

JYVÄSKYLÄN SEURAKUNNAN KIINTEISTÖSTRATEGIA VUOSILLE 2010 - 2020

Päivämäärä: Jyväskylän seurakunnan kirkkoneuvosto 17.2.2010



[1. Kiinteistöstrategian laatijat ja aikataulu 3](#_Toc22328)

[2. Yhteystiedot 4](#_Toc22329)

[3. Kiinteistöstrategian taustalla olevat toiminnalliset ja strategiset linjaukset 4](#_Toc22330)

[4. Kiinteistöstrategian tarpeellisuus ja sen tavoitteet 6](#_Toc22331)

[4.1. Kiinteistöstrategian tarpeellisuus 6](#_Toc22332)

[4.2. Kiinteistöstrategian tavoitteet 8](#_Toc22333)

[5. Kiinteistöjen nykyinen tilanne 10](#_Toc22334)

[5.1. Kiinteistöjen nykyinen tilanne 10](#_Toc22335)

[5.2. Korjaus- ja ylläpitokustannusten kehitysarvio strategiakaudella 11](#_Toc22336)

[5.3. Seurakunnan toiminnot ja tilankäytön tehostaminen 12](#_Toc22337)

[6. Toteutussuunnitelma 14](#_Toc22338)

[6.1. Toimenpiteet kiinteistöluopumisien osalta 14](#_Toc22339)

[6.2. Yleiset toimenpiteet kiinteistöjen korjauksien yhteydessä 15](#_Toc22340)

[6.3. Toimenpiteet ylläpitokustannusten hallitsemiseksi 16](#_Toc22341)

[6.4. Toimenpiteet osake- ja liikehuoneistojen kustannusten hallitsemiseksi sekäsijoitetun pääoman tuoton turvaamiseksi 16](#_Toc22342)

[6.5. Strategian keskeisimmät toimenpiteet 17](#_Toc22343)

[6.6. Resursointi ja vastuut 17](#_Toc22344)

[7. Henkilöstövaikutukset 18](#_Toc22345)

[8. Kiinteistöstrategian seuranta ja päivittäminen 19](#_Toc22346)

[8.1. Aikataulu ja raportointi 19](#_Toc22347)

Liitteet:

1. Arvio seurakunnan talouskehityksestä
2. Kiinteistöluokitukset
3. Kiinteistöjen sijainnit

# Kiinteistöstrategian laatijat ja aikataulu

Jyväskylän maa- ja kaupunkiseurakunta sekä Korpilahden seurakunta yhdistyivät 1.1.2009 Jyväskylän seurakunnaksi. Jyväskylän seurakunnan kiinteistöstrategia on laadittu Jyväskylän seurakunnalle marraskuun 2009 ja maaliskuun 2010 välisenä aikana.

Kiinteistöstrategian lähtötietoaineisto on koottu vuoden 2009 aikana ulkopuolisen asiantuntijan toimesta haastattelemalla kiinteistö-, hautaus- ja leirikeskustoiminnoista vastaavat. Työn aikana on kuultu aluekappalaiset (yhdeksän henkilöä), alueneuvostojen puheenjohtajat ja alueneuvostot. Kiinteistöjen peruskorjaustarpeet ja käyttöasteet on selvitetty tutustumalla seurakunnan kiinteistöihin ja haastattelemalla aluekappalaisia sekä kiinteistöpäällikkö Veikko Toivakkaa. Lähtötiedot on koottu raportiksi ”Jyväskylän seurakunnan kiinteistöselvitys 2010 – 2020”, joka on esitelty kirkkoneuvostolle ja –valtuustolle.

Kiinteistöstrategian on valmistellut kirkkoneuvoston toimeksiannosta kiinteistöstrategiatyöhön nimetty ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet Jyväskylän seurakunnan kirkkoherra Jukka Keskitalo, hallintojohtaja Mirja Niemi ja kiinteistöpäällikkö Veikko Toivakka sekä kirkkoneuvoston valitsemina edustajina Briitta Järvenpää, Tapio Lampinen ja Pentti Vilpunaho. Strategiatyössä avustajana on toiminut Infonia Oy:stä kehityspäällikkö Petri Kontula.

Strategian valmistelun yhteydessä on lisäksi käyty neuvotteluja Keski-Suomen Museon ja Jyväskylän kaupungin edustajien kanssa.

Työryhmä on toimeksiantonsa mukaisesti valmistellut kirkkoneuvostolle kiinteistöstrategian.

# Yhteystiedot

Jyväskylän seurakunta

Yliopistonkatu 12, 40100 Jyväskylä gsm. 040 5352 551 hallintojohtaja Mirja Niemi mirja.l.niemi@evl.fi

tai

Jyväskylän seurakunta

Yliopistonkatu 12, 40100 Jyväskylä gsm. 050 363 2300 kirkkoherra Jukka Keskitalo jukka.keskitalo@evl.fi

# Kiinteistöstrategian taustalla olevat toiminnalliset ja strategiset linjaukset

Kiinteistöstrategiassa tukeudutaan niihin toiminnallisiin linjauksiin, jotka on ilmaistu kirkon yhteisessä vuoteen 2015 ulottuvassa Meidän kirkko –strategiassa sekä Jyväskylän seurakunnan vuoteen 2010 ulottuvassa Rohkeasti hengellinen – Reilusti välittävä – strategiassa.

Edellä mainituista linjauksista nostetaan nyt kiinteistöstrategian valmistelun yhteydessä esille erityisesti seuraavat näkökohdat:

* Seurakunnallinen toiminta organisoidaan alueseurakuntamallin pohjalta. Yhteinen seurakuntapalvelu ja kokoseurakunnalliset tehtäväalueet hoitavat erityistehtäviä ja tukevat alueseurakuntien työtä. Tämä merkitsee sitä, että alueseurakunta on se toiminnallinen perusyksikkö, jossa toimintaa ja sen toteutuspaikkoja tarkastellaan kokonaisuutena.
* Kirkon tulevaisuuden kannalta olennaiseksi nähdään kristillisen perinnön siirtyminen sukupolvelta toiselle. Tämän vuoksi lapsija nuorisotyön edellytysten turvaaminen on tärkeää. Työ lasten ja nuorten parissa voi tapahtua omien tilojen lisäksi myös verkostomaisesti yhteistyössä päiväkotien ja koulujen kanssa tai vuokratuissa tiloissa.
* Seurakuntatyössä pyritään jatkossa yhä enemmän verkostoituvaan työotteeseen, mikä vähentää toiminnan sitoutumista pelkästään omiin tiloihin. Käytännössä tämä voi merkitä esim. lisääntyvää yhteistyötä koulujen, päiväkotien, järjestöjen ja työpaikkojen kanssa siten, että seurakunnan toimintaa viedään yhä enemmän sinne, missä seurakuntalaiset jo luonnostaan ovat koolla. Toiminnallisten työntekijöiden työajasta mahdollisimman suuri osa tulee kulua erimuotoisessa kontaktissa seurakuntalaisten kanssa.
* Verkostoitumista voidaan edistää toisaalta omien tilojen avulla lisäämällä seurakuntasalien/-keskusten ulkopuolista käyttöä.

Näin luodaan samalla uutta paikallista yhteisöllisyyttä.

