

KIINTEISTÖSUUNNITELMA

TULEVAISUUDEN JA TOIVON SUUNTAVIIVAT –STRATEGIAN 2021-2026 LIITE

ALAVUDEN⁺
SEURAKUNTA

| Kirkot ja kappelit | Hautausmaat | Toimistot | Seurakuntatalot Ja muut toimipisteet | Sijoitusomaisuus | Metsät ja pellot |
|--------------------------------|---|---|---|--|------------------|
| Alavuden kirkko ja kellotapuli | Alavuden vanha hautausmaa ja vainajien säilytys Alavuden uusi hautausmaa ja huoltorakennus | Kirkkopihan toimisto, Alavus | Alavuden srktalo (Alakerta poissa käytöstä) | As Oy Kanttorinpiha (9 asuntoa, eläkerahaston nimiin hankittu) | Metsää: 300ha |
| Töysän kirkko kellotapuli | Töysän vanha, uusi hautausmaa ja sankarihautausmaa sekä huoltorakennus/ vainajien säilytys | Srktalo Töysä, poissa käytöstä => Väistötilana Töysätalon vuokratut toimistotilat | Töysän srktalo, poissa käytöstä | As Oy Kirkkopiha (1asunto) | Peltoa: 15ha |
| Sankarihautausmaan kappeli | Sankarihautausmaa | Entinen virasto/rivitalo, poissa käytöstä => tilassa sijaitsee Alavuden srktalon pannuhuone | Vesitornin toimitila | As Oy Myllypuisto (2 asuntoa) | |
| | | | Aseman toimitila | Vähärannan tila, testamenttilahjoituksella saatu, ylläpitovelvoite v.2053 saakka | |
| | | | Aittoosaari leirikeskus, poissa käytöstä | | |
| | | | Olohuone, vuokrattu väistötila | | |

