



Kiinteistöstrategia 2022-2032

Sisällys

1	KIINTEISTÖSTRATEGIAN LAATIMINEN	3
1.1	Yhteisen kirkkoneuvoston toimeksianto ja työryhmän asettaminen	3
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	3
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö	3
1.4	Aiempi strategiatyöskentely	4
1.5	Strategiakausi ja strategian päivittäminen	4
2	SEURAKUNTAYHTYMÄN KIINTEISTÖSTRATEGIAN ARVOT	4
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	5
3.1	Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet Kuopion seurakuntayhtymässä	6
3.2	Seurakuntayhtymän talouskehitys	7
3.3	Seurakuntayhtymän kiinteistömenot ja niiden kehitys	9
4	KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	10
4.1	Basis-järjestelmä	10
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	10
4.2.1	Kirkolliset rakennukset	10
4.2.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat	11
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	12
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste	14
4.3	Muut kiinteistöt ja -rakennukset	14
4.3.1	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet	14
4.3.2	Liike- ja muut tilat	16
4.3.3	Maa-alueet	18
4.4	Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet	20
5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	22



6	MITTARIT	24
7	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	25
7.1	Arviointiperusteet	25
7.1.1	Rakennusten arviointiperusteet	25
7.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet	26
7.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus	27
7.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	32
7.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	32
7.2.3	Luovutettavat kiinteistöt, rakennukset ja tilat	33
7.2.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat	33
7.2.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat	33
7.3	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	34
7.4	10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)	34
7.5	Kiinteistöylläpidon hallinta	35
7.6	Energia- ja ilmastostrategia	35
7.6.1	Energiatehokkuus	36
7.7	Investointien rahoittaminen	36
8	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN	37



1 Kiinteistöstrategian laatiminen

1.1 Yhteisen kirkkoneuvoston toimeksianto ja työryhmän asettaminen

Yhteinen kirkkoneuvosto asetti työryhmän kokouksessaan 30.8.2021, 165 §.

Työryhmän jäseniksi valittiin kirkkoneuvoston edustajina Erkki Oinonen, Taisto Toppinen ja Eero Wetzell, yhteisen kirkkoneuvoston puheenjohtaja Matti Pentikäinen, kiinteistöpäällikkö Petri Rautio, tekninen isännöitsijä Sami Purovesi, nuorisosihteeri Hanna Kärsämä, vs. hallintojohtaja Mirja Niemi sekä kaksi kirkkoherrojen edustajaa, joiksi kirkkoherrat nimesivät Juha Hagmanin ja Elina Knuuttilan.

Työryhmän työskentelyn määrääjäksi asetettiin 30.4.2022, jolloin työryhmän lopullinen esitys kiinteistöstrategiaksi tuli toimittaa luottamuselinkäsittelyyn. Väliraportti työskentelystä tuli esittää yhteiselle kirkkoneuvostolle viimeistään 31.1.2022.

1.2 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Kuopion seurakuntayhtymän rakennettujen kiinteistöjen määrä on hyvin suuri, bruttoalaltaan yhteensä 55 095 m². Kiinteistöihin kohdistuva korjaustarve vuosina 2021-2031 on kuntotasomäärityksen jälkeen 34,2 milj. euroa, mikä on seurakuntayhtymän taloudellinen kantokyky huomioon ottaen liikaa. Seurakuntayhtymän haasteena ovat myös kiinteistö- ja rakennuskannan kasvavat ylläpito- ja korjauskulut.

Kiinteistöstrategiaa laadittaessa on otettu huomioon sekä seurakuntayhtymän ja sen seurakuntien arvot ja visio tulevana vuosina, seurakunnan tilojen monipuolinen käyttö ja esteettömyyden vaatimukset, seurakuntien kulttuuriperintö ja paikallisidentiteetti sekä seurakunnan talous ja sen tulevaisuudennäkymät. Kiinteistöstrategiassa on otettu kantaa siihen, millä linjauksilla ja toimenpiteillä seurakuntayhtymän kiinteistökanta saadaan talouden kantokyvyn näkökulmasta kestäväksi tasolle.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakuntayhtymän rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista ja niiden kuluista ja tuotoista sekä kuvauksen seurakuntayhtymän kiinteistöomaisuuden omistamisen ja hallinnoimisen suuntaviivoista. Strategiassa määritellään kiinteistöjen kehittämistä, ylläpitoa ja kiinteistöistä luopumista ohjaavat strategiset linjaukset sekä toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamiseksi. Käytettäessä tässä strategiassa termiä seurakuntayhtymä tarkoitetaan sekä seurakuntayhtymän että sen seurakuntien omistuksessa tai käytössä olevia tiloja.

Hautausmaiden kiinteistöt eivät sisälly kiinteistöstrategiaan muutoin mutta hautausmaiden maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät ovat mukana kappaleessa 4., kiinteistöjen nykytila.

Metsäkiinteistöt sisältyvät kiinteistöstrategiaan lähinnä sijoitusomaisuutena. Metsäalueista on laadittu erillinen metsänhoitosuunnitelma.

Arvoesineet eivät sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakuntien arvoesineistöä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen ja on sitä kautta mukana kokonaisuudessa.

Samanaikaisesti kiinteistöstrategian laatimisen kanssa seurakuntayhtymässä on vireillä myös ympäristödiplomin haku. Ympäristöohjelmaan sisältyvät myös kiinteistöjen käyttöön ja hallintoon liittyvät ympäristö- ja kestävä kehityksen tavoitteet.



1.4 Aiempi strategiatyöskentely

Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi 19.12.2006 seurakuntayhtymän ensimmäisen kiinteistöstrategian vuosille 2007 – 2015, jonka jälkeen strategiaa päivitettiin vuosittain. Viimeisin päivitys on hyväksytty yhteisessä kirkkovaltuustossa 15.12.2015, jolloin hyväksyttiin kiinteistöstrategia vuosille 2016-2018.

Yhteinen kirkkoneuvosto käsitteli ja hyväksyi 9.11.2020 maaseutu- ja kaupunkialueiden kiinteistöstrategia -nimiset asiakirjat. Lisäksi yhteinen kirkkoneuvosto käsitteli 15.6.2020 leirikeskusten toimintaa ja leirikeskusiinteistöjen kehittämistä ja realisointia.

1.5 Strategiakausi ja strategian päivittäminen

Kiinteistöstrategia laaditaan vuosille 2022-2032. Strategiaa tarkastellaan ja päivitetään tarpeen mukaan mutta kuitenkin vähintään valtuustokausittain.

Strategian päivittämisestä vastaa kiinteistöpäällikkö.

2 Seurakuntayhtymän kiinteistöstrategian arvot

Kiinteistöstrategian arvot ovat seuraavat:

- Uudistamme tilojen käyttöä ja etsimme mahdollisuuksia myös jumalanpalvelustilojen monipuolisempaan käyttöön kaikessa toiminnassa. Avaamme kirkkotilan rohkeasti toiminnan ja seurakuntalaisten kohtaamisen paikaksi niin arjessa kuin pyhässäkin.
- Vaalimme kiinteistöihin sisältyvää kulttuuriperintöä tehden myös toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisia ratkaisuja niiden uudistamiseksi.
- Tunnistamme taloudellisen tilanteen ja näemme, mihin suuntaan se on menossa. Olemme valmiita seurakuntayhtymänä luopumaan kiinteistöistä ja mahdollistamaan toimintaa.
- Tunnistamme seurakuntalaisten ja työntekijöiden erilaiset tarpeet kiinteistöjen suhteen.
- Näemme vähenevien kiinteistöjen aiheuttamat muutokset mahdollisuutena yhteistyöhön ja uudistumiseen.
- Kasvatamme kirkon jäseniä ja seurakuntalaisia, jotka löytävät paikkansa seurakunnassa elämänsä eri vaiheissa ja eri paikkakunnilla. Mahdollistamme yhteyden kokemisen isoon yhteisöön, ei ainoastaan paikallisseurakuntaan tai tiettyyn alueeseen.



3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnilla on tarvetta tiloille, jotka mahdollistavat säännöllisen jumalanpalveluselämän, yhteislaulutilaisuudet, konsertit, kirkolliset toimitukset, diakoniatyön sekä muun kokoavan toiminnan kuten kerhojen ja pienryhmien kokoontumisen. Seurakunnan työntekijät tarvitsevat myös toimistoja sosiaalityötiloja, joissa on otettu huomioon työn erityistarpeet kuten diakoniatyön vastaanottohuoneen kaksi poistumistietä. Henkilöstön vähetessä kiinteistöjen on hyvä olla sellaisia, että niiden käyttö on mahdollista ja turvallista myös ilman paikalla olevaa seurakunnan työntekijää, vapaaehtoisin voimin. Osa tiloista voi olla omia, osa vuokrattuja. Yhteistyötä muiden toimijoiden kanssa voidaan toteuttaa myös tilojen suhteen.

Kuopion seurakuntayhtymään kuuluu kuusi seurakuntaa. Näistä neljä (Tuomiokirkkoseurakunta, Männistön, Puijon ja Alavan seurakunnat) sijaitsevat keskustan alueella tai lähiöissä noin 15 kilometrin säteellä keskustasta. Seurakuntayhtymän jäsenmäärältään suurin seurakunta, Kallaveden seurakunta, pitää sisällään sekä kaupunkimaisia lähiöitä että maaseutua. Järvi-Kuopion seurakunta on kokonaan maaseutua ja maaseututaajamia.

Kuopiolaiset hakeutuvat harrastuksien ja kiinnostavien toimintojen perässä keskustan ja sen lähiöiden alueella hyvin laajasti ja joustavasti. Myös seurakuntien tilaisuuksiin ja esimerkiksi kouluikäisten leireille osallistujia saapuu eri puolilta kaupunkia yli seurakuntarajojen. On tyypillistä, ettei ihminen aina edes tiedä, mihin keskustan seurakunnista hän kuuluu. Näin pienellä alueella korostuu kysymys siitä, kuinka paljon eri toimitiloja tarvitaan jokaisen seurakunnan alueelle ja mitä toimintoja/toimitiloja on mahdollista yhdistää, jotta eri-ikäisten toiminta ja jumalanpalveluselämä mahdollistuvat koko seurakuntayhtymän alueella.

Maaseudulla kunkin taajaman oma toiminta ja seurakunnan tilat ovat keskeisessä asemassa mm. pitkien välimatkojen vuoksi. Kirkko on kullakin maaseutupaikkakunnalla paikkakunnan tärkeimpiä rakennuksia. Riittävän lähellä sijaitsevat kirkot ja muut toimitilat vähentävät autoilua ja mahdollistavat osallistumista. Lähteminen seurakunnan tapahtumaan toiselle paikkakunnalle on monille vaikeaa tai jopa mahdotonta. Mikäli jossakin maaseututaajamassa ei olisi omaa kirkkoa, yhteys seurakuntaan kävisi erittäin hankalaksi. Tilojen käyttöaste tulee olemaan maaseutualueilla kaupunkialueita vähäisempi, eikä käyttöaste voi olla ainoa arviointoperuste tilojen tarpeellisuudelle.

Työikäisten ja ikääntyneiden määrä tulee tulevaisuudessa kasvamaan suhteessa lapsiin ja nuoriin, mikä on otettava huomioon myös toimintaa ja toimitiloja suunnitellessa. Alueelliset erot saattavat kuitenkin olla huomattavia. Koronapandemia toi muutoksia seurakuntien kiinteistöjen käyttöön ja avasi silmiä etätyön ja etäyhteyksin järjestettyjen kokouksien ja palaverien mahdollisuuteen. Tämä on vaikuttanut ja tulee jatkossa varmasti vaikuttamaan erilaisten kokous- ja neuvottelutilojen tarpeeseen. Joissakin tapauksissa kiinteistöjen määrää on mahdollista vähentää lisäämällä jäljelle jäävien kiinteistöjen monikäyttöisyyttä.

