

POHJOISEN MATKAILUKESKUSTEN LIIKETONTTIEN  
HINTOJEN KEHITTYMINEN JA PALVELUJEN TULEVAA  
TARVETTA VARTEN SUUNNATTAVA KAAVOITUS

Kojola Neea

Opinnäytetyö  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2022

Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Neea Kojola	<b>Vuosi</b>	2022
<b>Ohjaaja</b>	Katja Palo		
<b>Toimeksiantaja</b>	Metsähallitus		
<b>Työn nimi</b>	Pohjoisen matkailukeskusten liiketonttien hintojen kehittyminen ja palvelujen tulevaa tarvetta varten suunnattava kaavoitus		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	55 + 9		

---

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia kolmen pohjoisen matkailukeskuksen liiketonttien hintojen kehittymistä ja nykytilaa. Lisäksi tavoitteena oli selvittää kysely- ja haastattelututkimuksien perusteella, mitkä ominaisuudet ovat alueilla toimivien matkailuyhdistysten, yrittäjien ja kuntien mielestä tulevaisuudessa kaavoitettaville liiketonteille tärkeitä ja ratkaisevia. Tutkimuksen kohteina olivat Iso-Syötteen, Luoston ja Ylläksen matkailukeskukset. Laadultaan opinnäytetyö oli tutkimuksellinen. Tutkimuksen tuloksia on tarkoitus hyödyntää Metsähallituksen Kiinteistökehitysyksikön tulevaisuuden kaavoituksen apuna kyseisissä matkailukeskuksissa.

Opinnäytetyön pääasiallisena tutkimusmenetelmänä käytettiin laadullista tutkimusmenetelmää. Kyselyn ja haastattelun vastausten käsittelemisessä hyödynnettiin aineistolähtöistä sisällönanalyysiä. Yrittäjille suunnattu kysely toteutettiin Webropol-ohjelmalla ja muiden tahojen haastattelut sähköpostitse ja Microsoft Teams-ohjelmaa käyttäen. Liiketonttien myyntihintatietojen analysoinnissa hyödynnettiin myös määrällisen tutkimuksen metodeja. Tiedot myyntihintatiedoista koottiin eri lähteistä ja ne yhdistettiin tilastollisesti käsiteltävään muotoon.

Tutkimuksen tuloksissa liiketonttien hintatiedot esitettiin laskennallisesti johdettujen kaavioiden avulla. Tutkimuksen mukaan Ylläksen hintataso oli tutkituista matkailukeskuksista korkein ja Luoston matalin. Kyselyn ja haastattelun kokonaisvastausprosentti jäi melko alhaiseksi, mutta tutkimuksessa saatiin silti paljon käyttökelpoista tietoa, jota voidaan hyödyntää Metsähallituksen tulevaisuuden kaavoituksen apuna. Vastauksissa korostuivat alueittain tietyt yhtenevät kohteet, mikä lisää vastausten luotettavuutta.

**Avainsanat** matkailukeskukset, kaavoitus, kyselytutkimus, haastattelututkimus

Degree Programme in Land Surveying  
Engineering  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Neea Kojola	Year	2022
<b>Supervisor</b>	Katja Palo		
<b>Commissioned by</b>	Metsähallitus		
<b>Subject of thesis</b>	Development of the Prices of Business Lots in the North Travel Centers and Planning for Future Needs		
<b>Number of pages</b>	55 + 9		

---

The aim of this thesis was to investigate the development and current state of the selling prices of business lots in three Northern travel centres. In addition, the goal was to find out which features are essential in the future planning of business lots according to the Tourism Associations, municipalities and the entrepreneurs operating in the regions. The results of the study were intended to be used to assist the future planning of Metsähallitus Real Estate Development Unit in the travel centres in question.

The subjects of the study were the travel centres of Iso-Syöte, Luosto and Ylläs. A qualitative research method was used as the main research method. Quantitative research methods were also used in the analysis of the selling price data of business lots. Information on selling prices was gathered from different sources and combined into statistically processable form. The survey aimed at entrepreneurs was carried out using the Webropol-survey and the interviews of the Tourism Associations and the municipalities were carried out by e-mail and using the Microsoft Teams program.

Based on the results of the study the price level of Ylläs was the highest and Luosto the lowest of the studied travel centers. The overall response rate of the survey and interviews was quite low, but the study still produced a lot of useful information that can be used to aid the future planning of Metsähallitus. Certain common items were emphasized by different regions which increased the reliability of the answers.

Key words                      travel center, planning, survey, interview research

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO.....	5
2 OPINNÄTETYÖN LÄHTÖKOHDAT.....	6
2.1 Toimeksiantajan esittely.....	6
2.2 Tutkimuksen tarve, tavoitteet ja hyödyt.....	7
2.3 Tutkimusmenetelmät .....	9
2.4 Aineiston keruu .....	10
2.4.1 Liiketonttien hintatietojen selvittäminen .....	10
2.4.2 Kyselylomakkeen suunnittelu .....	13
2.4.3 Henkilöhaastattelut.....	15
2.5 Vastausten analysointi ja luotettavuus .....	16
3 LIIKETONTTIEN HINTATASOT MATKAILUKESKUKSISSA .....	19
3.1 Liiketonttien hintojen tarkastelun tulokset.....	20
3.1.1 Liiketonttien kauppahinnat vuositasoilla.....	23
3.1.2 Liiketonttien kauppahinnat pinta-alojen mukaan .....	26
3.1.3 Liiketonttien keskiarvohinnat .....	28
3.1.4 Kaavamerkintöjen vaikutukset hintatasoon.....	32
4 MATKAILUKESKUSTEN TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT JA KAAVOITUS ..	35
4.1 Kyselyn ja haastattelujen tulokset .....	35
4.1.1 Iso-Syötteen alueen vastaukset.....	35
4.1.2 Luoston alueen vastaukset.....	38
4.1.3 Ylläksen alueen vastaukset .....	39
5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA TULOSTEN VERTAILU.....	44
5.1 Liiketonttien hintatasot .....	44
5.2 Kyselyt ja haastattelut.....	46
6 POHDINTA.....	49
LÄHTEET .....	52
LIITTEET .....	55

## 1 JOHDANTO

Yhtenä Metsähallituksen pääperiaatteena on se, että upean luontomme tarjoamat elämykset olisivat kaikkien ulottuvilla. Matkailu ja retkeily ovat tässä tärkeä toimintakenttä, jonka yhteen näkökulmaan kuuluu muun muassa valtion alueiden kaavoittaminen, myyminen ja vuokraaminen tonteiksi, joita voivat käyttää niin erilaiset matkailuyritykset, kuin yksityiset kansalaisetkin. (Metsähallitus 2022a.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia kolmen pohjoisen matkailukeskusten liiketonttien myyntihintatasoja sekä kyseisten matkailukeskusten tulevaisuuden liiketonttien kaavoitukseen liittyviä tekijöitä. Tutkittavat matkailukeskukset ovat Iso-Syötteen, Luoston sekä Ylläksen alueet. Tavoitteena on selvittää, mitkä ovat kyseisten matkailukeskusten liiketonttien myyntihinnat kuluneen kymmenen vuoden aikana, onko hinnoissa keskinäisiä eroavaisuuksia, ja onko eri kaavamääräyksillä vaikutusta hintoihin. Lisäksi opinnäytetyössä selvitetään, miten matkailuyhdistykset, kunnat sekä yrittäjät kokevat alueensa matkailukeskuksen liiketonttien kaavoittamisen tukevan parhaiten matkailu- ja liiketoimintaa. Opinnäytetyö on toteutettu kevään 2022 ja syksyn 2022 aikana, ja toimeksiantajana opinnäytetyölle toimii Metsähallituksen Kiinteistökehitysyksikkö.

Opinnäytetyö toteutetaan pääosin hyödyntämällä laadullista tutkimusmenetelmää. Lisäksi liiketonttien myyntihintatietojen järjestelemisessä ja analysoinnissa käytetään osittain myös määrälliselle tutkimukselle ominaisia metodeja. Myyntihintatietojen yhteenveto tehdään kokoamalla materiaali eri lähteistä yhdistämällä kokonaisuus tilastollisesti käsiteltävään muotoon. Työn tarkoituksena on muodostaa myyntihintatietojen analysoinnin, yrittäjille kohdistetun kyselytutkimuksen, sekä matkailuyhdistysten ja kuntien tahoille suunnatun henkilöhaastattelun avulla tietoa Metsähallituksen Kiinteistökehitysyksikön käyttöön tulevaisuuden kaavoituksen tueksi. Lopullisena tavoitteena on tulevaisuudessa kaikkia osapuolia hyödyttävä ja onnistunut liiketonttien kaavoitus näiden kolmen pohjoisen matkailukeskuksen alueilla.

## 2 OPINNÄTETYÖN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Toimeksiantajan esittely

Metsähallitus on luonnonvara-alan palveluja tuottava valtion liikelaitos, jonka asiakaskunta ylettyy niin sanotuista tavallisista kansalaisista aina suuryrityksiin saakka. Sen toimintaperiaatteisiin kuuluu valtion maa- ja metsäalueiden kestävä käyttö, hoito sekä suojeleminen. Osana luonnonvarojen kestävää hoitoa sekä käyttöä Metsähallitus huolehtii yleisten yhteiskunnallisten velvoitteiden toteutumisesta ottamalla samalla huomioon luonnon virkistyskäytön, biologisen monimuotoisuuden suojelun sekä työllisyyden edistämisen vaikutukset. Metsähallituksen tulosohjauksesta vastaa maa- ja metsätalousministeriö, ja vuosittaiset tavoitteet hyväksytään eduskunnassa osana valtion budjettia. (Metsähallitus 2022c.)

Metsähallitus harjoittaa liiketoimintaa tytäryhtiöissään Metsähallitus Metsätalous Oy:ssä, MH-Kivi Oy:ssä sekä Siemen Forelia Oy:ssä. Liiketoimintaa toteuttaa myös liikelaitosemooon kuuluva Metsähallitus Kiinteistökehitys. (Metsähallitus 2022c.) Kiinteistökehityksen toimialueisiin kuuluvat maankäyttö, kiinteistökauppa, tuulivoima sekä kaivannaiset. Kiinteistökehityksessä työskenteli vuonna 2020 56 henkilöä ja saman vuoden liikevoitto oli yli 21 miljoonaa euroa. Henkilöstöltään Kiinteistökehityksen suurimmat paikkakunnat ovat Oulu, Rovaniemi, Vantaa ja Kuopio. Kiinteistökehityksen suurin vuosittainen tuotto koostuu kiinteistökaupoista, joiden osuus vuosina 2018–2020 oli noin 38 prosenttia sen kokonaistuotosta. (Metsähallitus 2021.)

Metsähallituksen yhtenä tavoitteena on luoda edellytyksiä kestäväälle matkailulle. Tätä toteutetaan muun muassa tarjoamalla matkailualan toimijoille tontteja, joilla he voivat tuottaa asiakkailleen esimerkiksi majoitus- tai ohjelmapalveluja. Esimerkiksi Pohjois-Suomessa on suojelualueiden ja luontokohteiden vieressä usein valtion liiketoimintakäyttöön osoitettua maata, jota Metsähallituksen Kiinteistökehitys voi kaavoittaa liiketoimintatonteiksi. (Metsähallitus 2022b.) Valtion maa-alueiden kaavoitus tapahtuu yhteistyössä kuntien ja kaupunkien kanssa. Kaavoite-

tusta tontista voidaan tehdä kiinteistökauppa, tai sen käytöstä voidaan vaihtoehtoisesti sopia vuokrasopimuksella. Myynti- ja vuokrasopimusten toteuttamisesta vastaa Metsähallituksen kiinteistöosasto Laatumaa. (Metsähallitus 2022e.)

## 2.2 Tutkimuksen tarve, tavoitteet ja hyödyt

Metsähallituksen yhtenä toiminnan tavoitteena on yhteensovittaa erilaisia omistajan, sidosryhmien, sekä asiakkaiden odotuksia. Metsähallitus on toiminnassaan sitoutunut edistämään YK:n kestävän kehityksen tavoitteita, sekä YK:n yrityksiä ja ihmisoikeuksia koskevia tavoitteita. (Metsähallitus 2022c.) Matkailukeskusten palveluiden saatavuus ja käytettävyys heijastuu suoraan paitsi paikallistalouteen, myös ympäristön kuormittumiseen: kun matkailijat ovat tyytyväisiä, he viipyvät pidempään, jolloin matkustamisen päästöt pienenevät ja samalla paikallisten palveluiden käyttö lisääntyy. (Metsähallitus 2022e.)

