



KOTKA-KYMIN
SEURAKUNTA

Kotka-Kymin seurakunta

Kiinteistöselvitys 2019





Kiinteistöselvitys suhteessa seurakunnan strategiaan

Kirkkovaltuusto päätti vuoden 2019 talousarviokäsittelyn yhteydessä, että seuraavan taloussuunnitelman laadinnan yhteydessä tulee päivittää myös kiinteistöselvitys. Kirkkovaltuusto 35§/2018.

Seurakunnan strategiassa vuosille 2019-2023 on määritelty painopistealueiksi talouden otsikon alle ”vakaa talous” sekä ”järkevät ja toimivat kiinteistöt”. Kiinteistöselvityksen tavoitteena on nostaa esille kiinteistöjen ja niiden hallinnan osalta oleelliset tiedot päätöksenteon tueksi.

Seurakunnan nykyinen kiinteistökanta on perua kolmen erillisen seurakunnan ja myöhemmin yhden yhteisen seurakuntayhtymän ajalta. Vuosien kuluessa toimintatavat ja toiminnan käyttöönsä vaatimat tilaresurssit ovat muuttuneet. On tarkoituksenmukaista tarkastella kiinteistöjen tämän hetken käyttöasteita sekä niiden tavoitettavuutta toiminnan kannalta.

Kiinteistöihin liittyvien kustannusten osalta on tärkeää huomioida, että kyseessä ei ole lyhyen ajanjakson satsaus. Kiinteistöön tänään tehtävällä investoinnilla, esimerkiksi kattoremontilla, on laskettava pitkä ”takaisinmaksuaika” eikä siten riitä, että investointipäätös tehdään yhden tai kahden tulevan vuoden toimintaa silmällä pitäen.

Kiinteistöselvityksen 2012 toimenpiteiden toteutuminen

Kiinteistöselvityksen 2012 toimenpiteistä ovat toteutuneet tai vireillä:

Kotkan seurakuntakeskus	kiinteistön kehitysvaihtoehtoja on selvitetty ja päädytty esittämään kiinteistöä luopumista
Ruonalan seurakuntatalo	kiinteistö on myyty
Hovinsaaren seurakuntatalo	päätös kiinteistöä luopumisesta on tehty ja myynti on vireillä
Sunilan seurakuntatalo ja pappila	pappila on myyty
Lehtisensaaren kesäkot	myyty

Lisäksi selvityksessä kuvattuja investointitarpeita on tarkennettu tehdyillä lisäkartoituksilla. Oleellisimmat muutokset vuoden 2012 tilanteeseen:

Investointitarpeeksi Kotkan kirkolle oli arvioitu 130 000 €, mutta tämän hetkinen arvio korjauskustannuksista on n. 1,4 milj. euroa.



Langinkosken kirkon investointitarpeeksi oli arvioitu 125 000 € ja em. selvityksen valmistumisen jälkeen korjauksiin on käytetty yli 440 000 € ja tulevien investointien määrä riippuu kellotornin osalta tehtävistä päätöksistä.

