

Loppuraportti 08.12.2021

Lehtiniemen matkailuhankkeen yleissuunnitelma

Ramboll Finland Oy



Sisältö

- Työn tausta ja tavoitteet
- Kehittämisen lähtökohdat
- Matkailun treندهjä ja tilastoja
- Visio ja maankäytön yleissuunnitelma
- Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet



An aerial photograph of a lakeside property. The scene is dominated by a large, dark blue lake on the left side. A dense forest of green trees covers the land, with a large, multi-story house with a red roof situated in the middle ground. The house is surrounded by a well-maintained lawn and some smaller buildings. The background shows rolling hills and more forest under a clear blue sky with a few clouds.

Työn tausta ja tavoitteet

Työn tausta ja tavoitteet

Työn päätavoitteena on yhteistyössä paikallisten tahojen kanssa muodostaa **kokonaisnäkemys matkailun kehitysnäkymistä ja –tarpeista sekä maankäytöstä Lehtiniemen alueella.**

Kehittämistarpeiden taustalla on Savonlinnan kaupungin halu kehittää alueen matkailupotentiaalia. Savonlinnan kaupunki hankki Lehtiniemen alueen omistukseensa vuonna 2019. Savonlinnan kaupungin tavoitteena on muodostaa Lehtiniemen alueesta kiinnostava kokonaisnäkemys, jonka pohjalta aluetta voidaan alkaa markkinoimaan investoreille.

Luonnonkaunis ja Saimaan rannalla sijaitseva Lehtiniemi mahdollistaa alueen kehittämisen vetovoimaiseksi matkailukohteeksi. Lehtiniemestä on mahdollisuus toteuttaa houkutteleva hotelli- ja majoituskohde Saimaan parhaille paikoille. Lehtiniemi liittyy vahvasti Savonlinnaan ja seudun muihin kulttuuri- ja luontomatkailua tukeviin kohteisiin.

Työssä tavoitteena on yhdessä alueen toimijoiden kanssa muodostaa kokonaisnäkemys Lehtiniemen matkailun kehitysnäkymistä ja –tarpeista, kuvata Lehtiniemen alueen visiokonsepti ja visiota tukeva maankäytön yleissuunnitelma.

Yleissuunnitelma tulee sisältämään Lehtiniemen matkailun kehittämisnäkökuvan, alueen visiokonseptin kuvauksen ja maankäytöllisen yleissuunnitelman huomioiden alueelle kohdistuvat matkailijoiden tarpeet. Työn lopputuloksena muodostuu innostava visio ja kuvaus Lehtiniemen kehittämisestä kiinnostavaksi matkailukohteeksi.

Työ toteutettiin yhteistyössä alueen toimijoiden ja sidosryhmien kanssa. Työtä ohjasi ohjausryhmä, jonka jäseniä olivat Päivi Behm, Kari Tikkanen, Ritva Kutvonen, Jukka Oikari, Pellervo Kokkonen ja Juha Turtiainen Savonlinnan kaupungilta ja Jaana Komi Savonlinnan Seudun Matkailu Oy:stä.

Työn toteutti Ramboll Finland Oy Savonlinnan kaupungin toimeksiannosta aikavälillä 5/2021 – 12/2021. Rambollin työryhmässä oli mukana Eero Salminen (projektipäällikkö), Inna Ampuja, Jarkko Kukkola, Laura Kömi, Elina Puhjo, Aino Ropponen, Sami Ruotsalainen, Aapeli Turunen, Laura Virtanen ja Kirsi Översti.



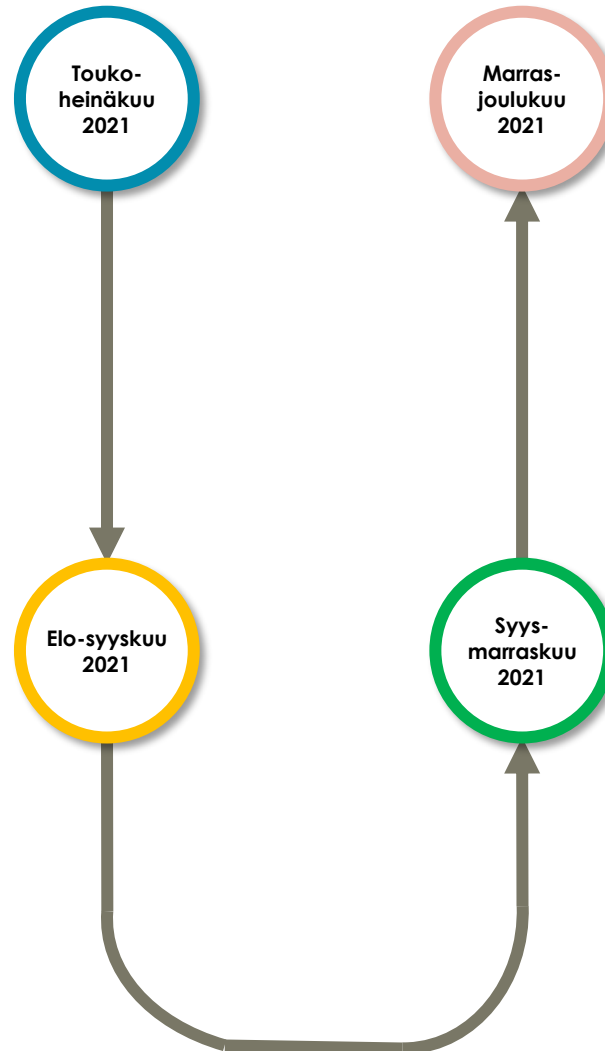
Työvaiheet projektissa

TYÖVAIHE 1: KEHITYSNÄKYMÄT JA TARPEET

- Nykytila-analyysi: Lähtöaineistojen läpikäynti, kaavoitukseen ja luonto-arvoihin liittyvät reunaehdot, alueen matkailun tilastojen koonti
- Maastokäynti Lehtiniemessä
- Sidosryhmäkyselyn toteuttaminen alueen asukkaille ja muille toimijoille

TYÖVAIHE 2: LEHTINIEMEN MATKAILUN KEHITTÄMISSTRATEGIA

- Nykytila-analyysin jatkotyöstö, matkailun trendien ja tilastojen koonti, SWOT yhdistettynä visioluonnokseen
- Lehtiniemen alueen visioluonnosten muodostaminen
- Visiotyöpajan toteutus sidosryhmien kanssa
- Visioluonnosten jatkotyöstö ja viimeistely



TYÖVAIHE 4: RAPORTOINTI

- Työn raportointi
- Esittelytilaisuus

TYÖVAIHE 3: MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMAN LUONNOS

- Maankäytön yleissuunnitelmaluonnoksen laatiminen
- Yleissuunnitelmaluonnoksen kommentointi sidosryhmäkyselyn kautta
- Yleissuunnitelman jatkotyöstö ja viimeistely

Prosessi toteutettiin vuorovaikutteisesti

Vuorovaikutus sidosryhmien kanssa

- Sidosryhmäkysely alueen asukkaille ja toimijoille osana nykytilatarkastelua ja työn lähtökohtien määrittämistä. Kysely oli avoinna 3.6.-4.7.2021.
- Visioluonnoksen käsittelytyöpaja 25.8.2021 Teams-yhteydellä
- Yleissuunnitelman kommentointikysely oli avoinna 20.10.-07.11.2021

Tärkeimmät kysymykset:

- Alueen erityispiirteet, vahvuudet ja kilpailutekijät
- Nykyiset ja potentiaaliset käyttäjäryhmät
- Eri sidosryhmien tarpeet ja ideat
- Mitä synergiaetuja alueella voisi löytyä eri toimijoiden yhteistyöstä
- Mitä mahdollisuuksia toimijat näkevät yleissuunnitelman mukaisien toimintojen yhteydessä



An aerial photograph of a lakeside village. The foreground shows a dark, rippling lake. The middle ground features a cluster of buildings, including a large white house with a red roof and several smaller structures, surrounded by lush green trees. The background is a vast, dense forest extending to the horizon under a bright sky with scattered clouds.

Kehittämisen lähtökohdat

Lehtiniemi

Nykyiset toiminnot

- Entinen kartano- ja emäntäkoulun alue: useita kiinteistöjä, joissa mm. luokka-, varasto- ja asuintiloja
- Rannassa saunarakennus ja vanha maalaituri
- Ulkoilutoimintoja: polkuja, tenniskenttä, vesialue
- Lampaiden laidunalue
- Rivitaloasunnot nykyisellään Rauhalinnan työhenkilöstön asuinkäytössä



Lehtiniemen historiaa

- Lehtiniemen kartanon historia ulottuu 1600-luvulle, jolloin kartano kuului Pistolekorsin suvulle. Tällä suvulla se oli aina 1800-luvun alkuun. 1800-luvun puolivälissä Lehtiniemen omisti Saimaan mittaustöiden päällikkö, eversti Johan Bartram. Bartramin jälkeen tilan osti everstiluutnantti Konstantin Lönneström, joka oli Bartramin seuraajana tutkinut Saimaan vesiväyliä. Lönneströmin tytär Alma avioitui 1875 kapteeni Nils Henrik Weckmanin kanssa, joka rakensi vaimolleen Lehtiniemestä lohkaistulle alueelle Rauhalinnan, jossa hän kuoli vuonna 1906. 1900-luvulla Lehtiniemen kartanon omisti Maanviljelysseura, joka lahjoitti tilan vuonna 1928 valtiolle. Valtio perusti emäntäkoulun Lehtiniemeen 1930-luvulla. Lehtiniemen emäntäkoulu (kotitalousoppilaitos) lopetti toimintansa vuonna 2008.
- Kartanon päärakennus on yksikerroksinen rapattu hirsirakennus, jonka molemmissa päädyissä on suurilla lunetti-ikkunoilla varustetut umpikuistit laudasta. Rakennus on 1800-luvun puolivälistä.

Lähde:

Museovirasto: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=200208



Kehittämisen lähtökohdat

Kaupunkipuisto

Savonlinnan kansallinen kaupunkipuisto

Savonlinnan kaupunki on hakenut ympäristöministeriöltä kansallista kaupunkipuistoa Savonlinnaan kesällä 2021.

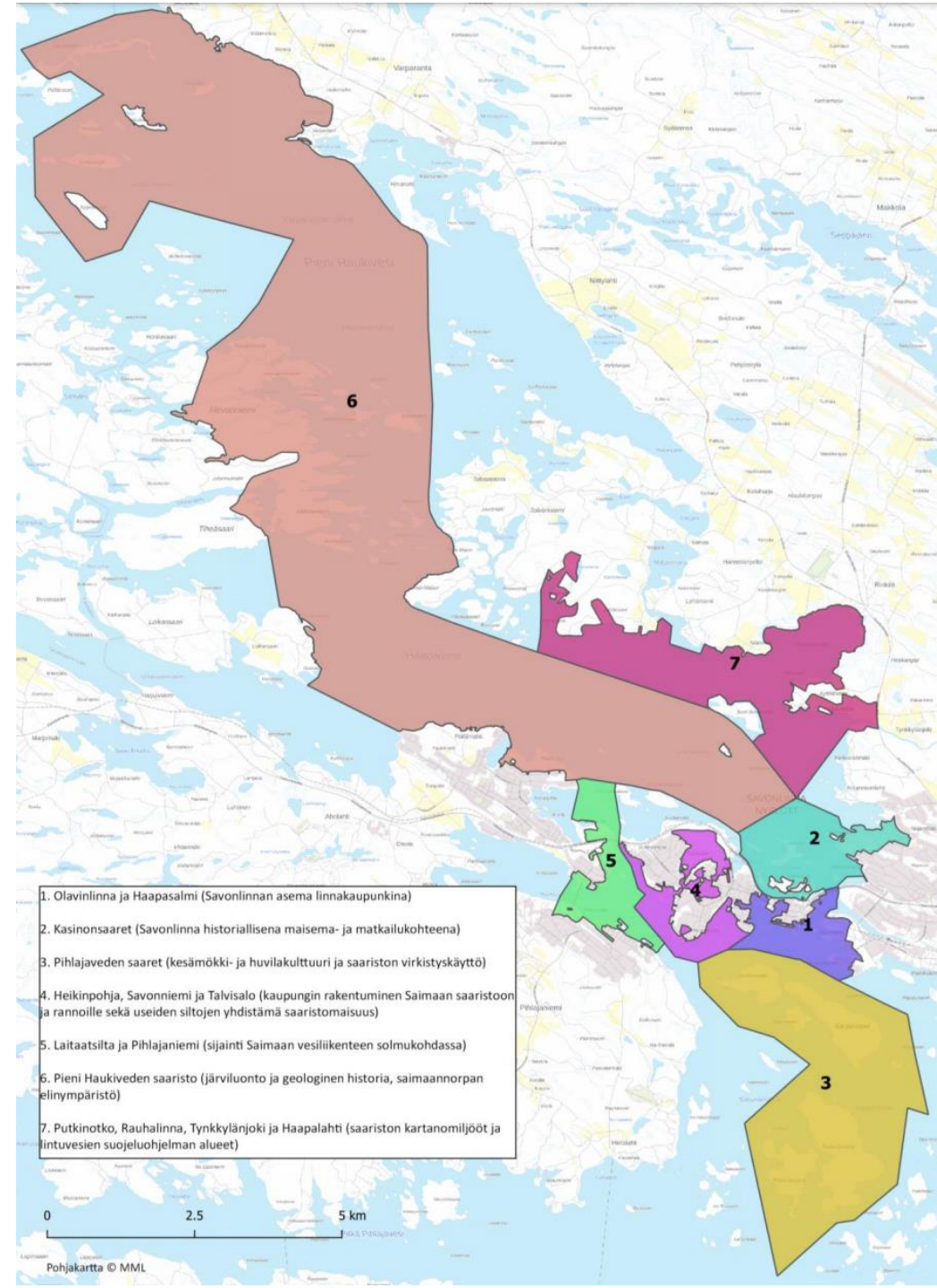
Savonlinnan kansalliseen kaupunkipuistoon esitetään keskeisiä ydinkeskustan virkistys- ja puistoalueita sekä keskustaa ympäröiviä saimaannorpan elinalueita ja saaristoa sekä paikallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaita maisema- ja kulttuuriympäristökokonaisuuksia. Kansallinen kaupunkipuisto tukee näiden alueiden ominaispiirteiden säilymistä. Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston laajuus hakemuksessa on noin 77 km².

Toteutuessaan Savonlinnan kansallinen kaupunkipuisto olisi osa kansallisten kaupunkipuistojen verkostoa. Jokaiselle kansalliselle kaupunkipuistolle on määritetty oma roolinsa. Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston rooli verkostossa on Saimaan linna- ja norppasaaristokaupunki.

Savonlinnan kaupungin näkemyksen mukaan kansallisen kaupunkipuiston status toisi lisäarvoa erityisesti matkailualalle ja vahvistaisi kaupungin tunnettavuutta ja imagoa matkailukaupunkina; edistäisi kaupungin strategian tavoitteita hyödyntää ainutlaatuista luontoa ja ympäristöä matkailun kehittämisessä; sekä olisi osoitus myös kansainvälisesti, että kaupunki suhtautuu vakavasti kestävään matkailuun.

Mikä on kaupunkipuisto?

Kansallisten kaupunkipuistojen tavoitteena on säilyttää kaupunkiluontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä laajana ja ehjänä kokonaisuutena – kaupunkilaisten olohuoneena. Kaupunkipuistot myös edistävät kestävästä kaupunkisuunnittelusta ja -rakentamisesta. Status tuo lisäarvoa erityisesti matkailualalle ja vahvistaa kaupungin imagoa.



Kehittämisen lähtökohdat

Luontoselvitys






Lehtiniemen-Rauhalinnan ranta-asemakaavaa varten tehtiin vuonna 2020 luontoselvitys, jonka tarkoituksena oli selvittää alueen luontoarvoja, ja niiden vaikutusta maankäyttöön. Selvitysalue sijaitsee Savonlinnan Lehtiniemessä Haapaveden rannalla. Selvitysalue koostui kahdesta erillisestä alueesta, Lehtiniemen vanhan kartanon ja opiston alueelta, ja toinen Rauhalinnan pitsihuvilan alueelta. Alueiden pinta-ala oli yhteensä noin 30 hehtaaria.

