

# Ranuan seurakunta kiinteistöstrategia

nettiversio



KN 8/2024 134 § liite 39

KV 5/2024 x § liite x

JS / TS

TS / VT

## 1 Sisällys

1	JOHDANTO KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN .....	4
1.1	Työryhmän asettaminen .....	4
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet .....	4
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö .....	4
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta .....	5
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys.....	6
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET .....	7
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET .....	7
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys .....	8
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys .....	9
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys .....	10
4	KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE .....	12
4.1	Basis -järjestelmä .....	12
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset .....	12
4.2.1	Kirkolliset rakennukset .....	12
4.2.2	Hautausmaiden rakennukset ja tilat .....	13
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat .....	13
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste .....	14
4.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	14
4.3.1	Maa-alueet .....	14
4.4	Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu .....	15
4.4.1	Kiinteistöjen ylläpidon hallinta .....	16
4.5	Rakennusterveys ja hyvä sisäilma .....	17
5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET .....	18
5.1	Visio .....	18
5.2	Kiinteistöstrategian tavoitteet .....	18
5.2.1	Kiinteistöstrategia tavoitteet vuoteen 2034 .....	18
5.2.2	Kiinteistöstrategian 6-vuotiskauden osatavoitteet vuoteen 2030.....	18
6	MITTARIT .....	19
7	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT .....	19
7.1	Arviointiperusteet.....	19

7.1.1	Kiinteistöjen arviointiperusteet.....	19
7.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet .....	20
<b>7.2</b>	<b>Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus .....</b>	<b>21</b>
7.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat .....	21
7.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	22
7.2.3	Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan.....	22
<b>7.3</b>	<b>Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa.....</b>	<b>23</b>
<b>7.4</b>	<b>Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys .....</b>	<b>23</b>
<b>7.5</b>	<b>Energia- ja ilmastostrategia.....</b>	<b>23</b>
7.5.1	Energiatehokkuus.....	23
<b>7.6</b>	<b>Investointien rahoittaminen .....</b>	<b>24</b>
7.6.1	Rahoitus .....	24
7.6.2	Investointivaruksen muodostaminen.....	24

# Kiinteistöstrategia

## 1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

Kiinteistöstrategia laaditaan Kirkkohallituksen 23.2.2021 hyväksymän Kiinteistöstrategiamallin mukaisesti. Kiinteistöstrategia on kuvaus konkreettisista keinoista, joilla seurakunnan kiinteistöjen ja rakennusten omistamista ja ylläpitoa sekä tilojen käyttöä voidaan kehittää ja tehostaa visiossa määritellyn tavoitetilan saavuttamiseksi.

### 1.1 Työryhmän asettaminen

Ranuan seurakunnan kirkkoneuvosto on kokouksessaan 30.1.2023 1/2023 12 § on valinnut seurakunnan kiinteistö- ja hautausmaatyöryhmän, johon kuuluvat taluspäällikön ja seurakuntamestarin lisäksi kappalainen (eläköityi 10/2023) sekä kolme luottamushenkilöjäsentä. Kiinteistöstrategia työskentelyyn osallistuvat KN 1/2023 13 § mukaan kokonaisuudessaan kiinteistö- ja hautausmaatyöryhmän jäsenet lisättyinä kirkkoherralla.

Toimikaudella 2023–2024 kiinteistöstrategia työryhmään kuuluvat:

- taluspäällikkö Kati Hannula
- kirkkoherra Pentti Kallioranta
- seurakuntamestari Markku Sääskilahti
- kappalainen Pekka Nätti
- KV puheenjohtaja Paula Erkkilä
- KN varapuheenjohtaja Jouko Höyhtyä
- KN ja KV jäsen Viola Tarujärvi

### 1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Kiinteistöstrategian tavoite on varmistaa ja turvata seurakuntayhtymän ydintoimintaa palvelevat tarkoituksenmukaiset sekä turvalliset ja terveelliset toimintatilat. Tavoitteisiin pyritään seurakunnan toiminnan, seurakunnan kulttuuriperinnön ja paikallisidentiteetin sekä talouden näkökulmasta. Kiinteistöstrategian tavoitteiden määrittämisessä otetaan huomioon seurakuntien tulevaisuuden näkymät.

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

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

### 1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää perustiedot seurakunnan omistamista ja hallinnoimista rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista.

Rakennusten tekninen kunto, peruskorjaustatarve, rakennuksen toimintatilojen käyttöasteet ja toimintaan soveltuvuus huomioidaan, kun rakennukset validoidaan pidettäviin, kehitettäviin ja realisoitaviin. Tyhjäkäytöllä olevien tilojen ylläpitoon kirkollisverovarvoja ei tule käyttää.

Hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa. Metsäkiinteistöt kuuluvat kiinteistöstrategiaan lähinnä sijoitusomaisuutena. Metsäalueista on laadittu erillinen metsänhoitosuunnitelma.

Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakuntien arvoesineistöä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen, ja ne ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa. Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan kirkon Ympäristöohjelmaan.

## 1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian laatii talouspäällikkö yhdessä kiinteistöstrategiatyöryhmän kanssa. Työryhmä voi ja sen kannattaa käyttää asiantuntijoita apunaan. Ranuan seurakunta osallistuu Oulun hiippakunnan kustantaman Karhulat Oy kiinteistöasiantuntija Anne Karhulan vetämään useamman seurakunnan yhteiseen kiinteistöstrategia Teams työskentelyyn.

Seurakunnan kiinteistövisiossa ja -strategiassa keskeistä on seurakunnan kokonaisedun toteutuminen. Kokonaisedulla tarkoitetaan seurakunnan toiminnallisten, sosiaalisten sekä kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvien seikkojen ja taloudellisten vaikutusten huomioimista strategian laadinnassa.

Kiinteistöstrategiasta päättää kirkkovaltuusto. Kiinteistöstrategiatyö on jatkuva tiedon hallinnan ja suunnitelmallisen toteutuksen prosessi.

Kiinteistöstrategian tärkeitä lähtötietoja ovat:

- seurakunnan toimitilojen tarveselvitykset ja niiden päivitykset
- kiinteistöjen ja rakennusten ajantasaiset tiedot: rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, kiinteistöjen tuotot ja kulut sekä rakennusten korjausvelka ja investointitarve
- kunnan väestöennusteet
- toteumat ja ennuste jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä 10 vuoden jaksolta vuoteen 2030 asti
- kirkon tulevaisuuden selonteot ja väestödemografiset ennusteet.

