



HOLLOLAN SEURAKUNTA
Kiinteistöstrategia
2023-2027

Hollolan seurakunnan kiinteistöstrategia

Sisällys

1	JOHDANTO KIIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	3
1.1	Työryhmän asettaminen	3
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	3
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö.....	4
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta	4
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys.....	5
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	5
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET.....	5
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	5
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	7
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys	10
4	KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE.....	12
4.1	Basis -järjestelmä	12
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	13
4.2.1	Kirkolliset rakennukset.....	13
4.2.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat.....	14
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	14
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste	16
4.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	20
4.3.1	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet	20
4.3.2	Liiketilat	21
4.3.3	Maa-alueet	21
4.3.4	Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus	21
4.4	Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet	22
5	KIIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	25
6	MITTARIT	26

7	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	26
7.1	Arviointiperusteet.....	26
7.1.1	Rakennusten arviointiperusteet.....	27
7.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....	28
7.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	29
7.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	30
7.2.3	Luovutettavat kiinteistöt, rakennukset ja tilat	32
7.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa.....	33
7.4	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	34
7.5	10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)	34
7.6	Kiinteistöylläpidon hallinta	35
7.7	Energia- ja ilmastostrategia.....	36
7.7.1	Energiatehokkuus.....	36
7.8	Investointien rahoittaminen	37
7.8.1	Rahoitus	37
7.8.2	Investointivarauksen muodostaminen.....	37
8	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN.....	37

1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

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

1.1 Työryhmän asettaminen

Hollolan seurakunnan kirkkoneuvosto on asettanut 20.4.2021 työryhmän valmistelemaan Hollolan seurakunnalle kiinteistöstrategiaa ajalle 2023-2027 sekä nimennyt työryhmään seuraavat jäsenet:

- Pekka Kotiaho, Hollola
- Kalevi hämäläinen, Hollola (Hämeenkosken kappeliseurakunta)
- Santeri Nousjoki, Kärkölä (Kärkölän kappeliseurakunta)
- Silja Savola, Padasjoki (Kuhmoisten – Padasjoen kappeliseurakunta)
- Lea Sinivaara, Kuhmoinen (Kuhmoisten – Padasjoen kappeliseurakunta)
- Timo Huttunen, kirkkoherra
- Keijo Kokko, kiinteistöpäällikkö
- Kirsi Pulkkinen, taloussihteeri (työryhmän sihteeri).

Työryhmä on kokoontunut kahdeksan (8) kertaa.

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Hollolan seurakunnan haasteina ovat kiinteistö- ja rakennuskannan kasvava korjausvelka sekä kasvavat ylläpito- ja korjauskulut.

Kiinteistöstrategiaprosessissa otetaan huomioon seurakunnan yhteisessä strategiassa määritetyt tavoitteet seurakunnan toiminnalle, seurakunnan kulttuuriperintö ja paikallisidentiteetti sekä seurakunnan talous ja sen tulevaisuudennäkymät.

Kiinteistöstrategiaprosessin kuvaus auttaa seurakuntaa asettamaan oikeat ja hyvät kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Prosessi käsittää työkalut, joiden avulla seurakunta voi muuttaa kiinteistöstrategiansa sanoista tekoihin.

Prosessikuvauksessa esitellään, miten väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen. Dokumentissa ohjeistetaan olemassa olevan rakennus- ja kiinteistökannan inventointia ja korjausvelan selvittämistä. Lisäksi ohjeistetaan, miten rakennuksiin liittyvät kulttuuriperintöarvot sekä rakennusten merkitys paikallisidentiteetille selvitetään ja huomioidaan arvioidessa rakennusten käytön kehittämistä, ylläpitoa ja mahdollista rakennuksista luopumista.

Prosessin aikana rakennukset luokitellaan ja säilytettävälle rakennuskannalle valitaan työkalut pitkän tähtäimen suunnitteluun (PTS), korjausvelan lyhentämiseen, energiatehokkuuden parantamiseen sekä hyvän sisäilmaston luomiseen.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista sekä niiden kuluista ja tuotoista.

Kiinteistöstrategia kattaa kuvauksen seurakunnan kiinteistöomaisuuden omistamisen ja hallinnoimisen suuntaviivoista.

Hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa.

Metsäkiinteistöt kuuluvat kiinteistöstrategiaan lähinnä sijoitusomaisuutena. Metsäalueista on laadittu erilliset metsänhoitosuunnitelmat.

Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakunnan arvoesineistöstä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen ja ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa.

Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan kirkon Ympäristöohjelmaan.

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian on laatinut kiinteistöpäällikkö yhdessä kiinteistöryhmän kanssa.

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

Kiinteistöstrategian laadinnan päävaiheita:

- Kiinteistöstrategiasta tiedottaminen aloitetaan jo hyvissä ajoin selvitysvaiheessa. Toimenpiteellä vältetään väärinkäsityksiltä, saadaan tärkeää palautetta ja vahvempi sitoutuminen lopputulokseen asianomaisten tahojen puolelta.
- Huolehditaan avoimesta ja läpinäkyvästä prosessista koko kiinteistöstrategian laadinnan ajan.
- Selvitetään väestöennusteet sekä ennusteet jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä vuoteen 2030 asti.
- Selvitetään lähtötilanne kiinteistöjen ja rakennusten osalta; rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, kiinteistöjen tuotot ja kulut sekä arvio rakennusten kuntotasosta.
- Hankitaan riittävä määrä lisätietoa rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallisen arvon selvittämiseksi.
- Valitaan mahdollisista tavoitteista tärkeimmät ja määritetään niille toimivat mittarit.
- Kiinteistöstrategia viedään kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kun kiinteistöstrategia on valmis ja hyväksytty, se julkistetaan ja tiedotetaan niin, että kaikki asianomaiset ovat tietoisia kiinteistöstrategian tavoitteista ja toimenpiteistä, joilla tavoitteet saavutetaan.
- Tämän jälkeen tavoitteisiin pääsemistä seurataan määritettyjen mittareiden avulla vuosittain toimintakertomuksen raportoinnin yhteydessä.

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein ja päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain.

Päivityksestä vastaa kiinteistöpäällikkö.

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

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

Seurakunnan arvot ovat

- usko
- toivo ja
- rakkaus.

ja strategiset valintamme ovat

- rukoilemme
- olemme rohkeita
- kannamme vastuuta.

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Hollolan seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin.

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

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
- väestön ikärakenne ja sen muutos
- seurakunnan talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudenlaisiin toimintatapoihin
- seurakunnan jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
- monikulttuurisuuden lisääntyminen
- digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- ilmastonmuutos.

3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

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

Taulukossa 1 on esitetty ennuste Hollolan, Kärkölän, Padasjoen ja Kuhmoisten väestön määrästä ja sen muutoksesta vuodesta 2020 vuoteen 2040

Taulukko 1

Kunta	2020	2040	Muutos	Muutos%
Hollola	23251	20562	-2689	-11,57 %
Kärkölä	4326	3663	-663	-15,33 %
Padasjoki	2861	2108	-753	-26,32 %
Kuhmoinen	2161	1740	-421	-19,48 %
Yhteensä	32599	28073	-4526	-13,88 %

sekä taulukossa 2 seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2021 – 2040 aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Hollolan seurakunnan jäsenmäärän huippu saavutettiin vuonna 2017, jonka jälkeen jäsenmäärä kääntyi laskuun ja jäsenmäärä vähenee 1,5 % vuosittain. Kirkon tutkimuskeskuksen tilastojen mukaan Hollolan seurakunnan jäsenmäärä osuus alueen väestöstä laskee alle 50 %:n vuoden 2044 tienoilla.

Taulukko 2. Hollolan seurakunnan ennuste jäsenkehityksestä 2021-2040 numeroina ja grafiikkana.

	Jäsenet, henk.	Muutos vuodesta 2020, henk.	Muutos vuodesta 2020, %	Kirkkoon kuuluvuus, %
2021	23,162	-531	-2.2	71.3
2022	22,633	-1,060	-4.5	70.3
2023	22,125	-1,568	-6.6	69.3
2024	21,633	-2,060	-8.7	68.3
2025	21,153	-2,540	-10.7	67.4
2026	20,694	-2,999	-12.7	66.5
2027	20,247	-3,446	-14.5	65.6
2028	19,813	-3,880	-16.4	64.7
2029	19,391	-4,302	-18.2	63.8
2030	18,974	-4,719	-19.9	63.0
2031	18,570	-5,123	-21.6	62.1
2032	18,174	-5,519	-23.3	61.3
2033	17,793	-5,900	-24.9	60.4
2034	17,432	-6,261	-26.4	59.7
2035	17,084	-6,609	-27.9	58.9
2036	16,743	-6,950	-29.3	58.1
2037	16,420	-7,273	-30.7	57.4
2038	16,104	-7,589	-32.0	56.6
2039	15,796	-7,897	-33.3	55.9
2040	15,495	-8,198	-34.6	55.2



3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta **3** voi havaita, että Hollolan seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan vuoteen 2030 mennessä sijoittuvan hieman keskimääräistä ylemmäksi verrattuna hiippakunnan ja koko maan tasoon.

Taulukko 3. Ennuste Hollolan seurakunnan kirkollisveron kehityksestä 2020 – 2030.

