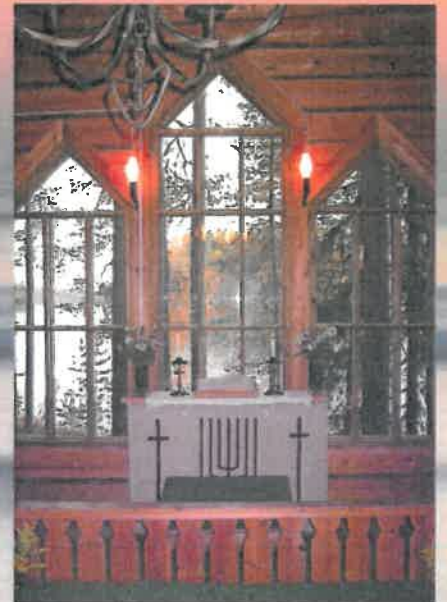


Kiinteistöstrategia 2023-2032



ÄÄNEKOSKEN SEURAKUNTA





ÄÄNEKOSKEN SEURAKUNTA

Äänekosken seurakunta

Kiinteistöstrategia 2023 - 2032

1	JOHDANTO	3
1.1	Työryhmän asettaminen.....	3
1.2	Kiinteistöstrategian tavoitteet ja aiempi kiinteistöstrategia	3
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö	3
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta.....	4
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys	4
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	4
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	4
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	5
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys	5
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot	7
4	KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	8
4.1	Basis -järjestelmä	9
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset.....	9
4.2.1	Kirkolliset rakennukset.....	9
4.2.2	Hautausmaiden rakennukset ja tilat.....	10
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	11
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste.....	11
4.3	Sijoituskiinteistöt	
4.3.1	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet.....	12
4.3.2	Liiketilat.....	13
4.3.3	Maa-alueet.....	
4.4	Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet.....	13

5	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	16
6	MITTARIT	16
7	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	17
7.1	Arviointiperusteet	17
7.1.1	Rakennusten arviointiperusteet	
7.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet	18
7.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus	19
7.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	20
7.2.2	Selvitettävät/kehittävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	21
7.2.3	Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	21
7.2.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	22
7.2.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat	22
7.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa	22
7.4	Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys	22
7.5	10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)	23
7.6	Kiinteistöylläpidon hallinta	23
7.7	Energia- ja ilmastostrategia	24
7.7.1	Energiatehokkuus	24
7.8	Investointien rahoittaminen	25
7.8.1	Rahoitus	25
8	KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMISEN VARMISTAMINEN	25

Kiinteistöstrategia

1 Johdanto

1.1 Työryhmän asettaminen

Kirkkoneuvosto asetti 10.02.2021 työryhmän valmistelemaan Äänekosken seurakunnan kiinteistösuunnitelmaa. Kirkkoneuvosto nimesi ryhmään seuraavat kirkkoneuvoston jäsenet: Tero Parkatti, Hannu Lehmonen ja Leila Lindell. Viranhaltijoista jäseniksi nimettiin kirkkoherra Elina Tourunen ja talousjohtaja Heikki Hintikka. Työryhmä asetettiin kiinteistösuunnitelman laatimista varten, mutta käytännössä kyseessä on aivan sama asia kuin kiinteistöstrategia. Kyse on vain terminologiasta; ajatuksena oli, että seurakunnan varsinaisen strategian ohella ei käytössä olisi ns. alastrategioita vaan strategiaa täydentäviä erilaisia suunnitelmia. Lopulta päädyttiin kuitenkin käytännön syistä termiin kiinteistöstrategia kirkkohallituksen mallin mukaisesti.

1.2 Kiinteistöstrategian tavoitteet ja aiempi kiinteistöstrategia

Äänekosken seurakunnan aiempi kiinteistöstrategia oli laadittu vuosille 2010 -2020. Sen laatimisen pohjana oli kiinteistöselvitys. Strategiakauden loppuun mennessä tavoitteeksi asetettiin kiinteistöluopumisten osalta noin 3 000 kem² yhteensä noin 9 900 kem²:n kiinteistömassasta. Vuoden 2021 loppuun mennessä strategian mukaisesti luovutettujen kiinteistöjen osuus on 2 771 kem² ja nettovähennys 2 036 kem². Nettovähennys huomioiden asetetusta tavoitteesta jäi puuttumaan n. 1 000 kem². Merkittävimmät luovutetut kiinteistöt ovat Äänekosken seurakuntatalo (Kautonkatu) ja Kivilahden leirikeskus. Nettovähennystä pienensi toisaalta Äänekosken kirkon laajennus seurakuntakeskukseksi.

Haasteina on edelleenkin jäsenmäärä huomioiden suuri kiinteistömassa ja kiinteistöjen korjausvastuu sekä huomattavat ylläpito- ja käyttökulut.

Kiinteistöstrategiassa otetaan huomioon mm. seurakunnan strategiassa määritetyt tavoitteet toiminnalle ja seurakunnan talous ja sen tulevaisuuden näkymät.

Kiinteistöstrategiassa pyritään asettamaan oikeat ja tarkoituksenmukaiset kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

Keskeistä on miten väestö- ja jäsenennusteet sekä arviot tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.

Tavoitteena on seurakunnan perustehtävää varten tarkoituksenmukaiset toimitilat, joiden ylläpito- ja käyttökulut ovat kohtuulliset seurakunnan taloudelliset resurssit huomioiden.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista. Myös maa-alueet on huomioitu. Hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen maa-alueet ja rakennukset on esillä kiinteistöstrategiassa.

Metsäalueista on laadittu erillinen kirkkovaltuuston hyväksymä metsäsuunnitelma v. 2021-2030.

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

Ympäristötoimenpiteiden osalta seurakunnassa on käynnistetty ympäristöohjelman laadinta.

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategia on laadittu 10 vuodeksi. Kiinteistöstrategian hyväksyy kirkkovaltuusto.

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään vähintään noin neljän vuoden välein. Kirkkovaltuusto hyväksyy päivityksen. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain.

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

Seurakunnan strategiassa on määritelty arvot ja tavoitteet, jotka ohjaavat kaikkea toimintaa.

Arvot

- usko
- toivo
- rakkaus

Tavoitteita mm.

- rakennamme yhdessä seurakuntaa, joka palvelee erottelematta kaikkia ihmisiä
- teemme yhteistyötä kristittyinä
- rakennamme yhteyttä erilaisten ja eri-ikäisten ihmisten välille
- käytämme kohtuullisesti luomakunnan ja ihmisten voimavaroja.

3. Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristöllä ja siinä tapahtuvilla muutoksilla on vaikutusta myös kiinteistötoimeen.

Yleisiä muutostekijöitä ovat mm:

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

3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Tavoitteena on mahdollisimman joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan.

- Taulukossa 1 on esitetty ennuste seurakunnan alueen eli Äänekosken kaupungin väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2022– 2030 aikana. Seurakunnan jäsenmäärän ennustetaan vähenevän edelleen vuosittain. Jäseniä oli v. 2007 nykyisen seurakunnan aloittaessa vielä lähes 17 000 kun ennusteen mukaan v. 2030 jäsenmäärä olisi enää 10 630.

Taulukko 1. Ennuste kaupungin asukasluvusta ja seurakunnan jäsenkehityksestä 2022-2030 (Kirkon tilastot/FCG 9/22)

Kaupungin asukasluku, seurakunnan jäsenmäärä ja kirkkoon kuulumis-%				
	2022	2025	2028	2030
Asukasluku	18 163	17 578	17 031	16 683
- muutos		-585	-1 132	-1 480
- muutos%		-3,2 %	-6,2 %	-8,1 %
Kirkkoon kulumis-%	69,8 %	67,5 %	65,3 %	62,3 %
SRK-jäsenet	12 676	11 867	11 108	10 630
- muutos		-809	-1 568	-2 046
- muutos%		-6,4 %	-12,4 %	-16,1 %

3.2. Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2 voi havaita, että seurakunnan jäsenmääräennuste suhteessa kunnan asukaslukuun on hiippakunnallisella tasolla keskimääräistä alhaisempi, mutta valtakunnallisella tasolla jäsenmäärän ennustetaan olevan valtakunnallista keskiarvoa korkeampi.