Seurakunnan toimitilat ovat asukkaille vahva viesti ihmisiä lähellä olevasta seurakunnasta. Kirkkotila ilmentää sekä maaseudulla että kaupungissa pyhyttä ja rauhaa ja antaa tilaa hiljentymiselle, kuuntelulle, katselulle ja osallistumiselle. Risti näkyvällä paikalla viestii alueen asukkaille sanomaa heitä rakastavasta Jumalasta.



3.1 Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet Kuopion seurakuntayhtymässä

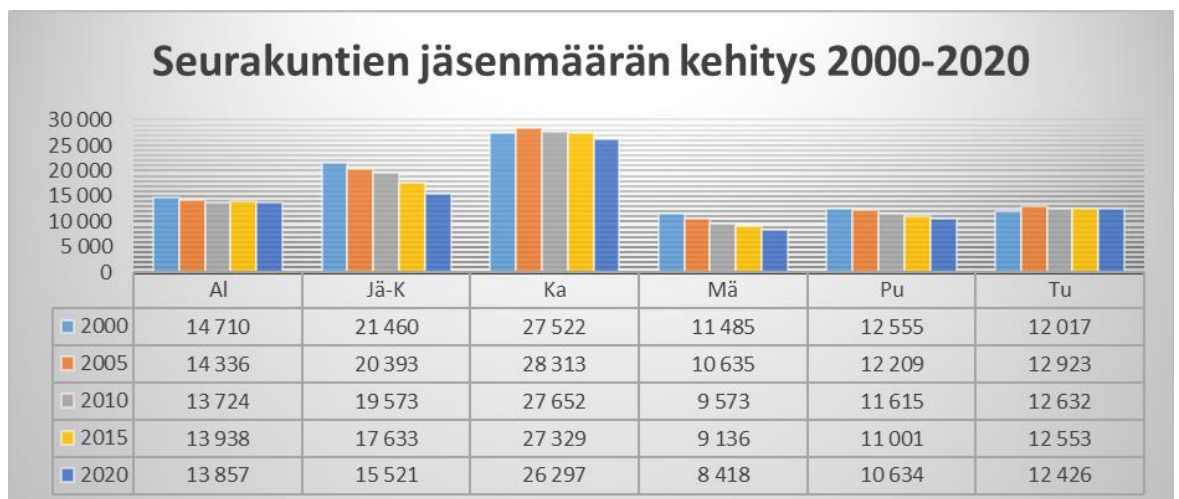
Kuopion seurakuntayhtymän eri seurakuntien toimintaympäristö on hyvin erilainen. Kuopion kaupunkitaajaman seurakunnat toimivat väestöpohjaltaan kasvavalla kaupunkialueella, kun taas Järvi-Kuopion seurakunta sijaitsee kokonaan ja Kallaveden seurakunta osittain alueella, jossa väestö vähenee ja vanhenee. Kuopion seurakuntayhtymään kuuluvat Kuopion kaupunki sekä Tuusniemen ja Kaavin kunnat.

Alla oleva taulukko kuvaa tilastokeskuksen ennakoimaa väestömuutosta seurakuntayhtymän alueella vuosina 2021-2040.

	Kuopio	Kaavi	Tuusniemi
2021	126107	2740	2377
2025	128021	2529	2207
2030	129788	2347	2058
2035	130468	2204	1950
2040	129876	2105	1873
Muutos	3769	-635	-504
Muutos %	2,99	-23,18	-21,20

Samanaikaisesti väestö myös ikääntyy. Kun v. 2021 yli 75-vuotiaiden osuus koko väestöstä on 9,6 %, on se ennusteen mukaan v. 2040 15,6 %.

Suomen ev.lut. kirkon jäsenkehitys on ollut laskusuuntainen koko 2000-luvun. Kun jäsenmäärä v. 2000 oli 4 405 246 jäsentä, oli se vuoden 2021 alussa 3 740 729 jäsentä. Kuopion ev.lut. seurakuntayhtymässä muutoksen suunta on ollut sama. 2000-luvulla toteutui useampi seurakuntaliitos, joten jäsenmuutosten tilastointi ei anna kuluneista vuosista oikeaa kuvaa.



Lähde: kirkon tilastopalvelu

(Al=Alava, Jä-K = Järvi-Kuopio, Ka = Kallavesi, Mä = Mänttä, Pu = Puijo, Tu = Tuomiokirkkoseurakunta)

Jäsenkehitys jatkuu ennusteiden mukaan laskusuuntaisena myös jatkossa. Kirkon tilastopalvelun ennusteen mukaan Kuopion ev.lut. seurakuntayhtymän seurakuntien yhteenlaskettu jäsenmäärä olisi v. 2040 n. 65.600 jäsentä. Vähennys olisi seuraavien 20 vuoden aikana n. 25 % nykyisestä.

Keskeisin syy negatiiviseen jäsenkehitykseen on se, että yhä pienempi osuus väestöstä on kirkon jäseniä. Paikkakunnilla, joilla väestötappio on suuri, tämän trendi ei ole niin voimakas, mutta sen sijaan väestön väheneminen sellaisenaan vaikuttaa myös jäsenlukuihin.

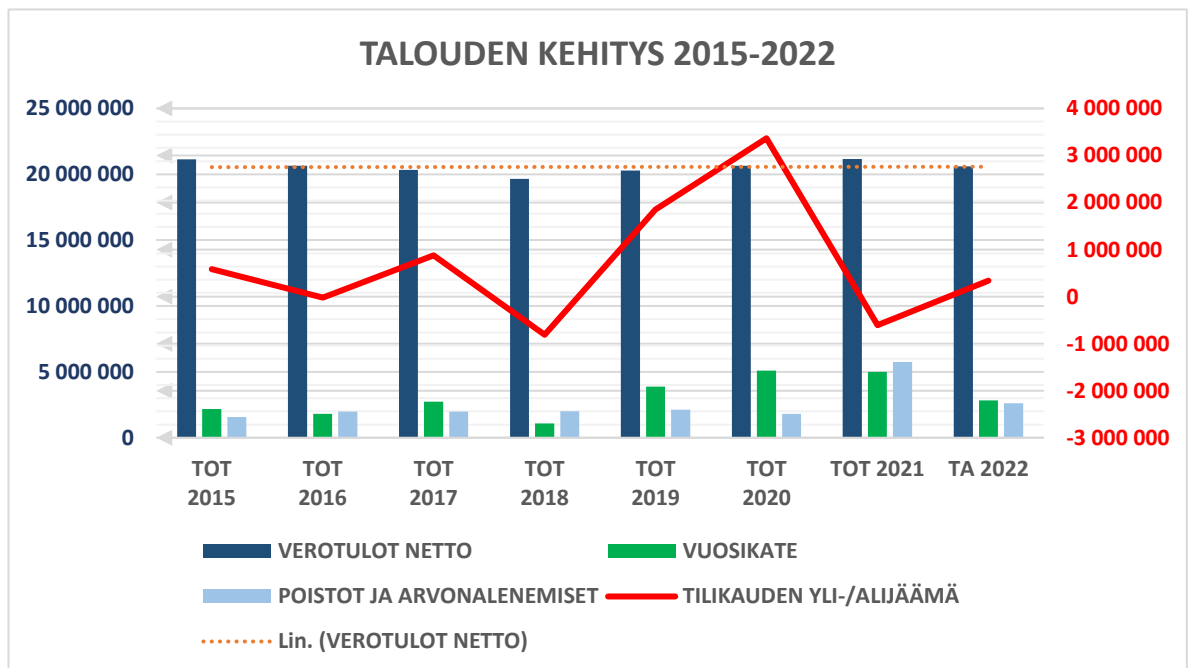


Alla on kirkon tilastopalvelun ennusteen pohjalta laadittu ennuste jäsenkehityksestä seurakuntayhtymässä ja sen paikallisseurakunnissa. Kaupungin sisäiseen alueelliseen kehitykseen ja väestömuutoksiin vaikuttavat kuitenkin merkittävästi mm. kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus, joten seurakuntakohtaiseen ennakkointiin sisältyy merkittävästi epävarmuustekijöitä. Ennuste on tehty perustuen kirkon tilastokeskuksen kokonaisennusteeseen, tilastokeskuksen väestöennusteisiin sekä tähän mennessä tapahtuneeseen muutokseen, joiden mukaisen muutostrendin on ennakoitu jatkuvan edelleen.

JÄSENNENNUSTE	Alava	Järvi-Kuopio	Kallavesi	Männistö	Puijo	Tuomiokirkko-srk	Yhteensä
2020	13857	15521	26297	8418	10634	12426	87153
2025	13273	13322	25189	7737	9824	12262	81608
2030	12686	11344	24075	7080	9040	12092	76318
2035	12090	9580	22944	6442	8273	11914	71243
2040	11348	8019	21535	5689	7361	11684	65636

3.2 Seurakuntayhtymän talouskehitys

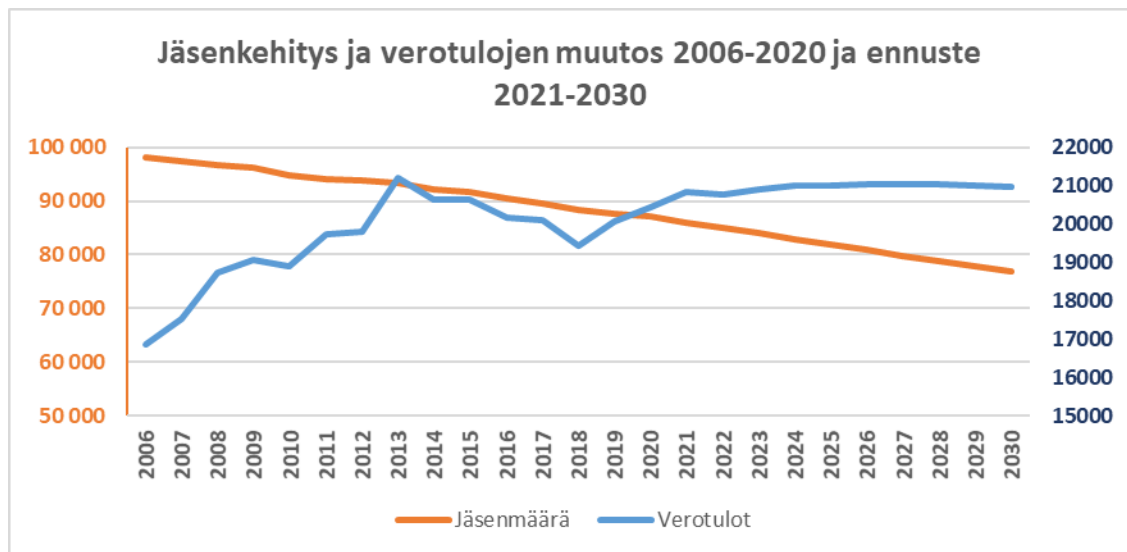
Merkittävin tekijä seurakuntayhtymän talouskehityksen kannalta on verotulojen kehitys. Vaikka jäsenkehitys on ollut laskeva, se ei toistaiseksi ole näkynyt erityisen jyrkästi verotulojen muutoksena. Talouden toteuma on vuodesta 2015 ollut pääosin positiivinen. Seurakuntaliitosten takia tätä aiempien vuosien vertailu ei anna oikeaa kuvaa talouden kehityksestä.