Hollolan srk	2020	2024	2028	2030
Asukasluku	32 599	31 588	30 679	30 264
Jäsenmäärä	23 693	21 700	19 854	18 982
Kirkollisveroa maksavat	16 258	14 903	13 659	13 069

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2020	2024	2028	2030
Hollolan srk	73 %	69 %	65 %	63 %
Hiippakunta	71 %	67 %	64 %	62 %
Koko maa	68 %	63 %	59 %	57 %

Suhde: Veroa maksavat/asl	2020	2024	2028	2030
Oma suhdeluku	50 %	47 %	45 %	43 %
Hiippakunta	50 %	47 %	45 %	43 %
Koko maa	56 %	43 %	41 %	39 %

Kirkollisvero 1000 e	2020	2024	2028	2030
Hollolan srk	6 576	5 942	5 742	5 640

Kirkollisvero/jäsen	2020	2024	2028	2030
Hollolan srk	278	274	289	297
Hiippakunta	248	255	267	276
Koko maa	241	254	264	270

Veroprosentti	2020
Hollolan srk	1,75
Hiippakunta	1,68
Koko maa	1,68

Oikaistu toimintakate 1000 e	2020
Hollolan srk	-19 660

Oikaistu toimintakate eur/jäsen	2020
Hollolan srk	329
Hiippakunta	214
Koko maa	217

Taulukossa 4 on esitetty ennuste Hollolan seurakunnan kirkollisverotuloista ja sen muutoksesta sekä kirkollisveroprosentista. Nykyisellä kulurakenteella ja inflaatiokorjauksilla Hollolan seurakunnan tulos on alijäämäinen pysyvästi jo ennen vuotta 2024.

Taulukko 4. Ennuste Hollolan seurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2020 – 2030.

Seurakunta:	Hollolan seurakunta			
Kunta / Kaupunki:	Hollola, Kärkölä, Padasjoki, Kuhmoinen			
[1000 €]	2020	2024	2028	2030
Kirkollisvero-%	1.75 %	1.70 %	1.70 %	1.70 %
Kirkollisvero	6 578	5 942	5 742	5 640
Muutos		-636	-836	-938
Muutos-%		-9.7 %	-12.7 %	-14.3 %
Valtionrahoitus	642	642	642	642
Muut Menot	-401	-407	-413	-419
Tulot ja muut menot yhteensä	6 819	6 177	5 971	5 863
Toimintakate	-5 177	-5 577	-5 919	-6 098
Tulos ennen poistoja	1 642	600	52	-235
Poistot	-736	-736	-736	-736
Tulos poistojen jälkeen	906	-136	-684	-971

3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua.

Seurakunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja.

Taulukossa 5 on esitetty kiinteistötoimen (pääluokka 5) tilinpäätösten tuloslaskelmat vuosilta 2019-2021.

Vuosien 2019 ja 2021 muihin toimintatuottoihin on kirjattu vuonna 2019 myyty Kuhmoisten Rantaluhka-kiinteistö sekä vuonna 2021 myyty Kuhmoisten Velisjärven leirikeskus.

Vuodet 2020 ja 2021 olivat poikkeuksellisia Korona-epidemian aiheuttamien toimintarajoitusten vuoksi. Rajoitukset vaikuttivat erityisesti Sovituksenkirkon lounasravintolan sekä leirikeskusten myyntituottojen määrään.

Taulukko 5. Hollolan seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2019, 2020 ja 2021.

Kiinteistötoimen Tuloslaskelma

	2019	2020	2021
TUOTOT			
Korvaukset	721,65	0,00	0,00
Myyntituotot	171 852,54	90 637,09	93 043,77
Muut maksutuotot	789,48	365,10	341,31
Vuokratuotot	182 282,40	161 645,50	151 302,90
Metsätalouden tuotot	387 709,46	260 616,21	359 595,41
Kolehdit, keräykset ja lahjoitukset	3 000,00	3 000,00	0,00
Tuet ja avustukset	2 947,62	3 855,32	11 280,00
Muut toimintatuotot	103 893,65	379,55	205 928,86
Sisäiset tuotot	2 254 763,35	2 048 192,27	2 925 475,50
Verotulot ja valtionrahoitus	0,00	0,00	0,00
TUOTOT YHTEENSÄ	3 107 960,15	2 568 691,04	3 746 967,75
KULUT			
Henkilöstökulut	-636 456,14	-630 059,67	-686 854,16
Palvelujen ostot	-690 676,58	-562 159,65	-701 503,57
Vuokratulot	-71 432,42	-75 677,24	-63 284,23
Ostot tilikauden aikana	-439 002,62	-365 369,41	-452 683,50
Muut toimintakulut	-134 838,21	-107 141,66	-121 769,25
Sisäiset vyörytyserät	-102 490,75	-89 434,82	-98 087,30
KULUT YHTEENSÄ	-2 074 896,72	-1 829 842,45	-2 124 182,01
TOIMINTAKATE	1 033 063,43	738 848,59	1 622 785,74
POISTOT			
Poistot ja arvonalennukset	-717 807,23	-600 906,09	-1 225 448,29
TULOS ENNEN PÄÄOMAKULUJA	315 256,20	137 942,50	397 337,45

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä

Basis on Haahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntatalouksissa. Basis-järjestelmään tallennettavista ja tallennetuista tiedoista seurakunta saa tarvittavat pohjatiedot kiinteistöstrategian laatimista varten.

Vain tuntemalla seurakunnan kiinteistöt, rakennukset ja esineet, niitä voidaan hoitaa oikein ja kustannustehokkaasti. Basis-järjestelmän aktiivisella käytöllä, sekä kohdetietojen ja kohteeseen liittyvien dokumenttien tallentamisella järjestelmään varmistetaan, että tieto ei katoa henkilöstövaihdoksissa ja seurakunnalla on olemassa oikeaa ja ajantasaista tietoa seurakunnan omaisuudesta päätöksentekoa varten.

Kirkkohallitus on neuvotellut Haahtela yhtiöiden kanssa sopimuksen, jonka mukaan kaikki Suomen ev.-lut. seurakunnat saavat ilmaiseksi käyttöönsä Basis-järjestelmän. Kirkkohallitus vastaa Haahtela yhtiöille Basis-järjestelmän ylläpito- ja kehityskustannuksista. Lisäksi seurakuntataloudet voivat halutessaan kilpailuttamatta hankkia käyttöönsä Haahtelan yhtiöiden tuoteperheeseen kuuluvia muita kiinteistönhallinnan sovelluksia sopimuksen mukaisin hinnoin. Hollolan seurakunta otti Basis-järjestelmän käyttöön vuonna 2017.

Hollolan seurakunnalla on käytössään Haahtelan RES-huoltokirja. Työntekijät ja seurakuntalaiset voivat tehdä ilmoituksen havaitsemastaan viasta tai puutteesta seurakunnan internet-sivuilla olevaan toimitilojen vikailmoituslomakkeeseen. Ilmoitus siirtyy sieltä automaattisesti RES-järjestelmään, josta se siirretään vastuuhenkilölle.

Taulukko 6. Näkymä Hollolan seurakunnan RES-järjestelmän työpyyntölistauksesta

Tunnus - Kiinteistö	Tilanne	Ulk./sis. ▼
R3 - Sovituksenkirkko		
<input type="checkbox"/> Molemmat WC:t vetävät huonosti...	✓	↙
R29 - Vanha pappila päärakennus		
<input type="checkbox"/> Päiväkerhon puolen oven kahvassa on ruuvi irti ja kahva...	✓	RES
R35 - Vesikansa seurakuntatalo		
<input type="checkbox"/> Pääoven edustan lipan valo on palanut. On tosi kor...	✓	↙
KT - Kiinteistötoimi		
<input type="checkbox"/> Kirkkosalin ja Marita salin välinen siirtoseinä kiinni ...	✓	RES

4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

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

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

Kirkkoja ovat kirkkolain 14 luvun 1-2 §:n mukaiset kirkot. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Kirkon tulee olla vihitty ja seurakunnan rakentamispäätöksen tulee olla kirkkohallituksen tai ministeriön vahvistama. Kirkollisiin rakennuksiin kuuluu myös kirkko, joka on seurakuntatalon yhteydessä. Mikäli kirkko, toimitilat ja asunnot sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään näiden yhteistilat (aula, wc, ym.) kirkon yhteyteen. Kirkon yhteydessä olevat seurakuntatalo-tilat merkitään ryhmään seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat + merk. yhdistelmä rakennus.

Kellotapulit

Kellotapuleja ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kellotapulit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Silloin kun kellotapuli on kiinteästi osana kirkkoa (samaa rakennusta), sitä ei merkitä kellotapuliksi.

Siunauskappelit

Siunauskappeleita ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset siunauskappelit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Muut kuin siunauskappeleissa tai krematorioissa sijaitsevat vainajien säilytys- ja näyttötilat merkitään Muut hautausmaan rakennukseksi. Siunauskappelin yhteydessä olevat krematoriotilat merkitään krematorioksi + merk. yhdistelmä rakennus.

Hautakappelit

Hautakappeleita ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset hautakappelit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista.

Taulukossa **6** on esitetty Hollolan seurakunnan kirkolliset rakennukset sekä niiden bruttoala.

Taulukko 6. Hollolan seurakunnan kirkolliset rakennukset.

