



# KIINTEISTÖSTRATEGIA



## **JOHDANTO**

*Kirkko kutsuu ihmisiä Jumalan yhteyteen sekä rohkaisee välittämään lähimmäisistä ja luomakunnasta.*

*Kirkon perustehtävä on pysyvä, kukin aikakausi ja ympäristö vaikuttavat niihin tapoihin, joilla se ilmaistaan. Suomen evankelisluterilainen kirkko on määritellyt tehtäväkseen tunnustuksensa mukaisen Jumalan sanan julistamisen ja sakramenttien jakamisen sekä kristillisen sanoman leviämisen ja lähimmäisenrakkauden toteutumisen edistämisen muutenkin (Kirkkolaki 2 §).*

Imatran seurakunnan kirkkoneuvosto perusti kiinteistöstrategiatyöryhmän, joka on perehtynyt asiakirjoihin ja henkilöstöltä saatuun palautteeseen sekä suorittanut katselmuksia seurakunnan kaikissa kiinteistöissä ja toimitiloissa. Edellä mainitulta pohjalta työryhmä on laatinut tämän kiinteistöstrategian toimenpide-ehdotuksineen.

Kiinteistöstrategia Työryhmän puheenjohtajana on toiminut Asko Pauku ja jäseninä Airi Aalto, Esa Hirvonen, Ilkka Ollonen, Arto Tikka sekä kiinteistöpäällikkö Jari Nousiainen ja talousjohtaja Sirpa Paakki. Työryhmä on aloittanut työskentelynsä marraskuussa 2015 ja kirkkoneuvoston antaman toimeksiannon mukaan selvityksen tuli olla valmis huhtikuun 2016 loppuun mennessä.

### **KIINTEISTÖSTRATEGIAN TOIMINTA-AJATUS**

Hengellisen elämän vahvistaminen on seurakunnan kiinteistöjen ja toimitilojen omistamisen ensisijainen tarkoitus. Seurakunta tarjoaa toimitilat työn toteuttamiselle. Tavoitteena on, että tilat ovat nyt ja tulevaisuudessa toiminnan luonteeseen soveltuvia sekä tarkoituksenmukaisia niin tilojen kuin sijaintinsa puolesta. Tilojen hallinnoinnissa huomioidaan yhteiskunnassa, seurakunnan kehityksessä ja ajassa tapahtuvat muutokset. Kiinteistömenot eivät saa nousta niin suuriksi, että ne vaarantavat seurakunnan varsinaisen toiminnan rahoitusta.

Kiinteistöstrategia luo pohjan pitkän aikavälin suunnittelulle kiinteistöjen kunnossapidossa, investoinneissa, tarpeettomien kiinteistöjen luopumisessa sekä sijoitusomaisuuskohteena.

### **KIINTEISTÖSTRATEGIAN TAVOITTEET**

Kiinteistöstrategian tavoitteena on määritellä suuntaviivat Imatran seurakunnan kiinteistönpidolle ja toimia kiinteistöomaisuuteen kohdistuvien päätösten ja toimenpiteiden tietopankkina.

Tavoitteet ovat:

- ✓ seurakunnan käytössä on perustehtävän kannalta keskeiset ja hyväkuntoiset toimitilat,
- ✓ kiinteistöjen ja toimitilojen määrää vähennetään hallitusti,
- ✓ tuottamattomat maa- ja metsäkiinteistöt pyritään realisoimaan,
- ✓ leiritoiminnan tarvitsemat tilat kurssikeskuksessa turvataan ottamalla huomioon taloudelliset näkökohdat,
- ✓ laaditaan vuosittain päivitettävä korjausohjelma, Kiinteistöstrategiassa otetaan huomioon myös:
- ✓ arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot,
- ✓ kaavamääräykset ja jäljellä olevat rakennusoikeudet,
- ✓ kiinteistöjen käyttöaste.

