

SÄKYLÄ-KÖYLIÖN SEURAKUNTA

KIINTEISTÖSTRATEGIA

2026-2030



Sisällysluettelo

1. Johdanto	3
1.1 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet	3
1.2 Kiinteistöstrategian sisältö	4
1.3 Kiinteistöstrategian päivitys	5
2. Toimintaympäristö ja sen muutokset	6
2.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys	6
2.2 Säkylä-Köyliön seurakunnan verotulot ja niiden kehitys	8
2.3 Säkylä-Köyliön seurakunnan kiinteistömenot	10
3. Kiinteistöjen nykytilanne	10
3.1 Basis-järjestelmä	10
3.2 Toiminnalliset kiinteistöt ja rakennukset	11
3.2.1 Kirkot	11
3.2.2 Hautausmaat	13
3.2.3 Hautausmaiden rakennukset	14
3.2.4 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat	15
3.2.5 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste	19
3.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset	20
3.3.1 Kiinteistöosakeyhtiö Säkylän Pankinranta	20
3.3.2 Maa- ja metsäalueet	20
3.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu	22
3.4.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta	22
3.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma	23
3.6 Maa-alueiden arviointiperusteet	24
3.7 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus	24
3.7.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	25
3.7.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat	26



3.7.3 Toistaiseksi säilytettävät tai kiinteistöt, rakennukset ja tilat, joista luovutaan	27
3.7.4 Ulos vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat	27
3.7.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat	28
3.8 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa	29
3.9 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys.....	29
4.0 Energia- ja ilmastostrategia	30
4.1 Investointien rahoittaminen.....	30

1. Johdanto

Säkylä-Köyliön seurakunnan päätöksentekoa ohjaavat seurakunnan perinteiset arvot, usko, toivo ja rakkaus. Kiinteistöstrategian visio pohjautuu seurakunnan strategiaan. Kiinteistöstrategia tukeutuu seurakunnan arvoihin ja kirkon yleiseen arvomaailmaan.

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

Kiinteistöstrategian tavoite on varmistaa ja turvata Säkylä-Köyliön seurakunnan ydintoimintaa palvelevat tarkoituksenmukaiset sekä turvalliset ja terveelliset toimintatilat.

Säkylä-Köyliön seurakunnan jäsenmäärä on hiljalleen aleneva. Jäsenmäärän väheneminen tulee näkymään myös verotuloissa. Lasten määrä vähenee, nuorisotyön ja diakonian tarpeet erikoistuvat.

Kiinteistöstrategian laadintaa varten perustettiin kirkkoneuvoston valitsema työryhmä, johon kuuluvat virkansa puolesta kirkkoherra ja talouspäällikkö, kaksi luottamushenkilöä sekä asiantuntijajäsen.

Kiinteistöstrategiasta päättää kirkkovaltuusto.

1.1 Kiinteistöstrategiaprosessin tavoitteet

Kiinteistöstrategiaprosessi on jatkuvaa. Säännöllisin määräajoin päivitettävä kiinteistöstrategia auttaa seurakuntaa asettamaan oikeat ja hyvät

kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin liittyvät tavoitteet sekä määrittämään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

Tavoitteisiin pyritään seurakunnan toiminnan, seurakunnan kulttuuriperinnön ja paikallisidentiteetin sekä talouden näkökulmasta. Kiinteistöstrategian tavoitteiden määrittämisessä otetaan huomioon Säkylä-Köyliön seurakunnan tulevaisuuden näkymät.

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.

Säkylä-Köyliön seurakunnan kiinteistöstrategiassa keskeistä on seurakunnan kokonaisedun toteutuminen. Kokonaisedulla tarkoitetaan seurakunnan toiminnallisten, sosiaalisten sekä kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvien seikkojen ja taloudellisten vaikutusten huomioimista strategian laadinnassa.

1.2 Kiinteistöstrategian sisältö

Kiinteistöstrategia sisältää selvityksen Säkylä-Köyliön seurakunnan rakennuksista 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 ja rakennukset käsitellään kiinteistöstrategiassa.

Metsäkiinteistöt kuuluvat kiinteistöstrategiaan lähinnä sijoitusomaisuutena. Metsäalueista on laadittu erillinen metsänhoitosuunnitelma.

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

Ympäristötoimenpiteiden osalta viitataan kirkon Ympäristöohjelmaan.

Keskittämällä ja käyttöä monipuolistamalla saadaan säästöjä. Investointien ja niihin käytettävissä olevien resurssien tulee suunnitelmallisesti ja johdonmukaisesti kohdentua seurakunnan toiminnan tukemiseen.

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 väestöennusteet
- ennuste jäsenmäärän ja verotulojen kehityksestä vuoteen 2030.

1.3 Kiinteistöstrategian päivitys

Kiinteistöstrategia päivitetään neljän vuoden välein tai poikkeuksellisesti välistrategiana toimintaympäristössä tapahtuvien oleellisten muutosten vuoksi. Tavoitteena on, että päivitys tehdään kunkin valtuustokauden ensimmäisenä vuonna jatkuvana prosessina.

