

Turun ja Kaarinan  
seurakuntayhtymä



# Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia 2025 -2028

Kiinteistöjohtokunta 7.10.2025  
(aiempi käsittely 29.4.2025)

## Sisällys

<b>1</b>	<b>SEURAKUNTAYHTYMÄN ARVOT JA TAVOITTEET .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET .....</b>	<b>6</b>
2.1.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys.....	6
<b>2.2</b>	<b>Seurakuntayhtymän tulot ja menot sekä niiden kehitys .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Seurakuntayhtymän kiinteistömenot ja niiden kehitys .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset .....</b>	<b>11</b>
3.1.1	Kirkolliset rakennukset.....	11
3.1.2	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	12
3.1.3	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste .....	16
<b>3.2</b>	<b>Sijoituskiinteistöt .....</b>	<b>17</b>
<b>3.3</b>	<b>Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu .....</b>	<b>17</b>
3.3.1	Kiinteistöjen ylläpidon hallinta.....	17
<b>3.4</b>	<b>Rakennusterveys ja hyvä sisäilma .....</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>KIIINTEISTÖSTRATEGIALLINEN VISIO .....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>TAVOITTEET JA MITTARIT .....</b>	<b>21</b>
<b>5.1</b>	<b>Kulttuuriperintöön liittyvät tavoitteet .....</b>	<b>21</b>
<b>5.2</b>	<b>Toiminnallisuuden ja käyttötarpeeseen liittyvä tavoite .....</b>	<b>21</b>
<b>5.3</b>	<b>Teknistoloudelliset tavoitteet .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>KIIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT .....</b>	<b>23</b>
<b>6.1</b>	<b>Arviointiperusteet.....</b>	<b>23</b>
6.1.1	Kiinteistöjen arviointiperusteet.....	23
<b>6.2</b>	<b>Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....</b>	<b>23</b>
6.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat .....	24
6.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	26
6.2.3	Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan.....	27
6.2.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	28
6.2.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	28
<b>6.3</b>	<b>Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa.....</b>	<b>28</b>

<b>6.4</b>	<b>Vuokran määrittäminen.....</b>	<b>29</b>
<b>6.5</b>	<b>Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys .....</b>	<b>30</b>
<b>6.6</b>	<b>Energia- ja ilmastostrategia.....</b>	<b>30</b>
<b>6.7</b>	<b>Investointien rahoittaminen .....</b>	<b>32</b>
6.7.1	Rahoitus .....	32
6.7.2	Investointivarausten muodostaminen.....	33

# 1 Seurakuntayhtymän arvot ja tavoitteet

Kiinteistötoimen arvot perustuvat seurakuntayhtymän yhteisessä strategiassa määriteltyihin arvoihin, jotka näkyvät myös kiinteistötoimen päätöksenteossa ja toimintatavoissa.

**Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän strategia on päivitetty alkuvuoden 2025 aikana.** Uuden strategian mukaiset painotukset ohjaavat myös kiinteistöstrategian toteuttamista strategiakaudella.

Kirkko Turussa ja Kaarinassa -strategia on kaikkien alueen ev.lut. kirkon seurakuntien ja seurakuntayhtymän yhteinen strategia, jonka lisäksi seurakunnat ja yksiköt laativat omiin toimintaympäristöihinsä sopivat tarkemmat strategiat. Tähän strategiaan on nostettu teemoja, jotka yhdistävät toimijoita yhtymässä ja seurakunnissa ja se on tarkoitettu työntekijöille, luottamushenkilöille ja vapaaehtoisille, jotta voimme palvella alueemme ihmisiä yhä paremmin.

Visio: Rakkaudesta meidät tunnetaan

Arvot: Usko, toivo, rakkaus - oikeudenmukaisuus, avoimuus, vastuullisuus

Missio: Kirkko kantaa vastuuta lähimmäisestä, luonnosta ja omasta toiminnastaan.

Tausta-ajatus: Jäsenistölle tärkeät asiat ovat ja tapahtuvat lähellä. Lähellä vahvistuva usko ja toivo heijastuvat myös laajemmalle.

Toiminnalliset painopisteet

Toiminnalliset painopisteet ovat valittuja painotuksia seuraavalle strategiakaudelle.

1. Turun ja Kaarinan seurakunnat ovat yhteisöjä, joihin halutaan kuulua
  - Seurakunta on kirkon lähiyhteisö, jonka toiminta tuo merkityksellisyyden kokemuksia.
  - Luomme välittäviä ja armollisia yhteisöjä, joissa jokaisella on väliä
2. Kannamme vastuuta lähimmäisestä
  - Vahvistamme toivoa ja luottamusta vaihtelevissa elämäntilanteissa.
  - Kohtaamme, tuemme ja autamme
  - Tunnustamme jokaisen ihmisarvon ja vahvistamme yhdenvertaisuutta
3. Mahdollistamme Pyhän kohtaamista moninaisesti kaikenikäisille
  - Toimintamme on monipuolista ja kannustaa uusiin avauksiin
  - Palvelemme yli (seurakunta)rajojen

Läpileikkaavat painopisteet

Läpileikkaavat painopisteet ovat teemoja, joita toteutetaan kaikessa toiminnassa ja kaikissa eri rooleissa (henkilöstö, luottamushenkilöt ja vapaaehtoiset).

- Kerromme hyvän Jumalan läsnäolosta ja rakkaudesta kuulijalle merkityksellisellä tavalla.
- Kirkko kantaa vahvaa vastuuta ympäristöstä

Jokainen kirkon toimija on kirkon viestinviejä. Viestintä on laadukasta, monipuolista, ajantasaista ja tavoitettavaa.

Toimintaa tukevat painopisteet

- Toimintaa tukevat painopisteet ovat toimintoja, jotka pitää hoitaa ammattitaitoisesti ja vastuullisesti, jotta laaja ja laadukas toiminta on mahdollista nyt ja tulevaisuudessa.

### 1. Henkilöstö

Hyvinvoiva, ammattitaitoinen ja motivoitunut henkilöstö on tärkein voimavaramme. Mahdollistamme työhyvinvointia vastuullisella henkilöstöjohtamisella sekä toimivilla henkilöstökäytännöillä. Huomioimme työhyvinvoinnin kaikessa päätöksenteossa.

### 2. Talous ja sijoitukset

Pidämme seurakuntayhtymän talouden tasapainossa vastuullisella toiminnan ja talouden suunnittelulla sekä toteutuksella. Otamme toiminnan suunnittelussa huomioon tulevien vuosien talouden kehitysnusteat. Hyvin hajautetut ja vastuulliset sijoitukset toimivat pitkällä aikajänteellä erityisesti tarpeellisten investointien rahoituspuskurina.

### 3. Kiinteistöt

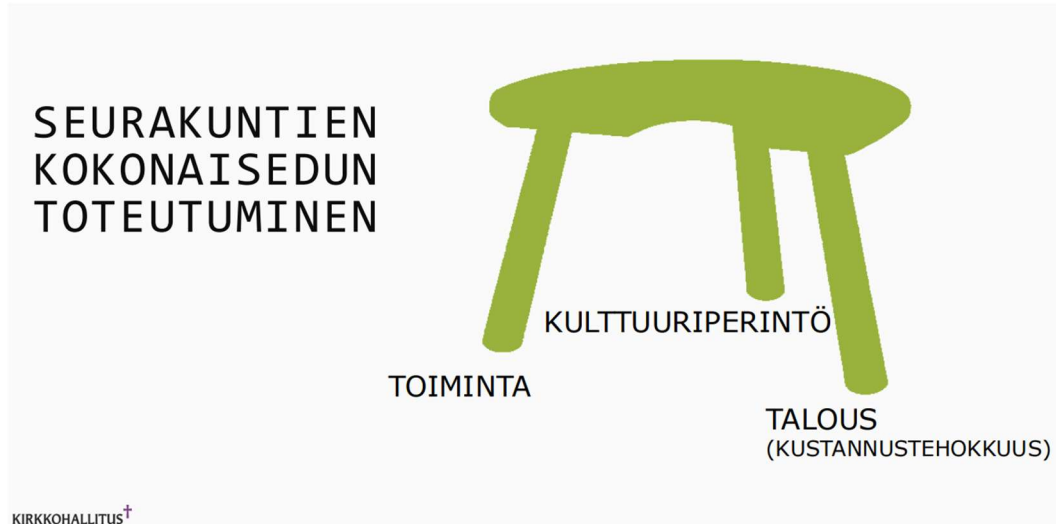
Kiinteistöt ovat tärkeä toiminnan mahdollistava resurssi. Kiinteistöjen ylläpidon ja kehittämisen tavoitteena ja toiminta-ajatuksena on: ”Toimivat, terveelliset ja turvalliset tilat kulttuuriperintö ja talous huomioiden.”

Kiinteistöjä käsitellään siis toiminnan mahdollistavana resurssina.

Hautaustoimen strategia on päivitetty kiinteistöstrategian päivittämisen yhteydessä ja se on kiinteistöstrategian liitteenä ([LIITE 7](#)).

Seurakuntayhtymän **kiinteistöpalveluiden toiminta-ajatus** voidaan kiteyttää seuraavasti:  
”Toimivat, terveelliset ja turvalliset tilat kulttuuriperintö ja talous huomioiden.”

Seurakuntayhtymän kiinteistöstrategiaa ja kiinteistöpalveluiden toimintaa ohjaa seuraava kuva:



Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kulttuuriperintöstrategia vuoteen 2030 on julkaistu ja strategia on tämän kiinteistöstrategian liitteenä ([LIITE 1](#)).

## 2 Toimintaympäristö ja sen muutokset

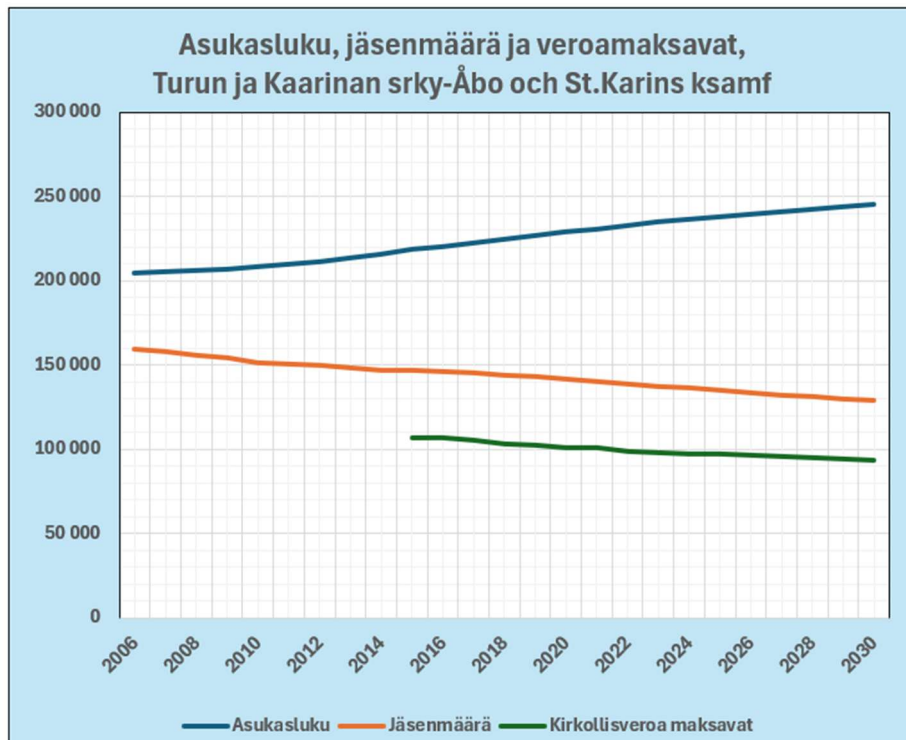
### 2.1.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

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.

