



Euroopan maaseudun  
kehittämisen maatalousrahasto:  
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

## Loppuraportti

# Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -hanke

### 1.7.2010–4.3.2011

Heikki Sipola  
projektipäällikkö  
Hailuodon kunta, Luovontie 176, 90480 Hailuoto  
[www.hailuoto.fi](http://www.hailuoto.fi)

## Sisällysluettelo

1. Taustatiedot .....	2
2. Yhteenveto hankkeesta .....	2
3. Hankkeen lähtökohta, tavoitteet ja kohderyhmät .....	2
4. Hankkeen toteutus ja yhteistyö .....	2
4.1 Toimenpiteet .....	2
4.2 Aikatauluja .....	2
4.3 Resurssit .....	2
4.4 Organisaatio .....	2
4.5 Rahoitus ja kustannukset .....	2
4.6 Raportointi ja seuranta .....	2
4.7 Esille tulleet haasteet ja muut poikkeavuudet, jatkosuunnitelmat sekä perustelut tehdyille muutoksille .....	2
5. Julkisuus ja tiedottaminen .....	2
5.1 Hailuodon kuntatiedote .....	2
5.2 Suorakirjeet .....	2
5.3 Lehdistötiedote, mediajutut, julkaisut .....	2
5.4 Sosiaalinen media, sähköposti .....	2
6. Tulokset ja vaikutukset .....	2
6.1 Rakentamattomien rakennuspaikkojen kartoitus .....	2
6.2 Hailuodon vuokrattavien vapaa-ajan asuntojen tai huoneiden tarjonta .....	2
6.3 Vuodepaikkamäärän kasvu .....	2
6.4 Uudisrakennushankkeita suunnitteilla ja/tai rakenteilla .....	2
6.5 Olemassa olevista vapaa-ajan asunnoista vuokramarkkinoille uusia kohteita .....	2
6.6 Vaikutus .....	2
6.7 Uusia kaavoitussuunnitelmia ja rakentamismalleja .....	2
6.8 Työllisyysvaikutukset: välittömät ja välilliset .....	2
6.9 Opintomatka .....	2
6.10 Hailuodon mökkisuunnitelma ja toimintakonsepti: .....	2
6.11 Yleisvaikutukset .....	2
7. Esitykset jatkotoimenpiteiksi .....	2
7.1 Hailuodon matkailutoimijan perustaminen ja toiminnan käynnistäminen jatkohankkeen avulla .....	2
8. Hankkeen asiakirjat ja kirjanpito .....	2
9. Liitteet .....	2
10. Allekirjoitukset .....	2

### 1. Taustatiedot

Hankkeen nimi: Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -mökkirakentamisen konsepti

Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -hanke 1.7.2010–4.3.2011

Hankkeen numero: 4290

Hankkeen kirjanpitoluokitus (Hailuodon kunta): 001212

Tavoiteohjelma: Manner-Suomen maaseudun kehittämissuunnitelma 2007-2013

Toimintalinja: Leader

Toimenpidekokonaisuus: Leader-toimenpiteet linjalla 3

Toimintaryhmä: Nouseva Rannikkoseutu ry

Hankkeen päävastuuviranomainen: Hailuodon kunta

Hanketta hallinnoiva organisaatio: Hailuodon kunta

Hankkeen vastuhenkilö: Heikki Sipilä, projektipäällikkö

Puhelinnumero: 040 765 0011

Postiosoite: Luovontie 176, 90480 Hailuoto, [www.hailuoto.fi](http://www.hailuoto.fi)

## 2. Yhteenveto hankkeesta

Hanke toteutettiin Hailuodossa, Perämeren suurimmassa saarella, joka sijaitsee 50 kilometrin päässä Oulusta. Saareen pääsee ympäri vuoden autolautalla. Hailuodossa on kaikki peruspalvelut kuten pankki, huoltoasema, lääkekaappi, kirjasto, kaksi päivittäistavarakauppaa, terveyskeskus, koulu ja taksi. Matkailijoille löytyy hotelli-, mökki-, leirintäalue- ja maatilamajoitusta. Ravintolat, käsityömyymälät ja Metsähallituksen luontonäyttely tarjoavat lomailijalle lisälämyksiä. Hailuoto Hailuodossa on suosittuja tapahtumia ympäri vuoden kuten maaliskuussa Hälli-päivät, elokuussa teatterifestivaali, Oulunsalo soi-musiikkijuhlat, kotiseutupäivät ja Majakkapäivät sekä lokakuussa Siikamarkkinat. Kunnan pinta-ala 1082 km<sup>2</sup>, josta maapinta-ala noin 200 km<sup>2</sup>, asukkaita on reilut 1000 ja loma-asuntoja yli 600 kpl. Lauttaväylän pituus Oulunsalo-Hailuoto välillä on 6,9 km ja lautan ajoaika on 25 min. Talvella käytössä on myös jäätie (säävaraus). Lisätietoja: [www.hailuoto.fi](http://www.hailuoto.fi).

Vuokrattavien vapaa-ajan asuntojen kysyntä on kasvanut Hailuodossa. Erityisesti hyvin varustelluilla ympärivuotiseen käyttöön soveltuvilla kohteilla on kysyntää. Siitä kertovat kuntaan, matkailuneuvojalle ja yrityksiin tulevat tiedustelut. Sama kehitys on havaittavissa koko Suomessa. Oulun seudun matkailumarkkinointi kehittyi vahvasti, kun uusi toimija Oulun Matkailu Oy on aloittanut toimintansa. Markkinoinnin tuloksena Oulun seudun matkailijavirroista osa suuntautuu Hailuotoon. Hailuodon kunta on osakkaana yhtiössä. Oulun seudulla on varsin vähän vuokramökkitarjontaa, joten Hailuodossa on perinteisenä mökkeilysaarena paljon potentiaalia kehittyä.

Hankkeelle oli tehty vuonna 2009 alustavia selvityksiä mm. mökkirakentamisesta kiinnostuneista yrityksistä ja yhdistyksistä sekä alustava toimintakonsepti. Selvityksen mukaan hankkeen kautta saataisiin useita uusia tasokkaita vuokrattavia loma-asuntoja, jotka palvelevat matkailijaa ympärivuotisesti. Konseptina toimisi yhtenäinen Hailuotoon sopiva rakentamismalli, suunnittelun lähtökohtina ovat asiakkaiden tarpeet, saavutettavuus ja yhteisen markkinoinnin ja myynnin linja. Rakentamiseen on olemassa kiinnostuneita tahoja, mikäli alueelle saadaan yhtenäinen markkinointia ja myyntiä selkeyttävä konsepti.

Matkailun kehittämisessä keskeinen asia on majoituskapasiteetin lisääminen rakentamalla uusia vuokrattavia vapaa-ajan asuntoja sekä vuokraamalla omaa olemassa olevaa silloin, kun ei ole omaa käyttöä. Hailuodon kunta yhdessä eri toimijoiden kanssa toteutti Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa –hankkeen 1.7.2010–04.03.2011, joka osaltaan edistää Hailuodon matkailua. Hankkeen organisoinnista vastasi Hailuodon kunta ja rahoittajia olivat Nouseva Rannikkoseutu ry, Hailuodon kunta ja Hailuodon jakokunta. Hankkeen projektipäälliköksi valittiin hailuotolainen Heikki Sipola.

Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -hankkeella tavoiteltiin erityisesti uuden ja tasokkaan vuokramökkirakentamisen suunnittelua ja käynnistämistä sekä matkailupalvelujen vahvistamista. Hanke kokosi tarvittavat yhteistyökumppanit ja rakensi tulevaa toimintakonseptia. Hankkeen myötä Hailuodon matkailulle saatiin lisää vuodepaikkoja vuokrattavien vapaa-ajan asuntojen muodossa ja matkailijoiden viipymä pidemmäksi. Hanke vahvisti alueen yritysten toiminnan kannattavuutta matkailun osalta ja lisäsi asiakkaiden viihtyvyyttä mm. tuomalla markkinoille uusia vuokrakohteita, joista osa on uudehkoja ympärivuotiseen vuokraamiseen soveltuvia kohteita.