* Kirkkosalien omaa käyttöä monipuolistamalla syntyy tuntu siitä, että se on meidän oma salimme. Näin seurakuntalaiset sitoutuvat entistä vahvemmin seurakuntaan ja omaan kirkkoonsa.

# Kiinteistöstrategian tarpeellisuus ja sen tavoitteet

## Kiinteistöstrategian tarpeellisuus

Kiinteistöstrategian tarpeellisuus oli todettu jo kaikkien yhdistyneiden seurakuntien suunnittelussa. Korpilahden seurakunta hyväksyi v. 2008 kiinteistöstrategian vuosille 2008-2015. Strategiassa oli huomioitu tuleva seurakuntien yhdistyminen ja uuden seurakunnan perustaminen. Jyväskylän kaupunkiseurakunta hyväksyi 3.10.2006 oman kiinteistöstrategiansa vuosille 2007-2015. Jyväskylän maaseurakunnan vuodelle 2015 laaditussa strategiassa linjattiin erikseen resurssien osalta toimitilojen käyttöä ja ylläpitoa. Kaikkien mainittujen strategioiden valmistelun aikana tiedossa on ollut kuntien yhdistymistä koskevat suunnitelmat ja tästä seuraava mahdollinen seurakuntarakenteen muutos.

Jyväskylän seurakunnan kiinteistöselvityksen laatiminen käynnistyi järjestelytoimikunnan 13.8.2008 tekemällä päätöksellä. Kyseisessä päätöksessä kiinteistöhallinnolle annettiin tehtäväksi laatia 15.4.2009 mennessä tekninen selvitys kiinteistöjen kunnosta ja peruskorjaus- ja ylläpitotarpeista. Päätöksessä todettiin, että selvityksen pohjalta tullaan laatimaan Jyväskylän seurakunnan kiinteistöstrategia. Perusteina strategian tarpeellisuudelle järjestelytoimikunnassa nähtiin tarve kiinteistökustannusten alentamiseen, teistömassan kasvaminen uuden seurakunnan perustamisen tä ja näin tarve hallita korjaus- ja investointikustannuksia.

Edelleen todettiin tarve toimitilojen käytön tehostamiseen.

Jyväskylän seurakunnan kirkkoneuvosto sai 15.4.2009 käsiteltäväkseen järjestelytoimikunnan toimeksiannon perusteella laaditun kiinteistöraportin. Kirkkoneuvosto hyväksyi sen jatkotoimenpiteiden pohjaksi. Kirkkoneuvosto käsitteli 23.9.2009 Infonia Oy.n laatiman kiinteistöselvityksen esittäen sen edelleen tiedoksi kirkkovaltuustolle, joka käsitteli selvityksen 7.10.2009. Kiinteistöselvityksessä nousi keskeisenä esiin kiinteistöomaisuuden laajuus, n. 43 000 kerrosneliömetriä, sekä tämän kiinteistömassan edellyttämä huomattava investointitarve, n. 40 M€ seuraavien 10 vuoden aikana.

Kirkkoneuvoston budjettiseminaarissa 23. - 24.10.2009 todettiin kiinteistöstrategian välttämättömyys. Keskeisiä perusteita olivat kiinteistöjen huomattava korjaustarve ja kiinteistökustannusten odotettavissa oleva voimakas kohoaminen tulevina vuosina. Strategian lähtökohdiksi todettiin seurakunnan strategia ja ydintoiminnot. 18.11.2009 kirkkoneuvosto asetti työryhmän, jonka tehtäväksi annettiin kiinteistöstrategian valmistelun ohjaaminen sekä kiinteistöstrategiaa koskevan esityksen laatiminen.

Kiinteistöstrategian liitteenä olevasta talouden ennusteista laaditusta graafisesta kuvauksesta ja sen sanallisesta selvityksestä ilmenee, että seurakunnan talouden tasapainottaminen edellyttää kiinteistöstrategian ohella myös muita toimenpiteitä. Talouden kehitystä koskevat kuvaukset ovat liitteessä 1.

## Kiinteistöstrategian tavoitteet

Kiinteistöjen ja toimitilojen omistamisen tai muun hallinnoinnin tarkoituksena on ensisijaisesti toimitilojen järjestäminen organisaation ydintehtävää, seurakunnan tekemää seurakuntatyötä varten. Keskeisenä tavoitteena strategiaa laadittaessa on kiinteistöistä aiheutuvien kustannusten hallinta: jo kaikissa edellä mainituissa yhdistyneiden seurakuntien aiemmissa strategioissa on tavoitteeksi nimetty kiinteistömenojen pitäminen korkeintaan laatimisajankohdan tasolla ja tarvittaessa kiinteistömassan hallittu vähentäminen tämän tavoitteen toteuttamiseksi. Kiinteistöjen tehokkaalla hallinnoinnilla seurakunnan toiminnoille voidaan osoittaa tarkoituksenmukaiset, turvalliset ja terveelliset toimitilat. Lisäksi kiinteistöstrategian avulla voidaan turvata seurakunnan osake- ja liikehuoneistoihin sijoitettu pääoma ja sen tuotto.

Jyväskylän kaupunkiseurakunnan ja Jyväskylän maaseurakunnan seurakuntarakenteen muuttamista koskevassa sopimuksessa todettiin, että seurakunnan toiminta pyritään sijoittamaan jo ennestään seurakunnan omistuksessa oleviin tiloihin, jolloin tavoitteena on tilaresurssien taloudellinen käyttö. Edelleen yhdistymissopimuksessa sovittiin, että alueseurakunnilla ja työmuodoilla on käytettävissä tasapuolisesti toimintatiloja ottaen huomioon toiminnalliset tarpeet ja asutuksen sijoittuminen.

Kaikkien edellä mainittujen, jo aiemmissa päätöksissä todettujen tavoitteiden toteuttamiseksi tilojen kokonaisvaltainen kartoitus ja yhtenäisten kiinteistön omistuksen, käytön ja ylläpidon strategisten periaatteiden laatiminen on välttämätöntä.

Seurakunnan talouden rakenteen ja toiminnan resurssien turvaaminen edellyttää, että kiinteistötoimen kulut pidetään enintään nykytasolla. Tulevat kiinteistöjen korjausinvestoinnit tulee suunnitella ja kiinteistöt luokitella kolmeen kategoriaan, 1) niihin, joista ei ole tarkoitus luopua, 2) niihin hankesuunnittelua edellyttäviin kiinteistöihin, joiden osalta käytännön toimenpiteet edellyttävät jatkovalmistelua, sekä 3) niihin, joista luopumisesta tehdään päätös ja käytännön toimenpiteisiin ryhdytään mahdollisimman pikaisesti. Säilytettävien kiinteistöjen tilankäyttö tulee suunnitella tehokkaasti ydintoimintaa palvelevaksi. Suunnitelman toteutumiseen tulee sitoutua pitkäjännitteisesti.

