

Jyväskylän seurakunnan

KIINTEISTÖSTRATEGIA

vuoteen **2030**



KUVA Joonas Hartikainen (käsitely) | JKI srk



JYVÄSKYLÄN
SEURAKUNTA

KIINTEISTÖSTRATEGIA

vuoteen 2030



Saatteeksi	3
1. AIEMMAT JYVÄSKYLÄN SEURAKUNNAN KIINTEISTÖSTRATEGIAT	4
2. SEURAKUNNAN TOIMINNAN TARPEET KIINTEISTÖILLE	5
2.1. Jyväskylän seurakunnan strategian tehtävä ja tavoite	
2.2. Kirkon toimintastrategia "Ovet auki"	
2.3. Jyväskylän seurakunnan kiinteistöt toiminnan puitteina	6
2.4. Mahdolliset organisaatiomuutokset	9
2.5. Saavutettavuus ja esteettömyys	10
2.6. Kirkon kulttuuriperintöstrategia	11
3. YLEISKUVAUS KIINTEISTÖ- JA TOIMITILAKANNAN NYKYTILANTEESTA	12
3.1. BASIS kohde- ja esinerekisteri	
3.2. Kirkon ympäristödiplomi ja Jyväskylän seurakunnan ympäristöohjelma	
3.3. Energia	13
3.4. Jätepalvelut	14
3.5. Puhtaanapitopalvelut	15
3.6. Kiinteistönhoito ja -pito	
3.7. Korjausten priorisoinnin periaatteet	17
4. TALOUDEN NÄKYMÄT	18
4.1. Kiinteistötoimen käyttötalous	
4.2. Investoinnit	
4.3. Omistaminen vs. vuokraaminen	20
4.4. Kiinteistöihin liittyvän sijoitustoiminnan periaatteet	21
5. PÄÄLINJAUKSET	22
5.1. Yleisperiaatteita	
5.2. Keskeiset kiinteistökohtaiset ratkaisut	
LIITE Kiinteistö- ja toimitilaluokittelu	26

Saatteeksi

Kirkkoneuvosto perusti 25.9.2019 ohjausryhmän laatimaan seurakunnan kiinteistöhankeiden toimeenpanosuunnitelman sekä kiinteistöstrategian vuosille 2020–2030. Ohjausryhmään kirkkoneuvosto nimesi puheenjohtajaksi kirkkoneuvoston varapuheenjohtajan *Mauri Sompan* ja muiksi jäseniksi kirkkovaltuuston puheenjohtajan *Heikki Tynkkysen*, kirkkovaltuuston varapuheenjohtajan *Mauri Tervosen*, kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan puheenjohtajan *Tuulia Kuntsin*, kiinteistöpäällikkö *Maritta Lukkarisen*, kirkkoherra *Arto Viitalan* ja hallintojohtaja *Anu Hanhisen*.

Tehtäväksi annossa todettiin, että työryhmän tuli raportoida työn edistymisestä kirkkoneuvostoa säännöllisesti ja kiinteistöstrategia tulee tuoda hyväksyttäväksi kirkkoneuvostoon ja edelleen kirkkovaltuustoon syksyllä 2020. Kiinteistöhankeiden toimeenpanosuunnitelma tuli tuoda kirkkoneuvoston hyväksyttäväksi viimeistään tammikuussa 2020. Työryhmä valtuutettiin käyttämään tarvittaessa konsulttia ja pyytämään lausuntoja työntekijöiltä, johtokunnilta ja alueneuvostoilta.

Työskentely käynnistyi kirkkovaltuuston 8.10.2019 kokouksessa, jossa valtuusto keskusteli asiasta ja antoi ohjausryhmälle evästystä. Asia oli käsittelyssä myös kirkkoneuvoston budjettiseminaarissa 24.10.2019. *Työryhmän väliraportti* (15.5.2020) käsiteltiin Kirkkovaltuuston iltakoulussa 16.6.2020.

Ohjausryhmä painotti alkuvaiheen työskentelyssään keskeneräisten hankkeiden toimeenpanon suunnittelua ja vaikutti mm. siihen, että keskusseurakuntatalon aktiivinen myynti käynnistettiin. Vesalan leirikeskushankkeen osalta selvitettiin erilaisia hankkeen toteuttamis- ja rahoitusvaihtoehtoja. Lehtisaaren kesäkodin osalta kirkkoneuvosto perusti 10.6.2020 työryhmän laatimaan vision Lehtisaaren tulevaisuuden toiminnasta kiinteistöstrategiaryhmälle hankearvion pohjaksi. Ohjausryhmä kävi myös tapaamassa kaupungin johtoa ja keskustelemassa seurakunnan kiinteistöihin liittyvistä Jyväskylän kaupungin kaavoitusasioista, jotka ovat osoittautuneet haasteeksi seurakunnan kiinteistöjen kehittämisen ja myynnin osalta. Lisäksi työryhmä on kartoittanut kiinteistöjen myyntiä useamman kiinteistön kokonaisuutena sekä tilannut hankesuunnitelman Vanhan Pappilan kehittämisen vaihtoehtoista.

1. AIEMMAT JYVÄSKYLÄN SEURAKUNNAN KIINTEISTÖSTRATEGIAT

Vuonna 2009 nykylaajuudessaan perustetun Jyväskylän seurakunnan ensimmäinen kiinteistöstrategia hyväksyttiin kirkkovaltuustossa 9.3.2010 vuosille 2010–2020. Tuolloin tuotiin esiin tarve kiinteistöjen käyttökulujen alentamiseen ja korjaus- ja investointikustannusten hallintaan kiinteistömassaa pienentäen. Edelleen todettiin tarve toimitilojen käytön tehostamiseen. Kiinteistöselvityksessä nousi keskeisenä esiin kiinteistöomaisuuden laajuus, n. 43 000 kerrosneliömetriä, sekä tämän kiinteistömassan edellyttämä huomattava investointitarve, n. 40 M€ seuraavien 10 vuoden aikana.

Kiinteistöjen ja toimitilojen omistamisen tai muun hallinnoinnin tarkoituksiksi todettiin tuolloin ensisijaisesti toimitilojen järjestämisen organisaation ydintehdävää, seurakunnan tekemää seurakuntatyötä varten. Keskeiseksi tavoitteeksi strategiaa laadittaessa asetettiin kiinteistöistä aiheutuvien kustannusten hallinta siten, että kiinteistömenot säilyvät korkeintaan laatimisajankohdan tasolla sekä kiinteistömassan hallittu vähentäminen tämän tavoitteen toteuttamiseksi. Kiinteistöjen tehokkaalla hallinnoinnilla seurakunnan toiminnoille haluttiin osoittaa tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset toimitilat. Lisäksi kiinteistöstrategian avulla pyrittiin turvaamaan seurakunnan osake- ja liikehuoneistoihin sijoitettu pääoma ja sen tuotto. Kiinteistöt luokiteltiin kolmeen kategoriaan; säilytettäviin, hankesuunnittelua edellyttäviin sekä luovuttaviin.