Päivityksestä vastaa kiinteistötoimesta vastaava viranhaltija.

2. Toimintaympäristö ja sen muutokset

Säkylä-Köyliön seurakunnan toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat merkittävästi kiinteistötoimen strategiaan valintoihin.

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.

2.1 Väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

Kiinteistöstrategiassa tehdyissä linjauksissa pyritään määrätietoisesti säilyttämään mahdollisimman joustava reagoitakyky toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Jäsenyyden ja talouden tilannetta seurataan aktiivisesti ja muutosten myötä suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan.

01.01.2026

Taulukossa 1 on esitetty ennuste Säkylän kunnan alueen väestön määrästä ja sen muutoksesta sekä seurakuntalaisten jäsenmäärästä sen muutoksesta vuosien 2025 – 2030 aikana.

Säkylä	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Asukasluku	6256	6185	6118	6052	5988	5927
Jäsenmäärä	4793	4688	4593	4499	4405	4309
Kirkollisveroa maksavat	3693	3624	3567	3513	3452	3396
Muutos vuosittain	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Asukasluku	-1,11 %	-1,13 %	-1,08 %	-1,08 %	-1,06 %	-1,02 %
Jäsenmäärä	-1,98 %	-2,19 %	-2,03 %	-2,05 %	-2,09 %	-2,18 %
Kirkollisveroa maksavat	-1,46 %	-1,86 %	-1,57 %	-1,53 %	-1,72 %	-1,64 %
Suhde: Jäsenmäärä/asl.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Säkylä	77 %	76 %	75 %	74 %	74 %	73 %
Hiippakunta	66 %	65 %	64 %	63 %	62 %	61 %
Koko maa	62 %	61 %	60 %	59 %	58 %	58 %

Tilastokeskuksen väestöennuste Säkylän kunnan jäsenmäärän muutoksesta vuoteen 2030:

Säkylä							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Säkylä	6287	6198	6110	6030	5953	5880	5814

Yksikkö: Lukumäärä

Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2024

Säkylä-Köyliön seurakunnan ennuste jäsenkehityksestä 2025-2030:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kirkkoon kuulumis%	76,6 %	75,8 %	75,1 %	74,3 %	73,5 %	72,7 %
Srk-jäsenet	4793	4690	4593	4494	4399	4309
muutos	-43	-103	-97	-99	-95	-90
muutos%	-0,90 %	-2,10 %	-2,10 %	-2,20 %	-2,10 %	-2,00 %

2.2 Säkylä-Köyliön seurakunnan verotulot ja niiden kehitys

Taulukko 2. Ennuste Säkylä-Köyliön seurakunnan kirkollisverokehityksestä 2025 – 2030.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Verotuloennuste 1000 e	1938	1952	1970	1983	1982	1985
Muutos%	6,3 %	0,7 %	1,0 %	0,6 %	0,0 %	0,1 %

Kirkollisvero/jäsen	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Säkylä	404	416	429	441	450	461
Hiippakunta	310	320	331	342	351	361
Koko maa	323	334	345	357	367	377

Veroprosentti	
Säkylä-Köyliön seurakunta	1,80
Hiippakunta	1,58
Koko maa	1,65



SÄKYLIÄ-KÖYLIÖN
SEURAKUNTA

01.01.2026

Taulukko 3. Ennuste Säkyliä-Köyliön seurakunnan kirkollisverokehityksen vaikutuksesta tuloslaskelmaan 2025, 2028, 2030.

	2023	2024	2025	2028	2030
Toimintatuotot	384 847,69	355 603,16	355 995,00	385 000	390 000
Toimintakulut	-2 024 484,41	-1 970 321,76	-2 043 618,00	-2 060 000	-2 100 000
TOIMINTAKATE	-1 639 636,72	-1 614 718,60	-1 687 623,00	-1 675 000	-1 710 000
Kirkollisverotulot	1 811 160,95	1 846 687,21	1 895 000,00	1 983 000	1 985 000
Kirkollisvero%	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Muutos		35 526,26	48 312,79	88 000	2 000
Muutos%		n. 1,96 %	n. 2,6 %	n, 4,6 %	n 0,1 %
Valtionrahoitus	133 562,04	131 361,00	141 300,00	142 000	142 000
Menot					
Verotuskulut	-19 566,79	-20 929,22	-20 000,00	-21 000	-21 000
Kirkon rahastomaksut	-141 318,00	-142 500,00	-155 958,00	-160 000	-160 000
Toiminta-avustukset	0,00	7 000,00			
Rahoitustuotot ja -kulut	8 851,01	2 534,53	-4 300,00	2 500	2 500
VUOSIKATE	153 052,49	209 434,92	168 419,00	271 500	238 500
Poistot ja arvonalentumiset	-134 741,25	-151 482,00	-161 616,00	-160 000	-160 000
TILIKAUDEN TULOS	18 311,24	57 952,92			
Poistoerojen lisäys (-) tai vähennys (+)	6 189,65	6 189,65	6 190,00	6 190	6 190
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	24 500,89	64 142,57	12 993,00	117 690	84 690

2.3 Säkylä-Köyliön seurakunnan kiinteistömenot

Taulukko 4. Säkylä-Köyliön seurakunnan kiinteistötoimen tuloslaskelma 2024.

