

# MAATILAMAJOITUKSEN KEHITTÄMINEN



Ammattikorkeakoulun opinnäytetyö

Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma

Mustiala, kevät 2019

Heidi Anttonen

MUSTIALA

Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma

---

<b>Tekijä</b>	Heidi Anttonen	<b>Vuosi</b> 2019
<b>Työn nimi</b>	Maatilamajoituksen kehittäminen	
<b>Työn ohjaaja/t</b>	Annika Michelson	

---

## TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyö keskittyy Valkeakoskella sijaitsevan elämystoimintaa pitävän yrityksen kehittämiseen. Toimeksiantajana toimii Taikaponit Oy:n yrittäjät. Yritys on nuori ja sen toiminta perustuu elämystoimintaan eläinten kanssa. Pääkohderyhmänä ovat pienet lapset. Lapsille tarjotaan elämysratsastusta, eläinten hoitoa sekä eri tyyppisiä leirejä. Toiminta painottuu poneihin sekä muutamaan hevoseen, joilla ratsastetaan sekä ajetaan kärryillä. Leirien sekä elämyspalveluiden rinnalle on tarve saada majoitustilaa asiakkaille, mistä syntyi tämän opinnäytteen idea.

Työssä perehdytään majoituspalveluihin Suomessa sekä ulkomailla. Tutkimus tehtiin etsimällä netin kautta maatilamajoitusta tarjoavia yrityksiä Suomessa ja vertailemalla niiden toimintaa toisiinsa. Tämän lisäksi työssä pohditaan yleisiä määräyksiä sekä laadunhallintaa koskien maatilamajoittumista.

Tässä opinnäytetyössä kerrotaan yrityksen toiminnasta sekä tutkitaan vastaavanlaista toimintaa lähialueilla. Lähialueen toiminnan tutkimuksesta selviää minkälaiseen toimintaan tilaajan kannattaa panostaa. Mahdollisia yhteistyökumppaneita löytyy myös tutkimuksen avulla.

**Avainsanat** majoituspalvelut, maatilamatkailu, elämystoiminta

**Sivut** 46 sivua + liitteet 5 sivua

MUSTIALA

Degree Programme in Agricultural and Rural Industries

---

**Author** Heidi Anttonen **Year** 2019

**Subject** Development of rural accommodation

**Supervisors** Annika Michelson

---

ABSTRACT

This thesis focuses on developing a company which offers experiences at Valkeakoski. The commissioner was Taikaponit oy. The company is young and they mostly offer experiences with animals. Main clients are little children. Children can have also different kinds of camps. The business idea is based on working with ponies and a couple of horses, which are used for riding and driving carriages. The company do not offer any accommodation service but have been planning to do this. This thesis is based on the needs of the company.

This thesis analyses accommodation services offered in Finland and abroad. Rural accommodation offering companies were mapped and investigated in Finland. Legislation and different quality standards connected to rural accommodation have also been studied.

This thesis describes Taikaponit Oy and compares it to companies close up that offer the same type of services. Possible development directions for the company are presented in the work. It is also possible to find new cooperation partners. Calculations were carried out on the possible profitability of new accommodation. Different kinds of support and funding available are listed in the work.

**Keywords** accommodation services, rural lodging, experience activity

**Pages** 46 pages + appendices 5 pages

## SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO.....	1
2. MAATILAYRITYKSIEN MAJOITUSPALVELUT .....	2
2.1. Maatilojen majoituspalvelut Suomessa .....	2
2.2. Majoituspalvelut kansainvälisesti.....	11
3. MAATILAYRITYKSIEN MÄÄRÄYKSET SEKÄ LAADUNHALLINTA.....	11
3.1. Lait, säädökset ja lupahakemukset.....	12
3.2. Laadunhallinta .....	13
4. TUOMARLAN TILA.....	15
5. ALUEEN YRITTÄJÄT JA YHTEISTYÖ .....	19
5.1. Lähiseudun toiminta .....	20
5.1.1 Tallit .....	21
5.1.2 Majoitus.....	22
5.2 Yritysyhteistyö .....	23
5.3 Kansainvälinen yhteistyö .....	24
6. MAJOITUSTILOJEN RAKENTAMINEN .....	25
6.1 Vintin majoitustilat .....	26
6.2 Luhtiaitta.....	27
6.3. Asiakkaat.....	29
6.4. Luvat ja kustannukset .....	29
6.4.1. Luvat .....	29
6.4.2 Kannattavuuslaskelmia .....	30
6.5. Rahoitus.....	36
6.5.1. Pankki .....	36
6.5.2. Joukkorahoitus .....	36
6.5.3. Säätiöt.....	36
6.5.4. Finnvera .....	37
6.5.5. Leader .....	37
6.6. Markkinointi .....	38
7. KEHITTÄMISEHDOTUKSET .....	39
8. YHTEENVETO .....	41
LÄHTEET .....	43
HAASTATTELUT	
LIITE 1 Vastaavanlainen toiminta 20km säteellä ratsastusmahdollisuus	
LIITE 2 Vastaavanlainen toiminta 20km säteellä yöpymispaikat	
LIITE 3 Yläkerran majoitustilojen kustannuslaskelma	
LIITE 4 Luhtiaitan majoitustilojen kustannuslaskelma	
LIITE 5 Katelaskelma yöpymisleiristä	

## 1. JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö sai alkunsa toimeksiantajana toimivan Taikaponit Oy:n yrittäjien tarpeesta kehittää olemassa olevaa toimintaa. Yksi kehittämisen tarve on yrityksen toimivien majoitustilojen puute. Tilalla järjestetään lapsille yöpymisleirejä sekä aikuisille juhlapalveluita. Palveluiden järjestämisestä oli syntynyt idea selvittää, kannattaisiko niihin panostaa enemmän rakennuttamalla toimivat majoitustilat, sekä voisiko majoitustiloja hyödyntää myös muilla tavoilla.

Opinnäytetyön alussa tutkitaan Suomessa sekä ulkomailla tarjottavaa maatilamajoitusta, minkä avulla muodostetaan käsitys muualla tarjottavasta toiminnasta. Suomessa on uniikki luonto, ilmasto sekä valoisuus vuodenajoista riippuen, joita voisi hyödyntää markkinoinnissa. Asutuskeskusten siirtyminen kaupunkeihin lisää myös maaseudun vetovoimaa lomakohteena.

Tutkimuksen jälkeen paneudutaan vaatimuksiin, joita majoitustilojen perustamiseen sekä majoittamiseen vaaditaan. Samalla tutkitaan majoitukseen liittyviä laatuvaatimuksia, jolloin pystytään kehittämään toimintaa ja pitämään asiakkaat tyytyväisinä. Tässä osa-alueessa myös kerrotaan vinkkejä yrityksille kehittää omaa toimintaansa yrityksen kasvaessa ja pärjäämään laatu-kilpailussa toisia yrityksiä vastaan.

Opinnäytetyössä kerrotaan tilan toiminnasta historiasta nykypäivään. Taikaponit Oy on nuori yritys ja tuottaa elämyksellistä iloa hevosten, ponien sekä muiden tilalla olevien eläinten kanssa. Tarkoituksena on, että jokainen osapuoli nauttisi yhdessä tekemisestä ja ketään ei arvostella vaan kaikkia autetaan. Tilalla pääsee todella monipuolisesti liikuttamaan hevosia ja poneja sekä tutustumaan eläimiin ja niiden hoitoon.

Jotta tämän työn avulla pystytään kehittämään tilaa, tutkittiin yhtenä osa-alueena lähialueen vastaavanlaista toimintaa ratsastus- sekä majoituspalveluiden osalta kahdenkymmenen kilometrin säteellä. Saman otsikon alla pohditaan myös nykyistä yhteistyötä sekä mahdollisia kumppaneita yhteistyöhön. Kansainväliseen yhteistyöhön myös vähän poiketaan, mutta se vaatii jo enemmän sitoutumista ja halua palvella ulkomaalaisia asiakkaita. Mahdollinen ulkomaan turismi kannattaa ottaa huomioon jo nyt kehittämisasteella.

Lopuksi kaikki tutkimukset yhdistetään ja todetaan mihin suuntaan tilaa kannattaa kehittää ilman, että se ei lisää yrittäjien työtaakkaa liikaa. Opinnäytetyössä kehitetään tilalle sopivia majoitustiloja ja niiden kannattavuutta, mahdollisia asiakkaita, yrityksen rahoitusvaihtoehtoja sekä pohditaan investointien tärkeyttä.

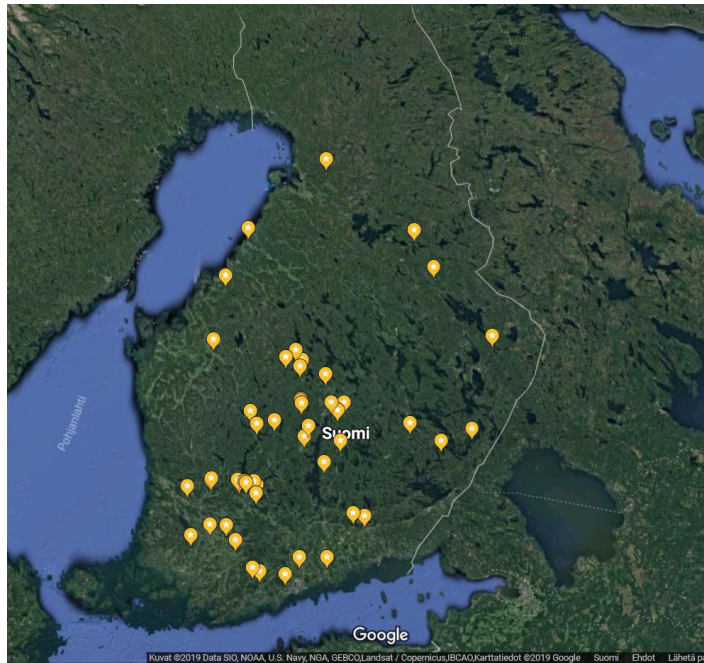
Tarkoitus on auttaa Taikaponit Oy:n yrittäjiä kehittämään tilan majoitustoimintaa tästä hetkestä tulevaisuuteen. Loppuun on koottu vielä opinnäyteen työntekijän omia työn edetessä heränneitä ajatuksia majoitustilojen tekoon.

## 2. MAATILAYRITYKSIEN MAJOITUSPALVELUT

Maaseutumajoitusta tarjoavat yritykset ovat Suomessa pääasiassa maatalojen sivutoimia. Keskeisiä arvoja majoituspaikoilla ovat luonto, rentoutuminen sekä päästä irti arjen pyörteestä. Monella tilalla käytetään hyödyksi vanhoja rakennuksia majoittumiseen, jolloin vanha pihapiiri luo kodikkaan yhteisöllisen vaikutuksen. Vanhat rakennukset ovat usein myös hyvin koristeellisia tai mahtipontisia, joita voi ihaila. Vanhat rakennukset on sisustettu usein kunnioittaen vanhaa, jolloin tunnelma tulee ulkoa myös sisälle. Suurimmalta osalta löytyy sauna, joka kuuluu suomalaiseen kulttuuriin. Asiakkaiden nykyiset vaatimukset ovat kuitenkin muuttuneet ja ihmiset kaipaavat luksusta majoittumistiloihinsa. Mökeille ei haluta mennä enää työleireille vaan vuokrataan mieluummin mökki muutamaksi viikoksi vuodessa, jolloin vastuu mökin kunnossapidosta ei ole majoittujalla. Majoitustiloissa täytyy olla hyvät nukkumatilat, toimiva ilmanvaihto ja tilojen lämmitykseen saisi kulua hirveästi aikaa. Asiakkaat vaativat luksusta myös mökkielämään: pesukone, jääkaappi pakastimella, suihku, sisävesi sekä varusteltu keittiö, tai sitten halutaan ostaa pitopalvelun kautta ruoka.

### 2.1. Maatalojen majoituspalvelut Suomessa

Majoituspalveluiden analysointia varten tutkittiin olemassa olevaa maatalomajoitusta Suomessa. Apuna käytettiin Google- ja Bing-hakukoneissa eri hakusanoja liittyen maatilamatkailuun ja tutkimalla löydettyjen yritysten kotisivuja.



Kuva 1. Tässä kuvassa ovat tähtinä tutkimukseen valitut maatilamatkailuyritykset ympäri Suomea. Kuva selkeyttää ymmärtämään mistä päin maatilamajoituspaikkoja on otettu, sekä havaitsemaan hajonnan ympäri Suomea, Lappia lukuun ottamatta. (Google maps prt sc 12.3.2019)

Majoitustiloista tehtiin Google Mapsin avulla karttakuva, josta ilmenee yritysten sijainnit Suomessa (katso kuva 1). Yrityksillä täytyi olla omat kotisivut, josta löytyi tietoa maatilamajoituksesta. Alueellisesti nämä tilat sijaitsivat ympäri Suomea, lukuun ottamatta Lappia. Lapissa maatilamatkailu on erilaista kuin muualla Suomessa. Siellä se perustuu ulkomaisiin matkailijoihin. Lapin matkailua on kehitetty 2000-luvulla hurjasti. (Radio Suomi Rovaniemi 2018).

Tarkasteltavaksi valittiin mukaan ensimmäiset 50 netistä löydettyä tilaa, jotka ovat panostaneet majoitustoimintaan. Tutkimuksessa kiinnitetään huomiota nettisivuihin, majoitus- ja ruokailumahdollisuuksiin, nettivaraamiseen, sivujen kääntömahdollisuuteen eri kielelle, sijaintiin, saunaan ja muuhun mahdolliseen toimintaan.

Nettivaraaminen kyllä	nettivaraaminen ei	nettivaraaminen palvelimen kautta	Sivut monella kielellä kyllä	Sivut monella kielellä ei
0	0	1	0	1
0	1	0	1	0
0	1	0	0	1
0	1	0	0	1
1	0	0	1	0
0	1	0	1	0
0	1	0	1	0

Kuva 2. Tässä esimerkkikuva taulukon laskemisesta, joiden avulla pystyttiin tekemään kaavioita. Nettivaraaminen palvelimen kautta tarkoittaa, että yritys käytti esim. booking.com majoitustilojen vuokraamiseen.

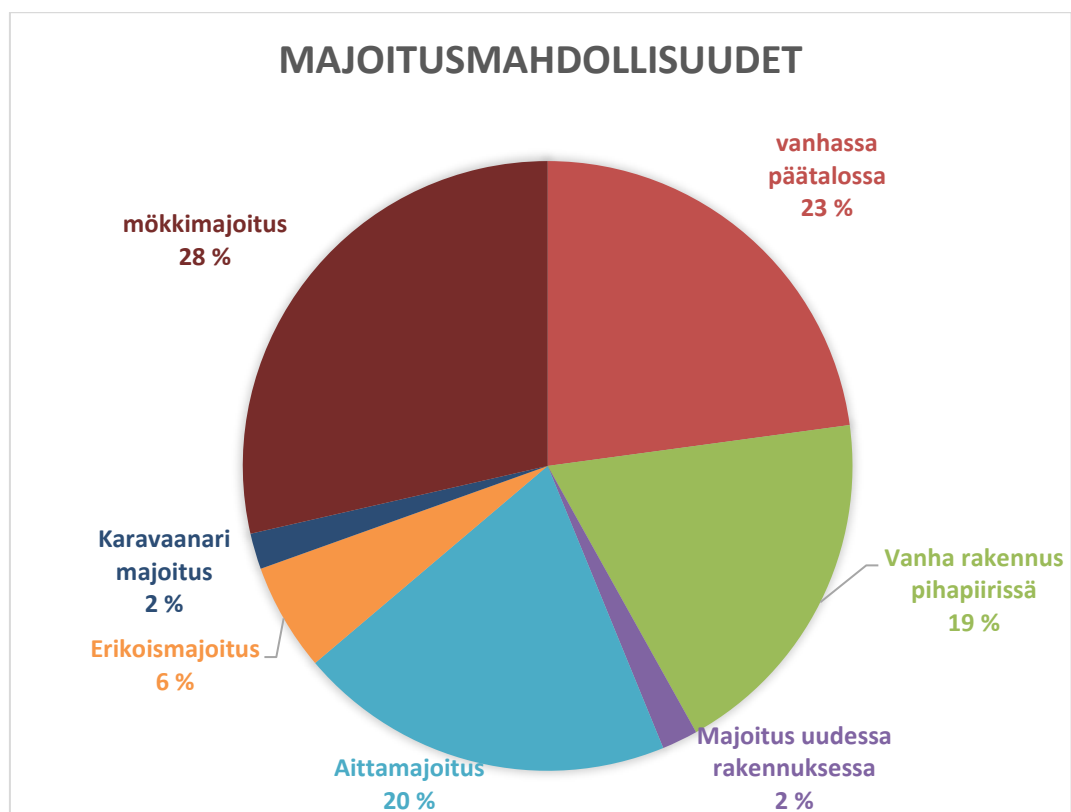
Tutkittujen tulosten avulla tehtiin laskelmia (katso kuva 2), kuinka paljon mitäänkin palvelua on. Numerolla 1 merkittiin palvelun löytyminen ja 0 palveluun, jota ei ole. Laskelmat tehtiin tuplana sen takia, että saatiin varmistettu kaikkien yritysten mukanaolo laskuissa. Varmistus tapahtui laskemalla yhteen vaihtoehdot kyllä ja ei. Osassa tuloksista laskettiin kolmea vaihtoehtoa, koska esimerkiksi ruokailumahdollisuudessa selvisi, että osassa tiloista oli pitopalvelutoimintaa, jolloin ruokailun pystyi ostamaan lisähinnasta. Tutkimuksessa käytettyjä sivustoja tilojen löytymiseksi ovat Keski-Suomi, Matka maalle, Visit Pirkanmaa sekä Suomen luomumatkailuyhdistys.

Maatilamajoitusta löytyy yllättävän paljon Suomessa. Monella yrityksellä on omat kotisivut, joista sai selkeästi tietoa yrityksen toiminnasta. On mielekästä lukea selkeitä nettisivuja, joista ei löytynyt liikaa tietoa kerralla ja joissa oli panostettu laadukkaisiin kuviin. Sivut, jotka sisältävät runsaasti tekstiä, ovat raskaita lukea. Niiden voidaan arvioida olevan asiakkaita karsivia. Kiellettyjen asioiden erittely, tai jos jokainen lisäpalvelu maksoi lisää, saa asiakkaalle helposti epämiellyttävän olotilan ja harkitsemaan, kannattaako paikalle mennä.





