



Jyväskylän  
seurakunta

# Kiinteistöstrategian päivitys

17.11.2015

## Kiinteistöstrategian tausta

Jyväskylän seurakunnan kirkkovaltuusto hyväksyi 9.3.2010 [kiinteistöstrategian](#) vuosille 2010–2020.

Kirkkoneuvosto nimesi kokouksessaan 18.2.2015, 52 §, työryhmän arvioimaan kiinteistöstrategian 2010 – 2020 päivitystarpeen ja sen edellyttämät toimenpiteet sekä esittämään asiasta lausuntonsa 10.6.2015 mennessä. Tarkastelunäkökulmaksi asetettiin nimenomaisesti toiminnan näkökulma.

Ryhmän kokoonpanoksi kirkkoneuvosto päätti viranhaltijoista hallinto-johtaja Anu Lajusen, kiinteistöpäällikkö Veikko Toivakan, yhteisen seurakuntapalvelun johtaja Jukka Helinin ja yhden kirkkoherran määräämän aluekappalaisten edustajan sekä luottamushenkilöistä kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan puheenjohtaja Tapio Lampisen ja kirkkoneuvoston edustajat Tuulikki Väliniemen ja Mikko Jegoroffin. Kirkkoherra nimesi kokouksen jälkeen aluekappalaisten edustajaksi Seppo Wuolion.

Työryhmä piti neljä kokousta ja yhden kiinteistöjen katselmoinnin. Se kävi huolellisesti läpi kiinteistöstrategian ja sen liitteenä olleen taulukon seurakunnan eri kiinteistöistä. Kiinteistöjen tila ja korjaustarpeet päivitettiin.

Lausunnossa työryhmä tuo esiin näkemyksensä, että kiinteistöstrategia kaipaa päivittämistä. Keskeiset syyt päivittämistarpeeseen ovat seuraavat:

- Seurakunnan talouden realiteetit ovat toiset kuin strategiaa laadittaessa.
- Kiinteistöjä koskevissa toimissa on edetty strategian mukaisesti, mutta aktiiviset toimet eivät ole tuottaneet täysin toivottua tulosta.
- Strategian taloudesta lähtevää näkökulmaa tulee muuttaa toimintalähtoisemmäksi.

Lausunnossa on tuotu esiin, että strategian päivityksessä tulisi kaikkia seurakunnan kiinteistöjä ja tiloja arvioida kriittisesti.

Kirkkoneuvosto päätti raportin perusteella kiinteistöstrategian päivittämistyöryhmän perustamisesta. Kiinteistöstrategian päivitys tuli valmistella siten, että se voidaan saattaa kirkkovaltuuston käsiteltäväksi joulukuun 2015 kokouksessa. Työskentelyssä tuli ottaa huomioon myös Keskustan alueneuvoston kokouksessaan 15.4.2015 kirkkoneuvostolle lausuma huoli toimitilojensa nykytilanteesta ja tulevaisuudesta.

## Kiinteistöstrategian päivitystyöryhmän kokoonpano

Kiinteistöstrategian päivitystyöryhmä kokoontui neljä kertaa. Työryhmän kokoonpano on ollut seuraava:

hallintojohtaja Anu Lajunen, pj.  
kirkkovaltuuston puheenjohtaja Heikki Tynkkynen  
kirkkoneuvoston edustaja Tuulikki Väliniemi  
kirkkoneuvoston edustaja Mikko Jegoroff  
kiinteistö- ja hautaustoimen johtokunnan puheenjohtaja Tapio Lampinen  
aluekappalainen Seppo Wuolio  
kiinteistöpäällikkö Veikko Toivakka  
yhteisen seurakuntapalvelun johtaja Jukka Helin, siht.