## **KIRKOT**

### ***Tainionkosken kirkko***

*Tainionkosken kirkko on valmistunut vuonna 1932 alun perin Ruokolahden seurakunnan kirkolliseksi rakennukseksi - rukoushuoneeksi, seurakuntasaliksi tai seurakuntataloksi. Rakennus kuitenkin vihittiin kirkoksi 8.7.1933.*

*Seurakuntajaon jälkeen Tainionkosken kirkosta tuli Imatran seurakunnan pääkirkko, olihan se seurakunnan perustamisen aikaan uuden seurakunnan ainut kirkko. Vaikka myöhemmin on rakennettu muitakin kirkkoja, on Tainionkosken kirkko pysynyt seurakunnan pääkirkkona.*

### ***Tekniset tiedot ja käyttöaste***

Rakennuksen pinta-ala on 820 m<sup>2</sup> ja tilavuus 7.245 m<sup>3</sup>.

Kirkkosalin käyttöaste on 39 % ja seurakuntasalin 25 %.

### ***Suoritettut korjaustyöt***

Vuonna 1959: alttarikaide ja saarnastuoli on uusittu, seinät ja katto maalattu, kirkkosalin lattia päällystetty levyillä. Seuraavana vuonna kirkko on maalattu lateksimaalilla ulkopuolelta arkkitehti Eerikäisen värisuunnittelun pohjalta.

Vuonna 1961 seurakuntasalin lattia levytettiin, seinät ja keittiön kaapit maalattiin ja kirkon alakertaan rakennettiin WC-tilat. Sakastin ja seurakuntasalin kunnostus 2016: maalaus, kaapistojen uusiminen.

1980-luvun alkupuolella kirkossa tehtiin peruskorjaus, sähköjohdot, lattiapäällysteet ja keittiö uusittiin, seinät ja katto maalattiin, alttarin rakennetta muutettiin hieman ja penkit maalattiin sekä pehmustettiin.

### ***Nykyinen kunto:***

- ✓ tiilikatto huonokuntoinen, korjaustoimenpiteet tapahduttava lähiaikoina,
- ✓ sokkelin kautta kosteutta kellaritiloihin - homeen hajua,
- ✓ kellaritila matala, ei voi käyttää työ- tai yleisötilana,

- ✓ keittiö pieni, ei mahdollista isoja yleisötarjoiluja,
- ✓ inva-WC :n rakentamisen vuoksi sakastiosa ahdas ja sokkeloinen,
- ✓ tilat pintaremontin tarpeessa.

### **Toimenpide-ehdotus**

Kyseessä on perusrakenteiltaan vahva seurakunnan pääkirkko, johon tulee laatia ulkopuolisen asiantuntijan toimesta saneeraussuunnitelma.

### **Imatrankosken kirkko**

*Imatrankosken kirkko on ensimmäinen Imatran seurakunnan rakennuttama kirkko. Kirkko on vihitty 31.10.1954, jolloin kirkko täyttyi ääriään myöten ja monen piti kääntyä ovelta takaisin. Valmistuttuaan kirkosta tulikin erittäin suosittu tilaisuuksien pitopaikka, jopa niin, että kirkkoneuvosto joutui antamaan ohjeen tilaisuuksien ohjaamisesta myös Tainionkosken kirkkoon.*

*Kirkon vihkimisjuhlan saarnassaan Jääsken entinen kirkkoherra, rovasti Juho Silvennoinen tähdensi niitä tehtäviä, joita Imatrankosken kirkolla oli Jääsken kirkon perinteiden jatkajana. Imatrankosken kirkossa on Jääsken kirkon entinen alttaritaulu ja ehtoollisvälineet muistuttamassa kotikirkosta, ja onhan siellä myös Enson kirkon kello kutsumassa jumalanpalvelukseen. Kellotapuli valmistui marraskuussa 1956 ja se otettiin käyttöön 2.12.1956.*

### **Tekniset tiedot ja käyttöaste**

Rakennuksen pinta-ala 680 m<sup>2</sup> ja tilavuus 5.450 m<sup>3</sup>.