Kirkollisveron jäsentä kohden ennustejaksolla sijoittuu alle keskimääräisen hiippakunnan ja koko maan tason. Kirkollisveroennusteessa veroprosenttiolettama on 1,65 % eikä siinä ole huomioitu v. 2023 alusta toteutuvaa soteverouudistuksen vaikutusta.

Taulukko 2. Ennuste seurakunnan kirkollisverokehityksestä 2022 – 2030 (KH/FCG/9/22)

	2022	2025	2028	2030
Asukasluku (kaupunki)	18 163	17 578	17 031	16 683
Jäsenmäärä	12 676	11 867	11 108	10 630
Kirkollisveroa maksavat	8 701	8 271	7 854	7 598

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2022	2025	2028	2030
Äänekosken srk/asukasluku	70 %	68 %	65 %	64 %
Hiippakunta	73 %	71 %	68 %	67 %
Koko maa	66 %	63 %	61 %	59 %

Suhde: Veroa maksavat/asl	2022	2025	2028	2030
Äänekosken srk	48 %	47 %	46 %	46 %
Hiippakunta	50 %	49 %	48 %	47 %
Koko maa	46 %	44 %	43 %	42 %

Kirkollisvero 1000 e	2022	2025	2028	2030
Äänekoski srk	3 169	3 179	3 175	3 205

Kirkollisvero/jäsen	2022	2025	2028	2030
Äänekosken srk	250	268	286	302
Hiippakunta	257	277	297	312
Koko maa	259	279	298	312

Veroprosentti	2022
Äänekosken srk	1,65
Hiippakunta	1,77
Koko maa	1,68

Taulukossa 3 on esitetty ennuste seurakunnan kirkollisverotuloista kirkollisveroprosentilla 1,6 % vuodesta 2023 alkaen. Vuoden 2022 veroprosentti on 1,65 %. Verotulojen osalta arviointi on haasteellista pitkällä ajanjaksolla. Ennusteen pohjana on FCG:n ennuste (syyskuu 2022), jossa on huomioitu soteverouudistuksen vaikutus (VM:n laskelmat huhtikuussa 2022). Kulu- ja tuottoarvioita on tarkistettava strategian päivityksen yhteydessä.

Taulukko 3. Ennuste seurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2022 – 2030.

	TP 2021	2022	2023	2025	2028	2030
Toimintatuotot	733 184	639 554	557 000	580 000	580 000	580 000
Toimintakulut	- 3 344 707	-3 353 995	- 3 436 098	- 3 500 000	- 3 550 000	- 3 550 000
TOIMINTAKATE	- 2 611 523	-2 714 441	-2 879 098	-2 920 000	-2 970 000	-2 970 000
Kirkollisverotulot	3 141 235	3 169 000	3 250 000	3 250 000	3 220 000	3 200 000
Valtionrahoitus	366 732	363 000	360 000	360 000	360 000	360 000
Verotuskulut	- 49 435	-46 500	-50 000	-50 000	- 50 000	- 50 000
Kirkon rahastomaksut	- 270 776	-272 500	-275 000	-270 000	- 270 000	- 270 000
Rahoitustuotot- ja kulut	- 20 351	-14 000	-18 000	-18 000	- 15 000	- 10 000
VUOSIKATE	555 882	484 559	387 902	352 000	275 000	260 000
Suunnitelman mukaiset poistot	- 297 346	-377 000	-310 000	-310 000	- 310 000	- 310 000
TILIKAUDEN TULOS	258 536	107 559	77 902	42 000	-35 000	-50 000

3.3 Seurakunnan kiinteistömenot

Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 10,1 % vuoden 2022 toisella neljänneksellä vuoden 2021 vastaavasta ajanjaksosta. Kiinteistön ylläpidon kulueristä eniten kasvoivat sähkön kustannukset, 31,3 %. Veden ja jäteveden kustannukset kasvoivat 3,3 %, korjaukset 9,2 %, lämmitys 13,6 %, jätehuolto 6,0 %, hallinto 3,8 %, käyttö ja huolto 2,9 % sekä ulkoalueiden hoito 3,7 %. Siivouksen kustannukset nousivat 1,5 % ja vahinkovakuutukset 11,1 %.

Vuonna 2021 Äänekosken seurakunnan kiinteistötoimen ulkoiset toimintakulut 784 944 euroa olivat 23,5 % kaikista toimintakuluista. Tuotot olivat 252 422 euroa, poistot 233 828 euroa ja tilikauden negatiivinen tulos 766 350 euroa. Lukuihin sisältyy myös metsätalous, jonka tuotot olivat 139 215 euroa ja kulut 24 764 euroa; oheisessa tuloslaskelmassa sijoitusomaisuuden tuotot ja kulut eivät ole mukana. Lisäksi kiinteistömenoja arvioitaessa on huomioitava, että kaikki kiinteistötoimen pääluokkaan kirjattavat kulut eivät ole varsinaisia kiinteistökuuluja. Esimerkiksi emäntäpalvelujen henkilöstö- ja elintarvikekulut eivät ole kiinteistökuuluja, vaan kiinteistöissä tuotettavien palvelujen kuluja. Vuonna 2021 keittiötoimen tuotot olivat 19 742 euroa ja kulut 160 409 euroa eli nettokulut 140 667 euroa. Keittiötoimen henkilöstökulut olivat 109 000 euroa ja elintarvikekulut 32 000 euroa. Metsätalous ja keittiötoimi pois lukien kiinteistötoimen kulut olivat 619 180 euroa ja 19,7 % verotuloista ja 18,5 % kaikista toimintakuluista.

Taulukko 4. kiinteistötoimen tuloslaskelma

Kiinteistötoimen tuloslaskelma v. 2021	
Toiminnalliset tilat. Ulkoiset tuotot ja kulut.	
TUOTOT	
Myyntituotot	15 135
Vuokratuotot	25 286
Lahjoitukset	15 000
Muut toimintatuotot	60 122
TUOTOT YHTEENSÄ	115 544
TUOTOT POISLUKIE	
KEITTIÖTOIMI	95 802
KULUT	
Henkilöstökulut	-296 183
Palvelujen ostot	-151 019
Vuokrakulut	-9 870
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-246 419
Muut toimintakulut	-56 687
KULUT YHTEENSÄ	-760 180
KULUT POISLUKIE	
KEITTIÖTOIMI	619 180
TOIMINTAKATE	-644 636
TOIMINTAKATE poislukien keittiötoimi	-523 337
POISTOT	
Poistot ja arvonalennukset	-233 828
TULOS	-878 464
TULOS POISLUKIE KEITTIÖTOIMI	-757 165
Kiinteistötoimen sisäiset vyörytyserät	
hallinnon kulut, osuus verotuskuluista ja kirkon keskusrahastomaksuista	-39 402

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä

Basis on Haahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Kirkkohallitus on solminut Haahtela-yhtiöiden kanssa sopimuksen, jonka mukaan kaikki Suomen ev.-lut. seurakunnat ovat saaneet käyttöönsä Basis-järjestelmän. Kirkkohallitus vastaa Basis-järjestelmän ylläpito- ja kehityskustannuksista.

Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntatalouksissa eli myös Äänekosken seurakunnassa. Basis-järjestelmään on tallennettu jo kiinteistöjen perustietoja ja muita oleellisia kiinteistötietoja. Kohderekisterin tietojen täydentämistä jatketaan edelleen muiden tarkempien tietojen osalta ja järjestelmään on tarkoitus saada talletettua myös erilaisia dokumentteja ja valokuvia.

Vuonna 2017 hyväksytyyn kirkon kulttuuriperintöstrategian mukaan seurakunnilta edellytetään, että kirkollisen esineistön inventointi on tehtynä vuoteen 2024 mennessä. Äänekosken seurakunnan osalta inventointi on saatu päätökseen v. 2021 ja esinerekisteritiedot on myös talletettu Basis-järjestelmään.

4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

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

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkolliset rakennukset on määritetty kirkkolaissa. Äänekosken seurakunnassa kirkkolain mukaisia kirkollisia rakennuksia ovat kirkot, kellotapulit ja siunauskappeli. Seuraavassa kirkkolain mukainen määrittely näiden kirkollisten rakennusten osalta:

Kirkot

Jokaisella ev.lut. seurakunnalla on kirkkolain mukaan oltava kirkko. 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.

