

Ylitornion seurakunta

Kiinteistöstrategia Toimenpide- ja investointisuunnitelma 2020 -2030

Pirta Melaluoto 1.12.2020

JOHDANTO

- Aloite strategian laatimiseen saatiin henkilöstöltä ja kirkkohallitukselta
 - Seurakunta omistaa/ omisti kiinteistöjä mutu-tuntumalla enemmän kuin oli tarvetta
 - Kiinteistöissä todettiin olevan paljon korjausvelkaa
 - Metsissä hoitotyötä suorittamatta
 - Metsissä hakkuita pitkitetty enemmän kuin tuottava metsänhoito edellyttää
 - Rakennuksissa todettuja korjaus- ja kunnostustoimenpiteitä tekemättä
 - Maa-alueiden kaavoittamista ei oltu päivitetty vastaamaan nykytilaa
 - Rakennuksien käyttöaste alentunut merkittävästi
 - Rakennuksien tilat eivät vastaa tämän päivän vaatimuksia eikä toiminnallisuutta
- Talous on ollut vuosia alijäämäinen
 - Järkevällä kiinteistönhoidolla oletetaan olevan merkittävä vaikutus tulevaisuuden talousnäkyymiin.
- Kirkkoneuvosto antoi toimeksiannon 6.9.2018 kiinteistöstrategian valmistamisesta
 - Talouspäällikkö vastaa strategian valmistamisesta
 - Kiinteistötoimikunta toimii strategiatyöryhmänä

POHJATYÖT



- Käytettävät tilat vaikuttavat siihen millaista toimintaa voidaan toteuttaa
- Rakennukset
 - Selvitettiin käyttöaste, käyttö- ja ylläpitomenot
 - Tehtiin tarvekartoitus
 - Tehtiin kuntoarviot ja erilaisia tutkimuksia
 - Tehtiin hankearviot
 - kunnostustoimet tai uusinvestoinnit tai luopuminen
- Metsät
 - Metsänhoitosuunnitelma
- Maa-alueet
 - Kartoitettiin nykyinen kaavatilanne
- Riskien kartoittaminen
 - Ympäristöriskit
 - Kiinteistöriskit

TOIMINTA-AJATUS

KIINTEISTÖJEN TULEE PALVELLA
SEURAKUNNAN TOIMINTAA JA
TOIMINNAN KAUTTA
SEURAKUNTALAISIA



Toiminta-ajatus



- Metsät
 - Varallisuuden hoitamista
 - Metsänhoidolliset työt tehdään ajallaan ja oikein
 - Metsävarallisuudesta pidetään huolto
 - Hakuut
 - Kestävän kehityksen mukaisesti
 - Metsänhoitosuunnitelman mukainen hakkuutuotto
 - Katetaan vuosittaisia toiminnan ja kiinteistöjenkorjaus- ja kunnossapitokuluja
 - Metsävarallisuuden (puupääoman) hakuut
 - Harkinnanvaraisesti maltillisesti ja järkevästi
 - Katetaan investointimenoja
 - Kartoitetaan myös muut rahoitusmuodot
- Maa-alueet
 - Tarpeen ja ajanhengen mukaiset toimenpiteet
 - Tuottoisuuden ja käyttömahdollisuuden huomioiminen
 - Omistamista tukeva näkökulma
- Hautausmaa-alueet
 - Työturvallisuus
 - Helppohoidettavuus
 - Vierailuturvallisuus
 - Tavoitettavuus
 - Palvelevuus
 - Arvokkuus

