



Loviisanseudun seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia

Sisällysluettelo

1	LOVIISANSEUDUN SEURAKUNTAYHTYMÄN PERUSTEHTÄVÄ, ARVOT JA TAVOITTEET	2
2	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	2
2.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	3
2.2	Loviisanseudun seurakuntayhtymän tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	3
2.3	Loviisanseudun seurakuntayhtymän kiinteistömenot ja niiden kehitys	5
3	KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	6
3.1	Basis-järjestelmä.....	6
3.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	6
3.2.1	Loviisanseudun seurakuntayhtymän kirkolliset rakennukset	6
3.2.2	Loviisanseudun seurakuntayhtymän hautausmaiden rakennukset ja tilat	7
3.2.3	Muut Loviisanseudun seurakuntayhtymän rakennukset ja tilat.....	8
4	KIIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	8
5	KIIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	9
5.1	Arviointiperusteet.....	9
5.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....	9
5.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa.....	12
5.4	Tilojen yhteiskäyttö sekä niiden saavutettavuus ja esteettömyys.....	13
5.5	Energia- ja ilmastostrategia.....	13
5.6	Investointien rahoittaminen	14
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	14

Liite: Kymmenen vuoden PTS-ohjelma



Loviisanseudun seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia

1 Loviisanseudun seurakuntayhtymän perustehtävä, arvot ja tavoitteet

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

Loviisanseudun seurakuntayhtymän perustehtävä on mahdollistaa seurakuntien keskittymisen ydintehtäviinsä:

- Huolehtia talous- ja henkilöstöhallinnosta, kiinteistö- ja hautaustoimesta, tietohallinnosta ja arkistoinnista

Tavoite: Tuotamme hyvää palvelua ja toimimme ympäristöystävällisesti ja kustannustehokkaasti.

Loviisanseudun seurakuntayhtymän arvot ovat:

- Yhteistyö
- Ammattitaito
- Joustava kaksikielinen palvelu
- Vastuullisuus

Loviisanseudun seurakuntayhtymän toiminnan painopisteet 2022–2026 ovat:

Tasapainoinen talous

- Mahdollistamme vakaalla taloudella edellytykset yhtymän ja Agricolan seurakuntien merkitykselliselle toiminnalle koko alueella. Tämä toteutetaan suunnittelemalla taloutta pitkäjänteisesti. Vahvistamme myös Agricolan seurakuntalaisten osallisuutta kulttuuri-perinnön vaalimisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa

Hyvinvoiva ja motivoitunut henkilöstö

- Huolehdimme henkilöstön hyvinvoinnista mahdollistamalla ammattitaitoa tukevaa koulutusta, tarjoamalla toimivaa työterveyshuoltoa ja mitoittamalla henkilöstöresurssit asianmukaisesti

Terveet ja toimintaan soveltuvat tilat

- Laadimme kiinteistöstrategian kirkkohallituksen mallin mukaisesti. Kehitämme tilojen monipuolista ja esteetöntä käyttöä. Tutustumme kirkkojen muutoshankkeisiin Suomessa ja Ruotsissa, ja olemme aloittaneet Loviisan kirkon uudistamisen suunnittelu- ja muutostyöt.

Ekologisuus

- Pyrimme hankkimaan *Kirkon ympäristödiplomin* vuonna 2025 ja sitoudumme noudattamaan sitä. Ympäristöystävällisyys ja energiatehokkuus huomioidaan kaikessa toiminnassa.

2 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakuntien toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Olisi mielekäästä tarjota useampaa toimintatapaa eri jäsenryhmille, koska jäsenyyden merkitys usein on voimakkaasti pirstoutunut.



Vastatakseen toimintaympäristön muutoksiin seurakuntien on syytä laatia ja suunnitella erityyppisiä kohtaamistapoja eri väestöryhmille. Palvelemalla vain yhtä jäsenryhmää entistä paremmin, ei välttämättä tavoiteta muita ryhmiä.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- Negatiivinen muuttoliike
- Väestön ikärakenne ja sen muutos
- Seurakuntien talouden tiukkeneminen
- Kasvava tarve uudensuuntaisiin toimintatapoihin
- Seurakuntien jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
- Monikulttuurisuuden lisääntyminen
- Digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- Ilmastonmuutos
- Vahvasti kaksikielinen seutu
- Suuri maantieteellinen alue, jolla ei juurikaan julkista liikennettä.