Kellotapulit

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

Siunauskappelit

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

Rakentamisessa noudatetaan kirkkolakia, jossa on säädökset koskien kirkkoja ja muita kirkollisia rakennuksia. Esimerkiksi kirkollisen rakennuksen olennainen muuttaminen edellyttää kirkkovaltuuston päätöksen alistamista kirkkohallituksen vahvistettavaksi ja museoviraston sekä tuomiokapitulien lausuntoja.

Kirkollinen rakennus, joka on rakennettu ennen vuotta 1917 on suojeltu suoraan kirkkolain nojalla.

Taulukko 5. Äänekosken seurakunnan kirkolliset rakennukset.

	kem ²	m ³	rak.vuosi	
Konginkaan kirkko	644		1866	suojeltu
Sumiaisten kirkko	520	2 800	1899	suojeltu
Suolahden kirkko	840	3 000	1940	
Äänekosken kirkko (srk-keskus)	870	5 500	1973	
Hietaman kirkko	380	2 315	1997	
Konginkankaan kirkon kellotapuli	59	716	1880	suojeltu
Sumiaisten kirkon kellotapuli	37	418	1851	suojeltu
Hietaman kirkon kellotapuli	9	120	1997	
Suolahden siunauskappeli	280	925	1945	
yht.	3 639			

4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Muut hautausmaiden rakennukset

Muiksi hautausmaiden rakennuksia ovat hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmaalla sijaitsevat muut rakennukset

Taulukko 6. Äänekosken seurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat.

	kem ²	m ³	rak.vuosi
Sumiaisten hautausmaa huoltorakennus	130	400	1940
Sumiaisten hautausmaa katos	20		
Suolahden hautausmaa huoltorakennus	131	430	1991
Äänekosken hautausmaa varasto/talli	36		1985
Äänekosken hautausmaa konehalli	96		2006
Konginkankaan hautausmaa traktoritalli	41		1990
Hietaman hautausmaa varasto/talli	56	216	2005
yhteensä	469		

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Kappelit ja muut kirkkorakennukset

Kappelit ja muut kirkkorakennukset ovat muut kuin kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kirkolliset rakennukset, jotka merkitään *Kirkoiksi*.

Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat

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

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Leiri- ja kurssikeskustoimintaan kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja alueet.

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

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

Taulukko 7. Äänekosken seurakunnan muut rakennukset ja tilat.

	kem ²	m ³	rak.vuosi
Mämmen kesäkirkko	64	250	1962
Sumiaisten seurakuntakoti	665	2 300	1992
Konginkankaan seurakuntakoti :			
salitila	218	720	1974
kerhotila/tsto	270	890	1972
Suolahden seurakuntatalo	684	2 110	1976
Äänekosken seurakuntakeskus (srk-salit, tstit, nuorisotila)	735	3 660	2013
Hietama Tuulenpuisku (kokoontumistila)	295	974	1992
Konginkangas/Savuaitta			
Laajaniemen leirikeskus:			
päärakennus sis. asuinhuoneiston	556	2 176	1979
majoitusrakennus	282	945	1979
saunarakennus	155	510	1978
varasto	68	238	1980
yhteensä	3 992		

4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen Katrina- tilavarausjärjestelmään. Tilojen käyttöä seurataan käyttöasteella, jonka voi hakea järjestelmästä rakennuksittain tai tilatyypeittäin. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät.

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että tilat ovat käytössä 7 pv / vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 8.00 - 21.00. Siunauskappelin osalta tilojen oletettu maksimikäyttö on kuitenkin määritelty 42 viikkotuntiin. Leirikeskuksen käyttöaste on laskettu oletuksella, että tilat ovat käytössä 7 pv/vko/365 pv vuodessa/24h. Toinen vaihtoehto leirikeskuksen käyttöasteen laskennalle olisi selvittää majoituskapasiteetin käyttöaste eli kuinka monta vuodepaikkaa on ollut vuositasona käytössä maksimaalisesta vuodepaikkojen lukumäärästä.

Taulukossa 8 on esitetty vuosien 2018 - 2021 käyttöasteet. Vuosien 2020 ja 2021 osalta on otettava huomioon koronapandemian rajoitukset, joilla on ollut vaikutusta tilojen käyttöön.

Tilojen käyttöasteet %	2018	2019	2020	2021
Äänekosken srk-keskus				
kirkkosali	24	25	30	28
srk-salit	31	30	27	28
päiväkerhotilat	26	24	16	24
nuorisotila	24	19	17	28
Suolahden kirkko				
kirkkosali	23	18	16	16
nuorisotilat	25	22	18	15
alakerta	8	7	5	4
Sumiaisten kirkko	7	7	7	9
Konginkankaan kirkko	10	13	9	9
Hietaman kirkko	5	6	6	4
Tuulenpuisku Hietama	13	14	11	15
Mämmen kesäkirkko	1	0,5	1	0,5
Kirkon Olkkari (Torikatu, vuokratila)	22	24	24	17
Siunauskappeli Suolahti	10	11	11	14
Suolahden seurakuntatalo				
sali	9	14	12	24
kerhotila	11	13	11	13
Konginkankaan seurakuntakoti				
sali	17	14	12	12
kerhotilat	9	9	7	9
Sumiaisten seurakuntakoti				
sali	17	13	12	12
kerhuhuone	6	7	7	11
Kotipesä	8	8	8	5
Laajaniemen leirikeskus				
päärakennus	20	18	14	20
majoitusrakennus	19	17	12	19

4.3 Sijoituskiinteistöt

4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Seurakunta on luopunut asuinkiinteistöistä ja asunto-osakkeista.

4.3.2 Liiketilat

Seurakunnalla on liiketila/toimisto osoitteessa Kauppakatu 12. Tila on ollut vuokrattuna ja on myös myynnissä.

4.3.3 Maa-alueet

Taulukko 9. Seurakunnan omistamat maa-alueet.

Maa-alueet	ha
Maata yhteensä	684,00
Metsätalousmaata	654,00
Hautausmaata	26,00
Muuta maata	4,0

Tilakohtainen erittely liitteessä 2.

4.4 Kiinteistöjen ja rakennusten kunto ja korjaustarpeet

Äänekosken seurakunnan kiinteistöjen ja rakennusten kunnan selvittämiseksi on tehty marraskuussa 2021 laskennallinen selvitys mm. korjausvelasta ja investointitarpeista (Granlund Oy). Yhteenvetolaskelma on esitetty taulukossa 10 ja rakennuskohtainen laskelma liitteessä 1.

Selvityksessä kiinteistöjen kunto ja korjausvastuu sekä korjausvelka on laskettu Haahtela *Kiinteistötieto* -mallin mukaisesti. Selvitys on tehty laskennallisesti hyödyntäen jo olemassaolevia tietoja (kuntoarviot ym.) eli uusia tutkimuksia ei korjausvelkaselvityksessä ole tehty. Selvityksen laatijat suorittivat myös kohdekäynnit kiinteistöillä.

Uudishinnan arvioiminen.

Uudishinnan määrittäminen perustui Haahtelan TAKU-malliin ja kokemukseen vastaavantyyppisistä kohteista.

Tekninen nykyarvo.

Rakennusten käyttöarvoa kuvaa parhaiten rakennuksen tekninen arvo. Tekniset nykyarvot on selvitetty laskennallisesti.

Uudishinta on laskettu prosentteina Haahtelan mallin mukaisesti. Arvioinnissa on käytetty lähinnä rakennusten toimintaa kuvaavaa taulukkoa. Nykyhintaa kuvaava prosentti on määritetty joko iän tai kunnan perusteella jokaiselle rakennuksen osalle erikseen. Iän on

katsottu olevan määrävänä tekijänä, jos kunto vastaa ikää. Puurunkoiset rakennukset luokitellaan yleensä kunnan perusteella. Rakennuksen osan puuttuessa prosenttiarvo on 0 %. Puuttuvat rakennuksen osat pudottavat teknistä nykyarvoa.

Kuntotaso.

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

Tavoitellussa kuntotasossa on huomioitu rakennusten luonne, minkä vuoksi tavoiteltu kuntotaso poikkeaa joiltakin kohdin kirkkohallituksen suosittelemasta optimialueesta.

