

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä



Kiinteistöstrategian 2025 – 2028 esittely

Kalle Luoma



Turun ja Kaarinan
seurakuntayhtymä

Turun ja Kaarinan
seurakuntayhtymän
kiinteistöstrategia
2025 -2028

Kiinteistöjohtokunta 29.4.2025



29.4.2025

Sisällys



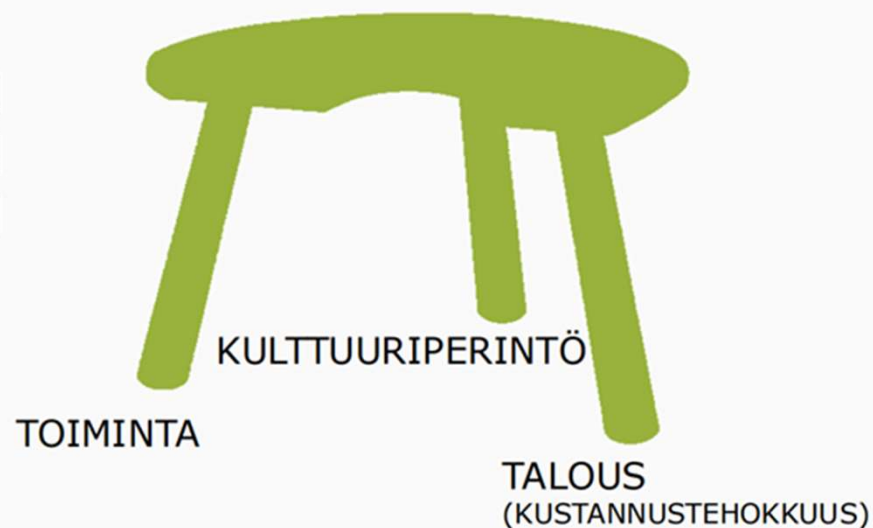
- Kiinteistöstrategia ja toiminta-ajatus
- Kiinteistöstrategian osa-alueet
- Kiinteistökanta
- Kustannukset ja toimintakate
- Toiminnallinen selvitys
- Organisaatio
- Investointiohjelma ja hankkeet
- Visio, tavoitteet ja mittarit
- Kehityskohteita ja ajatuksia

Kiinteistöstrategia ja toiminta-ajatus



- Kiinteistöstrategia päivitetty Kirkkohallituksen ohjeen mukaiseksi.
- ”Toimivat, terveelliset ja turvalliset tilat kulttuuriperintö ja talous huomioiden.”
- **Linjaukset yhteisen kirkkovaltuuston päätöksen 24.10.2024 mukaan.**

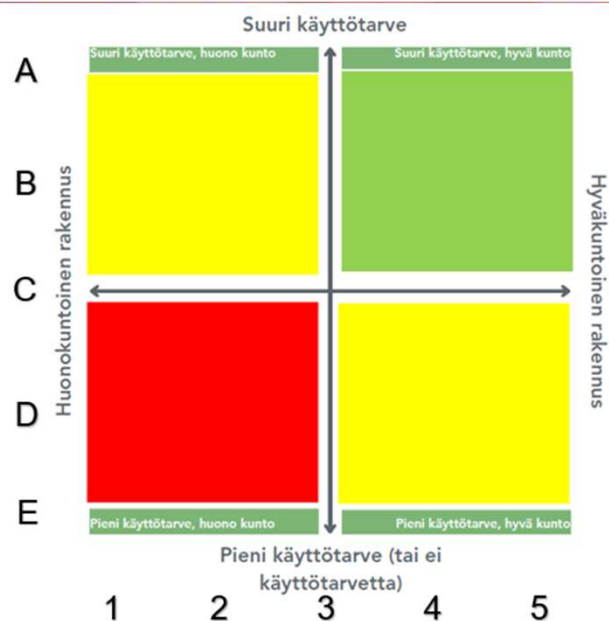
SEURAKUNTIEN
KOKONAISEDUN
TOTEUTUMINEN



Kiinteistöstrategian osa-alueet



- Toiminnallinen selvitys linjausten tueksi
- Avoin yhteydenpito Museovirastoon ja Turun museokeskukseen -> tiekartta
- Kiinteistöstrategiassa yhdistetään tekninen ja toiminnallinen näkökulma