Kirkkosalin käyttöaste 30 % ja seurakuntasalin käyttöaste 61 %.

### **Suoritettut korjaustyöt**

Vuonna 1964 kirkon lämmitys muutettiin öljylämmitykseksi. Vuonna 1973 kattotiilet poistettiin ja ne korvattiin punaisilla Minerit-levyillä. Vuonna 1981 kirkossa toteutettiin peruskorjaus: alttaria madallettiin niin, että muodostui yhden askelman korkuinen tasanne. Alttaripöytä ja –kaide uusittiin. Alakerran väliseinät korvattiin siirtoseinillä, lattiapäällysteet uusittiin, seinät maalattiin. Keittiöön hankittiin ajanmukaiset keittiökoneet ja –välineet. Sähköjohdot uusittiin, samoin lämpölaitteet ja rakennus liitettiin kaukolämpöverkostoon.

Kirkkorakennuksen Vuoksen puoleisessa päädyssä on neljä asuntoa, joista kolme on vuokrattuna. Vuokrattuna olevien asuntojen kylpyhuoneet ja keittiöt on remontoitu seurakunnan oman kiinteistöhuollon toimesta muutaman viime vuoden aikana.

### **Nykyinen kunto**

Rakennus vaatii melko pikaisia korjaustoimenpiteitä mm. ulkopinnan korjauksen ja kattorakenteiden uusimisen suhteen.

### **Toimenpide-ehdotus**

Työryhmä suosittelee rakennuksen realisointia.

#### Kirkkoneuvoston ehdotus:

Ulkopuolinen asiantuntija laatii Imatrankosken kirkosta saneeraus-suunnitelman ja samalla määrittellään muiden kuin kirkkosalin osalta tilojen käyttötarkoitus.

### **Kolmen Ristin kirkko ja pappila**

*Vuoksenniskan kirkko otettiin seurakunnan rakennusohjelmaan heti seurakunnan perustamisen jälkeen. Kirkkovaltuusto kuitenkin muutti suunnitelmia ja kirkon rakentaminen Vuoksenniskalle siirtyi Imatrankosken kirkon jälkeen.*

### **Tekniset tiedot ja käyttöaste**

Kirkkorakennuksen pinta-ala 1.114 m<sup>2</sup> ja tilavuus 7.500 m<sup>3</sup>. Pientalon pinta-ala on 312 m<sup>2</sup> ja tilavuus 2.000 m<sup>3</sup>. Kirkon käyttöaste on 17 % ja osa pientalosta on otettu varhaiskasvatukseen käyttöön – tilan käyttöaste on 37 %.

Kirkosta ja pappilasta on laadittu Arkkitehdit Mustonen Oy:n toimesta rakennushistoriaselvitys, joka on julkaistu 2016.

Kirkon ongelmana ovat kosteusvauriot sekä piha-alueen muutostyöt, jotka ovat edesauttaneet kosteusvaurioiden syntymistä.

### **Toimenpide-ehdotus**

Korjaussuunnitelma on olemassa, korjauksiin voidaan ryhtyä, kunhan rahoitus järjestyy. Seurakunnalla ei ole käytettävissä varoja peruskorjaukseen.

#### Kirkkoneuvoston ehdotus:

Etsitään määrätietoisesti rahoitusta korjauksiin.

## **SEURAKUNTATALOT**

### **Seurakuntakeskus**

*Seurakuntakeskus on valmistunut vuonna 1967, vaikka ehdotuksia seurakunnan virastotalon rakentamisesta kauppalan hallinnolliseen keskuksen oli jo vuonna 1958. Keskeneräinen maanjako Ruokolahden seurakunnan kanssa pitkitti rakennustöiden aloittamista ja Imatran seurakunta joutui lunastamaan 5/6 arvokkaaksi muuttuneesta tonttimaasta.*

