



Kimitoön
Kemiönsaari

SWECO

Kemiönsaaren leirintämatkailun kehittämissuunnitelma

AINEISTO 4.3.2024

SWECO FINLAND OY

TAUSTAA JA TAVOITTEITA

Hankkeen tarkoituksena on ollut laatia ajantasainen ja kattava selvitys ja suunnitelma Kemiönsaaren leirintämatkailun kehittämistä varten. Selvityksessä on tarkasteltu leirintämatkailun trendejä, nykyistä kävijäpotentiaalia, leirintäalueiden palvelukonsepteja ja liiketoimintaa sekä toteuttamis- ja investointimahdollisuuksia. Selvitys on toteutettu Kemiönsaaren kunnan toimeksiantona ja selvityksen toteutuksesta on vastannut Sweco Finland Oy.

Selvityksessä on käsitelty mm. seuraavia teemoja ja sisältöjä:

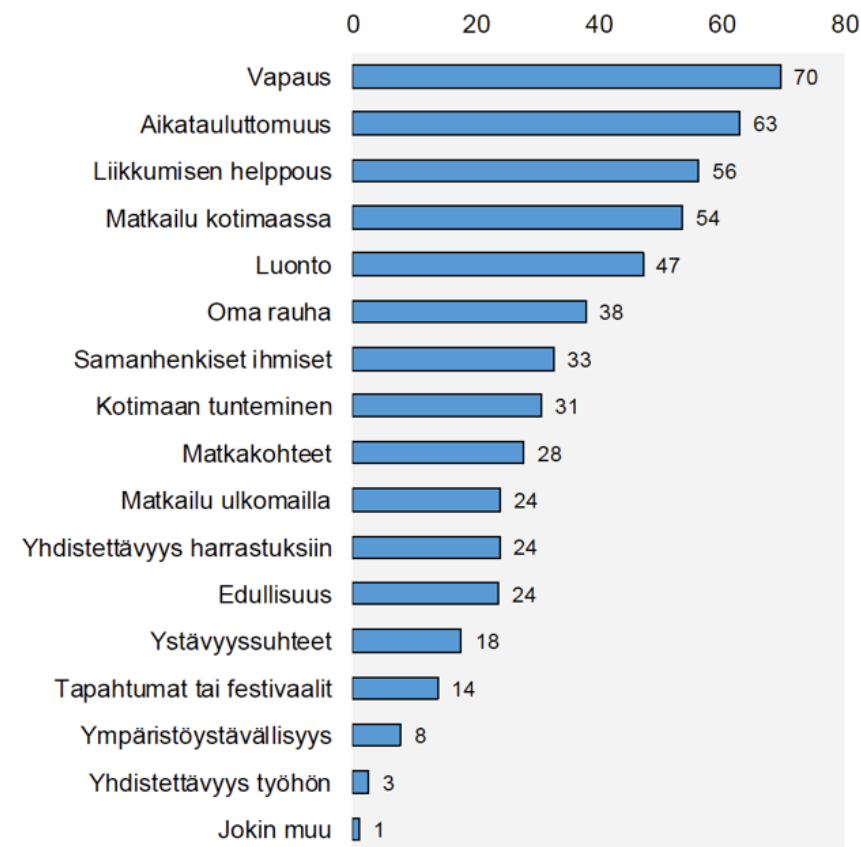
- Leirintämatkailun trendit ja asiakasprofiilit Suomessa
- Leirintämatkailun kysyntä ja potentiaali Kemiönsaaressa, nykyinen kysyntä Telian liikkumisdataan perustuen
- Toimijoiden kehittämistarpeita kartoittava kysely
- Toimijoille suunnattu vuorovaikutustilaisuus
- Leirintämatkailukonseptin ideoiminen ja suunnittelu – tarkastelukohteina mm. Taalintehdas, Ölmos ja Ekniemi (palvelusisällöt ja toimintojen sijoittuminen)
- Konseptien liiketoimintapotentiaalin määrittely ja vaikutukset
- Toteutuksen infra- ja muut kustannukset



LEIRINTÄMATKAILUN TRENDIT JA KEMIÖNSAAREN POTENTIAALI

Näkemyksiä Kemiönsaaren leirintämatkailun kehittämiseen / keskustelu Olli Rusi, SF Caravanin liittohallituksen pj. ja Kimmo Vähäjlkkä, Sweco Finland Oy

- Leirintämatkailulla on matkailukentässä erittäin suuri aluetaloudellinen merkitys ja Kemiönsaaren osalta merkitys on mm. mökkimajoitusta selvästi suurempi
- Leirintämatkailijat arvostavat erityisesti vapautta, aikatauluttomuutta ja liikkumisen helppoutta, mutta myös matkailua kotimaassa, luontoa ja omaa rauhaa
- **Leirintämatkailijoille Kemiönsaarella on tarjolla kaikki kohderyhmää kiinnostavat elementit:** upeat saaristomaisemat, ainutlaatuinen luonto, retkeily- ja kulttuurikohteita, historiaa ja tarinoita, hyvät palvelut ja kiinnostavia tapahtumia
- **Kemiönsaarella on lähtökohtaisesti hyvät mahdollisuudet leirintämatkailun kehittämiseen**



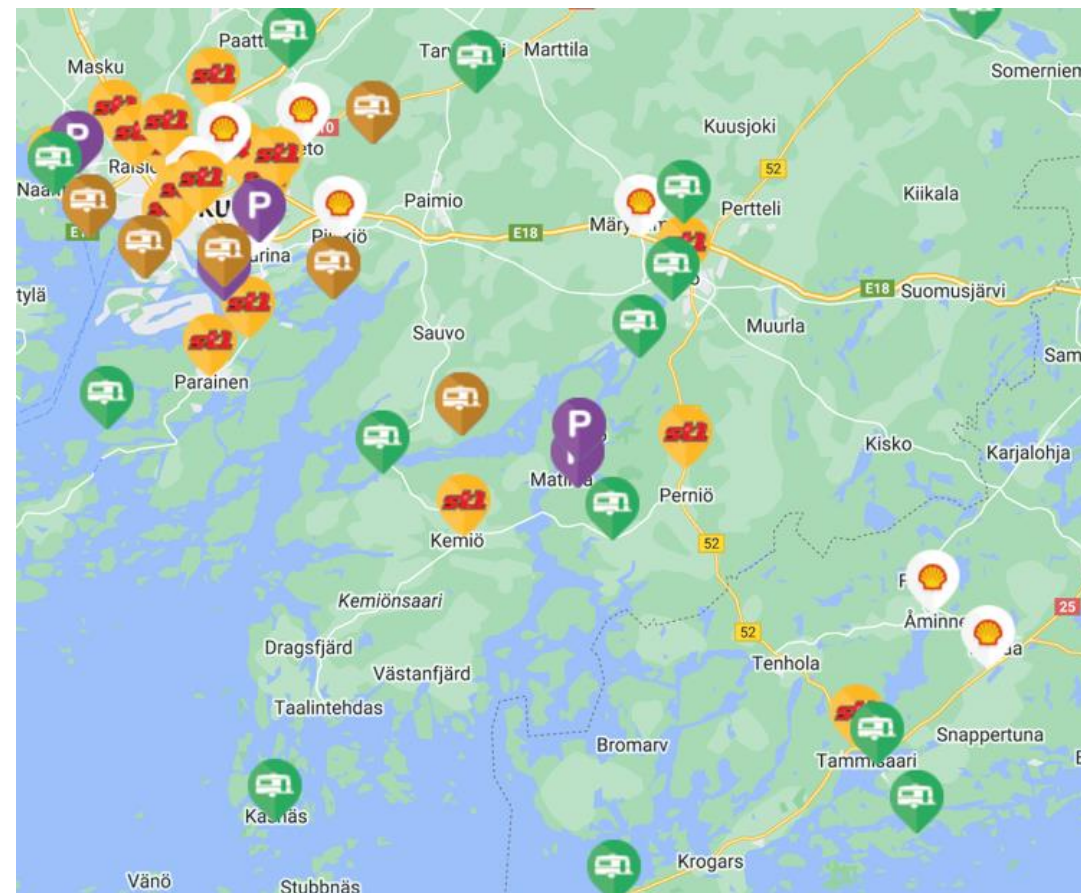
Lähde: TNS Kantar Oy, SF Caravan



LEIRINTÄMATKAILUN TRENDIT JA KEMIÖNSAAREN POTENTIAALI

Näkemyksiä Kemiönsaaren leirintämatkailun kehittämiseen / keskustelu Olli Rusi, SF Caravanin liittohallituksen pj. ja Kimmo Vähäyylkkä, Sweco Finland Oy

- Kemiönsaaren kohdalla on ”leirintämatkailun tyhjiö”, alue jossa ei ole riittävästi tarjolla hyvätasoista leirintämatkailukapasiteettia
- SF Caravanin arvion mukaan **Kemiönsaaren leirintämatkailun asiakaspotentiaali on n. 100 000 yöpymistä vuodessa ja liikevaihtopotentiaali n. 1 milj. €**. Tämä potentiaalinen matkailutulovirta jää nyt kokonaan hyödyntämättä
- Leirintämatkailun kehittäminen vaatisi Kemiönsaarella ennen muuta **laadukkaiden ja riittävän isojen leirintäalueiden tai matkaparkkien kehittämistä lähellä palveluja ja luontaisesti vetovoimaisissa kohteissa**
- **Suurin potentiaali on Taalintehtaalla**, jossa on monipuolisesti palveluja, vetovoimaisia tapahtumia ja elävä paikallisyhteisö





**Kimitoön
Kemiönsaari**

LEIRINTÄMATKAILUN TALOUDELLINEN POTENTIAALI

Leirintäaluematkailun aluetaloudellinen merkitys on suuri ja muuta matkailutoimintaa tukeva. Tulokset ovat Suomen Leirintäalueyhdistys ry:n ja SF-Caravan ry:n tutkimuksesta: Suomen leirintämatkailun tulo- ja työllisyysvaikutukset 2022. Sen toteutti Haaga-Helia ammattikorkeakoulu.

Tutkimuksen mukaan leirintäaluematkailijalta kuluu rahaa päivässä noin 107 euroa. Tyypillisen leirintämajoituksen sisältävän matkan kustannus on 700 euroa koko seurueelta.

Leirintämatkailun kokonaistyöllisyysvaikutus on noin 3 000 henkilötyövuotta ja leirintämatkailijoiden rahankäytön välitön työllisyysvaikutus on 2 055 henkilötyövuotta.

Kokonaistalousvaikutus leirintämatkailulla oli Suomessa vuonna 2022 yhteensä noin 235 milj. €.

Näistä hyödyistä Kemiönsaaren kunnan on mahdollista ottaa oma osansa kehittämällä määrätietoisesti leirintämatkailua kunnassa.

Lähde: Suomen leirintämatkailun tulo- ja työllisyysvaikutukset 2022, Haaga-Helia ammattikorkeakoulu, tilaajina Suomen Leirintäalueyhdistys ry ja SF-Caravan ry

LEIRINTÄMATKAILU SUOMESSA 2022

TULO- JA TYÖLLISYYSVAIKUTUKSET

Kävijät kuluttivat
keskimäärin päivässä
107 € / hlö

**TOP 5
syytä**

Leirintäaluematkailuun

1. Vapaus mennä minne tahtoo (69%)
2. Aikatauluista riippumaton matkanteko (69%)
3. Paljon eri vaihtoehtoja, alueita minne mennä (55%)
4. Karavaanarimatkailu (54%)
5. Virkistyttyminen, vaihtelunhalu (45%)

Leirintäaluematkailun
aikaansaamat verot:

HENKILÖVEROTUS

34,2 M€

POLTOAINEEN MYYNTIVERO

30,2 M€

MUUN KULUTUKSEN VEROT

23,4 M€



Työllisti ja toi tuloa
leirintäaluepaikkakunnille

TALOUSVAIKUTUS

235 M€



Ajokilometrejä

3500 km

vuodessa

joista Suomessa 2500 km

Kävijöiden merkittävimmät rahankäyttökohteet

MAJOITUSPALVELUT

47,8

POLTOAINEET

47,2

ELINTARVIKKEET

39,2

RAVINTOLA- JA
KAHVILAPALVELUT

30,5

KULUTUSTAVAROIDEN
OSTOT

16,6



M€

KOKONAIS-
TYÖLLISYYS-
VAIKUTUS
2957

HENKILÖTYÖVUOTTA

VÄLITÖN
TYÖLLISYYSVAIKUTUS
2055 HTV

Leirintäaluematkailua
suosittelee
84%

Leirintämatkan aikoo
tehdä ensi vuonna
85%

Tutkimuksen kohderyhmänä olivat Suomen Leirintäalueyhdistyksen kuuluvien leirintäalueiden asiakkaat ja SF-Caravan ry:n uutiskirjeen tilanneet henkilöt (27.00). Tiedonkeruu tehtiin 24.6.-18.8.2022. Tutkimukseen vastasi kaikkiaan noin 3.522 henkilöä (leirintäalueet 1.168 ja SF-Caravan ry:n uutiskirjeen tilanneet 2.181).
TUTKIMUKSEN TOTEUTTI HAAGA-HELIA AMMATTIKORKEAKOULU.