Kiinteistökanta (rakennukset noin 124.000 m²)



Toiminnalliset kiinteistöt:

- 15 kirkkoa ja seurakuntakeskusta
- 24 seurakuntataloa
- 18 seurakuntahuoneistoa
- 5 leirikeskusta
- lisäksi osakehuoneistoja

Hautaustoimen rakennukset:

- 5 siunauskappelia
- 5 huoltorakennusta

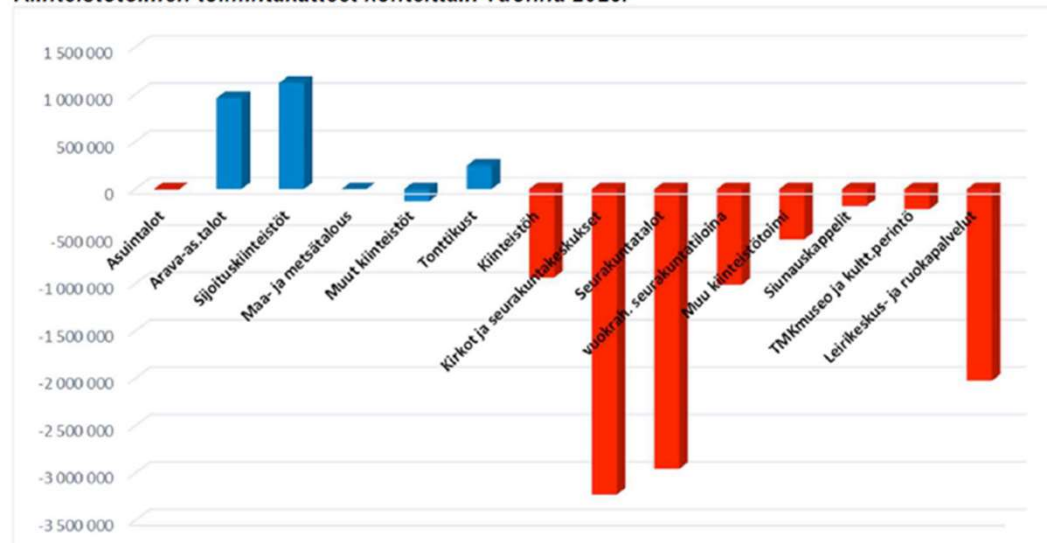
Sijoituskiinteistöjä ja noin 1.000 kpl asuntoja

Maaomistukset (vuokratontteja 61 kpl, maata 375 ha, josta metsää 233 ha)

Kiinteistötoimen toimintakate



Kiinteistötoimen toimintakatteen kohteittain vuonna 2025:



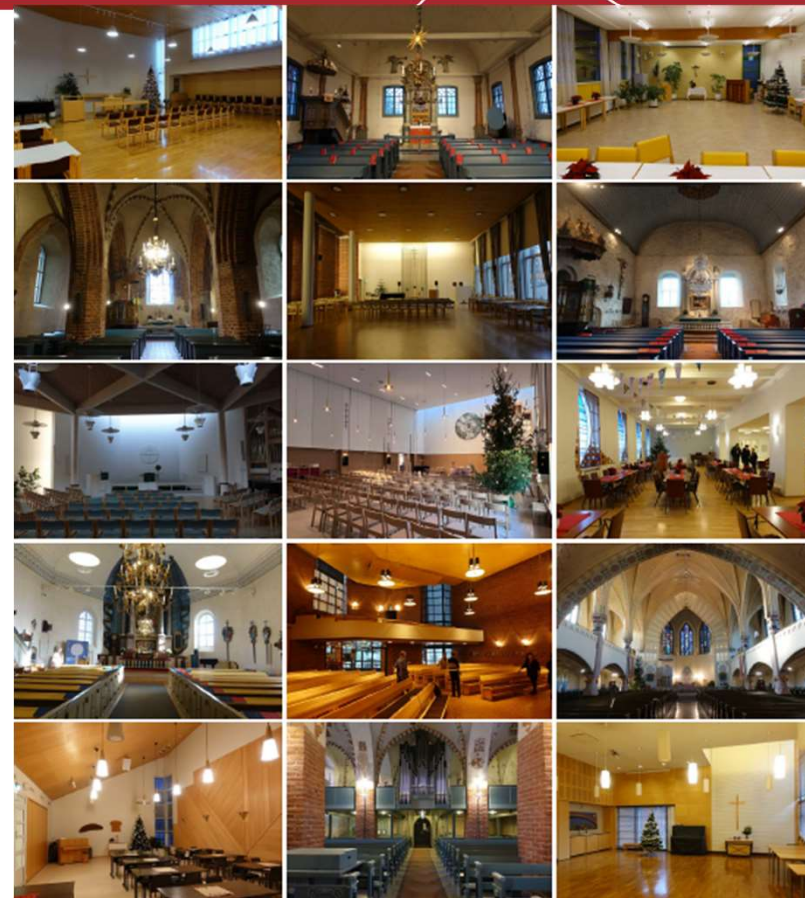
Kiinteistötoimen tuotot ja kulut jakaantuvat vuonna 2025:

Kiinteistötoimen tuotot			Kiinteistötoimen kulut		
	€	%		€	%
Korvaukset	115 000	1,60	Henkilöstökulut	5 152 480	33,40
Myyntituotot	316 500	4,40	Palvelut	4 500 988	29,18
Maksutuotot	33 680	0,47	Vuokrakulut	1 983 717	12,86
Vuokratuotot	6 080 327	84,61	Aineet ja tarvikkeet	3 115 411	20,20
Muut tuotot	-759	-0,01	Muut toimintakulut	661 440	4,29
Sisäiset tuotot	641 550	8,93	Sisäiset kulut	10 755	0,07
	7 186 298	100,00		15 424 791	100,00

Toiminnallinen selvitys (1/3)



- Arkkitehti Hanna Lyytinen
- Tavoitteena kuvata toiminnallinen tarve seurakunnittain ja listata kehitystarpeita
- Lisäksi rakennuskohtaiset kortit ja käyttötarkoitukset tiloille



Toiminnallinen selvitys (2/3)



Seurakunnat sekä yhteinen seurakuntatyö ja palvelut

Seurakunnat

1 Henrikseurakunta

- Henrikinkirkko
- Koivulan seurakuntatalo
- Lausteen seurakuntakoti
- Lausteen partiohuoneisto*
- Ilpoisten partiohuoneisto*
- Vasaramäen partiohuoneisto*
- Ilpoisten seurakuntakoti*

2 Kaarinan seurakunta

- Kaarinan kirkko
- Kuusiston kirkko
- Kuusiston kanttori
- Poikiluoman seurakuntatalo
- Littoisten seurakuntatalo
- Papinholman seurakuntatalo
- Kesämäen seurakuntakoti*

3 Katarinanseurakunta

- Pyhän Katarinan kirkko
- Nummen seurakuntakoti
- Katarinän pappila
- Varissuon kirkko
- Hannunniitun seurakuntatalo
- Jaanin seurakuntatalo
- Hurrivuoren seurakuntakoti*

4 Maarian seurakunta

- Maarian kirkko
- Maarian pappila
- Maarian talli
- Kirkonvartijan talo
- Riimi
- Raunistulan seurakuntatalo
- Kotimäen seurakuntatalo
- Hepokullan seurakuntatalo
- Halisten seurakuntatalo
- Yli-Maarian seurakuntatalo
- Taskulan seurakuntakoti*

5 Martinseurakunta

- Martinkirkko
- Martin seurakuntatalo
- Kakskerran kirkko
- Hennalan seurakuntakoti
- Hirvensalon seurakuntakeskus*
- Uittamon seurakuntakoti*
- Yrjänän seurakuntakoti*
- Partiotila*

6 Mikaelinseurakunta

- Mikaelinkirkko
- Mikaelin seurakuntakoti
- Mikonmökki
- Suikkilan seurakuntakoti
- Paakarlan seurakuntakoti
- Hövelin seurakuntakoti*
- Härkämäen seurakuntakoti*

7 Paattisten seurakunta

- Paattisten kirkko
- Paattisten seurakuntatalo
- Paattisten pappila

8 Piikkiön seurakunta

- Piikkiön kirkko
- Piikkiön vanha seurakuntatalo
- Piikkiön pappila
- Piikkiön seurakuntakeskus*