*Seurakuntakeskuksessa on juhla- ja voimistelusalit, kahvio ja keittiö, valtuuston kokoussali, kirkkoherranvirasto, taloustoimisto, toimituskappeli sekä kirkkoherran, pappien ja taloudenhoitajan työhuoneet, kerhuhuoneet ja kolme liikehuoneistoa alakerrassa. Asuntosivessä on viisi asuntoa ja diakonissojen työhuone.*



Vuonna 1975 liikehuoneistona toiminut tila otettiin seurakunnan käyttöön ja siihen sijoitettiin perheasiainneuvottelukeskus sekä erityisnuorisotyöntekijän ja pyhäkoulusihteerin toimitilat. Vuonna 1981 järjestettiin jälleen työtiloja, jolloin kolmannen kerroksen nuorisotilat muutettiin työhuoneiksi. Vähitellen myös asunnot on muutettu työtiloiksi.

#### ***Tekniset tiedot ja käyttöaste***

Rakennuksen pinta-ala 2.409 m<sup>2</sup> ja tilavuus 10.840 m<sup>3</sup>.

Käyttöasteet: voimistelusalit 93 %, kokoussali 62 %, piensali 79 %, nuorisotila Sitruuna 56 %.

#### ***Nykyinen kunto***

Rakennus on epäkäytännöllinen ja lämmitettäviä neliöitä on liikaa. Päätearkisto ei täytä arkistolain edellytyksiä. Lämmitysjärjestelmä, viemäriverkosto ja valaistus sekä hissitekniikka ovat vanhentuneet. Viemäriputkisto kaipaa pikaista saneerausta. Sisäilmaongelmat vaivaavat, ilmastointi- ja jäähdytysjärjestelmä on rakennettu osaan työhuoneista vuosina 2009 – 2010.

#### ***Toimenpide-ehdotus***

Rakennus on sellaisenaan seurakunnalle tarpeeton ja rakennuksesta tulee luopua. Seurakunnan hallintotilat etsittäisiin muualta. Tontti on arvokas.

#### ***Kirkkoneuvoston ehdotus:***

Seurakuntakeskusta koskeva selvitys tulee valmistua vuoden 2016 aikana.

#### ***Postilla***

Vuoksenniskalla sijaitseva entinen postin vuonna 1938 valmistunut rakennus, jonka seurakunta hankki omistukseensa vuonna 1997. Rakennuksessa on omassa käytössä toimitiloja ja työhuoneita sekä asuntoja ja teknisiä tiloja, jotka ovat vuokrattuna.

#### ***Tekniset tiedot ja käyttöaste***

Seurakunnan käytössä oleva pinta-ala noin 500 m<sup>2</sup>.

Käyttöasteet: diakoniasali 44 %, nuorisotila 19 % ja päiväkerhotila 21 %.

#### ***Nykyinen kunto***

Rakennus ja sen tekniikka on nähnyt parhaat päivänsä. Sisäilmaongelmia.

#### ***Toimenpide-ehdotus***

Rakennuksesta luovutaan, tontti myydään.

#### ***Kirkkoneuvoston ehdotus:***

Postillaa koskeva selvitys tulee valmistua vuoden 2016 aikana.

### ***Olavinkulma***

Seurakunta omistaa Asunto Oy Imatran Koskensoinnun osakkeita 3.861 kpl, jotka oikeuttavat hallitsemaan 934,5 m<sup>2</sup> toimitiloja (liikehuoneisto) Imatrankoskella osoitteessa Olavinkatu 13. Rakennus on valmistunut vuonna 2004 ja rakennuksessa on seurakunnan toimitilan lisäksi 16 kpl erikokoisia asuntoja. Hautainhoitorahasto omistaa huoneiston nro 5, osakkeiden lukumäärä 246.

#### *Tekniset tiedot ja käyttöaste*

Seurakunnan toimitilan pinta-ala 934,5 m<sup>2</sup>.

Käyttöasteet: kahvio 66 %, Lyhty 89 %, Olkkari 72 %, Tuikku 68 % ja Olavinsali 46 %.