## Kiinteistöstrategian päivittämiseen vaikuttavat toiminnalliset ja strategiset linjaukset

Kiinteistöstrategian päivitystyön lähtökohtana ovat olleet

- seurakunnallisen toiminnan organisoituminen alue seurakuntamallin pohjalta,
- seurakunnan strategia 2010–2020 sekä
- tehtävänannon mukaisesti toiminnan tarpeet.

### Työryhmän tehtävä

Työryhmällä oli käytettävissään niukasti aikaa. Tästä syystä se hahmotti tehtäväkseen koota yhteen ne seikat, jotka vuonna 2010 laaditussa kiinteistöstrategiassa kaipaavat päivitystä ja lausua käsityksensä siitä, mitä tulisi tehdä.

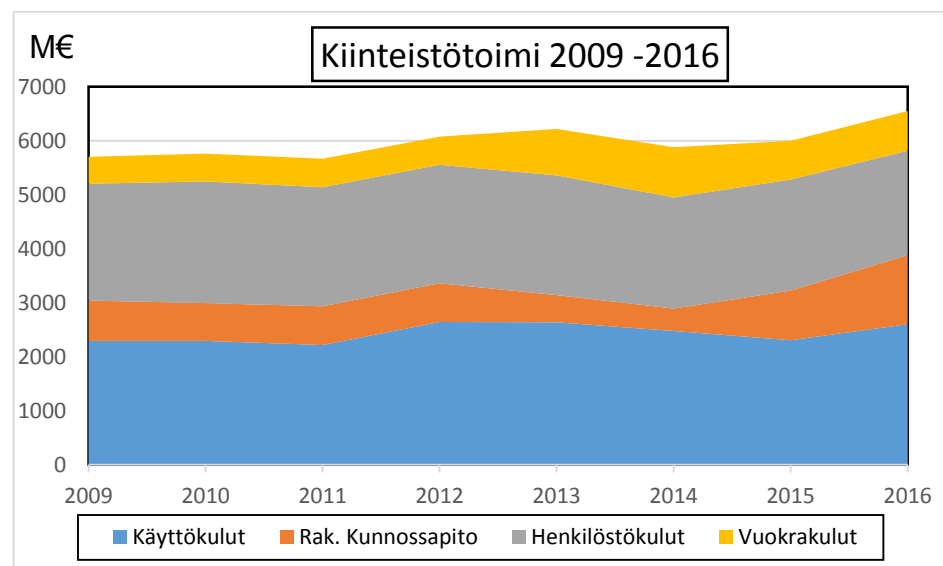
Työryhmä hahmotti tehtävänsä seuraavien aihepiirien kautta:

- Tilankäytön tehostaminen ja yhteiskäytön mahdollisuudet
- Seurakunnan omistuksessa olevat kiinteistöt ja tonttimaat
- Leirikeskukset

Kirkkoneuvoston tehtävänanto korosti toiminnan tarpeiden ottamista huomioon päivitystyössä. Niiden kartoittamiseksi työryhmä teki työyksiköille kyselyn (LIITE 1), jonka tarkoituksena oli kartoittaa alue seurakuntien, muiden toiminnallisten yksiköiden ja tukipalvelujen tarpeet.

### Kiinteistökustannukset

Kiinteistöstrategiassa 2010–2010 asetettiin keskeisimmäksi tavoitteeksi kiinteistömenojen huomattava vähentäminen kiinteistömäärän vähentämisellä kolmanneksella vuoteen 2020 mennessä. Tällä tavoiteltiin sitä, että kiinteistökulut eivät nousisi. Tämä on osoittautunut haastavaksi:



Kaavio: Kiinteistötoimen toteutuneet käyttötalousmenot ilman henkilöstökuluja sekä rakennusten korjausmenot vv. 2009 – 2014. Talousarviot vv. 2015 - 2016

### Toiminnan näkökulma

Kiinteistöstrategian 2010–2010 sisältämän kiinteistöjen vähentämistavoitteen tarkoituksena oli taata seurakunnallista toimintaa varten tarkoituksenmukaiset, terveet ja turvalliset toimitilat. Toimitilojen tarvetta arvioitiin tuolloin ko. näkökulmasta. Strategiassa taattiin kullekin alue seurakunnalle minimi eli kirkko(sali), seurakuntakeskus sekä tilat

välttämättömiä toimisto- ja hallintotehtäviä varten. Lisäksi edellytettiin seurakunnan ydintehtävien hoitamista siten, että kiinteistösidonnaisuutta seurakunnan työssä vähennetään ja verkostoituvaa työtettä lisätään.

