

2024-
2026

Oulaisten seurakunnan kiinteistöstrategia



Oulaisten seurakunnan kiinteistöstrategia

Sisällys

1	JOHDANTO KIIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	3
1.1	Työryhmän asettaminen	3
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	3
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö	3
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta	4
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys.....	5
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	5
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	5
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	6
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	7
4	KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	10
4.1	Basis -järjestelmä	10
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	10
4.2.1	Kirkolliset rakennukset	10
4.2.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat.....	10
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	11
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste	11
4.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	12
4.3.1	Maa-alueet	12
4.3.2	Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus	13
4.4	Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu	13
4.4.1	Kiinteistöjen ylläpidon hallinta.....	13
4.5	Rakennusterveys ja hyvä sisäilma	15
5	KIIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	15
6	MITTARIT	16

7	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	17
7.1	Arviointiperusteet.....	17
7.1.1	Kiinteistöjen arviointiperusteet.....	17
7.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet	18
7.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....	18
7.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	19
7.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	20
7.2.3	Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan.....	20
7.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa.....	20
7.4	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	21
7.5	Energia- ja ilmastostrategia.....	21
7.6	Investointien rahoittaminen	22
7.6.1	Rahoitus	22
7.6.2	Investointivarauksen muodostaminen.....	22

Kiinteistöstrategia Oulaisten seurakunta

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

Kirkkovaltuusto hyväksyi kiinteistöstrategian laatimisen talousarvion yhteydessä.

Kiinteistöstrategiatyöryhmä asetetaan organisoimaan kiinteistöstrategian laatimista ja toiminnallisten kiinteistöjen korjaamista sekä kiinteistöpalvelujen suunnittelua, seurantaa ja kehittämistä varten.

Kiinteistöstrategiatyöryhmään ovat kuuluneet seuraavat jäsenet:

- talouspäällikkö Mervi Heikkilä-Matinlauri
- kiinteistönhoitaja Ismo Salmu
- DI Anne Karhula Konsultointi Karhulat Oy:stä

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Kiinteistöstrategian tavoite on varmistaa ja turvata seurakunnan ydintoimintaa palvelevat tarkoituksenmukaiset sekä turvalliset ja terveelliset toimintatilat.

Tavoitteisiin pyritään seurakunnan toiminnan, seurakunnan kulttuuriperinnön ja paikallisidentiteetin sekä talouden näkökulmasta. Kiinteistöstrategian tavoitteiden määrittämisessä otetaan huomioon seurakunnan 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 kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

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

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

Hautaus toimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaus toimen 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

Ehdotuksen kiinteistöstrategiaksi laatii talouspäällikkö yhdessä rakennustoimikunnan kanssa.

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
- kaupungin väestöennusteet
- ennuste jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavalle 10 vuoden jaksolle
- kirkon tulevaisuuden selonteot ja väestödemografiset ennusteet



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 päätteeksi laaditaan yhteenveto valtuustokauden 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 päättyvän valtuustokauden strategiaraportissa.

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

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

Päivityksestä vastaa talouspäällikkö.

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

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

Seurakunnan arvot ovat

- turvallisuus
- uskollisuus Jumalan sanalle
- rakkaudellisuus
- vastuullisuus
- armollisuus

ja seurakunnan näky ja toteutustavat ovat

- olemme avoin, kutsuva ja ajassa elävä yhteisö. Seurakuntalaiset rukoilevat, auttavat lähimmäisiään ja toteuttavat seurakunnan toimintaa.
- kohtaamme ihmiset arjessa ja juhlassa. Olemme läsnä siellä, missä ihmiset ovat.
- Seurakunnan elämä saa voimansa Jumalan sanasta sekä monimuotoisesta rukous- ja jumalanpalveluelämästä. Ehtoolliselle on helppo osallistua.
- Oulaisten seurakunta on itsenäinen seurakunta. Seurakuntalaiset kokevat kirkon jäsenyyden merkitykselliseksi. Ympäristöasia ovat meille tärkeitä.

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

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

Toimintaympäristön muutoksiin vastatakseen seurakunnan on syytä laatia ja suunnitella erityyppisiä kohtaamistapoja eri väestöryhmille. Palvelemalla vain yhtä jäsenryhmää entistä paremmin, ei tavoiteta välttämättä lainkaan muita ryhmiä.

