

HÄMEENLINNAN SEURAKUNTAYHTYMÄ – KIINTEISTÖSTRATEGIA 2025-2029

1



¹ Kuvien lähde: [Vanajan kirkko - Hämeenlinna-Vanajan seurakunta](#)

SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo	2
1. Johdanto	4
1.1 <i>Kiinteistöstrategia seurakuntayhtymän kiinteistöjohtamisen työvälineenä</i>	4
1.1.1 Kiinteistöstrategian merkitys ja keskeinen sisältö.....	4
1.1.2 Seurakuntien sekä yhtymän strategiat kiinteistöstrategiaa ohjaamassa	5
1.2 <i>Keskeiset kehitystrendit</i>	7
1.2.1 Nostaja alueen väestöennusteesta ja yhtymän jäsenennusteesta	7
1.2.2 Kiinteistötalous ja sen suhteutuminen seurakuntayhtymän kokonaistalouteen	11
2. Nykytila-analyysi	13
2.1 <i>Katsaus nykyiseen kiinteistö- ja toimitilaportfolioon</i>	13
2.2 <i>Portfolion nykytila-analyysi nelikenttäanalyysi – Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto</i>	14
2.2.1 Nelikenttäanalyysin peruseriaatteet ja tausta.....	14
2.2.2 Nelikenttäanalyysi – Käyttötarve ja toiminnallisuus sekä tekninen kunto	15
2.3 <i>Omistamisen vastuut ja velvoitteet</i>	20
2.4 <i>Korjausvelasta ja -vastuusta sekä peruskorjauksesta ja -parannuksesta</i>	21
3. Visio, ilmastotavoitteet ja keskeiset kysymykset	26
3.1 <i>Pitkän aikavälin visio</i>	26
3.2 <i>Ilmastotavoitteet osana kiinteistöstrategiaa</i>	28
4. Kiinteistöportfolion salkutus ja keskeiset toimenpideaskelmerkit	29

4.1 Avainlukuja salkuittain.....	31
4.1.1 Kappalemäärä (kpl) salkuissa	31
4.1.2 Pinta-alan (brm ²) jakautuminen salkuittain.....	32
4.1.3 Suuntaa-antavan jälleenhankinta-arvon (€) jakautuminen salkuittain	33
4.1.4 Suuntaa-antavan korjausvelan (€) jakautuminen salkuittain	34
4.1.5 Vuotuisten käyttökulujen (€) jakautuminen salkuittain.....	35
4.2 Salkku A: Pidettävät rakennukset	36
4.3 Salkku B1: Kehitettävät rakennukset	38
4.4 Salkku B2: Keskipitkällä aikavälillä luovutettavat rakennukset.....	40
4.4. Salkku C: Hetimiten luovutettavat rakennukset	41
4.5 Keskeiset kiinteistökehityskohteet	42
5. Kiinteistöstrategian tavoitteet, seuranta ja tavoitteiden toteutumisen varmistaminen strategiakaudella	46
5.1 Tavoitteet ja niiden toteutumisen varmistaminen.....	46
6. Liitteet	48



Kiinteistöstrategiaa on laadittu vuosien 2024-2025 aikana yhdessä FinProma Oy:n asiantuntijoiden kanssa.
©finproma
www.finproma.fi

1. JOHDANTO

1.1 KIIINTEISTÖSTRATEGIA SEURAKUNTAYHTYMÄN KIIINTEISTÖJOHTAMISEN TYÖVÄLINEENÄ

Kiinteistöstrategia on keskeinen työkalu strategisessa kiinteistönhallinnassa, joka vastaa taloudellisen kestävyuden, väestömuutosten, hallinnollisen ympäristön ja ilmastonmuutoksen asettamiin haasteisiin. Tässä johdantoluvussa on kuvattu kiinteistöstrategian merkitys ja suhtautuminen seurakuntayhtymän kokonaisstrategiaan.

1.1.1 KIIINTEISTÖSTRATEGIAN MERKITYS JA KESKEINEN SISÄLTÖ

Kiinteistöstrategian tulee omalta osaltaan varmistaa, että seurakuntayhtymän kiinteistö- ja tilasalkku tukee sen strategisia tavoitteita. Kiinteistöstrategia pitää sisällään kuvauksen ainakin seuraavista osa-alueista:

- **Toimintaympäristön ja nykytilan analyysi:** Kiinteistö- ja toimitilaomistusten nykytilan ja kiinteistösalkun tulevaisuuteen vaikuttavien ulkoisten tekijöiden ymmärtäminen on olennaista tietoisien päätöksenteon kannalta.
- **Tavoitteet ja salkunhallinta:** Selkeät tavoitteet ja vahva salkunhallintasuunnitelma ovat välttämättömiä kiinteistövarallisuuden strategisen johtamisen näkökulmasta. Kiinteistöstrategia sisältää kiinteistösalkutuksen sekä kuvauksen keskeisistä tavoitteista.
- **Toimenpiteet:** Tiettyjen toimenpiteiden, kuten kiinteistöjen hankintojen, luovutusten ja optimointien, toteuttaminen on välttämätöntä strategisten tavoitteidemme saavuttamiseksi. Kiinteistöstrategia sisältää kuvauksen keskeisistä toimenpideaskelmerkeistä.

1.1.2 SEURAKUNTIEN SEKÄ YHTYMÄN STRATEGIAT KIIINTEISTÖSTRATEGIAA OHJAAMASSA

Kiinteistöstrategian tulee olla linjassa seurakuntayhtymän laajempien strategisten tavoitteiden kanssa. Kiinteistöstrategia tukee omalta osaltaan strategian toteutumisen edellytyksiä esimerkiksi tarkastelemalla ja linjaamalla taloudelliseen kestävyteen, ympäristön kestävyteen sekä systemaattiseen ja toiminnalliset tarpeet huomioivaan strategiseen kiinteistöjohtamiseen vaikuttavia toimenpiteitä.

Hämeenlinnan seurakuntayhtymän yleisstrategia 2025–2030 toimii kiinteistöstrategian keskeisenä taustana. Sen visio – “Yhdessä eteenpäin” – asettaa tavoitetilan, joka koskee myös kiinteistöomaisuudesta huolehtimista. Kiinteistöstrategian tehtävänä on tukea tätä päämäärää tarjoamalla selkeät linjat kiinteistönhallinnan ja tilojen käytön kehittämiseksi.

Strategian mukaan seurakuntayhtymän ydintehtävä on tukea seurakuntia tarjoamalla laadukkaita ja vastuullisia tukipalveluita. Kiinteistönhallinta on yksi näistä keskeisistä tukipalveluista. Kiinteistöstrategiassa tulee siten varmistaa, että seurakunnilla on käytössään toimivat, turvalliset ja tarkoituksenmukaiset tilat, jotka mahdollistavat hengellisen työn ja yhteisöllisyyden toteutumisen.

Yleisstrategian neljä painopistettä – vastuullisuus, palveluiden laatu ja vaikuttavuus, innovatiivisuus sekä yhteiskuntavastuu – suuntaavat myös kiinteistöstrategista ajattelua. Vastuullisuus näkyy erityisesti ympäristövastuun korostumisena: strategian tavoitteena on pienentää hiilijalanjälkeä 20 % vuoteen 2030 mennessä. Kiinteistöstrategialla on tässä merkittävä rooli esimerkiksi energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden ja uusiutuvan energian käytön lisäämisen kautta.

Laadukkaat ja vaikuttavat tukipalvelut edellyttävät, että kiinteistönhallinta toimii ammattimaisesti ja asiakaslähtöisesti. Tilojen tulee vastata seurakuntien muuttuviin tarpeisiin, ja tilakannan kehittämistä tulee ohjata tiedolla ja ennakkoinnilla. Innovatiivisuus ja tiedolla johtaminen korostuvat myös kiinteistönhallinnassa: järjestelmällinen tilojen käytön seuranta, digitaaliset työkalut ja elinkaariajattelu mahdollistavat tehokkaamman ja vaikuttavamman tilajohtamisen.

Yhteiskuntavastuu tuo kiinteistöstrategiaan ulottuvuuden, joka liittyy kulttuuriperinnön vaalimiseen ja hautausmaiden kehittämiseen. Monet kiinteistöt ovat osa paikallista historiaa ja niillä on merkittävä rooli yhteisön identiteetin ja muistamisen paikkoina. Kiinteistöstrategian tulee huomioida nämä arvot kiinteistöjen säilyttämisen ja käytön suunnittelussa.

Kiinteistöstrategia konkretisoi yleisstrategian periaatteet tilojen ja kiinteistöjen tasolla. Se tukee yhtymän tehtävää mahdollistajana ja resurssien vastuullisena hallinnoijana sekä toimii työkaluna, jolla rakennetaan kestävää tulevaisuutta seurakuntien ja koko yhteisön hyväksi.

Seurakuntayhtymän yleisstrategian lisäksi Hämeenlinnan seurakuntayhtymässä kullakin seurakunnalla (Hämeenlinna-Vanajan seurakunta, Lammin seurakunta ja Hauhon seurakunta) on oma strategiansa.

Kiinteistöt ja niiden strateginen hallinta ovat tärkeässä osassa erityisesti seuraaviin seurakuntien omista strategioista nouseviin teemoihin ja toimintatapoihin liittyen:

Ovet avoinna - teema

- Toiminnan keskittäminen olennaisiin tiloihin ja toimintamallien uudistaminen siten, että ihmiset kohdataan heidän arjessaan ja toimintaympäristöissään varmistaa toimintaedellytykset myös supistuvan talouden aikana
- Verkossa tapahtuvan kohtaamisen kehittäminen
- “Kirkon seinät” yksinään eivät ole toiminnan kulmakivi

Tilat kutsuvat osallisuuteen – teema, jota toteutetaan mm. seuraavin toimintatavoin:

- Luomme seurakuntataloista kumppanuuden ja toiminnan tiloja
- Uusi seurakuntatalo otetaan tehokkaasti käyttöön Lammilla
- Valot kutsuvat kirkkoihin, pidämme ovet auki digitaalisiin tiloihin
- Hyödynnämme tilojen hoidettuja piha- ja hautausmaa-alueita
- Huolehdimme tilojen tunnettuudesta, järjestämme tiloissa avoimien ovien toimintaa

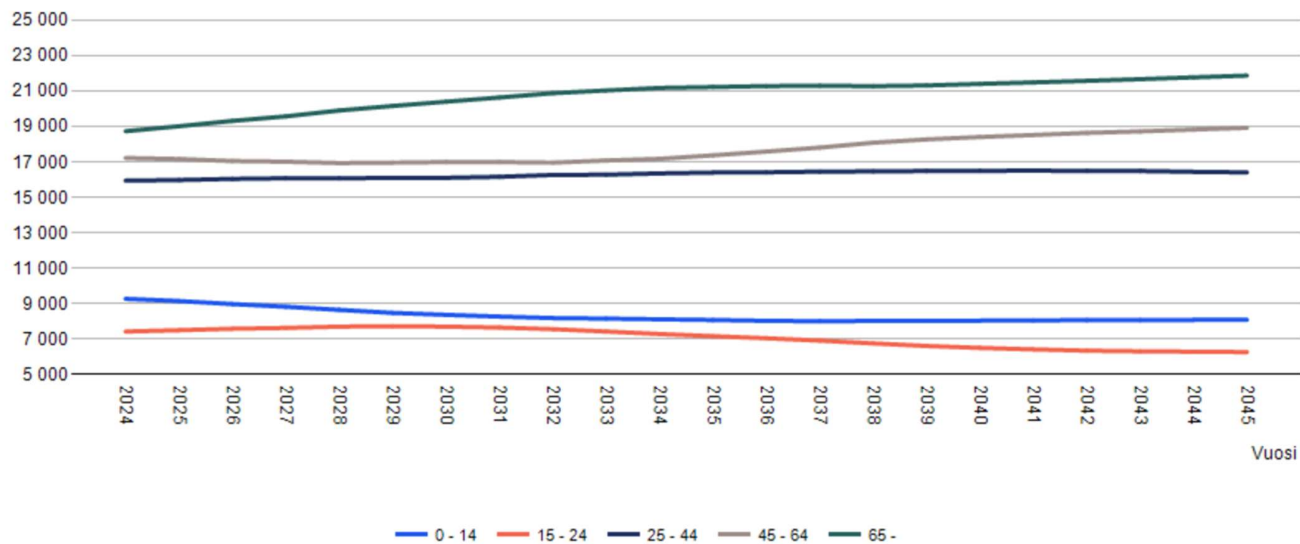
1.2 KESKEISET KEHITYSTRENDIT

Keskeisten trendien ja ajureiden ymmärtäminen on ratkaisevan tärkeää tarkoituksenmukaisen strategian muotoilussa. Tässä luvussa tunnistetaan ja käsitellään merkittäviä trendejä ja ajureita, jotka tulee huomioida myös seurakuntayhtymän kiinteistöstrategisten linjausten yhteydessä.