Jotta talouden tasapaino ja toiminnalliset resurssit voitaisiin turvata, arvioitiin kirkkoneuvoston budjettiseminaarissa 23. - 24.10.2009 kiinteistöjen konkreettisen vähennystarpeen vuoteen 2020 mennessä olevan 10.000 - 15.000 kem2. Strategiaan sisältyviä valintoja ja kiinteistöjen arviointia ohjaaviksi tekijöiksi määriteltiin seuraavat:

1. Kiinteistön merkityksellisyys ja välttämättömyys strategiselta jaydintehtävän kannalta.
   1. Alueseurakuntamallin mukaisesti alueseurakunnalla onkirkko(sali) sekä seurakuntakeskus, molemmat joko yhdessä kokonaisuudessa tai kahdessa eri rakennuksessa sekä vuokratut/omat tilat välttämättömiä toimisto- ja hallintotehtäviä varten.
   2. Seurakunnan ydintehtävät kyetään hoitamaan siten, et-tä kiinteistösidonnaisuutta seurakunnan työssä vähennetään ja verkostoituvaa työotetta lisätään.
2. Kiinteistön asema sekä alueseurakunnan että koko seurakunnan kokonaisuudessa

a. Huomioidaan kiinteistön käyttötarkoitus ja erityispiirteet, kiinteistön sijainti, käyttöaste ja mahdollinen korvattavuus.

1. Taloudelliset tekijät

a. Huomioidaan kiinteistön kunto, perus- ja muut korjaustarpeet, yhteiskäyttömahdollisuudet.

# Kiinteistöjen nykyinen tilanne

## Kiinteistöjen nykyinen tilanne

Kiinteistönpitoon budjetoitavat määrärahat kamppailevat samoista euroista, joilla rahoitetaan seurakunnan toimintaa ja henkilöstömenoja.

Jyväskylän seurakunnan kiinteistöjen nykytilanne ja ennusteet tulevien vuosien talouden kehittymisestä ovat ajaneet seurakunnan tilaan, jossa on nähtävillä, että nykyiset ja tulevat kiinteistöjen ylläpito ja korjauksiin käytettävissä olevat määrärahat eivät tule riittämään tämän hetkisen kiinteistömassan säilyttämiseen.

Jyväskylän seurakunta on päättänyt valita strategiakseen harkitun kiinteistöistä luopumisen ja säilytettävien omistuskiinteistöjen peruskorjauksista huolehtimisen. Linjauksen mukaan seurakunta tulee luopumaan kymmenen vuoden strategiakaudella noin 10 000 –

15 000 kem2 suuruisesta kiinteistömassasta. Luopumistarpeessa

ei ole mukana ennen strategian hyväksymistä tehtyjä vähennyksiä. Kiinteistöjen myynneistä saatavat tulot tullaan kohdistamaan säilytettävien kiinteistöjen peruskorjauskustannusten kattamiseen.

Toimitilojen osalta seurakunnalla on nykyisin käytössään omistamiensa tilojen lisäksi vuokratiloja. Vuokratiloissa kokoontuvat lähinnä päivä- ja perhekerhot. Omistustilojen käyttöasteiden on todettu olevan alhainen. Tilojen käytön painopiste on kerho- ja harrastetiloissa. Seurakunnan säilytettävien omistuskiinteistöjen käyttöä tullaan strategiakaudella tehostamaan.

## Korjaus- ja ylläpitokustannusten kehitysarvio strategiakaudella

Ulkopuolisen asiantuntijan Jyväskylän seurakunnalle maalis syyskuussa laatiman kiinteistöselvityksen mukaan Jyväskylän seurakunnalla on omistuksessaan merkittävä, noin 43 000 kem2, kiinteistöomaisuus. Selvityksessä esitetty, nykyisen kiinteistömassan vaatima noin 40 M€ (sis. alv) korjausinvestointitarve on kaksinkertainen seurakunnan investointimahdollisuuksiin nähden.

Korjausinvestointitarpeiden lisäksi kiinteistötoimen kuluja nostaa keskimääräinen kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitokustannusten nousu, joka on keskimäärin noin 5 % vuodessa. Jyväskylän seurakunnan kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitokustannuksissa 5 % merkitsee noin 230 000 euron vuotuista korotusta nykyisellä kiinteistömassalla. Ylläpidon vaatima resurssi kasvattaisi kiinteistötoimen menoja nykyisellä kiinteistömassalla lähes 1,0 M€ neljässä vuodessa ilman voimakkaita toimenpiteitä.

Alla olevassa kuvassa on esitetty kiinteistötoimen peruskorjausinvestointien ja ylläpitokustannuksien kehitystä kuvaava arvio, kun kiinteistömassaa vähennetään strategiakaudella etupainotteisesti strategian linjauksen mukaisesti vähintään

13 000 kem2. Olemassa olevaa kiinteistömassaa vähentäen ja vajaakäyttöisistä ja – kuntoisista tiloista luopumalla on mahdollista saada kiinteistötoimen kulut pysymään lähes nykytasolla.

**Kiinteistöjen ylläpidon ja peruskorjausten kustannuskehitys 2010 - 2020**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vuosi** | **Massan vähennys/v uosi kem2** | **Kiinteistömassa** | **Ylläpitokustannus arvio/kem2 +5 %** | **Investointitarve arvio/kem2 +3,3%** | **Ylläpito / vuosi \*)** | **Peruskorjaus keskimäärin / vuosi** |
| **2010**  **2011**  **2012**  **2013**  **2014**  **2015**  **2016**  **2017**  **2018**  **2019**  **2020 YHT.** | 1. **200** 2. **400**   **2 400**  **2 400**  **2 400**  **1 200**  **1 000**  **-**  **-**  **-**  **-**  **13 000** | **42 100**  **39 700**  **37 300**  **34 900**  **32 500**  **31 300**  **30 300**  **30 300**  **30 300**  **30 300**  **30 300** | **101**  **106**  **111**  **117**  **123**  **129**  **135**  **142**  **149**  **157**  **165** | **47**  **49**  **50**  **52**  **54**  **55**  **57**  **59**  **61**  **63**  **65** | **4 252 100**  **4 210 185**  **4 153 448**  **4 080 512**   1. **989 899** 2. **034 709**   **4 101 095**  **4 306 149**  **4 521 457**  **4 747 530**  **4 984 906 jne** | **1 978 700**  **1 927 475**  **1 870 714**  **1 808 108**  **1 739 332**  **1 730 389**  **1 730 384**  **1 787 486**  **1 846 473**  **1 907 407**  **1 970 351**  **20 296 819** |

\*) Ylläpidon kustannus ka. 4,3M€ vuodessa (+ poistot)

Strategiaksi valittu etupainotteinen kiinteistöjen vähennys vaikuttaa ylläpitokustannusten hallintaan tehokkaimmin.

## Seurakunnan toiminnot ja tilankäytön tehostaminen

Kiinteistöselvityksessä tutkittiin seurakunnan omistuskiinteistöjen käyttötunnit ja laskettiin niiden käyttöasteet (tilanne 03/09). Valittujen laskentaperusteiden mukaan tutkittujen omistuskiinteistöjen keskimääräinen käyttöaste on noin 35 %. Tavoitteena on kiinteistöjen käyttöasteen nostamisen strategiakauden aikana yli 40 %:iin. Kaudelle esitetty kiinteistömassan vähentäminen voidaan toteuttaa seurakunnan toimintoja vaarantamatta. Nykyisille toiminnoille pystytään järjestämään tarkoituksenmukaiset tilat suunnittelemalla uudelleen tilankäyttöä ja toiminnan sijoittamista. Väestö- ja jäsenmuutoksista aiheutuvat toiminnallisien tarpeiden muutokset tullaan huomioimaan strategiakauden aikana paikallisesti toimitilasuunnittelussa. Suunnittelussa huomioidaan myös yhteistoiminta- ja yhteiskäyttömahdollisuudet. Väestömuutokset eivät vaikuta strategian mukaiseen omistuskiinteistöjen vähentämistarpeeseen. Alueellisiin väestömuutoksiin, jotka näkyvät voimakkaimmin lapsija varhaisnuorisotyön kerhotoiminnan tilatarpeissa, on tarkoituksenmukaisinta reagoida vuokratiloja lisäämällä ja selvittämällä tilojen yhteiskäyttömahdollisuuksia.

