



FASTIGHETS- STRATEGI FÖR KARLEBY KYRKLIGA SAMFÄLLIGHET



2021-2026

www.karlebykyrkligasamfalli.fi

INNEHÅLL

1. Fastighetsstrategi	4
1.1 Allmänt	4
1.2 Uppdatering av fastighetsstrategin och uppföljning av implementeringen	4
1.3 Karleby kyrkliga samfällighets strategi	4
1.4 Karleby kyrkliga samfällighets vision	4
1.5 Fastighetsstrategins mål	4
2. Fastighetsväsendet i Karleby kyrkliga samfällighet	5
3. Verksamhetsmiljön och dess förändringar	6
3.1 Allmänt	6
3.2 Verksamhetsområde	6
3.3 Befolkningsutveckling	6
3.4 Medlemsantalets utveckling	7
3.5 Utveckling av kyrkskatteintäkterna	9
3.6 Församlingarnas verksamhetssätt förändras	9
4. Fastighetsegendom	10
4.1 Den kyrkliga samfällighetens fastighetskostnader	10
4.2 Fastighetsinkomster	10
4.3 Fastigheter och byggnader	10
4.4 Kök	10
4.5 Skogar	11
5. Fastighetsegendomens användning och skötsel	12
5.1 Fastighetsskötsel	12
5.2 Fastigheternas användningsgrad	12

5.3	Fastighetsportfölj	13
5.3.1	Objekt som ska bevaras	13
5.3.2	Objekt som ska bevaras tills vidare och utvecklas	13
5.3.3	Objekt som ska avyttras	14
5.4	Avyttring av fastigheter	14
5.5	Användning av kyrkorna	14
5.6	Fastigheternas säkerhet	15
5.7	Mat- och städtjänster	16
5.8	Orglar och värdeföremå	16
5.9	Egna eller hyrda utrymment	17
5.10	Skogsvård och förnybar energi	17
6.	Fastigheternas och byggnadernas skick och renoveringsbehov	18
6.1	Uppskattning av nyanskaffningspris	18
6.2	Tekniskt nuvärde	18
6.3	Konditionsnivå	18
6.4	Renoveringsansvar och renoveringsskuld	18
6.5	Slitage	19
6.6	Hälsosamma byggnader och bra inomhusluft	19
7.	Investeringar och renoveringsskuld	20
7.1	Investeringar	20
7.1.1	Förverkligade investeringsbelopp och avskrivningar 2013-2022	20
7.1.2	Investeringsplanering	21
7.1.3	Övriga anskaffningar	21
8.	Fastighetsväsendets strategiska mål	22
	Bilagor	23



1. FASTIGHETSSTRATEGI

1.1 Allmänt

Den här fastighetsstrategin innehåller en översikt över den kyrkliga samfällighetens byggnader, lägenheter och markområden samt deras kostnader och intäkter. Strategin hjälper beslutsfattarna i den kyrkliga samfälligheten och medlemsförsamlingarna att få en bredare bild av den kyrkliga samfällighetens fasta egendom, dess nuvarande status, användning, skötsel och ekonomi samt riktlinjer för ägande och förvaltning.

Syftet med att utarbeta fastighetsstrategin är att synliggöra den kyrkliga samfällighetens verksamhetsmiljö samt att förutse de förändringar som sker.

Begravningsväsendet som arbetsform ingår inte i fastighetsstrategin, men de fastigheter, konstruktioner och tekniska system som fastighetsväsendet förfogar över omfattas av denna fastighetsstrategi.

Skogsfastigheterna utgör en väsentlig del av Karleby kyrkliga samfällighets resurser, och därför utgör skogsbruket en betydande del av fastighetsstrategin. När det gäller miljöåtgärder hänvisas till *Kyrkans Miljöprogram* och strategin *En kolneutral kyrka 2030*.

Denna fastighetsstrategi är utarbetad på finska och svenska. Om det uppstår språkliga motsägelser i tolkningen av strategin gäller den version som är skriven på finska.

1.2 Uppdatering av fastighetsstrategin och uppföljning av implementeringen

Fastighetsstrategin uppdateras vart fjärde år under

den nya fullmäktigeperiodens första verksamhetsår. Fastighetschefen ansvarar för uppdateringen.

I fastighetsstrategin fastställs konkreta och uppnåeliga mål för den kyrkliga samfällighetens fastighetsförvaltning. Fastighets- och begravningsväsendets direktion följer årligen upp målen i samband med rapporteringen av verksamhetsberättelsen.

1.3 Karleby kyrkliga samfällighets strategi

Fastighetsväsendets värden grundar sig på de värdegrunder som definierats i den kyrkliga samfällighetens gemensamma strategi och som också bör synas i fastighetsväsendets beslutsfattande och verksamhetsätt.

Karleby kyrkliga samfällighets strategi är fastställd år 2023. Samfällighetens värdegrunder definieras såhär:

- **Tro** – gemenskap med nådens Gud
- **Hopp** – vi arbetar för att bygga upp en rättvis gemenskap
- **Kärlek** – vi ber den helige Anden om mod att ha omsorg om våra medmänniskor och skapelsen

1.4 Karleby kyrkliga samfällighets vision

Tillsammans är vi modiga! – Vi möts i vardag och fest.

1.5 Fastighetsstrategins mål

Att den kyrkliga samfälligheten har ett ändamålsenligt och korrekt dimensionerat nätverk av verksamhetsutrymmen vilka underhålls inom ramen för den ekonomiska bärkraften så att de förblir i så gott, tryggt och tillgängligt skick som möjligt.

2.3 FASTIGHETSVÄSENDET I KARLEBY KYRKLIGASAMFÄLLIGHET

I Karleby kyrkliga samfällighet ansvarar fastighetsväsendet för produktionen av fastighetstjänster, städtjänster och kosthållning samt för den stora skogsegendomens förvaltning och administration.

Fastighetschefen ansvarar för fastighetsväsendet, dess fastigheter, skogar, utrustning, anskaffningar, reparationer och ekonomi. Fastighetschefen bereder och presenterar ärenden för beslut i fastighets- och begravningsväsendets direktion. Direktionen bereder i sin tur, för behandling i gemensamma kyrkorådet eller gemensamma kyrkofullmäktige, de ärenden som förvaltningsstadgan, kyrkolagen eller kyrkoordningen föreskriver.

Gemensamma kyrkofullmäktige väljer enligt förvaltningsstadgan medlemmarna och deras suppleanter till direktionen från varje medlemsförsamling inom verksamhetsområdet för en fyraårsperiod åt gången.

Servicechefen ansvarar för köks-, städ- och vaktmästartjänster. Servicechefen har hand om produktionen av städ- och kosthållningstjänster samt ombesörjer tillräckliga resurser och verksamhetsförutsättningar.

Skogsfrågor, fastighetsuthyrning och tekniskt underhållsansvar hanteras av en teknisk disponent.

Begravningsplatsernas fastigheter hör till begravningsväsendet, med undantag av Katarine gravgård och de jordfästningskapell som är belägna på begravningsplatserna. Dessa administreras av fastighetsväsendet. Begravningsväsendets chef ansvarar för begravningsväsendets fastigheter.





3. VERKSAMHETSMILJÖN OCH DESS FÖRÄNDRINGAR

3.1 Allmänt

Församlingens verksamhetsmiljö och de förändringar som sker påverkar avsevärt fastighetsväsendets strategiska val. De riktlinjer som fastställs i fastighetsstrategin strävar målmedvetet till att bevara en så flexibel reaktionsförmåga som möjligt gentemot förändringar i verksamhetsmiljön. En uppföljning av medlemsantalet och ekonomin görs regelbundet och planerna uppdateras vid behov.

Följande faktorer i verksamhetsmiljön styr fastighetsväsendets planering:

- intern migration, urbanisering
- befolkningens åldersstruktur och dess förändringar
- församlingarnas allt stramare ekonomi
- ökat behov av nya verksamhetsmetoder
- förändringar i församlingarnas medlemsantal
- ökande mångkulturalism
- digitalisering, elektronisk service och distansarbete
- klimatförändring.

3.2 Verksamhetsområde

Karleby kyrkliga samfällighet består av Karleby finska församling, Karleby svenska församling, Kelviä församling, Lochteå församling, Kaustby och Ullava församling samt Halso församling. Förutom dessa församlingar utgörs samfällighetens verksamhet av Mellersta Öster-

bottens familjerådgivningscentral, sjukhussjälavården, fastighetsväsendet, begravningsväsendet, personal- och ekonomiförvaltningen, regioncentralregistret samt informationsenheten.

Karleby kyrkliga samfällighets verksamhetsområde omfattar tre självständiga kommuner; Karleby, Kaustby och Halso.

