



Savonlinnan seurakunnan kiinteistöstrategia 2026-2030

Hyväksytty kirkkovaltuustossa 3.3.2026



Sisällys

1 Johdanto 3

- 1.1 Työryhmä 3
- 1.2 Tavoitteet 3
- 1.3 Kiinteistöstrategian laadinta 4
- 1.4 Kiinteistöstrategian päivitys 4

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet 5

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset 5

- Yhteiskunnan kyky tuottaa hyvinvointipalveluja heikkenee 5
- Taloudellinen hätä, syrjäytyminen ja yhteiskunnan polarisaatio lisääntyvät 5
- Epävakaa maailmantilanne ja huoli ympäristöstä lisäävät ahdistusta 5
- Yksilökeskeisyys alkaa heiketä 5
- 3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys 5
- 3.2 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys 6

4 Kiinteistöjen nykytilanne 6

- 4.1 Basis -järjestelmä 6
- 4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset 6
 - 4.2.1 Kirkolliset rakennukset 7
 - 4.2.2 Hautausmaiden rakennukset ja tilat 7
 - 4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat 7
 - 4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste 8
- 4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset 8
 - 4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet 8
 - 4.3.2 Liiketilat 8
 - 4.3.3 Maa-alueet 8
 - 4.3.4 Rakentamattomat tontit ja muut maa-alueet 8
- 4.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu 8
 - 4.4.1 Kiinteistön huoltotyöt 9
 - 4.4.2 Kiinteistön kunnossapito 9
- 4.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma 9

5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet 9

6 Kiinteistöstrategiset valinnat 10

- 6.1 Arviointiperusteet 10
 - 6.1.1 Kiinteistöjen arviointiperusteet 10
 - 6.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet 10
- 6.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta 10
 - 6.2.1 Säilytettävät ja kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat 11
 - 6.2.2 Rakennukset ja tilat, joista pyritään luopumaan 12
 - 6.2.3 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat 12
 - 6.2.4 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat 12
- 6.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa 12
- 6.4 Vuokran määrittäminen 13
- 6.5 Tilojen saavutettavuus ja esteettömyys 13
- 6.6 Energia- ja ilmastostrategia 13
- 6.7 Investointien rahoittaminen 13
 - 6.7.1 Rahoitus

Kiinteistöstrategia

1. Johdanto

”Savonlinnan seurakunnan tehtävä on tuoda ihmisten elämään Jumalan todellisuus, lohdutus ja rakkaus. Seurakunta toteuttaa tehtävänsä opettamalla Jumalan sanaa ja jakamalla sakramenteja. Toimimme yhteisönä, joka tekee rakkauden tekoja. Yhteisössämme vallitsee avoimuus ja lähimmäisen rakkaus. Jokainen tulee kohdatuksi omana itsenään.

Toiminta-ajatus

Vuosille 2026–2030 kiinteistöstrategiassa on pyritty huomioimaan Savonlinnan seudulla oleva ikäjakauma, lasten syntyvyys sekä toimintojen tarve. Näiden perusteella tilat sekä rakennukset on käyty läpi ja seurakunnan toiminnalle tarpeettomat rakennukset on pyritty laittamaan myytävien kohteiden listalle. Myytävien kohteiden lista on kuitenkin suuntaa antava ja jokainen myytävä kohde voidaan harkita uudelleen tilanteen vaatiessa tai toimintojen muuttuessa. Myytävien kohteiden lisäksi seurakunnalle jää riittävästi kiinteistöjä seurakunnan toimintaa varten, näiden tilojen korjaustarpeita käydään läpi ja mahdollisten korjauksien yhteydessä tilojen varustelua pyritään parantamaan vuokrauksen tehostamiseksi. Seurakunnan tilojen suurimpina yksittäisinä kuluina ovat sähkö- ja lämmityskulut. Näiden kustannusten pienentämiseksi tulee selvittää tilojen vaihtoehtoisia lämmitysratkaisuja, joissa otetaan huomioon museoviraston ja kirkkohallituksen kanta. Rakennusten ja tilojen käytössä, sekä saneerauksissa pyritään myös toimimaan seurakunnan ympäristödiplomin mukaisesti.