Kuva 3. Valituista tiloista 19 oli edelleen maatilatoiminnassa, jossa oli viljelyä tai kotieläimiä. Suurin osa oli kuitenkin luopunut maataloudesta tai tila on tullut esimerkiksi perintönä ja sille on haluttu keksiä jotain käyttöä.

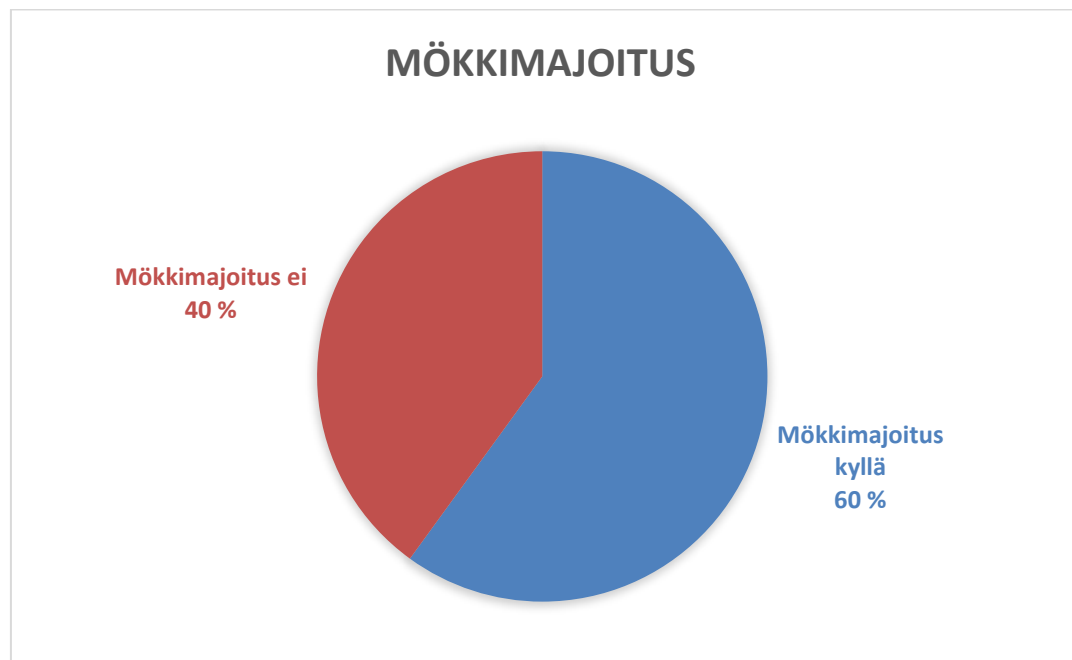


Kuva 4. Tässä ympyrässä on kuvattu majoitusmahdollisuuksia maatilamatkailuyrityksillä.

Suomessa maatilamajoituksia yhdistää mahdollisuus päästää asiakkaat luonnon keskelle pääsemään irti arjesta sekä rentoutumaan. Moni maatilamajoitusyritys onkin syntynyt maatilansivutulohaaraksi (kts. kuva 3), jolloin tilat hyödyntävät vanhoja rakennuksia majoittamiseen.

Useilta tiloilta löytyy mahdollisuus ostaa tilan omista eläimistä valmistettua ruokaa tai lähiruokaputiikki. Majoitusmahdollisuudet erosivat tilojen välillä kuitenkin todella paljon. Majoituksissa ei ole selvästi yhtä tiettyä kaavaa millainen sen tulisi olla (kts. kuva 4). Ympyrään on laskettu kaikki majoitusmahdollisuudet yhteensä, sillä monelta tilalta saattoi löytyä useita erilaisia majoitusmahdollisuuksia. Mökkimajoitus on niistä yleisin. Erikoismajoituksella tarkoitetaan esimerkiksi puumajamajoitusta. Karavaanareille on vain kahdessa paikassa majoitusmahdollisuus. Tiloilla käytetään paljon hyödyksi tilan vanhoja rakennuksia, mutta osa on myös rakentanut uusia majoitustiloja. Monipuoliset majoitusvaihtoehdot ovat tärkeitä, sillä erilaisilla asiakkailla on erilaisia tarpeita ja toiveita yöpymiselle.

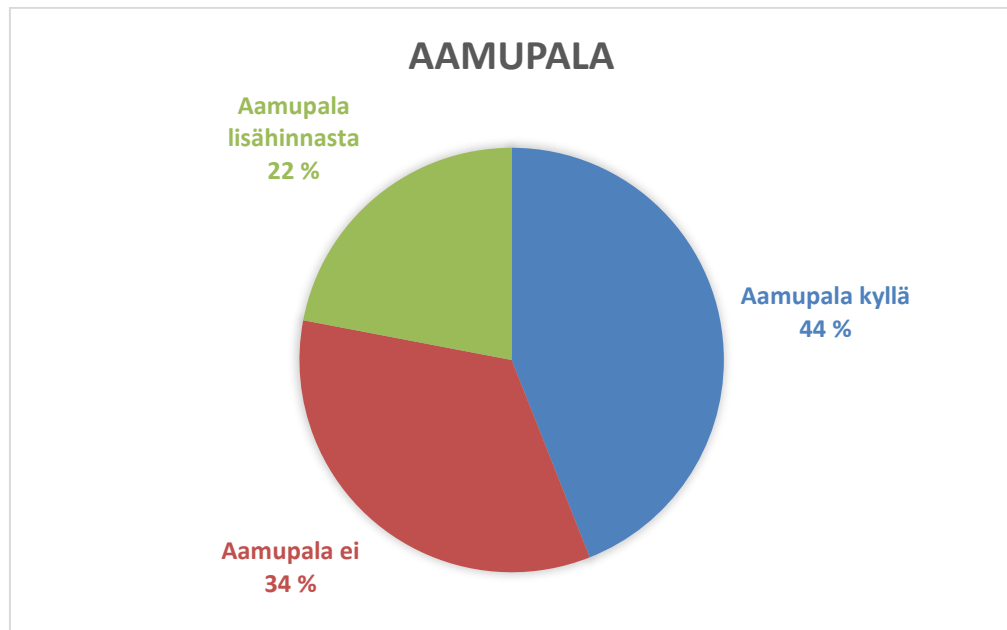
Suomesta löytyy satoja vuosia vanhoja hirsirakenteisia aittoja. Aittojen käyttö majoituksessa kesäisin on yleistä ja osa on jopa muokannut niistä talviasuttavia, joista löytyy sähkö ja vesi. Aittoja on käytetty ennen vanhaan ruokatarvikkeiden, liinavaatteiden sekä viljan säilytykseen. Niitä ei yleensä tilkitty, jotta sisällä olevat tarvikkeet eivät homehtuisi.



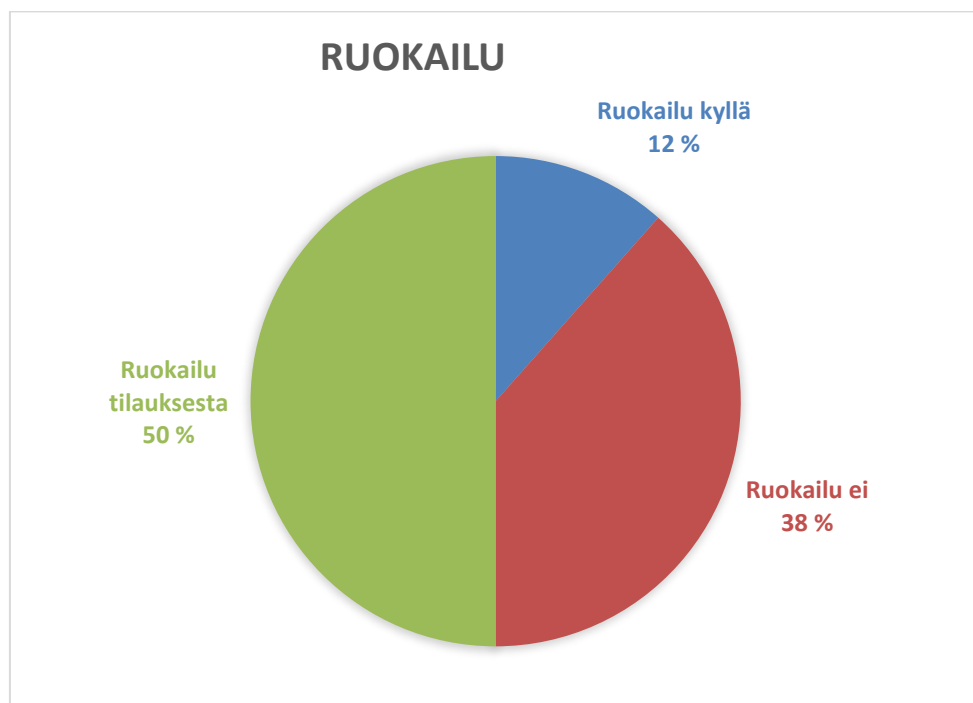
Kuva 5. Mökkimajoituksen saatavuus

Mökkimajoitus on tutkimuksen mukaan yleisin majoitusmahdollisuus. Yli puolet tiloista tarjoaa mökkimajoitusta (katso kuva 5). Se on ehkä helpoin majoitusmahdollisuustapa, koska vuokraajat ovat vähän sivumassa tilasta,

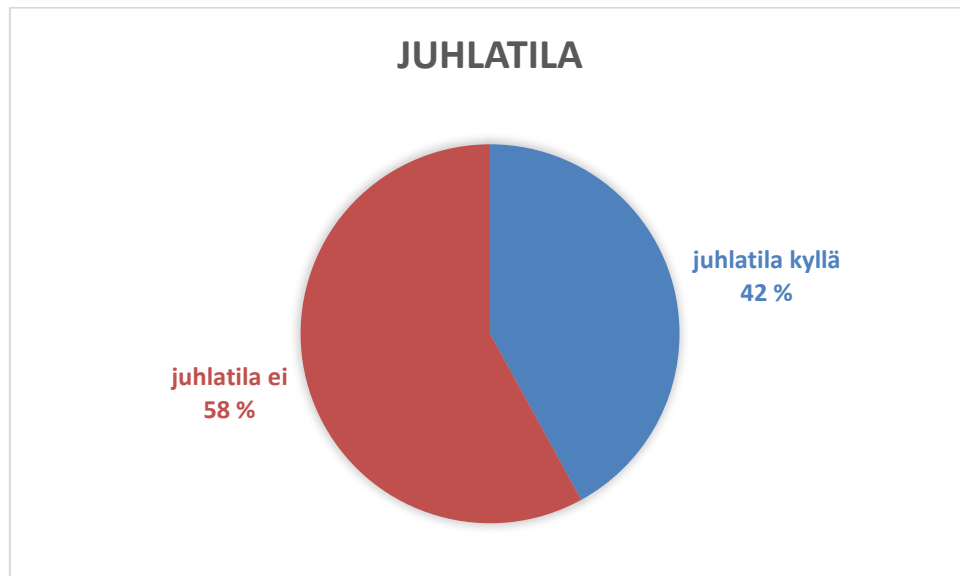
jossa mahdollisesti asutaan. Mökissä vuokraajat eivät tarvitse täysihoitoa ja heidän on oltava itsenäisempiä.



Kuva 6. Tässä ympyrässä on kuvattu aamupalamahdollisuutta. Reilulla puolella aamupala on mahdollista syödä majoittumisen yhteydessä.



Kuva 7. Puolella tiloista on pitopalvelutoimintaa majoitustilojen yhteydessä. Kuudella tilalla oli ruokailumahdollisuus tilalla sijaitsevan ravintolassa.



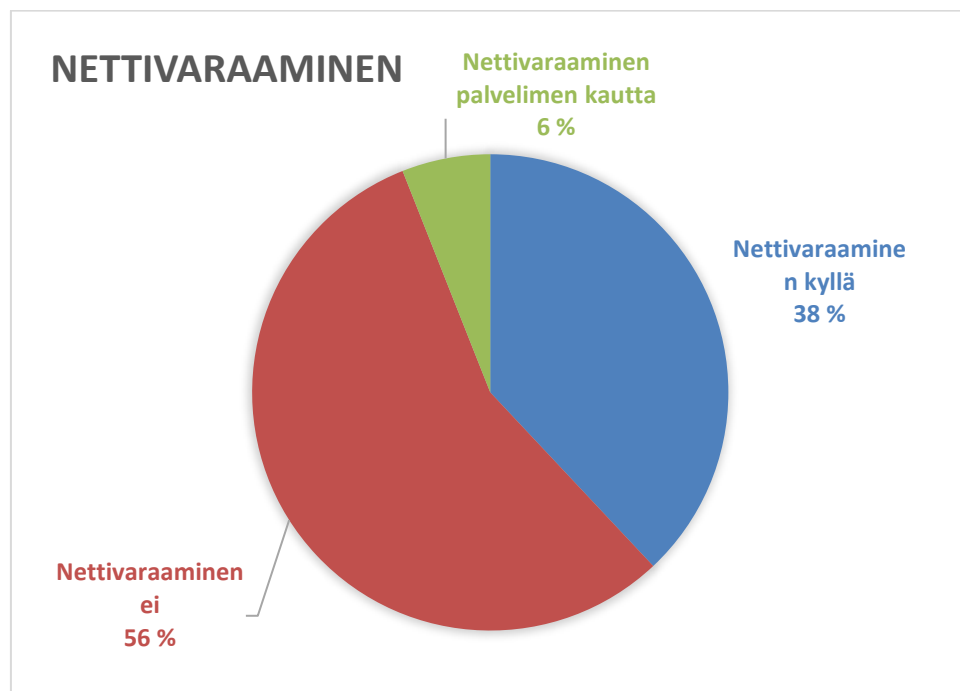
Kuva 8. Juhla- tai kokoustila löytyy 21 tutkituista yrityksistä.

Aamupalamahdollisuus löytyy yli puolesta majoitustiloista, jotka olivat tutkimuksessa (katso kuva 6). Vajaalla puolella se kuuluu hintaan. Aamupalamahdollisuutta vähentää varmasti mökkimajoitus, joihin se ei kuulunut. Monessa paikassa majoituksen yhteyteen kuuluu ruokailu tai ainakin se on mahdollista järjestää (katso kuva 7). Monella tilalla on pitopalvelutoimintaa ja kuudella oma ravintola. Juhla- ja kokoustilat ovat yleisiä monessa paikassa (katso kuva 8). Elämykselliset paikat ovat tällä hetkellä suosiossa ja varmasti myös juhlatilat vetävät ihmisiä puoleensa.



Kuva 9. 29 yrityksellä on sivut saatavina eri kielelle. Kielenkääntömahdollisuus lisää varmasti turismia, kun ulkomaalaisetkin ymmärtävät tilan toimintaa.

Majoittumisen lisäksi tiloilla on erilaisia toimintamahdollisuuksia, joilla he koittavat erottua muista majoituspaikoista. Hieman yli puolella tutkimukseen valituista yrityksistä kotisivut ovat käännettävissä englanniksi, ruotsiksi tai venäjäksi, riippuen yrityksen sijainnista Suomessa (kts. kuva 9). Tämä kertoo myös siitä, että Suomen maatilamatkailu on osittain jo kansainvälistä tai siihen ainakin pyritään. Nettisivujen kääntäminen usealle kielelle vaatii lisätyötä. Suomen puhdas ja rauhallinen luonto vetää ihmisiä puoleensa kaupungeista ja ulkomailta. Maatilamatkailua hyödyntävät yritykset hyötyvät tästä. Maatilamatkailun laajentuessa maaseudun työllisyys lisääntyy. Tutkimuksessa selvisi, että yritykset hyödyntävät palveluissaan lähiluontoa esimerkiksi luontopoluilla.



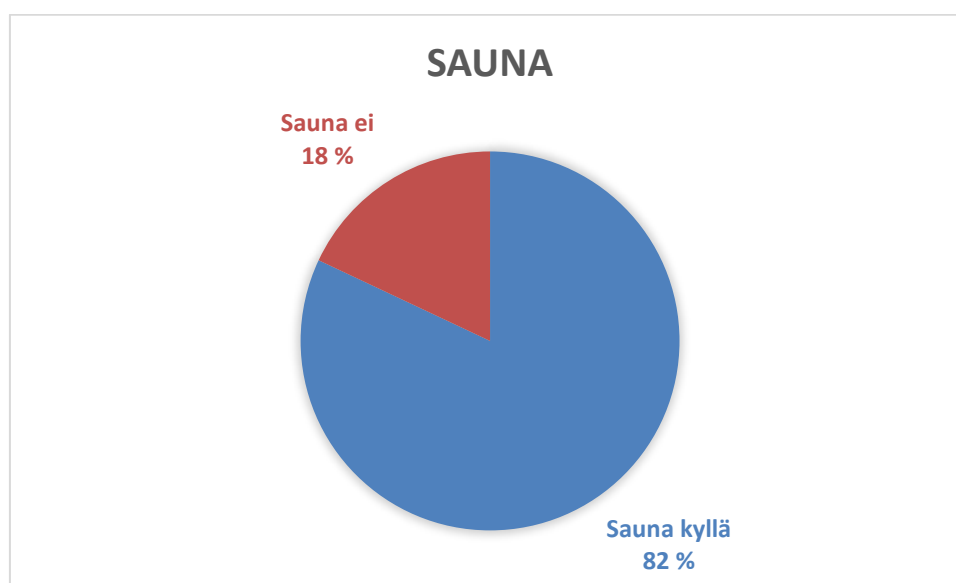
Kuva 10. Majoitustilojen nettivaraaminen on mahdollista alle puolesta yrityksistä ja osa käyttää muiden yritysten varaupalvelimia majoitustilojen varaamiseen.

Mahdollisuus nettivaraamiseen ei ole niin yleistä, kun voisi luulla (katso kuva 10). Nettivaraaminen on kuitenkin tätä päivää ja netti on päivittäisessä käytössä suurimmalla osalla ihmisistä. Osassa yrityksistä varaaminen tapahtuu soittamalla tai lähettämällä sähköpostia. Soittamisen huono puoli on se, että yrittäjä ei ole jatkuvasti kalenterin äärellä ja osaa kertoa, onko majoitustila vapaana vai ei. Asiakaspalvelu huononee, jos asiakas joutuu odottamaan päätöstä, koska kiireisten asiakkaiden täytyisi saada vastaus heti. Puhelimitse varaaminen vaatii yleensä soittoaikat tämän vuoksi, joka rajoittaa asiakkaiden yhteydenottoja.

Nykyisin on suosittua käyttää samaa vuokramökkiä joka vuosi samoihin aikoihin, jolloin ei tarvitse ostaa omaa mökkiä. Mökkien vuokraajista suurin osa

voi olla siis joka vuosi samoja asiakkaita, jolloin varausjärjestelmä ei ole niin tarpeellinen.