Alla olevissa taulukoissa on esitetty ennuste seurakuntayhtymän alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2024 – 2030 aikana.

<i>Turun ja Kaarinan srky-Åbo och St.Karins ksamf</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Asukasluku	236 560	238 192	239 775	241 306	242 789	244 218	245 578
Jäsenmäärä	136 184	134 923	133 676	132 411	131 175	130 039	129 035
Kirkollisveroa maksavat	97 503	96 941	96 392	95 879	95 232	94 264	93 189

Muutos vuosittain	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Asukasluku	0,72 %	0,69 %	0,66 %	0,64 %	0,61 %	0,59 %	0,56 %
Jäsenmäärä	-0,94 %	-0,93 %	-0,92 %	-0,95 %	-0,93 %	-0,87 %	-0,77 %
Kirkollisveroa maksavat	-0,78 %	-0,58 %	-0,57 %	-0,53 %	-0,68 %	-1,02 %	-1,14 %



## 2.2 Seurakuntayhtymän tulot ja menot sekä niiden kehitys

Alla olevista taulukoista voi havaita, että seurakuntayhtymän jäsenmäärä ennustetaan hiippakunnallisella ja valtakunnallisella tasolla hieman keskimääräistä alhaisemmaksi.

Seurakuntayhtymän kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 10 vuoden aikana sijoittuvan hieman hiippakunnan ja koko maan tasolla hieman keskimääräistä alhaisemmaksi.

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Turun ja Kaarinan srky-Åbo och St.Karins ksamf	58 %	57 %	56 %	55 %	54 %	53 %	53 %
Hiippakunta	66 %	66 %	65 %	64 %	63 %	62 %	61 %
Koko maa	63 %	62 %	61 %	60 %	59 %	58 %	58 %

Suhde: Veroa maksavat/asl	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Turun ja Kaarinan srky-Åbo och St.Karins ksamf	41 %	41 %	40 %	40 %	39 %	39 %	38 %
Hiippakunta	48 %	47 %	47 %	46 %	46 %	45 %	45 %
Koko maa	44 %	44 %	43 %	43 %	42 %	42 %	41 %

Kirkollisvero 1000 e	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Turun ja Kaarinan srky-Åbo och St.Karins ksamf	36 951	39 375	40 326	41 367	42 374	43 127	43 803
Muutos-%	2,4 %	6,6 %	2,4 %	2,6 %	2,4 %	1,8 %	1,6 %

Kirkollisvero/jäsen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Turun ja Kaarinan srky-Åbo och St.Karins ksamf	271	292	302	312	323	332	339
Hiippakunta	287	310	320	331	342	351	361
Koko maa	299	323	334	345	357	367	377

Veroprosentti	2024-
Turun ja Kaarinan srky-Åbo och St.Karins ksamf	1,20
Hiippakunta	1,59
Koko maa	1,65

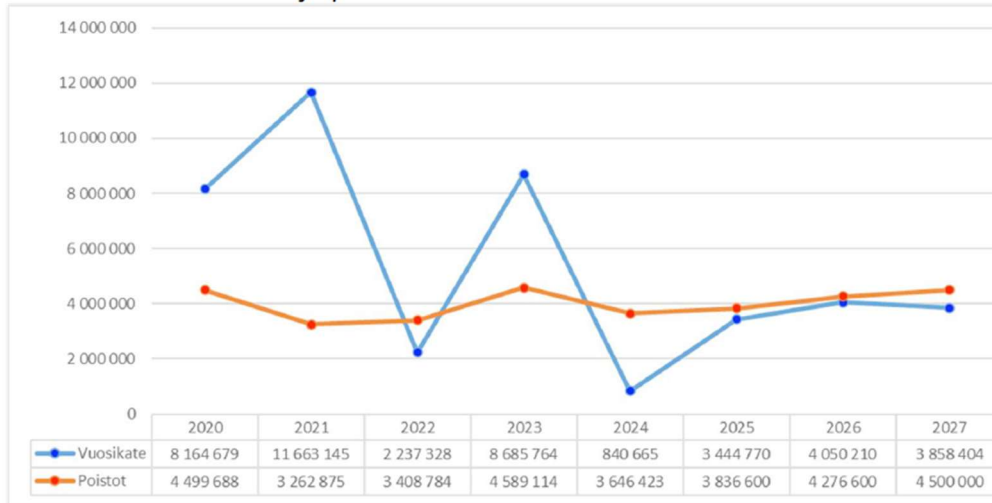
Alla olevissa taulukoissa on esitetty oikaistun toimintakatteen kehitystä vuosina 2006-2023.

Oikaistu toimintakate 1000 e	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Turun ja Kaarinan srky-Åbo och St.Karins ksamf	23 323	25 538	26 970	26 967	27 989	29 163	29 177	25 286	24 432	24 967	25 448	25 294	25 993	26 465	24 774	26 854	29 223	29 791
Vuotuinen muutos-%		9,5 %	5,6 %	0,0 %	3,8 %	4,2 %	0,0 %	-13,3 %	-3,4 %	2,2 %	1,9 %	-0,6 %	2,8 %	1,8 %	-6,4 %	8,4 %	8,8 %	1,9 %

Oikaistu toimintakate eur/jäsen	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Turun ja Kaarinan srky-Åbo och St.Karins ksamf	146	162	173	175	185	194	195	170	166	170	174	174	181	185	175	191	211	217
Hiippakunta	163	172	189	200	209	215	214	213	207	222	219	218	219	229	219	225	244	256
Koko maa	167	173	188	199	204	206	210	212	214	221	221	217	217	224	218	223	240	258

Oikaistu toimintakate eur/jäsen, muutos-%	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Muutos vuosittain	10,6 %	7,0 %	0,9 %	5,8 %	4,9 %	0,5 %	-12,7 %	-2,3 %	2,1 %	2,4 %	0,4 %	3,6 %	2,6 %	-5,8 %	9,6 %	10,1 %	2,9 %
Hiippakunta	5,2 %	10,1 %	6,0 %	4,3 %	2,8 %	-0,6 %	-0,1 %	-3,0 %	7,5 %	-1,7 %	-0,2 %	0,2 %	4,6 %	-4,3 %	2,7 %	8,5 %	5,0 %
Koko maa	3,5 %	8,6 %	5,9 %	2,5 %	1,3 %	2,0 %	0,9 %	0,6 %	3,3 %	0,1 %	-1,8 %	-0,3 %	3,4 %	-2,5 %	2,2 %	7,5 %	7,6 %

Toteutuneet vuosikate ja poistot 2020–2023 sekä arvio 2024–2027:



## 2.3 Seurakuntayhtymän kiinteistömenot ja niiden kehitys

Seurakuntayhtymän käyttötalousosassa on viisi (5) pääluokkaa: yleishallinto, seurakunnallinen toiminta, yhteiset seurakunnalliset tehtävät, hautaus toimi ja kiinteistötoimi. Viidennen pääluokan jälkeen esitetään rahoitus- ja tuloslaskelmaosat sekä investoinnit.

Alla olevasta kaaviosta voidaan tarkastella kiinteistötoimen kulujen osuutta kaikista kuluista. Kiinteistötoimen kulut muodostavat noin 35 % kaikista kuluista, 64 % kaikista tuotoista ja 25 % toimintakatteesta. Sijoituskiinteistöt ovat tässä laskelmassa mukana kiinteistötoimen luvuissa.

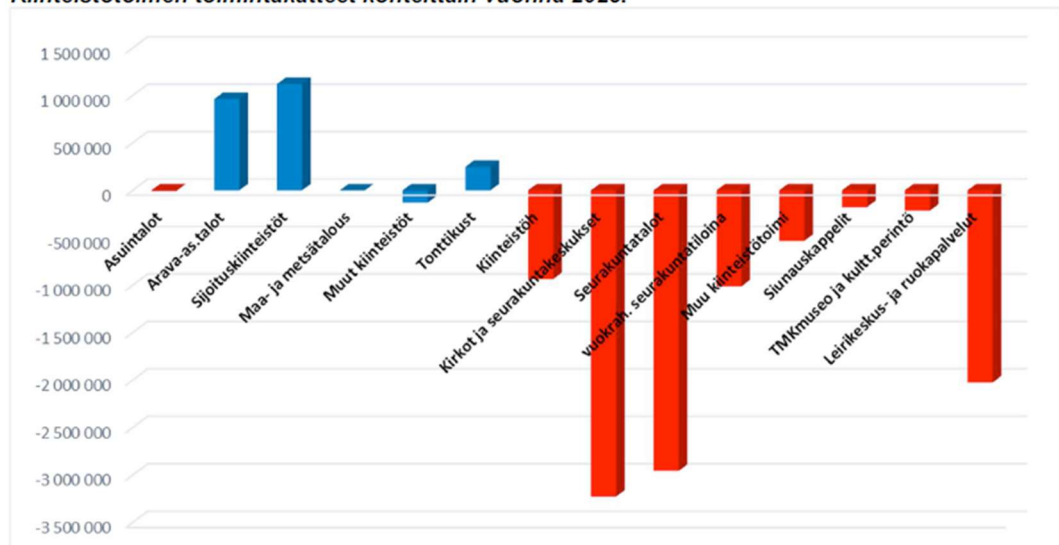
**Ulkoiset kulut & tuotot, toimintakate, henkilöstö ja henkilöstömuutokset 2025–2024 pääluokittain:**

	2025									
	kulut €	%	tuotot €	%	toimintakate €	%	henkilöstö	%	henk.muutos	
Yleishallinto	5 859 047	13,22	1 116 901	10,95	-4 742 146	13,90	49,6	10,98	-0,80	
Seurak toiminta	11 040 504	24,91	257 000	2,52	-10 783 504	31,61	158,0	34,96	-0,04	
Yht seurak tehtävät	9 013 210	20,34	767 870	7,53	-8 245 340	24,17	102,5	22,69	-1,50	
Hautaus toimi	2 991 953	6,75	1 516 000	14,86	-1 475 953	4,33	45,3	10,03	-1,58	
Kiinteistötoimi	15 414 036	34,78	6 544 748	64,15	-8 869 288	26,00	96,4	21,34	-2,50	
	44 318 750	100	10 202 519	100	-34 116 231	100	451,8	100	-6,42	

Alla olevassa taulukossa esitellään kiinteistötoimen toimintakatteiden yhteenveto vuosilta 2022-2025.