#### *Nykyinen kunto*

Tilat ovat nykyaikaiset ja toimivat, rakennuksen sijainti on keskeinen ja hyvin saavutettavissa. Pysäköintipaikkoja on vähän. IV-laitteiden kunto ja säätö selvitettävä asiantuntijan avulla.

#### *Toimenpide-ehdotus*

Tilat säilytetään. Tulisi harkita laajempaa käyttöä, esimerkiksi jumalanpalvelukset.

### ***Majakka***

Seurakunta omistaa Rajapatsaan kaupunginosassa Paloveräjänkadulla sijaitsevasta Asunto Oy Säästöpankki –nimisestä yhtiöstä liikehuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita 1.115 kpl. Liikehuoneisto on aiemmin toiminut pankkina. Pankkiautomaatin tarvitsema tila (oma osake) kuuluu myös seurakunnan omistukseen.

#### *Tekniset tiedot ja käyttöaste*

Huoneiston pinta-ala 145 m<sup>2</sup>. Tilan käyttöaste 68 %.

#### *Nykyinen kunto*

Tilat ovat käyttötarkoitukseensa sopivat. Kesällä 2015 keittiökaapistot on uusittu ja seinäpinnat maalattu.

#### *Toimenpide-ehdotus*

Tilat säilytetään nykyisellään.

## MUUT RAKENNUKSET

### ***Tainionkosken pappila***

Tainionkosken pappila on valmistunut samaan aikaan Tainionkosken kirkon kanssa vuonna 1932. Rakennus on toiminut aikanaan kirkkoherran pappilana aina vuoteen 1986 saakka, jonka jälkeen siitä tuli monitoimitila, jossa kokoontuivat päiväkerhot ja pyhäkoulu. Tilat toimivat myös nuoriso- ja bänditilana. Nykyisin pappila toimii lähes yksinomaan varhaiskasvatuksen käytössä.

### *Tekniset tiedot ja käyttöaste*

Rakennuksen pinta-ala on noin 200 m<sup>2</sup>. Alakerran käyttöaste on 52 % ja yläkerran 96 %.

### *Nykyinen kunto*

Rakennus ja sen piha-alue on viihtyisä. Vanha miljöö on erittäin sopiva varhaiskasvatuksen käyttöön. Lasten WC-tila on ahdas ja epäkäytännöllinen.

### *Toimenpide-ehdotus*

Rakennus ja piha-alue kytketään tiiviimmin Tainionkosken kirkon tapahtumiin. Lasten WC- ja käsienpesutilat tulisi järjestää uudelleen.-Pysäköintialueen pinta tulee muuttaa turvallisemmaksi ja valaistusta parantaa. Pappila säilytetään toistaiseksi.

### ***Päivärannan kurssikeskus***

Seurakunta on hankkinut kesäkodin leiritoimintaa varten vuonna 1963. Tällöin tontilla sijaitti kaksikerroksinen huvilarakennus, rantasauna, kellari ja varastorakennus. Kesäkoti oli kuitenkin ahdas ja epäkäytännöllinen, joten jo vuonna 1976 hankittiin lisämaata uuden leirikeskuksen rakentamista varten. Vanha rakennus purettiin vuonna 1983. Päivärannan kurssikeskuksen nykyinen päärakennus on rakennettu vuonna 1976, uusi rantasauna 1984, metsäleirin katos 1990 ja kota vuonna 2000.

Kurssikeskuksessa on auditorio 150 hengelle, ruokasali ja nykyaikainen suurkeittiö, opetustiloja ja majoitustilat noin 120 hengelle.

### *Tekniset tiedot ja käyttöaste*

Päärakennuksen pinta-ala 3.274 m<sup>2</sup>, rantasauna 155 m<sup>2</sup> ja kota 83 m<sup>2</sup>. Huoneiden majoituskäyttöaste vuonna 2015 oli 28 %.

### *Nykyinen kunto*

Rakennusten kunto on hyvä, IV-laitteiden kuntoon ja säätöön on kiinnitettävä huomiota.