Toiminta-ajatus tilaratkaisuissa, tavoite



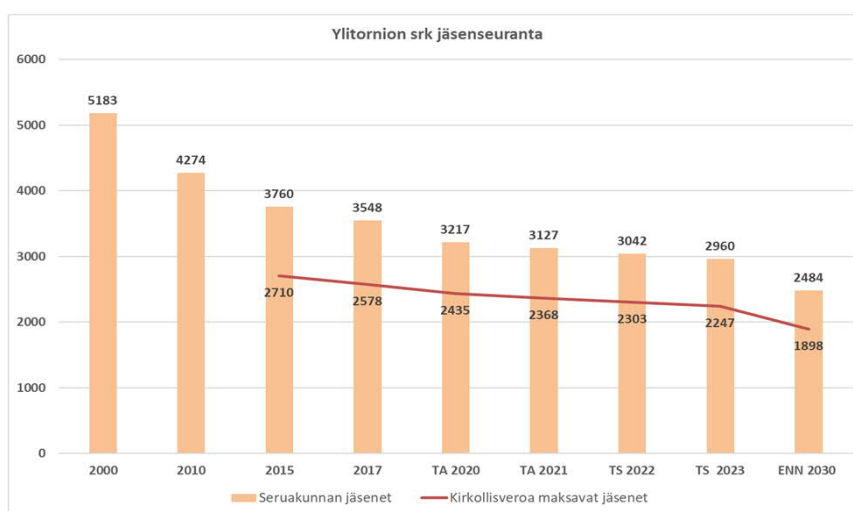
- Riittävät toimitilat (omat tai vuokratut)
- Toiminnan monipuolisuuden mahdollistaminen
 - Tarkoituksenmukaisuus
 - Toimiva eri käyttäjäryhmille
 - Toimiva eri henkilömäärille
 - Muunneltavuus helppoa
- Turvallisuus
 - Paloturvallisuus
 - Terveellinen sisäilma
 - Fyysinen turvallisuus
 - Valaistus
- Esteettömyys
 - Fyysiset (näkö, kuulo, esteetön kulkeminen)
- Energiätehokkuus
 - Lämmön talteenotto
 - Lämpöhukan minimointi
- Tuntemuksiltaan
 - Miellyttävä
 - Kutsuva
 - Kodikas
 - Siisti
- Omistaminen vai vuokraaminen
 - Mahdollisuudet
 - Taloudellisuus
 - Tulevaisuuden näkymät
- Kirkko (Ylitornio)
 - **Seurakunnilla tulee olla kirkko**
 - Monikäyttöisyys
 - Toimiva
 - Kutsuva
 - Turvallinen
 - Esteettömyys huomioituna

STRATEGIAN TAVOITE

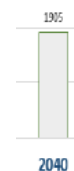


1. Huolehditaan, että seurakunnalla on perustehtäviä varten riittävät ja tarkoituksenmukaiset toimitilat
2. Linjataan seurakunnan rakennus- ja maaomaisuuden omistaminen ja käyttäminen
3. Kartoitetaan ulkopuolisilta toimijoilta tarpeellisia tiloja
4. Pidetään säilytettävien kiinteistöjen arvo hyvänä
5. Ulosvuokrattujen maa-alueiden hinnoittelu pidetään ajantasaisena
6. Hallitaan kustannuksia
7. Vältetään uusinvestointoinnissa yllirakentamista ja etsitään vaihtoehtoja
Ja peruskunnostuksissa huomioidaan muunneltavuus tulevaisuuden tarpeisiin
8. Huomioidaan mahdolliset seurakuntaliitokset ja väestökehitys

