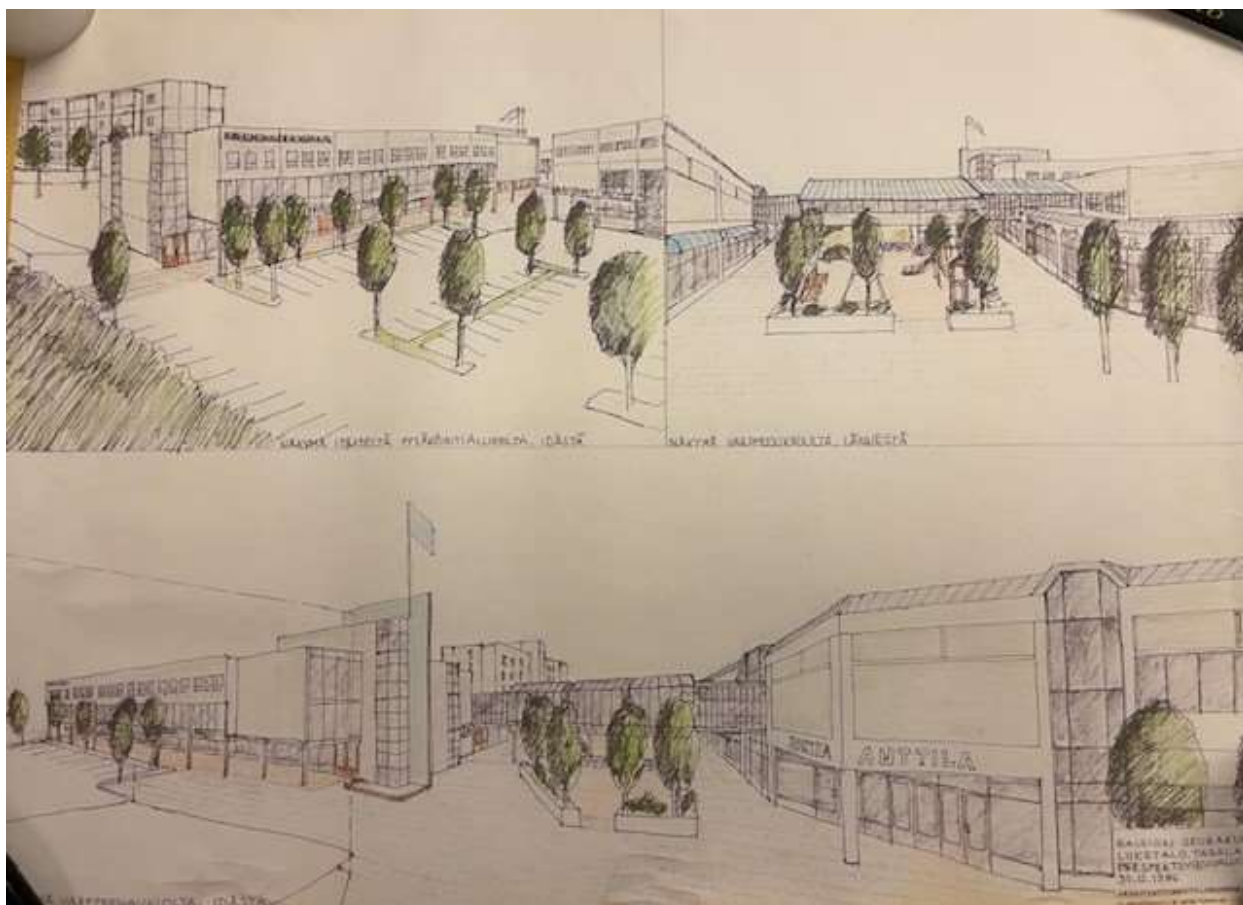


RAISION SEURAKUNNAN

KIINTEISTÖSTRATEGIA

2025–2028



Raision seurakunta, liiketalo Tasala III, perspektiiviluonnos 30.12.1986. Arkkitehtitoimisto Lukander & Vahtera

Kirkkoneuvosto xx.xx.2024 §

Kirkkovaltuusto xx.xx.2025 §

Sisällys

1	JOHDANTO KIIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	4
1.1	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	4
1.2	Kiinteistöstrategian sisältö.....	4
1.3	Kiinteistöstrategian laadinta	4
1.4	Kiinteistöstrategian päivitys.....	5
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	5
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	6
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	6
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	7
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys	8
	KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	11
3.4	Basis -järjestelmä	11
3.5	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	11
3.5.1	Kirkolliset rakennukset	11
3.5.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat.....	12
3.5.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	12
3.5.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste	13
3.6	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	13
3.6.1	Liiketilat	13
3.6.2	Maa-alueet	14
3.6.3	Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus	14
3.7	Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu	15
3.7.1	Kiinteistöjen ylläpidon hallinta	15
3.8	Rakennusterveys ja hyvä sisäilma	16
4	KIIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	16
5	KIIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	17
5.1	Arviointiperusteet.....	17