Hankkeen kohderyhmänä olivat Hailuodossa toimivat maa- ja metsätilyrittäjät, Hailuodon jakokunta, vapaa-ajan asunnon omistajat, muut yrittäjät ja yrittäjäksi aikovat henkilöt. Maanomistusoloja päivitettiin ja rakentamattomia rakennuspaikkoja kartoitettiin. Joitakin alueita kartoitettiin tarkemmin kuten Kengänperä, Marjaniemi ja Huikku.

Kymmeniä tapaamisia, asiakas- ja sidosryhmäyhteyksiä järjestettiin projektipäällikön toimesta. Maanomistajia, yrittäjiä ja vapaa-asunnon omistajia konsultoitiiin joko tapaamisen, puhelun tai sähköpostin kautta. Infotilaisuuksia järjestettiin kaksi. Asiakkaiden yhteydenottoja tuli kirjepostitusten, kuntatiedotteen, verkkosivujen ja muun viestinnän tuloksena. Moni maan- ja mökinomistajaa kiinnostui vuokraamisesta ja mieltivät asiaa, joten potentiaalisia uusia kohteita on tulossa markkinoille myös tulevaisuudessa.

Hanke tuotti mökkisuunnitelman ja toimintakonseptin sekä aiheesta kiinnostuneita yrittäjiä. Hankkeen päättymishetkeen mennessä oli valmisteilla kolme (3) kpl vuokrattavien vapaa-ajan asuntojen uudisrakennuskohteita, joissa on useita kymmeniä vuodepaikkoja. **Kaksi osakeyhtiötä perustettiin hankkeen aikana**, jotka rakentavat ja vuokraavat loma-asuntoja. Noin 600:sta olemassa olevasta vapaa-ajan asunnosta kontaktoitiin kaikkia kirjeitse, osaa konsultoitiiin, joista markkinoille on tulossa uusia kohteita. Tarkemmat tiedot kohdassa tulokset ja vaikutukset.

Mökkien myyntiin ja markkinointiin kaivattiin omaa erillistä organisaatiota. Hankkeen aikana perustettiin yksi yritys, jota konsultoitiiin. Yritys tuottaa kahvila-ravintola-palveluja sekä muita matkailupalveluja yhdessä kumppaneiden kanssa kuten vuokramökkien markkinointia, varustelua, ylläpitoa ja huoltoa sekä tapahtumapalveluja. Palvelupiste sijaitsee kahvila-ravintola Haikun yhteydessä, josta asiakkaat voivat noutaa mökin avaimen ja maksaa vuokran.

Myös **kahta matkailutapahtumapalveluja suunnittelevaa yrittäjää konsultoitiiin**. Yrittäjien valmistelu- ja tuotteistusprosessi alkoi hankkeen aikana. Hanke avusti mm. yhteistyössä Ouluseutu yrityspalvelukeskuksen kanssa mm. liiketoimintasuunnitelman teossa, tukiasioiden selvittelyssä, markkinointitapojen kartoituksessa ja hankittavan tukikohdan arvioinnissa.

Hankkeen aikana syntynyt tieto keskeisistä käytännönläheisistä asioista koostettiin mökkisuunnitelmaksi eli Vuokrattavan loma-asunnon omistajan oppaaksi aloittaville ja toimiville mökin vuokraajille. Opas on ladattavissa maksutta Hailuodon kunnan verkkosivuilta osoitteesta: [www.hailuoto.fi](http://www.hailuoto.fi). Opasta löytyy myös printtiversiona Hailuodon kunnanvirastosta.

Hankkeessa toimivat tahot auttoivat esimerkiksi yleisessä suunnittelussa, kannattavuuslaskelmissa, markkinoinnin suunnittelussa ja yritystukien hakemisessa sekä jakoivat toimialan tietoa. Maatila- ja mikroyrityksillä kerrottiin mahdollisuudesta hakea rakentamiseen investointitukea Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksesta, johon asiakkaita ohjattiin suoraan tai toimintaryhmä Nouseva Rannikkoseutu ry:n kautta.

Hankkeen kustannusarvio oli 30 000 euroa. Tarkempi erittely kohdassa kustannukset ja rahoitus.

### 3. Hankkeen lähtökohta, tavoitteet ja kohderyhmät

Hanke oli osa Hailuodon matkailun kehittämistä. Hailuodossa on tehty matkailun master plan vuonna 2008, jossa yhtenä keskeisenä tavoitteena on lisätä vapaa-ajan asuntojen ja vuodepaikkojen määrää hallitusti vastamaan kasvavaa kysyntää.

Hanke syvensi yhteistyötä ja verkostoitumista Hailuodon jakokunnan, alueen yrittäjien ja muiden toimijoiden kanssa. Hankkeen kautta tiivistettiin yhteistyötä mm. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen kanssa maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyen. Oulun kaupungin innovaatiot ja markkinointiryhmä toimii hankkeessa markkinoinnin yhteistyökumppanina. Varsinainen markkinaselvitys tehtiin projektipäällikön toimesta eikä kilpailutukselle ollut tarvetta. Ouluseutu Yrityspalvelut toimi hankkeessa yhteistyökumppanina yritysneuvonnan osalta.

Hankkeen kohderyhmänä olivat Hailuodossa toimivat maa- ja metsätilyrittäjät, Hailuodon jakokunta, vapaa-ajan asunnon omistajat, muut yrittäjät ja yrittäjäksi aikovat henkilöt.

### 4. Hankkeen toteutus ja yhteistyö

#### 4.1 Toimenpiteet

Rantayleiskaavan ja muun vapaa-ajan rakentamiseen soveltuvan maan kartoitus ja markkinaselvitys

- Maanmittauslaitoksen KTJ-järjestelmästä tehtiin noin 100 hakua
- Karttoja käytettiin lähes päivittäin tiedon päivittämiseen ja eri alueiden arviointiin
- Hailuodon rantayleiskaavan kartoitus ja tietojen päivitys

Asiakaskontaktit

- Yhteystietoja päivitettiin mm. Fonecta Finderin, hakukoneiden ja Hailuodon puhelinluettelon avulla
- Hankkeen aikana oli useita kymmeniä asiakastapaamisia ja konsultointeja, noin parisataa puhelua tai sähköpostien vaihtoa
- Infotilaisuuksia pidettiin kaksi (2), joissa oli yhteensä 27 osallistujaa

Markkinaselvityksen yhteenvedotaulukot löytyvät kunnanvirastosta. Tiedot sisältävät osin asiakkaiden sellaisia yksityistietoja, että niitä ei tässä raportissa lähdetty yksilöimään. Toimenpiteistä on pidetty hankepäiväkirjaa, joka on tulostettu myös hankemappiin Hailuodon kunnanvirastoon.

#### 4.2 Aikatauluja

Hankkeen ohjausryhmä kokoontui ensimmäisen kerran 14.6.2010 ja valitsi hankkeen projektipäälliköksi hailuotolaisen Heikki Sipilän.

*Heinä-elokuu:* Hanke alkaa 1.7. Mökkien alueellinen tarkastelu ja tuleva toimintaympäristö kartoitetaan sekä päivitetään rantayleiskaavan maanomistustilannetta. Ensimmäinen hankekirje ja kuntatiedote julkaistaan. Ensimmäinen infotilaisuus oli kunnanvirastolla 13.8. Asiakaskontaktointia ja konsultointia.

*Syy-lokakuu:* Toimintakonseptivaihtoehtojen esittely esim. 16.9. Kengänperän alueen osalta. Mökkiyrittäjäoppaan kirjoitus alkaa. Asiakaskontaktointia ja konsultointia. Uusia vuokrakohteita löytyy olemassa olevista loma-asunnoista. Uudisrakennuskohteiden suunnittelu etenee.