Peruskorjaus- tai mahdollisten uudishankkeiden yhteydessä tullaan jatkossa suorittamaan rakennusteknisen tutkinnan ja suunnittelun lisäksi myös toiminnallinen tarkastelu. Tarpeen mukaan toiminnallinen tarkastelu tehdään koko alueseurakunnan toiminnan osalta. Toiminnallisen tarkastelun tavoitteena on aikaansaada tehokas tilankäyttö suunniteltavaan rakennukseen ja kuvaus suunniteltujen tilojen tarpeellisuudesta osana koko alueseurakunnan toimitiloja.

Tilankäytön arviointi liitetään jatkossa osaksi vuosittaista alueseurakuntien ja hallinnon yhteistä strategiatyöskentelyä. Se helpottaa tilaresurssin suunnittelua, korjaustarpeiden priorisointia ja investointikustannuksien jaksottamista. Tilankäytön arvioinnissa käytetään kirkkohallituksen tilojen käyttöasteen laskemista koskevia ohjeita (Kirkkohallituksen yliarkkitehdin ohjeet). Tilankäytön raportit kootaan seurakunnan käytössä olevasta tilavarausjärjestelmästä.

# Toteutussuunnitelma

## Toimenpiteet kiinteistöluopumisien osalta

Kiinteistöomaisuuden (kiinteistöt ja osakkeet) nykyaikainen hallinta edellyttää vuosittain peruskorjaus-, ylläpito-, ajanmukaistamis- ja kunnossapitomäärärahoja varallisuusarvon ylläpitämiseksi.

Seurakunnan omistamat kiinteistöt on priorisoitu kolmeen kategoriaan korjaustarpeiden priorisoimiseksi ja kiinteistökustannusten jaksottamiseksi:

1. Ensisijaiset, säilytettävät kiinteistöt, jotka ovat strategisen ja ydintoiminnan kannalta välttämättömiä tai muutoin eivät tässä vaiheessa tule realisoitaviksi. Näitä kiinteistöjä ovat mm. korkean kirkollisen statuksen omaavat kirkkokiinteistöt ja hautaustoimeen suoraan liittyvät kiinteistöt, pois lukien Korpilahden kappeli, joka poistuu strategiakauden lopulla. Kategoriaan kuuluvat lisäksi alueseurakuntamallin mukaiset ja arviointia ohjaavat kriteerit täyttävät kiinteistöt.
2. Hankesuunnittelua edellyttävät kiinteistöt, joiden osalta päätöksenteko edellyttää kiinteistökohtaista hankesuunnitelmaa. Lohikosken ja Halssilan seurakuntakeskuksen kohdalla kiinteistöissä on suojelullisia rajoituksia. Huhtasuon seurakuntakeskus edellyttää eri kehitysvaihtoehtojen tutkiminen esimerkiksi mahdollisen yhteiskäytön osalta. Taloudelliset ja toiminnalliset tai kaavoitukselliset lisäselvitykset hankesuunnitelman tasolla tullaan suorittamaan lisäksi Keskusseurakuntatalon, Keskustan Pappilan, Mutasen leirikeskuksen, Tyyppälän ja Kuokkalan Polttolinja 29/37 tilojen osalta.
3. Realisoitavat kiinteistöt, joiden myynnistä tehdään päätös ja joiden realisoinnin käytännön toteutus tullaan selvittämään mahdollisimman pikaisesti. Myyntiä koskeva toimeksianto tullaan käynnistämään strategiakauden ensimmäisellä puolikkaalla. Ennen kiinteistöstä luopumista varmistetaan, että luovuttavassa kiinteistössä tapahtuvat seurakunnan toiminnot voidaan jatkossa järjestää niin, ettei kiinteistön myynti uhkaa seurakunnan ydintoimintaa. Lisäksi tutkitaan viranomaistahot ja varmistetaan, ettei kiinteistöstä luopumiseen ole esteitä. Vuokratalokiinteistöjen osalta tulee erikseen selvitettäväksi kiinteistöille soveltuvan, yhteiskuntavastuullisen ostajan löytäminen.

Tässä kategoriassa suuren osan muodostavat kiinteistöt, jotka alueneuvostot ovat kuulemiskierroksella nimenneet aiemmin määriteltyjen kriteereiden perusteella. Strategiakauden luopumisvaateiden toteutumiseksi on ohjausryhmä lisäksi arvioinut realisoitavia kiinteistöjä kappaleen 4.2. valintakriteereiden perusteella.

Kiinteistöjen luokitukset on esitetty liitteessä 2.

## Yleiset toimenpiteet kiinteistöjen korjauksien yhteydessä

Yleisesti seuraavien vuosien kiinteistökorjauksissa tulee huomioida seurakunnan omistamien kiinteistöjen vesikattojen tarpeenmukaiset korjaus- ja uudistamistyöt. Kosteusvaurioiden vähentämiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi tulee huomioida kiinteistöjen perustuksien ympärillä tarpeen mukaan tehtävät maanparannus-, salaojitusja viemäröintityöt. Lisäksi kiinteistötekniikan (LVISA) uudistamiset on otettava huomioon osana tehokkaampaa energiakäytön hallintaa. Rikos- ja paloilmoitinjärjestelmien ajanmukaistamisiin ja uudistuksiin tulee myös varautua.

Näillä toimenpiteillä tähdätään terveelliseen, turvalliseen ja ympäristönäkökulman paremmin huomioon ottavaan työympäristöön. Samalla ylläpidetään kiinteistöjen arvoa ja jatketaan niiden elinkaarta.

## Toimenpiteet ylläpitokustannusten hallitsemiseksi

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousupaineesta johtuen tulee strategiakauden ensimmäisen vuoden aikana käynnistää pysyvien kustannussäästöihin tähtäävien toimenpiteiden selvittäminen ja toimeenpano. Kustannusten hallitsemiseksi ja työpanosten tarkempaa kohdistamista varten tullaan selvittämään asiantuntijatyönä kiinteistöjen kunnossapidon hoitotasot työaikamitoituksineen. Selvityksessä huomioidaan kiinteistöjen priorisointi. Selvityksen tavoitteena on henkilökunnan luonnollisen poistuman kautta tarvittavan työpanoksen ja kaluston tarkempi määrittäminen ja kohdistaminen sekä ulkoisen työvoiman käytön arviointi oman henkilöstön poistuman myötä.