Nettivarausjärjestelmä maksaa vuokraajalle, joten luultavasti ei ole kannattavaa maksaa siitä, jos asiakkaita riittää ilman ulkopuolista varausjärjestelmää. Esimerkiksi Booking-sivusto ottaa 15 % majoituksen hinnasta. Yrittäjä saa kuitenkin itse päättää millä hinnalla majoitusta myydään sivustolla, joten korvaus ei ole paha. (Booking n.d.) Kun yritys käyttää ulkopuolista palvelua majoitustilojen varaamiseen, yritys saa samalla mainosta ja se löytyy helpommin. Jokainen majoitustila löytyi kuitenkin jonkin palvelimen kautta, vaikka niissä ei ollut varausjärjestelmää. Visit Finlandin -sivustolla on tutkimus, josta selviää, että puolet tiloista käytti välityspalvelua. (Visit Finland 2018 b s.26)



Kuva 11. Saunat ovat tärkeitä monelle suomalaiselle sekä Suomi on tunnettu saunoistaan, joten tulos ei ole yllättävä.

Suomalaisille tärkeä sauna löytyy 82% tutkituista yrityksistä (katso kuva 11). Saunalla on tärkeä historiallinen merkitys Suomessa ja myös ulkomailla Suomi on tunnettu saunoistaan. Majoituspaikoissa saunaa voi vuokrata lisähintaan tai se kuuluu majoituksen hintaan. Tavallisen puu- tai sähkösaunan (28) lisäksi löytyi vanhanajan savusaunoja (12), höyry-(1), infrapuna-(1), vanha-(4), ranta-(8), tynnyri-(3) sekä aromisauna (1). Elämykselliset saunat tuovat varmasti jonkin verran asiakkaita, koska niitä ei löydy jokaisen kotoa. Tavallisille saunoille on myös varmat kannattajansa.

## 2.2. Majoituspalvelut kansainvälisesti

Maatilamatkailu on suosittua myös ulkomailla. Majoitusmahdollisuudet ovat samantyyppisiä naapurimaassa, mutta kun mennään kauemmaksi, on majoitus erityyppistä. Maatilamatkailun tavoitteena on kuitenkin sama: päästä rentoutumaan luonnon keskelle. Tutkimukseen valittiin kolme maata; Viro, Ruotsi ja Slovenia, joista valittiin kuusi maatilamajoituspaikkaa. Valituilla tiloilla on omat kotisivut sekä maatilamatkailua. Tiloista tutkittiin niiden aamupala- sekä ruokailumahdollisuutta, nettivaraamista, sivujen monikielisyyttä, sijaintia sekä tilan muuta toimintaa. Tiedoista tehtiin laskentataulukko, jonka tietojen avulla syntyi seuraavat johtopäätökset.

Sloveniassa talot ja mökit ovat yleisesti kivisiä, joissa on puurakenteita. Majatalot ovat selkeästi pienempiä ja monesti olkikattoisia, mitä harvemmin näkee Suomessa. Vaihtoehtoja löytyy myös todella moderneja rakennuksia hienoilla näkymillä. Sloveniassa ekologinen majoittuminen on esillä. Jokaisen majoittumisen kohdalla aktiviteeteissa oli hurjasti vaihtoehtoja. Suomessa tästä kannattaisi ottaa oppia ja hyödyntää markkinoinnissa. Suomalaisille normaaleita aktiviteetteja ovat vaellus, lintujen bongaus, pyöräily, kävely ja uinti, jotka löytyvät kaikkien majoitustilojen ohjelmistosta. (Glampinghub n.d.)

Viron maatilamajoitusta tutkittiin maaturism.ee sivustolta. Viron rakennuskulttuuri on täysin erityyppistä kuin Suomessa, vaikka Suomi ja Viro naapurimaita ovatkin. Siellä on vaikuttanut varmasti Neuvostoliiton rakennuskulttuuri, sillä Viro on itsenäistynyt vasta vuonna 1991. Virolaisilla majoitustiloilla on paljon videoita majoitustiloista sekä itse tiloista. Aittamajoitusta löytyy vanhojen rakennusten lisäksi. Pitopalvelutoimintaa löytyy puolelta (3) tutkituista tiloista. Sivut ovat saatavana eri kielelle 83%:lla tiloista. Ainoastaan yhdellä tilalla on aamupalamahdollisuus. (Maaturism n.d.)

Ruotsin maatilamajoitusta löytyi sivustolta Bo på lantgård. Sivustolta pystyy hakemaan eri tyyppisiä majoituksia. Ruotsin majoitustiloilla poikkeuksetta kaikilla on maatila toiminnassa. Kaikilta löytyy myös kotieläimiä, joko lihakarjaa, lemmiä, lampaita, possuja tai kaneja sekä lemmikkeinä koiria ja kissoja. 23% tiloista tarjoaa aamupalaa. Sauna löytyy osalta tiloista. Yhdellä tutkituista tiloista oli majoitustilan varausjärjestelmä. Monilla on käytössä varauslomake tai ihan vain sähköposti ja puhelinnumero. Suurin osa sivustoista (4) ei ollut saatavana ruotsin lisäksi muilla kielillä. (Bo på lantgård n.d.)

## 3. MAATILAYRITYKSIEN MÄÄRÄYKSET SEKÄ LAADUNHALLINTA

Maatilamatkailuun vaikuttavat useat lait, säädökset sekä lupahakemukset. Tässä kappaleessa kerrotaan majoitustilojen turvallisuuteen vaikuttavista tekijöistä, matkustajailmoitusten tekemistä, lupa-asioita sekä majoitustilojen

opasteista. Yrityksen laadun pysyminen korkealla vaatii toimenpiteitä sekä hyvää asiakaspalvelua. Yrityksille on kehitetty apuohjelmia, joilla se pystyy pitämään laatua ja palvelua korkealla asiakkaiden näkökannasta.

### 3.1. Lait, säädökset ja lupahakemukset

Paikalta on pystyttävä poistumaan vaihtoehtoista reittiä tulipalon sattuessa. Poistumistie on rakennettava maapinnalle vieväksi tai muulle turvalliselle paikalle. Poistumistiessä täytyy käyttää rakenteita, jotka eivät aiheuta poistujille lisävaaratilanteita. ”Yhtä uloskäytävää voidaan pitää riittävänä, jos tästä ei ole vaaraa henkilöturvallisuudelle, myös yksikerroksisessa:

1) majoitusrakennuksessa, jonka huoneisiin kuljetaan suoraa ulkoa” (Tukes 2018 s.21). Majoitustiloissa, joissa on yli 50 majoituspaikkaa, täytyy olla automaattinen paloilmoin. Alle 50 majoittujaa kattavissa tiloissa täytyy olla sähköön liitetty palovaroitin. Paloturvallisuusasiat on otettava huomioon majoitustiloja rakennuttaessa. Huomioon otettavia asioita on kerätty turvallisuus- ja kemikaaliviraston nettisivuille (Tukes 2018, s.3, s.6, s.22-23).

Lain mukaan majoittuville asiakkaille täytyy tehdä matkustajailmoitus. Matkustajailoituksessa täytyy tulla ilmi majoitustoiminnan harjoittajan toim nimi, yritys ja yhteisötunnus sekä osoite. Matkustajasta tarvitaan täydellinen nimi sekä henkilötunnus tai syntymäaika, kansallisuus, matkustajan osoite, matkustusasiakirjannumero, eli luotettava asiakirja, josta selviää henkilöllisyys sekä saapumispäivä sekä lähtöpäivä, jos se on tiedossa. Vapaaehtoista on ilmoittaa, onko majoittuminen vapaa-aikaa, työn, kokouksen tai jonkin muun takia. Jos matkustajan mukana on puoliso tai lapsia, tarvitaan heistäkin täydelliset nimet sekä henkilötunnukset tai syntymäajat. Matkustajailmoitus vahvistetaan allekirjoituksella. Ryhmämatkasta voidaan toimia edellisen tavoin, jos se on tilattu etukäteen, jolloin ryhmän johtaja voi toimia allekirjoittajana. Ulkomaalaisista majoittujista täytyy lähettää matkustajailmoitus toimialueen poliisille. Matkustajailmoitukset täytyy säilyttää vuoden ajan. (Finlex 2006, Tem n.d.)

Rakennuslupa tarvitaan, kun tilan käyttötarkoitus muuttuu. Lupaa haetaan kunnasta ja sen saannissa voi kestää useita kuukausia. Rakennuslupan yhteyteen täytyy liittää tarkkoja ammattilaisen teettämiä piirroksia. Ammattilaisuunnittelija tietää rakentamisen vaatimukset, joten sellaisen palkkaaminen helpottaa rakennuslupan hankintaa. Rakennuslupahakemuksesta täytyy ilmoittaa kirjallisesti naapureille. Työhön tarvitaan vastaava työnjohtaja, erityissuunnitelmien toimittaminen rakennusvalvontaan sekä aloituskokouksen pito. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupa on myönnetty ja sen valitusaika on päättynyt. (Urakka maailma n.d.)

Majoitustiloissa olisi hyvä lukea majoittujia varten hätänumero, hätäpoistumistiet sekä alkusammuttimien sijainti. Muita tietoja, joita voisi lukea on majoittujien maksimimäärä, ohjeet palo-, onnettomuus- ja sairauskohtaustilanteisiin, tilanpitäjien yhteystiedot, majoitustilan osoite sekä hätäkokoontumispaikka. Tiedot on hyvä selittää majoittujille, kun he saapuvat ja ne tulisi



säilyttää majoitustilassa. Majoittumistilojen oven vieressä suositellaan opastekarttaa. Poistumistiet täytyy olla merkitty savuvaloilla. Majoitustiloja suositellaan käyttämään vain majoittumiseen, jotta vältettäisiin tulipaloriskit. Esimerkkejä tulipaloriskeistä ovat tupakan polttaminen lähistöllä sekä sisällä, kynttilöiden poltto sekä ruuanlaitto. Tiedot kannattaa olla monella kielellä ulkomaalaisia matkustajia ajatellen. (Mökinvuokraajan käsikirja 2019)

Pelastustiellä ei saa olla pysäköitynä autoja tai muuta pelastusajoneuvon kulua estävää. Pelastusreitit pitää olla niin, että hädässä olevat pääsevät rakennuksesta pois, jos pääuloskäyntiä ei pysty käyttämään. Asunnon omistajalla on velvollisuus tarkistaa palovaroittimien toimintaa säännöllisesti. Majoitushuoneeseen on laitettava vähintään yksi palovaroitin. (Pelastustoimi 2019)

### 3.2. Laadunhallinta

Maakuntien parhaat sekä Laatutonni ovat laatuohjelmia, jotka ovat tarkoitettu kaikille matkailualan yrittäjille. Maakuntien parhaat on valtakunnallinen pienyritysten laatuverkko, jonka järjestää ProAgria. Yrittäjän toimintaa helpottamaan on tehty kuvitteellinen portaikko, jota pitkin yrittäjä voi edetä. Ensimmäisellä portaalla on yrittäjälle koulutuksia, joiden avulla työntekijät pystyvät parempaan asiakaspalveluun. Tarjolla on esimerkiksi Palvelua sydämellä-kurssi. Majoitustilojen erittelyä varten on kehitelty Malo-luokitus, jonka avulla asiakas tietää helpommin, minkä tyyppistä majoitusta on ostamassa. Seuraavassa portaassa on Laatutonni-järjestelmä. Ylimpänä portaana on kilpailukyvyyn arviointi sekä sen kehittäminen, joissa osallistutaan Excellence Finland -kehitysohjelmaan, maaseutuyritysten kilpailukykyarviointiin tai ISO-sertifiointiin. (Kulmat 2015)

Perho järjestää Laatutonni-laatuohjelmaa. Laatutonnista on hyötyä yrityksen kehittämiseen. Yrittäjä osallistuu Perhon laatuvalmennukseen, josta saa käyttöönsä itsearviointityökalun, jonka avulla tunnistetaan kehittämiskohteita. Ohjelmaan kuuluu, että yrittäjän täytyy ottaa käyttöönsä palautejärjestelmä, joka Perholla on laatuverkko, jonka käytön hinta perustuu yrityksen liikevaihtoon. Laatutonni-ohjelman suorittamisesta saa diplomin, jonka voi ripustaa yrityksen seinälle. (Perho 2019, Perho 2016)

Excellence Finland parantaa Suomessa olevien yritysten kilpailutasoa laadun suhteen ulkomaihin verrattuna. Sivustolta yrittäjä löytää paljon itseopiskeltavaa materiaalia yrityksen toimintaan. Excellence Finlandin toiminta perustuu kolmeen portaaseen, jossa ensimmäinen on kartoitus, toinen ulkopuolisen arviointi ja kolmas on laatu-palkintokilpailu, jossa Suomen parhaimmat kohtaavat. Kilpailuun osallistuminen ryhdistää yritystä, koska halutaan pärjätä kilpailussa ja se saa paljon ulkopuolista arviointia toiminnastaan, joka kehittää sitä eri tavalla kuin vain itsearvioimalla sekä kehittämällä. (Youtube-video 2013, Laatuokeskus 2018)

Malo-luokitus eli maaseutumatkailun majoitustilojen luokitustoiminta, ohjaa majoitustoimintaa. Jokaisen majoitustilan vuokraajan täytyy täyttää jokin osa-alue viisiasteikkoisesta portaikosta. Maakuntien parhaat sivustolta löytää majoitustilojen luokitustaulukot PDF-tiedostoina. Laatujärjestelmä merkki täytyy uusina, joka kolmas vuosi ja arvioinnin tekee ulkopuolinen arvioitsija. (Maakuntien parhaat 2019)

Asiakkaan kuuntelu ja tyytyväisyysmittarit ovat tärkeitä toiminnan kehittämiseen. On tärkeää, että asiakas kokee, että saa palvelua mistä on maksanut. Parhaassa tapauksessa odotettu palvelun taso ylittyy. Niiden avulla tiedetään, miten asiakas kokee palvelun, eikä vain oleteta asiakkaiden kokemuksia. Työntekijöiden kuunteleminen on myös tärkeää, koska he palvelevat asiakkaita ja heidän näkemyksensä peilautuu asiakkaisiin. On tutkittu, että negatiivinen henki näkyy asiakaspalvelussa viiveellä kolmen kuukauden päästä, jolloin se vaikuttaa myös tulokseen myöhemmin. Yhteiset kirjalliset työohjeet mahdollistavat henkilöstön yhtenäisen toimimisen. Työohjeissa olisi hyvä käsitellä yrityksen toimintaperiaatteita, arvoja, liikeidea ja visioita. Yrityksen johdon täytyy tietää mihin he haluavat laajentaa ja kehittää toimintaansa. Henkilökunta haluaa työlleen jonkin merkityksen, ja jos ei ole tulevaisuuden kohdetta mihin yritystä viedään, henkilökunnan motivaatio laskee. (Radio Suomi Rovaniemi 2018)

Maatilamajoituksen laajentamisen riskeinä ovat työmäärän lisääntyminen ja yrittäjän uupuminen sen seurauksena. Työmäärän lisääntyessä täytyy suunnitella ajankäyttöä tarkemmin, jotta kaiken tarvittavan ehtii tekemään ja yllätyksille löytyy edelleen aikaa. Yrittäjien kannattaa miettiä varasuunnitelmaa yllätysten sekä sairastumisien sattuessa. Yhteistyökumppaneilla on tärkeä rooli työmäärän tasaantumiseen.

Yrittäjäperheen yksityiselämä täytyy ottaa huomioon suunniteltaessa majoitustiloja, jotta yrittäjätkin saavat tarvittavan lepoajan. Yrittäjän tai yrittäjäperheen jäsenen sairastuessa täytyy olla suunnitelma, miten työt toteutetaan. Yhteisten tilojen siivous ennaltaehkäisee tautien leviämistä. Majoitustilojen yhteyteen voisi miettiä aamiaismajoitusta. Yrittäjillä täytyy olla varasuunnitelma töiden tekoon sairastumisia varten. Tutkimuksen tilaaja näkee tulevaisuudessa maatilamajoitusta tilalla, mutta sen kannattavuus ja soveltuvuus nykyiseen yritystoimintaan mietityttävät. (Karhu 15.1.2019).

Kun yrityksessä käy enemmän vierailijoita, myös rikollisuuden riski kasvaa. Useammat ihmiset tietävät paikan, ja kun ihmisiä on paljon samassa paikassa yhtä aikaa, ei kaikkea voi valvoa. Kateelliset ihmiset voivat tehdä tilalla tihutöitä, jotka hankaloittavat töitä tai vaarantavat eläimiä. Maksamattomien asiakkaiden määrässä kannattaa olla tarkkana ja heti puuttua, kun joku on maksamatta. Tiukkana pitää pystyä olemaan tietyissä asioissa, jotta toiminta pysyy jossain raameissa ja kaikilla on selvät sävelet, miten toimitaan.

Työntekijöiden koulutus työhön on tärkeää, jotta he ovat myyntityössä varmoja, miten toimitaan. Kun asiakas kysyy ja työntekijä osaa vastata, ei asiakas epäile työntekijän osaavuutta eikä työntekijälle tule oloa, ettei hallitse työtään. Työnantajan tai kokeneen työntekijän tulisi perehdyttää uusi työntekijä työhön. Uusi työntekijä tutustuu yrityksen arvoihin, toimintaan ja visioihin. Pitempään töissä oleville kannattaa järjestää lisäkoulutusta, jolloin yrityksen työntekijöiden tietämys yrityksen toiminnasta paranee. Lisäkoulutukset helpottavat myös hahmottamaan kokonaisuutta yrityksestä, jolloin yritystä pystytään kehittämään.