9 Tuomiokirkkoseurakunta

- Tuomiokirkko
- Toimitalo
- Nuortentalo
- NNKY:n seurakuntatalo*

Åbo svenska församling

- Tuomiokirkko
- Aurelia

Yhtymän palvelut

Yhteinen diakonia ja sielunhoito

- Diakonias keskus
- Puistolatu 13 b, 2. krs
- Karderoopi
- Eerikki, Eerikkinkatu 1

Yhteinen kasvatustyö

- Toimitalo
- Siappeli

Viestintä

- Toimitalo

Yhteiset palvelut

Hallinto- ja talouspalvelut

- Toimitalo

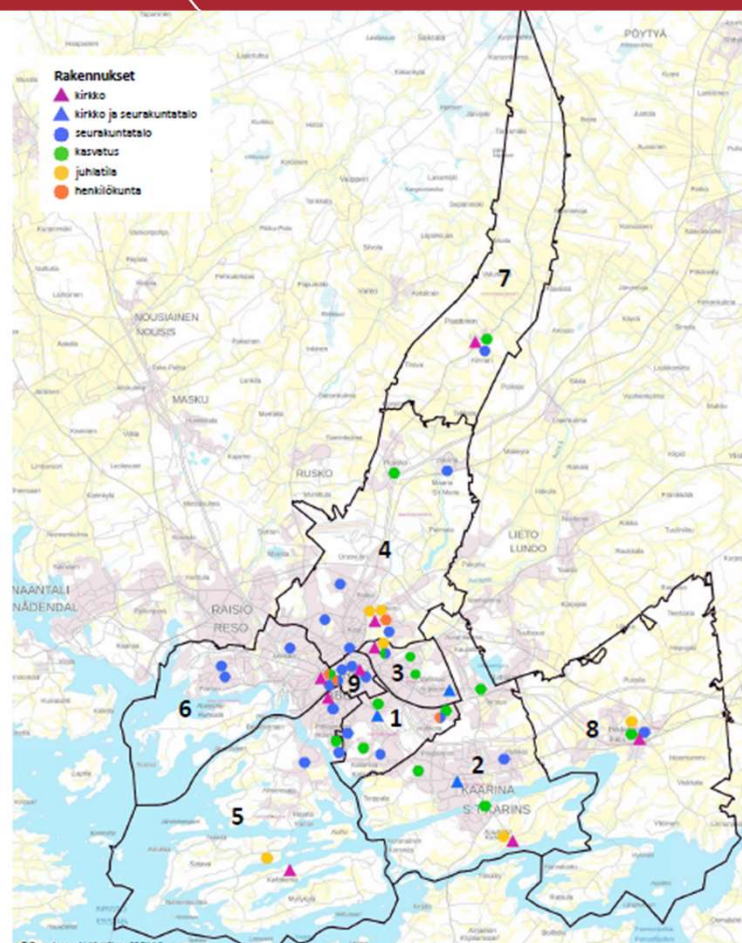
Kiinteistö- ja hautaustoimi

- Toimitalo
- Hautatoimisto

Palvelupiste ja alueellinen keskusrekisteri AKR

- Toimitalo

*) ei sisällynyt selvitykseen



Toiminnallinen selvitys (3/3)



Tuomiokirkko

Perustiedot

- Tuomiokirkkotori
- oma kiinteistö
- 4745 m²
- valmistunut ~1300-1500
- peruskorjauksen suunnittelu käynnistymässä, viimeisin peruskorjaus 1978–1979
- tekninen kunto tyydyttävä
- suojeltu kirkkolailalla, muinaismuistoalue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
- sisääntulo esteetön (parannetaan peruskorjauksessa), esteetön wc
- lähellä maksullisia parkkipaikoja, bussipysäkillä 150 m

