

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 39

§ 39

## Oittaa leirintäalueen vuokraaminen Jotuca Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laine Henry  
Kivinen Mikko  
Taskinen Tapio  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

vuokraa Jotuca Oy:lle tai sen omistaman tai perustettavan yhtiön lukuun liitteen mukaisella maanvuokrasopimuksella noin 8,0 ha:n alueen kiinteistöstä 49-443-1-39 leirintä- ja majoitusliiketoimintaa sekä näitä tukevia oheispalveluita varten.

2

valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteen mukaisen maanvuokrasopimuksen sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kymmenen (10) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös tulee lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tuleva vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tulevalla vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä vuokra-alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun toiminnan käynnistämisen edellyttämät luvat on saatu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

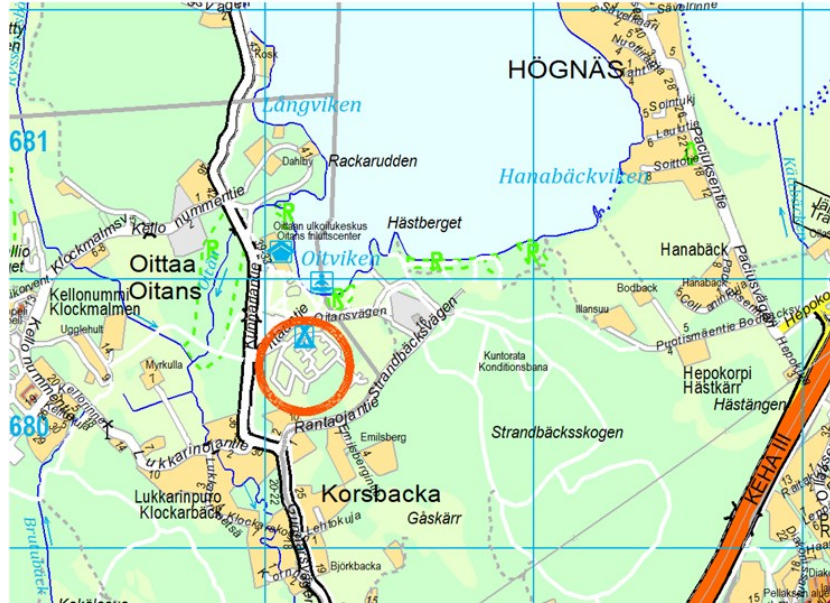
Kaupunki ei vastaa tulevalle vuokralaiselle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

**Käsittely**

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Oittaa leirintäalueen hakumenettely

Kaupunki järjesti hakumenettelyn, jolla haettiin leirintäalueoimijaa Oittaa leirintäalueelle ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä käyttäen. Hakuaika oli 31.5.–31.8.2021.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn tuli osallistua kirjallisella hakemuksella sähköisesti. Kaupungin internetsivuilla julkaistussa esitemateriaalissa kerrottiin muun muassa, mitä hakemuksen tuli sisältää sekä tietoja haettavana olleesta kohteesta. Hakemusten perusteella tonttiyksikkö yhteistyössä kaupungin muiden toimijoiden kanssa valitsi neuvottelukumppanit ja kävi neuvottelut, joiden pohjalta kohteen vuokraoikeudensaaja valikoitui.

Hakumenettelyyn saapui määräaikaan mennessä yhteensä kahdeksan hakemusta. Hakemuksia arvioitiin ensisijaisesti seuraavien kriteerien pohjalta:

- hankesuunnitelman yleinen toteuttamiskelpoisuus
- hankkeen aikajänne kunnostustöiden ja perustoimintojen käynnistämiseksi alueella
- suunnitelmat alueen pitkäjänteiseen kehittämiseen osana Oittaa virkistyspalveluita
- hanke- ja kehityssuunnitelmien yhteensopivuus Espoo-tarinan tavoitteiden kanssa
- kestävän kehityksen tavoitteiden toteutuminen suunnitelmissa, esim. uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen ja jätteiden käsittelyyn ja kierrätykseen liittyvät ympäristöystävälliset ratkaisut

Lisäksi otettiin huomioon seuraavia seikkoja:

- asiakkaille tarjottavat palvelut ja tuotteet

- palvelujen käytön houkuttelevuus
- turvallisuus ja kestävä kehitys
- rahoitussuunnitelman laatu

Hakuajan päätyttyä viisi edellä mainitut kriteerit parhaiten täyttäneitä hakijaa kutsuttiin esittelemään hankettaan Espoon kaupungin edustajille.

Hankkeiden esittelytilaisuuksiin osallistui Espoon kaupungin puolesta edustajia tonttiyksiköstä, kaupunkiympäristön toimialan esikunnasta, liikuntatoimesta, kaupunkisuunnittelukeskuksesta ja Visit Espoo -organisaatiosta.