Ranuan seurakunta aloitti toukokuussa 2023 kiinteistöstrategiatyöskentelyn rinnalla toimitilojen tarveselvitystyön yhteistyössä Karhulat Oy:n Anne Karhulan kanssa. Tarveselvitystyössä henkilöstöltä kerättiin kommentteja ja arviointeja mm. toimitilojen soveltuvuudesta seurakuntatyöhön keväällä 2024. Niiden jälkeen järjestettiin keskustelutilaisuudet sekä henkilöstölle että seurakuntalaisille 29.5.2024, joissa käytiin läpi koko tarveselvitystyön tärkeimmät kohdat ja eri ratkaisuvaihtoehdot

Kiinteistöasiantuntija Anne Karhulan laatima toimitilojen tarveselvitysraportti 23.10.2024 ja kirkkohallituksen talotekniikan asiantuntijan Jari Poutiaisen raportti 18.10.2024 käsitellään kiinteistöstrategian yhteydessä.



Kuva 1. Kiinteistöstrategian jatkuva prosessi ja toteutuksen varmistaminen

Kuvassa 1 havainnollistetaan valtuustokauden strategiaprosessi jatkuvana prosessina. Uuden valtuustokauden alussa kiinteistöstrategia esitellään ja päivitetään. Seuraavina vuosina seurataan valtuustokauden vuosille tehdyn toimintasuunnitelman toteutumista. Valtuustokauden / kiinteistöstrategia kauden päätteeksi laaditaan yhteenveto tavoitteiden toteutumisesta.

Kiinteistöstrategian tavoitteiden toteutumisen seurantaan määritetään toimivat mittarit. Tavoitteiden toteuttamiseen valitaan toimenpiteet. Toimenpiteiden toteuttamiseen nimetään vastuuhenkilöt, joiden tehtäviin asetetut tavoitteet kohdistuvat. Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan vuosikertomuksissa ja kiinteistöstrategian mukaisen kiinteistöstrategiakauden strategiaraportissa.

## 1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

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

Koska tämä kiinteistöstrategia valmistuu ja hyväksytään vasta vuoden 2024 syyskaudella, mikä on lähes valtuustokauden puolessa välissä, on tämä kiinteistöstrategia voimassa seuraavan valtuustokauden loppuun eli vuoteen 2030 saakka ja sitä päivitetään tarvittaessa. Vaikka tämä kiinteistöstrategia menee yli valtuustokauden, on sen rakenne ja toimintaperiaatteet samat kuin edellä olevassa kuvassa 1. Kiinteistöstrategian päivityksestä vastaa talouspäällikkö yhdessä kirkkoneuvoston valitseman kiinteistöstrategiatyöryhmän kanssa.

## 2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

Kiinteistötoimen arvot perustuvat seurakunnan strategiassa määriteltyihin arvoihin, joiden tulee näkyä myös kiinteistötoimen päätöksenteossa ja toimintatavoissa. Ranuan seurakunnan strategia hyväksyttiin kirkkovaltuustossa 5/2023 66 § joulukuussa 2023.

Seurakunnan arvot ovat:

- kohtaaminen
- välittäminen
- yhteisöllisyys
- oikeudenmukaisuus
- armo ja armollisuus.

Seurakunnan toiminta-ajatus ja visio:

- evankeliumin julistaminen koko alueelle ja kaikenikäisille
- visiona on, se että kaikki ovet ovat auki, ja yhdessä seurakunnan jäsenenä, luottamushenkilöinä ja työntekijöinä luomme turvallisen toimintaympäristön ja kaikille avointa toimintaa
- vapaaehtoisten koordinointi on tärkeää eri työmuodoissa
- myönteisen ilmapiirin ylläpitäminen
- toiminnan kehittäminen arvojen pohjalta.

## 3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Toimintaympäristön muutoksiin vastatakseen seurakuntien on syytä laatia ja suunnitella erityyppisiä kohtaamistapoja eri väestöryhmille. Palvelemalla vain yhtä jäsenryhmää entistä paremmin, ei tavoiteta välttämättä lainkaan muita ryhmiä.

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Seurakuntien toimitilojen tarveselvityksissä seurakuntatyön muutoksia ja väestön asenteissa tapahtuvia muutoksia selvitetään tutkittuun tietoon perustuen. Toimintaympäristön muutoksen selvityksessä käytetään kirkon tulevaisuuden selontekoa. Väestön asenteiden muutoksia voidaan arvioida *Arvot 360 Kirkko*-tutkimuksilla.

Kirkkohallitus antaa neljän vuoden välein kirkolliskokoukselle kirkon tulevaisuusselonteon. Tulevaisuusselonteon tavoitteena on edesauttaa ajatusten syntyä ja vaihtoa sekä laajentaa kirkon tulevaisuuteen liittyvän päätöksenteon tietopohjaa kaikilla kirkon organisaation tasoilla: seurakunnissa, seurakuntayhtymissä, hiippakunnissa ja kokonaiskirkossa. Kirkon tulevaisuusselonteon tehtävä on tunnistaa päätöksenteon kannalta tärkeitä, tulevaisuudessa erityistä huomiota vaativia asioita. Selonteossa halutaan esitellä nimenomaan päätöksentekoa tukevaa tietoa.

Kiinteistöstrategian laatimisessa ja päivityksessä seurakuntien tulevaisuuden näkymien arvioimisessa käytetään uusimpia kirkkohallituksen selontekoa.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

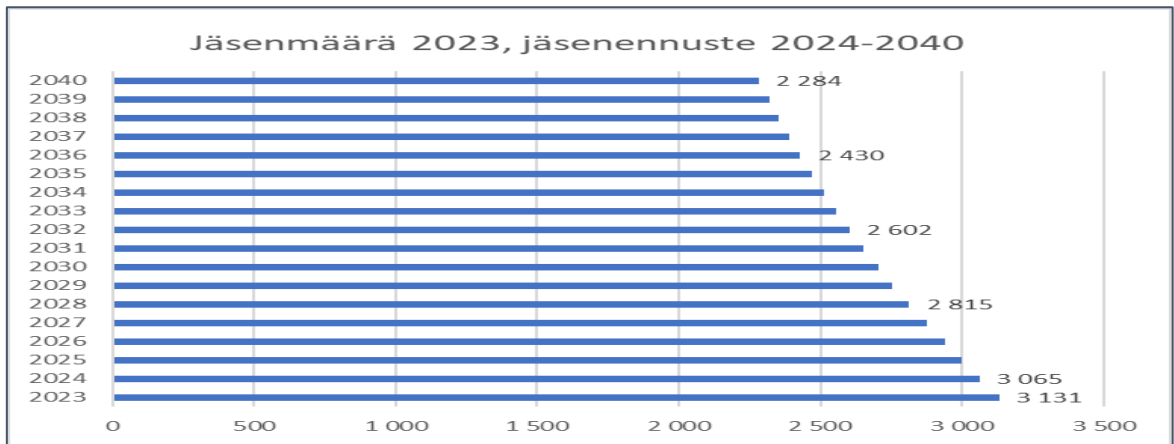
- maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
- väestön ikärakenne ja sen muutos

- seurakuntien talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudentyyppisiin toimintatapoihin
- seurakuntien jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
- monikulttuurisuuden lisääntyminen
- digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- ilmastonmuutos.