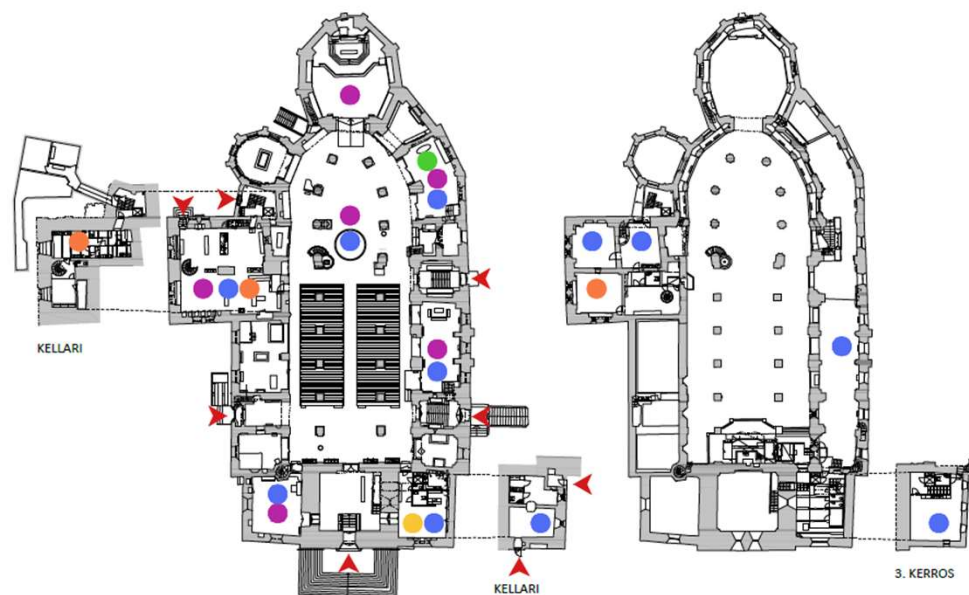
Käyttö

- kaikki seurakunnan työmuodot
- jumalanpalvelukset ja kirkolliset toimitukset
- tekkirkko (ympäri vuoden), opastukset
- työtila
- konsertit
- luennot ja keskustelutilaisuudet

Turun tuomiokirkko on seissyt Turun kaupungin keskustassa Unikankareen kukkulalla vuodesta 1300. Kansallispyhäkköä on laajennettu useassa vaiheessa. Kirkon nykyinen ulkohahmo C.L. Engelin suunnittelemine länsitornin huippuineen on peräisin Turun palon jälkeiseltä ajalta. Viimeisin laaja peruskorjaus on tehty 1970-luvun lopulla. Tuomiokirkon peruskorjauksen suunnittelu on käynnissä ja rakennustöiden on määrä valmistua adventiksi 2028.

Tuomiokirkko on sekä Tuomiokirkkoseurakunnan että Åbo svenska församlingin kotikirkko. Molempien seurakuntien tarpeet ja toiveet on kuultu ja huomioitu peruskorjauksen hankesuunnitteluvaiheessa ja jatkosuunnittelun edetessä niitä tullaan vielä täsmentämään.

Peruskorjauksen myötä toimintaa kirkossa voidaan lisätä myös niiden työmuotojen osalta, joille ei ole aiemmin löytynyt kirkosta tiloja. Tuomiokirkkoseurakunnan työkokoukset sekä pappien ja kanttoreiden työtilat tullaan sijoittamaan ensisijaisesti Tuomiokirkkoon.