Seurakunnalla on myös suuri metsäomaisuus ja useita erillisiä metsätiloja, jotka sijaitsevat kaukana toisistaan. Pienten ja erillään olevien metsätilojen myyntiä harkitaan tapauskohtaisesti. Metsiä hoidetaan metsäsuunnitelman ja ympäristöohjelman mukaisesti.

1.1 Työryhmä

Kirkkoneuvosto on päättänyt kokouksessaan 25.3.2025, että kokouksessa 25.2.2025 §:n 46 kohdalla valittu strategiaryhmä valmistelee myös kiinteistöstrategian. Työryhmän jäseniä ovat kirkkoherra, talousjohtaja, kiinteistöpäällikkö, kirkkoneuvoston varapuheenjohtaja, kirkkovaltuuston puheenjohtaja, kirkkovaltuuston varapuheenjohtaja ja kirkkoneuvostosta Irja Härmälä, Poku Sihvonen ja Outi Pyöriä. Metsä- ja kiinteistötyöryhmät tekivät strategiaryhmälle taustavalmistelun.

1.2 Tavoitteet

Kiinteistöstrategian tarkoituksena on määritellä suuntaviivat Savonlinnan seurakunnan kiinteistöjen kunnossapidolle / korjauksille sekä toimia apuna toimenpiteitä ja päätöksiä tehdessä. Strategia ohjaa kiinteistötoimen kiinteistöomaisuuteen kohdistamia toimenpiteitä, alkaen investoinneista kiinteistöpalveluihin asti.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on, että eri työmuodoille ja niiden käyttäjille voidaan osoittaa toimitilat, jotka mahdollistavat kyseisen työalan toiminnan turvallisesti sekä siten, että kiinteistöjen käyttö on myös kustannustehokasta.

Tavoitetilaksi asetetaan seuraavaa:

- seurakunnalla on käytössä ydintoiminnon kannalta keskeiset ja hyväkuntoiset kiinteistöt
- yksittäiset huoneistot, vuokratontit ja tuottamattomat maa- ja metsäalueet pyritään realisoimaan
- remontit ja saneeraukset pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan siten, että seurakunnan toiminta otetaan huomioon ja toiminta voi jatkua mahdollisimman keskeyttämättömästi.

Tämän lisäksi on tarkasteltava:

- arkkitehtoniset, kulttuurilliset ja historialliset arvot sekä suojelukohteet
- suojeltavia rakennuksia ovat: Kerimäen iso kirkko ja kellotapuli, Sulkavan kirkko ja kellotapuli, Sulkavan hautakammio, Savonrannan kirkko, Enonkosken kirkko, Tuomiokirkko ja Kirkkoniemen kellotapuli
- kiinteistöjen kunto, korjaus- ja investointitarpeet
- kiinteistöjen käyttöasteet

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, saavutettavuutta ja tarpeellisuutta muuttuvassa ympäristössä.
- luoda pohja kiinteistötoimen laatu- ja ympäristövaatimuksille sekä elinkaariajattelulle ja kokonaistaloudellisuudelle

1.3 Kiinteistöstrategian laadinta

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 korjausvastuu ja investointitarve
- kuntien / kaupungin väestöennusteet
- ennuste jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavalle 10 vuoden jaksolle
- kirkon tulevaisuuden selonteot ja väestölliset ennusteet.

1.4 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia on tehty vuosille 2014–2018, 2019–2023 ja 2021–2025. Uusi kiinteistöstrategia kattaa vuodet 2026–2030 ja samassa yhteydessä tehdään Savonlinnan seurakunnan muut strategiat.

Kiinteistöstrategia päivitetään viiden vuoden välein tai poikkeuksellisesti välistrategiana toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Strategian toteutumista ja muutostarvetta seurataan vuosittain.

2. Seurakunnan arvot ja tavoitteet

Kiinteistötoimen arvot perustuvat seurakunnan yhteisessä strategiassa määriteltyihin arvoihin, joiden tulee näkyä myös kiinteistötoimen päätöksenteossa ja toimintatavoissa.