Seurakunnan toimitilojen strategisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alue seurakuntien erilaiset toiminnalliset tarpeet. Alue seurakunnille tehdystä kyselystä ilmenee, että kaikki alue seurakunnat pitävät luovuttamattomina soveliaita tiloja jumalanpalveluselämään varten. Muu seurakunnallinen toiminta nähdään hyvin tärkeäksi tai tärkeäksi. Esiin nousee tarve soveliailla tiloilla seurakuntalaisten kohtaamiseen esim. luottamuksellisissa keskusteluissa.

Eri alue seurakunnilla on toisistaan poikkeavia tarpeita. Tällaisia ovat esim. Keskustan alue seurakunnan sijainnista juontuvat, koko seurakuntaa koskettavat erityistarpeet sekä Korpilahden kirkon historiallinen arvo.

Kirkkoneuvoston 19.2.2014 hyväksymä toiminnan ja talouden kehittämissuunnitelma sisältää toiminnallisia tavoitteita:

- Seurakuntalaisuuden vahvistaminen
- Yhteistyön lisääminen, yhteistoiminta-alueiden vahvistaminen
- Toiminnan vähentäminen (joiltain osin)
- Painopistealueiden vahvistaminen

KN pk 19.2.2014, 26 §, liite 1a

Näillä kirjauksilla on huomattava merkitys toiminnan strategiseen suunnitteluun. Yksi seurakuntalaisuuden vahvistamisen keino on työn sisältölähtöinen suunnittelu, joka nousee seurakuntalaisten tarpeiden tunnistamisesta. Tämä tulee entisestään korostamaan alue seurakuntien toiminnallisten tarpeiden erilaisuutta. Se ohjaa myös suunnittelemaan toimintaa sinne, missä ihmiset liikkuvat.

Näistä syistä on ilmeistä, että kiinteistöstrategian laatiminen edellyttää seurakunnan toimintastrategian päivittämistä.

### **Kiinteistöjen kolme koria**

Kiinteistöstrategiassa 2010–2020 seurakunnan kiinteistöt on jaettu kolmeen koriin:

1. säilytettäviin,
2. hankesuunnittelua edellyttäviin kiinteistöihin, joiden osalta käytännön toimenpiteet edellyttävät jatkovalmistelua, sekä
3. niihin, joista luopumisesta tehdään päätös ja käytännön toimenpiteisiin ryhdytään mahdollisimman pikaisesti.

Kolmanteen koriin kuuluneita kiinteistöjä on erillisin päätösin myyty, ja näin on strategian puolivälin vaiheilla päästy noin puoleen kiinteistöjen vähentämistavoitteesta. Kolmijako on tarpeen säilyttää myös jatkossa. Joidenkin kiinteistöjen kohdalla koria on ollut tarpeen vaihtaa (LIITE).

### **Leirikeskukset**

Kiinteistöstrategiassa 2010–2020 Vesalan ja Koivuniemen leirikeskukset sekä Lehtisaari on määritelty säilytettäviin kiinteistöihin. Mutasen leirikeskus, Sarpatin leirimaja ja Tyypälän maja olivat jatkotoimenpiteiden hankesuunnittelua edellyttävässä kategoriassa. Kolmanteen kategoriaan kuului

Majaniemen leirimaja, joka on sittemmin myyty. Kiinteistöstrategiassa lähtökohtana oli, että koko seurakunnan leirikeskusten käyttötarve voidaan keskittää Vesalan ja Koivuniemen leirikeskuksiin.