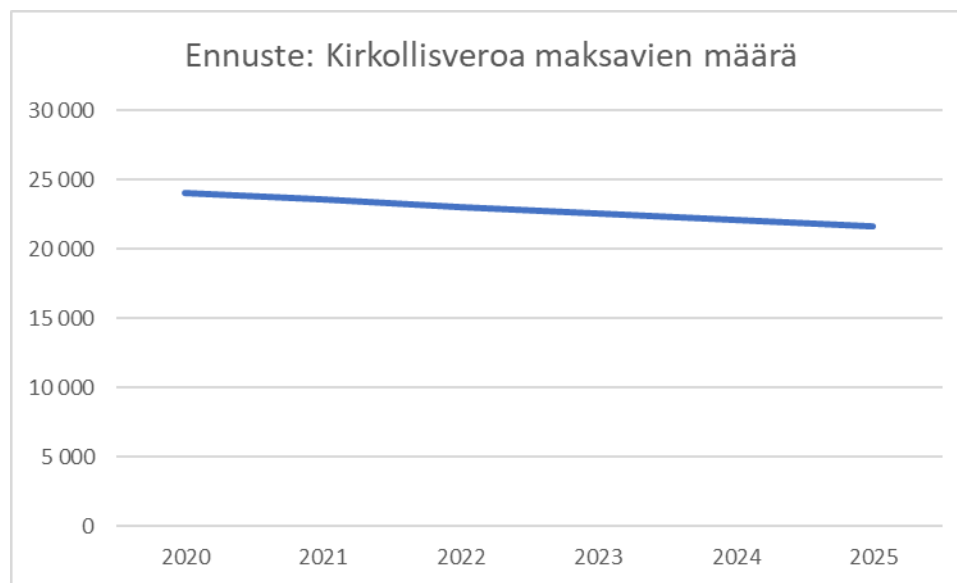
Aittakorven seurakuntatalon investointitarve oli selvityksen 2012 mukaan 85 000 €. Uusi arvio on 555 000 €.

Sunilan seurakuntatalon arvio 2012 oli 39 000 € ja uusi arvio on 230 000 €.

Kotkan seurakuntakeskuksen kiinteistöön ei ole syntynyt kaupungin eikä muidenkaan tahojen kanssa sellaista yhteistyötä, jonka perusteella olisi saatu vireille kiinteistön kehityshanke, kuten kiinteistöselvityksen 2012 johtopäätöksissä on ehdotettu.

Toimintaympäristö ja sen muuttuminen

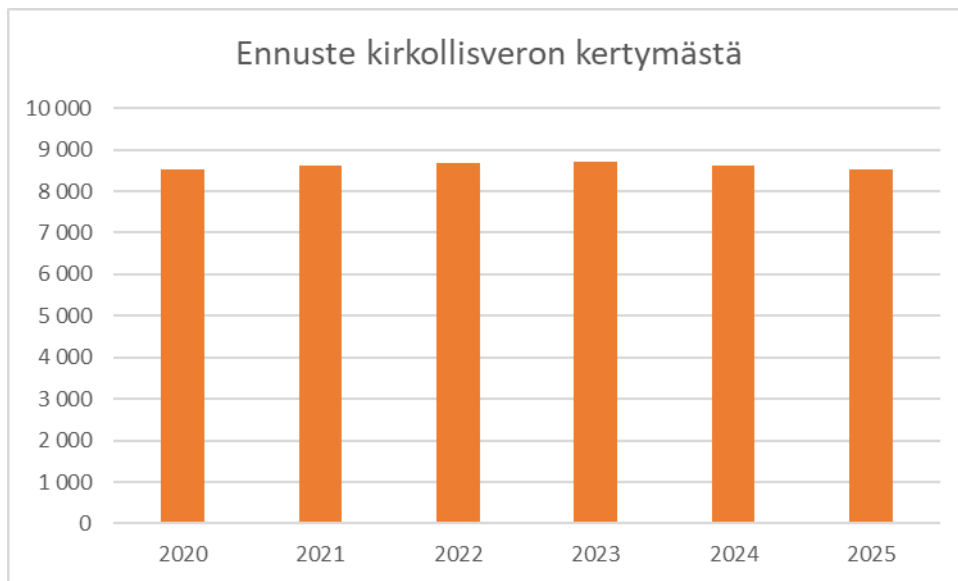
Perlacon Oy:n Mikkelin hiippakunnalle lokakuussa 2018 tekemästä seurakuntien taloudellista kehitystä tarkastelevasta selvityksestä on tiivistetty seuraavat taulukot Kotka-Kymin seurakunnan kirkollisveroa maksavien määrän kehitymisestä sekä kirkollisveron kertymän yhteismäärästä.