Jotta matkailua pohjoisen matkailukeskuksissa voitaisiin ylläpitää ja edistää sekä samalla palvella kaikkia siihen liittyviä osapuolia mahdollisimman toimivasti, tutkin opinnäytetyössäni sekä yritysten, kuntien että matkailuyhdistysten odotuksia, näkemyksiä ja mielipiteitä tulevaisuuden matkailusta sekä siihen liittyvästä kaa-voituksen tarpeesta kolmessa pohjoisen matkailukeskuksessa. Opinnäytetyö keskittyy Metsähallituksen Kiinteistökehitysyksikön toimeksiannon mukaisesti Pudasjärvellä sijaitsevalla Syötteen alueella olevan Iso-Syötteen, Sodankylän kunnassa sijaitsevan Luoston sekä Kolarin kunnan alueella sijaitsevan Ylläksen matkailukeskuksiin. Opinnäytetyön tavoitteena on lisäksi selvittää, mikä on edellä mainittujen matkailukeskusten liiketonttien paitsi yleinen, myös keskinäinen hintataso tutkimalla mennyttä ajanjaksoa noin kymmenen viimeisen vuoden osalta. Liiketonttien hintatasojen kartoittamista voidaan käyttää myös apuna tulevaisuuden tonttien vuokra- sekä myyntihintojen määrittelyssä. Lisäksi tutkimus antaa eräänlaista yleiskuvaa tämänhetkisestä kokonaistilanteesta liiketonttien hintatasojen suhteen kyseessä olevissa matkailukeskuksissa. Aiempaa tutkimusta, kokonaiskartoitusta tai yhteenvetoa kyseisten matkailukeskusten liiketonttien hintatasoista ei ole tehty. Myöskään tutkittavien matkailukeskusten alueiden yrittäjien,

kuntien, tai matkailuyhdistysten yhdistettyjä näkemyksiä ja mielipiteitä liiketonttien tulevaisuuden kaavoitustilanteesta ei ole ennen selvitetty varsinaisen tutkimuksen avulla.

Matkailualalla on melko usein käytössä tietyille alueelle laadittu *masterplan*. Käsite masterplan on vakiintunut tarkoittamaan kokonaisvaltaista kehityssuunnitelmaa, joka koskee erityisesti matkailu- tai vapaa-ajan keskuksia, yritysalueiden kaupan keskittymiä tai muita toiminnallisia alueita. Masterplan kytkee toisiinsa tietyn alueen toiminnallisen suunnittelun sekä maankäytön, ja sen yhteys kaavoitukseen ratkaistaan tapauskohtaisesti. Yleisesti ottaen masterplan laaditaan palveluntarjoajien, toimijoiden ja toteuttajien toimeksiannosta. Palvelujen ja konkreettisten kehittämistoimenpiteiden suunnittelemisen lisäksi masterplaneissa tutkitaan investointeja ja niiden kannattavuutta, sekä rahoitusmahdollisuuksia. Masterplanin tarkoitus on myös kehittää sidosryhmäyhteistyötä, sekä vahvistaa myyntiä ja markkinointia. (Staffans & Merikoski 2011, 71–72.)

Masterplaneja on laadittu myös kyseisten, opinnäytetyössä tutkittavan kolmen pohjoisen matkailukeskuksen alueilla. Uusin näistä saatavilla oleva on Syötteen matkailualueen masterplan ja investointisuunnitelma 2022–2027, joka valmistui alkukesästä 2022. Hanke toteutettiin osallistavien työpajojen kautta ja niihin oli kutsuttuna muun muassa eri matkailutoimijoita. Kokonaistavoitteena hankkeella on Pohjois-Pohjanmaan matkailun kestävä kasvu matkailumaakuntana. (Pudasjärven kaupunki 2022b.) Myös Sodankylän matkailun masterplan -hanke on parhaillaan valmistumaisillaan. Hankkeen tavoitteena on laatia liiketoimintaa, yritys-toimintaa sekä alueiden kehittämistä ohjaava matkailun kehittämissuunnitelma lyhyellä ja pitkällä aikavälillä ja hankkeen edetessä järjestetyissä työpajoissa on koottu yhteen osallistujien näkemyksiä niin alueellisesti kuin koko Sodankyläänkin liittyen. (Sodankylän kunta 2022a). Ylläksen alueen viimeisin masterplan on vuodelta 2011 ja se koskee silloista uuden matkailukylän suunnittelua arkkitehtuurikilpailun ohessa (Laatunmaa 2011.) Tällä hetkellä Ylläksen alueella on vireillä osayleiskaavan uudistaminen (Kolarin kunta 2022a.) Tässä opinnäytetyössä kyseessä on pienimuotoisempi ja rajatumpi tutkimus, jonka tarkoituksena on selvittää niitä tekijöitä, joita juuri Metsähallitus voisi käyttää tulevaisuuden kaavoittamisen apuna näissä kolmessa matkailukeskuksessa.



### 2.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmä muodostuu käytännöistä ja tavoista, joiden avulla havaintoja kerätään (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 183). Laadullisella eli kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä tarkoitetaan kokonaista joukkoa erilaisia luonnollisissa olosuhteissa toteutettavia, tulkinnallisia tutkimuskäytäntöjä. Kvalitatiivinen tutkimusote soveltuu erityisen hyvin tutkimukseen silloin, kun halutaan tutkia luonnollisia tilanteita, joita ei voida järjestää kokeeksi tai joissa ei voida kontrolloida läheskään kaikkia vaikuttavia tekijöitä. Laadullinen tutkimus on erittäin käytökelpoinen myös silloin, kun ollaan kiinnostuneita tapahtumien yksityiskohtaisista rakenteista, eikä niinkään niiden yleisluontoisesta jakaantumisesta. (Metsämuuronen 2008, 9–14.)

Laadullisin menetelmin toteutettavan tutkimuksen tavoitteena tässä opinnäytetyössä on löytää näkökulmia ja mahdollisia ratkaisuja kolmen matkailukeskuksen tulevaisuuden liiketonttien kaavoitukseen. Laadullinen tutkimusmenetelmä on perusteltua, koska kyseessä on tarkoin kohdennetut tutkittavat alueet sekä kohderyhmät. Laadullisen eli kvalitatiivisen tutkimuksen yleisimpiä aineistonkeruumenetelmiä ovat kysely, haastattelu, havainnointi sekä erilaisiin dokumentteihin pohjautuvat tiedot. Näitä aineistonkeruumenetelmiä voidaan käyttää joko vaihtoehtoisesti rinnakkain tai eri tavoin yhdistettynä tutkittavan ongelman tutkimusresssien mukaan. (Tuomi & Sarajärvi 2013, 71–72.) Saadakseni selville miten yrittäjät, kunnat sekä matkailuyhdistykset kokevat alueensa matkailukeskuksen liiketonttien kaavoittamisen tukevan parhaiten matkailu- ja liiketoimintaa, käytän menetelminä kyselylomaketta ja haastatteluja sähköpostitse. Tutkimukseen osallistuminen on vapaaehtoista ja siihen osallistuvan henkilön tulee saada tietoonsa tutkimuksen tavoite ja käyttötarkoitus. Lisäksi tutkimusta tehdessä tulee ottaa huomioon luottamuksellisuus sekä vastausten nimettömyys niin sovittaessa. (Tuomi & Sarajärvi 2013, 131.)

Tämän lisäksi opinnäytetyössä halutaan selvittää mikä on kyseisten matkailukeskusten liiketonttien hintataso tällä hetkellä, onko niissä keskinäisiä eroavaisuuksia sekä onko eri kaavamääräyksillä vaikutusta liiketonttien hintatasoon. Matkailukeskusten liiketonttien myyntihintojen ja hintojen ominaisuuksien tarkastelussa

on puolestaan viitteitä kvantitatiivisen eli määrällisen tutkimuksen menetelmästä. Hirsjärvi, Remes & Sajavaara (2009, 140) toteavat, että kvantitatiivisessa tutkimuksessa on keskeistä muun muassa muuttujien muodostaminen taulukkomuotoon sekä aineiston saattaminen tilastollisesti käsiteltäväksi. Lisäksi kvantitatiiviselle tutkimusmenetelmälle on tyypillistä päätelmien teko havaintoaineiston tilastolliseen analyysiin perustuen. (Hirsjärvi ym. 2009, 140.) Tässä opinnäytetyössä liiketonttien hintatiedot tullaan keräämään taulukkolaskentaohjelmaan eri lähteitä hyödyntäen. Lisäksi niiden myyntihintojen numeerisia tutkimustuloksia tullaan esittämään paitsi sanallisesti, myös erilaisten kaavioiden avulla. Näin ollen myös määrällisen tutkimuksen piirteet opinnäytetyössä täyttyvät. Tuomi & Sarajärvi (2013, 145) mainitsevat kirjassaan käsitteen metodinen triangulaatio, jolla tarkoitetaan useiden tutkimusmetodien käyttöä samassa tutkimuksessa. Metodisen (metodologisen) triangulaation piirteitä tässä opinnäytetyössä on myös siltä osin, että samasta ilmiöstä, toisin sanoen tulevaisuuden liiketonttien kaavoituksesta, kerätään tietoa eri tutkimusstrategioin, eli sekä yrittäjille suunnatun kyselylomakkeen että kunnille ja matkailuyhdistyksille kohdistettavan sähköpostihaastattelun avulla. Metodinen triangulaatio on yksi 1970-luvulla Norman K. Denzinin erottelimesta neljästä triangulaation päätyypistä. (Tuomi & Sarajärvi 2013, 145.)

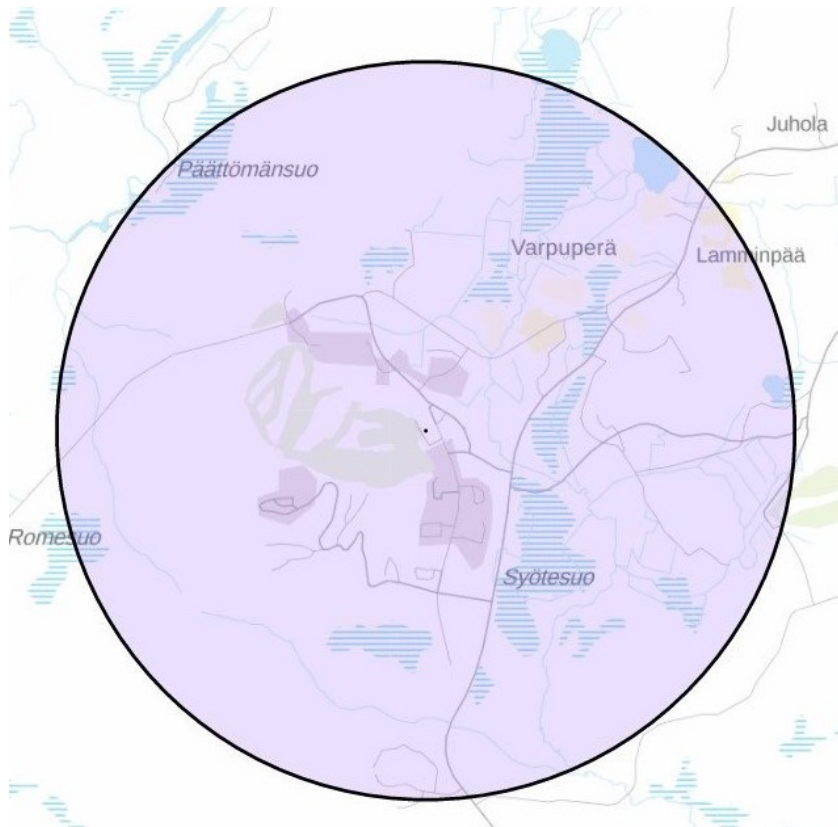
## 2.4 Aineiston keruu

Kun tutkimustehtävä on selvillä ja tutkimusstrategia on valittu, on tarpeen selvittää ongelman ratkaisemiseen soveltuvat metodit (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 185). Koska opinnäytetyössä käytetään sekä kvalitatiivista että kvantitatiivista tutkimusmenetelmää, myös tutkimukseen käytettävän aineiston keruu sisältää useita eri vaiheita.