## Toimenpiteet osake- ja liikehuoneistojen kustannusten hallitsemiseksi sekä sijoitetunpääoman tuoton turvaamiseksi

Liikehuoneistojen (13 kpl, 1419m2) ja osakehuoneistojen 81kpl, joista hautainhoitorahasto omistaa 36kpl, omistamista tulee harkita asunto- tai kiinteistöyhtiön elinkaaren mukaan. Aktiiviseen huoneistojen ja tilojen hallintaan tulee kiinnittää entistä paremmin huomiota, jotta huoneistoihin kohdistuvat peruskorjaustarpeet voidaan välttää. Vuokratasot tulee pyrkiä asemoimaan lähemmäksi markkinaehtoista vuokratasoa huoneistojen kustannusten kattamiseksi. Lisäksi seurakuntakeskuksissa tai niiden yhteydessä on yhteensä 25 asuntoa.

## Strategian keskeisimmät toimenpiteet

Sekä kiinteistöjen realisoinnit ja luopumiset, että pysyvien ylläpitokustannusten säästötoimenpiteet tulee aloittaa viipymättä. Tavoitteellisena lähtökohtana on voimakkaimpien toimenpiteiden painottaminen strategiakauden ensimmäiselle kolmannekselle, jolla voidaan vähentää kiinteistökustannuksien kertymää koko strategiakauden aikana.

## Resursointi ja vastuut

Kiinteistöstrategian päivitystarpeista päättää vuosittain kirkkoneuvosto. Esityksen kirkkoneuvostolle tarvittavista muutoksista tekee kiinteistö- ja hautaustoimi.

Kirkkovaltuuston strategian hyväksymistä koskevaan päätökseen sisältyy toimeksianto ryhtyä myyntiä koskeviin valmistelutoimenpiteisiin kategoriaan 3 kuuluvien kiinteistöjen osalta. Myyntiä valmisteltaessa tulee erikseen huomioida lapsi- ja nuorisotyöstä aiheutuvat tilatarpeet, joiden osalta alueen toiminta tulee turvata. Kunkin kiinteistön myyntipäätöksen tekee kirkkovaltuusto neuvoston esityksestä.

Kiinteistöstrategian toimeenpanosta vastaa Jyväskylän seurakunnan kiinteistö- ja hautaustoimi hallintojohtajan johdolla. Toteutuksessa voidaan käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita tarpeen mukaan.

# Henkilöstövaikutukset

Kiinteistöstrategian toimeenpano tulee vähentämään toimitilojen ja hoidettavien kiinteistöjen määrää ja tulee näin vaikuttamaan myös kiinteistöhenkilöstön työtehtäviin, tehtävien määrään ja mm. työntekemispaikkoihin. Ylläpidon ja kunnossapidon mitoitusten tarkistamisella tulee olemaan vastaavia vaikutuksia. Kiinteistöjen karsiminen sekä ylläpitokustannusten mitoittaminen voi merkitä sitä, että kiinteistöistä vastannut henkilökunta siirretään muihin tehtäviin, ensisijaisesti työntekemispaikan muuttuessa muille kiinteistöille ja mahdollisesti myös muihin työtehtäviin. Sama vaikutus on mahdollinen myös leirikeskusten vähentämisellä, jolloin näiden tilojen hoidosta tai palveluista vastannut henkilökunta siirtyy muualle. Työtehtävien määrän väheneminen voi johtaa myös henkilöstön määrän muutoksiin. Koska strategiakauden aikana näköpiirissä oleva henkilöstön melko mittava eläköityminen tulee mm. kiinteistötyöntekijöiden ryhmässä aiheuttamaan huomattavaa luonnollista poistumaa, henkilöstön määrän vähennykset voidaan toteuttaa tätä kautta, eikä irtisanomisia ole tarpeen tehdä. Seurakunnan henkilöstösuunnitelman yhteydessä voidaan kiinteistömuutoksista aiheutuva henkilöstötarpeen väheneminen ja mahdolliset tehtävämuutokset huomioida ja niihin varautua riittävän pitkällä aikataululla.

# Kiinteistöstrategian seuranta ja päivittäminen

## Aikataulu ja raportointi

Kiinteistöstrategian toteutus ulottuu vuoteen 2020. Kunkin kiinteistön kohdalla strategiaan on tehty kappaleen 6 toteutussuunnitelmassa mainittu priorisointi- ja toimenpidesuunnitelma. Toteutussuunnitelman 3. kohdan tarkoittamien kiinteistöjen osalta konkreettisiin toimenpiteisiin ryhdytään välittömästi strategian hyväksymisen jälkeen, koska kiinteistöistä luopuminen tarkoittaa mm. toimintojen uudelleen järjestelyitä sekä eri viranomaistahojen kuulemista. Strategian etupainotteinen toimeenpano merkitsee sitä, että realisointitoimenpiteet kohdan 3 kiinteistöjen osalta tehdään strategiakauden ensimmäisen puoliskon aikana voimakkaimpien toimenpiteiden painottuessa ensimmäiselle kolmannekselle. Kohdassa 2 mainittujen kiinteistöjen osalta toteutussuunnitelman mukaiset hankesuunnitelmatyöt käynnistetään strategian hyväksymisen jälkeen.

Strategian seuranta edellyttää seurantaa paitsi toimenpidetasolla, myös kustannusvaikutusten ennakointia ja seurantaa. Strategian käytännön toteutus edellyttää toimenpiteiden ennakointia ja seurakunnan toiminnan ohjaamista ja suunnittelua ohjaamista riittävän hyvissä ajoin.

Seuranta ja toimenpidesuunnitelmien teko on tarkoituksenmukaisinta sitoa seurakunnan talouden suunnittelua ja seurantaa koskevaan päätöksentekoon.

Käytännön toimenpide- ja seuranta-aikataulu on seuraava:

|  |  |
| --- | --- |
| 2010 maaliskuu | Kiinteistöstrategian hyväksyminen päätös 3. kategoriaan kuuluvien kiinteistöjen realisoinnista (KV) |
| 2010 maaliskuu | realisointien valmistelun käynnistäminen (HJ) |
| 2010 huhtikuu | talousarvion juurikokous, toimeenpanosuunnitelma 2010-2011  tapahtuvista realisoinneista |
| 2010 huhtikuu | käynnistetään kategoriaan 2 kuuluvien |

kiinteistöjen jatkoselvittely ja hankesuunnittelu (KN)

2011 huhtikuu ja vuosittain edelleen

talousarvion juurikokous

. toimeenpanosuunnitelma

talousarviokaudella (seuraava vuosi) tapahtuvista realisoinneista

2011 toukokuu ja vuosittain edelleen

tilinpäätöksen hyväksyminen, sisältää kiinteistöstrategian seurantaraportin

2011 loppuun mennessä

jatkoselvittelyn ja hankesuunnittelun edellyttämät päätökset kategorian 2 kiinteistöjen osalta (KV)

Jos strategian päälinjat ja hyväksymisen yhteydessä sovittu aikataulu edellyttävät päivittämistä, tämä valmistelu ja päätöksenteko on kytkettävissä talouden hallintaa koskevaan seurakunnan päätöksentekoaikatauluun.