Alueella on tehty havaintoja liito-oravien, eri lepakkolajien ja viitasammakoiden osalta. Luontoarvot on pyritty huomioimaan yleissuunnitelman mukaisessa toimintojen sijoittelussa.

Luontoselvityksessä selvitettiin seuraavat luontoarvot:

- luonnonsuojelulain 29 §:n erityisesti suojellut luontotyytit
- vesilain 2. luvun 11 §:n suojeltavat kohteet
- metsälain 10 §:n arvokkaat elinympäristöt
- uhanalaiset luontotyytit
- luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta arvokkaat kohteet
- luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintyminen
- linnusto
- kasvillisuus



-  Luontotyyppikohde, suositellaan säilytettäväksi luonnontilaisena
-  Potentiaalinen levähdysalue
-  Liito-oravan elinympäristöksi soveltuva metsä, suositellaan säästettäväksi mahdollisimman laaja-alaisena
-  Avoin maasto, ei erityistä luontoarvoa
-  Liito-oravan ydinalue, jolla lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ominaispiirteet säilytettävä



Liito-orava



Lepakkolajit (lepakkohavaintoja laajemmalla alueella mutta navettarakennus lisääntymispaikkana)



Viitasammakko



Saimaannorppa (Natura-alueella, ei suunnittelualan välittömässä yhteydessä)

Kehittämisen lähtökohdat

UNESCO maailmanperintökohdehakemus

Metsähallitus yhdessä alueen muiden toimijoiden kanssa on hakemassa Saimaalle UNESCO:n maailmanperintökohde-statusa. Saimaan norppasaaristoilla on merkittävä yleismaailmallinen erityisarvo saimaannorpan ja Saimaan pirstoutuneen ja labyrinthimaisen maiseman vuoksi.

Maailmanperintökohteet perustuvat kolmelle peruspilarille:

- 1) Yleismaailmallinen erityisarvo ja kansainvälinen ainutlaatuisuus
- 2) Erilaiset luontoon tai kulttuuriin liittyvät kriteerit, kuten ekologisten ja biologisten prosessien poikkeuksellisuus, monipuolinen luonnon diversiteetti
- 3) Kohteen eheys, eli kohde kattaa kaikki olennaiset riittävän koskemattomat alueet yleismaailmallisten arvojen säilyttämiseksi

UNESCO-statuksen hyötyjä:

- Maailmanlaajuisesti tunnettu ja arvostettu status
 - Esim. Kaivosteollisuuden no-go periaate
- Parantaa alueen tunnettavuutta ja vahvistaa paikallisten identiteettiä
- Pirstottaa elinkeinoelämää ja lisää työllisyyttä
- Lisää kansainvälistä matkailua alueella, muuttaa sen profiilia; tullaan kauempaa ja viivytään pidempään ja käytetään laajasti palveluita
- Kansainvälinen verkostoituminen, esim. kahden kohteen välinen yhteistyö ja muut maailmanperintökohteet
- Yhteinen tavoitetilä maailmanperintökohteen arvojen säilymisessä alueen toimijoille
 - Paikallisten toimijoiden (kunnat, viranomaiset, yrittäjät jne.) saumaton yhteistyö on olennaista alueen kehittämisessä, jotta taataan hyödyt
 - Kehittäjä norpan huomioivaan vastuullisesti toteutettavaan luontomatkailuun
- Mahdollistaa erilaisten rahoitusvälineiden hakemisen alueen kehittämiseen sekä luonnonsuojelualueiden hoitoon ja käyttöön

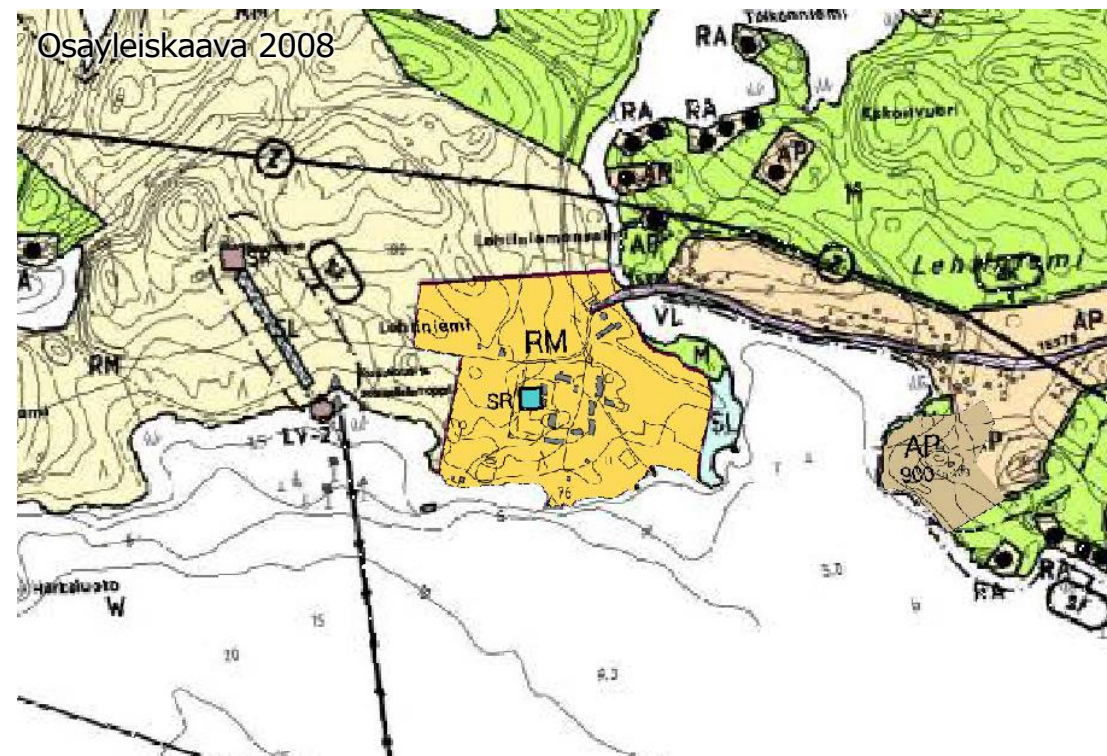
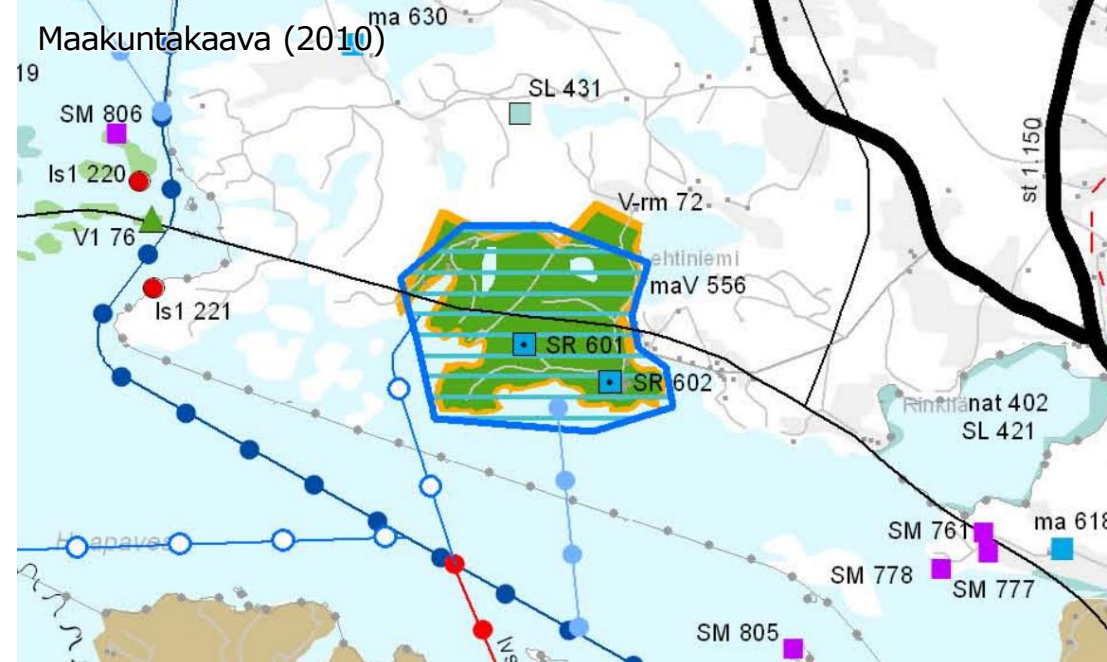
Päätös Saimaan nimeämisestä maailmanperintökohdelistalle (tai palauttamisesta täydennettäväksi/ei nimetä) on määrä tehdä maailmanperintökomiteon kokouksessa vuoden 2024 kesällä.



Kehittämisen lähtökohdat

Kaavatilanne

- **Maakuntakaavassa** (2010) alue on merkitty virkistysmatkailualueeksi, sekä kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi.
- Alueella sijaitsee kaksi rakennussuojelukohdetta, Rauhalinna (SR 601) ja Lehtiniemen kartano (SR 602). Kohteiden ja niiden ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet. Toimenpiteistä on pyydetty lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.
- **Haukiveden-Haapaveden osayleiskaavan** (2008) tarkistuksessa Lehtiniemi on muutettu aiemmasta julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta (PY) matkailupalvelujen alueeksi (RM).



Kehittämisen lähtökohdat

Saavutettavuus

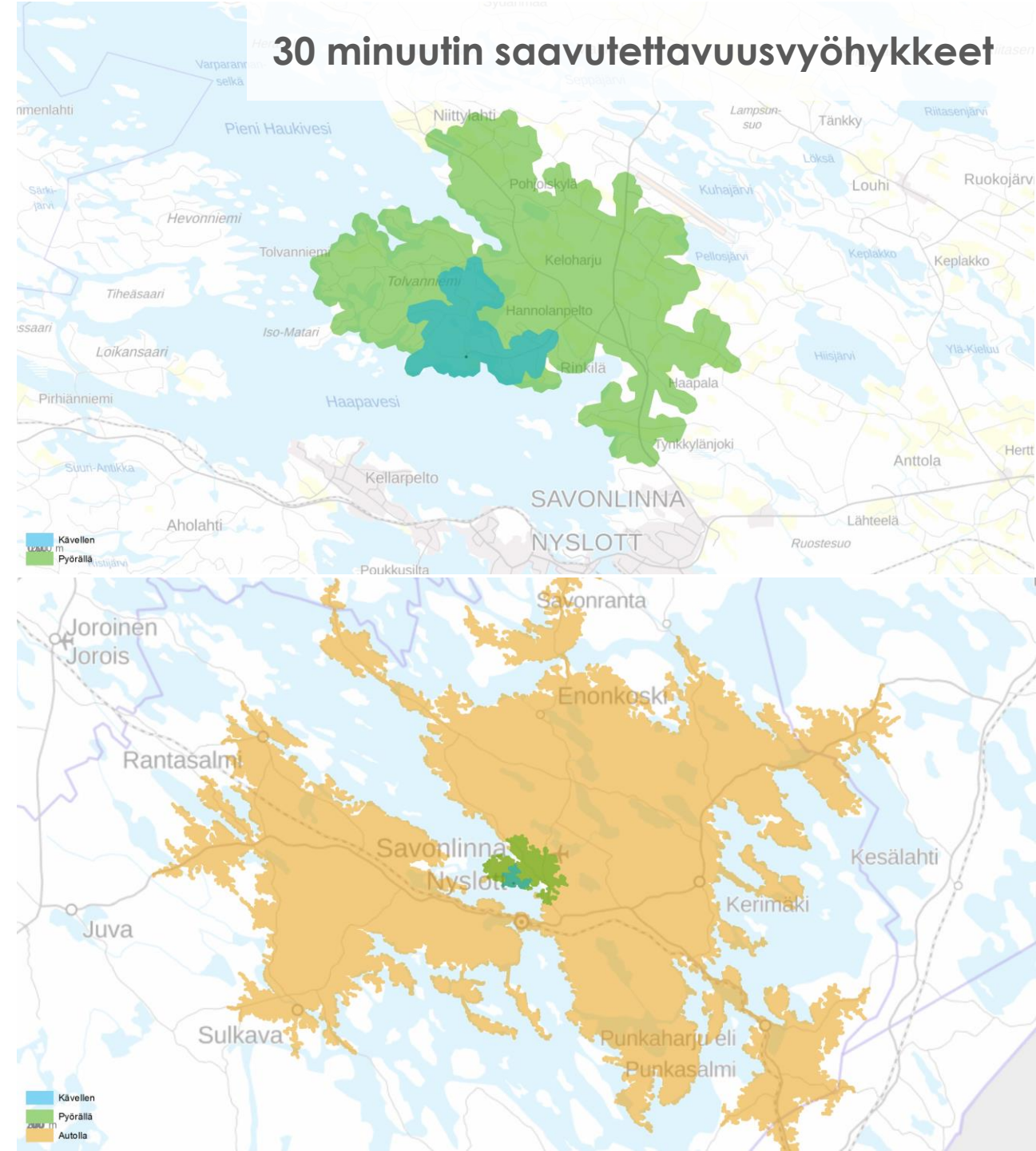
- Oheisilla kartoilla on kuvattu Lehtiniemen 30 minuutin saavutettavuusvyöhykkeet kävellen, pyörällä ja autolla. Etäisyydestä johtuen pääosa Lehtiniemeen tulevista vierailijoista arvioidaan saapuvan autolla tai julkisella liikenteellä.
- Lehtiniemi on saavutettavissa veneellä Savonlinnasta ja alueen kehittämisessä kannattaa huomioida venelaiturin toteuttaminen risteilyjä varten. Vesireitti voi toimia houkuttelevana osana matkaketjuajattelua, esimerkiksi saavuttaessa junalla tai bussilla Savonlinnaan, josta edelleen vesiteitse Lehtiniemeen.
- Autolla Lehtiniemi on hyvin saavutettavissa eri puolilta Suomea sekä Venäjältä:
 - Lappeenranta (alle 2 h)
 - Joensuu (alle 2 h)
 - Kuopio (2 h)
 - Helsinki (4 h)
 - Tampere (4,5 h)
 - Pietari (4,5 h)
- Tulevaisuudessa Lehtiniemen saavutettavuutta kansainvälisesti parantaa Parikkalan rajanylityspaikan avautuminen kansainväliselle liikenteelle vuonna 2024 sekä charter-lennot Savonlinnan ja Saksan välillä.

