukset,
 - joista voidaan kuitenkin saada myyntituloja tai ne voidaan luovuttaa vastikkeetta eteenpäin

- joiden myynnistä ei ole oletettavissa realistista myyntituloja, niiden luopuminen vastikkeetta ei ole mahdollista ja niistä siten luovutaan purkamalla

Huom. käytännössä mikä tahansa kiinteistö voidaan kuitenkin nelikentän luokittelusta huolimatta siirtää kehitettävien kiinteistöjen koriin.

Nelikenttään on tuotu seurakunnan kiinteistöt tarve-kunto-akselilla. Strategiakauden aikana on tarkoituksenmukaista, että seurakunta ryhtyy selvittämään ja laatimaan – *kiinteistöistä riippuen* – luopumissuunnitelmaa tai kehittämissuunnitelmaa seuraavien kenttien kohteista: (A) kehitettävät ja pidettävät rakennukset, (B) kehitettävät rakennukset, joista luovutaan tai niitä kehitetään uuteen toimintaan sekä (C) luovutettavat rakennukset, jotka myydään tai puretaan.

Käytännössä osa kiinteistöistä voidaan myydä, osa purkaa tai jotain kiinteistöä voidaan jalostaa esimerkiksi uuteen käyttötarkoitukseen. Valintojen tulisi pohjautua seurakunnan strategiaan linjauksiin.