Esimerkiksi kirkoissa ja tapuleissa ei kaikkia rakennuksen osia ole eikä tarvita.

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

Korjausvastuu ja korjausvelka

Korjausvastuu on uudishinnan ja teknisen nykyarvon erotus.

Korjausvelka on ohjeellisen kuntotason ja teknisen nykyarvon erotus.

Eri rakennustyypeille on määritelty tavoiteltu kuntotaso, johon todellista kuntotasoa eli nykyarvoa verrataan.

Laskennallinen investointitarve

Laskennallinen investointitarve on teknisen nykyarvon ja tavoitellun kuntotason erotus.

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 on mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioinnin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää. Tiloille asetetun kuntotason säilyttämiseen tarvittavista oikeista ja riittävän perusteellisista korjaustoimenpiteistä voidaan varmistua lisäksi aika ajoin toteutettavalla tilojen käyttäjäkyselyllä.

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

Kiinteistöstrategiassa huomioidaan rakennusten turvallisuus ja terveys.

Korjaustarpeiden priorisointi

Tekniset korjaustarpeet ovat aina ensisijaisia, jotta voidaan varmistua työ- ja toimitilojen turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Toiminnasta nousevat muutostarpeet ovat priorisoinnissa teknisten korjaustarpeiden suhteen toissijaisia.

Priorisointijärjestys:

- turvallisuus
- terveellisyys
- tekninen korjaustarve
- toiminnasta nouseva muutostarve

Teknisten korjaustarpeiden priorisointijärjestys:

- vesikatot ja sadevesijärjestelmät
- putkistot: lämpö, vesi ja viemärit
- ilmanvaihto/rakennusautomaatio
- ikkunat ja ovet
- julkisivut
- sähköjärjestelmät

Teknisten korjaustarpeiden priorisoinnissa on kuitenkin huomioitava mahdolliset turvallisuuspuutteet esim. sähköjärjestelmissä, jotka on korjattava ensisijaisesti.

Taulukko 10. tekninen nykyarvo, ohjeellinen kuntotaso, korjausvelka, tavoiteltu kuntotaso ja laskennallinen investointitarve.

Rakennusten yhteenlaskettu	Kuntotaso	
	%	eur
Uudishinta, perustuu selvitykseen		23 190 000
Tekninen nykyarvo, perustuu selvitykseen		13 270 000
Korjausvastuu = uudishinnan ja teknisen nykyarvon erotus		9 920 000
Ohjeellinen kuntotaso keskimäärin, perustuu selvitykseen	68	16 561 000
Tekninen nykyarvo, perustuu selvitykseen		13 270 000
Korjausvelka = ohjeellisen kuntotason ja teknisen nykyarvon erotus		3 291 000
Tavoiteltu kuntotaso keskimäärin	60	15 136 000
Tekninen nykyarvo, perustuu selvitykseen		13 270 000
Laskennallinen investointitarve kuntotasomäärityksen jälkeen		1 866 000

5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

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

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian tavoitteet, jotka päivittyvät neljän vuoden välein ja aina seurakunnan strategian päivityksen yhteydessä. Tavoitteet ohjaavat toimintaa, huomioivat kirkon kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

Visio

Avoimissa seurakunnan tiloissa toimivat äänekoskelaiset.

Toiminnallinen tavoite

Seurakunnalla on käytettävissään toimivat tilat erilaisten tapahtumien, viikkotoimintojen ja perhejuhlien järjestämiseen. Tiloja tarjotaan myös yhteistyökumppanien käyttöön. Kiinnitämme erityistä huomiota tilojemme saavutettavuuteen.

Kulttuuriperintötavoite

Arvostamme ja pidämme esillä kiinteistöihimme liittyviä kulttuuriperintöarvoja. Rakennusten käyttö, hoito ja niihin mahdollisesti tehtävät muutokset pohjautuvat tietoon kohteen historiasta ja säilyttämistavoitteista.

Kustannustehokkuustavoite

Sitoudumme kirkkojen ylläpitämiseen ja monipuolistamme niiden käyttöä. Kiinteistöjä kehitetään aktiivisesti ja ympäristöystävällisesti sekä elinkaari-taloudellisesti koko kiinteistöjen elinkaaren ajan. Talouden resurssit määrittelevät kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään. Kaikkien merkittävien rakennusten kunnossapito perustuu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelmaan (PTS). Talouden resurssit määrittelevät kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään. Nostamme omien tilojen käyttöastetta. Luovumme vähäisellä käytöllä olevista tiloista, jotka eivät ole toiminnan kannalta välttämättömiä ja kun taloudellinen kantokyky ei riitä kaikkien kiinteistöjen korjaustarpeiden kattamiseen. Voimme toimia myös vuokratiloissa tai yhteisissä tiloissa muiden toimijoiden kanssa.

6. Mittarit ja tavoitteet

Vuonna 2021 ulkoisten kiinteistökulujen (kohdan 3.3. mukaisesti lasketut kulut huomioiden keittiötoimen henkilöstö- ja tarvikekulujen vähennykset) osuus verotuloista ja valtionrahoituksesta oli 18,4 % ja kiinteistökulut jäsentä kohti 50 euroa. Strategiakaudella tavoite on, että kiinteistökulut pysyvät edelleen vuosittain alle 20 prosentissa verotulojen ja valtionrahoituksen yhteismäärästä.

Käyttöasteiden nostaminen nykyisestä tilojen keskimääräisestä käyttöasteesta 15 prosentista 25 prosenttiin eli vähintään tyydyttävälle tasolle.

Leirikeskukseen käyttöasteen tulisi olla hyvällä tasolla eli 40-50 prosentissa ja mieluiten vähintään 60 %, jotta leirikeskukseen omistaminen olisi pitkällä tähtäimellä perusteltua. Parhaassa tilanteessa ulkopuolisesta käytöstä saataisiin tuottoa, jolla katettaisiin merkittävä osa leirikeskukseen kuluista. Tavoitteeseen pääseminen nykyvuotoisilla resursseilla ja tiloilla ei kuitenkaan ole erityisen realistinen, koska leirikeskukseen käyttötarve kohdistuu lähinnä kesäkuukausiin ja tiloissa voidaan järjestää esim. vain yksi rippileiri kerrallaan.

Äänekosken seurakunnan kiinteistöjen lämmönlähteenä on pääsääntöisesti muu kuin öljylämmitys. Öljylämmityksestä luovutaan käytännössä vuonna 2023, kun leirikeskukseen öljylämmitys korvataan vesi-ilma-järvilämmöllä.

Rakennusten korjauksia (investointiosa/käyttötalous) tehdään keskimäärin poistojen mukaisesti vuosittain, jolloin laskennallisen investointitarpeen (taulukko 12) mukaiset investoinnit olisi tehty noin kuuden vuoden kuluessa.

Taulukko 11. Mittareita suosituksineen, lähtötilanne ja tavoitteet.

Mittari	Suositus	Tavoitteet		
		Nykytila 2021-2022	2023-2027	2028-2032
Tilat				
Toiminnallisten tilojen keskimääräinen käyttöaste %	25%	15	20	≥25
Toiminnallisia tiloja kerrosala m ² /jäsen	0,20 m ²	0,6		
Kulut				
Kiinteistökulut (toiminnalliset) % verotuloista + valtionrahoitus	< 23%	18,4	< 20%	< 20%
Kiinteistökulut / jäsen		50	≤50	≤50
Korjausvelka				
Keskimääräinen kuntotaso %.	> 70%	60	> 62%	> 65 %
Leirikeskukseen käyttöaste				
Leirikeskukseen käyttöaste	> 60%	20	25-30	
Muut				
Rakennusten energiankulutus kirjataan vuosittain Basis-järjestelmään/huoltokirjaan, on jo käytössä				
Korjauksia tehdään vuosittain keskimäärin poistojen mukaisesti				

7 Kiinteistöstrategiset valinnat

7.1 Arviointiperusteet

7.1.1 Rakennusten arviointiperusteet

Seurakunnallisten tilojen käyttöasteiden ohjeellisena luokituksena voidaan käyttää esim. seuraavaa jaottelua:

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

Tilojen keskimääräiset käyttöasteet ovat seurakunnissa yleensä tavanomaisesti matalat. Hyvää tai erinomaista käyttöastetta ei Äänekosken seurakunnan tiloilla tällä hetkellä ole, kun mittarina on em. käyttöasteluokittelu. Tilojen käyttöasteet ovat pääosin luokissa välttävä ja tyydyttävä. Keskimääräinen käyttöaste on noin 15 % kaikkien tilojen osalta. Tavoitteena on lisätä tilojen käyttöä.

