

Nousiaisten seurakunta

Kiinteistöstrategia

2026-2030

Kohtaamispaikkoja –
ajanmukaisesti ja perinteitä kunnioittaen



Hyväksytty Nousiaisten seurakunnan kirkkovaltuustossa x päivänä xkuuta 202x.

1	JOHDANTO KIINTEISTÖSTRATEGIAPROSESSIIN	3
1.1	Kiinteistöstrategian laatimisen prosessi Nousiaisten seurakunnassa	3
1.2	Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	4
1.3	Kiinteistöstrategian sisältö.....	4
1.4	Kiinteistöstrategian päivitys.....	5
2	NOUSIAISTEN SEURAKUNNAN ARVOT JA TAVOITTEET	5
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET	5
3.1	Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	6
3.2	Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys.....	6
3.3	Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys	7
	KIINTEISTÖJEN NYKYTILANNE	8
3.4	Basis -järjestelmä	8
3.5	Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	8
3.5.1	Kirkolliset rakennukset.....	8
3.5.2	Hautaustoimen rakennukset ja tilat.....	9
3.5.3	Muut seurakunnan rakennukset ja tilat.....	9
3.5.4	Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste	10
3.6	Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset.....	11
3.6.1	Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet	11
3.6.2	Maa-alueet	11
3.6.3	Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus	11
3.7	Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu	12
3.7.1	Kiinteistöjen ylläpidon hallinta.....	12
4	KIINTEISTÖSTRATEGIAN VISIO JA TAVOITTEET	13
5	KIINTEISTÖSTRATEGISET VALINNAT	15
5.1	Arviointiperusteet.....	15
5.1.1	Kiinteistöjen arviointiperusteet.....	15
5.1.2	Maa-alueiden arviointiperusteet	16
5.2	Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus.....	16
5.2.1	Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	18
5.2.2	Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat.....	19
5.2.3	Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan.....	19
5.2.4	Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	20
5.2.5	Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat.....	20

Kiinteistöstrategia

1 Johdanto kiinteistöstrategiaprosessiin

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

Nousiaisten seurakunnan kirkkoneuvosto on käsitellyt taloussääntömallin uudistamista 9.8.2023 ja kirkkovaltuusto on 8.11.2023 hyväksynyt uuden taloussääntömallin. Taloussääntömallin 6 § omaisuuden hoito kohdassa edellytetään kiinteistöstrategian laatimista seurakunnan kiinteän omaisuuden hoidon ja kehittämisen työkaluksi.

1.1 Kiinteistöstrategian laatimisen prosessi Nousiaisten seurakunnassa

Nousiaisten seurakunnassa kiinteistöstrategian valmistelu on talouspäällikön vastuulla. Koska kyseessä on merkittävä ohjausasiakirja, on sovittu, että kaikki halukkaat luottamushenkilöt saavat osallistua valmisteluun ja valmisteluun otettu aikaa.

Kiinteistöstrategian laatimisprosessin aikana on järjestetty seuraavat kiinteistöstrategian laatimiseen valmistelevat tilaisuudet:

25.1.2024 Kiinteistöstrategia-ilta

13.3.2024 Kirkkohallituksen asiantuntija Jari Poutiaisen seurakuntavierailu

23.4.2025 Kiinteistöstrategiaan laatimiseen liittyvä keskustelu ja kysely Kirkkoneuvoston kokouksen 56 §

21.5.2025 Keskustelua kiinteistöstrategiaan liittyvän kyselyn tuloksista Kirkkoneuvoston kokouksen 68 §

26.8.2025 Kirkkohallituksen ja museoviraston edustajien katselmus Pyhän Henrikin kirkkoon ja sen esineistöön

26.9.2025 Kirkkovaltuuston iltakoulu

Kirkkohallituksen seurakuntavierailun ja Pyhän Henrikin kirkon katselmuksen yhteydessä Nousiaisten seurakunta on saanut ohjeistusta seuraavilta asiantuntijoilta:

- Kirkkohallituksen talotekniikan asiantuntija Juha Poutiainen
- Kirkkohallituksen kulttuuriperintöasiantuntija Saana Tammisto
- Museoviraston yliarkkitehti Mikko Mannberg

Valmistelevien tilaisuuksien lisäksi seurakuntakotiin on teetetty useita eri aiheisia katselmuksia ja tutkimuksia rakennuksen kunnon selvittämiseksi. Tutkimuspalveluita ostettu seuraavilta yrityksiltä:

- Lännen Talotekniikka Oy, Sampsa Mäki-Arvela
- Sweco, Sanni Ruotsalainen
- Granlund Oy, Jouni Järvinen, Markku Salminen

Nousiaisten seurakunnan kiinteistötyöryhmä on kokoontunut vuosien 2024–2025 aikana ja käsitellyt kiinteistöihin liittyviä kysymyksiä.

Luottamushenkilöt ovat ohjanneet prosessin aikana valmistelua, jonka perusteella talouspäällikkö on laatinut itsenäisesti kiinteistöstrategia asiakirjan. Asiakirjan pohjana on käytetty

kirkkohallituksen mallipohjaa, jota on muokattu vastaamaan pienen seurakunnan tarpeita ja asiat on esitetty seurakunnan tarpeisiin soveltuvalla tarkkuudella.

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
- kunnan ja suuralueiden väestöennusteet
- ennuste jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä seuraavalle 10 vuoden jaksolle
- kirkon tulevaisuuden selonteot ja väestödemografiset ennusteet.

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 ja tuotoista.

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 metsäsuunnitelma.

Arvoesineitä ei ole sisällytetty kiinteistöstrategiaan, mutta osa seurakuntien arvoesineistöä kuuluu rakennusten kiinteään sisustukseen, ja ne ovat sitä kautta mukana kokonaisuudessa.

Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan kirkon Ympäristöohjelmaan. Nousiaisten seurakunta on hakenut Kirkon ympäristödiplomia ja seurakunnalla on oma ympäristöohjelma, joka sisältää lukuisia kiinteistöihin liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

1.4 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein tai poikkeuksellisesti välistategiana toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Tavoitteena on, että päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna jatkuvana prosessina. Seurakunnat ovat tietoisia kiinteistöstrategian rullaavasta päivittämisestä.

Päivityksestä vastaa talouspäällikkö.

Ensimmäinen strategia laaditaan vuosille 2026-2030, jotta strategian laadinnassa päästäisiin kirkkohallituksen suositukseen päivityksestä valtuustokauden alussa.

2 Nousiaisten seurakunnan arvot ja tavoitteet

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

Nousiaisten seurakunnan arvot (Ajassa kiinni, perheitä kunnioittaen. Strategia vuoteen 2026):

Seurakunnan arvot läpäisevät kaiken toiminnan ja ne perustuvat kristilliseen uskoon, mikä on ilmaistu Raamatussa. Korostamme Jumalan sanan ja pyhän kunnioitusta, avoimuutta ja yhteisöllisyyttä, rakkautta ja lähimmäisyyttä, vastuullisuutta ja oikeudenmukaisuutta sekä ympäristöstä huolehtimista ja kestävään kehitykseen sitoutumista.

Tämä toteutuu seuraavien arvojen kautta:

- Jumalan sanan ja pyhän kunnioitus
- Avoimuus ja yhteisöllisyys
- Rakkaus ja lähimmäisyys
- Vastuullisuus ja oikeudenmukaisuus
- Ympäristöstä huolehtiminen ja kestävään kehitykseen sitoutuminen

3 Toimintaympäristö ja sen muutokset

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

Toimintaympäristön muutoksiin vastatakseen seurakuntien 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
- seurakuntien talouden tiukkeneminen
- kasvava tarve uudenlaisiin toimintatapoihin
- seurakuntien 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.

Kirkontilastot.fi (noudettu 15.11.2025)

Jäsenennuste		Aluevalinta		Jäsenennuste		Aluevalinta	
Ennustevuodet		☐ Koko maa ☒ Seurakunnat ☐ Talousyksiköt ☐ Rovastikunnat ☐ Hiippakunnat ☐ Jäsenmäärän mukaan		Ennustevuodet		☐ Koko maa ☒ Seurakunnat ☐ Talousyksiköt ☐ Rovastikunnat ☐ Hiippakunnat ☐ Jäsenmäärän mukaan	
Näytettävä tieto				Näytettävä tieto			
Kirkkoon kuulumus, %				Jäsenennuste, henk.			
Vuosi	Yhteen..	Kaikki		Vuosi	Yhteen..	Kaikki	
2025	72,3			2025	3 362		
2026	71,2			2026	3 305		
2027	70,2			2027	3 248		
2028	69,2			2028	3 196		
2029	68,1			2029	3 141		
2030	67,1			2030	3 090		
2031	66,1			2031	3 039		
2032	65			2032	2 987		
2033	64,1			2033	2 939		
2034	63			2034	2 891		
2035	62			2035	2 848		
2036	61			2036	2 804		
2037	60			2037	2 762		
2038	59			2038	2 719		
2039	57,9			2039	2 675		
2040	56,9			2040	2 632		

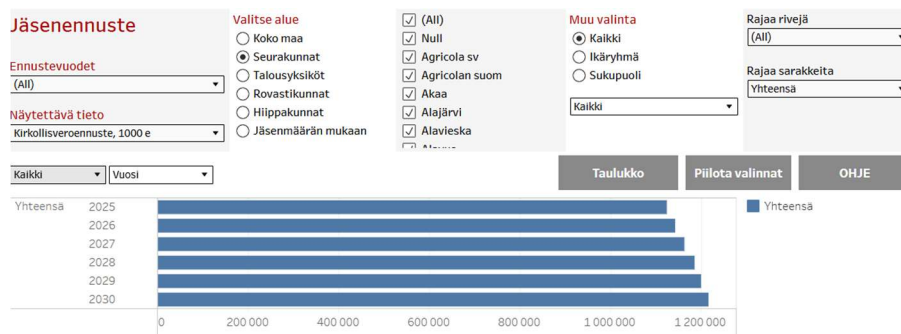
3.2 Seurakunnan tulot ja menot sekä niiden kehitys

Kirkollisverotulojen ennusteita ei ole saatavissa kuin vuoteen 2030 asti. Vuosien 2026–2030 aikana Nousiaisten seurakunnan kirkollisverotuloihin ei ole odotettavissa suuria muutoksia. Valtionavustustulot ovat pienentyneet vuodesta 2016 ja valtionavustukseen todennäköisesti tulee vähenemään lisää vuosina 2026–2027. Todennäköisesti muutos ei ole pienille seurakunnille niin merkitsevä kuin suuremmille.

Kirkkohallituksen Sakasti-sivuilla julkaistu verotuloennuste 10/2025

Kirkollisvero 1000 e	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nousiainen	1 100	1 158	1 191	1 241	1 286	1 304
Muutos-%	2,3 %	5,2 %	2,8 %	4,2 %	3,6 %	1,4 %

Kirkontilastot.fi (noudettu 15.11.2025)



Nousiaisten seurakunnassa perinteisesti talousarviotyöskentelyssä on pyritty siihen, että menot suhteutetaan tuloihin. Viimeisinä vuosina kustannusten nousu on ollut huomattavaa, mikä on kasvattanut seurakunnan kokonaismenoja. Kiinteistömenojen kasvulla on ollut merkittävä osa kokonaismenojen nousemisessa. Tästä huolimatta seurakunnan tulos on pääsääntöisesti ollut vuoteen 2024 asti ylijäämäinen ja seurakunnalle on kertynyt säästöjä.