*Marras–joulukuu:* Mökkiyrittäjän oppaan kustannustoimittaja valitaan ja opas työstetään valmiiksi. Kalajoen matkailun opintomatka. Asiakaskontaktointia ja konsultointia. Tiedossa kolme uutta uudisrakennuskohdetta, joiden suunnittelu etenee.

*Tammi–helmikuu:* Osallistuminen Matkamessuille 20.–23.1.2011. Asiakaskontaktointia ja konsultointia. Mökkiyrittäjän opas julkaistaan. Loppuraportin teko. Hankkeelle haettiin jatkoaikaa yksi kuukausi (1.2.–4.3.2011). Ohjausryhmän päätöskokous. 4.2.2011 Maksatusasioiden hoitaminen.

Tehtävistä ja projektipäällikön työtunneista on pidetty hankepäiväkirjaa, joka on tulostettu hankemappiin.

#### **4.3 Resurssit**

Projektipäällikkö Heikki Sipola oli hankkeen pääresurssina. Häntä auttoivat ohjausryhmä ja toimijat kuten Hailuodon kunta, Nouseva Rannikkoseutu, Ouluseutu yrityspalvelut ja Hailuodon jakokunta.

#### **4.4 Organisaatio**

Hallinnoivana organisaationa toimi Hailuodon kunta, jossa projektipäällikkö Heikki Sipola piti hanketoimistoa osoitteessa Luovontie 176.

Työn jako toteutettiin seuraavasti:

- Projektipäällikkö vastasi hankkeen hallinnosta, tiedon hausta ja kartoituksesta (markkinaselvitys), markkinoinnista, viestinnästä, infojen järjestämisestä ja kontaktoinnista asiakkaiden, toimijoiden ja sidosryhmien välillä sekä raportoinnista
- Ohjausryhmän jäsenet: Junttila Paavo (pj.), Maikkola Markku, Parrila Maarit, Pramila Sauli, Rantapirkola Tapio, Riippa Esa
- Nouseva Rannikkoseutu ry oli hankkeen päärahoittaja. Toiminnanjohtaja Soila Haapsaari auttoi monissa käytännön asioissa yritystukien osalta.
- Hailuodon kunta oli hallinnoiva organisaatio, jossa läheistä yhteistyötä tehtiin mm. kunnansihteeri Hannu Haapalan, kunnaninsinöörin Markku Maikkolan ja taloushallinnon kanssa
- Hailuodon jakokunnan osakaskunta oli yksityisen rahoitusosuuden järjestäjä. Jakokunnan puheenjohtaja Paavo Junttila oli hankkeen ohjausryhmän puheenjohtaja. Hänen kanssaan tehtiin tiivistä yhteistyötä hankkeen ajan.
- Ouluseutu Yrityspalvelukeskus oli yritysneuvonnan järjestäjänä. Organisaation johtaja Esa Riippaa oli ohjausryhmän jäsen. Yhteistyötä tehtiin myös Aarne Tervon, Jarmo Laurosen ja Alvi Niemelän kanssa. Alvi Niemelä hoiti yritysten perustamiset asiakkaille.

#### **4.5 Rahoitus ja kustannukset**

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus myönsi hanketukea 19 200 euroa vuoden 2010 talousarvion myöntämisvaltuuskiintiöstä seuraavasti:

- EU:n osallistuminen maaseudun kehittämiseen 12 150 euroa
- Valtion rahoitusosuus EU:n osaksi rahoittamasta maaseudun kehittämisestä 7 050 euroa
- julkisen tuen taso on 90 %, josta EU+valtio ja toimintaryhmän Nouseva Rannikkoseutu ry osuus muodosti 80 % osuuden julkisesta tuesta
- Hanke toteutettiin Leader-toimintatavan mukaisesti ja täytti Nouseva Rannikkoseutu ry:n kriteerit

Hankkeen hyväksytyt kustannusarvio oli seuraava:


Elinkeinojen kehittämishankkeen hyväksytyt rahoitus jakautui rahoituslähteittäin seuraavasti: Julkisen rahoituksen osuus hankkeen hyväksyttävästä rahoituksesta oli 90 % eli enintään 27 000 euroa, josta EU-rahoituksen osuus oli 45 % eli enintään 12 150 euroa. Kuntarahoituksen osuus oli 17,78 % eli enintään 4 800 euroa. Yksityisen rahoituksen osuus hankkeen hyväksyttävästä rahoituksesta oli 10 % eli enintään 3 000 euroa.


Hankkeen toteutuneet kustannukset jakautuivat seuraavasti:

MÖKKIHANKE	Heinä	Elo	Syys	Loka	Marras	Joulu	Tammi	Helmi	Maalis	TOT. YHTEENSÄ	BUDJETTI	+/-
KP 001212												
Palkkakulut sivukuluineen	2394,07	2752,87	2752,87	2752,87	2752,87	2656,92	2749,95	5479,36	532,32	24824,10	24500	324,1
Ostopalvelut ja palkkiot	232,98		58,09					1950		2241,07	3500	-1258,93
Kotimaan matkakulut	0	153	61,20	82,35	339,75	148,05	736,80	100,35		1821,50	1400	221,5
Muut kustannukset	0	0	0	0	0	350			963,33	1313,33	500	713,33
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>2627,05</b>	<b>2905,87</b>	<b>2872,16</b>	<b>2835,22</b>	<b>3092,62</b>	<b>3154,97</b>	<b>3486,75</b>	<b>7529,71</b>	<b>1495,65</b>	<b>30000</b>	<b>30000</b>	<b>0</b>

Hankkeen asiakirjat ja kirjanpito ovat liitteinä hankekansiossa Hailuodon kunnanvirastossa.

#### 4.6 Raportointi ja seuranta

Hankkeen aikana pidettiin kolme (3) ohjausryhmän kokousta, joiden pöytäkirjat löytyvät hankemapista. Kokousten välissä projektipäällikkö tiedotti ohjausryhmää ajankohtaisista asioista sähköpostilla useita kertoja. Hankkeen taloutta seurattiin Hailuodon kunnan kirjanpitäjän pitämän kirjanpidon kautta.

#### 4.7 Esille tulleet haasteet ja muut poikkeavuudet, jatkosuunnitelmat sekä perustelut tehdyille muutoksille

Varsinaisia ongelmia hankkeen toteuttamisessa ei ollut, vaan se eteni suunnitelman mukaisesti. Kaikkia maanomistajia ei lähdetty kontaktoimaan summittain, vaan keskityttiin tiettyihin alueisiin ja rantayleiskaavassa sijaitseviin rakentamattomiin rakennuspaikkoihin. Kuntatiedote ja verkkosivut toimivat yleisinä tiedotuskanavina. Osaltaan haasteita toi maanomistajien isohko lukumäärä. Osalla ei ole tarvetta rakentaa uusia mökkejä, ikä on korkea tai maat ovat perikunnan hallinnassa. Joitakin kiinteistöjä oli myynnissä tai saatiin vinkki myyntihalukkuudesta hankkeen aikana, joilla on rakentamattomia rakennuspaikkoja. Joitakin sellaisia omistajia lähestyttiin hankkeen puitteissa ja konsultoitiin. Jatkohanketta valmisteltiin osin jo hankkeen loppuvaiheessa.



Hankesuunnitelmassa oli määritelty markkinaselvitys mahdollisena ostopalveluna. Hankkeen alkuvaiheessa kuitenkin sovittiin ohjausryhmässä, että projektipäällikkö tekee työn, koska hänellä oli hyvät verkostot Hailuodon maanomistajiin. Muutoksesta informoitiin myös Nouseva Rannikkoseutua ja saatiin hyväksyntä. Tarvittava tieto saatiin hyvin kartoitettua projektipäällikön työnä ja uusia vuokrakohteita löytyi. Tieto hankkeesta ja vuokraamisen mahdollisuuksista saavutti maan- ja mökinomistajat eri kanavien kautta. Ostopalveluja käytettiin mm. mökkioppaan kustannustoimittamisessa, graafisessa suunnittelussa ja painotyössä.