Liite 1



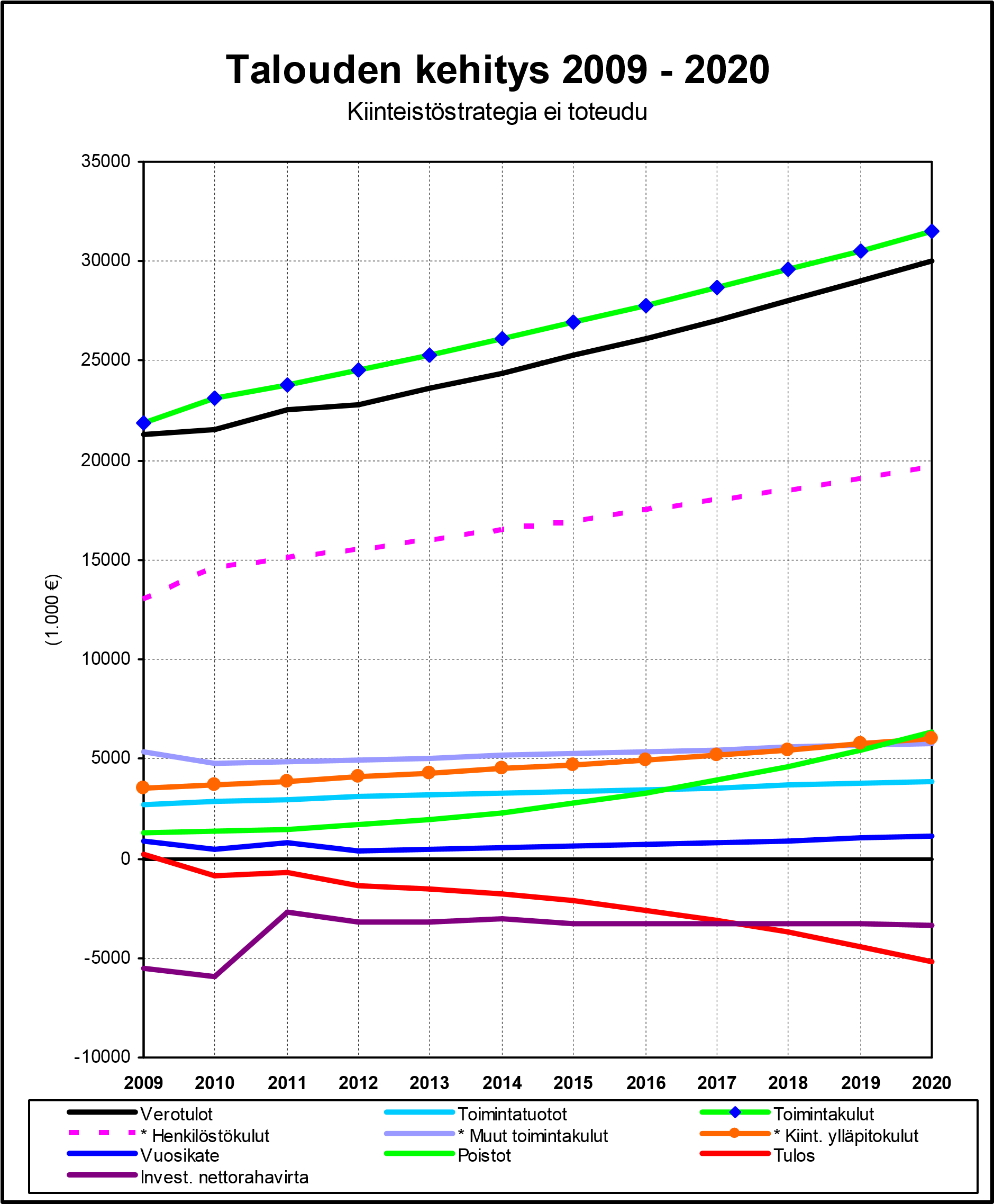
**Kiinteistöstrategia toteutuu:**

Yleiset kehitysolettamat:

* verotulot: kehityksen toteutuminen edellyttää, että seurakunnan jäsenmäärän kehityksessä ei tapahdu merkittäviä muutoksia, veroprosentti 1,35 %, tulojen kehitys 2011 +3,5 %, 2012 +3,9 %, 2013- +3,5 %
* toimintatuotot: +3 % siten, että se kertyy nettomenoraamien ulkopuolisista tuloeristä, vuokratalojen poistuvana tulona on huomioitu vuosittain 388.100 € vuodesta 2016 alkaen.
* henkilöstökulut: +3 %, laskelmat eivät sisällä henkilöstöleikkauksia.
* muut toimintakulut: +2 %
* kiinteistöjen ylläpitokulut: +5 %, vähennyksenä vuosittain poistuvan kiinteistöalan mukainen %-osuus ylläpitokuluista
* poistot: lähtökohtana nykyiset rakennusten suunnitelmapoistot, vähennyksenä vuosittain poistuvan kiinteistöalan keskimääräinen poistosumma, lisäyksenä kumulatiivisesti vuosittaisten korjausinvestointien keskimääräiset poistot laskettuna 40 vuoden poistoajalle (2,5 %/v)
* investointien nettorahavirta: vuosikate + poistuvan kiinteistöalan myyntitulo (keskimääräinen tasearvo) – vuotuiset korjausinvestoinnit
* investoinnit: kiinteistöstrategian mukaiset korjausinvestoinnit + 500.000 €/v

**Talouden kehityksen arviointi:**

* Seurakunnan toimintakulut pysyvät verotulojen yläpuolella tarkastelujakson loppupuolelle saakka. Kestävän kehityksen aikaansaaminen edellyttää tasapainottavia lisätoimenpiteitä (henkilöstökulujen ja muiden toimintakulujen alentaminen, toimintatuottojen lisääminen).
* Kiinteistöjen teknisten ylläpitokulujen (ilman henkilöstökuluja) kokonaiskasvu tarkastelujakson aikana on 19,7 %. Tilanteeseen johtaa kiinteistömassan supistaminen huolimatta siitä, että yksikkökustannuksiin on laskettu vuotuinen 5 %:n nousu.
* Toimintatuottojen 3 %:n vuotuisen kasvuolettaman tulee kertyä raamibudjetoinnin ulkopuolisista tuloeristä. Vuokrataloista luopuminen huomioitu 388.100 €:n suuruisena toimintatuottojen alennuksena vuodesta 2016 alkaen.
* Vuosikate kattaa käyttöomaisuuspoistot vuoteen 2015 saakka. Tämän jälkeen vuosikate heikkenee toimintatuottojen alenemisen seurauksena eikä enää riitä kattamaan poistoja.
* Poistosumma kasvaa peruskorjausinvestoinneista huolimatta hitaasti vuoteen 2016 saakka kiinteistövähennysten ansiosta. Tämän jälkeen poistojen määrä kääntyy edelleen jatkuvien investointien johdosta kasvuun.
* Tulos on lievästi alijäämäinen vuoteen 2015 saakka. Tämän jälkeen alijäämät kääntyvät kasvuun poistojen ylittäessä vuosikatteen. Tarkastelujakson aikana katettavien alijäämien yhteissummaksi muodostuu 10,1 milj. euroa.
* Investointien kokonaissumma tarkastelujakson aikana on yhteensä 29,7 milj. euroa.
* Kiinteistöomaisuuden vähentämisestä saatava laskennallinen tuotto on yhteensä 6,6 milj. euroa.
* Investointien nettorahavirta on vuosina 2011-2016 tasapainossa realisoitavasta kiinteistöomaisuudesta saatavien tuottojen avulla. Tämän jälkeen nettorahavirta kehittyy negatiivisesti. Tarkastelujakson aikana investointien nettorahaviran alijäämä on yhteensä n. 14,5 milj. euroa.
* Seurakunnan taseeseen sisältyvät aikaisempien vuosien ylijäämät ovat tarkastelujaksona aikana yhteensä 28,2 milj. euroa. Katettavien alijäämien ja investointien negatiivisen nettorahavirran yhteismääräksi muodostuu 24,6 milj. euroa. Seurakunnan kokonaistalouden kannalta jäljelle jäävä 3,6 milj. euron liikkumavara on riittämätön jo maksuvalmiuden säilymisen kannalta puhumattakaan kokonaistalouteen vaikuttavista yllättävistä muutoksista tai tarkastelukauden jälkeiseen aikaan ajoittuvista korjausinvestoinneista sellaisiin uudempiin tai äskettäin korjattuihin kiinteistöihin, joihin tarkastelukauden aikana ei kohdistu korjauksia.
* Kiinteistöstrategian toteuttaminen tasapainottaa seurakunnan talouden kehitystä merkittävästi, mutta talouden pysyvän tasapainotilan saavuttaminen edellyttää myös muita käyttötalouteen kohdistuvia tasapainottamistoimenpiteitä, ts. menojen leikkauksia ja/tai tuottojen lisäyksiä.



