



Kiinteistöstrategia 2025–2030

Sisällys

1	JOHDANTO KIIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	4
1.1	Työryhmän asettaminen.....	4
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	4
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö.....	4
1.4	Kiinteistöstrategian laadinta.....	5
1.5	Kiinteistöstrategian päivitys	5
2	SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	6
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	6
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	7
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	7
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys.....	9
4	KIIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	10
4.1	Basis -järjestelmä ja sähköinen huoltokirja	10
4.2	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	10
4.2.1	Kirkolliset rakennukset	10
4.2.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat	13
4.2.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	15
4.2.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste.....	19
4.3	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset	19
4.3.1	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet.....	19
4.3.2	Maa-alueet.....	20
4.4	Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu	21
4.4.1	Kiinteistöjen ylläpidon hallinta	22
4.4.2	Kiinteistön huoltotyöt	22
4.5	Rakennusterveys ja hyvä sisäilma	22
5	KIIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	22
6	MITTARIT	24

7	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	25
7.1	Arviointiperusteet	25
7.1.1	Kiinteistöjen arviointiperusteet	25
7.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet	26
7.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus	26
7.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	28
7.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	28
7.2.3	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat	29
7.2.4	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat	29
7.3	Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa	29

Kiinteistöstrategia

1 Johdanto kiinteistöstrategiaproessiin

Kiinteistöstrategia on kuvaus konkreettisista keinoista, joilla seurakunnan kiinteistöjen ja rakennusten omistamista ja ylläpitoa sekä tilojen käyttöä voidaan kehittää ja tehostaa visiossa määritellyn tavoitetilan saavuttamiseksi.

Imatran seurakunnassa on laadittu edellinen kiinteistöstrategia vuonna 2016 ja sitä päivitettiin 2018.

Kiinteistöstrategiassa esitetään prosessi, jonka avulla luodaan kymmenen vuoden päähän ulottuva kiinteistövisio ja sille toimiva kiinteistöstrategia.

1.1 Työryhmän asettaminen

Imatran seurakunnan kirkkoneuvosto nimesi kokouksessaan 22.2.2023 § 14 Kiinteistöasiain suunnittelutoimikunnan, johon kuuluvat virkamiesten lisäksi luottamushenkilöjäseninä Kari Paldanius, Jani Telkkä, Anne Suomalainen ja Jari Laukkanen. Ajatuksena oli, että suunnittelutoimikunnan jäsenet tarvittaessa osallistuvat ja siten tuovat tietotaitonsa Kolmen Ristin kirkon korjausprojektin lisäksi myös muihin seurakunnan kiinteistöpuolen asioita valmisteleviin kokouksiin ja tuleviin korjausprojekteihin. Viimeistä edelliseen eli kiinteistöpuolen asioita valmistelevan työn kategoriaan kuuluu myös kiinteistöstrategian kokoaminen.

1.2 Kiinteistöstrategiaproessin tavoitteet

Kiinteistöstrategian tavoite on varmistaa ja turvata seurakunnan ydintoimintaa palvelevat tarkoituksenmukaiset sekä turvalliset ja terveelliset toimintatilat.

Tavoitteisiin pyritään seurakunnan toiminnan, kulttuuriperinnön ja paikallisidentiteetin sekä talouden näkökulmasta. Kiinteistöstrategian tavoitteiden määrittämisessä otetaan huomioon seurakunnan tulevaisuuden näkymät.

Kiinteistöstrategiaproessi on jatkuvaa. Säännöllisin määräajoin päivitettävä kiinteistöstrategia auttaa seurakuntaa asettamaan oikeat ja hyvät kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

Prosessissa syntyvä strategiaraportti on tiedolla johtamisen väline. Se havainnollistaa päätöksentekoa varten, miten toimitilojen käyttöasteet, väestö- ja jäsenennusteet sekä ennusteet tulevien vuosien kirkollisverotuotoista vaikuttavat toimitilojen tarpeeseen.

1.3 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen seurakunnan rakennuksista, huoneistoista ja maa-alueista sekä niiden kuluista.

Kiinteistöstrategia kattaa kuvauksen seurakunnan kiinteistöomaisuuden omistamisen ja hallinnoimisen suuntaviivoista.

Hautaustoimi ei sisälly kiinteistöstrategiaan, mutta hautaustoimen maa-alueet, rakennukset, rakenteet ja tekniset järjestelmät käsitellään kiinteistöstrategiassa.

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

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

Ympäristötoimenpiteiden osalta toimenpiteitä ja tavoitteita ohjaa Imatran seurakunnan strategia 2023–2025, Hiilineutraali kirkko 2030-strategia ja Imatran seurakunnan Ympäristöohjelma, joka on hyväksytty 13.11.2024 § 193 Imatran seurakunnan kirkkoneuvostossa.

1.4 Kiinteistöstrategian laadinta

Kiinteistöstrategian laativat talousjohtaja ja kiinteistöpäällikkö yhdessä Kiinteistöasiain suunnittelutoimikunnan kanssa.

Seurakunnan kiinteistövisiossa ja -strategiassa keskeistä on seurakunnan kokonaisedun toteutuminen. Kokonaisedulla tarkoitetaan seurakunnan toiminnallisten, sosiaalisten sekä kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvien seikkojen ja taloudellisten vaikutusten huomioimista strategian laadinnassa.

Kiinteistöstrategiasta päättää kirkkovaltuusto.

Kiinteistöstrategiatyö on jatkuva tiedon hallinnan ja suunnitelmallisen toteutuksen prosessi.

Kiinteistöstrategian tärkeitä lähtötietoja ovat

- Seurakunnan toimitilojen tarveselvitykset ja niiden päivitykset
- Kiinteistöjen ja rakennusten ajantasaiset tiedot: rakennusten lukumäärä, laajuus- ja suojelutiedot, käyttöasteet, kiinteistöjen tuotot ja kulut sekä rakennusten korjausvastuu ja investointitarve
- Ennuste jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavalle 10 vuoden jaksolle

Kirkon tulevaisuuden selonteot ja väestödemografiset ennusteet

1.5 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään viiden vuoden välein tai poikkeuksellisesti välistrategiana toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi.

Päivityksestä vastaavat talousjohtaja ja kiinteistöpäällikkö Kiinteistöasiain suunnittelutoimikunnan kanssa.

2 Seurakunnan arvot ja tavoitteet

Kiinteistötoimen arvot perustuvat seurakunnan yhteisessä strategiassa määriteltyihin arvoihin, joiden tulee näkyä myös kiinteistötoimen päätöksenteossa ja toimintatavoissa.

IMATRAN SEURAKUNNAN TOIMINTASTRATEGIA 2023-2025:

IMATRAN SEURAKUNNAN PERUSTEHTÄVÄ

"Kutsumme ihmisiä Jumalan yhteyteen sekä rohkaisemme välittämään läheisistä ja luomakunnasta"

VISIO

"Imatran seurakunta – ilon ja toivon yhteisö"

Ammennamme iloa ja toivoa elämäämme yhteydessä Jumalaan ja toisiimme.

TAVOITE

Imatran seurakunta on Ilon ja toivon yhteisö, joka

- Rohkaisee elämään kristittynä
- Rohkaisee toimimaan lähimmäisenrakkauden hengessä

Kuljemme seurakuntalaisten kanssa koko elämän matkan.

ARVOT

Rakasta Jumalaa yli kaiken ja lähimmäistä niin kuin itseäsi.

Tämä arvopohja ohjaa kaikkea toimintaamme.

PAINOPISTEALUEET

- Kerromme ilosanomaa Jumalasta
- Rakennamme yhteyttä Jumalaan ja toisiimme; ollaan yhdessä elämän keskellä
- Toimimme yhdessä
- Pidämme huolta kestävästä taloudesta
- Teemme hyvää henkilöstösuunnittelua ja pidämme huolta henkilöstön hyvinvoinnista
- Kehitämme seurakuntamme kestävä kehityksen toimia

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin. Loogisesti on mielekästä tarjota useampaa toimintatapaa eri jäsenryhmille, koska jäsenyyden merkitys on pirstoutunut voimakkaasti.

Toimintaympäristön muutoksiin vastatakseen seurakunnan on syytä laatia ja suunnitella erityyppisiä kohtaamistapoja eri väestöryhmille. Palvelemalla vain yhtä jäsenryhmää entistä paremmin, ei tavoiteta välttämättä lainkaan muita ryhmiä.

Seuraavat merkittävät muutostekijät toimintaympäristössä ohjaavat kiinteistötoimen suunnittelua:

- Maan sisäinen muuttoliike, kaupungistuminen
- Väestön ikärakenne ja sen muutos
- Seurakunnan talouden tiukkeneminen
- Kasvava tarve uudentyyppisiin toimintatapoihin
- Seurakunnan jäsenmäärissä tapahtuvat muutokset
- Monikulttuurisuuden lisääntyminen
- Digitaalisuus, sähköinen asiointi ja etätyöskentely
- Ilmastonmuutos

3.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagointikyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan.

Taulukossa 1. on esitetty ennuste Imatran alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä ja sen muutoksesta vuosien 2020–2030 aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Imatran väestömäärä on kiihtyvässä laskussa.

