



Armo

KIRKKO ESPOOSSA<sup>†</sup>  
KYRKAN I ESBO

Kiinteistö- ja tilaohjelma 2017–2021  
Program för fastigheterna  
och lokalerna 2017–2021

Oikeuden-  
mukaisuus Osallisuus

Nöd Rättvisa  
Delaktighet

Kiinteistö- ja tilaohjelma on hyväksytty yhteisessä kirkkovaltuustossa 25.1.2017

Espoon seurakuntien viestintäpalvelut 2017

Kuvat: Tussitaikurit

Paino: Next Print Oy

*Programmet har godkänts i gemensamma kyrkofullmäktige 25.1.2017*

*Esbo församlingars kommunikationstjänster 2017*

*Illustrationer: Tussitaikurit*

*Tryckeri Next Print Oy*



# Espoon seurakuntayhtymän kiinteistö- ja tilaohjelma 2017-2021

## Kiinteistöt ja seurakuntien toiminta

Espoon seurakuntayhtymän kiinteistöpalveluiden keskeisin tehtävä on tarjota seurakunnille niiden toimintaa tukevia toimitiloja, vastata seurakuntayhtymän asunnoista sekä tarjota niitä vuokralle palvelussuhteessa oleville ja ulkopuoliseen käyttöön. Seurakuntayhtymä omistaa maa-alueita sekä sijoitustarkoituksessa hankittuja tiloja, joiden tuotoilla tuetaan yhtymän taloutta.

Seurakuntien toiminta edellyttää tiloja, joissa on luonteva mahdollisuus kohtaamiseen, seurakunnalliseen toimintaan kaikissa muodoissaan sekä seurakunnallisten palveluiden tarjoamiseen.

Kiinteistöohjelman tavoite on optimoida tulevien vuosien korjausvelan ja tilojen käytettävyyden tasapainoa. Taloudelliset puitteet ohjaavat kaikkia tulevia peruskorjaus- tai vuokratilojen mahdollisia muutostarpeita.

## Tavoitetila

Kiinteistöpalvelut tarjoaa seurakuntien käyttöön tiloja, joiden sijainnissa huomioidaan yhteiskunnan kehitys ja Espoon alueelliset kehitysnäkymät. Tarjottavat tilat vastaavat toiminnallisesti ja varustukseltaan ajan asettamia vaatimuksia. Seurakuntien toimintojen kehittymiseen vastataan tekemällä tiloista muuntojoustavia.

Kiinteistöpalvelut ylläpitää olemassa olevaa rakennuskantaa varmistaen taloudellisesti kestävä, terveellisen ja turvallisen toiminnan käytettävissä tiloissa. Kiinteistöjä ylläpidetään suunnitelmallisesti korjaustarpeet ennakoimalla. Tilojen käyttöä seurataan aktiivisesti, ja kerättävällä seurantatiedolla ohjataan tulevien tilaratkaisujen suunnittelua. Kiinteistösjoitusten osalta tavoitellaan pitkäjännitteistä taloudellista hyötyä ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen osalta toiminnallista hyötyä kohtuullisin kustannuksin.

## Kiinteistöpidon lähtökohdat

Seurakuntien tarpeet ohjaavat tilojen kehittämistä ja ylläpitoa. Seurakuntien tarpeet ja niiden toteutus kytketään yhtymän taloudellisiin resursseihin hakemalla kustannustehokkaita ratkaisuja. Kiinteistöomistukset ovat oleellinen osa yhtymän varallisuutta. Strategiakauden aikana luodaan järjestelmä, jonka avulla voidaan asettaa kiinteistösijoituskohtaisia tuottotavoitteita ja seurata niiden toteutumista. Korjausrakentamisen myötä tilat pidetään terveellisinä ja turvallisina. Pitkäjän- teinen korjaaminen minimoi korjaamiseen sitoutuvat kustannukset. Korjaustoi- minnassa huomioidaan arvokiinteistöjen erityistarpeet. Tilojen esteettömyyttä ylläpidetään ja parannetaan.

## Painopistealueet

### Kiinteistöohjelman keskeisimmät tavoitteet strategiakauden aikana ovat seuraavat:

Laaditaan asunnoille, tiloille ja omistuksille realisointiohjelma.

Sijoitusasuntokannan suhteellinen vuokratuottotavoite on 3-5 prosenttia.

Leirikeskustoiminnan tavoitteet täsmennetään.

Tiloja hankitaan vuokraamalla.

### Kiinteistöt seurakunnallisen toiminnan tukena

Palveluita keskitetään liikenneväylien varteen kaupallisten palveluiden yhteyteen.