#### *Toimenpide-ehdotus*

Kurssikeskus toimintoineen ehdotetaan säilytettäväksi. Toimintaa tulisi laajentaa ja käyttöastetta lisätä.

#### ***Pientalo Tainionkoskentie 82***

Rakennus on todennäköisesti tullut seurakunnan omistukseen seurakuntakeskuksen maakauppojen yhteydessä. Pientalo on vuokrattu ulkopuoliselle.

#### *Tekniset tiedot*

Rakennuksen pinta-ala noin 100 m<sup>2</sup>.

#### *Nykyinen kunto*

Kiinteistöstä saatava vuokratulo kattaa kiinteistöstä aiheutuvat käyttökustannukset.

#### *Toimenpide-ehdotus*

Rakennus myydään seurakuntakeskuksen ja maa-alueen kaupan yhteydessä.

#### ***Siunauskappeli ja hautausmaan rakennukset***

Tainionkosken hautausmaa-alueella sijaitsevat vuonna 1962 valmistunut siunauskappeli, vuonna 2004 valmistunut krematorio, vainajien kylmäsäilytystilat sekä hautausmaan huoltorakennus (1974) ja varistorakennus sekä traktorihalli. Vuonna 1986 suoritettiin siunauskappelin peruskorjaus.

#### *Tekniset tiedot*

Siunauskappelin pinta-ala 800 m<sup>2</sup> ja krematorion 200 m<sup>2</sup>. Koko kompleksin käyttöaste on hyvä.

#### *Nykyinen kunto*

Kesällä 2015 uusittiin siunauskappelin kuparikatto kosteusvaurioiden vuoksi.

#### *Toimenpide-ehdotus*

Rakennukset säilytetään.

Vuoksenniskan sankarihautausmaa on seurakunnan omistuksessa.

Imatrankosken sankarihautausmaa sijaitsee Fortumin omistamalla maalla.

## **METSÄTILAT JA MAA-ALUEET**

Imatran seurakunta omistaa edellä mainittujen rakennusten tonttimaiden lisäksi maa- ja vesialueita Imatralla ja Ruokolahdella. Alueet ovat lähinnä metsätalousmaata:

<b>Nimi, sijainti</b>	<b>kiinteistötunnus</b>	<b>pinta-ala</b>
Autioniemi Imatra, Immalanjärvi	153 – 404 – 2 - 248	0,8406 ha
Leirimäki Imatra, Immalanjärvi	153 – 404 – 2 -358	0,3039 ha
Linnasuo Imatra, Siitola	153 – 417 – 2 - 189	1,15 ha
Korpela Ruokolahti, Vehviälä	153 – 488 – 6 - 20	3,472 ha
Törölahti Ruokolahti, Rautiala	700 – 463 – 3 - 53	53,6670 ha
Oritsaari Ruokolahti, Mattarila	700 – 447 – 1 - 6	40,707 ha

### *Toimepide-ehdotus*

Maa-alueet realisoidaan.

## **ASUNTO-OSAKKEET**

Seurakunnan omistuksessa on kolme asunto-osakehuoneistoa, jota on vuokrattu joko työntekijöille tai ulkopuolisille vuokralaisille.

As Oy Paavonpuisto	Jutinkatu 5 as 56 55100 Imatra	68 m <sup>2</sup>
As Oy Rousku-Salpa	Rouskunkatu 9 B 16 55510 Imatra	55,5 m <sup>2</sup>
As Oy Mansikkametsä	Rastaankatu 7 A 6 55120 Imatra	73 m <sup>2</sup>

<b>Hautainhoitorahasto:</b>		
As Oy Imatran Koskensointu	Olavinkatu 13 as 5 55100 Imatra	51,5 m <sup>2</sup>
As Oy Imatran Kajastus	Myötävirrankuja 8 as 5 55100 Imatra	58,5 m <sup>2</sup>

### *Toimenpide-ehdotus*

Osakehuoneistot säilytetään toistaiseksi.