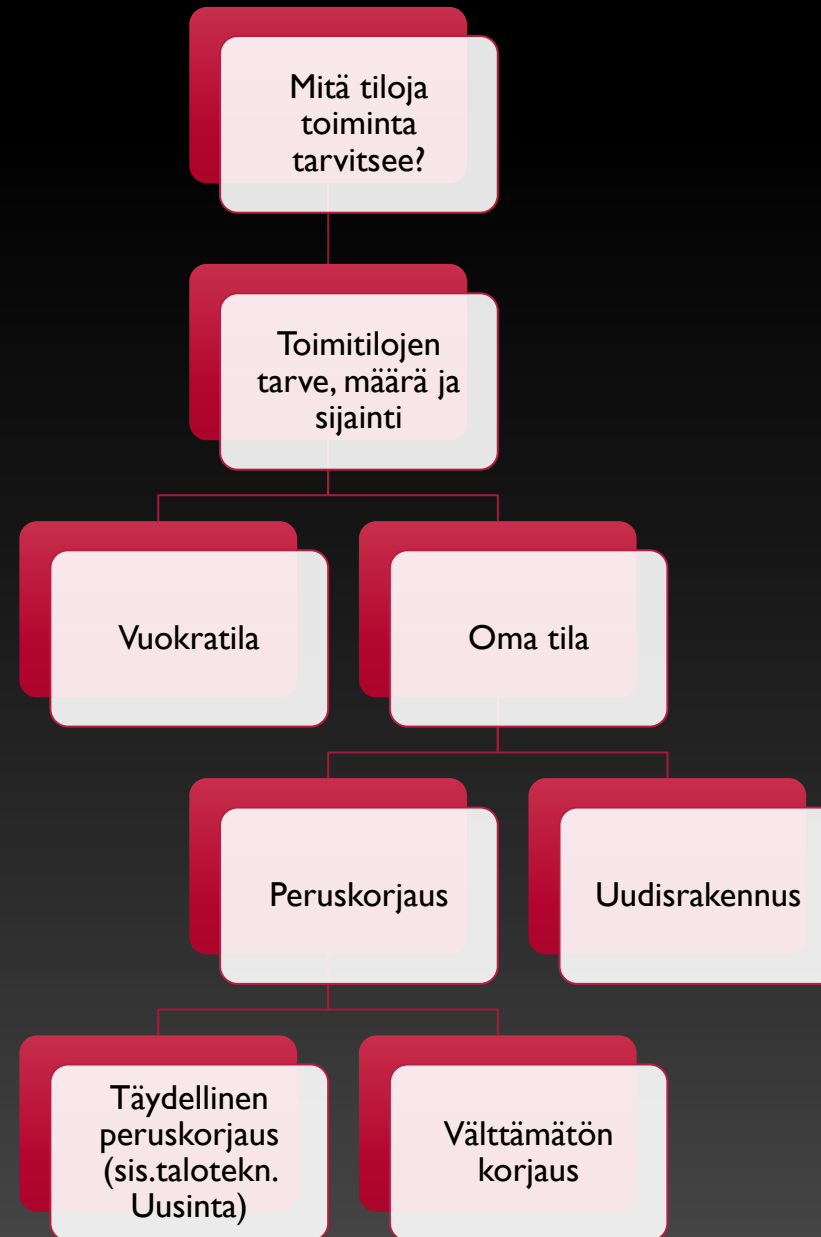
TARVITTAVAT TOIMENPITEET

- Kirkot ja kellotapulit; ylläpitokunnostukset
- Vainajien säilytys/huoltorakennukset; Vainajien säilytyksen uudistaminen ja laajentaminen Alavudella
- Hautausmaat; Alavuden uuden hautausmaan osion käyttöönotto ja valaistus sekä vanhan hautausmaan vesijärjestelmä
- Seurakuntatalot; Molemmissa sisäilmaongelmaa ja joko osittain tai kokonaan poissa käytöstä
- Muut tilat;
 - Vesitornin toimitila ylläpitokunnostukset
 - Aseman toimitila, käyttöaste alhainen
 - Aittoosaari sisäilmaongelma 2/3 rakennuksissa, poissa käytöstä tällä hetkellä
 - Olohuone, vuokrattu väistötila
 - Vanha virasto/rivitalo -> pannuhuoneen siirto ja rakennuksen purkaminen

- Seurakunnan useissa toimitiloissa on suuria korjaustarpeita. Taloudelliset resurssit eivät riitä kaikkien toimitilojen korjaamiseen tai uudelleen rakentamiseen. Kiinteistöjen osalta tulee priorisoida toiminnan kannalta merkittävät kiinteistöt. Osasta kiinteistöistä on luovuttava ja tärkeimmät kiinteistöt on korjattava tai rakennettava uudelleen. Myös vuokratiloja voidaan hyödyntää.
- Sitoudumme kirkkojen ylläpitämiseen ja monipuolistamme niiden käyttöä. Pidämme toiminnan kannalta olennaiset kiinteistöt kunnossa.
- Nostamme omien tilojen käyttöastetta ja luovumme tiloista, joiden käyttöaste on alhainen tai taloudellinen kantokyky ei riitä korjausvelan kattamiseen. Voimme toimia myös vuokratiloissa.



PROSESSIKAAVIO



Päätöksen teon jälkeen. Projektihallinnan henkilöstön rekrytointi ja projektisuunnitelma.