Taulukko 1. Imatran seurakunnan ennuste jäsenkehityksestä 2020–2030

Seurakunta: Imatra				
	2020	2024	2028	2030
Asukasluku	26 075	24 718	23 491	22 939
- muutos		-1 357	-2 584	-3 136
- muutos%		-5,2 %	-9,9 %	-12,0 %
Kirkkoon kuulumis-%	71,00 %	68,0 %	64,0 %	62,0 %
SRK-jäsenet	18 375	16 171	14 629	13 933
- muutos		-2 204	-3 746	-4 442
- muutos%		-12,0 %	-20,4 %	-24,2 %

3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Taulukosta 2. voi havaita, että Imatran seurakunnan jäsenmäärä ennustetaan hiippakunnallisella tasolla keskimääräiseksi, mutta valtakunnallisella tasolla hieman paremmaksi.

Imatran seurakunnan kirkollisvero jäsentä kohden ennustetaan seuraavan 10 vuoden aikana sijoittuvan hiippakunnan ja koko maan tason yläpuolelle.

Taulukko 2. Ennuste Imatran seurakunnan jäsenmäärä- ja kirkollisverokehityksestä vuosina 2020–2030.

Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2020	2025	2030
Imatra	70 %	65 %	61 %
Hiippakunta	71 %	66 %	61 %
Koko maa	68 %	62 %	58 %

Imatra	2020	2025	2030
Asukasluku	26 075	24 393	22 939
Jäsenmäärä	18 375	15 768	13 933
Kirkollisveroa maksavat	13 619	12 005	10 812

Kirkollisvero/jäsen	2020	2025	2030
Imatra	272	367	425
Hiippakunta	248	326	378
Koko maa	241	323	377

Suhde: Veroa maksavat/asl	2020	2025	2030
Imatra	52 %	49 %	47 %
Hiippakunta	51 %	48 %	46 %
Koko maa	47 %	44 %	41 %

Taulukko 3. Ennuste Imatran seurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2020–2030.

Seurakunta: Imatra				
[1000 €]	2020	2024	2028	2030
Verotettava tulo	303 091	332 788	336 364	336 364
Kirkollisvero-%	1,65 %	1,65 %	1,65 %	1,65 %
Kirkollisvero	5 001	5 491	5 550	5 550
Muutos		490	549	549
Muutos-%		9,80 %	11,00 %	11,00 %
Valtionapu	521	516	480	470
Muut Menot	-432	-517	-517	-517
Tulot ja muut menot yhteensä	5 090	5 490	5 513	5 503
Toimintakate	-4 906	-5 072	-5 000	-5 000
Tulos ennen poistoja	184	418	523	523
Poistot	-349	-458	-520	-500
Tulos poistojen jälkeen	-165	-40	-7	3

3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistöjen ylläpitokulut ovat kasvaneet keskimäärin 2 % vuodessa viimeisen viiden vuoden ajan ennen vuotta 2021. Luku ei sisällä rakennusten peruskorjauksista aiheutuneen varustelutason nostamaa ylläpitokulujen kasvua. Covid-19 pandemian ja Ukrainan sodan aiheuttaman materiaali- ja energiahinnannousun lopullisia vaikutuksia kiinteistön ylläpitoon ei ole vielä tarkalleen tiedossa, mutta on syytä varautua pysyvästi korkeampaan kulurakenteeseen.

Seurakunnan toimitilojen ylläpitokustannuksia ei tulevaisuudessa pystytä ratkaisevasti alentamaan muulla tavalla kuin tiloja vähentämällä ja luopumalla osasta tuottamattomia tiloja.

Taulukko 4. Imatran seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2024.

Tuloslaskelmaosa toteumavertailu	Toteuma 1 - 12 /2024
Toimintatuotot	370 820,41
Myyntituotot	266 643,07
Maksutuotot	17,74
Vuokratuotot	84 539,65
Metsätalouden tuotot	
Kolehdit, keräykset ja lahjoitusvarat	16 528,75
Tuet ja avustukset	2 000,00
Muut toimintatuotot	1 091,20
Toimintakulut	-2 060 787,41
Henkilöstökulut	-802 121,95
Palkat ja palkkiot	-665 565,80
Henkilösivukulut	-152 615,09
Henkilökulujen oikaisuerät	16 058,94
Palvelujen ostot	-281 623,16
Investointi	0,00
Vuokrakulut	-246 108,28
Aineet ja tarvikkeet	-627 596,29
Ostot tilikauden aikana	-627 596,29
Annetut avustukset	
Muut toimintakulut	-103 337,73
TOIMINTAKATE	-1 689 967,00
Rahoitustuotot ja -kulut	
Korkotuotot	
VUOSIKATE	-1 689 967,00
Poistot ja arvonalentumiset	-359 566,43
Suunnitelman mukaiset poistot	-359 566,43
TILIKAUDEN TULOS	-2 049 533,43
Poistoerojen lisäys (-) tai vähennys (+)	73 993,06
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	-1 975 540,37

4 Kiinteistöjen nykytilanne

4.1 Basis -järjestelmä ja sähköinen huoltokirja

Imatran seurakunnalla on käytössä kirkkohallituksen kustantama Basis-järjestelmä, joka on Haahtela-yhtiöiden kanssa kehitetty selainpohjainen Kirkon kulttuuriperinnön ja kiinteistönhallintajärjestelmän perusosa. Basis koostuu kahdesta toisiinsa linkittyvästä tietokannasta: rakennus- ja kiinteistörekisteristä eli *Kohderekisteristä* ja seurakunnan arvoesineiden tiedot sisältävästä *Esinerekisteristä*. Molemmat rekisterit on otettu käyttöön Imatran seurakunnassa.

Vain tuntemalla seurakunnan kiinteistöt, rakennukset ja esineet niitä voidaan hoitaa oikein ja kustannustehokkaasti. Basis-järjestelmän aktiivisella käytöllä sekä kohdetietojen ja kohteeseen liittyvien dokumenttien tallentamisella järjestelmään varmistetaan, että tieto ei katoa henkilöstövaihdoksissa ja seurakunnalla on olemassa oikeaa ja ajantasaista tietoa seurakunnan omaisuudesta päätöksentekoa varten. Basis-järjestelmän tietoja täydennetään ja käytetään aktiivisesti.

Imatran seurakunnalla on lisäksi käytössään sähköinen huoltokirja Ahjo ja energianseurantaohjelmisto Emmi.

4.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

Suomen evankelisluterilaisen kirkon ja sen seurakuntien rakennuksille on laadittu rakennusryhmittely, jonka tarkoituksena on muun muassa auttaa hahmottamaan seurakunnan perustehtävän ja kulttuuriperinnön säilyttämisen kannalta merkittävimmät rakennukset.

4.2.1 Kirkolliset rakennukset

Taulukko 5. Imatran seurakunnan kirkolliset rakennukset

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Brutto-ala brm ²	Valm.-pvm	Suojeltu k/e
Imatrankosken kirkko	1. Kirkolliset rakennukset	1.1 Kirkot	1 150	1.1.1954	e
Kolmen Ristin kirkko	-"	-"	1 422	1.1.1958	k
Tainionkosken kirkko	-"	-"	1 476	1.1.1932	k
.....					
Kellotapuli, Imatrankosken kirkko	-"	1.2 Kellotapulit	10	2.12.1956	k
.....					
Siunauskappeli yhdistelmärakennus*, Tainionkosken hautausmaa	-"	1.3 Siunauskappelit	417	1.1.1962	k
.....					
YHTEENSÄ			4 475		

4.2.1.1 Kirkot

Tainionkosken kirkko

Arkkitehti Yrjö Vaskisen suunnittelema ja 1933 käyttöön vihitty Tainionkosken kirkko on seurakunnan pääkirkko ja tällä hetkellä seurakunnan ainoa toimintakuntoinen kirkkorakennus. Kirkko on suojeltu asemakaavalla: "Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää."

Kirkon ulkopuoliset osat sekä piha-alueet on korjattu, sade- sekä hulevesijärjestelmät uusittu ja kellarikerros sekä seurakuntasalin keittiö ja esteetön wc sekä suntioiden työtilat remontoitu. Korjaamatta on kirkkosali lehtereineen, seurakuntasali, aulatilat ja sakasti sekä 2. kerroksen kokoustila ja toimisto. Näissä tiloissa tulee tehdä täydellinen pintaremontti ja uusia sähköistys. Myös vanhat viemärit tulee uusia / sukittaa. Lämmitysmuoto on kaukolämpö.

Kirkko salkutetaan säilytettäviin rakennuksiin monipuoliseen käyttöön soveltuvuuden, hyvän kunnon, kohtuullisen investointitarpeen sekä kulttuuriperintöarvojen perusteella. Kirkon yleisötilojen tilojen keskimääräinen käyttöaste on 9–20 % kirkkosalin käyttöasteen ollessa korkein 20 % ja kellaritilan 10 %. Arviointiperuste on 365 päivää / v, 8 h / vrk.

