



Tilaja:
Seinäjoen seurakunta

Seinäjoen seurakunta, leirikeskusselvitys

2.10.2024



A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

p. 0207 911 888, www.ains.fi

Y-tunnus 0794541-0

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	2
1 Johdanto	3
2 Selvityksen osapuolet	3
3 Selvityksen lähtökohdat	4
3.1 leirikeskukset	4
3.1.1 Ahonniemi	5
3.1.2 Lankari	6
3.1.3 Honkiniemi	7
3.2 Lähtötietoina hyödynnetyt aineistot	7
4 Leirikeskusten käyttäjät	8
4.1 Tilojen nykyiset käyttäjät ja käyttöaste	8
4.1.1 Käyttäjärühmät	8
4.1.2 Käyttöasteet	8
4.2 Tulevaisuuden käyttö	8
5 Leirikeskusten kunto	9
5.1 Rakennusten kunto	9
5.1.1 Ahonniemi	9
5.1.2 Lankari	10
5.1.3 Honkiniemi	10
6 haastatteluista poimitut Leirikeskusten muutostarpeet	10
6.1 Tilojen muutostarpeet	10
6.1.1 Rakennusten kuntoon liittyvät muutostarpeet	10
6.1.1.1 Ahonniemi	11
6.1.1.2 Lankari	11
6.1.1.3 Honkiniemi	11
6.1.2 Rakennusten toiminnallisuuteen liittyvät muutostarpeet	11
6.1.2.1 Ahonniemi	12
6.1.2.2 Lankari	12
6.1.2.3 Honkiniemi	12
6.1.3 Muut muutostarpeet / kehitysehdotukset	12
6.1.3.1 Ahonniemi	13
6.1.3.1 Lankari	13
6.1.3.1 Honkiniemi	14
7 Vaihtoehtojen vertailu	14
7.1 Tutkittavat vaihtoehdot	14
7.1.1 Vaihtoehtojen arviointi	15
7.1.2 Toiminnallisuus, käyttöaste ja majoituskapasiteetti	15
7.1.3 Kustannukset	16
7.1.4 Potentiaali	17

7.1.5	Muut tavoitteet	18
7.1.6	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	18
8	Jatkotoimenpiteet	19
9	liitteet	20

1 JOHDANTO

Seinäjoen seurakunta on käynnistänyt 2022 työn nykyisten leirikeskusten tarpeellisuuden selvittämiseksi. Taustalla on tarve optimoida tilankäyttöä kustannusten pienentämiseksi. Leirikeskusselvityksen avulla tavoitellaan parempaa ymmärrystä siitä, millaisella kokonaisratkaisulla saataisiin leirikeskusten käytöstä mahdollisimman kannattavaa taloudellisesti ja toisaalta, millaisiin kustannuksiin tulevana vuosina tulee varautua leirikeskusten käytön ja ylläpidon osalta.

Seurakunnan kiinteistöstrategiaan on kirjattu leirikeskusten osalta tavoitteeksi 40 % ympäristöystävällisyys, mikä tarkoittaa merkittävää nostoa nykyisiin käyttöasteisiin. Yhtenä ratkaisuvaihtoehtona on pohdittu luopumista jostakin leirikeskuksesta, mikä on ollut tämä selvitystyön lähtökohtana.

Tässä selvityksessä arvio tulevaisuuden käytöstä on rajattu vuoteen 2040.

2 SELVITYKSEN OSAPUOLET

Tilaaaja

Seinäjoen seurakunta
Ala-Kuljun katu 1 A, 60100 SEINÄJOKI

Yhteyshenkilö:
Kiinteistötoimen projektiasiantuntija Joonas Mustonen, joonas.mustonen@evl.fi, p. 044 711 0102

Konsultti

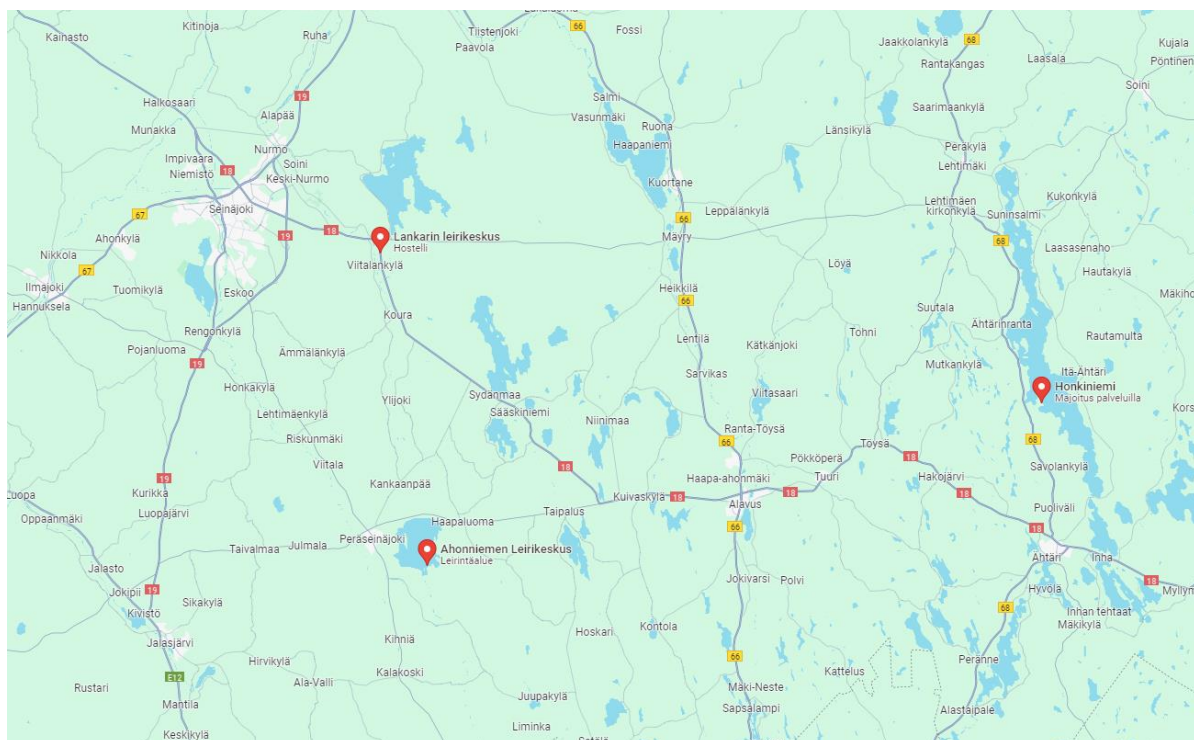
A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
Puutarhakatu 10, 33210 Tampere

Yhteyshenkilöt:
Projektinjohtaja Ruut Ronni, ruut.ronni@ains.fi, p. 040 1262 300
Projektipäällikkö Eero Viita, eero.viita@ains.fi, p. 045 258 1113

3 SELVITYKSEN LÄHTÖKOHDAT

3.1 LEIRIKESKUKSET

Seurakunta omistaa kolme leirikeskusta Etelä-Pohjanmaalla: Ahonniemen, Honkiniemen sekä Lankarin leirikeskukset. Kaikki leirikeskukset ovat seurakunnan omassa kasvatustyö-
käytössä (mm. rippikoulut, leirit) ja lisäksi keskuksia vuokrataan ulkoisille seurakunnille ja kirkollisille toimijoille sekä mm. järjestöille, ryhmille ja matkailijoille.



Kuva 1 Leirikeskukset kartalla. Lähde: Google Maps

3.1.1 Ahonniemi

Ahonniemen leirikeskus sijaitsee Kalajärven rannalla, noin 30 km päässä Seinäjoelta ja noin 10 km päässä Peräseinäjoen keskustasta. Leirikeskuksessa on päärakennus opetus-, keittiö-, ruokailu- ja toimistotiloineen, majoitusrakennus ja saunarakennus takahuoneineen. Rakennusten kokonaislaajuus on yhteensä 800 m² ja majoituspaikkoja on 52 kpl. Ahonniemessä ei ole talvikäyttömahdollisuutta, vaan se on käytettävissä ainoastaan huhtikuun alusta lokakuun loppuun.



Kuva 2 Ahonniemi. Lähde: A-Insinöörit

3.1.2 Lankari

Lankarin leirikeskus sijaitsee Nurmonjoen rannalla, 15 km päässä Seinäjoen keskustasta. Leirikeskuksessa on majoitus- ja kokoustiloja sekä vanha tupa. Lankari tarjoaa oivalliset puitteet leiritoimintaan ja luokkaretkille sekä erilaisten tapahtumien, kokousten ja perhejuhlien järjestämiseen. Vanhassa tuvassa voi aistia entisajan tunnelmaa ja tila sopii myös vaikkapa pienempiin perhejuhliin. Lankari on ympärivuotisessa käytössä.

Rakennusten kokonaislaajuus on yhteensä 1185 m² ja majoituspaikkoja on 52 kpl.