Haaga-Helia

SF Caravan

Suomen
Leirintäalueyhdistys

Lisätietoja:
Antti Saukkonen / Suomen Leirintäalueyhdistys ry
+358 44 059 5931 / antti.saukkonen@camping.fi
Timo Piilonen / SF-Caravan ry
+358 50 592 6561 timo.piilonen@karavaanarit.fi
Petteri Ohtonen / Haaga-Helia / tutkimuspäällikkö
040 826 8183 / petteri.ohtonen@haaga-helia.fi

LEIRINTÄMATKAILUN KOHDERYHMÄT JA ASIAKASPOTENTIAALI

Alan trendeissä näkyy kaikkalainen monipuolistuminen, kun sekä karavaanareille että ilman ajoneuvoa liikkuville kehitellään uusia tuotteita ja palveluita (Caravan-lehti 4/2023)

Potentiaaliset leirintämatkailun ja leirintämatkailua tukevat kohderyhmät:

Kotimaiset karavaanarit – kokeneet leirintämatkailun konkarit ja SF Caravanin jäsenet, joille useimmat leirintäalueet ovat entuudestaan tuttuja

Kansainväliset karavaanarit – erityisesti Keski-Euroopasta ja muista Pohjoismaista saapuvat Caravan-matkailijat, joille Suomessa on tärkeää luontoympäristö

Luksusretkeilijät – Glamping-kohteita ja elämyksiä etsivät nuoren polven retkeilijät, jotka odottavat kohteelta korkeaa laatua, luonto- ja maisemaelementtejä ja vuokrapalveluja

Etäilijät – retkipakuissa kulkevat ja Vanlife-elämää harrastavat työikäiset, jotka odottavat kohteilta palveluja ja toimivia yhteyksiä

Luontoseikkailijat ja eräilijät – retkeilijät, jotka hakevat luonnonläheisiä kokemuksia ja Basecamp-henkisiä leirintäkohteita

Tapahtumakävijät – satunnaiset matkailijat, jotka hakevat leirintäaluetta läheltä tapahtumapaikkaa

Veneilijät – leirintäalueita ja niiden palveluja satamien läheisyydessä käyttävä kohderyhmä, joille hyvä palvelu ja laatu on tärkeää





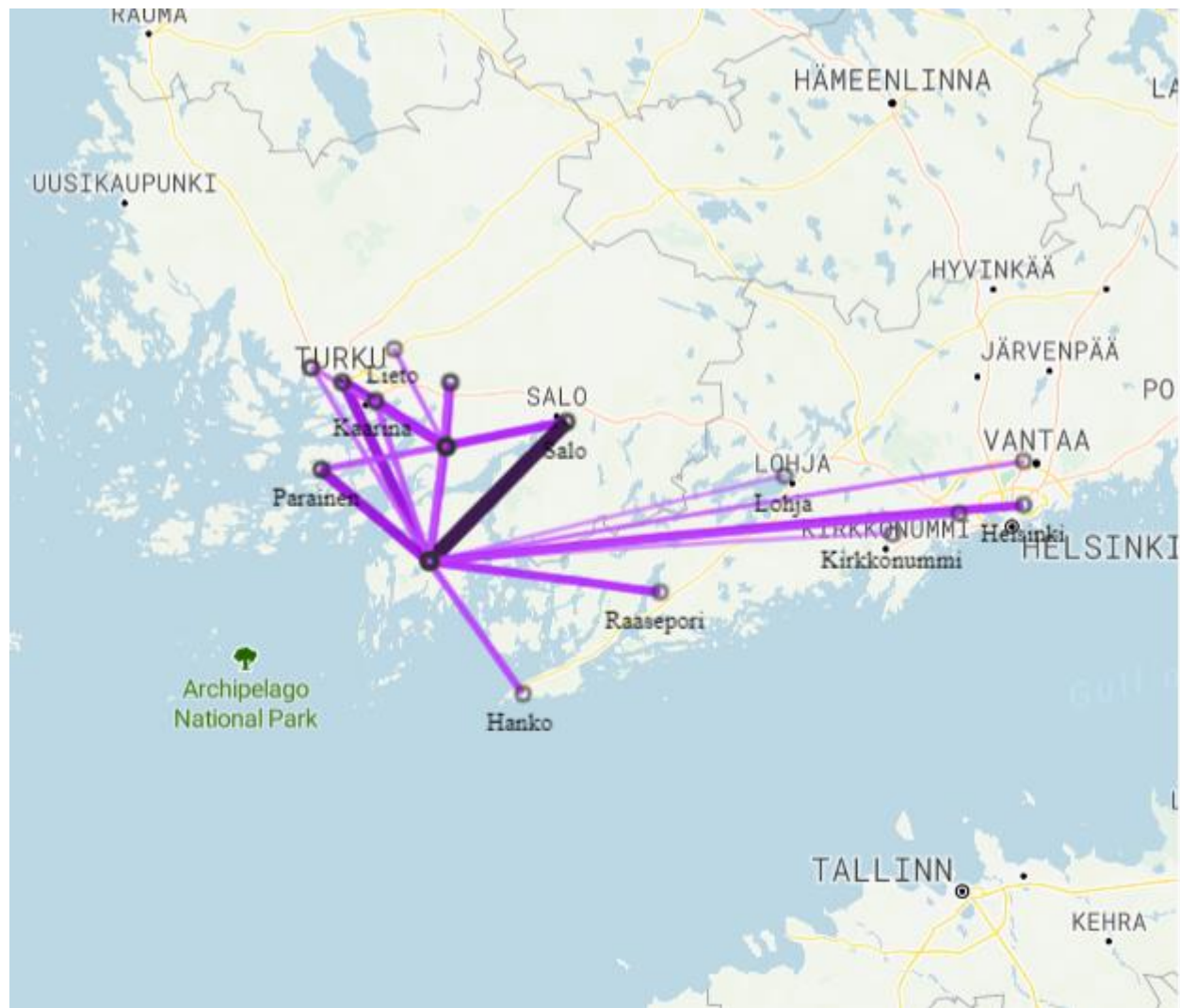
Kemiönsaaren leirintämatkailun kehittämissuunnitelma

KEMIÖNSAAREN KÄVIJÄMÄÄRÄT (Telian matkapuhelindata)

Sisältö

- Tausta
- Vierailijat 2023
- Tapahtumat
- Käynnit

Kaikki tässä esityksessä käytetyt kuvat ovat lähtöisin Telia Crowd Insights -palvelusta

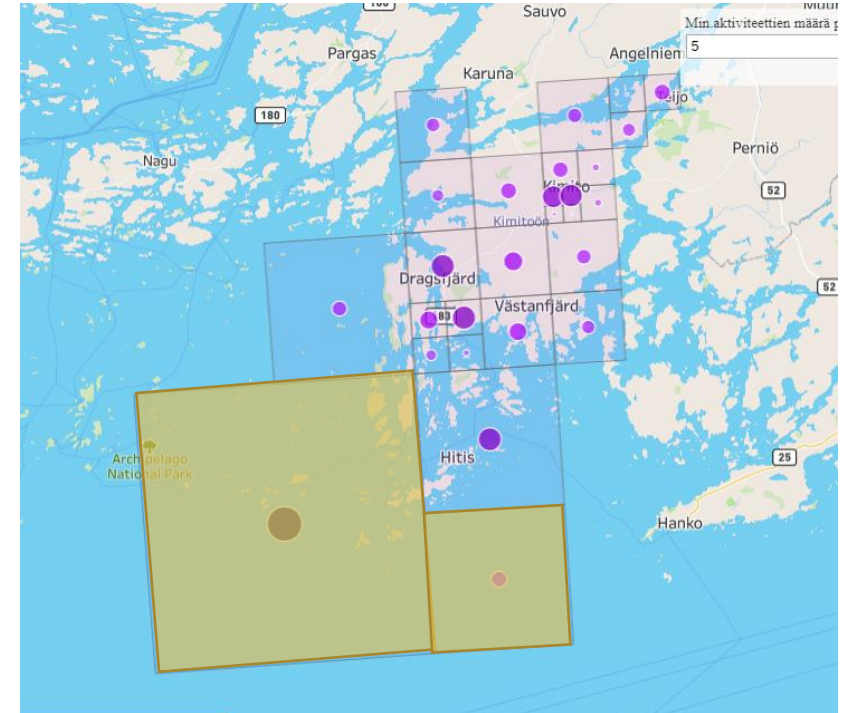


Tausta

Tässä selvityksessä on hyödynnetty Telia Crowd Insights analyyssejä. Aineisto perustuu Telian matkapuhelinverkon avulla kerättävään liikkumisdataan. Tarkastelujaksona on käytetty vuotta 2023.

Liikkumisdatan avulla on pyritty vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

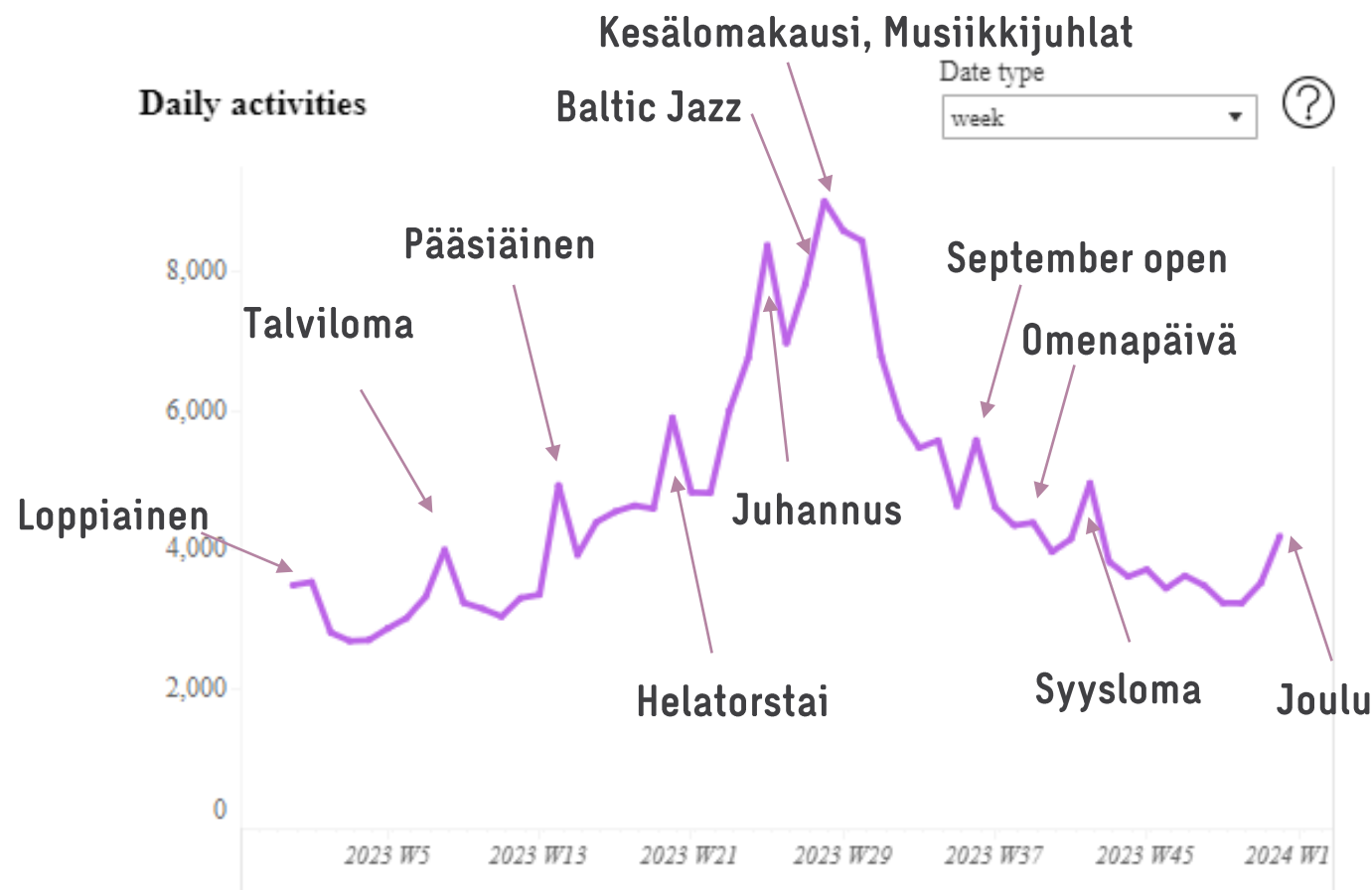
- Mistä ihmiset saapuvat Kemiönsaareen?
- Milloin ihmiset käyvät Kemiönsaarella?
- Mihin matkat Kemiönsaaren sisällä suuntautuvat?
- Miten tapahtumat vaikuttavat kävijämääriin?
- Mistä tapahtumiin saavutaan?