Kiinteistöstrategiaa päivitettiin vuonna 2015. Syynä oli, että seurakunnan talouden realiteetit olivat tuolloin toiset kuin strategiaa laadittaessa. Kiinteistöjä koskevissa toimissa on edetty strategian mukaisesti, mutta aktiiviset toimet eivät ole tuottaneet täysin toivottua tulosta. Päivitetyssä 2015 strategiassa taloudesta lähtevää näkökulmaa haluttiin muuttaa toimintalähtöisemmäksi.

2. SEURAKUNNAN TOIMINNAN TARPEET KIINTEISTÖILLE

2.1. Jyväskylän seurakunnan strategian tehtävä ja tavoite

Jyväskylän seurakunnan vuonna 2017 hyväksytyssä toimintastrategiassa *”Rohkeasti hengellinen, reilusti välittävä”* on todettu seurakunnan perustehtäväksi (missioksi): *”Rohkaisemme uskomaan Jumalaan ja elämään kirkon yhteydessä. Huolehdimme lähimmäisistämme ja luomakunnasta.”* Edelleen strategiassa on määritelty seurakunnan tavoitteeksi (visioksi): *”Evankeliumi tavoittaa kaikki. Toiminnassamme välittyvät ilo ja toivo.”* Myös kiinteistöstrategian avulla pyritään varmistamaan edellä mainittujen tehtävän ja tavoitteen toteutuminen.

2.2. Kirkon toimintastrategia *”Ovet auki”*

Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle on hyväksytty syyskuussa 2020 uusi toimintastrategia *”Ovet auki”*. Tämä kirkon yhteinen strategia luo pohjaa myös Jyväskylän seurakunnan toimintastrategialle, joka tullaan laatimaan lähikuukausien aikana. Kirkon uuteen strategiaan on tukeuduttu myös käsillä olevaa kiinteistöstrategiaa laadittaessa. Perustehtävän osalta Ovet auki -strategiassa liitytään jo aiemmassa strategiassa olleeseen sanoitukseen:

”Kirkon tehtävänä on kutsua ihmisiä Jumalan yhteyteen sekä rohkaista välittämään lähimmäisistä ja luomakunnasta”.

Seuraavaan on poimittu eräitä Ovet auki –asiakirjassa mainittuja linjauksia, joilla voi katsoa olevan erityistä painoarvoa myös kiinteistöjä ajatellen (strategia kokonaisuudessaan ks. <https://evl.fi/documents/1327140/77189567/suomen-ev.lut.kirkon-strategia-vuoteen-2026.pdf>):

- Uudistamme kirkkotilojen käyttöä. Avaamme seurakuntien tilat omaehtoista hiljentymistä ja vapaaehtoisten järjestämää toimintaa varten. Järjestämme jumalanpalveluksia myös muualla kuin kirkoissa.
- Kirkolta vaaditaan muutoskykyä ja -ketteryyttä.
- Kirkko ja seurakunnat hakeutuvat erilaisiin kumppanuuksiin. Kannustamme työntekijöitä aktiiviseen ja laajasti verkottuneeseen työotteeseen.
- Seurakuntien elämä rakentuu entistä vahvemmin seurakuntalaisten aloitteellisuuden, osaamisen ja lahjojen varaan. Rakennamme luottamusta, yhteisöllisyyttä ja yhdessä tekemisen kulttuuria.
- Työntekijän rooli muuttuu enemmän mahdollistajaksi ja valmentajaksi.
- Kehitämme paikasta riippumattomia ja verkon välityksellä toteutuvia hengellisyyden ja yhteisöllisyyden muotoja. Jatkamme digitaalisesti tehtävää työtä ja digitalisoimme palvelujamme edelleen systemaattisesti kirkon olemus ja tehtävä huomioiden.
- Uskallamme luopua hiipuneesta toiminnasta tai vähäisellä käytöllä olevista kiinteistöistä.
- Terävöitämme ekologista ja sosiaalista vastuullisuutta kirkon toiminnassa.

2.3. Jyväskylän seurakunnan kiinteistöt toiminnan puitteina

Kiinteistöstrategiaa laadittaessa koronapandemia on heijastunut vahvasti myös seurakunnan kiinteistöjen käyttöön. Toimintaa on toteutettu supistetusti ja etätyön ja etäyhteyksin järjestettyjen palaverien suosiminen on vaikuttanut merkittävästi toimisto- ja neuvottelutilojen käyttöön. Striimaukset ovat korvanneet kasvokkain kokoontumisia. Vaikka poikkeusolojen pysyviä vaikutuksia on vielä vaikea ennakoita, voidaan olettaa esimerkiksi digitaalinen vuorovaikutuksen vahvistuneen pysyvästi, mutta toisaalta on odotettavissa, että myös koronakriisin jälkeisessä "uuden normaalin" tilanteessa jää kasvokkain kohtaaminen seurakunnan toiminnan ytimeen.

Kirkkoihin ja muihin seurakunnan toimitiloihin kohdistetaan erilaisia odotuksia. Tilojen odotetaan ilmentävän pyhyyttä ja rauhaa sekä antavan tilaa hiljentymiselle, kuuntelulle ja katselulle. Toisaalta tilojen toivotaan mahdollistavan vuorovaikutteisuutta ja tarjoavan penkissä istumisen sijaan mahdollisuuksia vapaa-muotoisempaan tekemiseen ja yhdessäoloon tarjoilutilanteet mukaan lukien. Jyväskylässä on paljon viimeksi mainitun kaltaiseen yhteisöllisyyteen soveltuvia seurakuntakeskuksia, mutta myös vanhoilta kirkoilta toivotaan tulevaisuudessa entistä enemmän näitä mahdollisuuksia.

Kirkkojenkin tiloja voidaan tietyissä rajoissa uudistaa, joskaan ei jokaisen vuosikymmenen kaikkiin ajankohtaistarpeisiin. Toimintaa on mukautettava myös tilojen asettamiin reunaehtoihin ja toisaalta on osattava hyödyntää erilaisten rakennusten tarjoamia mahdollisuuksia. Sekin on muistettava, että perinteiden kokonaisuus ei muut kovin nopeasti. Tulevaisuudessakin on tarvetta tiloille, jotka mahdollistavat esimerkiksi juhla-aikojen suuret jumalanpalvelukset, yhteislaulutilaisuudet, konsertit ja kirkolliset toimitukset.

Seurakunnan toiminnan suuri tulevaisuuden kysymys on seurakuntalaisten vastuunkantaminen. Kiinteistöjen on oltava sellaisia, että niiden käyttö on mahdollista ja turvallista myös ilman paikalla olevaa seurakunnan työntekijää. Moderni tekniikka esimerkiksi kulunvalvonnan osalta tarjoaa tähän lisääntyviä mahdollisuuksia.