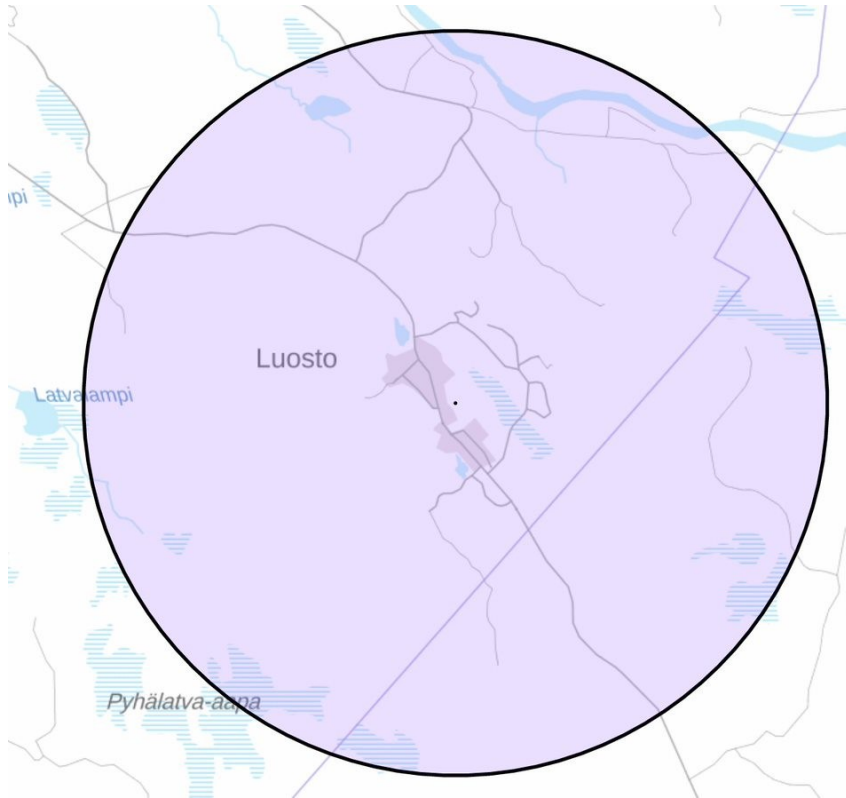
### 2.4.1 Liiketonttien hintatietojen selvittäminen

Liiketonttien hintatasojen, sekä niiden tämänhetkisen kaavoitustilanteen selvittämiseen käytetään Internetin sähköisiä lähteitä. Näitä ovat kuntien karttapalveluiden kaavakartat sekä Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelu. Lisäksi työssä hyödynnetään Metsähallituksen tämänhetkisiä vuokratonttien myyntihintatietoja.

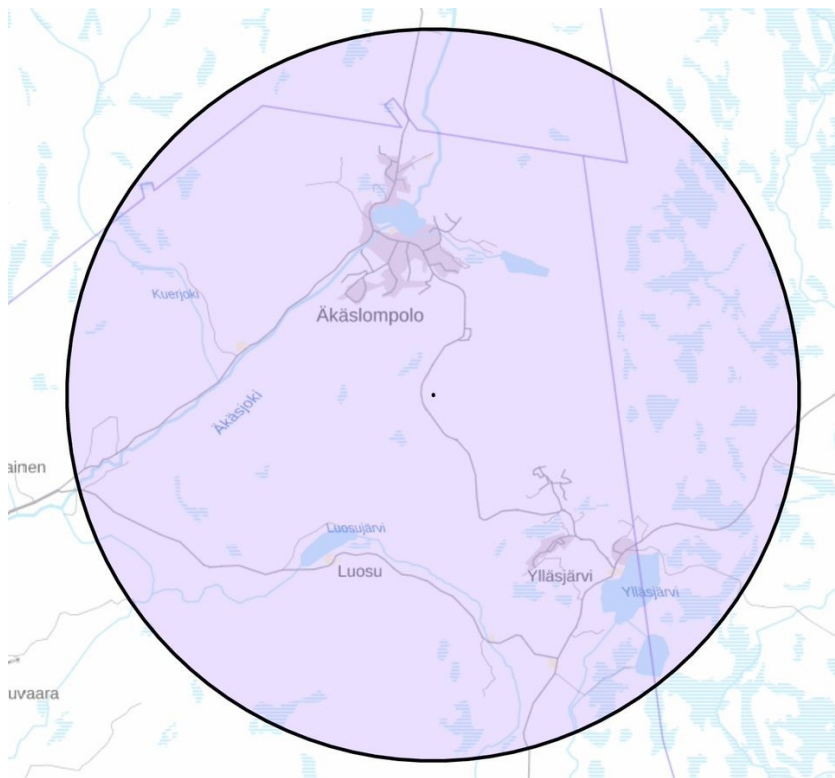
Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelun avulla selvitettyjen myyntihintatietojen hakuparametreinä käytetään: Kiinteistökaupat, Luovutukset ajalta 1/2012–2/2022, ja Käyttötarkoitukseksi valitaan liike- ja toimistorakennuspaikka. Hakuun ei oteta mukaan sukulaishuovutuksia ja tontin tulee olla rakentamaton. Tämä siksi, etteivät rakennusten arvot vaikuttaisi kauppahintaan. Haut tehdään matkailukeskuksiin karttarajauksella, käyttäen piste- tai ympyrärajausta. Iso-Syötteen matkailukeskuksessa ympyrärajauksen säde on 2500 metriä (Kuva 1), Luoston alueen säde on 5000 metriä (Kuva 2) ja Ylläksen hakusäde on 10 000 metriä johtuen siitä, että Ylläs on alueista laajin käsittäen sekä Ylläsjärven että Äkäslompolon asemakaava-alueet (Kuva 3). Käytettävillä rajauksilla on mahdollista kattaa riittävät pinta-alat alueilta, joissa tämänhetkiset liiketontit sijaitsevat.



Kuva 1. Iso-Syötteen karttarajaus (Maanmittauslaitos 2022)



Kuva 2. Luoston karttarajaus (Maanmittauslaitos 2022)



Kuva 3. Ylläksen karttarajaus (Maanmittauslaitos 2022)

Kyseisistä matkailukeskuksista yrityksille vuokrattujen liiketonttien hintojen keräämisessä hyödynnetään myös Metsähallituksen voimassa olevia vuokrasopimuksia. Tarkemmin sanottuna tutkimuksessa tullaan käyttämään vuokrattujen tonttien lunastushintoja, jotka löytyvät Metsähallituksen asiakirja-arkistosta (Metsähallitus 2022d). Myyntihintatiedot on määritetty liiketonteille siksi, että vuokrattu tontti on mahdollista myöhemmin myös lunastaa omaksi (Laatuma 2022b). Vuokrattujen tonttien myyntihintatiedot selvitetään ajanjaksolta tammikuu 2012 – helmikuu 2022 vuokratuilla tonteilla ja se tehdään yhteistyössä Metsähallituksen kaavoitusinsinöörin kanssa. Vuokrasopimuksista on laskettu myyntihinnat jakamalla perusvuosivuokra luvulla 0,06, sillä vuosivuokra on määritelty olemaan 6 % tontin myyntihinnasta. Mukaan tutkimukseen otetaan lisäksi Ylläksen alueella tehtyjä liiketonttikauppoja vuodelta 2021, joiden asiakirjoja säilytetään Metsähallituksen yksityisessä arkistossa (Metsähallitus 2022d).

Metsähallituksen vuokraamien liiketonttien myyntihintojen sekä Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelun myyntihintatietojen lisäksi opinnäytetyössä huomioidaan myös Laatumaa liiketonttien myyntihinnat Luoston matkailukeskuksessa. Tämä toteutetaan opinnäytetyön toimeksiantajan pyynnöstä, jotta otanta liiketonttien hintatasosta saataisiin laajemmaksi. Näin ollen tutkimukseen otetaan lisäksi mukaan Laatumaa Yritysmyynti-sivustolta Liike- ja teollisuustonttien myyntihinnat Sodankylän kunnasta ja Luoston alueelta tutkimusajankohtana maaliskuu 2022. (Laatuma 2022a.) Toisin kuin muut opinnäytetyössä käytetyt hintatiedot, Laatumaa liiketonttien myyntihinnat ovat julkista tietoa ja yleisesti saatavilla Internetissä.

#### 2.4.2 Kyselylomakkeen suunnittelu

Ennen kyselyn laatimista tutkijan tulee tutustua tutkimusaiheeseen, tutkimusongelmaan ja tutkimuskysymyksiin sekä tutkimuksen teoriaan. Lisäksi tutkijalle tulee olla selvää, mikä on tutkimuksen kohderyhmä eli perusjoukko, tutkittavan kohteen paikka, aika sekä tilanne. Huomioitavaa on myös aineiston keräämisen tapa ja paikka. Lisäksi tutkijan tulee pohtia, saadaanko tutkittava tieto monivalintakysymyksillä, sekamuotoisilla kysymyksillä, vai avoimilla kysymyksillä (Vilka 2007, 70–71). Kvalitatiivisessa tutkimuksessa haastattelu on enemmän tai vähemmän

avointen kysymysten esittämistä valitulle yksilölle, tai ryhmille (Metsämuuronen 2008, 14).

Aineistonkeruumenetelmänä matkailukeskuksissa toimivien yrittäjien näkemysten ja mielipiteiden suhteen tulevaisuuden liiketonttien kaavoitukseen käytetään saatekirjeellistä kyselyä, joka toteutetaan Webropol-ohjelmalla (Liite 1). Vallitsevaksi kysymysten asettelumuodoksi valikoitui avointen kysymysten käyttö ja kysymyksiä yrittäjille on kyselylomakkeessa yhteensä 13 kappaletta. Avointen kysymysten käyttöä perustellaan usein sillä, että ne antavat vastaajalle mahdollisuuden sanoa, mitä mieltä hän on asiasta oikeasti, sillä avoimissa kysymyksissä esiintyy yleensä vähemmän johdattelua kuin esimerkiksi monivalintakysymyksissä. Toisaalta vastaukset saattavat muodostua avoimissa kysymyksissä melko kirjaviksi, mikä osaltaan voi hieman vaikeuttaa niiden käsittelyä. (Hirsjärvi ym. 2009, 201.) Näen kuitenkin avoimet kysymykset sopivimmaksi tavaksi saada tietoa yrittäjien näkemyksistä ja mielipiteistä. Kysymykset laaditaan Metsähallituksen Kiinteistökehitysyksikön kanssa yhteistyössä siten, että saataisiin vastauksia juuri niihin kysymyksiin, joista tietoa kaavoituksen avuksi kaivataan. Matkailukeskuksissa toimivien yritysten sähköpostiosoitteet etsin itse Iso-Syötteen, Luoston, sekä Ylläksen Internet-sivustojen palveluhakemistoista (Luosto 2022; Syöte 2022; Ylläksen matkailuinfo 2022b).

Kyselylomaketta laatiessa on aluksi ensisijaisen tärkeää määritellä, mitä tietoa tarvitaan ja mitä ei. Jokaisen kysymyksen kohdalla on hyvä miettiä onko se tutkimusongelman ratkaisemiseksi olennainen kysymys, tai että mitä juuri tällä kysymyksellä mitataan. Jokaista tarvittavaa tai mitattavaa tietoa varten lomakkeessa pitäisi olla riittävä määrä kysymyksiä, mutta kuitenkin turhat kysymykset pitäisi pystyä karsimaan pois. (Vilka 2015, 107.) Yrittäjille suunnattu kyselylomake on pyritty suunnittelemaan siten, että se käsittäisi tutkittavien asioiden ympärille rakennetut kysymykset varsin selkeästi ja kattavasti. Vilkan mukaan (2015, 108) kyselylomakkeen kysymykset harvoin onnistuvat yhdeltä istumalta ja niistä kannattaakin keskustella myös tutkimusryhmän muiden jäsenten kanssa sekä muotoilla ja täsmentää niitä yhdessä. Vastausaikaa kyselyn tekemiseen varataan riittävästi muttei liikaa, ettei vastaaminen niin sanotusti unohdu. Yrityksiä pyydetään palauttamaan kyselyn vastaukset puolentoista viikon sisällä.

Kysymyksillä haetaan vastauksia muun muassa siihen, minkälaisia odotuksia yrittäjillä on tulevaisuuden suhteen ja millaisia palveluja he näkisivät alueellaan tulevaisuudessa tarvittavan. Lisäksi kysymyksillä halutaan selvittää, minkälaisen tulevaisuuden liiketonttikaavoituksen yrittäjät näkisivät palvelevan parhaiten alueensa toimintaa, sekä millaisen tontin he näkisivät olevan niin sanottu hyvä yritys- tai liiketontti. Kyselylomakkeella tiedustellaan lisäksi yrittäjien näkökulmaa myös tulevaisuuden sukupolven kiinnostuksen kohteista matkailukeskuksissa, sekä mahdollisia riskejä, joita yritystoiminnalla saattaa tulevaisuudessa olla vastassa. Kyselylomakkeessa huomioidaan myös mahdollisuus ottaa kantaa siihen, että miten yrittäjät näkisivät heidän ja Metsähallituksen välistä yhteistyötä voitavan vielä kehittää. Lisäksi lomakkeen lopussa avoin tekstikenttä, jossa vastaajalla on mahdollisuus niin sanottuun vapaaseen sanaan. Näkisin yrittäjiltä saatujen vastausten ja tietojen olevan tutkimuksen kannalta varsin arvokasta informaatiota, sillä he ovat tutkittavassa kohteessa eli matkailukeskuksessa useimmiten ainakin sesonkikausina fyysisesti itse läsnä. Lisäksi heillä on myös suoraa kosketuspintaa matkailukeskuksen asiakaskuntaan, mikä osaltaan antaa tärkeää näkökulmaa matkailuun suunnattaviin odotuksiin.