	TOT2015	TOT2016	TOT2017	TOT2018	TOT2019	TOT2020	TA 2021	TA 2022
VEROTULOT NETTO	21 141 439	20 638 059	20 337 482	19 663 806	20 276 338	20 641 435	20 629 457	20 600 653
VUOSIKATE	2 177 339	1 817 968	2 750 637	1 095 650	3 878 193	5 089 772	3 541 017	2 837 562
POISTOT JA ARVONALENEMISET	1 570 259	1 976 067	1 992 734	2 010 062	2 135 330	1 822 444	5 738 026	2 619 960
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	580 899	-20 981	876 911	-811 039	1 846 125	3 365 100	-2 197 009	337 495

Tulevina vuosina verokertymän ennustetaan kääntyvän laskuun. FCG:n kirkkohallitukselle laatimassa verotuloennusteessa marraskuulta 2021 verotulojen on ennakoitu lähtevän laskuun kuluvan vuosikymmenen lopulla. Muutoksen riittävän ennakoiva huomioon ottaminen niin seurakuntayhtymän kuin sen seurakuntien toiminnassa ja taloudessa on välttämätöntä.



Lähde: verotulot, verotuloennuste 11/2021, FCG/jäsenkehitys: Kirkon tilastopalvelu (kirkontilastot.fi)

Vasen akseli kuvaa jäsenkehitystä, oikea akseli verotuloja/vuosi (1000 €).



3.3 Seurakuntayhtymän kiinteistömenot ja niiden kehitys

Alla kiinteistöstrategiamallin mukaisesti laadittu yhteenveto kiinteistömenoista vuosina 2017-2021.

Kiinteistötoimen ulkoinen tulos 2017-2020, kirkkohallituksen kiinteistöstrategiaohjeiden mukaisesti laskettuna, 1000 €	TOT 2017	TOT 2018	TOT 2019	TOT 2020	TOT 2021
Myyntituotot	13	14	18	7	8
Vuokratuotot	756	743	756	710	697
Metsätalouden tuotot	678	631	475	448	796
Muut toimintatuotot	104	369	605	94	0
Toimintatuotot	1 552	1 757	1 853	1 259	1 501
Palkat ja palkkiot	-454	-463	-476	-670	-391
Henkilösivukulut	-104	-94	-91	-88	-97
Henkilökulujen oikaisuerät	5	1	0	5	1
Henkilöstökulut	-553	-557	-566	-752	-488
Palvelujen ostot	-1 242	-1 168	-1 314	-989	-1 149
Vuokratulut	-312	-425	-452	-429	-330
Ostot tilikauden aikana	-1 233	-1 216	-1 185	-1 162	-1 329
Aineet ja tarvikkeet	-1 233	-1 216	-1 185	-1 162	-1 329
Muut toimintakulut	-408	-1 791	-432	-404	-465
Toimintakulut	-3 747	-5 157	-3 950	-3 735	-3 760
TOIMINTAKATE	-2 195	-3 400	-2 098	-2 476	-2 259
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 466	-1 531	-1 548	-1 558	-2 090
Kertaluonteiset poistot	0	0	-269	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	-1 466	-1 531	-1 817	-1 558	-2 090
TULOS ENNEN PÄÄOMAKULUJA	-3 661	-4 931	-3 915	-4 034	-4 349
<i>Osa tileistä on poistettu vertailusta kirkkohallituksen ohjeiden mukaisesti</i>					

Palkkakuluista on poistettu ohjeiden mukaisesti keittiöhenkilökunnan ja srk-mestareiden palkat.

Investoinnit ovat toteutuneet seuraavasti:

INVESTOINTIEN TOTEUMA 1000 €	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
YHTEENSÄ	4 137	1 865	2 350	1 850	3 267	1 734	4402



4 KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE

4.1 Basis-järjestelmä

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

Vain tuntemalla seurakuntayhtymän 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 seurakuntayhtymällä on olemassa oikeaa ja ajantasaista tietoa seurakuntayhtymän omaisuudesta päätöksentekoa varten. Basis-järjestelmän tietojen aktiivinen täydentäminen ja tietojen hyödyntäminen on tärkeää sekä seurakuntayhtymän että koko kirkon edun kannalta. Kohderekisteriä ja arvoesinerekisteriä pidetään ajan tasalla kiinteistötoimissa. Esinerekisterin konvertointi vanhasta ohjelmasta aloitetaan vuoden 2022 alussa.

4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

Kuopion seurakuntayhtymällä on omistuksessa yhteensä 104 rakennusta, joiden pinta-alat ovat yhteensä 53 070, 5 m². 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. Seurakuntayhtymän rakennukset on jäljempänä ryhmitelty tämän mukaisesti.

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*. Kirkkoja yhtymällä on 16, joiden pinta-alat ovat yhteensä 20 321,0 m².

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. Kellotapuleita yhtymällä on 5, joiden pinta-alat ovat yhteensä 388,0 m³.



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*. Siunauskappeleita yhtymällä on omistuksessa 6, joiden pinta-alat ovat yhteensä 2591,5 m²

Taulukko 5. Kirkolliset rakennukset.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Kuopion ev.-lut. seurakuntayhtymä					
Säyneisen kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	692	1.1.1939	Kyllä
Tehtaan kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	535	1.1.1920	Kyllä
Ylösnousemuksen kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	677,5	1.6.1990	Ei
Muuruveden kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	1132	1.1.1904	Kyllä
Maaningan kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	1400,5	1.1.1845	Kyllä
Kaavin kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	1069,0	1.9.1983	Ei
Kallaveden kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	2478,0	1.5.1983	Ei
Pyhän Johanneksen kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	1840,5	26.10.1992	Ei
Tuusniemen kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	923,0	1.1.1869	Kyllä
Alavan kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	3027,5	31.12.1969	Kyllä
Vehmersalmen kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	825,0	1.1.1919	Kyllä
Riistaveden kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	601,5	1.1.1934	Kyllä
Kuopion Tuomiokirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	2668,0	1.1.1815	Kyllä
Karttulan kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	316,0	1.1.1930	Kyllä
Nilsian kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	1255,0	1.1.1906	Kyllä
Syvänniemen kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	880,5	1.1.1925	Kyllä
Yhteensä			20321,0	m²	
Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Maaningan kirkon kellotapuli	1. Kirkolliset rakennukset	1.2 Kellotapulit	116	1.1.1830	Kyllä
Kaavin kirkon kellotapuli	1. Kirkolliset rakennukset	1.2 Kellotapulit	64	1.1.1772	Kyllä
Karttulan kirkon kellotapuli	1. Kirkolliset rakennukset	1.2 Kellotapulit	56	1.1.1843	Kyllä
Nilsian kellotapuli	1. Kirkolliset rakennukset	1.2 Kellotapulit	52	1.1.1843	Kyllä
Tuusniemen kirkon kellotapuli	1. Kirkolliset rakennukset	1.2 Kellotapulit	100	1.1.1818	Kyllä
Yhteensä			388,0	m²	
Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Pyhän Markuksen ja P Pietarin kappelit	1. Kirkolliset rakennukset	1.3 Siunauskappelit	1492,0	1.1.1957	Kyllä
Vehmasmäen kappeli	1. Kirkolliset rakennukset	1.3 Siunauskappelit	448,0	1.1.1957	Kyllä
Hirvilahden kappeli	1. Kirkolliset rakennukset	1.3 Siunauskappelit	217,5	1.1.1951	Kyllä
Flodbergin kappeli	1. Kirkolliset rakennukset	1.3 Siunauskappelit	311,0	1.1.1954	Kyllä
Murtolahden kappeli	1. Kirkolliset rakennukset	1.3 Siunauskappelit	87,0	1.1.1969	Kyllä
Puutosmäen kappeli	1. Kirkolliset rakennukset	1.3 Siunauskappelit	36	31.12.1936	Kyllä
Yhteensä			2591,5	m²	

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* .

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*.

Hautausstoimen rakennuksia on yhtymällä 18, joiden pinta-alat ovat yhteensä 3426,5 m².

Taulukko 6. Hautausstoimen rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Uusi krematorio	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.1 Krematoriot	793	31.12.2021	Ei
Säyneisen vainajien säilytystila	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	35	31.12.1979	Ei
Muuruveden vainajien säil.tila	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	62	1.1.1971	Ei
Kaavin hautausmaan huoltorakennus	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	51,5	1.9.1992	Ei
Tuusniemen hautausmaan huoltorakennus	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	147,5	17.12.1998	Ei
Ruskilän hautausmaan huoltorakennus	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	17	15.7.1980	Ei
Ison hautausmaan huolto- ja toimistorakennus	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	1429	1.1.1957	Ei
Valkeisen hautausmaan huoltorakennus	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	91,5	1.10.2003	Ei
Vehmersalmen vainajien säilytystila	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	66,5	1.1.1931	Ei
Riistaveden kirkon talous-/huoltorakennus	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	174	1.1.1992	Ei
Ruotteen hautausmaan varasto	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	34	1.1.1920	Ei
Vehmasmäen hm huoltorakennus	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	64,5	1.1.1967	Ei
Jännevännän hautausmaan varasto	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	10	1.1.1963	Ei
Flodbergin huoltorakennus	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	66	1.1.1972	Ei
Karttulan vainajien säilytystila	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	65,5	17.12.2008	Ei
Kankaisen hm huoltorakennus	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	102	1.11.1981	Ei
Ison hautausmaan tautokupa	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	39	1.1.1955	Ei
Kettulanlahden huoltorakennus	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	94,5	1.1.2005	Ei
Nilsian vainajien säilytystila	2. Hautausstoimen rakennukset ja tilat	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	84	2.11.2006	Ei
Yhteensä			3426,5	m²	

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai vi-rastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään *Kirkot* ilmoitettuihin tiloihin. Mi-käli kirkko ja toimitilat sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään kirkkotilat ja yhteistilat koh-taan *Kirkot* + merk. yhdistelmä-rakennus*. Seurakuntataloja yhtymällä on yhteensä 19, joiden pinta-alat ovat yhteensä 20 050,5 m².

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Tähän kohtaan merkitään leiri- ja kurssikeskustoimintaan kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja alueet. Leirikeskuksia yhtymällä on omistuksessa yhteensä 4, joiden pinta-alat ovat yhteensä 5604,5 m².

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Tähän kohtaan merkitään muut kuin edellä mainittuihin kohtiin kuuluvat tilat, rakennukset ja ul-korakenteet. Tähän kohtaan ei merkitä rakennusten yhteydessä olevia aitoja. Muita seurakunnan rakennuksia ja tiloja on yhteensä 9, joiden pinta-alat ovat yhteensä 269,5 m².