3.3 Seurakunnan kiinteistömenot ja niiden kehitys

Nousiaisten seurakunnan kiinteistömenot ovat kasvaneet merkittävästi viime vuosina, kun korjausvelkaa on aktiivisesti lähdetty purkamaan. Kiinteistöihin liittyvät ylläpito ja huoltokustannukset ovat myös kasvaneet, vaikka sähkön ja polttoaineiden hinnat ovatkin pikkuhiljaa tasoittumassa. Palkkakustannukset kasvavat kuitenkin vuosittain, mikä vaikuttaa sekä seurakunnan omiin henkilöstöä koskeviin kustannuksiin että välillisesti palveluiden ja tuotteiden ostamisen kautta. Kiinteistöjen kohdalla tarvittaisiin projektikohtaisen seurannan kehittämistä, jotta nähtäisiin, miten suuri osuus seurakunnan kiinteistömenoista on huoltoa ja ylläpitoa ja miten suuri osuus kohdistuu kehittämis- ja peruskorjausprojekteihin.

Käyttötalousosa

	2023	2024
Toimintakulut (ulkoiset)	-287 156,99	-316 749,67
Henkilöstökulut	-32 259,82	-50 125,68
Palkat ja palkkiot	-26 260,90	-42 919,65
Henkilösivukulut	-5 998,92	-7 206,03
Palvelujen ostot	-145 561,06	-151 611,33
Investointi	0,00	
Vuokratulot	-2 310,71	
Aineet ja tarvikkeet	-98 333,13	-105 383,02
Ostot tilikauden aikana	-98 333,13	-105 383,02
Muut toimintakulut	-8 692,27	-9 629,64

Kiinteistöjen nykytilanne

3.4 Basis -järjestelmä

Basis 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. Kohderekisteri on otettu käyttöön kaikissa seurakuntatalouksissa. Nousiaisten seurakunnassa Basis-järjestelmä on ajan tasalla, mikä on edellytys avustusten hakemiselle.

3.5 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset

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

3.5.1 Kirkolliset rakennukset

Kirkot

Kirkkoja ovat kirkkolain 14 luvun 1-2 §:n mukaiset kirkot. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Kirkon tulee olla vihitty ja seurakunnan rakentamispäätöksen tulee olla kirkkohallituksen tai ministeriön vahvistama. Kirkollisiin rakennuksiin kuuluu myös kirkko, joka on seurakuntatalon yhteydessä. Mikäli kirkko, toimitilat ja asunnot sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään näiden yhteistilat (aula, wc, ym.) kirkon yhteyteen. Kirkon yhteydessä olevat seurakuntatalo-tilat merkitään ryhmään seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat + merk. yhdistelmärakennus*.

Kellotapulit

Kellotapuleja ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kellotapulit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Silloin kun kellotapuli on kiinteästi osana kirkkoa (samaa rakennusta), sitä ei merkitä kellotapuliksi.

Siunauskappelit

Siunauskappeleita ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset siunauskappelit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista. Muut kuin siunauskappeleissa tai krematorioissa sijaitsevat vainajien säilytys- ja näyttötilat merkitään Muut hautausmaan rakennukseksi. Siunauskappelin yhteydessä olevat krematoriotilat merkitään krematorioksi + merk. yhdistelmärakennus*.

Hautakappelit

Hautakappeleita ovat kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset hautakappelit. Kirkkolain 14 luvun 2 §:ssä erotetaan kirkolliset rakennukset seurakunnan muista rakennuksista.

Nimi	Kirkollinen rakennus	Rakennusryhmä, alaryhmä	Valmistumispä	Bruttoala brm ²
Nousiaisten Kirkko	Kyllä	1.1 Kirkot	1.1.1300	400
Nousiaisten kirkon kellotapuli	Kyllä	1.2 Kellotapulit	1.1.1760	80

3.5.2 Hautaustoimen rakennukset ja tilat

Krematoriot

Krematorioiksi merkitään krematoriotilat, krematoriotekniikan vaatimat tilat sekä krematorioon liittyvät vainajien säilytystilat ja tuhkanluovutustilat. Krematorioon mahdollisesti liittyvät siunauskappelitilat merkitään Siunauskappeleiksi + merk. yhdistelmä rakennus*

Muut hautausmaiden rakennukset

Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi merkitään hautaus- ja kiinteistötointa palvelevat tilat, kuten hautausmaiden huoltorakennukset ja varastot, vainajien säilytys- ja näyttötilat sekä hautausmaalla sijaitsevat muut rakennukset. Hautakappelit merkitään kuitenkin kohtaan Hautakappelit. Vainajien säilytystilat merkitään Muiksi hautausmaiden rakennuksiksi aina, elleivät ne sijaitse krematorion tai siunauskappelin yhteydessä. Hautausmaalla sijaitsevat siunauskappelitilat tilastoidaan Siunauskappeleiksi.

Nimi	Kirkollinen rakennus	Rakennusryhmä, alaryhmä	Valmistumispäivä	Bruttoala brm ²
Talousrakennus hautausmaa	Ei	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset	1.1.1986	348

3.5.3 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Kappelit ja muut kirkkorakennukset

Kappelit ja muut kirkkorakennukset ovat muut kuin kirkkolain 14 luvun 2 §:n mukaiset kirkolliset rakennukset, jotka merkitään Kirkoiksi. Näitä ovat kyläkirkot, ostoskeskusten kirkkotilat tai kappelit yms. rakennukset tai tilat. Hautakappelit merkitään kohtaan Hautakappelit.