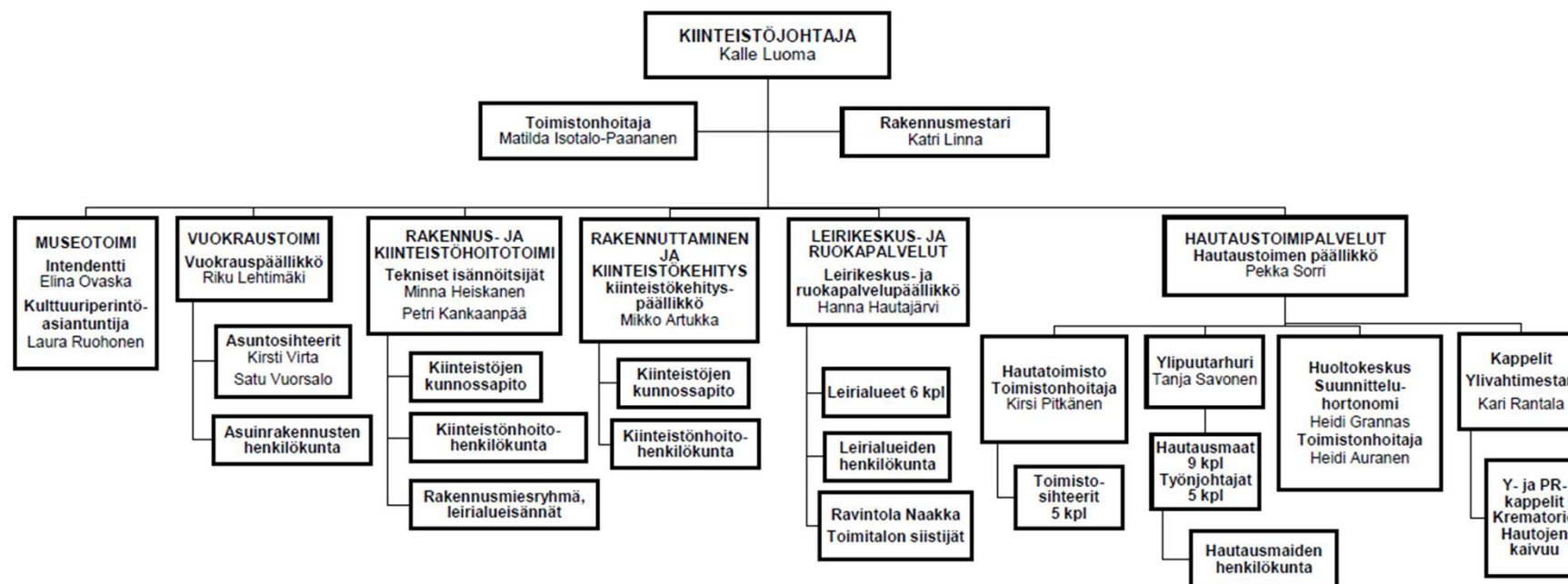


- Tilat**
- jumalanpalvelukset ja kirkolliset toimitukset
 - monikäyttösal
 - henkilökohtaiset keskustelut
 - lapset, nuoret
 - partio
 - kaitio
 - seurakunnan tilat
 - sisäänkäynnit



- Htv yhteensä noin 190 (kiinteistötoimi 96, hautaustoimi 45 + 100 kausityöntekijää)

Kiinteistö- ja hautaustoimipalvelut



Investoinnit 2025 – 2028 (1/2)



		INVESTOINTI	SUURET PERUSKORJAUKSET JA UUDISRAKENNUKSET	TA 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
		2006346	Tuomiokirkon peruskorjaus	1 000 000	2 000 000	6 000 000	8 000 000	7 000 000
1005020201	Tuomiokirkko	YHTEENSÄ		1 000 000	2 000 000	6 000 000	8 000 000	7 000 000
		2007611	Hirvensalon seurakuntakeskus **	5 200 000	2 500 000			
1005020203	Hirvensalon seurakuntakeskus	YHTEENSÄ		5 200 000	2 500 000			
		2003301	Piikkiön kirkon katon peruskorjaus	100 000	50 000	800 000		
1005020217	Piikkiön kirkko	YHTEENSÄ		100 000	50 000	800 000		
		2011926	Toimitalon sisäpiha-alueen kansi ja autopaikotusalue		1 000 000	1 000 000		
		2007630	Toimitalon peruskorjaus	500 000	600 000	1 000 000	3 000 000	
1005060301	Seurakuntien toimitalo	YHTEENSÄ		500 000	1 600 000	2 000 000	3 000 000	
		2009682	Littosten lasten ja nuorten talo	100 000	500 000	1 000 000		
1005060332	Littosten lasten ja nuorten talo	YHTEENSÄ		100 000	500 000	1 000 000		
		2009719	Piikkiön uusi srk-talo **	2 000 000	3 500 000			
1005060331	Piikkiön uusi srk-talo	YHTEENSÄ		2 000 000	3 500 000			
		2007618	Leirialueiden suunnittelu ja kehittäminen	1 000 000	2 000 000	4 000 000	2 000 000	600 000
1005120703	Heinänokka	YHTEENSÄ		1 000 000	2 000 000	4 000 000	2 000 000	600 000
YHTEENSÄ			SUURET PERUSKORJAUKSET JA UUDISRAKENNUKSET	9 900 000	12 150 000	13 800 000	13 000 000	7 600 000