Seurakunnan arvot ovat

- usko
- toivo
- rakkaus
- rohkeus

ja seurakunnan toiminnan tavoitteet ovat

- opetamme kirkon sanomaa ymmärrettävällä tavalla
- kohtaamme ihmisen rakkaudella
- kutsumme seurakuntalaisia osallistumaan seurakunnan toimintaan
- hoidamme ympäristöä vastuullisesti

3. Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössämme ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- hoidamme ympäristöä vastuullisesti
- Yhteiskunnan kyky tuottaa hyvinvointipalveluja heikkenee.
- Taloudellinen hätä, syrjäytyminen ja yhteiskunnan polarisaatio lisääntyvät
- Epävakaa maailmantilanne ja huoli ympäristöstä lisäävät ahdistusta
- Yksilökeskeisyys alkaa heiketä
- Seurakunnan jäsenmäärä pienenee ja yli 65-vuotiaiden osuus kasvaa
- Seurakunnan talouden tasapainon säilyttäminen vaikeutuu
- Hengellinen kaipuu ja etsintä luovat tarttumapintaa kirkon sanomalle
- Luonto ja puhdas ympäristö korostuvat tärkeänä voimavarana

3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

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

Taulukossa 1 on esitetty ennuste Savonlinnan seurakunnan jäsenmäärän muutoksesta vuosien 2025–2034 aikana. Jäsenmäärän ennustetaan olevan 23 169 henkilöä vuonna 2030.

Jäsenennuste seuraavan 10 vuoden aikana

	Jäsenet, henk.	Muutos vuodesta 2024, henk.	Muutos vuodesta 2024 %	Kirkkoon kuuluvuus, %
2025	26.377	-768	-2,8	69,7
2026	25.686	-1.490	-5,5	68,6
2027	25.027	-2.150	-7,9	67,6
2028	24.390	-2.791	-10,3	66,5
2029	23.773	-3.398	-12,5	65,5
2030	23.169	-3.995	-14,7	64,5
2031	22.586	-4.599	-16,9	63,4
2032	22.024	-5.177	-19,0	62,4
2033	21.471	-5.758	-21,1	61,4
2034	20.936	-6.267	-23,0	60,4

Taulukko 1. Ennuste Savonlinnan seurakunnan jäsenkehityksestä 2025–2034. Lähde: Kirkon tilastot, jäsenennuste 2025–2040, 27.8.2025.

3.2 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan ennen vuotta 2021. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua. Covid-19 pandemian ja Ukrainan sodan aiheuttaman materiaali- ja energiahinnannousun lopullisia vaikutuksia kiinteistön ylläpitoon ei ole vielä tarkalleen tiedossa, mutta on syytä varautua pysyvästi korkeampaan kulurakenteeseen. Seurakunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja.

4. Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä

Basis on Haahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli Kohderekisteristä ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä Esinerekisteristä. Basis on käytössä Savonlinnan seurakunnassa.

Tuntemalla seurakunnan kiinteistöt, 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. Basis-järjestelmän tietojen aktiivinen täydentäminen ja tietojen hyödyntäminen on tärkeää sekä seurakunnan, että koko kirkon edun kannalta.

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.

- kirkot
- hautausmaat ja kappelit
- leirikeskukset
- metsät

- toimitilat, huoneistot ja asuinkiinteistöt
- rakentamattomat tontit ja muut maa-alueet

Seurakunnan tilat ovat pääosin seurakunnan oman toiminnan käytössä. Tiloja myös luovutetaan muuhun seurakunnalliseen käyttöön sekä vuokrataan ulkopuolisille.

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

Tuomiokirkko, Kerimäen iso kirkko ja talvikirkko, Enonkosken kirkko, Punkaharjun kirkko, Savonrannan kirkko, Pääskylahden kirkko (yhdistelmä-rakennus), Rantasalmen kirkko sekä Sulkavan ja Lohikosken kirkot

Kellotapulit

Sulkavan kellotapuli, Kirkkoniemen kellotapuli ja Kerimäen kellotapuli.

Siunauskappelit

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

Hautakappelit

Hautakappeleiksi lukeutuvia rakennuksia ovat Sulkavan hautakammio ja Kirkkoniemen hautakammio.

4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Krematoriot

Savonlinnan seurakunnalla ei ole krematoriota.

Muut hautausmaiden rakennukset

Lohikosken, Sulkavan, Rantasalmen, Kerimäen, Pääskylahden ja Punkaharjun vainajan säilytys. Lisäksi kaikilla hautausmailla on huoltorakennuksia.