1.2.1 NOSTOJA ALUEEN VÄESTÖENNUSTEESTA JA YHTYMÄN JÄSENENNUSTEESTA

Väestöennuste alueella

Väestöennuste 2024: Väestö 31.12. muuttujina Ikä ja Vuosi. Hämeenlinna, Yhteensä, Väestö 31.12. (ennuste 2024).



1. Nuorten ikäryhmien väheneminen:

- Alle 14-vuotiaiden ja 15-24-vuotiaiden ikäryhmät supistuvat jonkin verran vuoteen 2045 mennessä, mikä viittaa siihen, että tulevan työvoiman ja kouluikäisten määrä vähenee. Tämä kehitys saattaa vähentää kysyntää lasten ja nuorten palveluihin liittyen, joten mahdollisten näihin liittyvien kiinteistöinvestointien, esim. kerho- ja leirikeskustilojen osalta on syytä harkita huolellisesti tilojen muunneltavuutta ja monikäyttöisyyttä.

2. Työikäisten määrän pysyminen maltillinen kasvu:

- 25–44-vuotiaiden ikäryhmä pysyy melko tasaisena määrältään, kasvu on maltillista.

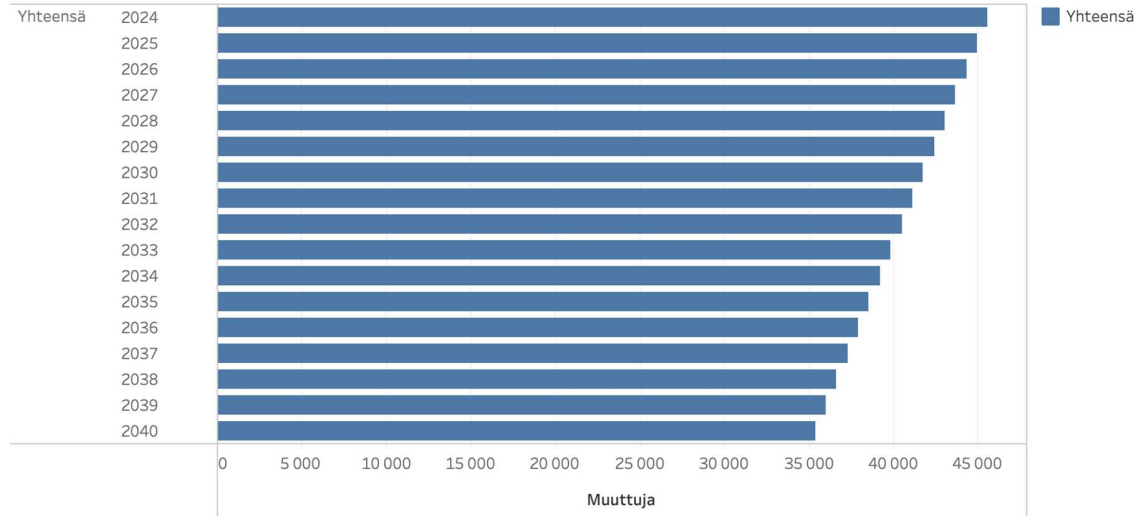
3. 45–64-vuotiaiden ikäryhmän kasvu:

- Tämä ikäryhmä kasvaa ennusten mukaan melko merkittävästi, noin 2 000 henkilöllä vuoteen 2045 mennessä.

4. Ikääntyvän väestön kasvu:

- Yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa ennusteen mukaan melko voimakkaasti, noin 3 000 henkilöllä vuoteen 2045 mennessä. Seurakuntayhtymän kannattaa pyrkiä varautumaan ikääntyvän väestön osuuden kasvuun mm. huomioimalla kiinteistöjen esteettömyys. Myös hautauspalveluiden kiinteistöjen kapasiteetin riittävyttä tulee tarkkailla.

Jäsenmääräennusteet



Seurakunnat: Hauho, Hämeenlinna-Vanaja, Lammi; Vuodet: 2024, 2025, 2026 and 14 more; Kaikki: Kaikki; Näytettävä tieto: Jäsenennuste, henk.

Kirkon tilastopalvelun jäsenennusteen mukaan Hämeenlinnan seurakuntayhtymän jäsenmäärä vähenee vuodesta 2024 vuoteen 2030 mennessä 8 % ja vuoteen 2040 mennessä 22 prosenttia eli 10 243 jäsentä syyskuun lopun jäsenmäärään verrattuna.

Seurakuntien 2024 talousanalyysin verotuloennusteen mukaan kirkollisveroa maksavien määrä kehittyy laskevasti, kuten alla olevassa taulukossa kuvataan:

Hämeenlinnan srky	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Asukasluku	68 090	68 109	68 120	68 119	68 112	68 096
Jäsenmäärä	44 968	44 333	43 695	43 072	42 432	41 796
Kirkollisveroa maksavat	32 945	32 600	32 244	31 917	31 581	31 214

Prosentteina muutos asukasluvussa, jäsenmäärässä ja kirkollisveroa maksavien määrässä näyttäisi seuraavalta:

Muutos vuosittain	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Asukasluku	0,04 %	0,03 %	0,02 %	0,00 %	-0,01 %	-0,02 %
Jäsenmäärä	-1,39 %	-1,41 %	-1,44 %	-1,43 %	-1,49 %	-1,50 %
Kirkollisveroa maksavat	-1,11 %	-1,05 %	-1,09 %	-1,02 %	-1,05 %	-1,16 %

Seurakuntayhtymän jäsenmäärän suhde alueen asukaslukuun näyttäytyy ennusteessa prosentuaalisesti siis muutamia prosenttiyksiköitä laskevana. Kehitystä ennustetaan yhteneväiseksi valtakunnallisen kehityksen kanssa:

Suhde:	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jäsenmäärä/asukasluku						
Hämeenlinnan srky	66 %	65 %	64 %	63 %	62 %	61 %
Hiippakunta	64 %	63 %	62 %	61 %	60 %	60 %
Koko maa	62 %	61 %	60 %	59 %	58 %	58 %

1.2.2 KIIINTEISTÖTALOUS JA SEN SUHTEUTUMINEN SEURAKUNTAYHTYMÄN KOKONAISTALOUTEEN

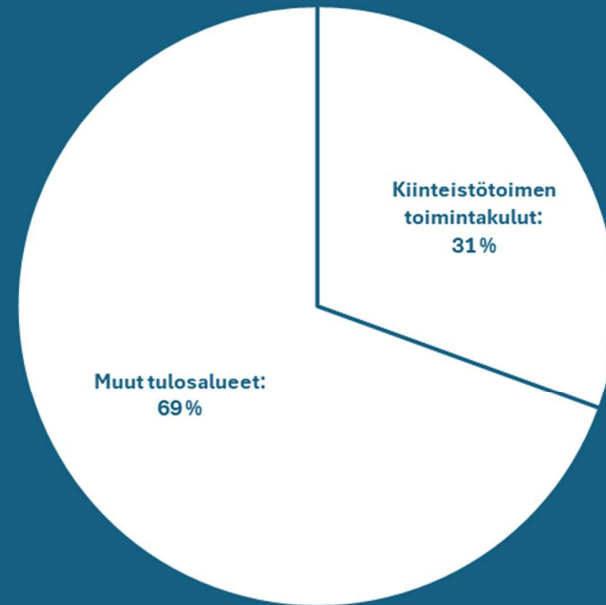
Kiinteistötoimen tulosalue muodostaa olennaisen osan seurakuntayhtymän toimintakuluista. Tämän lisäksi kiinteistöihin ja toimitiloihin kohdistuvat investointitarpeet ja investointiosa on olennainen tarkasteltava kohde. Näin ollen siinä tehtävillä päätöksillä olennainen merkitys kokonaistalouden näkökulmasta. Kokonaistaloutta ja käyttötalousmenoja tarkasteltaessa on kriittisen tärkeää tiedostaa myös muut omistamiseen liittyvät vastuut ja velvoitteet, kuten kiinteistöjen kasvava korjausvelka sekä talouslukujen ulkopuoliset vastuut ja velvoitteet.

Alla olevassa vuoden 2024 tilinpäätöksen taulukossa tarkastellaan kiinteistötoimen kulujen, tuottojen ja katteen kehitystä vuosien 2023 ja 2024 tilinpäätösten välillä.

KIIINTEISTÖTOIMI	TP 2024	TA 2024	TA- muutokset	Yli/ali	T-%	TP 2023
Toimintatuotot	917 238	1 018 270	-258 000	156 968	120,6	770 976
Toimintakulut	-4 300 697	-4 168 493	-100 000	-32 204	100,8	-3 603 859
Henkilöstökulut	-1 406 223	-1 311 270	-	-94 953	107,2	-1 251 319
Muut toimintakulut	-2 894 474	-2 857 223	-100 000	62 749	97,9	-2 352 540
TOIMINTAKATE	-3 383 459	-3 150 223	-358 000	124 764	96,4	-2 832 883

Tilinpäätöksessä 2024 kiinteistötoimen toimintakulut muodostivat noin vajaa kolmasosan osan kaikista toimintakuluista. Koko seurakuntayhtymän toimintakulut olivat vuonna 2024 summaltaan 14 073 584,67 euroa, ja kiinteistöille kohdistetut toimintakulut muodostivat tästä 4 300 697 euroa.

TOIMINTAKULUT TP2024



Kiinteistöille kohdistettuja vuosittaisia käyttökustannuksia tarkastellessa voidaan todeta, että keskimäärin kiinteistöjen käyttökustannukset vuonna 2024 olivat noin 9,93 € / m² / kk.

2. NYKYTILA-ANALYYSI

2.1 KATSAUS NYKYISEEN KIIINTEISTÖ- JA TOIMITILAPORTFOLIOON

SEURAKUNTAYHTYMÄN KIIINTEISTÖT JA TOIMITILAT

Seurakuntayhtymän kolmella seurakunnalla on käytössään ja omistuksessaan runsas määrä erilaisia kiinteistöjä monimuotoista toimintaansa varten. Seurakuntayhtymällä on käytössään muun muassa seuraavanlaisia tilakokonaisuuksia:

- Kirkkoja (7 kpl)
- Kappeleita (6 kpl)
- Seurakuntataloja (10 kpl)
- Pappiloita (2 kpl)
- Leirikeskustoja (3 kpl)
- Huoltorakennuksia (6 kpl)
- Toimitilaosakkeita (3 kpl)
- Sisäänvuokrattuja tiloja (8 kpl)
- Asunto-osakkeita (15 kpl, joista yksi on varastotila)

Kunkin kiinteistön tarkat tiedot löytyvät tämän kiinteistöstrategian liitteestä *Kiinteistölistaus 2025*.

2.2 PORTFOLION NYKYTILA-ANALYYSI NELIKENTTÄANALYYSI – KÄYTTÖTARVE JA TOIMINNALLISUUS SEKÄ TEKNINEN KUNTO

2.2.1 NELIKENTTÄANALYYSIN PERUSPERIAATTEET JA TAUSTA

Nelikenttäanalyysissä kiinteistöjä arvioidaan toiminnallisuuden ja käyttötarpeen sekä teknisen kunnan perusteella.

1. Toiminnallisuus/toimivuus ja käyttötarve:

- Toiminnallisuutta ja käyttötarvetta arvioimalla määritellään, kuinka hyvin kiinteistöt palvelevat käyttötarkoitustaan ja kuinka paljon niitä siihen hyödynnetään. Tämä sisältää kiinteistön käyttöasteen, toimintaan soveltuvuuden, historiallisen merkittävyyden, sijainnin tarkoituksenmukaisuuden, esteettömyyden sekä monikäyttöisyyden arvioimista.