5.1.1	Kiinteistöjen arviointiperusteet.....	18
5.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet	19
5.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....	19
5.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	21
5.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	21
5.2.3	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	22
5.3	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	22
5.4	Energia- ja ilmastostrategia.....	22
5.4.1	Energiatehokkuus.....	23
5.5	Investointien rahoittaminen	23
5.5.1	Rahoitus	23
5.5.2	Investointivaruksen muodostaminen.....	24

1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

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

1.1 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

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

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

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

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

1.2 Kiinteistöstrategian sisältö

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

Kiinteistöstrategia kattaa kuvauksen seurakunnan kiinteistöomaisuuden omistamisen ja hallinnoimisen suuntaviivoista.

Hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa.

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

Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakuntien arvoesineistöä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen, ja ne ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa. Raision seurakunnan arvoesineet on kirjattu Kirkkohallituksen ylläpitämään Basis Kohde- ja esinerekisteriin (kts. 3.4).

Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan Raision seurakunnan Ympäristöohjelmaan.

1.3 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian laatii sijoitus- ja kiinteistötyöryhmä yhdessä talousjohtajan kanssa. Työryhmä voi käyttää asiantuntijoita tarvittaessa apunaan.

Seurakunnan kiinteistövisiossa ja -strategiassa keskeistä on seurakunnan kokonaisedun toteutuminen. Kokonaisedulla tarkoitetaan seurakunnan toiminnallisten, sosiaalisten sekä

kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvien seikkojen ja taloudellisten vaikutusten huomiointa strategian laadinnassa.

Kiinteistöstrategiasta päättää kirkkovaltuusto.

Kiinteistöstrategiatyö on jatkuva tiedon hallinnan ja suunnitelmallisen toteutuksen prosessi.

Kiinteistöstrategian tärkeitä lähtötietoja ovat

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

1.4 Kiinteistöstrategian päivitys

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

Päivityksestä vastaa talousjohtaja.

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

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

Kirkon arvot ovat

- Usko – Uskon kautta syntyvä yhteys Jumalaan luo kristityn ja seurakunnan elämän perustan.
- Toivo – Toivon taustalla on Jeesuksen lupaus Jumalan oikeudenmukaisuudesta, huolenpidosta ja iankaikkisesta elämästä.
- Rakkaus – Rakkaus merkitsee lähimmäisistä välittämistä aina ja kaikkialla.

Arvot yhdistävät meitä, määrittävät meitä kirkon jäsenenä ja ohjaavat valintojamme ja työtämme. Ne ohjaavat meitä, kun ratkaisemme pieniä ja suuria asioita ilman täsmällisiä ohjeita. Kirkon arvot ovat samat joka suuntaan. Niiden tulee ohjata niin kirkon sisäistä elämää kuin suhteita ulospäin.

Arvokeskustelun tulee olla jatkuvaa kirkon kaikilla tasoilla. Kirkon tulee tukea yhteiskunnallista keskustelua arvoista ja niiden merkityksestä.

Raision seurakunnan arvot pohjaavat vapaasti Ovet auki -asiakirjassa määriteltyihin arvoihin.

Pyhyys – Kristus on seurakunnan elämän keskus. Seurakunnan elämä ja toiminta ohjaa kokemaan Kristuksen läsnäolon.

Avoimuus – Seurakunta on julkisyhteisö. Sen elämä ja toiminta on avointa ja helposti saatavuttavaa. Avoimuus on suvaitsevaisuutta ihmisten kesken.

Turvallisuus – Usko Pyhään Kolmiyhteiseen Jumalaan luo turvallisen perustan elämälle. Seurakunnan toiminta on turvallista ja yhteyteen kutsuvaa.

Painopisteet:

- Ovet auki kaikille – kutsumme mukaan yhteyteen
- Ovet auki yhteistyölle ja kumppanuuksille – verkostoidumme aktiivisesti
- Ovet auki rajoja rikkovaan, muureja murtavaan ja siltoja rakentavaan kristittyinä elämiseen – tunnistamme moninaisuuden, toimimme tulkkeina, hälvennämme ennakkoluuloja, kokeilemme rohkeasti.

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Loogisesti olisi mielekästä tarjota useampaa toimintatapaa eri jäsenryhmille, koska jäsenyyden merkitys on pirstoutunut voimakkaasti.

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

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

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

3.1 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 seurakunnan alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2020–2030 aikana. Kirkon tutkimuskeskuksen tilastojen mukaan seurakunnan jäsenmäärä osuus alueen väestöstä laskee alle 50 %:n vuoden 2044 tienoilla.

Taulukko 1. Seurakunnan ennuste jäsenkehityksestä 2023–2030.