Nimi	VTJ-PRT	Osoite	Kunta	Bruttoala brm ²
Hollolan seurakunta				
Papinsaaren museokappeli Kuhmoinen		Papinsaarentie 69	Kuhmoinen	70
Papinsaaren siunauskappeli Kuhmoinen		Papinsaarentie 69	Kuhmoinen	505
Kirkko Kuhmoinen	101728914V	Kirkkotie 1 B	Kuhmoinen	797
Kellotapuli Kuhmoinen		Kirkkotie 1 B	Kuhmoinen	20
Siunauskappeli Padasjoki	101769423L	Saaritie 10	Padasjoki	123
Auttoisten hautausmaan vainaskylmiö Padasjoki		Padankoskentie 12	Padasjoki	20
Kirkko Padasjoki	101836387R	Laivarannantie 1	Padasjoki	450
Kirkko Kärkölä	102044772U	Kirkkotie 7	Kärkölä	630
Kellotapuli edell.	98-437-1-72	Rantatie 917	Hollola	200
Hollolan kirkko	103374510L	Rantatie 917	Hollola	875
Sovituksenkirkko	100978093U	Keskuskatu 2	Hollola	4137
Hämeenkosken kirkko	102438832E	Toijjalantie 11	Hollola	410
Hämeenkosken kirkon Kellotapuli	283-410-8-43	Toijjalantie 11	Hollola	122
Vesikansa Seurakuntatalo	100289390L	Paimelantie 51	Hollola	626
Porttirakennus (läpikäytävä)	283-401-1-61	Asikkalantie 9	Hollola	47
Yhteensä				9032

4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Krematoriot

Krematorioiksi merkitään krematoriotilat, krematoriotekniikan vaatimat tilat sekä krematorioon liittyvät vainajien säilytystilat ja tuhkanluovutustilat. Krematorioon mahdollisesti liittyvät siunauskappelitilat merkitään *Siunauskappeleiksi* + merk. yhdistelmä-rakennus. Hollolan seurakunta on osakkaana Kiinteistö Oy Levon krematoriossa. Krematorion osakkuus on irtainta omaisuutta ja näin ollen sitä ei luetteloida kiinteistöomaisuudeksi.

Muut hautausmaiden rakennukset

Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi merkitään hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmaalla sijaitsevat muut rakennukset. Hautakappelit merkitään kuitenkin kohtaan *Hautakappelit*. Vainajien säilytystilat merkitään *Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi* aina, elleivät ne sijaitse krematorion tai siunauskappelin yhteydessä. Hautausmaalla sijaitsevat siunauskappelitilat tilastoidaan *Siunauskappeleiksi*.

Taulukko 7. Hollolan seurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat.

Nimi	VTJ-PRT	Osoite	Kunta	Bruttoala brm ²
Papinsaaren huoltorakennus Kuhmoinen		Papinsaarentie 69	Kuhmoinen	140
Papinsaaren varastorakennus Kuhmoinen	101728902F	Papinsaarentie	Kuhmoinen	138
Auttoisten hautausmaan vainaskylmiö Padasjoki		Padankoskentie 12	Padasjoki	20
Hautausmaan huoltorakennus Kärkölä		Lappilantie 3	Kärkölä	187
Ruumiskylmiö, Kärkölä		Lappilantie 3	Kärkölä	54
Varastorakennus, Kärkölä		Lappilantie 3	Kärkölä	97
Hautausmaan huoltorakennus Padasjoki	102196323K	Tuuliantie 6	Padasjoki	126
Hautausmaan huoltorakennus (Hollola)	103374511M	Särkantie 2	Hollola	349
Puutavaravarasto, Hollola	98-437-1-72	Särkantie 2	Hollola	49
Kalustovaja vanha, Hollola	103290896C	Särkantie 2	Hollola	71
Kalustovaja uusi, Hollola	98-437-1-72	Särkantie 2	Hollola	108
Ruumiskylmiö, Hämeenkoski	283-401-1-61	Asikkalantie 9	Hollola	39
Huoltorakennus, Hämeenkoski	1023510049	Asikkalantie 9	Hollola	46
Yhteensä				1424

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Kappelit ja muut kirkkorakennukset

Hyväksytty kirkkoneuvostossa ___/___ 20___
Hyväksytty kirkkovaltuustossa ___/___ 20___

Kappelit ja muut kirkkorakennukset ovat muut kuin kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kirkolliset rakennukset, jotka merkitään *Kirkoiksi*. Näitä ovat kyläkirkot, ostoskeskusten kirkkotilat tai kappelit yms. rakennukset tai tilat. Hautakappelit merkitään kohtaan *Hautakappelit*.

Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai virastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin. Mikäli kirkko ja toimitilat sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään kirkkotilat ja yhteistilat kohtaan *Kirkot* + merk. yhdistelmä rakennus*.

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Tähän kohtaan merkitään leiri- ja kurssikeskustoimintaan kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja alueet.

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Tähän kohtaan merkitään muut kuin edellä mainittuihin kohtiin kuuluvat tilat, rakennukset ja ulkorakenteet. Tähän kohtaan ei merkitä rakennusten yhteydessä olevia aitoja.

Taulukko 8. Hollolan seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

Nimi	VTJ-PRT	Osoite	Kunta	Bruttoala brm ²
Hollolan seurakunta				
Pappilan päärakennus Padasjoki	101990259B		Padasjoki	360
Pappila rantasauna Padasjoki		Puistotie 12	Padasjoki	52
Pappilan navetta Padasjoki			Padasjoki	330
Särsjärven leirikeskuksen rantasauna Padasjoki	101990266K	Hämeenlinnantie 357	Padasjoki	54
Särsjärven leirikeskuksen wc-rakennus Padasjoki		Hämeenlinnantie 357	Padasjoki	31
Särsjärven leirikeskuksen päärakennus Padasjoki	101990264H	Hämeenlinnantie 357	Padasjoki	585
Seurakuntatalo Padasjoki	101990260C	Uimalantie 2	Padasjoki	833
Kalliopirtin leirikeskuksen majoitusrakennus Kärkölä	101882611U	Kalliopirtintie 20	Kärkölä	535
Seurakuntakoti Kuhmoinen	101728915W	Kirkkotie 1 A	Kuhmoinen	1502
MYTTY_Velisjärven leirikeskuksen päärakennus	101671286W	Velisjärventie 757	Kuhmoinen	0
MYTTY_Velisjärven leirikeskuksen toinen aittarakennus		Velisjärventie 757	Kuhmoinen	0
MYTTY_Velisjärven leirikeskuksen riihikappeli		Velisjärventie 757	Kuhmoinen	0
MYTTY_Velisjärven leirikeskuksen rantasauna		Velisjärventie 757	Kuhmoinen	0
MYTTY_Velisjärven leirikeskuksen aittarakennus	101671287X	Velisjärventie 757	Kuhmoinen	0
Seurakuntakeskus Kärkölä	101931178H	Sammalistentie 1	Kärkölä	960
Kärkölän kirkon lämmönjakorakennus			Kärkölä	20
Kirkon varastorakennus Kärkölä		Kirkkotie 7	Kärkölä	112
Jätekatos	98-455-15-52	Keskuskatu 2	Hollola	17
Hameenkosken kirkon Vaja	283-410-8-43	Toijalantie 11	Hollola	36
Hameenkosken kirkon Työkaluvarasto	283-410-8-43	Toijalantie 11	Hollola	14
Päärakennus Parinpelto	103308757J	Parinpellontie 173	Hollola	1109
Mökki 4A	102943106B	Parinpellontie 173	Hollola	67
Mökki 4B	102943105A	Parinpellontie 173	Hollola	88
Mökki 5	102943107C	Parinpellontie 173	Hollola	44
Mökki 6A	102943108D	Parinpellontie 173	Hollola	44
Mökki 6B	102943109E	Parinpellontie 173	Hollola	44
Rantasauna (Parinpelto)	103440849K	Parinpellontie 173	Hollola	104
Rantasaunan puuvaja	103308760M	Parinpellontie 173	Hollola	13
Rantamökki (päämaja)	103308761N	Parinpellontie 173	Hollola	50
Kesämajoitustila	103308758K	Parinpellontie 173	Hollola	132
Pelihalli	103308759L	Parinpellontie 173	Hollola	178
Varasto "Kappeli"	1029431038	Parinpellontie 173	Hollola	62
Lapin kota	98-439-1-27	Parinpellontie 173	Hollola	32
Jätehuoltorakennus	98-439-1-27	Parinpellontie 173	Hollola	10
Kodan puuvaja	98-439-1-27	Parinpellontie 173	Hollola	8
Päämajan sauna	1029431049	Parinpellontie 173	Hollola	14
Päärakennus Leirimaja	1015703585	Pyyhtiäntie 150	Hollola	403
Rantasauna / puuvaja (Leirimaja)	1015703596	Pyyhtiäntie 150	Hollola	77
Aitta	1015703607	Pyyhtiäntie 150	Hollola	64
Varasto/puuvaja	283-412-6-18	Pyyhtiäntie 150	Hollola	19
Jäterakennus	98-437-1-69	Särkäntie 1	Hollola	22
Kylmä piharakennus	103290899F	Särkäntie 1	Hollola	114
Rantasauna	98-437-1-69	Särkäntie 1	Hollola	28
Pumppaamo/varasto	103290895B	Särkäntie 1	Hollola	20
Seurakuntatupa H-koski	102438831D	Toijalantie 11	Hollola	304
Jätetila	283-410-8-42	Toijalantie 11	Hollola	11
Vesikansa Seurakuntatalo	100289390L	Paimelantie 51	Hollola	626
Autotalli/varasto	100289389K	Paimelantie 51	Hollola	53
Kirkkovenekatos	98-411-7-514	Paimelantie 51	Hollola	56
Rantasauna (Virkestysalue)	98-437-1-69	Särkäntie 63	Hollola	24
Varasto/wc-rakennus	98-437-1-69	Särkäntie 63	Hollola	83
Puuvaja	98-437-1-69	Särkäntie 63	Hollola	8
Yhteensä				9352

4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttästä

Hollolan seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen *Katriina* tilavarausjärjestelmään. Tilojen käyttöä seurataan käyttöasteella, jonka voi hakea järjestelmästä

rakennuksittain tai tilatyypeittäin. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät. Tavoitteena on tilojen yhteiskäyttö yli seurakunta- ja työmuutorajojen.