Kolmen Ristin kirkko

Kolmen Ristin kirkko on Alvar Aallon kansainvälisesti arvostetun tuotannon keskeisiä rakennuksia, valmistumisvuosi on 1958. Kirkko ympäristöineen on suojeltu asemakaavalla: "Rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai sisätilojen rakennustaiteellista arvoa. Lisäksi kaikkiin korttelissa tapahtuviin rakennustoimenpiteisiin on haettava museoviraston lausunto." Rakennus on suojeltu myös kirkkolailla ja se kuuluu Museoviraston luokittelemiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin RKY. Kansainvälinen DOCOMOMO-järjestö on hyväksynyt kirkon suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Kirkko sekä pappilarakennus sisältyvät Museoviraston laatimaan Aalto Works- esitykseen, joka esittää kolmeatoista suomalaista Alvar Aallon kohdetta Unescon maailmanperintökohteeksi, päätöstä odotetaan vuodelle 2026.

Kirkkorakennus on poistettu käytöstä 2020 sisäilmaongelmien vuoksi. Kirkon ulkovaipan korjaukset valmistuvat viimeistelytöiden osalta kesällä 2025 ja kirkkorakennuksen säilyminen on turvattu. Sisäpuolisten korjausten osalta rakentamispäätöstä ei ole tehty eikä rakennus ole vielä käyttökunnossa. Seuraavassa rakennusvaiheessa tulee koko kiinteistön viemärit kunnostaa. Mahdollisesti jo ennen seuraavaa vaihetta tulee rakentaa jätevesien padotus suhteessa kaupungin jätevesiverkkoon ja toteuttaa sadevesien imeytys tehokkaammalla tavalla. Sisäpuolen korjausten suunnitelmat valmistuvat vuoden 2025 aikana. Marraskuusta 2024 lähtien lämmitysmuotona on ollut kaukolämpö.

Kirkko ei ole käytössä ja sen tulevaa käyttöä on kehitettävä ja monipuolistettava, koska kirkolliseen toimintaan seurakunnalle riittäisi yksi kirkko ja tässä kiinteistössä on potentiaalia myös muuhun toimintaan. Kirkon investointitarve on edelleenkin suuri. Kirkko salkutetaan säilytettäviin rakennuksiin huomattavan kulttuuriperintöarvonsa perusteella.

Imatrankosken kirkko

Imatrankosken kirkko on vuonna 1954 valmistunut ja se on arkkitehti Aleksis Lindqvistin suunnittelema. Kiinteän sisustuksen suunnitteli arkkitehti Yrjö Vaskinen. Kirkko suljettiin vuonna 2020 sisäilmaongelmien takia. Kirkkorakennukseen on tehty sisäilmatutkimus vuonna 2020, rakennuksen rakennushistoria-selvitys vuonna 2022 ja kuntotutkimus vuonna 2016 sekä päivitykset

kuntotutkimukseen 2020 ja 2024. Viimeisimmässä kuntotutkimusraportissa rakennuksen korjausaste oli 130 %.

Kirkkovaltuusto valtuutti 13.10.2021 § 54 kirkkoherran ja talousjohtajan suorittamaan kirkosta luopumiseen vaadittavat toimenpiteet, jotka johtivat selvitysten jälkeen kaavaluonnoksen laatimiseen kiinteistölle. Tavoitteena on kiinteistön asemakaavaluonnoksen "Imatrankosken kirkon alueen kaava 1131" siirtäminen ehdotusvaiheeseen ja vahvistaminen vuoden 2025 aikana. Aluetta esitetään asuinkerrostalojen kortteliksi. Asemakaavahankkeen etenemistä on hidastanut Imatran yleiskaava. Kirkko on aiemmin ollut yleiskaavassa suojeltu rakennus. Kaupunginvaltuuston 28.4.2025 hyväksymässä yleiskaavassa "Imatran yleiskaava 2040" suojelumerkintää ei enää ole.

Elokuussa 2024 Kirkkohallituksen virastokollegion lausunnon mukaan tämä vuonna 1954 piispa Martti Simojoen vihkimä Imatrankosken seurakuntatalo ei ole kirkkolain tarkoittama kirkollinen rakennus, eikä Kirkkohallituksen lupaa purkamiselle tarvita. Kirkkorakennus tullaan purkamaan uuden asemakaavan vahvistamisen jälkeen. Tässä yhteydessä ratkaistaan Imatrankosken sankarihautausmaan vedensaanti ja sen sekä kellotapulien sähköistys.

Kirkko salkutetaan luovuttaviin rakennuksiin, kirkosta luopumisesta on jo tehty hallinnolliset päätökset. Kirkkorakennuksen desakralisaatiotilaisuus pidettiin 16.02.2025. Mikäli uusi asemakaava vahvistetaan, kiinteistöstä voidaan saada tulevaisuudessa myös tuottoa.

4.2.1.2 Kellotapulit

Imatrankosken kirkon kellotapuli

Arkkitehti Olli Kivisen suunnittelema vuonna 1956 valmistunut kellotapuli on asemakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Kellotapuli liittyy luontevasti osaksi Imatrankosken sankarihautausmaata myös kiinteistölle laaditun mahdollisen uuden asemakaavan "Imatrankosken kirkon alueen kaava 1131" vahvistamisen jälkeen.

Tapuli on välttävissä kunnossa ja vaatii kunnostustoimenpiteitä.

Kellotapuli salkutetaan säilytettäviin rakennuksiin asemakaavallisen suojelun ja kulttuuriperintöarvojen perusteella.

4.2.1.3 Siunauskappelit

Tainionkosken siunauskappeli, yhdistelmä rakennus

Vuonna 1962 valmistuneen siunauskappelin ovat suunnitelleet arkkitehdit Kontio ja Räike. Siunauskappeliin liittyy vuonna 2003 käyttöön otettu krematorio-osa. Rakennus on suojeltu asemakaavassa: "Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Suunnitelluista olennaisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviraston lausunto."

Museovirasto on valmistellut suojeluesityksiä joidenkin valtakunnallisesti arvokkaiden siunauskappeleiden suojelemisesta kirkkolailla, esitys koskee alustavan lausuntopyynnön mukaan myös Tainionkosken siunauskappelia. Siunauskappelin ulkovaippa on remontoitu 2015–2016. Vesikaton muoto on osoittautunut haastavaksi ylläpitää. Ulkoseinien rappaukset sekä sokkelivierustojen kapillaarikatkot sekä kappelitilasta mitattu radon vaativat pikaisia korjauksia,

jotka tehdään kesän 2025 aikana. Myös lämmitysjärjestelmässä on esiintynyt ongelmia, lämmitysmuoto on maakaasu.

Siunauskappelin käyttöaste on noin 20 %.

Siunauskappeli salkutetaan säilytettäviin rakennuksiin asemakaavallisen suojelun, käyttöön soveltuvuuden, toiminnallisen välttämättömyyden ja kulttuuriperintöarvojen perusteella.

4.2.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Taulukko 6. Imatran seurakunnan hautaustoimen rakennukset ja tilat

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Brutto ala brm ²	Valmistumis -pvm	Suojeltu k/e
Krematorio yhdistelmärakennus*, Tainionkosken hautausmaa	2. Hautaustoimen rakennukset ja tilat	2.1 Krematoriot	471	1.1.2003	k
Sosiaalitalarakennus, Tainionkosken hautausmaa	-"	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	355	1.1.1962	e
Huoltohalli 1, Tainionkosken hautausmaa	-"	-"	367	1.12.1987	e
Huoltohalli 2 "Miljoonahalli", Tainionkosken hautausmaa	-"	-"	200	16.9.1999	e
YHTEENSÄ			1 393		

4.2.2.1 Krematoriot

Tainionkosken krematorio, yhdistelmärakennus

Siunauskappeliin liittyvä krematorio-osa on rakennettu vuonna 2003. Rakennus on suojeltu asemakaavassa siunauskappelin mukaisesti ja Museovirasto on tehnyt esityksen koko rakennuksen suojelemiseksi kirkkolailla. Seurakunta on antanut Museovirastolle lausunnon, jonka mukaan seurakunta toivoo, ettei kirkkolailla suojele koskisi krematorio-osaa.

Krematorio-osa on tyydyttävässä kunnossa. Vesikatteessa on ollut pistemäisiä vuotoja, jotka on korjattu 2024 - 2025 talvella, mutta vuodot ovat saattaneet aiheuttaa rakennukselle pysyviä vaurioita, mahdollisia vaurioita tulee vielä selvittää. Vesikatteen vuotokorjausten yhteydessä aloitettiin myös haljenneiden ja liian lyhyiden syöksytörvien uusiminen sekä asennettiin lumiesteet. Krematorio-osan julkisivujen rappaukset ja sokkelivierustojen kapillaarikatkot vaativat pikaisia korjauksia, jotka tehdään kesän 2025 aikana. Myös viemärointi vaatii alkuperäisiltä osiltaan

sukituksen / uusimisen. Krematoriuunissa on esiintynyt poltinongelmia, vuonna 2024 tehtiin 1259 tuhkausta. Krematorion lämmitysmuoto on maakaasu.

Krematorion laskennallinen käyttöaste on yli 100 %. Arviointiperuste on 252 työpäivää / v, 8 h / vrk.

Krematorio-osa salkutetaan säilytettäviin rakennuksiin toimintaan soveltuvuuden ja toiminnallisen välttämättömyyden perusteella.