Kuva 3 Lankari. Lähde: <https://www.seinajoenseurakunta.fi/lankari>

3.1.3 Honkiniemi

Honkiniemen leiri- ja kurssikeskus sijaitsee Ähtärinjärven rannalla 14 km Ähtäristä. Honkiniemi on avoinna ympäri vuoden. Tarjolla on majoitusta niin ryhmille kuin yksityisille matkailijoille. Alue on helppokulkuine ja tilat tarjoavat oivalliset puitteet koulutusten ja kokousten järjestämiseen sekä ryhmäretkille, oli tarvetta sitten pelkälle ruokailulle tai useamman päivän vierailulle. Honkiniemi on ympärivuotisessa käytössä.

Rakennusten kokonaislaajuus on yhteensä 3048 m² ja majoituspaikkoja on 143 kesäaikaan ja 101 talviaikaan.



Kuva 4 Honkiniemi. Lähde: <https://luontoleirikeskus.fi/luonnonlaheinen-majoituspalvelu-etelapohjanmaalla/>

3.2 LÄHTÖTIE TOINA HYÖDYNNETYT AINEISTOT

Selvityksen laadinnassa on hyödynnetty seuraavia aineistoja:

- Seinäjoen seurakunnan kiinteistöstrategia 2022-2028 (päivitetty 19.10.2023)
- Lähtötiedot Excel-muodossa, Seinäjoen SRK kiinteistöhallinto
- Käyttötilastot, nuorisotoimen tilastot
- Energiankulutustilastot
- Leirikeskusten rakennuspiirustukset
- Käyttäjähastattelut kesän ja syksyn 2024 aikana
- Seinäjoen seurakunnan ja luontoleirikeskuksen nettisivut
- Kirkontilastot -www-sivu (www.kirkontilastot.fi)

4 LEIRIKESKUSTEN KÄYTTÄJÄT

4.1 TILOJEN NYKYISET KÄYTTÄJÄT JA KÄYTTÖASTE

4.1.1 Käyttäjäryhmät

Leirikeskuksissa järjestetään erilaista leiritoimintaa (mm. rippileirit, kouluikäisten leirit) omalle sekä myös muille seurakunnille. Valtaosa, n. 80 %, käytöstä on seurakunnan omaa toimintaa sekä tämän lisäksi leirikeskuksissa on ulkopuolisia käyttäjäryhmiä.

Leirikeskuksilla on useita ei käyttäjäryhmiä:

- Oman seurakunnan kasvatustyö (rippikoulu, kouluikäiset, nuoret)
- Muut oman seurakunnan työmuodot
- Ulkoiset seurakunnat ja muut kirkolliset toimijat (rippikouluryhmät + muut leirit ja koulutukset)
- Järjestöt, koulut, urheiluseurat, eläkeläisryhmät, partiotoimijat (leirit, koulutukset)
- Matkailijat
- Juhlavieraat (häät, syntymäpäivät, sukujuhlat)
- Omatoimivuokraajat (Ahonniemi)

4.1.2 Käyttöasteet

Leirikeskusten varaukset kirjataan Seinäjoen seurakunnan käyttämään Katrina-järjestelmään. Kiinteistöstrategiasta ilmenee, että käyttöastelaskenta perustuu 365 päivän ja kahdeksan tunnin kapasiteettiin.

Käyttöasteet leirikeskuksittain ovat seuraavat:

- Ahonniemi 5,2 %, majoitusaste 17 %
- Lankari 21,8 %, majoitusaste 27,3 %
- Honkiniemi 21,8 %*, majoitusaste 27,1 %

*Ei saatavilla. Käyttöaste kokousrakennus Väinölän osalta.

Käyttöastetiedot on poimittu Kiinteistöstrategian liitteestä 4 (Käyttöastetaulukko vuoden 2019 Katrina-tilastoinnin pohjalta).

4.2 TULEVAISUUDEN KÄYTTÖ

Tulevaisuuden käyttöä arvioitaessa on otettava huomioon, että Seinäjoen seurakunnan jäsenmäärän ennustetaan laskevan vuodesta 2023 13,4 % vuoteen 2040. (kirkontilastot.fi). Kiinteistöstrategiassa on otettu väestöennusteet, jäsenmäärä ja jäsenmäärän kehitys

huomioon mm. investointien näkökulmasta: "Kiinteistöjen osalta kannattaa kohdistaa investointeja mahdollisimman likvidiin omaisuuteen."

Seinäjoen seurakunnan henkilöstöä on haastateltu kesän ja syksyn 2024 aikana osana leirikeskusselvitystä ja haastatteluiden pohjalta on nostettu tähän myös yksittäisiä käyttäjähuomioita. On tärkeää tunnistaa, että tällaiset nostot eivät välttämättä edusta seurakunnan yleistä näkemystä ja niiden huomiointi tulevaisuuden käytön suunnittelussa tulee arvioida erikseen.

Rippikoululaisten määrän kehitystä on nuorisotyön johdon haastatteluissa arvioitu seuraavasti: seuraavien viiden vuoden aikana eli vuoteen 2029 asti rippikoululaisia on vuosittain n. 700. Kahdeksan vuoden päästä eli vuonna 2032 määrä on n. 600 tai alle. Rippikoululaisten määriä ennustettaessa on huomioitava, että kaikki rippikoululaiset eivät kuulu kirkkoon ja tämä onkin yksi nuorisotyön trendeistä. Tänä vuonna (2024) kirkkoon kuulumattomien rippikoululaisten määrä oli n. 30 henkilöä.

Haastatteluissa nousi huomiona, että omat leirikeskukset tukevat seurakunnan leiritoimintaa ja tätä pidetään parhaana kristillisen kasvatustyön menetelmänä.

5 LEIRIKESKUSTEN KUNTO

5.1 RAKENNUSTEN KUNTO

Tätä leirikeskusselvitystä varten ei ole erikseen tehty kuntotutkimuksia tai määritelty rakennusten kuntoluokkia. Rakennusten kuntoluokkatiedot on poimittu Seinäjoen seurakunnan Kiinteistöstrategian liitteestä 2 (Kaikki kiinteistöt sisältävä taulukko). Kiinteistöjen ja rakennusten kuntoluokan laskentatapa on Kiinteistöstrategiassa esitetyn mukaisesti ja laskettu Excel-ohjelmistolla. Pitkän tähtäimen suunnitelmia (PTS) ei ole tehty.

5.1.1 Ahonniemi

Ahonniemen rakennuskanta on leirikeskuksista uusinta ja rakennusten rakennusvuodet sijoittuvat vuosille 1999–2015. Rakennusten kuntoluokka vaihtelee 58–86 % välillä ja keskiarvo on 64,5 %, kun suhteutetaan kunkin rakennuksen kuntoluokka-% ja bruttoala rakennusten yhteenlaskettuun bruttoalaan. Kuntoluokituksen mukaan rakennuksista huonoimassa kunnossa on rantasauna (rv. 1999) ja parhaimmassa kunnossa leirivetäjien majoitusrakennus (rv. 2015). Yleisesti käytetyn kuntoluokituksen (Kiinteistöstrategia s. 14, kuva 10) mukaan Ahonniemien rakennusten kuntoluokkien keskiarvo on tyydyttävällä (60 % - 75 %) tasolla.

- Korjausvelka 253 736 € (317 €/brm²)
- Peruskorjaustarve 64 071 € (80 €/brm²)
- Vuosikuluma 30 128 € (38 €/brm²)

Ahonniemen korjausvelan %-osuus leirikeskusten yhteenlasketusta korjausvelasta on 8,2 %.

5.1.2 Lankari

Lankarin rakennukset on rakennettu vuosina 1987–2007. Rakennusten kuntoluokka vaihtelee 37–72 % välillä ja keskiarvo on 56,9 %, kun suhteutetaan kunkin rakennuksen kuntoluokka-% ja bruttoala rakennusten yhteenlaskettuun bruttoalaan. Kuntoluokituksen mukaan rakennuksista huonoimmassa kunnossa on rantasauna (rv. 1987) ja parhaimmassa kunnossa leirikota (rv. 2007). Yleisesti käytetyn kuntoluokituksen mukaan Lankarin rakennusten kuntoluokkien keskiarvo on välttävällä (50 % - 60 %) tasolla.

- Korjausvelka 580 006 € (490 €/brm²)
- Peruskorjaustarve 1 064 369 € (898 €/brm²)
- Vuosikuluma 49 150 € (41 €/brm²)

Lankarin korjausvelan %-osuus leirikeskusten yhteenlasketusta korjausvelasta on 18,6 %.

5.1.3 Honkiniemi

Honkiniemen rakennukset on rakennettu vuosina 1968–2000. Rakennusten kuntoluokka vaihtelee 30–97 % välillä ja keskiarvo on 48,8 %, kun suhteutetaan kunkin rakennuksen kuntoluokka-% ja bruttoala rakennusten yhteenlaskettuun bruttoalaan. Kuntoluokituksen mukaan rakennuksista huonoimmassa kunnossa ovat mm. rivitalot Tapiola A ja B (rv. 1982) ja parhaimmassa kunnossa mökit 31–36 (rv. 1968, korjattu 2021). Yleisesti käytetyn kuntoluokituksen mukaan Honkiniemen rakennusten kuntoluokkien keskiarvo on huonolla (alle 50 %) tasolla. Majoitusrakennusten Tapiola A ja B peruskorjaus ei ole teknisesti eikä taloudellisesti järkevää.