3.3 Befolkningsutveckling

I sin nuvarande omfattning har befolkningsantalet inom samfällighetens verksamhetsområde ökat under det senaste årtiondet tack vare befolkningsökningen i Karleby. Befolkningsmängden i Kaustby har förblivit nästan oförändrad, medan den i Halso har minskat mer.

Enligt prognosen förväntas befolkningsutvecklingen gå neråt, och år 2035 beräknas befolkningsantalet på verksamhetsområdet vara knappt 3 % mindre än år 2023.

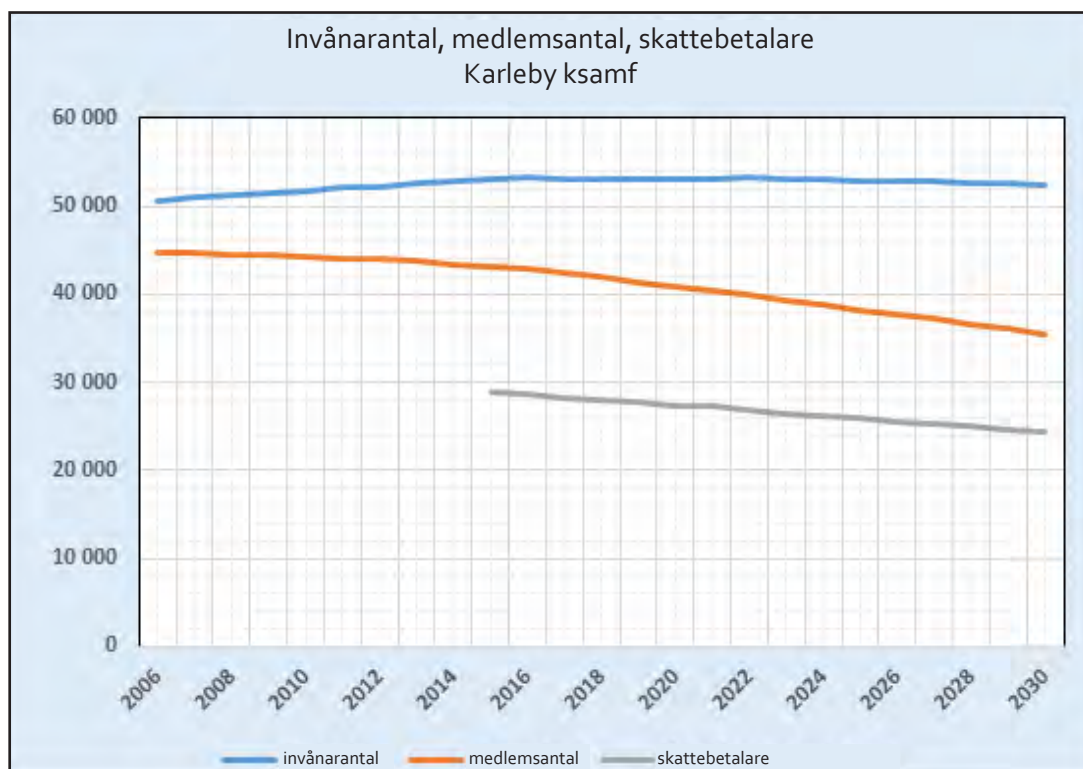
Flyttrörelsen till tillväxtcentra avspeglas också inom Karleby kyrkliga samfällighet. Medlemsantalet i de små landsortsförsamlingarna minskar förhållandevis fortare än i Karleby finska församling och Karleby svenska församling.

	2023	2025	2030	2035	2040
Karleby	47 883	47 872	47 598	46 991	46 240
Kaustby	4 147	4 089	3 926	3 744	3 600
Halso	1 023	979	888	815	755
Sammanlagt	53 053	52 940	52 412	51 550	50 595

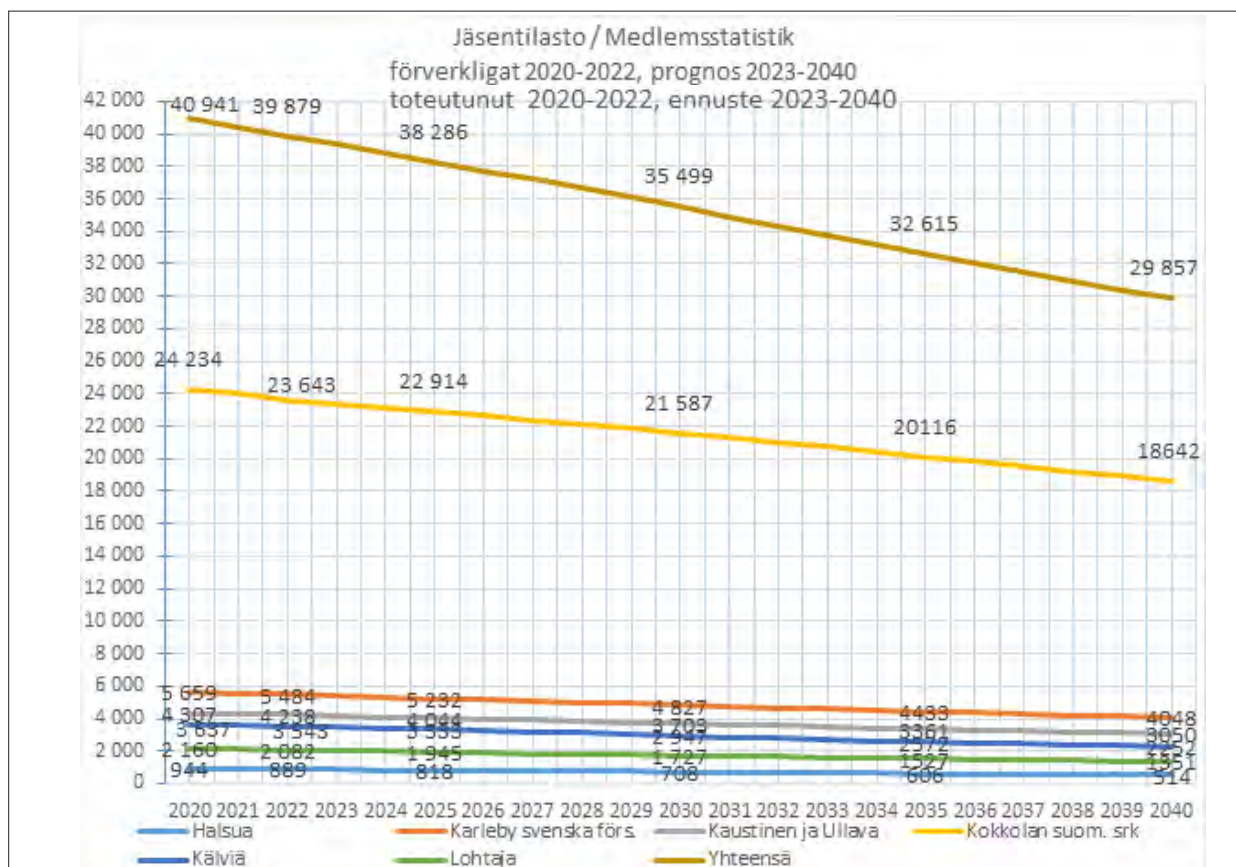
Tabell 1: Verksamhetsområdets befolkningsprognos 2023–2040 (Keski-Pohjanmaan tilastot / kase.fi)