Muiden seurakuntien tapaan myös Jyväskylän seurakunnan viime vuosikymmenten toimintaa on leimannut selkeä jako työaloihin: mm. varhaiskasvatukseen, nuorisotyöhön, diakoniaan ja musiikkiin. Jyväskylän tapaan useissa seurakunnissa on myös vahvaa partiotoimintaa. Tilojen käyttöön tästä on usein ollut seurauksena omien tilojen varaaminen eri työmuodoille. Nykyään toimintasuunnitelmissa on ryhdytty korostamaan työalarajat ylittävää toimintaa. Myös tilojen tehokkaan käytön kannalta on toivottavaa työalojen laaja yhteistyö ja samojen tilojen yhteiskäyttö. Seurakunnan työmuotojen välisen yhteistyön ohella on tulevaisuudessa tarpeen vahvistaa kumppanuuksia myös muiden toimijoiden kanssa. Verkostoyhteistyöhön voi liittyä myös tilojen yhteistä käyttöä.

Seurakunnan omien tilojen laajuus on mitoitettava vain seurakunnan omien tarpeiden nojalla. Vapaaksi jäävää kapasiteettia voidaan vuokrata ulkopuolisille silloin, kun se on kyseisen toiminnan sisällön puolesta mahdollista ja tuotto kattaa aiheutuvat kulut. Kirkolliseen toimintaan liittyville perhejuhlille, kuten kastejuhlille ja muistotilaisuuksille, on syytä antaa erityisasema. Kirkollisten järjestöjen toiminta voidaan monessa tapauksessa rinnastaa seurakunnan omaan toimintaan.

Jyväskylän seurakunnan kaltaisessa niin jäsenmäärältään kuin maantieteellisesti suuressa seurakunnassa korostuu kysymys siitä, miten toimipaikat sijoittuvat eri alueille ja millaisia tiloja eri alueilla tarvitaan. Lähikirkot ja muut riittävän lähellä olevat toimitilat madaltavat osallistumisen kynnystä ja toimitilat ovat alueilla vahva viesti ihmisiä lähellä olevasta seurakunnasta. Lähellä sijaitseva tila vähentää myös autoilua. Toisaalta hyvin monet ovat tottuneet liikkumaan vapaa-aikanaan kaupungin aluerajojen yli hakeutuessaan heitä kiinnostaviin toimintoihin. Jyväskylän seurakunnan alueseurakuntien tilaisuuksiinkin osallistujia saapuu usein eri puolilta kaupunkia. Toimitilaverkoston kattavuutta tukee se, että korostamme kaikkien alueiden toiminnan olevan yhteistä Jyväskylän seurakunnan toimintaa. Toimintaa järjestettäessä on sekä tila- että työntekijäresurssin tarkoituksenmukaisen käytön turvaamiseksi syytä kehittää yksiköiden välistä koordinaointia.

Erityinen kiinteistöihin liittyvä kysymys ovat toimitilat kauppakeskuksissa. Jyväskylän seurakunnalla on tällä hetkellä 10 vuodeksi vuokrattu toimitila Sepän kauppakeskuksessa ja kirkon peruskorjauksen ajaksi vuokrattu tila Palokan kauppakeskuksessa. Lisäksi pienempiä seurakunnan omistamia toimitiloja on Jyskän, Huhtasuon ja Keljonkankaan liikekeskuksissa. Näiden ratkaisujen merkityksen voi nähdä olevan etenkin siinä, että seurakunta on hakeutunut sinne, missä ihmiset muutenkin luontaisesti liikkuvat. Tämä näkökulma on pidettävä myös tulevaisuutta ajatellen mielessä.

Viime vuosien strategiset ratkaisut ovat Jyväskylän seurakunnassa johtaneet muutamien jumalanpalveluspaikkojen vähentämiseen. Seurakunnan ei ole enää mahdollista säilyttää niin kattavaa toimitilaverkostoa kirkkosalin sisältävien suurten

seurakuntakeskusten (joita on ollut tapa kutsua kirkkoiksi) osalta kuin aiempina vuosikymmeninä. Uusia seurakuntakeskuksia tai kirkkoja ei voida näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa rakentaa. Joissakin tapauksissa, esimerkiksi luovuttaessa nykyisestä toimitilasta, voidaan etsiä korvaavia, välttämättömät toiminnot mahdollistavia ratkaisuja. Riittävä määrä kerhotiloja etenkin lasten ja nuorten toimintaa varten on pyrittävä säilyttämään useissa tapauksissa vuokratiloihin tai yhteistyöhön muiden toimijoiden kanssa turvautumalla. Kerhotilojen osaltakin on varauduttava luopumaan jostakin tilasta, jotta voitaisiin olla läsnä niillä alueilla, joissa toiminnalle on eniten tarvetta esimerkiksi lasten ja nuorten suuren määrän vuoksi.

Koronakriisin aikana on koko yhteiskunnassa ollut havaittavissa voimakas luontoon hakeutumisen ilmiö. Luonnonläheinen toiminta on ollut leirikeskusten, kirkkopuistojen, hautausmaiden ja muiden luontokohteiden myötä seurakuntien perinteinen vahvuus. Jyväskylän seurakunnan kiinteistöratkaisuisia leirikeskuksilla on parhailleen merkittävä rooli. Mahdollisuuksia luontosuhteen vaalimiseen seurakunnan maa-alueilla on kuitenkin mahdollista turvata monilla eri tavoilla, esimerkiksi luontopolkuja, hautausmaakerroksia ja pieniä pyhiinvaellusreittejä toteuttamalla.

2.4. Mahdolliset organisaatiomuutokset

Vuoteen 2030 ulottuvassa kiinteistöstrategiassa on otettava huomioon myös mahdolliset organisaatiomuutokset niin Jyväskylän seurakunnan nykyisten rajojen puitteissa kuin muualla Keski-Suomessa ja laajemminkin. Viimeksi mainitusta on esimerkkinä vuona 2020 aloittanut Lapuan hiippakunnan aluekeskusrekisteri, jonka isäntäseurakuntana Jyväskylä toimii ja jolle on vuokrattu noin 15 työntekijän toimitila. Mahdolliset muiden seurakuntien liittymiset Jyväskylään tai Jyväskylän kaupungin aluetta laajemmän seurakuntayhtymän muodostaminen tarkoittaisivat merkittävästi suurempaa kiinteistökantaa ja mitä ilmeisimmin myös korjausvelkaa kuin Jyväskylän seurakunnalla nykyisin on. Käsillä olevassa kiinteistöstrategiassa ei pidetä oletusarvona, että nimenomaan Jyväskylän seurakunnan nykyinen yhdeksän alue-seurakunnan organisaatiomalli välttämättä säilyisi tulevaisuudessa, vaikkakin lähtö-

kohtana on alueiden tarpeiden huomioon ottaminen. Organisaation merkittävä laajeneminen nykyistä Jyväskylää isommaksi tarkoittaisi luonnollisesti myös uuden kiinteistöstrategian laatimista. Siinä tilanteessakin on kuitenkin välttämätöntä, että nykyisen Jyväskylän seurakunnan kiinteistökanta on toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisen, teknisesti hyvässä kunnossa ja laajuudeltaan myös taloudellisesti kestäväällä pohjalla.