#### 2.4.3 Henkilöhaastattelut

Kuntien ja matkailuyhdistysten näkemyksiä selvitetään sähköpostiin lähetettävien avoimien haastattelukysymysten perusteella (Liite 2). Kunnissa kysymykset kohdistetaan ensisijaisesti maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavalle toimihenkilölle ja matkailuyhdistyksissä kysymykset pyritään esittämään toiminnanjohtajille. Kysymysten tarkoituksena on saada lisää paikallista ammatillista asiantuntijanäkökulmaa tulevaisuuden liiketonttien suunnittelun avuksi. Mielestäni toimivin kyselymuoto tässä opinnäytetyössä myös henkilöille suunnatuissa kysymyksissä on avoimien kysymysten käyttö, sillä ne sallivat vastaajien ilmaista itseään omin sanoin ja osoittavat lisäksi, mikä on vastaajien mielestä kysyttävässä asiassa keskeistä tai tärkeää (Hirsjärvi ym. 2009, 201).

Henkilöhaastattelujen kysymykset ovat pitkälti samankaltaisia kuin yrittäjillekin suunnatut, koska tutkittavat aiheet ovat yhteneväiset. Kysymyksillä selvitetään

haastateltavien näkemyksiä esimerkiksi tulevaisuuden palvelutarpeesta ja tonttien kaavoittamisen tarpeesta, sekä niiden sijoittelusta matkailukeskuksissa. Lisäksi halutaan selvittää haastateltavien tahojen tulevaisuudessa näkemät riskit ja haasteet alueensa matkailussa sekä heidän näkemyksensä asioista, jotka tekevät matkailukeskuksesta kiinnostavan tulevaisuuden sukupolvelle. Lisäksi haastateltavilla on mahdollisuus kertoa, miten heidän mielestään yhteistyötä Metsähallituksen kanssa voisi edelleen kehittää. Myös kyseiset henkilöille suoraan suunnatut kysymykset on laadittu Metsähallituksen Kiinteistökehityksen toiveet huomioiden ja kysymyksiä on yhteensä 8 kappaletta. Vastausaikaa annetaan sähköpostihaastatteluun vastaamiseen reilun viikon verran.

Henkilöille suoraan osoitettavien haastattelukysymysten saatekirje esitetään suullisesti puhelimesta. Saatekirje sisältää tutkimuksesta sellaista tietoa, jonka perusteella tutkimuskohde voi päättää tutkimukseen osallistumisesta tai kieltäytymisestä. (Vilka 2007, 177.) Saatekirje sisältää muun muassa tiedon mistä tutkimuksessa on kysymys ja mihin tarkoitukseen se tehdään. Lisäksi siitä tulee käydä ilmi ketkä ovat tutkimuksen osapuolet sekä mihin tutkimuksen tuloksia käytetään. Olennaista tietoa ovat myös lisätietoja antava tahon yhteystiedot, sekä tieto siitä, että vastaajan henkilösuoja on turvattu ja vastauslomakkeet jäävät vain tutkijan käyttöön. (Vilka 2015, 190–191.) Tähän opinnäytetyöhön kysytään haastateltavien tahojen suostumus henkilötietojen julkaisemiseen haastattelun yhteydessä sähköpostitse.

## 2.5 Vastausten analysointi ja luotettavuus

Laadullisen tutkimuksen perusanalyysimenetelmä on sisällönanalyysi. Sitä voidaan pitää paitsi yksittäisenä metodina, myös väljänä teoreettisena kehyksenä, joka voidaan tarvittaessa liittää erilaisiin analyysikokonaisuuksiin. Sisällönanalyysin avulla voidaan tehdä monenlaista tutkimusta, eikä sitä voida pitää myöskään pelkästään laadullisen tutkimuksen analyysimenetelmänä. (Tuomi & Sarajärvi 2013, 91.) Pidän sisällönanalyysiä sopivana menetelmänä tähän opinnäytetyöhön kerättävien eri tutkimustulosten ja -tietojen järjestämisessä. Kerätty tieto pyritään yhdistelemään ja tiivistämään sopivaksi kokonaisuudeksi kuitenkin kadottamatta sen keskeisiä pääasioita.



Liiketonttien hintatasoista kerätty aineisto havainnollistetaan piste- ja pylväsdiagrammien avulla ja tulokset raportoidaan selkeästi. Koska kerään liiketonttien hintatiedot useasta eri lähteestä Excel-taulukkolaskentaohjelmaa hyödyntäen, on luontevaa käyttää havainnollistamiseen myös ohjelman avulla muodostettuja laskennallisia kaavioita. Huomioitavaa on se, että tutkimuksessa on käytettävissä melko rajallinen määrä liiketonttien hintoja ja niistä suurehko osa on saatavilla tällä hetkellä myynnissä olevista tonteista. Tämä osaltaan vaikuttaa hieman tutkimuksen tulosten analysointiin ja esitykseen, mutta se pyritään kuitenkin ottamaan huomioon raportin laadinnassa.

Matkailukeskusten yrittäjille suunnatun kyselyn sekä sähköpostihaastattelujen vastaukset analysoidaan aineistolähtöisen sisällönanalyysin menetelmin. Aluksi avoimien kysymysten vastaussisältö pelkistetään eli redusoidaan karsimalla tutkimukselle epäolennaiset asiat pois sekä tiivistämällä vastausten antama, tutkimustehtävän kannalta olennainen informaatio. Tämän jälkeen aineisto ryhmitellään eli klusteroidaan etsimällä siitä samankaltaisuuksia ja eroavaisuuksia kuvaavia käsitteitä. Ryhmittelyn avulla luodaan pohja kohteena olevan tutkimuksen perusrakenteelle sekä alustavia kuvauksia tutkittavasta ilmiöstä. Aineiston ryhmittelyä seuraa yleiskäsitteiden muodostaminen eli abstrahointi, jossa erotetaan tutkimuksen kannalta olennainen tieto. (Tuomi & Sarajärvi 2013, 108–111.) Opin- näytetyössä analyysin tarkoitus on luoda sanallinen, selkeä kuvaus kyselystä ja haastatteluista saaduista vastauksista.

Liiketonttien taulukoitujen myyntihintatietojen, sekä kyselyn ja sähköpostihaastattelujen vastausten pohjalta saaduista tiedoista arvioidaan, vastaavatko tulokset tutkimukselle asetettuja tavoitteita. Myyntihintatietojen tutkimisen osalta haasteeksi voi muodostua saatavilla olevan aineiston vähäinen määrä, kysely ja haastattelututkimusten kohdalla puolestaan vastaamattomuus tai avoimiin kysymyksiin annetut niukat vastaukset. Lisäksi Luoston matkailusta on tehty restonomin opin- näytetyö keväällä 2022, jossa haastateltiin alueen eri toimijoita (Aikio 2022). Tämä saattaa vaikuttaa Luoston alueen yrittäjien halukkuuteen vastata kyselyyn toistamiseen suhteellisen pienen ajan sisällä. Yrittäjille suunnatun kyselylomak-

keen toimivuutta testaan kohderyhmää vastaavalla henkilöllä etukäteen, sillä Vilkan (2015, 108) mukaan kyselylomake tulee aina testata ennen sen käyttöönottoa. Tällä tavalla pyrin eliminoimaan mahdollista vastaamattomuutta, sekä arvioimaan kyselyn toimivuutta tutkimusongelman yhteydessä yleisesti.

Opinnäytetyössä tutkimuksen luotettavuuden mittareina toimivat validiteetti sekä reliabiliteetti. Validiteetti viittaa tutkimuksen kykyyn mitata sitä, mitä sen oli tarkoituskin mitata. Tutkimuksen voidaan sanoa olevan hyvä, jos siinä ei ole systemaattisia virheitä, eikä tutkija ole joutunut harhaan esimerkiksi käsitteiden tasolla. Reliabiliteetti puolestaan tarkoittaa tutkimuksen kykyä olla antamatta sattumanvaraisia tuloksia. Reliabiliteetissa tarkastellaan ennen kaikkea mittaukseen liittyviä asioita, sekä niiden tarkkuutta tutkimuksen toteutuksessa. (Vilka 2007, 149–150.) Sekä validiteettia että reliabiliteettia voidaan hyödyntää niin liiketonttien myyntihintatietojen, kuin yrittäjille suunnatun kyselyn ja matkailuyhdistyksille ja kunnille suunnatun sähköpostihaastattelun vastaustenkin analysoinnin yhteydessä.

### 3 LIKETONTTIEN HINTATASOT MATKAILUKESKUKSISSA

Opinnäytetyössä matkailukeskusten liiketonttien myyntihintatietojen selvittämisessä käytetyt tiedot pohjautuvat Maanmittauslaitoksen Kiinteistöietopalvelun kauppahintatietoihin, Metsähallituksen vuokrattujen ja vuoden 2021 osalta myytyjen liiketonttien myyntihintatietoihin sekä Laatumaan myynnissä olevien liiketonttien hintatietoihin. Iso-Syötteen matkailukeskuksessa ei Kiinteistöietopalvelun mukaan liiketonttikauppaa ole ajanjaksolla 1/2012–2/2022 tehty (Maanmittauslaitos 2022), joten liiketonttien hintatietoina käytettiin samaisella ajanjaksolla vuokrattujen liiketonttien hintatietoja (Metsähallitus 2022d). Näitä oli yhteensä 8 kappaletta. Myöskään Luoston matkailukeskuksen osalta ei hintatietoja tehdyistä liiketonttien kaupoista käytetyillä parametreillä löytynyt (Maanmittauslaitos 2022), joten Luoston liiketonttien myyntihintojen määrittelyssä käytettiin Laatumaan tällä hetkellä myynnissä olevien liiketonttien hintatietoja, joita oli saatavilla 18 kappaletta (Laatumaa 2022a). Lisäksi Luoston kauppahintatietoihin saatiin mukaan kaksi vuokratun liiketontin myyntihintaa (Metsähallitus 2022d). Ylläksen liiketonttien myyntihintojen otanta perustuu Kiinteistöpalvelun liiketonttien yhden yksityisen kaupan myyntihintaan samalta ajanjaksolta 1/2012–2/2022 (Maanmittauslaitos 2022). Lisäksi myyntihintatietoihin on otettu mukaan Metsähallituksen alueelta vuokratut liiketontit ajalta 1/2021–2/2022, joita on yhteensä 11 kappaletta, sekä 5 kappaletta Ylläksen alueelta vuoden 2021 aikana myytyä liiketonttia (Metsähallitus 2022d). Mukana Ylläksen liiketonttien myyntihintatiedoissa on myös Äkäslompolon keskuksen alueelta yhden vuokratun liiketontin myyntihinta, joka sijaitsee Muonion puolella. Liiketontti otettiin vertailuun mukaan siksi, että tontin alueella on parhaillaan menossa asemakaavan laadinta ja sijainti on kuitenkin huomattavan lähellä Äkäslompolon matkailukeskusta. (Metsähallitus 2022d.)