Seurakunta: Raision seurakunta				
Raisio				
	2023	2024	2028	2030
Asukasluku	25 336	25 500	26 000	26 300
- muutos		164	664	964
- muutos%		0,6 %	2,6 %	3,8 %
Kirkkoon kulumis-%	62 %	61 %	57 %	56 %
SRK-jäsenet	15 714	15 500	14 900	14 600
- muutos		-214	-814	-1 114
- muutos%		-1,4 %	-5,2 %	-7,1 %

3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että seurakunnan jäsenmäärä ennustetaan hiippakunnallisella tasolla keskimääräistä alhaisemmaksi, mutta valtakunnallisella tasolla jäsenmäärä ennustetaan olevan valtakunnallista keskiarvoa.

Seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 10 vuoden aikana sijoituvan keskimääräistä alhaisemmaksi hiippakunnan ja koko maan tasoon nähden.

Taulukko 2. Ennuste seurakunnan kirkollisverokehityksestä 2023–2030.

srk	2023	2024	2028	2030
Asukasluku	25 336	25 500	26 000	26 300
Jäsenmäärä	15 714	15 500	14 900	14 600
Kirkollisveroa maksavat	11 000	10 850	10 430	10 220

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2022	2024	2028	2030
Raision srk	62 %	61 %	57 %	56 %
Hiippakunta	70 %	69 %	56 %	55 %
Koko maa	64 %	62 %	60 %	58 %

Suhde: Veroa maksavat/asl	2022	2024	2028	2030
Oma suhdeluku	43 %	43 %	40 %	39 %
Hiippakunta	50 %	48 %	46 %	45 %
Koko maa	47 %	45 %	43 %	42 %

Kirkollisvero 1000 e	2023	2024	2028	2030
Raision srk	3 909	3 962	3 945	3 910

Kirkollisvero/jäsen	2022	2024	2028	2030
Raision srk	249	256	265	268
Hiippakunta	233	262	291	306
Koko maa	241	273	304	320

Veroprosentti	2022
Raision srk	1,15
Hiippakunta	1,64
Koko maa	1,68

Oikaistu toimintakate 1000 e	2022
Raision srk	-3 471

Oikaistu toimintakate eur/jäsen	2022
Raision srk	-221
Hiippakunta	-230
Koko maa	-224

Taulukossa 3 on esitetty ennuste seurakunnan kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista. Nykyisellä kulurakenteella ja inflaatiokorjauksilla esimerkkiseurakunnan tulos on alijäämäinen vasta vuonna 2030.

Taulukko 3. Ennuste seurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2023–2030.

Raision seurakunta				
Raisio				
[1000 €]	2023	2024	2028	2030
Verotettava tulo	339 971	344 500	343 000	340 000
Kirkollisvero-%	1,15 %	1,15 %	1,15 %	1,15 %
Kirkollisvero	3 910	3 962	3 945	3 910
Muutos		52	-17	-35
Muutos-%		1,3 %	-0,4 %	-0,9 %
Valtionapu	500	510	420	430
Muut Menot	-424	-430	-430	-430
Toiminta-avustukset	0	0	0	0
Rahoitustuotot	274	380	200	200
Tulot ja muut menot yhteensä	4 260	4 422	4 135	4 110
Toimintakate	-3 471	-3 300	-3 750	-3 800
Tulos ennen poistoja	789	1 122	385	310
Poistot	-346	-350	-350	-350
Tulos poistojen jälkeen	443	772	35	-40

3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan (13.9.2024) kiinteistön ylläpidon kustannukset laskivat toisella vuosineljänneksellä 0,1 % vuoden 2023 vastaavasta ajanjaksosta.

Seurakunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja. Lisäksi tilojen yksinomistuksesta tulisi luopua ja löytää yhteiskäyttötiloja esimerkiksi kaupungin tms. toimijoiden kanssa.

Taulukko 4. seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2023.

	TA kuluva	TA muutokset	TA yhteensä	Toteuma	Yli-Ali	T-%
5 - Kiinteistötoimi						
Toimintatuotot (ulkoiset)	1 846 600,00		1 846 600,00	2 136 923,02	-290 323,02	115,7
Toimintakulut (ulkoiset)	-2 375 887,00		-2 375 887,00	-2 351 988,21	-23 898,79	99,0
Toimintakate 1	-529 287,00		-529 287,00	-215 065,19	-314 221,81	40,6
Toimintakate 2	-529 287,00		-529 287,00	-215 065,19	-314 221,81	40,6
Poistot ja arvonalentumiset	-315 200,00		-315 200,00	-319 605,87	4 405,87	101,4
Työälakate (ulkoiset ja sisäiset)	-844 487,00		-844 487,00	-534 671,06	-309 815,94	63,3