Keltaisella merkatut ruutujen kävijämäärät ovat vääristyneet laivaliikenteen takia

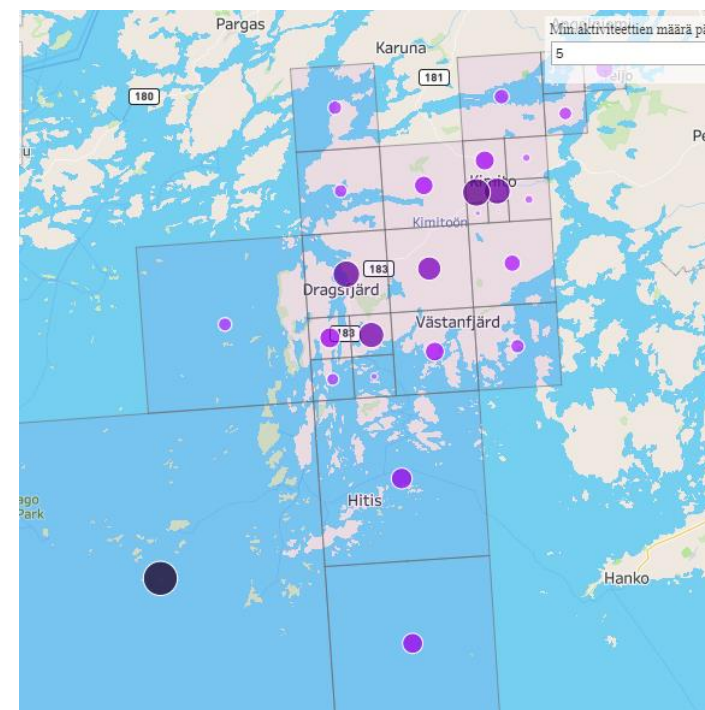
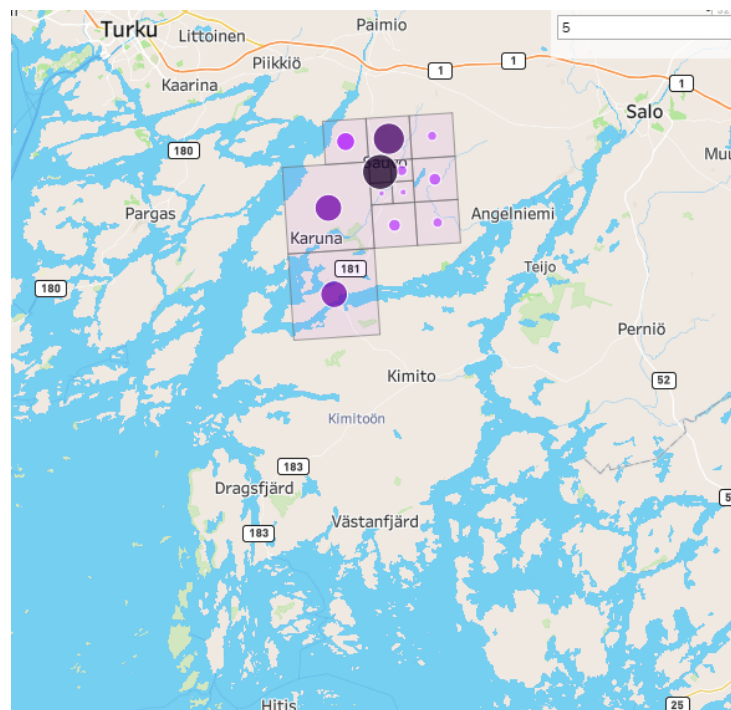
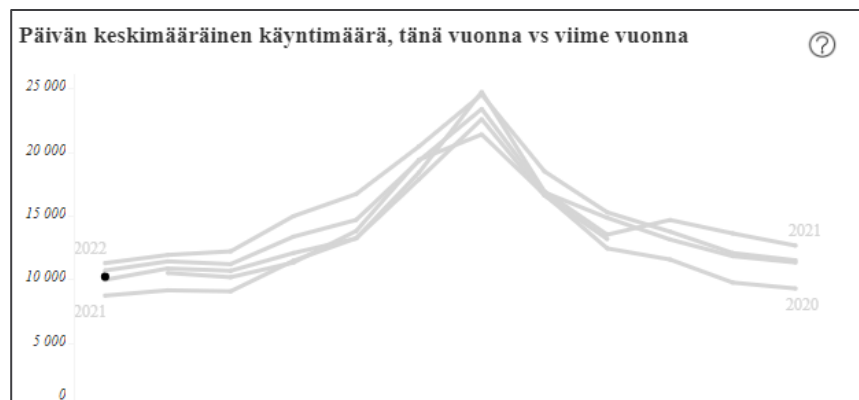
Vierailijat 2023

- Kesä on Kemiönsaarella selkeä huippusesonki, mutta tapahtumat tuovat merkittävästi kävijöitä Kemiönsaareen myös sesongin ulkopuolisena aikana
- Kesän ulkopuoliset kävijäpiikit selittyvät osittain Kemiönsaaren saaristossa kulkevan laivaliikenteen synnyttämällä merkintöinä
 - Suurin osa merkinnöistä osuu laivareittien lähimmille pisteille



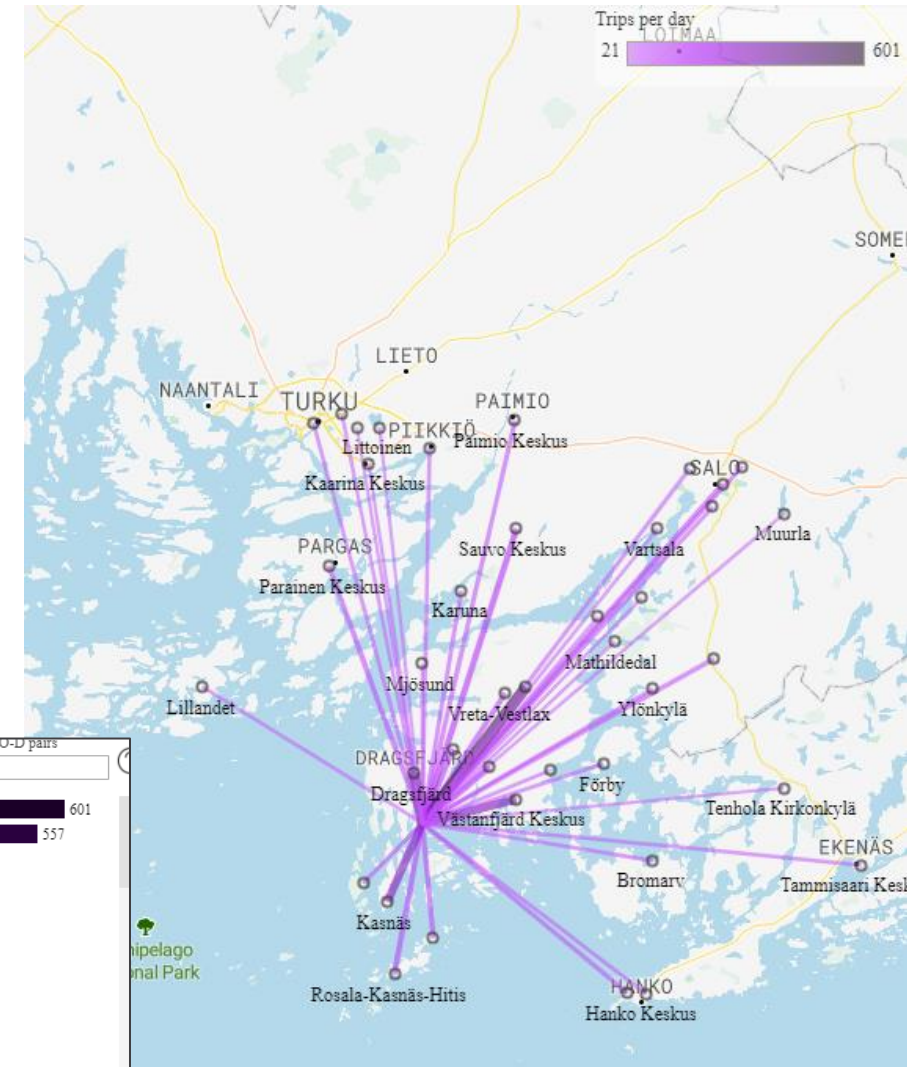
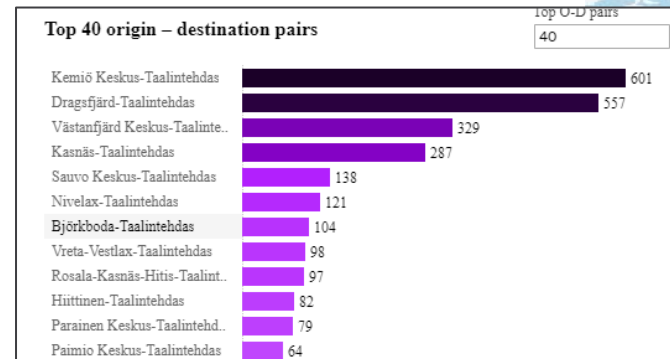
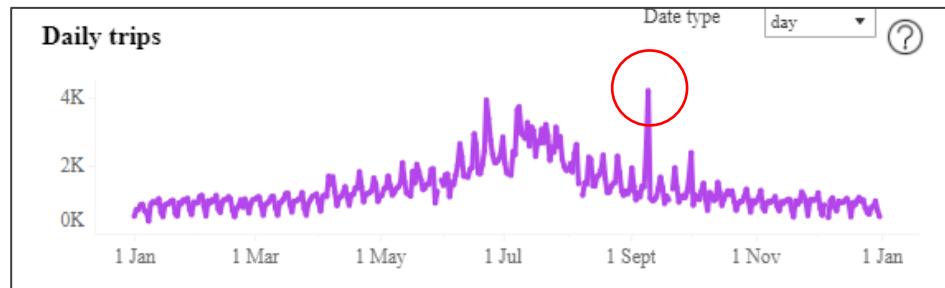
Koko vuoden kävijämäärät (kaikki)

- Sauvon kirkko on ruudun keskipiste, joka sisältää myös Ekniemen alueen, 559 päivittäistä kävijää
- Taalintehtaan alue 1028 päivittäistä kävijää
- Söderlångvik 652 päivittäistä kävijää
- Kemiön keskus 2300 päivittäistä kävijää
- Saaristo 1800 päivittäistä kävijää
- Kävijämäärät ovat kesällä huomattavasti keskiarvoa korkeammat koko kunnassa