Pääluokka / Yksikkö	TA 2025	TA 2024	TOT 2023	TOT 2022
<b>Kiinteistötoimi</b>				
Kiinteistöhallinto	-933 507	-830 304	-715 262	-657 181
Kirkot ja seurakuntakeskukset	-3 226 703	-2 955 187	-2 623 679	-2 418 680
Seurakuntatalot	-2 955 106	-2 718 608	-2 770 943	-2 590 014
Asuintalot	-4 842	-18 758	-1 602	-4 351
Arava-asuintalot	962 934	895 971	948 722	1 000 251
Sijoituskiinteistöt	1 121 525	932 663	1 199 406	1 368 370
Muut kiinteistöt	-128 503	-139 373	-107 334	-59 694
Osake- ja vuokrahuoneistot seurakun	-1 010 169	-969 394	-965 944	-888 847
Metsätalous		-3 000	-14 352	-3 181
Maatalous		8 000	16 199	0
Muu kiinteistötoimi	-531 883	-564 381	-417 023	-442 938
Tonttikustannukset	249 000	235 980	176 135	423 491
Siunauskappelit	-175 323	-137 565	-302 993	-156 522
Tuomiokirkkomuseo ja muu kulttuurip	-213 269	-205 142	-145 383	-138 235
Leirikeskus- ja ruokapalvelut	-2 023 439	-1 831 224	-1 892 255	-1 835 487
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>-8 869 285</b>	<b>-8 300 321</b>	<b>-7 616 308</b>	<b>-6 403 017</b>

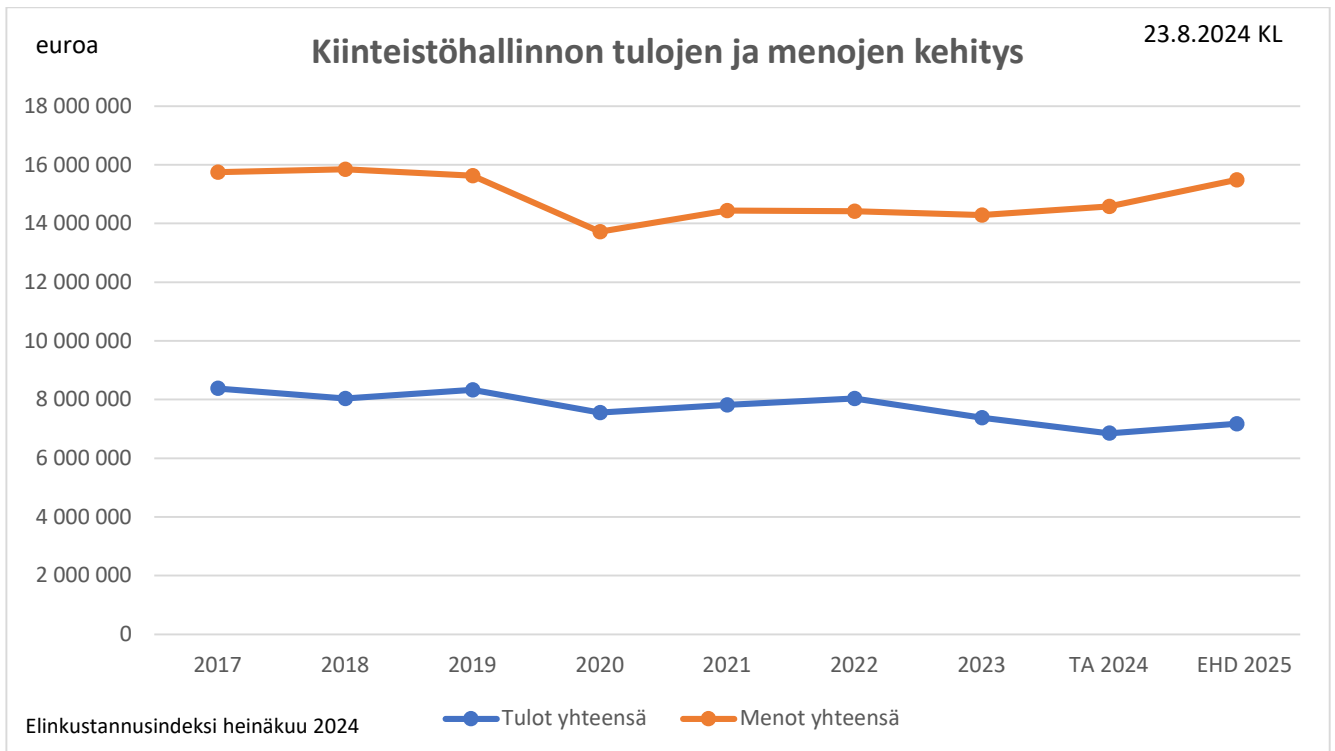
Kiinteistötoimen toimintakatteet kohteittain vuonna 2025:



Kiinteistötoimen tuotot ja kulut jakaantuvat vuonna 2025:

Kiinteistötoimen tuotot	€	%	Kiinteistötoimen kulut	€	%
Korvaukset	115 000	1,60	Henkilöstökulut	5 152 480	33,40
Myyntituotot	316 500	4,40	Palvelut	4 500 988	29,18
Maksutuotot	33 680	0,47	Vuokratkulut	1 983 717	12,86
Vuokratuotot	6 080 327	84,61	Aineet ja tarvikkeet	3 115 411	20,20
Muut tuotot	-759	-0,01	Muut toimintakulut	661 440	4,29
Sisäiset tuotot	641 550	8,93	Sisäiset kulut	10 755	0,07
	<b>7 186 298</b>	<b>100,00</b>		<b>15 424 791</b>	<b>100,00</b>

Kustannusten jakaantuminen kiinteistöittäin on esitetty liitteessä (LIITE 2).



#### PL5 KIINTEISTÖTOIMI

	Tilinpäätös 2023	Talousarvio 2024	Talousarvio 2025	Muutos-%
Korvaukset	92 310	115 000	115 000	0,0 %
Myyntituotot	364 881	387 500	316 500	-18,3 %
Maksutuotot	41 848	34 650	33 680	-2,8 %
Vuokratuotot	5 876 150	5 742 824	6 080 327	5,9 %
Metsätalouden tuotot	11 526	0	0	0,0 %
Tuet ja avustukset	24 358	2 086	-759	-136,4 %
Muut toimintatuotot	24 872	1 300	0	-100,0 %
<b>TOIMINTATUOTOT</b>	<b>6 435 944</b>	<b>6 283 360</b>	<b>6 544 748</b>	<b>4,2 %</b>
Henkilöstökulut	-4 476 645	-5 047 335	-5 152 480	-2,1 %
Palvelujen ostot	-4 067 273	-4 076 957	-4 500 988	-10,4 %
Vuokrakulut	-1 464 760	-1 905 957	-1 983 717	-4,1 %
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-3 194 717	-2 857 678	-3 115 411	-9,0 %
Annetut avustukset	-375	0	0	0,0 %
Muut toimintakulut	-848 480	-695 754	-661 440	4,9 %
<b>TOIMINTAKULUT</b>	<b>-14 052 251</b>	<b>-14 583 680</b>	<b>-15 414 036</b>	<b>-5,7 %</b>
<b>TOIMINTAKATE ULKOINEN</b>	<b>-7 616 307</b>	<b>-8 300 320</b>	<b>-8 869 288</b>	<b>-6,9 %</b>
Sisäiset tuotot	823 336	572 985	641 550	12,0 %
Palvelun ostot - sisäiset	-139 335	-7 980	-10 755	-34,8 %
Vuokrakulut - sisäiset	-378	0	0	0,0 %
<b>TOIMINTAKATE SISÄISET</b>	<b>683 623</b>	<b>565 005</b>	<b>630 795</b>	<b>11,6 %</b>
<b>TOIMINTAKATE YHTEENSÄ</b>	<b>-6 932 684</b>	<b>-7 735 315</b>	<b>-8 238 493</b>	<b>-6,5 %</b>

Kiinteistötoimen kustannukset ovat kasvaneet vuosittain 5 – 10 %.

## 3 Kiinteistöjen nykytilanne

Seurakuntayhtymällä on käytössään paljon erilaisia toimitiloja monipuolisen jumalanpalvelus- ja seurakuntaelämän toteuttamisen tueksi. Osa tiloista on seurakuntayhtymän omistuksessa, osassa seurakunta on vuokralaisena ja joitakin tiloja seurakunta vuokraa ulospäin muille toimijoille eli seurakunta toimii vuokranantajana. Seuraavissa alaluvuissa esitetään tiiviisti taulukkomuodossa seurakuntayhtymän kiinteistökannan tilanne kiinteistöstrategian laatimisen hetkellä. Esittely on jaettu toiminnallisten rakennusten (kirkolliset rakennukset ja muut rakennukset) listauksiin sekä sijoituskiinteistöjen listaan. **Jaottelu perustuu yhteisen kirkkovaltuuston 24.10.2024 tekemään päätökseen.**

Tässä kappaleessa seurakuntayhtymän kiinteistöjä kiinteistö-/rakennustyyppin mukaan. Lista maa-alueista ja niiden kehittämissuunnitelma on esitetty liitteessä (LIITE 5).

### 3.1 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

#### 3.1.1 Kirkolliset rakennukset

##### 3.1.1.1 Kirkot ja seurakuntakeskukset

Alla olevassa taulukossa on listattu seurakuntayhtymän kirkot sekä kiinteistöt, joissa on seurakuntakeskus kirkon yhteydessä (yhteensä 14 kpl). Kiinteistöt on esitetty kerrosaloineen ja jaoteltuna sen mukaan, minkä seurakunnan käytössä ne (pääsääntöisesti) ovat.

Kiinteistön nimi	Kerrosala (m <sup>2</sup> )
<u>MIKAELINSEURAKUNTA</u>	
Mikaelinkirkko	2408
<u>HENRIKINSEURAKUNTA</u>	
Henrikinkirkko	2362
<u>MAARIAN SEURAKUNTA</u>	
Maarian kirkko	824
Riimin kirkko (Runosmäen monitoimitalolla)	894
<u>PAATTISTEN SEURAKUNTA</u>	
Paattisten kirkko	510
<u>MARTINSEURAKUNTA</u>	
Martinkirkko	1212
Hirvensalon kirkko ja srk-keskus	1486,5
Kakskerrankirkko	387
<u>KATARIINANSEURAKUNTA</u>	
Pyhän Katariinan kirkko	605
Varissuon kirkko	1495
<u>KAARINAN SEURAKUNTA</u>	
Kaarinan kirkko	1665
Kuusiston kirkko	203
<u>PIIKKIÖN SEURAKUNTA</u>	
Piikkiön kirkko	480
<u>TUOMIOKIRKKOSEURAKUNTA</u>	
Tuomiokirkko	4745
Yhteensä	19276,5

### 3.1.1.2 Siunauskappelit

Alla olevassa taulukossa on listattu seurakuntayhtymän siunauskappelit (yhteensä 5 kpl).