Metsähallitus käyttää kiinteistönarvioinneissa AKA-arvioijaa. Auktorisoitu kiinteistönarvioija AKA on Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan hyväksymä asiantuntija, jonka tehtävänä on antaa toimeksiannon perusteella puolueeton ja asiantunteva arvio kiinteistön arvosta. AKA laatii arviosta myös kirjallisen arviolausunnon. AKA on suorittanut Keskuskauppakamarin arviointitehtäviin soveltuvan koulutuksen sekä on osoittanut vaativalla kokeella olevansa pätevä ja ammattitaitoinen arvioitsija. (Keskuskauppakamari 2021.) Kiinteistön tai tontin

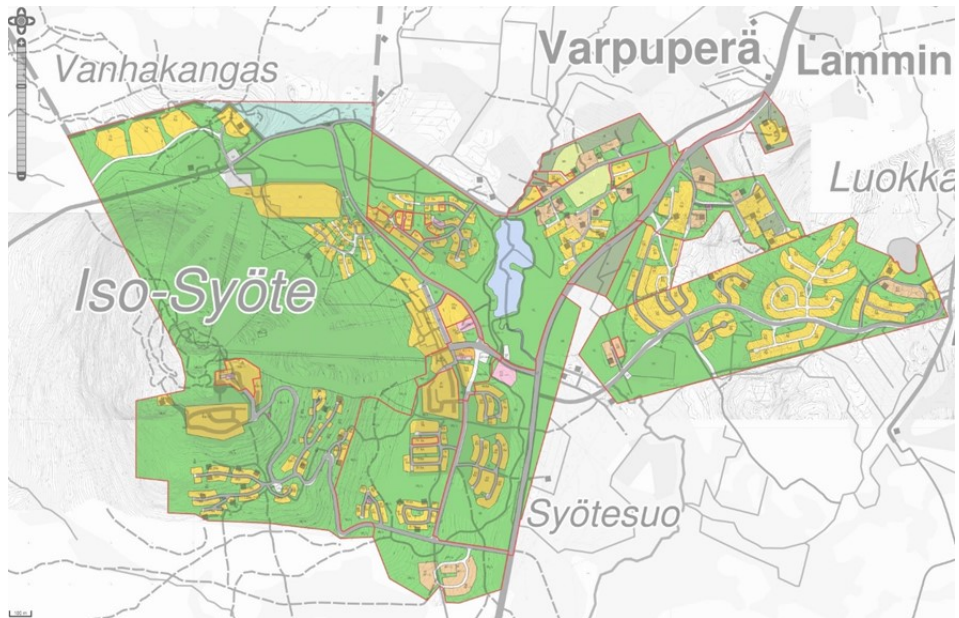
myyntihinta ei saa alittaa arvioinnissa saatua hintaa, muuten se katsotaan luovutuslaissa mainittua käypää hintaa alemmaksi (Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta 973/2002 5:1 §.)

Liiketonttien myyntihintatasojen tarkastelussa ja vertailussa Iso-Syötteen, Luoston ja Ylläksen osalta tässä opinnäytetyössä on huomioitava, että vaikka myyntihintatietoja olikin tutkittavana matkailukeskuksista yhteensä 45 liiketontista, tietoja joka liiketontista ei ole käytetty jokaisessa vertailussa. Tämä muun muassa siksi, että huomattavat yksittäiset poikkeamat kulloinkin tarkasteltavissa ominaisuuksissa on poistettu kaavioista, jotteivat ne vääristäisi tutkittavan asian kokonaiskuvaa. Lisäksi vertailuissa, jotka on tehty vuokraus- tai myyntivuosisilukujen suhteen, on jätetty pois Laatumaan kuluvalle hetkellä olevat liiketontit. Vaikka opinnäytetyössä tarkastelussa onkin liiketonttien kauppahinnat ajanjaksolta 1/2012–2/2022, kauppoja tai myyntihintatietoja ei myöskään joka vuodelta ole saatavilla. Näitä ovat vuodet 2014 ja 2017.

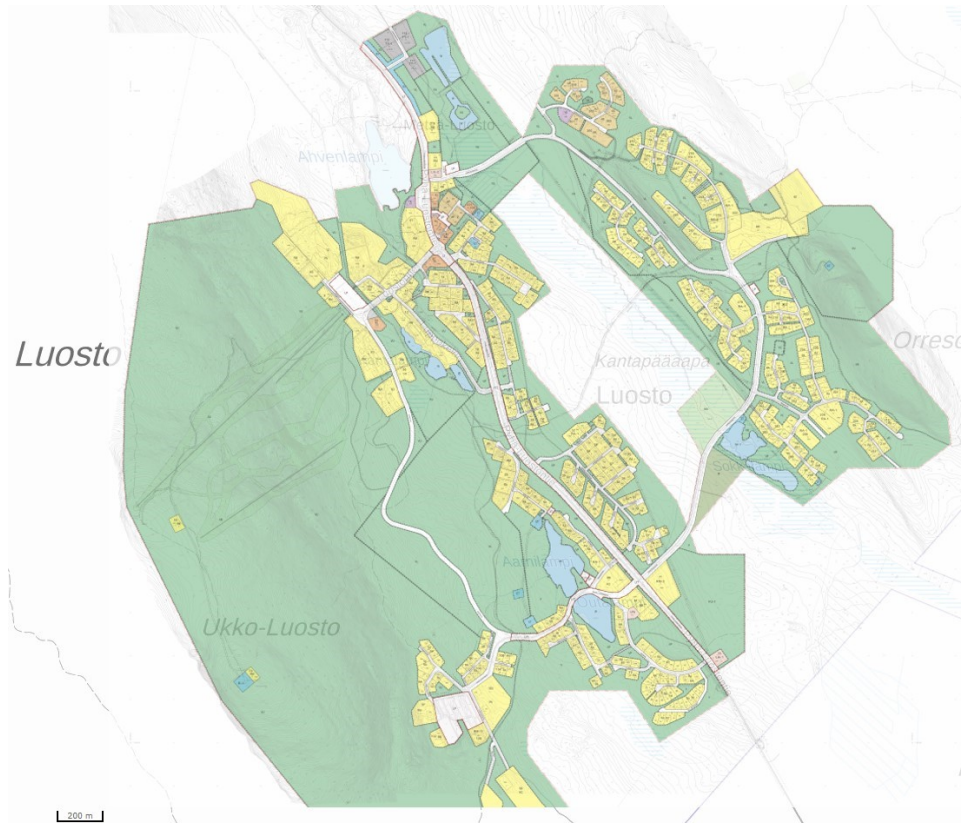
### 3.1 Liiketonttien hintojen tarkastelun tulokset

Liiketonteista opinnäytetyössä tarkastelun alla olivat kaavamerkinnoillä RM- eli Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue sekä KL- eli Liikerakennusten korttelialue merkityt asemakaavatontit. Muita mahdollisia merkintöjä ovat esimerkiksi K, eli Liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä KM eli Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. (Ympäristöministeriö 2000, 44–45.) Myyntihintojen tutkimisessa käytettävissä liiketonteissa esiintyy kaavakarttojen mukaan näistä kahta ensin mainittua (Kolarin kunta 2022b; Pudasjärven kaupunki 2022a; Sodankylän kunta 2022b.) Kuvat 4, 5, 6 ja 7 osoittavat asemakaavarajauksia kyseisissä matkailukeskuksissa. Ylläksen osalta kyseessä on käytännössä kaksi eri aluetta, sillä Ylläksen matkailukeskus käsittää sekä Ylläsjärven, että Äkäslompolon asemakaava-alueet. Lisäksi Ylläksen matkailukeskuksen osalta on huomioitavaa, että mukana vertailussa on 11 kappaletta RA-kaavamerkittyjä tontteja. Merkintä RA tarkoittaa Loma-asuntojen korttelialuetta (Ympäristöministeriö 2000, 45). Tämä päätettiin tehdä siksi, että rakennusoikeudet kyseisillä tonteilla on melko suuria ja niille on mitä todennäköisimmin raken-

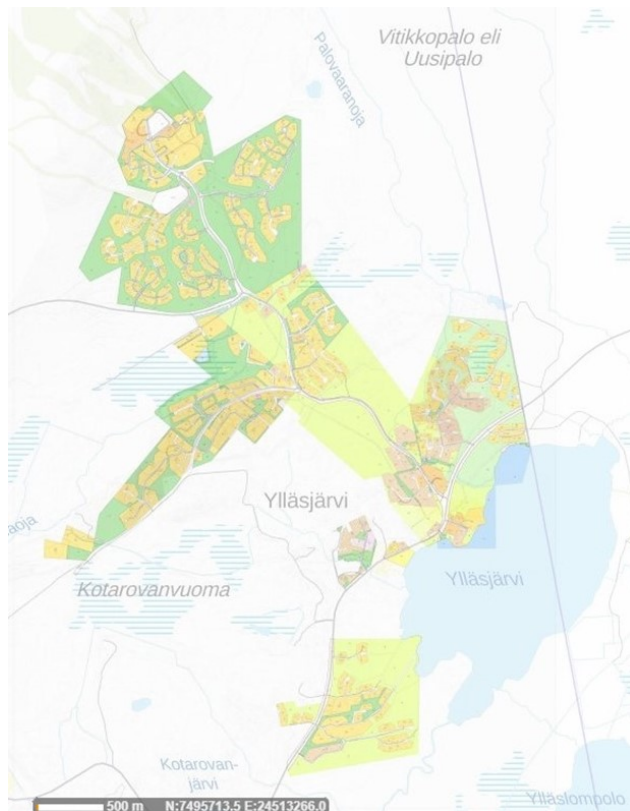
nuttajien tarkoitus tehdä asuntoja, joita tullaan sittemmin myymään eteenpäin esimerkiksi lomaosakkeina. Tämä voidaan myös nähdä tässä tilanteessa yhdenlaisena liiketoimintana.



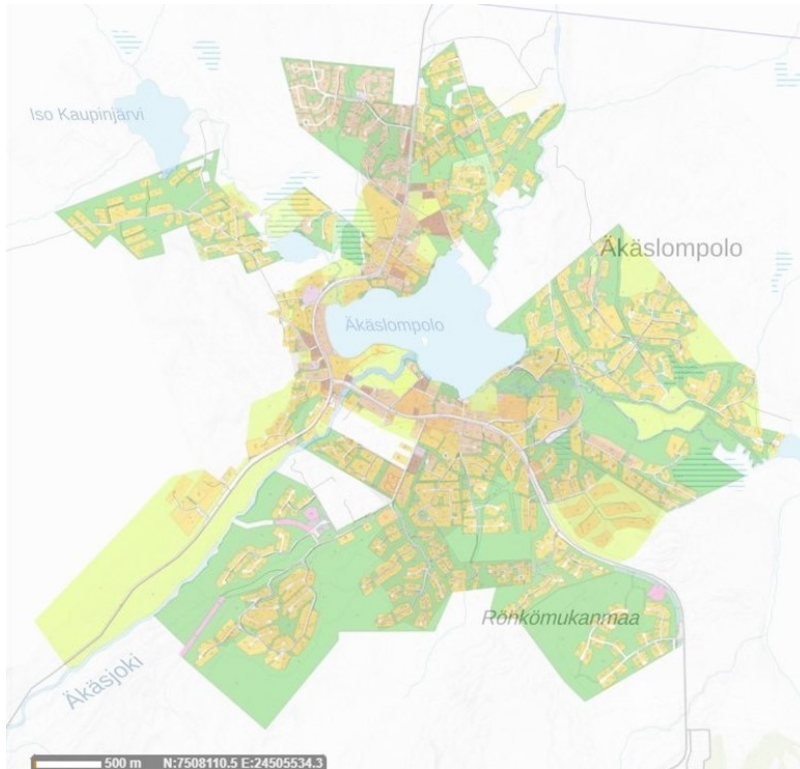
Kuva 4. Iso-Syötteen asemakaava-alue (Pudasjärven kaupunki 2022a)



Kuva 5. Luoston asemakaava-alue (Sodankylän kunta 2022b)



Kuva 6. Ylläsjärven asemakaava-alue (Kolarin kunta 2022b)



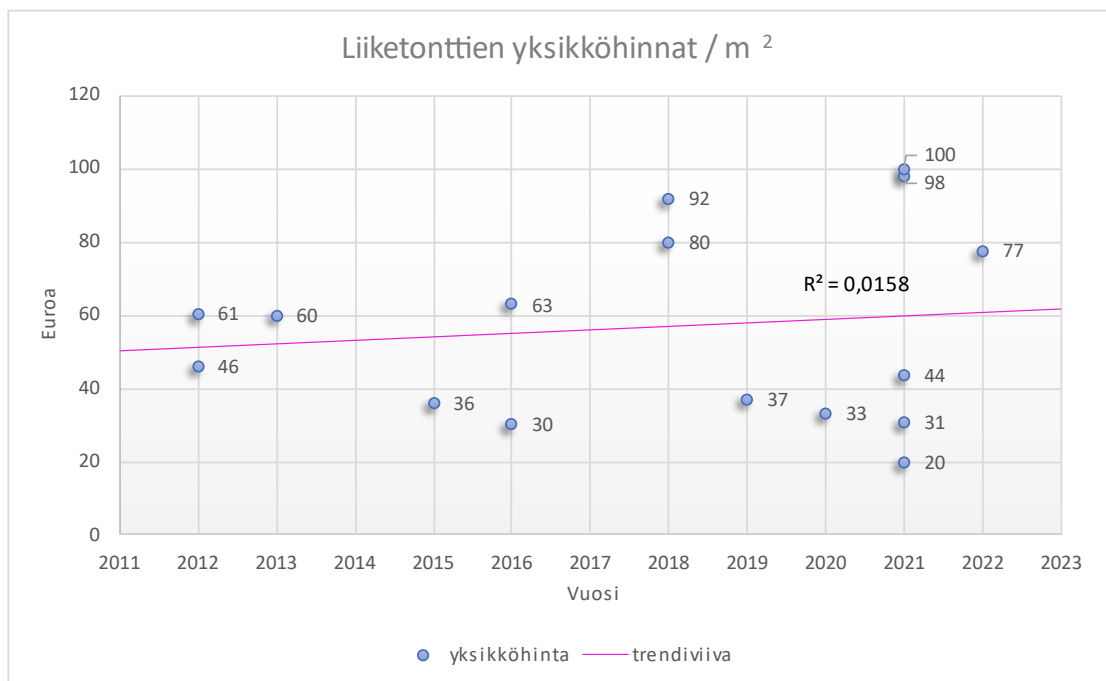
Kuva 7. Äkäslompolon alueen asemakaava (Kolarin kunta 2022b)