Taulukko 7. Muut rakennukset ja tilat.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Neulamäen seurakuntatalo	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	1572	17.9.1993	Ei
Petosen seurakuntatalo	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	1210,5	14.7.1999	Ei
Juankosken toimistorakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	490	1.1.1958	Ei
Muuruveden seurakuntatalo	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	549,5	1.1.1971	Ei
Maaningan seurakuntakoti	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	475	1.1.1973	Ei
Maaningan pappila	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	243,5	1.1.1963	Ei
Kallaveden kirkon entinen asuinrakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	129,5	1.12.1983	Ei
Puijon nuorisorakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	796	1.1.1977	Ei
Puijon kirkko	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	1610	1.1.1977	Ei
Tuusniemen seurakuntatalo	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	754	1.1.1973	Ei
Kaavin seurakuntatalo	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	473	1.1.1976	Ei
Keskusseurakuntatalo	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	7495,5	1.1.1979	Ei
Vanha pappila	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	475	1.1.1780	Kyllä
Karttulan seurakuntatalo	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	916,5	1.1.1975	Ei
Vehmersalmen seurakuntatalo	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	657,5	1.1.1968	Ei
Riistaveden palvelukoti A(pappila)	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	225	31.12.1948	Ei
Riistaveden palvelukoti/B majoitus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	225	31.12.1948	Ei
Riistaveden seurakuntatalo	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	823,5	1.6.1985	Ei
Nilsian seurakuntakoti	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	929,5	1.1.1972	Ei
Yhteensä			20050,5	m²	
Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Rytlyn sepän paja	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	34	1.1.1949	Ei
Jussila	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	57	1.1.1948	Ei
Jussilan liiteri	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	41	1.1.1948	Ei
Rytlyn puuliiteri	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	114	1.1.1949	Ei
Myllymökin varasto	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	61	1.1.1947	Ei
Rytlyn toimintarakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	706	25.2.2003	Ei
Rytlyn majoitusrakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	1146,5	1.1.1968	Ei
Rytlyn mylly	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	64,5	1.1.1949	Ei
Myllymökki	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	54	1.1.1949	Ei
Myllymökin aitta	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	19	1.1.1935	Ei
Myllymökin liiteri	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	61	1.1.1948	Ei
Myllymökin rantasauna	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	16	1.1.1948	Ei
Rytlyn viljankuvaamo	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	28	1.1.1948	Ei
Rytlyn rantasauna	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	50	1.1.1968	Ei
Hirvijärven päärakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	537,5	1.1.1919	Ei
Hirvijärven asuinrakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	74	1.1.1986	Ei
Hirvijärven rantasauna	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	72,5	1.1.1977	Ei
Hirvijärven luontorakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	229	1.1.1980	Ei
Hirvijärven kota	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	83	1.12.1994	Ei
Hirvijärven majoitusmökki 1	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	43	1.1.1975	Ei
Hirvijärven majoitusrakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	603,5	1.1.2000	Ei
Hirvijärven leirikappeli/talourarakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	169,5	1.1.2000	Ei
Hirvijärven savusauna	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	18,5	4.9.2012	Ei
Tiirinlahden rantasauna	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	70	1.1.1982	Ei
Tiirinlahden päärakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	466	1.1.1951	Ei
Tiirinlahden kappeli/varasto	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	82	19.6.2007	Ei
Poukaman leirikeskuksen päärakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	343	1.1.1949	Ei
Poukaman majoitusrakennus/asunto	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	236	1.1.1963	Ei
Poukaman rantasauna	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.3 Leiri- ja kurssikeskukset	125	26.5.2000	Ei
Yhteensä			5604,5	m²	
Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Bruttoala brm ²	Valmistumis- pvm	Suojeltu k/e
Nimi					
Petosen srk-talon varasto/jäte	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	31	14.7.1999	Ei
Säyneisen kirkon varasto	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	37	2.6.1920	Ei
Juankosken toimistorakennuksen jätekatos	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	18	3.9.2004	Ei
Maaningan seurakuntatalon varasto	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	25	1.1.1974	Ei
Kaavin kirkon lämpökeskus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	71,5	1.1.1964	Ei
Alavan kirkon autotalli/jätehuone	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	32	1.1.2003	Ei
Vehmersalmen kirkon talousrakennus	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	20	1.1.1927	Ei
Riistaveden palvelukodin rantasauna	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	30	31.12.1948	Ei
Riistaveden palvelukoti leikkimökki	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	5	1.1.1901	Ei
Yhteensä			269,5	m²	



4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Tilojen käyttöastetieto on yksi keskeinen mittari arvioitaessa tilojen taloudellisuutta ja tarpeellisuutta. Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen tilavarausjärjestelmään *Prime* järjestelmään. Tilojen käyttöä seurataan käyttöasteella, Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät. Tavoitteena on tilojen yhteiskäyttö yli seurakunta- ja työmuotorajojen.

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että tilat ovat käytössä 7 pv / vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 8.00-21.00 (13h), mikäli toimintaa on 21.00-8.00 välisenä aikana järjestelmä laskee sen käyttöasteeseen.

Taulukossa 8 on esitetty vuoden 2019 käyttöasteet rakennustyypeittäin ja tilatyypeittäin ryhmiteltyinä sekä tavoitteelliset käyttöasteet, jos tavoitteena on vähentää 30 % tiloja.

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

Tila	Käyttöaste	
	Nykyinen	Tavoite
Rakennustyyppi		
Kirkko	16 %	> 20 %
Seurakuntatalo	24 %	> 25 %
YHTEENSÄ	20 %	
Tilatyyppit		
Kirkkosali	9 %	> 33 %
Seurakuntasali	12 %	> 33 %
Kerhuhuone	12 %	> 22 %
YHTEENSÄ	11 %	
KA KÄYTTÖASTE YHTEENSÄ	16 %	> 25 %

4.3 Muut kiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Seurakuntayhtymän ja seurakuntayhtymän hautainhoitorahaston omistuksessa oli vuoden 2021 lopussa yhteensä 50 asuntoa.

Yhtymän omassa omistuksessa oli 30 asuinhuoneistoa, joista 13 asuntoa on yhtymän omissa rakennuksissa. Hautainhoitorahasto omistaa 5 asuntoa. Näiden lisäksi eri testamenttirahastoilla oli yhteensä 13 osakehuoneistoa.



Asunnot sijaitsevat pääosin pirstaleisesti Kuopion keskustan ja lähiöiden alueella. Noin neljäsosa asunnoista sijaitsee Maaningalla, Karttulassa, Riistavedellä sekä Juankoskella. Asuntojen hallittavuutta heikentää se, että ne ovat 33:ssa eri taloyhtiössä.

Asuntojen vuokraus tapahtuu keskitetysti seurakuntayhtymän kiinteistötoimen kautta. Asunnot on vuokrattu joko työntekijöiden tai ulkopuolisten käyttöön. Seurakuntayhtymällä ei ole varsinaisia työsuhdeasuntoja.

Asuntojen koko, ikä ja kunto vaihtelee suuresti. Yhtymän asunnoista 8, hautainhoitorahaston asunnoista 4 ja testamenttiasunnoista 3 on peruskorjatuissa taloyhtiöissä. Omissa kiinteistöissä olevat asunnot ovat kaikki peruskuntoisia eikä rakennuksia ole peruskorjattu.

Seurakuntayhtymän osakehuoneistot		m2	rak / LVIS	Vuokrausaste 2020 [%]
As Oy Kuopion Härkätie	4h+k	94,0	1977 / ----	100
As Oy Väinölänpankko	4h+k+s	89,0	1881 / ----	100
As Oy Kivilammenpuisto	4h+k+s	82,0	1982 / ----	100
Asunto Oy Karttulan Torinkulma	2h+kk+AT	44,0	1970 / 2010	75
As Oy Riistaveden Lokkitie	1h+k+s	42,0	1973 / 2005	100
As Oy Riistaveden Lokkitie	1h+k+s	42,0	1973 / 2005	80
As Oy Riistaveden Lokkitie	1h+k+s	42,0	1973 / 2005	100
As Oy Lujakumpu	4h+k	93,0	1973 / ----	40
Asunto Oy Ruukkimäki	2h+kk	45,0	1972 / ----	100
As Oy Mustikkaharju	3h+k+s	83,0	1986 / 2021	100
As Oy Pörönharju	3h+k+s	72,0	1983 / ----	100
As Oy Mälikumpare	3h+k+s	72,0	1989 / ----	100
As Oy Hiekkapossu	4h+k	94,0	1974 / ----	0
As Oy Törmänpankko	4h+k	101,5	1970 / 2019	100
As Oy Suokatu 41	1h+k	39,5	1940 / 2003	100
As Oy Suunnistajantie 7	1h+kk	30,0	1967 / 2021	50
As Oy Valkeisenkatu 10-12	5h+k	107,0	1961 / ----	100
Yhteensä (kpl/m2)	17	1172,0		

Srk-yhtymän omistamissa rakennuksissa olevat huoneistot		m2	rak / LVIS	Vuokrausaste 2020 [%]
Nilsin Kanttorila	2h+k+s	64,0	1965	100
Nilsin Kanttorila	3h+k+s	90,0	1965	0
Keskuseurakuntatalo Suokatu	4h+k+s	115,5	1979	50
Keskuseurakuntatalo Suokatu	2h+kk+s	57,5	1979	50
Keskuseurakuntatalo Suokatu	3h+k+s	94,0	1979	100
Keskuseurakuntatalo Suokatu	4h+k+s	115,0	1979	100
Keskuseurakuntatalo Suokatu	2h+kk+s	58,0	1979	100
Keskuseurakuntatalo Suokatu	4h+k+s	102,0	1979	50
Rusakkopolku 2 Maaninka	2h+k	52,0	1963	0
Rusakkopolku 2 Maaninka	2h+k	52,0	1963	0
Rusakkopolku 2 Maaninka	3h+k	82,0	1963	0
Poukaman leirikeskus	2h+k	62,5	1962	100
Vehmasmäen srk-koti	3h+k	63,0	1986	100
Yhteensä (kpl/m2)	13	1007,5		



Hautainhoitorahaston osakehuoneistot		m2	rak / LVIS	Vuokrausaste 2020 [%]
As Oy Kuopion Haapaniemenkatu 25	2h+k	45,0	1963 / 2019	100
As Oy Kuopion Hallitusranta	2h+k+s	45,0	1986 / -----	100
As Oy Kasarmikatu 5-7	1h+kk	29,5	1963 / 2005	100
As Oy Kuopion Kirkkokatu 55	1h+kk	26,5	1962 / 2017	100
Asunto Oy Kuninkaankatu 28	2h+k	38,0	1964 / 2013	100
Yhteensä (kpl/m2)	5	184,0		

Tuomiokirkkoseurakunnan testamenttirahastojen osakehuoneistot		m2	rak / LVIS	Vuokrausaste 2020 [%]
As Oy Kuopion Hatsalankatu 33	2h+k	64,5	1963 / 2015	100
As Oy Kuopion Torikatu 26	2h+k	50,4	1951 / 2008	100
As Oy Kasarmikatu 5-7	3h+k	57,5	1963 / 2005	100
As Oy Kirkkokatu 10	2h+k	40,0	1963 / 2015	100
As Oy Raninin kulma	1h+kk	26,0	1963 / 2015	85
As Oy Kuopion Kasarminkatu 1	2h+k	54,0	1966 / 2014	100
As Oy Kuopion Minna Canthinkatu 66	2h+k	50,0	1952 / 2013	100
As Oy Kuopion Sairaalakatu 11	1h+kk	23,5	1962 / 2017	100
Yhteensä (kpl/m2)	8	365,9		

Yhteisen diakoniatyön testamenttirahaston osakehuoneistot	kpl	m2	rak / LVIS	Vuokrausaste 2020 [%]
As Oy Kuopion Saarijärventie 5	2h+k	68,0	1975 / -----	100
As Oy Niilonposu	3h+k	72,0	1975 / -----	100
Yhteensä (kpl/m2)	2	140,0		

Elli Kankkusen testamenttirahaston osakehuoneistot	kpl	m2	rak / LVIS	Vuokrausaste 2020 [%]
As Oy Kuopion Hallituskatu 10	2h+k	55,0	1963 / 2017	100
As Oy Kuopion Kasarmikatu 10	4h+k	83,0	1963 / 2008	100
As Oy Kuopion Kasarmikatu 10	1h+k	43,5	1963 / 2008	100
As Oy Kuopion Museokatu 22	2h+k+s	69,5	1987 / -----	80
As Oy Kuopion Mäkikatu 3	1h+kk	21,6	1955 / 2018	100
Yhteensä (kpl/m2)	5	272,6		

4.3.2 Liike- ja muut tilat

Seurakuntayhtymällä oli vuoden 2021 lopussa kaksi liikehuoneistoa, joista toinen oli testamenttirahaston omistuksessa. Lisäksi yhtymällä oli yksi kerhotilana käytettävä osakehuoneisto sekä yksi autohallipaikan hallintaan oikeuttava osakesarja.