Laadunhallinta asiakaspalvelussa ei ole niin yksiselitteistä kuin konkreettisen tuotteen valmistuksessa. Kuitenkin ajatus on sama: halutaan hyvä, mielellään jopa odotuksia ylittävä palvelu, johon sisältyy turvallisuuden tunne ja työ hoi-tuu työntekijältä sujuvasti. Yrityksille on kehitetty erilaisia laatumittareita. (Lumen 2016)

#### 4. TUOMARLAN TILA

Tuomarlan tila sijaitsee Valkeakoskella Kärjenniemessä. Se on ollut samalla suvulla 1700-luvulta asti. Tuomarlan tila on toiminut Ruotsin vallan aikana rusthollina. Historiallisista tutkimuksista on selvinnyt, että tilalta on ollut siihen aikaan mies ja hevonen sotimassa. Tuomarlan tila on ensimmäinen luomutila Suomessa. Se on ollut myös hyvin avoin toiminnastaan aina ja pitänyt sekä hoitanut EU:ssa oloajan perinnebiotooppi-peltoja. (Tuomarla 2019)

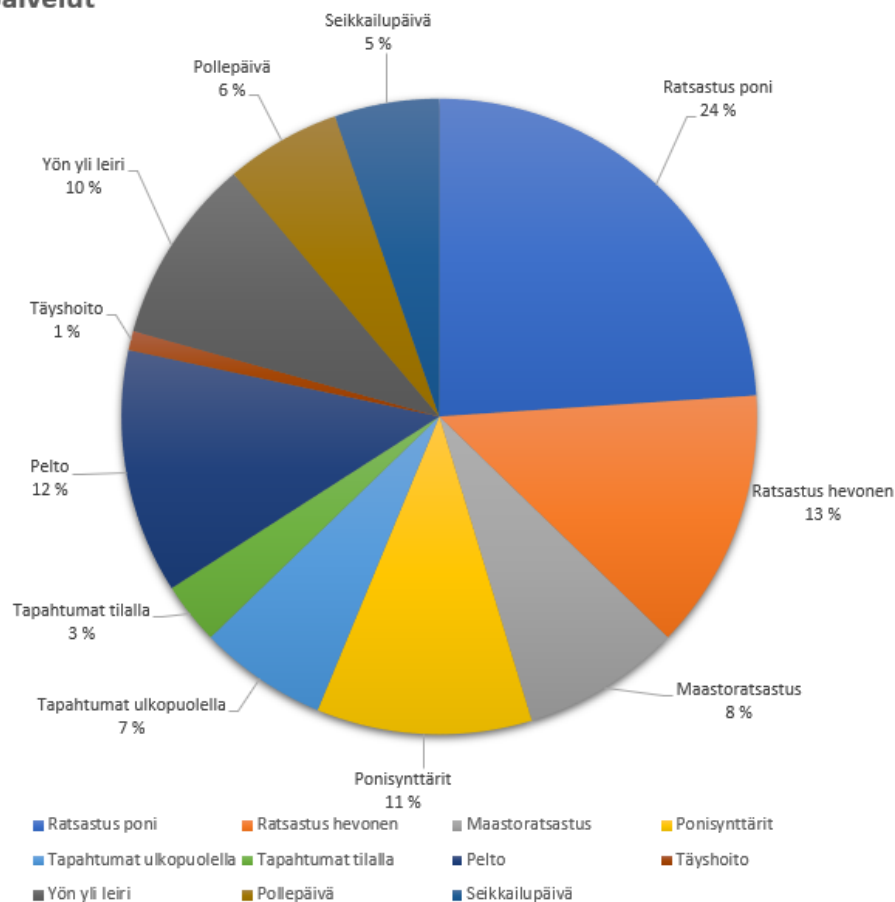
Nykyään tilalla toimii nuori yritys Taikaponit Oy. Yritys on perustettu yksinkertaisella ajatuksella tuottaa muutamalle lapselle mukava ratsastuselämys ponien avulla upeissa maisemissa perinnebiotoopeilla sekä suojelluissa metsissä. Yritys aloitti toimintansa huhtikuussa 2017 kolmella ponilla ja on kasvanut vuosi vuodelta hurjaa vauhtia, joka kertoo, että toiminnalle on kysyntää. Tällä hetkellä käytössä on seitsemän pikkuponia, kolme isoa ponia sekä neljä hevosta. Näiden lisäksi tilalta löytyy vuohia, lammas, kanoja, kukko, viiriäisiä, kaneja sekä ankoja. Tilalla on myös täysihoidossa 6 hevosta, jotka avustavat tapahtumissa sekä asiakasmaastoihin tilan läheisyydessä. (Karhu 9.2.2019)



Kuva 12. Kuvassa yrityksen elämysratsastusta. (Karhu 2019)

Yrityksen tulot tulevat monesta lähteestä. Tulon saaminen monesta lähteestä parantaa kokonaiskannattavuutta, koska jos yhden osa-alueen asiakasmäärät vähenevät ei kaikki tulot vähene. Laaja valikoima palveluita myös laajentaa asiakaskuntaa, jos vain kaikkien niiden asiakaspalvelutaso pystytään pitämään korkealla. Kaikki palvelut tähtäävät elämystoimintaan (katso kuva 12). Opinnäytetyössä halutaan kertoa yrityksen toiminnasta prosentteina. Sitä varten tehtiin katelaskelmia jokaisesta yrityksen toiminnan osa-alueen kannattavuudesta.

## Yrityksen palvelut



Kuva 13. Yrityksen palvelut ympyrässä on laskettu katelaskelmien avulla mistä yksittäisestä osa-alueesta tilalle kertyy tuloa vuoden aikana. Koska pääasiakkaat ovat lapset, kertoo myös ympyrä sen, että poniratsastuksesta tulee eniten kassavirtaa.

Suurin asiakasryhmä on pienet lapset. Tarjontaa on laajennettu myös isompiin lapsiin sekä aikuisiin. Yrityksen palveluihin (katso kuva 13) kuuluvat ratsastus, jossa ei ole tarkoitus painostaa opetukseen vaan halutaan tarjota mukavaa ratsastuskokemusta sekä ajanviettoa hevosen tai ponin kanssa. Ratsastustarjontaa on kuutena päivänä viikossa 2-4 kertaa päivässä. Välillä asiakkaille tarjotaan maastoratsastusta. Tämän lisäksi yrityksellä on lapsille pollepäivä sekä seikkailupäivä. Pollepäivä on kerran kuukaudessa ja seikkailupäiviä on muutaman kuukauden välein. Näiden leirien ajallisessa kestossa on eroa ja seikkailupäivissä on aina jokin teema. Tilalla on tällä hetkellä myös yhden yön kestoisia leirejä kaiken ikäisille lapsille. Tilalla on vanhaa kunnioitettua sisustettu kivipirtti (Katso kuva 14), jossa on lupa pitää juhlia enintään 45 hengelle, sekä pirtin edustalla iso katettu terassi. Näiden lisäksi ympäristössä voi viettää syntymäpäiviä tai muita juhlia, tai kutsua ponit omiin juhliinsa vieraisiksi. Ponit liikkuvat myös paljon lähiseudun tapahtumissa tai kutsuttaessa missä tahansa. Tilalta on mahdollista ottaa mukaan myös tilan muita eläimiä kuten vuohia tai kaneja.

Osa tilan pelloista on perinnebiotooppi peltoina ja osa pysyvänä nurmena, joiden pitämistä tuetaan. Yrityksessä vuokrataan myös täysihoito pihatto-paikkoja yksityisille hevosnomistajille. (Karhu 9.2.2019)



Kuva 14. Kivipirtti sisältä. (Uimi 2018)

Tulevaisuuden haaveena yrittäjällä on kehittää majoituspalveluita myös aikuisille elämyspakettien muodossa. Yhteistyökumppaneiden kanssa tarjottavia palveluita voisi lisätä ja kehittää uusia elämyksellisiä paketteja, joihin kuuluu majoittuminen. Jos ideat paketeista eivät saa tuulta siipien alle, voidaan miettiä majoitustilojen myymistä ulkopuolisille asiakkaille vain majoitustaroituksessa. Jos majoitustiloissa olisi koko ajan yöpyjiä, se lisäisi yrittäjien työtaakkaa entisestään paljon, koska täytyisi olla vuorokauden ympäri tavoiteltavissa. (Karhu 11.3.2019)

Yrittäjällä on tarkoituksena myös rakentaa kaikkien asiakkaiden sekä lähiasukkaiden käyttöön hyväpohjaisia hevosvaellusreittejä. Reittien varrella voisi olla palveluita tai muuta aktiviteettia, esimerkiksi lasten labyrintti. Tuomarlan tilalla on olemassa maastoreittejä lähimetsään. Metsä sijaitsee pihapiiristä 200 metrin päässä pellon takana. Metsän pinta-ala on yli kaksi hehtaaria ja sinne on tehty nuotiopaikka. Metsässä on mäkiä sekä välillä reitit kulkevat pellon reunaan pitkin. Yrittäjien haaveena on myös parantaa olemassa olevia polkuja leveämmäksi sekä pohjaltaan paremmiksi, jotta savikohdat eivät ole upottavia sateen jäljiltä. Heillä on haaveena tehdä pidempi metsäreitti. Jo muutaman sadan metrin raivaus pidentäisi nykyisiä reittejä (Karhu 11.3.2019).

EU komissiossa on vuonna 2017 käynnistetty aloite, jolla halutaan tukea uuden tyyppisiä kyliä. Mahdollisuutena on myös tulevaisuudessa kehittää tilasta pieni oma kylänsä vanhojen rakennuspaikkojen mukaan. Kylähanke nähdään kannattavana, mutta vielä ei tiedetä, miten sen saa yhdistettyä nykyiseen toimintaan. Paikasta voitaisiin tehdä yhteisö, jonka mahdollisuudet ovat rajattomat. Ehdotuksia asuntojen asukkaiksi ovat erilaiset yrittäjät, yksinhuoltajat, vanhukset, työstä syrjäytyneet palautuessaan takaisin työelämään, perhekoti sekä terapiapaikka. Ajatuksena olisi, että naapurit voisivat auttaa toinen toisiaan. (maaseutu.fi n.d., maaseutu.fi 2018)

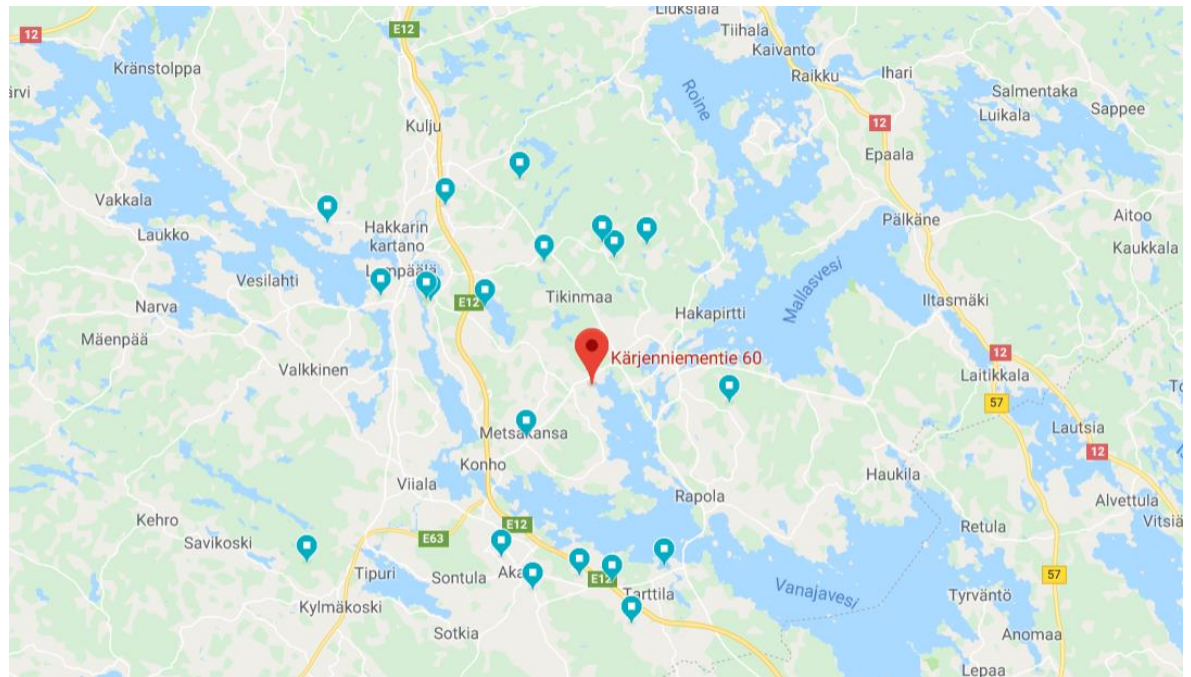
## 5. ALUEEN YRITTÄJÄT JA YHTEISTYÖ

Valkeakoskella asustaa reilu 21 000 ihmistä ja sen väestöstä 54,7% on työikäisiä. Eläkeläisten määrä on kuitenkin suurempi kuin koko maassa prosentuaalisesti. Valkeakoskella on myös paljon teollisuutta, koska teollisuuteen työllistyy 31,5 % väestöstä. Työttömyysaste on 9,2 %, joka on korkeampi kuin Suomen keskiarvo. (Valkeakoski 2019)

Opinnäytetyössä etsitään lähellä olevia vastaavanlaisia yrityksiä, koska niistä ei ollut yrittäjällä hirveästi tietoa. Tulosten perusteella Taikaponit Oy voi kysyä yhteistyökumppaneita muun muassa pidempien vaellusratsastusten taukokohteiksi. Lähellä olevat yritykset koettiin enemmän mahdollisuuksiksi kuin uhaksi. Yhteistyö koetaan voimavaraksi, joka lisää mahdollisuuksia sekä jaksamista. Täysin identtistä toimintaa ei löytynyt tutkimuksessa lähialueilta.



## 5.1. Lähiseudun toiminta

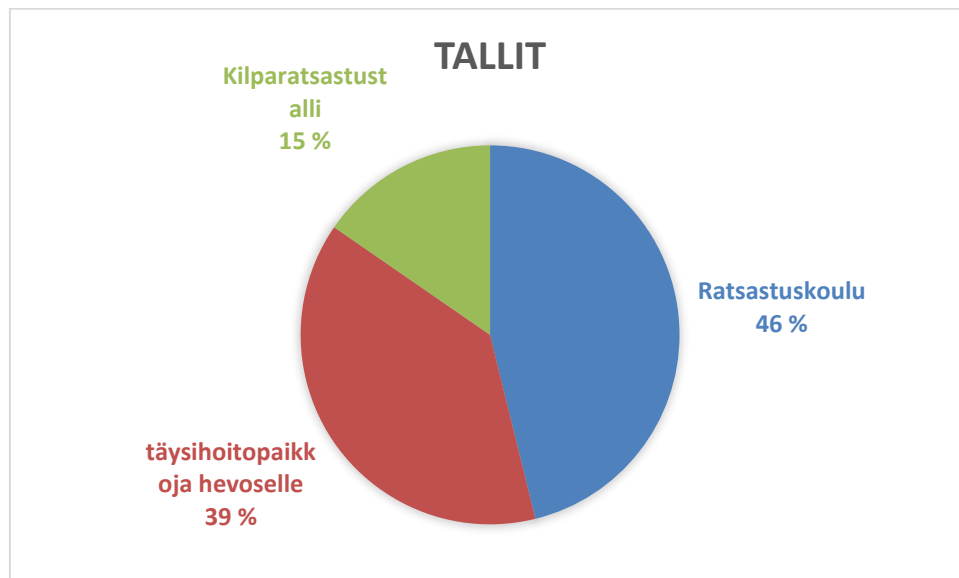


Kuva 15. Punaisena merkinä on Taikaponit Oy ja siniset merkit ovat muita yrityksiä, joilla on ratsastus- tai majoitustoimintaa 20km säteellä. (Google maps prt sc 2.5.2019)

Lähialueen vastaavanlaista toimintaa tutkittiin 20 km säteellä Valkeakosken, Lempäälän, Vesilahden sekä Akaan alueelta. Tutkinnassa käytettiin apuna Googlen ja Blingin nettihakukoneita sekä kuntien omia sivustoja. Kuntien sivustoilta löytyi helposti osa majoituspalveluista sekä ratsastuspalveluista. Lähialueelta löydettiin 23 samantapaista toimintaa tarjoavaa yritystä. Löydöksistä tehtiin laskentataulukko (katso liite 1 ja liite 2), johon kirjattiin yrityksen nimi, nettisivuston hakupäivämäärä, majoitusmahdollisuudet, karavaanarialueumahdollisuus, kahvila-, ravintola- tai pitopalvelutoiminta, juhlatila tai muu toiminta, jolla yritys erottuu, sijainti sekä kilometrimäärä Taikaponi yritykseen. Ratsastuspalveluille sekä majoituspalveluille tehtiin omat laskentataulukot. Tässä kappaleessa esitellään analyysin tulokset. Sijainnista tehtiin karttakuva (katso kuva 15), johon kaikki yritykset on laitettu.



## 5.1.1 Tallit



Kuva 16. Tässä ympyräkaavassa käy ilmi, että suurin osa talleista toimii ratsastuskouluna.

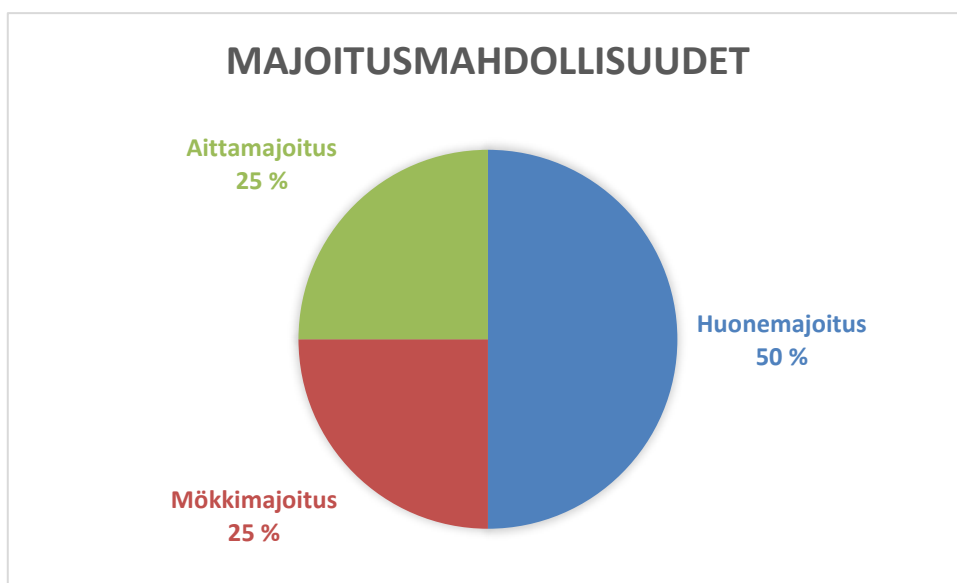
Hevostoimintaa on yllättävän paljon alueella. Tutkimuksessa tutkittiin 20 km säteeltä talleja, joissa toiminnalla oli laajempi mittakaavaa kuin kotitallitoiminta. Talleja löytyi 11. Niistä kuusi oli ratsastuskouluja, joista osassa myös vuokrattiin paikkoja yksityisille hevosomistajille. Yksityisille hevosomistajille oli viisi tallia, joista kaksi painottui valmentamiseen sekä kisahevosisiin (kts. kuva 16). Kahvio löytyi yhdeltä tallilta ja toisessa oli kahvihuone asiakkaille. Juhlatila löytyi ainoastaan yhdestä paikasta. Kahdelta tallilta löytyi maajoitustoimintaa ratsastuksen lisäksi.