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että tilat ovat käytössä 7 pv / vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 8.00-21.00, mikäli toimintaa on 21.00-8.00 välisenä aikana järjestelmä laskee sen käyttöasteeseen.

Kohteiden käyttöasteet ja tilaisuuksien kävijämäärät saadaan rakennusryhmittelyn, rakennuksen ja tilatyyppin mukaan. Rakennustyyppejä ja tilatyyppejä voi lisätä tarpeen mukaan.

Tilojen käytön tehostamisen suunnittelussa on hyvä muistaa, että luovuttaessa joistakin tiloista seurakunnan toiminta siirtyy jäljelle jääviin tiloihin. Tällöin jäljellejäävien tilojen tavoitteelliset käyttöasteet tulee asettaa luovuttavien tilojen suhteessa.

Taulukossa 9 on esitetty vuosittain 2019, 2020 ja 2021 käyttöasteet alueittain ja rakennusten tilakohtaisesti lueteltuna sekä tavoitteelliset käyttöasteet.

Taulukko 9. Hollolan seurakunnan käyttöasteet rakennuksien tilakohtaisesti vuosina 2019, 2020 ja 2021 ja tavoitteet.

Tila	2019 Tilan käyttöaste	2020 Tilan käyttöaste	2021 Tilan käyttöaste	Tavoite
Hollolan kirkko	15 %	23 %	18 %	25 %
Hollolan kirkko - Hautausmaan huoltorakennus	0 %	0 %	0 %	
Hollolan kirkko - Omaisten huone	3 %	6 %	3 %	5 %
Missiokammari	75 %	65 %	110 %	75 %
Missiokauppa	0 %	0 %	0 %	
Sovituksenkirkko - Andreaxsen kappeli	10 %	15 %	14 %	20 %
Sovituksenkirkko - Autotalli (1. kerros)	3 %	3 %	2 %	
Sovituksenkirkko - Hiljainen huone (1. kerros)	4 %	4 %	6 %	5 %
Sovituksenkirkko - Keittiö	4 %	3 %	1 %	
Sovituksenkirkko - Kirkkosali	17 %	17 %	19 %	25 %
Sovituksenkirkko - Kirkkosalin aula	17 %	12 %	19 %	25 %
Sovituksenkirkko - Kokoustila (1. kerros)	5 %	5 %	1 %	
Sovituksenkirkko - Kouluikäisten kerhotila (1. kerros)	13 %	12 %	11 %	15 %
Sovituksenkirkko - Musiikkitala	9 %	5 %	6 %	15 %
Sovituksenkirkko - Neuvottelutila Mooses (2. kerros)	13 %	12 %	12 %	25 %
Sovituksenkirkko - Nuorisotilat (1. kerros)	15 %	16 %	17 %	20 %
Sovituksenkirkko - Partiotilat (1. kerros)	6 %	2 %	0 %	
Sovituksenkirkko - Parvi, kirkkosali	7 %	6 %	7 %	
Sovituksenkirkko - Päivystävän papin huone	7 %	7 %	6 %	
Sovituksenkirkko - Päiväkerhotila Silmu	19 %	18 %	20 %	20 %
Sovituksenkirkko - Sakasti	7 %	5 %	6 %	
Sovituksenkirkko - Sauna (1. kerros)	2 %	2 %	2 %	10 %
Sovituksenkirkko - Srksali Maria	17 %	13 %	15 %	20 %
Sovituksenkirkko - Srksali Martta	16 %	12 %	10 %	15 %
Sovituksenkirkko - Takkahuone (1. kerros)	11 %	7 %	13 %	20 %

Tila	2019	2020	2021	Tavoite
	Tilan käyttöaste	Tilan käyttöaste	Tilan käyttöaste	
Vanha Pappila - Keittiö	0 %	0 %	0 %	
Vanha Pappila - Perinnekammari	0 %	0 %	0 %	
Vanha Pappila - Päiväkerhotila	7 %	7 %	8 %	10 %
Vanha Pappila - Sali	1 %	0 %	0 %	
Vanha Pappila - Yläkerta	1 %	1 %	1 %	5 %
Vesikansan seurakuntakoti - Kahvio	7 %	5 %	2 %	10 %
Vesikansan seurakuntakoti - Keittiö	5 %	4 %	3 %	10 %
Vesikansan seurakuntakoti - Kirkkosali	10 %	9 %	10 %	25 %
Vesikansan seurakuntakoti - Muu kerhotila	5 %	5 %	4 %	10 %
Vesikansan seurakuntakoti - Papin huone	0 %	0 %	0 %	
Vesikansan seurakuntakoti - Päiväkerhotila	11 %	10 %	11 %	15 %
Vesikansan seurakuntakoti - Sakasti	3 %	2 %	1 %	
Vesikansan seurakuntakoti - Sauna	0 %	0 %	0 %	
Hämeenkosken kirkko	9 %	6 %	6 %	25 %
Hämeenkosken seurakuntatoimisto	3 %	3 %	2 %	
Seurakuntatupa - Keittiö	7 %	5 %	6 %	15 %
Seurakuntatupa - Sali	8 %	5 %	6 %	15 %
Seurakuntatupa - Takkahuone	5 %	4 %	4 %	15 %
Ystävänkulma	19 %	14 %	2 %	20 %
Kuhmoisten kirkko	9.09 %	9.55 %	8.72 %	25 %
Kuhmoisten seurakuntatoimisto	0.52 %	1.92 %	0.58 %	
Kuhmoisten seurakuntatoimisto - papin työhuone	2.07 %	2.01 %	0.26 %	
Kuhmoisten seurakuntakoti	2.32 %	8.31 %	4.47 %	15 %
Kuhmoisten seurakuntakoti - 7. taivas	3.02 %	4.83 %	2.82 %	15 %
Kuhmoisten seurakuntakoti - keittiö	1.23 %	2.24 %	1.07 %	15 %
Kuhmoisten seurakuntakoti - Kerhotila	0.36 %	1.66 %	1.38 %	15 %
Kuhmoisten seurakuntakoti - Lasarus-Sali	3.12 %	2.24 %	1.23 %	15 %
Kuhmoisten seurakuntakoti - Maria-Sali	5.00 %	4.65 %	4.85 %	15 %
Kuhmoisten seurakuntakoti - Martta-Sali	2 %	1 %	1 %	
Papinsaaren hautausmaa	2 %	2 %	2 %	
Papinsaaren museokappeli	0 %	0 %	2 %	
Papinsaaren siunauskappeli	3 %	2 %	remontti	25 %

Tila	2019 Tilan käyttöaste	2020 Tilan käyttöaste	2021 Tilan käyttöaste	Tavoite
Padasjoen kirkko	6 %	2 %	8 %	25 %
		6 %		
Padasjoen Pappila - Sali ja keittiö	2 %	2 %		5 %
Padasjoen seurakuntakoti - Kerhuhuone	0 %	0 %	0 %	
Padasjoen seurakuntakoti - Nuokkari	3 %	1 %	3 %	5 %
Padasjoen seurakuntakoti - Päiväkerhotila	0 %	0 %	0 %	
Padasjoen seurakuntakoti - Sali	12 %	11 %	13 %	20 %
Aurinkokolma, Kärkölä	9 %	5 %	5 %	30 %
Kärkölä kirkko	13 %	10 %	13 %	25 %
Järvelän seurakuntakeskus - Divaani	2 %	1 %	0 %	5 %
Järvelän seurakuntakeskus - Alttaripääty	0 %	0 %	0 %	
Järvelän seurakuntakeskus - Diakoniatomisto	1 %	19 %	21 %	
Järvelän seurakuntakeskus - Keittiö	9 %	3 %	1 %	25 %
Järvelän seurakuntakeskus - Kokoustila/kahvio	0 %	0 %	0 %	
Järvelän seurakuntakeskus - Mummonkammari	8 %	6 %	4 %	10 %
Järvelän seurakuntakeskus - Nuorisotila	2 %	4 %	4 %	10 %
Järvelän seurakuntakeskus - Päiväkerho	0 %	0 %	0 %	
Järvelän seurakuntakeskus - Seurakuntasali	16 %	10 %	11 %	25 %
Järvelän seurakuntatoimiston kokoustila	0 %	0 %	0 %	
Kalliopirtti (leirikeskus)	35 %	31 %		45 %
Kalliopirtti (leirikeskus) - Sauna	34 %	32 %		50 %
Parinpelto - Askartelutila	52 %	29 %	48 %	55 %
Parinpelto - Kota	57 %	35 %	56 %	55 %
Parinpelto - Liikuntatila	62 %	38 %	54 %	60 %
Parinpelto - Majoitustilat, päärakennus	64 %	39 %	50 %	65 %
Parinpelto - Mökki 4 A	54 %	28 %	46 %	50 %
Parinpelto - Mökki 4 B	53 %	27 %	49 %	50 %
Parinpelto - Päämaja	72 %	40 %	65 %	75 %
Parinpelto - Rantasauna	75 %	52 %	70 %	75 %
Parinpelto - Ruokasali	66 %	39 %	56 %	70 %
Parinpelto - Sali	66 %	40 %	50 %	70 %
Parinpelto - Sauna iso	52 %	32 %	47 %	50 %
Parinpelto - Ulkoilualue	52 %	28 %	47 %	50 %
Parinpelto - Vanha ruokala	48 %	25 %	47 %	50 %