Kirkollisveroa maksavien määrä 2020-2025 (ennuste)

2020	2021	2022	2023	2024	2025
24 021	23 534	23 046	22 561	22 080	21 604





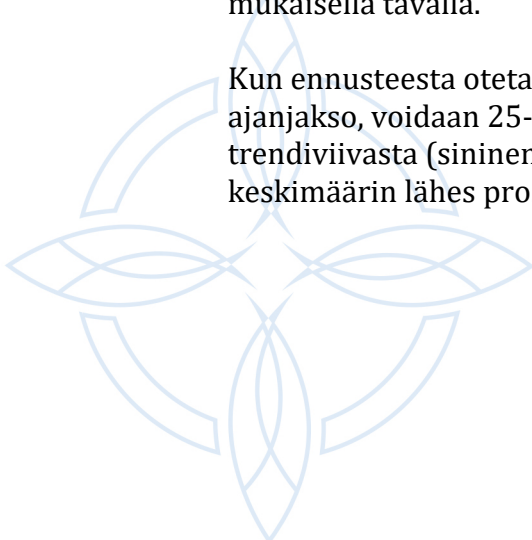
Kirkollisveron kertymä 2020-2025 (ennuste) (1000 eur)

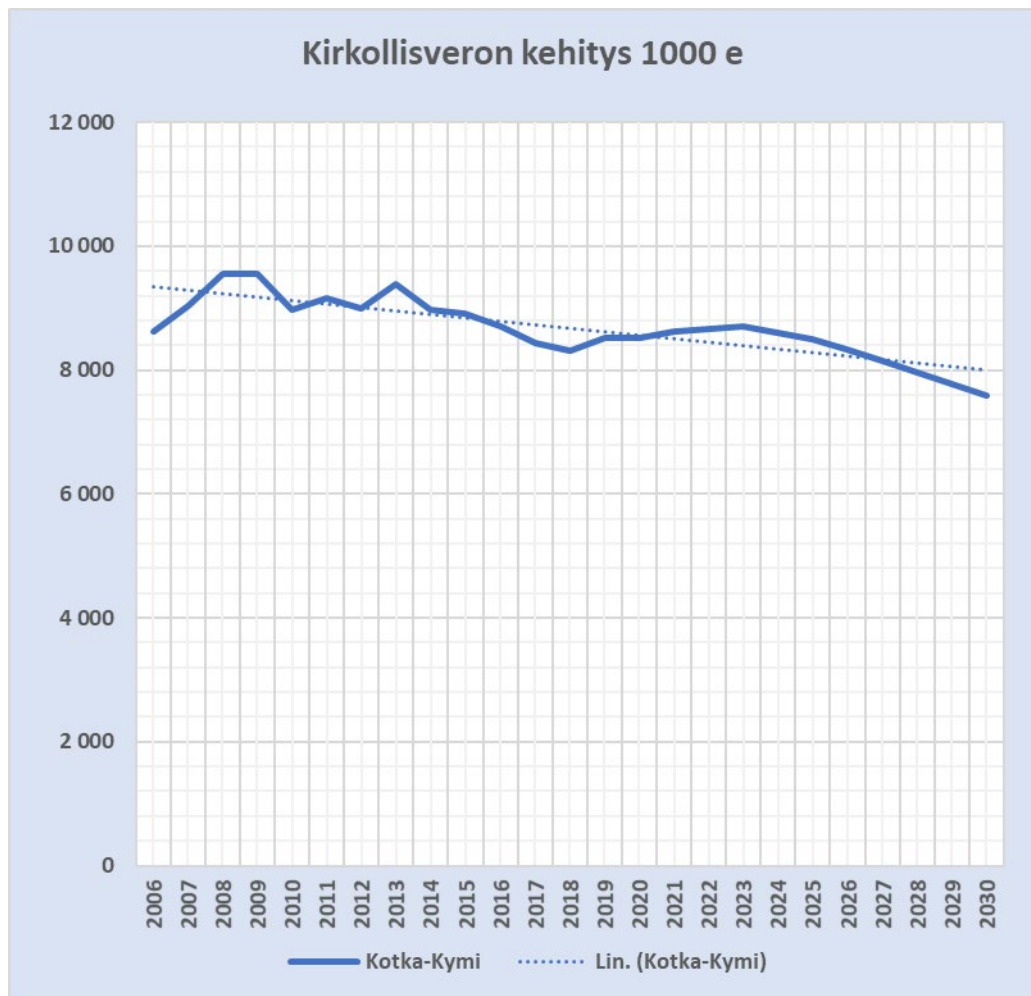
2020	2021	2022	2023	2024	2025
8 513	8 624	8 668	8 710	8 611	8 509