Seurakuntia palvelevien tilojen tulee olla hyvin saavutettavissa lähellä ihmisiä.

Kiinteistöjen käytössä tulee huomioida tilojen käytön tehokkuus ja käytön tulee pohjautua selkeisiin pelisääntöihin.

Tilojen käyttöä rajoittavista toimintatavoista pyritään eroon yhteistyössä seurakun- tien kanssa. (Espoon seurakuntayhtymän tilojen käyttöä selvittäneen työryhmän raportti yhteiselle kirkkovaltuustolle 17.11.2015)

Kehitetään menettely seurakuntien tilankäytön tehostamiseen.

Seurakuntien välistä tilojen yhteiskäyttöä kehitetään yhteistyössä seurakuntien kanssa.

Uusissa ja korjattavissa tiloissa tulee huomioida monikäyttöisyys, tilajoustavuus sekä uuden tekniikan hyödyntäminen.

## Kiinteistöomistukset

Maaomistukset ja kiinteistöt ovat pitkäjänteinen ja turvallinen sijoitusmuoto.

Omistukset priorisoidaan ja tilat asetetaan järjestykseen, mistä voidaan tai ei voida luopua ja mikä on oleellinen toiminnan kannalta, ja realisoineille laaditaan pitkän tähtäimen suunnitelma. Niistä tiloista, jotka eivät täytä toiminnallisia tavoitteita, pyritään luopumaan strategiakauden aikana. Ydinkiinteistöt luetteloidaan, ja niistä ei luovuta. Tarkastelussa huomioidaan kunkin kohteen korjausvelka.

Tila vuokrataan ulkopuoliseen käyttöön tai tilasta luovutaan, mikäli käyttöaste omassa käytössä jää matalaksi. (Espoon seurakuntayhtymän tilojen käyttöä selvit- täneen työryhmän raportti yhteiselle kirkkovaltuustolle 17.11.2015) Strategiakau- den aikana määritellään, mitä matala käyttö tarkoittaa.

Peruskorjausta vaativien tilojen korjaus ajoitetaan siten, että tieto tilojen käytöstä korjauksen jälkeen on käytettävissä ennen korjaustoimenpiteiden aloittamista. (Espoon seurakuntayhtymän tilojen käyttöä selvittäneen työryhmän raportti yhti- selle kirkkovaltuustolle 17.11.2015)

Korjauksia ja rakennuksia suunniteltaessa pyritään aina punnitsemaan suunnitel- tuihin ratkaisuihin liittyvät ympäristönäkökohdat.

## Asunto-omistukset

Seurakuntayhtymän omistamat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu omalle henki- lökunnalle. Näiden asuntojen vuokratasossa pyritään lähemmäksi markkinahinta- tasoa ja vuokrasopimusten määräaikaaisuuteen.

Asuntojen hankinnassa painotetaan asuntojen hankintaa Espoosta.

Asuntojen hankinnassa voidaan hyödyntää vaihtokauppaa maakaupan yhteydessä tai pienimittakaavaista omaa rakentamista kaavoitukseen liittyen.

Asuntorahastot ovat vaihtoehto omille asuntosijoituksille.

Diakonia-asuntoja tarjotaan jatkossakin täyttämään seurakuntatyön perustehtävää.

Ulkopuolisille vuokrattavissa asunnoissa voidaan käyttää sekä määräaikaista että toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, ja vuokrien tulee olla asuntojen vuokrattavuus huomioiden markkinahintaisia.

Suurimmista ja huonokuntoisimmista asunnoista luovutaan ja asuntokantaa muokataan paremmin vastaamaan kysyntää sijainnin ja kokojakauman osalta.

## Leirikeskukset

Leirikeskustoiminta on tulevaisuudessakin osa keskeistä seurakunnallista toimintaa.

Leirikeskustoimintaa tehostetaan huomioimalla nykyistä paremmin kunkin keskuksen potentiaalinen kapasiteetti ja toimintaedellytykset. Hilan ja Velskolan leirikeskuksiin liittyviä erilaisia tulevaisuuden kuvia selvitetään sekä toiminnallisista että taloudellisista näkökulmista.

Leirikeskusten maankäyttöä sekä teknisiä että toiminnallisia toimintaedellytyksiä kehitetään tarvittaessa investoimalla.

Leirikeskusten kapasiteetin myymistä ulkopuolisille kehitetään ja tehostetaan kausittaisen vajaakäytön vähentämiseksi.