Tila	2019 Tilan käyttöaste	2020 Tilan käyttöaste	2021 Tilan käyttöaste	Tavoite
Särsjärven leirikeskus - Majoitustilat	49 %	66 %	34 %	60 %
Särsjärven leirikeskus - Rantasauna	45 %	26 %	33 %	55 %
Särsjärven leirikeskus - Sali	49 %	29 %	33 %	65 %
Hämeenkosken leirimaja				40 %
Hämeenkosken leirimaja sali+keittiö				40 %
Hämeenkosken rantasauna				50 %

4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Erilliset asuinrakennukset ja -osakkeet merkitään rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet*.

Kaikkien sijoituskiinteistöjen vuokrausastetta seurataan säännöllisesti kuukausi- ja vuositasolla.

Taulukko 10. Hollolan seurakunnan asuinrakennukset ja as. osakkeet

Asuinkiinteistöt ja asunnot

Nimi	Katusoitte	Kunta	Huoneala hum ²
Padasjoen seurakuntakodin asunto 1	Uimalantie 2 as 1	Padasjoki	97
Padasjoen seurakuntakodin asunto 2	Uimalantie 2 as 2	Padasjoki	79
Padasjoen pikku pappila Asunto 1	Puistotie 3 Asunto 1	Padasjoki	96
Padasjoen pikku pappila Asunto 2	Puistotie 3 Asunto 2	Padasjoki	46
Padasjoen pikku pappila Asunto 3	Puistotie 3 Asunto 3	Padasjoki	59
Kuhmoisten Lukkarila	Lukkarinpolku 1	Kuhmoinen	130
Kuhmoisten Rauhamaa	Lukkarinpolku 3	Kuhmoinen	80
Vesikansan seurakuntakoti as 1	Paimelantie 51 as 1	Hollola	75
Kirkkoherranpappilan asunto	Särkäntie 19	Hollola	182
Suntiolan asunto 2	Särkäntie 3 as 2	Hollola	40
Suntiolan asunto 1	Särkäntie 3 as 1	Hollola	42

Asunto-osakkeet	Katusoitte	Kunta	Huoneala hum ²
As Oy Lahden Villa Paavola	Saimaankatu 13 B35	Lahti	86.5
As Oy Suvila	Toritie 38 D 18	Kuhmoinen	77
As Oy Vastiainen	Kokonniementie 24 as 6	Kuhmoinen	56

4.3.2 Liiketilat

Erilliset liike- tai toimistokiinteistöt ja kiinteistöosakkeet, kuten liike- ja toimistorakennukset, uimahallit, liikuntasalit sekä liike- ja toimisto-osakkeet merkitään rakennusryhmään *Muut rakennetut kiinteistöt ja kiinteistöosakkeet*.

Taulukko 11. Hollolan seurakunnan liikehuoneistoissa sijaitsevat toimipisteet

Liiketilat	Katusoitte	Kunta	Huoneala m ²
Missiokammari Hollola	Rakentajantie 8	Hollola	219
Mesta Hollola	Rakentajantie 8	Hollola	121
Hämeenkosken Ystävänkulma	Keskustie 29	Hollola	52
Hämeenkosken seurakuntatoimisto	Asikkalantie 2	Hollola	93
Aurinkokulma	Kauppatie 2	Kärkölä	74

4.3.3 Maa-alueet

Taulukossa 12 on esitetty seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä kaavoitetut maa-alueet, kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet, metsätalousmaat, viljelysmaat ja vesialueita sekä muut alueet.

Taulukko 12. Hollolan seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä vuonna 2022.

Maa-alueet	ha	Käyttö
Metsämaata	1 744.00	Metsätalous
Vesistöjä	8.40	
Maatalousmaata	4.30	Vuokrattuna
Tonttimaata	18.00	Vuokrataan / Myydään
Kiinteistökehityskelpoinen maa-alue	7.00	Kaavoitus
Muut alueet	26.60	hautausmaat, rakennusalueet ym
Yhteensä	1 808	

4.3.4 Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuisen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistönpitoajalta.

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset ilman arvonnousua:

- asunnoissa 4,0 – 5,5 %
- toimistotiloissa 5,0 – 6,0 %
- maa-alueissa, jotka vuokrataan asumiskäyttöön 4–5 %
- maa-alueissa, jotka vuokrataan toimisto- ja liikekäyttöön 5–6 %.

4.4 Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet

Kiinteistöjen ja rakennusten kunnan selvittäminen ovat olennaisia toimenpiteitä toimivan kiinteistöstrategian laatimisprosessissa. Samalla kun selvitetään rakennuskannan uudishankintahinta ja kunto, saadaan hyvä kuva vaadittavista korjaustoimenpiteistä, niiden kiireellisyydestä ja kustannusarviosta.

Kiinteistöjen kunto ja korjausvastuu on arvioitu vuosittaisen keskimääräisen kuluman perusteella. Tarkempaa laskentaa varten tulee käytössä olla esim. Haahtela *Kiinteistötieto* / Buildercom *BEM* / tai jokin muu ohjelmisto.

Uudishinnan arvioiminen.

Uudishintaa arvioidessa otetaan huomioon jokaisen kohteen käyttötarkoitus ja hintaluokka. Kohteet, joiden hankintahinta on tiedossa, uudishinnan voi arvioida kertomalla rakennuksen hankintahinta hankinta-ajankohdan / valmistumisajankohdan ja tarkasteluhetken tarjoushintaindeksin muutoksella.

Tekninen nykyarvo.

Rakennusten käyttöarvoa kuvaa parhaiten rakennuksen tekninen arvo, joka suurella todennäköisyydellä poikkeaa tasearvosta. Teknisen arvon määrittämiseksi on olemassa useita tapoja.

Yksinkertainen tapa teknisen arvon määrittämiseen on menettely, jossa lähtökohtana on määrittää rakennukselle sen jälleenhankinta-arvo. Jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen kulumista kuvaava tekninen poisto sekä lisätään peruskorjausinvestointeja vastaavat arvonkorotukset sekä niiden tekniset poistot. Näin menetelmällä saadaan selvitettyä tarkasteluhetkellä rakennuksen tekninen nykyarvo.

Teknisten arvojen ja sitä kautta rakennusten vuotuisten korjaustarpeiden tarkka määrittäminen kohdekohtaisia kuntotutkimuksia ja käytettävyysselvityksiä käyttäen, vaati huomattavia taloudellisia panostuksia. Tapauskohtaisesti voidaan niiden tekniset arvot selvittää laskennallisesti.

Kuntotaso.

Kuntotasoa voidaan katsoa optimialueena, jossa omistaja itse määrittelee eri rakennustyypeille toivotun kuntotason. Suositeltu optimialue vaihtelee 60 % ... 75 %.

Nykyinen kuntotaso määräytyy rakennuskohtaisesti riippuen eri rakennusosien käyttöiästä ja rakennuksiin kohdistuvista korjaushistoriasta.

Taulukko 13. Hollolan seurakunnan rakennusten arvioitu kuntoluokitus rakennustyypeittäin.

Rakennustyyppi		m2/jäsen		kuntoluokka	
		kpl	m2		%
Kirkot		6	7097	0.31	77
Seurakuntatalot		5	4320	0.19	63
Siunauskappelit		3	698	0.03	72
Hautausmaiden rakennukset		14	1524	0.07	61
Leirikeskukset		4	3592	0.16	64
Pappilat		2	1302	0.06	66
Asuinrakennukset		6	1083	0.05	68
Asunto-osakehuoneistot		3	219.5	0.01	
Osakehuoneistot		5	549	0.02	66
Yhteensä			20385	0.89	67

Korjausvastuu ja korjausvelka

Rakennusten korjausvastuun ja korjausvelan arvioiminen aloitetaan selvittämällä rakennuskannan uudishinta ja tekninen nykyarvo. Tähän tarvitaan pääsääntöisesti ulkopuolista asiantuntija-apua, joka pystyy arvioimaan teknisen nykyarvon objektiivisesti.

Eri rakennustyypeille määritellään tavoiteltu kuntotaso, johon todellista kuntotasoa verrataan.