Seurakuntatalot ja –keskukset sekä muut toimitilat

Tähän rakennusryhmään merkitään seurakuntasalit sekä muut seurakunnan toimintaan ja/tai virastokäyttöön tarkoitetut tilat, jotka eivät sisälly rakennusryhmään Kirkot ilmoitettuihin tiloihin. Mikäli kirkko ja toimitilat sijaitsevat samassa rakennuksessa, merkitään kirkkotilat ja yhteistilat kohtaan Kirkot + merk. yhdistelmä rakennus*.

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset

Tähän kohtaan merkitään leiri- ja kurssikeskustoimintaan kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja alueet.

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Tähän kohtaan merkitään muut kuin edellä mainittuihin kohtiin kuuluvat tilat, rakennukset ja ulkorakenteet. Tähän kohtaan ei merkitä rakennusten yhteydessä olevia aitoja.

Nimi	Kirkollinen rakennus	Rakennusryhmä, alaryhmä	Valmistumispa	Bruttoala brm ²
Vanha Pappila	Ei	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	1.1.1920	275
Henrikin Arkki	Ei	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	1.1.1950	290
Kanttorila	Ei	4.1 Asuinrakennukset ja -osakkeet	1.1.1948	10
Kanttorilan varasto	Ei	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	1.1.1949	23
Pappila	Ei	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	1.1.1962	369
Rivitalon autotalli	Ei	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	1.5.1984	40
Seurakuntakoti	Ei	3.2 Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat	1.1.1980	200

3.5.4 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Nousiaisten seurakunnan tilojen käyttöasteiden analysointi sähköisen Katriina tilavarausjärjestelmän avulla ei ole hyödyllistä, koska järjestelmän asetuksien määrittelyyn ei ole panostettu. Tilastot eivät anna totuudenmukaista kuvaa käyttöasteista. Tämän lisäksi strategian laatimishetkellä toimitaan osin poikkeavissa olosuhteissa, koska seurakuntakodin kerhotilaosuus on poistettu käytöstä, mikä nostaa vanhan pappilan käyttöastetta ja laskee seurakuntakodin käyttöastetta. Tästä syystä tilojen käyttöasteet on arvioitu.

Nousiaisten seurakunnan tilojen käyttöasteista voidaan todeta rakennuskohtaisesti seuraavasti:

Talousrakennus hautausmaa on monikäyttöinen rakennus, jonka käyttö on päivittäistä. Talousrakennuksessa sijaitsevat vainajakylmiöt, pieni hartaustila, varastotilaa, työntekijöiden työhuone, saniteettitilat, pukuhuoneet ja taukotila sekä yleiset wc-tilat. Talousrakennuksen käyttöaste on korkea, eikä nykyinen käyttöaste muodosta tarvetta nostaa käyttöastetta.

Nousiaisten Kirkkoa käytetään seurakunnan hengelliseen toimintaan. Kirkon käyttöaste arkipäivinä on matala. Nousiaisten seurakunnan luottamushenkilöt haluavat säilyttää kirkon pyhänä paikkana, joten käyttöasteen nosto kehittämällä tilaa monikäyttöiseksi ei tule kuuloon. Matalaa käyttöastetta ei voida pitää ongelmallisena, koska kirkkoja ei alun perinkään ole rakennettu jatkuvaan päivittäiseen käyttöön vaan tarvittaessa käytettäväksi.

Nousiaisten kirkon kellotapulaa ei käytetä yleisötilaisuuksiin tällä hetkellä. Tapulin portaat eivät täytä esteettömyydelle asetettuja kriteerejä. Tapulin ensisijainen tehtävä on suojata kirkon kelloja, jotka soittavat perinteiset kirkonkellojen soitot automatiikan avulla. Toissijaisesti tapulissa sijaitsee varastotilaa ja maalämpökeskus. Tapuli on tehokkaassa käytössä näissä tehtävissä.

Kanttorilan varasto toimii varastotilana, johon varastoituja tavaroita tarvitaan lähes päivittäin. Kanttorilan varastosta vajaa 1/3 on entistä saunatilaa, jota ei käytetä mihinkään tällä hetkellä. Kanttorilan varaston käyttöastetta olisi hyvä parantaa.

Kanttorila on vuokrauskäytössä ja toistaiseksi käyttöaste on ollut erinomainen, eikä tyhjiä kuukausia ole ollut kuin lyhytaikaisesti vuokralaisten vaihtuessa.

Vanha Pappila toimii hengellisen toiminnan ja tilaisuuksien tilana, varastona ja seurakunnan työntekijöiden työhuonetilana. Seurakuntalaiset saavat varata vanhan pappilan salia tilaisuuksiinsa ja paikalliset toimijat järjestävät myös omaa säännöllistä viikkotoimintaa vanhassa pappilassa.

Vanhan pappilan käyttöaste on hyvin korkea ja käyttöä on myös virka-aikojen ulkopuolella. Käyttöastetta alentaa varastotilana toimivan ison salin ja kahden työhuoneen käyttämättömyys. Käyttämättömien tilojen remontoiminen ja käyttöönotto parantaisi käyttöastetta.

Pappilassa on kirkkoherranvirasto, taloustoimisto, papiston työhuoneet ja kokoustila. Pappilan käyttö on päivittäistä ja virka-aikaan kokoaikaista. Käyttöaste on korkea. Ilta-aikaan pappilassa ei ole toimintaa.

Henrikin Arkissa toimii seurakunnan nuorisotyö, rippikoulutyö ja osa varhaisnuorisotyöstä. Henrikin Arkin toinen kerros on annettu partion käyttöön. Henrikin Arkin käyttö ei ole päivittäistä ja käyttöasteen nostamiseen tähtääviä toimia voitaisiin seurakunnassa miettiä.

