

Principer avseende fastigheter i Enköpings pastorat, med förklarande text

Bakgrund

I pastoratet finns i dag 69 fastigheter med 142 byggnader.

Med åren stiger kostnaderna både avseende drift men också underhållsåtgärder samtidigt som pastoratets intäkter beräknas sjunka, varför aktiva åtgärder gällande fastigheterna behöver vidtas.

Av pastoratets förvaltade byggnader är 26 kyrkor varav av 22 är medeltida. Dessa inklusive tillhörande klockstaplar ska enligt lag underhållas och förvaltas så dess kulturhistoriska värde inte förvanskas. I praktiken innebär det att underhåll av kyrkor och klockstaplars tak och fönster samt dörrar fortsätter att prioriteras.

Övriga byggnader har inte samma skyddsvärde varför underhåll eller fortsatt ägande därmed står pastoratet fritt att hantera.

För att ge en vägledning kring hur arbetet ska fortgå avseende pastoratets fastigheter har arbetsgruppen kring Lokalförordningsplanen tagit fram förslag till ett antal principbeslut. Principerna föreslås gälla de kommande 10 åren dvs. till och med 2034.

Principbeslut:

1. Högst 25 procent av de totala budgeterade kostnaderna får gå till drift och underhåll av fastigheter i den kyrkliga verksamheten sett över tid inte/år.

Svenska kyrkans och därmed pastoratets huvudsakliga uppdrag är inte fastighetsförvaltning utan kyrklig verksamhet vilket också behöver avspeglas i kostnaderna. Detta trots att underhåll av kyrkor och andra byggnader som faller under kulturminneslagen aldrig kan prioriteras bort, då dess kulturhistoriska värde inte får förvanskas.

De senaste tre åren (2021–23) har budgeterade kostnader för drift och underhåll av fastigheter i den kyrkliga verksamheten legat omkring 20 procent av budgeten för den kyrkliga verksamheten. Under dessa år har pastoratet även budgeterat för ett relativt stort bidrag avseende kyrkoantikvarisk ersättning för planerade underhållsprojekt. Under 2023 blev pastoratet dock varse att det inte längre går att räkna med att en så stor del av kostnaderna för planerat underhåll som tidigare kan finansieras av bidrag.

Med en tydlighet kring hur stor andel av de budgeterade kostnaderna för kyrklig verksamhet som får läggas på fastigheter avseende drift och underhåll, ska detta principbeslut hjälpa organisationen att prioritera kring kostnader avseende fastigheter i förhållande till gällande lagstiftning och kyrklig verksamhet.

2. Verksamhet ska gå före fastigheter. Optimera nyttjandet av samtliga lokaler.

Att bedriva verksamhet som kopplar till den grundläggande uppgiften samt det statliga uppdrag som svenska kyrkan har gällande begravningsverksamheten är det som är viktigast för pastoratet. I dagsläget finns 142 byggnader i pastoratets ägo. Utöver det hyrs eller ges 6 byggnader bidrag för att

verksamhet ska kunna bedrivas. I flera av lokalerna är nyttjandegraden låg, vilket innebär att kostnaderna för en del av lokalerna procentuellt sett blir väldigt hög.

Med en tydligt uttalad inriktning kring vad som är viktigast i pastoratet ska detta principbeslut hjälpa organisationen att löpande prioritera vilka lokaler som ska bevaras och vilka som eventuellt ska avyttras i syfte att minska kostnader och/eller inbringa intäkter.

3. En gemensam lokal för varje arbetslag.

I syfte att utnyttja lokaler så effektivt som möjligt men också skapa en god arbetsmiljö genom gemenskap, enklare resursfördelning och kortare informationsvägar ska detta principbeslut inte bara bidra till minskade fastighetskostnader utan också en bättre arbetsmiljö.

4. Vid utbyggnad av nya lokaler ska motsvarande lokalyta i befintliga lokaler avyttras.

I dag är nyttjandegraden i flera av pastoratets lokaler låg. I några av lokalerna är förhållandet de motsatta och nyttjandegraden så hög att det ibland inte går att välkomna alla som önskar komma till verksamheten. På flera ställen inom pastoratets område saknas verksamhetslokaler helt varför den lokala representationen uteblir i dessa områden.

Som en konsekvens av andra principbeslut kan pastoratet behöva bygga ut befintliga lokaler eller skaffa helt nya lokaler. För att sådana åtgärder inte ska öka kostnaderna för lokaler ska fastighetsbeståndet minska i motsvarande omfattning.

4. Användningen av kyrkor delas in i tre kategorier, varmaställd, svalställd och kallställd

Pastoratets kyrkor skyddas av kulturminneslagen. Kyrkorna får därför inte förvanskas, utan måste vårdas och underhållas. Samma sak gäller kyrkans inventarier.

I flera av kyrkorna är det dock en låg besöksfrekvens vid gudstjänster och andra evenemang. Eftersom dessa kyrkor värms upp vid varje enskilt tillfälle, innebär det en hög kostnad per användningstillfälle.

Kostnader för bevarande underhållsåtgärder är inget som pastoratet kan prioritera bort. Däremot kan prioriteringar göras kring uppvärmningssystem och temperatur samt estetiska eller praktiska åtgärder avseende belysning, ljud etc.

För att ge en tydlig vägledning kring detta har förslaget till principbeslut som på sikt skulle kunna innebära besparingar genom att ex. nätavgifter avseende el kan minskas om kyrkor kan ”säkras ner” tagits fram.

Samtliga kyrkor kommer oavsett användning värmas till en underhållstemperatur mellan 5 och 10 grader året om, för att de luftavfuktare som installerats för att förbättra inomhusklimatet och skydda kyrka och inventarier ska fungera.

En kyrka/församling varmhålls medan övriga 19 kyrkor fördelas mellan sval- och kallställda.

Med principbeslutets rubrik menas en inriktning på att:

- Varmställd kyrka: 1 kyrka per församling beslutas användas året om. Det vill säga den värms kontinuerligt upp inför bokade aktiviteter.
- Svalställd kyrka: 10 av pastoratets kyrkor svalställs under januari till maj och värms under den tiden endast upp för begravning. Övrig tid används dessa kyrkor på normalt sätt för gudstjänster och annan verksamhet.
- Kallställd kyrka: 9 kyrkor värms aldrig upp annat än till underhållstemperatur (5-10 grader). Dessa kan alltså endast användas under den varma årstiden, i vissa av dem saknas el varför det inte heller finns belysning.

6. Sälja mark som inte ligger i direkt anslutning till kyrkogårdar

Pastoratet äger små åkermarkstycken, skogsskiften och annan mark. Det mesta är idag utarrenderat, men genererar trots det inga större intäkter. Däremot genererar de kostnader kring administration. Att sälja dessa små markstycken som inte ligger i direkt anslutning till kyrkogårdar skulle förutom att ge en intäkt även minska kostnaderna.

7. Då hyresgäst flyttar ska beslut om fortsatt uthyrning eller försäljning av fastigheten fattas.

Att hyra ut lokaler ger en intäkt men det medför också arbete och kostnader. Varje gång hyresgäst flyttar ska därför de ekonomiska konsekvenserna av fortsatt uthyrning utredas innan beslut om ny uthyrning, avveckling eller användning fattas.