### 3.1.1 Liiketonttien kauppahinnat vuositasoilla

Liiketonttien yksikköhintojen vertailussa tarkasteltiin Kiinteistöietopalvelusta saadun toteutuneen kiinteistökaupan sekä Metsähallituksen vuokraamien ja myymien tonttien myyntihintoja, sillä näistä oli mahdollista erottaa vuosiluvut. Kuviossa 1 on esitetty liiketonttien yksikköhinnat neliömetriltä vuosina 1/2012–2/2022. Kuvioista on jätetty pois neljä huomattavasti muista poikkeavaa yksikköhintaa vuosilta 2019, 2021 ja 2022, samoin 7 kappaletta vuokrattuja tai myytyjä RA-merkittyä tonttia vuodelta 2021. Tämä siksi, että vuoden 2021 RA-tonteissa oli samoja hintoja niin paljon, että kaaviosta olisi tullut epäinformatiivinen ja sekava. Lisäksi kuviossa on haluttu pysyä pääosin RM-kaavamerkityissä tonteissa. Vertailtavia kauppoja on täten kuvion otannassa joka matkailukeskuksesta yhteensä 16 kappaletta.

Kuviossa 1 lineaarinen trendiviiva kertoo kuinka luotettavasti vuosien ja yksikköhintojen voidaan sanoa olevan lineaarisessa suhteessa toisiinsa. Trendiviiva on

aavistuksen nouseva, mutta hyvin pieni selityskerroin  $R^2$  ilmaisee kuviossa, ettei vuosien aikana oikeastaan voida trendiviivan suunnasta huolimatta sanoa tapahtuneen varsinaista selvää kasvutrendiä. Vuodet ja hinnat olisivat enemmän riippuvaisia keskenään, jos selityskerroin olisi lähempänä yhtä ja tällöin kuviossa esitetty trendiviiva pystysuorempi. (Korhonen 2021.) Liiketonttien yksikköhinnat rajautuvat kyseisellä aikavälillä kuviossa 1 keskimäärin 20 euron ja 100 euron välille ja kuvion perusteella voitaisiin kuitenkin sanoa viime vuosina yksikköhintojen olleen osittain hieman suurempia kuin esimerkiksi vuonna 2012.

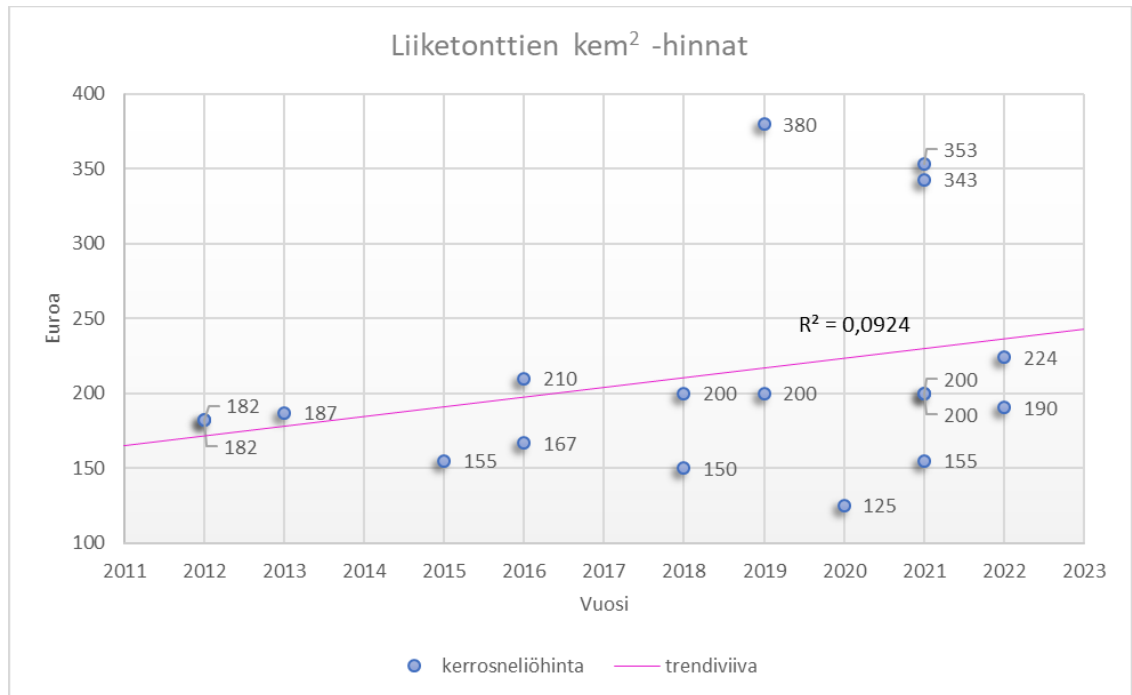


Kuvio 1. Liiketonttien yksikköhinnat neliömetriltä

Liiketonttien hintoja voidaan vertailla myös kerrosneliöhintojen mukaan (Kuvio 2). Kerrosneliöhinta saadaan kun tontin kauppahinta jaetaan kokonaisalan ja tontti-tehokkuuden tulolla. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää kauppahinnan ja rakennusoikeuden osamäärää, mikäli tontille on määrätty rakennusoikeus (Hämäläinen 2022). Hintojen vertailu kerrosneliömetrien mukaan antaa osviittaa myös rakennusoikeuden tontille mukanaan tuomasta arvosta. Kuviossa 2 on vertailtu matkailukeskusten liiketonttien kerrosneliöhintoja vuosien 1/2012–2/2022 suhteen. Vertailtavia myyntihintoja on kuviossa 18 kappaletta ja 9 poikkeavan korkeaa, tai useasti toistuvaa kerrosneliöhintaa vuodelta 2021 on jätetty pois kuvion selkey-

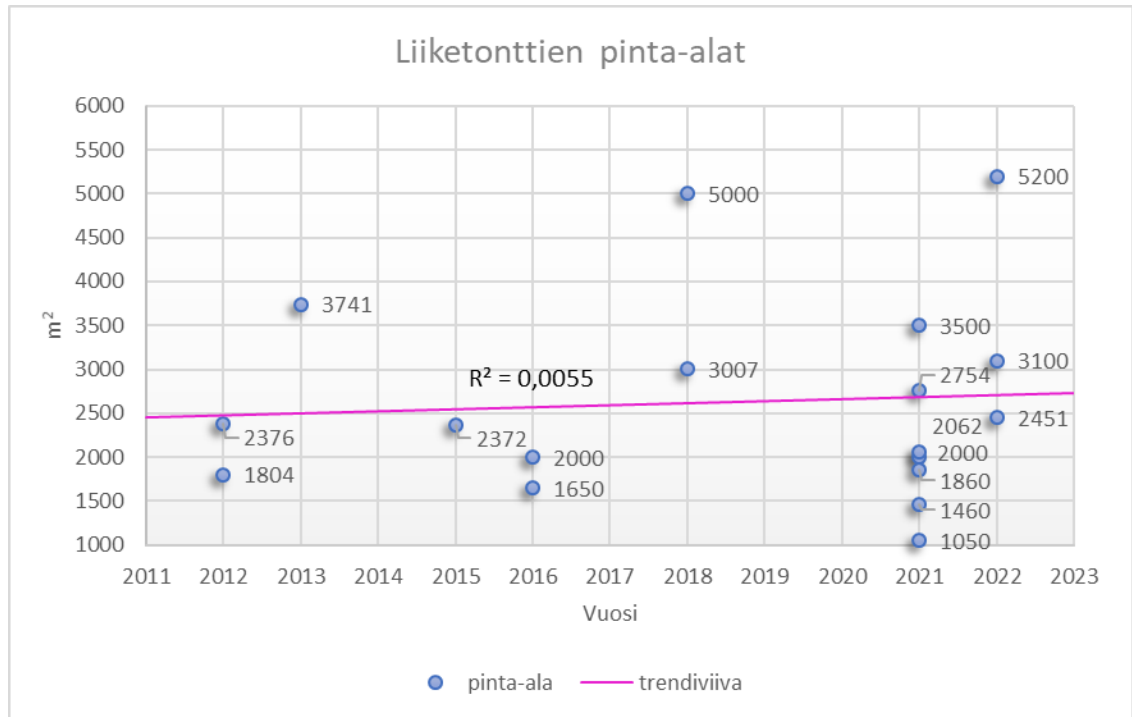


den vuoksi. Kuviossa 2 on selityskertoimen perusteella nähtävissä kerrosneliöhintojen ja vuosien suhteen hyvin loiva nouseva trendi. Kerrosneliöhinnat asettuvat kuviossa 125 euron ja 380 euron välille ja kuusi hintaa viidestätoista (noin 40 %) on suuruudeltaan 190–210 euroa.



Kuvio 2. Liiketonttien kerrosneliöhinnat

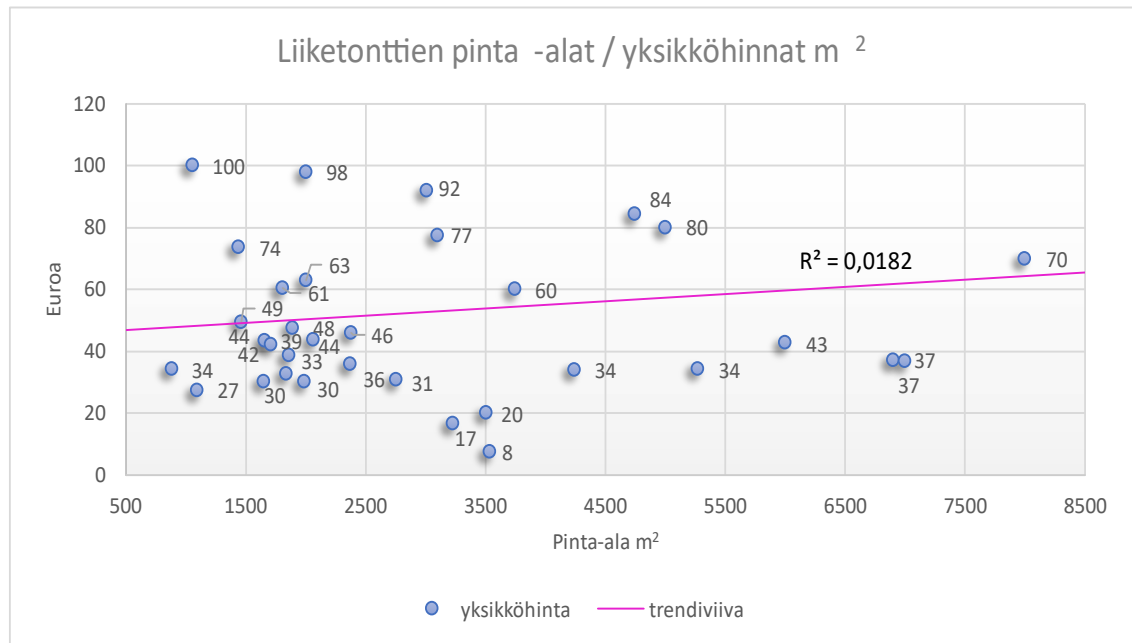
Kuviossa 3 on vertailtu liiketonttien pinta-aloja matkailukeskuksissa vuosina 1/2012–2/2022 tehtyihin kiinteistökauppoihin tai vuokrasopimuksiin. Kuviossa on otettu huomioon 18 liiketonttia ja jätetty vuosilta 2019–2020 kolme pinta-alaltaan poikkeuksellisen suurta liiketonttia, sekä vuodelta 2021 useasti toistuvan kokoiset liiketontit kuvion selvyuden vuoksi. Kuviossa liiketonttien pinta-alat vaihtelevat 1050 neliömetrin ja 5200 neliömetrin välillä. Selityskertoimen ja trendiviivan mukaan pinta-aloissa kuviossa 3 ei voida olettaa olevan varsinaista trendiä tai muutosta vuosien suhteen. Kuviossa 3 on kuitenkin nähtävissä liiketonttien pinta-alojen olleen pääosin alle 5000 neliömetrin kokoluokkaa, sillä alle 5000 neliömetrin suuruisia liiketontteja on kuviossa esitetyistä tonteista noin 89 %.