Kiinteistön nimi
Pyhän ristin kappeli
Ylösnousemuskappeli
Katariinan kappeli
Kärsämäen kappeli
Maarian kappeli

### 3.1.2 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

#### 3.1.2.1 Seurakuntatalot, -kodit, -tilat ja pappilat

Alla olevassa taulukossa on listattu seurakuntayhtymän seurakuntatalot, -kodit, -tilat ja pappilat kerrosaloineen, seurakunnittain jaoteltuna.

*Ulosvuokratuiksi* merkityt kohteet eivät ole parhaillaan seurakuntien omassa käytössä, vaan vuokrattuna jollekulle muulle toimijalle. Osa kiinteistöistä saattaa olla vuokrattu ulos myös vain osittain. *Sisäänvuokratuiksi* merkityt kohteet eivät ole yhtymän tai kyseisen seurakunnan omistuksessa, vaan kyseiset tilat on ainoastaan vuokrattu seurakunnan omaa toimintaa varten seurakunnan käyttöön.

Kiinteistön nimi	Kerrosala (m2)	
<b>MIKAELINSEURAKUNTA</b>		
Härkämäen srk-koti ( <i>ulosvuokrattu</i> )		400
Mikaelin srk-koti	1078	
Mikonmökki	658	
Paakarlan srk-koti	245	
Suikkilan srk-koti	507	
Hövelin srk-tila ( <i>sisäänvuokrattu</i> )	150	
<b>HENRIKINSEURAKUNTA</b>		
Ilpoisten srk-koti ( <i>ulosvuokrattu</i> )		300
Koivulan srk-koti	495	
Lausteen srk-koti	355	
<b>MAARIAN SEURAKUNTA</b>		
Halisten srk-koti	368	
Hepokullan srk-talo	534	
Kotimäen srk-talo	376	
LEAFin srk-tila ( <i>sisäänvuokrattu</i> )	440	
Maarian pappila ja talli	1077	
Raunistulan srk-talo	746	
Runosmäen srk-koti		451
Taskulan srk-koti ( <i>ulosvuokrattu</i> )		286
Yli-Maarian srk-talo ( <i>sisäänvuokrattu</i> )	773	

Taulukko jatkuu seuraavalle sivulle.

<b>PAATTISTEN SEURAKUNTA</b>		
Paattisten pappila		241
Paattisten srk-talo		632
<b>MARTINSEURAKUNTA</b>		
Hennalan srk-koti		1363
Martin srk-talo		954
Uittamon srk-koti		359
Yrjänän srk-koti ( <i>ulosvuokrattu</i> )		420
<b>KATARIINANSEURAKUNTA</b>		
Hannunniitun srk-talo		454
Hurtтивуoren srk-koti		100
Jaanin srk-talo		333
Katariinan pappila		772
Nummen srk-koti		734
<b>KAARINAN SEURAKUNTA</b>		
Kesämäen srk-koti ( <i>sisäänvuokrattu</i> )		50
Kuusiston srk-koti		63
Littoisten srk-talo		500
Papinholman srk-koti		266
Poikluoman srk-talo		600
<b>PIIKKIÖN SEURAKUNTA</b>		
Piikkiön pappila		280
Piikkiön uusi seurakuntatalo (sis. vanhan pinta-ala)		960
<b>TUOMIOKIRKKOSEURAKUNTA</b>		
Nuortentalo		1100
Seurakuntien toimitalon 2. krs:n srk-tilat		831
Nuortentalo		1100
NMKY:n srk-tila ( <i>sisäänvuokrattu</i> )		65
<b>ÅBO SVENSKA</b>		
Aurelia		1546
<b>YHTYMÄ/YHTEISET</b>		
Toimitalo		5248
Aurakatu 16, Vimma		2818
Diakoniakiinteistö		863
	<b>Yhteensä</b>	<b>30034</b>

### 3.1.2.2 Partiotilat

Lisäksi seurakuntayhtymällä on useita partiotiloja omissa ja sisäänvuokrattuissa tiloissa.

Lippukunta	Kokoontumispaikka
<b>HENRIKIN SRK</b>	
Henrikin Tapulitytöt	Henrikinkirkko
Ilpoisten Vuorenkävijät	Lauklähteenkatu 10 sekä Koivulan srk-koti Sävelkuja 3
Kupittaaan Henrikinpojat	Kulmakuja 5 sekä Henrikinkirkko
Lätynkääntäjät	Raatimiehenpolku 8
<b>KAARINAN SRK</b>	
Kaarinan Korpiklaani	Kesämäen srk-koti
Kuusiston Linnanyrjänät	Papinholman nuortentalo Kärjäkalliontie 4
RajakivenKiertäjät	Poikluoman srk-talo
Rantakaarinat	Kaarinan kirkko
<b>KAARINAN JA KATARIINAN SRK</b>	
Littoisten Pirtapiiat	Littoisten ja Hurttivuoren srk-koti
Mustavuoren Sissit	Littoisten ja Hurttivuoren srk-koti
Kaarinan Ristiritarit	Nummen srk-koti
Kaarinan Sädetytöt	Nummen srk-koti
Tavastin Liljat	Varissuon kirkko
<b>MAARIAN SRK</b>	
Koroisten Ritarit	Raunistulan srk-talo Murtomaantie 12, Riimi
Koroisten Sarpiot	Hepokullan srk-talo Varkkavuorenkatu 23
Maarian Tähdät	Kotimäen srk-talon alakerta, Yli-Maarian srk-talo
Maarian Kämmekät	Halisten ja Raunistulan srk-talo, Riimi sekä Leaf Arena Kärsämäentie 35 A 2. krs
<b>MARTIN SRK</b>	
Louhen Tytöt	Honkaistentie 85, Hirvensalo
Tornikotkat	Martin srk-talo, Tempelikatu 1
Tornipääskyt	Martin srk-talo, Tempelikatu 1
Tuulihaukat	Kannuskatu 12 A, Kerhuhuoneisto
Kakskerran Kaksoispiste	Hennala
<b>MIKAELIN SRK</b>	
Mikaelin Sinikellot	Puistokatu 13 A
PartioPuhurit	Pernontie 16
Turun Mikaelin siniset	Puistokatu 13, sisäpihan matalampi rakennus
Ahertajat	Puistokatu 13
<b>TUOMIOKIRKKOSRK</b>	
Nuotiotytöt	Nuortentalo Eerikinkatu 1
Turun Sinikotkat	Nuortentalon alakerta Multavierunkatu 2
<b>PAATTISTEN SRK</b>	
Vaakun Vartijat	Paattisten srk-talo
<b>PIIKKIÖN SRK</b>	
Tammipartio	Vanha srk-talo Hepojoentie 4, keltainen puutalo

Kiinteistön nimi	Kerrosala (m <sup>2</sup> )
<b>HENRIKINSEURAKUNTA</b>	
Ilpoisten partiohuoneisto (sisäänvuokrattu)	88
Lausteen partiohuoneisto (sisäänvuokrattu)	90
Vasaramäen partiohuoneisto (sisäänvuokrattu)	98
<b>MARTINSEURAKUNTA</b>	
Partiotila (sisäänvuokrattu)	30
	Yhteensä
	306

### 3.1.2.3 Asuintalot

Seurakuntayhtymällä on asuintaloja ja asuinhuoneistoja seuraavasti: (31.12.2024)

Käyttörahassto		Hautainhoitorahassto	
- Hannunniitun asuintalot	216	- Jaanin asuintalot	64
- Varissuon asuintalot,	237	- Pernon asuintalot	84
- Eerikin asuintalo	43	- erilliset huoneistot	<u>55</u>
- erilliset huoneistot	36	yhteensä	203 kpl
- As Oy Turun Mikaelinpuisto	64	Testamenttirahastot	24 kpl
- As Oy Turun Engelinpuisto	<u>84</u>		
	yhteensä 680 kpl		

Asuntoja on yhteensä 907 kpl.

Lisäksi on erillisiä asuntoja seuraavasti:

Kiinteistön nimi	Kerrosala (m <sup>2</sup> )
<b>MAARIAN SEURAKUNTA</b>	
Maarian kirkon vahtimestarin asunto	99
<b>YHTYMÄ</b>	
Anttila	196
Hilden ( <i>talo purettu</i> )	
Papinholman asuintalo	266
Yhteensä	561

### 3.1.2.4 Kesäkodit ja leirialueet

Alla olevassa taulukossa on listattu seurakuntayhtymän kesäkodit ja leirialueet.

Kohteen nimi	Kerrosala (m <sup>2</sup> )
Heinänokka	1667
Järvistensaari	448
Kunstenniemi	2976
Sinappi	2206
Houtskär erämaaleirialue	
Pyölinranta	520
Tammilehdon retriittitilat (sisäänvuokrattu)	
Yhteensä	7817

Leirialueista on laadittu erillinen strategiayhteenveto, joka on liitteenä ([LIITE 4](#)). Tavoitteena on rakentaa Heinänookkaan uusi leirikeskus, jotta voidaan luopua Sinapista ja tarvittaessa myös Pyölinrannasta. Sinapin vuokrausmahdollisuus selvitetään, jos myyntihinta näyttää jäävän matalaksi.

### 3.1.2.5 Muut tilat

Alla olevassa taulukossa on listattu sellaiset muut seurakuntayhtymän toiminnalliset tilat, jotka eivät kuulu edellä listattuihin toimitilaluokkiin. *Sisäänvuokratuiksi* merkityt kohteet eivät ole yhtymän tai kyseisen seurakunnan omistuksessa, vaan kyseiset tilat on ainoastaan vuokrattu seurakunnan omaa toimintaa varten seurakunnan käyttöön.

Kiinteistön nimi	Kerrosala (m <sup>2</sup> )
<b>MIKAELINSEURAKUNTA</b>	
Hövelin srk-tila ( <i>sisäänvuokrattu</i> )	150
<b>TUOMIOKIRKKOSEURAKUNTA</b>	
NNKY:n srk-tila ( <i>sisäänvuokrattu</i> )	65
<b>YHTYMÄ</b>	
Annala	256
Toimitalo yhtymän tilat	3608
Uudenmaantie 45	1985
Vaatevarasto Ispoinen	451
Ylioppilaskylän kappeli ( <i>sisäänvuokrattu</i> )	-
Yhteensä	6515

### 3.1.3 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Tällä hetkellä seurakuntayhtymällä ei seurata tilojen käyttöasteita luotettavasti. Käytännöt vaihtelevat ja toiminnanohjausjärjestelmä-Primeä ei käytetä laajasti. Kiinteistöjen toiminnallista tarvetta on kiinteistöstrategiaprosessin yhteydessä luokiteltu alustavasti viisiportaisella asteikolla A (välttämätön) – E (voidaan luopua).

Ohjeellisina vähimmäistavoitetasoina kiinteistöjen käyttöasteille voidaan kiinteistötyypistä riippuen pitää noin 15 – 35 -prosenttisia käyttöasteita.