## Kaavoitusta koskeva edunvalvonta

Espoon kaavoitukseen vaikutetaan aktiivisesti.

Omien maa-alueiden kaavoitus ajoitetaan ajallisesti samaan yhteyteen ympäristön alueen kehityksen kaavoituksen etenemisen kanssa. Kaavoituksen eteenpäin viemisessä huomioidaan alueen ja markkinatilanteen kehittyminen.

Omistetuista maa-alueista ja niiden kehityksestä tavoitellaan pitkäjänteisiä tuottoja.

# Esbo kyrkliga samfällighets program för fastigheterna och lokalerna för åren 2017-2021

## Fastigheterna och församlingarnas verksamhet

Den viktigaste uppgift som ankommer på Esbo kyrkliga samfällighets enhet för fastighetstjänster är att tillhandahålla församlingarna lokaler som är lämpliga för deras verksamhet samt att svara för samfällighetens bostäder och hyra ut dem till anställda och utomstående. Samfälligheten äger också markområden och lokaler som har förvärvat i placeringssyfte och som ger samfälligheten intäkter.

För församlingarnas verksamhet behövs lokaler som erbjuder naturliga tillfällen till möten och som lämpar sig för alla olika former av församlingsverksamhet samt för tillhandahållandet av församlingstjänster.

Målsättningen med fastighetsprogrammet är att skapa en optimal balans mellan de kommande årens renoveringsskuld och lokalernas användbarhet. De ekonomiska ramarna styr alla framtida behov av totalrenoveringar och eventuella ombyggnadsarbeten i hyreslokaler.

## Målsättning

Enheten för fastighetstjänster erbjuder församlingarna lokaler vars läge väljs med beaktande av samhällsutvecklingen och de regionala utvecklingsutsikterna i Esbo. Lokalerna motsvarar i fråga om sin funktionalitet och utrustning dagens krav. Förändringarna i församlingarnas verksamhet beaktas genom att lokalerna medger flexibilitet.

Enheten för fastighetstjänster underhåller det befintliga byggnadsbeståndet och säkerställer att verksamheten i de till buds stående lokalerna är ekonomiskt hållbar, säker och trygg för hälsan. Fastigheterna underhålls planmässigt genom

att renoveringsbehoven förutses. Aktiv uppföljning ordnas beträffande lokalernas användning, och den information som erhålls vid uppföljningen styr planeringen av de framtida utrymmeslösningarna. För fastighetsplaceringarnas del eftersträvas långsiktig ekonomisk vinning, och för de fastigheters del som är i eget bruk eftersträvas funktionell nytta till rimliga kostnader.

## Utgångspunkter för fastighetsförvaltningen

Församlingarnas behov styr utvecklandet och underhållet av fastighetsbeståndet. Församlingarnas behov och tillgodoseendet av behoven anpassas till samfällighetens ekonomiska resurser med hjälp av kostnadseffektiva lösningar. Samfällighetens fastigheter utgör en väsentlig del av samfällighetens tillgångar. Under strategiperioden utarbetas ett system med hjälp av vilket man kan ställa upp specifika avkastningsmål för fastighetsplaceringarna och följa upp deras realisering. Med hjälp av renoveringar hålls lokalerna i sådant skick att de är säkra och trygga för hälsan. Reparationskostnaderna minimeras genom långsiktiga renoveringsåtgärder. Inom renoveringsverksamheten beaktas de särskilda behov som hänför sig till värdefulla fastigheter. Lokalernas tillgänglighet ska upprätthållas.

## Tyngdpunkter

### Fastighetsprogrammets viktigaste mål för strategiperioden:

Ett realiseringsprogram ska utarbetas för samfällighetens bostäder, lokaler och egendom.

Placeringsbostadsbeståndets relativa hyresavkastningsmålsättning ska vara 3–5 procent.

Målen för lägergårdsverksamheten ska preciseras.

Nya lokaler skaffas i form av hyreslokaler.

## Fastigheter som används för församlingsverksamhet

Församlingstjänster tillhandahålls i allt större utsträckning i lokaler som är belägna långs med trafiklederna, i anslutning till kommersiella tjänster.

Församlingarnas lokaler ska finnas i människors närhet och vara lätta att nå.

I samband med fastigheternas användning ska lokalanvändningens effektivitet beaktas. Användningen ska grunda sig på tydliga spelregler.

Man strävar efter att i samarbete med församlingarna slopa sådana verksamhetsmetoder som begränsar lokalernas användningsmöjligheter. (Rapport av den arbetsgrupp som granskat lokalanvändningen i Esbo kyrkliga samfällighet, framlagd för gemensamma kyrkofullmäktige 17.11.2015)

Ett program för effektivisering av församlingarnas lokalanvändning ska utarbetas.