Kuvio 3. Liiketonttien pinta-alat

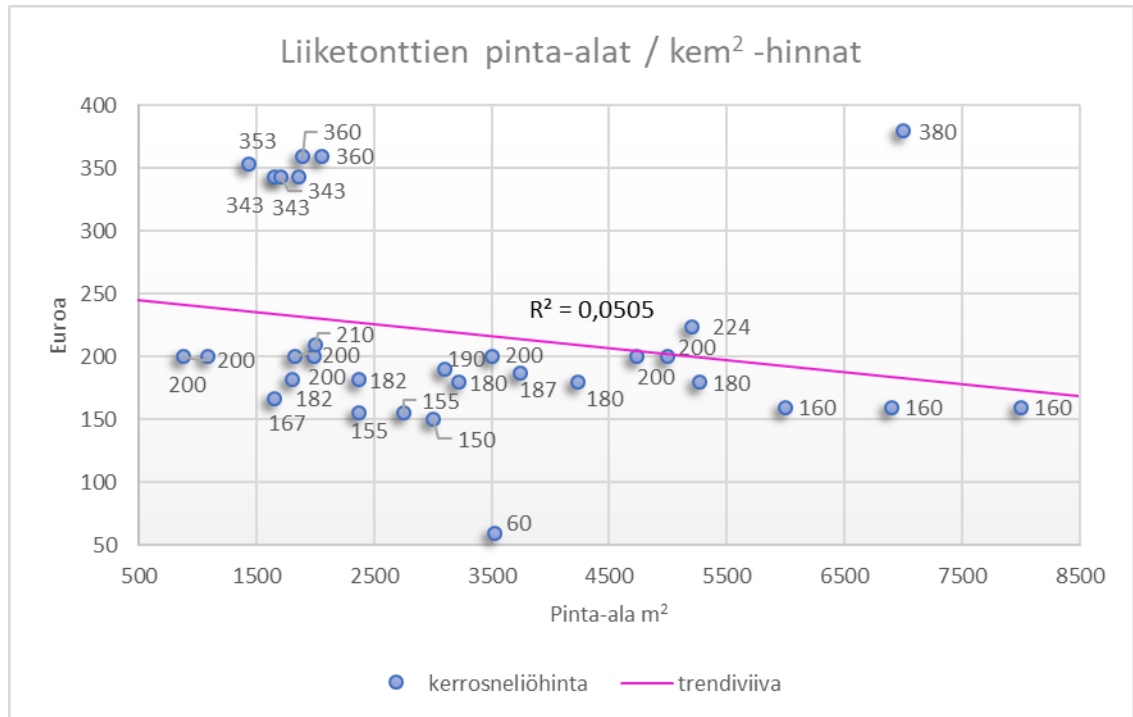
### 3.1.2 Liiketonttien kauppahinnat pinta-alojen mukaan

Vertailtaessa liiketonttien yksikkö- ja kerrosneliöhintoja pinta-alojen suhteen, otantaan on kerätty mukaan myös Laatumaan kuluvalla hetkellä myynnissä olevien liiketonttien myyntihintatiedot Luoston alueella. Kuviossa 4 on esitetty liiketonttien yksikköhinnat suhteutettuna tonttien pinta-aloihin. Liiketonttien kokonaismäärä kuviossa on yhteensä 34 kappaletta ja pois vertailusta on jätetty 11 pinta-alaltaan tai yksikköhinnaltaan huomattavasti poikkeavaa liiketonttia vuosilta 1/2012–2/2022. Kuviossa 4 on nähtävissä yksikköhintojen asettuvan välille 8–100 euroa ja se, että suurin osa vertailuun mukaan saaduista liiketonteista on pinta-alaltaan alle 8500 neliometriä. Liiketonttien yksikköhintojen ja pinta-alojen suhteen ei kuvion perusteella voida olettaa olevan selvää trendiä. Lineaarisen trendiviivan selityskerroin on hyvin pieni, vaikka kuvioista voikin havaita muutamien pinta-alaltaan suuremman tontin yksikköhinnan olevan ehkäpä keskimääräistä hieman alhaisempi. Kuvioista nähdään suurimman osan eli noin 76 % liiketonteista olevan yksikköhinnaltaan alle 70 euroa.



Kuvio 4. Liiketonttien pinta-aloja vertailtuna yksikköhintojen suhteen

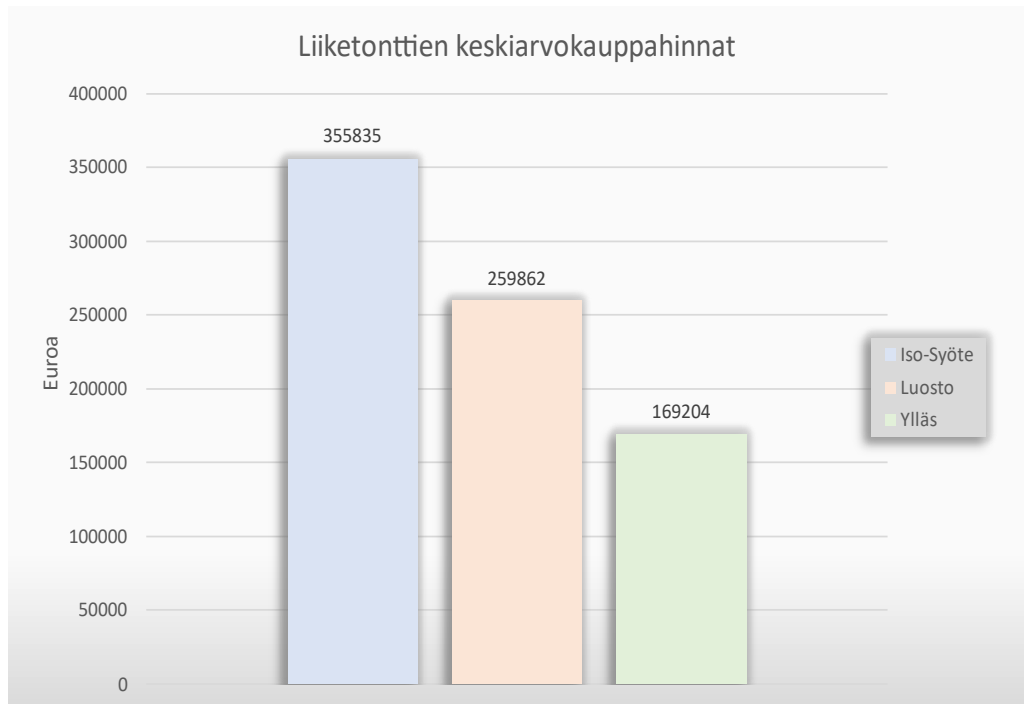
Kuviossa 5 on tarkasteltu liiketonttien kerrosneliöhintojen ja pinta-alojen välistä yhteyttä. Otannassa on mukana 31 liiketonttia ja 14 kerrosneliö hinnaltaan tai pinta-alaltaan huomattavasti poikkeavaa tonttia on jätetty pois. Kerrosneliöhinnat sijoittuvat euromääräisesti välille 60–380 ja kuviossa on nähtävissä liiketonteista useimmiten toistuvan luvun, eli moodin (noin 29 % kaikista luvuista), olevan noin 200 euroa. Lisäksi suurin osa tonteista (noin 87 %) on pinta-alaltaan alle 5500 neliometriä. Kuvion 5 lineaarinen trendiviiva laskee loivasti ja sen selityskerroin on 0,0505.  $R^2$  -arvo on tässäkin kuviossa hyvin pieni ja laskusuunta selittyy sillä, että muutama suuremman pinta-alan liiketontti on kerrosneliö hinnaltaan selvästi alle 200 euroa, toisin kuin pinta-alaltaan selvästi pienemmissä tonteissa. Kuviossa 5 on huomioitavaa, että suurin osa yli 300 euron kerrosneliöhinnoinnista on tonteilla, jotka ovat merkitty asemakaavoihin RA-kaavamerkinnällä.



Kuvio 5. Liiketonttien pinta-aloja vertailtuna kem<sup>2</sup> -hintojen suhteen

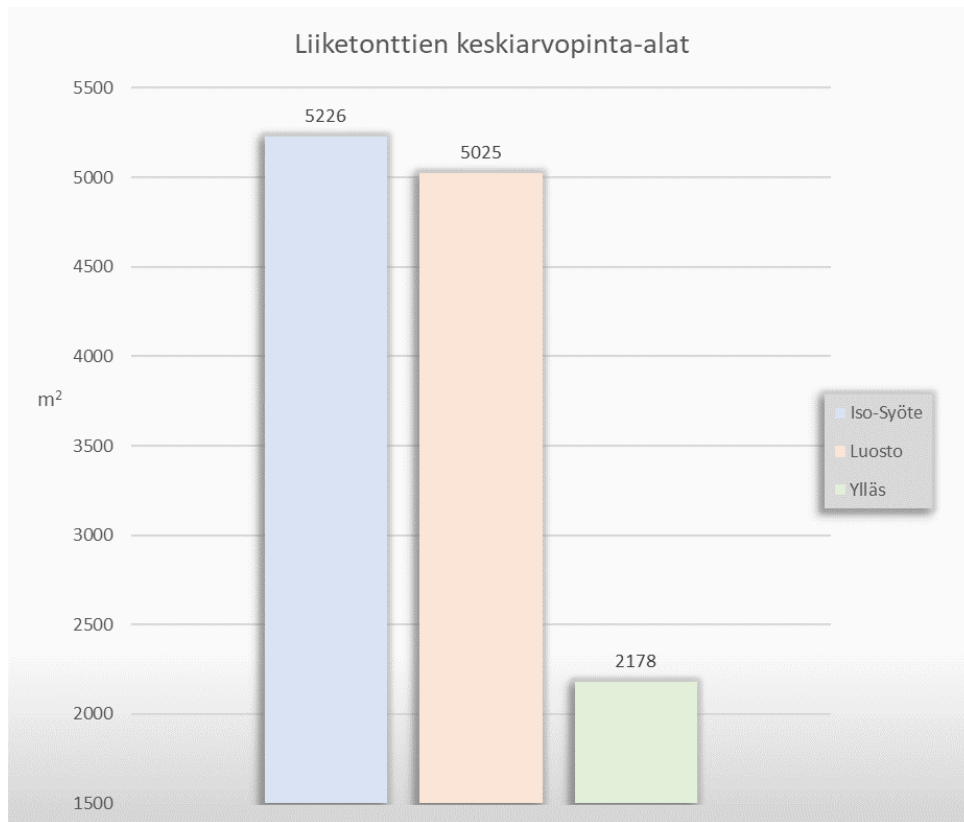
### 3.1.3 Liiketonttien keskiarvohinnat

Liiketonttien keskiarvohintojen tarkastelut on tehty vertailemalla eri matkailukeskuksia keskenään. Kuviossa 6 on esitetty keskiarvohinnat kokonaiskauppahinnan perusteella ajanjaksolta tammikuu 2012–helmikuu 2022. Iso-Syötteen osalta kauppahintoja on vertailussa mukana 8 kappaletta, Luoston osalta 20 kappaletta ja Ylläksen kohdalla 17 kappaletta. Kuvion mukaan liiketonttien keskiarvohinnat ovat Iso-Syötteen alueella korkeimmat, 355 835 euroa, Luostolla 259 862 euroa ja Ylläksellä matalin, 169 204 euroa. Keskiarvokauppahintojen arvioimisessa on huomioitavaa, että tontin hintaan vaikuttaa aina myös sen pinta-ala ja rakennus-oikeus. Tämän vuoksi on tärkeää tutkia asiaa myös yksikköhintojen ja kerroneliöhintojen kautta.