PROSESSIKAAVION AVAAMINEN PÄÄTÖKSENTEON TUEKSI

- **Mitä toimitiloja toiminta tarvitsee?**

- Kirkot pakko säilyttää
- Kirkkojen muuttaminen monitoimitiloiksi erittäin hankalaa ja kallista, syntyy riskirakenteita
- Tarvitaan muita toimitiloja
- Toiminnallisesti kirkot ja toimitilat oltava lähellä toisiaan (esim. muistotilaisuudet, ruokailut, kahvitukset)
- Jos luovutaan seurakuntataloista, täytyy luopua myös paljosta toiminnasta ja tarjoiluista
- Tarvitaan seurakuntatalo – 1 vai 2
- Mikäli on yksi seurakuntatalo – tarkoituksenmukaista on, että se on Alavudella, koska volyyymi on suurempi, jos Töysässä ei ole kirkon lisäksi muuta toimitilaa, tämä tarkoittaa Töysän alueen toiminnan merkittävää vähentymistä tai kirkon muuttamista monitoimitilaksi (ks. edellä, kallis ratkaisu, tila haastava)
- Koska meillä on kaksi kirkkoa, joista pitää huolehtia – niissä täytyy olla myös toimintaa, tarkoituksen mukaista on, että seurakunnalla on kaksi kirkon läheisyydessä olevaa toimitilaa

VAIHTOEHDOT:

Alavuden seurakuntatalo

- **nykyinen toimitila korjataan** – koko talon korjaaminen kallista, liikaa neliöitä, kallis ylläpito, epävarmuus korjauksen onnistumisesta, osittainen korjaaminen ratkaisee ongelman vain ehkä 10 vuodeksi, remonttikustannus on $\frac{1}{4}$ uudisrakentamisesta, remontin kesto lyhyempi kuin uuden rakentaminen, toiminta jatkuu nopeammin, 10 vuoden kuluttua on jälleen todennäköisesti investoitava. Tuossakin tilanteessa tarvitaan seurakuntatalo Alavudelle.
- **Uudisrakennus** – kallis investointi, vaatii veroprosentin nostamisen tai kulujen rajua leikkausta, mikäli rakennetaan molemmat seurakuntatalot, voidaan vaikuttaa tilaratkaisuihin ja pienentää nelilömäärtä nykyisestä, toimintojen keskittäminen mahdollista, nykyistä alhaisemmat käyttökustannukset, peruskorjaustarpeet väistyvät muutamaksi vuosikymmeneksi, useamman kymmenen vuoden (40 v) aikajaksolla uudisrakennus on taloudellisempi vaihtoehto, uudet puhtaat tilat, rakentajan vastuu, ekologiset energiaratkaisut mahdollista ottaa huomioon, useamman vuoden toteutusaika, nykyiselle paikalle (voidaan toteuttaa oman projektina, väistötiloihin siirtyminen)?, vanhan viraston paikalle (tarvitsee kumppanin, toteutusaikataulu epävarmaa)?, mikäli toiminta ja henkilöstömäärä pienenee merkittävästi seurakuntatoimisto voidaan siirtää tiloihin Kirkkopihan tiloista (toimiston muuttaminen asunnoiksi tai vuokrata edelleen)

Töysän seurakunta

- Nykyinen toimitila korjataan – korjauskustannukset samaa suuruusluokkaa kuin uuden rakentaminen, ylläpitokustannukset suuremmat kuin pienemmässä ja uudessa seurakuntatalossa, korjauksen epävarmuus => ei järkevää korjata.
- Uudisrakennus – kallis investointi, vaatii veroprosentin nostamisen tai kulujen rajua leikkausta, mikäli rakennetaan molemmat seurakuntatalot voidaan vaikuttaa tilaratkaisuihin ja pienentää nelilömäärtä nykyisestä, toimintojen keskittäminen mahdollista, nykyistä alhaisemmat käyttökustannukset, peruskorjaustarpeet väistyvät muutamaksi vuosikymmeneksi, useamman kymmenen vuoden (40 v) aikajaksolla uudisrakennus on taloudellisempi vaihtoehto, uudet puhtaat tilat, rakentajan vastuu, ekologiset energiaratkaisut mahdollista ottaa huomioon.

