

SAVONLINNAN SEURAKUNNAN KIINTEISTÖSTRATEGIA VUOSILLE 2021-2025

Hyväksytty kirkkovaltuustossa 27.10.2020



Johdanto

"Savonlinnan seurakunnan tehtävä on tuoda ihmisten elämään Jumalan todellisuus, lohdutus ja rakkaus. Seurakunta toteuttaa tehtävänsä pitämällä esillä Jumalan sanaa ja sakramentteja sekä olemalla yhteisö, jossa vallitsee avoimuus ja lähimmäisen rakkaus." Edellinen lainaus on Savonlinnan seurakunnan strategiasta.

Kiinteistöstrategia on tehty vuosille 2014-2018 ja päivitetty 2019-2023 ja nyt uusi päivitys vuosille 2021-2025 samassa yhteydessä seurakunnan strategian kanssa.

Kirkkoneuvosto on nimennyt kokouksessaan 29.10.2019 kiinteistöstrategiatyöryhmän, johon kuuluvat viranhaltijoina kirkkoherra Sammeli Juntunen, talousjohtaja Heli Muhonen ja kiinteistöpäällikkö Sylvi Mononen sekä luottamushenkilöedustajina Martti Konsti, Anne Käyhkö ja Iikka Muhonen.

Toiminta-ajatus

Kiinteistöjen ja toimitilojen omistamisen tai muun hallinnoinnin tarkoituksena on ensisijaisesti toimitilojen järjestäminen organisaation ydintehtävää, seurakunnan tekemää seurakuntatyötä varten.

Perusajatus tilojen osalta on se, että ne ovat ja tulevat olemaan toiminnan luonteeseen soveltuvia ja tarkoituksen mukaisia sekä tilojen ja että sijaintinsa suhteen. Tilojen osalta on lisäksi huomioitava yhdyskuntarakenteen, seurakunnan kehityksen ja ajallisen tarpeen tuomat ongelmat.

Strategian toteuttamisessa seurataan toimintaympäristön muutoksia.

Tiloihin sitoutuneen pääoman ja käyttökustannusten tulee olla tasapainossa käytettävien resurssien kanssa eivätkä kiinteistömenot saa kohota niin suuriksi, että ne vaarantaisivat seurakunnan toiminnan rahoitusta. Kiinteistöomaisuuden suuri määrä on riski seurakunnan taloudelle.

Kiinteistöstrategia luo pohjan pitkän aikavälin suunnitelmalle seurakunnan kiinteistöjen kunnossapidolle, perusparannus- ja mahdollisille uusinvestoinneille sekä toiminnan kannalta tarpeettomista kiinteistöistä luopumiselle.

Tavoitteet

Kiinteistöstrategian tarkoituksena on määritellä suuntaviivat Savonlinnan seurakunnan kiinteistönpidolle ja toimia jatkossa kiinteistöomaisuuteen kohdistuvien päätösten ja toimenpiteiden taustatietomateriaalina. Strategia ohjaa kiinteistötoimen kiinteistöomaisuuteen kohdistamia toimenpiteitä, alkaen investoinneista kiinteistöpalveluihin asti. Kiinteistöstrategia työryhmä päivittää investointisuunnitelman vuosille 2021-2025 seurakunnan kiinteistötarkastus/kartoitus 2017 raportin pohjalta.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on, että eri työmuodoille ja niiden käyttäjille voidaan osoittaa toimitilat, joiden käyttö on tehokasta ja tarkoituksen mukaista.



Tavoitetilaksi asetetaan seuraavaa:

- seurakunnalla on käytössä ydintoiminnon kannalta keskeiset ja hyväkuntoiset kiinteistöt
- yksittäiset huoneistot, vuokratontit ja tuottamattomat maa- ja metsäalueet pyritään realisoimaan
- remontit tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että seurakunnallinen toiminta voi jatkua näitten muutosten aikana mahdollisimman hyvin

Kiinteistöstrategiaan liittyen kiinteistöomaisuuden laajuus (mitä, missä, miten paljon) on selvitetty kiinteistöselvityksessä. Tämän lisäksi on tarkasteltava:

- arkkitehtoniset, kulttuurilliset ja museaaliset arvot sekä suojelukohteet
 - o Kirkkoniemi, Savonrannan vanha seurakuntatalo, Punkaharjun pappila, Kerimäen iso kirkko
- kiinteistöjen kunto, korjaus- ja investointitarpeet
- kiinteistöjen käyttöaste

Seurakunnan käytössä olevista kiinteistöistä tehtyjen selvitysten lisäksi tulee kiinteistöstrategiassa:

- priorisoida ja ajoittaa mahdolliset korjausinvestoinnit huomioiden koko kiinteistöomaisuus ja seurakunnan resurssit
- selvittää seurakunnan alueellista kehitystä ja sitä kautta tarkastella kiinteistöjen sijoittumista ja saavutettavuutta
- luoda pohja kiinteistötoimen laatu- ja ympäristövaatimuksille sekä elinkaariajattelulle ja kokonaistaloudellisuudelle

Seurakunnan kiinteistö- ja maaomaisuus 2020

Seurakunnan kiinteistöistä ja maa-alueista on laadittu kiinteistöluettelo, jossa ne on ryhmitelty käytön ja toiminnan mukaan seuraavasti:

- kirkot
- hautausmaat ja kappelit
- leirikeskukset
- metsät
- toimitilat, huoneistot ja asuinkiinteistöt
- rakentamattomat tontit ja muut maa-alueet

Seurakunnalliset tilat ovat seurakunnan toiminnan käytössä olevia tiloja. Näitä ovat tyypillisesti kirkot, seurakuntakeskukset ja -kodit. Kyseiset tilat ovat pääosin seurakunnan oman toiminnan käytössä. Tiloja luovutetaan muuhun seurakunnalliseen käyttöön ja niitä luovutetaan myös vuokralle muuhun käyttöön.

Ensisijaisesti säilytettäviä kiinteistöjä ovat **kirkot, hautausmaat ja siunauskappelit**, jotka ovat ydintoiminnan kannalta välttämättömiä.



Kirkkojamme ovat Tuomiokirkko, Kerimäen iso ja talvikirkko, Enonkosken kirkko, Punkaharjun kirkko, Savonrannan kirkko ja Rantasalmen kirkko.

Hautaustoimilain mukaan evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnat ovat velvollisia ylläpitämään yleistä hautausmaata ja osoittamaan sieltä hautasijoja. Hautausmaiden ylläpito on seurakunnille viranomaistyyppinen velvoite. Savonlinnan seurakunnalla on 12 hautausmaata, joista kaksi, Kirkkoniemi ja Kallunmäki, eivät ole enää käytössä.

Siunauskappeleita ovat Talvisalon siunauskappeli, Pääskylahden siunauskappeli, Ahvensalmen siunauskappeli ja Savonrannan siunauskappeli.

Kiinteistöjen korjauksiin ja investointeihin liittyvät asiat hoitaa kiinteistötoimi ja päivittäiset kiinteistöhoitotoimenpiteet kiinteistö- ja hautaustoimi.

Leirikeskukset

Seurakunnan omistuksessa on seitsemän leirikeskusta, Hirvaslahti, Punkaharju, Varparanta, Kirveslahti (myynnissä), Tavisalo ja Kaarnetsaari (vuokralla) Rantasalmella.

Seurakunnassa käytössä vain kaksi leirikeskusta; Hirvaslahti ja Orasaari (Punkaharju).

Hirvaslahden leirikeskus käytössä ympäri vuoden ja Orasaaren leirikeskus 15.5.-15.9. välisenä aikana.

Toimitilat, asuinhuoneistot ja kiinteistöt

Seurakunnan omistuksessa on yksi seurakuntakeskus, kahdeksan seurakuntataloa, kolme seurakuntataloa kiinteistöosakeyhtiöissä. Seurakunnan toimintaa järjestetään myös yhdessä vuokratilassa.

Seurakunnalla on omistuksessaan 16 asuntoa/asunto-osaketta (lisäksi 3 asuntoa omassa käytössä) ja hautainhoitorahastolla 2 asunto-osaketta.