### 3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagoitukyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan.

Kirkon tilastot palvelun jäsenennusteessa ja FCG talousanalyysin jäsenmäärissä ennuste- vuosille on eroavaisuuksia keskenään. Taulukossa 1 on esitetty Ranuan seurakunnan jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2023–2040 aikana, jossa 31.12.2023 jäsenmäärästä on todellinen arvo ja vuodesta 2024 alkaen arvot ovat ennusteita (Kirkontilastot.fi).



Taulukko 1. Jäsenmäärä 2023, jäsenennuste 2024–2040 (Kirkontilastot.fi)

Taulukossa 2 on vertailu Ranuan kunnan ja seurakunnan jäsenkehityksestä, jossa on todelliset tiedot vuoteen 2020 asti, vuodesta 2024 alkaen ennusteet ja muutosriveillä on kumulatiivinen muutos vuoteen 2020 verrattuna (FCG seurakuntien talousanalyysi 29.8.2024). Ranuan seurakunnan kirkkoon kuuluvuusaste on ollut viime vuodet Suomen kymmenen korkeimman joukossa ollen 87,0 % vuonna 2023 ja Suomen viidenneksi korkein (Kirkontilastot.fi).

Ranuan kunta	2020	2024	2028	2030
Asukasluku	3 712	3 453	3 232	3 135
muutos hlö		-259	-480	-577
muutos %		-7,2 %	-13,7 %	-16,8 %

Ranuan seurakunta	2020	2024	2028	2030
Kirkkoon kuuluvuus %	89	89	87	86
SRK jäsenet	3 299	3 070	2 813	2 704
muutos hlö		-229	-486	-595
muutos %		-7,1 %	-15,8 %	-19,7 %

Taulukko 2. Kunnan ja seurakunnan jäsenmäärä 2020, jäsenmäärän kehitys ennuste 2024–2030 (FCG seurakuntien talousanalyysi 29.8.2024)

### 3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 3 voi havaita, että ranualaisten kirkkoon kuulumusaste oli vuonna 2020 ja sen ennustetaan jatkossakin olevan hiippakunnallisella tasolla keskimääräistä korkeampi, kuten valtakunnallisellakin tasolla. Ranuan seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden oli vuonna 2020 ja sen ennustetaan olevan jatkossakin pienempi kuin hiippakunnan ja koko maan keskimääräinen taso. Taulukossa 3 on ennuste Ranuan seurakunnan jäsenistöstä ja kirkollisverokehityksestä 2020–2030. (FCG seurakuntien talousanalyysi 29.8.2024)

Ranuan seurakunta	2020	2024	2028	2030
Asukasluku kunta	3 712	3 453	3 232	3 135
Jäsenmäärä srk	3 299	3 070	2 813	2 704
Kirkollisveroa maksavat	2 093	1 999	1 870	1 813

Suhde: Jäsenmäärä / asukasluku	2020	2024	2028	2030
Ranuan seurakunta	89 %	89 %	87 %	86 %
Oulun hiippakunta	77 %	73 %	69 %	67 %
Koko maa	68 %	63 %	59 %	58 %

Suhde: Veroa maksavat / asukasluku	2020	2024	2028	2030
Ranuan seurakunta	56 %	58 %	58 %	58 %
Oulun hiippakunta	50 %	48 %	47 %	46 %
Koko maa	47 %	44 %	42 %	41 %

Kirkollisvero 1000 €	2020	2024	2028	2030
Ranuan seurakunta	553	717	783	806

Kirkollisvero / jäsen	2020	2024	2028	2030
Ranuan seurakunta	168	233	278	298
Oulun hiippakunta	223	280	337	357
Koko maa	241	299	357	377

Veroprosentti	2020	2024
Ranuan seurakunta	1,50	1,75
Oulun hiippakunta	1,70	1,69
Koko maa	1,66	1,65

Oikaistu toimintakate 1000 €	2020	2023
Ranuan seurakunta	664	643

Oikaistu toimintakate € / jäsen	2020	2023
Ranuan seurakunta	201	205
Oulun hiippakunta	204	243
Koko maa	218	258

*Taulukko 3. Ennuste Ranuan seurakunnan jäsenistön ja kirkollisverokehityksestä 2020–2030 (FCG seurakuntien talousanalyysi 29.8.2024)*

Taulukossa 4 on tuhansina euroina tilinpäätösluvut 2020 vuodelta, talousarvioluvut vuodelta 2024 sekä ennusteet vuosille 2028 ja 2030. Vuoden 2024 talousarvioluvuista vuosille 2028 ja 2030 ennusteessa on oletettu 1,5 prosentin vuotuinen kasvu kuluissa, eikä toiminnassa tapahtuisi muutoksia. Taulukon 4 verotulot ovat FCG:n ennusteen mukaiset nykyisellä 1,75 kirkollisveroprosentin arvolla laskettuna vuosille 2028 ja 2030. Mikäli kirkkohalli-

tus tulevaisuudessa luopuu verotulojen täydennysavustuksen (toiminta-avustus) jakamisesta kokonaan, on sillä suuri ja negatiivinen merkitys seurakunnan talouteen. Seurakunnan talous jää ennusteen mukaisesti alijäämäiseksi jo lähivuosina.

Seurakunnan kiinteistöihin ei ole viimevuosina tehty tarvittavia peruskorjauksia, vaan niihin on tehty vain välttämättömimmät vuosikorjaukset. Mikäli nykyisiä seurakunnan kiinteistöjä korjattaisiin sen mukaisesti kuin niille tarve olisi, kasvaisivat toimintakulut ja investointien osalta poistot huomattavasti taulukon 4 ennustetta korkeammaksi, jolloin tilikauden tulos olisi merkittävästi heikompi tulevina vuosina. Alla olevan taulukon luvut ovat arvioitu ilman mahdollisia tulevaisuuden investointeja ja ne muuttuvat olennaisesti kulujen ja poistojen osalta, mikäli tehdään investointeja, jolloin sillä on myös vaikutusta toimintakatteeseen ja tilikauden yli- tai alijäämään.