Minimitavoitteena on, että huonot käyttöasteet saadaan vähintään luokituksen mukaiseen välttävään strategiakauden puoliväliin mennessä ja välttävät seuraavalle eli tyydyttävälle tasolle.

Alhaiset käyttöasteet eivät pelkästään ratkaise esim. tiloista luopumisen tarvetta. Huomioon on otettava myös tilojen soveltuvuus toimintaan. Seurakunnan jäsenmäärän väheneminen on ennusteiden mukaan jatkuvaa ja se tarkoittaa väijäämättä myös taloudellisten resurssien kaventumista. Sen vuoksi strategiakaudella on huomioitava resurssien riittävyyttä tarvittaviin investointeihin ja tilojen ylläpitämiseen.

Lisäksi erityisesti kirkollisilla rakennuksilla on kulttuuriperintöarvoja. Konginkankaan ja Sumiaisten kirkot tapuleineen ovat kirkkolailla suojeltuja rakennuksia. Lisäksi ne on huomioitu Keski-Suomen maakuntakaavassa.

Keski-Suomen maakuntakaava

Konginkankaan kirkko hautausmaineen sekä seurakuntakoti sijoittuvat Konginkankaan kirkkoympäristöön, joka on vuoden 1993 valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt -luettelon kohde ja maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Konginkankaan kirkkoympäristöllä on maakunnallista arvoa kirkkoympäristönä, jossa on vuonna 1866 rakennusmestari Jaakko Kuorikosken johdolla rakennettu puukirkko, jonka ulkoasua on uudistettu vuosina 1898-1899 arkkitehti Karl Vilhelm Reiniuksen suunnitelmin. Kirkon vieressä on Lauri Kuorikosken vuonna 1885 rakentama tapuli sekä rakennuksia ympäröimä vanha hautausmaa. Kirkkoympäristön uusinta kerrostumaa edustaa vuonna 1973 valmistunut seurakuntatalo ja sen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Antti Arkilahti. Seurakuntataloon sijoittui myös seurakuntasisaren toimisto ja vuonna 1974 valmistuneeseen lisäosaan diakonin ja kanttorin virka-asunnot. 1990-luvulla lisäosa on muuttunut seurakunnan työ- ja toimintatiloiksi. Seurakuntatalo on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja se on edustava esimerkki 1960-1970-lukujen modernien monitoimitiloiksi rakennettujen seurakuntatalojen aikakaudesta. Kirkkoympäristö on edustava, kirkonkylän julkisesta rakentumisesta kertova rakennettu ympäristö.

Sumiaisten kirkonkylä on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Kirkonkylän kulttuurimaisena ulottuu kirkonkylän eteläpuoleiselta kannakselta pitkin kylänraittia kirkonkylän pohjoispuolelle. Maakuntakaavassa Sumiaisten kirkonkylä on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

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

7.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään tarvittaessa auktorisoitua asiantuntijaa.

7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen mahdollinen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista. Seurakunnan toiminta kehittyy pitkällä tähtäimellä suuntaan, jossa omien kokoontumistilojen tarve vähenee ja seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu enenevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat. Kehitykseen vaikuttaa mm. jäsenmäärän väheneminen.

Tiloja on strategiakaudella edelleen seurakunnan eri alueilla seurakuntalaisten käytettävissä.

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, selvitettäviin/kehitettäviin, luovuttaviin ja toistaiseksi säilytettäviin.

Tilanteessa, jossa kiinteistöä aiotaan luopua, selvitetään ensin mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön ennen luopumista. Ennen luopumiseen liittyvää päätöksentekoa kohteesta teetetään arvio, jonka perusteella esitetään luopumistapa: vuokraus, myynti tai purkaminen.

Maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa. Maa-alueet, jotka ovat joko vuokrattavissa tai myytävissä selvitys liitteessä 3.

Puisto- sekä tiealueet on mahdollista myydä tai vaihtaa kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovuttaa kunnalle.

1. Taulukko 12. kiinteistöt jaettuna strategisiin ryhmiin, kiinteistöjen nykyinen kuntotaso ja korjausvelka vuonna 2021 sekä tavoitekuntotaso kohteille.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Rakennustiedot			
		Kerrosala [km ²]	Rakennus- vuosi	Ohjeellinen kuntotaso [%]	Korjausvelka [eur]	Tavoitettu kuntotaso [%]	Laskennallinen investointitarve [€]
Säilytettävä	Konginkankaan kirkko	644,0	1866	60 %	368 000	55 %	245 000
	Konginkankaan kirkon tapuli	59,0	1880	60 %	46 000	50 %	28 000
	Konginkankaan seurakuntakoti	488,0	1974	75 %	262 000	63 %	123 000
	Sumiaisten kirkko	520,0	1899	60 %	346 000	55 %	247 000
	Sumiaisten kirkon tapuli	37,0	1851	60 %	27 000	50 %	19 000
	Sumiaisten seurakuntakoti	665,0	1992	75 %	337 000	63 %	133 000
	Sumiaisten huoltorakennus	130,0	1940	60 %	31 000	63 %	35 000
	Suolahden kirkko	840,0	1940	65 %	213 000	60 %	78 000
	Suolahden seurakuntatalo	684,0	1976	75 %	185 000	63 %	-
	Suolahden siunauskappeli	280,0	1945	75 %	246 000	60 %	138 000
	Suolahden hautausmaan huoltorakennus	131,0	1991	75 %	38 000	63 %	22 000
	Äänekosken kirkko	870,0	1973	60 %	316 000	57 %	235 000
	Äänekosken seurakuntalo	735,0	2013	75 %	-	63 %	-
	Mämmen kesäkirkko	64,0	1962	65 %	60 000	60 %	48 000
	Hietaman kyläkirkko	380,0	1997	75 %	38 000	63 %	-
	Hietaman kirkon kellotapuli	9,0	1997	60 %	12 000	50 %	9 000
Hietama Tuulenpuisku	295,0	1992	75 %	128 000	63 %	69 000	
	YHTEENSÄ				2 653 000		1 429 000
Selvitettävä/ kehitettävä	Laajaniemen leirikeskus, päärakennus	556,0	1979	75 %	371 000	63 %	250 000
	Laajaniemen leirikeskus, majoitusrakennus	282,0	1979	75 %	172 000	63 %	113 000
	Laajaniemen leirikeskus, saunarakennus	155,0	1978	70 %	80 000	63 %	57 000
	Laajaniemen leirikeskus, varasto	68,0	1980	60 %	15 000	63 %	17 000
	YHTEENSÄ				638 000		437 000
Luovutettava/tois- taiseksi säilytettävä							

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
- siunauskappeli
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- välttämättömät huoltorakennukset.

Seurakunnan talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntakeskus ja seurakuntatalo- ja kodit niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Seurakuntakeskus ja seurakuntatalo sekä seurakuntakodit ovat taulukossa 12 kategoriassa säilytettävä.

Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan. Leirikeskus on taulukossa 12 kategoriassa selvitetty/kehitetty, joten leirikeskuksen strateginen tilanne on jo tarkastelussa huomioitu.

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. Tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa vuosikorjaukset toteutetaan kuntoarvioiden 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen tai muiden vastaavien selvitysten perusteella.

7.2.2 Selvitetty/kehitetty kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Selvitettaviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat kiinteistöt ja tilat, joiden nykyinen käytettävyyden, kunto tai käyttöaste edellyttävät tilojen selvittämistä säilyttämisen tarkoituksenmukaisuuden näkökulmasta.

Kiinteistöjä, rakennuksia ja tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä. Vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen.