- Korjausvelka 2 278 991 € (748 €/brm²)
- Peruskorjaustarve 3 553 276 € (1 166 €/brm²)
- Vuosikuluma 131 547 € (43 €/brm²)

Honkiniemen korjausvelan %-osuus leirikeskusten yhteenlasketusta korjausvelasta on 73,2 %.

6 HAASTATTELUISTA POIMITUT LEIRIKESKUSTEN MUUTOSTARPEET

6.1 TILOJEN MUUTOSTARPEET

Seinäjoen seurakunnan henkilöstöä on haastateltu kesän ja syksyn 2024 aikana osana leirikeskusselvitystä. Tähän kirjatut muutostarpeet on poimittu käyttäjähaastatteluista ja voivat siten edustaa osittain vain yksittäistenkin ihmisten näkemystä.

6.1.1 Rakennusten kuntoon liittyvät muutostarpeet

Saunatilat kaikissa leirikeskuksissa ovat elinkaarensa päässä, eivätkä ne vastaa tämän päivän vaatimuksia varustelutason osalta.

6.1.1.1 Ahonniemi

Rakennusten lämmitysjärjestelmä/lämmönjakotapa (katon säteilylämmittimet) ei sovellu talvikäyttöön ja lisäksi rakennukset ovat harvoja ja seinävahvuudet pienehköjä, joten seinärakenteet vaatisivat lisäeristämistä ja/tai tiivistämistä. Ilmalämpöpumppujen asennus on suunnitteilla ja se parantaa oleellisesti talvikäyttömahdollisuuksia. Leirivetäjien majoitusrakennus, joka on rakennettu vuonna 2015, soveltuisi talvikäyttöön.

Viemärit ovat joskus jäätyneet kovalla pakkasella.

6.1.1.2 Lankari

Lämmitysjärjestelmän (maalämpö) vikaherkkyys haittaa leirikeskustoimintaa erityisesti talvikäytössä.

Saunaremontti tarvitaan. Leirien saunominen on lähes mahdotonta perhekokoisessa saunassa.

6.1.1.3 Honkiniemi

Rakennuskanta on vanhaa ja tulossa pian elinkaarensa päähän, erityisesti majoitusrakennukset Tapiola A ja B, joiden peruskorjaaminen ei ole järkevää teknisesti eikä taloudellisesti. Uudet korvaavat tilat n. 30–40 henkilön majoitukseen, koulutukseen ja muuhun toimintaan.

Jätevesijärjestelmä (alipainejärjestelmä) on hankala huoltaa ja se kaipaasi uudistamista.

Impivaara (iso hirsinen puulämmitteinen sauna) kaipaa perusteellisen remontin.

Viemärijärjestelmä ja oma puhdistamo ei toimi moitteettomasti, vikahälytyksiä tulee silloin tällöin.

6.1.2 Rakennusten toiminnallisuuteen liittyvät muutostarpeet

Haastatteluissa nostettiin esille leirikeskusten kapasiteetin mahdollinen riittämättömyys. Leirejä pidetään nykyisin myös leirikeskusten ulkopuolella, koska osa leireistä on luonteeltaan sellaisia, että ne vaativat erilaisen toimintaympäristön, esim. vaellusriippikoulut.

Lankarin ja Honkiniemen osalta talvikäyttökapasiteettia ei tarvitse kasvattaa.

On pohdittava leirikeskusten lämmitysjärjestelmiä ja niiden aiheuttamia kustannuksia. Ilmalämpöpumput, maalämpö, aurinkoenergia jne. toisivat varmasti säästöä.

6.1.2.1 Ahonniemi

Majoituskapasiteetin lisääminen. Majoitus- ja keittiökapasiteetti mahdollistaa vain yhden samanaikaisen leirin. Lisäksi majoitustilat ovat ahtaat, sillä huoneisiin on lisätty petipaikkoja.

Suhteellisen pienet kylmäsäilytystilat sekä ruoan valmistusmahdollisuudet isolle (80 hlö ja enemmän) ryhmälle. Esim. juhlat.

Jaetut wc-tilat majoitusrakennuksessa on rippikoulukäyttäjälle puute yksityisyyden näkökulmasta.

6.1.2.2 Lankari

Sauna on liian pieni ja se vaatisi remontin tai toisen saunan rakentamisen.

Majoitusrakennuksen jakaminen kahteen osaan mahdollistamaan leirille tarpeettomien majoitus huoneiden myynnin matkailijoille.

Majoituskapasiteetin lisääminen.

Ovatko kokoontumis- ja yhteiskäyttötilat riittävän monipuolisia? Kokous-/neuvottutiloja ja niihin liittyvää välineistöä (elektroniikka) pitäisi lisätä.

6.1.2.3 Honkiniemi

Talvikäyttöä ajatellen voisi ajatella ajankohtaan sopivia majoitusvaihtoehtoja kuten iglut ja mökit. Purettavien rivitalojen (Tapiola A ja B) tilalle majoituskapasiteetin miettiminen ympärivuotiseen käyttöön ja elämysmatkailua ajatellen.

Jätevesijärjestelmän (alipainejärjestelmä) on hankala huoltaa ja se kaipaa uudistamista.

Lisää varastotilaa ainakin liinavaatteille. Asian voisi ratkaista uudella huoltokeskuksella. Toimintavälineidenkin varasto jää pieneksi, kun kehitämme toimintaa. Lisäpöydille ja tuoleille voisi olla myös selkeä varastotila. Jäteastiat täyttyvät kesäaikaan. Se kaipaa uudistusta.

Joidenkin rakennusten käyttötarkoitusta tulisi muuttaa.

Kokous-/neuvottutiloja ja niihin liittyvää välineistöä (elektroniikka) pitäisi lisätä.

6.1.3 Muut muutostarpeet / kehitysehdotukset

Yleisesti myyntiin ja markkinointiin pitäisi panostaa enemmän ja saada lisää näkyvyyttä leirikeskuksille.

Jokaisen leirikeskuksen "brändäystä" tulisi miettiä uusiksi esim. Honkiniemi luontoleirikeskus, Lankari päiväkävijöille, Ahonniemi ulkopuolisille ryhmille. Tällä tavoin korostettaisiin jokaisen leirikeskuksen ominaispiirteitä ja vahvuuksia. Myös kiinteistöt ja niiden varustelu tulisi olla brändin mukaisia.

Talvikäyttöä voisi lisätä järjestämällä seurakunnan omaa toimintaa talvitapahtumien muodossa.

Leirikeskuksen toiminnallisuus on epäselvä. Ympärivuotiseen käyttöön panostettava.

Ulkopuolista käyttöä tulisi lisätä ja markkinointiin panostaa enemmän. Palveluntarjontaa tulisi järjestää esim. yrityksille ja järjestöille.

Talviajan arkipäiville pitäisi saada käyttöä ja kehittää toimintaa siihen suuntaan.

Liiketoiminnan näkökulmasta A-oikeuksia tulisi harkita. Tähän liittyen eri ryhmien (esim. rippikoululaiset ja ulkopuoliset käyttäjät) eriyttämisestä tulisi tehdä selkeä päätös.

Ovatko leirikeskukset saavutettavia eri käyttäjäryhmille (esim. pyörätuolikäyttäjät).

Kehitysehdotuksia palvelutarjontaan: luontoreitit, kanoottisafarit. Liikuntahallin puuttuminen verrattuna joihinkin isoihin leirikeskuksiin on puute, mutta toisaalta leirikeskuksen on "brändätty" luontoleirikeskuksiksi.

Leirikeskusten palveluista ylipäänsä tulisi tiedottaa tarkemmin omia käyttäjiä.

Käyttjähaastatteluissa Honkiniemi nousi vastauksissa eniten esiin, kun kysyttiin mistä leirikeskuksesta ei pitäisi luopua. Perusteluna oli mm., että kaikki leirikeskustoiminta olisi mahdollista sijoittaa sinne. Myös Ahonniemen säilyttäminen sai kannatusta siitä näkökulmasta, että siitä saisi vastaajien näkemyksen mukaan pienimmillä investoinneilla seurakuntaa tukevan leirikeskuksen. Vastauksissa nousi esiin myös vaihtoehto, jossa kaikista leirikeskuksista luovuttaisiin ja tilalle rakennettaisiin yksi uusi leirikeskus, jonka sijainti voisi olla synergiaedun vuoksi esimerkiksi Kuortaneella.

6.1.3.1 Ahonniemi

Ahonniemi parhaassa kunnossa ja sijainti hyvä, mutta kehittämiseen on panostettu vähiten. toisaalta saavutettavuus on huono, joten tiestö on parannettava.

Ulkopuoliseen vuokraustoimintaan, esim. yritystapahtumat, tulisi panostaa enemmän. Ahonniemi on vähiten "kirkollinen", ts. neutraali leirikeskus, joten se soveltuisi hyvin tällaiseen toimintaan.

Ahonniemen mahdollisesta ympärivuotisesta käytöstä tulisi laatia suunnitelma ja tiedottaa riittävän aikaisin käyttäjiä, onko talvikäytössä vai ei.

6.1.3.1 Lankari

Tontin omistukseen liittyvät sopimukset tulisi selkeyttää ja tontin omistus siirtää Seinäjoen seurakunnalle. Kiinteistöt on rakennettu Lankari-Säätiön vuokratontille. Vuokrasopimus on uusittu vuonna 1997 ja se on voimassa 50 vuotta vuoteen 2047. Nykyinen sopimus on rasite seurakunnalle.