Metsät

Savonlinnan seurakunnalla on 45 metsätilaa, metsätaloussuunnitelman mukainen metsäpinta-ala on n. 3300 ha. Hoitotyöt on teetetty Etelä-Savon metsänhoitoyhdistyksellä metsäsuunnitelman mukaisesti.

Tänä vuonna valmistuu uusi metsäsuunnitelma vuosille 2021-2030. Metsien osalta on kuitenkin tarpeen selkeästi erottaa talousmetsä sekä sen hoito ja luonnon suojelemiseen ohjattava osa metsävarannosta.

Rakentamattomat tontit ja muut maa-alueet

mm. Kivilinna (Kerimäki), Putikko (Punkaharju), neljä lohkottua tonttia (Rantasalmi)



Kiinteistöjen omistus- ja hallintamalli

Seurakunnan nykyiset toimitilat ovat pääosin seurakunnan omistamissa kiinteistöissä; kirkoissa, seurakuntataloissa ja leirikesköksissä. Vuokratiloissa on tällä hetkellä lähinnä lasten päiväkerhotoimintaa.

Vastuun ja kulurakenteen kannalta raskain hallintamuoto on toimitilojen sijainti omistuksessa olevissa kiinteistöissä. Vastaavasti päätösvalta muutosten suhteen on tässä vaihtoehdossa laajin.

Vuokratiloissa kulu- ja vastuurakenne on kevein, mutta tilojen suhteen päätösvalta ja pysyvyys ovat rajatuimmat verrattuna muihin vaihtoehtoihin.

Kiinteistömassaa on mahdollista vähentää ja siihen kohdistuvaa kulurakennetta keventää tekemällä muutoksia nykyiseen omistaja/hallintamalliin siten, että osasta omistuskiinteistöjä luovutaan ja toimitilatarpeita ratkaistaan keskittämällä ne jäljelle jääviin kiinteistöihin.

Nykytila

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

Seurakunnan kiinteistöjen nykytilanne ja ennusteet tulevien vuosien talouden kehittymisestä ovat ajaneet seurakunnan tilaan, että nykyiset ja tulevat kiinteistöjen ylläpito ja korjauksiin käytettävissä olevat määrärahat eivät tule riittämään tämänhetkisen kiinteistömassan säilyttämiseen.

Eriasteiset suojelupäätökset määrittelevät kiinteistön tai alueeseen kohdistuvat suojeluvaatimukset ja -toimenpiteet lisäävät lähes poikkeuksetta kohteen kunnossapito- ja korjauskustannuksia

Toimenpiteet tehtyjen selvitysten perusteella:

Toimitilojen käyttöä tulee tehostaa ja keskittää seurakunnan omistamiin kiinteistöihin.

Investoinneissa priorisoidaan peruskorjaus- ja mahdolliset uusinvestoinnit.

Kiinteistöjen käytössä ja omistuksessa tapahtuvissa muutoksissa on tiedotettava ajoissa ja riittävästi henkilöstölle. Käytössä oleviin omiin kiinteistöihin tulee asentaa mahdollisuuksien mukaan tarvittavat datayhteydet tilojen monipuolisen käytön turvaamiseksi. Seurakunta panostaa tilojen esteettömyyteen taloudelliset realiteetit ja toimenpiteiden vaikuttavuus huomioiden.

Muuta

Kiinteistöhallinnon tehtävänä on järjestää ja ylläpitää Savonlinnan seurakunnan toiminnalle asianmukaiset tilat talouden, kustannustehokkuuden ja ympäristönäkökohtien vaatimukset huomioiden, sekä vastata vuokratilojen vuokrauksesta ja kunnossapidosta

Seurakunnan omistamiselle on myös muita arvoja. Maa- ja metsäomaisuus on taloudellinen resurssi tulevillekin seurakuntalaispolville. Taloudellinen kehitys johtanee siihen, ettei vastaavia maa-alueita ja kiinteistöjä pystytä tulevaisuudessa hankkimaan.



Kokonaiskirkossa on keväällä 2019 julkaistu ”Hiilineutraalikirkko 2030”-strategia, jossa on konkreettisia tavoitteita; mm. öljylämmityksestä ja fossiilisilla polttoaineilla tuotetun sähkön käytöstä luovutaan vuoteen 2025 mennessä, rakennusten energiatehokkuutta parannetaan. Seurakunta ottaa Hiilineutraali kirkko 2030 -strategian tavoitteet huomioon kaikissa kiinteistöihin liittyvässä suunnittelussa ja toimenpiteissä.