Seurakunnan toimitilojen tarveselvityksessä seurakuntatyön muutoksia ja väestön asenteissa tapahtuvia muutoksia selvitetään tutkittuun tietoon perustuen. Toimintaympäristön muutoksen selvityksessä käytetään kirkon tulevaisuudenselontekoja. 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, 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 selontekoja.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
- väestön ikärakenne ja sen muutos
- seurakuntien talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudenlaisiin 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 reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan.

Taulukossa 1 on esitetty ennuste Oulaisten seurakunnan alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2020–2030 aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Oulaisten kaupungin väestömäärän huippu 8465 asukasta saavutettiin vuonna 1994, jonka jälkeen kaupungin väestömäärä kääntyi laskuun. Oulaisten seurakunnan jäsenmäärän ei ennusteta kasvavan ja jäsenmäärä vähenee noin 0,85 %-yksikköä vuosittain. Tilastokeskuksen väestöennusteet ovat ns. demografisia trendilaskelmia, joissa lasketaan mikä olisi alueen tuleva väestö, jos viime vuosien väestönkehitys jatkuisi samanaikaisena.

Taulukko 1. Oulaisten seurakunnan ennuste jäsenkehityksestä 2020–2030.

Seurakunta:	Oulaisten seurakunta			
Kunta / Kaupunki:	Oulainen			
	2020	2024	2028	2030
Asukasluku	7 155	6 822	6 513	6 377
- muutos		-333	-642	-778
- muutos%		-4,7 %	-9,0 %	-10,9 %
Kirkkoon kulumis-%	85,6 %	82,7 %	79,6 %	77,4 %
SRK-jäsenet	6 122	5 640	5 184	4 937
- muutos		-482	-937	-1 185
- muutos-%		-7,9 %	-15,3 %	-19,4 %

3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että Oulaisten seurakunnan jäsenmäärä suhteessa alueella asuvaan väestömäärään ennustetaan hiippakunnallisella tasolla keskimääräistä suuremmaksi ja niin myös valtakunnallisella tasolla.

Oulaisten seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohti ennustetaan seuraavan 10 vuoden aikana olevan suurempi kuin hiippakunnan ja koko maan keskimääräinen taso.

Taulukko 2. Ennuste Oulaisten seurakunnan kirkollisverokehityksestä 2020–2030.

Oulaisten seurakunta	2020	2024	2028	2030
Asukasluku	7 155	6 822	6 513	6 377
Jäsenmäärä	6 122	5 640	5 165	4 937
Kirkollisveroa maksavat	4 167	3 884	3 614	3 481

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2020	2024	2028	2030
Oulaisten seurakunta	86 %	83 %	79 %	77 %
Hiippakunta	77 %	73 %	70 %	69 %
Koko maa	68 %	64 %	60 %	58 %

Suhde: Veroa maksavat/asl	2020	2024	2028	2030
Oma suhdeluku	58 %	57 %	55 %	55 %
Hiippakunta	52 %	50 %	47 %	47 %
Koko maa	48 %	45 %	42 %	41 %

Kirkollisvero 1000 e	2020	2024	2028	2030
Oulaisten seurakunta	1 470	1 697	1 740	1 758

Kirkollisvero/jäsen	2020	2024	2028	2030
Oulaisten seurakunta	240	300	335	353
Hiippakunta	223	285	320	338
Koko maa	241	303	338	355

Veroprosentti	2020	2021	2022	2024
Oulaisten seurakunta	1,75	1,75	1,75	1,75
Hiippakunta	1,70	1,71	1,71	1,69
Koko maa	1,68	1,67	1,67	1,65

Taulukossa 3 on esitetty ennuste Oulaisten seurakunnan kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista.

Taulukko 3. Ennuste Oulaisten seurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2023–2030.