2.5. Saavutettavuus ja esteettömyys

Saavutettavuudella tarkoitetaan kaikkien ihmisten mahdollisuutta osallistua ja olla osallisina riippumatta henkilön ominaisuuksista. Esteettömyys on yksi keskeinen edellytys saavutettavuuden toteutumiseksi. Esteettömyydessä on kyse ihmisten moninaisuuden huomioonottamisesta rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa. Tähän osioon otetut näkökohdat ovat kirkkohallituksen verkkosivuilta <https://evl.fi/plus/yhteiskunta-ja-kirkko/saavutettavuus>.

Kiinteistöstrategiassa erityisen huomion arvoinen on fyysinen esteettömyys, joka sisältönä ovat esimerkiksi: esteettömät ja selkeästi opastetut kulkureitit, riittävän kirkas ja häikäisemätön valaistus, selvästi erottuvat koho- ja värikkö-contrastit, tilavat hissit ja sähköisesti avautuvat ovet sekä toimiva äänentoisto.

Osallisuuden tiellä voi olla fyysiseen ympäristöön, rakenteisiin, kommunikaatioon, ymmärtämiseen liittyviä tai asenteellisia esteitä. Niiden poistaminen vaatii suunnitelmallista ja jatkuvaa työtä myös Jyväskylän seurakunnassa. Jo lähitulevaisuudessa on aihetta toteuttaa kaikkia seurakuntamme kiinteistöjä koskeva esteettömyyskartoitus.

2.6. Kirkon kulttuuriperintöstrategia

Kiinteistöstrategian laatimista tukee myös vuonna 2017 valmistunut *Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kulttuuriperintöstrategia vuoteen 2024*. Kirkollisella kulttuuriperinnöllä tarkoitetaan sekä kirkon aineellista että henkistä ja hengellistä perintöä. Aineelliseen kulttuuriperintöön kuuluvat kulttuuriympäristö ja maisema, kirkollinen rakennusperintö, muinaisjäännökset sekä kirkollinen esineistö ja taide. Kulttuuriperintöstrategian mukaan: *”Kulttuuriperintö on kirkon muisti. Kristillisen perinnön ja omien juurien tunnistaminen antaa ymmärryksen menneisyydestä ja rakentaa identiteettiä. Saamme käsityksen siitä, keitä ja millaisia olemme”*. Kirkon kulttuuriperintöstrategiassa mm. edellytetään, että seurakunnat hankkivat ajantasaiset tiedot kulttuuriomaisuudesta ja tallentavat tiedot kirkkohallituksen ylläpitämään Basis-rekisteriin. (Kirkon kulttuuriperintöstrategia kokonaisuudessaan ks. <https://evl.fi/documents/1327140/40465191/KupeStrategia-vuoteen-2024-web.pdf/53df3144-9f01-2fde-e7c2-d27c178d7e8a?t=1535719964000>).

Myös Jyväskylän seurakunnan kiinteistöihin sisältyy merkittävä määrä arvokasta kulttuuriperintöä, jota on vaalittava paitsi lakien ja muiden määräysten edellyttämällä tavalla myös seurakunnan omasta arvopohjasta nousevalla myönteisellä asenteella.

Paikallisen seurakunnan, myös Jyväskylän seurakunnan, kannalta on monessa tapauksessa haaste löytää tasapaino aineellisen kulttuuriperinnön vaalimisen ja talouden ja toiminnan edellytysten kesken. Yksittäisen rakennuksen osalta lainsäädännöstä nousevat tai eri viranomaisten asettamat suojelumääräykset voivat aiheuttaa rajoituksia kyseisen kiinteistön peruskorjaukselle seurakunnan muuttuneisiin tarpeisiin ja myös vaikeuttaa rakennuksen myyntiä muulle toimijalle. Tällaisissa tapauksissa on pyrittävä hyvissä ajoin ennakoiden neuvottelmaan rakennussuojelusta päättävien ja muiden kulttuuriperinnön vaalimista tukevien asiantuntijatahojen kanssa onnistuneiden ratkaisujen löytämiseksi.

3. YLEISKUVAUS KIINTEISTÖ- JA TOIMITILAKANNAN NYKYTILANTEESTA

3.1. BASIS kohde- ja esinerekisteri

Seurakunta on ottamassa käyttöön kokonaiskirkollista kohderekisteri Basista, jossa hierarkia muodostuu toimipiste – kiinteistö – rakennus – huoneisto – tila periaatteella. Esinerekisteri on Basis kohderekisterin päälle rakennettu Basis esinerekisteri, jossa jokainen arvoesine kiinnitetään tilaan, huoneistoon, rakennukseen tai kiinteistön ulkoalueelle.

Basikseen kirjattujen tietojen perusteella Jyväskylän seurakunnan kiinteistö- ja toimitila- sekä asuntokannat koostuvat reilusta 60 erilaisesta toimipisteestä. Toimipisteellä tässä tapauksessa tarkoitetaan Kirkon palvelukeskuksen (Kipa) kustannuspaikkana joko yksittäistä rakennusta tai huoneistoa/tilaa tai sitten toimipisteiksi on koottu kokonaisuuksia. Esimerkiksi asuinhuoneistot ovat eri kustannuspaikoilla riippuen siitä, onko Kipaan määritelty kustannuspaikka seurakunnan osakehuoneistot, hautainhoitorahaston asunto-osakkeet tai sitten lahjoitusrahastojen erilliset kustannuspaikat. Sisään vuokratuista kerho- ja toimitaloista isoimmilla ja/tai pysyvämmiksi ajatelluilla tiloilla on omat kustannuspaikkansa ja pienemmät sekä kaikki väliaikaiset, joita ovat mm. väistötilat kirjataan kustannuspaikalle vuokratilat.

Basikseen on kirjattu 47 kiinteistöä, 96 rakennusta, 127 liike- ja/tai asuinhuoneistoa sekä neljä muuta kohdetta, joita ovat mm. erilliset kellotapulit ja maakellarit. Edellä olevaan kokonaisuuteen on sisällytetty sekä omistetut että sisään vuokratut toimitilat, mutta ei selkeästi vain väliaikaisesti tarvittavia väistötiloja eikä myöskään erillistoimintojen Aluekeskusreksiterin, IT-aluekeskuksen ja Perheasiain neuvottelukeskukseen tiloja, joiden vuokra- ja ylläpitokustannuksiin seurakunta osallistuu omalla maksuosuudellaan muille kuin kiinteistötoimen kustannuspaikoille kirjattavilla kuluilla.

Osin vielä tarkastamattomien yksittäisten tietojen mukaan kiinteistöihin luettavia tontti- ja maapohjia on Jyväskylän seurakunnan omistuksessa yhteensä 1043,35 ha, joista metsämaata 580,70 ha ja vesialueita 122,57 ha. Rakennuksiksi luettavia kohteita on 91 kpl, joiden yhteen lasketut laajuustiedot ovat 35.765,7 brutto-m², 164.919,9 rakennus-m³.