Muunlaista toimintaa oli hyvin laajakirjoisesti. Kilparatsastusta tai siihen liittyvää toimintaa löytyi neljältä tallilta. Ratsastuskouluissa ja yksityishevosien keskittyneillä talleilla myös yleensä järjestetään joskus harjoituskilpailuja, joten kaikilla näistä 11 tallista voidaan järjestää kilpailuja. Taikaponit Oy:llä on etulyöntiasema hemmottelupaketeissa sekä virkistyspäivämahdollisuudessa hevosten kanssa, koska niitä ei löytynyt kuin yhdeltä tallilta. Pääasiassa lähialueen talleilla oli karsinatäyshoitoa hevosille, kun taas Taikaponeilla on pihattoratkaisuja.

Yhteenvetona voisi todeta, että Tuomarlan tilalla on hyvin erilaista toimintaa verrattuna muiden lähitallien toimintaan, vaikka niitä useita onkin. Tilalla on laajat mahdollisuudet toimia hevosten kanssa monipuolisesti. Taikaponi Oy:llä on kenttä, mistä löytyy estekalusto. Pihapiiristä pääsee lähimetsään retkelle. Lähimetsästä osa on suojeltua ja sieltä löytyy myös nuotiopaikka. Tilan ympäriltä löytyy hoidettuja perinnemaisemia, joissa saa ratsastaa sato-kauden ulkopuolella. Hyvän mielen kilpailuja on järjestetty, joissa on sovellettu kilpailurataan tavallista kilpailuista poikkeavia tehtäviä. Yksityishevosille löytyy muutamia paikkoja, mutta mitään erillistä pihattoa sekä tavaroiden

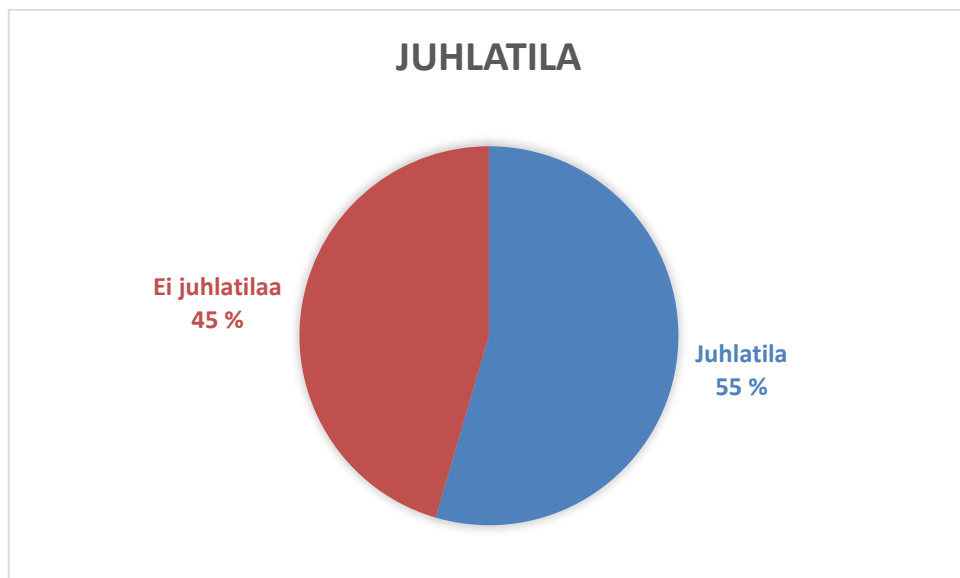
säilytyspaikkaa niille ei ole. Yhteistyökumppanit sekä hyvä talliporukka ovat tärkeässä roolissa toiminnan yhteydessä, koska niiden ansiosta tilalla voidaan viettää hemmottelu- tai toimintapäiviä lapsille sekä aikuisille.

### 5.1.2 Majoitus



Kuva 17. Huonemajoitus on yleisintä lähiseudulla.

Maatilamajoitustoimintaa löytyi 12 paikasta n. 20 km säteeltä Taikaponit Oy:stä. Majoitusmahdollisuuksia olivat huonemajoitus (8), mökkimajoitus (5) ja aittamajoitus (4) (katso kuva 17). Ainoastaan yhdessä majoitusmahdollisuudessa omistajat asuivat samassa talossa. Tässä opinnäytetyössä mietinnässä oleva mahdollinen majoitustila olisi tulossa yrittäjien kodin yläpuolella olevalle vintille. Majoitustilan tekeminen leiriläisille on varmasti kannattavaa jo ajatuksen tasolla, mutta jos halutaan laajentaa majoitustoimintaan, täytyisi keksiä jotain poikkeavaa majoitukseen, jota ihmiset eivät pääse muualla lähiseudulla kokeilemaan. Aittojen sekä mökkien rakentaminen ei välttämättä ole kannattavaa, jos mietitään pelkän majoitustilan myymistä, koska asiakkailla on jo mahdollisuuksia majoittua niissä lähiseudulla. Karavaanari-majoituspaikkoja löytyi ainoastaan yhdeltä.



Kuva 18. Juhlatila löytyi yli puolelta majoitustiloista alle 20 km säteellä.

55 % (6 kpl.) majoitustiloista löytyi juhlatila, mutta kaikkiin niihin ei ollut mahdollista tilata ruokailua juhlan yhteyteen (kts. kuva 18). Kahdesta löytyi ravintolatoimintaa ja muutamasta aamupalamahdollisuus. Aamupalamahdollisuus on monella tilalla mahdollista ostaa lisähinnasta, mutta se on aika hankalasti aina löydettävissä sivustoilta. Voi olla, että aamupalamahdollisuus on, vaikka sitä ei lue missään. Kahdelta tilalta löytyi eläimiä, grillauspaikkoja sekä hemmottelupalveluita.

## 5.2 Yritysyhteistyö

Taikaponi Oy tekee yhteistyötä kolmen eri yrityksen kanssa. Yhteistyötä ei ole tehty vielä kauaa, mutta hyviä kokemuksia löytyy jo. Yhteistyöt painottuvat Tuomarlan tilalle, johon yhteistyökumppanit tulevat ja tarjoavat heidän palveluitaan yrityksen elämysratsastuksen lisäksi. Yrittäjä tekee mielellään yhteistyötä, jotta hän itse pystyy keskittymään siihen missä on parhaimmillaan, eli ponien ja hevosten kanssa toimimiseen asiakkaiden kanssa. Yrittäjä tekisi yhteistyötä hyvien kumppaneiden kanssa mieluummin kuin itse laajentaisi toimintaa ja palkkaisi työntekijöitä. Siinä vastuu jakaantuu, eikä omalla kohdalla ole niin paljoa mietittävää ja pystyy keskittymään täysillä siihen omaan juttuun. On myös kiva ajatus työkavereista, jotka jakavat hyvän olon tuottamista ihmisille. Maatilamatkailuunkin on mahdollista tehdä yhteistyötä toisen yrittäjän kanssa, joka hoitaa maatilamatkailun markkinoinnin sekä asiakkaiden palvelun. Yhteistyötä majoittujien kanssa voisi kuitenkin tehdä, muun muassa myymällä paketteja, johon majoittumisen yhteyteen kuuluu elämysratsastusta, tallihommia tai eläinten kanssa puuhastelua.

Helkanhelmi -yritys sijaitsee Sääksmäellä Majurskan Pytingin kartanon piha-alueella. Yrityksen ideana on hemmottelupalvelut aikuisille. Asiakkaat ovat

kehuneet hoitolan tunnelmaa, jossa pyritään kiireettömyyteen sekä rauhalliseen ympäristöön. Yrityksen omistaja Sini on koulutettu SKY-kosmetologi, joka käyttää Comfort Zone - sekä Skin Regimen -brändien tuotteita sekä toimii niiden kouluttajana. Helkanhelmi on tehnyt Taikaponien kanssa yhteistyötä vuoden verran. Yhteistyötä ei ole markkinoitu muuten kuin molempien sivuilla on kerrottu yhteistyöstä sekä pakettien hinnat. (Helkanhelmi n.d.)

Univeräjä -yritys sijaitsee Taikaponit Oy:n naapurissa. Sitä pitää yrittäjä, jonka koulutus työhön on Rentoutumisopastaja SHY ja Mentail Trainer. Yrityksen idea on mielenhallinnan avulla sekä muilla keinoilla rentoutuminen sekä virkistyspäivät. Yhteistyötä on tehty vasta muutamia kertoja, mutta ensi kesälle on paljon yhteistyötä luvassa leirien merkeissä. Yrittäjän kohderyhmänä on aikuiset sekä lapset. Yrittäjä on todella taitava lasten kanssa hyvän mielikuvituksen ansiosta. (Univeräjä n.d.)

Mimi ja Kuku on uusi yhteistyökumppani. Heillä on oma lastenohjelmasarja televisiossa Pikku Kakkosessa, jota on esitetty jo monta vuotta uusintana. He kiertävät pitämässä lapsille musiikkikonsertteja. Isoin yhteistyöjuttu on tulevana keväänä 2019 yhteinen ohjelmapaketti lähiseudun päiväkodeille ja kouluille. (Mimi ja Kuku n.d.)

Tulevaisuudessa nähdään mahdollisena myös yhteistyö ulkopuolisen yrittäjän kanssa, joka pitää tilalla maatilamatkailua. Silloin kaikki osapuolet pystyvät keskittymään siihen missä ovat hyviä ja matkailijoille voitaisiin tarjota palveluita, joissa yrittäjän toiminta näkyy. Yrittäjän työtaakka ei lisääntyisi ja näin palvelu ja kokemus pystytään pitämään laadukkaana. Lisää yhteistyökumppaneita voisi löytää Valkeakosken yrittäjät Oy:sta.

### 5.3 Kansainvälinen yhteistyö

Suomalainen luonto kiinnostaa ulkomaalaisia, koska täällä on metsiä ja järviä. Tuomarlan tila on hyvällä sijainnilla lähellä Tamperetta ja Hämeenlinnaa. Helsinkiin ajaa autolla alle kaksi tuntia, joten turistien on helppo tulla lentäen Suomeen ja lentokentältä kyyditä tilalle. Julkinen liikenne ei kuitenkaan kulje aivan yrityksen vierestä, joten täytyisi tehdä yhteistyötä esimerkiksi bussimatkan järjestäjien kanssa, jolloin linja-autoon reittiin kuuluisi pysähtyminen Tuomarlan tilalla. Pakettiin voisi kuulua ruokailu, elämysratsastus ja mahdollisesti yöpyminen tulevissa majoituspaikoissa. Lähistöllä oleva suojeltu metsä on oiva ratsastusreitti elämysratsastukseen kokemattomillekin ratsastajille.

Kansainvälisille markkinoille yritystä voisi markkinoida Discovering Finland -sivustolla. Discovering Finland -sivustolta löytyy matkailuideoita myös kotimaanmatkailusta kiinnostuneille. Etusivulta löytyy kaikista mahdollisuuksista poimittuja suosittuja paikkoja. Etusivulla on myös mahdollisuus etsiä haluttua paikkaa. Sivustolta löytyy ratsastusmahdollisuus muutamalta tallilta, mutta ne eivät sijaitse lähellä Tuomarlan tilaa. Maatilamajoituspaikkoja sekä

bed and breakfast -toimintaa tarjoaa useampi yritys. Sivustolla on huomattavissa sama, kuin mitä tässä opinnäytteessä tehdyssä tutkimuksessa. Yrityksillä on aamupalamahdollisuus, osalla toimiva maatila sekä juhla- ja kokoustiloja. (Discovering Finland n.d.)

Visit Finland on valtion rahoittama palvelu, joka yrittää tuoda ilmi Suomea muualle maailmaan. Sen tarkoitus on auttaa valittuja yrityksiä tuotteistamisessa sekä neuvonnassa kansainvälistymiseen. Se tekee laskelmia, joilla se seuraa matkailua Suomessa. Ulkomaanmatkailu oli lisääntynyt 2017 vuodesta 1,3 % vuoteen 2018. Eniten yöpyjä tulee Venäjältä ja Saksasta. Matkailualalla toimii Suomessa melkein 29 000 yritystä, mikä tekee siitä merkittävän vientialan sekä työllistäjän. (Visit Finland 2018 a)

Jos haetaan Leaderilta rahoitusta, kannattaa ottaa huomioon YK:n tavoitteita haettavalle toiminnalle. Tällä hetkellä maatilamatkailua voitaisiin tukea, jos hankkeessa on tavoitteena lisätä terveellisiä elämäntapoja ja suojella maapalloa. Uusiutuvia materiaaleja suositaan, kuten esimerkiksi puutavara rakennusmateriaalina. Rakennuksen sähkön saantiin voitaisiin käyttää aurinkopaneeleita tai tuulivoimaa. WC -tiloissa käytettäisiinkin biokäymälää vesivesan sijasta ja jäte käytettäisiin hyödyksi. Lämmitys olisi ekologinen ja ilmastoa säästävä, esimerkiksi hakelämmitys. (YK n.d.)

## 6. MAJOITUSTILOJEN RAKENTAMINEN

Taikaponit Oy on pitänyt yhden yön kestoisia leirejä muutamia joka kesä, jossa lapset ovat nukkuneet kiviportin lattialla siskonpeteissä vierekkäin. Kiviporttia saa myös varattua juhkakäyttöön sekä asiakkaat saavat oleskella siellä. Portin eteisestä löytyy asiakas WC-tilat.

Kiviporttia halutaan ottaa enemmän asiakaskäyttöön ja tulevana kesänä siellä toimii myös kesäkahvila. Yrityksen toiminnassa on myös ollut kyselyitä aikuisten elämisyöpymismahdollisuuksista sekä juhlien vieraiden yöpymisistä. Tilaaja halusi siksi tutkimuksen majoitustilojen tekemisen kannattavuudesta sekä sopivuudesta tilalle.

Tilaaja oli miettinyt kannattavimmiksi vaihtoehtoiksi valmiin luhtiaitan rakentamista tai yläkerran vinttitilan muuttamista majoitustiloiksi. Luhtiaitan rakentaminen sopii pihapiirin ympäristöön sekä majoittujat olisivat erillään yrittäjien asuinrakennuksesta. Aitaaan voisi rakennuttaa biokäymälän tai WC:n, jolloin majoittujien ei tarvitsi käydä päärakennuksen WC-tiloissa. Vinttitilaan päädyttiin, jotta saataisiin sen tyhjä tila hyötykäyttöön. Sinne rakennettava majoitustila on paljon halvempi ratkaisu, kuin uusi luhtiaitta pihapiiriin. Yläkerran majoitustilojen WC-tilojen olisi tarkoitus olla samat kuin alakerran asiakaskäytössä olevat. Uusien viemäröntien rakentaminen vanhaan taloon on kallista. (Karhu 14.3.2019)

## 6.1 Vintin majoitustilat



Kuva 19. Yrityksen päärakennus, jonka oikeassa päässä oleva kivipirtti on asiakkaiden vuokrattavissa. (Uimi 2018)

Yrityksen pihapiirissä on vanha talo, jonka toisessa päässä yrittäjät asustavat ja toisessa päässä oleva kivipirtti asiakkaiden vuokrattavissa (katso kuva 19). Talon vintti on tällä hetkellä tyhjiällä, joten tila olisi heti valmis muutettavaksi hyötykäyttöön. Sinne majoitustilojen rakentaminen tulee halvemmaksi kuin uuden majoitustilan rakentaminen. Suunnitelmana on rakentaa päädyistä portaat vintille ulkokautta (katso kuva 20), joista kulku majoitustiloihin olisi. Päädyssä on tällä hetkellä ikkuna, joka muutettaisiin oveksi ja rakennettaisiin lisää ikkunoita, jotta huoneisiin saataisiin valoa. Yläkertaan tulisi kaksi isoa huonetta, joissa pystyisi majoittamaan 10 leiriläistä. WC- tai suihkutiloja ei ole tarkoitus rakentaa yläkertaan vaan tiloina toimisi kivipirtin WC- ja suihkutilat, joihin käynti olisi ulkokautta. (Karhu 5.3.2019) Tutkimuksessa selvisi, että Suomessa on paljon tarjolla huonemajoitusta, jotka on tehty vanhoihin rakennuksiin. Niiden majoitushinnat eivät ole korkeat, ellei tarjota luksusta.

Tässä opinnäytetyössä olevassa tutkimuksessa Maatila yritysten majoituspalvelut Suomessa kävi ilmi, että huonemajoitusta tarjotaan paljon vanhoissa rakennuksissa. Lähiseudulla on myös huonemajoitusta, joten pelkästään majoittumisen markkinointi voisi olla haastavaa.



Kuva 20. Päärakennuksen päätykuvasta näkee rakennuksen päätyikkunan ylhäällä, josta voitaisiin rakentaa portaat mahdolliseen majoitustilaan. (Anttonen 2019)

## 6.2 Luhtiaitta

Luhtiaitta sopisi pihapiiriin sekä tilan henkeen. Tilalla on yksi vanha pieni aitta, mutta se on tällä hetkellä hevosten varusteiden säilytyspaikkana. Sen muuttamista majoitustiloiksi pohdittiin, mutta todettiin, että hevosten varusteille täytyisi silloin rakentaa uudet tilat, joten se ei palvelisi ajatusta majoitustilan tekemiseen, koska silloin pitäisi rakentaa vanha aitta majoituskuntoon sekä uusi varustetila (Karhu 5.3.2019). Mahdollisuutena olisi ostaa valmis yhden huoneen luhtiaittapaketti.





Kuva 21. Uuden aittarakennuksen mahdollisista sijoituspaikoista karttakuva. (Google maps prt sc, Anttonen merkinnät 2019)

Luhtiaitan asiakkaat majoittuisivat ja oleskelsivat erillään yrittäjien kodista, jolloin yrittäjät saivat kotirauhan. Luhtiaitassa majoittujat saivat kokea elämyksellistä majoittumista, mikä sopii paikan elämysten tuottamiseen ideaan (Karhu 5.3.2019). Mahdolliset aitan sijoituspaikat ovat merkitty numeroin, jotka eivät kuitenkaan ole tärkeysjärjestyksessä (katso kuva 21). Vaihtoehto 1 on sijoittaa se mäen päälle, lähelle ratsastuskenttää, jolloin sen ikkunoista avautuisi upea peltomaisema, mutta se sijaitisi edelleen lähellä pihapiiriä. Vaihtoehto 2 on lähellä pihasaunaa pihapiirissä. Vaihtoehto 3 on päärakennuksen vieressä olevalle luonnon biotooppipellon kumpareelle rakentaminen, jolloin aitta olisi omassa rauhassa, mutta lähellä. Kesäisin hevoset voisivat laiduntaa alueella, joten se olisi yksi elämyskokemus asiakkaille. Vaihtoehto 4 voisi olla parkkipaikan vieressä olevaan käyttämättömään tilaan ennen laidunta, jossa kasvaa muun muassa omenapuita, jolloin majoitustila olisi myös omassa rauhassa, mutta lähellä tilaa sekä ikkunoista näkisi laiduntavat hevoset. Tie menisi aivan vieressä, joten siitä voi olla liikaa haittaa, vaikka liikennettä tiellä ei paljoa olekaan.