Tuloslaskelmat	v.2023	v.2023 ilman metsätuloja	TA 2025	Arvio v. 2030
Toimintatuotot	437 649 €	129 743 €	130 000 €	230 000 €
Toimintakulut	-1 475 472 €	-1 475 472 €	-1 730 000 €	-1 794 000 €
Toimintakate	-1 037 823 €	-1 345 729 €	-1 600 000 €	-1 564 000 €
Kirkollisverotulot ja valtionrahoitus	1 824 137 €	1 824 137 €	1 953 500 €	2 020 000 €
Verotuskulut	-20 968 €	-20 968 €	-23 000 €	-25 000 €
Keskusrahastomaksut	-128 760 €	-128 760 €	-150 000 €	-160 000 €
Rahoitustuotot ja -kulut	14 952 €	14 952 €	0 €	-87 500 €
Toiminta-avustukset	0 €	0 €	0 €	0 €
Vuosikate	651 539 €	343 632 €	180 500 €	183 500 €
Poistot	-137 909 €	-137 909 €	-145 000 €	-180 000 €
Satunnaiset tuotot ja kulut	-518 807 €	0 €	0 €	0 €
Tilikauden ali/ylijäämä	-5 177 €	205 723 €	35 500 €	3 500 €

HUOM! Ta 2025 ja arvio v.2030 laskelmista on poistettu puunmyyntitulot

Tuloslaskelmaennusteessa on huomioitu peruskorjaus- tai uudisrakennusinvestoinnin mukaiset poistot. Urkujen uusimisinvestoin mukaiset poistot ovat myös mukana. Tuulipuistosta saatavat tulot ovat myös huomioitu.

Kirkkohallituksen verotuloennusteessa elokuu 2024 verotulojen ennakoidaan kääntyvän laskuun kuluvan vuosikymmenen loppupuolella. Muutoksen riittävän ennakoiva huomioon ottaminen seurakunnan toiminnassa ja taloudessa on välttämätöntä.

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.

Kiinteistöstrategiamallin ohjeen liitteenä on esitetty Kipan tilikartan mukaiset tilit, jotka kohdistuvat kiinteistötoimeen. Näitä tilejä käyttämällä voidaan laatia selkeämpi laskelma kiinteistötoimeen kohdistuvista tuloista ja kuluista.

Oulaisten seurakunnassa joka viides veroeuro kuluu kiinteistöjen ylläpitoon.

Taulukko 4. Oulaisten seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2023.

Kiinteistötoimen Tuloslaskelma

TOIMINNALLISET TILAT

TUOTOT

Myyntituotot	1 658,27
Muut maksutuotot	5,60
Vuokratuotot	7 053,86
Lahjoitukset	0,00
Tuet ja avustukset	0,00
Muut toimintatuotot	0,00
Sisäiset tuotot	0,00
Verotulot ja valtionrahoitus	0,00
TUOTOT YHTEENSÄ	8 717,73

KULUT

Henkilöstökulut	-108 823,37
Palvelujen ostot	-68 059,60
Vuokratulot	-399,00
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-97 025,75
Muut toimintakulut	-14 948,79
Sisäiset vyörytyserät	0,00
KULUT YHTEENSÄ	-289 256,51

TOIMINTAKATE -280 538,78

POISTOT

Poistot ja arvonalennukset	-646 120,42
----------------------------	-------------

TULOS ENNEN PÄÄOMAKULUJA -926 659,20

SIJOITUSOMAISUUS

TUOTOT

Metsätalouden tuotot	307 906,62
Sijoituskiinteistöjen ja -huoneistojen tuotot	2 999,60
Muut rahoitustuotot	0,00
TUOTOT YHTEENSÄ	310 906,22

KULUT

Palvelujen ostot	-10 851,02
Sijoituskiinteistöjen ja -huoneistojen kulut	0,00
Muut rahoituskulut	0,00
KULUT YHTEENSÄ	-10 851,02

SIJOITUSTOIMINNAN KATE 300 055,20

INVESTOINNIT

INVESTOINNIT YHTEENSÄ	-27 544,54
------------------------------	-------------------

Vuoden 2023 kuluissa ei ole vuokrattujen toimitilojen vuokratulua. Virastotalon toimitilojen vuokratulot ovat 42 007 € ja vuonna 2024 vuokratut Päiväpesän vuokratilojen vuokratulot ovat 23 400 euroa vuodessa.