Tiettyjen olennaisimpien kiinteistöjen käyttömääriä ja kiinteistöissä toteutettavaa toimintaa on tarkemmin tarkasteltu tämän kiinteistöstrategian liitteessä (LIITE 3) ”Toiminnallinen selvitys liitteineen”. Selvityksessä on myös avattu tilojen käytön lisäämisen esteitä ja haasteita. Keskimäärin yhtymän kiinteistöjen käyttöasteita olisi tarpeen pyrkiä nostamaan, eikä kaikkia kiinteistöjä tällä hetkellä pystytä hyödyntämään riittävässä määrin.

## 3.2 Sijoituskiinteistöt

Alla olevassa taulukossa on listattu seurakuntayhtymän sijoituskiinteistöt, jotka ovat ulosvuokrattuina muille toimijoille. Joitakin toiminnallisia tiloja on vuokrattu ja vuokrataan ulos, mikäli se on toiminnan ja kiinteistön kehittämisen näkökulmasta mahdollista, joten raja toiminnallisen kiinteistön ja sijoituskiinteistön välillä saattaa ajoittain olla häilyvä.

Kiinteistön nimi	Kerrosala (m <sup>2</sup> )
<b>HENRIKINSEURAKUNTA</b>	
Ilpoisten srk-koti	300
<b>YHTYMÄ</b>	
Aurakatu 16 Vimma	2818
Aurakatu 18, Aurelia toimistotilat	1460
Eerikin asuintalo	
As Oy Turun Engelinpuisto	
As Oy Turun Mikaelinpuisto	
Pernon asuintalot (HHR)	
Jaanin asuintalot (HHR)	
Varissuon asuintalot	
Hannunniitun asuintalot	
Irilliset asuinhuoneistot (115 kpl)	
Osakehuoneisto Härkämäki	
Osakehuoneisto Taskula	
Pansion asuntola SPR	2130
Pansion insinööritalo SPR	814
Verotoimisto, Aninkaistenkatu 1 (vanha purettu, uusi rakenteilla)	
Yhteensä	7522

## 3.3 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

Seurakuntayhtymän tavoite on, että käytössä olevat toimitilat ovat terveelliset ja turvalliset sekä toimivat suunnitellusti koko rakennuksen elinkaaren ajan. Tällä hetkellä kiinteistöille on annettu karkeat teknisen kuntoluokan arviot asteikolla 1 (heikko) – 5 (uutta vastaava). Pääosin kiinteistöt ovat tyydyttävässä tai hyvässä kunnossa. Heikko- ja välttäväkuntoisille rakennuksille on salkutuksen yhteydessä määritelty toimenpideaskelmerkit tilanteen parantamiseksi.

### 3.3.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

#### 3.3.1.1 Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

- toiminnan ja kunnan tarkkailu sekä toimintakunnon varmistaminen
- ennakoivat huollot tietyinä 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.

Huoltokirjakäytössä seurakuntayhtymällä on Granlund Manager -järjestelmä.

#### 3.3.1.2 Kiinteistön kunnossapito (PTS)

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuuluu 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. Vuosikorjausohjelmana esitetään rakennusten kunnossapitotyöt, sisältäen kiinteistön tarpeelliset energiansäästöhankeet.

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

### 3.4 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena on, että seurakuntayhtymän kiinteistöpalveluilla on sisäilman laadunvarmistusprosessi, jossa kuvataan, miten sisäilman laatua hallitaan ja miten sisäilman laadussa havaitut poikkeamat korjataan. Strategiakauden aikana selvitetään tarkoituksenmukainen käytäntö sisäilmaolosuhteiden seurantaan sekä asetetaan tältä pohjalta tavoitetaso.

## 4 Kiinteistöstrategiallinen visio

Seurakuntayhtymämme ja sen seurakuntien **kiinteistökanta säilyttää arvokkaan kulttuuriperinnön tuleville sukupolville ja tukee seurakuntiemme perustehtävää tarjoamalla terveellisiä, toiminnallisia ja taloudellisesti kestäviä tiloja.** Kiinteistöstrategian mukainen suunnitelmallinen ylläpito (GM-järjestelmässä), ajantasainen tiedonhallinta (mm. Basis-järjestelmässä) ja kiinteistöjohtamisen aktiivinen kehittäminen varmistavat, että rakennusten kulttuurihistorialliset arvot, yhteisön tarpeet sekä teknistaloudelliset vaatimukset ovat tasapainossa. Tavoitteena on luoda yhtymän seurakunnille ja niiden jäsenille turvallinen, toiminnallinen ja merkityksellinen ympäristö, jota johdetaan vastuullisesti ja ennakkoiden.

### 1. Kulttuuriperintö

- Rakennusten ja ympäristön arvot säilytetään systemaattisesti dokumentoimalla sekä huomioimalla jokaisessa hankkeessa niiden kulttuurihistoriallinen merkitys ja paikalliset erityispiirteet.
- Toiminnan ja käytön muutostarpeet arvioidaan aina siten, että kunnioitetaan kulttuuriperintöä ja pyritään sopeuttamaan ratkaisut sen edellyttämiin reunaehtoihin.

### 2. Toiminnallisuus ja käyttötarpeet

- Jokaisen kohteen toiminnallisuus ja käyttötarve arvioidaan säännöllisesti, ja kiinteistöjen säilyttäminen – tai niistä luopuminen – perustuu seurakunnan ydintoimintojen tarpeisiin.
- Tilojen toiminnallisuutta ja käyttöarvoa parannetaan ja kehitetään tarjoamalla esteettömiä, monipuolisia ja joustavia tiloja erilaisille toiminnoille ja käyttäjäryhmille.

### 3. Teknistaloudelliset näkökulmat

- Kiinteistö- ja toimitilasalkkua kehitetään vähentämällä korjausvelkaa ja varmistamalla terveelliset sisäilmaolosuhteet.
- Peruskorjauksiin ja investointeihin suhtaudutaan pitkäjänteisesti: kaikissa kohteissa tavoitellaan parasta mahdollista tasapainoa toiminnallisuuden, energiankäytön, turvallisuuden ja kustannustehokkuuden välillä.
- Kiinteistö- ja toimitilasalkun taloudellinen kestävyys turvataan ennakkoiden ja suunnitelmallisesti toimien
- Kiinteistötaloutta seurataan säännöllisesti sekä koko salkun että yksittäisten kohteiden tasolla
- Raportointi ja toimintakaudesta toiseen jatkuva taloudellinen analyysi varmistavat, että kiinteistöihin liittyvät päätökset ovat perusteltuja ja tukevat seurakuntayhtymän vastuullista taloudenhoitoa.

Tätä visiota tukevat selkeät tavoitteet ja mittarit ohjaavat seurakuntayhtymämme kiinteistöjen hallintaa ja kehittämistä. Näin varmistamme, että rakennukset ovat arvokkaita ja toimivia osia seurakunnan elämässä – niin nykyisille seurakuntalaisille kuin tuleville sukupolville. Tavoitteet ja mittarit esitetty seuraavassa luvussa.

## 5 Tavoitteet ja mittarit

### 5.1 Kulttuuriperintöön liittyvät tavoitteet

- **Tavoite 1:** Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään.
- **Mittari 1:** Kaikkien kohteiden tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään.

*Esimerkki: jos kaikki kohteet eivät löydy Basis-järjestelmästä, ei tavoite ole toteutunut.*

- **Tavoite 2:** Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu: kulttuuriperintönäkökulma huomioidaan toiminnallisuutta, käyttötarvetta ja teknistaloudellisia tekijöitä arvioitaessa.
- **Mittari 2:** Kulttuuriperintöasiat on huomioitu hankkeiden hankesuunnittelussa sekä käyttötarvetta ja toiminnallisuutta arvioitaessa. Seurakuntayhtymä teettää vuosittain vähintään yhden rakennushistoriaselvityksen kulttuuriperinnön huomioimisen tueksi päätöksenteossa.

### 5.2 Toiminnallisuuteen ja käyttötarpeeseen liittyvä tavoite

- **Tavoitteen kuvaus:** Jokaisen (säilytettävän) kohteen toiminnallisuus–käyttötarve-selvitykselle asetetaan kiinteistöstrategiassa tavoitearvo: Tavoitearvon tulee olla jokaisen kohteen kohdalla vähintään ”3” (alla olevassa esimerkkipuolustuksessa oranssi-sarake).

1. Tilojen käyttöaste (oma käyttö + vuokrauskäyttö)	2. Kuinka hyvin tilat soveltuvat toimintaan?	3. Onko kohteella erityistä merkitystä alueelle ja sen historialle?	4. Onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen?	5. Ovatko tilat esteettömät?	6. Ovatko tilat monikäyttöiset?	Toiminnallisuus ja käyttötarve-painotettu pistemäärä
2	4	5	5	5	1	3,4
2	2	5	5	1	2	2,8
3	2	5	5	3	1	3,25
5	5	2	5	5	4	4,45
2	5	5	5	5	2	3,65
2	2	5	5	1	2	2,8

- **Mittarin kuvaus:** Toiminnallisuus–käyttötarve-arviointi toteutetaan vähintään kerran strategiakauden aikana. Mikäli saatu arvo alittaa strategiassa asetetun tavoitearvon, tavoite ei ole toteutunut.

### 5.3 Teknistaloudelliset tavoitteet

- **Korjausvelka**

**Tavoitteen kuvaus:** Suuntaa-antavan korjausvelan kokonaismäärää (koko kiinteistö- ja toimitilasalkku) pienennetään vähintään 10 %:lla strategiakauden aikana korjaus- tai purkavien uudishankkeiden ja luopumisten kautta: vuoden 2025 tilanne kiinteistöstrategian laatimisen yhteydessä vs. tarkasteluhetki ja kiinteistöstrategiakauden viimeinen vuosi.

**Mittarin kuvaus:** Arviointi toteutetaan vähintään kerran strategiakauden aikana laskemalla koko salkun suuntaa-antava korjausvelka (kohteittain). Mikäli saatu arvo ylittää strategiassa asetetun tavoitearvon kiinteistöstrategiakauden viimeisenä vuonna, tavoite ei ole toteutunut.

- **Sisäilmaolosuhteet**

**Tavoitteen kuvaus:** Strategiakauden aikana selvitetään tarkoituksenmukainen käytäntö sisäilmaolosuhteiden seurantaan sekä asetetaan tältä pohjalta tavoitetaso.

**Mittarin kuvaus:** Strategiakauden aikana on muodostettu tarkoituksenmukainen käytäntö ja tavoitetaso sisäilmaolosuhteille.