Esitetyistä taulukoista voidaan lukea, että kirkollisveroa maksavien määrä tulisi ennusteen mukaan laskemaan suhteellisen tasaisella -2 %:n kehityksellä koko tarkastelujakson ajan. Toisaalta seurakunnan jäseniksi jäävien sekä liittyvien henkilöiden tulotason odotetaan kehittyvän siten suotuisasti, että kirkollisverotulojen kertymä tulisi säilymään tarkastelujaksolla karkeasti nykyisellä tasolla, jopa siten että tarkastelujakson yksittäisillä vuosilla verotulokertymä saattaisi kasvaa nykytasoa suuremmaksi.

On kuitenkin hyvä huomata, että Perlacon Oy:n tekemän ennusteen pohjalla on valtakunnalliset pohjatiedot eikä Kaakkois-Suomen (ja Kotkan kaupungin alueen taloudellinen tilanne osana sitä) välttämättä kehity koko Suomen keskiarvon mukaisella tavalla.

Kun ennusteesta otetaan pohjaksi tämän selvityksen tarkastelujaksoa pidempi ajanjakso, voidaan 25-vuoden toteuma- ja ennustetietojen mukaan piirretystä trendiviivasta (sininen katkoviiva) todeta vuosittaisen kehityksen olevan keskimäärin lähes prosentin verran laskeva vuodesta seuraavaan.





Tehdyt selvitykset

Kiinteistöselvitystä varten on tehty kysely työaloille tilojen käytöstä, tilastoitu käyttötunnit Katrina-kalenteriohjelmasta, koottu korjaustarveselvitys perustuen kiinteistöjen kuntoarvioihin, muihin selvityksiin sekä kiinteistöissä tehtyihin katselmuksiin.

Kurssikeskuksista on teetetty arviokirjat.

Kiinteistöselvityksestä on käyty keskustelua kaikilla työaloilla ja luottamuselimissä syksyn 2019 aikana. Kiinteistöselvityksestä pyydetään lausunnot Kiinteistö- ja hautaus-toimen johtokunnalta, Seurakuntatyön johtokunnalta. Lisäksi selvityksestä laaditaan lapsivaikutusten arviointi (LaVa).



Käyttöasteet on laskettu niin, että tilojen käyttö 12 tuntia 7 päivää viikossa on sadan prosentin käyttöaste. Vertailu on tehty vuosien 2015 ja 2018 välillä. 2015 oli 3 seurakuntaa ja yhtymä, 2018 yksi seurakunta.

Arviota tulevista korjauskustannuksista tulee käsitellä minimikustannuksina.

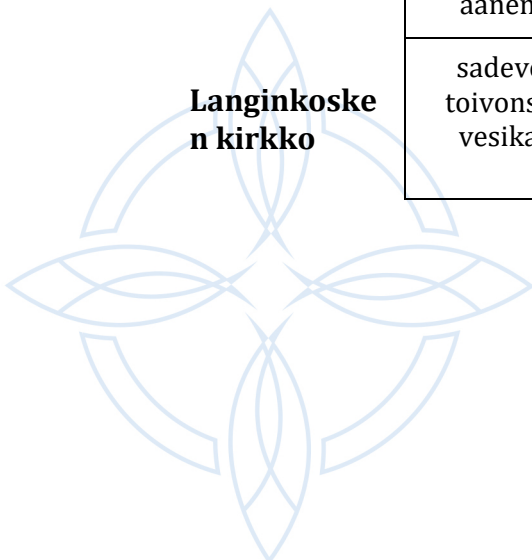
SWOT-analyysi liitteessä 1.