Tuloslaskelma	2024
5 - Kiinteistötoimi	
Toimintatuotot	238 368,57
Myyntituotot	98 114,38
Maksutuotot	883,44
Vuokratuotot	28 587,90
Metsätalouden tuotot	110 143,33
Muut toimintatuotot	639,52
Toimintakulut	-691 576,93
Henkilöstökulut	-240 924,87
Palvelujen ostot	-180 837,19
Vuokrakulut	-18 590,34
Aineet ja tarvikkeet	-197 965,74
Annetut avustukset	-8 907,00
Muut toimintakulut	-44 351,79
TOIMINTAKATE	-453 208,36
VUOSIKATE	-453 208,36
Poistot ja arvonalentumiset	-135 383,82
Suunnitelman mukaiset poistot	-135 383,82
TILIKAUDEN TULOS	-588 592,18

Toteutuneet investoinnit 2024

Säkylän kirkon ulkomaalaus 294 920,98 euroa.

3. Kiinteistöjen nykytilanne

3.1 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. Basis-järjestelmään tallennettavista ja tallennetuista tiedoista seurakunta saa tarvittavat pohjatiedot kiinteistöstrategian laatimista varten.

3.2 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.

Rakennusten ryhmittely:

- Kirkot
- Hautausmaat
- Hautausmaakiinteistöt
- Leirikeskukset
- Muut rakennukset
- Metsämaat
- Tonttimaat, joutomaat
- Kiinteistöyhtiö

3.2.1 Kirkot

Säkylä-Köyliön seurakunnalla on kaksi kirkkoa, Säkylän kirkko ja Köyliön kirkko. Lisäksi seurakunta omistaa 50 % Vuorenmaan kirkosta. Kirkkoja vuokrataan myös ulkopuolisille, mm. erilaisiin musiikkitapahtumiin.

Säkylä kirkko (783-401-7-1)

Säkylän kirkko on rakennettu vuonna 1776. Kirkon on suunnitellut Antti ja Mikael Piimänen.

Pinta-ala: 600 brm²

Rakennusmateriaali: puu, katto paanu

Lämmitysjärjestelmä: maalämpö

Korjaus- ja muutostyöt:

- paanukatto 30.09.1974

Kirkon paanukatto on 1970-luvun lopulla tehty kreosootilla kyllästetystä paanusta, eikä sitä voi enää uusintakäsitellä.

- paanukaton tervaus 30.09.1984

- palosammutusputkiston rakentaminen 18.02.1988

- julkisivumaalaus 31.08.1993

- sisätilojen peruskorjaus 17.02.2012

- julkisivumaalaus 19.09.2024

Tulevat korjaukset:

Lähitulevaisuudessa ei ole tarvetta isompiin korjausinvestointeihin.

Köyliön kirkko (319-406-3-1)

Köyliön kirkko on rakennettu vuonna 1752. Kirkon on suunnitellut ruotsalainen mestari Gustaf Adolf Wiman.

Pinta-ala: 400 brm²

Rakennusmateriaali: puu, katto pelti

Lämmitysjärjestelmä: ilmavesilämpöpumppu ja öljy

Korjaus- ja muutostyöt:

- peruskorjaus 20.03.2016
- lämmitysjärjestelmän muutos 29.09.2023

Tulevat korjaukset:

Lähitulevaisuudessa ei ole tarvetta isompiin korjausinvestointeihin.

Vuorenmaan kirkko (319-404-0004-0043)

Seurakunta omistaa Vuorenmaan kirkon Vuorenmaan Rukoushuoneyhdistyksen kanssa puoliksi. Seurakunta osallistuu kirkon menoihin myöntämällä vuosittain avustusmäärärahaa.

3.2.2 Hautausmaat

Hautausmaiden arvioidaan riittävän pitkälle tulevaisuuteen uurnahautauksien lisääntyttyä. Tuhkausten lisääntyminen vähentää painetta hautapaikkojen riittävyyteen ja vanhojen hautojen uudelleen käyttöön. Seurakunta vaikuttaa hautapaikkojen riittävyyteen myös seuraamalla hautojen hallinta-aikoja (25 v). Hautapaikkoja voidaan myös lunastaa uudelleenkäyttöön joko omaisten pyynnöstä tai kuulusmenettelyllä haudan hoitamattomuuden vuoksi.