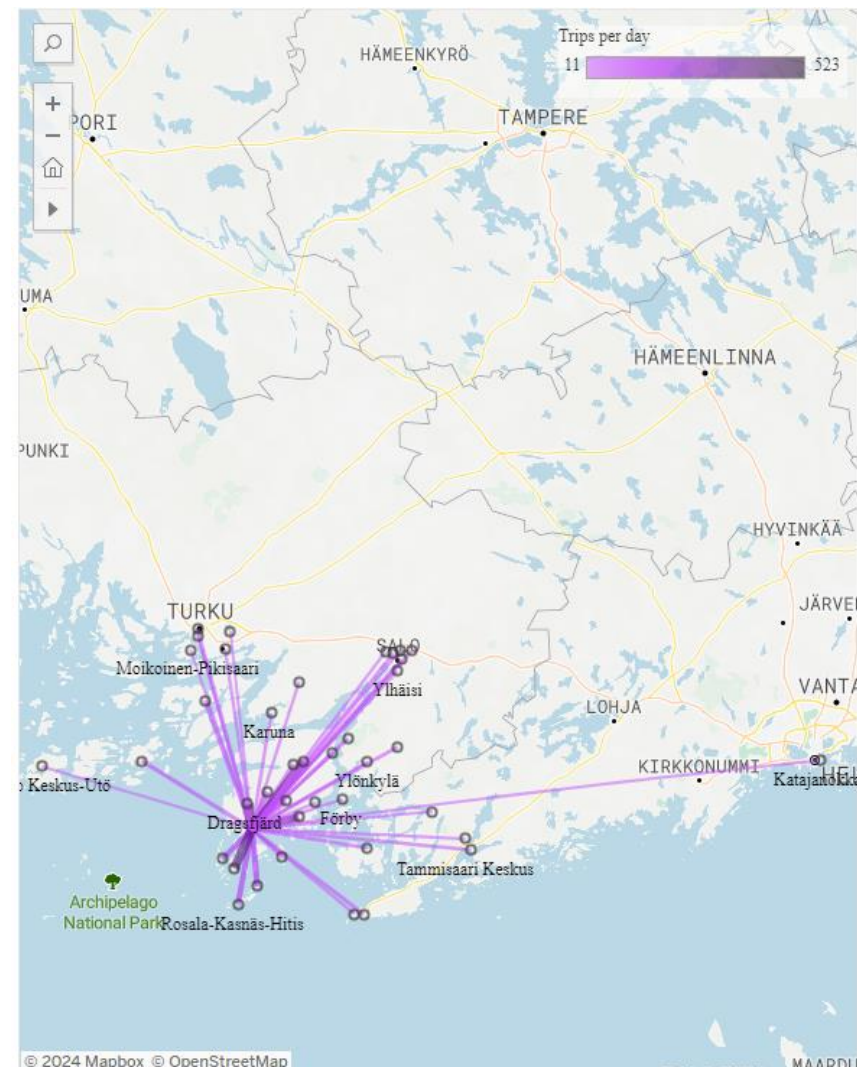
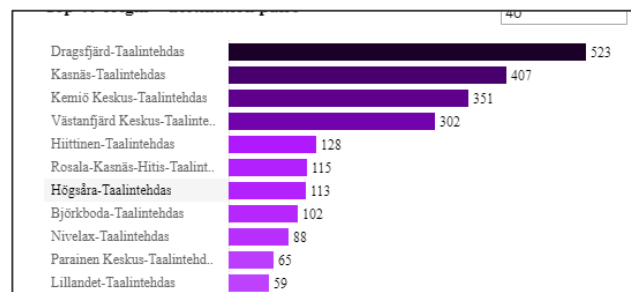
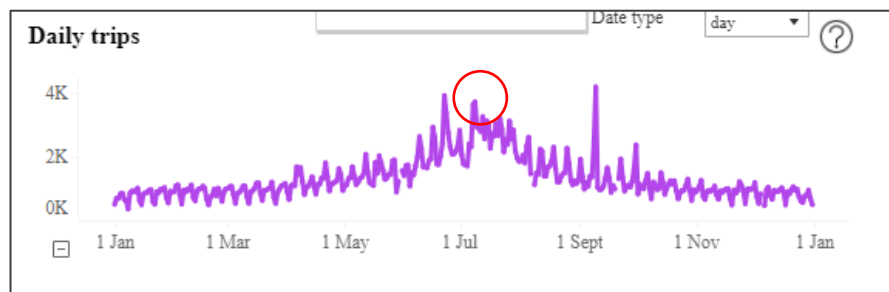
Tapahtumat / September open 9.9.2023

- Tapahtuma järjestetään Taalintehtaalla ja Keskipisteksi on siksi valittu Taalintehtaan postinumeroalue
- Selkeä kävijäpiikki, 4227
- Tällä sivulla esitetty 40 suosituinta matkaparia kartalla (mistä Taalintehtaalle on matkustettu)
- Suurimmat yksittäiset matkaparit sijoittuvat Kemiönsaaren sisälle, mutta erityisesti Turusta ja Salosta sekä muista lähikunnista näyttäisi tulevan paljon kävijöitä tapahtuman aikaan (salo voi pysähtymispaikkana hieman vääristää dataa)
- September open näyttää siis houkuttelevan eniten kävijöitä Kemiönsaaren kunnan sisältä sekä ympäröivältä seudulta.



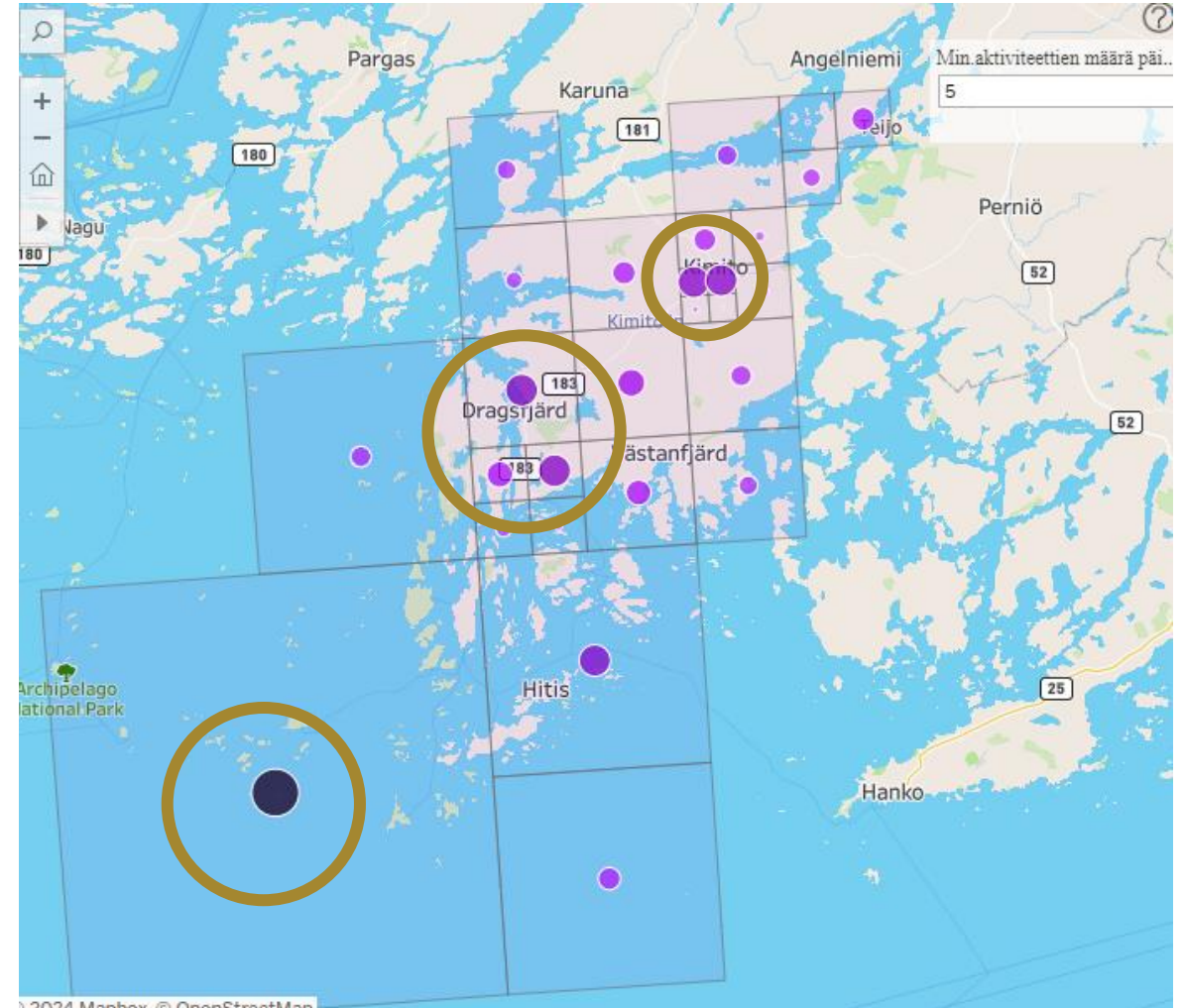
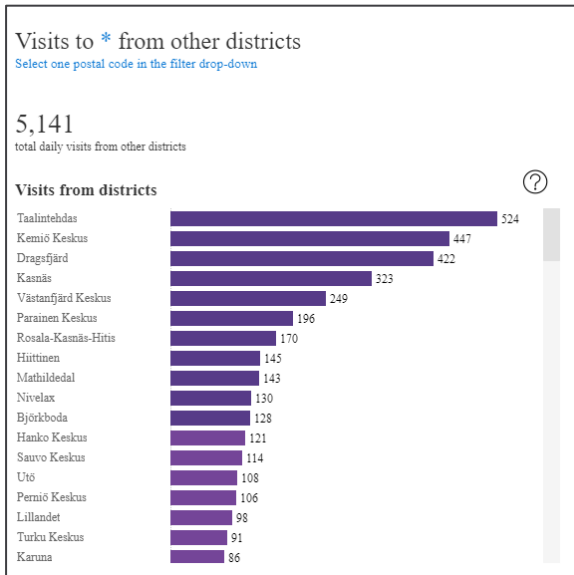
Tapahtumat / Baltic Jazz 7.-9.7.2023

- Tapahtuma järjestetään Taalintehtaalla ja Keskipisteeksi on siksi valittu Taalintehtaan postinumeroalue
- Selkeä kävijäpiikki, 3455 per päivä
- Tällä sivulla esitetty 40 suosituinta matkaparia kartalla (mistä Taalintehtaalle on matkustettu)
- Suurimmat yksittäiset matkaparit sijoittuvat Kemiönsaaren sisälle, mutta erityisesti Turusta, Salosta, Espoosta ja Helsingistä näyttäisi käyvän kävijöitä. Muuten matkaparit sijoittuvat lähikuntiin.



Missä Kemiönsaarella käydään?

- Kesäkaudella 2023 selkeästi suosituimmat alueet ovat:
 - Kemiön keskusta
 - Taalintehdas, Söderlångvik, Dragsfjärd
 - Saaristo





Kemiönsaaren leirintämatkailun kehittämissuunnitelma

TOIMIJAKYSELY

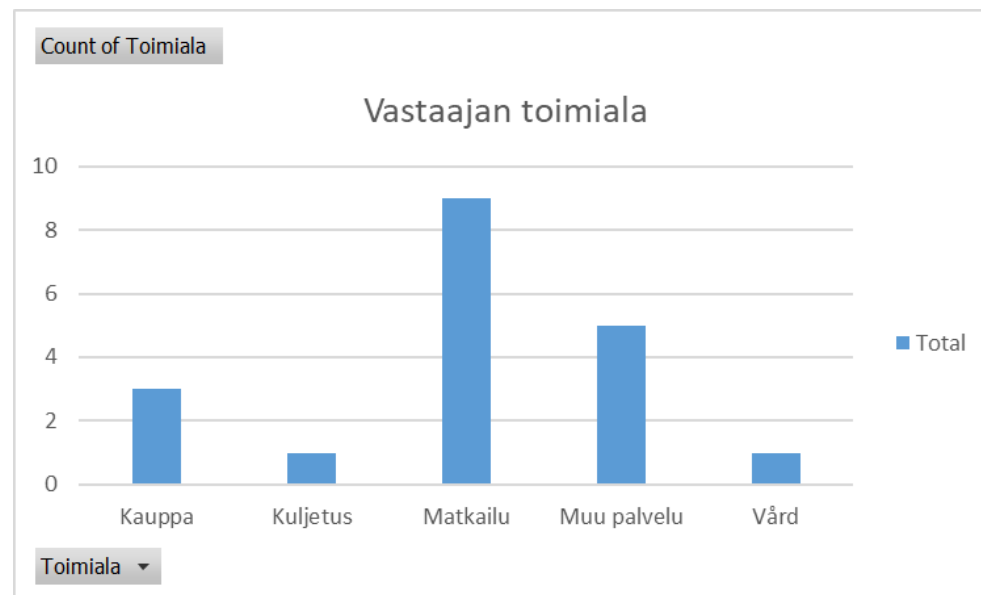
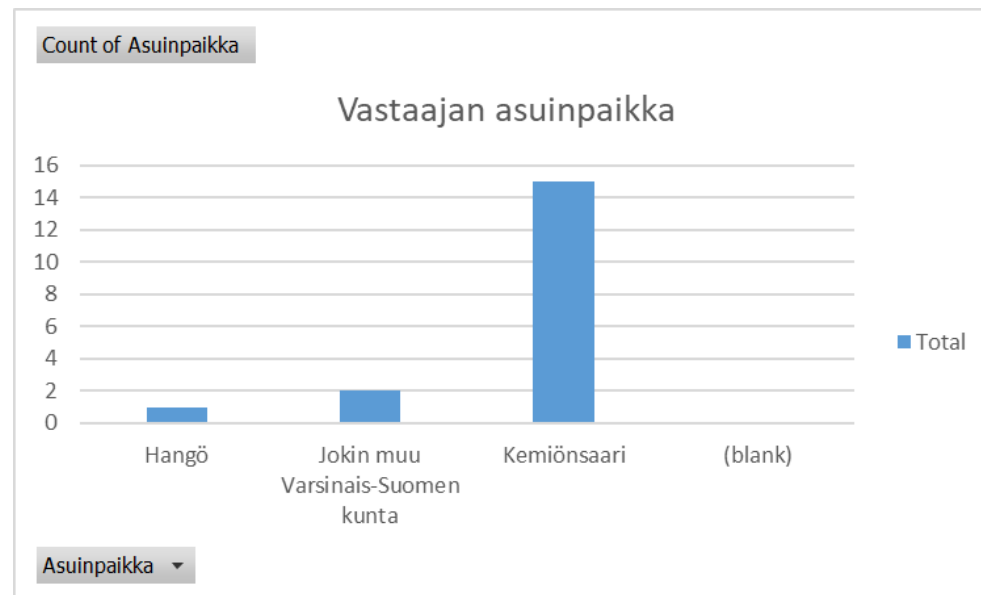
1. Taustatiedot

Kyselyn välitulosteet (29.2.2024), jonka jälkeen kyselyyn vastaamista on päätetty aktivoida ja vastausaikaa pidennetty.