4.5 Seurakunnan kiinteistöjen salkutus

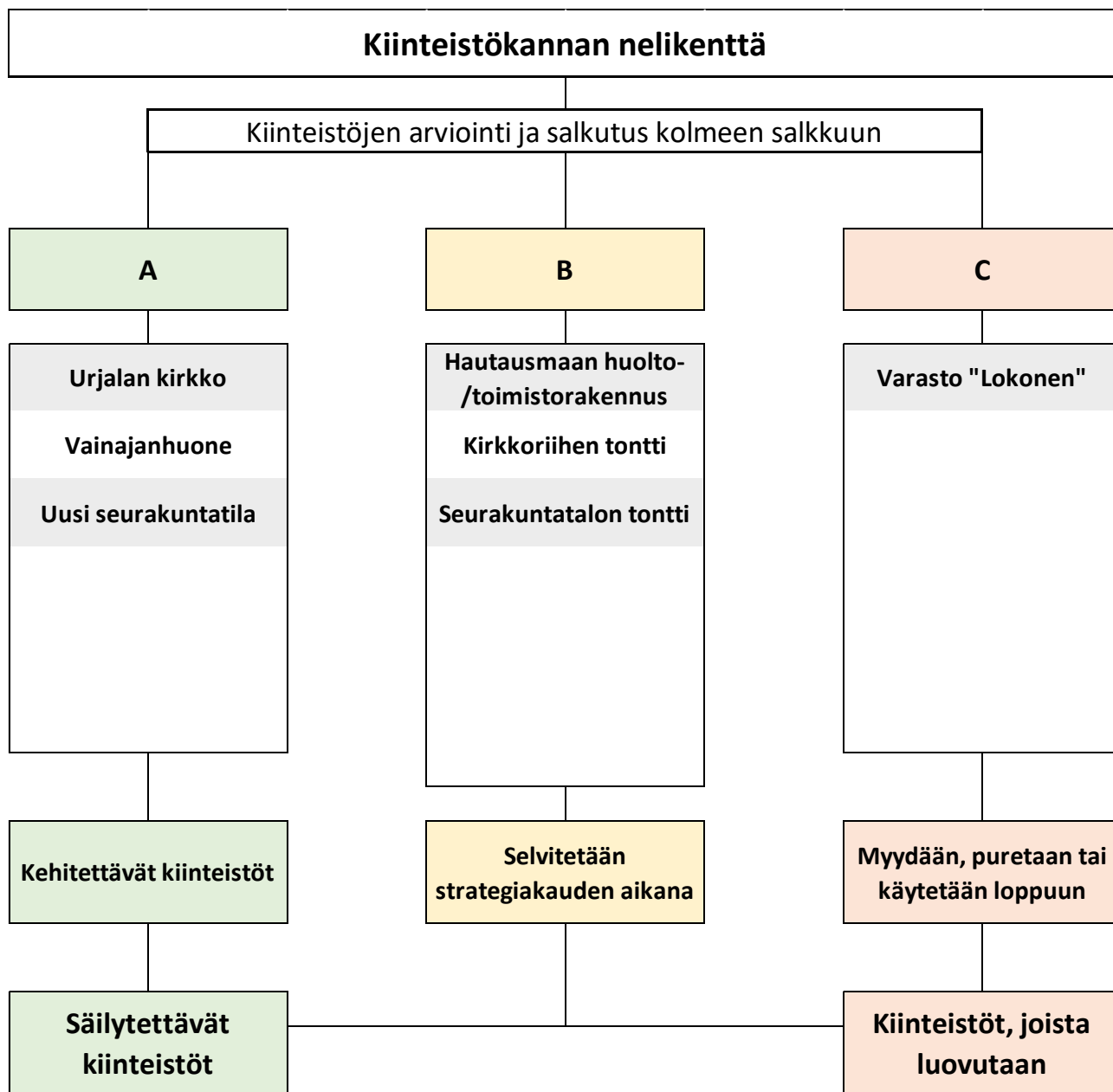
4.5.1 Urjalan seurakunnan rakennukset

Kirkon ollessa seurakunnan ydintoimintaa, on perusteltu ratkaisu salkuttaa kirkko säilytettävien kiinteistöjen kategoriaan. Lisäksi kirkko on suojeltava kohde ja kirkkoon kohdistuu seurakunnallisen toiminnan lisäksi kulttuurihistoriallinen vastuu. Kirkon ylläpitoon pyritään käyttämään tarvittava määrä resursseja siten, että kirkon kunto pysyy sen arvon ansaitsemalla tasolla. Kuntoarvion mukaan Urjalan kirkkoon ei ole tarvetta tehdä suurempia remontteja, vaan toimenpiteet ovat pääosin tavanomaisia huoltotoimenpiteitä. Osana kirkon kustannuspaikkaa säilytetään seurakunnan kivisakasti.

Myös vainajanhuone on tärkeä osa seurakunnan ydintoimintaa, ja siten sijoittuu säilytettävien kiinteistöjen salkkuun. Vainajanhuoneen turvallista käyttöä voidaan jatkaa

muutamilla korjaustoimenpiteillä ja mm. tarpeen mukaan tehtävillä pintarakenteiden uusimisilla, kuten etutilan ehostamistoimenpiteillä. Kuten aiemmin mainittiin, seurakunnan omat työntekijät seuraavat silmämääräisesti rakennuksen kuntoa.

Hautausmaan huolto-/toimistorakennukseen tehtiin kiinteistökierrös, jonka pohjalta laadittiin rakennuksesta kevyt kuntoarvio. Näiden tietojen avulla seurakunnan tulee strategiakauden aikana päättää huoltorakennuksen tulevaisuudesta. Joko huolto-/toimistorakennus säilytetään ja peruskorjataan, tai siitä luovutaan ja laaditaan luopumissuunnitelma. Jos huolto-/toimistorakennuksesta päätetään luopua, on suunniteltava myös korvaavat tilat toiminnalle. Hautausmaan toiminnan kannalta on välttämätöntä, että tarvittaville työkaluille ja koneille on olemassa varastotilat. Tämän lisäksi työntekijöille on oltava sosiaalitilat käytettävissä. Seurakunnalla alustavana ajatuksena on se, että työntekijöiden sosiaalitilat sijoittuisivat jatkossa uuteen seurakuntatilaan, mikä sijaitsee n. 300 metrin päässä hautausmaalta ja hautausmaan huolto-/toimistorakennuksen tilalle rakennettaisiin puolilämmin varastotila työkaluille ja koneille.



4.6 Askelmerkit kiinteistöstrategian toteuttamiseksi

Kiinteistöstrategian täytäntöönpanon ja toimenpideaikataulutuksen tavoitteena on saada kohtuullinen varmuus siitä, että tehtävät hoidetaan seurakunnassa niin kuin ne on suunniteltu hoidettavaksi, ja että hyväksytyyn kiinteistöstrategian toteutuminen onnistuu.

Seurakunnan päätöksentekuelimet päättävät tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan strategiakaussittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuosittain toiminnalliset tavoitteet ja tehtävät on hyvä määritellä vuosittain seurakunnan toiminta- ja taloussuunnitelmassa. Suositeltavaa on, että tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuositain toimintakertomuksessa.

Kun investoinnit ja tulevaisuuden askelmerkit määritellään edellä kerrotun mukaisesti, käy helposti niin, että investoinnit painottuvat ohjelmakauden alkuvuosille. Siksi on perusteltua määritellä seurakunnan investointien taloudellinen kantokyky, johon investoinnit tulee jaksottamalla sopeuttaa. Tässä luvussa edellä käsitellyt seurakunnan kiinteistöstrategiakauden suunnitelmat on pyritty jaksottamaan strategiakaudelle. Kuitenkin moni investointi ja kiinteistötoimen kehittämistoimenpide on seurakunnan toiminta, seurakunnan kokonaistalous sekä kiinteistöjen tekninen tila huomioiden tarkoituksenmukaista sijoittaa strategiakauden alkupäähän.

4.6.1 Tulevaisuuden kiinteistökanta ja toimenpideaikataulu

Kiinteistöstrategian ydintavoitteena on tuottaa hyödyllinen kuvaus siitä, millainen seurakunnan tulevaisuuden kiinteistökanta on ja millaisella toimenpideaikataululla siihen on tarkoitus päästä. Toimenpiteet on tässä strategiassa jaoteltu siten, että toimenpiteet esitellään kunkin kategorian (*pidetään, selvitetään, luovutaan*) osalta erikseen.