Yhtymän liikekiinteistöosakkeet (ulos vuokratut)	m2	rak / LVIS	Vuokrausaste 2021 [%]
Asunto Oy Kuninkaankatu 22*	92,5	1952 / 2002	100
As Oy Suunnistajantie 7 F **	53,0	1967 / 2021	100
As Oy Kuopion Raatimies ***	12,5	1997 / ----	0
Keilatalo Oy (liikehuoneisto)	21,3	1956 / 2003	50
* liiketila			
** kerhotila			
*** autohallipaikka			
**** Elli Kankkusen testamenttirahasto			
Yhteensä (kpl/m2)	4	179,3	

Yhtymä on vuokrannut Syvänniemen pappilan sekä Keskuseurakuntatalon (Suokatu 22) tiloja ulkopuolisille toimijoille.

Muut vuokratut seurakuntayhtymän tilat	kpl	m2	
Syvänniemen pappila (päiväkoti)		276,0	1927 / 1999
Keskuseurakuntatalo (toimistotilaa)		155,5	1979 / ----
Yhteensä (kpl/m2)	2	431,5	

Kiinteistö Oy Kuopion Luukaksessa seurakuntayhtymä omistaa kaksi liikehuoneistoa, joissa toimivat päiväkerhot. Itä-Suomen Yliopiston kampuksen alueella seurakunnalla on osoitteessa Yliopistoranta 3 omistuksessa huoneisto, jossa on kappeli (Studentia) ja toimitiloja. Tiloja vuokrataan myös ulos.

Muut tilat	m2	rak / LVIS	
Lehtoniementie 107 *	211,0	2006 / ----	
Isännäntie 22 kerhotila *	214,5	2006 / ----	
Yliopistoranta 3 Studentia	119,5	1987 / ----	
* Kiinteistö Oy Kuopion Luukas			
Yhteensä (kpl/m2)	3	545,0	

Ulkopuolisilta vuokranantajilta on vuokrattu toimitiloja perheneuvonnan, viestinnän, Alavan seurakunnan lapsityön, Muuruveden seurakunnan kerhotoiminnan, Maaningan seurakunnan ja kiinteistöpalveluiden käyttöön.

Muut tilat / sisään vuokratut	m2		
Kiinteistötoimi (varastohalli+sos.tilat)	213,5		
Maaningan aluseurakunnan tilat	359,0		
Muuruveden aluseurakunnan kerhotila	55,0		
Alavan seurakunnan lapsityö	87,5		
Perheneuvonta	159,0	luovutaan muutettaessa Postitalolle	
Viestintä / Kirkko ja koti	64,0	luovutaan muutettaessa Postitalolle	
Yhteensä (kpl/m2)	6	938,0	



4.3.3 Maa-alueet

Kuopion seurakuntayhtymän maaomaisuus on yhteensä 3727,13 ha, josta metsätalousmaata on 3 467,5 ha ja maatalousmaata yhteensä 24 ha. Metsäsuunnitelma, jossa on esitelty metsäalueet ja niiden hoito, on tehty vuosille 2016 – 2025.

Suojelualueita on yhteensä 115 ha; Iso-Pappila Puijolla 106,5 ha ja Kyrönmäki Tuusniemellä 8,5 ha.

Seurakuntayhtymällä on 36 hautausmaata. Hautausmaiden pinta-ala on yhteensä n. 100 ha. Hautausmaat kuuluvat paikkakuntiensa arvokkaimpiin kulttuuriympäristöihin.

Ulos vuokrattuja asuin- ja liiketontteja on 6,76 ha (67 589 m²). Näistä omakotitalotontteja on 31 , asunto-osakeyhtiöiden tontteja 13 ja liikerakennustontteja 2 . Kaikki on vuokrattu pitkillä vuokrasopimuksilla. Tonttien myynti harkitaan tapauskohtaisesti ja myynnistä päättää yhteinen kirkkovaltuusto.

Huvilatontteja, jotka kaikki ovat saaritenttejä, on 87 . Tontteja vuokrataan ja myydään kirkkoneuvoston vahvistamien ohjeiden mukaan. Tonttihinnat on määritelty 2018.

Kaavakehityshankkeita on käynnissä Suokatu 22:ssa (keskuseurakuntatalo) ja Puijon kirkon nuorisotalon tontilla. Lisäksi on käyty keskusteluja kaavoittajan kanssa Alavan kirkon, Neulamäen kirkon ja Kallaveden kirkon kaavakehityshankkeista.

Nilsä-Tahkon alueella tilalla Isopappila, kiinteistötunnus 297- 499 -19 – 36, on n. 60 ha:n suuruinen palsta, johon on kaavoitettu loma-asunto- ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita, matkailuvaunujen ja – autojen leirintäalue, urheilu- ja virkistyspalvelualue sekä lähivirkistysalue. Kaavoitetun alueen pinta-ala on n. 43 ha. Kyseinen asemakaava ei vastaa tämän ajan tarpeita ja on vanhentunut. Rakennusoikeudet mm. loma-ajan tonteissa ovat nykyajalle pieniä (100 krs-m²/tontti). Alueen kehittämisestä on tehty aiesopimus 2020.

Seurakuntayhtymällä on lisäksi useita maa-alueita yhteensä 23,88 ha, joille on vahvistettu kaava tai rakennuspaikkaselvitys. Seuraavassa on esitetty tällaiset maa-alueet ja niiden vaihe:

- Vehmersalmella Lossinrannantie 8:ssa on 6483 m²:n rivi- tai omakotitalotontti, jossa rakennusoikeutta on 1297 m².
- Rytlyn tilalle, kiinteistötunnus 297-429-2-50, on laadittu pientalorakentamista koskeva rakennuspaikkaselvitys. Alueella on yhteensä 12 n. 5000 m²:n suuruista pientalotontteja.
- Rääpys-Rytlyn järven rannalla on yleiskaavassa osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa (5 000 m²/kpl) tilalle Rytty, kiinteistötunnus 297-429-2-50.
- Juankoskella korttelissa 65 on kirkonmäen välittömässä läheisyydessä virastotalon eteläpuolella seurakuntayhtymän maalle kaavoitettu n. 5000 m² rivitalotontti, e= 0,25.
- Kaavin kirkonkylän asemakaavassa on osoitettu kaksi omakotitalo tonttia seurakuntatalon eteläpuolelle (2 x 2500 m²), e= 0,20. Kirkonkylän yleiskaava on valmistunut 16.11.2018.



Kaavaan sisältyy seurakuntayhtymän omistamaa maa-aluetta n. 10 ha. Alue on Kaavinjärven ranta-aluetta, jossa on metsätalousmaata ja peltoa. Alue on kaavassa merkitty osittain pientalojen asuinalueeksi. Kunnan kanssa on käyty neuvotteluja maanvaihdoista.

- Savolanmäki-tilalla Rn:o 4:11 Kuopion Räsälän kylässä on Soisalon länsiosien yleiskaavassa osoitettu yksi rantarakennuspaikka 5000 m² Suurijärven rannalle.
- Kaislastenlahden kylälle kaupunki on laatinut rakennuspaikkaselvityksen 2008. Seurakuntayhtymällä on ko. alueella Kulmala-tila RN:o 1:291, josta noin 15 hehtaaria soveltuu asuimisen alueeksi.
- Muuruveden Pappilan tilalla RN:o 4:358 , on Muuruvesi – Karhonvesi osayleiskaavassa Virransuu salmeen osoitettu kolme lomarakennuspaikkaa (5 000 m²/tontti).
- Tuusniemen kunnan Kaavinjärven rantakaavassa Tuusniemen pappilan tilalle, kiinteistötunnus 857-417-11-47, palstalle Konttimäki, on osoitettu kolme lomarakennuspaikkaa (5 000 m²/tontti). Kaava on vahvistettu.
- Tuusniemellä Viitaniemen tilalla, kiinteistötunnus 857-416-3-17, on Ala-Viitajärvellä neljä lomarakennuspaikkaa (5 000 m²/tontti).
- Kuopiossa Joenpolven tilalla, kiinteistötunnus 297-458-2-12, on Ylä-Viitajärvellä yksi lomarakennuspaikka (5 000m²).
- Kaavilla Kaavin Pappilan tilalla, kiinteistötunnus 204-403-23-132, on Kaavinjärven Hukka-saarella rantakaavoitettuja lomarakennuspaikkoja yhteensä 12 (4 680m²/tontti).
- Nilsiässä Isopappilan tilalla, kiinteistötunnus 297-499-19-36, on Syvärijärvellä sijaitsevassa Kokki -nimisessä saarella osayleiskaavassa osoitettu kolme lomarakennuspaikkaa. Kaavan mukaan ohjeellinen rakennuspaikan pinta-ala on n. 3000 m².
- Kuopiossa Petosella on Kortekadulla asuinrakennustontti 297-34-63-1, jonka pinta-ala on 7151 m² ja rakennusoikeutta 2860 m². Alueella ja ko. korttelissa on havaittu v. 2010 liito-oravan liikkumis- ja pesimishavaintoja.



Seuraavassa taulukossa on esitetty seurakuntayhtymän omistamat maa-alueet ryhmiteltyinä :

Maa-alueet	ha	Käyttö
Koko maaomaisuus *	3 727,13	Maaomaisuus
Metsämaata (metsäsuunnitelma)	3 467,50	Metsätalous
Maatalousmaata	24,00	Vuokrattuna
Suojelualueet (Puijo,Tuusniemi)	115,00	Vuokrattuna
Tonttimaata (manner asuintontit)	6,76	Vuokrataan/myydään
Tonttimaata (mökkitontit)	20,32	Vuokrataan/myydään
Tonttimaata (rakentamattomat)	33,55	Myydään
Kiinteistökehityskelpoinen maa-alue	60,00	Kaavoitus
* sis. hautausmaat n. 100 ha		

4.4 Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet

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

Seurakuntayhtymän kiinteistöjen kunto ja korjaustarve on laskettu FCG Oy:n toimesta. Kiinteistötoimi päivittää vuosittain PTS:n kiinteistötoimen ja hautaustoimen rakennuksista.

Kunkin rakennuksen kuntotaso sekä korjaustarve on kirjattu kappaleeseen 7., kiinteistöstrategiset valinnat.

PTS

Kuntoarvion pohjalta muodostettava 10 vuoden pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS on ehdotus korjausten ajoittamisesta, kiireellisyydestä sekä kustannustasosta. PTS- suunnitelma on keskeinen työkalu kiinteistön suunnitelmallisessa kunnossapidossa.