3.4 Medlemsantalets utveckling

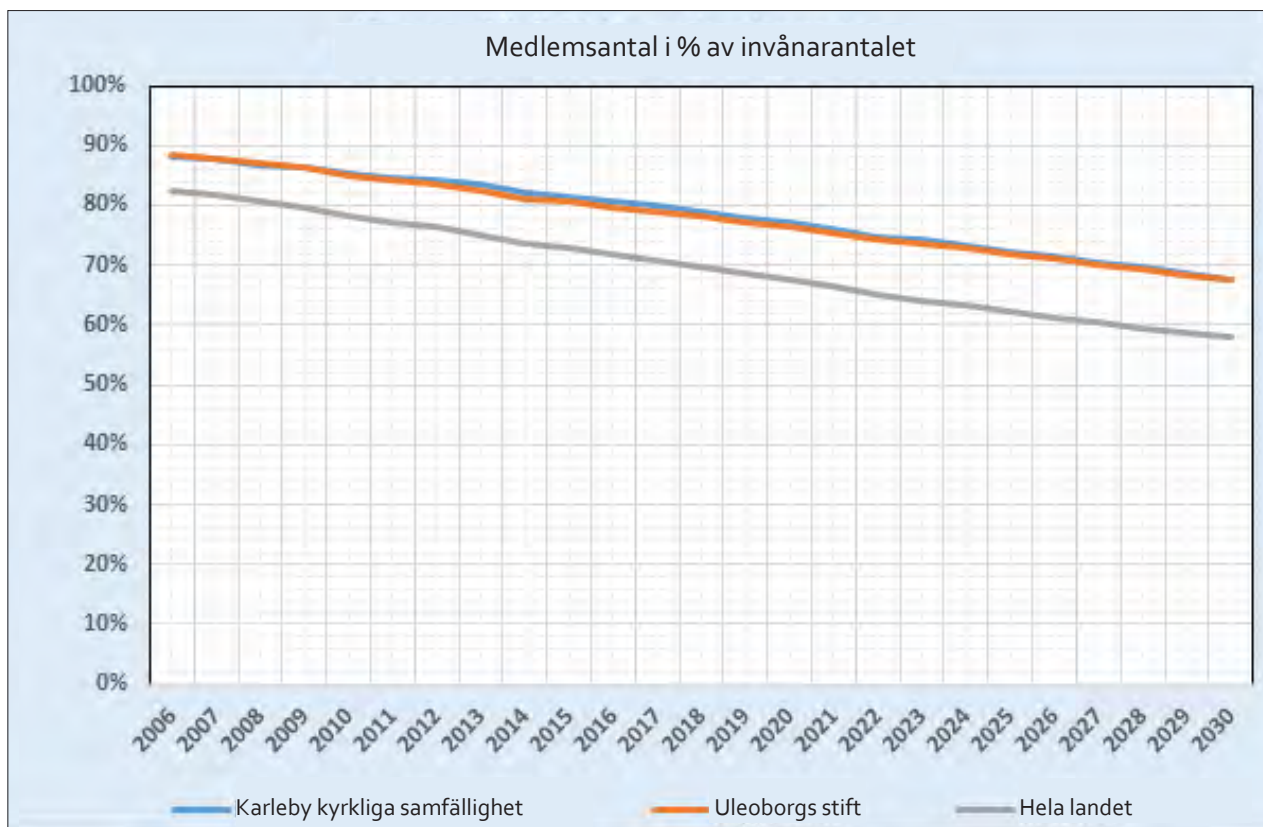
Medlemsantalet inom den kyrkliga samfälligheten har minskat, vilket följer den nationella trenden. Enligt prognoserna kommer medlemsantalet år 2030 att ha minskat med nästan 5 000 personer jämfört med år 2020.



Tabell 2: Utveckling av invånarantal, medlemsantal och antal kyrkskattebetalare inom Karleby kyrkliga samfällighet 2006–2030



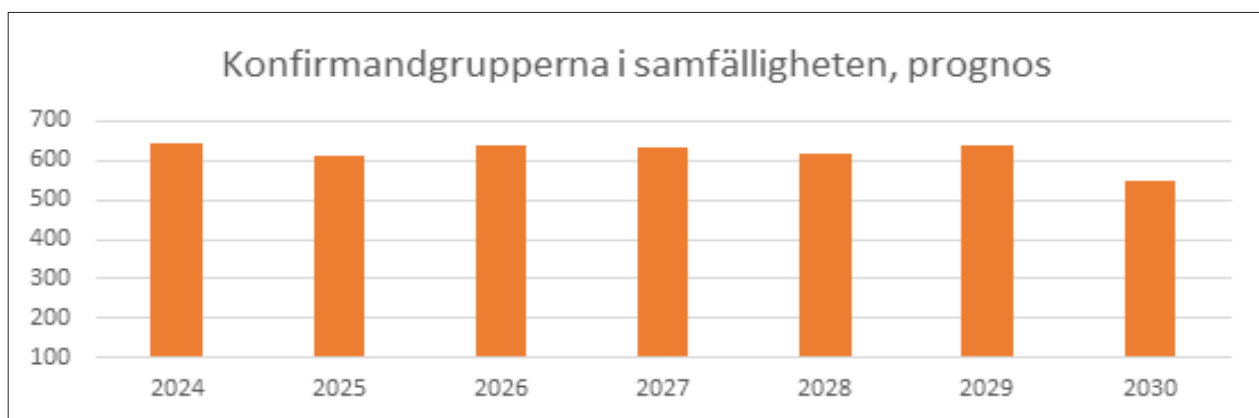
Tabell 3: Prognos på medlemsantalsutveckling 2020–2040



Tabell 4: Karleby kyrkliga samfällighetens, Uleoborgs stifts och hela landets evangelisk-lutherska kyrkas medlemsantal i förhållande till befolkningens antal.

I Karleby kyrkliga samfälligheten har antalet dagklubb-barn, konfirmander och hjälpledare under de senaste fem åren varit stabilt. Dagklubbarnas och hjälple-darnas antal har sjunkit något sedan år 2017, medan

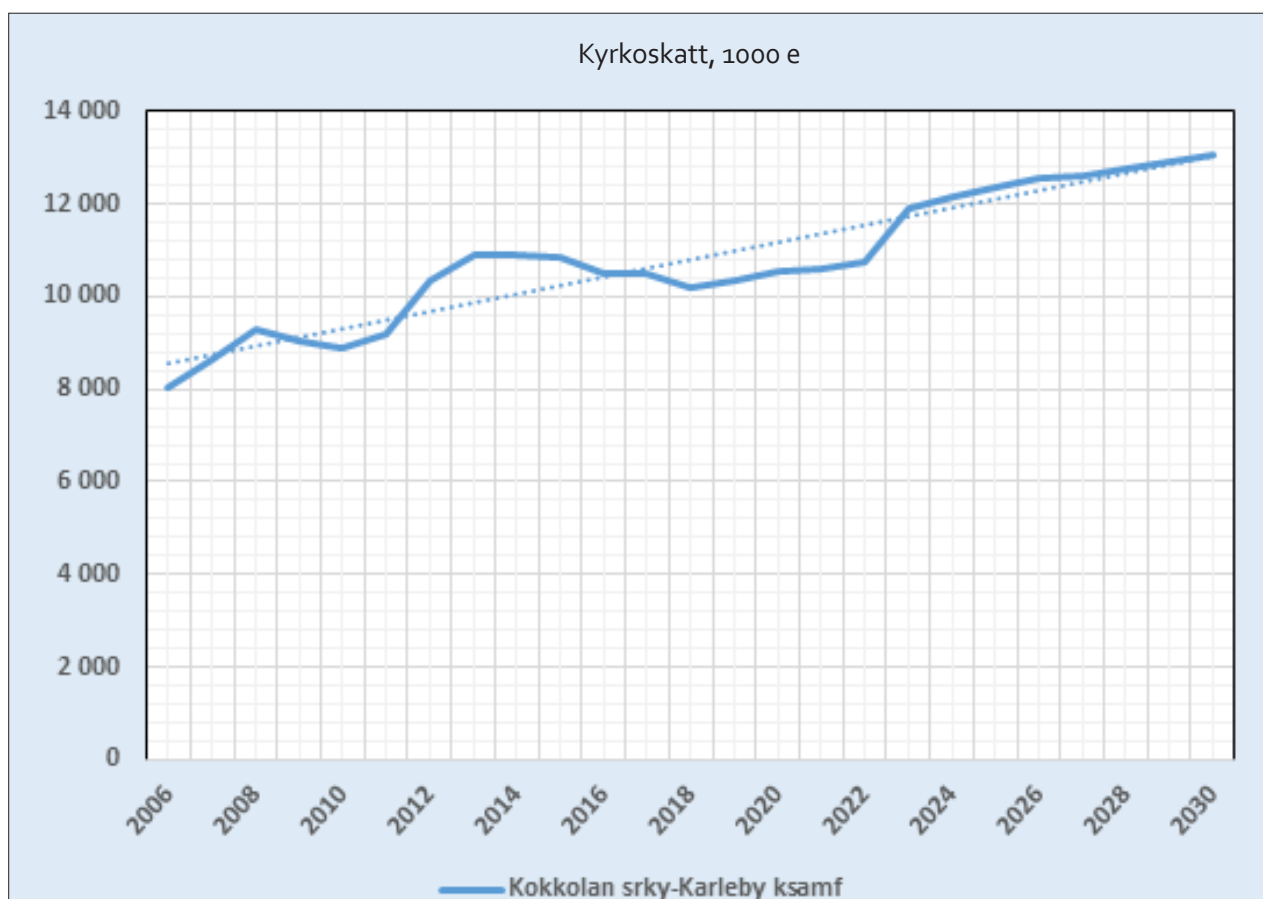
antalet konfirmander har ökat. Konfirmandgrupperna förutspås dock börja minska år 2029. Enligt prognosen minskar åldersgruppen inom hela samfälligheten till under 500 personer år 2033.