## 5. Julkisuus ja tiedottaminen

Hankkeella on verkkosivut Hailuodon kunnan sivustolla osoitteessa: [http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/suunnitelmat/mokkihanke\\_2010/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/suunnitelmat/mokkihanke_2010/)

**KuntainfoPalvelut**   **Matkailu ja tapahtumat**   **YrittäjyysMökkiläisetAsuminenYhteystiedot**

**Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -hanke 1.7.2010-31.1.2011**

Hailuotoon kaivataan lisää vuokrattavia, tasokkaita ja ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja.

Esiselvityshankkeella tavoitellaan uuden mökkirakentamisen suunnittelua ja käynnistämistä sekä matkailupalvelujen vahvistamista. Hanke kokoaa tarvittavat yhteistyökumppanit ja vahvistaa tulevan toimintakonseptin. Hankkeen myötä Hailuodon matkailulle saadaan kaivattua tasokasta mökkimajoitusta ja matkailijoiden viipymä saadaan pidemmäksi. Hanke vahvistaa alueen yritysten toiminnan kannattavuutta matkailun osalta ja lisää asiakkaiden viihtyvyyttä.

Hankkeen kohderyhmänä ovat Hailuodossa toimivat maa- ja metsätalaisyrittäjät, Hailuodon jakokunta, muut yrittäjät ja yrittäjäksi aikovat henkilöt. Hanke tuottaa mökkisuunnitelman ja toimintakonseptin sekä aiheesta kiinnostuneita yrittäjiä. Hankkeen jälkeen työtä jatketaan varsinaisella rakentamisen, myynnin ja markkinoinnin valmisteluhankkeella.

Hankkeen organisoinnista vastaa Hailuodon kunta ja rahoittajia ovat Nouseva Rannikkoseutu ry, Hailuodon kunta, Ouluseutu Yrityspalvelut ja Hailuodon jakokunta.

**NOUSEVA RANNIKKOSEUTU RY**   **LAGER**   **EUROOPAN MAASEUDUN KEHITTÄMISEN MAALOUSRAHASTO: EUROOPPA INVESTOI MAASEUTUALUEISIIN**

Hankesuunnitelma

**Tapahtumat**

1.12.2010 - 9.1.2011  
Kyläjoulukalenteri Hailuodossa 2010

19.12.2010  
Joulukonsertti su klo 18

Kaikki tapahtumat -

**Ajankohtaista**

30.11.2010  
Kaukalon jäädytys kesken

23.09.2010  
Tekemistä talvikuukausina

02.09.2010  
"Kuvauksia Hailuodosta" netissä

Kaikki ajankohtaiset -

Anna palautetta -

Hankkeen

linkkisivusto:

[http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/suunnitelmat/mokkihanke\\_2010/hyodyllisia\\_linkkeja/](http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/suunnitelmat/mokkihanke_2010/hyodyllisia_linkkeja/)

- Tietoa Hailuodosta
- Kuntahallinto
- Seutuhallinto
- Päätöksenteko
- Hankkeet, strategiat, säännöt
  - Mökkihanke 2010
    - Hyödyllisiä linkkejä
      - Kunta- ja palvelurakennemuutos
      - Asiakirjamaksut
- Kuntatiedotteet
- Siikamarkkinat 2010
- Hyötylinkkejä
- Tuulivoiman ja liikenneyhteyden portaali

Tälle sivulle kerätään Hailuodon mökkihankkeeseen ja yleensä mökkiyrittämiseen liittyviä linkkejä ja tiedonlähteitä.

### Rakentamiseen liittyviä tiedonlähteitä Hailuodossa ja Oulun seudulla

Hailuodon kunnan tekninen toimi  
Rakennuslupa-asiat, kaava-asiat  
- Kunnaninsinööri Markku Maikkola Puhelin 044 497 3510  
- Aluearkkitehti Pekka Elomaa Puhelin 044 4973509

Hailuodon rakennusjärjestys

Kaavat, tonttipörssi, vesihuolto, käyttösuunnitelmat, tienimistö (info-kartta)

Natura-alueet

Oulun seudun yleiskaava

Oulun kaupungin rakennusvalvontavirasto

Pohjois-Suomen arkkitehdit

Luonnonsuojeluohjelmaan kuuluvan maa-alueen suojelutavat: vapaaehtoinen suojelu ja suojelu ilman maanomistajan suostumusta.

### Rakentamiseen liittyviä muita tiedonlähteitä

Kustannuslaskentaan ilmaisia ohjelmistoja.  
Pikakustannuslaskuri, alustavaan arviointiin

Talopeli

RT-kortisto

Medioita  
Meidän mökki  
Suomela  
Kotitieto  
Maaseutu&matkailulehti

### Tapahtumat

1.12.2010 - 9.1.2011  
Kyläjoulukalenteri Hailuodossa 2010

19.12.2010  
Joulukonsertti su klo 18

Kaikki tapahtumat »

### Ajankohtaista

30.11.2010  
Kaukalon jäädytys kesken

23.09.2010  
Tekemistä talvikuukausina

02.09.2010  
"Kuvauksia Hailuodosta" netissä

Kaikki ajankohtaiset »



Anna palautetta »

Hankesivuilla julkaistiin mökkeilyyn ja matkailuun liittyvää medioiden tai organisaatioiden tuottamaa uutisointia.

### Mökkihankkeeseen, mökkeilyyn ja matkailuun liittyviä uutisia

*Iltasanomat/Rantapallo 23.1.2011*

Suomalainen rentoutuu parhaiten mökillä  
Paras paikka rentoutua on oma mökki. Kotimaa jyllää, kun suomalainen haluaa ladata akkuja. Ykköspaikka on mökki, sitten piipahdetaan kylpylässä tai Lapissa. Matkailusivusto Rantapallon suuressa matkailubränditutkimuksessa kysyttiin suomalaisten mielipidettä eri matkakohteista ja vapaa-ajan matkailusta. Mitalisijat menivät kotimaahan.

*Iltasanomat/STT 23.1.2011*

Matkamessuilla yli 83000 kävijää  
Matkamessuilla Helsingin Messukeskuksessa kävi tänä vuonna yli 83000 vierailijaa. Pohjois-Euroopan suurin matkailutapahtuma oli avoinna perjantaista sunnuntaihin.

*Kaleva 22.11.2011*

Oulun matkailu ON-asennossa  
Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Oulun seudun matkailuala esittäytyvät Helsingin Messukeskuksessa sunnuntaihin kestäväillä Matka 2011 -messuilla ensimmäistä kertaa kärkenään uusi Ouluon.fi-matkailubrändi.

*Lehdistö tiedote 19.1.2011*

Mökkilomailun suosio kasvussa  
Hailuotoon lisää vuokrattavia loma-asuntoja hankkeen avulla  
Saaren puhdas luonto, rauha ja merellisyys kiinnostavat

Vuodepaikkojen määrä kasvaa Hailuodossa jo tulevana kautena 2011-2012. Perinteinen mökkiloma vietetään omassa tai vuokramökissä kesällä, mutta ympärivuotinen vuokraus ja kakkosasuminen kiinnostavat yhä enemmän, kun tasokkaita vuokramökkejä saadaan lisää. Hailuodon matkailuinfo ja yrittäjät auttavat saareen tulevaa matkailijaa löytämään sopivat majoitus- ja tapahtumapalvelut. Matkailun kehittämisen keskeinen kulmakivi on majoituskapasiteetin lisääminen. Asian edistämiseksi Hailuodon kunta toteuttaa yhdessä eri toimijoiden kanssa Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -hanketta 1.7.2010-helmikuun 2011. Rahoittajia ovat Nouseva Rannikkoseutu ry, Hailuodon kunta, Ouluseutu Yrityspalvelut ja Hailuodon jakokunta. Hankkeen organisoinnista vastaa Hailuodon kunta. Hailuoto on Matkamessuilla Helsingin Messukeskuksessa 20.-23.1.2011 Pohjois-

Verkkosivut olivat hankkeen pääasiallinen tiedotuskanava ja siinä onnistuttiin kohtuullisen hyvin. Hankkeesta tiedettiin ja palaute oli positiivista.