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat

Seurakunnan omistuksessa on yksi seurakuntakeskus, seitsemän seurakuntataloa, yksi seurakuntatalo kiinteistöosakeyhtiössä.

Seurakunnalla on omistuksessaan 14 asuntoa, jotka sijaitsevat seurakuntakeskuksen kiinteistöllä ja Säämingin seurakuntatalossa.

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Seurakunnan omistuksessa on viisi leirikeskusta, joista käytössä on kaksi, Hirvaslahti (Savonlinna) ja Orasaari (Punkaharju). Muut leirikeskukset ovat Kirveslahti (Savonranta), Tavisalo (Kerimäki) ja Kaarnetsaari (Rantasalmi). Hirvaslahden leirikeskus käytössä ympäri vuoden ja Orasaaren leirikeskus vain kesäisin. Orasaaren saunarakennus on käytössä ympäri vuoden.

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Oravin rukoushuone (Oravi), Huosion maja ja sauna (Kerimäki) sekä Olavin maja (Pihlajaniemi)

4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen tilavarausjärjestelmään, Katriinaan. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät.

Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin.

4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Seurakunnan omistuksessa on yksi huoneisto As Oy Savonniemessä.

4.3.2 Liiketilat

Seurakunnalla on omistuksia kolmessa kiinteistöosakeyhtiössä. Kiinteistö Oy Pihlajaniemen seurakuntakeskuksessa, Kiinteistö Oy Miekkonien Kauppakeskuksessa ja Kiinteistö Oy Linnalankulmassa.

4.3.3 Maa-alueet

Savonlinnan seurakunnalla on 53 metsätilaa, metsätaloussuunnitelman mukainen metsäpinta-ala on n. 4200 ha. Hoitotyöt on teetetty Etelä-Savon metsänhoitoyhdistyksellä metsäsuunnitelmaa apuna käyttäen. Metsäsuunnitelma on vuosille 2021–2030. Talousmetsän lisäksi Savonlinnan seurakunnalla on Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita yli 449 ha, josta mm. Sulkavavalla Vilkaharjun luonnonsuojelu alue on 149,9 ha. Lisäksi vanhan metsän suojelualueita n. 40 ha sekä metsä- ja luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettuja pienialaisia kohteita yhteensä yli 30 ha, sekä Huosion Metsäkohta n. 32,5 ha. Seurakunta on vapaaehtoisilla kaupoilla luopunut norppa-alueilla ranta-alueista ja -tonteista.

Lisäksi metsätalouden ulkopuolelle on vapaaehtoisesti jätetty esim. rantametsiä ja kallioalueita useita hehtaareja.

4.3.4 Rakentamattomat tontit ja muut maa-alueet

Rakentamattomat tontit sijaitsevat mm. Kerimäellä, Rantasalmella ja Sulkavalla.

4.4. Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

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

Oikein ajoitetuilla ennakkoivilla kunnossapidonkorjauksilla ns. vuosikorjauksilla pidennetään rakennuksen teknistä käyttöikää ja peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittävästi tilojen käytön häiriöitä ja esim. sisäilmaongelmilta välttyttäisiin.

Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistöjen korjaukset ja investoinnit kuuluvat kiinteistö- ja hautaustoimelle. Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Savonlinnan seurakunta koostuu Savonlinnan Tuomiokirkkoseurakunnasta, viidestä kappeliseurakunnasta ja yhdestä kirkkopiiristä. Laajasta alueesta johtuen toimintatapojen yhtenäistäminen on tarpeen.

4.4.1 Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

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

4.4.2 Kiinteistön kunnossapito

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 uusia oikea-aikaisesti.

Vuosittain laadittavaan talousarvioon varataan määrärahat tuleviin korjauksiin ja kiinteistöjen kunnossapitoon.

4.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Sisäilmakorjausten oikeasuhtaisuuden varmistamiseksi kohdetta tulee tarkastella aina kokonaisuutena. Kokonaisuuden hahmottaminen on tärkeää erityisesti silloin, kun rakennukseen on tehty erillisiä korjaustoimenpiteitä ja laajennuksia eri aikakausina. Suunnittelun tulee perustua rakennustekniikan, talotekniikan ja sisäympäristön olosuhteiden tilannearvioon, joiden avulla korjaustoimenpiteet ja -laajuus määritellään.