2. Tekninen kunto:

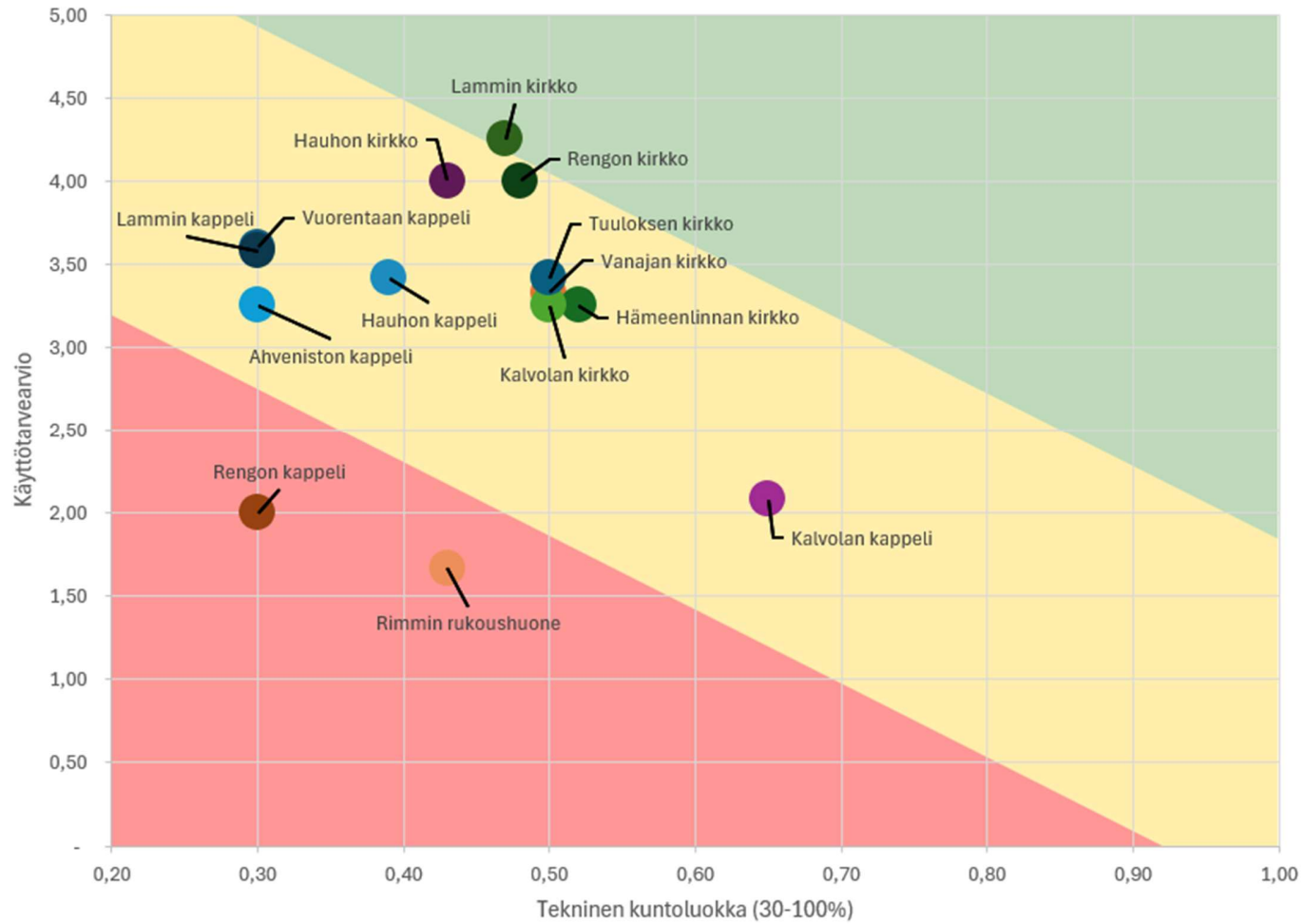
- Teknistä kuntoa arvioidessa keskitytään tarkastelemaan kiinteistön fyysistä kuntoa ja tilaa. Teknisen kunnan määrittelyssä huomioidaan erityisesti rakentamis- tai peruskorjausvuosi, sisäpintojen, kalusteiden, ikkunoiden, ovien, väliseinien, vesi- ja viemärintijärjestelmien, lämmityksen, koneellisen ilmanvaihdon, sähköjärjestelmien, teletekniikan ja julkisivun kunto, sekä muut korjaustoimenpiteet.

Tämä analyysi auttaa priorisoimaan ylläpitohuoltojen, korjausten, muutostöiden tai luopumisen kaltaisia toimenpiteitä, jotta voidaan varmistaa kiinteistöomaisuuden tukevan tehokkaasti seurakuntayhtymän strategisia tavoitteita ja toiminnan tarpeita. Kentällä esitetään visuaalisesti kunkin kiinteistön suuntaa antava (ei absoluuttinen) sijoittuminen arviossa. Vihreälle alueelle sijoittuvat pääsääntöisesti hyväkuntoiset kiinteistöt, joilla on kohtuullinen, tavanomainen tai korkea toiminnallisuus ja käyttötarve. Punaiselle alueelle päätyvät tekniseltä kunnoltaan heikot tai tyydyttävät kiinteistöt, joiden toiminnallisuus ja käyttötarve on korkeintaan kohtuullinen. Keltaiselle alueelle siis jäävät ne kiinteistöt, jotka tässä sekä teknisen kunnan että toiminnallisuuden ja käyttötarpeen huomioon ottavassa kokonaisarviossa asettuvat johonkin kahden ääripään välille. Keltaisen alueen kiinteistöllä esimerkiksi tekninen kunto saattaa olla varsin heikko, mutta käyttötarve ja toiminnallisuus olisivat korkeat, tai päinvastoin.

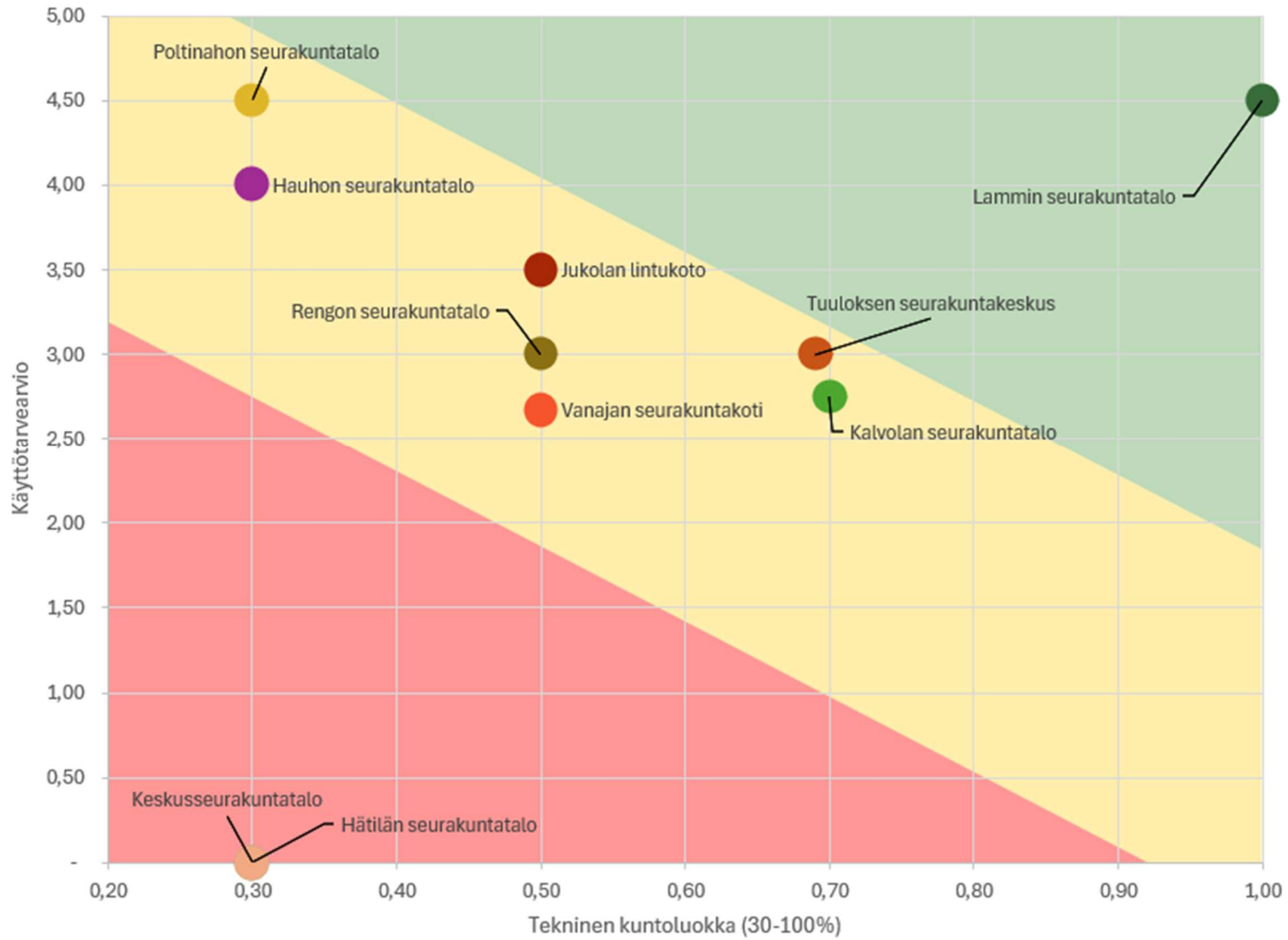
2.2.2 NELIKENTTÄANALYYSI – KÄYTTÖTARVE JA TOIMINNALLISUUS SEKÄ TEKNINEN KUNTO

Seuraavissa kuvissa esitetään, millä tavoin seurakuntayhtymän oman toiminnan kannalta olennaisimmat kiinteistökohteet suuntaa antavasti sijoittuvat nelikentälle. Nelikentillä ei ole esitetty kaikkia sisäänvuokrattuja kohteita, asunto-osakkeita tai huolto- ja pienrakennuksia.