Tuleviin korjauksiin on suositeltavaa varautua hyvissä ajoin. Korjaus ja uudistustoimet pystytään tekemään suunnitelmallisesti, eikä hätäkorjauksia tarvita. Tämä tapahtuu kuntoarvion ja siihen kuuluvan PTS:n avulla. Kuntoarviot ja PTS antavat myös päättäjille oikean kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta, tulevista korjaustarpeista, tulevista tutkimustarpeista, korjausten ajankohdasta ja niiden kustannuksista.

Kuntotaso

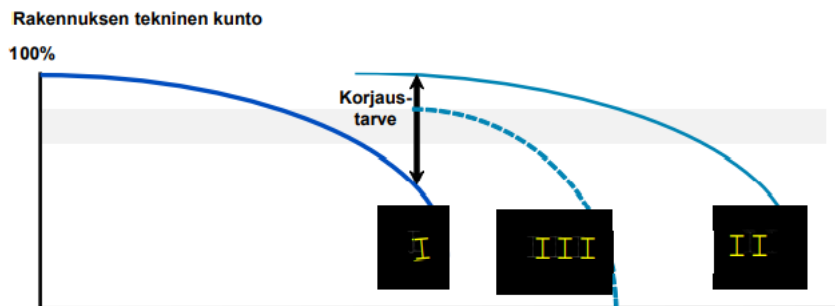
Kuntotasoa voidaan katsoa optimialueena, jossa omistaja itse määrittelee eri rakennustyypeille toivotun kuntotason. Suositeltu optimialue vaihtelee 60 % ... 75 %.

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



Korjaustarve

Asuinrakennuksen ikääntyessä sen rakennusosien ja teknisten järjestelmien tekninen käyttöikä päättyy ja rakennus tulee joko korjata tai uusida. Rakennusosien ja teknisten järjestelmien käyttöikä lyhentävät vauriot ja laadullisten ominaisuuksien jälkeen jääminen suhteessa uudisrakentamisen tasoon. Näistä eristä muodostuu tekninen korjaustarve.



Aikaa myöten kuluvien rakennusosien tekninen käyttöikä päättyy (I). Niiden korjaaminen tai uusiminen jatkaa teknistä käyttöikä (II). Mikäli rakennuksen odotettavissa oleva käyttöikä tulee olemaan lyhyt, korjausten tavoitetasoa (III) ja tarpeellisuutta on syytä harkita.

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 käyttöikänsä.

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 rakennuksessa oireillaan ja oireilu liittyy 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.



5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

Strategiaa ohjaavat seuraavat visio ja tavoitteet:

Visio

Yhdessä rakennettu, kaikkia kutsuva kirkko.

Tavoitteet

- Tilojen määrää vähennetään siten, että se on oikeassa suhteessa Kuopion seurakuntayhtymän taloudelliseen kantokykyyn ja tulevaan väestökehitykseen.
- Tilojen käyttöä monipuolistetaan ja ne ovat muunneltavissa usean toiminnan käyttöön.
- Vuokratiloja käytetään, kun se on taloudellisesti järkevää (esimerkiksi tarve rajatun ajan tietyllä alueella).
- Käytetään tiloja yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa. Viedään omaa toimintaa muualle ja avataan kirkon tiloja muiden toimijoiden käyttöön.
- Työntekijöille turvataan tarkoituksenmukaiset, yhteiskäyttöön soveltuvat toimistotilat ja mahdollistetaan heille pääsy toimistotiloihin kaikissa seurakuntayhtymän kiinteistöissä. Toimistotilojen määrää arvioidessa huomioidaan etätyön yleistymisen ja siirtyminen sähköiseen asianhallintaan.
- Kiinteistöjä hoidetaan ja huolletaan Kuopion seurakuntayhtymän ympäristöohjelman mukaisesti.
- Huolehditaan, että kaikki käyttöön jäävät rakennukset ovat terveellisiä, turvallisia, pääosin esteettömiä ja muutenkin hyvässä kunnossa ja toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisia ja etäisyyksiltään kohtuullisesti saavutettavia.

Saavutettavuus ja esteettömyys

Saavutettavuudella tarkoitetaan kaikkien ihmisten mahdollisuutta osallistua ja olla osallisina riippumatta henkilön ominaisuuksista ja asuinpaikasta. Osallisuuden tiellä voi olla fyysiseen ympäristöön, rakenteisiin, kommunikaatioon, ymmärtämiseen liittyviä tai asenteellisia esteitä. Näiden lisäksi erityisesti maaseudulla etäisyydet voivat muodostua esteeksi osallisuudelle. Esteettömyys on yksi keskeinen edellytys saavutettavuuden toteutumiseksi. Esteettömyydessä on kyse ihmisten ominaisuuden huomioonottamisesta rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa. Niiden huomioiminen vaatii suunnitelmallista ja jatkuvaa työtä. Kiinteistöstrategiassa erityisen huomion arvoinen on fyysinen esteettömyys, joka tarkoittaa muun muassa esteettömiä ja selkeästi opastettuja kulkureittejä, riittävän kirkasta ja häikäisemätöntä valaistusta, selvästi erottuvia kohoja värikontrasteja, tilavia hissejä ja sähköisesti avautuvia ovia sekä toimivaa äänentoistoa (<https://evl.fi/plus/yhteiskunta-ja-kirkko/saavutettavuus>).

Kulttuuriperintö

Suomen evankelis-luterilaisen kirkon kulttuuriperintöstrategian tavoitteena on tuoda kirkollinen kulttuuriperintö näkyväksi osaksi suomalaista kulttuuriperintöä, pyhyiden kokemusta ja hengellistä perintöä. Strategian valintojen tarkoitus on tuottaa oivallus ja ymmärrys kirkollisen kulttuuriperinnön merkityksestä. Strategiassa kirkollisella kulttuuriperinnöllä tarkoitetaan ihmisen toiminnasta syntyneitä kirkon aineellista, henkistä ja hengellistä perintöä. Aineelliseen kulttuuriperintöön kuuluvat kulttuuriympäristö ja maisema, kirkollinen rakennusperintö, muinaisjäännökset sekä kirkollinen esineistö ja taide (<https://evl.fi/plus/yhteiskunta-ja-kirkko/kulttuuriperinto/kulttuuriperintostrategia>).



Kulttuuriperintöstrategiassa painotetaan kirkollisen kulttuuriperinnön moninaisuutta niin kristillisen identiteetin, paikallisten erityispiirteiden ja kirkollisen kulttuuriperinteen ainutlaatuisuuden näkökulmista. Siinä edellytetään, että seurakunnilla on ajan tasalla olevat tiedot kulttuuriomaisuudestaan ja että ne on koottu yhdenmukaisella tavalla Basis-rekisteriin. Strategiassa todetaan, että kulttuuriperintö kuuluu kaikille. Digitaalisuus, avoimet tietovarannot ja pääsy paikallisiin kohteisiin mahdollistavat kulttuuriperinnön saavutettavuuden ja kirkollisen kulttuuriperinnön säilymisen omassa kontekstissaan.

Kuopion seurakuntayhtymän kiinteistöihin sisältyy merkittävä määrä arvokasta kulttuuriperintöä, jota on vaalittava paitsi lakien ja muiden määräysten edellyttämällä tavalla ja myös seurakunnan omasta arvopohjasta nousevalla myönteisellä asenteella. Monessa tapauksessa voi olla haaste löytää tasapaino aineellisen kulttuuriperinnön vaalimisen ja toiminnan vaatimusten kesken. Yksittäisen rakennuksen osalta lainsäädännöstä nousevat tai eri viranomaisten asettamat suojelumääräykset voivat aiheuttaa rajoituksia kyseisen kiinteistön peruskorjaukselle seurakunnan muuttuneisiin tarpeisiin ja myös vaikeuttaa rakennuksen myyntiä muulle toimijalle. Tällaisissa tapauksissa pyritään hyvissä ajoin ennakoiden neuvottelemaan rakennussuojelusta päättävien ja muiden kulttuuriperinnön vaalimista tukevien asiantuntijatahojen kanssa onnistuneiden ratkaisujen löytämiseksi.

Kustannustehokkuustavoite

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

- *4-vuotiskauden osatavoitteet*
 - Talouden resurssien pohjalta 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 Ramboll FM järjestelmään.



6 Mittarit

Seuraavien mittareiden avulla seurataan kiinteistöstrategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista vuositasolla verrattuna vuoden 2021 tasoon.

Mittari	Suositus	Nykytila	Tavoitteet		
		2021	2026	2030	2034
Tilat					
Bruttoneliöiden väheneminen % per 2034	30%	2%	20%	25 %	30%
Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %	25%	16%	18%	20 %	25%
Kulut					
Kiinteistökulut (toiminnalliset) % verotuloista + valtionrahoitus	< 25%	17,7	<20	<20	<20
Kiinteistökulut / jäsen	140 €	46,3	< 45	< 45	< 45
Korjaustarve					
Korjaustarvetta / jäsen	< 1 000 €/jäsen	480	450	375	300
Korjaustarvetta / brm2	< 550 €/brm2	840	700	600	550
Keskimääräinen kuntotaso %.	> 70%	56%	> 62%	> 68 %	> 70%
Korjausvastuu on korkeintaan tuloslaskelman vuosikatteen suuruinen (10v)	25 milj.€/10v	42	30	25	25
Leirikeskukset käyttöasteet					
majoitus > 60%, päiväkäyttö >25 %					
Poukaman leirikeskus					
majoituskäyttö (nykytila = 2019)		11,40 %	15%	15 %	15 %
Päiväkäyttö (nykytila = 2019)	>25%	29,12 %	30%	30 %	40 %
Rytkyn leirikeskus (nykytila = 2019)	>60%	26,71 %	40%	50 %	60 %
Hirvijärven leirikeskus (nykytila = 2019)	>60%	20,19 %	ei käytössä	ei käytössä	ei käytössä
Sijoitusomaisuus (tiedot vuodelta 2019)					
sijoitusomaisuuden tuotto ka % (asunto-osakkeet)	> 4,5%	4,2%	4,5	>4,5	> 4,5
Sijoituskiinteistöjen vuokrausaste %. (asunto-osakkeet)	> 95%	85%	90	95	95
sijoitusomaisuuden tuotto ka % (liikehuoneistot)	> 4,5%	5,7 %	5	5,5	5,7
Sijoituskiinteistöjen vuokrausaste %. (liikehuoneistot)	> 95%	50%	80	90	95
Muut					
Seurakunnilla on ainakin yksi kirkko joka on esteetön	käytössä 2024	toteutunut			
Sähköiset huoltokirjat käytössä	käytössä 2024	käytössä			
Rakennusten energiankulutus kirjataan vuosittain					
Ramboll-järjestelmään/huoltokirjaan	käytössä 2021	toteutunut			
Sähköinen avainhallinta järjestelmä	käytössä 2024	toteutuu 2023			



7 Kiinteistöstrategiset valinnat

7.1 Arviointiperusteet

Strategiassa tunnistetaan seurakuntayhtymän toiminnan käytössä olevat, seurakunnan kulttuuri-perinnön kannalta merkittävät sekä sijoitusvarallisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt ja laaditaan niille hallintasuunnitelma.

7.1.1 Rakennusten arviointiperusteet

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

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

Kiinteistöstrategian liitteenä on taulukko, jossa koko rakennuskanta on arvioitu seuraavia arviointiperusteita käyttäen.