Ranuan seurakunta (1000 €)	TP 2020	TA 2024	2028	2030
Toimintatuotot	75	75	75	75
Toimintakulut	-738	-836	-901	-928
Toimintakate	-663	-761	-826	-853
Kirkollisvero	553	745	783	806
Valtion rahoitus	75	73	72	71
Toiminta-avustukset	102	80	80	80
Kirkon rahastomaksut	-50	-55	-57	-59
Muut toimintakatteen jälkeiset tulot	21	6	6	6
Muut toimintakatteen jälkeiset kulut	-15	-14	-14	-14
Muut toimintakatteen jälkeiset kulut ja tuotot	6	-8	-8	-8
Vuosikate	24	73	44	37
Poistot	-65	-73	-75	-75
Tilikauden tulos	-41	1	-31	-38
Poistoero	6			
Tilikauden ylijäämä (+) alijäämä (-)	-36	1	-31	-38

Taulukko 4. Ennuste seurakunnan tuloslaskelmasta 2020-2030.

### 3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan (14.6.2024), kiinteistöjen ylläpitokulut ovat laskeneet ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2024 keskimäärin 0,6 % edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Covid-19 pandemian ja Ukrainan sodan aiheuttaman materiaali- ja energiahinnannousun lopullisia vaikutuksia kiinteistön ylläpitoon ei ole tarkalleen tiedossa, mutta on syytä varautua pysyvästi korkeampaan kulurakenteeseen, mikä on näkynyt jo viimeisten neljän tilikauden aikana.

Seurakunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta vähällä käytöllä tiloja. Erityisesti mahdollisen uuden seurakuntatalon rakentamisen myötä, on vähennettävä joko myymällä, vuokraamalla tai purkamalla seurakunnan omalle toiminnalle tarpeettomia toimitiloja.

Seurakunnan kiinteistöissä vuonna 2014 valmistuneen kirkon peruskorjauksen jälkeen on tehty kiinteistötoimen pääluokassa pääosin vain välttämättömimmät vuosihuollot ja korjaukset, vaikka osa kiinteistöistä olisi vaatinut jo peruskorjausta. Sen vuoksi kiinteistömenot ovat olleet viime vuosina kohtuullisen alhaiset ja korjausvelka kasvanut. Hautaustoimen pääluokassa vainajasäilytystilaan ja avotilaan on tehty peruskorjaus vuonna 2023, minkä investoinnin arvo vuonna 2023 oli noin 64.100 euroa ja sen loppuosa valmistui elokuussa 2024 ollen noin 7.400 euroa. Kiinteistöjen pitkäaikaisen ja edullisen koneurakoitsijan vaihtuminen 1.11.2024 alkaen uuteen urakoitsijaan nostaa tulevien vuosien säännöllisiä kiinteistöhuollon kustannuksia selkeästi aiempaan verrattuna.

Kiinteistötoimen tuloslaskelmassa ja investoinneissa vuodelta 2023 (taulukko 5) ei ole mukana hautaustoimen pääluokan kiinteistöjen lukuja.

Toiminnalliset tilat / TP 2023	
Tuotot	
Myyntituotot	517
Muut maksutuotot	0
Vuokratuotot	2 896
Tuet ja avustukset	0
Muut toimintatuotot	0
Sisäiset tuotot	178 899
Tuotot yhteensä	182 312
Kulut	
Henkilöstökulut	-37 730
Palvelujen ostot	-40 087
Vuokratulot	0
Aineet ja tarvikkeet	-39 435
Muut toimintakulut	-3 982
Sisäiset vyörytyserät	-889
Kulut yhteensä	-122 122
TOIMINTAKATE	60 190
POISTOT	
Poistot ja arvonalennukset	-37 818
TULOS ENNEN PÄÄOMAKULUJA	22 372
Sisäiset tuotot ja kulut	-179 788
TULOS ILMAN SISÄISIÄ TUOTTOJA JA KULUJA	-157 416
Sijoitusomaisuus / TP 2023	
TUOTOT	
Metsätalouden tuotot	46 739
Vuokratuotot	691
Muut rahoitustuotot	0
Tuotot yhteensä	47 431
KULUT	
Palvelujen ostot	-6 271
Muut toimintakulut	-556
Sisäiset vyörytyserät	-1 852
Muut rahoituskulut	0
Kulut yhteensä	-8 679
SIJOITUSTOIMINNAN KATE	38 751
Sisäiset tuotot ja kulut	-1 852
KATE ILMAN SISÄISIÄ TUOTTOJA JA KULUJA	36 899
INVESTOINNIT	
Investoinnit yhteensä	0

Taulukko 5. seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma vuodelta 2023.

## 4 Kiinteistöjen nykytilanne

### 4.1 Basis -järjestelmä

Basis on Haahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Se koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntatalouksissa.

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

Seurakunnan käytössä ovat vain kirkkohallituksen kustantamat ja seurakunnalle ilmaiset ohjelmaosat eli kohde- ja esinerekisterit, muttei maksullisia ohjelmatyökaluja.

### 4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

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

#### 4.2.1 Kirkolliset rakennukset

##### Kirkot ja kellotapulit

*Kirkollisia rakennuksia* ovat kirkkolain (KL652/2023) 3 luvun 21 § mukaiset rakennukset. Kirkollinen rakennus on kirkko, kellotapuli, siunaus- ja hautakappeli sekä hautausmaalla oleva niihin rinnastettava rakennus. Kirkkopihaan, sen ja hautausmaan aitaan ja porttiin sekä sankarihautausmaahan sovelletaan, mitä kirkollisesta rakennuksesta säädetään. Kirkollisen rakennuksen suojelusta, niihin liittyvistä lausunnoista, valvonnasta ja kustannuksista säädetään kirkkolain 3 luvun 22-26 §:ssä. Kirkon tulee olla vihitty ja seurakunnan rakentamispäätöksen tulee olla kirkkohallituksen tai ministeriön vahvistama.

Ranuan seurakunnan kirkko ja sen kirkkopiha ovat kirkkolailta 3 luvun 22 § mukaisesti suojeltu kirkollinen rakennettu kulttuuriympäristö. Suojelu koskee myös kirkon kiinteää sisustusta, maalauksia ja taideteoksia pihapiireineen. Kirkkopihalla on kirkon lisäksi sankarihautausmaa, varastorakennus, muistomerkkejä sekä pihaa ympäröivä aita portteineen.