Vesalaan kohdistuu taloudelliselta arvoltaan huomattavaa peruskorjaustarvetta. Koivuniemen leirikeskuksessa ei ole tiedossa välittömiä kunnostustarpeita, ei myöskään Sarpatin leirimajassa.

Kirkkoneuvosto asetti kesäkuussa 2011 työryhmän kartoittamaan seurakunnan omaa leirikeskustarvetta. Sen toimeksiannossa todettiin, että kiinteistöstrategian päivittäminen leirikeskusten osalta edellyttää seuraavaa selvitystyötä:

1. seurakunnan toiminnasta nousevan tulevien vuosien leiritarpeen kartoittavaa valmistelua, jossa huomioidaan tulevat strategiset linjaukset sekä myös henkilöstösuunnittelun mahdolliset vaikutukset,
2. tosiasiallisen leirikeskustilan tarpeen määrittely suhteutettuna oman käytön vaatimuksiin,
3. tulevien vuosien peruskorjausinvestointien määrä ja niiden kohdentuminen ja edellä mainittujen pohjalta
4. sen arviointi, millä seurakunnan omilla leirikeskusresursseilla tai vaihtoehtoisesti ulkopuolisilla resursseilla leirikeskusten käyttötarve pystytään sekä toiminnan että talouden näkökulmista tarkoituksenmukaisimmin täyttämään.

KN pk 17.4.2013, 87 §

Leirikeskustarpeen selvittämiseksi tarvitaan edellä kuvatun selvityksen pohjalta tehtävä seurakunnan leiritoiminnan strategia, jonka pohjalta voidaan päättää leirikeskusten tulevaisuudesta. Tämän strategiatyön pohjaksi rippikoulutyön tarpeet selvitettiin työryhmän työskentelyn yhteydessä. Tämä oli tarpeen sen selvittämiseksi, mikä voisi olla seurakunnan oman leirikeskuskapasiteetin koko. Optimaalinen tilanne rippikoulutyön kannalta on, että kesäloman aikaan on käytettävissä neljän rippikouluryhmän käyttöön seurakunnan oma tila yhtä aikaa. Kaksi näistä voi olla kesäkäyttöön tarkoitettuja. Hiihtoloman aikana kaksi ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua leirikeskukseksi on tarpeen. Rippikoulutyön tarpeet sisältävät myös jatkorippikouluviikonlopun kullekin runsaalle 50 ryhmälle vuodessa.

Yhtenä realistisena mahdollisuutena säilyttää Mutasen leirikeskus on hankkia seurakunnan omistukseen Vanha Mutanen (pappilakiinteistö) ja muodostaa tästä kokonaisuudesta turvapaikanhakijoiden vastaanottokeskus. Tällä järjestelyllä saataisiin lisää aikaa Mutasen myöhemmän käytön selvittämiseksi.

#### **Tarvittavat toimet**

Kiinteistöstrategian päivittämissä työryhmä suosittelee seuraavia toimia:

1. Hyväksytään päivitetty luettelo kiinteistöjen kolmen korin mallista eli seurakunnan säilytettävistä, hankesuunnitelmaa edellyttävistä ja niistä kiinteistöistä, joista viipymättä luovutaan.
2. Hankesuunnitelmaa edellyttävien kiinteistöjen osalta ryhdytään välittömiin toimiin sen selvittämiseksi, luovutaanko ko. kiinteistöistä vai ei.
3. Laaditaan seurakunnalle leiritoiminnan strategia, jonka perusteella voidaan määritellä säilytettävät leirikeskukset sekä niiden ympärivuotinen tai kesäaikainen käyttö.

4. Kiinteistöstrategian myöhemmän päivittämisen pohjaksi laaditaan seurakunnalle uusi toimintastrategia.