Kirjallisten hakemusten ja hanke-esittelyiden perusteella tonttiyksikkö arvioi, kuultuaan ensin edellä mainittujen kaupungin toimijoiden näkemyksiä, että Jotuca Oy:n hakemus täytti kokonaisuutena arvioiden edellä mainitut kriteerit parhaiten. Näin ollen päädyttiin jatkamaan neuvotteluita alueen vuokraamisesta Jotuca Oy:n kanssa.

### **Tiedot vuokrattavasta alueesta**

Oittaaan leirintäalue sijaitsee kiinteistön 49-443-1-39 alueella osoitteessa Oittaaantie 1. Vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 8,0 ha. Alueella ei ole asemakaavaa. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu Telttailu- ja leirintäalueeksi (RT), joka tarkoittaa, että alue varataan matkailuleirintäkäyttöön. Alueella sallitaan leirintätoiminnan edellyttämien majoitus-, kokoontumis-, huolto- ja varastotilojen rakentaminen.

Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa alue on osoitettu Virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen alueeksi (P), joka tarkoittaa, että alue varataan virkistyskäyttöön sekä loma- ja matkailutoimintaan. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle voidaan sijoittaa muun muassa majoituspalveluja, leirintäalueita, ryhmäpuutarhoja sekä muita virkistystä, matkailua, koulutusta tai lomailua palvelevia toimintoja ja elinkeinoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueella sijaitsee kaupungin omistama vastaanottorakennus, kaksi huoltorakennusta sekä 29 kappaletta hirsirakenteisia mökkejä, joista 16 kpl on valmistunut arviolta 1970- ja 1980-luvulla ja 13 kpl on valmistunut vuonna 2006. Lisäksi alueella sijaitsee kaupungin omistama hirsirakenteinen saunarakennus ja jätetila.

### **Hakemus ja tietoja Jotuca Oy:stä**

Jotuca Oy on hakemuksellaan ilmoittanut kiinnostuksensa Oittaaan leirintäalueen vuokraamiseen lähtökohtaisesti 25 vuodeksi ja sen aktiiviseen kehittämiseen yhdeksi pääkaupunkiseudun vetovoimaisimmista matkailukohteista. Hakijan tavoitteena on luoda Oittaaasta Etelä-Suomeen merkittävä glamping-kohde ja vetovoimaisen kestävä matkailun kohden Espooseen. Glamping on käänös englannista ja tulee sanoista glamorous camping. Glamping tarkoittaa kaikilla mukavuuksilla varustettuja telttoja, jotka on pystytetty luonnon keskelle, ja niihin liittyviä korkeatasoisia palveluita.

Jotuca Oy:lla on kahdeksan vuoden kokemus matkailutuotteiden tuottamisesta, markkinoinnista ja myynnistä. Retkipaikka-verkkopalvelusta ja matkailusektorin asiantuntijapalveluista toimintansa aloittanut yritys on vuodesta 2016 alkaen tuottanut itse matkailupalveluita, ja niiden osuus

liikevaihdosta on jatkuvasti kasvanut. Yhtiö on vakavarainen, velaton ja toimivan johdon 100 % omistama. Jotucan liikevaihto viime tilikaudella oli noin 900 000 euroa, jolla se kuuluu Helsingin seudun suurimpien luontomatkailuyritysten joukkoon.

Jotucan omistuksessa on useita omia medioita, joita se käyttää markkinoinnissa ja asiakaspalvelussa. Näistä suurin on Retkipaikka, Suomen suurin luontomatkailumedia, joka tavoittaa vuosittain Suomessa yli 1,5 miljoonaa eri käyttäjää. Palvelun viikkotavoittavuus verkkosivuilla ja somekanavissa on noin 250 000 eri käyttäjää.

Jotuca on muun muassa kehittänyt vuodesta 2018 lähtien Salmen ulkoilualueetta tuoden sinne majoitusta, ravintolatoimintaa ja aktiviteetteja. Vuoden 2019 alusta Jotuca Oy on toiminut Haltian kumppanina online-myyntissä, tuottanut palveluitaan osana Haltian kokonaisuutta, osallistunut luontokeskuksen toiminnan suunnitteluun, kehittämiseen ja toteuttamiseen sekä rakentanut käytettävän, Johku-alustalla toimivan varausjärjestelmän luontokeskuksen käyttöön. Toukokuussa 2020 Metsähallitus ulkoisti luontokeskus Haltian kaupallisen toiminnan, asiakaspalvelun ja retkeilyneuvonnan kokonaisuudessaan Jotucalle. Jotucalla on kokemusta majoitusliiketoiminnasta myös asiantuntijapalveluiden kautta sekä kokemusta niiden digitaalisesta markkinoinnista.

Jotuca uskoo, että heidän ajatuksensa alueen kehittämisestä ovat juuri tässä ajassa tarvittavia, ja Luontokeskus Haltia-toimintansa ja organisaationsa kautta he pystyvät luomaan vahvaa synergiaa. Jotuca Oy:stä ja heidän Oittaaalle suunnittelemaansa hankkeesta on kerrottu tarkemmin oheismateriaalina olevassa hakemuksessa.