Myös kiinteistöstrategialle on osoitettu omat askelmerkit jaettuina vuosille. Esimerkiksi strategiakauden päätteeksi tulee arvioida strategian toteutuminen sekä toteutumisen/toteutumatta jättämisen vaikutukset uuden strategian luomiseksi.

Tässä luvussa on pyritty esittämään konkreettiset askelmerkit koko kiinteistöstrategiakauden (2023–2027) ajalle siten, että seurakunta pääsee kiinteistökannan mitoittamisessa ja johtamisessa tavoitteeseensa strategiakauden aikana.

Mikäli konkreettisia toimenpiteitä ei saada jonkin kohteen osalta toteutettua, on tärkeää, että seurakunta linjaa tällaisessa tilanteessa sen, milloin tilannetta palataan tarkastelemaan uudelleen.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
KIINTEISTÖSTRATEGIA	Kiinteistöstrategia on valmis ja se on hyväksytty valtuustossa.	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toimeenpano, toteutumisen seuranta, toimintaympäristön seuranta sekä tarvittavat toimenpiteet	Kiinteistöstrategian toteutumisen tarkastelu, tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen ja ja uuden strategian päivittämisen aloittaminen.	Kiinteistöstrategian päivittämiset ja päivitetyn kiinteistöstrategian (kausi 2027–2031) hyväksyminen
Muut kohteet, kuten metsämaa ja sijoitusasunnot, joita ei tässä esitetty	<i>HUOM! Käsitellään osana seurakunnan strategiaa, mahdollista sijoitussuunnitelmaa, talousarvioprosessia sekä hallintoelinten linjauksia</i>				

4.6.2 Pidettävät kiinteistöt

Pidetään -kategorian kiinteistöjen toimenpiteet vuosille jaettuna on esitetty jäljempänä.

Urjalan seurakunnalla on erittäin hyvä tilanne kiinteistöjen suhteen, sillä kiinteistömässä on hyvin pieni ja siihen kuuluu vain seurakunnan toiminnalle välttämättömät rakennukset.

Koska kiinteistömässä on pieni, on seurakunnalla enemmän resursseja panostaa toiminnan kannalta tärkeisiin rakennuksiin.

Urjalan kirkolle on tulevaisuuden toimenpideaskelmerkeissä normaaleiden ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden lisäksi määritelty muutamia korjaustoimenpiteitä jokaiselle strategiakauden vuodelle. Mitään erityisen suurta investointitarvetta ei lähitulevaisuudessa kuitenkaan kirkolle ole.

Vainajanhuoneelle on strategiakaudelle tiedossa myös lähinnä tavanomaisia huoltotoimenpiteitä. Hieman suurempi investointi on kylmiön laitteiden uusiminen ja sisäpintojen remontointi strategiakauden loppupuolella.

Uusi seurakuntatila sijaitsee kiinteistöosakeyhtiössä, joten käyttöönoton jälkeen seurakunnalle kuuluu vain sovitun mukaiset ylläpitotoimenpiteet omistamiensa tilojen osalta. Tämän lisäksi strategiakauden alkuvuosina on seurakuntatilan 1- ja 2-vuotistakuutarkastukset, jolloin mahdolliset takuun piiriin kuuluvat korjaustoimenpiteet suorittavat niistä vastuussa oleva urakoitsija.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Urjalan kirkko	Kellotornissa puutteellisesti kannakoidun viemäriin eristys ja kannakoinnin lisääminen	Normaali ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti. Vierustojen sorastus tarvittavilta osin sekä maanpintojen painaumien korjaaminen vierustoilla. Kattovesien poisohjauksen parantaminen soveltuvilla isoilla rännäkaivoilla.	Normaali ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti, julkisivupintojen paikalliset huoltomaalaukset, vesikatteen tarkastus ja tarvittavat paikalliset huollot, kirkon tornin valaistuksen tarkastus ja kohdentaminen, valvonta- ja äänentoistojärjestelmien osittaisia uusimisia	Normaali ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti, ikkunoiden ja ulko-ovien paikallisia huoltoja tarpeen mukaan, IV-järjestelmän puhdistaminen, mittaus ja säätö, aluevalaistuksen osittainen uusiminen, paloilmotuskeskuksen ja turvalokokeskuksen uusiminen	Normaali ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti, pintarakenteiden uusimista tarpeen mukaan, lämmönsiirripaketin uusiminen, sähkötekniikan määräaikaistarkastus ja ukkossuojauksen maadoitusmittaus
Vainajanhuone		Yläpohjatilan tarkastus ja kattovesien poisjohtamisen tehostaminen	Julkisivupintojen paikalliset huoltomaalaukset, etutilan ehostus	Kylmiön laitteet uusitaan	Normaali ylläpito huolto-ohjelman mukaisesti.
Uusi seurakuntatila	Uuden seurakuntatilan remontointi ja käyttöönotto	Seurakunnalle kuuluvat tilan ylläpitotoimenpiteet	Seurakunnalle kuuluvat tilan ylläpitotoimenpiteet	Seurakunnalle kuuluvat tilan ylläpitotoimenpiteet	Seurakunnalle kuuluvat tilan ylläpitotoimenpiteet
Kivisakasti	Katon tervaus (mahdollisesti talkoina) Kolarissa hajonneen kiviaidan korjaus				