Seurakunnalla on kellotapulit Simojärven ja Saukkojärven hautausmailla, joissa on molemmissa myös varastotilaa. Kirkonkylän hautausmaan vainajasäilytystilan avotilassa siunauksia suoritetaan, vaikkei se ole siunauskappeli. Taulukossa 6 on seurakunnan kirkolliset rakennukset Basis-järjestelmästä.

Ranuan seurakunta	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	brm <sup>2</sup>	Valm. päivä	Suojeltu KL
Ranuan kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	248	1.1.1914	Kyllä
Saukkojärven htm kellotapuli	1. Kirkolliset rakennukset	1.2 Kellotapulit	34	1.6.1991	
Simojärven htm kellotapuli	1. Kirkolliset rakennukset	1.2 Kellotapulit	21	1.1.1963	

Taulukko 6. seurakunnan kirkolliset rakennukset

#### 4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

##### Muut hautausmaiden rakennukset

*Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi* merkitään hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmaalla sijaitsevat muut rakennukset.

Kirkonkylän hautausmaalla on yhdistetty vainajasäilytystila-huoltorakennus. Rakennuksen ylemmässä kerroksessa ovat vainajien säilytystila sekä kylmä avotila siunaustoimituksia varten ja alemmassa kerroksessa ovat sosiaalitalat, huolto- ja varastotilaa. Kirkonkylän ja Simojärven hautausmailla ovat erilliset varastorakennukset.

Taulukossa 7 on seurakunnan hautausmaiden muut rakennukset lukuun ottamatta edelleen hautauskäytössä olevien hautausmaiden roskakatoksia ja ulkokäymälöitä sekä Simojärven hautausmaan viereistä keittokatosta, joka ei ole varsinainen rakennus.

Ranuan seurakunta				Valm.
Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	brm <sup>2</sup>	päivä
Kirkonkylän htm ulkovarasto	2. Hautausmaiden raken. ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden raken.	24	1.1.1996
Kirkonkylän htm vainajasäilytys- ja huolto.	2. Hautausmaiden raken. ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden raken.	81	1.1.1974
Simojärven htm varasto	2. Hautausmaiden raken. ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden raken.	21,6	1.1.1982
Huhtasaaren hautausmaan varasto	2. Hautausmaiden raken. ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden raken.		1.1.1890

*Taulukko 7. seurakunnan muut hautausmaiden rakennukset*

#### 4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

##### Seurakuntatalot ja muut toimitilat

Seurakunnalla on omistuksessaan Pappilanniemessä samalla kiinteistöllä yhteensä neljä rakennusta, joista vanha pappila ja pikku-pappila ovat asemakaavassa suojeltuja rakennuksia. Seurakunnan omassa käytössä olevia tiloja on kolme. Niitä ovat kirkkoherranvirasto/pappilan kerhotila eli pappila, seurakuntatalo ja pikku-pappila. Museona toimiva vanha pappila on Ranuan kunnalla vuokralla vuoden 2029 loppuun asti, ja sen ylläpidon sekä mahdolliset korjaukset vuokra-ajalla kustantaa Ranuan kunta.

##### Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Seurakunnalla on Pappilanniemessä kaksi autotallivarastorakennusta, rantasauna, liiteri ja nuotiopaikka. Taulukossa 8 ovat seurakunnan toimitilat ja muut rakennukset lukuun ottamatta pientä liiteriä.

Ranuan seurakunta				Valm.	Suojeltu ase-
Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	brm <sup>2</sup>	päivä	mak.
Pappila, kirkkoherranvirasto	3. Muut seurakunnan raken. ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset, muut t.	355	1.1.1965	
Seurakuntatalo	3. Muut seurakunnan raken. ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset, muut t.	556	1.1.1976	
Kirkon varasto	3. Muut seurakunnan raken. ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	20	1.1.1968	
Pappilan autotalli-varasto	3. Muut seurakunnan raken. ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	35	1.2.1988	
Pappilan rantasauna	3. Muut seurakunnan raken. ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	20	1.1.1913	
Pikku-pappila	3. Muut seurakunnan raken. ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	66	1.1.1912	Kyllä
Srk-talon autotalli-varasto	3. Muut seurakunnan raken. ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	67	1.1.1979	
Vanha pappila	3. Muut seurakunnan raken. ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	160	18.3.1916	Kyllä

*Taulukko 8. seurakunnan muut rakennukset ja tilat*

#### 4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen tilavarausjärjestelmään *Katri-naan*. Tilojen käyttöä seurataan käyttöasteella, jonka voi hakea järjestelmästä rakennuksittain tai tilatyypeittäin. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät.

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että tilat ovat käytössä 7 pv / vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 8.00-21.00, mikäli toimintaa on 21.00-8.00 välisenä aikana järjestelmä laskee sen käyttöasteeseen. Ranan seurakunnassa käyttöasteeseen liittyvät em. kellonajat ovat tallennettu vasta tämän kiinteistöstrategian työstövaiheessa.

Kohteiden käyttöasteet ja tilaisuuksien kävijämäärät saadaan rakennusryhmittelyyn, rakennuksen ja tilatyyppiin mukaan. Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin. Tällöin jäljellejäävien tilojen tavoitteelliset käyttöasteet tulee asettaa luovuttavien tilojen suhteessa.

Käyttöasteen taulukosta 9 on jätetty koronavuodet pois, jotta tilojen käyttö olisi verrannollista eri vuosien kesken. Käyttöasteeseen ei ole huomioitu henkilöstön työhuoneiden käyttöä, vaan käyttöaste prosentti on laskettu pelkästään seurakunnan järjestämän toiminnan ja ulkopuolisen vuokrauksen ja käytön osalta. Seurakuntatalon sisäilmaongelmien vuoksi seurakunnan omaa toimintaa on siirretty pappilaan vuoden 2021 syksystä alkaen, kun entinen asunto varusteltiin pappilan kerhotilaksi ja toimistotiloiksi, mikä näkyy käyttöasteiden muutoksena molemmilla rakennuksilla.