Verkkosivujen lataustiedot on saatu julkaisujärjestelmästä, jolla ylläpidetään Hailuodon kunnan verkkosivustoa.

Sivuhakuja			
KK	Mökkihanke	Matkailusivut	Kaikki
7	211	9664	159542
8	425	5263	126536
9	246	2618	86327
10	194	2068	84679
11	209	1509	73060
12	164	1628	74071
1	185	2166	82777
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1634</b>	<b>24916</b>	<b>686992</b>

## Suosituimpia hakusanoja

Heinäkuussa 2010 TOP 10	
Hakutermi	Osumia
hailuoto	11716
hailuoto lautta	1056
hailuoto majoitus	642
Hailuoto	606
hailuoto.fi	402
hailuodon lautta	250
kalasääski kamera	238
hailuoto mökit	179
hailuoto+	132
hailuoto kunta	108
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>15329</b>

### 5.1 Hailuodon kuntatiedote

Hankkeesta tiedotettiin kolme kertaa kuntatiedotteissa, joka jaetaan kerran kuukaudessa jokaiseen hailuotolaiseen postilaatikkoon (noin 550). Kuntainfot löytyvät verkkosivuilta osoitteesta: <http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/kuntainfo/kuntatiedotteet/>

### 5.2 Suorakirjeet

Hankkeesta lähetettiin hankekirje hailuotolaisille maatalousyrityksille (noin 40) ja vapaa-ajan asunnon omistajille (noin 600). Kirjeiden perusteella arvioidaan tulleen noin 10 puhelin- ja sähköpostikontaktia ja aiheuttaneen verkkosivuilla useita kymmeniä käyntejä. Hankekirjeet on liitteenä.

### 5.3 Lehdistötiedote, mediajutut, julkaisut

– 19.1.2011 jaettu useisiin kymmeneen medioihin lehdistötiedote (liite), joka julkaistu myös Hailuodon kunnan verkkosivuilla: <http://www.hailuoto.fi/sivu/fi/uutiset/?tila=yksi&uid=961&tyyppi=0>

sekä hankesivuilla: <http://www.hailuoto.fi/tiedostot/Matkailu/Hailuodon-Mokkihanketiedote-17-01-2011.pdf>

– 19.1.2011 ilmestyvässä Rantalakeudessa julkaistiin hankkeesta juttu

– 19.1.2011 annettu suora radiohaastattelu Radio Pookiin

– Radio Megan verkkosivuilla julkaistu juttu:

[http://www.radiomega.fi/index.php?mw=hailuoto&option=com\\_sbsarticle&tmpl=blog&cid=19121&cat=1](http://www.radiomega.fi/index.php?mw=hailuoto&option=com_sbsarticle&tmpl=blog&cid=19121&cat=1)

– 22.1.2011 ilmestyneessä Kalevassa oli kuva ja juttua Hailuodosta Matkamessuilla Helsingissä.

### 5.4 Sosiaalinen media, sähköposti

Projektipäällikkö jakoi hankkeen verkkosivuosoitetta ja tietoa omiin verkostoihinsa Facebookissa ([www.facebook.com](http://www.facebook.com)), LinkedIn-palvelussa ([www.linkedin.com](http://www.linkedin.com)) ja sähköpostilla.

## 6. Tulokset ja vaikutukset

### 6.1 Rakentamattomien rakennuspaikkojen kartoitus

Kartoitukseen käytettiin karttoja ja Maanmittauslaitoksen KTJ-selaintietopalvelua, jolla lisenssin haltija voi selata valtakunnallisen kiinteistötietojärjestelmän tietoja.

Rantayleiskaava ja Marjaniemen osayleiskaava on julkisesti nähtävillä verkossa osoitteessa <http://www.infokartta.fi/hailuoto>, joista kartoitettiin rakennustilannetta ja omistustietoja. Rantakaava-alueet

huomioiden rantayleiskaava-alueella on kaiken kaikkiaan noin 850 rakennuspaikkaa, joista rakennettuja noin 400. Rantakaavat käsittävät yhteensä noin 610 hehtaaria.

## 6.2 Hailuodon vuokrattavien vapaa-ajan asuntojen tai huoneiden tarjonta

tällä hetkellä on keskittynyt 30 km saaren läpi kulkevan tien länsipäässä sijaitsevaan Marjaniemeen, jossa on noin puolet kaikista vuodepaikoista. Vuoteen 2012 loppuun mennessä markkinoilla arvellaan olevan noin 500 vuodepaikkaa, jos tiedossa olevia vapaa-ajan asuntoja tulee markkinoille, mitä hanke on konsultoinut.

Marjaniemessä ja lähialueilla	Vuodepaikat (sis. lisävuodepaikat)
Luotsihotelli	40
Vanha Luotsiasema	60
Rantasumpun mökit (17 mökkiä)	86
Yksityisiä vuokrattavia vapaa-ajan asuntoja (2)	15
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>201</b>
Eri puolella saarta olevia kohteita	Vuodepaikat (sis. lisävuodepaikat)
Hailuodon maaseutukortteerit	55
Maatilamajoitus Heikkinen	30
Ailasto (4 mökkiä)	20
Pöllän mökkimajoitus (5 mökkiä)	24
Sinisen pyörän kievari	13
Yksityisiä vuokrattavia vapaa-ajan asuntoja	8
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>150</b>
<b>OLEMASSA OLEVAT YHTEENSÄ</b>	<b>351</b>
Uudet hankkeen aikana konsultoidut olemassa olevat loma-asunnot, jotka tulossa markkinoille	Vuodepaikat (sis. lisävuodepaikat)
Yksityisiä vuokrattavia vapaa-ajan asuntoja (7)	40
Uudisrakennuskohteita (6)	94
<b>UUDET YHTEENSÄ</b>	<b>134</b>

Marjaniemessä ja lähialueilla	Vuodepaikat (sis. lisävuodepaikat)
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>	<b>485</b>

### 6.3 Vuodepaikkamäärän kasvu

Hankkeen alussa arvioitiin Hailuodossa olevan noin 350 vuodepaikkaa sisältäen kaikki saaren tiedossa olevat. Määrän arvioidaan lisääntyvän 2011–2012 aikana vajaan sadan vuodepaikan verran ollen 480-500 vuodepaikkaa, riippuen montako rakennushanketta käynnistyy lähivuosien aikana.

### 6.4 Uudisrakennushankkeita suunnitteilla ja/tai rakenteilla

Kolme uudisrakennushanketta, joita on konsultoitu hankkeen puitteissa sijaitsevat Kengänperässä, Huikussa ja Pöllässä, joissa on yhteensä useita kymmeniä vuodepaikkoja. Kaikki ovat ympärivuotiseen vuokratyöhön soveltuvia vuokraohjeita ja jokaisessa on kunnallistekniikka sekä omakotitalon tasoinen varustelu. Kukin hanke valmistuu oman suunnitelman mukaisesti. **Hankkeen aikana konsultoitujen asiakkaiden lähivuosien investoinnit vuokrattaviin uusiin loma-asuntoihin nousevat lähelle 1,5 miljoonaa euroa.** Joidenkin maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella muitakin uudisrakennuksia on suunnitteilla ja ne etenevät kukin ajallaan tulevien vuosien aikana. Hankkeen aikana syntynyttä tietoa ja toimintakonseptin mahdollisuuksia voi hyödyntää Hailuodon kunnan toimesta hankkeen jälkeinkin.