**Kiinteistöstrategia ei toteudu:**

Yleiset kehitysolettamat:

* verotulot: kehityksen toteutuminen edellyttää, että seurakunnan jäsenmäärän kehityksessä ei tapahdu merkittäviä muutoksia, veroprosentti 1,35 %, tulojen kehitys 2011 +3,5 %, 2012 +3,9 %, 2013- +3,5 %
* toimintatuotot: +3 % siten, että se kertyy nettomenoraamien ulkopuolisista tuloeristä
* henkilöstökulut: +3 %, laskelmat eivät sisällä henkilöstöleikkauksia
* muut toimintakulut: +2 %
* kiinteistöjen ylläpitokulut: + 5 %
* poistot: lähtökohtana nykyiset rakennusten suunnitelmapoistot, lisäyksenä kumulatiivisesti vuosittaisten korjausinvestointien keskimääräiset poistot laskettuna 40 vuoden poistoajalle (2,5 %/v)
* investointien nettorahavirta: vuosikate – vuotuiset korjausinvestoinnit
* investoinnit: kiinteistöselvityksen (14.9.2009) mukaiset korjausinvestoinnit + 500.000 €/v

**Talouden kehityksen arviointi:**

* Seurakunnan toimintakulut ylittävät verotulojen määrän koko tarkastelujakson ajan. Kestävän kehityksen aikaansaaminen edellyttää tasapainottavia lisätoimenpiteitä (henkilöstökulujen ja muiden toimintakulujen alentaminen, toimintatuottojen lisääminen).
* Kiinteistöjen teknisten ylläpitokulujen (ilman henkilöstökuluja) kasvu tarkastelujakson aikana on 71 %.
* Toimintatuottojen 3 %:n vuotuisen kasvuolettaman tulee kertyä raamibudjetoinnin ulkopuolisista tuloeristä.
* Vuosikate ei kata käyttöomaisuuspoistoja vuoteen 2015 saakka. Tarkastelujakson alussa vuosikatteen osuus poistoista on 67,6 % ja lopussa vain 18 %.
* Poistojen määrä viisinkertaistuu tarkastelujakson aikana 1,3 milj. eurosta lähes 6,3 milj. euroon.
* Tulos on negatiivinen koko tarkastelujakson ajan. Katettavien alijäämien yhteissummaksi muodostuu 27,2 milj. euroa.
* Investointien kokonaissumma tarkastelujakson aikana on yhteensä 45,5 milj. euroa. Investointien toteuttaminen ulkopuolisella rahoituksella lisää tulosta rasittavia korkomenoja.
* Investointien nettorahavirta on negatiivinen koko tarkastelujakson ajan. Nettorahaviran alijäämän yhteissummaksi muodostuu 43,3 milj. euroa.
* Seurakunnan taseeseen sisältyvät aikaisempien vuosien ylijäämät ovat tarkastelujaksona aikana yhteensä 28,2 milj. euroa. Tuloksen alijäämien ja investointien negatiivisen nettorahavirran yhteismäärä on 70,5 milj. euroa.
* Kiinteistöselvityksen sisältämien investointien toteuttaminen johtaa seurakunnan talouden sellaiseen katastrofaaliseen tilaan, jonka tasapainottaminen ei enää ole mahdollista. Tarkastelujakson päättyessä talouden kokonaisalijäämä vastaa suuruusluokaltaan kahden vuoden toimintakuluja.

KJ 15:1,3:

"Talousarviossa ja toiminta- ja taloussuunnitelmassa ja niiden hyväksymisen yhteydessä on päätettävä toimenpiteistä, joilla edellisen vuoden taseen osoittama alijäämä katetaan ottaen huomioon myös talousarvion laatimisvuonna kertyväksi arvioitu yli- tai alijäämä." Kommentaari, kohta 7:

…”Talousarvion sekä toiminta ja taloussuunnitelman laatimisen yhteydessä on päätettävä toimenpiteistä, miten kertynyt taikka kertymässä oleva alijäämä katetaan. Se tarkoittaa, että seurakunnan tulot on saatava menoja suuremmiksi tulevina vuosina. Toimenpideohjelma voidaan tehdä kolmea vuotta pidemmälle ajalle, mikäli ohjelma on realistinen ja mikäli luottamushenkilöt ja viranhaltijat sitoutuvat toimenpideohjelman toteuttamiseen.”

**Jyväskylän seurakunnan kiinteistöstrategia vuosille 2010 - 2020**

Kiinteistöluokitukset

***Kategoria 1 (säilytettävät)*** Kriteerien soveltaminen Muuta huomioitavaa

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Taulumäen kirkko | kirkkokiinteistö | Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja kiinteistö |
| Kaupungin kirkko | kirkkokiinteistö | Keskustan alueseurakunnan kirkkosali + suojelulliset näkökohdat |
| Säynätsalon kirkko | kirkkokiinteistö | Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja/tai kiinteistö |
| Korpilahden kirkko | kirkkokiinteistö | Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja/tai kiinteistö |
| Kuokkalan uusi kirkko | kirkkokiinteistö | käyttöönotto 2010 |
| Keltinmäen seurakuntakeskus | alueseurakunnan kirkkosali | Alueseurakunnan kirkkosali |
| Palokan seurakuntakeskus | alueseurakunnan kirkkosali | Alueseurakunnan kirkkosali |
| Tikkakosken seurakuntakeskus | alueseurakunnan kirkkosali | Alueseurakunnan kirkkosali + maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö |
| Vaajakosken seurakuntakeskus | alueseurakunnan kirkkosali | Alueseurakunnan kirkkosali + maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö |
| Säynätsalon seurakuntatalo | alueseurakunnan srk-keskus | Alueseurakunnan kirkkosali + maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö |
| Kortepohjan peruskorjattu seurakuntakeskus | alueseurakunnan srk-keskus | käyttöönotto 2010 |
| Tikkakosken pappila | alueseurakunnan srk-keskus | Realisointimahdollisuudet, kiinteä toiminnallinen kokonaisuus srk-keskuksen kanssa |
| Vesalan kurssikeskus | kokoseurakunnallinen asema ja tarve | Ympärivuotinen käyttömahdollista |
| Koivuniemen leirikeskus | kokoseurakunnallinen asema ja tarve | Ympärivuotinen käyttömahdollista |
| Lehtisaaren kiinteistö |  | realisointimahdollisuudet, erityisasema |
| Partiomaja Sammalinen |  |  |
| Syvälahden partiomaja |  |  |
| Teerilahden partiomaja |  |  |
| Neulaskoti Keljonkangas | Maantieteellisesti huonosti joukkoliikenteellä tavoitettava ja erillinen alue, jossa tarvitaan alueelliset toimintatilat |  |
| Kaunisharjun kerhotila |  | Realisointimahdollisuudet |
| Huhtasuon seurakuntakeskus (osittain) | osassa kiinteistöä alueseurakunnan kirkkosali |  |
| Korpilahden seurakuntakeskus (mahdollinen uusi keskus) | alueseurakunnan srk-keskus | vanhan poistaminen, uudisrakennus, jonne keskitetään Korpilahdella hajallaan olevia toimintoja |
| Polttolinja 37, Kuokkala (osittain) |  | kerho- ja kokoontumistila |
| Hautaustoimen kiinteistöt (poislukien Korpilahden kappeli) | käyttötarkoitus ja erityispiirteet |  |