	TA kuluva	TA muutokset	TA yhteensä	Toteuma	Yli-Ali	T-%
1015010000 - Kiinteistöhallinto						
Toimintatuotot (ulkoiset)				340,40	-340,40	0,0
Toimintakulut (ulkoiset)	-45 684,00		-45 684,00	-46 734,82	1 050,82	102,3
Toimintakate 1	-45 684,00		-45 684,00	-46 394,42	710,42	101,6
Toimintakate 2	-45 684,00		-45 684,00	-46 394,42	710,42	101,6
Poistot ja arvonalentumiset	-2 400,00		-2 400,00	-2 343,05	-56,95	97,6
Työälakate (ulkoiset ja sisäiset)	-48 084,00		-48 084,00	-48 737,47	653,47	101,4

	TA kuluva	TA muutokset	TA yhteensä	Toteuma	Yli-Ali	T-%
502 - Kirkot						
Toimintatuotot (ulkoiset)	2 600,00		2 600,00	1 778,27	821,73	68,4
Toimintakulut (ulkoiset)	-127 281,00		-127 281,00	-144 577,41	17 296,41	113,6
Toimintakate 1	-124 681,00		-124 681,00	-142 799,14	18 118,14	114,5
Toimintakate 2	-124 681,00		-124 681,00	-142 799,14	18 118,14	114,5
Poistot ja arvonalentumiset	-16 700,00		-16 700,00	-16 705,25	5,25	100,0
Työälakate (ulkoiset ja sisäiset)	-141 381,00		-141 381,00	-159 504,39	18 123,39	112,8

	TA kuluva	TA muutokset	TA yhteensä	Toteuma	Yli-Ali	T-%
505 - Kappelit ja muut kirkkorakennukset						
Toimintatuotot (ulkoiset)	5 000,00		5 000,00	13 496,12	-8 496,12	269,9
Toimintakulut (ulkoiset)	-19 073,00		-19 073,00	-17 312,17	-1 760,83	90,8
Toimintakate 1	-14 073,00		-14 073,00	-3 816,05	-10 256,95	27,1
Toimintakate 2	-14 073,00		-14 073,00	-3 816,05	-10 256,95	27,1
Poistot ja arvonalentumiset	-6 200,00		-6 200,00	-6 155,41	-44,59	99,3
Työälakate (ulkoiset ja sisäiset)	-20 273,00		-20 273,00	-9 971,46	-10 301,54	49,2

	TA kuluva	TA muutokset	TA yhteensä	Toteuma	Yli-Ali	T-%
506 - Seurakuntatalot						
Toimintatuotot (ulkoiset)	19 000,00		19 000,00	18 480,95	519,05	97,3
Toimintakulut (ulkoiset)	-539 873,00		-539 873,00	-504 474,93	-35 398,07	93,4
Toimintakate 1	-520 873,00		-520 873,00	-485 993,98	-34 879,02	93,3
Toimintakate 2	-520 873,00		-520 873,00	-485 993,98	-34 879,02	93,3
Poistot ja arvonalentumiset	-115 500,00		-115 500,00	-115 448,83	-51,17	100,0
Työälakate (ulkoiset ja sisäiset)	-636 373,00		-636 373,00	-601 442,81	-34 930,19	94,5

	TA kuluva	TA muutokset	TA yhteensä	Toteuma	Yli-Ali	T-%
507 - Asuinkiinteistöt ja -osakkeet						
Toimintatuotot (ulkoiset)				12 600,00	-12 600,00	0,0
Toimintakulut (ulkoiset)	-56 547,00		-56 547,00	-61 992,13	5 445,13	109,6
Toimintakate 1	-56 547,00		-56 547,00	-49 392,13	-7 154,87	87,3
Toimintakate 2	-56 547,00		-56 547,00	-49 392,13	-7 154,87	87,3
Poistot ja arvonalentumiset	-24 000,00		-24 000,00	-24 029,22	29,22	100,1
Työälakate (ulkoiset ja sisäiset)	-80 547,00		-80 547,00	-73 421,35	-7 125,65	91,2

	TA kuluva	TA muutokset	TA yhteensä	Toteuma	Yli-Ali	T-%
508 - Leiri- ja kurssikeskukset						
Toimintatuotot (ulkoiset)	64 000,00		64 000,00	67 026,18	-3 026,18	104,7
Toimintakulut (ulkoiset)	-83 595,00		-83 595,00	-99 788,53	16 193,53	119,4
Toimintakate 1	-19 595,00		-19 595,00	-32 762,35	13 167,35	167,2
Toimintakate 2	-19 595,00		-19 595,00	-32 762,35	13 167,35	167,2
Poistot ja arvonalentumiset	-110 300,00		-110 300,00	-113 335,81	3 035,81	102,8
Työälakate (ulkoiset ja sisäiset)	-129 895,00		-129 895,00	-146 098,16	16 203,16	112,5
	TA kuluva	TA muutokset	TA yhteensä	Toteuma	Yli-Ali	T-%
509 - Muut rakennukset						
Toimintakulut (ulkoiset)	-11 700,00		-11 700,00	-13 881,13	2 181,13	118,6
Toimintakate 1	-11 700,00		-11 700,00	-13 881,13	2 181,13	118,6
Toimintakate 2	-11 700,00		-11 700,00	-13 881,13	2 181,13	118,6
Poistot ja arvonalentumiset	-600,00		-600,00	-566,27	-33,73	94,4
Työälakate (ulkoiset ja sisäiset)	-12 300,00		-12 300,00	-14 447,40	2 147,40	117,5