Kuluma

Kaikki rakennuksen osat ovat kuluvia. Osa rakenteista kuluu kuitenkin sen verran hitaasti, että voidaan puhua kulumattomista osista. Laskentamenetelmissä kulumattomiksi osiksi katsotaan rakennuksen perustukset ja kantava runko, edellyttäen, ettei rakentamisvaiheessa ole tehty merkittäviä rakennusvirheitä. Näiden rakennusosien käyttöiät ovat pitkiä suhteessa rakennuksen oletettuun toiminnalliseen käyttöikään.

Jokaisella rakennusosalla on käyttöikä ja se kuluu laskennallisen käyttöikänsä puitteissa.

Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Käyttäjillä tulisi olla mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioinnin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää. Tiloille asetetun kuntotason säilyttämiseen tarvittavista oikeista ja riittävän perusteellisista korjaustoimenpiteistä voidaan varmistua lisäksi aika ajoin toteutettavalla tilojen käyttäjäkyselyllä.

Rakennuksen kokonaiskunnan vaikutukset rakennuksen käyttäjiin tulee arvioida moniammatillisena yhteistyönä. Sisäilmakorjausten oikeasuhtaisuuden varmistamiseksi kohdetta tulee tarkastella aina kokonaisuutena. Kokonaisuuden hahmottaminen on tärkeää erityisesti silloin, kun rakennukseen on tehty erillisiä korjaustoimenpiteitä ja laajennuksia eri aikakausina. Suunnittelun tulee perustua rakennustekniikan, talotekniikan ja sisäympäristön olosuhteiden tilanearvioon, joiden avulla korjaustoimenpiteet ja -laajuus määritellään.

Taulukko 14. Esimerkkirakennusten korjausvastuu ja korjausvelka 2022.

Sovituksenkirkko	2010	kuntotaso	
Uudishinta			14 000 000 €
Tekninen nykyarvo		88 %	12 320 000 €
Korjausvastuu			1 680 000 €
Ohjeellinen kuntotaso		75 %	10 500 000 €
Korjausvelka			-1 820 000 €

Kuhmoisten seurakuntakoti	1997	kuntotaso	
Uudishinta			6 000 000 €
Tekninen nykyarvo		72,4 %	4 344 000 €
Korjausvastuu			1 656 000 €
Ohjeellinen kuntotaso		75 %	4 500 000 €
Korjausvelka			156 000 €

5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

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

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

Visio

Avoimissa seurakunnan tiloissa toimivat aktiiviset seurakuntalaiset.

Toiminnallinen tavoite

Seurakunnan tilat on kehitetty yhteistyössä kaikille avoimiksi omaehtoisen hiljentymiseen ja vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin.

- *4 vuotiskauden osatavoitteet*
 - Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä yli seurakuntien ja työmuotojen
 - Kaikki toiminnalliset tilat ovat sähköisessä varausjärjestelmässä
 - Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia
 - Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön

Kulttuuriperintötavoite

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

- *4 vuotiskauden osatavoitteet*
 - Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään
 - Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu
 - Rakennukset on arvotettu hankitun tiedon perusteella ja niille on asetettu säilyttämistavoitteet

Kustannustehokkuustavoite

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

- *4 vuotiskauden osatavoitteet*
 - Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään
 - Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma
 - Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)
 - Rakennuksille on laadittu huolto-ohjelmat sähköiseen Haahtela RES- järjestelmään.

6 Mittarit

Seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositason verrattuna vuoden 2022 tasoon..

Taulukko 15. Tärkeimmät mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2022 ja tavoitteet vuosille 2026, 2030 ja 2034

Mittari	Suositus	Nykytila	Tavoitteet		
		2022	2026	2030	2034
Tilat					
Toiminnallisia tiloja kerrosala m ² / jäsen	0.20 m ² /jäsen	0.89	0.8	0.7	0.65
Bruttoneliöiden väheneminen % per 2034	30%		15%	22 %	27%
Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %	25%				
Kulut					
Kiinteistökulut (toiminnalliset) % verotuloista + valtionrahoitus	< 23%	31%	< 27%	< 25%	< 23%
Kiinteistökulut / jäsen	140 €	87 €			
Korjausvelka					
Keskimääräinen kuntotaso %.	> 70%	65%	> 67%	> 69 %	> 72%
Kuntotaso % per rakennustyyppi esim. siunauskappelit	> 65%				
Rakennusten korjausvastuu / brm ²	1 000 € / brm ²				
Leirikeskukset					
Leirikeskusten käyttöaste	> 60%				
Muut					
Seurakunnan kaikki kirkot ovat esteettömiä	käytössä 2024				
Sähköiset huoltokirjat käytössä	käytössä 2024				
Rakennusten energiankulutus kirjataan vuosittain Basis-järjestelmään/huoltokirjaan	käytössä 2023				

7 Kiinteistöstrategiset valinnat

7.1 Arviointiperusteet

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

Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot, voidaan arvioida kevyemmin kuin seuraavassa esitetty.

7.1.1 Rakennusten arviointiperusteet

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

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

Hollolan seurakunnan rakennuksia on arvioitu työalojen, kappelineuvostojen sekä kiinteistöstrategiatyöryhmän toimesta seuraavin painotuksin.

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

Soveltuvuutta toimintaan, arvioitaessa tutkitaan

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

Tämän arviointiosuus on tehty Hollolan seurakunnan työalojen sekä kappelineuvostojen toimesta.

Tilojen käyttöasteille on laadittu tilakohtaiset luokitukset, joilla tavoitellaan parempaa yhteistä ymmärrystä seurakunnan tavoitteellisesta tilojen käytöstä. Tilakohtaiset tavoitekäyttöasteet on luetteloitu taulukossa 9. Yleisellä tasolla voidaan käyttöasteita arvioida seuraavasti:

- erinomainen, kun > 50 %
- hyvä, kun 41 – 50 %
- tyydyttävä, kun 20 – 40 %
- välttävä, kun 10 – 19 %
- huono, kun < 9 %.

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva **investointitarve** seuraavan 10 vuoden aikana. Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. Arviointiperusteena on käytetty kohteen kuntoluokitusta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä.

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

Kulttuuriperinnön osalta kohteet on arvioitu arviointilomakkeella arviointilomakkeessa esitettyjen kysymysten pohjalta. Rakennusten kulttuuriperintöä ovat arvioineet seurakunnan kappelineuvostot.

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

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

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- kiinteistön makrosijainti kunnan / kaupungin alueella
- kiinteistön mikrosijainti kunnan / kaupungin alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyttä
- kiinteistön vuokrattavuus.

Kiinteistökehittämismahdollisuuksia on arvioitu kiinteistötyöryhmän toimesta.

Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueista laaditaan maankäyttösuunnitelma vuoteen 2025 mennessä. Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää [Tilastotietoa kiinteistökaupoista \(maanmittauslaitos.fi\)](https://tilastotieto.kiinteistokaupoista.fi), Haahtelan simulaatiomallia / kunnan määrittämää vyöhykehinnointilua / jotain muuta laskentamallia.

Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

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

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

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden luokituksella tarkoitetaan kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelua **säilytettäviin, kehitettäviin ja luovuttaviin**.

Tilanteessa, jossa kiinteistöä aiotaan luopua, selvitetään ensin mahdollisuus kehittää rakennusta tai kiinteistöä (rakennuksen maa-alueetta) 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, tai myydään
- Asemakaavoitetut tontit vuokrataan ulos markkina-arvolla, tai myydään
- Puisto- sekä tiealueet myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kunnalle

7.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

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

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti:

- kirkot
- kellotapulit
- siunauskappelit
- hautakappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- krematoriot
- välttämättömät huoltorakennukset.

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

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

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

Käyttö ja ylläpito

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

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

Taulukko 16. Hollolan seurakunnan säilytettävät rakennukset.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Rakennustiedot		Koontipisteet	
		Kerrosala [kem ²]	Rakennus vuosi	Nykyinen Kuntotaso [%]	Tavoite [%]		
Säilytettävät	Hollolan kirkko	875	1480	78.0 %	75 %	3.25	
	Hollolan kirkon kellotapuli	200	1831	74.0 %	75 %	3.25	
	Sovituksenkirkko	3 484	2010	94.0 %	75 %	3.29	
	Hämeenkosken kirkko	462	1870	72.0 %	75 %	3.26	
	Hämeenkosken kirkon kellotapuli	16	1826	66.0 %	65 %	3.26	
	Kuhmoisten Kirkko	797	1786	72.0 %	75 %	3.11	
	Kuhmoisten kirkon kellotapuli	20	1786	64.0 %	65 %	3.11	
	Kärkölän kirkko	630	1889	72.0 %	75 %	3.17	
	Padasjoen kirkko	450	1928	74.0 %	75 %	2.94	
	Kuhmoisten Papinsaaren siunauskappeli	505	1965	80.0 %	75 %	2.91	
	Kuhmoisten Papinsaaren museokappeli	70	1930	72.0 %	75 %	2.69	
	Padasjoen siunauskappeli	123	1953	64.0 %	75 %	2.52	
	Hämeenkosken seurakuntatupa	254	1867	60.0 %	75 %	2.52	
	Vesikansan seurakuntakoti	660	1980	68.0 %	75 %	2.70	
	kuhmoisten seurakuntakoti	1 502	1997	72.0 %	75 %	2.65	
	Kiint Oy Ykköskulma, Hämeenkoski: Ystävänkulma	53.5	1982	72.0 %	75 %	2.71	
	Kiint. Oy Koskenraitti, Hämeenkoski: Seurakuntatoimisto	81	1982	70.0 %	75 %		
	Hollolan Vanhan pappilan rannassa oleva pumpaamo	24	1983	61.0 %	65 %		
	YHTEENSÄ		10 207				

7.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

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

Hollolan seurakunnan kiinteistöryhmän arvioinneissa on otettu huomioon vuosien 1960-1990 välillä rakennettujen rakennusten rakenneratkaisut, jotka nykytietämyksen mukaan ovat ns. riskirakenteita. Näiden rakennusten osalta tulee selvittää ja arvioida rakennusten jäljellä oleva tekninen käyttöikä. Rakennukset, jotka sijaitsevat kiinteistökehityksen kannalta hyvällä sijainnilla, tarjoavat mahdollisuuden kiinteistön kaavamuutoksella nostaa maaomaisuuden arvoa. Tätä keskustelua on syytä jatkaa ja kehittää kuntien kanssa.