1. Monikäyttöisyys painoarvo 30 %, max. 5 pistettä

Arviointiasteikko 1-5 ottaen huomioon seuraavat tekijät:

- * tilassa voivat toimia erilaiset srk:n toimintaryhmät
- * tila on luovutettavissa myös srk:n yhteistyökumppaneille ja vapaaehtoisille
- * tilat ovat muunneltavissa monenlaiseen käyttöön
- * tilat ovat terveelliset ja turvalliset
- * tilat sijaitsevat käyttötarpeen kannalta tarkoituksenmukaisesti

2. Käyttöaste painoarvo 20 %, max. 5 pistettä

huono <10 %	1
välttävä 10-19 %	2
tydyttävä 20-39 %	3
hyvä 40-50 %	4
erinomainen >50 %	5

3. Investointitarve painoarvo 35 %, max. 5 pistettä

heikko kunto uusitaan 1-5 v	1
välttävä kunto perusk. 1-5 v	2
tydyttävä kunto kevyt huoltok. 1-5 v	3
hyvä kunto kevyt huoltok. 6-10 v	4
uusi ei toimenpiteitä 10 vuoteen	5

4. Saavutettavuus 10 % (max 5 pistettä)

huomioidaan seuraavat tekijät:

- * hyvät liikenneyhteydet 1
- * tavoitettavissa julkisen liikenteen avulla 1
- * tilat ovat esteettömät 1
- * pysäköintimahdollisuudet riittävät 1



* tilojen opasteet ja valaistus ovat riittävät 1

5. Kulttuuriperintöarvo painoarvo 5 % (max.5 pistettä)

Onko rakennus mainittu RKY tai maakunnallisissa inventoinneissa	1
Onko kohteella erityistä merkitystä seurakunnalle tai paikkakunnalle ja sen historialle	1
Onko rakennus erityinen maamerkki alueella tai kuuluuko se osana tiettyyn rakennuskokonaisuuteen	1
Onko rakennuksessa nähtävissä historiallista kerroksellisuutta tai onko se säilynyt erityisen hyvin alkuperäisessä asussaan	1
Onko rakennuksessa arvokasta kiinteää kirkollista sisustusta tai esineistöä	1

Investointitarvetta arvioitaessa huomioidaan rakennukseen kohdistuva investointi-/korjaustarve seuraavan 10 vuoden aikana. Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä.

Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin tai siitä aiotaan luopua, tulee sen kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille selvittää.

Kaikkia kiinteistöjä ja rakennuksia tulee tarkastella myös kiinteistökehittämisen näkökulmasta: selvitetään, voidaanko kohde saada paremmin seurakunnan toimintaa palveleviksi tai voidaanko kohdetta kehittää tuottamaan lisää ulkoisia tuloja seurakuntayhtymälle tila- ja / tai tonttivuokralla, maankäytönkehittämisellä tai myymällä ko. rakennus tai tila.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyden
- kiinteistön vuokrattavuus.

7.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään auktorisoitua kiinteistöalan/metsäkiinteistöjen asiantuntijaa.



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* sekä ulos vuokrattaviin ja sisään vuokrattaviin tiloihin.

Maa- ja metsätalousomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa. Maa-alueet, jotka eivät ole muussa omassa käytössä, vuokrataan ulos markkinahinnalla:

Yleis- ja asemakaavan mukaiset alueet kehitetään ja kaavoitetaan.

- Asemakaavoitetut tontit myydään tai vuokrataan ulos markkina-arvolla.
- Puisto- sekä tiealueet myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kaupungille/kunnalle.

Jäljempänä esitetään seurakuntayhtymän kiinteistökohteet taulukossa, jossa ne on ryhmitelty strategisten tavoitteiden mukaisiin luokkiin (säilytettävät, kehitettävät ja luovuttavat). Kullekin kohteelle on merkitty arviointiperusteiden pohjalta saatu kokonaisarvio, kiinteistöjen nykyinen kuntotaso ja korjausvelka vuonna 2023 – 2032. Taulukossa korjausvelkaan ei ole laskettu käyttötuloutteen kuuluvia huoltokorjauksia.



Salkku	Laajuustiedot		Rakennustiedot		
	Bruttoala [brm ²]	Rakennus- vuosi	Arviointi- peruste 1-5	Kunto- taso [%]	Korjaus- tarve >10 000 [€]
Säilytettävä					
Kuopion Tuomiokirkko	2 668	1815	3,05	80 %	361 000
Pyhän Johanneksen kirkko	1 841	1992	3,60	58 %	650 000
Puijon kirkko	1 610	1977	3,80	90 %	45 000
Säyneisen kirkko	692	1939	3,00	60 %	310 000
Syvänniemen kirkko	881	1925	1,60	50 %	360 000
Karttulan kirkko	316	1930	2,30	58 %	87 000
Nilsiän kirkko	1 255	1906	2,45	63 %	175 000
Tuusniemen kirkko	923	1869	1,65	53 %	704 000
Riistaveden kirkko	602	1934	2,40	68 %	86 000
Ylösousemuksen kirkko	678	1990	2,70	70 %	190 000
Tehtaan kirkko	535	1920	2,20	53 %	15 000
Muuruveden kirkko	1 132	1904	1,90	68 %	402 000
Petosen seurakuntatalo	1 211	1999	3,50	78 %	420 000
Karttulan seurakuntatalo	917	1975	3,15	75 %	0
Tuusniemen seurakuntatalo	754	1973	3,15	80 %	0
Nilsiän seurakuntakoti	930	1972	3,70	78 %	65 000
Seurakuntakeskus (Kuninkaankatu 19)	1 560	2023			816 400
Vanha pappila	475	1973	2,80	65 %	350 000
Juankosken toimistorakennus	490	1958	3,10	83 %	0
Poukaman leirikeskuksen päärakennus	343	1949	2,70	58 %	1 460 000
Poukaman rantasauna	125	2000	2,95	73 %	0
Pyhän Markuksen ja Pyhän Pietarin kappelit	1 492	1957	2,15	65 %	1 960 000
Puutosmäen kappeli	36	1936	2,20	53 %	0
Vehmasmäen kappeli	448	1957	2,20	70 %	0
Murtolahden kappeli	87	1969	2,20	53 %	0
Hirvilahden kappeli	218	1951	2,20	60 %	25 000
Flodbergin kappeli	311	1954	2,05	60 %	515 000
Hussomäen kappeli	88	1955	2,00	55 %	0
Karttulan kirkon kellotapuli	56	1843	2,30	70 %	0
Nilsiän kellotapuli	52	1843	2,30	75 %	12 000
Kaavin kirkon kellotapuli	64	1772	2,55	73 %	40 000
Tuusniemen kirkon kellotapuli	100	1818	1,60	70 %	0
Maaningan kirkon kellotapuli	116	1830	2,60	75 %	0
Uusi krematorio	793	2021	2,70	100 %	1 200 000
Vehmersalmen vainajien säilytystila	67	1931	2,45	55 %	0
Flodbergin huoltorakennus	66	1972	2,00	62 %	55 000



Salkku	Laajuustiedot		Rakennustiedot		
	Bruttoala [brm ²]	Raken- nus- vuosi	Arvi- ointi- peruste 1-5	Kunto- taso [%]	Korjaus- tarve >10 000 [€]
Nilsin vainajien säilytystila	84	2006	2,55	70 %	0
Ison hautausmaan taukotupa	39	1955	2,35	71 %	0
Ruotteen hautausmaan varasto	34	1900	2,05	55 %	0
Säyneisen vainajien säilytystila	35	1979	2,15	56 %	0
Kettulanlahden huoltorakennus	95	2005	2,35	68 %	0
Muuruveden vainajien säilytystila	62	1971	2,55	98 %	0
Valkeisen hautausmaan huoltorakennus	92	2003	2,45	80 %	0
Karttulan vainajien säilytystila	66	2008	2,45	74 %	0
Ruskilan hautausmaan huoltorakennus	17	1980	1,80	60 %	0
Vehmasmäen hm huoltorakennus	65	1967	2,35	57 %	0
Jännevirran hautausmaan varasto	10	1963	2,05	55 %	0
Tuusniemen hautausmaan huoltorakennus	148	1998	2,45	68 %	0
Riistaveden kirkon talous-/huoltorakennus	174	1992	2,55	72 %	0
Kaavin hautausmaan huoltorakennus	52	1992	1,70	56 %	0
Kankaisen hm huoltorakennus	102	1981	2,45	65 %	0
Vehmersalmen kirkon talousrakennus	20	1927	1,40	66 %	0
Alavan kirkon autotalli/jätehuone	32	1999	1,85	70 %	0
Juankosken toimistorakennuksen jätekatos	18	2004	2,15	85 %	0
Säyneisen kirkon varasto	37	1920	2,00	55 %	0
Petosen srk-talon varasto/jäte	31	1999	2,45	77 %	0
Lehtoniementie 107 (Kiint. Oy Kuopion Luukas)	211	2006	2,30	71 %	0
Isännäntie 22 (Kiint. Oy Kuopion Luukas)	215	2006	2,30	70 %	0
Yliopistonranta 3 (Studentian kappeli)	120	1987	2,60	77 %	0
Yht.	25 691		2,38	67 %	10 303 400
Kehitettävä					
Alavan kirkko	3 028	1969	2,85	58 %	750 000
Alavan seurakuntatalo		1969	2,85	58 %	1 980 000
Maaningan kirkko	1 401	1845	2,15	70 %	1 250 000
Kaavin uusi kirkko					2 800 000
Vehmersalmen kirkko	825	1919	1,65	58 %	3 200 000
Kallaveden kirkko	2 478	1983	3,35	60 %	4 370 000
Ison hautausmaan huolto- ja toimistorakennus	1 429	1957	2,55	68 %	150 000
Rytkyn toimintarakennus	706	2003	3,00	68 %	80 000
Rytkyn majoitusrakennus	1 147	1968	2,95	70 %	1 400 000



Salkku	Laajuustiedot		Rakennustiedot		
	Bruttoala [brm ²]	Raken- nus- vuosi	Arvi- ointi pe- ruste 1-5	Kunto- taso [%]	Korjaus- tarve >10 000 [€]
Rytkyn sepän paja	34	1949	1,00	30 %	0
Rytkyn rantasauna	50	1968	1,80	60 %	390 000
Myllymökin liiteri	61	1948	1,00	55 %	0
Myllymökin rantasauna	16	1948	1,35	53 %	0
Myllymökin aitta	19	1935	1,00	55 %	0
Rytkyn mylly	65	1949	1,35	40 %	0
Myllymökki	54	1949	1,35	55 %	0
Rytkyn puuliiteri	114	1949	2,05	54 %	0
Myllymökin varasto	61	1947	1,35	55 %	0
Yht.	11 488		1,87	54 %	16 370 000
Luovutettava					
Keskuseurakuntatalo	7 496	1979	2,20	51 %	0
Neulamäen seurakuntatalo	1 572	1993	3,10	63 %	-400 000
Kaavin kirkko	1 069	1983	1,55	23 %	220 000
Kaavin kirkon lämpökeskus	72	1964	1,70	24 %	20 000
Riistaveden palvelukoti A(pappila)	225	1948	2,00	50 %	-175 000
Riistaveden palvelukoti/B majoitus	225	1948	2,30	48 %	0
Riistaveden palvelukodin rantasauna	30	1948	1,80	44 %	0
Kallaveden kirkon entinen asuinrakennus	130	1983	2,90	56 %	25 000
Puijon nuorisorakennus	796	1977	2,00	57 %	-600 000
Maaningan seurakuntakoti	475	1973	1,60	23 %	0
Maaningan pappila	244	1963	1,85	45 %	0
Maaningan seurakuntatalon varasto	25	1974	1,00	47 %	0
Riistaveden seurakuntatalo	824	1985	2,15	40 %	-25 000
Vehmersalmen seurakuntatalo	658	1968	2,40	53 %	150 000
Kaavin seurakuntatalo	473	1976	2,50	55 %	-40 000
Syvänniemen pappila	336	1929	2,80	40 %	-40 000
Tiirinlahden päärakennus	466	1951	1,80	51 %	0
Tiirinlahden rantasauna	70	1982	1,35	49 %	0
Tiirinlahden kappeli/varasto	82	2007	2,35	54 %	0
Poukaman majoitusrakennus/asunto	236	1963	2,35	55 %	30 000
Rytkyn viljankuivaamo	28	1948	1,00	35 %	0
Jussilan liiteri	41	1948	1,00	36 %	0
Jussila	57	1948	1,00	22 %	0
Hirvijärven majoitusrakennus (-3,6 milj. €)	604	2000	2,45	73 %	0
Hirvijärven päärakennus	538	1919	2,15	48 %	-350 000