4.6.3 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään

Selvitetään -kategorian kiinteistön toimenpideaskelmerkit on esitetty jäljempänä olevassa taulukossa. Selvitettävän rakennuksen/tontin osalta on tärkeää, seurakunta päätyy strategiakauden aikana päättämään sen, kumpaan kategoriaan säilytettävä / luovutettava rakennus kuuluu.

Käytännössä selvitetään -kategorian rakennuksen osalta tärkeimpänä toimenpiteenä toimii tarveselvitys, jossa tarkastellaan kriittisesti rakennuksen tilatarvetta ja pyritään hahmottamaan sitä, voisiko toimintaa siirtää esimerkiksi toiseen olemassa olevaan rakennukseen. Urjalan seurakunnalla selvitetään -kategoriaan kuuluvia rakennuksia on vain hautausmaan huolto-/toimistorakennus. Jos rakennus päätetään säilyttää, on sille tulevaisuudessa tehtävä joko useita korjaustoimenpiteitä, tai vaihtoehtoisesti peruskorjaus sisältäen LVIS-tekniikan uusimisen. Jos rakennuksesta päätetään luopua, tulee laatia luopumissuunnitelma ja tehdä sen mukaiset toimenpiteet rakennuksesta luopumiseksi. Hautausmaan huolto-/toimistorakennuksen toiminnoille on myös mietittävä korvaavat tilat ennen rakennuksesta luopumista.

Selvitetään -kategoriassa olevat tontit ovat kirkkoriihen tontti ja seurakuntatalon tontti. Tulevina askelmerkkeinä on esimerkiksi keskustelujen käynnistäminen kaavoituksesta, kaavamuutosten käynnistäminen ja lopulta tonttien vuokraus tai myynti. Vaihtoehtoisesti vanhan seurakuntatalon tontin mahdollinen säilyttäminen myöhemmin selvitettävää jatkokäyttöä ajatellen.



KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Hautausmaan huolto-/toimistorakennus	Sadevesikourujen uusiminen tai vähintään vaurioituneiden korjaaminen	Tehdään päätös huolto-/toimistorakennuksen tulevaisuudesta, joko säilytetään tai luovutaan. <i>Jos säilytetään:</i> Rännikaivojen asennus ja pintavesikaivon uusiminen piha-alueella, puuverhosten ja räystäiden puuosien huoltomaalaus ja lahovaurioituneiden vaihto. <i>Jos luovutaan:</i> laaditaan luopumissuunnitelma ja korvaavien tilojen rakentamisen ja hankkimisen suunnitelma.	<i>Jos säilytetään:</i> lämmivesivaraajan uusiminen, lämmityspattereiden uusiminen vanhimmilta osin <i>Jos luovutaan:</i> Suunnitellaan korvaavat tilat	<i>Jos säilytetään:</i> Sisäpintojen remontointia halutun laatutason mukaisesti tai kaikkien edellä mainittujen toimenpiteiden sijaan vaihtoehtoisesti peruskorjaus sisältäen LVIS-tekniikan uusimisen <i>Jos luovutaan:</i> Rakennetaan korvaavat tilat	<i>Jos säilytetään:</i> Ikkunoiden ja ovien uusiminen, ilmanvaihtojärjestelmän huoltotoimenpiteet
Seurakuntatalon tontti	Käynnistetään keskustelut kaavoitustyön pohjaksi.	Seurakuntatalon tontti: Tonttien kaavoituksen käynnistäminen, esimerkiksi kumppanikaavoituksen kautta tai Urjalan kunnan kanssa. Tonttien vuokraus tai myynti eteenpäin. Tai seurakunnalla säilyttäminen tulevaa käyttöä ajatellen. Vaihtoehtoisesti: Seurakuntatalon tontin tasaaminen väliaikaisesti parkkipaikaksi, kunnes kaavoitus ja jatkokäyttö selviää.			
Kirkkoriihen tontti	Käynnistetään keskustelut kaavoitustyön pohjaksi	Kirkkoriihen tontti Tonttien kaavoituksen käynnistäminen, esimerkiksi kumppanikaavoituksen kautta tai Urjalan kunnan kanssa. Tonttien vuokraus tai myynti eteenpäin.			