4.2.2.2 Muut hautausmaan rakennukset

Sosiaalilarakennus

Vuonna 1962 rakennettuun sosiaalilarakennukseen on tehty vesikaton muodonmuutos vuonna 2006. Sisäkattopinnoissa on vielä nähtävillä vanhoja vuotojälkiä. Yläpohjan eristeitä ja rakenteita ei ole uusittu vesikattomuodonmuutoksen yhteydessä, joten on oletettavaa, että vaurioita on jäänyt yläpohjarakenteisiin. Maanpinnantason alapuolinen ulkoseinä sosiaalilarakennuksen takapuolella on riskirakenne, jonka rakenteen sisäpuolinen kunto voi vaihdella. Sosiaalilarakennus on muutoinkin heikossa kunnossa ja vaatii laajan peruskorjauksen. Rakennukseen liittyy myös lämmitetty verstasosa, jossa tehdään mm. hitsaustöitä. Rakennuksen lämmitysmuoto on maakaasu.

Sosiaalilarakennuksen laskennallinen käyttöaste on 100 %. Arviointiperuste on 252 työpäivää / v, 8 h / vrk.

Sosiaalilarakennus salkutetaan luovuttaviin rakennuksiin heikkojen toiminnallisten ominaisuuksien ja suuren investointitarpeen perusteella. Sosiaalirakennuksen tilat korvataan uusilla tiloilla, joiden osalta aloitetaan hankesuunnittelu vuoden 2025 aikana.

Huoltohalli 1

Hautausmaa-alueella on vuonna 1987 konehalli - verstas. Huoltohallissa 1 on lämmitetty verstasosa, koneiden säilyttämiseen tarkoitettu osa on lämmittämätön. Rakennus on vielä käyttökelpoinen tarkoituksessaan, mutta kuitenkin käyttöikänsä loppusuoralla.

Huoltohalli 1 toimii hautausmaan koneiden, laitteiden ja työvälineiden säilytystilana ympärivuorokautisesti ja -vuotisesti. Verstasosassa tehdään pieniä lähinnä puunkäsittelyyn liittyviä töitä. Huoltohalli salkutetaan kehitettäviin rakennuksiin. Tulevaisuuden tilatarpeet vaativat vielä lisää selvitystyötä, tutkitaan myös voiko nykyistä sosiaalilarakennusta käyttää varastoinnin ja huollon tarpeisiin.

Huoltohalli 2 "Miljoonahalli"

Kylmä konehalli on rakennettu vuonna 1999. Rakennus on käyttökelpoinen tarkoituksessaan.

Huoltohallit toimii hautausmaan koneiden ja laitteiden säilytystilana ympärivuorokautisesti ja -vuotisesti. Huoltohallit salkutetaan kehitettäviin rakennuksiin. Tulevaisuuden tilatarpeet vaativat vielä lisää selvitystyötä, tutkitaan myös voiko nykyistä sosiaalilarakennusta käyttää varastoinnin ja huollon tarpeisiin.

4.2.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Taulukko 7. Imatran seurakunnan muut rakennukset ja tilat, Tietotalon ja Pisaran tilat ovat vuokratiloja.

Nimi	Rakennusryhmä, pääryhmä	Rakennusryhmä, alaryhmä	Brutto ala brm²	Valmistumis -pvm	Suojeltu k/e
Kolmen Ristin kirkon pappila	3. Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	3.1 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	728	1.1.1932	k
Tainionkosken pappila	-"-	-"-	550	1.1.1958	k
Olavinkulman toimitilat / KH1 As Oy Koskensointu	-"-	-"-	1 000	2004	e
Kohtaamispaikka Majakka / As Oy Säästöpatas	-"-	-"-	170	1967	e
Tietotalo, kirkkoherranviraston vuokratilat	-"-	-"-	502		e
Kohtaamispaikka Pisara vuokratilat	-"-	-"-	219		e
Päivärannan kurssikeskus	-"-	3.2 Leiri- ja kurssikeskukset	3 353	1.1.1976	e
Rantasauna, Päiväranta	-"-	-"-	155	1.12.1984	e
Huoltohalli, Päiväranta	-"-	-"-	248	1.1.2024	e
Jätehuoltorakennus, Päiväranta	-"-	-"-	23	1.1.2024	e
Kota, Päiväranta	-"-	-"-	83	9.10.2000	e
Metsäleirin ruokakatos, Päiväranta	-"-	-"-	24	31.5.1990	e
Katos, Päiväranta	-"-	-"-	55	1.1.1960	e
Jätekatos, Tainionkosken kirkko	-"-	3.3 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	9		e
Jätekatos, Tainionkosken pappila	-"-	-"-	6		e
YHTEENSÄ			7 125		

4.2.3.1 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat

Kolmen Ristin kirkon pappila

Pappilarakennus on rakennettu samaan aikaan kirkkorakennuksen kanssa ja ne muodostavat yhden kulttuuriperintökokonaisuuden. Pappilarakennusta koskee samat suojelumääräykset kuin kirkkorakennusta. Rakennus poistettiin seurakunnan toiminnallisesta käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi vuonna 2019. Rakennuksen kellarikerrokseen on marraskuussa 2024 asennettu

kaukolämpölaitteisto, joka palvelee myös kirkkorakennusta. Rakennus vaatii täydellisen peruskorjauksen. Sitä ennen tulee varmistaa myös koko kiinteistön viemäreiden padotus suhteessa kaupungin jätevesiverkkoon ja hulevesien imeytys, molemmat ovat aiheuttaneet vahinkoa vesien noustua kellarikerrokseen.

Pappilan käyttöaste on tällä hetkellä 33 %, yhdessä asunnoista asutaan huonosta kunnosta huolimatta.

Pappilan käyttötarkoitusta ja tiloja on kehitettävä, asuinkäytöstä on luovuttava ja tiloihin on siirrettävä seurakunnan toimintaa tai muuta tuottavaa toimintaa maksimaalisen hyödyn saamiseksi. Investointitarve on huomattava. Pappila salkutetaan säilytettäviin rakennuksiin huomattavien kulttuuriperintöarvojen perusteella.

Tainionkosken pappila

Vuonna 1932 valmistuneen Tainionkosken pappila on asemakaavalla suojeltu. : "Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää."

Laajat rakennuskorjaukset saatiin päätökseen vuonna 2022. Piha-aluetta on tämän jälkeen kehitetty lasten kerhotoimintaa silmällä pitäen. Julkisivurappauksissa on korjattavaa parvekelaatan vuotojen vuoksi ja lisäksi radonkorjaukset on tehtävä vuoden 2025 aikana. Lämmitysmuoto on kaukolämpö.

Alakerran tilat ja osa yläkerran tiloista ovat varhaiskasvatuksen käytössä, käyttöaste noin 40 %. Musiikkihuoneen käyttöaste on noin 6%. Arviointiperuste 52 vko / v, 7 pv / vko, 8 h / vrk. Pappila salkutetaan säilytettäviin rakennuksiin käyttöarvonsa ja hyvän kuntonsa perusteella.

Olavinkulman toimitilat

As Oy Koskensoinnussa seurakunnalla on liikehuoneisto, jossa on toimisto-, kerho- ja kokoustilaa n. 934,5 hm² sekä neljä autopaikkaa kellarikerroksessa. Katutasossa sijaitsevilla tililla palvelevat hyvin seurakunnan toimintaa ja kokoontumistiloja vuorataan myös ulos yksityisille henkilöille ja yhdistyksille. Koko kiinteistö ja seurakunnan toimitilat ovat hyvässä kunnossa eikä niille ole kertynyt korjausvelkaa. Lämmitysmuoto on kaukolämpö.

Diakonien toimitilat ovat jatkuvassa käytössä arkipäivisin. Muiden tilojen käyttöasteet vaihtelevat 7-12 % välillä, esimerkiksi Olavinsalissa se on 10 %. Arviointiperuste on 52 vko / v, 7 pv / vko, 8 h / vrk.

Olavinkulman toimitilat salkutetaan säilytettäviin tiloihin monipuolisten käyttöominaisuuksiensa, vähäisen investointitarpeensa ja tilojen kehittämismahdollisuuksien perusteella.

Kohtaamispaikka Majakka

Asunto Oy Säästöpatseen liikehuoneistotiloissa seurakunnalla on kohtaamispaikka Majakka. Majakka toimii pääsääntöisesti vapaaehtoisvoimin ja tarjoaa kävijöilleen monenlaista toimintaa. Tilat ovat käyttäjien keskuudessa suosittu. Toimitilat ovat sisäpuolelta välttävässä kunnossa, mutta taloyhtiö on heikossa kunnossa ja vaatii lähitulevaisuudessa mittavia korjauksia. Tiloissa on tehtävä radon-korjauksia vuoden 2025 aikana, nämä työt kuuluvat taloyhtiön vastuulle.

Taloyhtiön taloudellinen tilanne on heikko, saamia on ulkomaisilta osakkeenomistajilta noin 60 tuhannen euron verran - summa on yli kyseisten asuntojen käyvän arvon. Taloyhtiö on ottanut asunnot haltuun, mutta niitä ei ole heikon kunnan vuoksi saatu jälleenvuokrattua. Lämmitysmuoto on kaukolämpö.