TOTEUTTAMISSUUNNITELMA 2021-2026



*Suunnitelmaa päivitetään vuosittain strategiakauden aikana

ALAVUDEN SEURAKUNTATALO

- Kapseloinnin kustannusarvio noin 25.000€ +valvontatyöt +5-15% ylitysvaraus kustannuksiin.
Rakennuksen käytettävyysaika-arvio = ?
- Vähimmäiskorjauksen kustannusarvio 250.000-300.000€, sisältää kapseloinnin ja ilmanvaihdon uusimisen, +valvontatyöt +5-15% ylitysvaraus. Rakennuksen käytettävyysaika-arvio 5-10 vuotta.
- Täydellinen peruskorjaus yläkerran osalta 1 milj. €, lisäksi alakerran välttämätön korjaaminen, tästä ei tarkkaa kustannusarviota. Alakerran peruskorjaus 1 milj.€. Koko rakennuksen peruskorjaus 2 milj.€
Rakennuksen käytettävyysaika-arvio useamman kymmenen vuotta.
- Tarvittavan kokoinen uudisrakennus noin 400-500m² arkkitehtuurisesti yksinkertaisempi kuin srktalo yleensä, jolloin kustannusarvio 1.500.000€. Perustuu Haahtelan kustannustietoon 2580€/m² yksinkertaisemman uudisrakennuksen hinta ja 5650€/m² arkkitehtuurisesti srktalon hinta.
- Arvio kiinteistön purkukustannuksesta 100.000€, vaatii lausuntoja eri instansseista.

TÖYSÄN SEURAKUNTATALO

- Vähimmäiskorjauksen kustannusarvio 400.000€ +valvontatyöt +5-15% ylitysvaraus kustannuksiin.
- Peruskorjauksen kustannusarvio 570.000€, erona vähimmäiskorjaukseen talotekniikan uusiminen. +valvontatyöt +5-15% ylitysvaraus kustannuksiin.
- Tarvittavan kokoinen uudisrakennus noin 230 m², arkkitehtuurisesti yksinkertaisempi kuin srktalo yleensä, jolloin kustannusarvio 625.000€ +taloteknisten liittyminen siirrot. Perustuu Haahtelan kustannustietoon 2580€/m² yksinkertaisemman uudisrakennuksen hinta ja 5650€/m² arkkitehtuurisesti srktalon hinta.
- Arvio kiinteistön purkukustannuksesta 70.000€, vaatii ehkä lausuntoja eri instansseista.

| Kohde | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|------|------|
| Töysän seurakuntatalon purkaminen ja uuden rakentaminen | 200 000,00 € | 500 000,00 € | | | | |
| Alavuden seurakuntatalon purkaminen ja uuden rakentaminen | | 100 000,00 € | 700 000,00 € | 800 000,00 € | | |
| Viraston rivitalon purkaminen | | 100 000,00 € | | | | |
| Alavuden kirkon äänentoistolaitteisto | 45 000,00 € | | | | | |
| Alavuden kirkkosalin muutostyöt | | | 10 000,00 € | | | |
| Alavuden kirkon ikkunoiden restaurointi | | 50 000,00 € | 50 000,00 € | | | |
| Alavuden vanha htm huoltorakennus, muutos-/laajennustyö | | 200 000,00 € | 100 000,00 € | | | |
| Alavuden vanha htm vesijärjestelmä | | | 40 000,00 € | | | |
| Alavuden kellotapulin paanukatto | 250 000,00 € | | | | | |
| Alavuden uusi htm valaistus | 15 000,00 € | | | | | |
| Alavuden uusi htm uuden osion käyttöönotto | 50 000,00 € | | | | | |
| Aittoosaari | | | | | | |
| yhteensä | 560 000,00 € | 950 000,00 € | 900 000,00 € | 800 000,00 € | - € | - € |

TOTEUTTAMISSUUNNITELMA

- Suurimmat tiedossa olevat investointitarpeet strategiakaudella; kellotapulin paanukatto, seurakuntatalot, vainajien säilytystilat
- Tavoite kiinteistöjen korjausvelan kattaminen strategiakauden aikana sekä kiinteistöjen tarpeellisuuden arviointi
- Kokonaisinvestointiarvio strategiakaudelle reilut 3,2 milj.€
- Seurakuntatalojen tilalle, kokoontumistilojen rakentaminen Alavus ja Töysä, kokonaisneliömäärän vähentäminen nykyisestä noin 40%:n , huomioiden tarpeelliset toiminnot.
- Investointien rahoitus; lainarahoitus, tarpeettomista kiinteistöistä luopuminen ja sijoitussalkun rahaksi muuttaminen. Mikäli lainan korkotasoa nousee omaisuuden tuottoa suuremmaksi, niin silloin omaisuutta realisoitetaan lisää.