Lähteet:

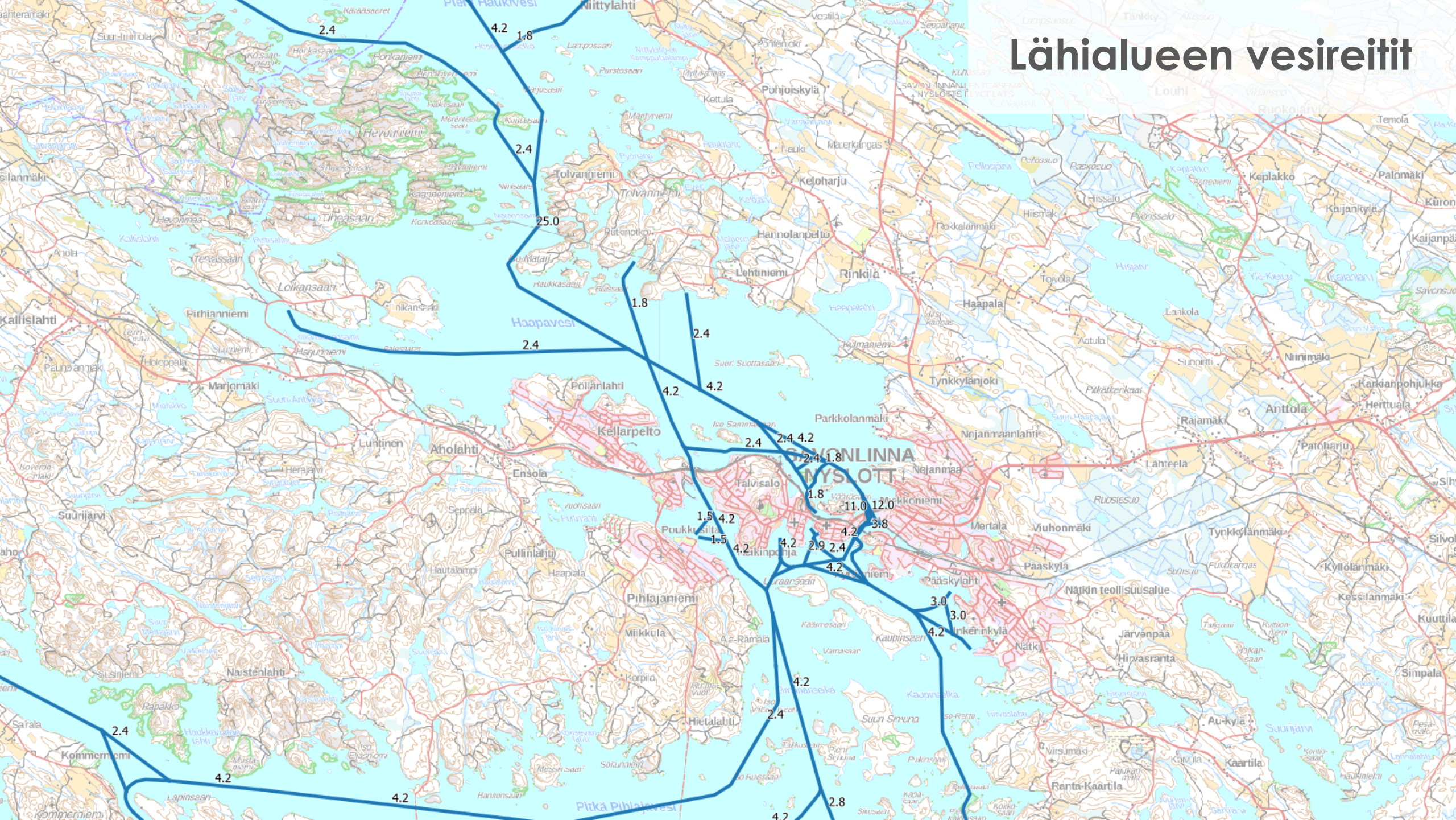
Yrittäjät, Etelä-Savo: <https://www.yrittajat.fi/etela-savon-yrittajat/a/uutiset/644347-parikkalan-rajanylityspaikka-avaa-yrittajille-uusia-liiketoimintamahdollisuuksia-koko>

Savonlinnan kaupunki: <https://www.savonlinna.fi/charter-lennot-savonlinnan-ja-frankfurtin-valille/>

30 minuutin saavutettavuusvyöhykkeet



Lähialueen vesireiitit



Kartanohostel AnnaCatharina (**)

- 22 huonetta

Lomahotelli Nestori (**)

- 14 huonetta

B&B Taipaleenniemi (***)

- 10 huonetta

B&B Lomamokkila (***)

- 21 huonetta
- 8 mökkiä

Lehtiniemi

(Vision mukainen tulevaisuuden toteutusehdotus)

- 55 caravan-paikkaa
- 45 mökkiä
- 16 luksusmökkiiä
- 150-huoneinen hotelli
- 20 nollaekomökit/tentsile

Savonlinna Camping Vuohimäki

- 120 telttä- ja matkailuvaunupaikkaa
- 70 sähköpaikkaa
- 10 leirintämökkiiä
- 12 varusteltua leirintämökkiiä

Lähialueen majoituspalveluja

Wanhan aseman majatalo (***)

- 5 huonetta
- 6 caravan-paikkaa

Spahotel Casino (***)

- 81 huonetta

Sokos Hotel Seurahuone (****)

- 84 huonetta

Summer Hotel Tott (**)

- 114 huonetta

Hotelli Pietari Kylliäinen (***)

- 48 huonetta

Lossiranta Lodge (***)

- 15 huonetta

Hotelli Hospitz (***)

- 21 huonetta

Tanhuvaara Camping / Sport Resort

- 28 caravan-paikkaa
- 15 telttapaikkaa

Lähteet:

Booking.com: <https://www.booking.com/>

Hotels.com: <https://fi.hotels.com/>

Kartanohostel Anna Catharina: <https://annacatharina.fi/>

Lomamokkila: <https://lomamokkila.fi/>

B&B Taipaleenniemi: <https://taipaleenniemi.fi/>

Hotelli Hospitz: <https://hospitz.com/>

Seudun toiminnallisuus



Varkaus ↑

Koloveden kansallispuisto ↙

Linnasaaren kansallispuisto

Järvisydän ★

Oravi ★

Rantasalmi Golf ★

Lehtiniemi ★

Lentoasema ✈️

Punkaharjun ja Puruveden luonnonsuojelualue

Kerimäen kirkko ★

Juvan Tryffelikeskus ★

Kerigolf ★

Ruunarinteet

Savonlinna ★

Punkaharju (mm. Lusto, Kesämaa, Taideluola) ★

Hasamäki ★
(laskettelu)

Tanhuvaara Sport Resort ★

Mikkeli ↙

Sulkavan Suursoudut ★

Puumala Golf ★

Imatra ja Lappeenranta

Puumala ↓

↓

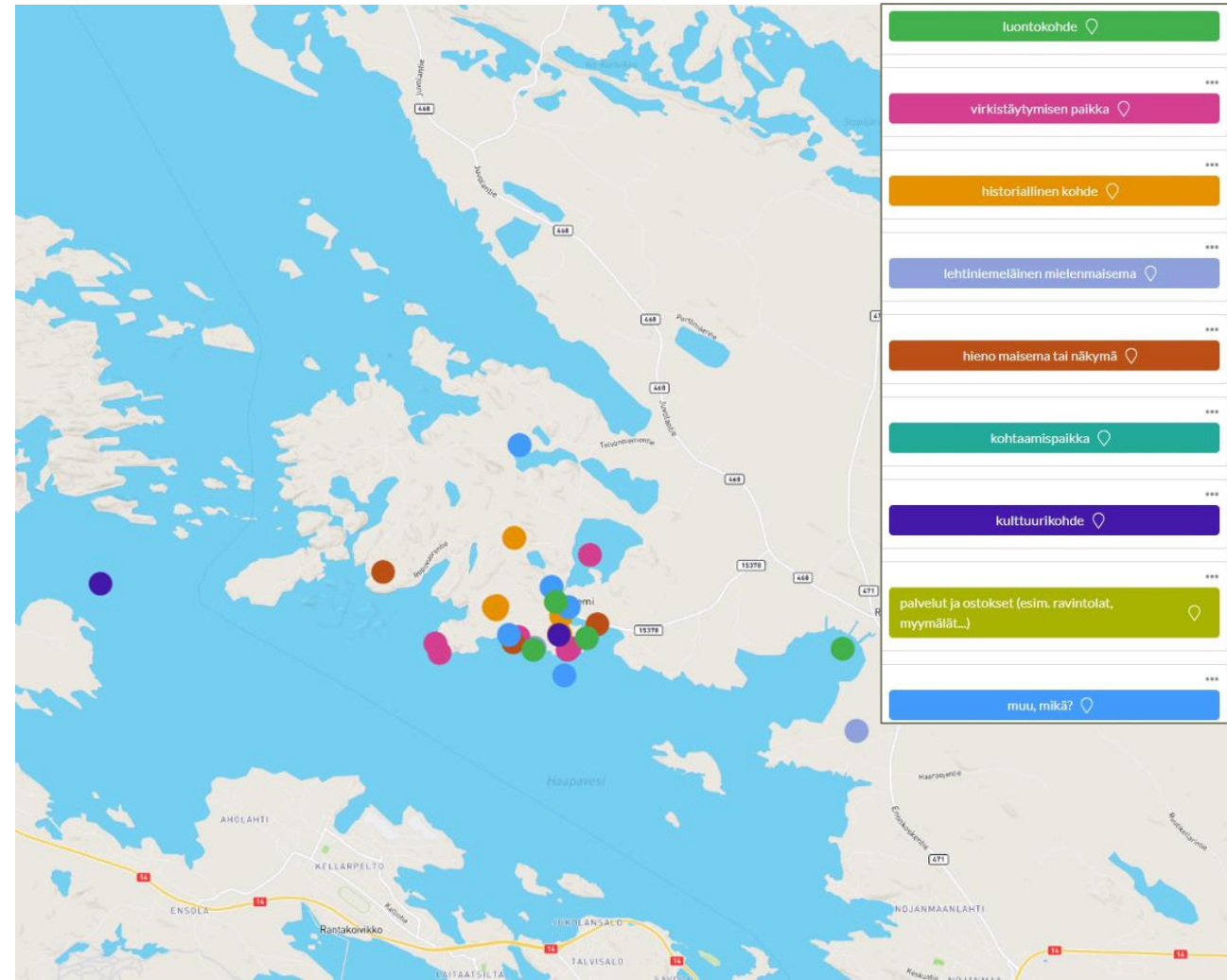
↓

5 km

Kehittämisen lähtökohdat

Sidosryhmäkysely

- Sidosryhmäkysely oli avoinna 3.6.-4.7.2021
- Kyselyyn saatiin vastauksia yhteensä 35 kpl
- Kyselyn vastauksia tiivistettynä:
 - **Tunnettuja asioita alueella:** Putkinotko/Joel Lehtonen, emäntäkoulu, Rauhalinna, luonto, vesistö
 - **Alueen vahvuuksia:** luonto, kaunis ja rauhallinen paikka
 - **Matkailun mahdollisuuksia alueella:** veneilyreitti, emäntäkoulu käyttöön, luontomatkailu (marjastus, sienestys, kalastus...), lintubongaus, kesäkioski, kesähotelli kartanoon, opastetut retket ympäri vuoden, vesiturheilua, hää- ja kokouskäyttö, jäähiihto/retkiluistelu talvella, eräretkiä, kursseja, maaseutuperinne ja kesäfestivaaleja
 - **Kehittämisen kohteita alueella:** Lehtiniementie kuntoon, paikallisliikenne Lehtiniemeen



An aerial photograph of a lakeside property. The scene is dominated by a large, dark blue lake on the left side. A dense forest of green trees surrounds a large, multi-story house with a red roof. The house is situated on a slight rise. In the background, more forested hills and a smaller body of water are visible under a clear blue sky with some light clouds. A semi-transparent teal banner is overlaid across the middle of the image, containing the title text.

Matkailun trendejä ja tilastoja

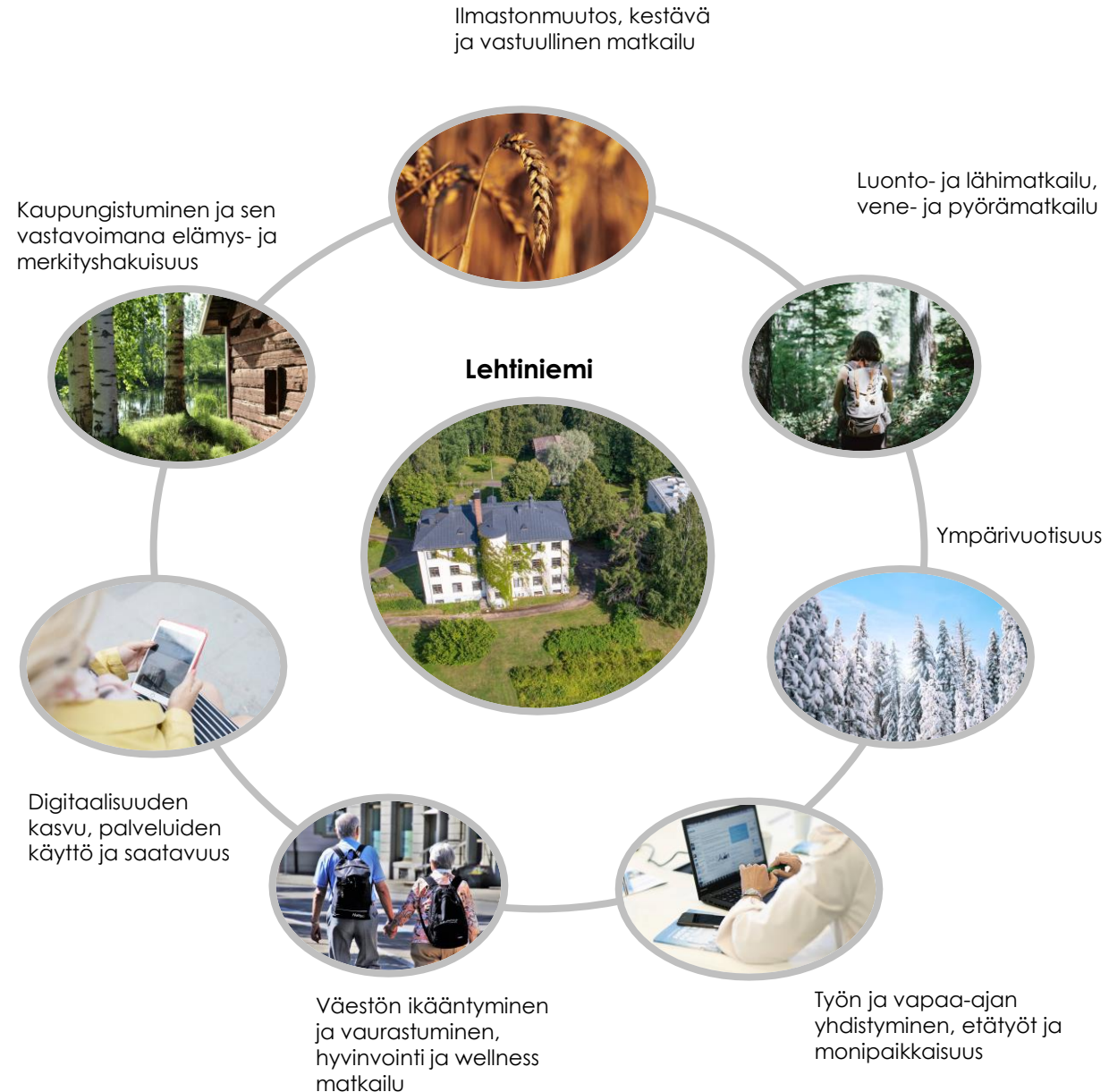
Matkailun trendejä

Globaaleilla megatrendeillä on selkeä vaikutus ihmisten ja yhteiskunnan muutokseen pitkällä tähtäimellä. Koronapandemia on puolestaan nopeuttanut tiettyjä trendejä entisestään. Esimerkiksi työnteon ja vapaa-ajan suhde on muuttunut etätyön nopean muutoksen myötä, kaupungistumisen ja koronapandemian vastapainona elämys- ja merkityshakuisuus on korostunut, ilmastonmuutos on lisännyt ihmisten vastuullisuudentunnetta, joka ilmenee myös matkailun saralla. Väestön ikääntyminen ja vaurastuminen lisää hyvinvoinnin tavoittelua mutta samanaikaisesti digitaalisuus asettaa sekä haasteita että mahdollisuuksia palveluiden toteuttamiseksi.