- **Sijoituskohteiden tuottotavoitteet**

**Tavoite:**

- |  |           |
|--|-----------|
| ○ asunnot  | 3,0–5,5 % |
| ○ toimistotilat  | 4,5–6,0 % |
| ○ maa-alueet, jotka vuokrattu asuinkäyttöön              | 4–5 %     |
| ○ maa-alueet, jotka vuokrattu toimisto- ja liikekäyttöön | 5–6 %     |

**Mittari:** Sijoituskohteiden toteutunut tuottoprosentti ja vuokrausasteet kiinteistöstrategiakauden aikana.

- **Taloudellisen seurannan laadun parantaminen strategiakauden aikana**

**Tavoite:** yhtymä hahmottaa strategiakauden aikana esim. seuraavat taloudelliset näkökulmat:

- Yhtymän toiminnallisten kiinteistöjen kokonaisneliömäärä suhteessa jäsenmäärään (m<sup>2</sup> / jäsen, alaneva)
- Yhtymän kiinteistöjen ja toimitilojen toimitilakulut suhteessa neliömäärään (€ / m<sup>2</sup>), sekä toimitilakulujen suhde jäsenmäärään (€ / jäsen), nousu alle indeksi
- Kustannusten kohdekohtainen ymmärrys: minkä verran kuhunkin kohteeseen kytkeytyy toimintakuluja sekä korjausvelkaa
- Tunnistetaan myös osakemuotoisten tilojen yhtiövastuut ja siihen kytkeytyvät riskit
- Arvioidaan sitä, mikä prosenttiosuus kokonaistalouden kustannuksista kytkeytyy kiinteistötoimeen, ja onko tuo prosenttiosuus kohtuullinen

*Kaikkien tavoitteiden ja mittareiden kuvauksesta raportoidaan strategian hyväksyneelle päätöksentekoaikavälillä vähintään kerran vuodessa.*

## 6 Kiinteistöstrategiset valinnat

### 6.1 Arviointiperusteet

Strategiassa tunnistetaan seurakunnan tai seurakuntayhtymän käytössä olevat, seurakunnan kulttuuriperinnön kannalta merkittävät sekä sijoitusvarallisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt ja laaditaan niille hallintasuunnitelma.

#### 6.1.1 Kiinteistöjen arviointiperusteet

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

Rakennusten ja tilojen vähentämistä tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten korjausvelka ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun.

Valmistelussa huomioidaan seuraavat näkökulmat:

- Toiminta: soveltuvuus toimintaan, käyttöaste sekä alueellinen ja jäsenmäärän kehitys
- Kulttuuriperintö: kulttuuriperintöarvo sekä merkitys seurakuntayhtymän ja seurakunnan identiteetille
- Talous: investointitarve seuraavan 10 vuoden aikana ja kiinteistökehittämisen mahdollisuudet.

### 6.2 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 enenevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat. Keskiössä on myös vahvistuva tilojen yhteiskäyttö. Salkutuksessa ja päätöksenteossa otetaan huomioon myös kaupunkikehitys ja uudet asuinalueet.

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

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden salkutuksella 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 myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kunnalle.

Seuraavissa alaluvuissa listataan seurakuntayhtymän kiinteistöt salkutettuina.

### 6.2.1 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
- siunauskappelit
- hautakappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- krematoriot
- välttämättömät huoltorakennukset.

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee selvittää kappaleen 6 mukaisen arviointiprosessin kautta tai muulla luotettavalla tavalla.

Seurakuntayhtymän talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntakeskuksia ja seurakuntataloja niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

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

#### Sijoituskiinteistöt, -rakennukset ja -tilat

Säilytettävien sijoituskiinteistöjen, -rakennusten ja -tilojen ryhmään kuuluvat ne sijoituskiinteistöt ja -tilat, jotka saavuttavat niille asetetun tuottotavoitteen ja joiden vuokrausaste on korkea > 90 %.

#### 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 käyttö seurataan aktiivisesti. Ylläpito on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä sekä ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

Säilytettävät kiinteistöt	Toimenpideaskelmerkit (jos erityistä huomioitavaa)
<b>MIKAELINSEURAKUNTA</b>	
Mikaelinkirkko	
Mikaelin srk-koti	
Mikonmökki	
Paakarlan srk-koti	
Hövelin srk-tila	Vuokrasopimusta jatketaan toistaiseksi
<b>HENRIKINSEURAKUNTA</b>	
Henrikinkirkko	
Koivulan srk-koti	
<b>MAARIAN SEURAKUNTA</b>	
Maarian kirkko	
Maarian pappila	
Riimin kirkko (Runosmäen monitoimitalo)	
Halisten srk-koti	
Maarian kirkon vahtim. as.	
Yli-Maarian srk-talo	Neuvotellaan vuokran alentamisesta
<b>PAATTISTEN SEURAKUNTA</b>	
Paattisten kirkko	
Paattisten srk-talo	
Paattisten pappila	Vain välttämättömät korjaukset
<b>MARTINSEURAKUNTA</b>	
Martinkirkko	Esteettömyyttä parannettava
Kakserrankirkko	
Hirvensalon srk-keskus (valmistunut 2025)	
Martin srk-talo	
<b>KATARIINANSEURAKUNTA</b>	
Pyhän Katariinan kirkko	
Varissuon kirkko	
Nummen srk-koti	
Katariinan pappila	
Jaanin srk-talo	
<b>KAARINAN SEURAKUNTA</b>	
Kaarinan kirkko	Ei laajenneta toistaiseksi
Kuusiston kirkko	
Poikluoman srk-talo	
Kuusiston srk-koti	
<b>PIIKKIÖN SEURAKUNTA</b>	
Piikkiön kirkko	
Piikkiön uusi srk-talo	Vanha seurakuntakeskus puretaan ja tilalle uusi pienempi seurakuntakeskus
Piikkiön vanha srk-talo	
<b>ÅBO SVENSKA</b>	
Aurelia	
<b>ÅBO SVENSKA</b>	
Aurelia	
<b>TUOMIOKIRKKOSEURAKUNTA</b>	
Tuomiokirkko	
Toimitalon 2. kerroksen srk-tilat	Tiloja kehitetään Toimitalon korttelin kehittämisen myötä
<b>YHTYMÄ / YHTEISET</b>	
Toimitalo yhtymän tilat	Pidetään, mutta kehitetään
Heinänotka	Pidetään ja kehitetään uusi leirikeskusalue
Järvistensaari	Tontitetaan ja luovutaan tulevaisuudessa vuokraamalla tai myymällä mökkitonteiksi, pyritään laatimaan rantakaava tms.
Kunstenniemi	Pidetään, mutta kehitetään, mikäli jostain leirialueesta luovutaan
Houtskär erämaateirialue	Eteläosan pellot voidaan myydä samoin kuin vanha mökki; muodostetaan perintömetsäosa
Pyölinranta	Seurataan leirialueiden kehitystä ja tarvittaessa luovutaan
Aurakatu 16, Vimma	Pidetään toistaiseksi; uusi vuokrasopimus tehty kaupungin kanssa
Aurelia toimistotilat	Pidetään toistaiseksi

Partiotilat säilytetään siten, että partiotointa on mahdollinen.

## 6.2.2 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.

Kehitettävien kiinteistöjen salkku sisältää myös kiinteistöjä, joista on mahdollista luopua tulevaisuudessa, mutta vasta kun niihin liittyvät sidonnaiset asiat on selvitetty (esimerkiksi isompaan kiinteistökokonaisuuteen on löydetty uusi kehitysratkaisu tai kun jokin tietty toiminto kiinteistössä päättyy).

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

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

Kehitettävät kiinteistöt	Toimenpideaskelmerkit
<b>MIKAELINSEURAKUNTA</b>	
Suikkilan srk-koti	Mahdollisesti kehitys kaavamuutoksen kautta asuinkerrostaloiksi, tarvittaessa srk:n uudet tilat katutasoon
<b>HENRIKINSEURAKUNTA</b>	
Lausteen srk-koti	Toimii väistötilana digipainolle. Mahdollisesti luovutaan Aninkaistenkatu 1:n ja Toimitalon kokonaisratkaisun valmistuttua
<b>MAARIAN SEURAKUNTA</b>	
Raunistulan srk-talo	Tavoitteena kaavamuutos kerrostalorakentamiseen tai peruskorjaus. Tilat tarvitaan ja tarve sovitetaan yhteen toimitalon tulevan käytön kanssa.
Kotimäen srk-talo	Kehitetään kaavamuutoksella
Hepokullan srk-talo	Mahdollisesti kaavamuutos kerrostalotontiksi. Tarvittaessa katutasokerrokseen srk:lle uudet tilat.
LEAFin srk-tila	Pidetään toistaiseksi; luovutaan Raunistulan tilanteen ratkettua.
<b>MARTINSEURAKUNTA</b>	
Hennalan srk-koti	Tavoitteena käyttöasteen parantaminen esim. pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Yhtymän yhteinen resurssi.
<b>KATARIINANSEURAKUNTA</b>	
Hannunniitun srk-talo	Kehitetään kaavamuutoksella asuinkerrostalorakentamiseen; srk:n uudet tilat katutasoon tarvittaessa
<b>KAARINAN SEURAKUNTA</b>	
Littoisten srk-talo	Kehitetään alue kaavamuutoksella omakotitalotonteiksi ja uudeksi lasten- ja nuorten taloksi
Kesämäen srk-koti	Luovutaan, mikäli toiminta vähenee
<b>PIIKKIÖN SEURAKUNTA</b>	
Piikkiön pappila	Tavoitteena käyttöasteen parantaminen esim. pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Yhtymän yhteinen resurssi.
<b>TUOMIOKIRKKOSEURAKUNTA</b>	
Toimitalon 2. kerroksen srk-tilat	Tiloja kehitetään Toimitalon korttelin kehittämisen myötä
Nuortentalo	Tiloja kehitetään Toimitalon korttelin kehittämisen myötä
<b>YHTYMÄ /YHTEISET</b>	
Tammilehdon retriittitilat	Pyritään luopumaan ja siirtämään retriitit muihin leirialueihin
Diakoniakiinteistö	Pidetään toistaiseksi, mutta suunnitellaan toimintojen siirto toimitalon kortteliin
Vaatevarasto Ispoinen	Pidetään niin kauan kuin toimintaa; tutkitaan uusia sijoittumisvaihtoehtoja ja toiminnan muuttamista
Pansio, SPR	Pidetään toistaiseksi, vuokrattu SPR:lle
Pansion insinööritalo SPR	Pidetään toistaiseksi, vuokrattu SPR:lle
Annala	Pidetään toistaiseksi; tulevaisuudessa kaavamuutos ja asuinalueeksi
Anttila	Pidetään toistaiseksi; tulevaisuudessa kaavamuutos ja asuinalueeksi
Papinholman asuintalo	Kehitetään kaavamuutoksella, pidetään toistaiseksi

### 6.2.3 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
- sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
- lähialueella on vuokrattavissa oleva tarkoituksenmukainen tila.

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.