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 viiden vuoden välein. Tavoitteita määritettäessä tulee asettaa tavoitteita, jotka ohjaavat toimintaa, huomioivat kirkon kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

Kiinteistöstrategian 10 vuoden tavoitteet vuoteen 2036

Toiminnallinen tavoite

Seurakunnan tiloja kehitetään hiljentymiseen ja vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin. Seurakunnalla on käytössä ydintoiminnon kannalta keskeiset ja hyväkuntoiset kiinteistöt. Yksittäiset huoneistot, vuokratontit ja tuottamattomat maa- ja metsäalueet pyritään realisoimaan.

Kulttuuriperintötavoite

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

Kustannustehokkuustavoite

Kiinteistöjä kehitetään aktiivisesti ja ympäristöystävällisesti sekä elinkaari-taloudellisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

Kiinteistöstrategian 5-vuotiskauden osatavoitteet vuoteen 2030

Toiminnallinen tavoite

- Kaikki toiminnalliset tilat ovat sähköisessä varausjärjestelmässä.
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.

Kulttuuriperintötavoite

- Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään.
- Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu.

Kustannustehokkuustavoite

- Talouden resurssit määrittelevät, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
- Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleviin tiloihin pyritään lisäämään toimintaa tai tarpeen vaatiessa tiloista luovutaan.

6. Kiinteistöstrategiset valinnat

6.1 Arviointiperusteet

Seurakunta arvioi toiminnan käytössä olevat ja seurakunnan kannalta merkittävät kiinteistöt. Arviointi tehdään myös seurakunnan sijoituskiinteistöille. Seurakunnan kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen arviointi tapahtuu alla esitettyjen arviointiperusteiden pohjalta.

6.1.1 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.

6.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Perehdytään alueen yleiseen markkinatilanteeseen ja muihin myynnissä oleviin kohteisiin, jonka perusteella voidaan määritellä myytävän kohteen arvo. Tarvittaessa maa-alueiden arviointi pyydetään ulkopuoliselta toimijalta.

6.2. Kiinteistöomaisuuden hallinta

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista. Seurakunnan toiminta näyttää kehittyvän jatkossa suuntaan, jossa omien kokoontumistilojen tarve vähenee ja seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu enenevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat.

Tilojen palveluverkoston tulee jatkossakin olla riittävä, jotta seurakunnan tilat ovat liikkumisen mahdollisuudet huomioiden kohtuudella seurakuntalaisten saavutettavissa.

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 ja luovuttaviin.

Tilanteessa, jossa kiinteistöstä aiotaan luopua, selvitetään ensin mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön ennen luopumista.

Kiinteistöstä luopumiseen vaikuttavia seikkoja ovat:

- nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
- tilalle voidaan osoittaa korvaavat tilat
- käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan
- kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat
- sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
- lähialueella on vuokrattavissa oleva tarkoituksenmukainen tila.

Muita huomioitavia asioita:

- Kaupungin tai kuntien kaavoitusten, tai niiden päivitysten yhteydessä pyritään selvittämään, onko seurakunnalla kaavoitettavia kiinteistöjä samalla alueella.
- Asemakaavoitettuja tontteja voidaan vuokrata, ensisijaisesti ne pyritään myymään.
- Puisto- sekä tiealueet myydään tai pyritään vaihtamaan kuntien/ kaupungin kanssa maanvaihtona

6.2.1 Säilytettävät ja kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

- Tuomiokirkko
- Punkaharjun kirkko
- Kerimäen kirkko
- Enonkosken kirkko
- Savonrannan kirkko
- Rantasalmen kirkko
- Sulkavan kirkko
- Lohikosken kirkko
- Oravin rukoushuone
- Sulkavan seurakuntatalo
- Savonlinnan seurakuntakeskus
- Kerimäen seurakuntakoti
- Enonkosken seurakuntatalo
- Punkaharjun seurakuntatalo
- Savonrannan seurakuntakoti
- Rantasalmen seurakuntatalo
- Hirvaslahden leirikeskus
- Punkaharjun leirikeskus
- Säämingin seurakuntatalo
- KOY Pihlajaniemen osakkeet
- Kaikki hautausmaat ja niillä olevat siunauskappelit ja muut rakennukset

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee harkita tapauskohtaisesti olosuhteiden muuttuessa ja kiinteistöstä voidaan luopua.