2.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

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

Taulukossa 1 on esitetty ennuste Loviisanseudun seurakuntayhtymän alueen väestön määrästä ja sen muutoksista, sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksista vuosien 2022–2030 aikana. Loviisanseudun seurakuntayhtymän jäsenmäärä vähenee 18,1 % vuoteen 2030. Kirkon tutkimuskeskuksen tilastojen mukaan Loviisanseudun seurakuntayhtymän jäsenmäärän osuus alueen väestöstä laskee alle 50 %:n vuoden 2038 tienoilla.

Taulukko 1. Kirkkohallituksen ennuste Loviisanseudun seurakuntayhtymän jäsenkehityksestä 2028–2030

Loviisanseudun seurakuntayhtymä	2022	2024	2028	2030
Asukasluku	17 086	16 852	16 466	16 307
- Muutos		-234	-620	-779
- Muutos%		-1,40 %	-3,60 %	-4,60 %
Kirkkoon kuulumis%	69,3 %	66,8 %	61,9 %	59,4 %
SRK-Yhtymän jäsenet	11 835	11 254	10 194	9 691
- Muutos		-581	-1 641	-2 144
- Muutos%		-4,9 %	-13,9 %	-18,1 %

2.2 Loviisanseudun seurakuntayhtymän tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että Loviisanseudun seurakuntayhtymän jäsenmäärä ennustetaan hiippakunnallisella ja valtakunnallisella tasolla keskimääräistä korkeammaksi.

Loviisanseudun seurakuntayhtymän kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 5 vuoden aikana sijoittuvan keskimääräiseen hiippakunnan ja koko maan tasoon verrattuna hieman korkeammaksi.



Taulukko 2. Ennuste Loviisanseudun seurakuntayhtymän kirkollisverokehityksestä 2028–2030

Loviisanseudun seurakuntayhtymä	2022	2024	2028	2030
Asukasluku	17 082	16 852	16 466	16 307
Jäsenmäärä	11 835	11 254	10 196	9 692
Kirkollisveroa maksavat	8 666	8 316	7 655	7 343

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2022	2024	2028	2030
Loviisanseudun seurakuntayhtymä	69 %	67 %	62 %	59 %
Helsingin hiippakunta	50 %	47 %	44 %	42 %
Koko maa	65 %	63 %	59 %	58 %

Suhde: Veroa maksavat/asl.	2022	2024	2028	2030
Loviisanseudun seurakuntayhtymä	51 %	49 %	46 %	45 %
Helsingin hiippakunta	36 %	34 %	32 %	31 %
Koko maa	45 %	44 %	42 %	41 %

Kirkollisvero 1000 €	2022	2024	2028	2030
Loviisanseudun seurakuntayhtymä	3 157	3 722	3 858	3 877

Kirkollisvero/jäsen	2022	2024	2028	2030
Loviisanseudun seurakuntayhtymä	267	320	378	400
Helsingin hiippakunta	258	305	359	379
Koko maa	257	299	357	377

Veroprosentti	2024
Loviisanseudun seurakuntayhtymä	1,65 %
Helsingin hiippakunta	1,51 %
Koko maa	1,65 %

Taulukko 3. Ennuste Loviisanseudun seurakuntayhtymän kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2028–2030

[1000 €]	2022	2024	2028	2030
Kirkollisvero%	1,65 %	1,65 %	1,65 %	1,70 %
Kirkollisvero	3 157	3 722	3 858	3 877
Muutos		565	701	720
Muutos%		17,9 %	22,2 %	22,8 %
Valtionapu	343	349	376	376
Muut tuotot		48		
Muut menot	-450	-332	-450	-450
Tulot ja muut menot yhteensä	3 050	3 787	3 784	3803
Toimintakate	-2 894	-3 262	-3 591	-3 600
Tulos ennen poistoja	156	525	193	203
Poistot	-226	-229	-255	-275
Tulos poistojen jälkeen	-70	296	-62	-72



2.3 Loviisanseudun seurakuntayhtymän kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan kiinteistöjen ylläpitokulut kasvoivat keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan ennen vuotta 2021. Luku ei sisällä rakennusten korjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua.