Toistaiseksi säilytettävät ja luovutettavat kiinteistöt Toimenpideaskelmerkit	
<b>MIKAELINSEURAKUNTA</b>	
Härkämäen srk-koti	Vuokrattu ulos päiväkotikäyttöön kevästä 2014 lähtien; myydään, kun toiminta mahdollistaa luopumisen
<b>HENRIKINSEURAKUNTA</b>	
Ilpoisten srk-koti	Vuokrattu Turun kaupungille päiväkotikäyttöön 2011 alkaen. Luovutaan, kun toiminta mahdollistaa luopumisen
<b>MAARIAN SEURAKUNTA</b>	
Pallivahan srk-keskus	Purkaminen suoritettu. Myydään kerrostaloalueena tai vuokrataan tontti kaupungille määräajaksi
Taskulan srk-koti	Vuokrattu päiväkotikäyttöön 2015 alkaen. Luovutaan, kun toiminta mahdollistaa luopumisen
Runosmäen srk-koti	Pidetään toistaiseksi; luovutaan Monitoimitalon valmistuttua kaavahankkeen edistymistä seuraten
<b>MARTINSEURAKUNTA</b>	
Uiittamon srk-koti	Luovutaan; kaavamuutos kerrostaloalueeksi tekeillä; ei korvaavia srk:n tiloja
Yrjänän srk-koti	Vuokrattu Kansalliset seniorit ry:lle. Luovutaan, kun toiminta mahdollistaa luopumisen
Pitkäpellonkadun srk-tila	Luovutaan, kun saadaan toiminnot siirrettyä Hirvensalon srk-keskukselle
<b>KATARIINANSEURAKUNTA</b>	
Hurttiavuoren srk-koti	Myydään tai vuokrataan pitkäaikaisella sopimuksella, kun toiminnot siirretty.
<b>KAARINAN SEURAKUNTA</b>	
Papinholman srk-koti	Selvitetään kehittämismahdollisuudet. Luovutaan, kun toiminta mahdollistaa luopumisen, huomioidaan Kaarinan kirkon ahtaus
<b>TUOMIOKIRKKOSEURAKUNTA</b>	
NNKYn srk-tila	Vuokrasopimus päätetään, kun toimitalon väistöasiat tarkentuvat. Luovutaan, kun toiminta mahdollistaa luopumisen
<b>YHTYMÄ/YHTEISET</b>	
Sinappi	Myydään (toiminta turvattava) tai pitkäaikainen vuokrasopimus, jos myyntihinta jää alhaiseksi.
Uudenmaantie 45	Kaavamuutos meneillään asuinkerrostaloalueeksi
Hilden	Mietitään uutta käyttötarkoitusta
Verotoimisto, Aninkaistenkatu 1	Vanha purettu ja rakenteilla uusi asuinkerrostalo (74 asuntoa)

#### 6.2.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

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

Seurakuntayhtymä voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

#### 6.2.5 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 hyvällä (> 40 %) käyttöasteella.

Sisään vuokrattavissa tiloissa tilojen yhteiskäyttö on tavoiteltava ratkaisu, jolloin vuokraa maksetaan vain seurakunnan oman käytön osalta.

Eryteisesti leiritoiminnan tilatarpeet ovat kausiluonteisia, jolloin leiritoiminnan tiloja tulee hankkia myös vuokraamalla. Leirikeskusten omistaminen on perusteltua silloin, kun keskuksen käyttöaste saavuttaa hyvän tason (> 40 %) ja käyttö on ympärivuotista.

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

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat.

Sisään vuokrattavia tiloja suunniteltaessa tulee selvittää, onko naapuriseurakunnassa tarjolla vuokratiloja erityisesti juhlatilojen osalta.

Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

### 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.

Rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet sekä liiketilat* kuuluvien kohteiden omistaminen on perusteltua ainoastaan silloin, kun niiden tuotto on asetetun tavoitteen mukainen.

## 6.4 Vuokran määrittäminen

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymässä ei oteta strategiakaudella 2025 – 2028 käyttöön sisäisiä vuokria. On kuitenkin järkevää tarkastella, mitä sisäisten vuokrien käyttöönotto tarkoittaisi ja tarkastelu suoritetaan alla esitetyllä menetelmällä:

Seurakunnan / seurakuntayhtymän vuokran määrittäminen sisäisen ja ulkoiseen käyttöön perustuu samaan laskentaperiaatteeseen. Vuokrat on laskettu Basis-järjestelmään syötettyjen tietojen avulla. Varsinainen laskentaohjelma on Haahtela Kiinteistötieto tai jokin muu laskentaohjelma.

Sisäisen vuokran tavoitteena on ohjata tilojen käyttäjiä optimoimaan toiminnan tarvitseman tilamäärän suhteessa varsinaiseen toimintaan.

Sijoituskiinteistöissä vuokralaisilta perittävän vuokran tulee kattaa kyseisen kiinteistön uudisrakentamisen, kiinteistön ylläpidon ja kunnossapidon kulut pitkällä aikavälillä. Vuokran tulee kattaa myös mahdolliset lainan kulut.

Määritetyn vuokran avulla voidaan verrata omistamisen ja vuokraamisen tarkoituksenmukaisuutta päätöksenteon apuna.

Vuokrien määrittämisessä on eriteltävä mikä on käyttäjän irtaimistoa ja mikä sisältyy kiinteistöön esim. urut. Seurakuntien kalusteet, varusteet ja laitteet sekä erilliset palvelut, kuten aulapalvelut ja tarjoilupalvelut on hinnoiteltu myös erikseen.

**Kuvassa 1** on esitetty suurten seurakuntien ja seurakuntayhtymien kiinteistöjohtajien yhdessä laatima vuokrien laskentamalli.

Perittävä kokonaisvuokra muodostuu ylläpitovastikkeesta, korjausvastuusta ja pääomavuokrasta.

Ylläpitovastike muodostuu kiinteistöjen käyttötalouskuluista, kuten henkilöstökulut, verot, energiakulut ja kiinteistöhuolto. Korjausvastuu on laskettu rakennuksittain Basis-järjestelmän tietojen tai vastaavan menetelmän avulla. Pääomavastikkeeseen lasketaan kiinteistöön laskentahetkellä sidotun pääoman tuottoarvo. Toiminnallisten rakennusten ja tilojen pääoman tuottotavoitteena on hyvä käyttää maltillista korkostrategiaa, kuten valtion pitkäaikaisten lainojen keskimääräistä korkoprosenttia. Seurakunnan / seurakuntayhtymän on hyvä kuitenkin asettaa sidotulle pääomalle minimiarvo esim. vähintään 1,5 % sijoitetun pääoman arvosta. Tällöin seurakunnan / seurakuntayhtymän sisäiset vuokrat suhteessa markkinavuokraan ovat paremmin vertailukelpoisia pitkällä aikavälillä. Sijoituskiinteistöjen osalta asiaa on linjattu kappaleessa 4.3.4.



\*\*\*) Tilan käyttäjä voi vaikuttaa vastikkeen suuruuteen omalla toiminnallaan.

Kuva 1. Sisäisen ja ulkoisen vuokran laskentamalli.

## 6.5 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 ja seurakuntarajojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähenemiseen, jolloin seurakuntayhtymällä on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa toimintaan. Lähtökohtana tilojen yhteiskäytön kehittämiseksi on tilojen varauskalenterin avaaminen kaikille työntekijöille seurakuntayhtymässä. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Kirkolla on perusteltua kantaa erityistä huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista. Seurakuntien tulee kiinnittää erityistä huomiota tilojensa 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. Tiloja kehitetään tiiviissä yhteistyössä yhtymän vammaisneuvoston kanssa.

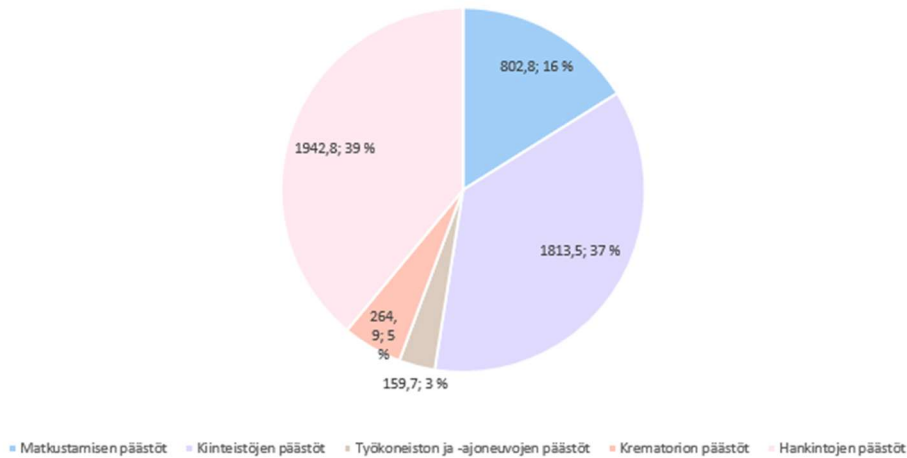
Tehtäviä ratkaisuja erityisesti korjauskohteissa ohjaa kuitenkin myös taloudellisuus ja harkittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

## 6.6 Energia- ja ilmastostrategia

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2029 mennessä. Yhtymään nimitettiin vuoden 2025 loppupuolella osa-aikainen (50 %) ympäristöasiiantuntija, joka rakentaa yhtymän ympäristötoiminnan vuosikellon sekä tiekartan vuoteen 2029 asti. Kiinteistöpalvelut on myös nimittänyt osa-aikaisen (40 %) kiinteistöpalveluiden ympäristövastaavan, jonka tehtävänä on kehittää kiinteistöjen energia-asioihin ja raportointiin liittyviä toimintatapoja yhdessä yhtymän muun ympäristö- ja vastuullisuustyön kanssa. Hautauspalveluilla on oma ympäristövastaava.

Seurakuntayhtymä on vuoden 2023 aikana mallintanut oman hiilijalanjälkilaskennan yhteistyöstä Helsingin yliopiston ilmakehätieteiden laitoksen kanssa. Mallin toistettavuus antaa seurakuntayhtymälle seurannan, miten yhtymä etenee hiilijalanjäljen keventämistavoitteissaan. Malliin pohjautuen kuvataan eri polkuvaihtoehtoja vuoden 2029 hiilineutraalisuustavoitteen toteuttamiseksi. Tavoitteen toteuttaminen vaatii merkittäviä hiilisäästölinjauksia yhtymässä. Yhtymän hiilipäästöt ovat yhteensä 3.990 tCO<sub>2</sub>e, josta kiinteistöjen osuus on 1.524 tCO<sub>2</sub>e (37 %), Suurimmat päästöt aiheutuvat hankinnoista 39 %. Matkustamisen osuus on 16 %. Työkoneiden ja krematorion päästöt ovat yhteensä 8 %. Yhtymän metsäomistukset toimivat osaltaan hiilinieluina (1.176 tCO<sub>2</sub>e).

Päästöjen jakaantuminen on esitetty kuvassa.



Kuva: Yhtymän hiilipäästöjen jakaantuminen laskennan mukaan

Kiinteistöjen aiheuttamat päästöt (1.524 tCO<sub>2</sub>e) jakaantuvat seuraavasti:

- lämmitys	841 tCO <sub>2</sub> e	55,2 %
- sähkönkulutus	169 tCO <sub>2</sub> e	11,1 %
- vedenkulutus	94 tCO <sub>2</sub> e	6,2 %
- lämmityksen epäsuorat päästöt	169 tCO <sub>2</sub> e	11,1 %
- sähkönkulutuksen epäsuorat päästöt	29 tCO <sub>2</sub> e	1,9 %
- muut kiinteistökulut	514 tCO <sub>2</sub> e	33,7 %

Seuraavien öljylämmitteisten rakennusten lämmitysmuoto on jo muutettu fossiilittomaan lämmitysmuotoon vuosien 2021–2023 aikana:

- Paattisten srk-talo ja kirkko
- Papinholman srk-talo
- Katariinan pappila
- Piikkiön pappila
- Turun hautausmaan huoltokeskus.