Laajaniemen leirikeskuksen osalta selvitetään voisiko esimerkiksi rovastikunnan seurakuntien yhteistyö tuoda uusia ulottuvuuksia leirien järjestämiseen. Leirikeskuksen nettokulut keittiökulut mukaan lukien olivat v. 2021 n. 76 000 euroa ja poistot n. 9 000 euroa. Kehittämistavoitteena on leirikeskuksen käyttöasteen nostaminen ja toimintakatteen vahvistaminen ulkoisilla maksutuotoilla. Vuosikorjauksista hoidetaan PTS:ssa esitetyt rakennusten kunnan kannalta välttämättömät korjaukset, joista yksi tärkeimmistä on lämmitysjärjestelmän saneeraus. Lämmitystapavertailun mukaan leirikeskuksen öljylämmitys on tarkoituksenmukaisinta korvata vesi-ilmalämpöpumpulla ja järvilämmöllä. Öljylämmityslaitteiston ja öljysäiliön tekninen käyttöikä alkaa olla loppuillaan ja toisaalta öljylämmityksestä tulisi luopua hiilineutraalisuustavoitteiden vuoksi. Lämmöntuotantojärjestelmän suunnittelu on käynnistetty ja toteutus olisi v. 2023. Uusintaan on mahdollisuus saada avustusta. Leirikeskusselvitystä ja kehittämistyötä tehdään siten, että leirikeskuksen säilyttämisestä tai luopumisesta voidaan päättää v. 2025 tai viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä eli v. 2023 aloittavan kirkkovaltuuston toimikauden päättyessä.

7.2.3 Luovutettavat tai toistaiseksi säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Luovutettaviin tai toistaiseksi säilytettäviin kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden

- nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
- käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan
- kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat
- lähialueella on vuokrattavissa oleva vastaava tila.

Luovutettavaa tai toistaiseksi säilytettävää kiinteistöä, rakennusta tai tilaa hoidetaan turvallisuuden ja terveellisuuden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä. 10 vuoden PTS:n mukaisia korjauksia voidaan viivyttää suunnitelmallisesti eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet ns. käytetään loppuun.

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 tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä. Ainoa ulosvuokrattava kohde on nykyisin Kiinteistö Oy Kauppakatu 12 liikehuoneisto, joka on myös myynnissä.

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.

Erityisesti leiritoiminnan tilatarpeet ovat kausiluonteisia, jolloin leiritoiminnan tiloja voidaan hankkia myös vuokraamalla. Leirikeskukseen omistaminen voi olla perusteltua silloin, kun keskuksen käyttöaste saavuttaa hyvän tason (> 40 %) ja käyttö on ympärivuotista edellyttäen, että leirikeskukseen ylläpitämiseen on muutoin taloudelliset edellytykset.

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat.

Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

7.3 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

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

Rakennusryhmään *Muut seurakunnan rakennukset ja tilat* kuuluvat seurakuntatalot ja leirikeskukset ovat kohteita, joiden määrä, laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävän osan investointitarpeista ja ylläpitokuluista

Rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet sekä liiketilat* kuuluvien kohteiden omistaminen on perusteltua ainoastaan silloin, kun niiden tuotto on vähintään 4-5 %.

Rakennusmäärän sopeuttamisessa ja tilatarpeessa on oleellista jäsenmäärän kehitys ja talouden resurssit. Tilojen luokittelua eli salkutusta (taulukko 12) on tarkasteltava tarpeen mukaan taloudellisten resurssien muuttuessa, mutta vähintään neljän vuoden välein. Mikäli tiloista aiotaan luopua toimenpide-ehdotuksesta aikatauluineen pyydetään lausunnot mm. yhteistyötoimikunnalta ja kirkkovaltuusto tekee päätöksen rakennusten määrän sopeuttamisesta.

7.4 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

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

Kirkolla on perusteltua kantaa erityistä huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon perusarvoista, joten erityisesti olisi otettava huomioon tilojen saavutettavuus ja esteettömyys.

Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Suunnittelussa huomioidaan Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje. Uudisrakennuksista tehdään tavoitteellisesti esteettömiä ja korjauskohteissa esteettömyys huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kohteen ominaispiirteet huomioiden.

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

7.5 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuluu rakennuksen tai sen rakennusosan teknistaloudellisen pitoajan aikana. Mikäli rakennuksen arvo halutaan säilyttää, tulee korjaustoimenpiteisiin varata rahaa niin, että kuluvat rakennusosat voidaan uusia oikea-aikaisesti.

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

PTS laaditaan periaatteessa kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta luovutettavia kohteita. Viimeksi vuonna 2021 PTS on laadittu Hietaman kirkolle ja kellotapulille sekä Sumiaisten seurakuntakodille ja huoltorakennukselle. PTS on voimassa Suolahden seurakuntatalon ja Laajaniemen leirikeskukseen osalta. Seuraavaksi PTS laaditaan Konginkankaan ja Sumiaisten kirkkoille (v.2023) ja päivitetään Konginkankaan seurakuntakodin osalta.

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 laatutasolle.

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

Rakennusten vuosikorjauksiin on varattava määrärahaa kulumisesta syntyvien kunnossapitokorjausten suorittamiseen. Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa.

7.6 Kiinteistöylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Kiinteistö- tai rakennuskohtaiset huoltotoimenpiteet tehdään noudattamalla jakoa tehtävien luonteen perusteella:

- toiminnan ja kunnan tarkkailu sekä varmistaminen (toimintakunnan varmistaminen)
- ennakoivat huollot tietyinä ajankohtana esim. vuosikellon mukaisesti
- vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyysmääritysten mukaisesti.

Huoltoa ja kunnossapitoa tehdään sekä omalla henkilökunnalla että ostopalveluna.

7.7 Energia- ja ilmastostrategia

Kirkon energia- ja ilmastostrategia, Hiilineutraali kirkko 2030, on valmistunut vuonna 2019. Toimenpiteet energia- ja ilmastostrategian tavoitteisiin pääsemiseksi määritetään erillisessä ympäristöohjelmassa.

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

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

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

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

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

7.7.1 Energiatehokkuus

Toimenpiteet energiaterhokkuuden parantamiseksi on kuvattu Ympäristökäsikirjan osassa ”Energiankulutuksen vähentäminen ja energiaterhokkuus”.

[Energiaterhokkuus - evl.fi](#)

Olennainen työkalu energiakustannusten seurantaan ja energiansäästötoimenpiteiden suorittamiseen on toimiva ja helppokäyttöinen rakennusautomaatio. Rakennusautomaatiolla voidaan edelleen parantaa energian kulutuksen optimointia. Rakennusautomaatiota lisätään aina tarvittaessa erityisesti korjaushankkeiden yhteydessä. Tehokkaimmat energiansäästökeinot ovat

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

7.8 Investointien rahoittaminen

7.8.1 Rahoitus

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

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

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

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

Kirkkohallitus on antanut v. 2021 uuden suosituksen poistoajoista, joissa päälinjana on poistoajojen lyhentäminen. Poistoajoista seurakunta päättää itsenäisesti huomioiden nykyinen poistotaso ja tulevat investointitarpeet. Äänekosken seurakunnan poistosuunnitelman tarkistukset on hyväksytty kirkkovaltuustossa marraskuussa 2022.

Jotta pidettäväksi määritelty rakennuskanta säilyttäisi arvonsa olisi tasapainoisen talouden kannalta tarkoituksenmukaista, että investoinnit olisivat keskimäärin samansuuruiset kuin poistot. Vuosikatteiden tulisi olla vähintään poistojen suuruiset.

8 Kiinteistöstrategian toteutumisen varmistaminen

Kiinteistöstrategian täytäntöönpanon tavoitteena on saada kohtuullinen varmuus siitä, että tehtävät hoidetaan seurakunnassa niin kuin ne on suunniteltu hoidettavaksi ja kiinteistöstrategian toteutuu hyväksytysti.

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

Strategian tavoitteiden toteutumista seurataan tilivuositain toimintakertomuksessa.

Kiinteistöstrategia hyväksytty kirkkovaltuustossa 20 . 12 . 2022



Teknistä nykyarvoa eli todellista kuntotasausta verrataan tavoiteltuun kuntotasaan

Ohjeellinen kuntotaso korjausvelan laskennassa on yleensä 75 %. Huomioimme tässä selvityksessä kiinteistöjen poikkeavan luonteen. Esimerkiksi kirkkoissa ja tapuleissa ei kaikkia rakennuksen osia ole eikä tarvita. Kiinteistöjen eroavista luonteista johtuen ohjeelliseksi kuntotasoksi valittiin:

- Suolahden kirkko ja kesäkirkko	65 %
- Muut kirkot, tapulit, varastot ja huoltorakennukset	60 %
- Laajaniemen saunarakennus	70 %
- Muut rakennukset	75 %

Korjausvelka on ohjeellisen kuntotason ja teknisen nykyarvon erotus.