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

Loviisanseudun seurakuntayhtymän kiinteistöt sijoittuvat eri puolille Agricolan seurakuntien alueella. Molempien seurakuntien strategioiden näkökulmista on tärkeitä, että seurakuntalaisia tapaa ja voi palvella eri puolella aluetta.

Agricolan seurakuntien ja Loviisanseudun seurakuntayhtymän yhteinen visio on, että yhtymä tarjoaa terveet, monikäyttöiset ja saavutettavat puitteet seurakuntien ydintehtävän toteuttamiseen.

Kiinteistöjen hallinnoinnissa otetaan huomioon kulttuurihistorialliset arvot, ympäristönäkökulma ja taloudelliset reunaehdot.

Toisaalta on haasteellista ylläpitää montaa tilaa, joista osa on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja toiset olennaisia toiminnan näkökulmasta. Strategiassa etsitään myös mahdollisia tulonlähteitä.

Taulukko 4. Loviisanseudun seurakuntayhtymän kiinteistötoimen tuloslaskelma 2024

Kiinteistötoimen tuloslaskelma		31.12.2024
Tuotot	Korvaukset	100
	Myyntituotot	4 711
	Maksutuotot	19 848
	Vuokratuotot	32 978
	Metsätalouden tuotot	123 328
	Tuet ja avustukset	0
	Muut toimintatuotot	60
	Tuotot yhteensä	181 025
Kulut	Toimintakulut	
	Henkilöstökulut	-311 013
	Palvelujen ostot	-238 701
	Vuokratulut	-98 585
	Aineet ja tarvikkeet	-227 235
	Muut toimintakulut	-34 746
	Kulut yhteensä	-910 280
TOIMINTAKATE		-729 255
Poistot ja vyörytyserät		
	Suunnitelman mukaiset poistot	-196 367
	Sisäiset vyörytyserät	-51 593
Tilikauden alijäämä		-977 215
INVESTOINNIT		-475 051



3 Kiinteistöjen nykytilanne

3.1 Basis-järjestelmä

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

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

3.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

Kirkkohallitus on neuvotellut Haahtela-yhtiöiden kanssa sopimuksen, jonka mukaan kaikki Suomen evankelis-luterilaiset seurakuntayhtymät maksutta saavat käyttöönsä Basis-järjestelmän. Kirkkohallitus vastaa Haahtela-yhtiöille Basis-järjestelmän ylläpito- ja kehityskustannuksista. Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset Suomen evankelis-luterilaisen kirkon ja sen seurakuntien rakennuksille on laadittu rakennusryhmittely, jonka tarkoituksena on muun muassa auttaa hahmottamaan seurakuntien perustehtävän ja kulttuuriperinnön säilyttämisen kannalta merkittävimmät rakennukset.

3.2.1 Loviisanseudun seurakuntayhtymän kirkolliset rakennukset

Kirkot, kellotapulit, siunauskappelit, hautakappelit ja kappelit

Kirkollinen rakennus on kirkko, kellotapuli, siunaus- ja hautakappeli sekä hautausmaalla oleva niihin rinnastettava rakennus.

Kirkkopihaan, sen ja hautausmaan aitaan ja porttiin sekä sankarihautausmaahan sovelletaan, mitä kirkollisesta rakennuksesta säädetään (KL § 21).



Taulukko 5. Loviisanseudun seurakuntayhtymän kirkolliset rakennukset

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Loviisanseudun srk-yhtymä					
	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot			
Lapinjärven kirkko			650	1.1.1744	k
Lapinjärven pikku kirkko			150	1.1.1744	k
Liljendalin kirkko			346	1.1.1886	k
Loviisan kirkko			1015	1.1.1866	k
Pernajan kirkko			600	1.1.1440	k
Ruotsinpyhtään kirkko			200	1.1.1770	k
YHTEENSÄ			2 961		
		1.2 Kellotapulit			
Lapinjärven kellotapuli			90	1.1.1827	k
Pernajan kellotapuli			30	1.1.1855	k
YHTEENSÄ			120		
		1.3 Siunauskappelit			
Ahvenkosken kappeli			110	1.1.1920	e
Kuninkaankylän kappeli			80	1.1.1958	e
Pernajan kappeli			100	1.1.1932	e
YHTEENSÄ			290		
		1.4 Hautakappelit			
Andreaksen kappeli			155	1.1.1959	e
Lapinjärven kappeli			310	1.1.1977	e
Loviisan kappeli			290	1.2.1984	e
Sarvisalon kappeli			150	1.1.1960	e
Sävträskin kappeli			220	1.1.1979	e
YHTEENSÄ			1125		
KAIKKI YHTEENSÄ			4 496		