Tabell 5: Konfirmandåldersgrupperna i Karleby kyrkliga samfällighet. Enligt prognosen minskar åldersgruppen till under 500 år 2033

3.5 Utveckling av kyrkoskatteintäkterna

Minskningen av medlemsantal och skattebetalande invånare verkar inte direkt påverka samfällighetens kyrkoskatteintäkter. Kyrkoskatten beräknas vara uppåtgående åtminstone till år 2030. Samtidigt bör man beakta den allmänna kostnadshöjningen som inflationen orsakar.



Tabell 6: Prognos på kyrkoskatteintäkterna 2006–2030

3.6 Församlingarnas verksamhetsätt förändras

Utöver den förutsedda minskningen av antalet medlemmar kan de ökande traditionerna och sederna av ickereligiös natur minska församlingarnas verksamhet och därigenom efterfrågan på utrymmen i framtiden. Enligt kyrkans forskningscentral har till exempel deltagande i gudstjänster eller julottan inte överförs till nya generationer. Millennialerna, som åldersmässigt är den mest potentiella gruppen för dop och vigslar, är den åldersgrupp som är mest reserverad i sitt förhållande till kyrkliga ceremonier. (Kaste, korona ja kiistat/Hanna Salomäki, 16.9.2020)

Under coronapandemin har videostreaming blivit vanligare och utvecklats, vilket gör att kyrkans evenemang och ceremonier når människorna i deras hem. Det har upplevts att streaming har nått nya människor och fördelarna har setts som något positivt. Dock minskar naturligtvis antalet människor som fysiskt besöker kyrkorna medan streaming pågår, och detta påverkar i viss utsträckning behovet av utrymmen i framtiden.

4. FASTIGHETSEGENDOM

4.1 Den kyrkliga samfällighetens fastighetskostnader

Fastigheternas och byggnadernas totala yta i Karleby kyrkliga samfällighet har i och med fastighetsavyttringar minskat nästan årligen under det föregående årtiondet. Det har inte funnits behov av att bygga nya arbetsutrymmen och investeringar har kunnat riktas till förbättring av befintliga byggnader. Trots det behöver den kyrkliga samfälligheten fortfarande utvärdera fastigheternas antal i förhållande till det verkliga behovet. Nästan en tredjedel av den kyrkliga samfällighetens totala intäkter går till underhållskostnader för fastigheterna.

Enligt statistikcentralen har underhållskostnaderna för fastigheter i genomsnitt ökat med över 5 % per år under perioden 2019–2023. Siffran omfattar inte den ökning av underhållskostnader som uppgradering av den tekniska utrustningen i samband med grundförbättringarna medför.

Underhållskostnaderna för den kyrkliga samfällighetens verksamhetsutrymmen kommer i framtiden inte att väsentligt kunna minskas på annat sätt än genom att minska utrymmena och avstå från en del av de ickeproduktiva lokalerna.

4.2 Fastighetsinkomster

Fastighetsväsendets verksamhetsintäkter består i huvudsak av hyresinkomster från bostäder och andra lokaler, kortfristiga hyresinkomster, köksväsendets catering-service, avgifter för måltider och kaffe, interna måltidsavgifter samt inkomster från skogsbruk och arrenden.

Verksamhetsintäkternas medeltal i boksluten 2019–2022 är 1 072 284 euro. Från år 2022 har verksamhetsintäkterna ökat med arrendeinkomsten från Kaukaseneva vindkraftspark. Inom skogsbruket förekommer årsvis stora kast, eftersom skogsbruksplanen tillåter att drivningstiden är upp till två år från att ett virkeshandelsavtal undertecknats. Inkomsterna från en virkesaffär kan alltså intäktsföras tre olika kalenderår, vilket komplicerar skogsbrukets budgetering.

4.3 Fastigheter och byggnader

Karleby kyrkliga samfällighet äger 40 bebyggda fastigheter med nästan 80 byggnader. Dessutom äger samfälligheten två aktielokaler i Karleby centrum samt 45 skogsfastigheter.

Samfällighet hyr sporadiskt ut verksamhetsutrymmen till utomstående aktörer, samt lägenheter till privatpersoner. Det finns 11 uthyrda bostadslägenheter.

Samfälligheten hyr också två verksamhetslokaler samt två bostadslägenheter. Lägenheterna hyrs ut i andra hand.

Alla fastigheter är, administrativt sett, samfällighetens egendom.

4.4 Kök

Det finns kök i alla församlingshem och lägercenter som den kyrkliga samfälligheten äger. Tillredningsköken är nio, varav ett verkar i en hyrd lokal. Det finns åtta utdelningskök med lägre utrustningsstandard och kapacitet.



Tabell 7: Fastighetsväsendet är den näst största huvudklassen i Karleby kyrkliga samfällighet, och de externa verksamhetskostnader uppgick till 31% av hela samfällighetens verksamhetskostnader i bokslutet 2022.

4.5 Skogar

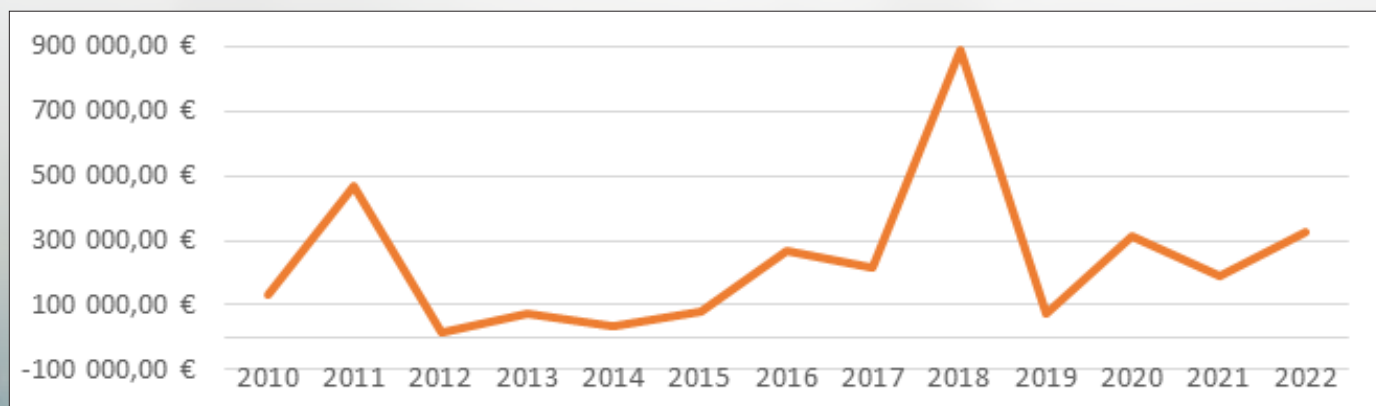
Skogsegendomen utgör en betydande del av den kyrkliga samfällighetens investeringstillgångar.

Den kyrkliga samfälligheten äger ca. 4 000 ha jord- och skogsbruksområden. Av dessa är ca 700 ha impediment och ca 3 300 ha växande skog.

Kassaflödet som skogsbruket ger växlar på grund av olika skogsbruksplaner och förverkligade avverkningar. På 2010-talet var skogsbrukets verksamhetsbidrag i medeltal ca 237 000 euro/år. Kronobyåsens marktransaktion år 2018

höjer medeltalet. Virkeshandelns andel i transaktionen var då ca 440 000 euro.

Inkomsterna som skogsbruket inbringar kommer att få allt större betydelse under de kommande decennierna då församlingarnas ekonomi stramas åt. Man vill inte minska skogsarealen som den kyrkliga samfälligheten äger. Ifall skog av grundad anledning måste säljas eller överlätas, t. ex. på grund av inlösningsförfarande eller för att säkra samfällighetens intressen, strävar man till att ersätta den förlorade arealen genom att förvärva ny skogsmark.



Tabell 8: Skogsbrukets förverkligade verksamhetsbidrag 2010-2022. Peaken år 2018 bero på försäljningen av mark på Kronobyåsen, då virkeshandelns andel var ca 440 000 euro. Uppföljningsperiodens medeltal är 237 000 euro.



5. FASTIGHETSEGENDOMENS ANVÄNDNING OCH SKÖTSEL

5.1 Fastighetsskötsel

Fastighetsunderhåll och vaktmästartjänster sköts främst av samfällighetens egen personal. I centrala Karleby arbetar tre tillsvidareanställda gårdskarlar. I de mindre församlingarna fungerar den lokala kyrkvaktmästaren även som gårdskarlar. För sommarsäsongens säsongsbetonade arbeten anställs sommar- och säsongarbetare vid behov.

Mindre renoveringar och ändringsarbeten inom samfälligheten sköts av en specialyrkesman.