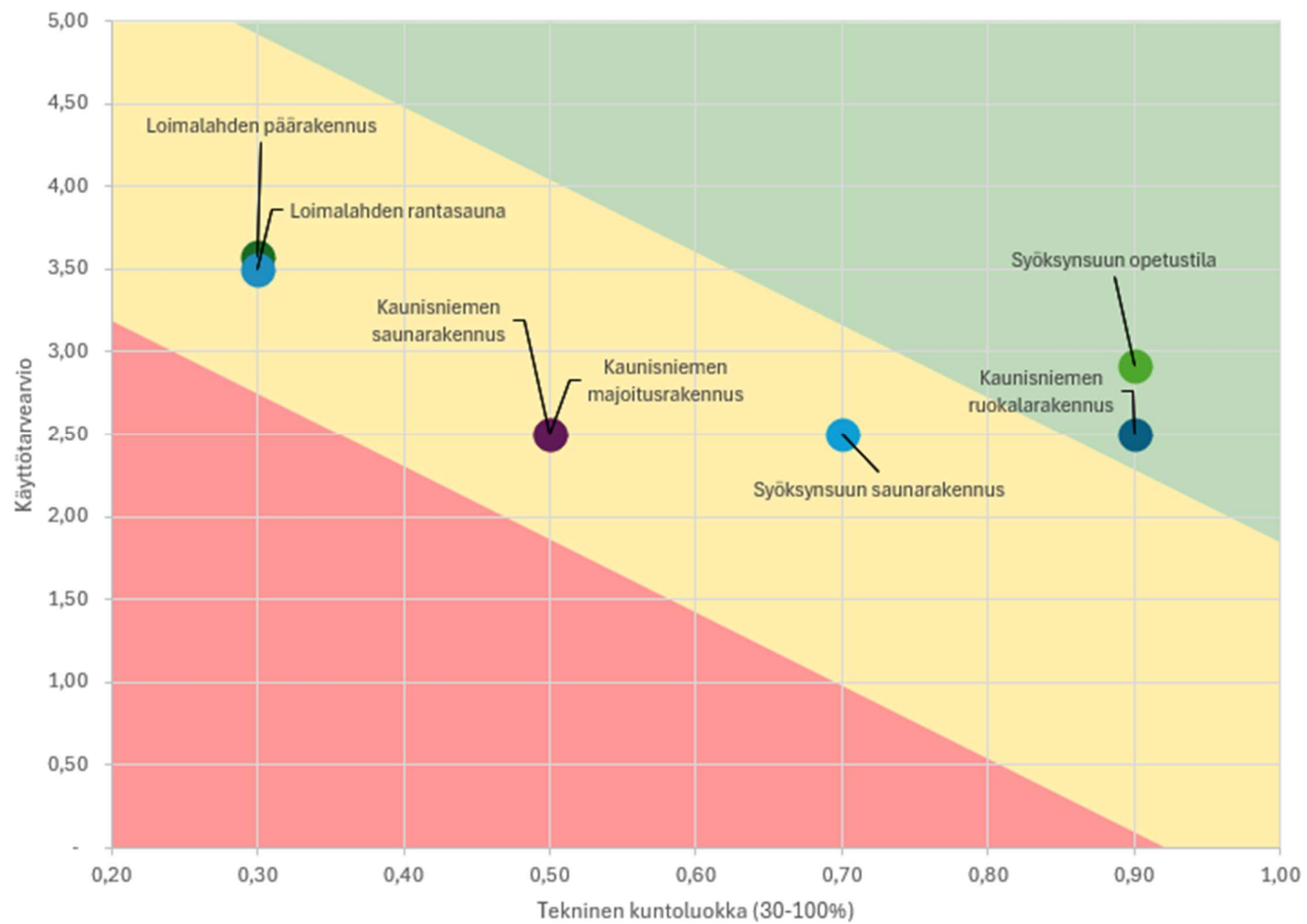
Kirkot ja kappelit nelikentällä



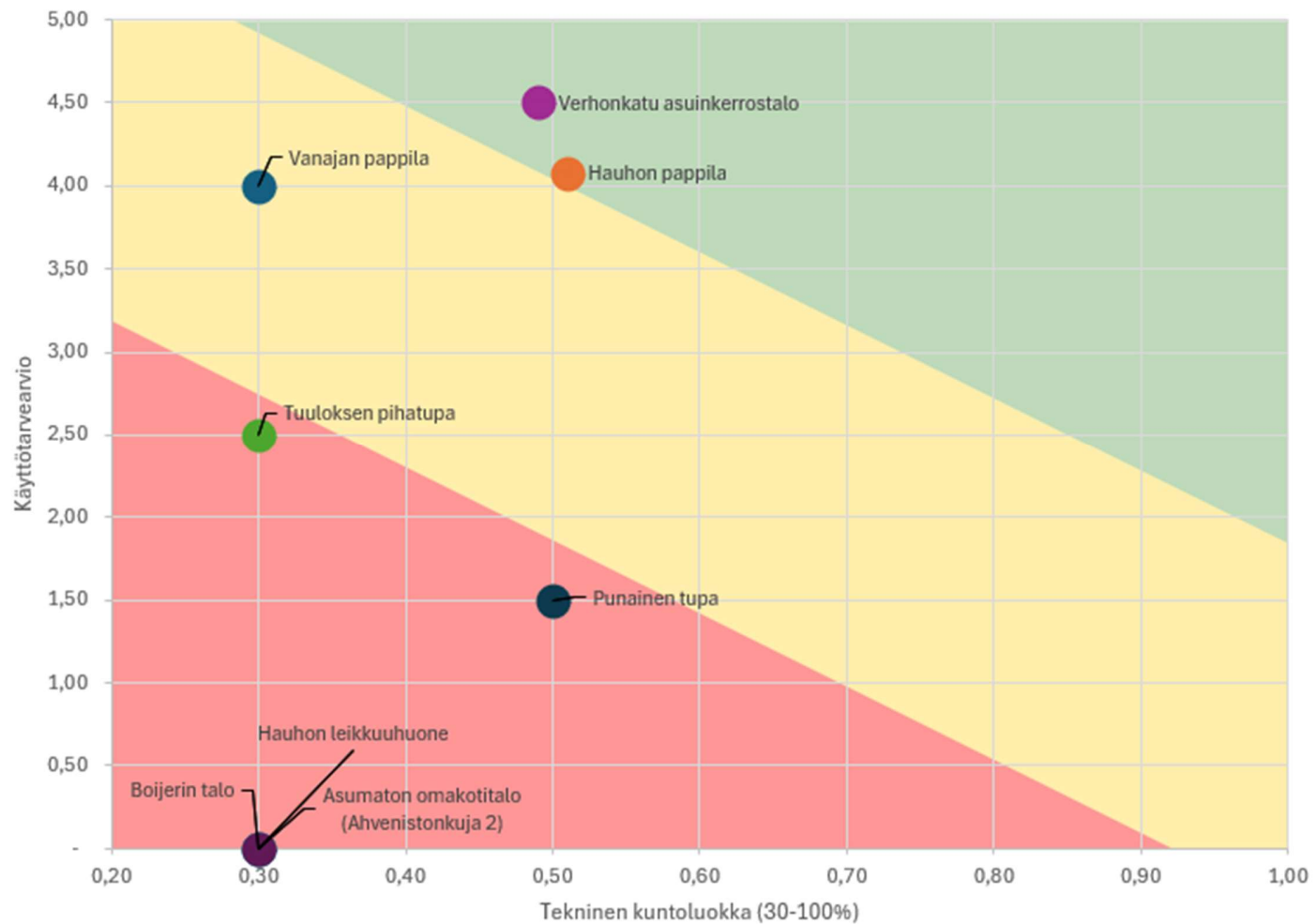
Seurakuntatalot ja -kodit nelikentällä



Leirikeskusten kiinteistöt nelikentällä



Muut kiinteistöt nelikentällä



2.3 OMISTAMISEN VASTUUT JA VELVOITTEET

Kiinteistön omistamiseen liittyvien vastuiden ja velvollisuuksien ymmärtäminen on välttämätöntä tehokkaan omaisuuden hallinnan kannalta. Näihin vastuisiin kuuluvia lainopillisia, taloudellisia ja toiminnallisia velvoitteita noudattamalla varmistetaan kiinteistöomaisuuden säilyminen turvallisena, toimivana ja taloudellisesti tasapainoisena.

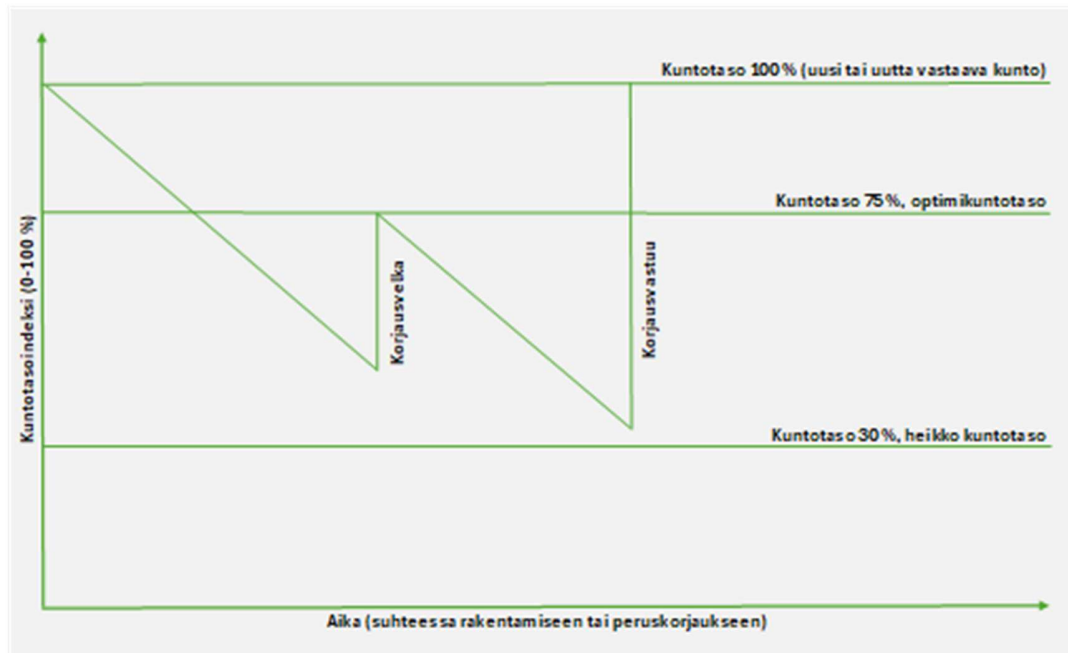
Kiinteistöjen ja toimitilojen omistaminen tuo mukanaan monia velvollisuuksia:

- **Ylläpito ja korjaukset:** Säännölliset ylläpitotoimet ja ajallaan tehtävät korjaukset ovat erittäin tärkeitä kiinteistön arvon ja käyttöturvallisuuden säilyttämiseksi.
- **Säätelyn noudattaminen:** Kiinteistöjen tulee olla paikallisen, valtiollisen ja EU-tasoisien säätelyn (rakennusmääräykset ja saavutettavuusstandardit) mukaisia.
- **Taloudellinen hallinta:** Kiinteistönomistajan täytyy budjetoida ylläpitoa, korjauksia, veroja ja vakuutuksia varten, jotta taloudellinen tasapaino kiinteistöomaisuuden osalta säilyy.
- **Sopimukselliset vastuut:** Kiinteistönomistajan tulee hallita kiinteistöihinsä liittyviä sopimusoikeudellisia velvoitteita, kuten vuokrasopimuksia.

2.4 KORJAUSVELASTA JA -VASTUUSTA SEKÄ PERUSKORJAUksesta JA -PARANNUKSESTA

Tässä kiinteistöohjelmassa tullaan käsittelemään Hämeenlinnan seurakuntayhtymän kiinteistöportfolion korjausvelkaa osana kiinteistöihin liittyviä avainlukuja. Jotta voidaan ymmärtää korjausvelkaan liittyvät euromääräiset rahasummat ja niiden tarkoitus, tulee ymmärtää se, mitä korjausvelalla itse asiassa tarkoitetaan ja kuinka korjausvelkaa käsitteenä tulee verrata esimerkiksi todellisiin korjauskustannuksiin.

Kun uusi rakennus valmistuu, voidaan sen olettaa laskennallisesti olevan kunnoltaan täydellinen, tekniseltä kunnoltaan siis 100 % alkuperäisestä kunnosta. Rakennukset kuitenkin kuluvat käytön, sään ja ilmaston vaikutuksesta ja näin ollen niiden tekninen kunto heikkenee ajan kuluessa.



Rakennusta voidaan kuitenkin pitää käyttötarkoitukseltaan täysin käyttökelpoisena, vaikka siinä olisikin pientä kulumaa. Näin ollen korjausvelkaa määrittäessä optimikuntotasoksi määritellään 75 %, joka vastaa tässä kiinteistöohjelmassa laskennallisesti keskimäärin noin 16 vuotta sitten valmistunutta tai 16 vuotta sitten täydellisesti peruskorjattua rakennusta.

Korjausvastuulla tarkoitetaan vastaavasti sitä, kuinka paljon laskennallisesti rakennukseen tulisi investoida, jotta se vastaisi kunnoltaan uutta rakennusta. Mikäli rakennukselle suoritetaan kattava peruskorjaus tulee tunnistaa, ettei rakennusta voida saattaa vain

optimikuntotasoon (tekninen kuntotaso 75 %). Tällöin rakennuksen tuleekin investoida sen verran, että rakennuksen kunto saadaan kohotettua kuntotasoon 100 % - tätä tasoa kuvaa korjausvastuu. Lisäksi laskennassa oletetaan rakennuksen kuntotason olevan aina vähintään 30 %, ellei tätä alittavalle tekniselle kuntoisuusprosentille ole perusteita. Lisäksi rakennusta kunnostettaessa voidaan rakennuksen kuntoa nostaa myös alkuperäistä kuntoa paremmalle tasolle. Tällöin puhutaan perusparannuksesta.



Suuntaa-antava korjausvelka:

Korjausvelan käsite viittaa tekemättä jätettyjen ja tulevaisuuteen siirrettyjen ylläpitokorjaustoimien kertymään. Tämä voi ajan myötä johtaa kasvaneisiin kustannuksiin ja aiheuttaa riskejä kiinteistöomaisuuden arvolle ja turvallisuudelle. Tarvittavien ylläpitokorjaustoimien huomioiminen ja toteuttaminen on ratkaisevan tärkeää kiinteistöomaisuuden enenevän rappeutumisen ehkäisemiseksi ja kiinteistöjen pitkän aikavälin riittävän käyttökunnon turvaamiseksi.

Hämeenlinnan seurakuntayhtymän koko kiinteistökannan suuntaa-antava jälleenhankinta-arvo ja korjausvelka
Suunta-antava jälleenhankinta-arvo on: 83 858 326,51 €
Suunta-antava korjausvelka on: 26 109 763,67 €
Korjausvelka nykytilanteessa lisääntyy vuositasolla (1,75 % jälleenhankinta-arvoista per vuosi) noin 1 467 520,71 €

On tärkeä huomata, että esitetyt jälleenhankinta-arvot ovat suuntaa-antavia arvioita siitä, minkä verran seurakuntayhtymän tulisi varata laskennallisesti vastaavanlaisen kohteen toteuttamiseen. Näin ollen arvot eivät ole absoluuttisia, vaan ne kuvaavat seurakuntayhtymän kiinteistöportfolion tilaa suuntaa-antavasti. Jälleenhankinta-arvot toimivat pohjana alla esitetyille, suuntaa-antaville korjausvelkaluvuille. Arvot perustuvat Tilastokeskuksen vuosittain julkaisemaan dataan.

Samoin esitetyt korjausvelkaluvut ovat suuntaa-antavia arvioita siitä, minkä verran seurakuntayhtymälle on kertynyt tekemättä jätettyjen ja tulevaisuuteen siirrettyjen korjaustoimien kertymää. Arvot perustuvat Tilastokeskuksen vuosittain julkaisemaan dataan sekä suuntaa-antavaan, vuosittaiseen tekniseen kuluma-arvioon ja tästä rakennettuun kuntoisuusarvoon. Valtioneuvoston vuonna 2022 tekemän laskennallisen arvion mukaan voidaan olettaa, että rakennusten vuotuinen arvonlasku (=korjausvelan kertyminen) on noin 1,75 % rakennusten jälleenhankinta-arvosta. Mikäli rakennuksen teknisen kunnan arvioidaan olevan yli 75 %, ei puhuta varsinaisesta korjausvelasta.