510 – Maa-, metsätalous ja tontit

	TA kuluva	TA muutokset	TA yhteensä	Toteuma	Yli-Ali	T-%
510 - Maa- ja metsätalous						
Toimintatuotot (ulkoiset)	281 000,00		281 000,00	389 498,33	-108 498,33	138,6
Toimintakulut (ulkoiset)	-99 134,00		-99 134,00	-62 519,53	-36 614,47	63,1
Toimintakate 1	181 866,00		181 866,00	326 978,80	-145 112,80	179,8
Toimintakate 2	181 866,00		181 866,00	326 978,80	-145 112,80	179,8
Poistot ja arvonalentumiset				-1 478,40	1 478,40	0,0
Työälakate (ulkoiset ja sisäiset)	181 866,00		181 866,00	325 500,40	-143 634,40	179,0
	TA kuluva	TA muutokset	TA yhteensä	Toteuma	Yli-Ali	T-%
511 - Muu kiinteistötoimi.						
Toimintatuotot (ulkoiset)	1 475 000,00		1 475 000,00	1 632 289,83	-157 289,83	110,7
Toimintakulut (ulkoiset)	-1 393 000,00		-1 393 000,00	-1 386 069,36	-6 930,64	99,5
Toimintakate 1	82 000,00		82 000,00	246 220,47	-164 220,47	300,3
Toimintakate 2	82 000,00		82 000,00	246 220,47	-164 220,47	300,3
Poistot ja arvonalentumiset	-39 500,00		-39 500,00	-39 543,63	43,63	100,1
Työälakate (ulkoiset ja sisäiset)	42 500,00		42 500,00	206 676,84	-164 176,84	486,3

Kiinteistöjen nykytilanne

3.4 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 seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntatalouksissa. Basis-järjestelmään tallennettavista ja tallennetuista tiedoista seurakunta saa tarvittavat pohjatiedot kiinteistöstrategian laatimista varten.

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

Kirkkohallitus on neuvotellut Haahtela-yhtiöiden kanssa sopimuksen, jonka mukaan kaikki Suomen ev.-lut. seurakunnat saavat käyttöönsä Basis-järjestelmän. Kirkkohallitus vastaa Haahtela yhtiöille Basis-järjestelmän ylläpito- ja kehityskustannuksista.

3.5 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

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

3.5.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

Kirkkoja ovat kirkkolain 3 luvun 21 §:n mukaiset kirkot. Kirkkolain 3 luvun 21 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Kirkon tulee olla vihitty ja seurakunnan rakentamispäätöksen tulee olla kirkkohallituksen tai ministeriön vahvistama. Kirkollisiin rakennuksiin kuuluu myös kirkko, joka on seurakuntatalon yhteydessä. Mikäli kirkko, toimitilat ja asunnot sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään näiden yhteistilat (aula, wc, ym.) kirkon yhteyteen. Kirkon yhteydessä olevat seurakuntatalotilat merkitään ryhmään seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat + merk. yhdistelmä rakennus*.

Siunauskappelit

Siunauskappeleita ovat kirkkolain 3 luvun 21 §:n mukaiset siunauskappelit. Kirkkolain 3 luvun 21 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Muut kuin siunauskappeleissa tai krematorioissa sijaitsevat vainajien säilytys- ja näyttötilat merkitään Muut hautausmaan rakennukseksi. Siunauskappelin yhteydessä olevat krematorio-tilat merkitään krematorioksi + merk. yhdistelmä rakennus*.

Taulukko 5. seurakunnan kirkolliset rakennukset.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis-pvm	Suojeltu k/e
Raision seurakunta					
Raision kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	442	1305	k
Seurakuntatalo, kappeli*			232	1999	e
Leirikirkko, Viherlahti			227	1992	e
Alakappeli* (huoltorakennus)		1.3 Siunauskappelit	127	2004	e
YHTEENSÄ			1 027		

3.5.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Muut hautausmaiden rakennukset

Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi merkitään hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmaalla sijaitsevat muut rakennukset. Hautakappelit merkitään kuitenkin kohtaan *Hautakappelit*. Vainajien säilytystilat merkitään *Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi* aina, elleivät ne sijaitse krematorion tai siunauskappelin yhteydessä. Hautausmaalla sijaitsevat siunauskappelitilat tilastoidaan *Siunauskappeleiksi*.