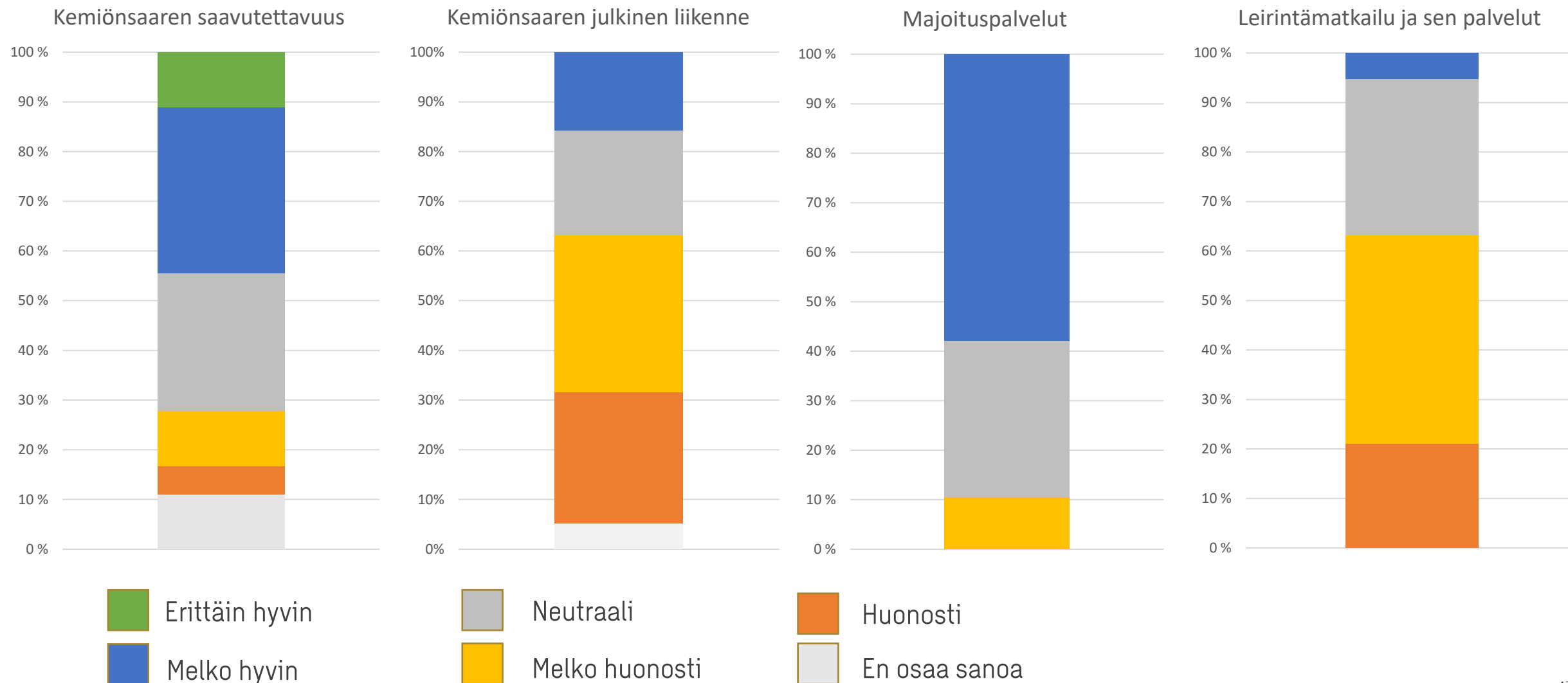
Suurin osa vastaajista asuu Kemiönsaaressa. Yksi on vastannut asuvan Hangossa ja kaksi jossain muussa Varsinais-Suomen kunnassa.

Suurin osa vastaajista on kertonut olevansa matkailutoimialalla. Toiseksi eniten vastaajia on ollut muilta toimialoilta, joista vain yksi tarkensi toimialaansa.

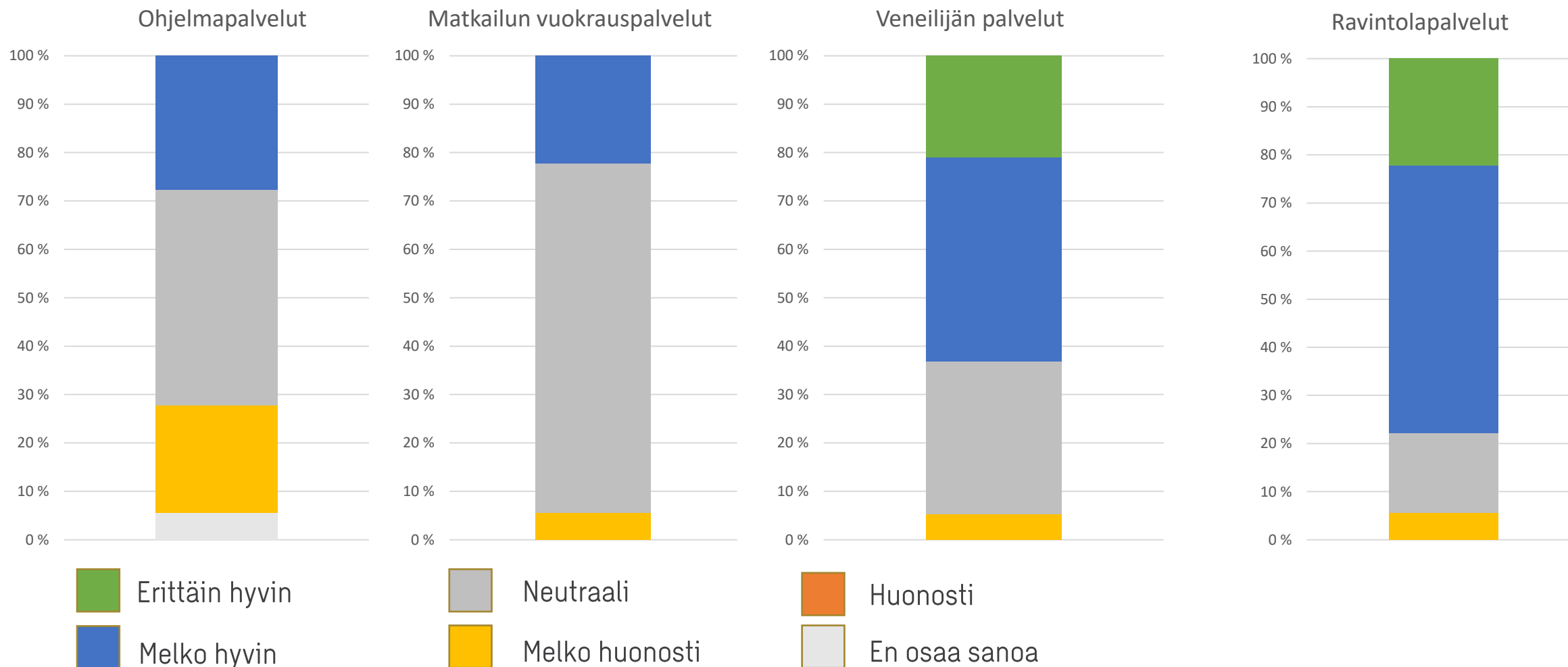
Loput vastaajat toimivat kaupan- tai kuljetusalalla.



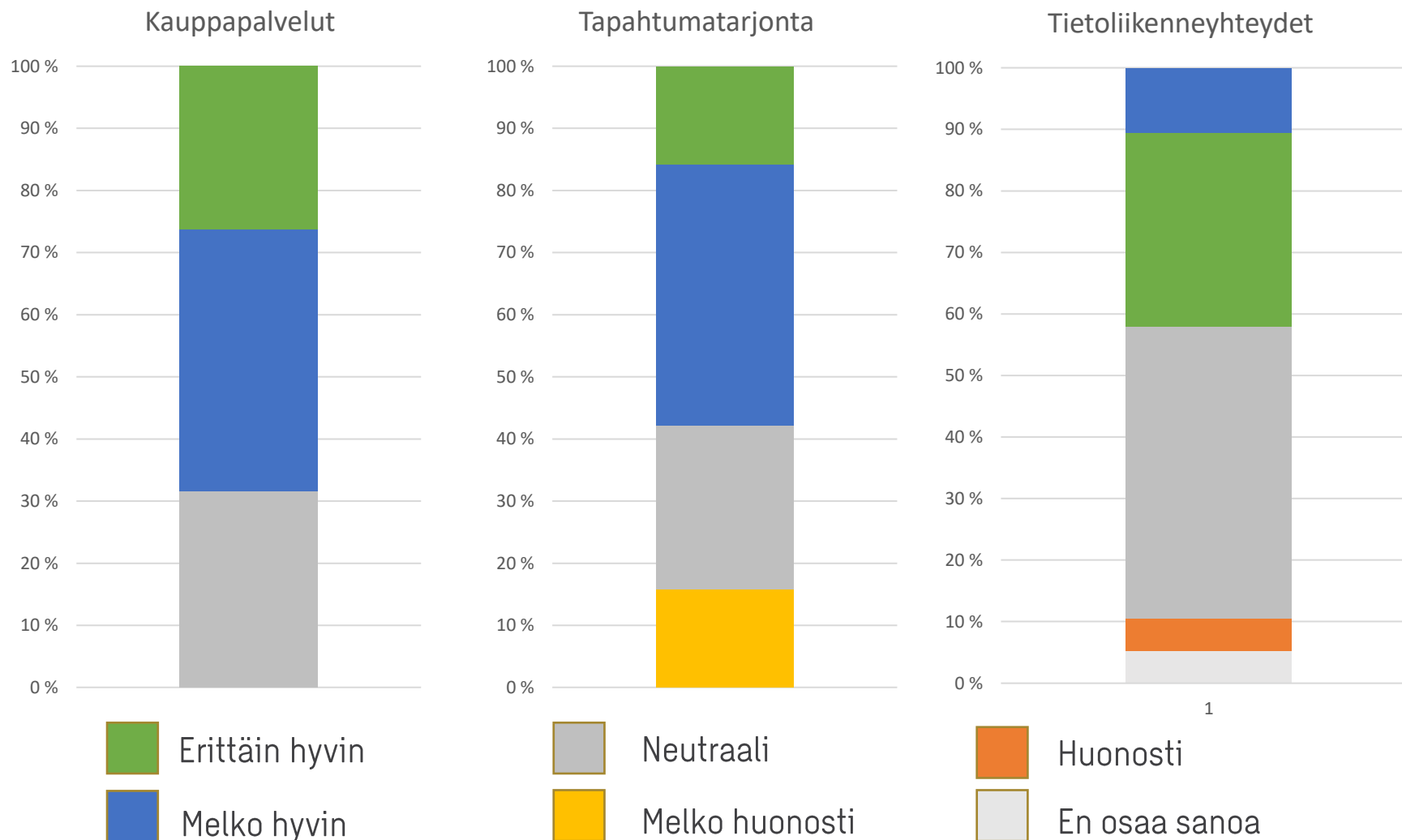
2. Kuinka hyvin seuraavat asiat toimivat Kemiönsaarella?



2. Kuinka hyvin seuraavat asiat toimivat Kemiönsaarella?



2. Kuinka hyvin seuraavat asiat toimivat Kemiönsaarella?



Vastaajien mukaan Kemiönsaarella toimivat parhaiten veneilijän palvelut, ravintola- ja kauppapalvelut sekä pääosin tapahtumatarjonta.