Selvitetään kategoriaan luettakoon myös hautausmaakiinteistöjen laajennusten tarpeet ja tarpeellisten kiinteistöjen ostaminen (lähinnä hautausmaakaavalla olevat määräalat kiinteistöstä 887-421-4-334).

4.6.4 Luovutettavat kiinteistöt

Luovutaan -kategorian kiinteistöt voidaan jakaa myytäviin, ilmaiseksi luovutettaviin ja purettaviin kiinteistöihin. Seurakunnan kannalta tärkeintä olisi pyrkiä luopumaan rakennuksista ensisijaisesti joko myymällä tai joissain tapauksissa jopa lahjoittamalla pois ilmaiseksi esimerkiksi kyläyhteisöjen tai viereisten tonttien omistajien käyttöön.

Seurakunnan tulee päättää kunkin kiinteistön osalta pikaisesti luopumissuunnitelma, jotta turhia ylläpitokuluja voidaan karsia ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä kuluja keventää.

KOHDE	2023	2024	2025	2026	2027
Varastotila "Lokonen"		Laaditaan luopumissuunnitelma, määritetään luopumistapa			
Väistötila	Irtisanotaan vuokrasopimus uusien seurakuntatilojen valmistuttua syksyllä 2023				

5 Kiinteistöstrategian vaikutus rakennusten ylläpitoon

Kiinteistöstrategiassa voidaan esittää periaatteet siitä, kuinka kiinteistöjen ylläpitoa toteutetaan. Erityisen tärkeää on, että ylläpidon periaatteet on sidottu seurakunnan talouden kantokykyyn ja on siten realistisesti toteutettavissa. Salkutuksen pohjalta voidaan määrittellä myös kunkin salkun rakennusten ylläpidon taso, jolloin resursseja kohdennetaan järkevällä tavalla ja voidaan päästä pidettävissä rakennuksissa ennakoivaan ylläpitotoimintaan.

Parhaimmillaan palveluiden, ja niiden prosessien kehittämisen, sekä onnistuneen kiinteistöstrategiatoteutuksen avulla pystytään saavuttamaan mittavia säästöjä, tehostamaan toimintaa, pääsemään kannattavaan kiinteistönpitoon ja vakauttamaan seurakunnan taloutta.

5.1 Pidettävät kiinteistöt

Pidettävät kiinteistöt -kategorian kiinteistöjä tullaan ylläpitämään huolellisesti. Toimitiloja ylläpidetään laadukkaalla tasolla – tarkoittaen sitä, että vähintään nykyinen kunto säilyy. Tiloista voidaan myös pyrkiä tekemään entistä monikäyttöisempiä, joten korjaus- ja muutostöitä, jotka parantavat toimitilojen käyttöpotentiaalia ja toimivuutta, voidaan tehdä.

Kiinteistöhoitotehtävät toteutetaan laadukkaasti. Rakennusten piha-alueet hoidetaan, aurataan ja hiekoitetaan, järjestelmien toimintaa seurataan huoltokirjan mukaisin väliajoin sekä vikatilanteissa. Huoltokirjan mukaiset juoksevat huoltotyöt suoritetaan sekä huolto- ja korjaustöissä noudatetaan huoltokirjan mukaisia huoltovälejä. Järjestelmien toimintaa tarkkaillaan ja säädetään. Työt voidaan tehdä joko omana työnä (oma henkilöstö) tai palveluntuottajia hyödyntämällä.

Ylläpitoon panostetaan ja taloteknisten järjestelmien osalta pyritään kehittämään seurantaa sekä hyödyntämään automaation mahdollisuuksia. Näillä yritetään saada kulutusta pienennettyä ja toisaalta pyritään varmistumaan, että järjestelmät toimivat

suunnitellusti. Seurakunta huomioi myös energiansäästöön tähtäävät toimenpiteet taloteknisissä järjestelmissä mahdollisuuksien mukaan.

5.2 Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään

Kiinteistöt, joiden tulevaisuus selvitetään -kategorian mukaisia tiloja pidetään hallitusti yllä siihen asti, kun niiden tulevaisuus on ratkaistu ja tämän mukaiset toimenpiteet toteutettu. Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet sekä korjaustoimenpiteet tehdään, jotta vältetään mahdollisilta vahingoilta:

- Kosteusvaurioiden estäminen.
 - Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.
- Vesivahinkojen estäminen
 - Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, jos ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus
 - Auraus ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille.
 - Alkusammutuskaluston huolto.

Kiinteistöjen rutiininomaiset ja juoksevat kiinteistönhuoltotyöt sekä tarkastukset tehdään tavanomaisesti. Alueiden ja rakennusten turvallisuudesta huolehditaan, sekä rakennusten kuntoa seurataan silmämääräisesti omien työntekijöiden toimesta (ulkopuolisia toimijoita voidaan tarvittaessa hyödyntää). Tilojen käyttömahdollisuus pyritään turvaamaan tarvetta vastaavasti luopumiseen asti: kiinteistöstä sekä sen velvoitteista ja kuluista pyritään pääsemään eroon, kun käyttö lakkaa – näin seurakunnan taloudellisia resursseja ei tule kohdennettua toimiin, jotka eivät palvele enää seurakunnan toimintaa.