Taulukko 6. seurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis-pvm	Suojeltu k/e
2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat					
		2.2 Muut hautausmaiden rakennukset			
Huoltorakennus, Raision hautausmaa	-"		881	1971/1995/2004	e
Cavenin kappeli	-"	-"	15	1.1.1814	k
Kirkkauden kappeli	-"	-"	227	1.1.1992	e
YHTEENSÄ			1 123		

3.5.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai virastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin. Mikäli kirkko ja toimitilat sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään kirkkotilat ja yhteistilat kohtaan *Kirkot* + merk. yhdistelmä rakennus*.

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Tähän kohtaan merkitään leiri- ja kurssikeskustoimintaan kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja alueet.

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. Seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Aloitus	Suojeltu k/e
	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.1 kappelit ja muut kirkkorakennukset			
		3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat			
Seurakuntatalo	-"		1 613	1962/1988/1999	e
Kokinvuoren seurakuntakoti	-"	-"	611	1986	e
Vaisaaren seurakuntakoti Oy! (VUOKRATTU)	-"	-"	396	1975	e
Tikanmaan seurakuntakoti (AS Oy, VUOKRATTU)	-"	-"	96	2007	e
Friisilän seurakuntakoti (AS Oy)	-"	-"	194	1969/2021	e
Wanha Pappila	-"	-"	265	1895	k
Tasalan kamari (Koy)	-"	-"	221	1986/2015	e
Kauppakeskus Mylly (vuokra)	-"	-"	108	2018	e
Naulakko (vuokra)	-"	-"	110	2015	e
		3.5 Leiri- ja kurssikeskukset			
Viherlahde leirikeskus (VUOKRATTU)	-"				
Leirikirkko	-"	-"		1992	e
Päärakennus	-"	-"	874	2009	e
Kalliola (PURETTU)	-"	-"	24	1957	e
Koivula	-"	-"	39	1957	e
Uusi-Pappila	-"	-"	136	1985	e
Ruusula (PURETTU)	-"	-"	42	1957	e
Sauna	-"	-"	141	2013	e
Varasto- käymälärakennus (PURETTU)	-"	-"	52	1975	e
Kota, 2kpl	-"	-"	18	2013	e
Pihavarasto	-"	-"	35	2024	e
		3.6 Muut rakennukset ja ulkorakenteet			
Navetta	-"	-"	201	1900	k
Varastokatos	-"	-"	65	1960	e
YHTEENSÄ			5 122		

3.5.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen Katrina -tilavarauksjärjestelmään. Tilojen käyttöä tullaan seuraamaan käyttöasteella, jonka voi hakea järjestelmästä rakennuksittain tai tilatyypeittäin. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät.

Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin.

3.6 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

3.6.1 Liiketilat

Erilliset liike- tai toimistokiinteistöt ja kiinteistöosakkeet, kuten liike- ja toimistorakennukset, uimahallit, liikuntasalit sekä liike- ja toimisto-osakkeet merkitään rakennusryhmään *Muut rakennetut kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet*.

Taulukko 10. seurakunnan sijoituskiinteistöjen toimistorakennukset, niiden laajuustiedot sekä valmistumisvuosi ja vuokrausaste vuonna 2023.

Liiketilat (toimisto ym. tiloja)	brm ²	Valmistumis / Peruskorjausvuosi	Vuokrausaste [%]
Kiinteistö Oy Keskustasala	2 272	1987/ 2019	99
Kiinteistö Oy Tasalananttila	5 172	1988/2015	100
Kiinteistö Oy Tasalansilta	2 606	1988	99
Kiinteistö OY Vasarantori	1 213	1983	100
As Oy Raision Arkadia II	128	2005	100
YHTEENSÄ	11 390		

3.6.2 Maa-alueet

Taulukossa 11 on esitetty seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä kaavoitetut maa-alueet, kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet, metsätalousmaat, viljelysmaat ja vesi-alueita sekä muut alueet.

Taulukko 11. seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä vuonna 2024.

Maa-alueet	ha	Käyttö
Metsämaata	32,0	Metsätalous
Seurakunnan käytössä	7,6	Oma käyttö
Puistoalue	1,6	Puisto
Tonttimaata	1,4	Kaavoitus/myynti
Liike- ja asuinrakennukset	1,9	Vuokrattuna
YHTEENSÄ	44,6	

Valtatie 8 varrelta Raision seurakunta omistaa noin 6,7 hehtaarin metsämaan, jonka läpi Raision kaupunki suunnittelee rinnakkaistietä, Petteripellontie. Uusi tie mahdollistaa samalla kaavoittaa alueelle pienteollisuustontteja.

Metsä Group Oy:n kanssa on tehty metsänhoitosopimus. Sopimuksen tarkoitus on huolehtia metsänomistajan metsäomaisuuden laadukkaasta metsänhoidosta sopimusosapuolten yhdessä sopimien tavoitteiden mukaisesti. Sopimus sisältää seuraavat veloituksettomat palvelut: Vuosittainen raportti toteutetuista metsänhoitotapahtumista, metsäsuunnitelmatietojen päivityksen tietojärjestelmään sopimuksen voimassaoloaikana.