Tavoitettu kuntotaso on optimialue, jonka omistaja itse määrittää rakennustyyppille. Kirkkohallituksen kiinteistöstrategiamallin ohjeen mukaan suositeltu optimialue vaihtelee välillä 60 - 75 %. Selvityksessä kiinteistöjen tavoiteltavaksi kuntotasoksi määrätettiin:

- Suolahden kirkko ja kesäkirkko	60 %
- Konginkankaan ja Sumialsten kirkko	55 %
- Äänekosken kirkko	57 %
- Tapulit	50 %
- Muut rakennukset	63 %

Laskennallinen investointitarve on teknisen nykyarvon ja tavoitellun kuntotason erotus

2020-2021

Käsitteistö	Käyttötarkoitus	Kerrosala (m ²)	Vaivastunut	Uudelleintoiminta €/brn 2	Uudelleintoiminta e. yht.	Tekninen nykyarvo % 2021	Tekninen nykyarvo	Ohjelmallisen kunnossato	Korjusaavetka	Tavoiteltu kunnossato	Laskennallinen investointiarvo
Konginkankaan kirkko	Kokoontumisrakennus	644,0	1866	3 800	2 647 600	45 %	1 100 000	60 %	340 000	55 %	245 000
Konginkankaan kirkon tapuli	Tapuli	59,0	1880	3 000	177 000	34 %	60 000	60 %	46 000	50 %	28 000
Konginkankaan seurakuntakoti	Kokoontumisrakennus	488,0	1974	2 300	1 122 000	52 %	580 000	75 %	262 000	65 %	123 000
Sunnaisien kirkko	Kokoontumisrakennus	520,0	1899	3 800	1 976 000	45 %	540 000	60 %	370 000	55 %	247 000
Sunnaisien kirkon tapuli	Tapuli	37,0	1851	3 000	111 000	33 %	40 000	60 %	27 000	50 %	19 000
Sunnaisien seurakuntakoti	Kokoontumisrakennus	665,0	1992	2 500	1 663 000	55 %	910 000	75 %	337 000	65 %	133 000
Sunnaisien huoltorakennus	Huoltorakennus	130,0	1940	1 300	169 000	42 %	70 000	60 %	31 000	63 %	35 000
Sunnaisien kirkko	Kokoontumisrakennus	840,0	1940	3 100	2 604 000	57 %	1 480 000	65 %	219 000	60 %	78 000
Sunnaisien seurakuntatalo	Kokoontumisrakennus	684,0	1976	2 700	1 847 000	65 %	1 200 000	75 %	185 000	69 %	138 000
Sunnaisien slunauksitappeli	Kokoontumisrakennus	280,0	1945	2 600	728 000	41 %	300 000	75 %	246 000	60 %	22 000
Sunnaisien hautausmaan huoltorakennus	Huoltorakennus	131,0	1991	1 300	170 000	50 %	90 000	75 %	38 000	63 %	23 000
Aänekosken kirkko	Kokoontumisrakennus	670,0	1973	3 000	2 610 000	45 %	1 240 000	60 %	314 000	54 %	238 000
Aänekosken seurakuntatalo	Kokoontumisrakennus	735,0	2013	4 800	3 528 000	92 %	3 250 000	75 %	-	63 %	-
Männän kesäkirkko	Kokoontumisrakennus	64,0	1962	2 400	154 000	29 %	40 000	65 %	60 000	60 %	48 000
Hietanen kyläkirkko	Kokoontumisrakennus	360,0	1997	3 500	1 330 000	71 %	960 000	75 %	38 000	63 %	-
Hietanen kirkon kellotapuli	Tapuli	9,0	1987	6 000	54 000	33 %	20 000	60 %	12 000	50 %	9 000
Hietanen Tuulipuolisku	Kokoontumisrakennus	295,0	1992	1 800	531 000	50 %	270 000	75 %	128 000	63 %	69 000
Laajaniemen leirikeskus, päärakennus	Kokoontumisrakennus	556,0	1979	1 800	1 003 000	38 %	490 000	75 %	271 000	63 %	250 000
Laajaniemen leirikeskus, majoitusrakennus	Majoitusrakennus	282,0	1979	1 900	536 000	42 %	290 000	75 %	172 000	63 %	113 000
Laajaniemen leirikeskus, saunarakennus	Saunarakennus	155,0	1978	2 300	357 000	47 %	170 000	70 %	80 000	63 %	57 000
Laajaniemen leirikeskus, varasto	Varastorakennus	98,0	1980	1 100	75 000	40 %	30 000	60 %	15 000	63 %	17 000
Yhteensä											
1 600 000											



Granlund
LIFE T.

Building on Innovation

Liite 2. Äänekosken seurakunta, maa-alueet.

Tilan nimi	Kunta ja kylä	Kiinteistötunnus	Pinta-ala (ha)	Lainhuuto/ Selvennyslainhuuto	Käyttötarkoitus pääasiallinen
Ariia	Äänekoski, Honkola	992-401-2-168	11,03	20.11.1984/22.2.2007	Hautausmaa
Kirkkonlempi	Äänekoski	992-402-12-64	0,847	15.1.1992/22.2.2007	Keskikirkko
Karila	Äänekoski	992-457-1-696	0,365	16.10.1943/22.2.2007	
Leirikeskus	Äänekoski, Pyyriähti	992-460-2-223	11,122	9.10.1979/22.2.2007	Leirikeskus
Kuoppaharju	Äänekoski, Konginkangas	992-459-4-0	138,830	18.12.1998/22.2.2007	Metsätila
Kivellä	Äänekoski, Konginkangas	992-459-2-240	42,880	18.12.1998/22.2.2007	Tontti, metsätila
Kirkkotila	Äänekoski, Konginkangas	992-459-881-1	3,2950	7.12.1998/22.2.2007	Kirkko, hautausmaa
Kirkkomaa	Äänekoski, Konginkangas	992-459-3-7	1,0000	15.3.2018 selvennyslainhuuto	Hautausmaa (uusi)
Tiensuu	Äänekoski, Konginkangas	992-460-4-283	7,5100	25.9.2018	metsätalous, testam.
Onnela	Saarijärvi	729-407-83-4	69,6100	25.9.2018	metsätalous, testam.
Palavasalmi	Saarijärvi	729-408-1-8	96,260	8.9.2006/22.2.2007	Metsätila
Kaupunginosa 5, kortteli 533 tontti 2	Äänekoski	992-5-533-2	0,792	3.3.1997/22.2.2007	Kirkko, hautausmaa
Kaupunginosa 5, kortteli 533 tontti 3	Äänekoski	992-5-533-3	3,6033	3.3.1997/22.2.2007	Kirkko, hautausmaa
Mattila	Äänekoski, Konginkangas	992-459-2-14	0,23	14.6.1972/21.6.2002/8.9.2006/22.2.2007	Kirkko, seurakuntakoti
Kortteli 70, kaupunginosa 3 tontti 4	Äänekoski	992-3-70-4	0,0257	19.11.1959/6.8.2007	kaavan mukainen käyttötarkoitus asunt.
Kuusankoski	Laukaa, Pellosniemi	410-409-6-0	2,3425	7.4.1998/2.11.2007	Osuus koskivilasta
Laaialahti	Laukaa, Vihlavuori	410-406-19-109	0,038	27.3.1998/2.11.2007	tiealuetta
Harjula	Saarijärvi	729-408-2-88	0,2034	24.3.1998/22.2.2007	kaavatontti, tiealuetta
Kortteli 22 /Kaupunginosa 33 tontti 19	Äänekoski, Suolahti	992-33-22-19	0,3488	15.1.1975/22.2.2007	seurakuntatalo
Vuoslampi	Saarijärvi	729-408-3-97	17,95	6.3.1998/22.2.2007	Metsämaa
Vuosmäki	Saarijärvi	729-408-135-0	12,35	12.3.1988/22.2.2007	Metsämaa
Kortteli 24 /Kaupunginosa 33 tontti 1	Äänekoski, Suolahti	992-33-24-1	0,6184	12.1.1978/22.2.2007	Kirkko
Marttila	Äänekoski, Suolahti	992-403-1-118	1,7	19.6.1980/22.2.2007	ei vielä lohkottu (tilanne 11/22) tilojen pinta-ala yht. noin 1,7ha. Rak.paik.
Mikkola	Äänekoski, Suolahti	992-403-1-306		19.6.1980/22.2.2007	
Hautausmaa	Äänekoski, Suolahti	992-403-12-32	1,6	29.11.1950/22.2.2007	Hautausmaa
Lisähautausmaa	Äänekoski, Suolahti	992-403-12-128	1,4	3.10.1980/22.2.2007	Hautausmaa
Juhannusaho II	Äänekoski, Suolahti	992-403-12-161	1,615	20.1.1998/22.2.2007	Hautausmaa
Juhannusaho	Äänekoski, Suolahti	992-403-12-182	3,902	10.4.1965/22.2.2007	Hautausmaa (2palstaa)
Haaparanta	Äänekoski, Sumiainen	992-461-2-209	39,565	2.12.1998/22.2.2007	Metsätila
Poutala	Äänekoski, Sumiainen	992-461-6-41	7,25	2.12.1998/22.2.2007	Metsätila
Portttila	Äänekoski, Sumiainen	992-462-1-18	11	18.11.2004/22.2.2007	Metsätila
Suopetto	Äänekoski, Sumiainen	992-462-1-180	25,99	29.11.2003/22.2.2007	Metsätila
Vepsälä	Äänekoski, Sumiainen	992-462-1-240	27,235	29.11.2003/22.2.2007	metsätila
Hepokorpi	Äänekoski, Sumiainen	992-462-3-181	11,66	2.12.1998/22.2.2007	Metsätila
Tiitelä	Äänekoski, Sumiainen	992-462-4-175	100,722	23.4.1997/22.2.2007	Metsätila/luonnons.
Hautausmaan lisäalue	Äänekoski, Sumiainen	992-462-12-1	1,06	2.12.1998/22.2.2007	Haut.maa.lisäalue, vuokr.
Lukkarila	Äänekoski, Sumiainen	992-462-12-13	9,0563	23.4.1997/22.2.2007	metsätila
Mulstola	Äänekoski, Sumiainen	992-462-15-7	17,656	28.10.1983/22.2.2007	Metsätila
Kirkko ja hautausmaa	Äänekoski, Sumiainen	992-462-44-1	1,219	22.2.2007	Kirkko, srk-koti, hautausm.
			683,8814		