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä

Oulaisten seurakunnalla on käytössä kirkkohallituksen kustantama Basis-ohjelma, joka sisältää rakennus- ja kiinteistörekisterin eli Kohderekisterin ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävän Esinerekisterin. Basis-järjestelmän Kohderekisteriin talletetaan rakennusten ja kiinteistöjen tietoja ja Esinerekisteriin talletetaan rakennuksissa olevat esineistö. Basis-järjestelmän rakennus- ja kiinteistötietoja päivitetään jatkuvasti ja se on aktiivisessa käytössä.

4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

Oulaisten seurakunnalla on omistuksessa yhteensä 7 rakennusta, joiden pinta-alat ovat yhteensä 1832 m². Oulaisten seurakunta on vuokrannut tilat kirkkoherranvirastolle, jonka pinta-ala on 185 m². Lisäksi seurakunta on vuokrannut Päiväpesän toimitilat Lammasojantieltä. Pinta-ala on 244 m².

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

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

Kirkkoja ovat kirkkolain 14 luvun 1–2 §:n mukaiset kirkot. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Oulaisten seurakunnalla on kirkko, jonka pinta-ala on 620 m².

Kellotapulit

Kellotapuleja ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kellotapulit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Kirkon yhteydessä on erillinen kellotapuli, jonka pinta-ala on 70 m².

Taulukko 5. Oulaisten seurakunnan kirkolliset rakennukset.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumi- päivä	Suojelu- kohde
Oulaisten kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	620	1.1.1753	Kyllä
Oulaisten kirkon tapuli	1. Kirkolliset rakennukset	1.2 Kellotapulit	70	1.1.1758	Kyllä
Yhteensä			690		

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. Kirkkotarhassa on vainajien säilytystila, kirkon huoltorakennus ja huoltokatos, joiden yhteispinta-ala on 277 m².

Taulukko 6. Oulaisten seurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumipäivä	Suojelukohde
Oulaisten kirkon kappeli	2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	72	1.1.1967	Ei
Oulaisten kirkon huoltorakennus	2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	123	1.11.1992	Ei
Huoltokatos	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	82	31.12.2019	Ei
Yhteensä			277		

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat

Oulaisten seurakunnalla on seurakuntakoti ja vuokratut varhaiskasvatuksen tilat sekä kirkkoheranvirasto tiloja yhteensä 1282 m².

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Oulaisten seurakunnalla on seurakuntakodin varastotilat 42 m².

Taulukko 7. Oulaisten seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumipäivä	Suojelukohde
Oulaisten seurakuntakoti	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	853	1.1.1972	Ei
Oulaisten seurakuntakodin varasto	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	42	1.1.1982	Ei
Päiväpesän toimitila vuokratila	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	244	1.1.1996	Ei
Oulaisten virastotalon vuokratilat	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	185	1.1.1958	Kyllä
Yhteensä			1324		

4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen tilavarausjärjestelmään, *Katriinaan*. Tilojen käyttöä seurataan käyttöasteella. 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 (13 tuntia), mikäli toimintaa on 21.00–8.00 välisenä aikana järjestelmä laskee sen käyttöasteeseen.

Taulukossa 8 on esitetty Oulaisten seurakunnan toimitilojen käyttöasteet vuonna 2023 rakennustyypeittäin ja tilatyypeittäin ryhmiteltynä sekä tavoitteelliset käyttöasteet.

Taulukko 8. käyttöasteet ja tavoite käyttöasteet rakennustyyppin ja tilatyyppin mukaan.

Tila	Käyttöaste	
	Nykyinen	Tavoite
Rakennustyyppi		
Kirkko	18 %	> 30 %
Seurakuntakoti	26 %	> 35 %
Tilatyyppit		
Seurakuntasali	25 %	> 35 %
Kahvio-keittiö	29 %	> 30 %
Kokoushuone	23 %	> 35 %
Vuokratut tilat	35 %	> 40 %

4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Maa-alueet

Oulaisten seurakunnalla on maaomaisuutta yhteensä 576 ha, josta metsätalousmaata on 500 ha ja maatalousmaata yhteensä 2,4 ha. Oulaisten seurakunnan metsille on laadittu metsäsuunnitelma vuosille 2018–2027.