Seurakunnan hautaustoimen ohjesääntö ja käyttösuunnitelma on päivitetty 2023 ja hautausmaiden hoitosuunnitelma 2025.

Säkylä-Köyliön seurakunnalla on kolme hautausmaata:

Säkylän kirkkomaa

Kirkkomaa sijaitsee kirkon ympärillä. Kirkkomaalla sijaitsee sankarihautausmaa.

Uudenkylän hautausmaa

Uudenkylän hautausmaa sijaitsee Rantatien varrella n. kolmen kilometrin päässä keskustasta. Hautausmaa koostuu vanhasta hautausmaasta ja lisäalueesta.

Köyliön kirkkomaa

Kirkkomaa sijaitsee kirkon ympärillä. Hautausmaalla sijaitsee sankarihautausmaa.

3.2.3 Hautausmaiden rakennukset

Uudenkylän hautausmaan hautausmaarakennus. Rakennuksessa sijaitsee vainajien säilytystila ja toimistotila. Hautausmaalla sijaitsee myös varasto.

Järvisali. Rakennuksessa sijaitsee vainajien säilytystila, juhlatila (siunauskappeli) sekä toimistotila. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee huoltorakennus.

3.2.4 Muut seurakunnan rakennukset ja tilat

Seurakuntatalot ja -keskukset sekä muut toimitilat

Säkylän seurakuntatalo (783-401-0021-0000)

Säkylän seurakuntatalo on rakennettu vuonna 1966. Rakennuksen on suunnitellut Pekka Pitkänen. Seurakuntatalossa järjestetään monenlaista toimintaa sekä seurakunnan omia että ulkopuolisten tilaisuuksia.

Pinta-ala: 602 brm²

Rakennusmateriaali: betoni, katto huopa+singeli

Lämmitysjärjestelmä: kaukolämpö

Korjaus- ja muutostyöt:

- peruskorjaus 1998
- julkisivukunnostus 2009

Tulevat korjaukset: Katso kohta Investointisuunnitelmat

Köyliön seurakuntatalo (319-406-0001-0163)

Köyliön seurakuntatalo on rakennettu vuonna 1973. Seurakuntatalossa järjestetään monenlaista toimintaa sekä seurakunnan omia että ulkopuolisten tilaisuuksia.

Pinta-ala: 562 brm²

Rakennusmateriaali: tiili, katto konesaumattu pelti

Lämmitysjärjestelmä: öljy

Korjaus- ja muutostyöt:

- katon uusinta, konesaumattu pelti, rakennettu vanhan katon päälle 2000-luvulla

- lämmityskattilan uusiminen 2012

- salaojat 2025

Tulevat korjaukset: Katso kohta Investointisuunnitelmat

Leiri- ja kurssikeskusrakennukset (783-401-0016-0002)

Pihlavan leiri- ja toimintakeskus on rakennettu vuonna 1988. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eija Hesso.

Pinta-ala: 802 brm²

Rakennusmateriaali: puu, katto bitumi

Lämmitysjärjestelmä: sähkö

Korjaus- ja muutostyöt:

- kattopinnoitteen uusiminen 07.12.2017

- ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen 30.04.2020 ja 23.01.2021

- ulkomaalaus 30.06.2021

- majoitussiipien peruskorjaus 31.03.2025

Tulevat korjaukset: Katso kohta Investointisuunnitelmat

Saunarakennus

Leirikeskukseen kuuluu myös saunarakennus, joka on rakennettu vuonna 1983. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Pekka Pitkänen.

Pinta-ala: 198 brm²

Rakennusmateriaali: puu, katto bitumi

Lämmitysjärjestelmä: ilmavesilämpöpumppu + sähkö

Korjaus- ja muutostyöt:

- kattopinnoitteen uusiminen 17.10.2017

- ulkomaalaus 30.06.2021

- vesivahinkokorjaus 31.05.2023

Tulevat korjaukset:

Lähitulevaisuudessa ei ole tarvetta isompiin korjausinvestointeihin.

Muut rakennukset ja ulkorakenteet

Pappila (783-401-0017-0004)

Pappila on rakennettu vuonna 1921. Pappilassa on nuorisotyön tiloja sekä osa on kirkkoherran asuinkäytössä. Pappilan pihapiirin alue on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kokonaisuus.

Pinta-ala: 450 brm²

Rakennusmateriaali: hirsi, katto konesaumattu pelti

Lämmitysjärjestelmä: öljy

Korjaus- ja muutostyöt:

- ulkovuorauksen uusiminen 1959
- betoninen arkistosiipi valmistui 1959
- ulkomaalaus 1990-luvulla
- kattomateriaaliksi vaihdettu konesaumattu pelti 1990-luvulla
- autokatos valmistui 1990-luvulla
- osa rakennuksesta muutettiin kirkkoherran asunnoksi 2024

Tulevat korjaukset: Katso kohta Investointisuunnitelmat

Pytinki (783-401-0017-0004)

Pytinki on rakennettu n. 1800-luvulla. Rakennus on varhaiskasvatuksen käytössä. 1900-luvun loppupuolella ollut koulukäytössä.