Majakan arvioitu käyttöaste on noin 50 %. Arviointiperuste on 52 vko / v, 7 pv / vko, 8 h / vrk.

Majakan toimitilat ovat käyttökelpoiset ja tarpeelliset sosiaalisin perustein. Majakan toimitilat salkutetaan luovuttaviin tiloihin tulevaisuuden investointitarpeen ja taloyhtiöriskin perusteella. Seurakunnan tiloihin ei tehdä enää suuria osakkaalle kuuluvia sisäpuolisia korjaustöitä.

Tietotalo

Imatran seurakunta on vuokrannut Imatran Mitralta 502 m². toimistotilat Tietotalosta, osoitteessa F. O. Virtasenkatu 6. Tiloihin siirryttiin vanhan seurakuntakeskuksen purkamisen yhteydessä, seurakuntakeskuksen pinta-ala oli 2409 m². Tilat ovat lähes 100 %:sti käytössä ja hyväkuntoiset. Lämmitysmuoto on kaukolämpö, lämmitys sisältyy vuokraan.

Tietotalon arvioitu käyttöaste on noin 100 %. Arviointiperuste on 252 työpäivää / v, 8 h / vrk.

Tietotalon toimitilat salkutetaan sisään vuokrattaviin tiloihin, mutta mikäli edullisempia käyttökelpoisia tiloja tulee tarjolle, selvitetään nämä vaihtoehdot. Toimintoja voidaan jakaa eri toimipisteisiin tarvittaessa.

Kohtaamispaikka Pisara

Imatran seurakunta on vuokrannut Vuoksenniskalta 219 m² kerhotilat Rakennusliike Evälahti Oy:ltä, osoitteessa Vuoksenniskantie 64. Tiloihin siirryttiin vuonna 2019 Kolmen Ristin kirkon pappilasta tilojen sisäilmaongelmien vuoksi. Tilat ovat tyydyttävässä kunnossa. Lämmitysmuoto on sähkölämmitys, jonka kustannukset eivät sisälly vuokraan.

Pisaran arvioitu käyttöaste on noin 40 %. Arviointiperuste on 52 vko / v, 7 pv / vko, 8 h / vrk.

Pisaran toimitilat ovat käyttökelpoiset ja tarpeelliset sosiaalisin perustein. Tilat salkutetaan sisään vuokrattaviin tiloihin. Kuitenkin käyttökustannusten perusteella selvitetään vaihtoehtoisia tiloja, mikäli edullisempia käyttökelpoisia tiloja sopivalla sijainnilla tulee tarjolle.

4.2.3.2 Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Kurssikeskusrakennukset Päiväranta

A-osa sisältää keittiö-, ruokailu- ja auditoriotiloja. B-osassa on väestönsuoja ja majoitustiloja sekä koulutustila. Nämä rakennusosat liittyvät toisiinsa fyysisesti ja niiden pinta-ala on 2259 krs-m². Majoitustilojen käyttövesiputket on uusittu, märkätilat vaativat täyden pintaremontin. Viemärit tulee sukittaa pikaisesti.

C-osa on erillinen rakennusosa, jossa on majoitus- ja opetustiloja. tämä osa on rakennettu fyysisesti omaksi rakennusmassakseen, jonka pinta-ala on 1 094 krs-m². Märkätilat on korjattu noin 20 vuotta sitten, yhdessä kylpyhuoneessa on havaittu lievä kosteusvaurio. C-osa vaatii täyden peruskorjauksen, tai vaihtoehtoisesti se voidaan käyttää loppuun.

Rakennusten lämmitysmuoto on kevyt polttoöljy. Lämmitysmuotoa pyritään kehittämään ympäristöystävällisempään suuntaan mahdollisimman kustannustehokkaasti.

Leirikeskuksessa oli vuonna 2024 majoittujia 8839 kpl. Rajavartiolaitoksen majoittumiset jäävät vuodesta 2025 alkaen pois. Arviolaskelman mukaan majoitustoiminnan tuleva käyttöaste on parhaassa tapauksessa noin 40 %. Arvioperuste 52 vko / v, 7 pv / vko. Kesällä noin 2,5 kk ajan majoitusaste 100 %, joulukuussa 1 kk 0 % ja 8,5 kk viikonloput 2 vrk/ vko 28 %. Ruokapalvelut toimivat samalla syklillä, keittiön käyttöastetta nostaa majoitustoiminnan ruokapalveluiden lisäksi seurakunnan omat ja ulkopuoliset tilaukset.

Peruskorjauksen vaatiman investointitarpeen ja ikäryhmien pienentyessä seurakunnan oman käytön laskiessa Päivärannan kurssikeskuksen C-osa salkutetaan luovuttaviin rakennuksiin.

Seurakunnan varat tuskin tulevat riittämään AB-rakennuksen peruskorjaukseen, joten se salkutetaan kehitettäviin rakennuksiin / kiinteistöihin.

Rantasauna

Pyöröhirsirakenteisen rantasaunan julkisivut on maalattu ja ikkunat sekä ulko-ovet ja sadevesijärjestelmä uusittu vuonna 2024. Rakennuksessa on kaksi erillistä saunaosastoa, joiden märkätilat vaativat uusimista, samalla kannattaa uusia käyttövesijohdot sekä lattiakaivot ja selvittää viemäreiden kunto. Lämmitysmuoto on sähkölämmitys.

Rantasaunarakennuksen käyttöaste on noin 4 %. Arviointiperuste on 52 vko / v, 7 pv / vko, 8 h / vrk.

Rantasauna salkutetaan kehitettäviin rakennuksiin kohtuullisten ylläpitokustannustensa ja Päivärannan AB-rakennuksen salkutuksen perusteella.

Huoltohalli

Huoltohalli on valmistunut vuonna 2023 eikä sillä ole korjausvelkaa. Lämmitysmuoto on sähkölämmitys / ilmalämpöpumput.

Huoltohallissa säilytetään ympärivuorokautisesti kiinteistöhuollon koneita ja laitteita. Hallissa suoritetaan myös pienimuotoisia koneenkorjaus- ja rakennustöitä.

Huoltohalli salkutetaan kehitettäviin rakennuksiin hyvän kunnon, vähäisten ylläpitokustannuksien, käyttötarkoitukseensa sopivuuden ja kurssikeskuksen ylläpitoon liittyvän toiminnallisen välttämättömyytensä ja Päivärannan AB-rakennuksen salkutuksen perusteella.

Jätehuoltorakennus

Jätehuoltorakennus on valmistunut vuonna 2023 eikä sillä ole korjausvelkaa. Rakennus on kylmä rakennus.

Jätehuoltorakennus on ympärivuorokautisessa käytössä.

Jätehuoltorakennus salkutetaan kehitettäviin rakennuksiin hyvän kunnon, vähäisten käyttökustannuksien ja käyttötarkoitukseensa sopivuuden ja kurssikeskuksen ylläpitoon liittyvän toiminnallisen välttämättömyytensä ja Päivärannan AB-rakennuksen salkutuksen perusteella.

Kota

Kota on valmistunut vuonna 2000 ja on hyvässä kunnossa eikä sillä ole korjausvelkaa, ulkopuolen huoltomaalaus tehdään viiden vuoden sisään omalla henkilöstöllä. Rakennuksessa on sähköinen lattialämmitys, joka kytketään päälle tarvittaessa.

Käyttöaste on 2 %. Arviointiperuste on 52 vko / v, 7 pv / vko, 8 h / vrk.

Kota salkutetaan kehitettäviin rakennuksiin hyvän kunnon, vähäisten käyttökustannuksien ja käyttötarkoitukseensa sopivuuden ja Päivärannan AB-rakennuksen salkutuksen perusteella.

Metsäleirin ruokakatos

Metsäleirin ruokakatosta käytetään varhaiskasvatusten leiritoiminnassa, talviaikaista käyttöä sillä ei ole. Metsäleirin ruokakatos on heikossa – tyydyttävässä kunnossa. Ruokakatoksen puuosat ovat osin heikossa kunnossa, peltikate vaatii uusimista. Jätevesien käsittelyä tulee kehittää.

Metsäleirin ruokakatos salkutetaan luovuttaviin rakennuksiin kunnon ja rajoitettujen käyttömahdollisuuksien perusteella. Rakennusta huolletaan seurakunnan oman henkilöstön toimesta. Vähäisten käyttökustannuksien ja käyttötarkoitukseensa sopivuuden perusteella rakennusta ei kuitenkaan ole tarvetta purkaa ennen kuin sen kunto sitä edellyttää.

Katos

Katosrakennus toimii puuvarastona ja on tyydyttävässä kunnossa.

Katosrakennus salkutetaan luovuttaviin rakennuksiin tyydyttävän kunnan ja rajoitettujen käyttömahdollisuuksien perusteella. Katosta huolletaan seurakunnan oman henkilöstön turvin. Vähäisten käyttökustannuksien ja käyttötarkoitukseensa sopivuuden perusteella rakennusta ei kuitenkaan ole tarvetta purkaa ennen kuin sen kunto sitä edellyttää.