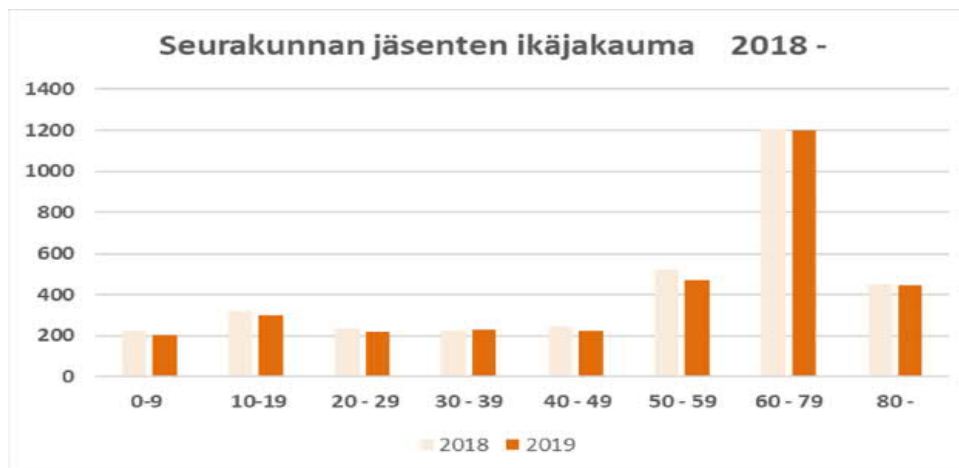
JÄSENMAÄRÄN KEHITYS JA ENNUSTE



Kirkkoonkuulumis %	
2006	93,03 %
2010	90,34 %
2019	84,07 %
2020TA	83,17%
2021 TA	82,29 %
2023 TS	80,50%
2030 ENN	74,23 %



JÄSENTEN IKÄJAKAUMA

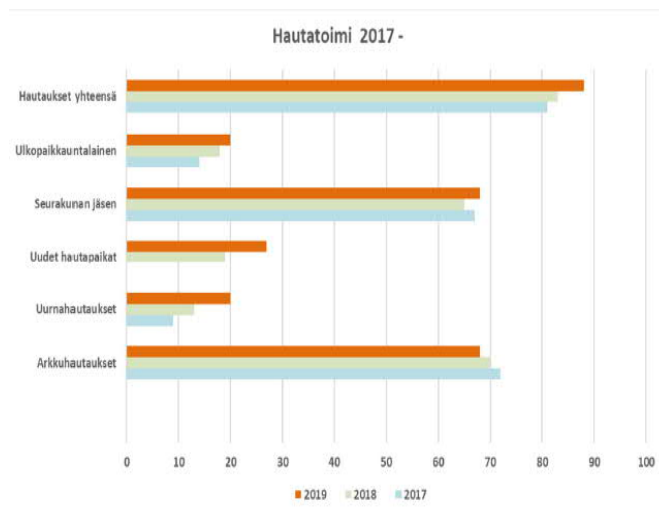


TOIMINNALLISET TOTEUMAT TILASTOINA



	Tapahtumat	osallistujamäärä	osallistumisia/jäsen	Oulun hpk
TOIMINTA Yhteensä	1097	18992	5,8	12,1
Jumalanpalvelukset	85	4283	1,3	4,1
Kirkolliset toimitukset	90	3893	1,2	1,2
Muut tilaisuudet	228	7949	2,4	5,1
Retket ja leirit	5	78	0,0	0,1
Ryhmätoiminta	166	2001	0,6	0,3
Yksilön kohtaamiset	523	788	0,2	1,3
Ikäryhmä	Tapahtumat	osallistujamäärä	osallistumisia/jäsen	Oulun hpk
Lapset (0-6)	62	517	4,3	5,4
Tytöt ja pojat (7-14)	33	658	3,0	9,2
Nuoret (15-18)	2	56	0,4	6,5
Nuoret aikuiset (19-29)	1	27	0,1	0,3
Aikuiset	48	1242	0,7	0,6
Ikääntyneet (yli 75)	80	1294	2,0	2,7

HAUTATOIMI



Hautausmaa toimii vuosittain n. 3 000 henkilön merkittävänä juhlapaikkana (arvio 35 hlö/ hautaus)

Lisäksi hautausmaa palvelee vuosittain tuhansia omaisia ja muita vierailijoita.

MAA- JA METSÄVARALLISUUS



- Kokonaispinta-ala 1 300 ha
 - Metsämaata 993 ha
 - Asemakaava-aluetta 3 ha
 - Hautausmaa-aluetta 2 ha
 arvioitu arvo 1,2 milj. euroa (1 200 €/ ha)
- Vuokrattuja maa-alueita
 - Mainostaulujen maa-alueet 2 kpl
 - Tornionlaakson Sähkö Oy,
 - Rivitalojen maapohjat
- Hautausmaa-alue
 - Hautaoikeuden uudelleen veloittaminen
 - Hautojen kuulutusmenetelmä
 - Hautatoimenohjelmisto hautaoikeuden uudelleen veloittaminen