3. VISIO, ILMASTOTAVOITTEET JA KESKEISET KYSYMYKSET

3.1 PITKÄN AIKAVÄLIN VISIO

Hämeenlinnan seurakuntayhtymän kiinteistöstrategian pitkän aikavälin visiona on omistaa ja hallinnoida kiinteistöjä, jotka ovat tehokkaassa käytössä, hyvässä kunnossa ja energiatehokkaita. Tavoitteena on, että seurakunnan tilat tukevat monipuolisesti seurakuntayhteisön toimintaa ja palvelevat sekä nykyisiä että tulevia tarpeita kestäväällä ja vastuullisella tavalla. Tähän visioon pyritään seuraavien keskeisten tavoitteiden kautta:

1. Kiinteistöjen käyttöasteiden parantaminen

Omistuksessa olevien tilojen käyttöasteita seurataan, jotta tiloja voidaan hyödyntää tehokkaasti ja välttää liiallista ”tyhjäkäyntiä” eli jatkuvien kulujen ja päästöjen aiheutumista kohteista, jotka ovat käytössä vain vähän.

Lisäksi kiinteistöjen omistamisen sijaan voidaan osittain painottaa tilojen yhteiskäyttöä ja kumppanuuksia esimerkiksi hyödyntämällä vuokratiloja sekä jalkauttamalla seurakunnan toimintaa myös muihin ympäristöihin kuin vain seurakunnan omien tilojen sisälle. Esimerkiksi sellaisille toiminnoille, joiden tilatarpeissa on suuria kausittaisia vaihteluita ja joiden ei ole välttämätöntä tapahtua sakraalituloissa, voidaan hyödyntää joustavasti tilojen vuokraamista.

2. Tilojen monikäyttöisyys

Seurakunnan tilojen tulee palvella laajasti erilaisia käyttäjiä, toimintoja ja tarpeita. Kirkkojen ja muiden seurakuntatilojen monikäyttöisyys mahdollistaa tehokkaamman tilankäytön, esimerkiksi pienet sakraalitulat voivat sijaita myös muissa kuin perinteisissä kirkkorakennuksissa. Kevyet ja joustavat tilaratkaisut mahdollistavat muuntautumiskyvyn erilaisten toimintojen tarpeisiin.

3. Korjausvelan hallinta ja taloudellinen tasapaino

Kiinteistökannan käyttökelpoisuuden ja arvon säilyttäminen edellyttää suunnitelmallista korjaus- ja kunnossapitotyötä. Korjausvelan kasvua pyritään hillitsemään ja tasapainottamaan samalla, kun taloudellinen vakaus ja resurssien tehokas käyttö varmistetaan. Tarvittaessa taloudellisen kestävyuden turvaamiseksi vähällä käytöllä olevista tai toimimattomista kiinteistöistä tulee luopua.

4. Vihreä siirtymä ja energiatehokkuus

Kaikkia kiinteistöjä ja niiden tulevaisuutta arvioidaan kestävyysnäkökulmasta. Kiinteistöjen energiatehokkuutta parannetaan aktiivisesti, ja uusien tilaratkaisujen suunnittelussa painotetaan ekologisuutta ja vastuullisuutta.

5. Tilojen terveellisyys ja turvallisuus

Kaikkien seurakunnan omistamien ja hallinnoimien tilojen tulee olla terveellisiä, turvallisia ja mahdollisuuksien mukaan esteettömiä. Hyvän sisäilman, rakenteellisen turvallisuuden ja saavutettavuuden tulee olla kiinteistönhallinnassa itsestäänselviä lähtökohtia.

Nämä tavoitteet ohjaavat seurakuntayhtymän kiinteistöpäätöksiä pitkällä aikavälillä, varmistaen, että tilat palvelevat yhteisöä tarkoituksenmukaisesti ja vastuullisesti nyt ja tulevaisuudessa.

3.2 ILMASTOTAVOITTEET OSANA KIIINTEISTÖSTRATEGIAA

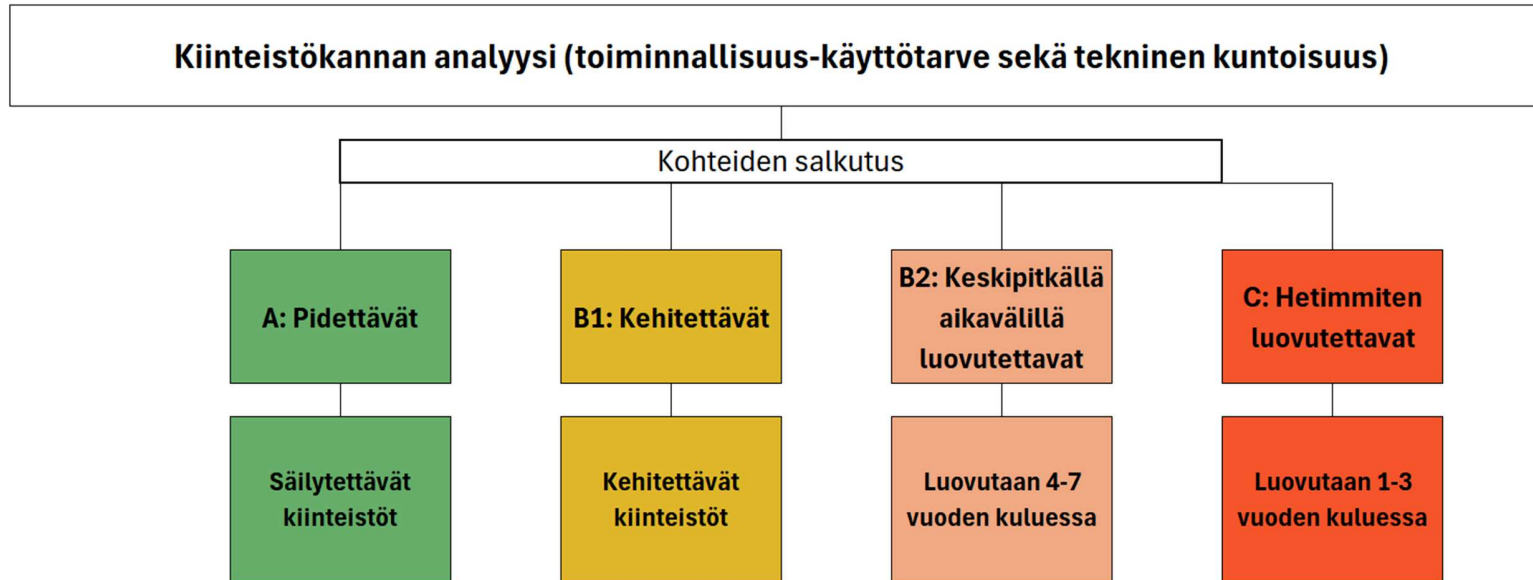
Hämeenlinnan seurakuntayhtymällä on voimassa oleva ympäristöohjelma vuosille 2023-2027, ja yhtymälle on myös myönnetty Kirkon ympäristödiplomi tunnustuksena sitoutumisesta ympäristötyöhön ja ympäristönäkökulmien huomioimiseen toiminnassaan.

Kiinteistöjen lämmitys muodostaa ylivoimaisesti suurimman osan seurakuntien energiankulutuksesta. Seurakunnissa tehokkain tapa vähentää luonnonvarojen kulutusta on luopua ylimääräisistä, vähällä käytöllä olevista tai käyttötarkoitukseensa heikosti soveltuvista kiinteistöistä, kuten myös Hiilineutraali Kirkko 2030 – tiekartassa todetaan. Esimerkiksi tila, jossa on paljon hukkaneliöitä, joita arjen toiminnassa on hankalaa hyödyntää käytännöllisesti ja sujuvasti, tuo mukanaan tarpeettoman suuren lämmönkulutuksen ja siten aiheuttaa sekä turhia päästöjä että rahanmenoa.

Pidempää aikaväliä tarkasteltaessa on huomioitava, että esimerkiksi EU-tasolla on tehty jo nyt tulevaisuuteen linjauksia rakennusten energiatehokkuuden asteittaiseksi parantamiseksi. Täten on erinomaisen hyödyllistä pyrkiä kiinteistökannan hallinnassa ympäristöystävällisyyteen jo nyt. Uudisrakentamisessa energiatehokkuuden huomiointi ja tilojen mitoittaminen todellisten tarpeiden mukaisesti on tärkeää.

4. KIINTEISTÖPORTFOLION SALKUTUS JA KESKEISET TOIMENPIDEASKELMERKIT

Tässä kiinteistöstrategiassa seurakuntayhtymän kiinteistökohteet on jaoteltu alla mainittuihin salkkuihin (A, B1, B2 ja C).



Salkku A: Pidettävät rakennukset

Kuvaus: Pidettävien rakennusten salkkuun kuuluvat rakennukset, jotka on arvioitu välttämättömäksi säilyttää. Näitä ovat rakennukset, jotka nykykunnossaan ja -muodossaan toimivat hyvin käyttötarkoituksessaan. Näiden rakennusten osalta keskitytään riittävään ylläpitoon.

Salkku B1: Kehitettävät rakennukset

Kuvaus: Tämän salkun rakennukset pidetään myös yhä seurakuntayhtymän omistuksessa, mutta rakennuksia on tarve muokata ja uudistaa, jotta ne tulevaisuudessa palvelisivat tarkoituksenmukaista käyttöä. Tämä edellyttää kehityssuunnitelmien laatimista, mahdollisten kuntoarvioiden hankkimista sekä tulevaisuuden remointitarpeiden määrittämistä, jotta rakennukset saadaan toimimaan tulevien tarpeiden vaatimilla tavoilla.

Salkku B2: Keskipitkällä aikavälillä luovutettavat rakennukset

Kuvaus: Selvitettävissä rakennuksissa on merkittäviä korjaustarpeita ja ne ovat tilaratkaisuiltaan vanhanaikaisia ja tehottomia. Toiminnalle etsitään korvaavat tilat ja kiinteistöistä luovutaan suunnitelmallisesti noin 4-7 vuoden aikajänteellä. Näiden rakennusten suhteen tulee päättää sopivin luopumismuoto (myyminen, vastikkeetta luovuttaminen tai purkaminen).

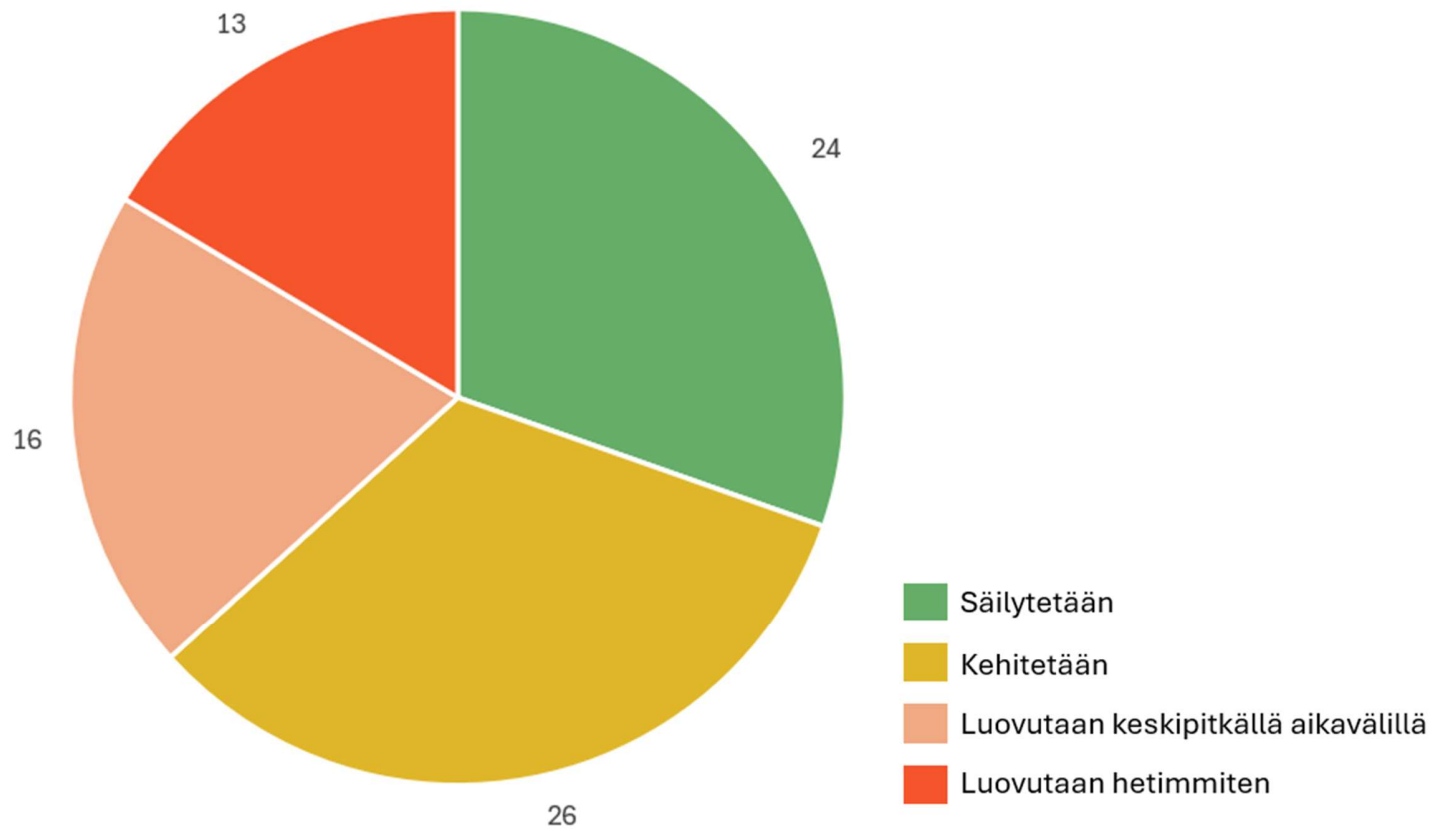
Salkku C: Hetimmiten luovutettavat rakennukset

Kuvaus: Tämä salkku sisältää luovutettavaksi suunnitellut rakennukset. Mikäli tiloissa on aktiivista toimintaa, toiminnalle hankitaan korvaavat tilat. Luopumisen aikajänne on 1-3 vuotta. Näiden rakennusten suhteen tulee päättää sopivin luopumismuoto (myyminen, vastikkeetta luovuttaminen tai purkaminen).