4.2.3.3 Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Jätekatos, Tainionkosken kirkko

Tainionkosken kirkon jätekatos on mitoitukseltaan käyttötarkoitukseensa nähden hieman pieni, kunto on hyvä.

Jätekatos, Tainionkosken pappila

Tainionkosken pappilan jätekatos on mitoitukseltaan käyttötarkoitukseensa nähden hieman pieni, kunto on hyvä.

4.2.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen Katriina tilavarausjärjestelmään. Tilojen käyttöä seurataan käyttöasteella. Tavoitteena on tilojen yhteiskäyttö yli työmuotorajojen.

Kaikkien toimialojen tulee kiinnittää erityishuomiota tilavarausten ja osallistujamäärien tekemiseen oikein Katriina-tilavarausjärjestelmään. Tällä hetkellä merkinnät antavat osittain virheellistä tietoa tilojen käyttöasteesta ja osallistujamääristä.

Käyttöasteet on merkitty kunkin rakennuksen / toimitilan alle osin arvioimalla vuoden 2024 perusteella, osin Katriina-merkintöjen perusteella.

4.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

4.3.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Seurakunnalla ja hautainhoitorahastolla on yhteensä neljä kaksiota Imatralla ja osaomistus 2/3 yhdestä yksiöstä Luumäellä. Sijoituskiinteistöjen vuokrausastetta seurataan säännöllisesti vuositasona.

Taulukko 9. Imatran seurakunnan sijoitusasunnot, laajuustiedot, valmistumisvuosi sekä vuokrausaste vuonna 2024.

Asuinhuoneistot	Asuntoja		Valmistumis / Peruskorjaus- vuosi	Vuokrausaste 2024 [%]
	kpl	hm2		
As Oy Rouskusalpa as. 16, 2H+K	1	55,5	1968	100
As Oy Mansikkakoski D 58, 2H+K (Testamenttivarat)	1	59,5	1980	100
As Oy Säästöpaaja A 5, 2/3 asuntoa 1H+KK (Testamenttivarat)	0,66	31,0	1978	0
As Oy Imatran Koskensointu as. 5, 2H+KK+S (Hautainhoitorahasto)	1	51,5	2004	100
As. Oy Imatran Kajastus as.5 2H+KK+S, (Hautainhoitorahasto) AKP9 ja AKP10, (Hautainhoitorahasto)	1	58,5	2014	100
YHTEENSÄ	4,66	256,0		

Asuinhuoneistot

Seurakunnalla on vuokra-asuntolina toimivat asuinhuoneistot Asunto Oy Mansikkakoskessa ja As Oy Rousku-Salvassa, molemmissa asunnoissa oli vuokralaiset 2024 aikana. As Oy Mansikkakosken asunnon kunto on tyydyttävä ja As Oy Rouskusalvan asunnon kunto on heikko-välttävä. Lisäksi seurakunnan osaomistuksessa (2/3) on Luumäellä asuinhuoneisto As Oy Säästöpaajassa. Tämä asunto on ollut tyhjillään ja sen kunto on heikko.

Kaikki yllä mainitut asuinhuoneistot salkutetaan luovuttaviin.

Hautainhoitorahaston asuinhuoneistot

Hautainhoitorahastolla on asuinhuoneistot As Oy Koskensoinnussa ja Imatran Kajastuksessa, Kajastuksessa on lisäksi kaksi autokatospaikkaa. Näissä asunnoissa on pitkäaikaiset vuokralaiset, asuntojen kunto on hyvä.

Hautainhoitorahaston asunnot salkutetaan säilytettäviin.

4.3.2 Maa-alueet

Seurakunnalla on metsätalousmaita noin 100 hehtaaria ja valmiiksi asemakaavoitettu asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue Ritikankosken kaupunginosassa. Imatrankosken kaupunginosassa Imatrankosken kirkon alueen asuinkerrostalojen korttelialueen asemakaavan vahvistamista tavoitteellaan vuoden 2025 aikana. Metsätalousmaat salkutetaan säilytettäviin ja kaavoitetut maa-alueet luovuttaviin.

Taulukossa 11. on esitetty seurakunnan omistamat maa-alueet eli metsätalousmaat ja kiinteistökehityskelpoiset kaavoitetut / kaavoitettavat maa-alueet.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Kaavatiedot	Arvo	
		Ha	m2	Rak.oikeus [kem ²]	Asemakaava vahvistettu	Laskennallinen käypä arvo
Maa-alueet						
	Oritsaari 700-447-0001-0006	42,9				
	Törölahti 700-463-0003-0053	53,0				
	Korpela 700-488-0006-0020	3,7				
	YHTEENSÄ	99,6				
Kiinteistökehityskelpoiset maa-alueet						
	Seurakuntakeskus 153-30-14-3		9800	4710	26.3.2021	471 000,00 €
	Imatrankosken kirkko 153-12-67-1		12242	7500	xx.xx.2025	750 000,00 €
	YHTEENSÄ		22042	12210		1 221 000,00 €

4.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

Seurakunnan tavoite on, että käytössä olevat toimitilat ovat terveelliset ja turvalliset sekä toimivat suunnitellusti koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Toimitilojen kuntoa seurataan aktiivisesti ja rakennuksille laaditaan/päivitetään tarpeen mukaan. Kuntoarvioissa rakennuksille määritellään korjaustarpeet seuraavalle 10 vuodelle.

Korjaustarvetietoja hyödynnetään rakennuskannan kokonaiskorjaustarpeen määrittämisessä.

Kiinteistötietojärjestelmä Basikseen kirjataan jatkuvassa käytössä olevien rakennusten tehdyt kunnossapidonkorjaukset ja peruskorjaukset vuosittain, jotta rakennusten laskennallinen kuntotaso pysyy ajan tasalla.

Oikein ajoitetuilla ennakkoivilla kunnossapidonkorjauksilla ns. vuosikorjauksilla pidennetään rakennuksen teknistä käyttöikää ja peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittävältä tilojen käytön häiriöiltä ja esim. sisäilmaongelmilta vältyttäisiin.

Seurakunnan tasapainoisen talouden varmistamiseksi toimitilojen investointien tulee olla keskimäärin rakennuksista tehtävien poistojen suuruisia. Rakennusten kulumisen ja investointien kesken on löydetty tasapaino, kun korjausvastuusta noin 20 % toteutetaan vuosittain kunnossapitokorjauksina.

4.4.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Kiinteistöjen ylläpidon hallinnassa hyödynnetään Ahjo -sähköistä talokirjaa, jossa on esitetty ylläpidon toteutuksessa tarvittavat lähtötiedot ja siihen tallentuu tapahtumahistoria.

4.4.2 Kiinteistön huoltotyöt

Kiinteistöjen ja rakennusten huoltotyöt ovat luonteeltaan seuraavat:

- Toiminnan ja kunnan tarkkailu sekä toimintakunnan varmistaminen
- Ennakoivat huollot tiettyinä ajankohtana vuosikellon mukaisesti
- Vikakorjaukset ja uusiminen kiireellisyys- tai vasteaikamääritysten mukaisesti

Huoltosuunnitelmassa esitettävät tehtävät aikataulutetaan suoritustaajuuden mukaisesti esim. kuukausi- tai vuositasolle. Tehtäväkuvauksissa huomioidaan osaamis- ja pätevyysvaatimukset sekä ostopalveluna teetetävät tehtävät. Vuositehtävissä tulee olla huomioitu korjaustarpeiden arviointi, läpikäynti ja korjausten toteutuksen suunnittelu.

Ahjo -sähköinen talokirja toimii perehdyttämisen, toiminnanohjauksen ja palveluiden hankinnan työkaluna.

4.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Kiinteistönpidon tavoitteena on terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Rakennuksen kokonaiskunnan vaikutukset rakennuksen käyttäjiin tulee arvioida moniammatillisena yhteistyönä. Sisäilmakorjausten oikeasuhtaisuuden varmistamiseksi kohdetta tulee tarkastella aina kokonaisuutena. Suunnittelun tulee perustua rakennustekniikan, talotekniikan ja sisäympäristön olosuhteiden tilanearvioon, joiden avulla korjaustoimenpiteet ja -laajuus määritellään.

Kiinteistöstrategiaa laatiessa tulee ensisijaisesti kiinnittää huomiota rakennusten turvallisuuteen ja terveyteen. Sisäilmaongelmaiset tilat tulee arvioida erikseen, ovatko ne kohtuullisilla kustannuksilla mahdollista korjata vai tuleeko niistä luopua.

5 Kiinteistöstrategian visio ja tavoitteet

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

Visiosta johdetaan kiinteistöstrategian päätavoitteet ja osatavoitteet, jotka päivitetään viiden vuoden välein. Tavoitteita määritettäessä tulee asettaa tavoitteita, jotka ohjaavat toimintaa, huomioivat kirkon kiinteistöjen ja rakennusten kantaman kulttuuriperinnön sekä ohjaavat kiinteistön omistamista jatkuvaan toiminnan kehittämiseen, pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja kustannustehokkuuteen.