Kiinteistöt

Kirkot

Kirkot ovat säilytettäviä rakennuksia. Kymin ja Langinkosken kirkoilla on pääosa tarvittavista korjauksista tehty. Kotkan kirkossa on tehty hankesuunnitelman laadintaa varten tarvittavia tutkimuksia ja selvityksiä rakenteiden kunnan varmistamiseksi sekä sisäilmaolosuhteiden selvittämiseksi. Hankesuunnitelmassa määritellään korjaushankkeen sisältö.

	KORJAUKSET 2020-2023	KUSTANNUKSE T €	HUOM
Kotkan kirkko	hankesuunnitelma, korjaussuunnittelu, laaja peruskorjaus	1 400 000	projekti ajoittuu koko suunnitelmakaudelle, korjaussuunnittelussa huomioidaan käyttötarkoituksen laajentaminen
Kymin kirkko	ikkunoiden kunnostus, piha-alueen ja kiviportaiden kunnostus, talotekniikan uusiminen, urkujen sähköjärjestelmän uusiminen, äänentoistojärjestelmä	200 000	urkujen sähköjärjestelmän hinta-arviota ei vielä ole tiedossa
Langinkosken kirkko	sadevesien johtaminen, toivonsalin ikkunoiden ja vesikatteen uusiminen, kellotorni	385 000	päätös kellotornista



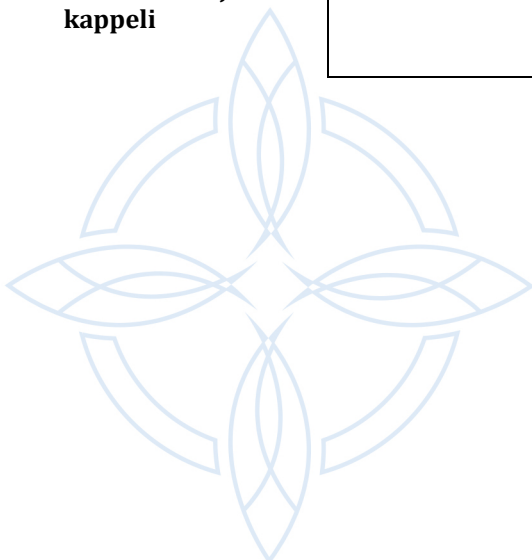


Hautausmaat ja siunauskappelit ja kappelit

Seurakunnalla ei ole tarvetta hankkia lisäalueita hautausmaiden laajentamiseksi. Kappelit ovat säilytettäviä rakennuksia.

Parikan siunauskappelin peruskorjauksen suunnitelmat ovat valmiit ja peruskorjaus on suunniteltu toteutettavaksi vuosina 2020-2021.

	KORJAUKSET 2020- 2023	KUSTANNUKSET €	HUOM
Parikan hautausmaa, siunauskappeli, huoltorakennus ja krematorio	siunauskappelin peruskorjaus	300 000	huoltorakennuksesta päätetään kun hautausmaiden prosessikuvaukset on tehty
Mussalon hautausmaa, Kotkan vanha hautausmaa, Kymin vanha hautausmaa, Helilän vanha hautausmaa ja kappelihautausmaa, Hurukselan hautausmaa, Kotkan sankari hautausmaa, Metsäkulman hautausmaa ja siunauskappeli, Laajakosken hautausmaa ja kappeli	ei tarvetta merkittäville investoinneille		





Seurakuntakeskukset ja seurakuntatalot

Seurakuntakeskuksissa ja seurakuntataloissa suurimmat korjaustarpeet on Kotkan seurakuntakeskuksessa, Aittakorven seurakuntatalossa ja Sunilan seurakuntatalossa.