Hautausmaan pinta-ala on n. 5 ha. Hautausmaa kuuluu Oulaisten arvokkaimpiin kulttuuriympäristöihin. Hautausmaan laajennukseen on varattu 5 000 m². Laajennuksen rakentamisen arvioidaan olevan 90 000–500 000 €. Kustannusarvio tarkentuu suunnittelun yhteydessä. Mikäli varsinaisen hautausmaan hautapaikat uhkaavat loppua on kustannuksiltaan taloudellisempaa ottaa uudelleen käyttöön hoitamattomia hautoja.

Ulos vuokrattuja asuintontteja on kaksi, yhteensä 1,14 ha. Tontin vuokrasopimukset ovat voimassa 28.9.2030 ja 19.1.2033 saakka.

Myytäviä omakotitalotontteja on kaksi, 1 500 m² ja 1 600 m².

Taulukossa 9 on esitetty seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä kaavoitetut maa-alueet, kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet, metsätalousmaat, maatalousmaa ja muut alueet.

Taulukko 9. Oulaisten seurakunnan omistamat maa-alueet vuonna 2024.

Maa-alueet	Pinta-ala (ha)	Käyttö
Metsämaata	500	Metsätalous
Kitumaata	39	Metsätalous
Joutomaata	13	Metsätalous
Muu maa	11	Luonnontilainen suo, vanha havu- tai sekametsä
Maatalousmaata	2	Vuokrattuna
Tonttimaata	1	Vuokrattuna
Tonttimaata	0	Myydään
Kiinteistökehityskelpoinen maa-alue	2	Kaavoitus
Muut alueet	7	Paikotus, joutomaata, tms.
	576	

4.3.2 Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuisen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistön pitoajalta.

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset ilman arvonnousua:

- maa-alueissa, jotka vuokrataan asumiskäyttöön 4–5 %.

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 päivitetään viiden vuoden välein kuntoarviot. Kuntoarvioissa rakennuksille arvioidaan korjaustarpeet seuraavalle 10 vuodelle. Korjaustarpeet syötetään Granlund Manager-järjestelmään. Korjaustarvetietoja hyödynnetään rakennuskannan kokonaiskorjaustarpeen määrittämisessä.

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. Granlund Manageriin 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 peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittäviltä tilojen käytön häiriöiltä ja esim. sisäilmaongelmilta vältyttäisiin.

Seurakunnan tasapainoisen talouden varmistamiseksi toimitilojen investointien tulee olla keskimäärin rakennuksista tehtävien poistojen suuruisia. Rakennusten kulumisen ja investointien kesken on löydetty tasapaino, kun korjausvastuusta noin 20 % toteutetaan vuosittain kunnossapidonkorjauksina. Kiinteistöjen kunnossapidonkorjausten ja peruskorjausten suunnittelussa noudatetaan ns. 10 vuoden rullaavaa budjetointia.

Kiinteistöomaisuuden keskimääräinen kunnan tavoitetaso on 75 % uudishankintahinnasta, jolloin korjausvastuu pysyy hyvin hallittavissa. Suositeltu optimialue vaihtelee 60 % ... 75 % rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Kylmien varastojen ja vastaavien tilojen tavoitetasona käytetään 60 % uudisrakennushinnasta.

4.4.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Seurakunnassa kiinteistöjen ylläpitotoiminta on järjestetty 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
- ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä, kuten vahtimestaritapaamisilla tai palveluntuottajien kuukausi- ja kehittämispalavereilla sekä yhtenäisillä mittareilla.

Kiinteistöjen ylläpidon hallinnassa hyödynnetään *Granlund Manager*-ohjelmaa, jossa on esitetty ylläpidon toteutuksessa tarvittavat lähtötiedot ja siihen tallentuu tapahtumahistoria. Huoltokirjan tietosisällön laadinnassa sovelletaan Rakennustiedon ohjekortteja.

4.4.1.1 Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

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

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

Granlund Manager huoltokirja -järjestelmä toimii perehdyttämisen, toiminnanohjauksen ja palveluiden hankinnan työkaluna.

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 uusia oikea-aikaisesti.