3.6.3 Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuisen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistönpitoajalta.

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset ilman arvonnousua:

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

ELY-keskuksella/Väylävirastolla yhdessä Raision kaupungin kanssa on meneillään merkittävä E-18 tiehanke, jossa rakennetaan 450 metriä pitkä tunneli Naantalintien varteen. Tunneli korvaa Raision keskustaa jakavan suuren risteyksen. Hankkeen myötä Raision kaupunki on veloitettu lisäämään rinnakkaisteitä kaupungin keskustaan ja sen tuntumaan. E-18 tunnelihanke ei saanut valtiolta investointirahaa vuodelle 2024, joten hanke siirtyy tulevaisuuteen. Hankkeen tulisi olla valmis vuoden 2030 loppuun mennessä, ellei EU toisin päättä. Alustava arvio on, että hanke käynnistyy 2026. Hankkeen toteutus kestää noin 3,5 vuotta.

Raision seurakunnan omistamat liikekiinteistöt (taulukko 10) sijaitsevat Raision keskustassa, Tasalan alueella. Raision kaupunki on asettanut keskustan rakennuskieltoon 2020.

Kesällä 2024 Raision kaupunki käynnisti arkkitehtisuunnittelukilpailun keskustan tulevaisuuden näkymistä. Voittaja julkaistaan 10.12.2024.

Raision seurakunta ja Raision kaupunki yhdessä muiden keskustan kiinteistöomistajien kanssa tulee aktiivisesti olla kehittämässä uudenlaista kaupunkikuvaa Raision kaupungille.

3.7 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

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

Toimitilojen kuntoa seurataan aktiivisesti.

Haahtelan Basis -kiinteistörekisterijärjestelmään kirjataan jatkuvassa käytössä olevien rakennusten tehdyt kunnossapidonkorjaukset ja peruskorjaukset vuosittain, jotta rakennusten laskennallinen kuntotaso pysyy ajan tasalla.

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

3.7.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Seurakunnassa kiinteistöjen ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä, kuten vahtimestaritapaamisilla tai palveluntuottajatapaamisilla.

Kiinteistöjen ylläpidon hallintaa varten tullaan valtuustokaudella 2023–2026 hankkimaan Kirkkohallituksen kilpailuttama *Granlund Manager -huoltokirjaohjelmisto*. Huoltokirjan tietosisällön laadinnassa sovelletaan Rakennustiedon ohjekortteja.

3.7.1.1 Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

- toiminnan ja kunnan tarkkailu sekä toimintakunnan varmistaminen
- ennakkoivat huollot
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti.

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

Granlund Manager huoltokirja -järjestelmä toimii perehdyttämisen, toiminnanohjauksen ja palveluiden hankinnan työkaluna.

3.7.1.2 Kiinteistön kunnossapito

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

3.8 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

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

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

Kiinteistöstrategiaa laatiessa tulee ensisijaisesti kiinnittää huomiota rakennusten turvallisuuteen ja terveyteen. Sisäilmaongelmaiset tilat tulee arvioida erikseen, onko ne kohtuullisilla kustannuksilla mahdollista korjata vai tuleeko niistä luopua.

4 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu seurakunnan strategiaan, sen missioon ja visioon. Kiinteistöstrategia tukeutuu seurakunnan arvoihin ja kirkon yleiseen arvomaailmaan. Kiinteistöstrategia huomioi toimintaympäristön sekä siinä tapahtuvat muutokset.

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

Visio

Ei enää yksin! Tulevaisuuden tilojen tulee olla monitoimitiloja, jotka palvelevat sekä seurakuntalaisia, että muita mahdollisia tilankäyttäjiä (kaupunki, yhdistykset, seurat yms.)

Kiinteistöstrategian 10 vuoden tavoitteet vuoteen 2034

- Toiminnallinen tavoite

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

- Kulttuuriperintötavoite

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

- **Kustannustehokkuustavoite**

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

Kiinteistöstrategian 4-vuotiskauden osatavoitteet vuoteen 2028

- **Toiminnallinen tavoite**

- Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä.
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.
- Alhaisen käyttöasteen tiloista luovutaan.
- Vältetään tilarakentamista. Etsitään yhteistyökumppani, kaupunki tms. organisaatio, jonka kanssa yhdessä hyödynnetään tiloja.

- **Kulttuuriperintötavoite**

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

- **Kustannustehokkuustavoite**

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

5 Kiinteistöstrategiset valinnat

5.1 Arviointiperusteet

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

5.1.1 Kiinteistöjen arviointiperusteet

Seurakunnan rakennusten vähentäminen tulee toteuttaa läpinäkyvästi, hallitusti ja siten, että seurakunnan omaisuutta ei hukata, koska seurakunnan kiinteistöhankinnat on toteutettu julkisin varoin ja joidenkin kiinteistöjen kulttuuriperintöarvo on merkittävä.

Kiinteistöjä, rakennuksia tai tiloja tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan korjaustarve ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista.