Tässä opinnäytetyössä olevassa tutkimuksessa Maatila yritysten majoituspalvelut Suomessa kävi ilmi, että luhtiaittamajoituksia on paljon ympäri Suomea. Lähiseudulla on myös luhtiaittamajoittumista, joten pelkästään siinä majoittumisen markkinointi voisi olla haastavaa. Koska yrittäjillä on tarkoitus käyttää tulevaa majoitustilaa palveluiden laajentamiseen, ei sen markkinointi yksinään tuota ongelmia. Aittojen majoitushinnat eivät myöskään ole keskimäärin korkeat ja aika samassa hintatasossa huonemajoituksen kanssa. Aittamajoituksesta voidaan pyytää korkeampaa hintaa, jos majoitustila on eristetty, siellä on WC-tila ja vesipiste.



### 6.3. Asiakkaat

Majoittumistilojen tarve syntyi lasten yöpymisleirien majoitustarpeeseen. Yöpymisleirejä on järjestetty kesäisin lapsille. Niiden sisältöön kuuluu ratsastusta, eläinten hoitoa sekä muuta puuhailua. Yöpymisleirin kesto on yhden yön ja ne ovat pitempi kestoisia, kuin muut yrityksen tarjottavat palvelut. Yöpymisleireillä lapset voivat jäädä nukkumaan yritykseen yöksi. Lapset ovat nukkuneet päärakennuksen kivipirtin lattialla edellisinä vuosina. Suunnitelmassa on kuitenkin ottaa kivipirttiä enemmän muuhunkin käyttöön, joten lapsille pitäisi olla erikseen majoitustilat. Kun lähdettiin miettimään majoitustiloja leiriläisille, heräsi ajatus, voisiko rakennettua majoitustilaa käyttää myös muuhun kuin majoittumiseen. Maatilamajoitustilojen asiakaskäyttö painottuu kuitenkin kesäkuukausiin, jolloin matkustellaan muutenkin paljon Suomessa. Leirejä ei toki ole joka päivä, joten ulkopuolisia majoittujia mahdottomuiksi leirien välille.

Majoitustilojen rakentamisen tarkoitus on tukea sekä laajentaa nykyistä toimintaa. Tila pystyisi myymään enemmän hemmottelupaketteja yhteistyökumppaneiden kanssa, joihin voisi kuulua hemmotteluhoitoja, ruokailua, sauna ja palju sekä elämysratsastusta majoittumisen yhteydessä. Tuomarlan tila on lähellä isoja kaupunkeja, joista varmasti löytyy asiakkaita maaseudun rauhaan. Mahdollisuus on laajentaa pakettien ansiosta koko Suomeen sekä ulkomaan turismiin. (Karhu 14.3.2019)

### 6.4. Luvat ja kustannukset

Rakennuslupaa tarvitaan aina kun rakennetaan uutta rakennusta tai muutetaan vanhan rakennuksen käyttötarkoitusta. Kustannuksissa kannattaa ottaa huomioon lupien maksut. Majoitustilat rakennetaan 10 majoittujan käyttöön sekä talviasuttaviksi. Yritykseltä on myös kysely pakettimajoittumisen mahdollisuutta, joka olisi mahdollista uusien majoitustilojen myötä. Laskelmissa otetaan myös pakettimajoittajat huomioon. Laskelmilla ja vertailemalla majoitusten takaisinmaksuaikaa toisiinsa, saadaan työhön uusi näkökulma.

#### 6.4.1. Luvat

Rakennuslupa tarvitaan muun muassa uuden rakennuksen tai katoksen rakentamiseen, laajentamiseen sekä käyttötarkoituksen muuttamiseen. Rakennuslupan saatua on aloitettava rakentaminen 3 vuoden kuluessa ja saatava valmiiksi 5 vuodessa. Rakennuksen laajentamislupa maksaa 300€ + 3,2€ m<sup>2</sup>. Kerrosalaa lisäävä korjaus/muutostyö maksaa 200€ + 2,2€ m<sup>2</sup>. Rakennuksen rakentaminen 300€ + 3,2€ m<sup>2</sup>. Lisäksi muita maksuja aiheuttaa mm. naapureiden kuuleminen. (Valkeakoski 2016 a, Valkeakoski 2016 b)

#### 6.4.2 Kannattavuuslaskelmia

Kannattavuuslaskelmia tehtiin tilaajalta saatujen majoitustilojen kustannuslaskelmien pohjalta (Katso liite 3 ja liite 4). Yritys rakentaisi tulevat majoitustilat mahdollisimman pitkälle itse ilman ulkopuolista apua. Majoitustiloihin on laskettu valmiudet 10 majoittujalle. Aittapaketti tarkoittaa valmista runkoa, johon täytyy tehdä kaikki sisätyöt. Sen täytyisi sopia vanhan pihapiirin henkeen. Molemmat on suunniteltu myös talvimajoittujien käyttöön, joten ne olisi eristetty. Laskuissa ei ole otettu huomioon sisustamisen kuluja.

Yöpymisleirien kannattavuutta laskettiin, jotta tiedetään, onko niihin järkevää panostaa tilalla (katso liite 5). Yöpymisleirejä on ollut kolme vuodessa, joissa yhteensä 36 leiriläistä. Kannattavuuslaskelmissa ei ole otettu huomioon rahoituksesta koituvia lisäkustannuksia. Kalliimmalle investoinnille yleensä tarvitaan rahoitusta. Laskelmissa ei ole otettu huomioon rakennuksen poistojen kuluja tai muita ylläpitokuluja.

Taulukko 1. Yöpymisleirin kannattavuuslaskelma kolmesta yöpymisleiristä vuodessa

Yöpymisleirin kannattavuuslaskelma			
Kolme yöpymisleiriä vuodessa	Määrä	Hinta €	Yhteensä
Tulot	36	45	1620
Menot			
Yöpymistarvikkeet ja niiden pesu	36	1,4	50,4
Aamupala	36	3	108
WC-tarvikkeet ja suihkun kulut	36	0,6	21,6
Yhteensä			180
Voitto/Tappio			1440

Taulukko 2. Yöpymisleirin kannattavuuslaskelma vertailun vuoksi kuudesta yöpymisleiristä vuodessa

Yöpymisleirin kannattavuuslaskelma			
6 yöpymisleiriä vuodessa	Määrä	Hinta €	Yhteensä
Tulot	72	45	3240
Menot			
Yöpymistarvikkeet ja niiden pesu	75	1,4	105
Aamupala	75	3	225
WC-tarvikkeet ja suihkun kulut	75	0,6	45
Yhteensä			375
Voitto/Tappio			2865

Lisäämällä yöpymisleirien määrää vuodessa kolmesta yöpymisleiristä (katso taulukko 1) kuuteen yöpymisleiriin (katso taulukko 2), saadaan niistä enemmän tuloa vuodessa. Parempi tulo vuodessa parantaa majoitustilojen rakentamisen kannattavuutta.

Lisätuloja voitaisiin saada myymällä pakettimajoitusta, johon kuuluu ruokailua, aamiaista sekä elämysratsastusta tai muuta vastaavanlaista elämystoimintaa. Pakettimajoittujan hinta voisi olla 60 €/yö. Hintaan kuuluisi yöpymistarvikkeet ja niiden pesu, aamiainen, WC-tarvikkeet, suihkun käyttö, toimitotyöt ja vakuutukset.

Taulukko 3. Pakettimajoittujan kannattavuuslaskelma

Pakettimajoittujan kannattavuuslaskelma			
	Määrä	Hinta €	Yhteensä
Tulot	1	60	60
Menot			
Yöpymistarvikkeet ja niiden pesu	1	1,4	1,4
Aamupala	1	3	3
WC-tarvikkeet ja suihkun kulut	1	0,6	0,6
Toimistotyöt	1	0,5	0,5
Vakuutukset	1	0,5	0,5
Yhteensä			6
Ihmistyö	0,57	16	9,12
Voitto/Tappio			44,88

Jotta saadaan laskettua tulevan majoitustilan itsensä maksaminen järkevässä ajassa takaisin, täytyy laskea ensin, paljonko tarvitaan tulevasta majoitustilasta tuloa vuodessa. Kun tiedetään paljonko tarvitaan tuloja vuodessa, vähennetään siitä leirien tulot. Tämä tulos jaetaan pakettimajoittujista saatavalla summalla, selviää paljonko tarvitsee myydä pakettimajoitusta leiriläisten lisäksi vuodessa (katso taulukko 3).

Taulukko 4. Aitasta tarvittava vuositulo, jotta se maksaa itsensä takaisin kymmenessä vuodessa

Aitasta tarvittava vuositulo			
	Hinta	takaisinmaksuaika vuosi	Tarvittava tulo vuodessa
Aitta	36 500	10	3650

Taulukko 5. Pakettimajoitusten myytävä määrä

Pakettimajoitusten myytävä määrä	Määrä	Tulo	Yhteensä
Tarvittava tulo vuodessa	1	3650	3650
Tulot			
Kolmesta yöpymisleiristä saatava tulo	1	1440	1440
Kate 1			2210
Pakettimajoittujasta tulo	1	45	45
Myytävien pakettimajoitusten myytävä määrä	2210	45	49,11

Vuodessa on 52 viikkoa, joten aittamajoitukseen tarvittaisiin yksittäisiä majoittajia, melkein joka viikko (katso taulukko 5) tai sitten tarvitsisi myydä ryhmille paketteja. Näin suuri pakettimajoittajien määrä muuttaisi yrityksen nykytoimintaa paljon, joka ei ole majoitustilojen rakentamisen tavoite.

Taulukko 6. Vertauksena kuuden yöpymisleirin pitämisen vaikutus

Pakettimajoitusten myytävä määrä	Määrä	Tulo	Yhteensä
Tarvittava tulo	1	3650	3650
Tulot			
Kuudesta leiristä saatava tulo	1	2865	2865
Kate 1			785
Pakettimajoittujan tulo	1	45	45
Myytävien pakettimajoitusten myytävä määrä	785	45	17,44

Yöpymisleirien määrän kasvattaminen parantaa aitan rakentamisen takaisinmaksuaikaa, mutta silti tarvitsisi myydä pakettimajoituksia todella paljon (katso taulukko 6). Kalleissa investoinneissa takaisinmaksuaikaa kannattaa pidentää, jos niistä saatavaa tuloa ei saada tarpeeksi.

Taulukko 7. Aitan takaisinmaksuaika 15 vuodessa.

Aitasta tarvittava vuositulo			
	Hinta	takaisinmaksuaika	Tarvittava tulo vuodessa
Aitta	36 500	15	2433,33

Taulukko 8. Kolmen yöpymisleirin vaikutus, kun takaisinmaksuaika on 15 vuotta.

Pakettimajoitusten myytävä määrä	Määrä	Tulo	Yhteensä
Tarvittava tulo	1	2433,33	2433,33
Tulot			
Kolmesta leiristä saatava tulo	1	1440	1440
Kate 1			993,33
Pakettimajoittujan tulo	1	45	45
Myytävien pakettimajoitusten myytävä määrä	993,33	45	22,07

Taulukko 9. Kuuden yöpymisleirin vaikutus, kun takaisinmaksuaika 15 vuotta.

Pakettimajoitusten myytävä määrä	Määrä	Tulo	Yhteensä
Tarvittava tulo	1	2433,3	2433,3
Tulot			
Kuudesta leiristä saatava tulo	1	2865	2865
Kate 1			-431,7

Aitan takaisinmaksuajan muuttaminen 15 vuoteen vähentää vuodessa majoituksesta tarvittavia tuloja (katso taulukko 7). Jos pidetään saman verran leirejä, kuin aikaisempinakin vuosina, täytyy majoitustiloja myydä 23 pakettimajoittujalle (katso taulukko 8). Kuuden yöpymisleirin pitäminen saa jo aitan rakentamisen takaisinmaksuajan kannattavaksi (katso taulukko 9) ja myytävät pakettimajoittumiset olisivat vain plussaa. Vaihtoehtoisesti yritys voisi myydä viisi yöpymisleiriä sekä yhden pakettimajoittumisen vuodessa, jolloin takaisinmaksuun tarvittava tulo täyttyisi.

Maatilojen majoituspalveluiden tutkimuksessa ilmenneiden majoitustilojen aittamajoitus maksoi keskimäärin 49 €/hlö/yö. Kalleimmillaan se maksoi 79 €/yö ja halvimmillaan 30 €/yö. Kahden hengen majoituksessa hinta majoittujaa kohti oli halvempi.

Taulukko 10. Yläkerran takaisinmaksuaika kymmenen vuotta.

Yläkerrasta tarvittava vuositulo			
	Hinta	takaisinmaksuaika	Tarvittava tulo vuodessa
Yläkerta	13 360	10	1336,00

Taulukko 11. Kolmen yöpymisleirin vaikutus

	Määrä	Tulo	Yhteensä
Pakettimajoitusten myytävä määrä			
Tarvittava tulo	1	1336	1336
Tulot			
Kolmesta leiristä saatava tulo	1	1440	1440
Kate 1			-104

Yläkerran muuttamiseen majoitustilaksi tarvitsee paljon vähemmän tuloja, kuin aitan rakentaminen (vertaa taulukko 4 ja 10). Yläkerran muuttaminen majoitustilaksi saadaan kannattavaksi kymmenessä vuodessa jo pelkällä nykyisten yöpymisleirien pitämisellä (katso taulukko 11). Myytävät pakettimajoitukset olisivat vain plussaa.

Tämän opinnäytetyön maatilojen majoituspalveluiden tutkimuksessa ilmenneiden majoitustilojen huonemajoitus maksoi keskimäärin 55 €/hlö/yö. Kalleimmillaan huonemajoitus maksoi 96 €/yö ja halvimmillaan 30 €/yö. Kahden hengen majoitus oli halvempi henkilöä kohti.

Tilaajan yöpymisleirien pito on kannattavaa katelaskelman perusteella (katso liite 5). Jos tarkoituksena on löytää majoitustilat tämän hetken tarpeeseen yöpymisleiriläisille, kannattaa tilaajan rakennuttaa majoitustilat yläkertaan. Kysyntää kuitenkin löytyy myös elämyspaketeille, joissa yöpymisen mahdollisuutta toivotaan. Yläkerran tilat eivät ehkä riittäisi aikuisten tarpeisiin ja vaatimuksiin. Jos yrittäjät haluavat laajentaa myös aikuisille tarjottaviin elämyspaketteihin, jossa on yöpymistä, heidän kannattaa rakennuttaa aitta tai muu vastaavanlainen majoitustila, jolla on enemmän potentiaalia yöpymiselämyksiin. Kannattavuutta saataisiin paremmaksi myös monen yön kestävillä yöpymisleireillä. Silloin majoitustiloihin ei tarvitsi etsiä jokaiselle yölle majoittujaa sekä majoitustilat maksaisivat nopeammin itsensä takaisin. Lämpimien majoitustilojen myötä tilaaja voisi myös laajentaa talvileireihin. Esi-merkiksi hiihtolomaleirit ovat suosittuja.

## 6.5. Rahoitus

Yrityksen tärkein rahoitusmuoto on tulorahoitus. Ellei yritys tuota voittoa investointeihin, sen toiminta ei ole kannattavaa. Jokaiseen investointiin täytyisi löytyä yrityksen pääomasta rahaa. Rahoitusvaihtoehtoja on monia, mutta niille on yhteistä se, että rahoittaja haluaa tietää yrityksen liiketoimintasuunnitelman sekä budjetin. Aloittaessa investoinnin miettimistä hyvä vaihtoehto on maksaa ammattilaiselle suunnitelman teosta, jotta saadaan selvyys kannattaako investoida. Ammattilaisen teettämän suunnitelman kustannuksia tuetaan jopa 50 %, vaikei suunnitelma koskaan toteutuisikaan. Ammattilaisen avulla selvitetään minkä tyyppinen investointi on kannattavaa ja eri vaihtoehtoja investoinnin toteutukseen. (Maaseutu.fi n.d., Yrityksen perustaminen n.d., Nordea n.d.)

### 6.5.1. Pankki

Pankeilta saa lainaa yrityksen kehittämiseen, jos se näyttää kannattavalta pankin näkökulmasta sekä yrittäjällä on selkeät vuositulot. Pankki myös vaatii yleensä lainalle takaajan sekä pantin, jolloin pahimmassa tapauksessa menettää koko yrityksen. Pankki vaatii lainalle korkoa sekä muita maksuja, jolloin lopullinen summa voi olla paljonkin enemmän, mikä kannattaa huomioida kokonaisuutta miettiessä. (Yrityksen perustaminen n.d., Nordea n.d.)

### 6.5.2. Joukkorahoitus

Joukkorahoituksen tarkoituksena on, että rahoituskohteeseen tai ideaan pääsee rahoittamalla mukaan vaikuttamaan. Yleensä kun sijoittaa rahaa joukkorahoitukseen, siitä saa itselle jotain, joka on samanarvoista, kuin sijoitettu rahamäärä. Tilalla voitaisiin myydä investoituun rakennukseen osakkeita tai järjestää päivä sijoittajille. Joukkorahoituksen nykypäivän ongelmia on, että rahoitusta hakeva yritys ei erotu massasta. Taikaponit Oy:n yrityksessä asiakkaana oleva varmasti tukisi toimintaa sijoittamalla rahaa siihen. Joukkorahoituksessa on myös se etu, että se on samalla markkinointia yrityksen näkökannasta. Koska yritys on arvolisävelvollinen, tulee vastikkeisiin lisätä alv. (Mesenaatti n.d.)

### 6.5.3. Säätiöt

Yksityiset ja julkiset säätiöt tukevat yritysten, yhdistysten, tutkimusten sekä seurojen eri tyyppistä toimintaa. Suomesta löytyy tuhansia säätiöitä, jotka tukevat erilaista toimintaa. Tuomarlan tila voisi hakea rahoitusta esimerkiksi: (Säätiöpalvelut n.d.)