Fastighetsskötselns kvälls- och nattjour samt större maskinella vinterunderhållsarbeten sköts av utomstående samarbetsparter.

Fastighetsunderhållet styrs med hjälp av den elektroniska underhållsboken och fastighetsförvaltningstjänsten BEM som tillhandahålls av Buildercom. De väsentligaste funktionerna i tjänsten inkluderar en fastighetsbaserad dagbok, underhållskalender och en elektronisk serviceförfrågningskanal.

Genom att effektivera användningen av fastighetsförvaltningstjänsten ökar förutsägbarheten och planeringen av skötsel- och underhållsfunktioner, effektiviteten i hanteringen av en stor fastighetsportfölj förbättras och därigenom minskar underhållskostnaderna.

5.2 Fastigheternas användningsgrad

Evenemang och tillställningar som sker i den kyrkliga samfälligheten bokas i det elektroniska bokningssystemet Katrina. I systemet matas också evenemangens besökarantal in för de tillställningar som kyrkostyrelsen förutsätter att församlingarna för statistik över. Målet är att lokalerna används gemensamt av de olika arbetsformerna och över församlingsgränserna.

Vid planeringen av en effektivare användning av lokalerna är det viktigt att komma ihåg att när vissa lokaler avyttras övergår församlingens verksamhet till de återstående lokalerna. Då måste de återstående lokalernas önskvärda användningsgrader fastställas i förhållande till de lokaler som avyttras.

För att definiera användningsgraden i den kyrkliga samfälligheten kräver en etthundra procentig användningsgrad att lokalen är i användning 11 timmar per dygn varje dag under året. För lägercentren är motsvarande tal 24 timmar per dygn varje dag året runt. Undantag är Torsö sommarhem och lägercentret i Nuolinen, vilka är i bruk 4–7 månader om året.

Samfällighetens mål för användningsgraden har fastställts baserat på byggnadens funktionalitet i tre grupper: Kyrkor och kapell 25 %, församlingshem och liknande 30 %, lägercenter och sommarhem 60 %. Användningsgraden som fastställts med hjälp av Katrina finns som bilaga 2 till denna fastighetsstrategi. Användningsgraderna uppdateras årligen.

5.3 Fastighetsportfölj

Församlingarnas behov av utrymme förändras och anpassar sig till nya former. Församlingsverksamheten verkar utvecklas i en riktning där behovet av egna samlingslokaler minskar och församlingsmedlemmarna möts i allt högre grad där människor redan är. Det centrala är, att utrymmen delas och används av flera. Färre utrymmen betyder inte att verksamheten begränsas.

Fastighetsegendomens hantering och klassificering grundar sig på ägandet av fastigheter och utrymmen, användning samt på utvecklingens strategiska mål. För att göra helheten mera hanterbar har den kyrkliga samfällighetens alla fastigheter och byggnader klassificerats i någon av de följande fastighetsportföljerna (bilaga 1.):

- objekt som ska bevaras
- objekt som tills vidare ska bevaras och utvecklas
- objekt som ska avyttras

5.3.1 Objekt som ska bevaras

Till objekt som ska bevaras hör de utrymmen som är oundgängliga på grund av att verksamheten hör till församlingens grunduppgifter. Fastigheter och lokaler som ska bevaras är främst:

- kyrkor
- klockstaplar
- jordfästningskapell
- utrymmen som är oundgängliga för församlingens verksamhet

Ingen byggnad bevaras automatiskt, utan ägandets ändamålsenlighet bör kontinuerligt bedömas.

Med beaktande av den kyrkliga samfällighetens bärformåga kan även församlingscenter och församlingshem vara bland de objekt som ska bevaras om de är oundgängliga för verksam-

heten. Om verksamheten i en viss församlingslokal minskar betydligt eller om samfällighetens ekonomiska situation kräver det, bör man särskilt omvärdera församlingshemmens strategiska förhållanden.

De fastigheter, byggnader och utrymmen som ska bevaras hålls i gott skick för användning och är säkra och sunda för sina användare. Användningen av fastigheterna och utrymmena i denna grupp övervakas aktivt, och underhållet är planerat, långsiktigt och förutseende. Årliga reparationer utförs i alla byggnader inom denna grupp enligt en 10-årig plan för fastighetsskötsel (PTS). Målet på konditionsnivån för objekt som ska bevaras är 75 %.

5.3.2 Objekt som ska bevaras tills vidare och utvecklas

Fastigheter och utrymmen som tills vidare ska bevaras och utvecklas inkluderar byggnader och lokaler vars nuvarande användbarhet, skick eller användningsgrad är på en måttlig nivå eller som kräver utveckling av utrymmena. I denna grupp ingår även fastigheter och byggnader där en ändring av användningssyftet är aktuellt. En sådan situation kan uppstå på grund av förändringar i församlingens verksamhetsmiljö, förändringar i verksamheten eller när verksamheten expanderar eller avslutas, eller när en ny verksamhet startar.

Fastigheter, byggnader och utrymmen som tills vidare ska bevaras och utvecklas underhålls på samma sätt som fastigheter som bevaras, men det är möjligt att omklassificera dem till avyttringsbara objekt vid uppdateringen av fastighetsstrategin. Målet på konditionsnivån för objekt som tills vidare ska bevaras och utvecklas är 75 %, lika som för objekt som bevaras.



5.3.3 Objekt som ska avyttras

Om en byggnad (som inte är avsedd att bevaras) har låg användningsgrad och belastas med höga underhållskostnader eller har stort underhållsbehov i förhållande till dess användning, kan fastigheten, byggnaden eller lokalen klassificeras som avyttringsbart objekt.

Avyttringsbara fastigheter, byggnader och lokaler innefattar vanligtvis objekt

- vars nuvarande användningsbehov kommer att förändras eller avslutas
- som kommer att ersättas med nya lokaler
- vars driftskostnader är höga i förhållande till verksamheten
- som kräver omfattande och kostsam renowering inom en snar framtid
- vars detaljplan kommer att ändras
- som kan ersättas med motsvarande utrymmen som kan hyras i närområdet.

Avyttringsbara fastigheter, byggnader eller lokaler underhålls normalt med hänsyn till säkerhet och hälsa så länge de används.

Målet på konditionsnivån för avyttringsbara objekt är 45 %. Renoveringar enligt den 10-åriga fastighetsunderhållsplanen (PTS) kan planerat fördröjas och investeringar undviks. Dessa objekt används, så att säga, upp.

5.4 Avyttring av fastigheter

I situationer där man ämnar avyttra en fastighet utreds först möjligheten att utveckla användandet av fastigheten till annan produktiv användning. En utvärdering av objektet görs innan beslut om avyttring. Den står som grund för beslutet om hur objektet avyttras; uthyrning, försäljning eller rivning.

Följande faser föregår en avyttring av fastighet eller byggnad som varit i aktivt bruk:

- processen inleds / fastighets- och begravningsväsendets direktions
- en arbetsgrupp tillsätts / gemensamma kyrkorådet
- ersättande verksamhetsutrymmen kartläggs (effektivt bruk av det egna byggnadsbeståndet, hyrda utrymmen, nybygge)
- arbetsgruppens slutrapport, barnkonsekvensanalys, församlingens utlåtande
- gemensamma kyrkorådets förslag
- gemensamma kyrkofullmäktiges beslut

5.5 Användning av kyrkorna

Kyrkobyggnaderna har vid mätningarna haft den lägsta användningsgraden, eftersom verksamheten sker mest under veckosluten. I mån av möjlighet bör en mångsidigare användning av kyrkorna möjliggöras i samband med de större renoweringarna.

Kyrkorna hyrs ut åt utomstående evenemangsarrangörer och en arbetsgrupp har ansvaret för att sammanställa hyrestariffen. Innan kyrkan hyrs ut åt utomstående är det kyrkoherden som bedömer om evenemanget till sin natur är lämpligt i kyrkan.

Trots den låga användningsgraden vill den kyrkliga samfälligheten behålla de verksamma kyrkorna i sin ägo. Merparten av samfällighetens kyrkor är skyddade av kyrkolagen. Även nyare kyrkliga byggnader som tagits i bruk för över 50 år sedan hör under kyrkolagens remissförfarande, det vill säga att Museiverket bör ges möjlighet att uttala sig när betydande ändringar planeras.





5.6 Fastigheternas säkerhet

De kyrkliga byggnaderna representerar områdets äldsta arkitektoniska kulturarv och är en betydande del av kulturhistorien. Dessutom har kyrkorna en speciell roll såväl i landskapet som för orten. En kyrka som förstörs i till exempel en brand är alltid en stor förlust.