Kiinteistöstrategiamme visio

Visionamme on olla iloa ja toivoa kumpuava yhteisö, joka laadukkaan seurakunnallisen toiminnan rinnalla vaalii rakennushistoriallista kulttuuriperintöään.

Kiinteistöstrategian 10 vuoden tavoitteet vuoteen 2035:

Toiminnallinen tavoite

- Seurakunnan tilat ovat optimaaliset seurakunnalliseen toimintaan

Kulttuuriperintötavoite

- Rakennusten käytön, hoidon ja niihin mahdollisesti tehtävien muutosten tulee pohjautua kattavaan tietoon kohteen koko historiasta ja säilyttämistavoitteista

Kustannustehokkuustavoite

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

Kiinteistöstrategian 5-vuotiskauden osatavoitteet vuoteen 2030:

Toiminnallinen tavoite

- Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä yli työmuotojen
- Kaikki toiminnalliset tilat ovat sähköisessä varausjärjestelmässä
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön

Kulttuuriperintötavoite

- Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään
- Seurakunnan rakennusten kulttuuriperintöarvot sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet on tunnistettu
- Rakennukset on arvioitu hankitun tiedon perusteella ja niille on asetettu säilyttämistavoitteet

Kustannustehokkuustavoite

- Vähenevät taloudelliset resurssit tulevat määrittämään kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään
- Kiinteistöjen inventointi on tehty, vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma
- Rakennuksille pyritään laatimaan 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS)
- Rakennuksille on laadittu huolto-ohjelmat sähköiseen Ahjo talokirjajärjestelmään
- Seurakunnalla on tiedossa kaikkien tilojen osalta niiden aiheuttamat kustannukset ja käytössä sisäisten vuokrien järjestelmä

6 Mittarit

Toiminnallisten tilojen vähentäminen on jo aloitettu purkamalla vanha seurakuntakeskus vuonna 2021, seurakuntakeskuksen pinta-ala oli 2409 m². Nykyisten vuokrattujen väistötilojen koko Tietotalossa on 502 m².

Imatran seurakunnalla on vuonna 2025 toiminnallisia tiloja 10.979,0 krs-m², eli 0,68 krs-m² / jäsen. Vuonna 2030 jäsenmäärän lasku huomioiden Imatrankosken kirkon ja Päivärannan C-osan purkamisen jälkeen vastaavat luvut ovat 9.205,0 krs-m² eli 0,66 krs-m² / jäsen.

Tilojen määrä on kirkkohallituksen suositukseen nähden yli kolminkertainen, Kirkkohallituksen suositus on 0,20 krs-m² / jäsen. Toiminnallisiin tiloihin sisältyvät myös sisään vuokratut tilat.

Tilojen käyttöasteita on nykyisten Katriinan merkintöjen perusteella hankalaa tarkasti arvioida. Tämä on kehityskohde, tavoite on, että vuodesta 2026 alkaen tilastot olisivat mahdollisimman oikein.

Toimenpiteinä käyttöasteen kohottamiseksi ja toiminnallisten kiinteistökulujen vähentämiseksi suositellaan toimenpiteiksi

- Tilaisuuksien sijoittelua tiiviimpään aikatauluun ilman henkilökunnan tyhjäkäyntivälejä
- Suosimaan arki- ja lauantaipäiviä tilaisuuksien ajankohdiksi

Taulukko 13. Tärkeimmät mittarit suosituksineen, lähtötilanne 2020 ja tavoitteet vuosille 2028 sekä 2030.

Mittari	Suositus	Nykytila	Tavoitteet	
		2024	2028	2030
Tilat				
Toiminnallisia tiloja kerrosala-m² / jäsen	0,20 m²/jäsen	0,68	0,63	0,66
Bruttoneliöiden väheneminen % per 2030	30 %		17 %	17 %
Kerrosala-m²		10979	9205	9205
Purettu			1774	
Kulut				
Kiinteistökulut (toiminnalliset) % verotuloista + valtionrahoitus	< 23%	42 %	42 %	42 %
Kiinteistökulut euroa / jäsen	87	142	157	165
Muut				
Sisäiset vuokrat ovat käytössä	käytössä 2026	Käytössä	Käytössä	Käytössä
Seurakunnalla on ainakin yksi kirkko joka on esteetön	käytössä 2024	Käytössä	Käytössä	Käytössä
Sähköiset huoltokirjat käytössä	käytössä 2026	Aloitettu, valmis 2026	Käytössä	Käytössä
Rakennusten energiankulutus kirjataan vuosittain Basis-järjestelmään/huoltokirjaan	käytössä 2021	Käytössä	Käytössä	Käytössä

7 Kiinteistöstrategiset valinnat

7.1 Arviointiperusteet

Arvioinnin avulla tunnistetaan seurakunnan toiminnan käytössä olevat ja seurakunnan kannalta merkittävät kiinteistöt. Arviointi tehdään myös seurakunnan sijoituskiinteistöille. Seurakunnan kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen arviointi tapahtuu alla esitettyjen arviointiperusteiden pohjalta. Vähäarvoiset rakennukset, kuten kylmät varastot, voidaan arvioida kevyemmin.

7.1.1 Kiinteistöjen arviointiperusteet

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

Kiinteistöjä, rakennuksia tai tiloja tulee tarkastella useasta näkökulmasta, jolloin mikään yksittäinen tekijä kuten seurakunnan korjaustarve ei pelkästään ratkaise tilasta luopumista. Lisäksi kaikilla osapuolilla tulee olla mahdollisuus osallistua tiloista luopumisen valmisteluun. Tilojen pysyvyyttä arvioidaan käyttöasteen, toimintaan soveltuvuuden, investointitarpeen, kulttuuriperintöarvon, kiinteistökehittämisen sekä jäsenmäärän kehityksen ja väestöennusteen perusteella.

Soveltuvuutta toimintaan arvioitaessa tutkitaan:

- Ovatko tilat oikean kokoiset
- Ovatko tilat esteettömät
- Onko tilojen sijainti tarkoituksenmukainen
- Soveltuvatko tilat vapaaehtoistoiminnan tarpeisiin
- Onko tiloissa työskentely käytännöllistä ja sujuvaa
- Ovatko tilat houkuttelevat ja kutsuvat.

Seurakunnan asettamat käyttöaste-luokitukset ovat seuraavat:

- | | |
|--------------------|---------|
| • Erinomainen, kun | > 50 % |
| • Hyvä, kun | 41–50 % |
| • Tyydyttävä, kun | 20–40 % |
| • Välttävä, kun | 10–19 % |
| • Heikko, kun | < 9 % |

Kohteen tai tilan arvioinnissa huomioidaan rakennukseen kohdistuva investointitarve seuraavan 10 vuoden aikana. Mikäli kohde on luovuttavien rakennusten luokassa, tiloista tulee luopua ennen tarvittavaa investointia. Tällöin välttyään hukkainvestoinneilta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä.

Jäsenmääräennusteena käytetään Imatran seurakunnan jäsenmäärä ennustetta kohdan 3.1 mukaisesti seuraavan kymmenen vuoden aikana selvitystyö ajankohdasta laskien.

Kulttuuriperinnön osalta kohteet arvioidaan suojelu- / inventointitiedon perusteella. Arviointi edellyttää kohteen perustietojen lisäksi rakennukseen kohdistuvan suojelun selvittämistä. Lisäksi otetaan selvää inventoinneista, esim. maakunnalliset rakennusinventoinnit tai RKY, joissa kohde on mainittu. Edellä esitetty arviointi riittää, mikäli rakennus päättyy kokonaisarviointin perusteella strategiassa luokkaan *säilytettävät*.

Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksiksi tai siitä aiotaan luopua, tulee kohteen kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille selvittää huomattavasti perusteellisemmin. Arvon selvittäminen tapahtuu arvottamisprosessin avulla ja edellyttää riittävää ja ajantasaista tietoa kohteesta. Tämä tarkoittaa kohteen perus- ja suojelutietojen lisäksi vaihtelevaa määrää muita selvityksiä ja analyyseja, joiden pohjalta arvottaminen on mahdollista tehdä. Arvottamisprosessilla varmistetaan osaltaan, ettei suunniteltu toimenpide ole seurakunnan kokonaisedun vastainen.

Kaikki kiinteistöt ja rakennukset 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.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- Kiinteistön sijainti kaupungin alueella
- Alueen kehityspotentiaali
- Kiinteistön kehityspotentiaali
- Kiinteistön arvonekehitysnäkymät
- Rakennuksen elinkaarivaihe
- Kiinteistön myytävyyden
- Kiinteistön vuokrattavuus

7.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Kaavoitettujen kiinteistöjen arvonnäilyksessä käytetään kaupungin käyttämää arviota rakennusoikeushinnoittelusta.

7.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen vähentäminen tarkoittaa toiminnan sopeuttamista säilytettäviin tiloihin. Seurakunnan toiminta näyttää kehittyvän jatkossa suuntaan, jossa omien kokoontumistilojen tarve vähenee ja seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu enenevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat. Keskiössä on myös vahvistuva tilojen yhteiskäyttö.