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana. Vuosikorjausohjelmalla esitetään rakennusten kunnossapitotyöt, sisältäen kiinteistön tarpeelliset energiansäästöhankeet.

PTS laaditaan ja ylläpidetään kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta kohteita, joista luovutaan.

Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa.

Oulaisten seurakunnan toimitilojen kunnan määrittelyssä on käytetty KH- 90-00495 –ohjekortin kuntoluokkia alla olevan taulukon mukaisesti. Peruskorjaukset tulee toteuttaa 30 vuoden välein.

Taulukko 10. Kuntoluokat ja niiden kuvaus / KH-90-00495-ohjekortti/

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

Korjauskustannusarvioiden laatimisessa budjetointia varten käytetään tarvittaessa ulkopuolista asiantuntijaa.

4.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Oulaisten seurakunnan tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvaliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Käyttäjillä tulisi olla mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioinnin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista.

5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

Kiinteistöstrategian visio pohjautuu seurakunnan strategiaan. Oulaisten seurakunnan kiinteistöstrategia tukeutuu seurakunnan arvoihin ja kirkon yleiseen arvomaailmaan. Kiinteistöstrategia huomioi toimintaympäristön ja siinä tapahtuvat muutokset.

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian päätavoitteet ja osatavoitteet, jotka päivitetään neljän 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.

Oulaisten seurakunnan kiinteistöstrategian visio

Kutsuvat, turvalliset, avoimet tilat seurakuntalaisten arjessa ja juhlassa

Kiinteistöstrategian 10 vuoden tavoitteet vuoteen 2034

- **Toiminnallinen tavoite**
Seurakunnan tilat on kehitetty yhteistyössä kaikille avoimiksi eri ikäryhmien aktiiviseen, omaehtoiseen ja vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin.
- **Kulttuuriperintötavoite**
Rakennusten käytön, hoidon ja niihin mahdollisesti tehtävien muutosten tulee pohjautua kattavaan tietoon kohteen koko historiasta ja säilyttämistavoitteista.

- **Kustannustehokkuustavoite**

Kiinteistöjä kehitetään ja ylläpidetään aktiivisesti, ympäristöystävällisesti sekä elinkaaritaidollisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

Kiinteistöstrategian 2-vuotiskauden osatavoitteet vuoteen 2026 seuraavaan valtuustokauden saakka

- **Toiminnallinen tavoite**

- Tilat ovat terveitä ja ajankohtaan soveltuvia käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.

- **Kulttuuriperintötavoite**

- Kohderekisteriin (Basis) on tallennettu ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen.
- Vanhaa rakennuskulttuuria kunnioitetaan ja sitä säilytetään.

- **Kustannustehokkuustavoite**

- Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
- Rakennuksille laaditaan strategiakaudella 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).

6 Mittarit

Oulaisten seurakunnassa seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositasolla verrattuna vuoden 2024 tasoon.

Taulukko 11. Tärkeimmät mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2024 ja tavoitteet vuosille 2026, 2030 ja 2034:

Mittari	Suositus	Nykytila	Tavoitteet		
		2024	2026	2030	2034
Tilat					
Toiminnallisia tiloja brm ² / jäsen	0,20 brm ² /jäsen	0,23	0,22	0,20	0,20
Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %	30 %	22 %	25 %	0,28	30 %
Kulut					
Kiinteistökulut (toiminnalliset) % verotuloista + valtionrahoitus	< 23%	26 %	< 24%	< 23%	< 23%
Korjausvelka					
Korjausvelkaa / jäsen	€/jäsen	350	300	150	150
Keskimääräinen kuntotaso %.	> 70%	64 %	> 68%	> 70%	> 70%
Sijoitusomaisuus					
sijoitusomaisuuden tuotto ka %	> 4,5%				
Muut					
Sähköinen huoltokirja käytössä		käytössä 2026			
Rakennusten energiankulutus kirjataan vuosittain Basis-järjestelmään/huoltokirjaan		käytössä 2024			

7 Kiinteistöstrategiset valinnat

7.1 Arviointiperusteet

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

7.1.1 Kiinteistöjen arviointiperusteet

Seurakunnan rakennusten arviointi 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 tilojen korjaustarve ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun.