Modern teknik används i Karleby kyrkliga samfällighets kyrkor för att förebygga eldsvådor. Kyrkorna är försedda med automatiska brand- och inbrottslarm, övervakningskameror och aktiv bildövervakning. De flesta kyrkorna har också torrsprinkler, som räddningsverket kan koppla vatten till från byggnadens utsida.

Brand- och inbrottslarm samt övervakningskameror finns också i andra fastigheter. Tekniken granskas och servas regelbundet. Regelbunden granskning, service och underhåll av tekniken är av största vikt. Alla fastigheter har ett ikraftvarande avtal om alarmjour och bevakning. Ronderande bevakning används endast om fastigheten på grund av läge eller annan egenskap gör den mera utsatt för ofog. Det är möjligt att öka den ronderande bevakningen av fastigheter där ofog och störande uppförande tilltar.

Hela personalen utbildas regelbundet för att agera i nödsituationer. Köks- och städpersonalen sköter vaktmästaruppgifterna i församlingscentren, församlingshem och lägercentra och ansvarar för ordning och säkerhet under evenemang. Vid nödsituationer har de hand om bland annat evakuering av utrymmen och låsning av dörrar.

Alla fastigheter har tillräckligt försäkringskydd för brand och andra skador. Omfattningen av försäkringskyddet övervägs specifikt för varje fastighet med hjälp av en kunnig försäkringsmäklare. Räddningsplanerna hålls uppdaterade och revideras regelbundet samt vid behov om viktiga uppgifter eller användningsändamål förändras. Aktuella räddningsplaner finns på samfällighetens nätverksenhet.

Fastigheternas passagekontroll har förbättrats under de senaste åren. När fastigheternas låssystem behöver förnyas utreds alltid möjligheten att enhetliggöra låssystemet med den senaste nyckelserien och övergå till elektronisk passagekontroll. Elektronisk passagekontroll används i fem stora fastigheter.

5.7 Mat- och städtjänster

Nästan alla anställda inom köks- och städtjänsten är s.k. kombinationsanställda som sköter båda områdena i sitt arbete.

Under 2010-talet har ytor i de äldre köken renoverats, fastighetstekniken uppdaterats och utrustningen förnyats. Tillredningskök har delvis omvandlats till utdelningskök, och matlagningen i centrala Karleby har koncentrerats till församlingscentret i centrum och Kyrkbackens församlingshem.

Köksutrustningen underhålls regelbundet och eventuella maskinproblem åtgärdas omedelbart för att förebygga större skador.

Förutom den egna verksamheten är cateringföretag en stor användargrupp av köken, eftersom de sköter serveringen vid en stor del av minnesstunderna i centrala Karleby. Under de senaste åren har dock intresset för samfällighetens egen cateringtjänst ökat.

Städningen sköts främst av egen personal. Städning av A-delen i Karleby församlingscenter och Marie begravningskapell samt servicebyggnaderna på Elisabet och Anna begravningsplatser sköts av en utomstående aktör. Dessa tjänster konkurreras ut med jämna mellanrum.

Inom städningen följs kontinuerligt utvecklingen av utrustning, material och arbetsmetoder, och egna arbetssätt utvecklas för att vara mer miljö- och ytvänliga. Genom att använda maskiner sparar man inte bara arbetskraft utan ökar också slitytans hållbarhet. För att skydda ytor och underlätta städningen används också bytesservice av entrémattor i så gott som alla byggnader.

5.8 Orglar och värdeföremål

Akustiska orglar utgör en betydande del av fastighetsverksamhetens fasta tillgångar när det kommer till nyanskaffningskostnader. Det finns orglar i samfällighetens kyrkor samt i Marie jordfästningskapell.

Precis som med övrig fastighetsegendom underhålls orglarna för att förebygga större skador. Inomhusluften i lokaler där orglarna finns övervakas kontinuerligt genom att mäta temperatur och luftfuktighet. Det är viktigt att undersöka orglarnas funktionssäkerhet under varierande fuktighetsförhållanden och bedöma behovet av externa luftfuktare. Ångfuktare utgör en betydande risk för byggnadens fysikaliska struktur i kyrkobyggnader.

I de kyrkliga byggnaderna finns även värdefullt lösöre och konstföremål vars värde inte kan mätas i pengar. Värdeföremål inventeras årligen och ett bildregister förs i Kyrkostyrelsens Basis-datasystem. Samfällighetens register över värdeföremål omfattar cirka 1000 artiklar.



5.9 Egna eller hyrda utrymmen

Den kyrkliga samfällighetens och dess församlingars verksamhet sker i huvudsak i fastigheter eller lokaler som ägs av samfälligheten. Detta faller sig naturligt när det finns tillräckligt med kapacitet i egna utrymmen.

När alternativet är en grundlig renovering eller att bygga eller köpa en ny fastighet kan möjlighet att hyra utrymme undersökas. Två av samfällighetens församlingar har flyttat en del av funktionerna till hyrda utrymmen. I hyrda lokaler belastas inte samfälligheten av eventuell renoveringsskuld, investeringskrav eller värdeminskning. Dessutom möjliggör det en snabbare anpassning till förändrade behov.

5.10 Skogsvård och förnybar energi

Skogsvård, skogsbruksplaner och andra skogstjänster köps av de lokala skogsvårdsföreningarna.

Skogsbruksplanerna uppdateras vart tionde år, och de registreras i Basis. Skogsbruksplanerna följer de riktlinjer som denna fastighetsstrategi fastställer.

Den kyrkliga samfällighetens skogar sköts primärt som ekonomiskog. Skogsbruksplanerna beaktar ändå naturen och kyrkans miljöhänsyn på ett hållbart sätt. I verksamhetsplanen strävar man efter att årligen inkludera ett skogsrelaterat mål för att säkerställa att skogsekonomiska mål och miljöhänsyn beaktas.

Avverkningarna planeras enligt tillväxten så att avverkningen är mindre än tillväxten under planeringsperioden. På så sätt säkerställs en hållbar nivå. Möjligheten att införa kontinuitetsskogsbruk övervägs vid sidan av traditionella skogsvårdsmetoder.

En skogsarbetsgrupp, utnämnd av gemensamma kyrkorådet, styr och övervakar skogsexperternas arbete. Skogsarbetsgruppen består av förtroendevalda och anställda som regelbundet samlas för att förbereda beslutsfattande gällande skogsekonomi.

Jord- och skogsbruksministeriets METSO-program kombinerar skyddet av skogar med den skogsekonomiska användningen. Målet med programmet är att stoppa tillbakagången hos naturtyperna med skog och skogsarter och stabilisera en gynnsam utveckling av den biologiska mångfalden i skogarna.

I Karleby kyrkliga samfällighets skogsplaner kartläggs skogsområden som eventuellt kan bindas till Metso-programmet. Samfälligheten kan också i sin skogsbruksplan frivilligt besluta att freda enskilda skogsdatafigurer. Under de tre föregående åren har samfälligheten grundat ett privat naturskyddsområde och gjort frivilliga fredningsbeslut i sin skogsbruksplaner.

I ekonomiskogarna i Mellersta Österbotten finns en stor efterfrågan på investeringar i förnybar energi. På samfällighetens mark finns en verksam vindkraftspark och samfälligheten äger mark på flera områden där vindkraftsparker är under planering.

De senaste åren har också bolag som producerar solenergi visat intresse för samfällighetens markområden. Den kyrkliga samfälligheten ställer sig försiktigt positivt till projekt kring förnybar energi på sina marker.



6. FASTIGHETERNAS OCH BYGGNADERNAS SKICK OCH RENOVERINGSBEHOV

Skicket på samfällighetens fastigheter, nyanskaffningskostnader, tekniska nuvärden och reparationsbehov har fastställts baserat på tekniska undersökningar och PTS-analyser utförda av externa experter.

Utvecklingen av tekniska nuvärden och reparationsbehov följs upp av ett internetbaserat verktyg. Systemet uppdateras årligen med fastigheternas slitage och genomförda reparationer.

6.1 Uppskattning av nyanskaffningspris

Vid uppskattning av nyanskaffningsprisska användningsändamål och prisklass beaktas. För objekt där inköpspriset är känt kan nyanskaffningskostnaden beräknas genom att multiplicera byggnadens inköpspris med förändringen i prisindexet mellan inköpstidpunkten och den aktuella granskningstidpunkten.

6.2 Tekniskt nuvärde

En byggnads användningsvärde beskrivs bäst av dess tekniska värde, som med stor sannolikhet skiljer sig från balansvärdet. Det finns flera metoder för att fastställa det tekniska värdet.