### 6.5 Olemassa olevista vapaa-ajan asunnoista vuokramarkkinoille uusia kohteita

Edellä olevasta kokonaistarjonnasta hankkeen konsultoimia vuokrattavia vapaa-ajan asuntoja on yhteensä seitsemän (7) kappaletta, joissa yhteensä noin 50 vuodepaikkaa. Kohteista kaksi (2) on hiljattain rakennettuja vapaa-ajan asuntoja. Kuusi (6) kohdetta soveltuu ympärivuotiseen vuokraamiseen. Yhdessä kohteessa ei ole kunnallistekniikkaa ja sähköä.

### 6.6 Vaikutus

#### Tausta

Vuonna 2008 tehdyn (Tero Wallin, Tendon Oy) Hailuoto-Oulu-yhteismarkkinointihankkeen esiselvityksen mukaan matkailutulon ja -työllisyyden laskennassa Suomessa sovelletaan matkailun satelliittitilinpidon toimialakohtaisia arvioita matkailuosuusprosentista. Matkailuosuusprosentti tarkoittaa matkailukysynnän osuutta kunkin toimialan kokonaisliikevaihdosta ja -työllisyydestä, jolloin toimialalle kohdistuva matkailukysyntä erotetaan paikallisen väestön kysynnästä.

Hailuodon kunnan osalta matkailutulovaikutus perustui kaupan ja matkailuyrittäjien haastatteluihin sekä arviomenettelyyn. Varsinaisen MasterPlanin yhteydessä tuleekin tehdä matkailijoihin kohdistuvat haastattelut, jolloin saadaan tarkemmat luvut.

Hailuodon matkailutulo on rakennettu seuraavasti:

- Matkailuyritysten liikevaihto kokonaisuudessaan
- Kaupan myynnistä n. 40 %
- Matkailuliikenne muodostuu pääasiallisesti lauttakustannuksista. Lautan kokonaiskustannukset olivat vuonna 2007 noin 3.6 milj. €. Tästä on arvioitu noin 20 % olevan matkailuun liittyvää kustannusta.

Kunnan matkailutulon muodostuminen	2007 1000 €	2015 liikenne- ja energiakäytävän yhteys valmistunut	2020	2030
Vähittäiskauppa	1000	6000	12000	20000
Matkailuyritykset	500	5000	16000	25000
logistiikka/	700	400	1200 x	3000 x
Muut	200	800	1500	4000
<b>Yhteensä</b>	<b>2400</b>	<b>12200 xx</b>	<b>30700</b>	<b>52000</b>

*x summassa ei mukana mahdollista liikenne- ja energiakäytävämaksua.*

*xx summassa huomioitu myönteisen rakentamispäätöksen aiheuttama ennakkoinvestointi.*

Marjaniemessä sijaitseva Luotokeskus on toinen Oulun Seudun Settlementin monipuolisista vapaa-ajan keskuksista Syötekeskuksen ohella. Luotokeskus on suosittu kokous-, koulutus- ja ryhmämatkakohde. Luotokeskus koostuu RantaSumpun mökki- ja leirintäalueesta, RantaSumpun ravintolasta, Wanhasta Luotsiasemasta, Luotsihotellista, vierasvenesatamasta ja lasten leirikoulujen pitoon erikoistuneesta Nuorisokeskus Syötteen Hailuodon sivutoimipisteestä. Metsähallituksen Luontonäyttely sijaitsee Luototalossa, joka on merkittävä näyttelykohde, johon tutustui vuonna 2010 kaudella noin 16 000 kävijää.

Kasvattamalla hallitusti Marjaniemen ja lähialueiden vuokrattavien ja yksityisten vapaa-ajan asuntojen määrää sekä palvelujen monipuolisuutta, kasvaa alueen merkitys tulevaisuudessa yhdeksi Oulun seudun merkittävistä matkailun nähtävyyksistä – ellei jo osin sitä olekin joillekin kohderyhmille. Luontomatkailu on kasvava trendi ja se on Hailuodon vahvuus ja vetovoimatekijä. Kiinnostus Marjaniemeä kohtaan kasvaa, kun palvelut monipuolistuvat sekä kala- ja vierasvenesataman sekä -hallin toimintaa kehitetään. Vapaa-ajan asujat ja päiväkävijät asioivat mielellään kalahallissa, josta saa tuoretta kalaa.

Elävän kalasataman merkitys saaristomatkailukohteelle on kiistaton. Nouseva Rannikkoseutu ry ja Perämeren kalatalousyhteisöjen liitto ry on julkaissut 16.11.2010 selvityksen. Sivulla 30–31 on selvitys Hailuodon Marjaniemen kalasatamasta, joka on yksi merkittävistä Perämeren kalasatamista. Satamaa käyttää noin 20 kalastajaa, joista seitsemän kuuluu 1-luokkaan, kolme 2-luokkaan ja loput ovat kotitarvepyytäjiä. Marjaniemessä toimii myös kahvila ja käsityömyymälä. Kalasatamasta löytyy kalastaja, joka harjoittaa myös kalastusmatkailu- sekä vuokramökkitoimintaa. Selvitys on ladattavissa osoitteesta: [http://www.nousevarannikkoseutu.fi/mp/db/file\\_library/x/IMG/42144/file/kalaraportti\\_2010.pdf](http://www.nousevarannikkoseutu.fi/mp/db/file_library/x/IMG/42144/file/kalaraportti_2010.pdf). Kalahallin ja -sataman sekä samalla Marjaniemen matkailutoimintaa kehitetään 2011 alkavalla hankkeella, joka osaltaan edistää kalastuselinkeinoja ja -matkailua.

Marjaniemessä sijaitsee myös noin 50 paikkainen vierasvenesatama, jonka toiminta operoi OSS ry. Sataman omistaa Hailuodon kunta.

**Matkailutulot vuokrattavien mökkien vuokratuottojen kasvun näkökulmasta on positiivinen jo kevään-kesän 2011 aikana**

Pidemmällä tarkastelujaksolla kasvua on nähtävissä edelleen varsinkin uusien rakennushankkeiden muodossa sekä Oulun Matkailu Oy:n markkinointiyhteistyön kasvun kautta. Vielä pidemmällä aikavälillä voitaneen olettaa, että mahdollinen kiinteä yhteys mantereen ja Hailuodon välillä lisää edelleen vuokramökkien kysyntää.

Marjaniemen osayleiskaava-alueella, Kengänperässä ja läheisyydessä on potentiaalia rakentaa isojaakin kokonaisuuksia useiden satojen vuodepaikkojen ja kerrosneliömetrien verran.

Yksityisten mökkivuokrauksen matkailutuloa voidaan arvioida seuraavalla esimerkillä (sitoumuksetta). Tarkempi laskenta tarvitsee oman selvityksen tai tutkimuksen, kuten vuonna 1985 on tehty Hailuodon matkailututkimus, jossa Ritva Möttönen teki matkailun perusselvityksen ja Anne Jurvakainen tutki Hailuodon matkailun taloudelliset ja työllisyysvaikutukset.

Hailuodon kesäsesonki kestää kesä-elokuun noin 14-15 viikkoa tai noin 100 vuorokautta. Muita sesonkeja ovat joulukuu, vuodenvaihde, talvilomat, pääsiäinen sekä Siikamarkkinat yhteensä noin 3–4 viikkoa. Vuokrattavia viikkoja on kaudesta ja säästä riippuen yhteensä parhaimmillaan noin 17–19 viikkoa.