3.2. Kirkon ympäristödiplomi ja Jyväskylän seurakunnan ympäristöohjelma

Ympäristödiplomin voimassaolo on osa Hiilineutraali kirkko 2030 tavoitetta. Ympäristödiplomin on määrä olla kaikilla seurakunnilla viimeistään vuonna 2025, nyt mukana on 37 seurakuntaa. Jyväskylän seurakunnalla on ollut kirkon oma ympäristödiplomi alkaen jo vuodesta 2011 päättyen 31.12.2020. Voimassaolon jatkamiseksi vuosille 2021 – 2025 suoritettiin auditointi 3. – 4.11.2020 ja auditioijilta saadun alustavan arvion mukaan voimassaoloa on mahdollista jatkaa 31.12.2025 asti. Ympäristödiplomiin liittyen Jyväskylän seurakunnalle on laadittu ympäristöohjelma.

Seurakuntatoiminnan suurimmat ympäristövaikutukset, joita kiinteistötoimen pääluokalla seurataan ja pääosin kustannetaan aiheutuvat kiinteistöjen lämmitys- ja muun energian käytöstä, jätelajittelusta ja -määrästä, puhtaanapito- ja hoito- sekä huoltotoimenpiteissä käytettävistä aineista ja työmenetelmistä sekä vuosi-, perus- ja uudisrakentamiseen liittyvistä ympäristön huomioimiseen vaikuttavista käytettävistä materiaaleista ja rakennustyötaivoista.

3.3. Energia

Seurakunta on sitoutunut sähköenergian ja kevytpolttoöljyn säiliötoimitusten osalta Hanselin sopimukseen. Kaukolämmön toimittajia ei voi valita, vaan on tukeuduttava paikallisiin verkkoihin lämpöä toimittavien palveluntuottajien palvelu-

tarjontaan. Auditointia varten laaditun selvityksen mukaan kaikesta seurakunnan vuonna 2019 käytetystä energiasta 70 % tuotetaan uusiutuvilla polttoaineilla ml krematorion prosessienergia.

Veden, öljyn, kaukolämmön ja sähkön kulutustiedot tallennetaan säännöllisesti joko etäluennan tai manuaalisesti avulla sähköiseen huoltokirjaan linkitettyyn EnerKey-energianseurantaohjelmaan. Kokonaisenergian kulutus vuonna 2019 oli 10,4 GWh, josta 100 % vedellä ja biomassalla tuotettua vihreää sähköä 3056 MWh, uusiutuvilla puulla ja biokaasulla tuotettua kaukolämpöä 4358 MWh. Fossiililla polttoaineilla tuotetun lämpöenergian osuudeksi jää vain 2994 MWh sisältäen krematorioprosessin.

Energiaselvityksiä, -todistuksia ja laskelmia tehdään tarpeen mukaisesti. Sisäympäristön olosuhteita ja energiatehokkuutta on parannettu mm. kiinnittämällä huomiota teknisten järjestelmien kuntoon, ajotapoihin ja käyntiaikoihin.

Strategiakauden aikana kiinteistötoimen tavoitteena on olla lämmitysöljytön seurakunta vuonna 2025. Välttämättömän krematorion prosessilämmön tuottamiseksi tutkitaan fossiilisen kevytpolttoöljyn muuttamista kaasulle yhdessä hautausmaatoimen kanssa.

3.4. Jätepalvelut

Seurakunnalla on sopimus hiilineutraalista jätehuollosta L & T:n kanssa kompensoidaan hiilipäästöjä jätehuollon osalta. Jätteiden lajitteluun tulee kiinnittää seuraavalla ympäristödiplomikaudella huomiota ja se tuo kustannuksia ja järjestelyjä myös kiinteistötoimen vastuulla olevan jätehuollon järjestämiseksi sekä jäteastitilojen päivittämisen että tyhjennysvälien ja -kertojen lisääntymisen muodossa. Hyötyjätteet kerätään kaupungin jätehuoltomääräysten mukaan ja myös muiden jätejätteiden, mukaan lukien vaaralliset aineet, osalta keräys on järjestetty asianmukaisesti. Puutarhajäte kompostoidaan Mäntykankaan hautausmaalla ja Lehtisaarella.

Partiomajoilla ja Lehtisaassa myös biojäte kompostoidaan. Muovin keräyksen aloittaminen on mahdollista aikaisintaan vuonna 2021. Kiinteistötoimen tavoitteena on päivittää jätehuoltosuunnitelma viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä.

3.5. Puhtaanapitopalvelut

Seurakunta on hajuton ja savuton seurakunta, joka vaikuttaa oleellisesti myös kiinteistönpidon rooliin, aineisiin, materiaaleihin ja toimintatapoihin. Vuodesta 2019 lähtien on arkipäivien peruspuhtaanapitopalvelut tuotettu ulkopuolisten palveluntuottajien toimesta ja vain toiminnan erityistarpeista nousevat välisiivoukset ovat jääneet toiminnan tiimeissä työskenteleville suntuioille. Puh-
taanapidon laatua ja käytön huomioon ottavaa tarvetta valvotaan jatkuvan vuoroaikituksen periaatteella sekä henkilökunnan että puolueettoman asiantuntijan tekemillä katselmuksilla, että yhteisillä auditoinneilla. Seurakunnan käytössä olevia tiloja pitää puhtaana kolme eri palveluntuottajaa. Kilpailutuksessa oli useita osa-alueita, joilla painotettiin laatua, ympäristöasioiden merkitystä ja vastuullisuutta palveluntuottajan valinnassa, koska puhtaanapitopalvelujen laadulla ja käytetyillä aineilla on tärkein rooli sisäympäristön olosuhteiden ylläpidossa taloteknisten järjestelmien ja rakenneratkaisujen tarkoituksenmukaisen toiminnan lisäksi. Puhtaanapitopalvelujen ensimmäisen kokonaisen vuoden laatuauditointien keskiarvoksi muodostui 97,4 %.

3.6. Kiinteistönhoito ja -pito

Kiinteistönhoito on kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen toiminta, jolla pyydetään kiinteistössä halutut olot. Kiinteistön ja toimitilojen ylläpito se osa kiinteistönpitoa, johon kuuluvien toimintojen tarkoituksena on kiinteistön kunnan, arvon, käytettävyyden ja koettavuuden säilyttäminen. Kunnossapito on kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla

tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

Ylläpito koostuu hoito- ja huoltotoista, kunnossapidosta ja korjausprojekteista. Hoito- ja huoltotyötä on kehitetty viime vuosina voimakkaasti ja vähitellen on painopistettä saatu siirrettyä vikakorjauksista ennakoivan huollon puolelle. Tärkeimpien kohteiden veden, sähkön ja lämmön kulutusta seurataan viikoittain ja vähintään kuukausittain kiinteistönhoidon toimesta ja kulutukseen tai siinä tapahtuvaan muutokseen myös reagoidaan tarpeen vaatiessa.