Majoitus-, ohjelma- ja matkailuun liittyvät vuokrapalvelut toimivat kohtalaisesti, mutta niissä on myös kehittämisen varaa.

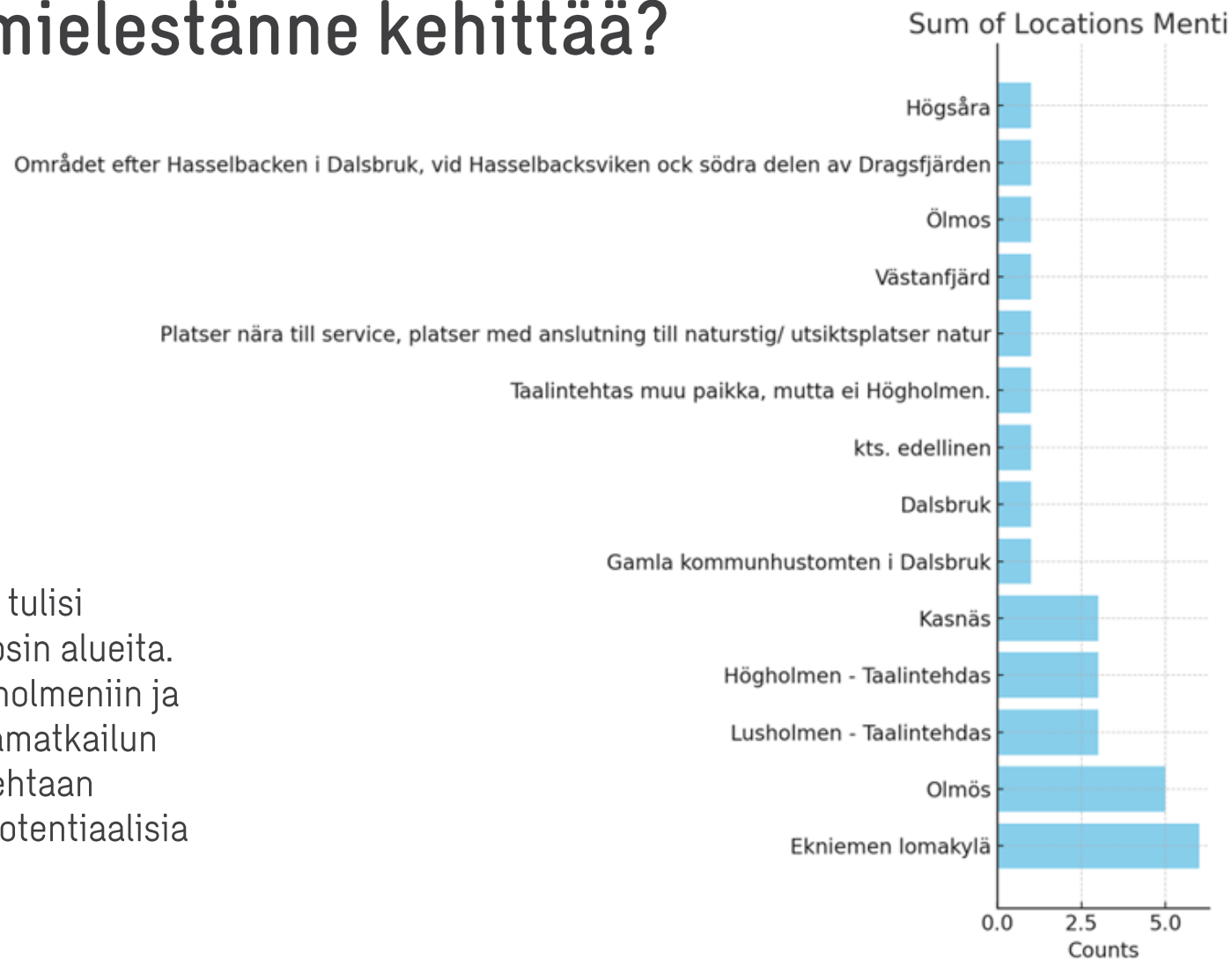
Huonoiten toimivat vastaajien mielestä Kemiönsaaren leirintämatkailu ja sen palvelut ja julkinen liikenne. Kemiönsaaren saavutettavuutta tulisi parantaa.

Mitkä ovat mielestäsi tärkeimmät Kemiönsaaren leirintämatkailua koskevat kehittämistarpeet?

1. **Palvelujen ja mukavuuksien parantaminen:** Ajatuksena on lisätä ja parantaa yksinkertaisia suihku- ja wc-tiloja, jotta alueet olisivat mukavampia käyttäjille.
2. **Uusien leirintäalueiden perustaminen ja sijainti:** Uusien leirintäalueiden perustamista erityisesti Taalintehtaalalle, missä palvelut ovat kävelymatkan päässä.
3. **Monipuolisuus ja markkinointi:** Leirintäalueiden markkinointia ja markkinointikanavia tulisi kehittää. Samoin alueiden tulisi tarjota monipuolisia palveluita, kuten pyöräilymahdollisuuksia.
4. **Palveluiden ja aktiviteettien saatavuus:** Leirintäalueiden lähellä tulisi olla kauppoja, ravintoloita ja muita palveluita. Monipuolisia aktiviteetteja kaikenikäisille sekä leirintäalueiden lähelle rakennettavia tyhjennysasemia septitankkeja varten.
5. **Liikkumisen helppous:** Pyöräilijöille tulisi tarjota vuokrausmahdollisuuksia, jotta alueella liikkuminen olisi helpompaa.
6. **Luonnonläheisyys ja ympäristön suojelu:** Ölmosin aluetta tulisi kehittää luonnontilaisena, ja uusia karavaanarialueita tulisi kehittää niin, ettei ne häiritse uimarantoja tai luontoa.
7. **Kestävä kehitys ja uudenlaiset majoitusvaihtoehdot:** Ajatuksena on kehittää moderneja leirintämuotoja, kuten Glamping ja puumajoitus, jotka soveltuvat myös ei-autoileville.
8. **Infrastruktuurin parantaminen:** Karavaanipaikkojen lisääminen, erityisesti pohjoisessa (Ekniemen alueella), ja niiden laadun parantaminen. Myös digitaalisten markkinointi- ja myyntikanavien kehittämistä korostetaan.
9. **Julkisen liikenteen saatavuus:** Julkisen liikenteen, erityisesti viikonloppuliikenteen, kehittäminen olisi tärkeää.
10. **Majoituspalveluiden laajentaminen:** Hotellien ja mökkien lisäämistä ja kehittämistä etenkin saaren eteläosassa.

Mitä alueita tulisi mielestänne kehittää?

Vastaajien mielestä Kemiönsaarella tulisi kehittää erityisesti Ekniemen ja Ölmosin alueita. Myös Taalintehtaalla sijaitseviin Lusholmeniin ja Högholmeniin tulisi panostaa leirintämatkailun kehittämisen näkökulmasta. Taalintehtaan yhteydestä on löydetty myös muita potentiaalisia kehittämiskohteita.



Mitä muita Kemiönsaaren matkailua koskevia kehitystarpeita tai ideoita mielessänne on?

1. **Festivaalit:** Saarelle toivotaan lisää erilaisia festivaaleja, jotka houkuttelevat ihmisiä saarelle.
2. **Luontoretket:** Opastettujen ja ohjattujen luontoretkien, kuten sieniretkien, järjestämisen tarve korostuu.
3. **Pysäköinti ja palvelut:** Matkailuautopaikat voivat vaihdella yksinkertaisesta parkkipaikasta metsässä luontopolun vieressä aina palveluiden läheisyyteen, kuten Kasnäsuddeniin.
4. **Majoitusvaihtoehdot:** Lisää mökkejä vuokrattavaksi ja kannustusta yksityishenkilöille, jotka haluavat vuokrata omia mökkejään, ilman että kunnan byrokratia asettaa esteitä.
5. **Iltaohjelma ja merelliset palvelut:** Matkailijoille kaivataan iltaohjelmaa ja merellisiin aktiviteetteihin liittyviä palveluja.
6. **Verkkopalvelut:** Toimiva verkkopalvelu, joka helpottaisi kaiken saatavilla olevan palvelun löytämistä, sekä paikallisten matkajärjestäjien tukeminen.
7. **Pyöräteiden kehitys:** Pyörätie tai -polku Kärran risteyksestä Taalintehtaalle, joka voi olla kapea ja sijoittua lähelle maantietä, mikäli se on mahdollista.
8. **Osaavan työvoiman saaminen:** Auttaa yrittäjiä kesäkauden työntekijöiden majoittamisessa, sillä paikalliset nuoret eivät yksin riitä kesäsesongin tarpeisiin.



Kemiönsaaren leirintämatkailun kehittämissuunnitelma

POTENTIAALISET ALUEET

POTENTIAALISET ALUEET / Taalintehdas, urheilukenttä



Kuva: svenska.yle.fi



POTENTIAALISET ALUEET / Taalintehdas, Lusholmen

VAHVUUDET

Helposti saavutettavissa
Meri, palvelut ja tapahtumat lähellä
Infra saatavilla
Kunnan maanomistus

HEIKKOUEDET

Tilaa rajallisesti
Saaren muu maankäyttö ja toiminta
(asutusta lähellä)
Veneilijöiden vastustus

SWOT

MAHDOLLISUUDET

Veneilyn ja leirintämatkailun
yhdistäminen
Keskeinen paikka kiinnostaa
toimijoita
Maankäytölliset mahdollisuudet

UHAT

Liikennöinnin ja mahdollisen infran
rakentamisen kustannukset
Kasvava liikenne



POTENTIAALISET ALUEET / Taalintehdas, Högholmen



POTENTIAALISET ALUEET / Eknieniemi

VAHVUUDET

Matkan varrella Kemiönsaareen
Luonnonkaunis paikka
Yrittäjän halu kehittää
Perinteinen leirintäkohde
Vesistöreitit

HEIKKOUEDET

Kilpaileva kohde lähellä (Sauvossa
Sarapisto)
Rakennukset korjauksen tarpeessa,
kustannukset
Palvelut kaukana

SWOT

MAHDOLLISUUDET

Vahva profiloituminen
Merkittävät yksityiset investoinnit
Uudistuva konsepti

UHAT

Investointien kannattamattomuus
Kilpailutilanne
Vetovoiman hiipuminen



POTENTIAALISET ALUEET / Ölmos

VAHVUUDET

Upea ranta ja meri
Tunnettu kohde
Metsähallituksen halu kehittää
virkistystä
Reitit

HEIKKOUEDET

Infra joiltakin osin puuttuu
Palvelut kaukana
Alueelta puuttuu selkeät
toimintaperiaatteet
Roskaantuminen

SWOT

MAHDOLLISUUDET

Sitoutunut kehittäjä (Meripesä)
Tilaa kehittää
Reittikokonaisuus Ölmos-Purunpää

UHAT

Kehittäjän / investorin löytyminen
Suojelualueet ja arvokohteet
Ei sovellu isoksi kohteeksi
Infrakustannukset



ALUEIDEN ARVIOINTI (tarkentuu laskelmien perusteella)

	Vetovoima	Saavutettavuus	Maankäyttö, maanomistus	Veneily ja satama	Liiketoiminta	Palvelut	Infra
Taalintehdas, urheilukenttä	●	●	●	●	●	●	●
Lusholmen, Taalintehdas	●	●	●	●	●	●	●
Högholmen, Taalintehdas	●	●	●	●	●	●	●
Ekniemi	●	●	●	●	●	●	●
Ölmos	●	●	●	●	●	●	●

Myös muita alueita ja vaihtoehtoja on tarkasteltu, mutta niissä ei havaittu riittävää potentiaalia tai ilmeni leirintämatkailua koskevia rajoitteita



Kemiönsaaren leirintämatkailun kehittämissuunnitelma

KONSEPTIT JA KEHITTÄMISSUUNNITELMAT (kolmelle erilaiselle, potentiaaliselle kohteelle)



KONSEPTI / LUSHOLMEN



SWECO 



KONSEPTI / Lusholmen Taalintehdas

Kemiönsaaren vetovoimaisin ja suurin leirintämatkailualue lähellä Taalintehtaan tapahtumia ja palveluja.