KORJAUKSET 2020-2023 KUSTANNUKSET HUOM

Kotkan seurakuntakeskus	peruskorjaus/nykyiselle käytölle välttämättömät korjaukset	12 000 000/ 1 500 000	
Karhulan seurakuntakeskus	ei tarvetta merkittäville investoinneille	20 000	
Helilän seurakuntatalo	ei tarvetta merkittäville investoinneille	20 000	
Mussalon seurakuntakoti	ei tarvetta merkittäville investoinneille	-	
Helilän pappila	ei tarvetta merkittäville investoinneille	80 000	
Aittakorven seurakuntatalo	vesikaton vuotojen korjaaminen, keittiön peruskorjaus, talotekniikan saneeraus, salin, kahvion ja siiven ulkoseinäraakteen korjaaminen, yläpohjarakenteen muuttaminen	555 000	sisäilmahaaste
Sunilan seurakuntatalo	kappelin kosteusvaurion korjaaminen, jätekatoksen uusiminen, pihalaatoituksen ja portaiden kunnostus, vesikattojen uusiminen, srktalo-osan vesi- ja lämpöjohtojen uusiminen	230 000	
Karhulantie 31			alasalit ja boxit ovat osakehuoneistoja yhtiössä, jossa on asuntoja ja liikehuoneistoja, osakkeiden myyminen on hankalaa



Kurssikeskukset

Kurssikeskuksissa suurimmat korjaustyöt ovat olleet kattojen uusimiset. Ristiniemessä on keittiö peruskorjattu. Molemmissa kurssikeskuksissa on tarvetta rakennusten sisäpintojen ja ulkopintojen korjauksiin sekä talotekniikan uudistamiseen.

KORJAUKSET 2020-2023	KUSTANNUKSET	HUOM
----------------------	--------------	------

€

Ristiniemen kurssikeskus

majoitussiipien ja saunan vesikattojen uusiminen, majoitushuoneiden sisäpintojen maalaus, ulkoverhouspanelien uusiminen, talotekniikan uusiminen, saunan ikkunoiden ja terassin uusiminen	495 000	sisäilmahaaste, kiinteistöstä tehty arviokirja
---	---------	--

Höyterin kurssikeskus

saunan vesikatteen uusiminen, uuden puolen lämmityskattilan uusiminen, kaikkien rakennusten ulkopintojen käsittely, ruokalan ja vanhan puolen ikkunoiden uusiminen, suihku- ja wc-tilojen uusiminen, vanhan puolen majoitushuoneiden kalusteiden uusiminen, keittiön peruskorjaus	525 000	sisäilmahaaste, tilat ja kalusteet vaativat päivitystä nykyaikaan, terveystarkastaja edellyttää lausunnossaan tilojen ja kalusteiden uusimis- ja kunnostustoimia, kiinteistöstä tehty arviokirja
---	---------	--





Tontit ja maa-alueet

Kiinteistöselvitys 2012 on tonttien ja maa-alueiden osalta päivitetty Lasse Olssonin toimesta 2016. Päivityksessä esitetyistä toimenpiteistä ovat toteutuneet tai vireillä:

Korsulankadun kerrostalotontin myynti	ei vielä toimenpiteitä
Turvalankadun kerrostalotontin myynti	ei vielä toimenpiteitä
Helilän pappilan varalämpökeskuksen alue	lämpökeskus on siirretty pois
Heposen kadun omakotitonttien myynti (3)	2 tonttia on myyty
Korsulankadun teollisuustonttien myynti	myyty
Karhulan huoltoaseman tontti, Teboil	huoltoasematoiminta on loppunut

Osakehuoneistot:

Kiinteistöselvityksen 2012 linjauksena oli, että luovutaan yksittäisistä kerrostalohuoneistoista. Tilanne tällä hetkellä:

As Oy Eteläpuistokatu 7	2h+k=58m ²	vuokralla	
As Oy Puutarhakatu	1h+k=31,5m ²	vuokralla	testamenttirahasto
As Oy Korkeavuorenkatu 20	3h+k=86,5m ²	vuokralla	testamenttirahasto
As Oy Harjanteenpuisto	2h+k=54m ²	vuokralla	
Autotalliosake, Suntionkatu		vuokralla	
Autotalliosake Karhulantie		vuokralla	
As Oy Pesäpönttö	3h+k=77,5m ²	vuokralla	
As Oy Pesäpönttö	4h+k=95m ²	myynnissä	
As Oy Keisarinnaapuri		myyty	
As Oy Harjanteenpuisto		myyty	
As Oy Sammonrinne		myyty	
As Oy Karhusampo		myyty	
Autotalliosake, Lähteenkatu		myyty	

Metsät

Seurakunnan metsäomaisuudesta on olemassa Metsäsuunnitelma vuosille 2010-2019. Uusi päivitetty metsäsuunnitelma laaditaan loppuvuoden 2019 aikana. Uuden metsäsuunnitelman kantavana ideana on suunnitella metsäomaisuuden hyödyntäminen kokonaistaloudellisella tavalla. Tavoitteena on maksimoida metsän tuotto pitkällä aikavälillä.



Toimenpide-ehdotukset

- 1 Kotkan kirkko peruskorjataan
 - hankesuunnitelma vuonna 2020
 - suunnittelu, jossa huomioidaan käyttötarkoituksen muutostarpeet sisätiloissa 2021
 - korjaustöiden aloitus 2022
- 2 Luovutaan Kotkan seurakuntakeskuksesta
 - vuokrataan Kotkan saarelta kokoontumistila ja tila palvelupisteelle
- 3 Luovutaan Sunilan seurakuntatalosta vuoden 2020 aikana
- 4 Luovutaan Aittakorven seurakuntatalosta vuoden 2020 aikana
 - vuokrataan tilat Karhuvuoresta
- 5 Luovutaan toisesta kurssikeskuksesta
 - päätös kummasta luovutaan vuoden 2020 aikana
 - myynti 2021
- 6 Helilän seurakuntatalon käytön lisääminen, varustemuutokset 2020
- 7 Mussalon seurakuntakodin käytön lisääminen, kalustemuutokset 2020
- 8 Helilän pappilan käyttötarkoituksen linjaaminen, päätös 2020
- 9 Karhulan seurakuntakeskuksen käyttötarkoituksen linjaaminen 2020
- 10 Kartoitetaan mahdollisuus yhtiöittää Mariankadun kerrostalo
- 11 Selvitetään hautausmaiden huoltohallitilanne, hautaustoimen prosessikuvaukset 2020
- 12 Osakehuoneistojen ja tonttien/maa-alueiden myyntiä jatketaan
- 13 Selvitetään mahdollisuudet muistotilaisuuksien porrastamiseen
- 14 Teboililla vuokralla olevan tontin myynti, kun alueen uusi asemakaava on vahvistettu
- 15 Asunto Oy Kotkan Karhulan Tapulin osakkeiden mahdollinen myynti



Luopumalla Kotkan seurakuntakeskuksesta, Aittakorven seurakuntatalosta, Sunilan seurakuntatalosta sekä toisesta kurssikeskuksesta pienennetään käyttökuluja 450 – 500 000 €/vuosi ja korjausvelka pienenee merkittävästi.

**Arvioitu
korjausvelka**

€

Kaikki kiinteistöt yhteensä	5 737 000
-----------------------------	------------------

Kotkan seurakuntakeskus	1 500 000
Sunilan seurakuntatalo	230 000
Aittakorven seurakuntakeskus	555 000
Kurssikeskus n.	500 000

Jäljelle jäävä korjausvelka	2 952 000
-----------------------------	------------------