4.1 AVAINLUKUJA SALKUITTAIN

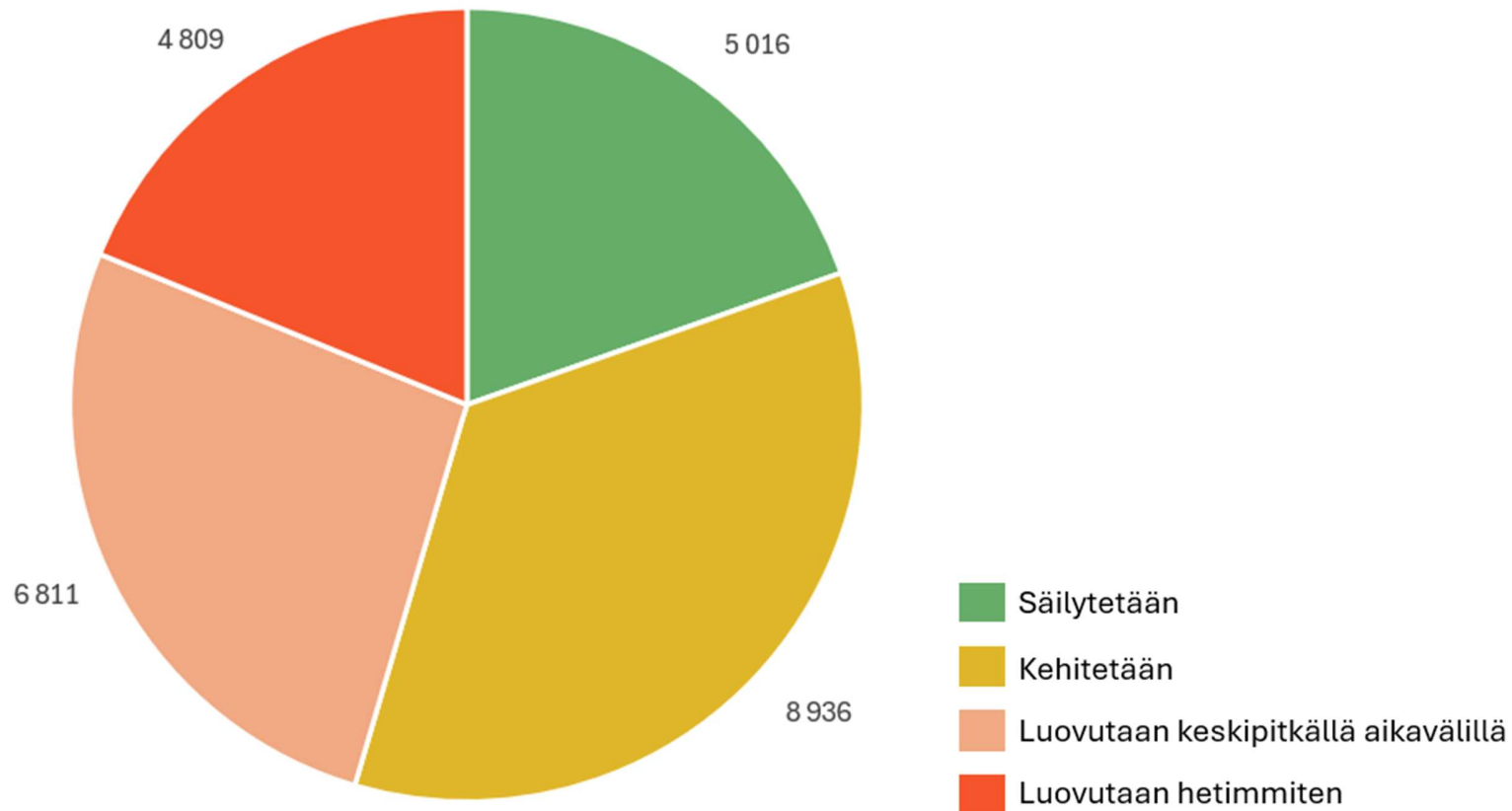
4.1.1 KAPPALEMÄÄRÄ (KPL) SALKUISSA

Alla olevasta kuviosta voidaan tarkastella, kuinka moni nykyisen kiinteistöomistusten rakennuksista sijoittuu kuhunkin salkkuun. Noin kolmasosasta kiinteistöjä on tarkoitus luopua joko lyhyemmällä tai pidemmällä aikavälillä strategiakauden aikana tai pian sen jälkeen.



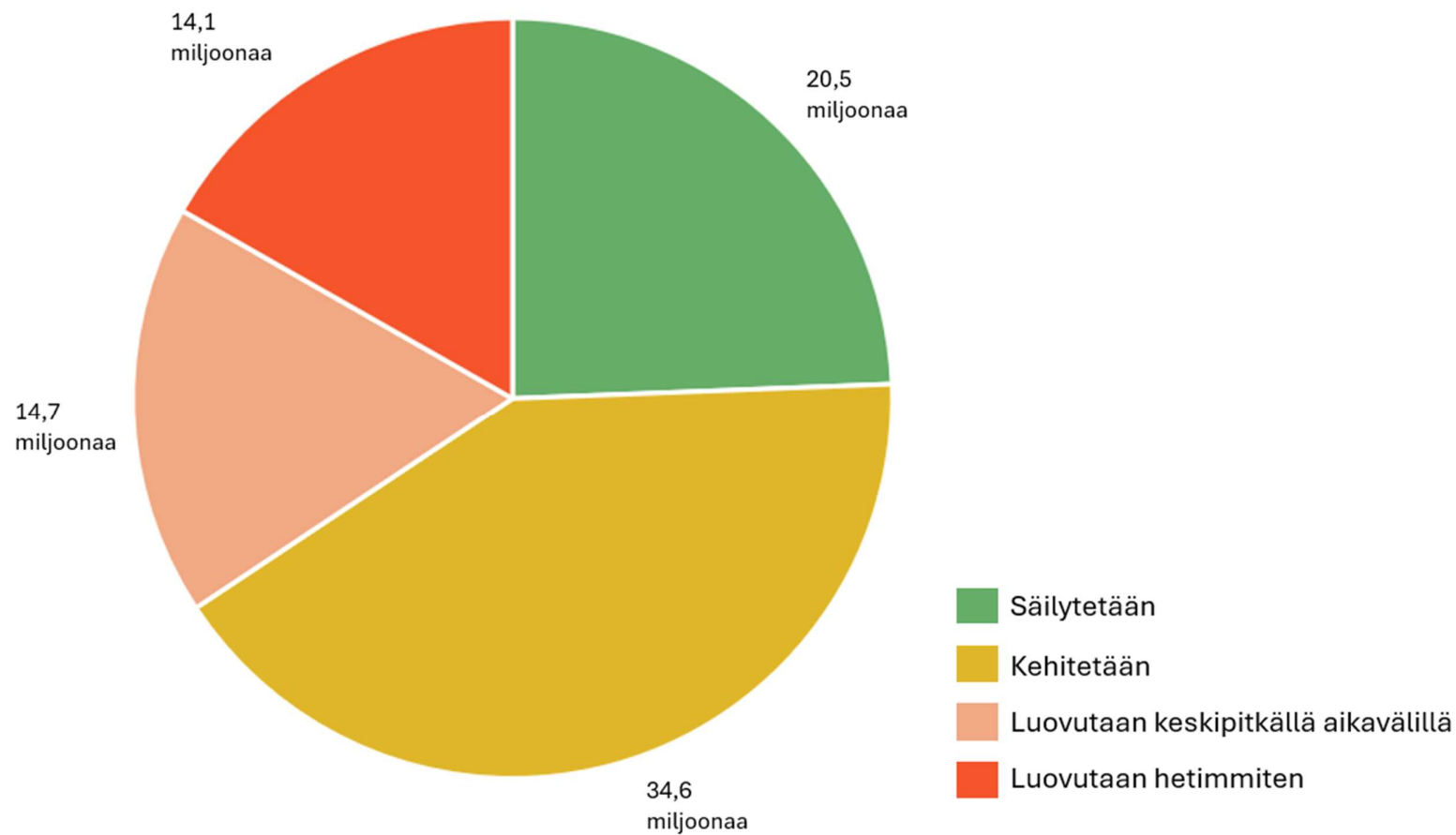
4.1.2 PINTA-ALAN (BRM²) JAKAUTUMINEN SALKUITTAIN

Alla olevasta kuviosta voidaan tarkastella, kuinka suuri osa nykyisen kiinteistöomaisuuden pinta-alasta sijoittuu kuhunkin salkkuun. Valtaosa, hieman yli puolet, seurakuntayhtymän omistuksessa olevasta pinta-alasta pidetään omistuksessa jatkossakin, joko sellaisenaan tai kehitettävänä.