Erinomaista sijaintia lähellä Seinäjokea on hyödynnettävä enemmän ja panostettava ympärivuotisuuteen.

Lankarista puuttuu kunnollinen vesialue.

6.1.3.1 Honkiniemi

Luontoleirikeskus-brändiin pitäisi panostaa enemmän esim. monipuolistamalla luontoaktiviteetteja. Ihmiset pitäisi saada palaamaan leirikeskukseen toisenkin kerran (ulkopuoliset asiakkaat). Sillä luodaan positiivista kuvaa eteenpäin ja se "brändää" kohdetta.

Jalkapallokenttä ja frisbeegolf-rata mahdollistaisi kilpailupaikkana toimimisen sekä siellä voisi järjestää harjoitusleirejä.

Honkiniemi kaukana Seinäjoelta katsottuna. Lankari toimivin ratkaisu leirien toiminnan näkökulmasta.

7 VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

7.1 TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Tutkittaviin vaihtoehtoihin on valikoitu nykytilannetta kuvaava, ns. 0-vaihtoehto sekä neljä erilaista luopumisvaihtoehtoa (A-D):

- Nollavaihtoehto: kaikki leirikeskukset säilytetään
- Vaihtoehto A: Ahonniemestä luovutaan
- Vaihtoehto B: Lankarista luovutaan
- Vaihto C: Honkiniemestä luovutaan
- Vaihto D: Ahonniemestä ja Lankarista luovutaan, Honkiniemi säilyy

Haastatteluissa nousi ehdotuksena myös vaihtoehto, jossa kaikista leirikeskuksista luovutaisiin ja investoitaisiin kokonaan uuteen leirikeskukseen. Tällaista vaihtoehtoa ei tässä selvityksessä ole arvioitu vaihtoehtona.

Vaihtoehtojen vertailua varten on määritelty arviointikriteeristö, jonka avulla vaihtoehtoja on tarkasteltu ja vertailtu eri näkökulmista. Kullekin arviointikriteerille on määritelty tavoite, johon vaihtoehtoja on verrattu. Sanallisen arvioinnin lisäksi vaikutuksen merkitystä on arvioitu väriasteikolla tulosten hahmottamisen helpottamiseksi ja vaihtoehtojen soveltuvuuden arvioimiseksi.

Vaikutuksen merkitys
Suuri myönteinen vaikutus
Kohtalainen myönteinen vaikutus
Vähäinen myönteinen vaikutus
Ei vaikutusta
Vähäinen kielteinen vaikutus
Kohtalainen kielteinen vaikutus
Suuri kielteinen vaikutus

Käytetty arviointikriteeristö:

- Käyttöaste ja majoituskapasiteetti
 - o Toiminnallisuus
 - o Käyttöaste
 - o Majoituskapasiteetti
 - oma käyttö
 - ulkopuolinen käyttö
- Kustannukset
 - o Yhteenvedo (kustannussäästö tai -nousu)
 - o Korjausvelka
 - o Peruskorjaustarve
 - o Vuosikuluma
 - o Energiankulutus ja -kustannukset / vuosi
 - o Uudisinvestoinnit majoituskapasiteettiin
- Potentiaali
 - o Sijainti
 - o Kaupallinen potentiaali
 - o Kehityspotentiaali
- Muut tavoitteet
 - o Kulttuuriperintötavoite

7.1.1 Vaihtoehtojen arviointi

7.1.2 Toiminnallisuus, käyttöaste ja majoituskapasiteetti

Toiminnallisuudessa tavoitellaan ratkaisua, jossa kokonaisuus vastaa seurakunnan monipuoliseen käyttötarpeeseen ja ulkopuolisen käytön tarpeisiin. Nykytilanne täyttää tavoitteen, mutta onko tarkoituksenmukaista säilyttää kaikki leirikeskukset, koska vähemmälläkin saavutettaisiin haluttu toiminnallisuuden taso eikä nykyinen ratkaisu ole optimaalinen. Vaihtoehtoissa A, B ja D tavoite saavutetaan. Vaihtoehto C ei täytä tavoitetta, koska säilyvissä kohteissa ei ole riittävästi kapasiteettia vastaamaan käyttötarpeisiin.

Käyttöasteessa tavoitellaan >40% ympärivuotista käyttöä leirikeskuksissa. Nykyinen kokonaisuus jää tästä tavoitteesta selkeästi: Lankarin ja Honkiniemin käyttöasteet ovat n. 22 %,

Ahonnieniemi n. 5 %. Niissä vaihtoehtoissa, joissa Ahonnieniemi säilyy (B ja C), ei täyty ympäri-
vuotisen käytön tavoite. Vaihtoehtoissa A ja B käyttöaste paranee jonkin verran ja vaihto-
ehdossa D eniten.

Majoituskapasiteetin osalta tavoitellaan ratkaisua, jossa majoituskapasiteetti riittää katta-
maan suunnitellut leirit. Ulkopuoliselle käytölle ei ole asetettu tarkempaa tavoitetta. Ulko-
puolinen käyttö voi täydentää omaa käyttöä esimerkiksi leiriaikojen ulkopuolella. Nykyinen
vaihtoehto on selkeästi ylimitoitettu, koska käyttöasteessa jäädään paljon alle tavoitteiden.
Oman toiminnan lisäksi keskuksissa olisi mahdollista järjestää paljon ulkopuolista toimin-
taa myös samanaikaisesti. Vaihtoehtoissa A, B majoituskapasiteetti riittää kattamaan ovat
tavoitteet ja mahdollistaa ulkopuolisen käytön myös leirikauden aikana. Vaihtoehdossa C
majoituskapasiteetti ei riitä oman käytön tavoitteisiin. Vaihtoehdossa D puolestaan ulko-
puolista käyttöä olisi mahdollista järjestää vain leirikauden ulkopuolella, koska oma tarve
täyttää majoituskapasiteetin.

Arviointikriteerit	Tavoite	0-vaihtoehto / nykytilanne kaikki leirikeskukset säilytetään	Vaihtoehto A Ahonniemestä luovutaan	Vaihtoehto B Lankarista luovutaan	Vaihtoehto C Honkiniemestä luovutaan	Vaihtoehto D Honkiniemi säilytetään, Ahonniemestä ja Lankarista luovutaan
TOIMINNALLISUUS, KÄYTTÖASTE JA MAJOITUSKAPASITEETTI	Vastaa käyttötärpeisiin, hyvä käyttöaste, ympärivuotinen käyttö sekä oman toiminnan mahdollistava majoituskapasiteetti	Käyttöaste heikko, ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty, majoituskapasiteetti ei ole optimaalinen leirikokoihin nähden.	Vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee, ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy ja majoituskapasiteetti riittävä.	Vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee ja majoituskapasiteetti riittävä. Ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty.	Ei vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee, mutta majoituskapasiteetti ei riitä eikä ympärivuotisen käytön tavoite täyty.	Vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee, ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy ja majoituskapasiteetti optimaalinen.
Toiminnallisuus	Kokonaisuus vastaa seurakunnan monipuoliseen käyttötarpeeseen ja ulkopuolisen käytön tarpeisiin.	Täyttää tavoitteen, mutta onko tarkoituksenmukaista säilyttää kaikki leirikeskukset toiminnallisuuden näkökulmasta, vähemmän säästöänsä haluttu taso. Ei ole optimaalinen ratkaisu.	Täyttää tavoitteen.	Täyttää tavoitteen.	Ei täytä tavoitetta, koska säilytyskohteissa ei ole kapasiteettia vastaamaan käyttötarpeisiin.	Täyttää tavoitteen. Honkiniemi on toiminnallisen monipuolisin ja laaja.
Käyttöaste	>40 %, ympärivuotinen käyttö	Käyttöastetavoite ei täyty missään leirikeskuksissa.	Käyttöastetta nostava vaikutus (oletus), ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy.	Käyttöastetta nostava vaikutus (oletus). Ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty Ahonniemen osalta.	Käyttöastetta nostava vaikutus (oletus), mutta kapasiteetti ei riitä, vt. majoituskapasiteetti. Ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty Ahonniemen osalta.	Käyttöastetta nostava vaikutus (oletus), ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy.
Majoituskapasiteetti (oma käyttö, ulkopuolinen käyttö)	Oman käyttö: majoituskapasiteetti riittää kattamaan suunnitellut leirit. Ulkopuoliselle käytölle ei ole asetettu tarkempaa tavoitetta. Ulkopuolinen käyttö voi täydentää omaa käyttöä esimerkiksi leiriaikojen ulkopuolella.	Täyttää oman käytön tavoitteen ja mahdollistaa ulkopuolisen käytön samanaikaisesti. Ylipäätteen, vt. käyttöaste.	Täyttää oman käytön tavoitteen ja mahdollistaa ulkopuolisen käytön samanaikaisesti.	Täyttää oman käytön tavoitteen ja mahdollistaa ulkopuolisen käytön samanaikaisesti.	Ei täytä oman käytön tavoitetta eikä mahdollista ulkopuolista käyttöä samanaikaisesti.	Täyttää oman käytön tavoitteen, mutta ei mahdollista ulkopuolista käyttöä samanaikaisesti. Ulkopuolinen käyttö leirikauden ulkopuolella on mahdollista.