SUUNNITELMA:

- Rakennetaan kaksi seurakuntataloa, yksi Alavudelle ja toinen Töysään
- Neliömäärää pienennetään (nykyisin 1800 m² – uudet yhteensä n. 700 m²)
- Investointien kustannustaso yhteensä noin 2,1 miljoonaa + purkukustannukset noin 170 000€

VAIKUTUKSET

- Edellyttää veroprosentin nostamista tai kulujen rajua leikkaamista (kokonaisleikkaustarve 200 000 euroa/vuosi). Leikkaustarvearvio perustuu jäsen- ja verotulokehitysennusteeseen sekä nykyiseen kulurakenteeseen
- Toimintoja keskitetään uusiin toimitiloihin ja muita kiinteistöjä vähennetään (esim. olohuone, aseman toimitila)
- Ei mahdollista leirikeskuksen omistamista tai korjaamista
- Uudisrakentamisesta seuraa kertapoisto n. 700 000 € (nykyisten seurakuntatalojen tasearvo)
- Seurakuntatalojen investointien poisto 40 vuotta (50 000 €/vuosi)
- Projektihallinnan henkilöstön rekrytointi.

RAHOITUSSUUNNITELMA

| Omaisuus (ilman rakennuksia) | | Rahaksi muutettavissa |
|---|--|---|
| Rahat ja pankkisaamiset, 31.12.2019 | Noin 1.300.000€ | tarvitaan käyttöpääomaksi |
| Sijoitusosakkeet, 30.6.2020 | Noin 1.500.000€ | 970.000€ (Op vuokratuotosta, n.530.000€ ei kannata luopua ja muutoinkin harkittava tarkasti muutosta, koska osakkeilla arvonnousua) |
| Maa- ja vesialueet | Noin 685.000€ | 550.000€ Arvio myytävien kiinteistöjen myyntihinnoista (Aittoosaari + 3 tonttia Alavuden keskustassa) |
| Metsät | Noin 130.000€, arvio metsäsuunnitelman perusteella 1 milj.€ | |
| Lainarahoitus, alustava korkotarjous Euribor 12kk +1,25% (31.10.2020, -0,489 => 0,761%) | | 2.000.000€ |
| Omaisuuksia realisoidaan lisää, mikäli lainankorkotaso nousee tuottotasoa | | |
| Yhteensä: | 3.615.000€ | 3.520.000€ |

TASEEN TUNNUSLUVUT

| | 31.12.2019 | Arvio 2025 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Omavaraisuusaste | 88,48 % | 71,50% |
| Rahoitusvarallisuus, €/jäsen | 183,40€ | -52€ |
| Suhteellinen velkaantuneisuus, % | 36,45% | 128% |
| Lainakanta €/jäsen | 66,72 | 258€ |

| Oma pääoma | 31.12.2019 | Arvio 2025 |
|---|--------------|--------------|
| Peruspääoma | 3.306.905,53 | 3.306.905,53 |
| Muut omat rahastot, eläkerahasto (as Oy Kanttorinpiha osakkeet) | 683.466,84 | 683.466,84 |
| Ed.tilikausien ylijäämä | 3.411.042,07 | 2.200.000,00 |
| Tilikauden alijäämä | -260.256,05 | -180.000,00 |
| Oma pääoma yhteensä | 7.141.158,39 | 6.010.372,37 |

Tulevaisuuden ja toivon suuntaviivat

**ALAVUDEN⁺
SEURAKUNTA**