SÄILYTETTÄVÄT JA MYYTÄVÄT KIIINTEISTÖT

Säilytettävät

Tuomiokirkko

Punkaharjun kirkko

Kerimäen kirkko

Enonkosken kirkko

Savonrannan kirkko

Rantasalmen kirkko

Savonlinnan seurakuntakeskus

Kerimäen seurakuntakoti

Enonkosken seurakuntakoti

Punkaharjun seurakuntakoti

Savonrannan seurakuntakoti

Pääskylahden seurakuntakoti

Rantasalmen seurakuntatalo ”Kirkkorinne”

Hirvaslahden leirikeskus

Punkaharjun leirikeskus

Oravin rukoushuone

Säämingin seurakuntatalo

Kaikki hautausmaat ja niillä olevat siunauskappelit ja muut rakennukset



Myytävät

Savonrannan vanha seurakuntatalo "Vanhis"

Kirveslahden leirimaja Savonrannalla

Varparannan leirikeskus (Savonlinna)

Tavisalons kesäkoti (Kerimäki) leirikeskus, sauna/takkatupa jää srk:n omistukseen

Rantasalmen leirikeskus (Rantasalmi)

Metsola Kerimäellä

Vuoriniemen seurakuntatalo

Kaikki vapautuvat yksittäiset asunnot asunto-osakeyhtiöissä

Enonkosken virasto/pappila

Pakarpää (rantatontti) Kongonsaarella

Ahvionniemen rantatontit 12 kpl tai koko Ahvionniemi (91 ha)

Kukkoniemen (Punkaharju) rantatontit 5 kpl

Sinkkola (33,3 ha), Kontiovuori ja Korisevanpalstat (saarimääräalat)

Olavin majan tontti (määrä-ala)

Punkaharjun pappila (määrä-ala)

Pappilanmaan pellot

Rantasalmen 4 omakotitalotonttia

Heinävedeltä 2 rantarakennuspaikkaa

Linnalan toimitilat



Muita lähiajan tai tulevaisuuden ehdotuksia

Kirkolliskokouksen tulevaisuuslinjausten mukaan kirkkotilojen tulisi olla monikäyttöisiä yhteisön keskuksia, jotka olisivat mahdollisimman usein avoimina seurakuntalaisille. Samaa mieltä oli 90 prosenttia kirkkohallituksen tekemään kyselyyn vastanneista, joiden mukaan kirkkotilojen monipuolinen käyttö olisi koko kirkon kannalta tavoiteltavaa.

Lisäksi hiilineutraalikirkko 2030 tavoitteen 1, suosituksen 5 mukaisesti vähällä käytöllä olevista tiloista luovutaan ja tilojen yhteiskäyttöä lisätään.

Em. perusteella selvitetään mahdollisuutta luopua seuraavista kiinteistöistä seuraavalla suunnitelmakaudella:

Säämingin seurakuntatalo

Rantasalmen Kirkkorinne

Punkaharjun seurakuntakoti

Pihlajaniemen seurakuntakoti

Kellarpellon seurakuntakoti

Miekkoniemen seurakuntakoti

Kiinteistöstrategian seuranta ja päivittäminen

Kiinteistöstrategia on voimassa 2021-2025.

Kiinteistöstrategiaa päivitetään toimintaympäristön muuttuessa tai viimeistään 2025. Vuosittain talousarvion yhteydessä otetaan kantaa kiinteistöstrategian toteutumiseen.

Kirkkovaltuuston strategian hyväksymistä koskevaan päätökseen sisältyy toimeksianto ryhtyä myyntiä koskeviin valmistelutoimenpiteisiin myytävien kiinteistöjen osalta.

Kunkin kiinteistön myyntipäätöksen tekee kirkkovaltuusto kirkkoneuvoston esityksestä.

Ennen kiinteistön myyntiä varmistetaan, että myytävässä kiinteistössä tapahtuvat seurakunnan toiminnot järjestellään uudelleen.