- 30 sähköistettyä matkailuautopaikkaa + telttailualue
- Leirintäalueen peruspalvelut (vartiointi, sähkö, vesi, septi, sauna, suihkut)
- Kioskitasoiset palvelut
- Aukiolo pidennetty kesäsesonki (toukokuun puolivälistä elokuun loppuun)
- 50 venepaikkaa ja satamapalvelut
- Ravintola-, kauppa- ja muut matkailupalvelut 1 km päässä
- Uimaranta ja luontokohteet
- Vesiaktiviteetteja, vuokraus- ja ohjelmapalveluja

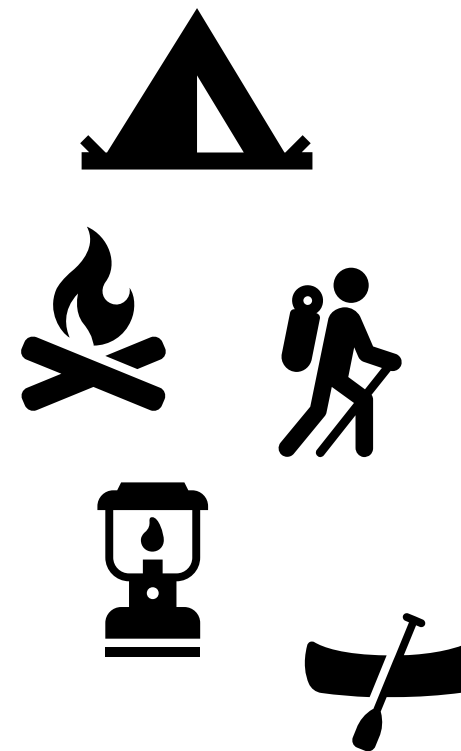




KONSEPTI / Högholmen Taalintehdas

Luonnonläheinen ja uniikki retkeilijän merellinen rentoutumispaikka lähellä Taalintehtaan tapahtumia ja palveluja.

- 30+ telttailu- ja riippumattopaikkaa (osoitettu alue)
- Outdoor leirinnän peruspalvelut (puuhuolto, taukorakenteet, tulipaikka)
- Aukiolo pidennetty kesäsesonki (toukokuun puolivälistä elokuun loppuun)
- Kanoottilaituri
- Ravintola-, kauppa- ja muut matkailupalvelut 2 km päässä
- Luontokohteet majoituksen läheisyydessä
- Vesiaktiviteetteja, vuokraus- ja ohjelmapalveluja





KONSEPTI / EKNIEMI



KONSEPTI / Ekniemi

Nostalginen ja perinteinen leirintämatkailukohde luonnon helmassa ja vesistön äärellä.

- 30 matkailuautopaikkaa
- Telttailualue, uudistetut mökit
- Vastaanottorakennus, ravintolan saneeraus, saunarakennus, huoltorakennus
- Aukiolo pidennetty kesäsesonki (toukokuun puolivälistä elokuun loppuun)
- Vesistöaktiviteetit, venepaikkoja
- Polttoaineen myynti mahdollinen
- Talviuintimahdollisuus
- Luontokohteet majoituksen läheisyydessä
- Hoidettu jätepiiste





KONSEPTI / ÖLMOS

KONSEPTI / Ölmos

Omaa rauhaa ja idyllistä merenrantaa etsivän lapsiperheen ja retkeilijän unelmapaikka.

- 30 matkailuautopaikkaa (osoitettu alue)
- Outdoor leirinnän peruspalvelut (taukorakenteet, kota / keittokatos, tulipaikat, toteutettu kunnan alueelle)
- Aukiolo pidennetty kesäsesonki (toukokuun puolivälistä elokuun loppuun)
- Ohjeistettu ja opastettu reitti Ölmos – Purunpää
- Omatoimisen vesimatkailun fasiliteetit
- Mökkivuokraus
- Luontokohteet majoituksen läheisyydessä
- Hoidettu jätepiste





Kemiönsaaren leirintämatkailun kehittämissuunnitelma

LASKELMAT (liiketoiminnalliset arviot ja infrakustannukset)

Taalintehtaan Lusholmenin kehityskonseptin laskentaperiaatteet

Laskentakomponentti 2: Liiketoiminnan aluetalous- ja – työllisyysvaikutukset

- **Tuote 1: Yöpyminen matkailuauto- ja –vaunupaikalla**
 - Kesäkaudella, arviolta kolme yöpyjää / vaunu
 - Kapasiteetti: 50 matkailuauto- ja –vaunupaikkaa, kaikki sähköpaikkoja
 - Hinnoittelu: 33 €/vaunu/yö, 15 € / ruoka-annos
 - Asiakkaan kulutusprofiili kohteessa: 26 €/hlö/vrk
 - Käyttöaste: toukokuu 20 %, kesäkuu 50 %, heinäkuu 100 %, elokuu 50 % - 3 300 vaunupaikkayöpymistä, 9 900 yöpymistä/vuosi
- **Tuote 2: Välinevuokraus (SUP-lauta, Kajakki)**
 - Kesäkaudella, arviolta kaksi käyttäjää per ostos
 - Hinnoittelu: 18 €/SUP-lauta/1h, 25 €/kajakki/1h
 - Asiakkaan kulutusprofiili kohteessa: 1,5 h
 - Käyttöaste: SUP-lauta 10 % kokonaisyöpymisistä – 660 kpl; Kajakki 7,5 % kokonaisyöpymisistä 495 kpl
- **Lasketaan kohteen liikevaihto ja liike-tulos – liike-tuloksen perusteella määräytyy kunnan yhteisöverotuotto (kuntaosuus 2024, 23,69 %).**
- **Määritetään liikevaihdon ja Tilastokeskuksen tunnusluvun (liikevaihto/htv) avulla työntekijämäärä sekä kk-palkka, jonka perusteella määräytyy palkkatulo. Palkkatulosta lasketaan efektiivisen kuntaveroprosentin avulla ansiotuloverot.**

- 50 matkailuauto- ja –vaunupaikkaa sähköineen, vesihuoltoinfra
- Puuston poisto, teiden, parkkipaikkojen ja vaunupaikkojen rakentaminen ja ylläpito
- Reception- ja kioskirakennus, huoltorakennus (sis. Keittiö, pesutilat, WC:t, kemialliset toimenpiteet, vaatehuoltotilat), grillikatos

Taalintehtaan Lusholmenin kehityskonsepti

Muuttuja	1. vuosi	5. vuosi	10. vuosi	15. vuosi
Liikevaihto (€)	293 783 €	314 893 €	343 428 €	374 548 €
Liiketulos (€)	38 192 €	40 936 €	44 646 €	48 691 €
Liiketulos (%)	13 %	13 %	13 %	13 %
Työpaikat (htv)	4,0	4,0	4,0	4,0
Palkkatulo (€/v)	37 100 €	39 082 €	42 624 €	46 486 €
Yhteisöverotulo (€)	1 810 €	1 940 €	2 115 €	2 307 €
Ansioverotulo (€)	1 888 €	1 989 €	2 170 €	2 366 €
Kumulatiivinen verokertymä (€)	3 698 €	19 079 €	39 779 €	62 355 €

Kasvuprosentti 1,75 % per vuosi

HOXI Kumulatiiviseen verokertymään kuuluu ainoastaan liiketoiminnan välitön yhteisöverotulo ja ansioverotulo. Siitä puuttuu mm. kiinteistöverot sekä erilaiset välilliset kerrannaisvaikutusten kautta kertyvät verotulot.

Taalintehtaan Högholmenin kehityskonseptin laskentaperiaatteet

Laskentakomponentti 2: Liiketoiminnan aluetalous- ja – työllisyysvaikutukset

- **Tuote 1: Yöpyminen telttapaikalla**
 - Kesäkaudella, arviolta kaksi yöpyjää / telttaa
 - Kapasiteetti: 30 telttapaikkaa
 - Hinnoittelu: 12 €/telttayö, 10 € / kioskiostos
 - Asiakkaan kulutusprofiili kohteessa: 16 €/hlö/vrk
 - Käyttöaste: toukokuu 20 %, kesäkuu 50 %, heinäkuu 100 %, elokuu 50 % - 1 980 telttapaikkayöpymistä, 3 960 yöpymistä/vuosi
- **Tuote 2: Välinevuokraus (SUP-lauta, Kajakki)**
 - Kesäkaudella, arviolta kaksi käyttäjää per ostos
 - Hinnoittelu: 18 €/SUP-lauta/1h, 25 €/kajakki/1h
 - Asiakkaan kulutusprofiili kohteessa: 1,5h
 - Käyttöaste: SUP-lauta 12,5 % kokonaisyöpymisistä – 495 kpl; Kajakki 10 % kokonaisyöpymisistä 396 kpl
- **Lasketaan kohteen liikevaihto ja liike-tulos – liike-tuloksen perusteella määräytyy kunnan yhteisöverotuotto (kuntaosuus 2024, 23,69 %).**
- **Määritetään liikevaihdon ja Tilastokeskuksen tunnusluvun (liikevaihto/htv) avulla työntekijämäärä sekä kk-palkka, jonka perusteella määräytyy palkkatulo. Palkkatulosta lasketaan efektiivisen kuntaveroprosentin avulla ansiotuloverot.**

- 30 telttapaikkaa
- Puuston poisto, reittien rakentaminen ja ylläpito, rakennusten vesihuolto
- Keittokatos, nuotiopaikka, ekovessa, jätepiste

Kuva: Pixabay

Taalintehtaan Högholmenin kehityskonsepti

Muuttuja	1. vuosi	5. vuosi	10. vuosi	15. vuosi
Liikevaihto (€)	91 575 €	98 155 €	107 050 €	116 751 €
Liiketulos (€)	16 484 €	17 668 €	19 269 €	21 015 €
Liiketulos (%)	18 %	18 %	18 %	18 %
Työpaikat (htv)	1,0	1,0	1,0	1,0
Palkkatulo (€/v)	9 275 €	9 941 €	10 842 €	11 825 €
Yhteisöverotulo (€)	781 €	837 €	913 €	996 €
Ansioverotulo (€)	472 €	506 €	552 €	602 €
Kumulatiivinen verokertymä (€)	1 253 €	6 489 €	13 565 €	21 283 €

Kasvuprosentti 1,75 % per vuosi

HOX! Kumulatiiviseen verokertymään kuuluu ainoastaan liiketoiminnan välitön yhteisöverotulo ja ansioverotulo. Siitä puuttuu mm. kiinteistöverot sekä erilaiset välilliset kerrannaisvaikutusten kautta kertyvät verotulot.

Ekniemen kehityskonseptin laskentaperiaatteet

Laskentakomponentti 2: Liiketoiminnan aluetalous- ja – työllisyysvaikutukset

- **Tuote 1: Yöpyminen matkailuauto- ja –vaunupaikalla**
 - Kesäkaudella, arviolta kolme yöpyjää / vaunu
 - Kapasiteetti: 30 matkailuauto- ja –vaunupaikkaa, puolet sähköpaikkoja
 - Hinnoittelu: 21 €/vaunu/yö (sähkö), 15 €/vaunu/yö (ilman sähköä), 12 € / ruoka-annos, 15 € /sauna/h
 - Asiakkaan kulutusprofiili kohteessa: 23 €/hlö/vrk
 - Käyttöaste: toukokuu 10 %, kesäkuu 20 %, heinäkuu 70 %, elokuu 20 % - 1 110 vaunupaikkayöpymistä, 3 330 yöpymistä/vuosi
- **Tuote 2: Ravintolassa ruokaileva päiväkävijä**
 - Kesäkaudella, arviolta kaksi ruokailijaa / auto tai vierasvene
 - Kapasiteetti: 12 vierasvenepaikkaa, 25 parkkipaikkaa
 - Hinnoittelu: 12 € / ruoka-annos, 1 kpl 4 € / juoma, 1 kpl 8 € / juoma
 - Päiväkävijän kulutusprofiili kohteessa: 18 €/hlö/käynti
 - Käyttöaste: toukokuu 5 %, kesäkuu 10 %, heinäkuu 15 %, elokuu 7,5 % - 425 päiväkävijöiden pysähdystä, 850 päiväkävijöiden ruokailua/vuosi
- **Lasketaan kohteen liikevaihto ja liike-tulos – liike-tuloksen perusteella määräytyy kunnan yhteisöverotuotto (kuntaosuus 2024, 23,69 %).**
- **Määritetään liikevaihdon ja Tilastokeskuksen tunnusluvun (liikevaihto/htv) avulla työntekijämäärä sekä kk-palkka, jonka perusteella määräytyy palkkatulo. Palkkatulosta lasketaan efektiivisen kuntaveroprosentin avulla ansiotuloverot.**

- 30 matkailuauto- ja –vaunupaikkaa, puolessa sähköt, sähköliittymien päivitys, vesihuoltoinfran kunnostus
- Teiden, parkkipaikkojen ja vaunupaikkojen kunnostus ja ylläpito
- Rakennusten purku ja uusinvestoinnit (vastaanottorakennus, ravintola, sauna, huoltorakennus)

Kuva: Pixabay

Ekniemen kehityskonsepti

Muuttuja	1. vuosi	5. vuosi	10. vuosi	15. vuosi
Liikevaihto (€)	91 890 €	98 493 €	107 418 €	117 152 €
Liiketulos (€)	11 486 €	12 312 €	13 427 €	14 644 €
Liiketulos (%)	13 %	13 %	13 %	13 %
Työpaikat (htv)	2,0	2,0	2,0	2,0
Palkkatulo (€/v)	18 550 €	19 883 €	21 685 €	23 650 €
Yhteisöverotulo (€)	544 €	583 €	636 €	694 €
Ansioverotulo (€)	944 €	1 012 €	1 104 €	1 204 €
Kumulatiivinen verokertymä (€)	1 488 €	7 707 €	16 113 €	25 280 €

Kasvuprosentti 1,75 % per vuosi

HOX! Kumulatiiviseen verokertymään kuuluu ainoastaan liiketoiminnan välitön yhteisöverotulo ja ansioverotulo. Siitä puuttuu mm. kiinteistöverot sekä erilaiset välilliset kerrannaisvaikutusten kautta kertyvät verotulot.