Lähteet:

Business Finland, Trends and signals of the future of international travel in Finland, Results of Visit Finland workshops 2020

Globetrender – The future of travel – Travel in the age of covid-19:
<https://www.businessfinland.fi/49cf70/globalassets/finnish-customers/news/news/2020/globetrender-travel-in-the-age-of-covid-19-report.pdf>



Matkailun trendejä

Ennakoitavia muutoksia markkinoilla:

- Ympäristötietoisuus
- Luonto ja hyvinvointi
- **Nousevat kohderyhmät** (yksinhuoltajaperheet, Y ja Z –sukupolvet, yli 65-vuotiaat, kolme sukupolvea, isovanhempien ja lasten matkat)
- **Pienemmät matkakohteet**
- **Esteetön matkailu**
- **Paikallinen ruoka**
- **Markkinointiviestinnän monipuolistuminen** (some, elokuvatuotannot yms)



Matkailun ilmiöitä

Maailmalla tunnistettuja matkailun ilmiöitä:

- Lemmikkien kanssa matkailu
- Matkanteon hidastaminen jotta voi kokea enemmän
- Motion-based-tourism – liikkumiseen keskittynyt matkailu (kuten uinti, bike-to-boat)
- Ekologiset, elämykselliset majoitusmuodot, "eco lodges"
- Microcations eli minilomat

Matkakohteen kehittämisen ilmiöitä:

- Lojaaliuden kasvattaminen – erilaiset sitouttamisen keinot, brändirakkaus
- Urbaanit kaupunkilaiset ovat tottuneet "smart design" ratkaisuihin
- Matkailukohteen kilpailuetuna sen suojeleminen

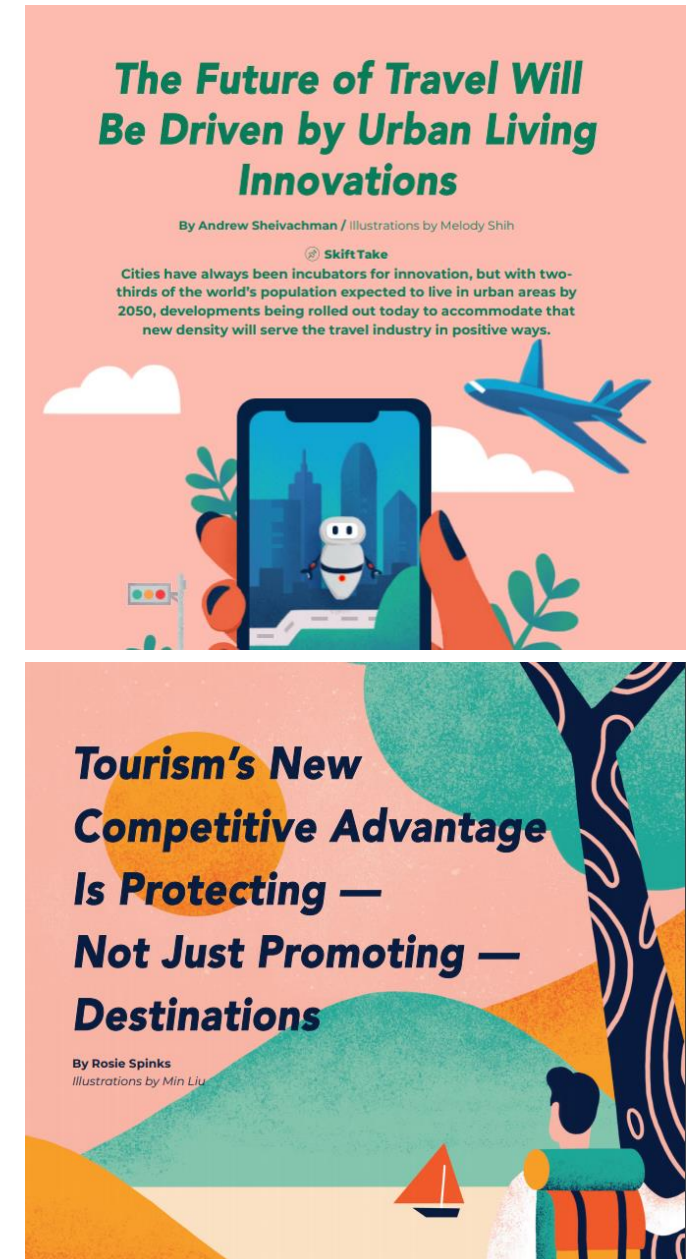
Lähteet:

<https://skift.com/megatrends-2020/>

<https://globalnews.booking.com/bookingcom-predicts-the-top-travel-trends-for-2020/>

<https://www.forbes.com/sites/alexandratalty/2020/12/31/the-four-biggest-travel-trends-for-2020/#2bb14d381ced>

<https://www.nationalgeographic.com/travel/lists/top-travel-trends-in-2020/>



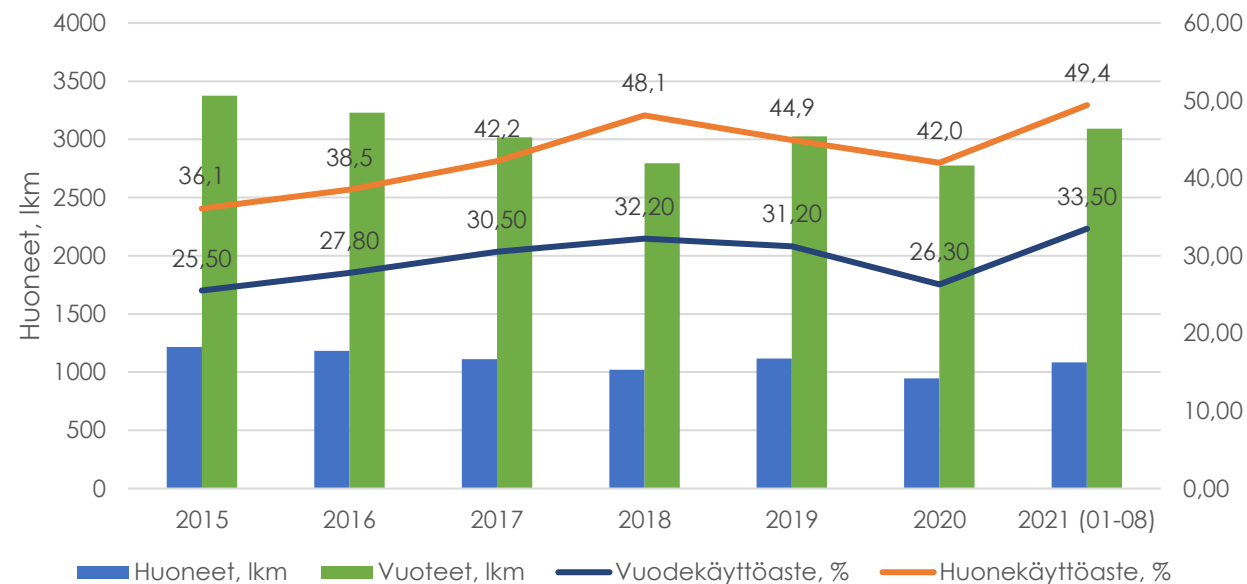
Matkailun tilastoja Savonlinnan seudulla

- Savonlinnan seudulla majoitusliikkeissä olevien huoneiden ja vuoteiden lukumäärä on laskenut hieman vuodesta 2015 lähtien ja vastaavasti huone- ja vuodekohtainen käyttöaste on noussut samalla ajalla.
- Majoitusliikkeiden huoneiden keskihinta ja huonekohtainen liikevaihto (RevPar=Revenue per available room) on ollut tasaisessa kasvussa välillä 2015-2021.

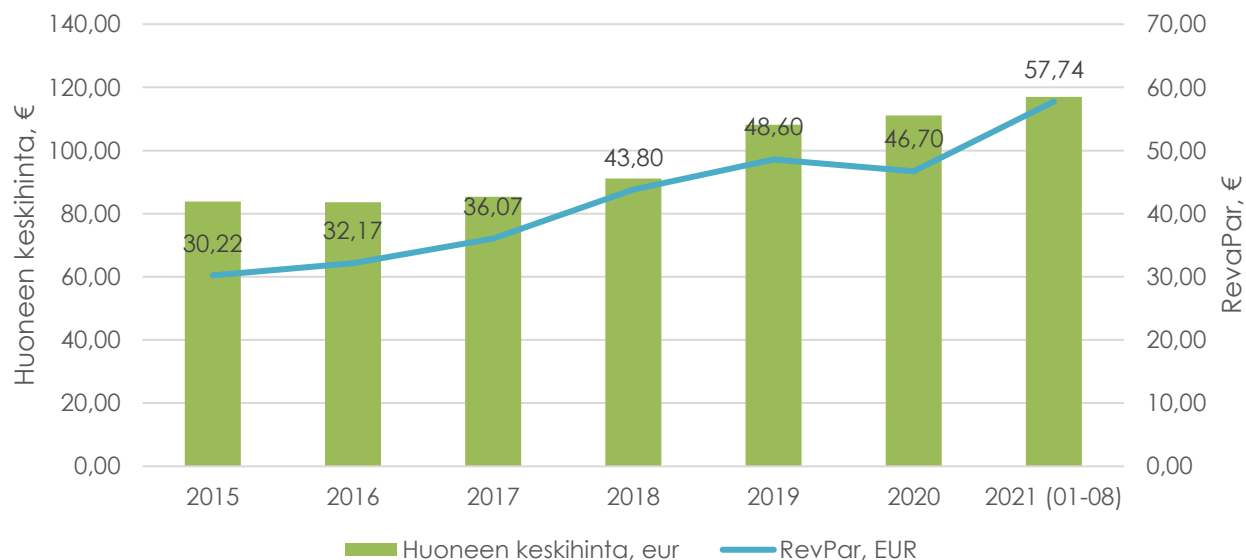
Lähde:

Visit Finland tilastotietokanta Rudolf, Majoitusliikkeiden keskimääräinen vuosikapasiteetti ja sen käyttö, Savonlinnan seutu

Huoneiden ja vuoteiden lukumäärä ja huonekäyttöaste Savonlinnan seudulla 2015-2021



Huoneiden keskihinta ja RevPar Savonlinnan seudulla 2015-2021



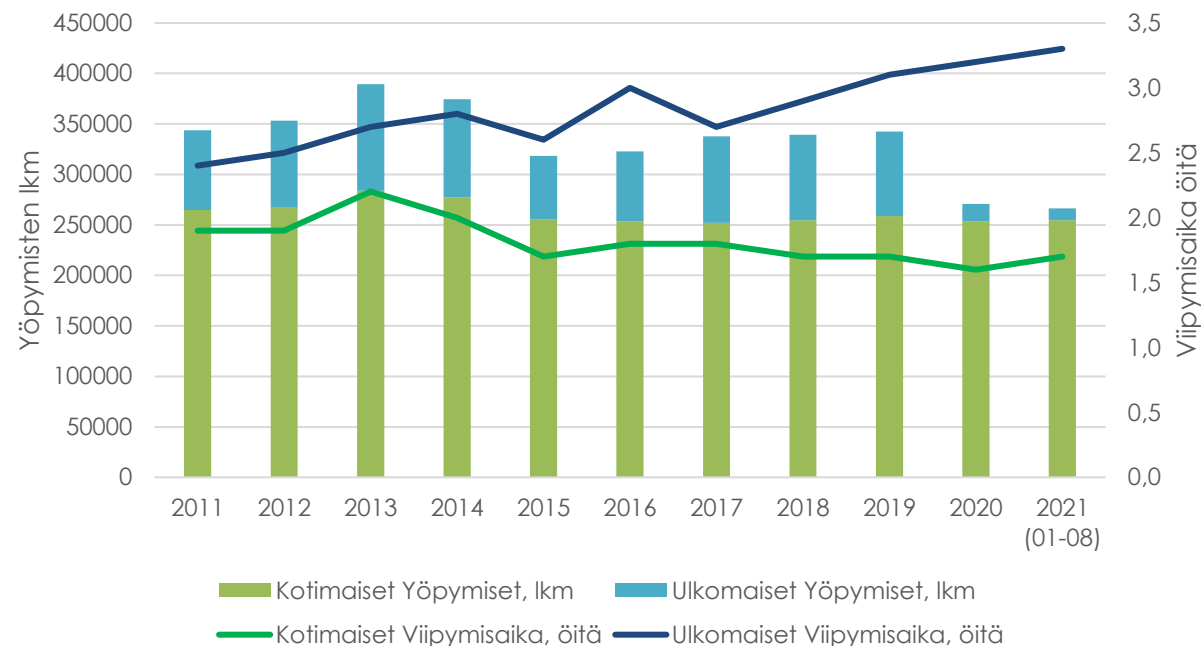
Matkailun tilastoja Savonlinnan seudulla

- Kotimaiset matkailijat vastaavat noin ¾ osasta yöpymisiä Savonlinnan seudulla
- Koronapandemian vaikutus on näkynyt erityisesti ulkomaisten matkailijoiden osuudessa vuosina 2020-2021
- Kotimaisten matkailijoiden viipymäaika on ollut pienoisessa laskussa 2010-luvulta lähtien mutta vastaavasti ulkomaalaisten viipymisaika ollut kasvussa
- Ulkomaalaisten matkailijoiden suurin osuus saapuu Venäjältä.
- Keski-eurooppalaisten viipymisajat ovat selvästi korkeampia muihin alueisiin verrattuna

Lähde:

Visit Finland tilastotietokanta Rudolf, Vuosittaiset yöpymiset ja saapuneet asuinmaittain, Savonlinnan seutu

Vuosittaiset yöpymiset ja viipymisaika (Savonlinnan seutu)



TOP 10 Saapuneet ja viipymisaika maittain Savonlinnan seudulla 2019 ja 2020					
TOP 10 - 2019			TOP 10 - 2020		
Maa	Saapuneet	Viipymisaika, öitä	Maa	Saapuneet	Viipymisaika, öitä
Suomi	153596	1,7	Suomi	156657	1,6
Venäjä	13781	3,1	Venäjä	2966	2,7
Saksa	3037	4,7	Saksa	958	6,1
Aasia *	1489	2,0	Viro	276	2,4
Skandinavia *	1393	1,8	Australia	228	1,0
Italia	1212	3,6	Sveitsi	125	4,3
Sveitsi	940	1,6	Alankomaat	124	3,7
Ranska	668	3,1	Skandinavia *	114	2,1
Viro	564	2,2	Aasia *	113	2,3
Itävalta	553	3,1	Italia	106	2,0

Luontomatkailu Savonlinnan seudulla

- Savonlinnan seudulla sijaitsee kolme suurta luontokohdetta: Koloveden ja Linnansaaren kansallispuistot sekä Punkaharjun luonnonsuojelualue ja tutkimusmetsä
- Tärkeimmät syyt saapua kansallispuistoihin ovat maisemat, luonnon kokeminen, rentoutuminen ja poissa melusta ja saasteista oleminen
- Tärkeimpiä harrastuksia luontokohteissa ovat retkeily, luonnon tarkkailu, melonta, uinti ja eväsretkeily
- Kävijämäärät luontokohteissa ovat kasvaneet viime vuosina
- Luontomatkailukohteiden tulo- ja työllisyysvaikutukset alueelle ovat merkittäviä

Kohde	Käynnin kesto puistossa ja sen lähialueilla (yöpyjät / päiväkävijät)	Keskimääräinen kulutus (yöpyjät / päiväkävijät), sis. ALV.	Tulovaikutus ja työllisyysvaikutukset alueelle
Koloveden kansallispuisto	5,6 vrk / 4,8 h	121 € / 19 €	1,7 M€ ja 17 htv (vuonna 2018, sis. välilliset ja välittömät vaikutukset)
Linnansaaren kansallispuisto	7,1 vrk / 5,2 h	104 € / 28 €	2,5 M€ ja 30 htv (vuonna 2012, sis. välilliset ja välittömät vaikutukset)
Punkaharjun ls-alue ja tutkimusmetsä	6,1 vrk / 4,3 h	155 € / 17 €	10,3 M€ ja 100 htv (vuonna 2016, sis. välilliset ja välittömät vaikutukset)

Kävijämäärät kohteittain	2020	2019	2018
Koloveden kansallispuisto	19 900	16 800	16 800
Linnansaaren kansallispuisto	34 700	39 400	35 500
Punkaharjun ls-alue ja tutkimusmetsä	161 300	153 600	151 400

Lähteet:

Koloveden kansallispuiston kävijätutkimus 2018, Metsähallitus: <https://julkaisut.metsa.fi/assets/pdf/lp/Bsarja/b245.pdf>

Linnansaaren kansallispuiston kävijätutkimus 2012, Metsähallitus: <https://julkaisut.metsa.fi/assets/pdf/lp/Bsarja/b182.pdf>

Punkaharjun ja Puruveden alueen kävijätutkimus 2016-2017, Metsähallitus: <https://julkaisut.metsa.fi/assets/pdf/lp/Bsarja/b233.pdf>