Kirkkohallituksen ohjeen mukaan käyttöasteet luokitellaan seuraavin arvosanoin:

*erinomainen, kun käyttöaste on yli 50 %  
hyvä, kun käyttöaste on 41–50 %  
tydyttävä, kun käyttöaste on 20–40 %*

*välttävä, kun käyttöaste on 10–19 %  
huono, kun käyttöaste on alle 9 %*

Käyttöaste %	2018	2019	2022	2023
Kirkko	8,0	8,1	8,5	8,2
Kirkkoherranvirasto/Pappilan kerhotila, pappila	5,6	1,2	4,9	6,0
Seurakuntatalo	16,8	18,0	8,7	5,6

*Taulukko 9 seurakunnan toimitilojen käyttöasteet rakennuksittain vuosilta 2018-2019 ja 2022-2023.*

Käyttöaste vuonna 2022-2023 on taulukon 9 kaikilla rakennuksilla huono ja sitä tulisi saada nostettua korkeammaksi, vähintään välttävälle tasolle, mutta mielellään tyydyttävälle tasolle seuraavan kymmenen vuoden aikana. Nykyisillä rakennusratkaisuilla käyttöasteen nostaminen erityisesti seurakuntatalon ja pappilan osalta on erittäin haastavaa niissä esiintyvien ongelmien ja tilaratkaisujen vuoksi. Koska pikku-pappila siirtyi vasta 2024 vuoden alusta kokonaan ulkopuolisesta vuokrauksesta myös seurakunnan omaan käyttöön, ei siitä sen takia ole aiemmilta vuosilta tietoa käyttöasteesta.

### 4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

#### 4.3.1 Maa-alueet

Taulukossa 10 on esitetty seurakunnan omistamat maa-alueet hehtaareittain ryhmiteltynä käyttötarkoituksen mukaan. Teollisuustonteista toinen on pitkäaikaisella sopimuksella vuokralla ja toisesta on tehty toukokuussa 2024 ehdollinen ostotarjous, jonka kirkkovaltuusto hyväksyi kesäkuussa 2024, mutta kauppa ei ole toistaiseksi toteutunut.

Maa-alueet 6/2024	ha
Kaava-alueet, kirkonkylä	8,1
<i>josta seurakunnan rakennusten tontteja</i>	3,4
<i>josta teollisuustontteja</i>	3,5
<i>josta muuta maata</i>	1,2
Hautausmaat ja niiden viereiset alueet	13,5
<i>josta hautausmaata</i>	6,6
<i>josta muuta maata</i>	6,9
Metsätalousmaat	597,4
<i>josta metsämaata</i>	345,3
<i>josta kitumaata</i>	80,4
<i>josta joutomaata</i>	171,8
<b>Yhteensä</b>	<b>639,4</b>

Taulukko 10 seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä 6/2024

#### 4.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

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

Toimitilojen kuntoa seurataan aktiivisesti ja rakennuksille teetetään kuntoarviot viiden vuoden välein. Kuntoarvioissa rakennuksille arvioidaan korjaustarpeet seuraavalle 10 vuodelle. Asiantuntijoiden laatimia kuntoarvioita on tehty aiemmin vain harvakseltaan, mutta kaikille kiinteistöille on tehty vuosittain kiinteistökatselmukset kiinteistöryhmän toimesta.

Korjaustarpeet syötetään esimerkiksi sähköiseen huoltokirjaan tai johonkin muuhun järjestelmään. Korjaustarvetietoja hyödynnetään rakennuskannan kokonaiskorjaustarpeen määrittämisessä. Seurakunnalla ei vielä ole käytössään sähköistä kiinteistöjen huoltokirjaa, joihin mm. korjaustarpeet kirjattaisiin, mutta sähköinen huoltokirja on suunniteltu otettavan käyttöön vuonna 2025.

Uudishinta ja tekninen nykyarvo lasketaan rakennuksen kuntotason ja korjausvastuun määrittämiseksi. Kuntotasolla kuvataan rakennuksen kuntoa suhteessa uuteen rakennukseen. Korjausvastuu on korjaustarve, joka rakennukseen tulisi investoida, jotta rakennuksen kuntotaso olisi 100 prosenttia eli rakennus olisi uutta vastaava. Korjausvastuun arvioimisessa on käytetty nykyarvomenetelmää. Huoltokirjaan kirjataan jatkuvassa käytössä olevien rakennusten tehdyt kunnossapidonkorjaukset ja peruskorjaukset vuosittain, jotta rakennusten laskennallinen kuntotaso voidaan helposti arvioida.

Oikein ajoitetuilla ennakoivilla kunnossapidonkorjauksilla ns. vuosikorjauksilla pidennetään rakennuksen teknistä käyttöikää ja tavoitteena on, että peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittävilta tilojen käytön häiriöiltä ja esim. sisäilmaongelmilta vältyttäisiin. Kiinteistöjen kunnossapitokorjausten ja peruskorjausten suunnittelussa noudatetaan ns. 10 vuoden rullaavaa budjetointia.

Kaikkia tarvittavia peruskorjaushankkeita ei ole pystytty mm. taloudellisista syistä toteuttamaan vuosikymmeniin ja korjausvelka ja -vastuu ovat siten kasvaneet. Viime vuosina myös kunnossapitokorjauksia on tehty keskimäärin korjausvastuutavoitetta vähemmän.

Rakennusten kulumisen ja investointien kesken on löydettävä tasapaino. Tavoitteena on, että korjausvelasta noin 10-20 % toteutettaisiin vuosittain kunnossapitokorjauksina, mikä on pienelle seurakunnalle taloudellisesti haastavaa. Kiinteistöomaisuuden keskimääräinen kunnan tavoitetaso on 75 % uudishankintahinnasta. Suositeltu optimialue vaihtelee 60 - 75 % rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Korjausvelka alkaa kasvaa tavoitetason ollessa alle 75 %.

Taulukossa 11 on seurakunnan rakennusten kuntoluokat ja korjausvelka, jotka ovat arvioitu vuonna 2024 sekä kuntoluokkien kuvaukset tarvittavista toimenpiteistä aikajaksoineen.