- Yksityisyrittäjän säätiöltä, joka tukee yrittäjien hankkeita sekä tutkimuksia.
- Weisell säätiöltä, joka pääasiassa tukee mereen ja ympäristöön liittyviä hankkeita, mutta tarkoituksena on myös tukea yhteiskunnan hyvinvointia, joka liittyy tilan toimintaan.
- Päivikki ja Sakari Sohlberg säätiö sr. tukee lasten hyvinvointia. Säätiö tukee pääasiassa sairaanhoitoa, mutta tukien saajista löytyy myös muuta tuettua toimintaa mm. Jyväskylän Setlementti ry:n Mummola-toiminnan tukeminen.

#### 6.5.4. Finnvera

Finnvera on pankkien yhteinen erityisrahoittaja, joka on erikoitunut uuden liiketoiminnan rahoittamiseen. Täytyy olla 20-30 % investointiin omaa rahaa. Jotta saa lainaa, täytyy suorittaa yritystutkimus, jonka avulla selviää, onko yritystoiminta kannattavaa. Minimirahoitus on 10 000 € ja takaisinmaksuaika on 3-15 vuotta. (Yrityksen perustaminen n.d.)

#### 6.5.5. Leader

Tuen myöntää ELY- sekä Leader-ryhmät, jos se täyttää valintaperusteet, jotka ovat sijainti, työllistävyys, toiminnan erilaisuus sekä kannattavuus. Hankkeen täytyy olla uutta toimintaa tai kehittää nykyistä toimintaa. Yritys sijaitsee Pirkan Helmi Leader-alueella. Pirkan Helmellä on yleishyödyllinen hanketuki sekä yritystuki. Hanketuki on jaettu kolmeen ryhmään: kehittäminen, investointi sekä koulutus ja tiedonvälitys. Kehittämishankkeen täytyy hyödyttää mahdollisimman monia alueen asukkaita. Majoitustilojen tekeminen leirien järjestämiseksi ei välttämättä täytä tätä vaatimusta. Hanketukia tuetaan enemmän kuin yritystukia.

Yritystukia ovat perustamistuki sekä investointituki. Yritys voi saada tukea myös uuden liiketoimintaidean kokeiluun. Yritystoimintaa on täytynyt olla vähintään kolme vuotta, jotta yritys voi hakea perustamistukea. ”Toimivan yrityksen tulee liiketoimintasuunnitelmassa osoittaa, että tuettava toimenpide kohdistuu uuteen toimintayksikköön, toimialaan, markkina-alueeseen, tuotteeseen tai palveluun.

Tukea voidaan myöntää seuraaviin toimivan yrityksen uuden liiketoiminnan perustamistoimenpiteisiin:

- 1) ulkopuolisten palveluiden, asiantuntijoiden ja konsulttien käyttö
- 2) osallistuminen messuille, näyttelyihin ja muihin vastaaviin tapahtumiin
- 3) muut yrityksen uuden liiketoiminnan aloittamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet” (Leader Satakunta n.d.)

Investointitukea on todennäköisempää saada. Tukitaso on yleensä 20 %, joka on alempi kuin hanketuissa. Valintaan vaikuttaa yrityksen sijainti, työllistävyyden sekä uutuusarvo. Investointitukeen tarvitaan liiketoimintasuunnitelma, jonka tulisi olla realistinen. Tulevalla tuetulla investoinnilla täytyy olla merkitystä yrityksen tulevaisuuteen positiivisesti (Pirkan Helmi 2019, maaseutu.fi n.d.).

Tukea voi saada myös toteutettavuustutkimukseen, jolloin asiantuntijoiden voimin tutkitaan kannattaako suunniteltu investointi. Toteutettavuustutkimuksen tuen saanti ei edellytä tutkitun investoinnin toteutumista. (maaseutu.fi n.d.)

Pirkan Helmen strategiassa lukee, että Valkeakoskella työpaikat ovat vähentyneet. Tuomarlan tilaa kehittämällä se pystyisi palkkaamaan työntekijän. Tilaa kannattaisi kehittää eteenpäin, koska sillä on siihen mahdollisuudet ja asiakasmäärät kasvavat jatkuvasti. Maaseutuidyllinen alue kiinnostaa ihmisiä ja paikassa on hyvä henki, jolloin asiakkaille jää hyvä mieli käynnistä. Tilalla on mahdollista lisätä kaupunkilaisten tietoisuutta maaseudusta ja he pääsevät näkemään eläimiä sekä olemaan tekemisissä niiden kanssa. Paikka tuottaa elämyksiä niin lapsille kuin aikuisillekin, jotka muistavat ne pitkään. Tilalla järjestetään myös tapahtumia, joissa on tärkeää luoda uudenlaisia elämyksiä asiakkaille. Esimerkiksi syöpälästenpäivänä talvella lapset saivat istua hevosen vetämän pulkan kyydissä, ratsastaa poneilla sekä paistaa makkaraa nuotiolla. Yritys tekee yhteistyötä ja pyrkii lisäämään yhteistyötä muiden yritysten kanssa. Jos investoitu majoituspaikka ei tuota tarpeeksi, sen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa esimerkiksi vuokrataloksi, jossa voisi asua tilan työntekijä tai toinen yrittäjä, jonka kanssa pystyisi tekemään yhteistyötä. Mahdollisuutena on myös tehdä useita majoituspaikkoja vierekkäin, jolloin asumaan voisi tulla vanhempia ihmisiä, yksinhuoltajia, yksinäisiä, jolloin majoitustiloista syntyisi kommuuni tai ekokylä, jolloin asukkaat pystyisivät auttamaan toisiaan. Yritys ei ole hakenut leader -rahoitusta aikaisemmin. (Pirkan Helmi 2012)

## 6.6. Markkinointi

Majoitustilojen markkinointiin vaikuttaa se, mihin suuntaan yrittäjät lähtevät majoitustilojen rakentamisessa. Yöpymisleirit ovat olleen kuitenkin suosiossa ja niille on paljon tulijoita. Uusia majoitustiloja kannattaa markkinoida, vaikka ne olisivat vain leiriläisille, koska se voi tuoda yöpymisleireille sellaisten perheiden lapsia, jotka eivät ole halunneet lastensa nukkuvan lattialla. Jos yritys laajentaa aikuisten majoittamiseen, markkinoidaan majoitustiloja alkuun elämyspakettien mukana kertomalla majoitusmahdollisuudesta. Asiakkaille tarjotaan elämyspakettia, johon kuuluisi elämysratsastusta tai muuta elämys-toimintaa sekä juhlien pitäjät saavat yöpymismahdollisuuden juhlijoilleen.

Paketteihin kannattaa ottaa mukaan myös yhteistyökumppaneiden tarjoamat palvelut sekä yhteistyöt, jotta saadaan tarjottua mahdollisimman monipuolisia majoituspaketteja ja sitä kautta lisätä majoitustilojen käyttöä.

Sosiaalinen media markkinoinnin väylänä on tehokas ja edullinen. Omien sivujen kautta pystyy ilmaiseksi markkinoimaan haluttua palvelua sivujen seuraajille eli suurimmalle osalle nykyisistä asiakkaista. Majoitusmahdollisuudesta ja majoituspaketteja kannattaa myydä selkeästi omilla kotisivuilla. Onnistuneesta majoituksesta voidaan tehdä markkinointitempaukset omille Facebook-sivuille. Asiakkaat, jotka pystyvät jakamaan hyvät majoituskokemuksensa muille, ovat parhaimpia asiakkaita, koska muut majoittumista miettivät asiakkaat luottavat toisten asiakkaiden jättämään palautteeseen. Sosiaalisessa mediassa pystyy myös myymään mainoksia tietyn ajan, jolloin voi tehdä esimerkiksi kampanjatarjouksen. Mainokset näkyvät myös niille, jotka eivät ole nykyisiä asiakkaita, joten sen avulla voi saada lisää asiakkaita.

Jos majoitustiloille halutaan lisämarkkinointia kulujen kattamiseksi nopeammin, voidaan tulevia majoitustiloja markkinoida majoitustiloja myyvän palvelimen kautta. Silloin majoittajat eivät ehkä osta lisäpalveluita, jolloin majoittaminen ei ole yhtä kannattavaa, mutta niistäkin osa voi innostua tulevaisuudessa ostamaan paketin tai kertoa tuttavalleen tilasta ja sen palveluista. Kaikki positiiviset asiakaskokemukset ovat vain plussaa.

Alueen toiminnasta vuosittain ilmestyvään lehteen kannattaa yrittäjien tulevaisuudessa osallistua. Monet varmasti selaavat lehden läpi, jolloin mainos yrityksestä saattaa osua toiminnasta tietämättömän silmiin. Myös Valkeakosken sivuille yritys voisi hakea, jotta alueen asukkaat löytävät paremmin toiminnan ja voivat etsiä siitä lisää tietoa yrityksen sivuilta.

Yrityksessä järjestetyt ilmaisella sisäänpääsillä olevat teemapäivät, esimerkiksi vappujuhlat, ovat hyviä markkinointitempauksia. Ne tuovat paikasta kiinnostuneita ihmisiä tutustumaan toimintaan matalalla kynnyksellä ja näin myös mahdollisia tulevia asiakkaita. Yrittäjien kannattaa myös käydä markkinoinnissa toimintaansa tapahtumissa, jolloin pääsee lähelle ihmisiä ja pystyy enemmän kertomaan toiminnasta konkreettisesti. Tapahtumissa yrityksellä voisi olla tarjous esimerkiksi tulevan kesän yöpymisleireistä.

## 7. KEHITTÄMISEHDOTUKSET

Ainakaan heti tilalle ei kannata miettiä maatilamajoituksen kehittämistä pelkkien majoitustilojen myymisessä, koska vastaavanlaista toimintaa on ympärillä jo paljon. Nykyisten palveluiden kehittäminen sen sijaan on kannattavaa. Talvella tilalla kokeiltiin ensimmäistä kertaa majoituspalvelua, johon kuului hemmottelupaketti yhteistyökumppaneiden kanssa, jossa Taikaponit Oy tarjosi asiakkaalle saunomis- sekä paljumahdollisuuden sekä ruokailun ja

elämysratsastusta. Yhteistyökumppani hemmotteli asiakkaita hieronnalla sekä omilla tuotteillaan. Paketti oli mieluisa ja uusia vastaavanlaisia paketteja on jo kysely. Tällaisia paketteja kannattaa alkaa myymään kunnollisten majoitustilojen kera. Toki nuo paketit tuovat lisätyötä, joka yrittäjien kannattaa ottaa huomioon palveluiden aikatauluja suunniteltaessa sekä omassa jaksamisessa.

Yksi ehdotus majoitustilojen sekä tilan toiminnan markkinointiin olisi virtuaalinen pihakuva nettisivuille. Kuvista pääsisi tilan eri paikkoihin ja klikkaamalla kuvaa siitä aukeaisi teksti, jossa kerrotaan siitä paikasta. Tällainen 360-asteinen kuvakulma on toteutettu esimerkiksi Hämeen Ammattikorkeakoulussa Mustialassa. (Hämeen Ammattikorkeakoulu 2015)

Kun halutaan laajentaa majoitustoimintaa, kannattaa majoitustoiminnalla erottua elämyksellisellä majoittumisella. Eri tyyppisellä majoitustoiminnalla erotutaan lähellä olevista majoituspaikoista ja saadaan näin asiakkaita. Elämyksellinen majoittuminen tuo varmasti asiakkaita uudelleenkin.

Tuomarlan tilalla on keskellä peltoa vanha iso lato. Ladosta voitaisiin eristää tila tai sinne voitaisiin tehdä parvi, joka olisi eristetty ötököiltä. Ladon parveen voisi tehdä heinäpaaleista nukkumatilan. Ladossa nukkuminen olisi keuhkolla matkailijoille elämys, koska sellaisia majoitusmahdollisuuksia ei monissa paikoissa ole. Lato sijaitsee hevosten laitumella, joten latoon voitaisiin tehdä myös ikkuna, mistä yöpyjä voisi seurata hevosten laiduntamista perinnetuottooppelloilla.

Suomen majoitustilojen tutkimuksessa tuli vastaan puumaja-majoitus. Tuomarlan tilalla on metsää pihapiirinkin ympärillä ja tuohon metsään voisi rakentaa puumajan, josta olisi näkymä esim. ponien metsätarhaan tai peltoaukealle.

Lapissa majoittujille on rakennettu yksinkertaisia valmistalopaketteja, jossa 2 tai 3 asukasta asuu rivitalossa vierekkäin mökkimäisessä asunnossa, jossa monesti on parvi, jossa nukutaan. Majoitustiloja on rakennettu lähekkäin, mutta kuitenkin erilleen toisistaan. Tällaisista majoitusvaihtoehdoista voisi rakentaa yhteisöasuinrakennuksen. Rakennuksia voisi sijoittaa U-muotoon ja sitä voitaisiin myydä yhteisöllisyysasuntona. Nykyajan arvoja ekologisuus, kestävyys, yhteisöllisyys täytyy ottaa huomioon rakennusta suunniteltaessa. Tällaisesta rakennusvaihtoehdosta tulisi tuloa ympäri vuoden ja asukkaista voisi olla apua tilan toimintaan. (Särkijärven majat n.d.)

Tuomarlan tilalla on maneesihanke, joka tehdään vanhaa hallia muuttamalla yrittäjien tarpeeseen. Maneesin päätyyn rakennettaisiin ponipihatto. Sen yläpuolelle olisi tulossa eristetty parvitiila, jossa ratsastustunteja seuraavat voisivat olla palelematta kylminä vuodenaikoina. Tämä tila voitaisiin sisustaa kodikkaaksi niin, että siellä olisi mahdollista myös yöpyä. Tilaan voitaisiin laittaa vuodesohvia, jotka saa sängyiksi tarpeen tullessa sekä keittopiste. Tarkoituksena on laittaa valokatetta maneesin päätyihin, jotta mahdollisimman

paljon luonnonvaloa saadaan maneesiin, jotta säästetään sähkössä. Myös katsomotilassa voitaisiin käyttää valokatetta, jotta tilasta olisi hienot näkyvät ulos peltoaukealle, sisälle ponipihattoon sekä maneesin sisälle. Valokate tilan ulkosivulla sekä maneesin sisäisivulla toisi valon läpi maneesiin. Ponipihatton puolelle riittää myös terassi, josta tulee portaat pihattoon. Kun ollaan rakentamassa täysin uutta, siihen on helppo rakennuttaa tarpeellisia asioita. Samaan yhteyteen voitaisiin rakennuttaa WC, jossa voisi olla myös suihku.

Yksi nopea majoitusehdotus on hankkia valmis kotapaketti lähinuotiopaikan tilalle kummun päälle, joka sijaitsee lähellä pihapiiriä. Kotaa voisi käyttää, kun on huono ilma tai huonojalkaisten asiakkaiden kanssa elämykselliseen tulisijalla makkaran paistoon tai kahvin valmistukseen. Isoa lämpöeristettyä kotaa voisi käyttää kesäisin leiriläisten majoittumiseen. Se olisi nopea ratkaisu, mutta tilalle olisi myös muutakin käyttöä.

## 8. YHTEENVETO

Opinnäytetyö aloitettiin tekemällä tutkimus Suomen maatilamatkailusta. Tutkimuksen avulla selvisi minkä tyyppistä maatilamatkailua valituilla tiloilla on ja mitä yhteistä tiloilla on. Maatilamatkailua on yllättävän paljon Suomessa. Se on keskittynyt vanhoihin pientiloihin tai nykyisten maatilojen sivuelinkeinoksi. Vanhoja rakennuksia hyötykäytetään majoittamiseen, vaikkakin mökkimajoittaminen oli yleisintä. Tiloilta löytyi myös paljon juhlatiloja sekä pitopalvelutoimintaa. Monien tilojen sivujen monikielisyys yllätti positiivisesti ja se kertoo siitä, että tiloilla ollaan valmiita majoittamaan myös ulkomaalaisia matkailijoita. Puutteellinen netin kautta toimiva varausjärjestelmä oli pettymys, koska netti on tätä päivää ja se olisi tärkeä olla toiminnassa. Puolet tiloista kuitenkin käyttää välityspalvelua, joten osassa niistä voi olla mahdollisuus nettivaraamiseen.

Tutkimus ulkomaan maatilamajoittumisesta ei ollut laaja, mutta oli suuntaa antava. Tutkittuja maita olivat Viro, Ruotsi sekä Slovenia. Virossa oltiin monikielisiä sekä sivustoilla oli hyvät kattavat tiedot ja kuvat majoitustiloista. Ruotsissa maatilamajoittumista tarjosivat erilaiset eläintilat. Sloveniassa tärkeää oli ekologisuus sekä siellä elämyksiä tuottivat meille suomalaisille tavaliset asiat kuten lintujen bongaus ja retkeily metsässä.

Majoitustilojen turvallisuudesta hätätilanteessa täytyy huolehtia, jotta vältetään henkilöuhreilta. Matkustajailmoitus on tehtävä jokaisesta majoittujasta ja arkistoitava vuoden ajan. Laadunhallintaan yrityksille löytyy paljon nettimateriaalia, jota pystyy itsenäisesti opiskelemaan, sekä kursseja, joiden avulla yritys pystyy kehittämään toimintaansa. Tärkeää on, että yrittäjät tietävät yrityksen suunnan ja vision ja tekevät sitä mistä nauttivat. Asiakkaan kuuntelu on tärkeässä roolissa, kun halutaan kehittää toimintaa. Odotukset

ylittänyt palvelu tuo asiakkaat uudelleenkin. Kun yrittäjä tai työntekijä tietää miten toimitaan tilanteissa, tulee asiakkaalle varmempi olo.

Taikaponit Oy:n läheltä löytyi paljon yritystoimintaa 20km säteeltä. Hevostalleja löytyi 11 ja majoitustiloja 12. Mikään niistä ei ollut kuitenkaan täysin vastaavanlainen yritys, jossa tuotetaan elämyksiä eläinten kanssa asiakkaille. Majoitustilojen valtavan määrän takia, yrityksen ei kannata panostaa maatilamatkailuun vaan kehittää omaa toimintaa, jossa majoittuminen on sivutoimista tuloa.

Yrityksen paras rahoituslähde on tulorahoitus. Yrityksen täytyy ensin tuottaa voittoa, jotta sen kannattaa laajentaa toimintaansa. Oman rahoituksen lisäksi löytyy paljon rahoittajia, joiden avulla investoinnit onnistuvat. Rahoittajien oma osuus on yleensä reilusti pienempi, kuin yrittäjien osuus. Yksi vaihtoehto on myös saada rahoitusta tutkimukseen, kannattaako mietitty investointi ammattilaisten mielestä.