Seurakuntakodin käyttö oli aiemmin päivittäistä, mutta sisäilmaongelmien takia osa toiminnoista on siirretty/siirtynyt pois seurakuntakodista. Seurakuntakodilla järjestetään edelleen diakonian työalan tilaisuudet ja toiminta pääsääntöisesti, eikä seurakunnalla ole näin laajalle toiminnalle muita vaihtoehtoisia tiloja. Seurakuntalaiset vuokraavat seurakuntakotia tilaisuuksiin ja seurakunta on antaa paikallisten yhdistysten järjestää omaa toimintaansa seurakuntakodilla, mikä edelleen lisää käyttöastetta.

Rivitalon ja Henrikin Arkin autotallit toimivat varastotilana ja öljysäiliöiden varastotilana (rivitalon autotalli). Varastotilaa on runsaasti käyttämättömänä.

3.6 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

3.6.1 Asuinkiinteistöt ja asunto-osakkeet

Nimi	Kirkollinen rakennus	Rakennusryhmä, alaryhmä	Valmistumispa	Bruttoala brm ²
Kanttorila	Ei	4.1 Asuinrakennukset ja -osakkeet	1.1.1948	10

3.6.2 Maa-alueet

Maa-alueet	ha	Käyttö
Metsämaata	44,5	Metsätalous
Metsämaata	6,4	Suot
Maatalousmaata	4,58	Vuokrattuna

3.6.3 Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

Nousiaisten seurakunta ei ole asettanut tuottovaatimuksia sijoituskiinteistöille. Metsien osalta metsiä hoidetaan metsänhoitoyhdistyksen laatiman metsäsuunnitelman mukaisesti luontoarvot huomioiden, jolloin tuotto ei ole sijoituksen ainoa arvo.

Vuokrakäytössä oleva kanttorila-rakennus toimii myös kirkon varalämmitysjärjestelmän teknisenä tilana ja rakennuksen välittömässä läheisyydessä oleva varastorakennus on myös seurakunnan aktiivisessa käytössä. Näiden haittatekijöiden takia, ei kiinteistön vuokraa voida asettaa sellaiseksi, että kirkkohallituksen tuottovaatimussuositus toteutuisi.

Seurakunnan peltolohkot ovat pieniä ja hajanaisia. Peltojen osalta ei voida puhua varsinaisesta sijoitusomaisuudesta ja noin puolet pelloista onkin annettu Hirvijokilaakson luonnonsuojeluyhdistykselle perinnemaiseman hoitoa vastaan vuokralle.

3.7 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

Nousiaisten seurakunnan kiinteistöille on muodostunut paljon korjausvelkaa, jota pyritään aktiivisesti purkamaan. Ensimmäinen keino tähän on toteuttaa rakennusosien vaurioiden ja teknisten laitteiden vikojen korjaukset viivytyksettä, jotta merkittäviltä tilojen käytön häiriöiltä ja uusilta ongelmilta välttyttäisiin.

Muutostilanteissa Nousiaisten seurakunta ottaa huomioon uudishinnan ja korjauksen suhteen ja pohtii tarkkaan, onko järkevämpää uudistaa vai korjata.

Kiinteistöjen ylläpidon suunnittelua ja korjausvelan purkamista hoidetaan pääsääntöisesti talousarviotyöskentelyn yhteydessä.

3.7.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Seurakunnassa kiinteistöjen ylläpitotoiminta on järjestetty johdonmukaiseksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että

- kokonaisvastuu kiinteistöistä on talouspäälliköllä
- kaikkien yhteinen vastuu on ilmoittaa havainnoista ja poikkeamista
- seurakunta toimii yhteistyössä ammattilaisten kanssa, jotka huolehtivat huollosta ja kunnossapidosta joko säännöllisesti kutsumatta (esim. nuohous) tai kutsuttuna
- kiinteistötyöryhmän työskentelyssä luottamushenkilöt osallistuvat kiinteistöasioiden valmisteluun
- talousarvion yhteydessä määritellään talousarviokauden perushuollosta ja kunnossapidosta poikkeavat huolto- ja kunnossapitotyöt

Nousiaisten seurakunnalla ei ole vielä käytössä kiinteistön huoltokirjaa tai huoltokirjasovellusta. Basis-ohjelmaa käytetään huoltokirjanomaisesti lähinnä isompien tapahtumien raportointiin. Huoltokirjaamista on tarkoitus kehittää tulevaisuudessa.

4 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 neljän 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.

Nousiaisten seurakunnan ensimmäinen vuosien 2026–2030 kiinteistöstrategia laaditaan vain näille vuosille, eikä osatavoitteita määritellä erikseen. Tämä johtuu siitä, että kyseessä on ns. murrosvaihe, jossa tehdään isoja muutoksia. Tämän jälkeen laaditaan pitkän tähtäimen strategia olemassa olevan säilyttämiseen ja kehittämiseen.

Seurakunnan visio tiivistetysti

Nousiaisten seurakunnan strategia ”Ajassa kiinni, perheitä kunnioittaen, strategia vuoteen 2026” määrittää seurakunnan vision. Nousiaisten seurakunta: ”on yhteisöllinen, asiakaskeksinen ja jonka toiminnan keskiössä ovat erityisesti **lapset, nuoret ja perheet** – unohtamatta muitakaan ikäryhmiä. Käytännöt ovat maanläheisiä ja toimivia sekä kaikessa korostuu laadukas inhimillinen kohtaaminen.”

Seurakunnan visiossa uusi ja vanha kohtaavat arvostaen toisiaan: ”Seurakunnan pitkä historia sekä perinteiden kunnioitus näkyy kaikessa toiminnassa. Samalla katsomme rohkeasti, luottavaisesti ja avoimin mielin tulevaisuuteen. Seurakunta elää **ajassa kiinni, perinteitä kunnioittaen.**”

Kiinteistöstrategian visio: Kohtaamispaikkoja – ajanmukaisesti ja perinteitä kunnioittaen

Nousiaisten seurakunnan strategia on toiminut kiinteistöstrategian pohjana ja kiinteistöihin liittyvä visio linkittyy päästrategian visioon.