En enkel metod för att fastställa det tekniska värdet är en metod där utgångspunkten är att fastställa byggnadens återanskaffningsvärde. Från återanskaffningsvärdet subtraheras den tekniska avskrivningen som representerar byggnadens slitage, och ökning av värdet motsvarande renoveringsinvesteringar läggs till, tillsammans med deras tekniska avskrivningar. På det här sättet kan man fastställa det tekniska nuvärdet för byggnaden vid granskningstidpunkten.

En exakt bestämning av tekniska värden och därigenom årliga reparationsbehov för byggnader, baserat på specifika undersökningar om tillståndet och användbarhetsutredningar, kräver ekonomiska insatser. Samfällighetens fastigheters tekniska nuvärden har beräknats baserat på en teknisk konditionsgranskning (PTS).

6.3 Konditionsnivå

Konditionsnivån kan betraktas som den optimala nivån där ägaren själv bestämmer önskad konditionsnivå för

olika byggnadstyper. I Karleby kyrkliga samfällighet har målet för fastigheter som ska bevaras eller som ska bevaras och utvecklas satts till 75 % och för fastigheter som ska avyttras till 45 %.

Den nuvarande konditionsnivån varierar för varje byggnad beroende på brukslängden för olika delar av byggnaden och reparationshistoriken. Önskad konditionsnivå fastställs för olika byggnadstyper, och den verkliga konditionsnivån jämförs sedan med denna önskade nivå.

6.4 Renoveringsansvar och renoveringskund

Renoveringskundens indikerar hur mycket investeringar som borde ha gjorts i byggnaderna för att de skulle vara i tillräckligt bra skick för användning. Renoveringskund uppstår när förebyggande underhåll försummas och endast de mest brådskande och nödvändiga reparationerna utförs.

Byggnadernas renoveringsansvar och renoveringskund har bedömts genom att fastställa nyanskaffningskostnaden för fastighetsbeståndet och det tekniska nuvärdet med beaktande av de tidigare nämnda, fastighetstypspecifika önskade konditionsnivåerna. Utredningen har utförts med hjälp av externa experter inom bygg-, VVS- och elteknik.

Karleby kyrkliga samfällighets sammanlagda renoveringskund för fastigheterna år 2023 uppgår till cirka 4 500 000 euro (Conmer Oy 7/2023). Vid beräkningen av renoveringskundens har den speciella åldersfördelningen för samfällighetens fastigheter beaktats. Konditionsnivåerna för över hundra år gamla kyrkor har inte bedömts i förhållande till nybyggen med avseende på byggnadstekniska egenskaper.

6.5 Slitage

Byggnaders alla delar utsätts för slitage. En del av konstruktionerna slits dock så långsamt att man kan säga att de inte nöts. I beräkningsmetoderna betraktas grunden och den bärande konstruktionen som sådana, förutsatt att inga betydande fel har gjorts i byggskedet. Dessa delar av byggnaden har lång brukstid i förhållande till byggnadens förväntade funktionella användningstid.

Varje del av byggnaden har en livslängd och slits under dess beräknade användningstid.

6.6 Hälsosamma byggnader och bra inomhusluft

Målet är hälsosamma byggnader med bra inomhusluft som är trygga för sina användare och användare som är nöjda med de förhållanden som råder. Användarna har kontinuerligt möjlighet att rapportera fel och brister som upptäcks i lokalerna. Om symptom kopplas till inomhusluften är det alltid skäl att undersöka förhållandena.

För att säkerställa att inomhusluftsreparationerna är proportionerliga bör objektet alltid betraktas som en helhet. Att förstå helheten är särskilt viktigt när det

har genomförts separata reparationer och utbyggnader i olika perioder. Planeringen bör grundas på en bedömning av byggteknik, VVS-system och inomhusmiljöförhållanden för att definiera reparationernas omfattning.

Samfälligheten använder ett frågeformulär om inomhusluften, och genom att fylla i och lämna in formuläret betraktas misstankar om dålig inomhusluft officiellt rapporterade. Om svaren på frågeformulären betonar en viss plats eller byggnad initieras en utredning om inomhusluften för den platsen. Förhållandena i utrymmet undersöks med hjälp av sensorer som mäter temperatur, relativ fuktighet samt lufttryck och koldioxidhalt under normal användning. Ofta kan inomhusmiljöproblem åtgärdas genom att åtgärda bristerna som observerats.

Om inga brister upptäcks i förhållandena, eller om symptomen inte avtar efter att de förbättrats, kan ytterligare undersökningar vidtas. För att bedöma inomhusluftens hälsosäkerhet kan man utföra fuktighetsmätningar och undersöka riskkonstruktioner samt utvärdera inomhusluften med mikrobanalyser.



7. INVESTERINGAR OCH RENOVERINGS- SKULD

7.1 Investeringar

I Karleby kyrkliga samfällighet ses en anskaffning som en investering om dess beräknade totalpris överstiger 30 000 euro i budgeten. Anskaffningar under 30 000 euro budgeteras inom fastigheternas driftbudget. När det gäller inköp av utrustning anses anskaffningar över 10 000 euro vara investeringar.

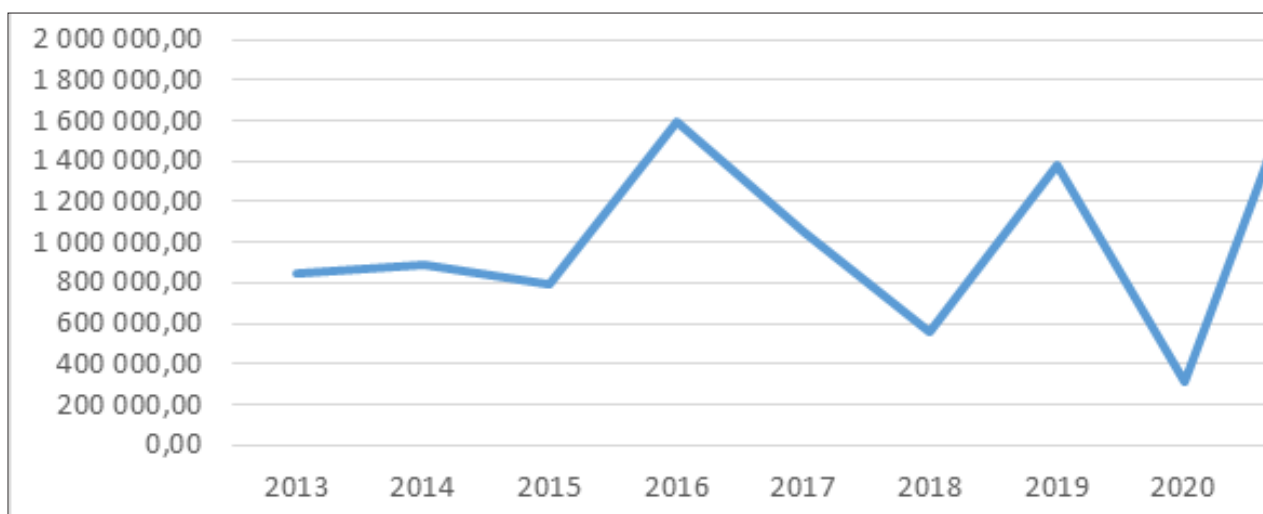
I genomsnitt har den kyrkliga samfälligheten investerat cirka 1 000 000 euro årligen i sina fastigheter i reparationer och anskaffningar. Grundregeln är att när investeringarna motsvarar de årliga avskrivningarna, bibehålls fastighetsbeståndet användbart under den planerade livslängden för varje byggnad och ingen okontrollerad renoveringsskuld uppstår.

För att hålla ekonomin i balans på lång sikt bör årsbidraget räcka till låneamorteringar och avskrivningar.

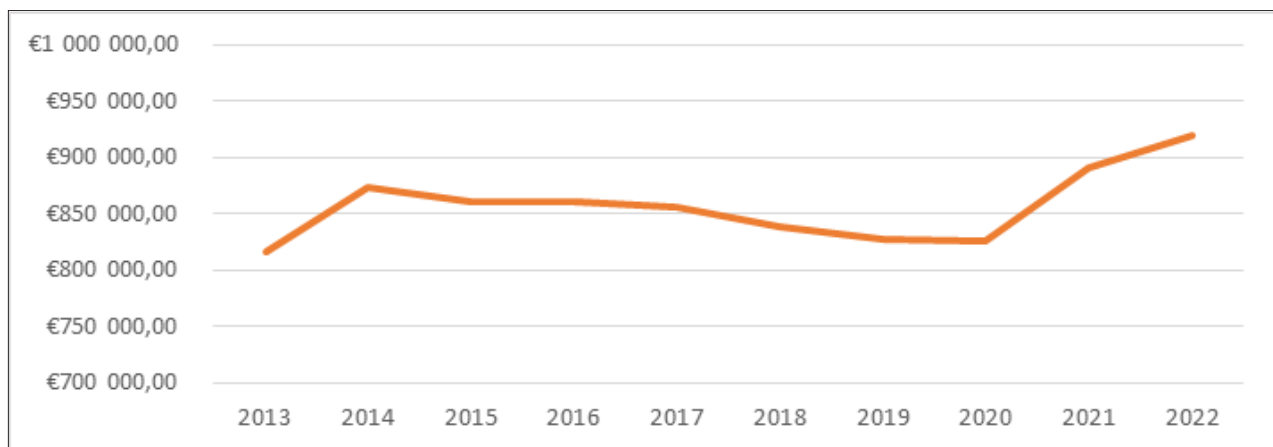
7.1.1 Förverkligade investeringsbelopp och avskrivningar 2013-2022

Under de senaste tio åren har genomsnittet för investeringarna varit cirka 1 018 647 euro per år. Större delen av de genomförda investeringarna har varit reparationer av byggnader.