3.2.2 Loviisanseudun seurakuntayhtymän hautaustoimen rakennukset ja tilat

Muut hautausmaiden rakennukset

Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi merkitään hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmailla sijaitsevat muut rakennukset.

Taulukko 6. Loviisanseudun seurakuntayhtymän hautaustoimen rakennukset ja tilat

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Loviisanseudun seurakuntayhtymä					
	2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset			
Ahvenkosken kappelin huoltorakennus			30	1.5.1985	e
Andersby huoltorakennus			30	1.1.1850	e
Kuninkaankylän huoltorakennus			65	26.9.1978	e
Kuninkaankylän vanha ruumishuone			25	1.1.1850	e
Lapinjärven huoltorakennus			26	1.1.1800	e
Pernajan kylmiö			65	1.1.1982	e
Pernajan kappelin huoltorakennus			20	1.1.1940	e
YHTEENSÄ			261		



3.2.3 Muut Loviisanseudun seurakuntayhtymän rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot yms. toimitilat

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai virastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin.

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

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

Taulukko 7. Loviisan seurakuntayhtymän muut rakennukset ja tilat

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis-pvm	Suojeltu k/e
Loviisanseudun seurakuntayhtymä					
	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot yms. toimitilat			
Annagården			205	1.12.1990	e
Lapinjärven seurakuntakoti			279	1.1.1811	k
Loviisan seurakuntakoti			654	1.1.1920	k
Mariagården			300	1.8.1989	e
Ruukin seurakuntakoti			320	1.1.1920	e
Pitäjäntupa			180	1.1.1756	k
....					
Aurinkotalo			130	1.1.1920	k
Liljendalin seurakuntatoimisto/ent. pappila			300	1.1.1970	e
YHTEENSÄ			2368		
		3.6 Muut rakennukset ja ulkorakenteet			
Lapinjärven renkitupa			140	1.1.1900	k
Liljendalin autotalli			77	1.11.1990	e
Liljendalin kirkon huoltorakennus			100	1.1.1980	e
Loviisan seurakuntakodin ulkorakennus			114	1.1.1900	e
Liljendalin vanha ruumishuone (ei ole Basis-rekisterissä)					
Pernajan huoltorakennus			160	1.1.1984	e
Pernajan konehalli			35	1.7.2016	e
Ruotsinpyhtään kirkon huoltorakennus			52	1.1.1978	e
Sarvisalon huoltorakennus			10	1.6.2016	e
Pernajan veteraanimuseo			60	1.1.1860	k
YHTEENSÄ			748		
KAIKKI YHTEENSÄ			3 116		

4 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu Loviisanseudun seurakuntayhtymän strategiaan ja sen visioon. Kiinteistöstrategia tukeutuu Agricolan seurakuntien ja Loviisanseudun seurakuntayhtymän arvoihin ja kirkon yleiseen arvomaailmaan. Kiinteistöstrategia huomioi toimintaympäristön sekä siinä tapahtuvat muutokset.

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian päätavoitteet ja osatavoitteet, jotka päivitetään neljän vuoden välein. Tavoitteet tulee asettaa niin, että ne ohjaavat toimintaa, huomioivat kirkon kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön, sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

Visio

Loviisanseudun seurakuntayhtymä tarjoaa terveet, monikäyttöiset ja saavutettavat puitteet Agricolan seurakuntien ydintehtävän toteuttamiseen.

Kiinteistöjen hallinnoinnissa otetaan huomioon kulttuurihistorialliset arvot, kestävän kehityksen tavoitteet ja taloudelliset reunaehdot.