Församlingarnas sam användning av lokalerna ska utvecklas, i samarbete med församlingarna.

När det gäller nya lokaler och lokaler som genomgår renoveringar ska man ta hänsyn till att lokalerna ska kunna användas för flera olika ändamål, erbjuda flexibla utrymmeslösningar och möjliggöra användning av modern teknik.

## Fastighetsegendom

Placeringar i mark- och fastighetsegendom är en långsiktigt och säker placeringsform.

Egendomen ska rangordnas och det ska fastställas vilken egendom som kan avstås och vilken som inte kan avstås, samt vilken egendom som är väsentlig med tanke på verksamheten. En långsiktig plan ska utarbetas för realiseringen av egendom. Under strategiperioden strävar man efter att avstå från lokaler som inte motsvarar de funktionella kraven. Kärnfastigheterna ska katalogiseras, och dessa ska inte avstås. I samband med granskningen beaktas renoveringsskulden för varje fastighets del.

Lokaler vars användningsgrad i internt bruk är låg ska hyras ut för externt bruk el-

ler avyttras. (Rapport av den arbetsgrupp som granskat lokalanvändningen i Esbo kyrkliga samfällighet, framlagd för gemensamma kyrkofullmäktige 17.11.2015) Under strategiperioden ska man definiera vad som avses med låg användningsgrad.

Renoveringen av lokaler som är i behov av totalrenovering ska tidsmässigt planeras så att det innan renoveringsåtgärderna inleds finns kännedom om hur lokalerna kommer att användas efter renoveringen. (Rapport av den arbetsgrupp som granskat lokalanvändningen i Esbo kyrkliga samfällighet, framlagd för gemensamma kyrkofullmäktige 17.11.2015)

Vid planeringen av renoveringar och byggnader strävar man alltid efter att beakta de miljöaspekter som hänför sig till de planerade lösningarna.

## Bostadsegendom

De bostäder som samfälligheten äger är i första hand avsedda att användas som personalbostäder. Bostädernas hyresnivå ska justeras så att den närmar sig marknadsnivån, och hyresavtalen ska vara tidsbestämda.

Vid förvärvandet av bostäder prioriteras bostäder i Esbo.

Bostäder kan förvärfvas också genom byteshandel i samband med markaffärer eller genom småskaligt eget byggande i anslutning till planläggningen.

Placeringar i bostadsfonder utgör ett alternativ till egna bostadsplaceringar.

Diakonibostäder ska fortsättningsvis tillhandahållas i anslutning till de grundläggande uppgifter som hör till församlingsarbetet.

När det gäller bostäder som hyrs ut till utomstående är det möjligt att använda sig av antingen tidsbestämda eller fortlöpande hyresavtal, och hyrorna ska motsvara marknadsnivån, dock med beaktande av möjligheterna att få bostäderna uthyrda.

De bostäder som är störst och i sämst skick ska avyttras, och bostadsbeståndet ska ses över så att det i fråga om bostädernas läge och storlek i större utsträckning motsvarar efterfrågan på hyresbostäder.

## Länergårdar

Länergårdsverksamheten kommer även i framtiden att utgöra en del av den centrala församlingsverksamheten.

Länergårdsverksamheten ska effektiveras genom att varje länergårds potentiella kapacitet och användningsmöjligheter beaktas bättre än för närvarande. Framtidsplanerna för länergårdarna i Hila och Vällskog ska granskas med avseende på både verksamheten och ekonomin.

För länergårdarnas del ska markanvändningen samt de tekniska och funktionella verksamhetsförutsättningarna vid behov förbättras med hjälp av investeringar.

Marknadsföringen av länergårdarnas kapacitet till utomstående ska utvecklas och effektiveras, i syfte att öka användningsgraden under lågsäsongerna.

## Intressebevakning i samband med planläggningen

Vi påverkar aktivt planläggningen i Esbo.

Planläggningen av våra egna markområden ska ske i samma takt som de omgivande områdenas planläggning framskrider. När de gäller att driva planläggningen vidare beaktas utvecklingen för det aktuella området och marknadsläget del.

Målsättningen är att de markområden som är i samfällighetens ägo och utvecklandet av dem ska ge samfälligheten långsiktig avkastning.

[www.esponseurakunnat.fi](http://www.esponseurakunnat.fi)  
[www.esboforsamlingar.fi](http://www.esboforsamlingar.fi)