Hoito- ja huoltotyön painottamisen ja priorisoinnin työkaluna on ollut suuri merkitys Buildercom BEM sähköisen huoltokirjan käyttöönotolla, jolloin kaikilla tilojen hoitoa ja huoltoa tekevillä on sama tieto kohteesta ja kunkin kohteen mahdollisesta vikaantumisherkkydestä laitetasolle asti esim. kuluneisuuden seurauksena. Huollolle ja kunnossapidolle on laadittu vuosikello ja jo usealle kohteelle on laadittu noin 10 vuoden aikajaksolle yltävä pitkän tähtäimen huoltokorjaussuunnitelma. Vaikka toimintamallien kehittämisellä on saatu kohteille lisää käyttöikä, ei se yksin riitä, vaan vähintään teknisten järjestelmien uusimiset ja tai revisioinnit ovat väistämättömiä aina 20 - 30 vuoden välein tekniikan ikääntyessä ja kehittyessä niin, että mm. energiateknisistä ja varaosien saatavuusongelmat nousevat haasteeksi.

Seurakunnan uudis- ja korjausrakentamisessa huomioidaan sekä sisä- että ulko- ympäristökriteerit ja käytetään ympäristön ja terveyden kannalta mahdollisimman turvallisia, koettuja ja testattuja tuotteita. kaikessa rakentamisessa pyritään noudattamaan myös Terve Talo- ja P1-puhtausluokkien mukaisia kriteerejä. Uudis- ja korjausrakentamisessa huomioidaan myös ympäristökriteerit mm. energian tuottotavan tarkastelulla ja varautumalla sähköautojen latauspistokkeiden rakentamismahdollisuuksiin lokakuussa 2020 eduskunnan hyväksymän sähköautojen latauspistokkeiden rakentamislain mukaisesti.

3.7. Korjausten priorisoinnin periaatteet

Tavoitteena ovat ensisijaisesti turvalliset ja terveelliset sekä muutenkin hyvässä kunnossa olevat tilat. Syntyvää korjaustarvetta määrittelevät myös sekä tekninen korjaustarve että toiminnasta nousevat muutostarpeet.

Korjaustarpeiden priorisointi tehdään, ellei ole erityistä perustetta seuraavassa järjestyksessä: **1. sähkö- ja muut mahdollisesti äkillistä vahinkoa aiheuttavat muut turvallisuuspuutteet**, **2. vesikatot ja sadevesijärjestelmät** **3. lämpö- ja vesiputkistot sekä viemärit**, **4. rakennusautomaatio- ja ilmanvaihtojärjestelmät**, **5. ikkunat ja ovet sekä muut rakennusosat**, **6. julkisivut**.

Vuosikorjaukset ovat ennakoitavissa olevia hallittuja korjauksia. Rakennusten, tilojen sekä teknisten järjestelmien kuntoa seurataan hoito- ja huoltotoimenpiteiden avulla ja yhteydessä sekä tehdään tarpeen mukaisesti kuntoarvioita, -katselmuksia ja -tutkimuksia.

Kuntoarviolla tarkoitetaan kiinteistön tilojen, rakennusosien, järjestelmien, laitteiden ja ulkoalueiden kunnan selvittämistä pääasiassa aistinvaraisesti ja kokemusperäisesti sekä rakennetta ja materiaaleja rikkomattomin menetelmin. Kuntoarviointi on kuntotutkimusta suppeampi toimenpide.

Kuntokatselmus on toimenpide, jonka tarkoituksena on selvittää yksittäisen vaurion tai ongelman olemassaolo ja laajuus. Tällaisia ovat esimerkiksi haitta-ainekartoitus tai vesivahingon yhteydessä tehtävä kosteuskartoitus.

Kuntotutkimus on yksittäisen rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tarkempi tutkimus, jonka tavoitteena on saada selville mahdollisen ongelman tai vaurion laajuus ja sen aiheuttaja sekä antaa toimenpide-ehdotukset suunnittelun ja korjauksen tai uusimisen lähtötiedoiksi. Tutkimusmenetelmät ovat usein rakenteita rikkovia.

4. TALOUDEN NÄKYMÄT

4.1. Kiinteistötoimen käyttötalous

Kiinteistötoimen (sis. emäntä-, leirikeskus- ja kiinteistöpalvelut) käyttötalousmenojen osuus seurakunnan käyttötalousmenoista on ollut tilinpäätöksessä v. 2018 5.750,1 t€, v. 2019 5.062,2 t€ ja on talousarviossa v. 2020 4.177,0 t€. Edellävät vuodet eivät ole suoraan vertailukelpoisia keskenään, koska aiemmin kiinteistötoimelle kuulunut suntuotyö palkkakuluineen on siirretty toimintayksiköille ja puhtaanapito- ja kiinteistönhoitopalvelut on ulkoistettu täysimittaisesti vuoden 2019 aikana. Ensimmäinen nykyisen toimintamallin mukainen toteuma saadaan vuodelta 2020.

Vuonna 2020 on rakennuksia purettu 5 kpl, laajuudeltaan 3.405,6 brutto-m²/13.759,8 rakennus-m³. Purettuja rakennuksia ovat Korpilahden hautausmaan vanha huoltorakennus, Laukaantie 5 asuinrakennus sekä Vesalan Nuotta, Verkko, rantasauna ja Sinisten maja. Kiinteistötoimen kustannukset ovat olleet nykyiseen huollettavina olevien toimitilojen määrään suhteutettuna 133 €/brm²/2018 ja 117 €/brm²/2019 ja arvio vuodelle 2020 noin n. 97 €/brm².

4.2. Investoinnit

Investointien määrä on ollut viime vuosina 2018 – 1.579.940,15 €, 2019 – 413.821,86 € ja TA 2020 – 3.744.00,00 €, joskaan vuosi 2020 ei tule investointien osalta toteutumaan 100 %:sti.

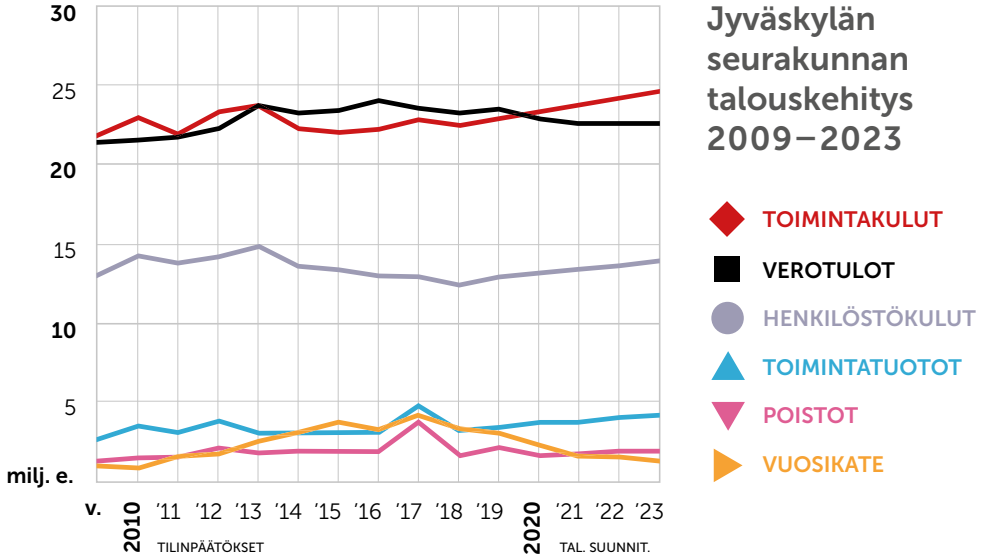
Investointitarve seuraavan 10 vuoden aikana, mikäli kaikki nykyiset kohteet aiotaisiin säilyttää ja peruskorjata käyttäjilleen terveellisiksi ja turvallisiksi on arviolta 41,6 milj. € sisältäen tarvittavat korvausinvestoinnit.