Kiinteistöstrategian kymmenen vuoden tavoitteet 2024–2034

- **Toiminnallinen tavoite**
Tilat palvelevat Agricolan seurakuntien perustehtävää: julistusta, palvelua ja kasvatusta. Loviisanseudun seurakuntayhtymän tilat palvelevat myös omaehtoista hiljentymistä ja vapaaehtoistoimintaa.
- **Kulttuuriperintötavoite**
Rakennusten käytön, ylläpidon ja mahdollisten muutosten tulee pohjautua kattavaan tietoon kohteen koko historiasta ja säilyttämistavoitteista.
- **Kustannustehokkuustavoite**
Kiinteistöjä kehitetään toiminnallisesti, ympäristöystävällisesti ja taloudellisesti koko elinkaaren ajan.
Tilat ovat myös muille toimijoille houkuttelevia vuokrata ja käyttää.

5 Kiinteistöstrategiset valinnat

5.1 Arviointiperusteet

Arvioinnin avulla tunnistetaan Agricolan seurakuntien toiminnan käytössä olevat ja seurakuntien kannalta merkittävät kiinteistöt. Loviisanseudun seurakuntayhtymän kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen arviointi tapahtuu alla esitettyjen perusteiden pohjalta. Vähäarvoisemmat rakennukset, kuten kylmät varastot, voidaan arvioida kevyemmin kuin seuraavassa esitetään.

Kiinteistöjen arviointiperusteet

Loviisanseudun seurakuntayhtymän rakennuskannan vähentäminen tulee toteuttaa läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että sen omaisuutta ei hukata, koska Loviisanseudun seurakuntayhtymän kiinteistöhankinnat on toteutettu julkisin varoin. Useiden kiinteistöjen kulttuuriperintöarvo on myös merkittävä.

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

Soveltuvuutta toimintaan, arvioitaessa tutkitaan

- Ovatko tilat oikean kokoiset
- Ovatko tilat esteettömät
- Onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen
- Soveltuvatko tilat toiminnan tarpeisiin
- Onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa
- Ovatko tilat houkuttelevat ja kutsuvat.

Tämän arviointiosuuden tekee yleensä tilojen käyttäjä.

5.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

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



Toimintatilojen palveluverkoston tulee jatkossakin olla riittävän tiheä, jotta Loviisanseudun seurakuntojen tilat ovat liikkumisen mahdollisuudet huomioiden kohtuudella seurakuntalaisten saavutettavissa.

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

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

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

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

Taulukko 8. Salkutus, Loviisanseudun seurakuntayhtymä

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Rakennustiedot		
		Bruttoala [brm2]	Rakennus- vuosi	Kuntotaso Nykyinen [%]	Tavoite [%]	Korjaus- velka [€]
Loviisanseudun seurakuntayhtymä						
1. Kirkolliset rakennukset						
1.1 Kirkot						
Säilytettäviä	Lapinjärven kirkko	650	1744			
	Lapinjärven pikkukirkko	150	1744			
	Liljendalin kirkko	346	1886			
	Loviisan kirkko	1 015	1886			
	Pernajan kirkko	600	1440			
	Ruotsinpyhtään kirkko	200	1770			
	YHTEENSÄ	2 961				
	1.2 Kellotapulit					
	Lapinjärven kellotapuli	90	1827			
	Pernajan kellotapuli	30	1855			
	YHTEENSÄ	120				
	1.3 Siunauskappelit					
	Ahvenkosken kappeli	110	1920			
	Kuninkaankylän kappeli	80	1958			
Pernajan kappeli	100	1932				
YHTEENSÄ	290					
1.4 Hautakappelit						
Andreaxsen kappeli	155	1959				
Lapinjärven kappeli	310	1977				



Loviisan kappeli	290	1984
Sarvisalon kappeli	150	1960
Sävträskin kappeli	220	1979
YHTEENSÄ	1 125	

2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat, 2.2 Muut hautausmaiden rakennukset

Ahvenkosken kappelin huoltorakennus	30	1985
Andersby huoltorakennus	30	1850
Kuninkaankylän huoltorakennus	65	1978
Kuninkaankylän vanha ruumishuone	25	1850
Lapinjärven huoltorakennus	26	1800
Pernajan kylmiö	65	1982
Pernajan kappelin huoltorakennus	20	1940
YHTEENSÄ	261	