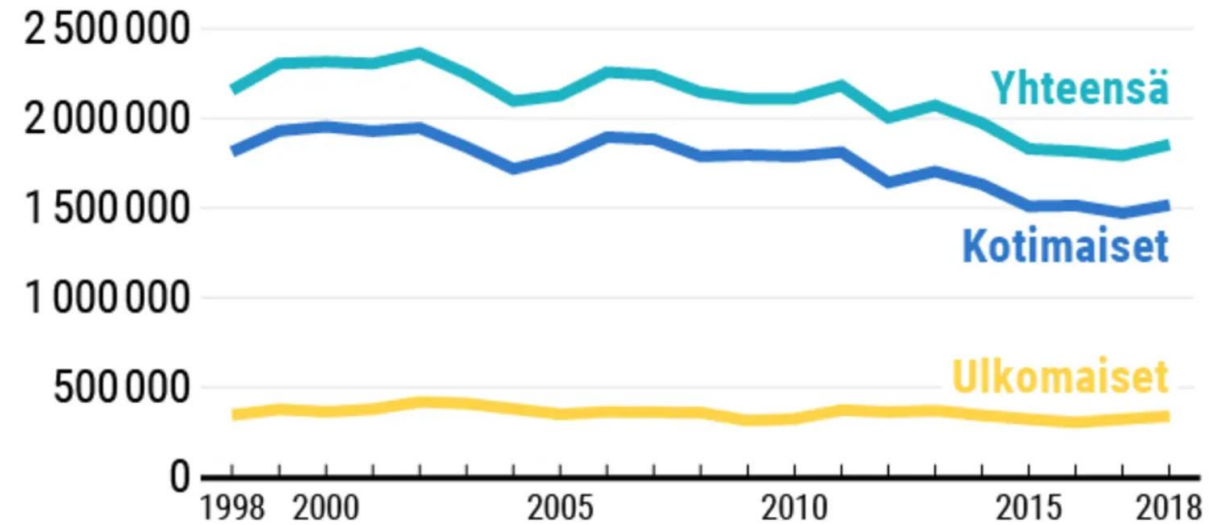
Käyntimäärät maastossa, Metsähallitus: <https://www.metsa.fi/vapaa-aika-luonnossa/kayntimaarat/kayntimaarat-maastossa/>

Leirintäaluematkailu Suomessa

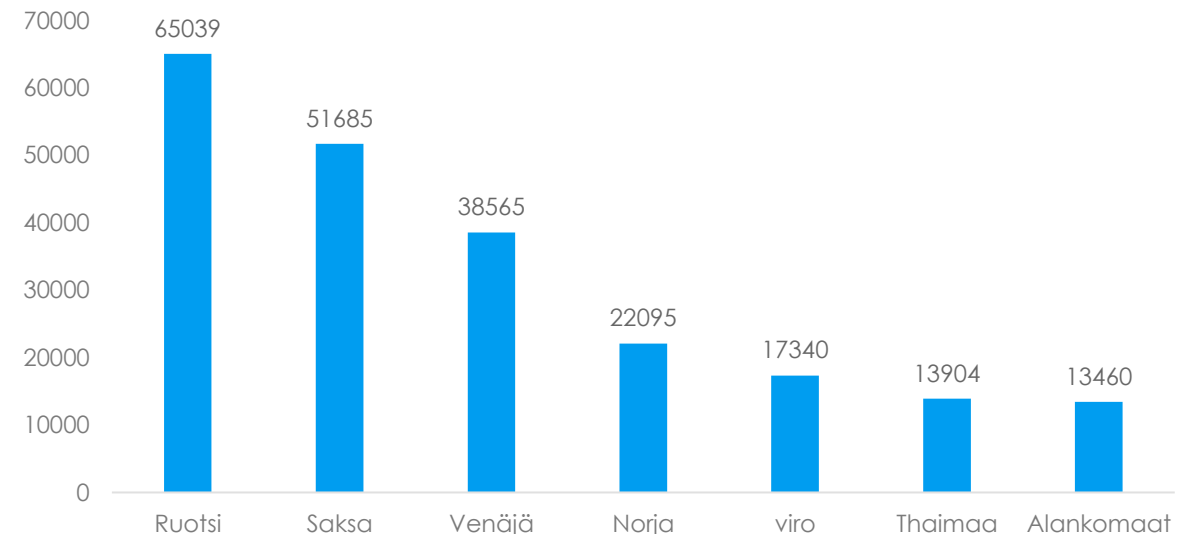
- Vuoden 2020 keväällä monet Suomen leirintäalueista suljettiin koronapandemian takia. Kesällä leirintäalueet olivat kuitenkin auki ja ulkomaisten matkailijoiden puutetta korvasi uudet kotimaiset asiakasryhmät.
- Leirintäalueilla vietettiin vuonna 2018 noin 4 miljoonaa yöpymisvuorokautta, joista noin 1,8 milj. ulkoilulain mukaisilla alueilla (rekisteröidyt yöpymiset).
- Matkailijoista noin 82 % oli kotimaisia ja 18 % ulkomaisia.
- Ulkomaalaisista leirintäalueilla yöpyvistä kansalaisuuksista korostuvat erityisesti ruotsalaiset, saksalaiset ja venäläiset.
- Yöpyvistä matkailijoista noin 61 % yöpyy matkailuvaunussa tai -autossa, 31 % huoneissa sekä 8 % teltassa tai muussa majoituksessa.
- Yöpymisen keskihinta leirintäalueilla on noin 14,3 € (sis alv 10 %).

Yöpymiset leirintäalueilla

Lähde: Tilastokeskus



Ulkomaalaisten yöpymiset leirintäalueilla kansalaisuuden mukaan 2016 Lähde: Haaga-Helia, Tilastokeskus



Leirintäaluematkailun tulo- ja työllisyysvaikutukset

- Leirintämatkailualan rahavirroista, rakenteesta sekä tulo- ja työllisyysvaikutuksista kesällä 2019 tehdyn tutkimuksen mukaan leirintäaluematkailun synnyttämä liikevaihto Suomessa vuonna 2019 on noin 215 miljoonaa euroa. Liikevaihto on kasvanut 9 prosenttia vuodesta 2017.
- Ala keryttää yli 79,3 miljoonaa euroa veroja ja veroluonteisia maksuja. Leirintäalueella majoittuva seurue käyttää rahaa vierailupaikkakunnallaan joka päivä keskimäärin 237 euroa. Henkilöä kohden rahaa kuluu päivässä noin 104 euroa, 8 prosenttia aikaisempaa enemmän.
- Houkuttelevan tarjonnan ja kapasiteetin kasvattamisella leirintäalueen kävijämäärää voidaan kasvattaa, mutta myös kohdentaa tarjontaa erityisesti kohderyhmille, joilla on maksuvalmiutta palvelujen hankkimiseen.
- Valtaosa leirintämatkailijoiden rahankäytöstä kohdistuu leirintäalueen ulkopuolelle. Suurimpia hyötyjiä ovat ruokakaupat, huoltamot, kahvilat ja ravintolat.

Rahankäyttö eri palveluihin, milj. €





Visio ja maankäytön yleissuunnitelma



Elämysten Lehtiniemi

Koe elämysten Lehtiniemi Saimaan sydämessä

Lehtiniemi on luonnonkaunis Saimaan ympäröimä palvelu- ja aktiviteettikeskus. Sen sydämenä toimii tapahtumakeskus, josta palvelut ja aktiviteetit ovat helposti kaikkien vierailijoiden saavutettavissa. Rantapalveluiden keskus tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet veneilyyn, vesiurheiluun ja rannan aktiviteetteihin. Lehtiniemi tarjoaa erilaisia majoittumismahdollisuuksia vaativaankin makuun. Alueella on tarjolla myös kokemuksellisia vaihtoehtoja, kuten elämysmajoitusta, laadukasta glampingiä, eläintila ja perinnebiotooppeja. Asuminen, työnteko ja ajanvietto on mahdollista yhdistää upeissa järvimaisemissa. Alueella on hyvät virkistys- ja harrastusmahdollisuudet sekä erinomainen potentiaali ammentaa alueen rikkaasta luonnosta ja kulttuurihistoriasta.

VISIO

Brändi:

- Lehtiniemessä yhdistyy monipuoliset ja laadukkaat majoitusvaihtoehdot, tapahtumat, palvelut ja vesiuurheiluaktiviteetit, sekä elämykset luonnossa ja eläinten parissa.

Asiakasryhmät:

- Kotimaiset matkailijat, ulkomaiset matkailijat (P-/K-Eurooppa, Aasia), mökkeilijät, karavaanarit (Suomi ja P-/K-Eurooppa), sisämaaveneilijät, kokemuksia etsivät matkailijat

Toimintamalli:

- Lehtiniemi tarjoaa mahdollisuuksia erilaisiin toimintamalleihin. Alue mahdollistaa hotelli-, mökki- ja camping-majoitusta, sekä pienimuotoisempaa luksus- ja glamping-majoitusta. Alueen ytimessä tapahtumakeskus ja rannan rantapalvelukeskus tarjoavat mahdollisuuksia erilaisille palvelu- ja aktiviteettituottajille. Majoitus- ja palvelukokonaisuudet voidaan koota operaattorikohtaisesti tai etsiä kullekin toiminnolle oma operaattori. Aluetta voidaan toteuttaa vaiheittain eri osatoimintojen mukaisesti mutta yleisellä tasolla olisi tärkeää löytää vähintään yksi ankkuritoimija, jonka myötä alueen kehittyminen saadaan käyntiin. En kehittymisen kannalta olisi tärkeää löytää vähintään yksi ankkuritoimija, jonka pohjalta alue lähtee kehittymään.

Fyysinen ympäristö:

- Hotelli alueen kulttuurihistoriallisessa ytimessä tapahtumakeskuksen yhteydessä, mökit/loma-asunnot alueen länsiosassa, luksusmajoitus rannassa parhailla näkymillä varustettuna. Tilava camping-alue tukeutuu emäntäkoulun alueelle toteutettaviin tukitoimintoihin ja tapahtuma-alueeseen. Rannassa laituri veneille/risteilyaluksille, kahvila ja välinevuokraus. Alueella erilaisia toiminta-alueita (camping, vesiaktiviteetit, mökit, tapahtumat).

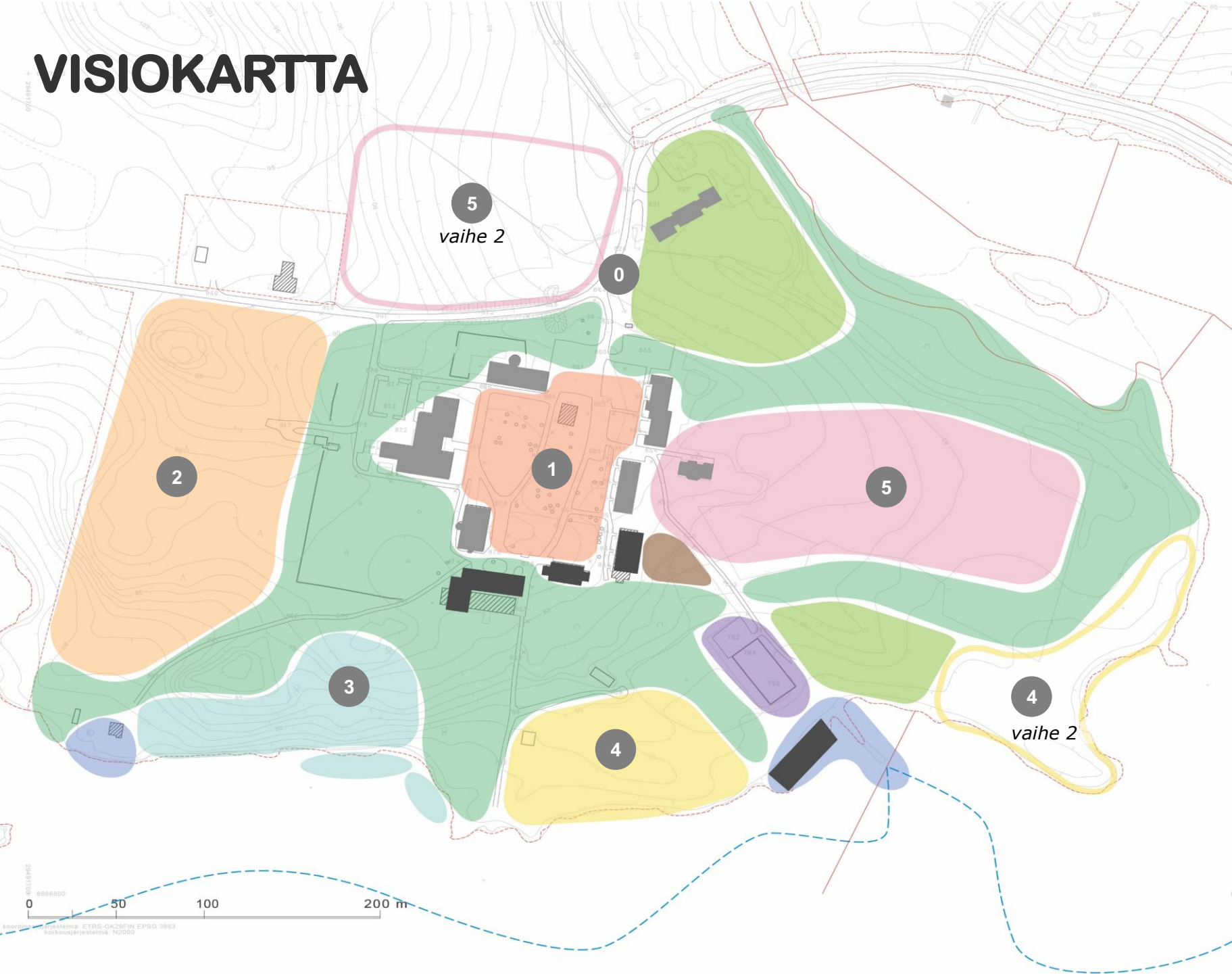
Palvelut, saavutettavuus:

- Tapahtumapalveluiden keskus alueen ytimessä, rantapalveluiden keskus (vesiuurheilu, saunamaailma), kioski/kahvila, välinevuokraus
- Ympärivuotiset palvelut, toiminnot ja aktiviteetit hyödyntäen alueella sijaitsevia rakennuksia ja ympäristöä (mm. tapahtumat, kurssit, saunominen, avantouinti, hiihto, luistelu, pyöräily)
- Veneily/risteily, matkaketjut, matkailuautot

WOW-elementit:

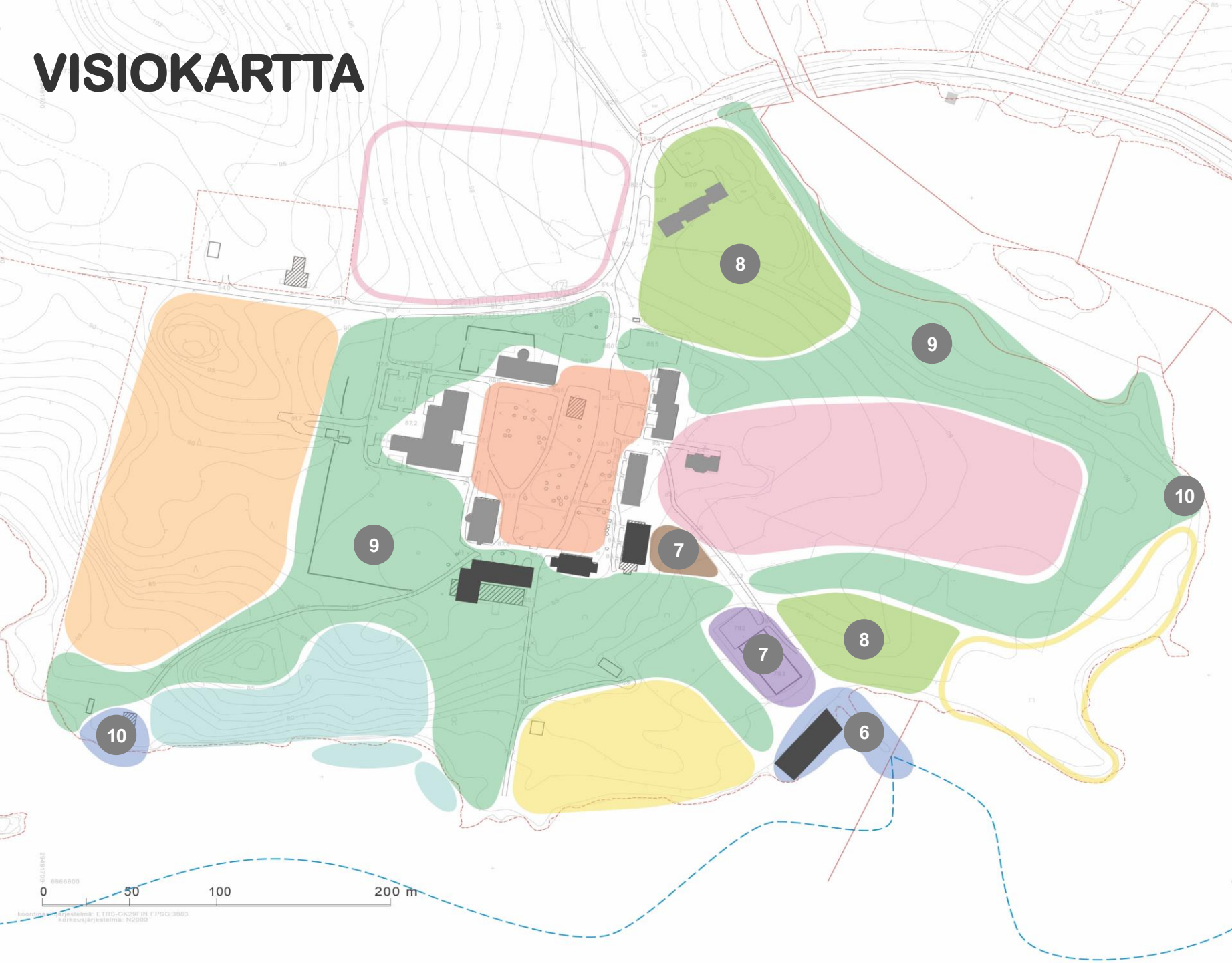
- Lehtiniemen kulttuurihistoria, luonto & eläimet, elämyksellisyys, yhteiskäyttöpuutarha, lähiruoka ja käsityöt, leirikoulut ja kurssit