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, mikäli rakennus ei kuulu ns. riskirakenteisiin rakennuksiin
- riskirakenteisten rakennusten osalta pyritään löytämään ratkaisu, jolla kiinteistön alueelle voidaan saada seurakunnan toimintaa palveleva tila yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa

Taulukko 17. Hollolan seurakunnan kehitettävät rakennukset.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Rakennustiedot		Koonti- pisteet
		Kerrosala [kem ²]	Rakennus vuosi	Kuntotaso Nykyinen [%]	Tavoite [%]	
Kehitettävä	Järvelän seurakuntakeskus	960	1986	60.0 %	75 %	4.72
	Padasjoen seurakuntatalo	833	1967	56.0 %	75 %	2.38
	Hollolan vanha pappila	440	1814	70.0 %	75 %	2.47
	Hollolan vanhan pappilan kylmä piharakennus	109	1900-alkup.	64.0 %	65 %	
	Hollolan vanhan pappilan rantasauna	31	1940 luvulla	58.0 %	65 %	2.28
	Holloan Vanhan Pappilan piharakennus (Suntiola)	125	1909	72.0 %	75 %	3.38
	Kirkkoherranpappila, Hollola	384	1964	68.0 %	75 %	3.07
	Kärkölän Kalliopirtin leirikeskus	535	1973	72.0 %	75 %	3.18
	Kärkölän Kalliopirtin leirimaja	50	1957	50.0 %	75 %	2.69
	Kärkölän Kalliopirtin leirikeskuksen ulkorakennus	14	2012	68.0 %	65 %	2.68
	Kärkölän Kalliopirtin leirikeskuksen polttopuuvarasto	20	1973	62.0 %	65 %	2.84
	Padasjoen Särsjärven leirikeskus	585	1985	64.0 %	75 %	3.14
	Särsjärven rantasauna	54	1985	56.0 %	75 %	2.63
	Särsjärven huolto-/varastorakennus	31	1985	60.0 %	65 %	1.93
	Parinpellon leirikeskus päärakennus	837	1986	78.0 %	75 %	3.55
	Mökki 1	67	1960- luvulla	62.0 %	75 %	2.95
	Mökki 2	67	1960- luvulla	62.0 %	75 %	2.95
	Mökki 3	36	1960- luvulla	46.0 %	65 %	2.21
	Mökki 4	36	1960- luvulla	46.0 %	65 %	2.14
	Mökki 5	36	1960- luvulla	46.0 %	65 %	2.14
	Rantasauna	122	1960- luvulla	68.0 %	75 %	3.26
	Rantasaunan puuvaja	15	1985	60.0 %	65 %	2.32
	Rantamökki "Päämaja"	65	1900-alkup.	64.0 %	75 %	3.30
	Kesämajoitustila	128	2002	62.0 %	75 %	3.01
	Pelihalli	212	ei tiedossa	70.0 %	75 %	3.57
	Varasto "Kappeli"	62	1940- luvulla	50.0 %	65 %	2.02
	Lapin kota	31	2011	80.0 %	65 %	3.45
	Jätehuoltorakennus	10	1986	76.0 %	65 %	2.37
	Kodan puuvaja	8	1988	58.0 %	65 %	2.00
	Päämajan sauna	24	2017	84.0 %	75 %	3.26
	Lukkarila, Kuhmoinen (asuinrakennus)	130	1956	70.0 %	75 %	3.17
	As Oy Lahden Villa Paavola, asunto-osakehuoneisto	87	1995			
	As Oy Suvila, Kuhmoinen, asunto-osakehuoneisto	77	1973			
As Oy Vastiainen, Kuhmoinen, asunto-osakehuoneisto	56	1983				
YHTEENSÄ		6 276				

7.2.3 Luovutettavat kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Luovutettaviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin 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 vastaava tila.

Luovutettavaa kiinteistöä, rakennusta tai tilaa 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.

Taulukko 18. Hollolan seurakunnan luovutettavat rakennukset.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Rakennustiedot		Koonti- pisteet
		Kerrosala [kem ²]	Rakennus vuosi	Nykyinen [%]	Tavoite [%]	
Luovutettavat	Padasjoen Pappila	310	1880-luvulla	62.0 %	75 %	2.24
	Padasjoen Pappilan kivinavetta	330	1898	72.0 %	65 %	2.45
	Padasjoen Pappilan aittarakennus	30	1950	64.0 %	65 %	
	Padasjoen Pappilan rantasauna	52	1951	46.0 %	65 %	2.28
	Padasjoen Pikku pappila (asuinrakennus)	285	1920-luku	70.0 %	75 %	3.53
	Hämeenkosken leirimaja päärakennus	373	1985	76.0 %	75 %	3.25
	Hämeenkosken leirimajan rantasauna	83	1985	70.0 %	75 %	3.15
	Hämeenkosken leirimajan aitta	60	1993	62.0 %	65 %	2.22
	Hämeenkosken leirimajan varasto/puuvaja	32	1985	64.0 %	65 %	2.33
	As Oy Syppis (Syppis 2), Missiokammari	219	1982	72.0 %	75 %	3.09
	As Oy Syppis (Syppis 1), Mestan tila	121	1982	64.0 %	75 %	
	Kiint. Oy Järvelän säästökulma (Aurinkokolma)	74	1966	66.0 %	75 %	2.71
	Rauhamaa, Kuhmoinen (asuinrakennus)	80	1956	60.0 %	75 %	2.92
	YHTEENSÄ	2 049				

7.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

Rakennusryhmiin *Kirkolliset rakennukset ja Hautaustoimen rakennukset ja tilat* kuuluvien rakennusten osalta on perusteltua keskittyä tilojen käytettävyyden ja monikäyttöisyyden kehittämiseen sekä korjaus- ja energiakustannusten hallintaan.

Keskustelu kirkollisesta rakennuksesta luopumisesta tulee 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 korjausvelasta 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 kappaleen 4.3.4 asetetun tavoitteen mukainen.

Rakennusmäärän sopeuttamisessa on seuraavia vaiheita

1. Kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen nykytila-analyysi tehdään kappaleen 4 mukaisesti.
2. Selvitetään jäsenmäärän kehitys ja tilojen tarve sekä niiden toivottu sijainti.
3. Määritetään talouden resurssit, kuinka paljon rakennuskantaa seurakunta kykenee ylläpitämään.
4. Kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelu tehdään kappaleen 7.2 mukaisesti.
Tehdään rakennusten ja tilojen arviointi liitteenä olevia arviointilomakkeita hyödyntäen. Rakennukset ja tilat, jotka saavat arvioinnissa korkeimmat pistemäärät ovat pitkällä aikajänteellä tarkasteltuna järkevää omistaa ja heikoimmat pisteet saaneille kohteille tulee laatia luopumissuunnitelma.
5. Luokkaan Luovutettavat kiinteistöt, rakennukset ja tilat sijoitetuille kohteille teetetään ulkopuolisen asiantuntijan toimesta kunnonarviointi sekä markkina-arvon tai vuokratason määrittäminen päätösesityksen tueksi.
6. Laaditaan toimenpidesuunnitelma kiinteistöjen ja rakennusten sekä tilojen sopeuttamisen aikataulusta sekä toteutusjärjestyksestä.
7. Kiinteistöstrategiset valinnat tehdään kappaleen 7 mukaisesti.
8. Pyydetään lausunnot ratkaisuesityksestä kirkkoneuvostolta ja yhteistyötoimikunnalta sekä tarvittaessa myös Museovirastolta.
9. Laaditaan päätösesitys kirkkoneuvostolle.
10. Kirkkovaltuusto päättää rakennusten määrän sopeuttamisesta.
11. Toteutetaan hyväksytyä toimenpidesuunnitelmaa kohdekohtaisesti.

7.4 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

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

Kirkolla on perusteltua kantaa erityistä huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista. Hollolan seurakunnan tuleekin 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.

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

7.5 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (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 sekä vuosikorjausohjelmaksi, jossa esitetään tarvittavat kunnossapitotyöt, tulevat korjaushankkeet sekä kiinteistölle esitetyt energiansäästöhankeet. PTS:ssä määritellään myös korjausten priorisoinnit.

PTS tulee laatia kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta luovutettavia kohteita.