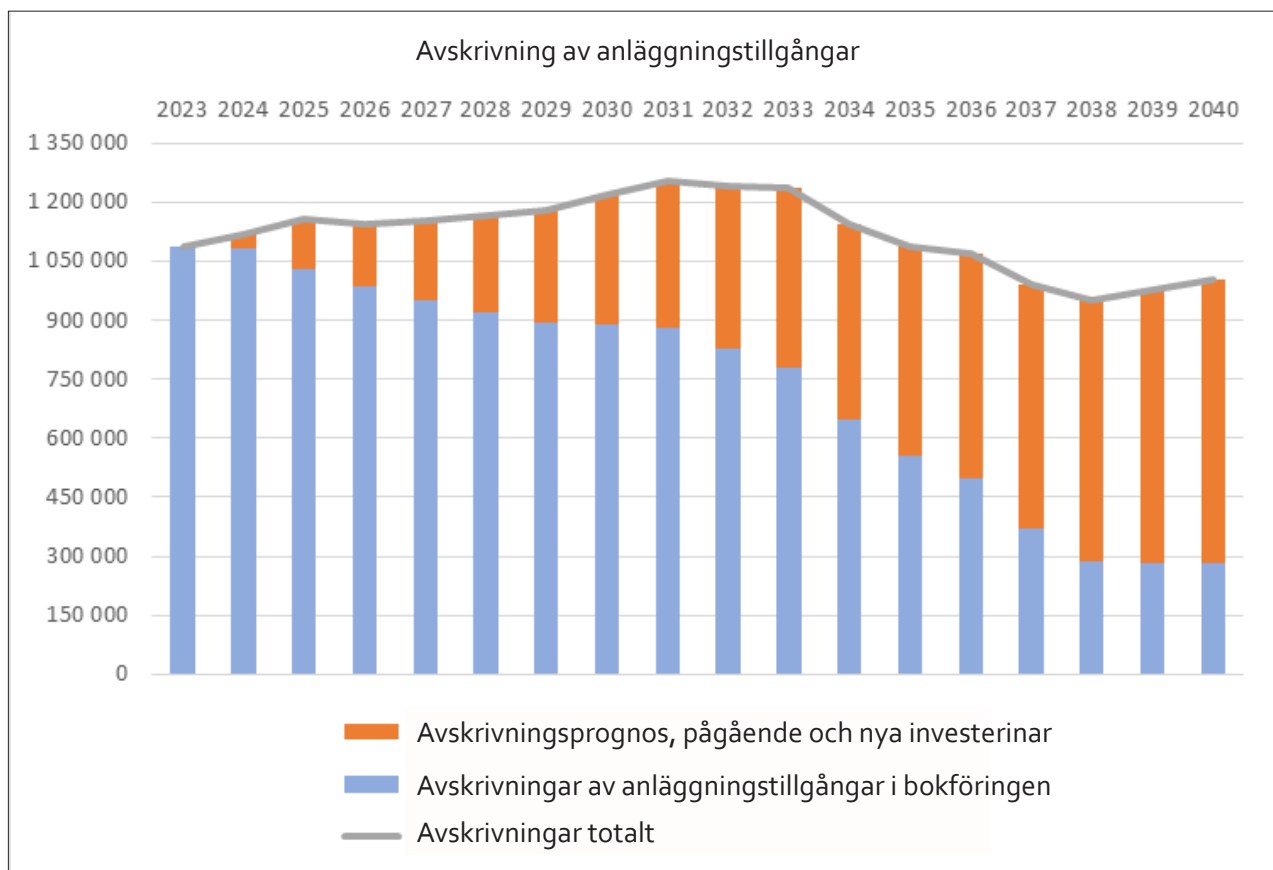
Under motsvarande period har avskrivningarna varit i medeltal cirka 900 390 euro/år. Investeringarna har varit något större än avskrivningarna under granskningsperioden.



Tabell 9: Årliga investeringar 2013-2022.



Tabell 10: Årliga avskrivningar 2013-2022



Tabell 11: Avskrivningar på anläggningstillgångar 2023-2040

7.1.2 Investeringsplanering

Gemensamma kyrkofullmäktige godkänner årligen investeringsplanen som en del av samfällighetens budget.

Investeringsplanen bygger på långsiktiga planer (PTS) för byggnaderna, som utarbetats av experter, samt på väsentliga brister som upptäckts under fastigheternas användning.

För investeringsprojekt och mindre projekt som finansieras ur driftsbudgeten utarbetas årliga tidtabeller. Tidtabellerna behandlas årligen av fastighets- och begravningsväsendets direktions och uppdateras vid behov.

7.1.3 Övriga anskaffningar

Vid uppköp som överstiger tröskelvärdena enligt lagen om offentlig upphandling tillämpas nationell lagstiftning eller GPA-avtalet samt förordningen fastställd av EU-kommissionen. Vid uppköp som underskrider tröskelvärdena, tillämpas samfällighetens egna anskaffningsregler.

Inom fastighetsförvaltningen fortsätter samarbetet med offentliga upphandlingsenheter i Mellersta Österbotten i mån av möjlighet. Genom upphandlingssamarbetet eftersträvas kostnadsbesparingar och kvalitet genom gemensamma inköp.



8. FASTIGHETSVÄSENDETS STRATEGISKA MÅL

I de årliga verksamhetsplanerna utstakas stödande åtgärder för att uppnå fastighetsväsendets strategiska mål. Resultaten utvärderas med hjälp av olika indikatorer.

Under strategiperioden 2021-2026 strävar fastighetsväsendet att nå följande mål:

1. Antalet byggnader och lägenheter anpassas till samfällighetens och församlingarnas verksamhet.

Indikator: Den sammanlagda ytan ägda byggnader och lägenheter minskar med 5 procent under strategiperioden.

2. Målsättningarna i Kyrkostyrelsens strategi En kolneutral kyrka 2030 beaktas i verksamhetsplanen, investeringsplanen och driftsanskaffningar.

Indikator: Kyrkans miljödiplom beviljad senast 2025, ja/nej.

3. Fastigheternas gemensamma energiförbrukning minimeras.

Indikator: Fastigheternas totala energiförbrukning minskar med 5 procent under strategiperioden.

4. Underhåll och skötsel av fastighetskapitalet samt dess styrning och dokumentation hanteras centralt med hjälp av en elektronisk fastighetsförvaltningstjänst.

Indikator: Hela Bem-systemet i aktivt bruk 2026, ja/nej

5. En barnkonsekvensanalys görs innan beslut fattas som rör fastigheterna.

Indikator: Analysen gjord i samband med de tre största fastighetsavyttringarna, ja/nej

6. Matavfall och sopmängd från köksverksamheten minskas.

Indikator: Överskottsmat säljs från de två största köken via en tjänst för ändamålet, ja/nej

7. Kosthållets driftsmarginal förbättras från nuvarande nivå.

Indikator: Verksamhetsbidraget har förbättrats med 5 procent under strategiperioden.

BILAGOR OCH KÄLLOR

Bilaga 1. Fastighetsportfölj

Bilaga 2. Fastigheternas användningsgrad

Källa 1. [En kolneutral kyrka 2030](#)

evl.fi/plus/sv/samhalle-och-kyrka/hallbar-utveckling/kolneutral-kyrka/





KARLEBY
kyrkliga samfällighet

Godkänt i fastighets- och begravningsväsendets direktion den 26.01.2021

Godkänt i gemensamma kyrkorådet den 18.02.2021

Fastställt i gemensamma kyrkofullmäktige den 08.06.2021

Uppdaterat 11/2023

Godkänt i gemensamma kyrkorådet den 5.12.2023

Fastställt i gemensamma kyrkofullmäktige den 14.12.2023