Salkku	Laajuustiedot		Rakennustiedot		
	Bruttoala [brm ²]	Raken- nus- vuosi	Arvi- ointi- pe- ruste 1-5	Kunto- taso [%]	Korjaus- tarve >10 000 [€]
Hirvijärven luentorakennus	229	1980	2,15	70 %	0
Hirvijärven rantasauna	73	1977	2,80	50 %	0
Hirvijärven asuinrakennus	74	1986	2,35	69 %	0
Hirvijärven savusauna	19	2012	2,45	72 %	0
Hirvijärven kota	83	1994	2,65	70 %	0
Hirvijärven majoitusmökki 1	43	1975	1,70	59 %	0
Hirvijärven leirikappeli/talousrakennus	170	2000	2,40	73 %	0
Yht.	17 463		2,06	50 %	-1 185 000
Ulos vuokrattavat	54 642		2,10	57 %	25 488 400
Syvänniemen Pappila (päiväkoti)	276	1927	2,80	40 %	
Asunto Oy Kuninkaankatu 22 (liiketila)	93	1952	3,05	77 %	
As Oy Suunnistajantie 7 F (kerhotila)	53	1967	3,80	88 %	
As Oy Raatimies (autohallipaikka)	13	1997	2,70	78 %	
Keilatalo Oy (liiketila)	21	1956	3,85	77 %	
Keskuseurakuntatalo (toimistotilaa)	156	1979	2,20	51 %	
Yht.	612		3,07	69 %	0
Sisään vuokrattavat					
Vanttitie (kiinteistötoimen varasto)	214	1989	4,30	66 %	
Maaningan kunnantalo	359	1992	2,80	68 %	
Alavan seurakunnan lapsityö (Särkiniemi)	88	1969	2,60	64 %	
Yht.	661		3,23	66 %	0
Kaikki yht.	55 915		2,52	61 %	25 488 400



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
- 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.

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

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

Sijoituskiinteistöt, -rakennukset ja -tilat

Säilytettävien sijoituskiinteistöjen, -rakennusten ja -tilojen ryhmään kuuluvat ne sijoituskiinteistöt ja -tilat, jotka saavuttavat niille asetetun tuottotavoitteen ja joiden vuokrausaste on korkea (> 95 %).

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
- olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

7.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

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

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

- on käytössä sähköiset huoltokirjat



- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen

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 tai toistaiseksi säilytettävää kiinteistöä, rakennusta tai tilaa hoidetaan turvallisuuden ja terveellisyyden 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.

Tilanteessa, jossa kiinteistöstä aiotaan luopua, on riittävät edellytykset ja puitteet tiloissa toteutetun seurakuntatoiminnan jatkumiselle varmistettava. Tämän jälkeen selvitetään mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön. Ennen luopumiseen liittyvää päätöksentekoa kohteesta teetetään arvio, jonka perusteella esitetään luopumistapa, vuokraus, myynti tai purkaminen.

7.2.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

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

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

7.2.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

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

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

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

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

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat.

Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.



7.3 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 väheneemiseen, jolloin seurakuntayhtymällä on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Lähtökohtana tilojen yhteiskäytön kehittämiseksi on tilojen varauskalenterin avaaminen kaikille työntekijöille seurakuntayhtymässä. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Yhteiskunnan erityisryhmistä tulee kantaa erityistä huolta. Tilojen saavutettavuuteen ja esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja se tulee huomioida 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.

7.4 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)

PTS laaditaan kaikille omistuksessa oleville kohteille.

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 uusida oikea-aikaisesti.

10 vuoden kunnossapitosuunnitelma eli pitkäntähtäimen suunnitelma (PTS) toimii useamman kiinteistön kattavan investointiohjelman pohjana sekä vuosikorjausohjelmana, jossa esitetään tarvittavat kunnossapitotyöt, tulevat korjaushankkeet sekä kiinteistölle esitetyt energiansäästöhankeet. PTS:ssä määritellään myös korjausten priorisoinnit.

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 laatukselle.

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

Kiinteistötoimen käyttötaloudesta noin 10 % varataan mahdollisuuksien mukaan vuosittain kulumisesta syntyvien kunnossapitokorjausten eli vuosikorjausten määrärahaksi.

Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa. Rakennuskohtaiset PTS:t on laadittu RT-kortin *RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot* mukaisesti. Rakennusten kuntoluokat ja



siten investointien ajankohta on määritetty RT-kortin *KT 18-11061 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen* avulla.

Korjauskustannusarviot laaditaan budjetoinnin vaatimalla tarkkuudella ja hyödyntäen kustannuslaskentaohjelmia.

7.5 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 tiettyinä ajankohtana vuosikellon mukaisesti
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti.

Huoltokalenterissa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaaajuuden 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.

Rakennusten hoitoon ja kunnossapitoon liittyvät tehtävät ja vastuurajat ristiin tarkastellaan myös muiden osapuolien tehtäväsältöjen kanssa, kuten kiinteistönjohdon, 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 kehittämiseksi, suunnittelulle ja ohjaamiselle.

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

- ylläpitoprosessit tehtävineen on määritetty
- ylläpitoprosesseille ja sen tehtäville on määritelty vastuuhenkilöt
- ylläpitoprosesseja ja tuloksia voidaan mitata ja arvioida kohdekohtaisesti
- arvioituja tuloksia raportoidaan säännönmukaisesti
- ylläpitoa johdetaan ja kehitetään säännönmukaisilla palaverikäytännöillä

Kaikkiin säilyttäviin kiinteistöihin laaditaan sähköinen huoltokirja, jossa on kuvattu ja vastuutettu päivittäiset, viikoittaiset ja määräajoin tehtävät kiinteistön huoltotehtävät. Kiinteistön huoltokirja voidaan laatia rakenteittain ja laitteittain suoritettavan kiinteistöhuoltotehtävän kuvauksena tai asetetun tavoitetaso määrittämisellä.

Huoltokirjat / kiinteistönpito on laadittu soveltaen KH-korttien nro 90-00611 – 90-00614 ohjeita seurakuntayhtymän käytössä olevaan järjestelmään.

7.6 Energia- ja ilmastostrategia

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

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



Kuopion ev.lut. seurakuntayhtymä on laatimassa ympäristöohjelmaa, jonka perusteella se tulee vuoden 2022 aikana hakemaan Kirkon ympäristödiplomia. Ympäristöohjelma on väline, jolla seurakuntayhtymä on myös mukana toteuttamassa Suomen ev.lut. kirkon yhteistä tavoitetta kohti hiili-neutraaliutta. Kiinteistöstrategian toimenpiteiden valinnassa otetaan huomioon myös kirkon ympäristökäsikirjan sekä seurakuntayhtymän ympäristöohjelman mukaiset tavoitteet mm. uusiutuvan energian käytöstä, energiatehokkuudesta ja kiertotalouden edistämisestä.

7.6.1 Energiatehokkuus

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

Energiatehokkuus - evl.fi

Ollennainen 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.

7.7 Investointien rahoittaminen

Kiinteistöstrategiassa on huomioitu ne investointiluonteiset hankkeet, joista on tehty hallinnollinen päätös ennen strategian vahvistamista. Investoinniksi katsotaan pitkäaikaisesti tuloa tuottava uushankinta tai muu pitkävaikutteinen meno eli meno, jonka taloudellinen vaikutusaika on pitkä. Käyttöomaisuuden aktivointiraja on kirkkovaltuuston päätöksen mukaisesti 10.000 euroa.

Seurakuntayhtymän investoinnit ja näin mm. tilojen hankinta, laajennus tai peruskorjaus tulee ensisijaisesti rahoittaa tulorahoituksella. Investointia varten mahdollisesti haettavasta lainarahoituksesta tekee yhteinen kirkkovaltuusto erikseen päätöksen.

Seurakunnan vuosikatteen tulee riittää vuosittaisiin poistoihin sekä rahoituskuluihin ja investointien suunnittelussa tulee huomioida, että seurakunnan talouden tulee pysyä tasapainossa tai ylijäämäisenä. Toteutettavissa olevan investointitason laskennassa tulee huomioida arvioitu talouden toteuma pitkällä aikavälillä. Strategian kappaleessa 6, taulukossa Mittarit on arvioitu investointiluonteisten korjausten tarve seuraavalle 10 vuodelle.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida edellä kappaleessa 5 mainitut kiinteistöstrategian arvot; talouden kantokyky ja väestönkehitys, tilojen monikäyttöisyys, vuokratilojen tarkoituksenmukainen käyttö, tilojen yhteiskäyttö, etätyö, sähköiset järjestelmät, yhteistyö muiden toimijoiden kanssa sekä terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimus. Ennen kutakin merkittävämpää investointia tulee mahdollisuuksien mukaan laatia investoinnin kustannus- ja rahoituslaskelma sekä vaihtoehtolaskelmat eri toteutusvaihtoehtojen välillä.



8 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen

Edellä on määritelty ne periaatteet ja toimenpiteet, joihin Kuopion ev.lut. seurakuntayhtymä ja sen eri toimintayksiköt sitoutuvat strategiaan kirjattujen tavoitteiden toteuttamiseksi. Kiinteistökohtainen salkutus kappaleessa 7.2. määrittää kutakin kohdetta koskevia jatkotoimenpiteitä. Strategiakaudella salkutuksen mukaiset toimet toteutetaan ja niitä koskevat päätökset valmistellaan strategiassa määriteltyjen suuntaviivojen, aikataulujen ja toimintamallien mukaisesti.

Kiinteistöstrategiassa ja salkutuksessa määritellyt kiinteistökohtaiset toimenpiteet edellyttävät toimeenpanovaiheessa erikseen kirkkolain mukaista päätöksentekoprosessia. Kiinteistöstrategia ohjaa osaltaan talouden ja toiminnan suunnittelua ja talous- ja toimintasuunnitelmaan tulee sisällyttää suunnitelma strategian vuosittaisesta toimeenpanosta. Vastaavasti tilinpäätökseen tulee sisällyttää selvitys kiinteistöstrategian toteutumisesta. Tämän lisäksi tulee yhteiselle kirkkoneuvostolle ja yhteiselle kirkkovaltuustolle laatia vuosittain raportti kappaleessa 6 kuvattujen mitareiden ja tavoitearvojen toteutumisesta.

Kiinteistöstrategian vahvistaa yhteinen kirkkovaltuusto. Strategia tarkistetaan vähintään valtuustokausittain sekä silloin, jos seurakunnan toimintaympäristössä tai talouden kantokyvyssä tapahtuu olennaisia muutoksia.