Seuraavat arviointiperusteet ja niiden prosentuaaliset painotukset on todettu käytännössä toimiviksi. Esitetyt ratkaisut ja päätöksenteko perustuvat arviointiprosessissa kerättyyn tietoon.

Arviointiperusteet ja prosentuaaliset painotukset:

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

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.

- erinomainen, kun > 50 %
- hyvä, kun 41–50 %
- tyydyttävä, kun 20–40 %
- välttävä, kun 10–19 %
- huono, kun < 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 vältetään hukkainvestoinneilta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä.

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

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

Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin tai siitä aiotaan luopua, **tulee** kohteen **kult-
tuuriperintöarvo ja merkitys** seurakunnan **identiteetille selvittää** huomattavasti perusteelli-
semmin. Arvon selvittäminen tapahtuu arvottamisprosessin avulla ja edellyttää riittävää ja ajan-
tasaista tietoa kohteesta. Tämä tarkoittaa kohteen perus- ja suojelutietojen lisäksi vaihtelevaa
määrää muita selvityksiä ja analyyseja, joiden pohjalta arvottaminen on mahdollista tehdä. Ar-
vottamisprosessilla varmistetaan osaltaan, ettei suunniteltu toimenpide ole seurakunnan koko-
naisedun vastainen.

Kaikki kiinteistöt ja rakennukset tulee tarkastella **kiinteistökehittämisen** näkökulmasta: selvite-
tään, voidaanko kohde saada paremmin seurakunnan toimintaa palveleviksi tai voidaanko koh-
detta kehittää tuottamaan lisää ulkoisia tuloja seurakunnalle tila- ja / tai tonttivuokralla, maan-
käytönkehittämisellä tai myymällä ko. rakennus tai tila.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- kiinteistön makrosijainti kunnan / kaupungin alueella
- kiinteistön mikrosijainti kunnan / kaupungin 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 \(maanmittauslaitos.fi\)](#) ./ kaupungin määrittämää vyöhykehin-
noittelua / 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 näyttää kehittyvän jatkossa suuntaan,
jossa omien kokoontumistilojen tarve vähenee ja seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu ene-
nevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat. Keskiössä on myös vahvistuva tilojen yh-
teiskäyttö.

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omis-
tukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden
luokituksella tarkoitetaan **kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelua säilytettäviin, kehi-
tettäviin, 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 myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kunnalle.

Taulukko 12. Oulaisten seurakunnan toimitilojen salkutus, niiden nykyinen kuntoluokka ja korjausvelka vuonna 2024.

Salkutus	Toiminnalliset tilat	Bruttoala brm ²	Hallinta- peruste	Valmistumis- päivä	Kuntoluokka KL	Korjausvelka (€)
Säilytettävä	Oulaisten kirkko	620	Oma	1.1.1753	KL 3	500 000 €
Säilytettävä	Oulaisten kirkon tapuli	70	Oma	1.1.1758	KL 4	0 €
Säilytettävä	Oulaisten kirkon kappeli	72	Oma	1.1.1967	KL 4	11 500 €
Kehitettävä	Oulaisten kirkon huoltorakennus	123		1.11.1992	KL 2	254 000 €
Säilytettävä	Huoltokatos	82	Oma	31.12.2019	KL 4	0 €
Toistaiseksi säilytettävä	Oulaisten seurakuntakodin varasto	42	Oma	1.1.1982	KL 4	0 €
Luovuttava	Oulaisten seurakuntakoti	852	Oma	1.1.1972	KL 1	1 400 000 €
Toistaiseksi säilytettävä	Päiväpesän toimitilat	224	Vuokra		KL 3	
Toistaiseksi säilytettävä	Oulaisten virastotalon vuokratila	185	Vuokra		KL 3	
		2270				2 165 500 €

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

- Oulaisten kirkko
- Oulaisten kellotapuli
- Oulaisten kirkon kappeli.