VISIOKARTTA



- 0 Saapuminen**
Puukujanne Lehtiniemen kylältä, opaste
- 1 Tapahtuma- ja palvelukylä**
Kurssitilat, ravintola-kahvila, camping-huolto ja majoitusta, yritys-, kokous- ja juhlatilat, käsityöputiikit, minigolf, tapahtuma-aukio
Nykyiset rakennukset 1670 k-m²
Rakennusoikeus 1000 k-m²
- 2 Saimaan rantakylä**
25-35 mökkiä
Rakennusoikeus 4000 k-m²
- 3 Luksusmökkit**
8-10 luksusmökkiä,
5 kelluvaa laiturimökkiä
Rakennusoikeus 1500 k-m²
- 4 Kestävä elämysmajoitus**
Nollaekomökkit, tentsile
Vaihe I: rakennusoikeus 250 k-m² (nollaekomökkit)
- 5 Hyvän palvelutason karavaanialue**
30 paikkaa
Sauna, grillipaikka, huolto, lämmitys, vuosivuokralaiset.
Rakennusoikeus 200 k-m²

VISIOKARTTA



6

Rantapalveluiden keskus
Vene- ja risteilylaituri
Terassialue, uimaranta ja uimalaituri (järeä kelluva rakenne)
Välinevuokraus ja kahvila/baari
Saunamaailma (osin veden päälle)
Vesiuurheilu ja aktiviteetit
Yhteis- ja etätyöskentely-tilat.
Rakennusoikeus 1000 k-m²

7

Liikunta- ja leikkipaikka
Tennis, minigolf, koirapuisto

8

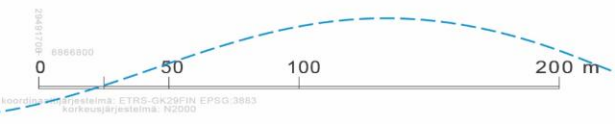
Kokemuksellinen eläintila

9

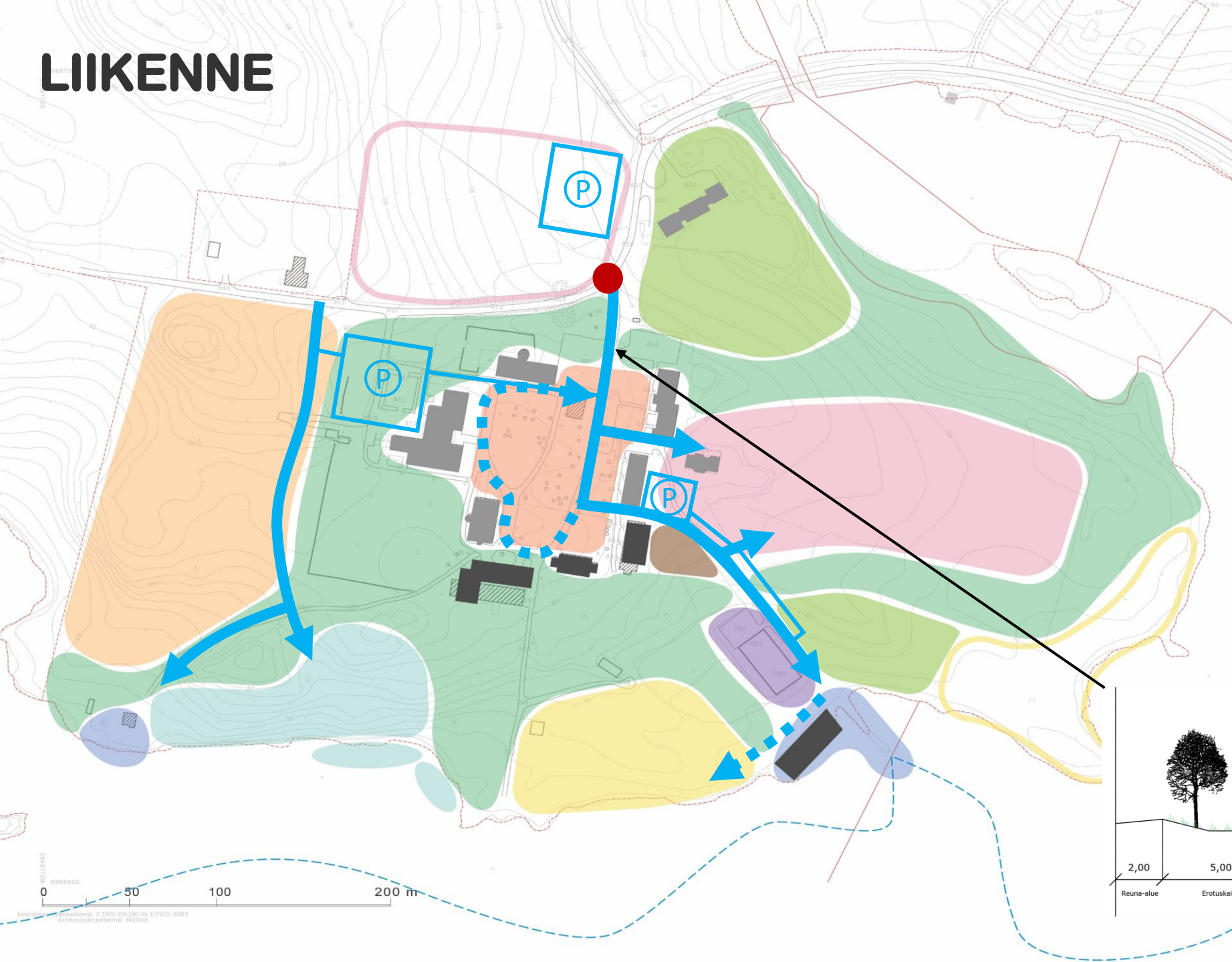
Yhteiskäyttöpuutarha ja kokemusreitit
Ympäristökasvatus (infotaulut, digitaalinen), polut





10

Kohtaamis- ja oleskelupaikka, yhteissauna
Rauhallinen ranta-alue, nuotiopaikka, leikkipaikka.
Rakennusoikeus yhteensä 300 k-m²



LIIKENNE

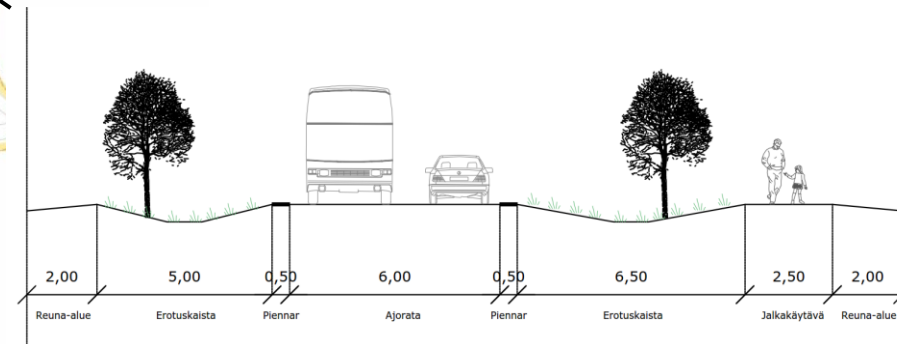


-  Autoliikenteen pääreitti
-  Huoltoliikenne
-  Pysäköintialue
-  Opastus alueelle

Pyöräily

Lehtiniemen sisäisiä pyöräilyn edellytyksiä voidaan kehittää sijoittamalla runkolukittavia pyörätelineitä rakennusten välittömään läheisyyteen ja turvallisiin sijainteihin. Arvokkaille pyörille on mahdollista toteuttaa erillistä valvottua pyöräsäilytystilaa.

Pyöräilyn vetovoimaa lisääviä toimenpiteitä suunnittelualueen ulkopuolella ovat esimerkiksi Lehtiniemen ja Savonlinnan välisten sujuvien ja turvallisten yhteyksien toteuttaminen ja maastopyöräreittiverkoston kehittäminen.



Ehdotus kadun poikkileikkauksesta

NYKYINEN RAKENNUSKANTA



Säilytettävä rakennus



Mahdollisesti säilytettävät rakennus



Poistettava rakennus

Kisälli
1931
Entinen navettarakennus
350 m²
Rakennuksella miljö- ja luontoarvoja



Lehtiniemitalo
Koulurakennus
1986
1600 m²



Sääminkitalo
Koulurakennus, 3 krs
1931
1130 m²
Rakennussuojeluarvoja



Lehtola
Koulurakennus, 2 krs
1962
850 m²



Kartano
Suojeltu, SR
1800-luku
190 m²



Konehalli
1993
400 m²



Pappi ja Lukkari
Oppilasasuntola
1993
430 m²



Väenrakennus
Asuin- ja talousrakennus
1993
140 m²



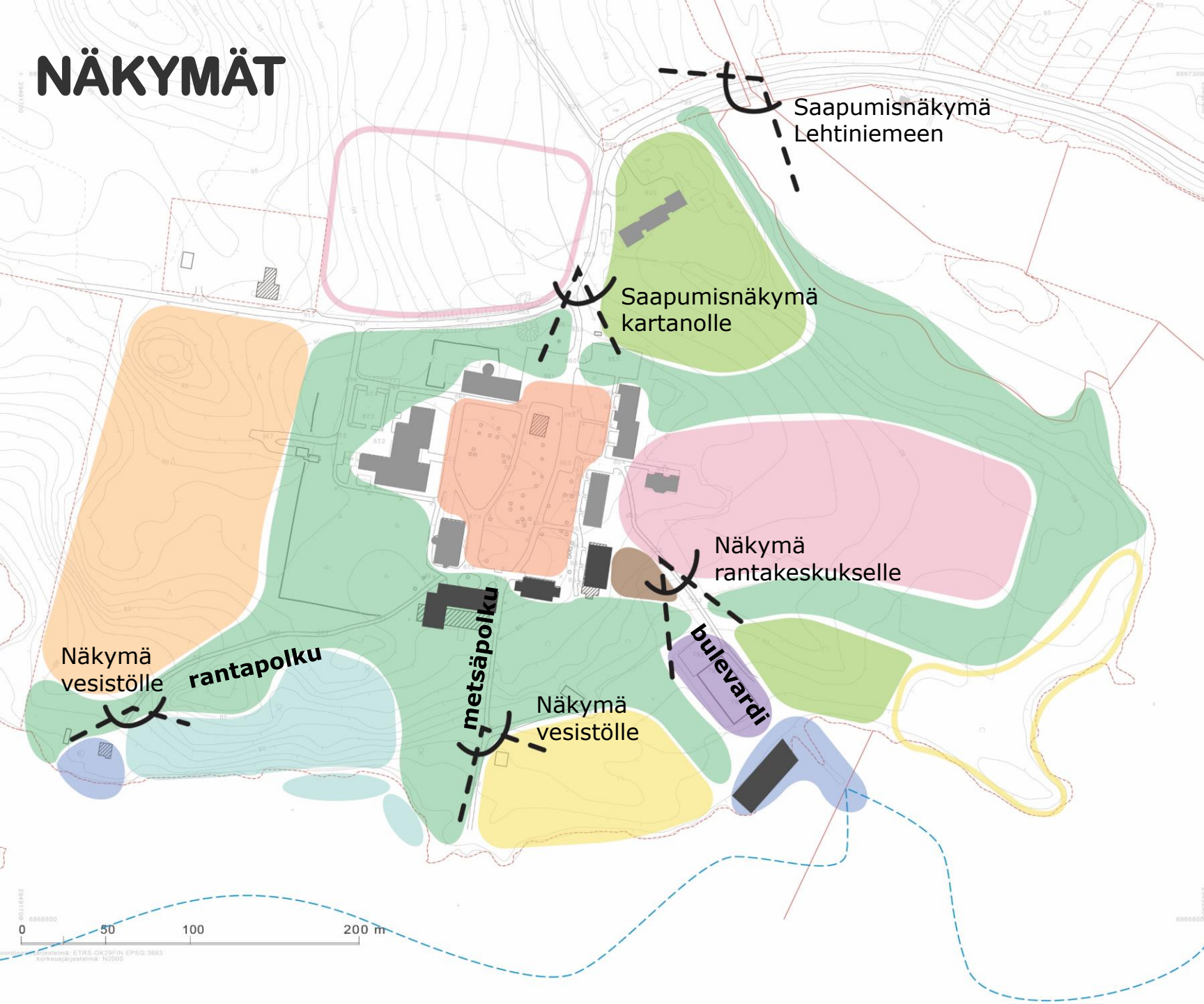
Talonpoika
Oppilasasuntola
1981
282 m²



Kuppari
Oppilasasuntola
1981
282 m²



NÄKYMÄT



Saapumisnäkömät alueelle avautuvat vesistön poikki jo Lehtiniemen kylältä. Seuraava saapumisnäkö on kartanon kujanteen päästä.

Näkömät vesistölle avautuvat tärkeimmiltä kulkureiteiltä; metsäpolulta, rantapolulta tai bulevardia pitkin.

Metsää harvennetaan ja täydennysistutetaan vesistönäkymien tieltä.