Toiminnallisuuden, käyttöasteen ja majoituskapasiteetin osalta sopivin vaihtoehto on D. Vaihtoehdossa saavutetaan kaikissa arviointikriteereissä suuret myönteisen vaikutukset. Vaihtoehdossa majoituskapasiteetti on optimoitu seurakunnan omiin tarpeisiin. Honkiniemi on kohteena myös sellainen, jota on mahdollista vuokrata ulkopuoliseen käyttöön, mikä osaltaan parantaa käyttöastetta. Lisäksi Honkiniemi on toimintoiltaan monipuolisin ja laajin verrattuna muihin leirikeskuksiin.

7.1.3 Kustannukset

Kustannusten osalta tavoitellaan ratkaisua, jossa muutosten myötä saadaan kustannussäästöjä korjausvelan ja käyttökulujen pienentyessä ja kuitenkin niin, että uudisinvestoinnit mm. majoituskapasiteettiin ovat maltillisia. Nykyinen vaihtoehto rasittaa seurakunnan taloutta paljon ja esim. korjausvelkaa on ehtinyt kertyä n. 3,1 M€. Vaihtoehdossa A kustannussäästö on vähäinen, sillä rakennuskanta on uudehkoa ja käyttökustannukset ovat pienimmät. Vaihtoehdossa B kustannussäästö on kohtalainen. Vaihtoehdossa C välitön kustannussäästö on suuri, mutta majoituskapasiteetin korvaaminen säilyvissä leirikeskuksissa vaatisi eniten investointeja, joten kokonaisuutena kustannusvaikutus on kielteinen. Vaihtoehdon D kustannussäästö on kohtalainen / hyvä.

Arviointikriteerit	Tavoite	0-vaihtoehto / nykytilanne kaikki leirikeskukset säilytetään	Vaihtoehto A Ahonniemestä luovutaan	Vaihtoehto B Lankarista luovutaan	Vaihtoehto C Honkiniemestä luovutaan	Vaihtoehto D Honkiniemi säilytetään, Ahonniemestä ja Lankarista luovutaan
KUSTANNUKSET	Muutosten myötä saadaan kustannussäästöjä korjauksien ja käyttökulujen pienentyessä. Uudet investoinnit ovat matillisia.	Ei kustannussäästöjä.	Kustannussäästö vähäinen.	Kustannussäästö kohtalainen.	Kustannussäästö suuri, mutta majoituskapasiteetin korvaaminen säilyvissä kohteissa vaatisi eniten investointeja.	Kustannussäästö kohtalainen / hyvä.
Korjausvelka (Käytöstä poistot, tilanne 10/2023)	Korjausvelasta aiheutuvien kustannusten vähentäminen	Leirikeskusten yhteislaskettu korjausvelka n. 3,1 ME. Korjausvelka bruttoneitot kohden on 618 €/bm².	Korjausvelka pienenee n. 8 % / n. 254 000 €. Ahonniemessä korjausvelka bruttoneitot kohden on 317 €/bm².	Korjausvelka pienenee n. 19 % / n. 580 000 €. Lankarissa korjausvelka bruttoneitot kohden on 489 €/bm².	Korjausvelka pienenee n. 73 % / n. 2 279 000 €. Honkiniemessä korjausvelka bruttoneitot kohden on 745 €/bm².	Korjausvelka pienenee n. 27 % / n. 834 000 €.
Peruskorjaustarve (alle 60 % kuntoiluun korjattavien 90 % tasoon)	Peruskorjaustarveesta aiheutuvien kustannusten vähentäminen	Leirikeskusten yhteislaskettu peruskorjaustarve n. 4,7 ME. Peruskorjaustarve bruttoneitot kohden on 530 €/bm².	Peruskorjaustarve pienenee n. 1,5 % / n. 64 000 €. Ahonniemessä peruskorjaustarve bruttoneitot kohden on 80 €/bm².	Peruskorjaustarve pienenee n. 23 % / n. 1 065 000 €. Lankarissa peruskorjaustarve bruttoneitot kohden on 898 €/bm².	Peruskorjaustarve pienenee n. 76 % / n. 3 553 000 €. Honkiniemessä peruskorjaustarve bruttoneitot kohden on 1 166 €/bm².	Peruskorjaustarve pienenee n. 24 % / n. 1 128 000 €.
Vuosiokuma (Käytöstä poistot, tilanne 10/2023)	Vuosiokumasta aiheutuvien kustannusten vähentäminen	Leirikeskusten yhteislaskettu vuosiokuma n. 211 000 €. Vuosiokuma bruttoneitot kohden on 42 €/bm².	Vuosiokuma pienenee n. 14 % / n. 30 000 €.	Vuosiokuma pienenee n. 23 % / n. 49 000 €.	Vuosiokuma pienenee n. 62 % / n. 132 000 €.	Vuosiokuma pienenee n. 36 % / n. 79 000 €.
Energiankulutus ja -kustannukset vuodessa (0,18 €/kWh)	Energiankulutuksen ja kustannusten vähentäminen	Leirikeskusten yhteislaskettu energiankulutus 1072 MWh / n. 193 000 €.	Energiankulutus ja -kustannukset vähenevät n. 10 % / n. 20 000 €.	Energiankulutus ja -kustannukset vähenevät n. 33 % / n. 63 000 €.	Energiankulutus ja -kustannukset vähenevät 57 % / n. 110 000 €.	Energiankulutus ja -kustannukset vähenevät 43 % / n. 83 000 €.
Uudisinvestoinnit majoituskapasiteettiin	Arvioitu, että uuden majoituskapasiteetin joudutaan investoimaan 500 btm² x 3000 €/bm² = 1,5 ME.	Edellyttää Honkiniemen rakennusten Tapiola A ja B uusimista (kustannusarvio 1,5ME)	Edellyttää Honkiniemen rakennusten Tapiola A ja B uusimista (kustannusarvio 1,5ME)	Edellyttää Honkiniemen rakennusten Tapiola A ja B uusimista (kustannusarvio 1,5ME)	Oletetun majoituskapasiteettivaatimuksen vuoksi edellyttää uusia rakennuksia säilyvissä kohteissa n. 1000 btm² / 3 ME. Laskelmaperuste: keskimäärin 20 btm²/majoituspäikkä. Neijään samanaikaiseen ripplien tarintaan n. 140 majoituspäikkää => n. 2800 btm². Ahonniemen ja Lankarin yhteissiellety nykyinen laajuus n. 2000 btm².	Edellyttää Honkiniemen rakennusten Tapiola A ja B uusimista (kustannusarvio 1,5ME)

Kustannusvaikutusten osalta sopivin vaihtoehto on D. Vaihtoehdossa saadaan eniten kustannussäästöjä, kun huomioidaan myös uudisinvestoinnit majoituskapasiteettiin (vrt. vaihtoehto C). Yhden leirikeskuksen omistaminen ja ylläpitäminen kolmen leirikeskuksen sijaan on yleisesti ottaen järkevä ratkaisu kustannustehokkuuden näkökulmasta.

7.1.4 Potentiaali

Potentiaalin osalta tavoitellaan ratkaisua, jossa luovuttavat kohteet ovat helposti realisoitavissa ja jäävät kohteet mahdollistavat kehittämisen ja ovat oman toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella sijainnilla. Nykyistä kokonaisuutta ei ole tarkoituksenmukaista myydä eikä kaikkien leirikeskusten kehittäminen suuren kiinteistömäärän vuoksi ole mahdollista. Vaihtoehdossa A saavutetaan myönteisimmät vaikutukset: saavutettavuus paranee, koska luovuttavan kohteen tiestö on huonossa kunnossa eikä se ole talvikäytössä, kohde on myytävissä ja säilyvät kohteet kehitettävissä. Vaihtoehdoissa B ja C vaikutukset ovat vähäisen kielteiset. Vaihtoehto B:n osalta saavutettavuus huononee ja kohteen myyminen voi olla vaikeaa vuokratontin vuoksi. Säilyvät kohteet ovat kehitettävissä ja resursseja vapautuu niiden kehittämiseen. Vaihtoehdossa C saavutettavuus paranee, kohteen myyminen voi olla vaikeaa ja säilyvien kohteiden kehittäminen vaatisi paljon investointeja mm. puuttuvan majoituskapasiteetin rakentamiseen. Vaihtoehdossa D vaikutukset ovat vähäisen myönteiset. Saavutettavuus huononee ja kahden kohteen myyminen voi olla vaikeaa, mutta säilyvä kohde on kehitettävissä ja mahdollistaa leirikeskustoiminnan keskittämisen.