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

Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

Käyttö ja ylläpito

Oulaisten seurakunnassa 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 ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- Oulaisten seurakunta ottaa käyttöön sähköiset huoltokirjat

- Oulaisten seurakunnassa rakennusten vuosikorjaukset toteutetaan tekeillä olevaa 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- Oulaisten seurakunnan omistamille ja vuokratuille toimitiloille tarvittavat säädöt ja huollot tehdään ajallaan.

7.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Kehitettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyys, 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, joita on:

- Oulaisten kirkon huoltorakennus

Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- Oulaisten seurakunta ottaa käyttöön sähköiset huoltokirjat
- Oulaisten seurakunnassa 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

- Oulaisten seurakunta luopuu vuokratiloista mahdollisten kokonaisedullisten uusien tilojen toteutuessa
- Oulaisten seurakunnan seurakuntakodille on tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat.

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

Oulaisten seurakunnassa *Kirkolliset rakennukset ja Hautaustoimen rakennukset ja tilat* kuuluvien rakennusten osalta keskitytään tilojen käytettävyyden ja monikäyttöisyyden kehittämiseen sekä korjaus- ja energiakustannusten hallintaan.

Oulaisten seurakunta ei ole luopumassa kirkollisista rakennuksistaan. Hautausmaan varasto- ja huoltotilat ovat tarpeenmukaiset.

Oulaisten seurakunnassa rakennusryhmään *Muut seurakunnan rakennukset ja tilat* kuuluvat seurakuntakoti on kohde, jonka laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävimmän osan seurakuntien korjausvastuusta ja ylläpitokuluista. Oulaisten seurakunnassa seurakuntatyöntilat ja yhteiset työhuoneet pidetään terveellisinä ja turvallisina, joka on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

Oulaisten seurakunnan seurakuntakoti on peruskorjattu sisäilmaongelmien vuoksi vuonna 2013. Seurakuntakodissa on vuonna 2023 tehty kuntotutkimus edelleen sisäilmaongelmien takia. Kuntotutkimuksessa todettujen rakennusvaurioiden ja -virheiden korjaaminen tulisi maksamaan 1,4 miljoonaa euroa.

7.4 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Kun Oulaisten seurakunta suunnittelee uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia, tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö esimerkiksi yhteisöjen, yritysten ja julkisten toimijoiden kanssa mahdollistaa tilankäytön tehostumisen ja siten tilatarpeiden vähenemisen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Hankkeissa tulee siis selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Oulaisten seurakunta kantaa erityistä huolta yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista. Oulaisten seurakunta kiinnittää erityistä huomiota tilojensa saavutettavuuteen ja esteettömyyteen.

Oulaisten seurakunta huomioi esteettömyyden ja saavutettavuuden kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Suunnittelussa huomioidaan Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje. Korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

Korjauskohteissa tehtäviä ratkaisuja ohjaa kuitenkin myös taloudellisuus ja harkittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

7.5 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019 ja se huomioidaan tulevaisuuden päätöksissä. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi määritellään seurakunnan ympäristöohjelmassa.

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

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

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

Energiatehokkuus

Toimenpiteet energiatehokkuuden parantamiseksi kuvataan Oulaisten seurakunnan Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatehokkuus”.

[Energiatehokkuus - evl.fi](#)

Oulaisten seurakunnalla tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

- toimitilojen yhteiskäyttö
- vajaakäyttöisistä tiloista luovutaan
- mahdollisessa uudisrakentamisessa rakennetaan tiloja vain todelliseen tarpeeseen.

Toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio on energiakustannusten seurantaan ja energian käytön hallintaa hyvä työkalu.

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 suunnittelussa tulee huomioida

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

Jotta pidettäväksi määritelty rakennuskanta säilyttäisi arvonsa, olisi tasapainoisen talouden kannalta suotavaa, että investoinnit olisivat samansuuruiset kuin poistot, olettamuksella että poistojen määrä on linjassa kuluman tuottaman arvonalennuksen kanssa. Tämän takia on suotavaa selvittää kohdassa 3.2 talouden sallima keskimääräinen investointitaso pitkällä aikavälillä, kuten 10 vuoden aikana.

Tavoitteena on, että vuosikate riittäisi investointeihin ja lainojen lyhennyksiin.

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 tulevana vuosina tehtäviin, seurakunnan talouden kannalta merkittäviin investointeihin.

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