Soveltuvuutta toimintaan, arvioitaessa tutkitaan

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

Tämän arviointiosuuden tekee yleensä tilojen käyttäjä.

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

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

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

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- kiinteistön makrosijainti kaupungin alueella
- kiinteistön mikrosijainti kaupungin alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyden
- kiinteistön vuokrattavuus.

5.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää Tilastotietoa kiinteistökaupoista (maanmittauslaitos.fi), kaupungin määrittämää vyöhykehinnointia tai jotain muuta laskentamallia.

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

5.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

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

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

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

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

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

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

Taulukko 14. seurakunnan kiinteistöt / säilytettävät / kehitettävät / luovutettavat / vuokrattavat ja purettavat

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot	
		Kerrosala [kem ²]	Rakennus- vuosi
Säilytettävä	Raision kirkko	442	1305
	Seurakuntatalo, kappeli*	232	1999
	Kokinvuoren seurakuntakoti	611	1986
	Leirikirkko, Viherlahti	227	1992
	Alakappeli* (huoltorakennus)	127	2004
	Huoltorakennus, hautausmaa	881	2004
	Cavenin kappeli	15	1814
	Kirkkauden kappeli	227	1992
	Friisilän seurakuntakoti	194	1969/2021
	Wanha Pappila	265	1895
	Tasalan kamari	221	1986/2015
	Viherlahti / päärakennus	874	2009
	Viherlahti / saunarakennus	141	2013
	Navetta	201	1900
	Varastokatos, Kirkkoherrankuja 2	65	1960
	YHTEENSÄ	4 723	
Kehitettävä	Seurakuntatalo	1 613	1999
	Kokinvuoren seurakuntakoti	611	1986
	Kauppakeskus Mylly	108	2018
	Naulakko	110	2015
	Viherlahti / koivula	39	1957
	Viherlahti / Uusi-Pappila	136	1985
	Vaisaaren seurakuntakoti (Oy)	396	1975
	Tikanmaan seurakuntakoti (AsOy)	96	1977
	<i>Kiinteistö Oy Keskustasala</i>	2 272	1987/ 2019
	<i>Kiinteistö Oy Tasalananttila</i>	5 172	1988/2015
	<i>Kiinteistö Oy Tasalansilta</i>	2 606	1988
	<i>Kiinteistö OY Vasarantori</i>	1 213	1983
YHTEENSÄ	14 372		
Luovutettava	<i>As Oy Raision Arkadia II (liikehuoneisto)</i>	128	2007
	YHTEENSÄ	128	
Ulos vuokrattavat	Vaisaaren seurakuntakoti	396	1975
	Tikanmaan seurakuntakoti (AsOy)	96	
	YHTEENSÄ	492	
Purettava	Viherlahti / kodat 2 kpl	18	2013
	YHTEENSÄ	18	

5.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

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

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

- kirkot
- kappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- välttämättömät huoltorakennukset.

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

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

Sijoituskiinteistöt, -rakennukset ja -tilat

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

Käyttö ja ylläpito

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

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

5.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

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

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

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen

- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen.

5.2.3 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Ulosvuokrattaviin kiinteistöihin ja rakennuksiin sekä tiloihin kuuluvat kohteet, jotka eivät ole seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä ja niistä saadaan kohdan 3.6.1. mukaisen vuokranmäärittämisen perusteella käypä vuokra.

Seurakunta voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

5.3 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli työmuotojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähentämiseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Lähtökohtana tilojen yhteiskäytön kehittämiseksi on tilojen varauskalenterin avaaminen kaikille työntekijöille seurakunnassa. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Kirkolla on perusteltua kantaa erityistä huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista. 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 Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje. Uudisrakennuksista tehdään tavoitteellisesti esteettömiä ja korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

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

5.4 Energia- ja ilmastostrategia

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

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

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

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta. Energiatehokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energiatehokkuuden 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.

Suomen evankelis-luterilainen kirkko sitoutuu kansalliseen ja kansainväliseen työhön ilmastomuutoksen hillitsemiseksi tavoitellen lämpenemisen rajoittamista 1,5 asteeseen esiteollisesta ajasta. Kirkko on hiilineutraali vuonna 2030.

5.4.1 Energiatehokkuus

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

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

Olellainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja sähköisen tilavarausjärjestelmän integroinnilla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia. Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

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

5.5 Investointien rahoittaminen

5.5.1 Rahoitus

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

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

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

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

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

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

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.

Korjausvastuun vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet

+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

5.5.2 Investointivarauksen muodostaminen

Investointivarauksen tekemistä suositellaan vain huomattavan suurten investointien rahoittamista varten. Seurakunnalla on kuitenkin mahdollisuus tehdä investointivaraus. Investointivarausten avulla seurakuntatalous voi varautua tulevina vuosina tehtäviin, seurakunnan talouden kannalta merkittäviin investointeihin.

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