Pinta-ala: 260 brm²

Rakennusmateriaali: hirsi, katto pelti

Lämmitysjärjestelmä: ilmalämpöpumppu + sähkö

Korjaus- ja muutostyöt:

- kattomateriaali vaihdettu tiilikuvioiseksi profiilipeltikatoksi 1990-luvun alussa

- ikkunat vaihdettu 1990-luvun lopulla

Tulevat korjaukset:

Lähitulevaisuudessa ei ole tarvetta isompiin korjausinvestointeihin.

Kivinavetta (783-401-0017-0004)

Kivinavetta kuuluu Pytingin pihapiirin rakennuksiin. Rakennus on varastokäytössä.

Pinta-ala: 300 brm²

Rakennusmateriaali: kivi, katto pelti

Lämmitysjärjestelmä: ei

Aitta (783-401-0017-0004)

Aittarakennus on Pytingin pihapiirin rakennus.

Järvisali (319-406-1-543)

Järvisali on hautausmaarakennus, jossa sijaitsee vainajien säilytystila sekä toimisto- ja juhlatila.

Pinta-ala: 255 m²

Rakennusmateriaali: tiili, katto huopa

Lämmitysjärjestelmä: öljy

Korjaus- ja muutostyöt: kattopinnoite uusittu 2020.

3.2.5 Toiminnallisten kiinteistöjen ja tilojen käyttöaste

Säkylä-Köyliön seurakunnan tapahtumat ja tilaisuudet kirjataan sähköiseen tilavarausjärjestelmään, *Katriina*. Järjestelmään syötetään myös tilaisuuksien kävijämäärät.

Toiminnallisten tilojen käyttöaste on määritetty siten, että tilat ovat käytössä 7 pv / vko jokaisena 365 päivänä vuodessa kello 8.00-21.00, mikäli toimintaa on 21.00-8.00 välisenä aikana järjestelmä laskee sen käyttöasteeseen.

Taulukko 5. Säkylä-Köyliön seurakunnan käyttöasteet rakennusten varausten (omat + ulkopuoliset varaukset) määrän mukaan.

Rakennus	Varausten lukumäärä/vuosi	Varausten lukumäärä/viikko, keskim.	Käyttöaste	Tavoite
Säkylän kirkko	175	3,3	48 %	>50 %
Köyliön kirkko	142	2,7	39 %	>50 %
Pihlavan leiri- ja toimintakeskus	185	3,6	51 %	>60 %
Saunarakennus	249	4,8	68 %	>60 %
Säkylän seurakuntatalo	341	6,6	93 %	>50 %

01.01.2026

Köyliön seurakuntatalo	311	5,7	85 %	>50 %
Pappila	224	4,3	61 %	>50 %
Pytinki	301	5,8	82 %	>50 %
Järvisali	82	1,5	22 %	>30 %

Tilojen käyttöaste:

erinomainen, kun käyttöaste on >50 %

hyvä, kun >41 – 50 %

3.3 Sijoituskiinteistöt ja -rakennukset

3.3.1 Kiinteistöosakeyhtiö Säkylän Pankinranta

Säkylä-Köyliön seurakunta omistaa Kiinteistö Oy Säkylän Pankinrannan kaikki osakkeet.

Tiloissa sijaitsee seurakunnan kirkkoherranvirasto, taloustoimisto sekä muita toimistoja.

Lisäksi kiinteistöön kuuluu kolme liiketilaa.

3.3.2 Maa- ja metsäalueet

Seurakunnan metsiä hoidetaan vahvistetun metsäsuunnitelman mukaisesti. Metsäsertifiointilla edistetään kestävästä metsänhoitoa, jossa luontoarvot ja puuntuotanto ovat tasapainossa. Seurakunta on sitoutunut PEFC-periaatteen mukaiseen ryhmäsertifiointijärjestelmään. Seurakunnalla on metsämaata yhteensä 363,4 ha ja maatalousmaata yhteensä 26,97 ha.

Taulukko 6. Säkylä-Köyliön seurakunnan omistamat maa-alueet ryhmiteltynä vuonna 2025.