**Esimerkkilaskelmia** (sitoumuksetta, koska tarkkoja todellisia vuokrahintoja ei ole tiedossa)

Jos vuokrattavan vapaa-ajan asunnon (noin 60 m<sup>2</sup>) keskimääräinen laskennallinen veroton (alv 9 %) viikkovuokra on 500 euroa ja vuorokausivuokra esim. 70 euroa/vrk, niin 10 viikon ajalta vuokratulopotentiaalia on viikkovuokrina 5000 euroa ja 18 viikolta 9000 euroa. Jos edellä mainitun esimerkin vuokraohteessa on viisi vuodepaikkaa, voidaan laskea vuodepaikan viikkohinnaksi 100 euroa/vuodepaikka/viikko. Hinnat vaihtelevat sesonkien, mökin koon, sijainnin, varustelun ja vuodepaikkojen määrän mukaan.

Laskennallisesti hankkeen alun seitsemän yksityisen vuokramökin kasvu kolmeentoista tarkoittaa noin 40 vuodepaikan kasvua noin 80 vuodepaikkaan. Jos alkutilanteen seitsemän mökkiä myisivät 10 viikkoa \* 500 euroa/vk, yhteensä 35000 euroa (5000 euroa/mökki). Hankkeen lopputilanteen 13 mökkiä myisivät keskimäärin 10 viikkoa \* 500 euroa/vk, yhteensä 65 000 euroa. Vuokratuoton kasvua olisi reilut 85 %. Todellisuudessa vuokratuotto jakaantuu viikko-, viikonloppu- ja päivävuokriin, joten keskimääräinen tuoton ennustaminen on haasteellista. Omistaja voi valita vuokraako vain viikko- ja viikonloppujaksoja, jolloin kannattavuuslaskelman tekeminen helpompaa ja huolto- ja ylläpito on vaivattomampaa kuin yksittäisten vuorokausimyyntien osalta. Vuokraustoimintaa pääelinkeinona harjoittaville yksittäisten vuorokausien myynti on käytännön järjestelyiltään helpompaa, kuin yksityiselle satunnaisesti vuokraavalle.

Esimerkkilaskelmat kertovat kuinka pienetkin lisäykset kohteiden ja vuodepaikkojen määrässä merkitsevät paljon Hailuodolle, joka on pieni matkailukohde. Viipymän kasvaessa käyttää matkailija enemmän euroja palveluihin ja ostoihin mikä hyödyttää vuokramökin omistajaa sekä useita Hailuodossa toimivia yrityksiä ja kuntaa.

### **6.7 Uusia kaavoitussuunnitelmia ja rakentamismalleja**

Hankkeen aikana kartoitettiin ja arvioitiin joidenkin alueiden soveltuvuutta vuokrattavien loma-asuntojen alueeksi. Hankkeen aikana ei käynnistynyt yhtään uutta kaavahanketta. Tulevaisuudessa niitä lähtenee liikkeelle sitä mukaa kun maanomistustilanne mahdollistaa kaavoituksen tai maanomistajat hakevat kaavoitusta. Sopivia kaavoitettuja maa-alueita on useita.

Hailuodon aluearkkitehti Pekka Elomaan kanssa arvioitiin erilaisia konsepteja, jotka voisivat olla sopivia loma-asuntojen rakentamismalleiksi tulevaisuuden Hailuotoon. Alustavia suunnitelmia tehtiin mm. Hailuodon Mökinäyttely -toimintamallista ja modernista siirtolapuutarhamallista, jotka jäivät odottamaan toteutusajankohtaa sopivien kumppaneiden kanssa.

### **6.8 Työllisyysvaikutukset: välittömät ja välilliset**



## Tausta

Vuonna 2008 tehdyn (Tero Wallin, Tendon Oy) Hailuoto–Oulu–yhteismarkkinointihankkeen esiselvityksen mukaan matkailu itsessään muodostaa monipuolisen elinkeinoympäristön, majoituksen, ravitsemuksen ja koko ohjelmapalveluiden kirjon. Näistä seikoista johtuu, että matkailuelinkeinon työllisyysvaikutukset ovat elinkeinosektoreiden vertailuissa eräs kaikkein korkeimmista: 1 miljoona euron tuotos tuottaa 17 välitöntä työpaikkaa ja välilliset mukaan lukien kokonaisvaikutus on 25 työpaikkaa. Matkailuyritysten liikevaihdoista voidaan suoralle kertoimella laskea työllisyysvaikutukset.

Vuosi	2007	2015	2020	2030
Matkailuyritysten liikevaihto.	500	5000	16000	25000
Välitön työllisyysvaikutus	8	83	272	425

**Matkailutulon tuoma työllisyysvaikutus perustuu muualla tehtyihin selvityksiin. Näin saadaan yhden miljoonan euron matkailutuloa kohti 10–15 henkilötyövuotta**

Kunnan matkailutulon muodostuminen	2007 1000 €	2015 liikenne- ja energiakäytävän yhteys valmistunut	2020	2030
<b>Yhteensä</b>	<b>2400</b>	<b>12200</b>	<b>30700</b>	<b>52000</b>
<b>Välitön työllisyysvaikutus</b>	<b>24–36</b>	<b>122–183</b>	<b>307–454</b>	<b>520–770</b>

**Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -hankkeen välittömiä työllisyysvaikutuksia syntyy** uudisrakennusten rakentamisen yhteydessä joitakin suoria työpaikkoja tai rakennusalan yrittäjiä/rakennuskohde, jos tiedossa olevat kolme uudisrakennuskohdetta toteutuvat. Lisäksi markkinointi, catering, ylläpito ja huolto työllistävät omistajien lisäksi kausityöntekijöitä tai palvelun toimittajia, kuten mökkitalkkari-, pesulapalvelu- tai polttopuupalveluja. Uusien vuokrakohteiden tuomat matkailijat ja ryhmät ostavat saaren palveluita ja työllistävät välillisesti mm. vähittäiskauppoja, ravintoloita, kalastajia, tapahtumapalvelutuottajia ja oppaita.

## 6.9 Opintomatka

Kalajoen matkailu valittiin yhdeksi vertailukohteeksi Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa –hankkeessa. Kalajoelta ja Pyhäjoelta haettiin kokemuksia ja vinkkejä myös mahdollisen Hailuodon Matkailu oy/ry perustamiseen. Päivän aikana Heikki Sipola tapasi seuraavat henkilöt: Pyhäjoen kunnanjohtaja Matti Soronen, Kalajoen Hiekkasärkät Oy:n (kylpylä SaniFani, hotelli, huoneistoja, ravintolat) Minna Torkkola, Kalajoen Matkailuyhdistys ry:n pj. Esa Takala sekä Kalajoen keskusvaraamon ja Kamusen liikenteen tj. Pekka Kamunen.

Kaikkia tapaamisia ei saatu mahtumaan yhdelle päivälle ja kaikille ei sopinut päivä, joten osa soitettiin ja käytiin keskeiset asiat läpi puhelimesta. Hyviä vinkkejä antoivat mm. Kalajoen kaupungin elinkeinojohtaja Miia Himanka sekä Kalajoki Akatemian tj. Esa Siirilä (yhtiöitetty nuoriso-, vapaa-aika-, kulttuuri- ja hyvinvointitoimet sekä matkailuhankkeet). Lisäksi alueeseen tutustuttiin ajamalla hiekkasärkkien alueella ja luomalla näkemys kokonaisuudesta. Opintomatka oli erittäin hyödyllinen. Hankkeen toimijat saivat paljon konkreetista tietoa ja kokemuksia matkailun kehittämisestä, erityisesti loma-asuntojen vuokraamisen osalta. Opintomatkan raportti on loppuraportin liitteenä.