6.2.2 Rakennukset ja tilat, joista pyritään luopumaan

-
- Kirveslahden leirimaja Savonrannalla
- Pääskylahden seurakuntatalo, kirkko
- Tavisalon kesäkoti leirikeskus Kerimäellä. Saunarakennus jää srk:n omistukseen
- Rantasalmen leirikeskus
- Asunnot asunto-osakeyhtiöissä
- Pakarpään rantatontit Kongonsaarella
- Ahvionniemen rantatontit
- Kukkonniemen rantatontit
- Erilliset pienet metsätilat
- Rantasalmella olevat omakotitalotontit
- Heinävedellä sijaitsevat rantarakennuspaikat
- Kiinteistö Oy Linnalankulman osakkeet
- Sulkavalla sijaitsevat rantatontit
- Sulkavan vanha pappila / virastorakennus

6.2.3 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Ulosvuokrattaviin kiinteistöihin ja rakennuksiin sekä tiloihin kuuluvat kohteet, jotka eivät ole seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä.

6.2.4 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta ja tilaisuuksissa kävijöiden määrää, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen.

Sisään vuokrattavia rakennuksia ja tiloja ovat myös kohteet, joiden tarve on tilapäistä toimintaympäristön muuttuessa tai tilantarve kestää määräajan kuten seurakunnan omistaman kohteen peruskorjauksen ajaksi järjestettävä väistötila.

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat. Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Seurakunnalla on vuokrattuna huoneisto osoitteessa Aapelintie 4. Siellä toimii iltapäiväkerho ja rukouspiirejä. Toiminta loppuu 31.5.2026 ja vuokrasopimus on voimassa 30.6.2026 saakka.

6.3. 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.

Keskustelu kirkollisesta rakennuksesta luopumisesta tulisi käydä avoimesti ja siinä tulisi huomioida seurakunnan kokonaisuus: toiminnalliset, sosiaaliset ja kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvät seikat sekä taloudelliset vaikutukset. Lisäksi hautaustoimen varastotilojen todellinen tarve tulee perustua käytössä olevien varusteiden ja laitteiden varastointiin.

Rakennusryhmään muut seurakunnan rakennukset ja tilat kuuluvat seurakuntatalot ja leirikeskukset ovat kohteita, joiden määrä, laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävimmän osan seurakuntien korjausvastuusta ja ylläpitokuluista. Edellä mainittujen kohteiden majoitustilojen ja työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

6.4 Vuokran määräytyminen

Vuokrien määräytyksessä huomioidaan käyttökustannukset, alueen yleinen hintataso sekä vuokrattavaan kohteeseen kohdistuvat korjaukset.

6.5. Tilojen saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli työalojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähenemiseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. 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 harkittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

6.6 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019 ja se on otettu käyttöön seurakunnassa. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi on määritetty seurakunnan ympäristöohjelmassa.

Seurakunta ottaa huomioon Hiilineutraali kirkko 2030 –strategian tavoitteet ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti.

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta.

Energiatehokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energijärjestelmien kehitys vähäpäästöisemmiksi muuttavat tilannetta. Energiatehokkuuden myötä talotekniikan tarve kuitenkin kasvaa sekä materiaalien valmistuksesta ja niiden elinkaaren aikaisesta ylläpidosta, ja korjauksista syntyvät päästöt kasvavat ainakin toistaiseksi.

Tutkimusaineisto osoittaa, että rakennusmateriaalien osuus elinkaaren päästöistä on merkittävä. Rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta, työmaatoiminnoista, rakentamisesta ja kunnossapidosta, materiaalien vaihdoista, energian ja veden käytöstä sekä rakennuksen purkamisesta ja materiaalien loppukäsittelystä.

Seurakunnassa on kirjattu rakennusten energiankulutus Basis-järjestelmään.

6.7 Investointien rahoittaminen

6.7.1 Rahoitus

Investoinneilla tarkoitetaan uusien rakennusten tai rakennelmien hankkimista tai rakennusten peruskorjausta tai muuta isoa hankintaa. Myös maa-alueen osto voi olla investointi. Seuraava suuri investointi on Kerimäen kirkon vesikaton uusiminen.

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
- korjausvastuun hallinta
- kulttuuriperinnön arvokohteet
- tarpeettomista tiloista luopuminen