Kohtaamispaikkoja – kiinteistöjen tulee palvella seurakunnan toimintaa niin, että asiakkaat ja heidän tarpeensa ovat keskiössä. Kiinteistöjen tulee olla saavutettavia ja monikäyttöisiä sekä eri ikäryhmille sopivia erityisesti perheiden tarpeet huomioiden.

Ajanmukaisesti – kiinteistöjen tulee palvella seurakuntaa ajanmukaisella tavalla ja huomioiden myös ympäröivän yhteiskunnan vaatimukset. Turvallisuus, ympäristöystävällisyys, vastuullisuus ja tehokkuus tulee huomioida kaikessa toiminnassa.

Perinteitä kunnioittaen – kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset velvoittavat seurakuntaa, mutta toisaalta tarjoavat myös ainutlaatuiset puitteet, joissa pyhän kohtaaminen mahdollistuu.

Kiinteistöstrategian 5 vuoden tavoitteet vuoteen 2030

Nousiaisten seurakunnan kiinteistöstrategian vision osa-alueet voidaan kirkkohallituksen mallipohjan ohjeistuksen mukaan jakaa toiminnallisiin, kulttuuriperintö- ja kustannustehokkuustavoitteisiin, vaikka vision osa-alueet sisältävätkin tavoitteita toisista tavoitteista. Esimerkiksi toiminnallisen tavoitteen toteuttamisessa on syytä huomioida myös kustannustehokkuuden tavoitteet. Osa tavoitteista on periaatetasoisia ja osa konkreettisempia.

Kohtaamispaikkoja (toiminnallinen tavoite)

- Seurakunnan tilojen kehittämisessä huomioidaan tilojen monikäyttöisyys ja saavutettavuus
- Asiakkaiden tarpeet huomioidaan niin, että kukin ikäryhmä voi tuntea tilan soveltuvan käyttötarpeisiin
- Kohtaamispaikkojen määritelmää laajennetaan rakennusten ulkopuolelle niin, että seurakunnan ulkotiloissa voidaan tarjota kohtaamispaikkoja ja toteuttaa laadukkaita tilaisuuksia.
- Kohtaamiseen tulee olla tarjolla tiloja Nousiaisten keskustan alueella Kirkon seudun lisäksi.
- Kiinteistöstrategiakaudella 2026–2030 seurakunta purkaa vanhan seurakuntakodin ja hankkii tilalle seurakuntakodin, joka vastaa nykyajan tarpeita ja tehokkuusvaatimusta. Seurakuntakodin purku ja uuden seurakuntakodin hankinta tapahtuvat rinnakkain, mikä mahdollistaa sen, ettei korvaavia tiloja tarvitse hankkia.
- Kiinteistöstrategiakauden 2026–2030 aikana seurakunnan työntekijöiden työskentelytilat kartoitetaan ja huolehditaan, että työntekijöillä on turvalliset ja terveelliset toimitilat käytössä.

Ajanmukaisesti (kustannustehokkuuden tavoite)

- Seurakunnan tilojen tulisi olla kunnossa ja niiden huollosta tulisi pitää huolta.
- Seurakunnan tilojen tulisi olla turvallisia ja toimivia.
- Kiinteistöjen kohdalla on ensiarvoisen tärkeää huolehtia ympäristöystävällisyydestä ja vastuullisuudesta.
- Kiinteistöjen osalta noudatetaan kunnan rakennusmääräyksiä ja Suomen lakia.
- Kaikkien tehtyjen kiinteistöpäätösten kohdalla on otettava huomioon kustannustehokkuus.
- Kiinteistöjen huoltokirjaamista kehitetään nykyisestä.
- Säilytettävälle kiinteistöille laaditaan PTS-suunnitelmat.

Perinteitä kunnioittaen (kulttuuriperintötavoite)

- Nousiaisten Pyhän Henrikin kirkon kunnossapito kuuluu seurakunnan prioriteetteihin.
- Kirkon esite uusitaan ja kirkon esittelyä parannetaan täydentämällä jo olemassa olevaa virtuaaliesittelyä.
- Kiinteistöprojekteissa pyritään huomiomaan kulttuuriperintö ja nostamaan esille seurakunnan ja kirkon ainutlaatuisia kulttuuriperintöä
- Pyhä ja sen kunnioitus otetaan huomioon kiinteistöpäätöksissä.
- Vanhan pappilan kunnostusta jatketaan kuitenkin niin, ettei suunnitelmakauden pääprojekti seurakuntatalosta vaarannu taloudellisesti tai ajankäytöllisesti.
- Nuorten Arkin pintaremontointia jatketaan vuosittain kuten on tehty vuodesta 2024 asti.

5 Kiinteistöstrategiset valinnat

5.1 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 kuin seuraavassa esitetty.

5.1.1 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.

Seuraavat arviointiperusteet ja niiden prosentuaaliset painotukset on todettu esimerkiseurakunnassa käytännössä toimiviksi. Kukin seurakunta asettaa omaan tilanteeseensa nähden tarkoituksenmukaisimmat arviointiperusteet ja painotusprosentit. Arviointiperusteiden avulla valmistelusta saadaan läpinäkyvää ja oikeudenmukaista sekä esitetyt ratkaisut ja päätöksenteko perustuvat arviointiprosessissa kerättyyn tietoon.

Kiinteistöstrategiamallin ohjeen liitteinä on esimerkit arviointilomakkeista Excel-muodossa.

1. Soveltuvuus toimintaan 25 %
2. Tilojen käyttöaste 20 %
3. Investointitarve 20 %
4. Jäsenmäärän kehitys ja väestöennusteet 15 %
5. Kiinteistön kulttuuriperintöarvo ja merkitys seurakunnan identiteetille 10 %
6. Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet 10 %.

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.