TOIMINNOT

Auringonkukkapelto

**Kokemuksellinen
eläintila**



**Laadukas
Camping**



Saimaan rantakylä



**Yhteiskäyttö-
puutarha**



**Tapahtuma- ja
palvelukeskus**



**Liikunta- ja
leikkipaikka**

**Kohtaamis- ja
oleskelupaikka**



Rauhallinen ranta



Luksusmökit



**Kestävä
elämysmajoitus**



**Rantapalveluiden
keskus**

VESI/MAA RAJAPINTA



- 1 Yhteissauna
- 2 Kelluvat mökit
- 3 Luonnonmukainen ranta, nollaekomökit
- 4 Rantakeskus
- 5 Luonnonmukainen ranta
- 6 Nuotiopaikka

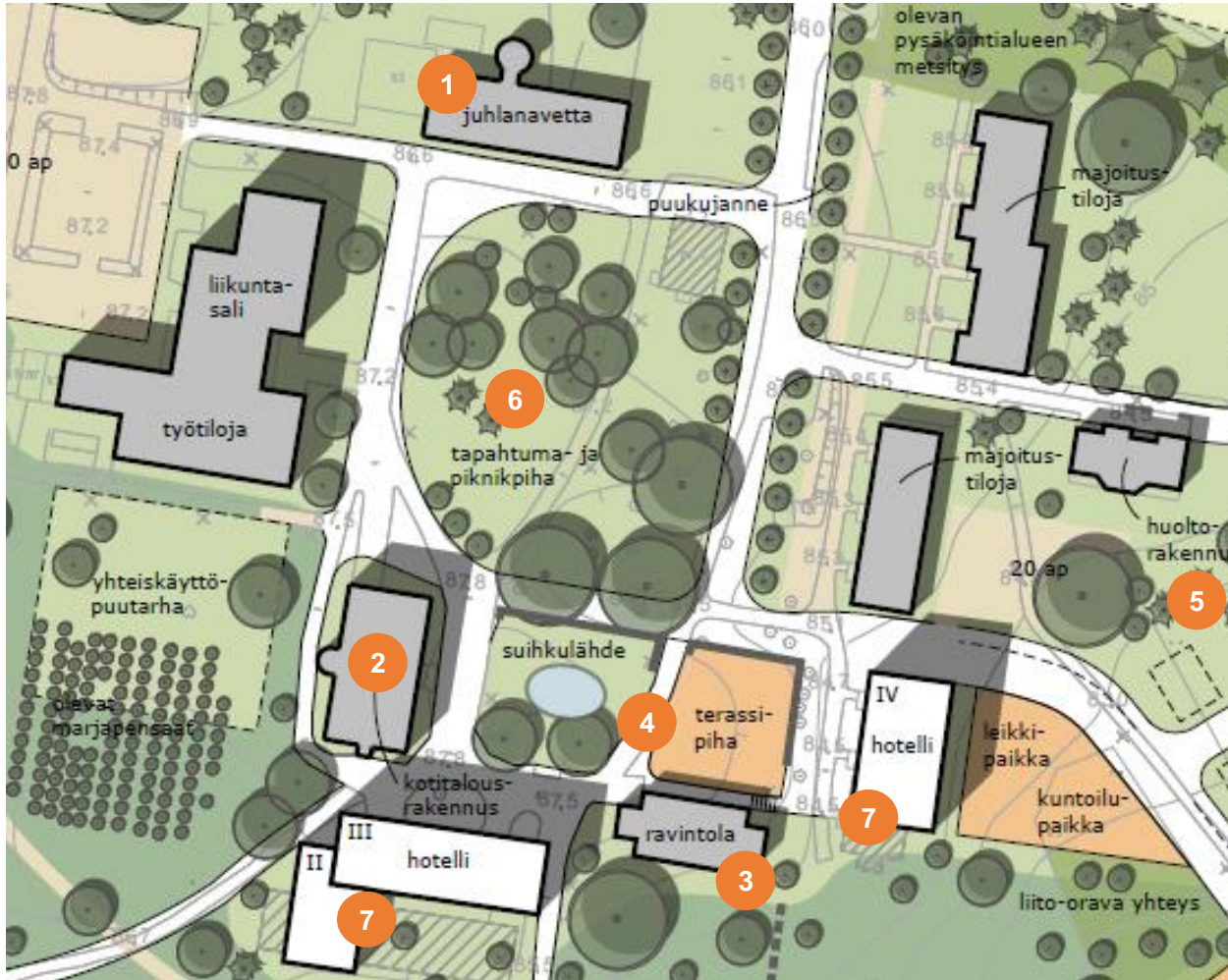
TAPAHTUMA- JA PALVELUKYLÄ



Tapautuma- ja palvelukylä toimii alueen sydämenä tarjoten mahdollisuuksia tapahtumille, ravintoloille, paikallisille käsityöille, kurseille ja muille toiminnoille.



TAPAHTUMA- JA PALVELUKYLÄ



- 1 Kisälli- navetta**
Kurssitilat, yritys-, kokous- ja juhlatilat, näyttelytila
- 2 Kotitalousrakennus**
Kurssitilat, majoitus, käsityöputiikit
- 3 Kartano**
Ravintola-kahvila
- 4 Oleskelupiha**
Kesäterassi
- 5 Luksus-camping**
info, ilmoittautuminen
- 6 Tapahtuma-aukio**
avoin alue tapahtumille
- 7 Hotelli**
varaukset kahdelle hotellille

RANTAPALVELUIDEN KESKUS



Rantapalveluiden keskus tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet vesiturheiluun, veneilyyn, risteilyyn ja muihin rannan aktiviteetteihin. Alueella voidaan yhdistää myös työnteko ja ajanvietto upeissa järvimaisemissa.



Ruissalon telakka, Turku / Ruissalon telakka FB



HomeAdore, Luigi Rosselli Architects / homeadore.com/2015/05/26/kirribilli-house-luigi-rosselli-architects/

RANTAPALVELUIDEN KESKUS

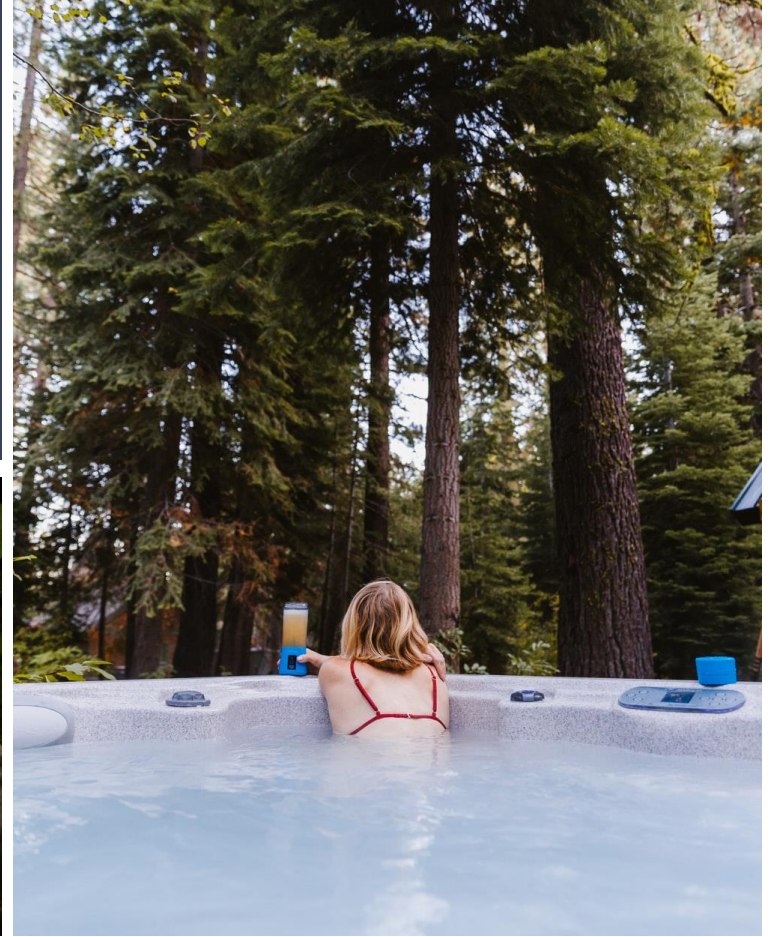


- 1 Rantaan johtava bulevardi
- 2 Liikunta- ja leikkipaikka
- 3 Minigolf
- 4 Tenniskenttä
- 5 Frisbeegolf
- 6 Uimaranta
- 7 Venelaituri
- 8 Rantapalveluiden keskus
Kahvila/baari
Yhteis- ja etätyöskentely
- 9 Saunamaailma ja uimaterassi

SAIMAAN RANTAKYLÄ



Rantakylä tarjoaa laadukasta mökki-/huvilamajoitusta vierailijoille. Lehtiniemen alueen palvelut ja aktiviteetit ovat majoittujien helposti saavutettavissa.



SAIMAAN RANTAKYLÄ



- 1 Yhteissauna
- 2 Kelluvat mökit
- 3 Luonnonmukainen ranta, nollaekomökkit
- 4 Isot luksusmökkit
- 5 Pienet luksusmökkit
- 6 Mökkikylän eteläosa
- 7 Risteilylaituri
- 8 Hiihto- ja luisteluareeni

LUKSUSMAJOITUS



Lehtiniemen rantaan sijoittuva luksusmajoituksen alue tarjoaa parhaat järvimaisemat ja majoituksen laatutason vaativimmillekin vierailijoille.



LUKSUSMAJOITUS



- 1 **Isot luksusmökkit (150 k-m² / kpl)**
- 2 **Pienet luksusmökkit (100 k-m² / kpl)**

LAADUKAS LEIRINTÄALUE



Lehtiniemen laadukas leirintäalue tarjoaa käyttäjille alueen monipuolisen tapahtumaja palvelutarjonnan sekä luonnonläheistä majoittumista Saimaan rannan läheisyydessä.



LAADUKAS LEIRINTÄALUE



1 **Camping-paikat**

3 **Sauna- ja grillipaikka**

2 **Huoltorakennus**

Vahvuudet

- Alueen soveltuminen monipuoliseen toimintaan
- Monipuolistaa Savonlinnan seudun majoituspalveluja
- Täydentää seudun camping-mahdollisuuksia
- Hieno sijainti vesistön äärellä
- Savonlinnan vesireittien hyödyntäminen
- Luksusmökkit upeilla näkymillä rannassa
- Alueen historiaa ja tarinaa voidaan hyödyntää palvelukonsepteissa (kotitalousoppilaitos)
- Rauhalinnan synergia

S

Mahdollisuudet

- Kasvatavat trendit: lähi- ja luontomatkailu, leirintäaluematkailun suosion kasvu, merkityksellisyys
- Yhteistyö lähialueen yrittäjien kesken, potentiaali muodostaa alueelle monipuolista toimintaa
- Laaja mökkien/loma-asuntojen kokonaisuus
- Uudet toimintamallit
- Lehtiniemen palvelutarjonnan kehittäminen suurempana kokonaisuutena, palveluiden paketointi
- Tapahtumien, tyky-toiminnan potentiaalın hyödyntäminen
- Luontoarvojen hyödyntäminen alueen vetovoimatekijänä

O

Heikkoudet

- Olemassa olevien kiinteistöjen hyödynnettävyys (filat, rakenteet, vaihtoehtoina korjausrakentaminen ja hyötykäyttö tai purku)
- Kohteen houkuttelevuus uusille toimijoille
- Mökkien ja infran rakentamiskustannukset
- Alueen luontoarvot voivat osaltaan rajoittaa rakentamista

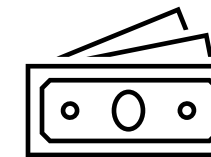
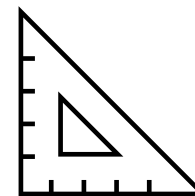
W

Uhat

- Alueen nykyisten rakennusten rapistuminen ja ränsistyminen (korjausrakentamisen mahdottomuus)
- Savonlinna varsinkin kesäkaupunki, mikä on talvikauden potentiaali - palvelut leirintäaluekauden ulkopuolella
- Muiden kohteiden kilpailu, kuten Savonlinnan muut hotellihankkeet

T

Majoituskohteiden alustava mitoitus ja kustannukset



- Oheisessa taulukossa on esitetty majoituskohteiden alustava mitoitus ja toteutuksen kustannusarviot.
- Kustannusarviot ovat suunta-antavia ja ne pohjautuvat asiantuntija-arvioihin. Kustannuksiin vaikuttaa useat tekijät mm. rakenteisiin, varusteluun, käyttötarkoitukseen, kokoon ja sijaintiin liittyen.

Kohde	Kerrosala	Yksiköiden lkm	Kustannus	Kustannus yhteensä (keskiarvo)
Mökkikylä	3 000 k-m ²	37 kpl á 80 k-m ² /kpl	1 800-2 400 €/m ²	6 300 000 €
Luksusmökkit	1 600 k-m ²	10 kpl á 100 k-m ² /kpl 6 kpl á 150 k-m ² /kpl	2 500-4 000 €/m ²	5 200 000 €
Laiturimökkit	200 k-m ²	8 kpl á 24 k-m ² /kpl	2 500-4 000 €/m ²	650 000 €
Nollaekomökkit	120 k-m ²	10 kpl á 12 k-m ² /kpl	10 000-15 000 €/kpl	125 000 €
Tentsile- /puutelta-paikat		10 kpl	1 000-3 500 €/kpl	22 500 €
Hotelli	3 100 k-m ²	150 huonetta á 15 k-m ² /kpl	110 000-130 000 €/huone	18 000 000 €
Camping-alue		55 kpl	500-1 000 €/kpl	41 250 €
Rantapalvelu- keskus	600 k-m ²	1 kpl	2 500-4 000 €/m ²	1 950 000 €
Säilytettävät rakennukset, peruskorjaus	4 240 k-m ²	7 kpl: Kisälli, Lehtiniemitalo, Sääminkitalo, Kartano, Väenrakennus, Pappi ja Lukkari, Konehalli	1 000-1 600 €/m ²	5 512 000 €
Purettavaksi ehdotettavat rakennukset	1 420 k-m ²	3 kpl: Lehtola, Kuppari ja Talonpoika	85 €/m ²	120 700 €

Huom. Yllä olevat kustannukset eivät sisällä alueen infraan tai muihin rakennelmiin (esim. laituri, näköalatorni) liittyviä kustannuksia.

Majoitushintojen vertailu

- Viereisessä taulukossa on esitetty leirintäalueiden majoitushintoja eri puolella Suomea. Hintojen vaihteluväli johtuu osin majoituksen sesonki- ja kokovaihtelusta.
- Vertailutietoon pohjautuen arvioidut majoitushinnat Lehtiniemessä:
 - Leirintäalue: 25-40 €/vrk + hlömaksu 6 €/vrk + sähkö 6 €/vrk
 - Saimaan rantakylän mökit: 80-160 €/vrk
 - Luksusmökkit: 300-600 €/vrk
 - Kestävä elämysmatkailu: 60-100 €/vrk
 - Hotelli 90-110 €/vrk

Lähteet:

Majoitushinnat koostettu matkailuliikkeiden verkkosivuilta

RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.

Santalahti Resort	Kotka
Leirintäalue	19-22 €/vrk + hlömaksu 7 €/vrk/hlö + sähkö 6 €/vrk
Mökit	89-129 €/vrk
Glass Villas (2 hlö)	450-550 €/vrk
Huoneisto (10 hlö)	689 €/vrk
Glamping (Tentsile)	69-79 €/vrk/seurue (1-3 hlö)
Nallikari Lomakylä	Oulu
Leirintäalue	20-32 €/vrk + hlömaksu 5 €/vrk/hlö
Villat (54-108 m2)	120-510 €/vrk
Kesämökki (23-33 m2)	55-65 €/vrk
Lomamökki (12-14 m2)	81-150 €/vrk
Kalajoki Camping	Kalajoki
Leirintäalue (seaside)	34 €/vrk + hlömaksu 6 €/vrk/hlö
Leirintäalue	20 €/vrk + hlömaksu 6 €/vrk/hlö + sähkö 4 €/vrk
Telttapaikat	15 €/vrk + hlömaksu 6 €/vrk/hlö
Mökkimajoitus (2-8 hlö)	50-185 €/vrk
Rastila Camping	Helsinki
Leirintäalue	13-19 €/vrk + hlömaksu 6 €/vrk/hlö + sähkö 6-9 €/vrk
Manamansalon leirintäalue	Vaala
Leirintäalue	18-20 €/vrk + hlömaksu 6 €/vrk/hlö + sähkö 7,5 €/vrk
Mökit (16-60 m2)	60-145 €/vrk
Tanhuvaara Camping	Savonlinna
Leirintäalue	15 €/vrk + hlömaksu 6 €/vrk/hlö + sähkö 6-12 €/vrk
Telttapaikka	11 €/vrk
Hotellihuoneet (1-2 hlö)	89-99 €/vrk
Hostel (1-2 hlö)	50-80 €/vrk
Villa (91 m2)	200-220 €/vrk
SaimaaHoliday Oravi	Savonlinna
Leirintäalue	25 €/vrk + sähkö 5-10 €/vrk
Glamping (Tentsile)	60€/vrk
Ekohostel	55 €/vrk
Hotelli (1-4 h)	55-115 €/vrk
Huvilat (4-15 hlö)	296-680 €/vrk
Sun Camping Vuohimäki	Savonlinna
Leirintäalue	15 €/vrk + hlömaksu 6 €/vrk/hlö + sähkö 6 €/vrk
Mökit (4-6 hlö)	55-80 €/vrk

Vision mukaisen toteutuksen kävijämäärä-, liikevaihto- ja menoarvio

- Arviot pohjautuvat vision mukaiseen toteutukseen, jossa arvioidut majoitustulot koostuvat eri tasoista mökeistä, leirintäaluepaikoista ja luontoelämysmajoituksesta.
- Muita tuloja muodostuu ravintola- ja muiden palveluiden (tapahtumakeskus, rantapalveluiden keskus, välinevuokraus jne.) myynneistä sekä tilavuokrista (tapahtumakeskuksen kiinteistöt ja rantapalveluiden keskus).
- Alueelle voi toteutua pienimuotoisempaa kahvila-, aktiviteetti- ja risteilytoimintaa jo ennen suurimpia investointeja. Tällöin päivävierailijoiden määrä voi olla merkittävästi arvioitua suurempi, joka edesauttaa alueelle kehittyviä palveluita.