Pienet ja välttämättömät korjaustyöt tehdään käytön mahdollistamiseksi. Isoja korjaustöitä ei aloiteta, sillä kiinteistö on tarkoitus ”käyttää loppuun”.

5.3 Kiinteistöt, joista luovutaan

On olennaisen tärkeää tehdä ero sen väliltä, myydäänkö kiinteistö vai puretaanko se.

Lisäksi on tarkasteltava sitä, onko kiinteistö käytössä vai ei. Nämä luonnollisesti vaikuttavat siihen, kuinka kiinteistön ylläpitoa toteutetaan ennen luopumishetkeä.

Pääsääntöisesti tämän kategorian kiinteistöt ylläpidetään vain pakollisilta osin.

Rakennuksissa toteutetaan ns. hallittua alasajoa, sillä rakennukset ovat osittain jo nyt purkukuntoisia. Välttämättömät turvallisuuden kannalta olennaiset ja muut pakolliset huoltotoimenpiteet ja korjaustoimenpiteet tehdään, jotta käytössä olevissa tiloissa voidaan toimia ja jotta vältetään mahdollisilta vahingoilta:

- Kosteusvaurioiden estäminen:
 - Rännien putsaus. ym. vastaavat työt.
- Vesivahinkojen estäminen:
 - Pakolliset putkikorjaukset vuotojen osalta, mikäli sellaisia ilmenee.
- Palotilanteiden estäminen ja vahingon rajoitus:
 - Aoraus ja pääsyn varmistaminen kiinteistöille.
 - Alkusammutuskaluston huolto.

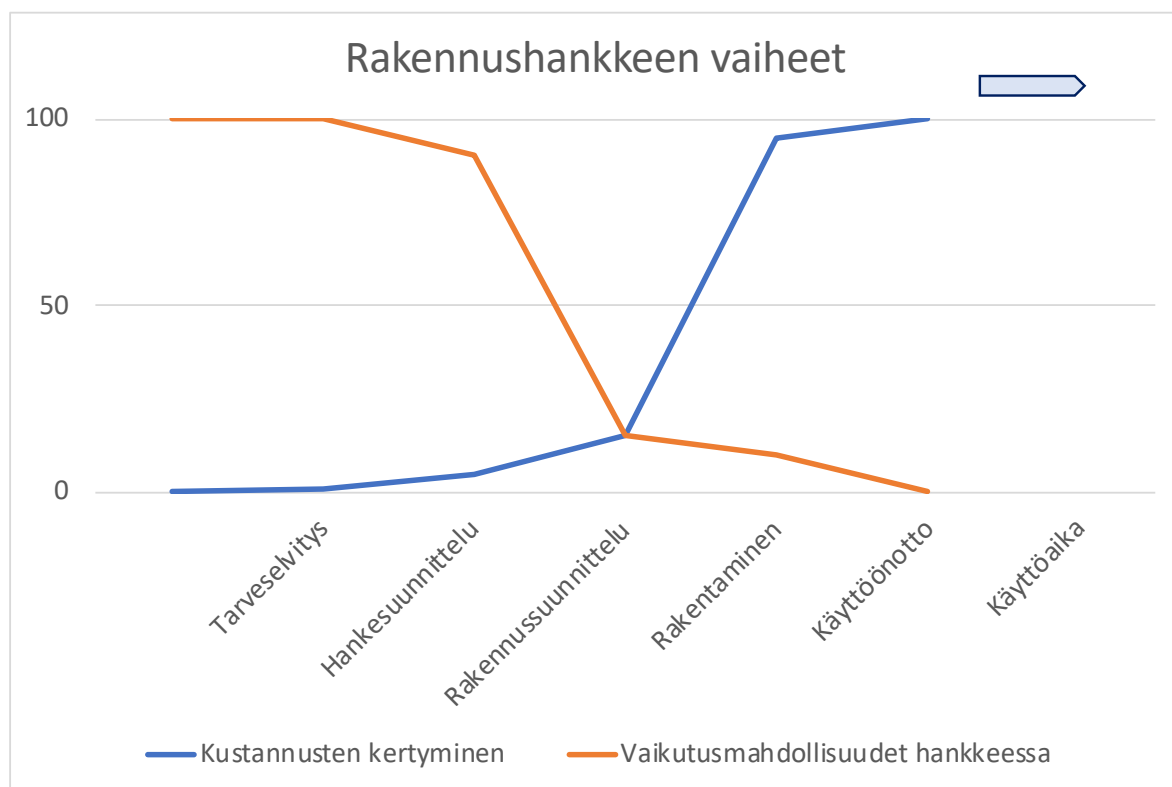
Tämän kategorian kiinteistöistä pyritään luopumaan mahdollisimman pian, joko myymällä tai purkamalla. Enempää jatkokuntotutkimuksia (pois lukien myynti- ja purkutilanteen vaatimat lisäselvitykset) ei tehdä, sillä rakennuksia ei aiota seurakunnan puolesta peruskorjata. Ylempänä on linjattu, että tämän kategorian rakennuksesta tehdään luopumissuunnitelma.