Tämän arviointiosuuden tekee yleensä tilojen käyttäjä.

Tilojen käyttöasteille on hyvä laatia luokitukset, jolloin syntyy parempi yhteinen ymmärrys seurakunnan / seurakuntayhtymän tavoitteellisesta tilojen käytöstä.

- erinomainen, kun > 50 %
- hyvä, kun 41 – 50 %
- tyydyttävä, kun 20 – 40 %
- välttävä, kun 10 – 19 %
- huono, 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 vältetään hukkainvestoinneilta. Investointitarpeen arvioinnissa on syytä huomioida kohteen rakennustekniikka ja korjauskelpoisuus pitkällä aikavälillä. Arvioinnissa sovelletaan KH 18-11061 ohjekorttia *Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen*.

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

Kulttuuriperinnön osalta kohteet **arvioidaan** ohjeessa olevalla arviointilomakkeella joko suoje- / inventointitiedon perusteella tai arviointilomakkeessa esitettyjen kysymysten pohjalta. Arviointi edellyttää kohteen perustietojen lisäksi rakennukseen kohdistuva suojelun selvittämistä. Lisäksi otetaan selvää inventoinneista, esim. maakunnalliset rakennusinventoinnit tai RKY, joissa kohde on mainittu. Edellä esitetty arviointi riittää, mikäli rakennus päättyy kokonaisarvioinnin perusteella strategiassa luokkaan *säilytettävät*.

Mikäli rakennusta aiotaan kehittää tilamuutoksin 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 / seurakuntayhtymälle tila- ja / tai tonttivuokralla, maankäytönkehittämisellä tai myymällä ko. rakennus tai tila.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuuksia arvioitaessa tutkitaan

- kiinteistön makrosijainti kunnan / kaupungin alueella
- kiinteistön mikrosijainti kunnan / kaupungin alueella
- alueen kehityspotentiaali
- kiinteistön kehityspotentiaali
- kiinteistön arvonkehitysnäkymät
- rakennuksen elinkaarivaihe
- kiinteistön myytävyyttä
- kiinteistön vuokrattavuus.

5.1.2 Maa-alueiden arviointiperusteet

Nousiaisten seurakunnan maa-alueiden omistukset ovat vähäiset, eikä niitä käsitellä kiinteistöstrategiassa. Metsäsuunnitelma antaa kattavan kuvan metsien arvosta, tilanteesta ja tarvittavista toimista suunnitelmakaudella. Muutamien peltolohkojen rahallinen arvo on mitätön. Kirkon läheisyydessä olevat jokialueen pellot muodostavat kuitenkin osaltaan merkittävän kulttuurimaiseman, jonka arvo seurakunnalle on nimenomaan kulttuurihistoriallinen ja sitä kautta toimenpiteitä vaativa.

5.2 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan. Tilojen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista. 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.

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, luovuttaviin ja toistaiseksi säilytettäviin.**

Tilanteessa, jossa kiinteistöstä aiotaan luopua, selvitetään ensin mahdollisuus kehittää kiinteistöä muuhun tuottavaan käyttöön ennen luopumista. Ennen luopumiseen liittyvää päätöksentekoa kohteesta teetetään arvio, jonka perusteella esitetään luopumistapa, vuokraus, myynti tai purkaminen.

Maaomaisuus pidetään pääsääntöisesti omassa omistuksessa. Maa-alueet, jotka eivät ole omassa käytössä, vuokrataan ulos markkinahinnalla:

- Yleiskaavan mukaiset alueet kehitetään ja kaavoitetaan.
- Asemakaavan vahvistuttua rakennettaviksi korttelialueiksi merkityt alueet vuokrataan.
- Asemakaavoitetut tontit vuokrataan ulos markkina-arvolla.
- Puisto- sekä tiealueet myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kunnalle.

Kiinteistöstrategian salkutusta ei ole tehty ainoastaan kirkkohallituksen ohjeiden mukaisen pisteytyksen avulla, vaan salkutuksen takana on pitkälinen prosessi, jossa asioita on mietitty perusteellisesti ja tarvittaessa hankittu lisätietoa päätöksenteon tueksi.

Säilytettäviin ovat valikoituneet seurakunnan omistamat suojellut rakennukset, jotka muodostavat kokonaisuuden: Nousiaisten seurakunnan kirkko ja kirkkomaisema, joka on valtioneuvoston päätöksellä merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. (https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1794). Kaikkiin säilytettäviin kiinteistöihin tullaan talousarviotyöskentelyn yhteydessä kohdistamaan huolto ja ylläpitotoita sekä pienempiä ja suurempia korjausprojekteja vuosittain.

Kehitettäviin on salkutettu seurakunnan toiminnan kannalta välttämätön hautausmaakiinteistö, jonka kuitenkin tiedetään vaativan lähivuosina peruskorjausta ja toimenpiteitä. Osittain kehitettävä ryhmään kuulumisen johtuu myös siitä, ettei seurakunnalla ole varastotiloja hautausmaalla riittävästi ja tämä tilatarve pitäisi jollain aikavälillä ratkaista. Kehitettävien ryhmään kuuluu myös nuorten tila Henrikin Arkki, joka sijainniltaan on paras mahdollinen aivan Nousiaisten keskustassa ja muutenkin tilat vastaavat nuorten tarpeita. Henrikin Arkki vaatii kuitenkin peruskorjauksia ja nuorten tarpeiden parempaa huomioimista.