Taikaponit Oy:n majoitustilan mahdollisuuksiksi päädyttiin päärakennuksen vinttitilan muuttamiseen majoitustiloiksi tai uuden aitan ostamiseen pihapiiriin. Vinttitilan muuttaminen majoitustiloiksi täyttää leiriläisten yöpymistarpeen sekä välillä juhlaväen majoittamisen. Yläkerran majoitustilat kuitenkin rasittavat yrittäjän perhettä paljon, koska kaikki majoittuvat saman rakennuksen sisällä. Aittarakennus on kalliimpi vaihtoehto, mutta kannattava vaihtoehto myös, jos leiriläisten majoittamisen lisäksi siellä majoitettaisiin pakettimajoittujia. Uutta majoitustilaa kannattaa markkinoida, koska se voi tuoda yöpymisleireille uusia asiakkaita niistä perheistä, jotka eivät ole halunneet lapsensa nukkuvan lattialla. Pakettimajoituspalvelun tarjonta mahdollisuudet kasvavat, joten myös sitä kannattaa markkinoida uusien majoitustilojen myötä.

Elämyksellinen majoittuminen sopii tilan henkeen ja toimintaan sekä sillä tuodaan erilaisuutta majoituskilpailuun lähiseudulla. Maatilamajoittumisen mahdollisuus tilalla olisi osa hienoa kokonaisuutta.

## LÄHTEET

Anttonen H. (2019), Päärakennuksen pääty

Bo på lantgård (n.d.), haettu 3.3.2019, osoitteesta: <https://www.bopalantgard.se/>

Booking(n.d.), Rekisteröi majoituspaikkasi, haettu 1.3.2019, osoitteesta: [https://join.booking.com/?lang=fi&utm\\_source=topbar&utm\\_medium=frontend&label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEilAQGYAQy4AR-fIARTYAQPoAQGIAGGoAgO4Auv4-MF&aid=304142](https://join.booking.com/?lang=fi&utm_source=topbar&utm_medium=frontend&label=gen173nr-1DCAEoggl46AdIM1gEaEilAQGYAQy4AR-fIARTYAQPoAQGIAGGoAgO4Auv4-MF&aid=304142)

Discovering Finland (n.d.), Maaseutu matkailu ja maaseutumajoitus, haettu 14.1.2019, osoitteesta: <https://www.discoveringfinland.com/fi/majoitus/maaseutumatkailu-maatilamajoitus/>

Finlex(2006), laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta, haettu 29.1.2019, osoitteesta: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060308#P7>

Glampinghub (n.d.), haettu 16.1.2019, osoitteesta: <https://glampinghub.com/slovenia/uppercarniola/bled/cottage-getaway-bled-slovenia/?checkin=&checkout=&guests=2>

Google Maps (n.d.), Käytetty apuna karttakuvassa joista otettu prt sc, haettu 12.3.2019 osoitteesta: <https://www.google.com/maps>

Google Maps (n.d.), Käytetty apuna karttakuvassa joista otettu prt sc, haettu 2.5.2019, osoitteesta: <https://www.google.com/maps>

Tuomarla Heimo(2019), Heimon muistiinpanot, luettu 10.2.2019, Tuomarlan tila

Helkanhelmi (n.d.), haettu 13.2.2019, osoitteesta: <https://helkanhelmi.fi/>

Laatukeskus (2018), Excellence Finland, haettu 27.2.2019, osoitteesta: <https://www.laatukeskus.fi/>

Leader Satakunta(n.d.), perustamistuki, haettu 20.2.2019, osoitteesta: [http://www.aktiivinen.fi/leader\\_pohjois-satakunta/yrityksille/yritystuki-muodot/perustamistuki](http://www.aktiivinen.fi/leader_pohjois-satakunta/yrityksille/yritystuki-muodot/perustamistuki)

Lumen (2016), Matkailuyrityksen standardit, haettu 29.1.2019, osoitteesta <https://blogi.eoppimispalvelut.fi/lumenlehti/2016/09/29/matkailuyritysten-standardit/>

Karhu K. (2019), Elämysratsastusta

Keski-Suomi (2012), maalla on mukavaa, haettu 7.2.2019, osoitteesta: <http://www.keskisuomi.net/index.php?m=maaseutumatkailu&lang=fin>

Kulmat (2015), Laatuohjelmat, haettu 28.2.2019, osoitteesta: <http://www.kulmat.fi/laadun-kehittaminen/laatuohjelmat>

Maakuntien parhaat (2019), palvelut, haettu 30.1.2019, osoitteesta: <http://www.maakuntienparhaat.fi/palvelut/>

Maaseutu.fi (n.d.), yrittäjyys, haettu 22.2.2019, osoitteesta: <https://www.maaseutu.fi/maaseutu/yrittajyys/>

Maaseutu.fi (2018), Suomen älykkäin kylä, haettu 21.2.2019, osoitteesta: <https://www.maaseutu.fi/maaseutuverkosto/teemat/suomen-alykkain-kyla/>

Maaturism (n.d.), haettu 2.3.2019, osoitteesta: <http://www.maaturism.ee/index.php?id=fi&maakond=&teema=PIENEL%C3%84INTARHAT&otsing=>

Matka maalle (2016), Matka maalle ja osta tilalta, haettu 17.1.2018, osoitteesta: <https://www.matkamaalle.fi/makumatka-maalle-osta-tilalta/>

Mesenaatti (n.d.), Tervetuloa joukkorahoitus, haettu 27.1.2019, osoitteesta: <https://mesenaatti.me/tervetuloa-yhteisorahoitus/>

Mimi ja Kuku (n.d.), haettu 13.2.2019, osoitteesta: <https://mimija-kuku.fi/Test/>

Hämeen Ammattikorkeakoulu (2015), Hämeen Ammattikorkeakoulu Mustiala, haettu 3.4.2019, osoitteesta: <http://www.visumo.fi/360/mustiala/>

Mökinvuokraajan käsikirja (2019), Turvakortti, haettu 30.1.2019, osoitteesta: <https://mokkivuokraajankasikirja.fi/turvakortti/>

Nordea (n.d.), raha-asioiden hoitaminen, haettu 2.3.2019, osoitteesta: <https://www.nordea.fi/yritysassiakkaat/yrityksesi/yrityksen-perustaminen/raha-asioiden-hoitaminen.html#tab=Crowdfunding-eli-joukkorahoitus>

Pelastustoimi (2019), Estä palon leviäminen, paloturvallisuuslaitteet, poistumismahdollisuudet palon sattuessa, huolehdi rakennuksen paloturvallisuudesta, haettu 11.3.2019, osoitteesta: <http://www.pelastustoimi.fi/turvatie-toa/esta-palon-leviaminen/paloturvallisuuslaitteet>

Perho (2016), laatutonni Q1000, haettu 28.2.2019, osoitteesta: <https://perho.fi/aikuiskoulutus/yrityksille/laatutonni-q1000-laadunkehittamisohjelma/>



Perho (2019), chat Leevi, haettu 28.2.2019, osoitteesta: <https://perho.fi/ai-kuiskoulutus/yrityksille/laatutonni-q1000-laadunkehittamisohjelma/>

Pirkan Helmi (2019), yleishyödylliset hanketuet, haettu 22.2.2019, osoitteesta: <https://www.pirkanhelmi.fi/leader-rahoitus/yleishyodylliset-hanketuet/>

Pirkan Helmi (2012), Pirkan Helmen strategia, haettu 25.2.2019, osoitteesta: <https://pirkanhelmi-fi-bin.directo.fi/@Bin/a2b2779eb12b2bf929aeba8a82321f01/1551080527/application/pdf/216962/Kotiseudun%20helmet,%20FINAL.pdf>

Radio Suomi Rovaniemi (2018), haastattelu Anne Laurila, Kuka tarvitsee matkailun laatujärjestelmää, haettu 31.12.2019, osoitteesta: <https://areena.yle.fi/1-4385522>

Suomen luomumatkailuyhdistys (2019), haettu 25.1.2019, osoitteesta: <https://luomumatkailu.fi/matkakohdetiedot/>

Särkijärven majat (n.d.), haettu 7.3.2019, osoitteesta: [https://www.booking.com/hotel/fi/sarkijarven-majat.en-gb.html?aid=397594;label=gog235jc-1FCAEoggl46AdIM1gDaEKIAQGyAQm4AQbIAQzYAAQ-HoAQH4AQyIAgGoAgM;sid=ce2a1ac8e831f4aec27c9783cadc1121;atlas\\_src=sr iw btn;dist=0;room1=A%2CA;sb\\_price\\_type=total;type=total;ucfs=1](https://www.booking.com/hotel/fi/sarkijarven-majat.en-gb.html?aid=397594;label=gog235jc-1FCAEoggl46AdIM1gDaEKIAQGyAQm4AQbIAQzYAAQ-HoAQH4AQyIAgGoAgM;sid=ce2a1ac8e831f4aec27c9783cadc1121;atlas_src=sr iw btn;dist=0;room1=A%2CA;sb_price_type=total;type=total;ucfs=1)

Säätiöpalvelut (n.d.), Säätiöiden ja rahastojen neuvottelukunta, haettu 27.2.2019, osoitteesta: <https://www.saatiopalvelu.fi/saatiot-verkossa.html>

Tem (n.d.), Majoitus- ja ravitsemistoiminta, haettu 1.2.2019, osoitteesta: <https://tem.fi/majoitus-ja-ravitsemustoiminta>

Uimi M. (2018), Kivipirtti sisältä

Uimi M. (2018), Päärakennus

Univeräjä (n.d.), haettu 13.2.2019, osoitteesta: <https://www.univeraja.fi/438384865>

Urakka maailma (n.d.), Rakennusluvan hankkiminen, haettu 29.1.2019, osoitteesta: <https://www.urakkamaailma.fi/rakennuslupa>

YK (n.d.), sustainable development goals, haettu 14.3.2019, osoitteesta: <https://sustainabledevelopment.un.org/sdg3>

Tukes (2018), Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta, s.3, s.6, s.22-23, haettu 29.1.2019, osoitteesta: <https://tukes.fi/docu->

[ments/5470659/8489681/2017%20Jantu-nen%20YM%20asetus%20rakennusten%20paloturvallisuudesta/387b85b6-ed2f-4141-8e44-e103fd92bedb](https://www.valkeakoski.fi/files/attachments/5470659/8489681/2017%20Jantu-nen%20YM%20asetus%20rakennusten%20paloturvallisuudesta/387b85b6-ed2f-4141-8e44-e103fd92bedb)

Youtube-video (2013), Excellence Finland, haettu 28.2.2019, osoitteesta: <https://www.youtube.com/watch?v=8uErV1J21Bc>

Yrityksen perustaminen (n.d.), Yrityksen rahoitus, haettu 27.2.2019, osoitteesta: <https://yrityksen-perustaminen.net/rahoitus/>

Valkeakoski (2016 a), Valkeakosken kaupungin sääntökokoelma, rakennusvalvontataksa, haettu 29.3.2019, osoitteesta: [http://www.valkeakoski.fi/files/attachments/muut/hake/rava/rakennusvalvontataksa\\_kv\\_2016.pdf](http://www.valkeakoski.fi/files/attachments/muut/hake/rava/rakennusvalvontataksa_kv_2016.pdf)

Valkeakoski (2016 b), Milloin tarvitsen luvan, haettu 27.3.2019, osoitteesta: [http://www.valkeakoski.fi/portal/suomi/tekniset\\_palvelut/rakentaminen/milloin\\_tarvitsen\\_luvan/](http://www.valkeakoski.fi/portal/suomi/tekniset_palvelut/rakentaminen/milloin_tarvitsen_luvan/)

Valkeakoski, tilastot (2019), haettu 22.3.2019, osoitteesta [http://www.valkeakoski.fi/portal/suomi/kuntainfo\\_ja\\_hallinto/tilastot/](http://www.valkeakoski.fi/portal/suomi/kuntainfo_ja_hallinto/tilastot/)

Visit Pirkanmaa (2018), haettu 18.1.2019, osoitteesta: <https://visitpirkanmaa.fi/jasenet/>

Visit Finland (2018 a), haettu 21.2.2019, osoitteesta: <http://www.visitfinland.fi/>

Visit Finland (2018 b), Vuokramökki tilastoinnin esiselvitys, s.26 kuvio 8, haettu 11.3.2019, osoitteesta: [http://www.visitfinland.fi/wp-content/uploads/2018/08/VF\\_vuokramokkitilastoinnin\\_esiselvitys\\_2018.pdf?dl](http://www.visitfinland.fi/wp-content/uploads/2018/08/VF_vuokramokkitilastoinnin_esiselvitys_2018.pdf?dl)

#### HAASTATTELUT

Karhu Katja, Taikaponi Oy:n yrittäjä, haastattelut: 22.11.2018, 18.12.2018, 15.1.2019, 9.2.2019, 5.3.2019, 11.3.2019, 14.3.2019

## LIITE 1

## Vastaavanlainen toiminta 20km säteellä ratsastusmahdollisuus

ratsastuskoulu	tallipaikkoja	kilparatsastustalli	majoitus	majoitus kyllä	kahvila&ravintola	juhlatila	sijainti
1			kyllä	1 ei		ei	10km
1			kyllä	1 kyllä molemmat		Kyllä	5,7km
1			ei		ei	ei	19km
0	1		ei		ei	ei	12km
0	0		1 ei		ei	ei	12km
1			ei		ei	ei	13km
0	1		1 ei		Kahvio asiakkaille	ei	20km
1	1		ei		ei	ei	10km
0	1		ei		ei	ei	17km
1			ei		ei	ei	20km
0	1		ei		ei	ei	20km
6	5		2		2		
ratsastuskoulu	tallipaikkoja	kilparatsastustalli		majoitus			

## LIITE 2

## Vastaavanlainen toiminta 20km säteellä yöpymispaikat

majoitus	huonemajoitus	mökki	aitta	karavaanaripaikkoja	kahvila&ravintola	Kyllä	juhlatila	kyllä	muu toiminta	sijainti
vanhoissa rakennuksissa huonemajoitusta, mökkimajoitusta, aittamajoitusta	1	1	1		kyllä molemmat	1	Kyllä	1	maatilaneläimiä, lähipuoti	5,7km
Talo sekä aitta	1		1	kyllä	ei		kyllä	1	Sijaitsee järven rannalla, jossa paljon lintuja pesimässä	21km
B&B huone	1			ei	ei		ei		virikistyspäivämahdollisuus, hemmottelupaketti	10km
Päärakennuksessa huoneita, vierastalo	1			ei	kyllä juhlien järjestäminen	1	kyllä	1		17km
Vanha hirsirakennus, jossa huonemajoitusta sekä aitta	1		1		ruokapalvelu mahdollista järjestää	1	ei		Lampaiden hoito, kanojen ja kukkojen hoito, mahdollisuus riukuaidan tekoon, laiturien raivausta, palju, grillauspaikka	9,3km
päärakennuksessa 12 huonetta, vanhassa rakennuksessa 9 huonetta	1			ei	ravintola toimii joka päivä	1	kyllä	1	asiakkaille, kokous ja juhlatila, beach volley kenttä, lähellä eri yritysten palveluita, Oma spa kauneushoitola, porekylpy, höyrysauna, infrapunasauna	13km
aitta, erilaisia mökkejä		1	1	ei	ei		Kyllä	1	grillikota	17km
muutama mökki		1		ei	ei		ei			9,4km
mökkejä		1		ei	ei		ei			10km
majoitus mahdollisuus	1			ei	kyllä	1	kyllä	1	kotimainen ruoka	20km
majatalo jossa huonemajoitusta	1			ei	aamupala kuuluu huoneen hintaan	1	ei		Majoittuminen omistajien asumassa talossa ylimääräisissä huoneissa	15km
	8	4	4			6		6		
	huonemajoitus	mökki	aitta			kahvila&ravintola		juhl atila		

## Yläkerran majoitustilojen kustannuslaskelma

Yläkerran majoitustilat	
Ulkorappuset	2 000 €
Ovet/ikkunat	2 000 €
Puutavara (sis. Levyt)	1 000 €
Villat	1 000 €
Lattia	1 000 €
Sähköt	1 000 €
Ilmanvaihto	1 000 €
Työt	3 000 €
Kiinnikkeet yms.	1 000 €
Lupa	360 €
<b>Yhteensä:</b>	<b>13 360 €</b>

## Luhtiaitan majoitustilojen kustannuslaskelma

Luhtiaitta	
Runko	20 000 €
Rautakauppatavara (ovet, ikkunat, vesikate, kiinnikkeet, villat)	6 000 €
Sähkö	2 000 €
Työt	5 000 €
Maatyöt (pohjan kaivuu, sorat, salaojat)	3 000 €
Luvat	500 €
Yhteensä	36 500 €

## Katelaskelma yöpymisleiristä

<b>yöpymisleiri</b>			
<b>Tuotto</b>	<b>Määrä</b>	<b>á</b>	<b>€</b>
Ratsastusleiri(yö)	1,00	175,00	175,00
Tuotto yhteensä			175,00
<b>Muuttuvat kustan.</b>	<b>Määrä</b>	<b>á</b>	<b>€</b>
heinä	19,00	0,24	4,56
aitaus	2,00	0,13	0,26
suolakivi	1,50	0,01	0,02
kivennäinen	2,00	0,20	2,20
hevosten ja ponien varusteet	2,00	0,29	2,29
eläinlääkäri palvelut	2,00	0,55	1,10
muut ostot(pientavara)	2,00	0,75	1,50
lapsen ruoka + juoma	1,00	10,00	10,00
WC tarvikkeet & suihku	2,00	0,25	0,50
yöpymistarvikkeet	1,00	1,00	1,00
tarvikkeiden pesu	1,00	0,40	0,40
kuivike	1,50	1,15	1,73
vaihtolava	1,50	0,13	0,20
muiden eläinten ruuat	2,00	0,51	1,02
Liikepääoma	0,30	17,63	0,05
Muuttuvat kustannukset yhteensä			27,64
			Kate- tuotto 1
			147,36
		Määrä / h	á
		€	€
Ihmistyö	2,00	16,00	32,00
			Kate- tuotto 2
			115,36
<b>Kiinteät kulut</b>	<b>Määrä</b>	<b>á</b>	<b>€</b>
kiinteistö vuokra	2,00	2,08	4,17
kentän hoito	1,50	0,07	0,11
vakuutukset	4,00	0,03	0,12
kengitys	2,00	3,30	6,60
kavioiden raspaus	2,00	0,03	0,06
yllätysmenot	2,00	3,33	3,33
kirjanpito	2,00	0,24	0,48
			Kate- tuotto 3
			100,50