Perlacon Oy:llä 2020 teetetyn analyysin mukaan Jyväskylän seurakunnan talouksessa toimintakate (toimintatuottojen ja –kulujen erotus) ei saisi jatkossa heikentyä. Tilanteen korjaaminen edellyttää toimintatuottojen lisäämistä tai –kulujen leikkaamista. Käytöstä poistettujen ja suljettujen toimitilojen ylläpitokulut vuonna 2019 olivat 363.000 €. Investoinneista johtuvat poistot aiheuttavat osaltaan painetta vuosikatteen kasvattamiseen. Mahdollisten investointilainojen korot tuovat vuosikatteen osalta painetta käyttötalouden puolelle ja lyhennykset edellyttävät ylijäämäisiä tilinpäätöksiä, jotta niitä ei jouduta rahoittamaan rahoitusomaisuudella.

Esim. jo päätetyn leirikeskusinvestoinnin (7 milj.€) suunniteltu lainoitus 10 vuoden ajalle tuo lyhennyskustannuksia 700.000 €/v. Suunnittelukauden 2021-23 investoinnit 22 milj.€ tuovat suunnitelmapoistoja (30 v) vuosittain 733.000 €, eli yhteensä 1,433 milj.€. Tämä pitäisi kyetä kattamaan poistoja suuremmalla vuosikatteella. Näiden aikaansaaminen edellyttää toimintatuottojen kasvattamista ja/tai käyttötalousmenojen leikkaamista. Vuoden 2021 talousarvion 24 milj.€:n toimintakuluista henkilöstökulujen osuutta on 13,8 milj.€. Käytännössä säästöjä voidaan saada henkilöstökuluista ja sellaisista muista toimintakuluista, joiden tasoon voidaan vaikuttaa. Yksistään nuo suunnitelmavuosien 2021-23 investoinnit edellyttäisivät n. 6 %:n vähennystä kaikkiin toimintakuluihin.

Toteutettavat kiinteistöinvestoinnit tulee arvioida perusteellisesti ottaen huomioon kohteen pitkäaikaiset määrälliset ja laadulliset käyttötarpeet sekä investointi- ja ylläpitokulut sekä myös kohteen käyttöön liittyvien toimintojen järjestämisveloitteet. Pysyvien toimitilojen verkostoa muodostettaessa on syytä ottaa huomioon odotettavissa oleva, todennäköisesti edelleen selkeästi negatiivinen, jäsenkehitys, joka vaikuttaa suoraan verotulojen kehitykseen.

Jyväskylän seurakunnan talouskehitys 2009–2023



4.3. Omistaminen vs. vuokraaminen

Kiinteistön omistaminen on pitkään varoja sitovaa toimintaa. Investoinnin rahoitus kuluttaa rahoitusomaisuutta sekä aiheuttaa välittömiä käyttökuluja. Seurakunnallisia tiloja ei yleensä ole helppo supistaa tai realisoida kokonaan. Vuokratilan vuokratulot sisältävät periaatteessa kaikki samat kustannuserät kuin omistaminenkin sekä lisäksi omistajan sijoituksestaan haluaman tuoton. Kustannukset kuitenkin jaksottuvat tasaisesti koko vuokra-ajalle. Pitkäaikaisessa vuokrauksessa kuitenkin jossakin vaiheessa investointikulut tulevat maksetulla vuokralla katetuksi, jonka jälkeen ”vuokratase” kääntyy tappiolliseksi. Mahdolliset korjaus- ja täydennysinvestoinnit yleensä viedään vuokraan korotuksina. Tilatarpeiden muuttuessa vuokratiloista on mahdollista luopua osittain tai jopa kokonaan ja tilanteen vaatiessa myös muuttaa tilojen sijaintia. Pitkillä vuokrasopimuksilla voidaan varmistaa vuokratason kehitys ja tilan pysyminen seurakunnan käytössä, mutta toisaalta tilanteen muuttuessa sopimuksesta irtautuminen voi tuottaa vaikeuksia.

4.3. Kiinteistöihin liittyvän sijoitustoiminnan periaatteet

Seurakunnan kiinteistöjä voidaan tarkastella sijoitusnäkökulmasta. Asunnoista ja liikehuoneistoista on mahdollista saada tuottoa vuokrasta ja kiinteistöjen arvonnoususta. Myös toimitilojen omasta käytöstä vapaata käyttöaikaa voidaan vuokrata tuottavasti ulkopuoliseen käyttöön, edellytyksenä on markkinaehtoinen vuokrataso. Jatkuvalle ulosvuokraustoiminnalle voidaan saavuttaa myös rakennus- ja ylläpitokuluista alv-säästöjä. Investointihankkeeseen on mahdollista sisällyttää myös erillisiä ulos vuokrattavia tilakokonaisuuksia, joiden rakennus ja ylläpitokulujen osalta voidaan saada alv-säästöjä. Riskinä on sopivan pitkäaikaisen vuokralaisen löytyminen.

5. PÄÄLINJAUKSET

5.1. Yleisperiaatteita

- Huolehditaan, että kaikki käyttöön jäävät rakennukset ovat terveellisiä, turvallisia, pääosin esteettömiä ja muutenkin hyvässä kunnossa ja toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisia.
- Kiinteistöjen käytössä, hoidossa ja huollossa, vuosi- ja peruskorjauksissa sekä uudisrakentamisessa noudatetaan Jyväskylän seurakunnan ympäristöohjelmaa.
- Arvostetaan kiinteistöihin sisältyvää kulttuuriperintöä ja tehdään hyvää, ennakoivaa yhteistyötä rakennusten suojelusta päättävien ja muiden kulttuuriperinnön vaalimista tukevien asiantuntijatahojen kanssa.
- Tavoitellaan, että tilinpäätöksen tulos on riittävän ylijäämäinen, jotta voidaan varautua tuleviin investointeihin ja lainojen lyhennyksiin.
- Asuntoja ja liikehuoneistoja säilytetään seurakunnan omistuksessa vain, jos omistaminen on tarkoituksenmukaista sijoitustoiminnan perusteella. Laaditaan erillinen asuntoja ja liikehuoneistoja koskeva sijoitussuunnitelma.
- Vahvistetaan edellytyksiä tilojen monipuoliseen käyttöön, mukaan lukien vanhat kirkot ja myös hautausmaan kappelit (Lahjaharjun, Mäntykankaan ja Vanhan hautausmaan kappelit).
- Kerhotilaverkoston etenkin lasten ja nuorten toimintaa sekä myös diakonian erityistarpeita varten täydennetään edellä mainittujen tilojen ohella ensisijaisesti vuokratiloilla (tai toissijaisesti sellaisella omistetulla tilalla, josta luopuminen on tarvittaessa helppoa).
- Työntekijöille turvataan terveelliset, turvalliset ja viihtyisät toimistotilat suosien ns. monitilatoimistoja. Otetaan huomioon etätyön yleistymisen ja mahdollistetaan työntekijöille tukeutuminen muidenkin kuin oman yksikön toimistotiloihin (esim. oman asuinpaikan läheisyydessä).