Liite 3.

Maa-alueita, luovutettavissa tai vuokrattavissa

Määräala Palavasalmi RN:o 1:8

Määräalaan kohdistuu 2.9.1998 vahvistettu Saarijärven reitin rantaosayleiskaava. Nykyisessä kaavassa alueelle on merkitty viisi kappaletta ns. kuivanmaan omakotitontteja ns. rantavyöhykkeen yläpuolelle noin 100 metriä rantaviivasta. Lisäksi ao. tonteilla mahdollista rakentaa kaksi rantasaunaa. Kohteesta on laadittu v. 2010 arviokirja, jossa ehdotettu kahden tilavan omarantaisen tontin muodostamista alueelle viiden pienemmän tontin sijaan. Omarantaisten tonttien arvo on suurempi kuin ns. kuivanmaan kaavatonttien markkina-arvo. Saarijärven kaupunki on uusimassa rantaosayleiskaavoja. Saarijärven reitin rantaosayleiskaavan uusinnan yhteydessä esitetään muutoksia nykyisiin kaavamerkintöihin esim. edellä selostetun mukaisesti ja kaavamuutosten jälkeen päätetään myyntiin asettamisesta.

Määräala Kivelä (2:240) , n. 2 684 m²

Asemakaava-alueella sijaitseva omarantainen tontti vuokrattu asuinkäyttöön, rakennukset omistaa vuokralainen. Vuokrasopimus päättyy v. 2030. Sopimuksen päättyessä tarjotaan vuokralaiselle ostomahdollisuutta tai jatketaan vuokrasopimusta enintään 10 vuodella.

Määräala Kivelä (2:240) , n. 1,3 ha.

Konginkankaalla asemakaava-alueella sijaitseva maapohja vuokrattu 8.6. 1967 Konginkankaan Vanhustenkotiyhdistykselle vanhusten asuntovuokratulojen rakentamista varten ja vuonna 1984 vuokra-aikaa jatkettu 8.6.2040 asti. Vuokraoikeus siirtynyt v. 2006 Konginkankaan Vanhustenkotisäätiölle, joka asetettu konkurssiin. Konkurssipesä lakkautettu 30.9. 2015, minkä jälkeen rakennukset (rivitalot 4 kpl) siirtyneet panttivelkojan hallintaan. Panttivelkoja on asettanut rakennukset myytäväksi. Vuokraoikeus siirtynyt 31.8.2017 konkurssipesältä uudelle toimijalle. Jatkossa myös määräalan myynti on vaihtoehtoinen ratkaisu , mikäli vuokralleottajalla on kiinnostusta ostamiseen.

Karila 992-457-1-696, pinta-ala 0,365 ha (Upatonpohjantie):

Selvitetään soveltuvuus rakentamiseen ja asetetaan myyntiin, ei kaavaa.

Kuokanniemen leirintäalue Sumiainen

Maapohja vuokrattu leirintäaluekäyttöön vuoden 2022 loppuun saakka. Rakennukset omistaa vuokralainen. Vuokrasopimusta mahdollista jatkaa nykyisen tai uuden vuokralleottajan kanssa.

Maa-alueet Marttila (1:118) ja Mikkola (1:306) yht. n 1,7 ha

Marttila rn:o 1:118 ja Mikkola rn:o 1:306 Suolahden Likolahdessa (Kivilahti). Ranta-asemakaavassa omakotitontteja kolme (ns. kuivanmaan tontit, myynnissä , tila Mikkola). Loma-asunnon rakennuspaikkoja on kaksi, asetetaan myyntiin lohkomisen jälkeen, optio-oikeus leirikeskuksen ostaneella.

Maa-alueet Leirikeskus (2-223)

Keiteleen rannalla noin 15 kilometrin etäisyydellä Äänekosken keskustasta Laajaniemen leirikeskuksen yhteydessä yhteensä noin 11,12 ha.

Ranta-asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2014. Kaavamuutoksella entinen ranta-asemakaava saatettiin vastaamaan nykyaikaa mm. kaavamerkintöjen suhteen ja alueelle saatiin lisää rakennusoikeutta ja väljennyksiä alueen käytölle.

Laajaniemen leirikeskuksen markkina-arvosta on laadittu arviokirja (19.05.2015) auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) toimesta. Kiinteistöarviossa on arvioitu erikseen matkailuun/loma-asumiseen tarkoitettu alue (2 kpl omarantaista aluetta kaavamerkintä RMA) ja muu uusi rakennusoikeus (kaavamerkintä R-2,loma-ja matkailualue))

sekä nykyisten rakennusten arvo. Maa-alueet joko kokonaan tai osittain on tarkoituksenmukaista myydä ensisijaisesti mahdollisen rakennusten myynnin yhteydessä, mutta RMA-alueen erikseenkin myynti on myös vaihtoehto.

Tilan 2:195 yhteyteen kaavoitettu RA1 alue n. 0,5 ha, joka ei rajoitu rantaan. Tämä Leirikeskus-tilaan sisältyvä alue ja rakennusoikeus 200 kem² voidaan myydä naapuritilan 2:195 omistajalle käypään hintaan erikseen muusta kokonaisuudesta.

Tiitelä (4-175)

Rantayleiskaavassa yksi loma-asunnon rakennuspaikka Peiponlahdessa. Myydään.

Onnela (83-4)

Saarijärven Pienvesistöjen rantayleiskaavassa v. 2020 tilan alueelle sijoitettu kaksi lomarakennuksen rantarakennuspaikkaa. Tila on saatu testamenttilahjoituksena ja varojen käytöstä päätetään hyväksytyyn Niittylän testamenttirahaston sääntöjen mukaisesti.