Toistaiseksi säilytettävien ryhmässä ovat kanttorila ja sen varastorakennus, pappila sekä seurakuntakoti. Kanttorila ei asuinkäyttöön vuokrattuna palvele seurakunnan ydintoimintaa, mutta sen yhteydessä sijaitsevat varalämmityslähteen tekniset tilat sekä hautausmaan työkoneiden varastotilat. Pappilassa ja seurakuntakodissa on havaittu puutteita ja ongelmia. Seurakuntakodin kohdalla on tehty valtavasti selvitystyötä ja teetetty ammattilaisten toimesta PTS, jonka perusteella on voitu todeta, että vaikka seurakuntakoti palvelee seurakuntaa hyvin, niin kiinteistön vaatimien korjausten kustannukset ylittävät uuden seurakuntakodin rakentamiskustannukset. Tästä syystä kiinteistöstä on päätetty luopua. Pappilaan ei ole teetetty vastaavia tutkimuksia, mutta selvää on, että kyseinen kiinteistö tulisi vaatimaan valtavan panostuksen toimiakseen myös tulevaisuudessa nykyisessä käytössä. Toistaiseksi säilyttäminen on siis pappila-kiinteistölle soveltuvin vaihtoehto. Seurakunnan autotallit sijaitsevat Maskuntie 1 osoitteessa, jossa ei ole tarvetta niin paljon varastotilalle, mutta koska rakennukset eivät vaadi isoja resursseja ja niiden poistaminen ei ole järkevää, on ne syytä toistaiseksi säilyttää. Mikäli autotalleihin kohdistuisi mittavia peruskorjausmenoja, olisi säilyttämistä syytä arvioida uudelleen.

5.2.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Nimi	Kirkollinen rakennus	Rakennusryhmä, alaryhmä	Valmistumispa	Bruttoala brm ²	Salkutus	Pistemä
Nousiaisten Kirkko	Kyllä	1.1 Kirkot	1.1.1300	400	Säilytettävä	3,1
Nousiaisten kirkon kellotapuli	Kyllä	1.2 Kellotapulit	1.1.1760	80	Säilytettävä	3
Vanha Pappila	Ei	keskukset sekä muut toimitilat	1.1.1920	275	Säilytettävä	3,4

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
- hautakappelit
- seurakunnan toiminnan kannalta välttämättömät tilat
- krematoriot
- välttämättömät huoltorakennukset.

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

Seurakunnan talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu myös seurakuntakeskuksia ja seurakuntataloja niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

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 on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä sekä ennakoivaa. Kaikissa tähän ryhmään kuuluvissa rakennuksissa pyritään seuraavien tavoitteiden toteutumiseen:

- on käytössä sähköiset huoltokirjat
- vuosikorjaukset toteutetaan 10 vuoden PTS-ohjelmaa noudattaen
- vuokra on määritetty sisäisen vuokran laskentaperiaatteita noudattaen
- olemassa olevien taloteknisten järjestelmien tarpeen mukaiset säädöt ovat mahdollisia.

5.2.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Nimi	Kirkollinen rakennus	Rakennusryhmä, alaryhmä	Valmistumispa	Bruttoala brm²	Salkutus	Pistemä
Talousrakennus hautausmaa	Ei	2.2 Muut hautausmaiden rakennukset sekä muut toimitilat	1.1.1920	348	Kehitettävä	3
Henrikin Arkki	Ei	toimitilat	1.1.1950	290	Kehitettävä	2,8

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 pyritään seuraavien tavoitteiden toteutumiseen:

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

5.2.3 Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan

Nimi	Kirkollinen rakennus	Rakennusryhmä, alaryhmä	Valmistumispa	Bruttoala brm²	Salkutus	Pistemä
Kanttorila	Ei	4.1 Asuinrakennukset ja -osakkeet	1.1.1948	10	Toistaiseksi säilytettävä	3
Kanttorilan varasto	Ei	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	1.1.1949	23	Toistaiseksi säilytettävä	2,5
Pappila	Ei	keskukset sekä muut toimitilat	1.1.1962	369	Toistaiseksi säilytettävä	2,7
Rivitalon autotalli	Ei	3.4 Muut rakennukset ja ulkorakenteet	1.5.1984	40	Toistaiseksi säilytettävä	2,5
Seurakuntakoti	Ei	keskukset sekä muut toimitilat	1.1.1980	200	Luovutettava/korvattava	2,4

Toistaiseksi säilytettäviin tai kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin, joista luovutaan kuuluvat pääsääntöisesti kohteet joiden

- nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan
- tilalle tullaan rakentamaan korvaavat tilat
- käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan
- kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat
- sijoituskohteessa ei saavuteta asetettua tuottotavoitetta
- kiinteistön asemakaava tulee muuttumaan
- lähialueella on vuokrattavissa oleva tarkoituksenmukainen tila.

Toistaiseksi säilytettävää tai kiinteistöä, rakennusta tai tilaa, josta luovutaan, hoidetaan turvallisuuden ja terveellisuuden osalta normaalisti niin kauan kuin se on tavanomaisessa käytössä. 10 vuoden PTS:n mukaisia korjauksia voidaan viivyttää suunnitelmallisesti eikä investointeja tehdä. Tällaiset kohteet ns. käytetään loppuun.

5.2.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Ulosvuokrattaviin kiinteistöihin ja rakennuksiin sekä tiloihin kuuluvat kohteet, jotka eivät ole seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä ja niistä saadaan käypä vuokra. Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

Nousiaisten seurakunta vuokraa kanttorila-kiinteistöä asuinkäyttöön. Lisäksi Nousiaisten seurakunta on antanut vastikkeetta vuokralle tilat Partiolle ja Pyhän Henrikin pyhiinvaellusyhdistykselle sekä tarpeen mukaan antaa tiloja veloituksetta käyttöön paikallisille yhdistyksille ja toimijoille. Kirkkoneuvosto ylläpitää listaa niistä toimijoista, joilla käyttöoikeus on.

5.2.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Nousiaisten seurakunta ei vuokraa kiinteistöjä tai rakennuksia käyttöönsä. Tarpeen mukaan Nousiaisten seurakunta voi kuitenkin vuokrata tiloja lyhytaikaisesti.