- Kauppakeskus Sepän toimitilan vuokrasopimuksen päättyessä 2027 arvioidaan, onko yhdelle seurakunnan kauppakeskustilalle yhä tarvetta ja toteutusmahdollisuus.
- Luovuttaviksi tulevista kiinteistöistä ja myös kaikista jo aiemmin luovuttaviksi määritellyistä tulee luopua tai vähintään olla päätetty luopumisaika- taulu viimeistään 2024 ja kaikista todellisesti myös luovuttu strategiakauden loppuun mennessä.
- Seurakunnan omistuksessa olevia tontteja/maa-alueita hyödynnetään osana kiinteistöjen kehittämisen kokonaisuutta ja tarvittaessa myös etsittäessä kokonaisratkaisuja rakennuksista luopumiseen.

5.2. Keskeiset kiinteistökohtaiset ratkaisut

Toimitilat jaetaan ns. salkuttamisen yhteydessä luokkiin **1. säilytettävät**, **2. selvitettävät** ja **3. luovuttavat**. Salkuttaminen ilmaisee tahtotilan, jollaiselta kiinteistö- ja toimitilakannan halutaan näyttävän viiden ja kymmenen vuoden päästä. Talouden tasapainon varmistamiseksi seurakunnan ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollisuuksia pitää yllä nykyistä omistettujen sekä sisään vuokrattujen tilojen 43.500 brm² kokonaismäärää. Luokitteluperusteena on käytetty toiminnan olevaa ja ennustettavissa olevaa tulevaa muuttunutta tilatarvetta sekä itseoikeutetusti luokittukseen ovat vaikuttaneet myös rakennusten suojelu, luokittelu ja kunto. Kunnan vaikutus on merkittävä käytettävissä olevien vähenevien määrärahojen puitteissa varsinkin siinä tapauksessa, jos kohde ei ole kirkollinen, hautausmaa- tai krematoriokiinteistö.

Litteenä olevan kiinteistö- ja toimitilaluokittelun (asuinhuoneistoja lukuun ottamatta) mukaan säilytettäviä kiinteistöjä on 60 %, selvitettäviä 5 % ja luovuttavia 35 %. Selvitykset tulee käynnistää välittömästi. Seuraavassa keskeisimmät luokitteluun sisällytetyt ratkaisut:

- Säilytetään ja tarvittavilta osin peruskorjataan seuraavat kirkkokiinteistöt (osa virallisesti seurakuntakeskuksia) Kaupunginkirkko, Keltinmäen kirkko, Korpilahden kirkko + tapuli, Kuokkalan kirkko, Palokan kirkko, Säynätsalon kirkko, Taulumäen kirkko, Tikkakosken kirkko ja Vaajakosken kirkko.
- Korpilahdella ja Säynätsalossa ylläpidetään myös seurakuntatalot ja keskustassa 10 vuodeksi 2020 vuokrattu toimitila Silmu.
- Toteutetaan omistukseen tai vuokraukseen perustuva toimitilaratkaisu, joka palvelee Huhtasuota ja sen lähialueita, kun Sepän kauppakeskuksessa olevan Kipinän vuokraus aika päättyy 2027 ja myös Huhtakodin käytöstä on luovuttu ja tähän liittyen ensisijaisena tavoitteena pidetään nykyisestä poissa käytöstä olevasta Huhtasuon seurakuntakeskuksesta luopumista.
- Keljonkankaalla olevasta Neulaskodista ja Kortepohjan seurakuntakeskuksesta luovutaan ja kummallekin alueelle toteutetaan riittävän kokoinen toimitila, joka voi perustua omistukseen, vuokraukseen tai myös yhteiskäyttöön muiden toimijoiden kanssa.
- Poistetaan omasta käytöstä – osaksi aiemman kiinteistöstrategian linjausten mukaisesti – kaikki seurakunnan omistuksessa olevat pappilarakennukset. Ennen kuin pappiloista luovutaan, tulee selvittää korvaavat tilat luovuttavien tilojen tilalle, jotta toimintojen jatkuminen turvataan.

Vapaudenkadulla olevan pappilan osalta perusteena ratkaisulle on ensinnäkin se, että tilat eivät riittävän hyvin sovellu seurakunnan toiminnan nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin ja tiloille ei ole toiminnan näkökulmasta välttämätöntä tarvetta tulevaisuudessa myöskään siinä tilanteessa, että Kaupunginkirkon läheisyydessä on muu toimitila (nykyisin vuokratila Silmu), ja että Kaupungin kirkko on peruskorjattu nykyistä paremmin toimintaa palvelevaksi (mahdollisesti myös krypta). Toinen merkittävä perustelu pappilasta luopumiselle on se, että rakennuksen kunto edellyttää välitöntä laajaa peruskorjausta (alustava kustannusarvio noin 4,6 milj. euroa). Pappilan tontilla on asemakaavassa rakennusoikeutta nykyisen rakennuksen lisäksi noin 800 kerroneliometriä. Rakennuksesta ja rakennusoikeudesta luovuttaessa voitaisiin harkita sitä, että vain rakennus ja rakennusoikeus myytäisiin, mutta tontti vuokrataan pitkä-

aikaisella vuokrasopimuksella. Rakennus on suojeltu, myös pappilan sisätilojen ja pihapiirin osalta.

- Ylläpidetään ja peruskorjataan Lahjajarjun, Mäntykankaan ja Vanhan hautausmaan kappelit. Korpilahden kappeli poistetaan käytöstä aiemman kiinteistöstrategian linjauksen mukaisesti. Mäntykankaan ja Tikkakosken hautausmaille sekä Säynätsalon sankarihautausmaalle tehdään teknisiä peruskorjauksia.
- Leirikeskusta kehitetään aiemman kirkkovaltuuston strategisen päätöksen mukaisesti siten, että Vesalan uudisrakennuksen valmistuttua luovutaan Koi-vuniemen ja Mutasen leirikeskuksesta.
- Lehtisaaren kesäkodin toiminnan jatko varmistetaan rakentamalla kesäkautta käyttöön soveltuva, pelkistetty, ei yöpymiseen tarkoitettu, enimmillään noin 30 henkilön kokoontumisen mahdollistava uusi päärakennus ja hankkeeseen sisällytetään myös sähköistyksen, vesijohdon ja viemäroinnin ulottaminen saareen.
- Erityispalveluiden toimipisteet, kuten aluekeskusrekisterin Jyväskylän toimisto ja perheasiain neuvottelukeskus, toteutetaan vuokratiloissa tai seurakunnan omistuksessa olevissa osakehuoneistoissa.

Hyväksytty Jyväskylän seurakunnan kirkkovaltuustossa 15.12.2020.