SEURAKUNNAN TILAT, YLLÄPITOKUSTANNUKSET 2018



Nimi	Maa-alue	Jälleenhankinta-arvo		Tasearvo		2018					Maksullinen käyttö / vuosi	
		Valmistus m2	mis pvm	€/verotus		tuotot	poistot	u käyttökustannukset	henk.kulut	kustannukset yht		
Muu kiinteistötoimi						0	0	0	4 084	1 235	5 319	
Eholammen kiinteistö	LUTTU-ARVIDILA					50	0	0	0	0	0	
Seurakuntakoti	LUTTU-ARVIDILA	820,5	1980	806 082	173 670	3 604	17 700	59 030	3 240	79 970	98	
Talonmiehen asunto	LUTTU-ARVIDILA	80,0	1980	67 845	11 100	0	0	0	0	0	0	
Pappila	LUTTU-ARVIDILA	487,5	1960/1983	271 812	81 644	600	4 800	10 695	0	15 495		
Rippikoulupiiritti	LUTTU-ARVIDILA	170	1911	29 636	7 234	0	700	155	0	855		
Kirkkoherranvirasto	LUTTU-ARVIDILA	295,5	1962/1989	193 840	87 457	0	4 400	20 684	1 818	26 902		
Ylitornion kirkko	KIRKONMAA	468	1940	1 046 935	196 733	450	35 700	24 188	4 024	63 912	3	
YT Kellotapuli	KIRKONMAA	95,5			0	0	0	0	0	0		
Meltosjärven kappeli	HAUTAUSMAA	296	1969	433 844	389 258	206	13 400	11 010	5 270	29 680	15	
YT kirkon / hmaan varast	KIRKONMAA	320	2005	38 019	0	0	0	0	0	0		
		3 033		2 888 013	947 146	4 860	76 700	0	129 846	15 587	222 133	115
									145 433			

Tehdyt toimenpiteet 2018 - 2020



- Rakennukset, joista oltiin heti valmiit luopumaan, luovuttiin
 - Törmäsjärven leirikeskus
 - Rivitalo Kulhainen
- Jo kaavoitetut omakotitalotontit
 - Positiivinen suhtautuminen myyntiin kysynnän mukaan (Passiivista myyntiä)
- Päivitettiin metsänhoitosuunnitelma
- Sankarivainajien hautausmaan ja kirkon piha peruskunnostus
- Vanhan hautausmaan peruskunnostus

Kiinteistöstrategiaprosessi



- Kiinteistötoimikunta kokoontui
 - 2018 3 kertaa 17.8.2018, 20.9.2018, 30.11.2018
 - 2019 -
- Kiinteistötoimikunta käsitteli kiinteistöstrategian 3.9.2020 kirkkoneuvoston käsiteltäväksi
- Kirkkoneuvosto hyväksyi kiinteistöstrategian 29.9.2020 valtuuston käsiteltäväksi
- Valtuusto käsittelee strategian 1.12.2020

INVESTOINTI- JA PERUSKORJAUSKOHTEET (kustannusarviot)



2019	(-2021)	Sankarivainajien hmaa, kirkon piha-alue	200 000 €
2020	(-2021)	Vanhan hautausmaan peruskunnostus	450 000 €
2021	(2020 – 2021)	Uuden hautausmaan B-puolen perustaminen	40 000 €
2021		Uuden hautausmaan A- puolen kunnostaminen	60 000 €
2021		Muistelupaikka	40 000 €
2021	(– 2025?)	Pappilan pihapiirin toimenpiteet (luopuminen)	5 000 €
2021	(- 2023?)	Seurakuntakodin toimenpiteet (purku)	150 000 €
2022		Meltosjärven hautausmaan ja kappeliin pihan peruskunnostus	150 000 €
2022	(-2025)	Kellotapulin peruskunnostus	x €
2022	(- 2025)	Ylitornion hautausmaan kiviaidan ja portin kunnostus	x€
2026	(- 2030)	Ylitornion kirkon ja kirkon portaiden peruskunnostus	x €

Investointien yhteissumman. 1,5 – 2,0 milj. euroa. / 10 vuotta

Kiitos