**Yhteensä noin 30 000 kem2**

***Kategoria 2 (hankesuunnitelmaa edellyttävät kiinteistöt)***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lohikosken seurakuntakeskus | käyttötarkoitus, sijainti, edellyttävät lisäselvitystä | suojelulliset rajoitukset, kartoitetaan vuokraamis- ja yhteiskäyttömahdollisuudet |
| Halssilan seurakuntakeskus | käyttötarkoitus, sijainti, edellyttävät lisäselvitystä | suojelulliset rajoitukset, kirkkotila säilyy, kartoitetaan  vuokraamis- ja yhteiskäyttötilaisuudet |
| Mutasen leirikeskus | käyttötarkoitus, sijainti, edellyttävät lisäselvitystä | kartoitetaan ja suunnitellaan hanketasolla  toimenpidemahdollisuudet |
| Tyyppälän maja | käyttötarkoitus, sijainti, edellyttävät lisäselvitystä | kartoitetaan ja suunnitellaan hanketasolla  toimenpidemahdollisuudet |
| Leirimaja Sarpatti | taloudelliset tekijät, vähäinen kustannusten määrä | selvitetään kokoseurakunnallinen käyttö sekä kustannuksia vastaava ulkopuolisten tahojen käyttö |
| Keskusseurakuntatalo | hallinto- ja toimitotilat toteutetetaan kokonaistaloudellisesti  tarkoituksenmukaisimmalla tavalla | vaatii hankesuunnittelua kokonaistaloudellisesti edullisimman ratkaisun selvittämiseksi |
| Huhtasuon seurakuntakeskus (II osa) | II osa: käyttötarkoitus, sijainti edellyttävät lisäselvitystä | vaatii hankesuunnittelua, neuvottelut mm. kaupungin kanssa |
| Polttolinja 29/37, Kuokkala | käyttötarkoitus, sijainti, edellyttävät lisäselvitystä | kerho- ja kokoontumistilojen tiivistäminen ja osittaisen  luopumismahdollisuuden tutkinta |
| Kaupungin pappila | käyttötarkoitus, edellyttää lisäselvitystä | Liittyminen maakunnallisesti  arvokkaan alueen kehityssuunnitelmaan: yhteiskäytön tutkinta |

**Vähennystavoite yhteensä noin 2 000 kem2**

***Kategoria 3 (realisoitavat)***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Keljon seurakuntakeskus | Tilojen käyttö,toiminta ei riipuvainen kiinteistön omistuksesta. Ostajaehdokkaan löytyminen arvioitu alustavasti mahdolliseksi. | ydintoimintojen uudelleen sijoitus |
| Tikan seurakuntakoti | Tilojen käyttö,toiminta ei riipuvainen kiinteistön omistuksesta. Ostajaehdokkaan löytyminen arvioitu alustavasti mahdolliseksi. | Uusi kirkko vamistuu 2010 |
| Kypärämäen seurakuntakoti | Tilojen käyttö,toiminta ei riipuvainen kiinteistön omistuksesta. Ostaja ehdokkaan löytyminen arvioitu alustavasti mahdolliseksi. | ydintoimintojen uudelleen sijoitus |
| Jyskän seurakuntakoti | Tilojen käyttö,toiminta ei riipuvainen kiinteistön omistuksesta. Ostaja ehdokkaan löytyminen arvioitu alustavasti mahdolliseksi. | ydintoimintojen uudelleen sijoitus |
| Säynätsalon pappila | Tilojen käyttö,toiminta ei riipuvainen kiinteistön omistuksesta. Ostaja ehdokkaan löytyminen arvioitu alustavasti mahdolliseksi. | kerhotoimintojen uudelleen sijoitus |
| Korpilahden pappila | Tilojen käyttö,toiminta ei riipuvainen kiinteistön omistuksesta. Ostaja ehdokkaan löytyminen arvioitu alustavasti mahdolliseksi. | Toiminnot siirretään mahdolliseen uuteen seurakuntakeskukseen |
| Jokelan pappila | Tilojen käyttö,toiminta ei riipuvainen kiinteistön omistuksesta. Ostaja ehdokkaan löytyminen arvioitu alustavasti mahdolliseksi. | edellyttää Palokan kirkon tilaohjelman päivitystä |
| Palokan kanttorila | Korjauskustannukset |  |
| Leirimaja Majaniemi | leirikeskusten tarve ja kehittäminen arvioidaan seurakunnan kokonaisuuden näkökulmasta. Ostaja ehdokkaan löytyminen arvioitu mahdolliseksi. | Ei ympärivuotista aktiivista käyttöä |
| Korpilahden kappeli (poistuu kauden lopulla) | Korjauskustannukset | tekninen käyttöikä päättyy strategiakaudella, siunauksien siirtäminen kirkkoon nostaa strategian tavoitteiden mukaisesti kirkon käyttöastetta |
| Laikuttajantie 2 | Korjauskustannukset. Realisointi arvioitu mahdolliseksi. | kerhotoimintojen uudelleen sijoitus |
| Huhtakeskuksen liiketila | Korjauskustannukset ja vuokrasta kertymättömät korjauskustannnusvaraukset. Ostaja ehdokkaan löytyminen arvioitu mahdolliseksi. | Tila ei seurakunnan käytössä. |
| Keltinmäen vuokratalo | Korjauskustannukset ja vuokrista kertymättömät korjauskustannnusvaraukset | suunnittelu, ensisijaisesti soveltuva, yhteiskuntavastuullinen ostaja |
| Halssilan vuokratalo | Korjauskustannukset ja vuokrista kertymättömät korjauskustannnusvaraukset | suunnittelu, ensisijaisesti soveltuva, yhteiskuntavastuullinen ostaja |
| Asunto, Korpilahti | Korjauskustannukset | poistuu uudisrakennushankkeen kautta |
| Lohikosken rivitalo | Korjauskustannukset | kerhotoimintojen uudelleen sijoitus |
| Halssilan rivitalo | Korjauskustannukset |  |

**Yhteensä noin 11 000 kem2**