	Ha	Käyttö
Metsät		
Isovimmla		Metsätalous
Pappila		Metsätalous
Huikku		Metsätalous
Papinoja		Metsätalous
Lehtola		Metsätalous
Kirkkoväärti		Metsätalous
Palkkatalo, Takarahka		Metsätalous
Palkkatalo, Kankaanpää		Metsätalous
Palkkatalo, Äijänsuo		Metsätalous
Yhteensä	268,7	
Pappila, Köyliö	86,7	Metsätalous
Rantamaa, Köyliö	7,8	Metsätalous
Pellot		
Lukkarinmaa	8,41	Vuokrattu
Rantamaa, Sahan rahasto	18,04	Vuokrattu
Veijola, Sahan rahasto	0,52	Vuokrattu
Tontit		
Tasten, seurakuntatalo		
Mehtola, seurakuntatalo		
Köyliö		
Lukkalanniemi, Pihlava		tiealue
Lukkalantie, Pihlava		tiealue
Palo, Pankinranta		
Paloranta, Pankinranta		
Pappila, pappila, pytinki, navetta		
Isovimmla, Pihlavansaari, seurakuntatalo		
Muita palstoja		
Pappila		Pieniä jättöpalstoja
Isovimmla		Pieniä jättöpalstoja
Muut		
Murhassaari		Virkistysalue

3.4 Kiinteistöjen ylläpito ja korjausvastuu

Säkylä-Köyliön seurakunnan tavoite on, että käytössä olevat toimitilat ovat terveelliset ja turvalliset sekä toimivat suunnitellusti koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Osalle rakennuksia on tehty kuntoarvioita, mutta niiden päivittäminen on jo tarpeen korjausvastuun määrittämiseksi.

Strategian lähtökohtana on, että tulevaisuudessa toimitilojen kuntoa seurataan aktiivisemmin ja rakennuksille päivitetään viiden vuoden välein kuntoarviot. Kuntoarvioissa rakennuksille arvioidaan korjaustarpeet seuraavalle 10 vuodelle.

Oikein ajoitetuilla ennakoivilla kunnossapidonkorjauksilla ns. vuosikorjauksilla pidennetään rakennuksen teknistä käyttöikää ja peruskorjaushankkeet pystytään toteuttamaan hallitusti optimaaliseen aikaan. Rakennusosien vauriot ja teknisten laitteiden viat korjataan viivytyksettä, jotta merkittäviltä tilojen käytön häiriöiltä ja esim. sisäilmaongelmilta vältyttäisiin.

3.4.1 Kiinteistöjen ylläpidon hallinta

Kiinteistön ylläpito sisältää kiinteistön huollon ja kunnossapidon.

Kiinteistöön sijoitettu pääoma kuluu rakennuksen tai sen rakennusosan teknistaloudellisen pitoajan aikana. Mikäli rakennuksen arvo halutaan säilyttää, tulee korjaustoimenpiteisiin varata rahaa niin, että kuluvat rakennusosat voidaan uusida oikea-aikaisesti.

PTS laaditaan ja ylläpidetään kaikille omistuksessa oleville kohteille, lukuun ottamatta kohteita, joista luovutaan.

Suunnitelmallisten kunnossapidon korjausten eli vuosikorjausten toteuttamisella hallitaan ja ohjataan peruskorjausten laajuutta ja ajankohtaa.

3.5 Rakennusterveys ja hyvä sisäilma

Tavoitteena ovat terveet, hyvän sisäilman omaavat, käyttäjilleen turvalliset tilat ja vallitseviin olosuhteisiin tyytyväiset tilojen käyttäjät. Käyttäjillä on mahdollisuus tehdä jatkuvan huomioinnin periaatteella vikailmoituksia todetuista tilojen vioista ja puutteista. Jos oireilu liitetään sisäilmaan, on olosuhteet aina syytä selvittää.

Kiinteistöstrategiaa laatiessa tulee ensisijaisesti kiinnittää huomiota rakennusten turvallisuuteen ja terveyteen.

Kiinteistöstrategian 5-vuotiskauden osatavoitteet vuoteen 2030

- Toiminnallinen tavoite

- Toiminnalliset tilat ovat yhteiskäytössä yli seurakuntien ja työmuotojen.
- Kaikki toiminnalliset tilat ovat sähköisessä varausjärjestelmässä.
- Tilat ovat monikäyttöisiä ja eri toimintojen tarpeisiin muuntuvia.
- Tilat ovat terveitä ja sisäympäristöltään soveltuvia suunniteltujen käyttötarkoitusten mukaiseen käyttöön.

- Kulttuuriperintötavoite

- Seurakunnalla on ajan tasalla olevat tiedot rakennetusta ympäristöstä ja rakennuksista kulttuuriympäristöineen. Tiedot on tallennettu Basis-järjestelmään.

- **Kustannustehokkuustavoite**

- Talouden resurssit on määritetty, kuinka paljon kiinteistöomaisuutta seurakunta kykenee ylläpitämään.
- Kiinteistöjen inventointi on tehty. Vähällä käytöllä oleville tiloille on laadittu luopumissuunnitelma.
- Rakennuksille on laadittu 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma (PTS).

3.6 Maa-alueiden arviointiperusteet

Maa-alueiden arvioinnissa käytetään Maanmittauslaitoksen tontin hinnan arviointi menetelmää Tilastotietoa kiinteistökaupoista (maanmittauslaitos.fi).
Vaativien kohteiden osalta käytetään auktorisoitua asiantuntija-apua.