Rakennuksen korjaustarve syntyy, kun rakennuksen rakenteet ja laitteet saavuttavat niille määritetyn kunnossapitoajan tai rakennus ei enää kykene täyttämään käyttäjänsä sille asettamia vaatimuksia. Rakennukselle asetetut vaatimukset voidaan jakaa teknisiin ominaisuuksiin ja koettavuusominaisuuksiin. Teknisiä ominaisuuksia ovat muun muassa lämpö- ja kosteustekninen toimivuus, hyvä sisäilmasto sekä rakennuksen käyttöturvallisuus.

Koettavuusominaisuuksia ovat tilojen toimivuus ja sopivuus eri tarkoituksiin sekä esteettiset vaatimukset esimerkiksi tilojen ulkonäölle tai pintamateriaalien laadutasolle.

Kiinteistöjen korjaustarve kasvaa ajan kuluessa rakennuksen rakennusosien teknisen kulumisen vuoksi sekä rakennuksen teknisille ominaisuuksille asetettujen vaatimusten muuttuessa. Myös käytettävissä olevien järjestelmien ja uusien materiaalien kehitys aiheuttavat olemassa oleville kiinteistöille korjaustarvetta, mikäli rakennuksien toiminnallinen kilpailukyky halutaan ylläpitää uudisrakennuksiin verrattavalla riittävällä tasolla.

Rakennusten korjauksiin varatusta rahasta 20 % on hyvä varata kulumisesta syntyvien kunnossapitokorjausten eli vuosikorjausten määrärahaksi.

Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa. Rakennuskohtaiset PTS:t laaditaan RT-kortin *RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot* mukaisesti. Rakennusten kuntoluokat ja siten investointien ajankohta määritellään RT-kortin *KT 18-11061 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen* avulla.

Korjauskustannusarvioiden laatiminen budjetoinnin vaatimalla tarkkuudella ja kustannustietokantoja hyödyntäen laaditaan Haahtela yhtiöiden *Kustannustieto TAKU*-ohjelmalla / muulla kustannuslaskenta ohjelmalla.

7.6 Kiinteistöylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon. Kunnossapito on käsitelty kappaleessa 7.6.

Kiinteistö- tai rakennuskohtaiset huoltosuunnitelmat laaditaan noudattamalla jakoa tehtävien luonteen perusteella:

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

Huoltokalenterissa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaajuuden mukaisesti esim. kuukausi- tai vuositasolle. Tehtäväkuvauksissa tulee huomioida osaamis- ja pätevyysvaatimukset sekä ostopalveluna teetettävät tehtävät. Vuositason tehtävissä tulee olla myös lisäksi korjaustarpeiden läpikäynti ja toteutuksen suunnittelu.

On suositeltavaa, että rakennusten hoitoon ja kunnossapitoon liittyvät tehtävät ja vastuurajat ristiin tarkastellaan myös muiden osapuolien tehtäväsisältöjen kanssa, kuten kiinteistöjohton, puhtaanapidon, vartioinnin ja jätehuollon sekä ulkoalueiden hoidon tehtävien sisällön kanssa.

Kiinteistön ylläpidon strategisten linjauksien tarkoituksena on määrittää seurakunnan ylläpidon periaatteet ja tavoitteet sekä toimia pohjana kiinteistöinvestoinneille ja ylläpitotoiminnan kehittämiselle, suunnittelulle ja ohjaamiselle.

Kiinteistöjen ylläpidon tavoitteena on, että ylläpitotoiminta on järjestetty johdonmukaiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että

- ylläpitoprosessit tehtävien on määritetty
- ylläpitoprosesseille ja sen tehtäville on määritetty vastuuhenkilöt
- ylläpitoprosesseja ja tuloksia voidaan mitata ja arvioida kohdekohtaisesti
- arvioituja tuloksia raportoidaan säännönmukaisesti
- ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä, kuten vahtimestaritapaamisilla tai palveluntuottajien kuukausi- ja kehittämispalavereilla ja yhtenäisillä mittareilla.

Kaikkiin säilytettäviin kiinteistöihin laaditaan sähköinen huoltokirja, jossa on kuvattu ja vastuutettu päivittävät, viikoittaiset ja määräajoin tehtävät kiinteistön huoltotehtävät. Kiinteistön huoltokirja voidaan laatia rakenteittain ja laitteittain suoritettavan kiinteistöhuolto tehtävän kuvauksena tai asetetun tavoitetason määrittämisellä.

Huoltokirjat / kiinteistönpito on laadittu soveltaen KH-korttien nro 90-00611 – 90-00614 ohjeita Haahtela yhtiöiden *RES / Buildercom BEM / Granlund Manager* / johonkin muuhun järjestelmään.

7.7 Energia- ja ilmastostrategia

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

Seurakunta sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan sekä sen tavoitteisiin ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti.

Uusien tilojen suunnittelussa tulisi hiilijalanjäljen laskenta kattaa rakennuksen koko oletettavissa olevan elinkaaren.

Tällä hetkellä kiinteistöjen hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy käytönajan energiasta. Energiatehokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energijärjestelmien kehitys vähäpäästöisemmiksi muuttavat tilannetta. Energiatehokkuuden myötä talotekniikan tarve kuitenkin kasvaa sekä materiaalien valmistuksesta ja niiden elinkaaren aikaisesta ylläpidosta ja korjauksista syntyvät päästöt kasvavat ainakin toistaiseksi.

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

Rakennuksen koko elinkaaren päästöjä ei tällä hetkellä säännellä Suomessa. Laskenta-menetelmiä kuitenkin kehitetään (mm. EN 15978). Rakennushankkeiden määräysten mukaisuutta Suomessa valvoo kunnallinen rakennusvalvonta. Tällä hetkellä rakennusten elinkaaren päästölaskenta on vapaaehtoista ja sitä tehdään erityisesti kaupallisten ympäristöluokitusjärjestelmien kannustamana.

Rakennustuotteiden CO₂-päästötietoja on saatavilla eri lähteistä, mutta niiden laatu on vaihteleva. Sääntelyn kannalta olennaista on, että tiedot noudattavat yhteistä standardia (EN 15804). Päästölaskentaa voidaan tehdä tuoteryhmien keskiarvotietojen tai tarkemman tuotekohtaisen hiilijalanjäljen pohjalta. Tuotetason tietoa tarjoavat erityisesti ympäristöselosteet, joita julkaisee mm. Rakennustietosäätiö. Tietojen lisäksi tarvitaan hiilijalanjäljen laskentatyökaluja ja -osaamista, joka on toistaiseksi alalla puutteellista. Laskenta yksinkertaistuu ja tuottavuus paranee merkittävästi tietomallien käytön yleistyessä.

Kirkon ilmastostrategia sisältää tavoitteen Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kiinteistöjen päästölaskennasta vuoteen 2020 mennessä ja laskentamallin yhteishankinnasta.

7.7.1 Energiatehokkuus

Toimenpiteet energiatehokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiatehokkuus”.

[Energiatehokkuus - evl.fi](http://evl.fi)

Olennainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaation ja sähköisen tilavarausjärjestelmän integroinnilla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia. Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

- tarpeettomista tiloista luopuminen
- uudisrakentamisessa rakennetaan tiloja vain todelliseen tarpeeseen
- yleensä taloteknisten järjestelmien kytkeminen osateholle silloin, kun tiloja ei käytetä.

7.8 Investointien rahoittaminen

7.8.1 Rahoitus

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

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

Sijoituskiinteistöjen, kuten asuinkerrostalojen ja toimistohuoneistojen, hankintaan ei käytetä kirkollisverotuloja, vaan ulkopuolista rahoitusta tai aiempien vuosien säästöjä.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

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

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

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistojen ja lainalyhennysten määrää.

Korjausvelan vähennys

+ Uudis- ja muutoshankkeet

+ Kuluma

= Investoinnit rakennuskantaan yhteensä

7.8.2 Investointivarauksen muodostaminen

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

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

8 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen

Kiinteistöstrategian täytäntöönpanon tavoitteena on saada kohtuullinen varmuus siitä, että tehtävät hoidetaan Hollolan seurakunnassa niin kuin ne on suunniteltu hoidettavaksi ja että hyväksytyyn kiinteistöstrategian toteutuminen onnistuu.

Kiinteistöstrategian tavoitteena on auttaa seurakunnan johtoa havaitsemaan seurakunnan kiinteistötoimintaan liittyvät riskit ja varmistaa, että ne pysyvät hyväksyttävällä tasolla. Riskillä

tarkoitetaan tässä yhteydessä myös kaikkea sitä mitä voi tapahtua, jos rakennusten ylläpitoa ja korjausta laiminlyödään.

Kirkkovaltuusto päättää seurakunnan kiinteistöstrategian visiosta ja sen toteuttamiseen tarvittavasta kiinteistöstrategiasta. Strategia tarkistetaan valtuustokausittain tai toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi.

Strategian toteuttamiseen tarvittavat vuositason toiminnalliset ja kulttuuriperinnön säilymisen varmistavat sekä kustannustehokkuustavoitteet ja tehtävät määritellään toiminta- ja taloussuunnitelmassa. Tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuositain mittareiden avulla toimintakertomuksessa. Vuosittain tulee varmistaa, että toiminnalliset ja kulttuuriperintö- sekä kustannustehokkuustavoitteet eivät ole keskenään ristiriidassa.