## 6.10 Hailuodon mökkisuunnitelma ja toimintakonsepti:

vuokrattavan loma-asunnon omistajan opas käytännön työkaluksi

Mökkisuunnitelma päätettiin toteuttaa ohjausryhmässä oppaan muotoiseksi, johon on kerätty keskeistä tietoa ja linkkejä ajatellen vuokrattavan loma-asunnon vuokrausta erityisesti mökkiyrittäjän näkökulmasta. Tieto palvelee hyvin myös yksityistä henkilöä, joka suunnittelee vuokraavansa omaa vapaa-ajan asuntoa silloin kun ei ole omaa käyttöä. Mökkien vuokrausta harjoitetaan ympäri Suomea myös maatilojen lisäelinkeinona. Opas on raportin liitteenä ja sen voi ladata ilmaiseksi Hailuodon kunnan verkkosivuilta: [www.hailuoto.fi](http://www.hailuoto.fi).

Yhdeksi **toimintakonseptiksi** haettiin juridista yksikköä sellaisten maanomistajien kanssa, joilla on rakentamattomia rakennuspaikkoja tai muuten sopivaa maata sekä mielenkiintoa tehdä liiketoimintaa yhdessä. Kengänperän rantayleiskaava-alue on sijainniltaan, maastoltaan, kunnallistekniikan ja tiestön osalta yksi parhaita, joissa yhteinen kiinteistöyhtiö hallinnoisi, markkinoisi ja ylläpitäisi vuokrakohteita. Hankkeen aikana ei syntynyt juridista yksikköä, mutta prosessi saatiin liikkeelle ja sopimus pohjainen yhteistyö on luonteva tapa aloittaa toiminta. Opas sisältää sellaista tietoa, joka auttaa myöhemmin mahdollisesti perustettavaa juridista yksikköä tai sopimus pohjaista yhteistyötä.

### 6.11 Yleisvaikutukset

Positiivinen palaute maanomistajilta ja toimijoilta osoitti, että hankkeen edistämille asioille oli tarvetta. Moni on miettinyt pitkään oman vapaa-ajan asunnon vuokrausta tai uuden rakentamista. Jotkut kokivat, että jos olisi paikallisia "mökkitalkkipalveluita", niin se rohkaisisi heitä vuokraamaan. Hanke edisti osaltaan myös palveluyrittäjien ja mökkivuokraajien verkostoitumista ja tiedotusta. Vuokramarkkinat ovat vasta kehittymässä ja hanke käynnisti osaltaan tuotteistusprosesseja.

Hailuodossa on runsaasti rakentamattomia vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkoja, joten potentiaalia laajentaa vuokramökkitoimintaa löytyy hyvin. Uuden ympärivuotisen vuokramökin investointi vaihtelee 1000–1500 euroa/k-m<sup>2</sup>, joten pienikin rakennus on monelle yksityiselle isohko investointi. Myös kesämökin päivitys talviasuttavaksi kiinnosti joitakin asiakkaita. Heitä kiinnosti mm. mitä toimenpiteitä mökin muuttaminen talviasuttavaksi vaatii ja mitä se maksaa. Muutostyöt tuovat rakentajille ja remontoijille satunnaisia lisätöitä tiivistys-, eristys- ja sähköistystöiden muodossa.

Yrittäjillä ja maatiloilla on mahdollista hakea mm. investointitukea. Hanke tiedotti aktiivisesti tukimahdollisuuksista ja yleistietämys niiden osalta kasvoi asiaa koskevien osalta. Mökkiyrittäjän oppaaseen on tiivistetty tukimahdollisuuksista keskeiset asiat. Jokainen uusi vuokrakohte ja vuodepaikka edistää osaltaan Hailuodon matkailua ja mahdollistaa muiden matkailupalveluiden kehittämistä.

## 7. Esitykset jatkotoimenpiteiksi

### 7.1 Hailuodon matkailutoimijan perustaminen ja toiminnan käynnistäminen jatkohankkeen avulla

Hailuodon matkailun kehittäminen tarvitsee oman juridisen toimijan, jotta toiminta olisi ammattimaista ja tuloksia tuovaa matkailun edistämistä. Toimivia esimerkkejä on Suomessa useita. Hailuodossa on vielä varsin vähän matkailutoimijoita, jotta juridinen yksikkö syntyisi ilman hanketta. Kunta tarvitsee yhteistyökumppaneita ja toimijan matkailuelinkeinon kehittämiseen ja matkailuneuvontaan.

Hailuodon kansallismaiseman ainutlaatuisuus, meri ja maaseudun matkailun tuotteistaminen, yhteismarkkinointi ja -myynti vaativat koordinoitua, sillä kokonaisuus koostuu usean toimijan palveluista. Kokoaminen vaatii tukea ja suunnitelmallisuutta sekä uskottavan toimijan. Matkailuyritykset etsivät uudenlaisia tapoja tehdä yhteistyötä, jotta asiakkaiden muuttuvat toiveet ja odotukset voidaan täyttää. Yhteistyö Oulun Matkailu Oy:n kanssa on yhä tärkeämpää tulevaisuudessa. Lisää ympärivuotisia

vuokrattavia vapaa-ajan asuntoja tarvitaan ja asiaa on jo edistettykin oman hankkeen avulla. Matkailu on koko Hailuodon hanke, joka haastaa yhteistyöhön yrittäjien ja kylän muiden toimijoiden kesken.

Yksi Hailuodon matkailun menestysmahdollisuuksista on kehittyvän informaatioteknologian tehokkaampi hyödyntäminen matkailumarkkinoinnissa. Matkailussa internetin osuus ja merkitys kasvaa koko ajan. Sosiaalisen median avulla pienikin matkailuyrittäjä voi rakentaa persoonallista imagoa ja markkinoida palveluitaan kustannustehokkaasti. Hailuodossa on toimivat datayhteydet, joka on perusta kaikelle informaatioteknologian kehittämiselle ja hyödyntämiselle. Myös alan osaajia löytyy saaren yrittäjistä.

Esiselvitys olisi luonteva jatko meneillään olevalle Mukavaa Mökkeilyä Hailuodossa -hankkeelle. Hankkeen aikana on kartoitettu vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikat, maanomistusta ja erityisesti lähestytty tahoja, joilla on mahdollisuuksia ja mielenkiintoa investoida tulevaisuudessa vuokrattaviin vapaa-ajan asuntoihin. Mökkihanke edistää osaltaan matkailua ja lisää vuodepaikkojen määrää Hailuodossa. Pitkällä tähtäimellä vuokrattavien vapaa-ajan asuntojen määrä kasvaa joka tapauksessa ylittäen 500 vuodepaikan rajan mahdollisesti jo kesällä 2012.

Esiselvitys jatkaisi mökkihankeeseen ja monien muiden konkreettisten toimien tulosten hyödyntämistä käytännön tasolla mm. vuokramökkien välitys- ja varaamotoiminnan sekä matkailuneuvonnan kautta.

Hankkeen aikana selvitetään potentiaaliset juridiset mallit, haetaan toimijat, laaditaan liiketoimintasuunnitelma, yhteismarkkinointimalli ja perustetaan juridinen yksikkö. Yksikön toiminta käynnistyy hankkeen aikana ja valittu projektipäällikkö toimii yksikön vetäjänä tai auttaa yksikön keskenään valitsemaa vetäjää hankkeen ajan. Yksikkö jatkaa toimintaa normaalisti hankkeen päätyttyä ja rahoittaa toimintaansa toimijoiden omalla rahoituksella.

## 8. Hankkeen asiakirjat ja kirjanpito

Hankkeen asiakirjat (hankemappi) ja kirjanpito säilytetään Hailuodon kunnanvirastossa, osoitteessa Luovontie 176, 90480 Hailuoto.


Asiakirjojen arkistointi tapahtuu TE-keskuksen ohjeiden mukaisesti. Projektin kirjanpitoa on hoitanut Hailuodon kunta kirjanpitäjänä Pirjo Laurila.

## 9. Liitteet

- Vuokrattavan loma-asunnon omistajan opas
- Kalajoen opintomatkan raportti

## 10. Allekirjoitukset

  
HEIKKI SIPILÄ

  
ARI NURMINEN