3.7 Kiinteistöomaisuuden hallinta ja salkutus

Säkylä-Köyliön seurakunnan toiminnan tilojen tarve muuttuu ja muuttaa muotoaan ja omien kokoontumistilojen tarve vähenee. Tilojen vähentäminen ei tarkoita toiminnan supistamista. Seurakuntalaisten kohtaaminen tapahtuu enenevässä määrin siellä missä ihmiset muutenkin ovat. Tavoitellaan soveltuvien osin myös tilojen yhteiskäyttöratkaisuja.

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. Puisto- sekä tiealueet myydään, vaihdetaan kunnan kanssa maanvaihtona tai mahdollisesti lain mukaan luovutetaan kunnalle. Pienistä jättöpalstoista luovutaan.

3.7.1 Säilytettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

Säilytettävien kiinteistöjen ja tilojen ryhmään kuuluvat ne toiminnalliset tilat, jotka ovat seurakunnan perustehtävän kannalta välttämättömiä.

Omistuksessa olevat metsäkiinteistöt säilytetään. Säilytettäviä kiinteistöjä ovat Säkylän kirkko, Köyliön kirkko, Pihlavan leiri- ja toimintakeskus, leirikeskuksen saunarakennus, varastorakennus, Säkylän seurakuntatalo, Köyliön seurakuntatalo ja autotalli, Pytinki, kivinavetta, aitta, Pappila ja autokatos, Uudenkylän hautausmaan hautausmaarakennus ja varastorakennus, Järvisali ja huoltorakennus.

Säkylä-Köyliön seurakunnan talouden kantokyvyn puitteissa säilytettäviin kiinteistöihin kuuluu seurakuntatalot niiltä osin kuin ne ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

Mikäli toiminta jonkin seurakuntatilan kohdalla oleellisesti vähenee tai Säkylä-Köyliön seurakunnan taloudellinen tilanne niin edellyttää, on

erityisesti seurakuntatalojen strategista tilannetta syytä tarkastella uudestaan.

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.

3.7.2 Kehitettävät kiinteistöt, rakennukset ja tilat

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.

- kivinavetan käytön kehittäminen
- pytingin tilojen vuokraaminen ulos pieniin tilaisuuksiin, esim. lasten syntymäpäiväjuhlat, kokoukset ym.

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

Toistaiseksi säilytettäviin tai kiinteistöihin, rakennuksiin ja tiloihin, joista luovutaan kuuluvat pääsääntöisesti kohteet, joiden nykyinen käyttötarve tulee muuttumaan tai loppumaan, käyttökulut ovat korkeat suhteessa toimintaan, kohteessa on lähitulevaisuudessa tiedossa korjaustarve, jonka kustannukset ovat huomattavat tai lähialueella on vuokrattavissa oleva tarkoituksenmukainen tila.

Toistaiseksi säilytettävää tai kiinteistöä, rakennusta tai tilaa, josta luovutaan, hoidetaan turvallisuuden ja terveellisyyden 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.

Seurakunta omistaa Kiinteistöosaakeyhtiö Säkylän Pankinrannan kaikki osakkeet. Kiinteistöosaakeyhtiö on ollut myynnissä vuodesta 2018 laihoin tuloksin. Myyntiä jatketaan edelleen. Kauppaan kuuluvat myös kiinteistöön liittyvät tontit Palo ja Paloranta.

3.7.4 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.

Seurakunta voi olla tällaisen kohteen osassa tiloista vuokralla.

Ulosvuokrattavia kiinteistöjä ja rakennuksia sekä tiloja ylläpidetään kuten säilytettäviä kiinteistöjä.

Säkylä-Köyliön seurakunnan ulosvuokrattavia kiinteistöjä ovat seurakuntatalot, Järvisali ja Pihlavan leiri- ja toimintakeskus. Tiloissa on myös seurakunnan omaa toimintaa ja niiden käyttöaste on hyvä.

Kiinteistöosakeyhtiö Säkylän Pankinrannan tilojen ulos vuokraaminen vaihtoehtona myynnille.

3.7.5 Sisään vuokrattavat kiinteistöt ja rakennukset sekä tilat

Sisään vuokrattavissa tiloissa on erityisen tärkeää seurata tilojen käyttöastetta ja tilaisuuksissa kävijöiden määrää, jotta tiloja vuokrataan todelliseen tarpeeseen hyvällä (> 40 %) käyttöasteella.

Sisään vuokrattavissa tiloissa tilojen yhteiskäyttö on tavoiteltava ratkaisu, jolloin vuokraa maksetaan vain seurakunnan oman käytön osalta.

Muuhun kuin seurakunnan perustehtävään hankittavien tilojen ensisijainen ratkaisu on vuokratilat.

Sisään vuokrattavia tiloja suunniteltaessa tulee selvittää, onko naapuri seurakunnassa tarjolla vuokratiloja erityisesti juhlatilojen osalta.