Ölmosin kehityskonseptin laskentaperiaatteet

Laskentakomponentti 2: Liiketoiminnan aluetalous- ja – työllisyysvaikutukset

- **Tuote: Yöpyminen matkailuauto- ja –vaunupaikalla**
 - Kesäkaudella, arviolta kolme yöpyjää / vaunu, lisäksi huoltotauko
 - Kapasiteetti: 30 matkailuauto- ja –vaunupaikkaa, kaikki sähköpaikkoja
 - Hinnoittelu: 24 €/vaunu/yö, huoltotauko 9 €/h
 - Asiakkaan kulutusprofiili kohteessa: 8 €/hlö/vrk
 - Käyttöaste: toukokuu 20 %, kesäkuu 50 %, heinäkuu 100 %, elokuu 50 % - 1 980 vaunupaikkayöpymistä, 3 960 yöpymistä/vuosi, 1 000 h huoltotaukoa/vuosi
- **Lasketaan kohteen liikevaihto ja liike-tulos – liike-tuloksen perusteella määräytyy kunnan yhteisöverotuotto (kuntaosuus 2024, 23,69 %).**
- **Määritetään liikevaihdon ja Tilastokeskuksen tunnusluvun (liikevaihto/htv) avulla työntekijämäärä sekä kk-palkka, jonka perusteella määräytyy palkkatulo. Palkkatulosta lasketaan efektiivisen kuntaveroprosentin avulla ansiotuloverot.**

- 30 matkailuauto- ja –vaunupaikkaa sähköineen
- Puuston poisto, majoitusparkkien rakentaminen ja järjestelytyöt
- Keittokatos, ekovessa, jätépiste, opastus (yhdessä Metsähallituksen kanssa)

Ölmosin kehityskonsepti

Muuttuja	1. vuosi	5. vuosi	10. vuosi	15. vuosi
Liikevaihto (€)	40 680 €	43 603 €	47 554 €	51 864 €
Liiketulos (€)	6 102 €	6 540 €	7 133 €	7 780 €
Liiketulos (%)	15 %	15 %	15 %	15 %
Työpaikat (htv)	1	1	1	1
Palkkatulo (€/v)	9 275 €	9 941 €	10 842 €	11 825 €
Yhteisöverotulo (€)	289 €	310 €	338 €	369 €
Ansioverotulo (€)	472 €	506 €	552 €	602 €
Kumulatiivinen verokertymä (€)	761 €	3 942 €	8 240 €	12 929 €

Kasvuprosentti 1,75 % per vuosi

HOXI! Kumulatiiviseen verokertymään kuuluu ainoastaan liiketoiminnan välitön yhteisöverotulo ja ansioverotulo. Siitä puuttuu mm. kiinteistöverot sekä erilaiset välilliset kerrannaisvaikutusten kautta kertyvät verotulot.

Högholmenin arvioidut infrakustannukset

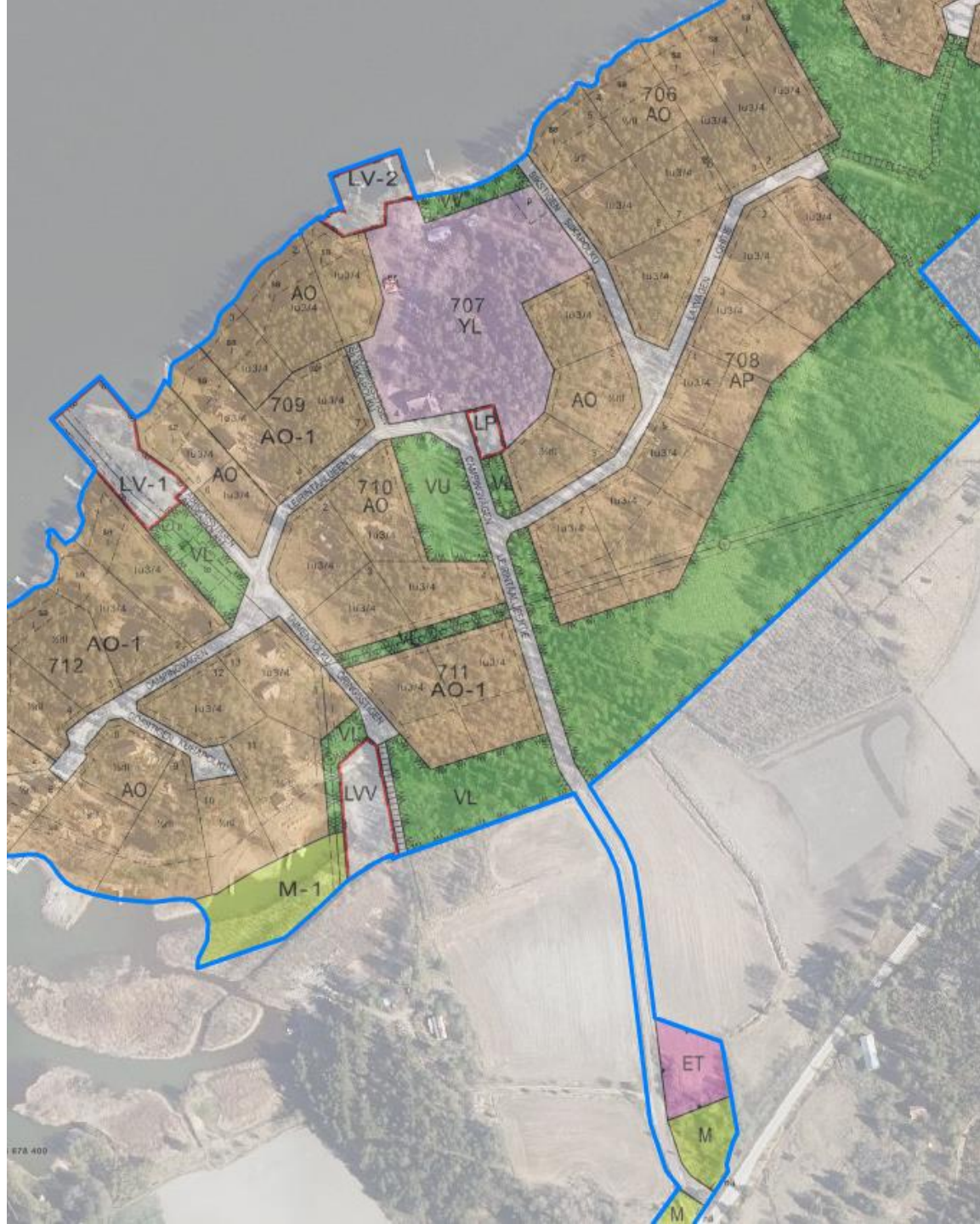
max.	min.
42 000	21 000

5 000	2 000	Puuvaja
20 000	10 000	Keittokatos "hormilla"
10 000	5 000	Jätepiste
5 000	3 000	Eco-WC
2 000	1 000	Opastus



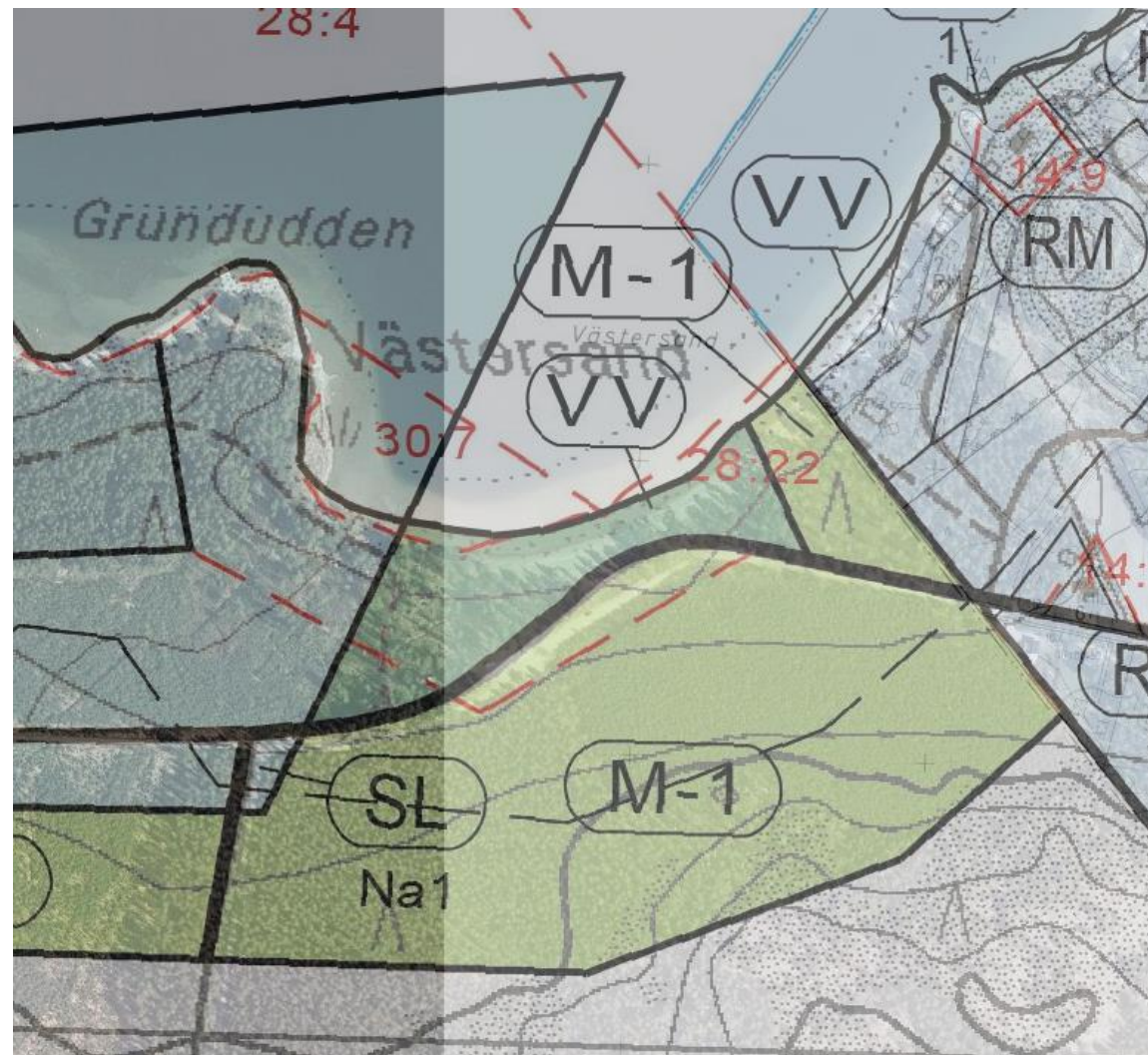
Ekniemen arvioidut infrakustannukset

max.	min.	
562 000	261 000	
50 000	30 000	Nykyisten rakennusten purku (2-3kpl)
120 000	50 000	Vastaanottorakennus (respa, kiosk)
200 000	70 000	Rantaravintola (nykyisen ravintolan saneeraus)
70 000	50 000	Huoltorakennus
40 000	20 000	Sorakenttä matkailuautoille
20 000	10 000	P-alue
40 000	20 000	Laituri- ja venepaikkojen kunnostus
20 000	10 000	Keittokatos "hormilla"
2 000	1 000	Opastus



Ölmosin arvioidut infrakustannukset

max.	min.	
77 000	39 000	
20 000	10 000	Keittokatos "hormi"
5 000	2 000	Puuvaja
5 000	3 000	ECO-WC
10 000	5 000	Jätepiste ja WC
2 000	1 000	Opastus
30 000	15 000	P-alue (30 AP, sis tien leventäminen)
5 000	3 000	Esteettömyys (pitkospuut)





SWECO