	2006472	Krematoriuuni 1 uudelleen muuraus	120 000				120 000
		Krematoriuuni 2 uudelleen muuraus			120 000		
1004040711	Hautaus Krematorio	YHTEENSÄ	120 000		120 000		120 000
	2005160	Pyhän Ristin kappelin peruskorjaus	1 200 000	120 000	1 000 000	1 000 000	
	2006378	Pyhän Ristin kappelin piha-alueiden peruskorjaus	20 000	200 000	500 000		
1004040710	Hautaus Pyhän Ristin kappeli	YHTEENSÄ	1 220 000	320 000	1 500 000	1 000 000	
HAUTAUSTOIMEN INVESTOINNIT	YHTEENSÄ		2 520 000	1 790 000	2 965 000	2 090 000	760 000

Investoinnit 2025 – 2028 (2/2)



		INVESTOINTI	PIENET PERUSKORJAUKSET	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
		2008620	Mikaelinkirkon sisätilojen uudistus	80 000	300 000			
1005020202	Mikaelinkirkko	YHTEENSÄ		80 000	300 000			
		2007614	Kakskerran kirkon sadevesikourut, salaojitus, esteettömyys	100 000	300 000			
1005020205	Kakskerran kirkko	YHTEENSÄ		100 000	300 000			
		2010073	Maarian kirkon sisäkorjaukset	250 000	900 000	100 000		
1005020209	Maarian kirkko	YHTEENSÄ		250 000	900 000	100 000		
		2011977	Paattisten kirkon äänentoiston päivitys		70 000			
1005020212	Paattisten kirkko	YHTEENSÄ			70 000			
		2009675	Varissuon kirkon julkisivun peruskorjaus	70 000	120 000			
1005020216	Varissuon kirkko	YHTEENSÄ			120 000			
		2011935	Kaarinan kirkon IV-koneen uusiminen ja konehuoneen rakentaminen		350 000			
1005020215	Kaarinan kirkko	YHTEENSÄ			350 000			
		2011937	Henrikinkirkon ulkopuoliset korjaukset		300 000			
		2011938	Henrikinkirkon kirkkosalin valaistuksen uusiminen		60 000			
1005020214	Henrikin kirkko	YHTEENSÄ			360 000			
		2008618	Piikkiön kirkon uudistus	50 000	100 000	500 000		
1005020217	Piikkiön kirkko	YHTEENSÄ		50 000	100 000	500 000		
		2005131	Uittamon seurakuntakodin kehittäminen	10 000	20 000	10 000		
1005110931	Uittamon srkkoti	YHTEENSÄ		10 000	20 000	10 000		
		2011946	Hannuniitun tontin kehittäminen		60 000			
1005060307	Hannuniitun srk-talo	YHTEENSÄ			60 000			
		2011978	Estettömyyden parantaminen		50 000			
1005060325	Katariinan pappila	YHTEENSÄ			50 000			
		2011943	Keittiölaitteiden uusinta		20 000			
1005110604	Kiinteistö Aurakatu 18	YHTEENSÄ			20 000			
		2009683	Majoitusrakennusten peruskorjaukset	500 000	300 000	600 000		
		2011933	Kunstenniemen laitureiden korjaukset		150 000			
1005120702	Kunstenniemi	YHTEENSÄ		500 000	450 000	600 000		
		2011944	2025 Taide- ja sakraalisineiden hankinta	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
1005110202	Taide-esin korj&huol	YHTEENSÄ		20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
		2010784	Punaisen tuvan peruskorjaus	150 000	200 000			
		2011929	Estettömyyden parantaminen alueella		50 000			
1005060305	Nummen seurakuntakoti	YHTEENSÄ		150 000	250 000			
		2011922	Varissuon asuintalojen korjaussuunnittelu		50 000			
1005110502	Varissuon asuintalot	YHTEENSÄ			50 000			
		YHTEENSÄ	PIENET KORJAUKSET	1 160 000	3 420 000	1 230 000	20 000	20 000
KIINTEISTÖPALVELUIDEN INVESTOINNIT YHTEENSÄ				11 060 000	15 570 000	15 030 000	13 020 000	7 620 000
HAUTAUS- JA KIINTEISTÖPALVELUT SUUNNITELLUT INVESTOINNIT YHTEENSÄ 2025-2028 +varaus äkillisiin investointeihin				13 680 000	17 460 000	18 095 000	15 210 000	8 480 000
HAUTAINHOITORAHASTON INVESTOINNIT				5 780 000	2 080 000	235 000	0	140 000
2025-2028 SUUNNITELLUT INVESTOINNIT YHTEENSÄ				19 460 000	19 540 000	18 330 000	15 210 000	8 620 000