Öljylämmitys on vielä käytössä Sinapin leirikeskuksessa, Kotimäen seurakuntatalossa ja Kärsämäen kappeleissa. Suunnitelmassa on siirtyä säilytettävän Kärsämäen kappelin osalta maalämpöön. Kehitettäviin kiinteistöihin kuuluvien Kotimäen seurakuntatalon ja Sinapin suhteen lämmitysratkaisut tehdään, kun muut jatkotoimenpiteet ovat tarkentuneet.

Sähkönkäytössä on siirrytty sataprosenttisesti uusiutuvaan sähkövoimaan eli ns. viherrettyyn sähköön ja kaukolämmössä on siirrytty uusiutuvalla energialla tuotetun kaukolämmön käyttöön.

Investointien hiilijalanjäljen laskenta on aloitettu: Hirvensalon uuden seurakuntakeskuksen suunnittelunohjauksessa käytettiin hiilijalanjäljen laskentaa vertailtaessa eri rakenneratkaisuja (puu, betoni, tiili) ja rakennuksen valmistuttua rakennuksen käytön hiilijalanjälki lasketaan vuosittain. Aninkaistenkatu 1 -uudishankkeessa sekä Heinänokan uudessa leirikeskuksessa on käytetty RT-ympäristötyökalua, jossa tavoitellaan 3 tähteä (max 5) ja rakennukset toteutetaan A-energialuokkaan.

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän sähköenergian kokonaiskulutus on noin 8.000 MWh, josta huoltokeskuksen osuus on noin 1.100 MWh. Aurinkoenergia otetaan Turun hautausmaan huoltokeskuksessa, jonne toteutetaan aurinkosähköjärjestelmä vuoden 2025 aikana, mikä vähentää huoltokeskuksen ostoenergian tarvetta noin 15 %.

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymällä on metsänhoitosuunnitelma, joka on hyväksytty yhteisessä kirkkoneuvostossa 22.9.2022. Metsänhoitosuunnitelman lyhyt yhteenveto on liitteenä (LIITE 6).

## 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. Seurakunnallisten tilojen hankintaa, laajennusta tai peruskorjausta rahoitetaan pääsääntöisesti kirjanpidollisen tuloksen ylikatteella. Mikäli ylikatteisuutta ei ole riittävästi, suunnitellaan rahoitus rahalaitosten tai Hautainhoitorahaston lainan avulla. Sijoituskiinteistöjen, kuten asuinkerrostalojen ja toimistohuoneistojen hankintaan, korjaukseen tai peruskorjaukseen ei käytetä kirkollisverotuloja, vaan ulkopuolista rahoitusta (pankkilaina) tai aiempien vuosien säästöjä.

Alla olevissa taulukoissa esitellään suunnitelma kiinteistötoimen investoinneista 2025-2028.

KIINTEISTÖTOIMEN INVESTOINNIT 2025-2028

		INVESTOINTI	SUURET PERUSKORJAUKSET JA UUDISRAKENNUKSET	TA 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
		2006346	Tuomiokirkon peruskorjaus	1 000 000	2 000 000	6 000 000	8 000 000	7 000 000
1005020201	Tuomiokirkko	<b>YHTEENSÄ</b>		1 000 000	<b>2 000 000</b>	6 000 000	8 000 000	7 000 000
		2007611	Hirvensalon seurakuntakeskus **	5 200 000	2 500 000			
1005020203	Hirvensalon seurakuntakeskus	<b>YHTEENSÄ</b>		5 200 000	<b>2 500 000</b>			
		2003301	Piikkiön kirkon katon peruskorjaus	100 000	50 000	800 000		
1005020217	Piikkiön kirkko	<b>YHTEENSÄ</b>		100 000	<b>50 000</b>	800 000		
		2011926	Toimitalon sisäpiha-alueen kansi ja autopaikotusalue		1 000 000	1 000 000		
		2007630	Toimitalon peruskorjaus	500 000	600 000	1 000 000	3 000 000	
1005060301	Seurakuntien toimitalo	<b>YHTEENSÄ</b>		500 000	<b>1 600 000</b>	2 000 000	3 000 000	
		2009682	Littoisten lasten ja nuorten talo	100 000	500 000	1 000 000		
1005060332	Littoisten lasten ja nuorten talo	<b>YHTEENSÄ</b>		100 000	<b>500 000</b>	1 000 000		
		2009719	Piikkiön uusi srk-talo **	2 000 000	3 500 000			
1005060331	Piikkiön uusi srk-talo	<b>YHTEENSÄ</b>		2 000 000	<b>3 500 000</b>			
		2007618	Leirialueiden suunnittelu ja kehittäminen	1 000 000	2 000 000	4 000 000	2 000 000	600 000
1005120703	Heinänoikka	<b>YHTEENSÄ</b>		1 000 000	<b>2 000 000</b>	4 000 000	2 000 000	600 000
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>SUURET PERUSKORJAUKSET JA UUDISRAKENNUKSET</b>	<b>9 900 000</b>	<b>12 150 000</b>	<b>13 800 000</b>	<b>13 000 000</b>	<b>7 600 000</b>

		INVESTOINTI	PIENET PERUSKORJAUKSET	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
		2008620	Mikaelinkirkon sisätilojen uudistus	80 000	300 000			
1005020202	Mikaelinkirkko	<b>YHTEENSÄ</b>		<b>80 000</b>	<b>300 000</b>			
		2007614	Kaksikerran kirkon sadevesikourut, salaoitus, esteettömyys	100 000	300 000			
1005020205	Kaksikerran kirkko	<b>YHTEENSÄ</b>		<b>100 000</b>	<b>300 000</b>			
		2010073	Maarian kirkon sisäkorjaukset	250 000	900 000	100 000		
1005020209	Maarian kirkko	<b>YHTEENSÄ</b>		<b>250 000</b>	<b>900 000</b>	<b>100 000</b>		
		2011977	Paattisten kirkon äänentoiston päivitys		70 000			
1005020212	Paattisten kirkko	<b>YHTEENSÄ</b>			<b>70 000</b>			
		2009675	Varissuon kirkon julkisivun peruskorjaus	70 000	120 000			
1005020216	Varissuon kirkko	<b>YHTEENSÄ</b>		<b>70 000</b>	<b>120 000</b>			
		2011935	Kaarinan kirkon IV-koneen uusiminen ja konehuoneen rakentaminen		350 000			
1005020215	Kaarinan kirkko	<b>YHTEENSÄ</b>			<b>350 000</b>			
		2011937	Henrikinkirkon ulkopuoliset korjaukset		300 000			
		2011938	Henrikinkirkon kirkkosalin valaistuksen uusiminen		60 000			
1005020214	Henrikin kirkko	<b>YHTEENSÄ</b>			<b>360 000</b>			
		2008618	Piikkiön kirkon uudistus	50 000	100 000	500 000		
1005020217	Piikkiön kirkko	<b>YHTEENSÄ</b>		<b>50 000</b>	<b>100 000</b>	<b>500 000</b>		
		2005131	Uittamon seurakuntakodin kehittäminen	10 000	20 000	10 000		
1005110931	Uittamon srkkoti	<b>YHTEENSÄ</b>		<b>10 000</b>	<b>20 000</b>	<b>10 000</b>		
		2011946	Hannuniitun tonlin kehittäminen		60 000			
1005060307	Hannuniitun srk-talo	<b>YHTEENSÄ</b>			<b>60 000</b>			
		2011978	Esteettömyyden parantaminen		50 000			
1005060325	Katariinan pappila	<b>YHTEENSÄ</b>			<b>50 000</b>			
		2011943	Keittöjätteiden uusinta		20 000			
1005110604	Kiinteistö Aurakatu 18	<b>YHTEENSÄ</b>			<b>20 000</b>			
		2009683	Majoitusrakennusten peruskorjaukset	500 000	300 000	600 000		
		2011933	Kunstenniemen laitureiden korjaukset		150 000			
1005120702	Kunstenniemi	<b>YHTEENSÄ</b>		<b>500 000</b>	<b>450 000</b>	<b>600 000</b>		
		2011944	2025 Taide- ja sakraaliesineiden hankinta	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
1005110202	Taide-esin korj&huol	<b>YHTEENSÄ</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
		2010784	Punaisen tuvan peruskorjaus	150 000	200 000			
		2011929	Esteettömyyden parantaminen alueella		50 000			
1005060305	Nummen seurakuntakoti	<b>YHTEENSÄ</b>		<b>150 000</b>	<b>250 000</b>			
		2011922	Varissuon asuintalojen korjaussuunnittelu		50 000			
1005110502	Varissuon asuintalot	<b>YHTEENSÄ</b>			<b>50 000</b>			
		<b>YHTEENSÄ</b>	<b>PIENET KORJAUKSET</b>	<b>1 160 000</b>	<b>3 420 000</b>	<b>1 230 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>KIINTEISTÖPALVELUIDEN INVESTOINNIT YHTEENSÄ</b>				<b>11 060 000</b>	<b>15 570 000</b>	<b>15 030 000</b>	<b>13 020 000</b>	<b>7 620 000</b>
HAUTAUS- JA KIINTEISTÖPALVELUT SUUNNITELLUT INVESTOINNIT YHTEENSÄ 2025-2028 +varaus äkillisiin investointeihin				13 680 000	17 460 000	18 095 000	15 210 000	8 480 000
HAUTAINHOITORAHASTON INVESTOINNIT				5 780 000	2 080 000	235 000	0	140 000
<b>2025-2028 SUUNNITELLUT INVESTOINNIT YHTEENSÄ</b>				<b>19 460 000</b>	<b>19 540 000</b>	<b>18 330 000</b>	<b>15 210 000</b>	<b>8 620 000</b>

\*\* Investoinnit rahoitetaan hautainhoitorahaston lainalla

## 6.7.2 Investointivarausten muodostaminen

Investointivarausten tekemistä suositellaan vain huomattavan suurten investointien rahoittamista varten. Seurakuntayhtymällä on kuitenkin mahdollisuus tehdä investointivaraus. Investointivarausten avulla seurakuntatalous voi varautua tuleviin vuosina tehtäviin, seurakuntayhtymän talouden kannalta merkittäviin investointeihin.

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

### LIITTEET:

- 1. Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kulttuuriperintöstrategia vuoteen 2030
- 2. luettelo kiinteistöjen kustannuksista
- 3. toiminnallinen selvitys liitteeseen
- 4. esitys leirialueiden kehittämiseksi
- 5. maa-alueet ja niiden kehittäminen
- 6. yhteenveto metsäalueista ja metsänhoitosuunnitelma
- 7. hautaustoimen strategia