Oletuksista:

Majoituskohtainen liikevaihto on arvioitu majoituspaikkojen lukumäärien, huonekäyttöasteen⁽¹⁾ ja hinnan tulona.

Yöpyvien vierailijoiden määrä on arvioitu majoituspaikkojen lukumäärien, majoituksen vuodemäärän ja vuodekäyttöasteen⁽²⁾ tulona.

Menoarvion oletukset pohjautuvat alan keskimääräisiin kustannuksiin:

- Majoituksen kustannukset 30 % vastaavasta liikevaihdosta
- Tilojen vuokrakustannukset 10 % vastaavasta liikevaihdosta
- Ravintolan ja kahvilan kustannukset 70 % vastaavasta liikevaihdosta
- Palvelutoiminta 70 % vastaavasta liikevaihdosta

⁽¹⁾ Huonekäyttöaste Savonlinnan seudulla 2015-2021 keskimäärin 43 %

⁽²⁾ Vuodekäyttöaste Savonlinnan seudulla 2015-2021 keskimäärin 30 %

OLETUKSET

Huoneiden lukumäärä, käyttöaste ja hinnat	
Camping-paikat	55
Nollaekomökit/tentsile	20
Mökit	45
Luksusmökit	16
Hotellihuoneet	150
Keskim. huonekäyttöaste (%/vuosi)	43 %
Vuoteet/majoitus	2
Vuodekäyttöaste	30 %
Camping hinta €/yö (sis. hlö&sähkö)	40 €
Nollaekomökit/tentsile hinta €/yö	80 €
Mökit hinta €/yö	120 €
Luksusmökit hinta €/yö	400 €
Hotellihuoneet hinta €/yö	90 €
Vuokrat	
Vuokrattava ala (m ²)	4 240
€/m ²	9,00 €

Yöpyvät vierailijat

Vierailijoiden määrä (vierailijoita/vrk)	171,6
Vierailijoiden määrä (vierailijoita/vuosi)	62634
Ravintolat ja kahvilat (€/vierailija/päivä)	20 €
Palvelut ja pääsymaksut (€/vierailija/päivä)	10 €

Päivävierailijat

Vierailijoiden määrä (vierailijoita/vrk)	100
Vierailijoiden määrä (vierailijoita/vuosi)	36500
Ravintolat ja kahvilat (€/vierailija/päivä)	10 €
Palvelut ja pääsymaksut (€/vierailija/päivä)	10 €

LIKEVAIHTO (miljoonaa €/vuosi)

Camping-paikat	0,35
Nollaekomökit/tentsile	0,25
Mökit	0,85
Luksusmökit	1,00
Hotellihuoneet	2,12
Vuokrat	0,46
Ravintolat ja kahvilat	1,62
Palvelut ja pääsymaksut	0,99
YHTEENSÄ (miljoonaa €)	7,63

MENOARVIO (miljoonaa €/vuosi)

Camping-paikat	0,10
Nollaekomökit/tentsile	0,08
Mökit	0,25
Luksusmökit	0,30
Hotellihuoneet	0,64
Vuokrat	0,05
Ravintolat ja kahvilat	1,13
Palvelut ja pääsymaksut	0,69
YHTEENSÄ (miljoonaa €)	3,24

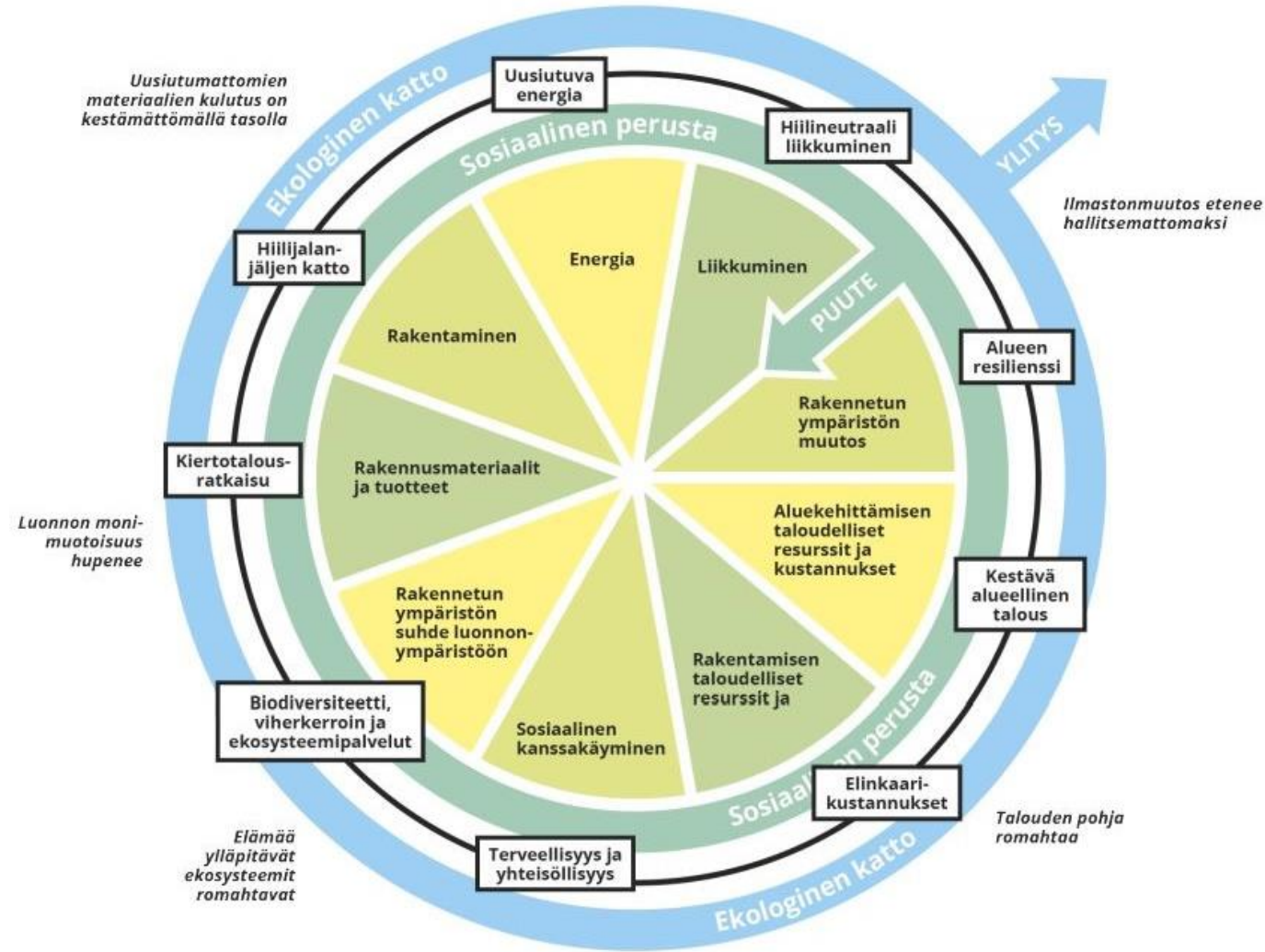
Kestävä kehitys

- Liitetään kestävän kehityksen näkökulmat osaksi alueen kokonaiskehittämistä: alueen luontoympäristön hyödyntämisen lisäksi myös matkailupalvelut, saavutettavuus, yhdenvertaisuus, esteettömyys, sosiokulttuurinen vastuullisuus sekä taloudellinen vastuullisuus
- Liitetään Lehtiniemen alueen kehittäminen Savonlinnan kaupunkistrategian (kaupunkistrategian luonnos KV 11.10.2021) painopistealueeseen: [Saaristo, puhdas luonto ja ympäristö](#)
 - Tarinallistaminen osaksi kehittämistä: mm. luonnon monimuotoisuuden ja alueen kulttuurihistorian korostaminen. Tarinallisuus osana alueen houkuttelevuutta ja markkinointia.
 - Huomioidaan alueen arvokkaat perinnebiotoopit alueen toteutuksessa ja markkinoinnissa.
- Energiatehokkuus, rakentaminen
 - Lehtiniemen kehittämisessä huomioidaan energiaterokkaat ratkaisut (mm. lämmitysratkaisut, valaistus), rakentamisessa kunnioitetaan alueen luontoarvoja ja hyödynnetään mm. puu- ja muita kiertotalouden materiaaleja. Seuraavilla sivuilla on kuvattu esimerkkejä suunnittelu-, rakennus- ja ylläpitovaiheiden ratkaisuista.
- Kestävät ratkaisut matkailussa
 - Hyödynnetään paikallisuuden ja lähituotannon mahdollisuuksia majoituspalveluiden ja matkailutuotteiden tarjoamisessa ja alueen brändäyksessä ja markkinoinnissa. Ohjeistetaan myös matkailijoita kestävään toimintaan.



Kestävä kehitys

- Korjausrakentaminen on keskeistä, jotta rakennuskanta voi palvella ja suojella käyttäjiä. Uusiutumattomia materiaaleja, luonnonvaroja ja hiilidioksideja syntyy erityisesti uudisrakentamisen myötä. Valittujen rakennusten purku, kuten Lehtola, Kuppari ja Talonpojan ja muiden käyttötarkoituksen muutos – ja korjaus tukevat kestävää kehitystä.
- Rakentaminen voi myös ylittää taloudellisen kantokyvyn.
- Rakennetun ympäristön muutos eli resilienssi tarkoittaa sitä, että rakennetun ympäristön tulee vastata käyttäjien muuttuviin tarpeisiin, jotta se ei muutu tarpeettomaksi tai turhaksi. Olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutos, kuten Sääminkitalon muuttaminen majoitus- ja kurssitilaksi.
- Energian tuotannon osalta voidaan luopua fossiilisista polttoaineista ja käyttää vain uusiutuvia energialähteitä, kuten aurinkoa ja tuulta energiantuotannon hiilijalanjäljen minimoimiseksi.
- Kestävä yhteiskunta koostuu riittävästä sosiaalisesta kanssakäymisestä, jolloin ehkäistään henkisen terveydentilan huononemista.
- Luonnonympäristön riittävä määrä ja helppo pääsy on keskeistä. Näitä voidaan mitata mm. viherkertoimella ja suojeltujen luonnonympäristöjen pinta-alalla. Lehtiniemessä viitasammakoiden, norppien ja liito-oravien alueet keskeisiä suojeltujen luonnonympäristöjen näkökulmasta.



Lähde:

Green Building Council Finland: [Kestävän alueen määritelmä](#)

Kestävä kehitys

SUUNNITTELU

- Koko elinkaaren aikaisten päästöjen ja energiatehokkuuden arviointi.
- Alueen perinnebiotooppien huomiointi alueen toteuttamisessa.
- Hankkeessa suositetaan kierrätys- ja uusiomateriaaleja neitseellisten materiaalien sijasta
- Viherverkostoa parannetaan, luontoalueita ja ekosysteemipalveluja turvataan
- Ilmastonmuutokseen varaudutaan mm. hulevesien hallinnassa, materiaalivalinnoilla, luonnon monimuotoisuuden mahdollistaminen ja rakenteiden mitoituksissa.
- Tietomallien hyödyntäminen käytön, huollon, korjauksien ja materiaalien uusiokäytön mahdollistamiseksi.
- Luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kokonaisvaltaisen suunnittelun avulla mm. paikalla tehdyt kasvualueet, kasvialueet ja hulevesien luonnonmukainen hallinta
- Mahdolliset kielteiset maaperä- ja vesistövaikutukset kartoitetaan ja torjutaan
- Avoin tiedonvaihto niin suunnittelijoiden kuin käyttäjien ja ylläpitäjien kesken kestävyystavoitteiden saavuttamiseksi ja ylittämiseksi

RAKENTAMINEN

- Vähäpäästöisten ja kiertotalouden mukaisten rakennusmateriaalien käyttö.
- Paikallisten vesiolosuhteiden säilyttäminen tai parantaminen sekä työmaavesien asianmukainen käsittely ja hallinta.
- Paikallisen luonnon suojeleminen: vieraslajien torjunta, biomassan hyödyntäminen uudelleen.
- Raaka-aineiden ja kuljetusten minimointi. Massatasapainon seuranta ja optimointi hankkeessa.
- Maaperän pilaantumisen ehkäisy.
- Melu-, pöly-, pohjavesi- ja tärinävaikutusten sekä valosaasteen ja ilman pölyhiukkasten minimointi.

KUNNOSSAPITO JA KÄYTÖSTÄ POISTAMINEN

- Elinkaarikustannusten hallinta ja ennakoiva kunnossapito
- Luonnon ennallistaminen esim. alueiden metsittäminen
- Monimuotoisen luonnon mahdollistaminen mm. lahoppuut, oikea-aikainen niittäminen, myrkyttömyys
- Maaperän ja vesistöjen suojaaminen
- Energiatehokkuus ja vähäpäästöiset työkoneet
- Melu-, pöly-, pohjavesi- ja tärinävaikutusten sekä valosaasteen ja ilman pölyhiukkasten minimointi.
- Rakennusten käyttöä jatkaminen kuntokartoituksiin perustuviin korjaustoimenpiteisiin.
- Purkumateriaalin ohjaaminen uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen.
- Alueiden käyttötarkoituksen muuttaminen vs. neitseellisen luonnon

An aerial photograph of a lakeside property. The scene is dominated by a large, dense forest of green trees. In the center, a large, multi-story house with a red roof is visible, surrounded by a well-maintained lawn and several smaller buildings. The property is situated on a peninsula or a narrow strip of land that juts into a large body of water. The water is dark and calm, reflecting the sky. The background shows rolling hills and more forest under a bright, clear sky with a few wispy clouds.

Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet

Johtopäätökset

- Lehtiniemi tarjoaa monipuolisen alustan matkailun kehittämiseksi Savonlinnan alueella. Lehtiniemessä yhdistyy alueen kulttuurihistoria, luonto ja erilaiset majoitus- ja palvelutoiminnot.
- Lehtiniemen alueella on mahdollista toteuttaa erilaisia majoituskokonaisuuksia matkailijoiden tarpeisiin. Alueelle on visioitu eritasoisia mökki-/lomahuoneistoalueita, hotellimajoitusta, laadukasta caravan-majoitustilaa, sekä luonnonläheistä ekomajoitusta. Majoituskokonaisuuksia on mahdollista toteuttaa vaiheittain mutta on suositeltavaa löytää vähintään yksi ankkuritoimija, jonka pohjalta aluetta voidaan lähteä kehittämään.
- Palvelujen ja toimintojen puolesta Lehtiniemi tukeutuu vahvasti alueen keskellä sijaitsevaan tapahtuma- ja palvelukylään ja rannassa sijaitsevaan rantapalveluiden keskukseseen. Tapahtuma- ja palvelukylä tarjoaa mahdollisuuksia tapahtumien järjestämiselle, ravintolatoiminnalle, lähituotteiden myynnille ja erilaisille kurseille. Rantapalveluiden keskuksessa voidaan yhdistää vesiturheilua, saunamaailmaa, etätyö- ja kokoustilaa ja välinevuokrausta. Lehtiniemen alueelle on visioitu myös eläintila, joka tukee alueen luontonäkökulmaa ja emäntäkoulun historiaa. Alueen palvelut ja aktiviteetit tarjoavat mahdollisuuksia kaikille ikäryhmille.
- Alueelle voidaan kehittää erilaisia tuote- ja palvelukokonaisuuksia, joissa paikalliset tuottajat voivat yhdistää palveluitaan majoituksen ja toiminnallisten alueiden yhteyteen. Myös erilaiset risteily- ja matkaketjupalvelut Lehtiniemen ja Savonlinnan tai ympäröivien kansallispuistojen välillä tukevat alueen matkailua.
- Lehtiniemen kehittämisen kannalta keskeisimpiä tunnistettuja haasteita ovat:
 - Alueen suojelu- ja luontoarvojen huomioiminen osana alueen toteuttamista, jolloin alueen rakentaminen ja käyttö tulee olla tehdä kestävästi.
 - Millainen on Savonlinnan seudun vetovoima matkailuinvestoinneille ja myös osin Savonlinnan sisäisten kilpailevien hotellikohteiden vaikutus, onko löydettävissä kiinnostuneita sijoittajia ja hotellioperaattoreita?



Aikataulu ja toimenpiteitä toteutukseen



Bright ideas. Sustainable change.