3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat, 3.2 Seurakuntatalot yms. tilat

Annagården	205	1990
Lapinjärven seurakuntakoti	279	1811
Loviisan seurakuntakoti	654	1920
Mariagården	300	1989
Ruukin seurakuntakoti	320	1920
Pitäjäntupa	180	1756
Aurinkotalo	130	1920
Liljendalin seurakuntatoimisto/ent. pappila	300	1970
YHTEENSÄ	2 368	

3.6 Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Lapinjärven renkitupa	140	1900
Liljendalin autotalli	77	1990
Liljendalin kirkon huoltorakennus	100	1980
Liljendalin vanha ruumishuone		
Loviisan seurakuntakodin ulkorakennus	114	1900
Pernajan huoltorakennus	160	1984
Pernajan konehalli	35	2016
Ruotsinpyhtään kirkon huoltorakennus	52	1978
Sarvisalon huoltorakennus	10	2016
Pernajan veteraanimuseo	60	1860
YHTEENSÄ	748	
KAIKKI YHTEENSÄ	7 693	



Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

Säilytettävien kiinteistöjen ja tilojen ryhmään kuuluvat ne toiminnalliset tilat, jotka ovat Agricolan seurakuntien perustehtävien kannalta välttämättömiä.

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat:

- Kirkot
- Kellotapulit
- Siunauskappelit
- Hautakappelit
- Seurakuntien toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- Välttämättömät huoltorakennukset.

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

Loviisanseudun seurakuntayhtymän talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntakoteja, niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

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

Käyttö ja ylläpito

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

- On käytössä huoltokirjat
- Vuosikorjaukset toteutetaan kymmenen vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- Olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

5.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

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

Mahdolliset keskustelut kirkollisen rakennuksen luopumisesta tulisi käydä avoimesti, ja siinä tulisi huomioida seurakuntien kokonaisuus; toiminnalliset, sosiaaliset ja kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvät seikat sekä taloudelliset vaikutukset. Lisäksi hautaustoimen varastotilojen todellinen tarve tulee perustua **käytössä olevien** varusteiden ja laitteiden varastointiin.

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



5.4 Tilojen yhteiskäyttö sekä niiden saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan/kaupungin ja erilaisten yhdistysten kanssa.

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

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

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

5.5 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, *Hiilineutraali kirkko 2030*, on valmistunut vuonna 2019 ja se on otettu käyttöön Loviisanseudun seurakuntayhtymässä. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi on määritelty Loviisanseudun seurakuntayhtymän ympäristöohjelmassa.

Loviisanseudun seurakuntayhtymä sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030–strategiaan sekä sen tavoitteisiin, ja pyrkii toimimaan erityisen vastuullisesti energia- ja ilmastokysymyksissä.

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

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

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

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta vuoteen 2030 mennessä, sekä laskentamallin yhteishankinta. Tavoite on yhä voimassa ja sen toteutuminen edellyttää, että kaikki seurakunnat selvittävät rakennustensa energiankulutuksen ja kirjaavat sen Basis-järjestelmään.

Energiatehokkuus

Toimenpiteet energiatehokkuuden parantamiseksi on kuvattu *Ympäristökäsikirjan* osassa *Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatehokkuus*.

[Energiatehokkuus - evli.fi](https://www.evli.fi)

Huomioimme energiatehokkuutta mm. korjausten yhteydessä.



5.6 Investointien rahoittaminen

Rahoitus

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

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

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

- Toiminnan muutostarpeet
- Kiinteistön ylläpidon kulut
- Tekemättä jääneen korjausvastuun hallinta
- Kulttuuriperinnön arvokohteet
- Tarpeettomista tiloista luopuminen.

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

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.

Korjausvastuun vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet

+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

6 Johtopäätökset

1. Nykyiset kiinteistöt säilytetään ainakin 5 vuotta.
2. Kiinteistöjen ylläpitokuluja seurataan.
3. Pieniä vähäarvoisia metsäalueita myydään, sekä tontteja ja peltoja.
4. Suunnitelmaa tarkastellaan uuden valtuustokauden alussa.

Liite: 10 vuoden PTS-ohjelma