Arviointikriteerit	Tavoite	0-vaihtoehto / nykytilanne kaikki leirikeskukset säilytetään	Vaihtoehto A Ahonniemestä luovutaan	Vaihtoehto B Lankarista luovutaan	Vaihtoehto C Honkiniemestä luovutaan	Vaihtoehto D Honkiniemi säilytetään, Ahonniemestä ja Lankarista luovutaan
POTENTIAALI	Luovuttavat kohteet ovat helposti realisoitavissa ja jättävät kohteet mahdollistavat kehittämisen ja ovat oman toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella sijainnilla.	Nykyistä kokonaisuutta ei ole tarkoituksenmukaista myydä eikä kehittäminen suuren kiinteistön osana voisi olla realistista.	Saavutettavuus paranee, kohde myytävissä sekä säilyvät kohteet kehitettävissä.	Saavutettavuus huononee, kohteen myyminen voi olla vaikeaa, säilyvät kohteet kehitettävissä.	Saavutettavuus paranee, kohteen myyminen voi olla vaikeaa ja säilyvien kohteiden kehittäminen vaatisi paljon investointeja mm. puuttuvan majoituskapasiteetin rakentamiseen.	Saavutettavuus huononee, kahden kohteen myyminen voi olla vaikeaa, mutta säilyvä kohde kehitettävissä ja mahdollistaa leirikeskustoiminnan kehittämisen.
Sijainti	Onko kohde helposti saavutettavissa Seinäjoelta keskustaan? Onko kohde muuten hyvien kulkuyhteyksien varrella?	Ei vaikutusta	Ahonniemen tiestö huonossa kunnossa eikä se ole talvikäytössä, joten saavutettavuus paranee siitä luovuttaessa.	Lankari sijaitsee lähimpänä Seinäjoesta ison tien varrella, joten saavutettavuus huononee siitä luovuttaessa.	Honkiniemi sijaitsee kaupunna Seinäjoesta, mutta tiestö on hyvä. Saavutettavuus paranee siitä luovuttaessa, jos määräväk seija on etäisyys Seinäjoelta.	Honkiniemi sijaitsee kaupunna Seinäjoesta, mutta tiestö on hyvä. Ahonniemi ja Lankari ovat Seinäjoen raitien keskeisimmällä sijainnilla, joten saavutettavuus huononee siitä osin.
Kaupallinen potentiaali	Onko leirikeskus (helposti) myytävissä?	Kaikkia leirikeskuksia ei ole tarkoitus myydä eikä mm. suuren kiinteistön osana voisi olla helposti toteutettavissa.	Kohde sijaitsee järven rannalla ja rakennusten puolesta voisi soveltaa esimerkiksi yrityksen virkistyskäyttöön. Hyväkuntoinen, pienetilo rakennus voisi olla myytävissä.	Kohde sijaitsee Lankari-säätien omistamalla vuokratontilla, mikä vaikeuttaa leirikeskuksen myyntiä. Sijainti on hyvä lähellä Seinäjoeta.	Kohde sijaitsee järven rannalla. Iso kokonaisuus ja paljon rakennuksia, voi olla vaikea myydä. Mikäli pilkkominen pienempiin osiin mahdollista, helputtaa myyntiä.	Ahonniemi voisi olla helposti myytävissä, Lankari ei. Ks. Vaihtoehtojen A ja B tekstit.
Kehityspotentiaali	Onko kohde kehitettävissä?	Kaikkia leirikeskuksissa on kehityspotentiaalia, mutta suuren kiinteistön osana voisi olla vaikea kehittää, mikä käytännössä rajaa mahdollisuuksia.	Resursseja vapautuu Lankarin ja Honkiniemen kehittämiseen. Lankarin kehittämistä tukee sen hyvä sijaintisaavutettavuus, toisaalta kunnollisen vesistön puuttuminen ja vuokratontti rajaa mahdollisuuksia. Honkiniemi puolestaan käsitellään 14 hehtaarin alueen, joka mahdollistaa jossain määrin suuren leirikeskustoiminnan kehittämisen ja rakennuskannan laajentamisen.	Resursseja vapautuu Ahonniemen ja Honkiniemen kehittämiseen. Ahonniemen kehittämistä tukee sen hyvä saavutettavuus esim. yritykille ja ympärille mm. "työ päivä, juhlat" mutta majoitusvoimien tulo parantaa etenkin Ahonniemen on alku leirikeskus, jota vuokratontti pyrkii ensin heikentämään. Lisäksi rakennuskanta Ahonniemessä on uudehkoa, joten sekin investointeja ei enääkaan rakennusta tarvita. Honkiniemen kehitysmahdollisuudet, ts. vaihtoehto A.	Resursseja vapautuu Honkiniemen ja Lankarin kehittämiseen, mutta niiden kehittäminen vaatisi suuria investointeja mm. korvaavan majoituskapasiteetin rakentamiseen.	Honkiniemi on leirikeskuksesta suurin ja leirikeskustoiminta olisi mahdollista keskittää sinne. 14 hehtaarin alue mahdollistaa toiminnan ja rakennuskannan laajentamisen.

Potentiaalinal osalta sopivin vaihtoehto on A. Ahonniemestä luovuttaessa leirikeskusten saavutettavuus paranee ja kohde on helpoiten myytävissä. Kehityspotentiaalinal näkökulmasta resursseja vapautuu säilytettävien leirikeskusten kehittämiseen.

7.1.5 Muut tavoitteet

Muiden tavoitteiden osalta tarkastellaan, ovatko omistettavat kiinteistöt kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja välttämättömiä seurakunnan identiteetille. Arvioinnin tuloksena mikään leirikeskuksista ei tätä ole, joten tällä ei ole vaikutusta minkään vaihtoehtoon osalta.

MUUT TAVOITTEET	"Omistettavat kiinteistöt ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja välttämättömiä seurakunnan identiteetille."	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta.	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta
Kulttuuriperintötavoite	"Omistettavat kiinteistöt ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja välttämättömiä seurakunnan identiteetille."	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta. Lankari-säätien museo on kulttuurihistoriallisesti arvokas, mutta ei SRK omistuksessa.	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta

7.1.6 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen vertailun lopputuloksena esiin nousee kaksi parasta vaihtoehtoa, A ja D.

1. vaihtoehto on D. Vaihtoehtodossa saadaan eniten hyötyjä toiminnallisuuden, käyttöasteen ja majoituskapasiteetin sekä kustannusten osalta. Potentiaalinal osalta saavutetaan positiivisia hyötyjä, vaikka sijainti, ts. etäisyys Seinäjoelta, heikentää kokonaisuutta. On syytä pohtia, kuinka paljon painoarvoa Honkiniemen sijainnille annetaan.

Honkiniemi on suurin ja toiminnoiltaan laajin leirikeskus ja kaikki leirikeskustoiminta on keskitettävissä sinne. Se vastaa seurakunnan monipuoliseen käyttötarpeeseen ja ulkopuolisen käytön tarpeisiin, vaikkakin ulkopuolista käyttöä olisi mahdollista järjestää vain leirikauden ulkopuolella, koska oma tarve täyttää majoituskapasiteetin. Majoituskapasiteetti riittää kattamaan suunnitellut leirit, joten se täyttää oman käytön tavoitteen. Käyttöaste nousee ja mahdollisuudet käyttöastetavoitteen (40 % ympärivuotinen käyttö) saavuttamiseksi paranevat huomattavasti. Honkiniemi on ympärivuotisessa käytössä. Vaihtoehtodossa saavutetaan merkittäviä kustannussäästöjä korjausvelan ja käyttökulujen pienentymisessä. Yhden leirikeskuksen omistaminen kolmen sijaan on kustannustehokas ja järkevä ratkaisu, ja resursseja vapautuu mm. leirikeskuksen kehittämiseen.

2. vaihtoehto on A. Vaihtoehdossa saadaan lähes yhtä paljon hyötyä toiminnallisuuden, käyttöasteen ja majoituskapasiteetin osalta kuin vaihtoehdossa D. Kustannuksissa saavutetaan vähäistä kustannussäästöä, koska Ahonniemen korjausvelka ja käyttökustannukset ovat maltilliset nykyiseen leirikeskuskokonaisuuteen nähden. Potentiaalın osalta vaikutukset ovat myönteisemmät kuin vaihtoehdossa D ja erityisesti Ahonniemen katsotaan olevan helposti myytävissä.

Ahonniemestä luovuttaessa jäävä kokonaisuus vastaa seurakunnan käyttötarpeisiin, käyttöaste paranee sekä toiminta on ympärivuotista. Majoituskapasiteetti riittää kattamaan suunnitellut leirit ja mahdollistaa myös ulkopuolisen käytön samanaikaisesti. Ahonniemen luopumista tukee se, että kohde ei ole talvikäytössä ja saavutettavuus on heikohko huonokuntoisen tiestön takia. Ahonniemen katsotaan olevan leirikeskuksista helpoiten myytävissä, koska kohde sijaitsee järven rannalla ja se on hyväkuntoinen pienehkö kokonaisuus.