5.4 Rakennus- ja korjaushankkeiden askelmerkit

Rakennus- ja korjaushankkeiden ohjaus ja toteuttaminen ovat seurakunnan tilahallinnon ydintehtäviä. Lisäksi niiden tuloksellinen toteuttaminen on olennainen osa seurakunnan kokonaistaloutta. Investointeihin sitoutuu huomattavasti pääomia ja niiden taloudelliset vaikutukset näkyvät seurakunnan taloudessa kymmenien vuosien ajan. Näin ollen ei ole

lainkaan yhdentekevää, kuinka hankkeisiin ryhdytään, kuinka ne suunnitellaan ja toteutetaan, sekä miten käyttöönotettuja rakennuksia tullaan hyödyntämään tulevina vuosina.

Tässä luvussa on kuvattuna malli siitä, kuinka seurakunnan kiinteistö- ja rakennushankkeita pyritään viemään eteenpäin. Alla olevassa kuvassa on esitetty yleisesti käytetty rakennushankkeen vaiheistus ja se, kuinka hankkeen eri vaiheissa voidaan vaikuttaa hankkeeseen ja miten hankkeen kustannukset muodostuvat.



Kuvio 8. Rakennushankkeen vaiheet

Kuvio pohjautuu Kuntaliiton julkaisuun vuodelta 2013 (Rakennushankkeen vaiheistus, vaikutusmahdollisuudet ja kustannukset) sekä Junnoson & Kankaisen teokseen vuodelta 2017 (s. 42). Kuten yllä olevasta kuviosta ilmenee, niin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa voidaan vaikuttaa projektin kokonaiskustannusten määräytymiseen hankkeen vaiheista eniten. Käytännössä merkittävimmät ratkaisut tehdään

kuitenkin hyvin laaditussa tarveselvitysvaiheessa. Hankkeen kustannuksista on tässä vaiheessa syntynyt hyvin marginaalinen osa.

Tarveselvityksellä tarkoitetaan erimuotoisia selvityksiä ja tutkimuksia hankkeen sisällöstä. Yleisesti ottaen tarveselvitysvaiheessa selvitetään hankkeeseen ryhtymisen tarpeellisuutta, edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Saatuja tuloksia kutsutaan tarveselvitykseksi, joka määrittelee hankkeen perusolemuksen sekä myöhemmin hankesuunnitelman raamit.