Rakennuskannan vähentäminen on haastavaa, koska Imatran seurakunta ei tarvitse toimintaansa edes kahta kirkkorakennusta. Tainionkosken kirkosta ei voida luopua jo siitäkin syystä, että se on seurakunnan pääkirkko ja Kolmen Ristin kirkko on puolestaan vahvasti suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka korjauksiin on kulutettu merkittävä määrä seurakunnan varoja.

Tilojen palveluverkoston tulee jatkossakin olla riittävän tiheä, jotta seurakunnan tilat ovat liikkumisen mahdollisuudet huomioiden kohtuudella seurakuntalaisten saavutettavissa.

Kiinteistöomaisuuden hallinta ja luokittelu perustuvat seurakunnan kiinteistöjen ja tilojen omistukselle, käytölle ja kehittämiselle asetettuihin strategisiin tavoitteisiin. Kiinteistöomaisuuden luokituksella tarkoitetaan kiinteistöjen, rakennusten ja tilojen luokittelua säilytettäviin, kehitettäviin ja luovutettaviin.

Tilanteessa, jossa kiinteistöstä aiotaan luopua, selvitetään ensin mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön ennen luopumista. Ennen luopumiseen liittyvää päätöksentekoa

kohteesta tehdään selvitys, jonka perusteella esitetään luopumistapa, vuokraus, myynti tai purkaminen.

Maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa.

- Yleiskaavan mukaiset alueet kehitetään ja kaavoitetaan
- Asemakaavan vahvistuttua rakennettaviksi korttelialueiksi merkityt alueet myydään
- Puisto- sekä tiealueet myydään, vaihdetaan kaupungin kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kaupungille

Taulukko 14. Seurakunnan kiinteistöt ja niiden salkutus sekä nykyinen kuntotaso ja korjausvelka vuonna 2025.

Salkku	Yksilöintitiedot	Laajuustiedot		Kuntotaso		Rahoitustapa	
		Krs-ala (kerm.)	Rak. vuosi	Nyk. [%]	Tavoite [%]	Korjaus-vel- a (€)	Korjaus- vuosi
Säilytettävä	Tainionkosken kirkko	820	1932			1 000 000	2030 Tulorahoituksella + tontin myynnillä
	Tainionkosken pappila	550	1932		75 %	30 000	2025 Tulorahoituksella
	Kolmen Ristin kirkko	992	1958	40 %	75 %	2 500 000	2026 Ulkoisella rahoituksella 1,5 Me + tulorahoituksella
	Kolmen Ristin kirkon pappila	364	1958	20 %	75 %	1 500 000	2030 Ulkoisella rahoituksella kokonaan
	Imatrankosken kirkon kellotapuli	10	1956	50 %	75 %	200 000	2028 Tulorahoitus+ulkoisella rahoituksella
	Tainionkosken siunauskappeli ja krematorio	888	1962/2003	65 %	75 %	100 000	2025 Tulorahoituksella
	Olavinkulman toimittilat As Oy Koskensointu	934,5	2004	90 %	75 %	0	
	YHTEENSÄ	4 558,5				5 330 000	
Kehitettävä	Päivärannan kurssikeskus yht. 3353 krs m2 - AB osa	2 259	1976	45 %	75 %	4 000 000	2032 Ei millään - mahdollisuus
	Rantasauna, Päiväranta	155	1984	50 %	75 %	60 000	2027 Tulorahoituksella
	Huoltohalli, Päiväranta	248	2023	95 %	75 %	0	
	Jätehuoltorakennus, Päiväranta	23	2023	95 %	75 %	0	
	Kota, Päiväranta	83	2000	90 %	75 %	0	
	Huoltohalli 1 Tainionkosken hautausmaa	367	1987	50 %	75 %		Jatkuvaa pientä korjaustyötä tulorahoituksella
	Huoltohalli 2 "Miljoonahalli" Tainionkosken hautausmaa	200	1999	70 %	75 %		".."
	YHTEENSÄ	3 335				4 060 000	
Luovuttava	Imatrankosken kirkko	680	1954	0 %	75 %	300 000	2026 Purku tulorahoituksella
	Sosiaalitalarakennus Tainionkosken hautausmaa	355	1962	40 %	75 %	200 000	2029 Purku tulorahoituksella
	Päivärannan kurssikeskus yht. 3353 krs m2 - C osa	1 094	1976	60 %	75 %	500 000	2030 Purku tulorahoituksella + tontin myynnillä
	Metsäleirin katos, Päiväranta	24	1990	50 %	75 %		Käytetään loppuun, pieniä korjauksia tulorahoituksella
	Katos, Päiväranta	9	1060	50 %	75 %		".."
	Majakan toimittilat As Oy Säätöpaatsas	145	1967	50 %	75 %		Myydään
	AsOy Rouskusalpa as. 16 , 2 H+K	55,5	1968				Myydään
	AsOy Mansikkakoski as. 58, 2 H+K	59,5	1980				Myydään
	AsOy Säätöpaaja A 5, 1 H+KK	31,0	1978				Myydään
	YHTEENSÄ	2 453				1 000 000	
Hankittavat	Sosiaalitalarakennus Tainionkosken hautausmaa					700 000	2027 Tulorahoitus + jokin muu rahoituslähde
	YHTEENSÄ					700 000	
Ulos vuokrattavat	AsOy Imatran Koskensointu as. 5, 2 H+KK+S	51,5	2004	85,0 %	75 %	0	
	ASOy Imatran Kajastus as. 5, 2 H+K+S + alk. 9 ja 10	58,5	2014	85,0 %	75 %	0	
	YHTEENSÄ	110				0	
Sisään vuokrattavat	Pisaran toimittilat	219		60,0 %	75 %		
	Kirkkoherran virasto Tietotalo	502		85,0 %	75 %		
	YHTEENSÄ	941					

7.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Toiminnalliset tilat

Säilytettävien kiinteistöjen ja tilojen ryhmään kuuluvat ne toiminnalliset tilat, jotka ovat seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä.

Säilytettäviä kiinteistöjä ja tiloja ovat lähtökohtaisesti

- kirkot
- kellotapulit
- siunauskappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- krematoriot
- välttämättömät huoltorakennukset

Mikään rakennus ei kuitenkaan ole automaattisesti säilytettävä, vaan omistamisen tarkoituksenmukaisuus tulee selvittää kappaleen 7.1.1 mukaisen arviointiprosessin kautta tai muulla luotettavalla tavalla.

Sijoituskiinteistöt, -rakennukset ja -tilat

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

Käyttö ja ylläpito

Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat pidetään käytön kannalta hyvässä kunnossa ja ne ovat terveet ja käyttäjilleen turvalliset. Tähän ryhmään kuuluvien kiinteistöjen ja tilojen käyttö seurataan aktiivisesti. Ylläpito kehitetään suunnitelmalliseksi, pitkäjänteiseksi sekä ennakoivaksi. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen

7.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

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

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

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen.

7.2.3 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Ulosvuokrattaviin kiinteistöihin ja rakennuksiin sekä tiloihin kuuluvat kohteet, jotka eivät ole seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä ja joista saadaan käypää vuokraa. Imatran seurakunnan hautainhoitorahastolla tällaisia tiloja ovat asunnot As Oy Imatran Kajastuksessa ja As Oy Imatran Koskensoinnussa.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

7.2.4 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen hyvällä (> 40 %) käyttöasteella. Imatran seurakunta sisään vuokraa toimistotiloja Tietotalossa ja Pisarassa.

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

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

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat.

Seurakunta on vuokrannut Pisaran toimitilat 219,0 m² Vuoksenniskan keskustasta. Vuoksenniskan alueella lasten, nuorten ja perheiden tilanne on erityisen haastava, seurakunnalla on kaupungin kanssa monitoimijainen työryhmä, joka työstää tilannetta. Lisäksi alueella asuu runsaasti moniongelmaisia henkilöitä, joille helposti saavutettava seurakunnan kohtaamispaikka on tärkeä. Lisäksi Pisarassa käyvien ruokailijoiden määrä on ollut kasvussa. Koululaiset ja nuoret tulevat lähikoulusta Pisaran iltapäivän toimintaan ja samoin nuoret. Tilojen käyttöaste on noin 50 %.

Toiset vuokratilat seurakunnalla on Imatrankosken keskustassa Tietotalossa, pinta-ala on 502 m². Tietotalon tiloihin siirryttiin seurakuntakeskuksen purkamisen yhteydessä, seurakuntakeskuksen pinta-ala oli 2409 m². Tilojen käyttöaste on noin 100 %.

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.

Keskustelu kirkollisesta rakennuksesta luopumisesta tulee käydä avoimesti ja siinä tulee huomioida seurakunnan kokonaisuus: toiminnalliset, sosiaaliset ja kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvät seikat sekä taloudelliset vaikutukset.

Rakennusryhmään *Muut seurakunnan rakennukset ja tilat* kuuluvat rakennuksien ja tilojen määrä, laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävän osan seurakunnan korjausvastuusta ja ylläpitokuluista. On huomattava, että edellä mainittujen kohteiden majoitustilojen ja työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

Rakennusryhmään *Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet* kuuluvien kohteiden omistaminen on perusteltua ainoastaan silloin, kun niiden tuotto on ilman arvonnousua asuntojen osalta 4,0–5,5 %.