Toimitilat	Kunto- luokka	Ikä	Korjausvelka
Ranuan kirkko	KL 3-4	110	156 000
Saukkojärven kellotapuli	KL 3	33	17 000
Simojärven kellotapuli	KL 2	42	10 000
Seurakuntatalo	KL 2	48	1 370 000
Kirkkoherranvirasto	KL 2	59	1 100 000
Vanha pappila	KL 3	108	156 000
Pikku-pappila	KL 3	108	80 000
Kirkonkylän hautausmaa huolto- rakennus / vainajasäilytys	KL 3	50	50 000
<b>Yhteensä</b>			<b>2 939 000</b>

Kuntoluokka	Kuvaus
5	uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa
4	hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa
3	tydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa
2	välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa
1	heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa

*Taulukko 11 seurakunnan rakennusten kuntoisuustaso ja korjausvelka vuonna 2024 ja kuntoluokkien kuvaukset*

#### 4.4.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon. Kiinteistöjen ylläpitotoiminta voidaan järjestää sähköiseen kiinteistöjen huoltokirjaohjelmistoon johdonmukaiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että

- ylläpitoprosessit tehtävineen on määritetty
- ylläpitoprosesseille ja sen tehtäville on määritelty vastuuhenkilöt
- ylläpitoprosesseja ja tuloksia voidaan mitata ja arvioida kohdekohtaisesti
- arvioituja tuloksia raportoidaan säännönmukaisesti

Seurakunnassa ei ole vielä sähköistä järjestelmää kiinteistöhuollon prosesseista ja tehtävistä, vaan niitä on kirjattu toistaiseksi mm. paperiseen muotoon. Kiinteistöjen ylläpidon hallinnassa vuodesta 2025 alkaen käytetään suurimpien ja merkittävimpien rakennusten osalta jotain sähköistä huoltokirjaa tai -järjestelmää, jossa on esitetty ylläpidon toteutuk-

nessa tarvittavat lähtötiedot ja siihen tallennetaan tapahtumahistoriaa. Pienempien rakennusten osalta huollot ja kunnossapitotyöt tehdään esimerkiksi taulukkomuotoon tehdyn suunnitelman mukaisesti, jota päivitetään tarvittaessa.

Lisäksi ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä, kuten kiinteistöjen henkilöstön ja talouspäällikön tapaamisilla sekä vuosittaisilla kiinteistökatselmuksilla. Tarvittaessa järjestetään palveluntuottajien kanssa kehittämissalavereita ja koulutetaan henkilöstöä.

#### 4.4.1.1 Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

- toiminnan ja kunnan tarkkailu sekä toimintakunnan varmistaminen
- ennakoivat huollot tietyinä ajankohtana vuosikellon mukaisesti
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamäärittysten mukaisesti.

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

#### 4.4.1.2 Kiinteistön kunnossapito (PTS)

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

Pitkántähtäimen suunnitelma (PTS) eli 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana. Vuosikorjausohjelman esitetään rakennusten kunnossapitotyöt.

PTS laaditaan ja ylläpidetään kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta kohteita, joista luovutaan tai säilytetään toistaiseksi, muttei peruskorjata.

Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa. Rakennusten kuntoluokat ja siten investointien ajankohta määritetään. Korjauskustannusarvioiden laatiminen budjetoinnin vaatimalla tarkkuudella ja kustannustietokantoja hyödyntäen voidaan laatia kiinteistöhuollon sähköisellä järjestelmällä / tai jollain muulla laskentaohjelman tai konsultin avulla.

## 4.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Ranuan seurakunnalla tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat ja käyttäjilleen turvalliset tilat. Käyttäjillä on mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioinnin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Tiloille asetetun kuntotason säilyttämiseen tarvittavista oikeista ja riittävän perusteellisista korjaustoimenpiteistä voidaan varmistua lisäksi aika ajoin toteutettavalla tilojen käyttäjäkyselyllä.

## 5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

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

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian päätavoitteet ja osatavoitteet, jotka päivitetään 4-6 vuoden välein. Tavoitteita määritettäessä tulee asettaa tavoitteita, jotka ohjaavat toimintaa, huomioivat seurakunnan kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

### 5.1 Visio

Visiona on turvalliset ja riittävät tilat seurakunnan toimintaan.

### 5.2 Kiinteistöstrategian tavoitteet

#### 5.2.1 Kiinteistöstrategia tavoitteet vuoteen 2034

##### **Toiminnallinen tavoite**

- Seurakunnan tiloja kehitetään toiminnan tarpeet huomioiden.
- Toiminnalliset tilat ovat eri työmuotojen yhteiskäytössä.
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.
- Käyttöasteen nostaminen kirkolle vähintään välttävälle tasolle ja toimintakäytössä oleville muille rakennuksille vähintään tyydyttävälle tasolle.

##### **Kulttuuriperintötavoite**

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

##### **Kustannustehokkuustavoite**

- Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).
- Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
- Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma.

#### 5.2.2 Kiinteistöstrategian 6-vuotiskauden osatavoitteet vuoteen 2030

##### **Toiminnallinen tavoite**

- Seurakunnalla on terveelliset ja turvalliset toimitilat.

##### **Kulttuuriperintötavoite**

- Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään.

### Kustannustehokkuustavoite

- Merkittävimmille rakennuksille on laadittu huolto-ohjelmat sähköiseen kiinteistöjen huoltokirjaan tai johonkin muuhun järjestelmään.

## 6 Mittarit

Seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositason verrattuna vuoden 2024 tasoon.

- Rakennusten määrää sopeutetaan siten, että toimitilojen bruttoneliöiden määrä vähennee 40 % vuoteen 2034 mennessä.
- Vanhan pappilan myyminen tai jatkovuokraaminen kunnan nykyisen vuokrasopimuksen päättymiseen eli 31.12.2029 mennessä.
- Toimitilojen määrälle asetetaan raja 0,20 brm<sup>2</sup> / jäsen vuoteen 2034 mennessä.
- Korjausvelan vähentäminen <500 € / jäsen vuoteen 2028 mennessä (vuoden 2023 lopussa korjausvelkaa oli 1.011 € / jäsen).
- Korjausvelan vähentäminen <250 € / jäsen vuoteen 2034 mennessä.

## 7 Kiinteistöstrategiset valinnat

### 7.1 Arviointiperusteet

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

#### 7.1.1 Kiinteistöjen arviointiperusteet

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

Kiinteistöjä, rakennuksia tai tiloja tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan korjaustarve ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun.

Seurakunnan kiinteistöjen arviointiperusteet ovat seuraavat.

1. Soveltuvuus toimintaan 25 %
2. Toimitilojen käyttöaste vähintään 15 %
3. Investointitarve 20 %
4. Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet 15 %
5. Kiinteistön kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille 10 %
6. Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet 15 %.

Soveltuvuutta toimintaan, arvioitaessa tutkitaan

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

Tämän arviointiosuuden tekee yleensä tilojen käyttäjä.

Tilojen käyttöasteille on hyvä laatia luokitukset, jolloin syntyy parempi yhteinen ymmärrys seurakunnan tavoitteellisesta tilojen käytöstä. Käyttöasteiden luokitukset ovat seuraavat.