Vuokrattavien tilojen turvallisuus ja terveellisyys tulee selvittää ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Säkylä-Köyliön seurakunnalla on Köyliön Kepolassa vuokrattuna nuorisotyön tilat. Vuokra 2 400 euroa/vuosi. Tilan käyttöaste n. 24 %. Vuonna 2024 varauksia oli 89.

3.8 Periaatteet ja toimenpiteet kiinteistö- ja rakennusmäärän sopeuttamisessa

Rakennusryhmiin *Kirkolliset rakennukset ja Hautaustoimen rakennukset ja tilat* kuuluvien rakennusten osalta on perusteltua keskittyä tilojen käytettävyyden ja monikäyttöisyyden kehittämiseen sekä korjaus- ja energiakustannusten hallintaan.

Rakennusryhmään *Muut seurakunnan rakennukset ja tilat* kuuluvat seurakuntatalot ja leirikeskukset ovat kohteita, joiden määrä, laajuus ja kuntotaso muodostavat merkittävimmän osan seurakuntien korjausvastuusta ja ylläpitokuluista. Edellä mainittujen kohteiden majoitustilojen ja työhuoneiden ylläpitäminen terveellisinä ja turvallisina on julkisen toimijan ja työnantajan velvollisuus.

3.9 Tilojen yhteiskäyttö sekä saavutettavuus ja esteettömyys

Uusia tiloja tai olemassa olevien tilojen peruskorjauksia suunniteltaessa tilojen yhteiskäytön tai monikäytön kehittäminen sisältyy aina hankkeeseen. Suunnitelmallinen tilojen yhteiskäyttö yli työmuotojen ja seurakuntarajojen johtaa tilojen käytön tehostumiseen ja siten tilatarpeiden vähenemiseen, jolloin seurakunnalla on enemmän taloudellisia resursseja kohdistaa seurakunnan toimintaan. Hankkeissa tulee selvittää myös mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön toisten organisaatioiden kanssa kuten koulujen, kunnan ja erilaisten yhdistysten kanssa.

Kirkolla on perusteltua kantaa erityistä huolta myös yhteiskunnan erityisryhmistä. Erityisryhmien huomioiminen nousee vahvasti kirkon

perusarvoista. Seurakuntien tuleekin kiinnittää erityistä huomiota tilojensa saavutettavuuteen ja esteettömyyteen.

Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa. Tavoitteena on lakien ja asetusten edellyttämä taso. Suunnittelussa huomioidaan Ev.-lut. kirkon saavutettavuus ja esteettömyys ohje.

Tehtäviä ratkaisuja erityisesti korjauskohteissa ohjaa kuitenkin myös taloudellisuus ja harkittavana olevien parannusten vaikuttavuus.

4.0 Energia- ja ilmastostrategia

Säkylä-Köyliön seurakunta sitoutuu Hiilineutraali kirkko 2030 –strategiaan sekä sen tavoitteisiin ja toimii energia- ja ilmastokysymyksissä erityisen vastuullisesti. Seurakunta kirjaa kaikkien rakennusten energiankulutukset Basis-järjestelmään.

4.1 Investointien rahoittaminen

Investoinneilla tarkoitetaan uusien rakennusten tai rakennelmien hankkimista tai rakennusten peruskorjausta tai muuta isoa hankintaa. Myös maa-alueen osto voi olla investointi.

Seurakunnallisten tilojen hankinta, laajennus tai peruskorjaus tulee rahoittaa kirjanpidollisen tuloksen ylikatteella tai mikäli tämä ei onnistu, niin muuta kiinteistöomaisuutta myymällä tai pankkilainalla. Investointien rahoitus ei voi perustua kirkkohallituksen myöntämään rakennusavustukseen tai muuhun avustukseen.

Investointien suunnittelussa tulee huomioida

- toiminnan muutostarpeet
- kiinteistön ylläpidon kulut
- korjausvastuun hallinta
- kulttuuriperinnön arvokohteet
- tarpeettomista tiloista luopuminen

Tavoitteena on, että vuosikate kattaisi poistot ja lainalyhennykset.

Investointisuunnitelmat 2026 – 2030

Säkylä-Köyliön seurakunnalla ei ole tarvetta mittaviin peruskorjauksiin tällä strategiakaudella.

Lista tulevista investoinneista, jotka eivät kaikki välttämättä toteudu suunnitelmakaudella.

Pihlava

- Pihlavan saliosan, aulan, keittiön ja vessojen saneeraus, myös valaistus
- Mahdollinen kalustuksen uusiminen

Säkylän seurakuntatalo

- Keittiöremontti

Köyliön seurakuntatalo

- Ilmanvaihdon uusiminen
- Lämmitysjärjestelmän muutos

Uudenkylän hautausmaa

- Uudenkylän hautausmaan huoltorakennuksen laajennus ja maa-ainesalue



Pappila

- Pappilan lämmitysjärjestelmän muutos
- Pappilan ulkomaalaus

Pytinki

- Ulkomaalaus