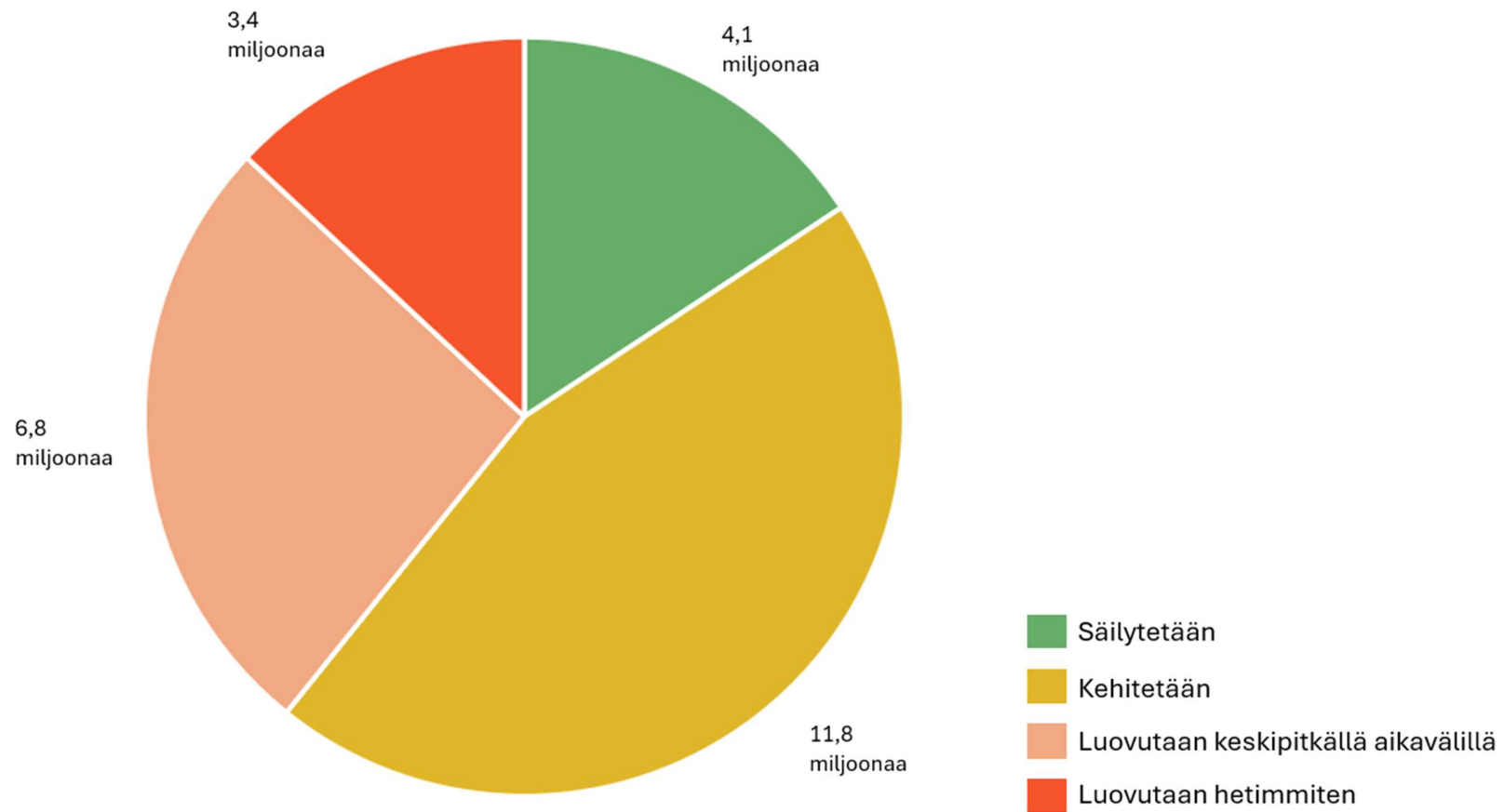
4.1.3 SUUNTAA-ANTAVAN JÄLLEENHANKINTA-ARVON (€) JAKAUTUMINEN SALKUIITAIN

Alla olevasta kuviosta voidaan tarkastella, kuinka suuri osa nykyisen kiinteistöomaisuuden laskennallisesta jälleenhankinta-arvosta sijoittuu kuhunkin salkkuun. Summat on tässä pyöristetty sadantuhannen euron tarkkuudelle, pyöristämättömät luvut löytyvät liitteestä *Kiinteistölistaus 2025*.



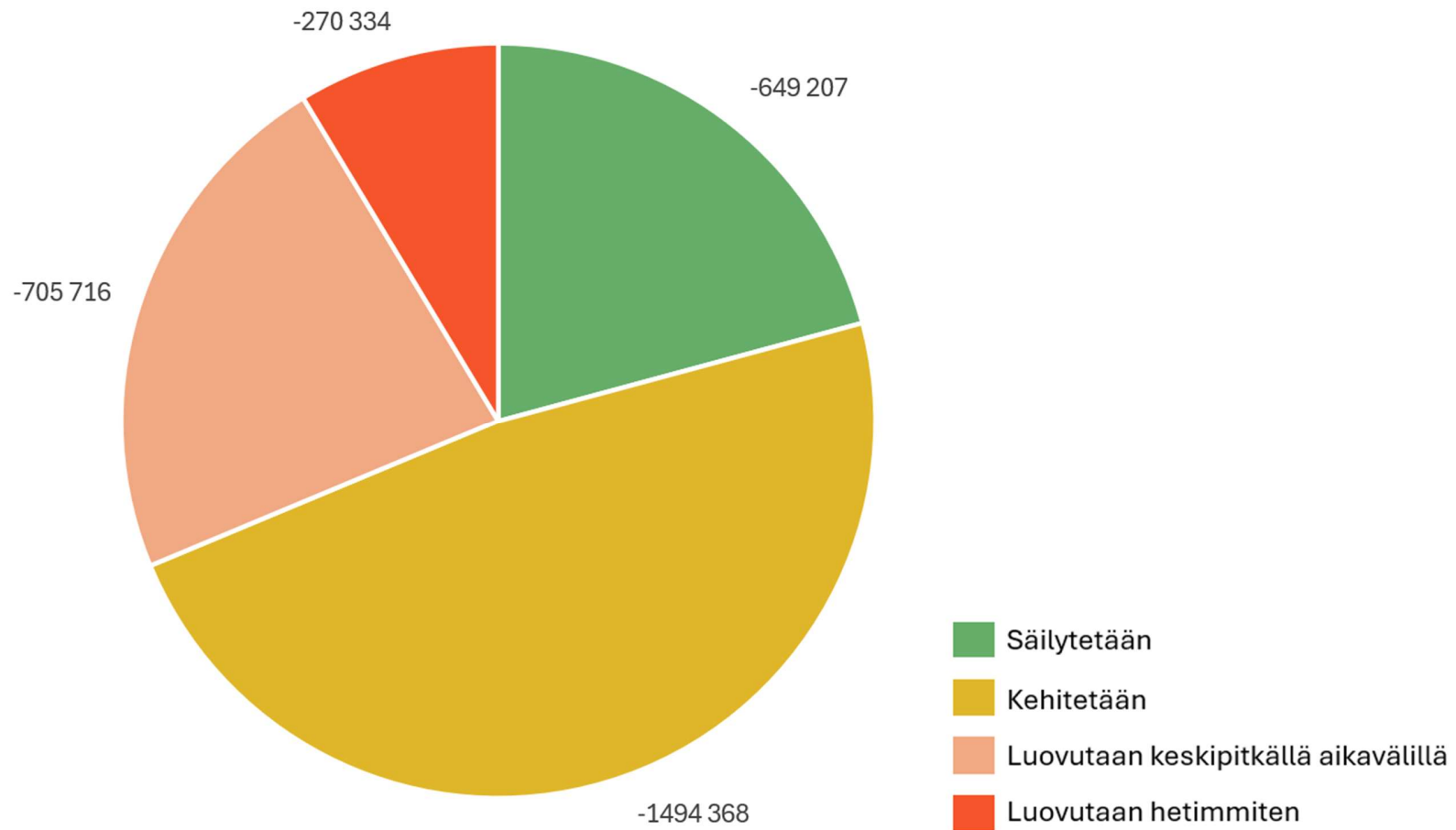
4.1.4 SUUNTAA-ANTAVAN KORJAUSVELAN (€) JAKAUTUMINEN SALKUITTAIN

Alla olevasta kuviosta voidaan tarkastella, kuinka suuri osa nykyisen kiinteistöomaisuuden laskennallisesta korjausvelasta sijoittuu kuhunkin salkkuun. Summat on tässä pyöristetty sadantuhannen euron tarkkuudelle, pyöristämättömät luvut löytyvät liitteestä *Kiinteistölistaus 2025*.



4.1.5 VUOTUISTEN KÄYTTÖKULUJEN (€) JAKAUTUMINEN SALKUIITAIN

Alla olevasta kuviosta voidaan tarkastella, kuinka suuri osa nykyisen kiinteistöomaisuuden vuotuisista käyttökuluista sijoittuu kuhunkin salkkuun.



4.2 SALKKU A: PIDETTÄVÄT RAKENNUKSET

Alla olevassa listauksessa ovat pidettävät rakennukset pinta-aloineen (brm²) toiminnallisen kiinteistöluokan mukaan luokiteltuina.

A	5016
Huoltorakennukset	323
Ahveniston huoltorakennus	-
Hauhon huoltorakennus	-
Kalvolan huoltorakennukset	15
Lammin ajoneuvosuoja	-
Rengon kappelin huoltorakennus	60
Rengon kirkon huoltorakennus	30
Tuuloksen hautausmaan huoltorakennus	92
Vanajan huoltorakennus	126
Kappelit	141
Hauhon kappeli	141
Kellotapulit	49
Kellotapuli Hauho	-
Kellotapuli Vanaja	49
Kirkot	1 905
Hauhon kirkko	565
Kalvolan kirkko	500
Rengon kirkko	400
Vanajan kirkko	440
Leirikeskusten rakennukset	955
Syöksynsuo opetustila	275
Syöksynsuun leirikeskuksen uusi päärakennus (keskeneräinen, valmistuu 2021)	680
Museorakennukset	374
Härkätien museo	264
Kalvolan kotiseutumuseo	-
Vanajan kotiseutumuseo	110
Seurakuntatalot	890
Lammin seurakuntatalo	890
Tuvat	220
Punainen tupa	70
Tuuloksen pihatupa	150
Vainajainhuoneet	159
Vainajainhuone Vanaja	159

Toimenpideaskelmerkit A-salkun eli pidettävien kiinteistöjen osalta ovat pääsääntöisesti toimitilojen ylläpitäminen huolellisesti ja laadukkaalla tasolla niin, että kiinteistöjen kunto säilyy vähintään nykyisellä tasolla sekä tarvittaessa investoiminen kohteiden toiminnalliseen ja tekniseen paranteluun. Tiloista voidaan esimerkiksi remontoida nykyistä monikäyttöisempiä. Näiden kohteiden kuntoa ja tasoa ylläpidetään tai parannetaan tarvittaessa merkittävillä hankkeilla ja investoinneilla.

4.3 SALKKU B1: KEHITETTÄVÄT RAKENNUKSET

Alla olevassa listauksessa ovat kehitettävät rakennukset pinta-aloineen (brm²).

B1	8 936
Huoltorakennukset	376
Tuuloksen kirkon huoltorakennus	56
Vuorentaan huoltorakennus	320
Kappelit	2 714
Ahveniston kappeli	369
Kalvolan kappeli	292
Lammin kappeli	435
Rengon kappeli	148
Vuorentaan kappeli	1 470
Kellotapulit	146
Kellotapuli Lammi	79
Kellotapuli Tuulos	67
Kirkot	1 547
Hämeenlinnan kirkko	900
Lammin kirkko	435
Tuuloksen kirkko	160
Tuuloksen kirkon läpikäytävä	52
Krematoriot	
Vuorentaan krematorio (neliöt sisällytetty kappeliin)	
Leirikeskusten rakennukset	1 505
Boijerin talo	305
Kaunisniemi majoitusrakennus	630
Kaunisniemi ruokalarakennus	157
Kaunisniemi saunarakennus	82
Syöksynsuo leirikirkko	176
Syöksynsuo saunarakennus	130
Syöksynsuo varasto	25
Seurakuntatalot	2 648
Hauhon seurakuntatalo	747
Jukolan Lintukoto	691
Kalvolan seurakuntatalo	491
Rengon seurakuntatalo	326
Tuuloksen seurakuntakeskus	393
Uusi Keskuseurakuntatalo	-

Toimenpideaskelmerkit B-salkun kiinteistöjen osalta ovat pääosin seuraavat: kiinteistöihin kohdistetaan strategiakauden aikana tarvittavia remontointi- ja muokkaustoimenpiteitä mahdollisten käyttötarpeiden muutosten vaatimilla tavoilla.

4.4 SALKKU B2: KESKIPITKÄLLÄ AIKAVÄLILLÄ LUOVUTETTAVAT RAKENNUKSET

Alla olevassa listauksessa ovat keskipitkällä aikavälillä luovutettavat rakennukset rakennukset pinta-aloineen (brm²).

B2	6 811
Asuintalot	1 800
Verhonkatu asuinkerrostalo	1 800
Asunto-osakkeet	366
As Oy Haratie, Jyrätie 2 B 20	38
As Oy Hml Rauhankatu 13	52
As Oy Hämeenlinnan Birger-Jarlinkatu 3 (Diakoniakeskus)	-
As Oy Hämeenlinnan Rantatie 13 (Harvialan kerhohuone)	-
As Oy Iittalan Lasimestarin Helmi	70
As Oy Liisantie 11	37
As Oy Liisantie 11 (varasto)	37
As Oy Myllymäenmajjala	33
As Oy Rinkelinkatu 34-38	54
As Oy Saunalampi	47
Pappilat	985
Hauhon pappila	842
Vanajan pappila	143
Seurakuntatalot	3 410
Poltinahon seurakuntatalo	2 957
Vanajan seurakuntakoti	453
Toimitila-osakkeet	250
Keskuskulma	250

Toimenpideaskelmerkit B2-salkun kohteille ovat seuraavat: toiminnoille etsitään korvaavat tilat ja kiinteistöistä luovutaan suunnitelmallisesti noin 4-7 vuoden aikajänteellä. Näiden rakennusten suhteen tulee päättää sopivin luopumismuoto (myyminen, vastikkeetta luovuttaminen tai purkaminen).

4.4. SALKKU C: HETIMMITEN LUOVUTETTAVAT RAKENNUKSET

Alla olevassa listauksessa ovat hetimmiten luovutettavat rakennukset rakennukset pinta-aloineen (brm²).