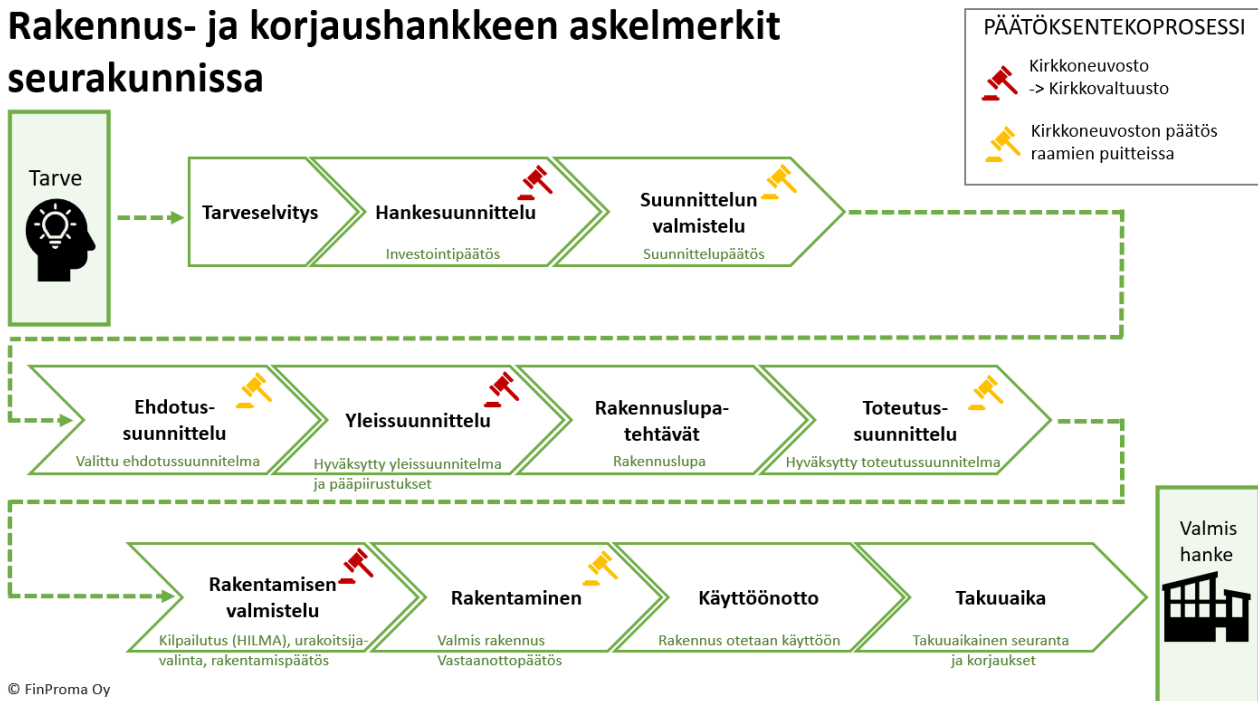
Tarveselvityksen jälkeen laadittava hankesuunnitelma on yhteenveto tarveselvityksen eri osa-alueista. Yhteenvedosta selviää koko hankkeen kulku mahdollisimman tarkasti. Hankesuunnitelma laaditaan tarveselvityksessä saatujen tulosten ja vaihtoehtojen pohjalta. Hankesuunnitelman perimmäisenä tavoitteena on antaa päätöksentekijöille riittävät perusteet päättää hankkeen mahdollisesta toteuttamisesta. Lisäksi hankesuunnitelma antaa päätöksentekijöille eväitä ottaa kantaa vaihtoehtoihin ratkaisuihin tai hankkeen peruuttamiseen. Hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen laajuus ja laatutavoitteet kustannusvaikutuksineen päätöksentekoa varten. Edellä mainitut tavoitteet määrittelevät hankkeen kustannustason ja aikataulun, joiden pohjalta hankkeeseen ryhtynyt pystyy laatimaan luotettavan rahoitus- ja investointipäätöksen, eli hankepäätöksen. On olennaista huomata, että hankesuunnitteluvaiheessa esitetyt luvut ovat suuntaa antavia arvioita.

Rakennussuunnittelun ohjeena on hyväksytty hankesuunnitelma. Rakennussuunnitteluvaihe koostuu luonnossuunnittelu-, yleissuunnittelu ja toteutussuunnitteluvaiheista. Tässä vaiheessa vaikutusmahdollisuudet hankkeen toteutustapoihin ovat jo olennaisesti pienemmät kuin edellisissä vaiheissa. Valmiit suunnitelmat toimivat myös mm. rakennuslupan perustana.

Rakentaminen alkaa, kun urakkasopimukset seurakunnan ja urakoitsijoiden välillä on allekirjoitettu ja rakennuslupa on lainvoimainen. Rakentamisvaihe on tarkkaan säännelty, eikä siinä enää voi kovin paljoa vaikuttaa toteutukseen tai hankkeen kustannuksiin.

Rakennusvaiheen jälkeinen käyttö alkaa, kun rakennuttaja ottaa valmiin hankkeen vastaanottotarkastuksessa vastaan urakoitsijalta ja luovuttaa sen tilojen käyttäjien (palveluntuottajat) käytettäväksi. Käyttöönotto edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää. Seurakunta huolehtii siitä, että sen omistamien tilojen ylläpito on ennakoivaa ja suunnitelmallista.

Rakennus- ja korjaushankkeen askelmerkit seurakunnissa



Kuva 2. Rakennus- ja korjaushankkeen esimerkinomaiset askelmerkit seurakunnassa

Edeltävään kuvaan on tuotu päätöksenteon esimerkinomaiset askeleet seurakunnan investointihankkeissa. On olennaista huomata, että korjaus- ja rakennushankkeet ovat pitkäaikaisia, ja ne sitovat paljon eri osapuolten resursseja.

On huomioitava, ettei seurakunnalla ole resursseja suunnitella, ohjata ja urakoida tilamuutos-, rakennus tai korjausrakennushankkeita omalla työvoimallaan. Seurakunnan tuleekin tunnistaa ja hankkia projekteille tarvittavat työhön kiinnitettävät sidosryhmät, joita kirkon korjaushankkeissa ovat esimerkiksi:

- Kuntotutkimuksen suorittaja (kuntotutkija)

- Rakennuttajakonsultti (projektipäällikkö, projekti-insinööri)
- Arkkitehti
- Rakennesuunnittelija
- Talotekniikkasuunnittelijat (sähkö- ja LVIA-suunnittelija)
- Urakoitsija (esim. rakennus-, sähkö-, putki-, IV-urakoitsijat)

Koska edeltäviä asiantuntijoita ei seurakunnalta todennäköisesti itseltään löydy, eikä tehtäviin kannata töiden kertaluonteisuuden takia palkata omaa henkilökuntaa, tulee seurakunnan hankkia edellä mainittu osaaminen ostopalveluina.