Kuvia hankkeista



Visio, tavoitteet ja mittarit (1/2)



Kulttuuriperintötavoite

- Rakennusten ja ympäristön arvot säilytetään systemaattisesti dokumentoimalla sekä huomioimalla jokaisessa hankkeessa niiden kulttuurihistoriallinen merkitys ja paikalliset erityispiirteet.
- Toiminnan ja käytön muutostarpeet arvioidaan aina siten, että kunnioitetaan kulttuuriperintöä ja pyritään sopeuttamaan ratkaisut sen edellyttämiin reunaehtoihin.
- MITTARIT: Suojelutiedot Basis-järjestelmässä, kulttuuriperintöasiat huomioitu

Toiminnallinen tavoite

- Jokaisen kohteen toiminnallisuus ja käyttötarve arvioidaan säännöllisesti, ja kiinteistöjen säilyttäminen – tai niistä luopuminen – perustuu seurakunnan ydintoimintojen tarpeisiin.
- Tilojen toiminnallisuutta ja käyttöarvoa parannetaan ja kehitetään tarjoamalla monipuolisia, joustavia tiloja erilaisille toiminnoille ja käyttäjäryhmille.
- MITTARIT: Laaditaan toiminnallisuus-käyttöarvo –selvitys, jonka tavoitetaso on vähintään 3,0

Visio, tavoitteet ja mittarit (2/2)



Tekninen ja taloudellinen tavoite

- Kiinteistö- ja toimitilasalkkua kehitetään vähentämällä korjausvelkaa ja varmistamalla terveelliset sisäilmaolosuhteet.
- Peruskorjauksiin ja investointeihin suhtaudutaan pitkäjänteisesti: kaikissa kohteissa tavoitellaan parasta mahdollista tasapainoa toiminnallisuuden, energiankäytön, turvallisuuden ja kustannustehokkuuden välillä.
- Kiinteistö- ja toimitilasalkun taloudellinen kestävyys turvataan ennakoiden ja suunnitelmallisesti toimien
- Kiinteistötaloutta seurataan säännöllisesti sekä koko salkun että yksittäisten kohteiden tasolla
- Raportointi ja toimintakaudesta toiseen jatkuva taloudellinen analyysi varmistavat, että kiinteistöihin liittyvät päätökset ovat perusteltuja ja tukevat seurakuntayhtymän vastuullista taloudenhoitoa.
- MITTARIT: Korjausvelka tiedossa, sisäilman varmistustapa laadittu, tuottotavoitteet, tilojen määrä (m²/jäsen), tilakustannukset (€/jäsen).

Sähköiset järjestelmät ja kehityskohteita



- Sisäisiä vuokria ei ole (tutkitaan strategiakauden aikana)
- Vahtimestareiden työnkuva ja kiinteistönhoidon järjestäminen (alv)
- Kaavahankkeet ja PTS-ohjelmat
- Granlund Manager (PTS, palvelupyynnöt, huolto-ohjelmat, kiinteistötiedot, yms.)
- Tiedot Haahtelan Basis-järjestelmässä (sopimukset, suojelutiedot, perustiedot)
- Kustannusohjausta ScudoProlla (kustannusennusteet, verottajailmoitukset)
- NiiniPlus-projektipankki (hankkeiden suunnitteluaineisto)
- Varaukset Primen kautta
- Lisäksi Kipa, Katrina, Krypta, Sakasti, Nepton, Lukkari, M2 yms.





Kiitokset!