Yhtiön tavoitteena on uudistaa Oittaaan leirintäalue ja tehdä siitä Suomen ensimmäinen suuri glamping-kohde. Glamping on globaali matkailun trendi, mutta Suomessa on olemassa toistaiseksi vain yksittäisiä kohteita hyvin marginaalisella kapasiteetilla. Yhtiön suunnitelmissa on rakentaa alueelle 20 ympärivuotista glamping-majoitusyksikköä kahdessa vaiheessa.

Olemassa olevista vuokramökeistä yhtiö ottaa hyväkuntoiset käyttöön siistimällä ne sisältä ja ulkoa sekä varustamalla laadukkailla parivuoteilla. Huonokuntoisista mökeistä hyödynnetään rakenteita kevyempien glamping-telttojen toteutukseen sikäli kuin niiden kunto mahdollistaa sen. Vaunupaikoista osan käyttötarkoitus muutetaan ja niille rakennetaan puinen terassi ja sen päälle kesäkauden majoituksen mahdollistavia kellotelttoja. Myös näihin telttoihin tulee parivuode ja sähköt.

Alueen wc- ja peseytymistilojen osalta lähtökohtana on nopean avaamisen mahdollistaminen siten, että valitaan kustannustehokkaampi vaihtoehto toteuttamalla nykyisten suihku- ja wc-tilojen saneeraus tai väliaikaiset wc-/suihkukontit.

Yhtiö pyrkii hyödyntämään ja kierrättämään niin paljon olemassa olevaa kuin mahdollista ja pyrkii mahdollisimman vähäpäästöisiin tai mieluiten hiilineutraaleihin vaihtoehtoihin toteutuksessa sekä kompensoimaan hiilipäästöjensä.

Alueen viihtyvyyttä lisäämään majoituksen lomaan sijoitetaan hyötypuutarhakasveja. Näin saadaan samalla toteutuksella sekä puistomaisuutta, hiilensidontaa että lähiruokaa.

## **Vuokrasopimuksen keskeiset ehdot**

Esitetään, että alue vuokrataan Jotuca Oy:lle tai sen omistaman tai perustettavan yhtiön lukuun liitteen mukaisella maanvuokrasopimuksella. Vuokra-aika on 25 vuotta.

Tontin vuosivuokra (perusvuokra) on 23 500 euroa. Ensimmäisen 18 kuukauden vuokra-ajalta vuokraa maksetaan 50 % edellä mainitusta perusvuokrasta. Tämän jälkeen vuokraa maksetaan täysimääräisesti. Mikäli vuokra-alueella harjoitetun toiminnan kalenterivuoden aikana tuottaman liikevaihdon arvonlisäveroton euromäärä ylittää 550 000 euroa kalenterivuodessa, laskutetaan ylimenevältä liikevaihdon osuudelta liikevaihtoperusteista vuokraa (lisävuokra). Näin perittävän vuokran määrä on viisi prosenttia (5 %) liikevaihdon ylimenevältä osuudelta. Mikäli vuokralaisen tilintarkastuksen tai muun menettelyn yhteydessä käy ilmi, että vuokralaisen toimittamat tiedot vuokra-alueella harjoitetun toiminnan liikevaihdosta ovat olleet virheellisiä siten, että vuokraa on peritty liian vähän, tulee vuokralaisen oma-aloitteisesti toimittaa kaupungille kirjallinen selvitys asiasta. Vuokranantaja laskuttaa tällöin vuokralaiselta erikseen sen määrän, joka vuokralaiselta on jäänyt suorittamatta (täydennysvuokra). Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin. Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.

Vuokrasopimusluonnoksen mukaan vuokralaisen on ryhdyttävä harjoittamaan olennaisilta osin vuokrasopimuksen liitteen mukaista toimintaa liitteessä kuvatussa laajuudessa kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta sisältäen vähintään seuraavat toiminnot:

- Ympärivuotinen majoitus 20 majoitusyksikköä Campland ja/tai glampingmökki
- Toiminnan edellyttämät saniteettikontit
- Teltta-alustoja ja telttoja
- Caravanpaikkojen avaaminen
- 10 kevyempää majoitusyksikköä

Vuokraoikeuteen kuuluu käyttöoikeus vuokra-alueella sijaitseviin vuokranantajan omistamiin rakennuksiin ja rakennelmiin, ja vuokralainen vastaa niiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokralaisella on lisäksi oikeus kustannuksellaan purkaa vuokra-alueella sijaitseva vuokranantajan omistama rakennus, mikäli on teknisen kuntonsa tai muiden ominaisuuksiensa takia sopimatonta vuokralaisen harjoittamaan.

Yksityiskohtaiset vuokrauksen ehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

## **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimuksen liite 1 Kartta Jotuca Oy
- 2 Maanvuokrasopimuksen liite 2 Jotuca Oy Oittaa glamping Alueen käyttösuunnitelmaluonnos 20.12.2021
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos Jotuca Oy

**Oheismateriaali**

- Hakemus Jotuca Oy

**Tiedoksi**