C	4 809
Asuintalot	54
Asumaton omakotitalo (Ahvenistonkuja 2)	54
Asunto-osakkeet	178
As Oy Aulangontie 23-25	61
As Oy Hml Eteläkatu 10	40
As Oy Hml Rautakulma, Raatihuoneenkatu 5 A 13	43
As Oy Iittalan Laidunkuja	34
Leirikeskusten rakennukset	977
Loimalahti leirikirkko	-
Loimalahti partiotupa	-
Loimalahti päärakennus	977
Loimalahti rantas sauna	-
Rukoushuoneet	178
Rimmin rukoushuone	178
Seurakuntatalot	3 356
Hättilän seurakuntatalo	967
Keskuseurakuntatalo	2 389
Talousrakennukset	66
Hauhon leikkuuhuone	66

Toimenpideaskelmerkit C-salkun kohteille ovat seuraavat: mikäli tiloissa on aktiivista toimintaa, toiminnalle osoitetaan korvaavat tilat. Luopumisen aikajänne on 1-3 vuotta. Näiden rakennusten suhteen tulee päättää sopivin luopumismuoto (myyminen, vastikkeetta luovuttaminen tai purkamisen).

4.5 KESKEISET KIIINTEISTÖKEHITYSKOhteet

Keskuseurakuntatalo:

Nykyinen Keskuseurakuntatalo tullaan purkamaan, ja kohteelle on myönnetty lainvoimainen purkulupa. Samalle tontille rakennetaan uusi kokonaisuus, joka koostuu sekä seurakuntatalon tiloista että asuinhuoneistoista. Asunnot on tarkoitus myydä osakehuoneistoina. Kohteesta järjestettiin arkkitehtuurikilpailu, jonka voitti Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki teoksellaan Poukama. Kohteen suunnittelu on käynnistynyt.

Vanha Keskuseurakuntatalo on sijoitettu C-salkkuun, ja sen avainluvut on esitetty osana C-salkun lukuja. Tämä esitystapa on valittu siksi, että rakennus vastuineen poistuu seurakuntayhtymän kiinteistösalkusta purkamisen myötä. Näin ollen sekä rakennuksen pinta-ala, kulut että korjausvelka poistuvat kiinteistömässasta.

Uusi seurakuntatalokokonaisuus sijoittuu valmistuttuaan A-salkkuun. Se lisää kokonaisuuteen arviolta noin 5 000 m² sekä A-salkun (verottomaan) jälleenhankinta-arvoon noin 18,7 miljoonaa euroa. Tämä koostuu seurakuntatalon osuudesta (n. 3 700 m²), noin 15,5 miljoonaa euroa, sekä asuntojen osuudesta (n. 1 300 m²), noin 3,2 miljoonaa euroa.

Toimintakulujen osalta vuositasolla ennakoitu lisäys A-salkun kokonaisuuteen olisi noin 300 000 euroa (5 €/m²). Samaan aikaan mahdolliset asuntojen vuokratulot, ennen niiden myyntiä, toisivat kohteelle toimintatuottoja vuosittain arviolta noin 230 000 euroa (15 €/m² vuokratasolla).

Poltinahon seurakuntatalo:

Keskuseurakuntatalon valmistuttua Poltinahon seurakunnallisesta käytöstä on suunniteltu luovuttavan. Poltinahon seurakuntatalon toiminnat tullaan siirtämään uuteen keskuseurakuntataloon suurelta osin. Niille toiminnoille, jotka eivät tule siirtymään keskuseurakuntataloon tullaan hakemaan uusia tiloja. Nämä ovat mahdollisesti vuokrattavia tiloja ja tyypillisesti pieniä yksiköitä.

Rakennus vaatisi mittavat peruskorjaukset ja se ei tilaratkaisuiltaan välttämättä sovellu toisen toimijan käyttöön.

Viimeistään vuonna 2026 aloitetaan hakemaan kiinteistökehittämisen keinoin tontin myymisen, vuokraamisen tai muun jalostamisen keinoja.

Verhonkadun kerrostalo:

Verhonkadun kerrostalon vuokratuotot kattavat melko tarkasti kiinteistön kulut pitäen sisällään yhtymän käytössä olevat toimitilat. Rakennus on kuitenkin elinkaarensa päässä ja vaatisi mittavat remontit. Verhonkadun tonttia tullaan tarkastelemaan kokonaisuutena Poltinahon kiinteistökehityksen kanssa.

Hättilän seurakuntatalo:

Hättilän seurakuntalo, jota monessa yhteydessä myös kirkoksi kutsutaan, on ollut noin 10 vuotta pois käytöstä. Seurakuntaneuvosto on myös lausunut, että sillä ei ole tarvetta Hättilän tiloille jatkossakaan. Hättilässä on menossa konsulttityönä selvitys rakennuksen suojeleasteesta ja kaavamuutoksen mahdollisuudesta. Raportin valmistuttua tehdään päätöksiä kiinteistön myymisestä tai muusta kehittämisestä.

Jukolan Lintukoto:

Jukolan Lintukoto on Hämeenlinnan kaupungin kanssa yhteisomistuksessa oleva kiinteistöosakeyhtiö, jossa seurakuntayhtymä omistaa osake-enemmistön. Kaupunki omistaa tontin. Seurakunnan tilat ovat melko isot (yli 500 m²) ja osittain vajaakäytöllä. Kohteen käytön tehostamista selvitetään.

Kalvolan seurakuntatalo:

Kalvolan seurakuntatalo on moderni ja yksi yhtymän uusimmista seurakuntataloista, mutta nykyisellään vajaakäytöllä. Seurakuntayhtymä omistaa viereisestä rakennuksesta, Koy litalan Keskuskulmasta, osaketiloja jotka ovat vapaaehtois- ja nuorisotyön käytössä.

Vuonna 2025 on menossa muutossuunnitelma, jossa seurakuntataloon tehtävillä kevyehköillä muutostöillä litalan Keskuskulman toiminnot voitaisiin siirtää Seurakuntataloon.

Rimmin rukoushuone:

Rimmin rukoushuone on ollut viime vuosina varsin vähällä käytöllä. Kiinteistöllä on järjestetty avoin keskustelutilaisuus. Kiinteistöön tullaan tekemään rakennushistoriallinen selvitys, jonka jälkeen tehdään päätöksiä kiinteistön mahdollisesta myynnistä.

Leirikeskukset:**Loimalahden leirikeskus:**

Kun Syöksynsuun uudisrakennus valmistuu syksyllä 2025, ei Loimalahdessa enää jatketa leiritoimintaa. Loimalahden mahdollista kehittämistä aletaan selvittää yhteistyössä kaavoittajan kanssa jo alkuvuodesta 2025. Alueella on paljon potentiaalia, koska se on hyvien liikenneyhteyksien päässä ja melko lähellä Hämeenlinnan keskustaa oleva omarantainen kiinteistö. Seurakuntayhtymällä on myös erillinen ns. kuivan maan tontti alueella.

Kaunisniemen leirikeskus:

Kaunisniemi on Lammin seurakunnan alueella kauniilla paikalla oleva leirikeskus. Keittiö-ruokalarakennus on uudempi ja tarkoituksen mukainen. Majoitus- ja opetusrakennus on osittain elinkaarensa päässä varsinkin talotekniikan osalta. Kohteessa on tarkoitus tehdä hankeselvitys vuoden 2025 aikana, jolloin tarkastellaan peruskorjauksen mahdollisuuksia ja kustannuksia. Peruskorjattuna kohde soveltuisi paremmin myös talvikäyttöön ja olisi vuokrattavissa myös ulkopuolisille.

Myös erillinen rantsaunarakennus vaatisi kunnostuksen tulevina vuosina.

Syöksynsuun leirikeskus:

Syöksynsuun leirikeskuksen majoitus-, keittiö- ja ruokalarakennus on ollut suljettuna vuodesta 2023. Vanha majoitusrakennus on purettu vuonna 2024. Opetustilarakennus on valmistunut vuonna 2012 ja se liitetään osaksi uudisrakennusta.

Uusi majoitus-, opetus ja keittiörakennus valmistuu loppuvuonna 2025. Uudessa rakennuksessa on otettu ympäristönäkökulmat huomioon ja rakennukseen tulee mm. maalämpö ja maaviilennys sekä aurinkopaneelit. Uutta nykyaikaista rakennusta on tarkoitus käyttää mahdollisimman tehokkaasti ja vuokrata varsinkin talviviikkoina ulkopuolisille.

Syöksynsuuhun on alustavasti suunniteltu myös kaavamuutosta, jolla haettaisiin lisärakennusoikeutta toiselle majoitusrakennukselle. Kaavamuutoshanketta ei toistaiseksi ole käynnistetty.

Erillinen saunarakennus on varsin toimiva mutta on peruskorjauksen tarpeessa varsinkin talotekniikan ja sauna- ja pesutilojen osalta. Rakennus on massiivihirsirunkoinen, joten sen suhteen sillä on pitkä elinkaari.

Muut leiritilat:

Koska Syöksynsuu on ollut suljettuna ja Loimalahti suljetaan pois leirikäytöstä, jää osittainen tarve lisätilojen tarve rippikoulujen ruuhkaviikoille. Leiriviikkoja on vuokrattu viime vuosina ulkopuolisilta toimijoilta.

Lopen seurakunnan kanssa ollaan tekemässä sopimusta tiivistä yhteistyöstä, jolloin kustannustehokkaasti voidaan käyttää Lopella sijaitsevaa Kesijärven leirikeskusta Hämeenlinnan seurakuntien tarpeisiin.

5. KIINTEISTÖSTRATEGIAN TAVOITTEET, SEURANTA JA TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN STRATEGIAKAUDELLA

5.1 TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN

TAVOITTEET: STRATEGISET SALKUT (A, B1, B2, C)

Tavoite: seurakuntayhtymä toteuttaa salkutuksen mukaisia toimenpiteitä strategiakauden aikana.

Mittari: salkutusten toteutuminen strategiakauden aikana.

Esimerkiksi, jos kohde on sijoitettu luovutettavat -salkkuun, kohteesta tulisi olla luovuttu strategiakauden aikana strategisen linjauksen mukaisesti.

TAVOITTEET: TOIMENPIDEASKELMERKIT KOHTEITTAIN JA SALKUTTAIN

Tavoite: toimenpideaskelmerkit toteutetaan suunnitellun mukaisesti.

Mittari: strategisten linjausten mukaisten toimenpideaskelmerkkien toteutuminen strategiakauden aikana, suunnitellussa aikataulussa.

Esimerkiksi, jos kohteelle on linjattu tehtäväksi kuntoarvio ja PTS-ohjelma, kohteesta tulisi olla laadittu tällainen strategiakauden aikana strategisen linjauksen mukaisesti.

TAVOITTEET: TOIMINNALLISUUS-KÄYTTÖTARVE JA TEKNISET ARVOT -ARVIOINTI

Toiminnallisuus-käyttötarve:

Tavoitteen kuvaus: Jokaisen (säilytettävän) kohteen toiminnallisuus-käyttötarve-selvitykselle on asetettu tavoitearvo kiinteistöstrategiassa: tavoitearvon tulee olla vähintään ”3” (alla olevassa kuvaajassa oranssi-sarake).

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

TAVOITTEET: TEKNISET ARVOT JA KORJAUSVELKA

Tavoitteen kuvaus: Suuntaa-antavan korjausvelan kokonaismäärää (koko kiinteistö- ja toimitilasalkku) pienennetään vähintään 25 %: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 toimintavuoden aikana laskemalla koko salkun suuntaa-antava korjausvelka (kohteittain). Mikäli saatu arvo ylittää strategiassa asetetun tavoitearvon kiinteistöstrategiakauden viimeisenä vuonna, tavoite ei ole toteutunut.

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

6. LIITTEET

- *Kiinteistölistaus 2025*
- *Keskeisimmät kiinteistökohtaiset toimenpideaskelmerkit*

Kiinteistöstrategiaa on laadittu vuosien 2024-2025 aikana yhdessä FinProma Oy:n asiantuntijoiden kanssa. ©finproma

www.finproma.fi

Tämä kiinteistöstrategia ja sen liiteaineisto sisältää yleisluonteisia laskelmia, numeerisia arvioita ja muita tietoja, joiden tarkoitus on antaa suuntaa-antavaa taustatietoa kiinteistöjen kehittämisen, omistamisen ja hallinnoinnin tueksi. Laskelmat ja arviot ovat luonteeltaan suuntaa-antavia, eivätkä ne ole absoluuttisia. Tiedot eivät myöskään ole kattavia eivätkä välttämättä sovellu jokaisen kiinteistön tai markkina-alueen erityisolosuhteisiin.

Vaikka tässä yhteydessä pyritään varmistamaan tietojen ja arvioiden oikeellisuus ja ajantasaisuus, ei voida taata, että ne pitävät paikkansa julkaisupäivän jälkeen tai että ne soveltuvat yksittäisen käyttäjän tarpeisiin. Kiinteistömarkkinat ja lainsäädäntö voivat muuttua nopeasti, mikä saattaa vaikuttaa merkittävästi tässä esitettyihin numeerisiin ennusteisiin, laskelmiin tai johtopäätöksiin.