Arviointikriteerit	Tavoite	0-vaihtoehto / nykytilanne kaikki leirikeskukset säilytetään	Vaihtoehto A Ahonniemestä luovutaan	Vaihtoehto B Lankarista luovutaan	Vaihtoehto C Honkiniemestä luovutaan	Vaihtoehto D Honkiniemi säilytetään, Ahonniemestä ja Lankarista luovutaan
TOIMINNALLISUUS, KÄYTTÖASTE JA MAJOITUSKAPASITEETTI	Vastaa käyttötärpeisiin, hyvä käyttöaste, ympärivuotinen käyttö sekä oman toiminnan mahdollistava majoituskapasiteetti	Käyttöaste heikko, ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty, majoituskapasiteetti ei ole optimaalinen leirikokoihin nähden.	Vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee, ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy ja majoituskapasiteetti riittävä.	Vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee ja majoituskapasiteetti riittävä. Ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty.	Ei vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee, mutta majoituskapasiteetti ei riitä eikä ympärivuotisen käytön tavoite täyty.	Vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee, ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy ja majoituskapasiteetti optimaalinen.
KUSTANNUKSET	Muutosten myötä saadaan kustannussäästöä korjausvelan ja käyttökulujen pienentyessä. Uudet investoinnit ovat maltillisia.	Ei kustannussäästöjä.	Kustannussäästö vähäinen.	Kustannussäästö kohtalainen.	Kustannussäästö suuri, mutta majoituskapasiteetin korvaaminen säilyvissä kohteissa vaatisi eniten investointeja.	Kustannussäästö kohtalainen / hyvä.
POTENTIAALI	Luovuttavat kohteet ovat helposti realisoitavissa ja jäävät kohteet mahdollistavat kehittämisen ja ovat oman toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella sijainnilla.	Nykytila kokonaisuutta ei ole tarkoituksenmukasta myydä eikä kehittämisen suuren kiinteistömäärän vuoksi ole realistista.	Saavutettavuus paranee, kohde myytävissä sekä säilyvät kohteet kehitettävissä.	Saavutettavuus huononee, kohteen myyminen voi olla vaikeaa, säilyvät kohteet kehitettävissä.	Saavutettavuus paranee, kohteen myyminen voi olla vaikeaa ja säilyvien kohteiden kehittäminen vaatisi paljon investointeja mm. puuttuvan majoituskapasiteetin rakentamiseen.	Saavutettavuus huononee, kahden kohteen myyminen voi olla vaikeaa, mutta säilyvä kohde kehitettävissä ja mahdollistaa leirikeskustoiminnan keskittämisen.
MUUT TAVOITTEET	"Omistettavat kiinteistöt ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja välttämättömiä seurakunnan identiteetille."	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta.	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta

8 JATKOTOIMENPITEET

Leirikeskusselvitys esittelee Seinäjoen seurakunnan kiinteistöryhmälle.

Päätöksenteon tueksi voisi olla hyvä tehdä tarkempaa kustannuslaskentaa uudisinvestoinneista majoituskapasiteettiin. Uudisinvestointien suuruutta on tässä selvityksessä arvioitu vain karkealla tasolla. Todellisten kustannusten määrittäminen edellyttää tarkempaa jatkosuunnittelua ja tarveselvitystä. Lisäksi pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) kuntotutkimukseen olisi hyvä tehdä.

9 LIITTEET

1. Vaihtoehtojen arviointitaulukko, laaja
2. Vaihtoehtojen arviointitaulukko, yhteenveto

Arviointikriteerit	Tavoite	0-vaihtoehto / nykytilanne kaikki leirikeskukset säilytetään	Vaihtoehto A Ahonniemestä luovutaan	Vaihtoehto B Lankarista luovutaan	Vaihtoehto C Honkiniemestä luovutaan	Vaihtoehto D Honkiniemi säilytetään, Ahonniemestä ja Lankarista luovutaan
TOIMINNALLISUUS, KÄYTTÖASTE JA MAJOITUSKAPASITEETTI	Vastaa käyttötarpeisiin, hyvä käyttöaste, ympärivuotinen käyttö sekä oman toiminnan mahdollistava majoituskapasiteetti	Käyttöaste heikko, ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty, majoituskapasiteetti ei ole optimaalinen leirikoloihin nähden.	Vastaa käyttötarpeisiin, käyttöaste nousee, ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy ja majoituskapasiteetti riittävä.	Vastaa käyttötarpeisiin, käyttöaste nousee ja majoituskapasiteetti riittävä. Ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty.	Ei vastaa käyttötarpeisiin, käyttöaste nousee, mutta majoituskapasiteetti ei riitä eikä ympärivuotisen käytön tavoite täyty.	Vastaa käyttötarpeisiin, käyttöaste nousee, ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy ja majoituskapasiteetti optimaalinen.
Toiminnallisuus	Kokonaisuus vastaa seurakunnan monipuoliseen käyttötarpeeseen ja ulkopuolisen käytön tarpeisiin.	Täyttää tavoitteen, mutta onko tarkoituksenmukaista säilyttää kaikki leirikeskukset toiminnallisuuden näkökulmasta, vähemmälläkin saavutetaan haluttu taso. Ei ole optimaalinen ratkaisu.	Täyttää tavoitteen.	Täyttää tavoitteen.	Ei täytä tavoitetta, koska säilyvissä kohteissa ei ole kapasiteettia vastaamaan käyttötarpeisiin.	Täyttää tavoitteen. Honkiniemi on toiminnoltaan monipuolisin ja laajin.
Käyttöaste	>40 %, ympärivuotinen käyttö	Käyttätasetavoite ei täyty missään leirikeskuksessa.	Käyttäastetta nostava vaikutus (oletus), ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy.	Käyttäastetta nostava vaikutus (oletus). Ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty Ahonniemen osalta.	Käyttäastetta nostava vaikutus (oletus), mutta kapasiteetti ei riitä, vrt. majoituskapasiteetti. Ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty Ahonniemen osalta.	Käyttäastetta nostava vaikutus (oletus), ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy.
Majoituskapasiteetti (oma käyttö, ulkopuolinen käyttö)	Oman käyttö: majoituskapasiteetti riittää kattamaan suunnitellut leirit. Ulkopuoliselle käytölle ei ole asetettu tarkempaa tavoitetta. Ulkopuolinen käyttö voi täydentää omaa käyttöä esimerkiksi leirilaisten ulkopuolella.	Täyttää oman käytön tavoitteen ja mahdollistaa ulkopuolisen käytön samanaikaisesti. Ylikapasiteetti, vrt. käyttöaste.	Täyttää oman käytön tavoitteen ja mahdollistaa ulkopuolisen käytön samanaikaisesti.	Täyttää oman käytön tavoitteen ja mahdollistaa ulkopuolisen käytön samanaikaisesti.	Ei täytä oman käytön tavoitetta eikä mahdollista ulkopuolista käyttöä samanaikaisesti.	Täyttää oman käytön tavoitteen, mutta ei mahdollista ulkopuolista käyttöä samanaikaisesti. Ulkopuolinen käyttö leirikauden ulkopuolella on mahdollista.
KUSTANNUKSET	Muutosten myötä saadaan kustannussäästöä korjausvelan ja käyttökulujen pienentyessä. Uudet investoinnit ovat matittilisia.	Ei kustannussäästöjä.	Kustannussäästö vähäinen.	Kustannussäästö kohtalainen.	Kustannussäästö suuri, mutta majoituskapasiteetin korvaaminen säilyvissä kohteissa vaatii eniten investointeja.	Kustannussäästö kohtalainen / hyvä.
Korjausvelka (Kiinteistöstrategia, tilanne 10/2023)	Korjausvelasta aiheutuvien kustannusten vähentäminen	Leirikeskusten yhteenlaskettu korjausvelka n. 3,1 ME. Korjausvelka bruttonelotä kohden on 618 €/bm²	Korjausvelka pienenee n. 8 % / n. 254 000 €. Ahonniemessä peruskorjaustarve bruttonelotä kohden on 317 €/bm²	Korjausvelka pienenee n. 19 % / 580 000 €. Lankarissa korjausvelka bruttonelotä kohden on 489 €/bm².	Korjausvelka pienenee n. 73 % / n. 2 279 000 €. Honkiniemessä korjausvelka bruttonelotä kohden on 748 €/bm²	Korjausvelka pienenee n. 27 % / n. 834 000 €.
Peruskorjaustarve (alle 60 % kuntolukun korjaaminen 90 % tasoon)	Peruskorjaustarpeesta aiheutuvien kustannusten vähentäminen	Leirikeskusten yhteenlaskettu peruskorjaustarve n. 4,7 ME. Peruskorjaustarve bruttonelotä kohden on 930 €/bm²	Peruskorjaustarve pienenee n. 1,5 % / n. 64 000 €. Ahonniemessä peruskorjaustarve bruttonelotä kohden on 80 €/bm²	Peruskorjaustarve pienenee n. 23 % / n. 1 065 000 €. Lankarissa peruskorjaustarve bruttonelotä kohden on 898 €/bm²	Peruskorjaustarve pienenee n. 76 % / n. 3 553 000 €. Honkiniemessä peruskorjaustarve bruttonelotä kohden on 1 166 €/bm²	Peruskorjaustarve pienenee n. 24 % / n. 1 128 000 €.
vuosikuluma (Kiinteistöstrategia, tilanne 10/2023)	Vuosikulumasta aiheutuvien kustannusten vähentäminen	Leirikeskusten yhteenlaskettu vuosikuluma n. 211 000 €. Vuosikuluma bruttonelotä kohden on 42 €/bm².	Vuosikuluma pienenee n. 14 % / n. 30 000 €.	Vuosikuluma pienenee n. 23 % / n. 49 000 €	Vuosikuluma pienenee n. 62 % / n. 132 000 €.	Vuosikuluma pienenee n. 38 % / n. 79 000 €.
Energiankulutus ja -kustannukset vuodessa (0,18 €/kWh)	Energiankulutuksen ja kustannusten vähentäminen	Leirikeskusten yhteenlaskettu energiankulutus 1072 MWh / n. 193 000 €.	Energiankulutus ja -kustannukset vähenevät n. 10 % / n. 20 000 €.	Energiankulutus ja -kustannukset vähenevät n. 33 % / n. 63 000 €.	Energiankulutus ja -kustannukset vähenevät 57 % / n. 110 000 €.	Energiankulutus ja -kustannukset vähenevät 43 % / n. 83 000 €.
Uudisinvestoinnit majoituskapasiteettiin	Annoitui, että uuteen majoituskapasiteettiin joudutaan investoimaan 500 bmr² x 3000 €/bmr² = 1,5 ME	Edellyttää Honkiniemen rakennusten Tapiola A ja B uusimista (kustannusarvio 1,5ME)	Edellyttää Honkiniemen rakennusten Tapiola A ja B uusimista (kustannusarvio 1,5ME)	Edellyttää Honkiniemen rakennusten Tapiola A ja B uusimista (kustannusarvio 1,5ME)	Oletetun majoituskapasiteettivaatimuksen vuoksi edellyttää uusia rakennuksia säilyllyin kohteisiin, n. 1000 bmr² / 3 ME. Laskentaperuste: keskimäärin 20 bmr²/majoituspakkaa. Näiden samanaikaisen riippelitin tarvitaan n. 140 majoituspakkaa => n. 2800 bmr². Ahonniemen ja Lankarin yhteenlaskettu nykyinen laajuus n. 2000 bmr².	Edellyttää Honkiniemen rakennusten Tapiola A ja B uusimista (kustannusarvio 1,5ME)
POTENTIAALI	Luovertavuuat kohteet ovat helposti realisoitavissa ja jäävät kohteet mahdollistavat kehittämisen ja ovat oman toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella sijainnilla.	Nykyistä kokonaisuutta ei ole tarkoituksenmukaista myydä eikä kehittämisen suuren kiinteistönä voinnaksi vuoksi ole realistista.	Saavutettavuus parane, kohde myytävissä sekä säilyvät kohteet kehitettävissä.	Saavutettavuus huononee, kohteen myyminen voi olla vaikeaa, säilyvät kohteet kehitettävissä	Saavutettavuus parane, kohteen myyminen voi olla vaikeaa ja säilyvien kohteiden kehittäminen vaatii paljon investointeja mm. puuttuvan majoituskapasiteetin rakentamiseen.	Saavutettavuus huononee, kahden kohteen myyminen voi olla vaikeaa, mutta säilyvä kohde kehitettävissä ja mahdollistaa leirikeskustoiminnan keskitämisen.
Sijainti	Onko kohde helposti saavutettavissa Seinäjoelta katsottuna? Onko kohde muuten hyvien kulkuyhteyksien varrella?	Ei vaikutusta	Ahonniemen tiestö huonossa kunnossa eikä se ole laukukäytössä, joten saavutettavuus parane siinä luovuttaessa.	Lankari sijaitsee lähimpänä Seinäjoesta ison tien varrella, joten saavutettavuus huononee siinä luovuttaessa.	Honkiniemi sijaitsee kauimpana Seinäjoesta, mutta tiestö on hyvä. Saavutettavuus parane siinä luovuttaessa, jos määrävä tekijä on etäisyys Seinäjoelta.	Honkiniemi sijaitsee kauimpana Seinäjoesta, mutta tiestö on hyvä. Ahonniemi ja Lankari ovat Seinäjokeen nähden keskeisemmällä sijainnilla, joten saavutettavuus huononee siinä osin.
Kaupallinen potentiaali	Onko leirikeskus (helposti) myytävissä?	Kaikkia leirikeskuksia ei ole tarkoitus myydä eikä se mm. suuren kiinteistönä voinnaksi vuoksi ole helposti toteutettavissa.	Kohde sijaitsee järven rannalla ja rakennusten puolesta voisi soveltaa esimerkiksi yrityksen ekoteknologiaa. Hyväksytty, pienetkin kokonaisuus voisi olla myytävissä.	Kohde sijaitsee Lankari-säästön omistamalla vuokratilalla, mikä vaukeuttee leirikeskuksen myyntiä. Sijainti on hyvä lähellä Seinäjokea.	Kohde sijaitsee järven rannalla. Iso kokonaisuus ja paljon rakennuksia, voi olla vaikea myydä. Mikäli pakkomyynti pienempi osin mahdollista, helpottaa myyntiä.	Ahonniemi voisi olla helposti myytävissä, Lankari ei. Ks. Vaihtoehtojen A ja B tekstit.
kehityspotentiaali	Onko kohde kehitettävissä?	Kaikkia leirikeskuksia on kehityspotentiaalia, mutta suuren kiinteistönä voinnaksi vuoksi kaikilla ei voida kehittää, mikä käytännössä rajaa mahdollisuuksia.	Resurssit vapautuu Lankarin ja Honkiniemen kehittämiseen. Lankarin kehittämistä tukee sen hyvä sijainti/saavutettavuus, toisaalta luonnollisen vesistön puuttuminen ja vuokraton raja mahdollisuuksia. Honkiniemi puolestaan käsittää 14 hehtaarin alueen, joka mahdollistaa p. ennestään suuren leirikeskustoiminnan kehittämisen ja rakennuskannan laajentamisen.	Resurssit vapautuu Ahonniemen ja Honkiniemen kehittämiseen. Ahonniemen kehittämistä tukee sen hyvä saavutettavuus esim. yritykille ja ryhmille (mm. hiihtäjä, jähä) mutta markkinoinnin tulot paranevat enemmän. Ahonniemi on arnut leirikeskus, jota vuokraton ryhmille ilman henkilöitä. Lisäksi rakennuskanta Ahonniemessä on uudehkoa, joten isoa investointeja ei enää tarvita rakennuksiin tarvita. Honkiniemen kehitysmahdollisuudet, ks. vaihtoehto A.	Resurssit vapautuu Ahonniemen ja Lankarin kehittämiseen, mutta niiden kehittämisen vaatii suuria investointeja mm. korvaavan majoituskapasiteetin rakentamiseen.	Honkiniemi on leirikeskustoista suurin ja leirikeskustoiminta olisi mahdollista keskittää sinne. 34 hehtaarin alue mahdollistaa toiminnan ja rakennuskannan laajentamisen.
MUUT TAVOITTEET	"Omistettavat kiinteistöt ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja välttämättömiä seurakunnan identiteetille."	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta.	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta

LIITE 2

Arviointikriteerit	Tavoite	0-vaihtoehto / nykytilanne kaikki leirikeskukset säilytetään	Vaihtoehto A Ahonniemestä luovutaan	Vaihtoehto B Lankarista luovutaan	Vaihtoehto C Honkiniemestä luovutaan	Vaihtoehto D Honkiniemi säilytetään, Ahonniemestä ja Lankarista luovutaan
TOIMINNALLISUUS, KÄYTTÖASTE JA MAJOITUSKAPASITEETTI	Vastaa käyttötärpeisiin, hyvä käyttöaste, ympärivuotinen käyttö sekä oman toiminnan mahdollistava majoituskapasiteetti	Käyttöaste heikko, ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty, majoituskapasiteetti ei ole optimaalinen leirikokoihin nähden.	Vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee, ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy ja majoituskapasiteetti riittävä.	Vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee ja majoituskapasiteetti riittävä. Ympärivuotisen käytön tavoite ei täyty.	Ei vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee, mutta majoituskapasiteetti ei riitä eikä ympärivuotisen käytön tavoite täyty.	Vastaa käyttötärpeisiin, käyttöaste nousee, ympärivuotisen käytön tavoite täyttyy ja majoituskapasiteetti optimaalinen.
KUSTANNUKSET	Muutosten myötä saadaan kustannussäästöä korjausvelan ja käyttökulujen pienentyessä. Uudet investoinnit ovat maltillisia.	Ei kustannussäästöjä.	Kustannussäästö vähäinen.	Kustannussäästö kohtalainen.	Kustannussäästö suuri, mutta majoituskapasiteetin korvaaminen säilyvissä kohteissa vaatisi eniten investointeja.	Kustannussäästö kohtalainen / hyvä.
POTENTIAALI	Luovuttavat kohteet ovat helposti realisoitavissa ja jäävät kohteet mahdollistavat kehittämisen ja ovat oman toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella sijainnilla.	Nykyistä kokonaisuutta ei ole tarkoituksenmukaista myydä eikä kehittäminen suuren kiinteistömassan vuoksi ole realistista.	Saavutettavuus paranee, kohde myytävissä sekä säilyvät kohteet kehitettävissä.	Saavutettavuus huononee, kohteen myyminen voi olla vaikeaa, säilyvät kohteet kehitettävissä	Saavutettavuus paranee, kohteen myyminen voi olla vaikeaa ja säilyvien kohteiden kehittäminen vaatisi paljon investointeja mm. puuttuvan majoituskapasiteetin rakentamiseen.	Saavutettavuus huononee, kahden kohteen myyminen voi olla vaikeaa, mutta säilyvä kohde kehitettävissä ja mahdollistaa leirikeskustoiminnan keskittämisen.
MUUT TAVOITTEET	"Omistettavat kiinteistöt ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja välttämättömiä seurakunnan identiteetille."	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta.	Ei vaikutusta	Ei vaikutusta