*erinomainen, kun käyttöaste on yli 50 %  
hyvä, kun käyttöaste on 41–50 %  
tydyttävä, kun käyttöaste on 20–40 %*

*välttävä, kun käyttöaste on 10–19 %  
huono, kun käyttöaste on alle 9 %*

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva investointitarve seuraavan 10 vuoden aikana. Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. Tällöin vältytään hukkainvestoinneilta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä. Arvioinnissa voidaan soveltaa KH 18-11061 ohjekorttia *Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen*.

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

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

Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin tai siitä aiotaan luopua, tulee kohteen kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille selvittää huomattavasti perusteellisemmin. Arvon selvittäminen tapahtuu arvottamisprosessin avulla ja edellyttää riittävää ja ajantasaista tietoa kohteesta. Tämä tarkoittaa kohteen perus- ja suojelutietojen lisäksi vaihtelevaa määrää muita selvityksiä ja analyyssejä, joiden pohjalta arvottaminen on mahdollista tehdä. Arvottamisprosessilla varmistetaan osaltaan, ettei suunniteltu toimenpide ole seurakunnan kokonaisedun vastainen.

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

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arviotaessa tutkitaan

- kiinteistön makrosijainti kunnan alueella
- kiinteistön mikrosijainti kunnan alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyys
- kiinteistön vuokrattavuus.

### 7.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää Tilastotietoa kiinteistökaupoista (maanmittauslaitos.fi), kunnan määrittämää vyöhykehinnointilua tai jotain muuta laskentamallia. Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

## 7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista. ~~Seurakunnan toiminta kehittyy jatkossa suuntaan, jossa omien kokoontumistilojen tarve vähenee ja seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu useammin siellä, missä ihmiset muutenkin ovat.~~ Tilojen yhteiskäyttöä on tulevaisuudessa lisättävä erityisesti tilanteessa, jolloin toimitilojen määrä vähenee.

Toimitiloja tulee olla riittävästi, niiden tulee olla turvallisia ja esteettömiä, mutta vähällä käytöllä olevista tiloista olisi syytä luopua. Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden luokituksella tarkoitetaan kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelua *säilytettäviin, kehitettäviin, luovuttaviin ja toistaiseksi säilytettäviin.*

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

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

- Yleiskaavan mukaiset alueet kehitetään ja kaavoitetaan.
- Asemakaavan vahvistuttua rakennettaviksi korttelialueiksi merkityt alueet vuokrataan.
- Asemakaavoitetut tontit vuokrataan ulos markkina-arvolla.
- Puisto- sekä tiealueet on jo vaihdettu kunnan kanssa maanvaihtona vuonna 2017.

Säilytettävät	Kehitettävät
kirkko	pikku-pappila
kirkon varasto	kirkonkylän hautausmaan vainajasäilytys / huoltorakennus
kirkonkylän hautausmaan varasto	
Simojärven kellotapuli	
Simojärven hautausmaan varasto	Luovuttavat
Saukkojärven kellotapuli	
<b>Toistaiseksi säilytettävät</b>	
pappila eli kirkkoherranvirasto / pappilan kerhotila	srk-talo
srk-talon autotalli / varasto	vanha pappila
viraston autotalli / varasto	
pappilan rantasauna	

Taulukko 12 seurakunnan rakennusten luokitus

### 7.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

#### Toiminnalliset tilat

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

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

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

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee selvittää kappaleen 7.1.1 mukaisen arviointiprosessin kautta tai muulla luotettavalla tavalla.

Seurakunnan talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntataloja niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

### **Käyttö ja ylläpito**

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

- on käytössä sähköiset huoltokirjat (lähitulevaisuudessa)
  - ❖ sähköistä huoltokirjaa ei käytetä varistorakennuksissa
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

### **7.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat**

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

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

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

### **7.2.3 Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan**

Toistaiseksi säilytettäviin tai kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin, joista luovutaan kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden

- nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
- tilalle tullaan rakentamaan korvaavat tilat
- käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan
- kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan

Toistaiseksi säilytettävää tai kiinteistöä, rakennusta tai tilaa, josta luovutaan, hoidetaan turvallisuuden ja terveellisuuden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä. 10 vuoden PTS:n mukaisia korjauksia voidaan viivyttää suunnitelmallisesti eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet ns. käytetään loppuun.

### 7.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

Rakennusryhmiin *Kirkolliset rakennukset ja Hautaustoimen rakennukset ja tilat* kuuluvien rakennusten osalta on perusteltua keskittyä tilojen käytettävyyden ja monikäyttöisyyden kehittämiseen sekä korjaus- ja energiakustannusten hallintaan. Hautaustoimen varastotilojen todellinen tarve tulee perustua käytössä olevien varusteiden ja laitteiden varastointiin.

Rakennusryhmään *Muut seurakunnan rakennukset ja tilat* kuuluvat seurakuntatalot ja viirastot ovat kohteita, joiden määrä, laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävimmän osan seurakuntien korjausvastuusta ja ylläpitokuluista. Em. rakennusten työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

### 7.4 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

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

Kirkon tulee pitää huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä, mikä nousee vahvasti kirkon perusarvoista. Seurakunnan tulee kiinnittää erityistä huomiota tilojen saavutettavuuteen ja esteettömyyteen.

Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Suunnittelussa huomioidaan Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje. Uudisrakennuksista tehdään tavoitteellisesti esteettömiä ja korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

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

### 7.5 Energia- ja ilmastostrategia

Ranuan seurakunta toteuttaa mahdollisuuksien mukaan Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaa sekä sen tavoitteita ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti.

Ranuan seurakunnan mahdollisten uusien tilojen suunnittelussa hiilijalanjälki lasketaan rakennuksen koko elinkaaren ajalta.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelisluterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta. Tavoite on yhä voimassa ja sen toteutuminen edellyttää, että kaikki seurakunnat selvittävät rakennustensa energiankulutuksen ja kirjaavat sen Basis-järjestelmään.

#### 7.5.1 Energiatehokkuus

Toimenpiteet energiaterhokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiaterhokkuus”. [Energiaterhokkuus - evl.fi](https://www.evli.fi/energia/energiaterhokkuus)

Olellainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helpokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja

sähköisen tilavarausjärjestelmän integroinnilla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia. Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

- tarpeettomista tiloista luopuminen
- toimitilojen yhteiskäyttö
- uudisrakentamisessa rakennetaan tiloja vain todelliseen tarpeeseen
- taloteknisten järjestelmien kytkeminen osateholle tulo- ja menoilmanvaihdon ollessa tasapainossa silloin, kun tiloja ei käytetä.

## 7.6 Investointien rahoittaminen

### 7.6.1 Rahoitus

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

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

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

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

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.

### 7.6.2 Investointivarauksen muodostaminen

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

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