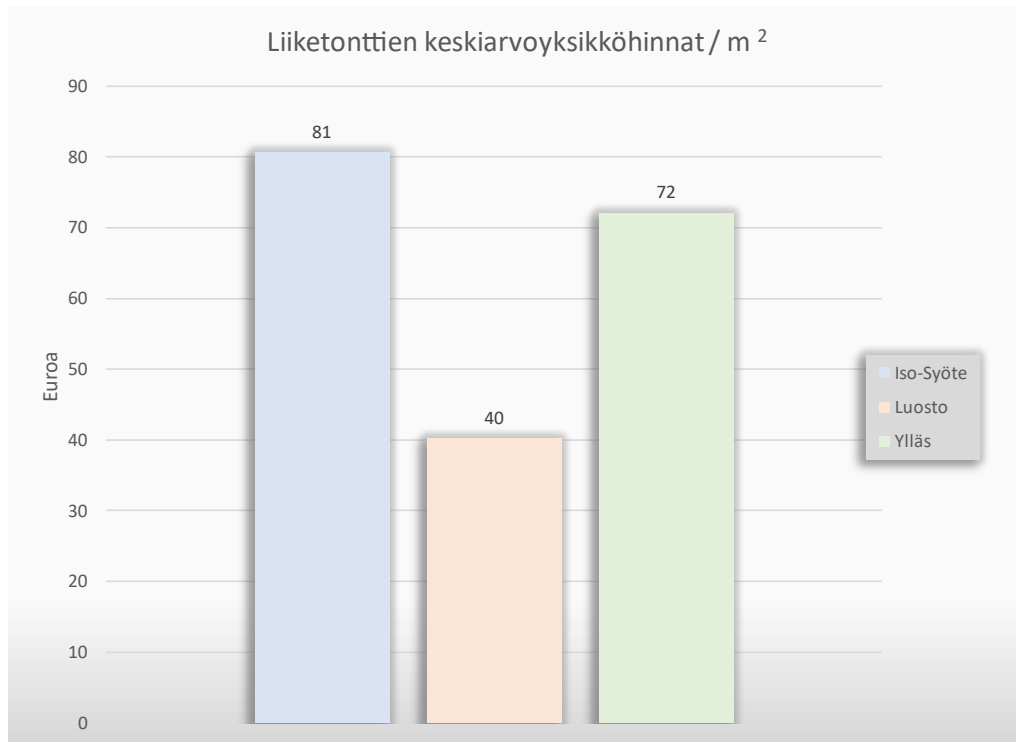
Kuvio 6. Liiketonttien keskiarvokauppahinnat ajalta 1/2012–2/2022

Kuviossa 7 on esitetty liiketonttien keskiarvo-pinta-alat ajanjaksolta tammikuu 2012–helmikuu 2022. Kuvion mukaan Iso-Syötteen matkailukeskusten liiketonttien keskiarvopinta-alat ovat jonkun verran suurempia kuin Luoston, ja Ylläksen matkailukeskuksen on matalin. Kuviossa on Iso-Syötteen keskiarvopinta-ala noin 5226 neliometriä, Luostolla 5025 neliometriä, ja Ylläksellä 2178 neliometriä. Liiketonttien keskiarvopinta-alojen vertailussa on mukana liiketontteja Iso-Syöteltä 8 kappaletta, Luostolta 16 kappaletta ja Ylläkseltä 17 kappaletta.



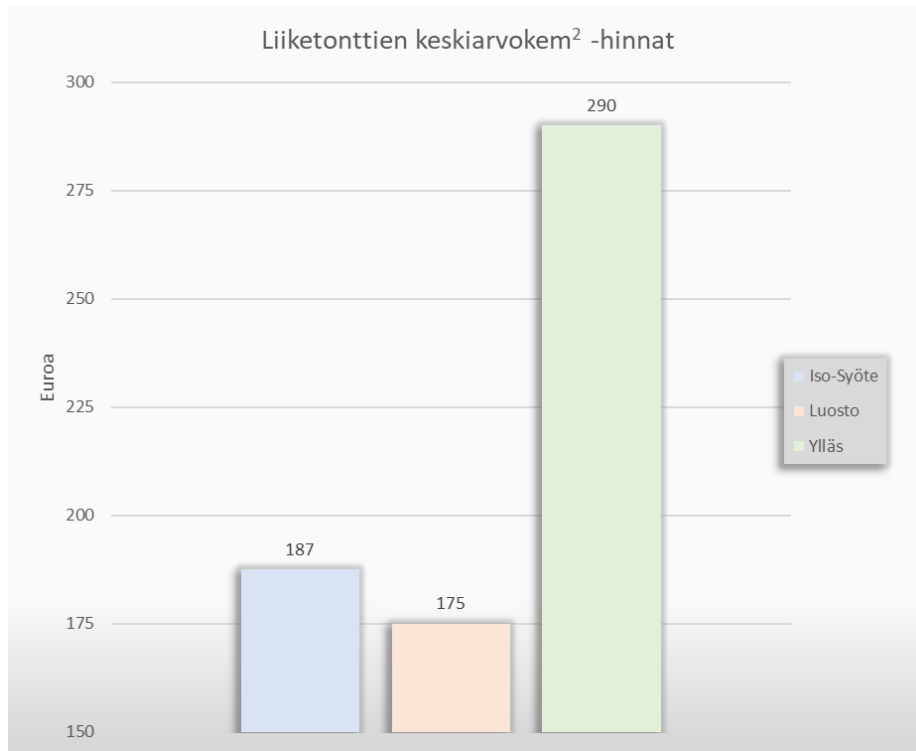
Kuvio 7. Liiketonttien keskiarvopinta-alat ajalta 1/2012–2/2022

Liiketonttien keskiarvoyksikköhintojen vertailussa (Kuvio 8) ajalta tammikuu 2012–helmikuu 2022 Iso-Syötteen tonteissa keskiarvo on esitetty huomioiden 8 tonttia. Luoston alueen tonteissa kuvioon on laskettu mukaan 20 liiketonttia ja Ylläksen alueen liiketonteista 17 tonttia. Kuvion 8 mukaan Iso-Syötteen liiketonttien yksikköhinta on vertailukohteina olevien kahden muun matkailukeskuksen suhteen kaikkein korkein, 81 euroa. Ylläksen keskiarvoyksikköhinta on 72 euroa, ja Luoston alueen keskiarvoyksikköhinnat ovat kuvion mukaan otantaryhmän matalimmat, 40 euroa.



Kuvio 8. Liiketonttien keskiarvoyksikköhinnat neliömetriltä ajalta 1/2012–2/2022

Kuvioon 9 on esitetty liiketonttien keskiarvokerrosneliöhinnat ajanjaksolta tammi-kuu 2012–helmikuu 2022. Iso-Syötteen osalta kuvioon on laskettu kerrosneliöhinnat 8 liiketontin osalta, Luoston osalta 20 liiketontin ja Ylläksen 17 liiketontin osalta. Kuvion 9 mukaan Ylläksen liiketonttien keskiarvokerrosneliöhinnat ovat korkeimmat, 290 euroa. Iso-Syötteen ja Luoston hinnat ovat kuviossa kerrosneliömetrihintojen mukaan melko lähellä toisiaan. Iso-Syötteen keskiarvokerrosneliöhinnat on kuviossa 187 euroa ja Luoston 175 euroa.



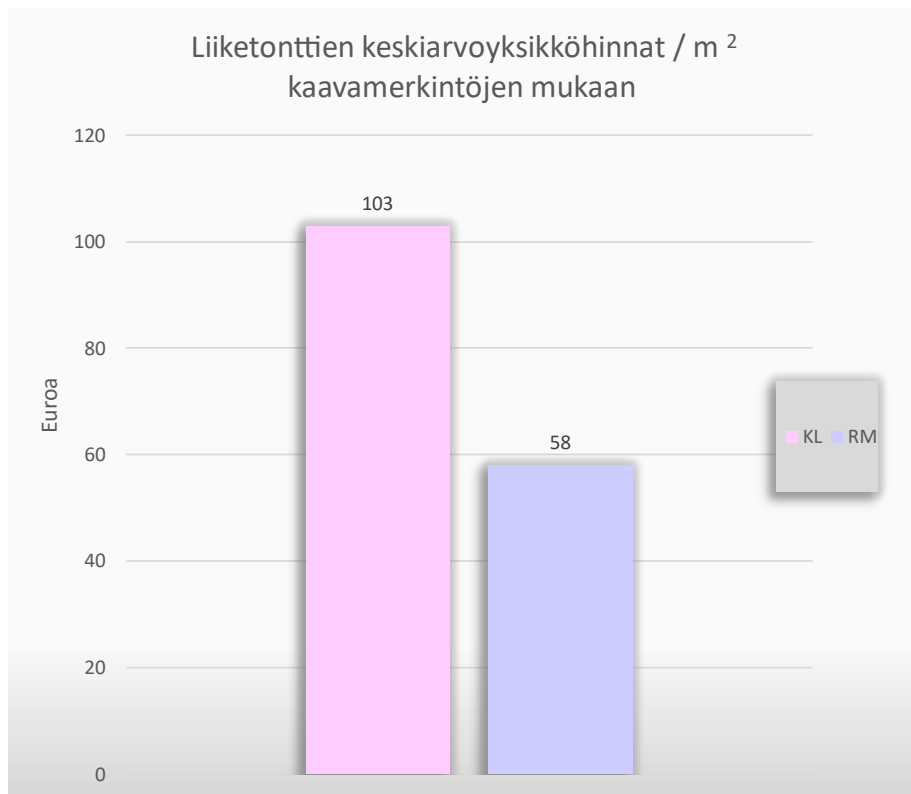
Kuvio 9. Liiketonttien keskiarvokerrosneliöhinnat ajalta 1/2012–2/2022

### 3.1.4 Kaavamerkintöjen vaikutukset hintatasoon

Iso-Syötteen, Luoston ja Ylläksen matkailukeskusten tutkinnan kohteina tässä opinnäytetyössä olevat liiketontit ovat merkitty asemakaavamerkinnöillä KL eli Liikerakennusten korttelialue tai RM eli Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Mukana vertailussa oli Ylläksen alueelta joitain RA-kaavamerkittyjä tontteja, mutta kaavamerkintöjen välisessä hintavertailussa tässä opinnäytetyössä niitä ei ole huomioitu. Tämän vuoksi tarkastelu kaavamerkintöjen mukaan alkaa vasta vuodesta 2015, sillä tätä aikaisempia hintatietoja liiketonteista ei kaavamerkinnöillä KL tai RM ole käytettävissä. Tarkasteltaessa liiketonttien hintatasoja kaavamerkintöjen mukaan keskiarvokem<sup>2</sup>-hintojen perusteella (Kuvio 10) voidaan huomata, että kaavamerkintöjen välinen hintaero neliömetriltä on tässä tutkimuksessa käytettyjen tietojen mukaan huomattava. Kaavamerkinnällä KL keskiarvokem<sup>2</sup>-hinta näyttäisi olevan korkeampi, noin 103 euroa, ja kaavamerkinnällä RM merkityt tontit ovat yksikköhinnaltaan noin 58 euroa. Kuvion otannassa on huomioitu 25 kappaletta RM- ja 5 kappaletta KL-kaavamerkinnällä merkittyjä tont-



teja. Iso-Syötteen alueen vertailtavissa liiketonteissa on pelkästään RM-kaavamerkityjä tontteja. Luoston ja Ylläksen matkailukeskuksissa on sekä merkinnällä KL että RM.



Kuvio 10. Liiketonttien keskiarvokeskittöhinnot neliömetriltä kaavamerkintöjen mukaan ajalta 1/2015–2/2022

Kuviossa 11 on esitetty matkailukeskusten liiketonttien keskiarvokerrosneliömetrihinnat kaavamerkintöihin perustuen. Keskiarvot kuviossa on laskettu saatavilla olevien 5 KL- ja 28 RM-kaavamerkityn liiketontin myyntihintatietojen pohjalta. Kaavamerkinnällä RM keskiarvokerrosneliöhinta vaikuttaisi kuviossa käytettävien tietojen otannalla olevan hieman korkeampi, noin 210 euroa, kun taas kaavamerkinnällä RM keskiarvoneliöhinta on noin 139 euroa. Myös Kuvion 11 vertailussa Iso-Syöte on pystytty huomioimaan ainoastaan asemaakaavamerkinnällä RM, kun taas Luosto sekä Ylläs kaavamerkinnöillä KL ja RM.



Kuvio 11. Liiketonttien keskiarvokerrosneliöhinnat kaavamerkintöjen mukaan ajalta 1/2015–2/2022

## 4 MATKAILUKESKUSTEN TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT JA KAAVOITUS

### 4.1 Kyselyn ja haastattelujen tulokset

Yrittäjille suunnattuun kyselyyn saatiin Webropol-ohjelmaan yhteensä 10 vastausta. Kyselyjä lähti sähköpostitse yhteensä 96 kappaletta, joista 15 kappaletta Luostolle, 21 Iso-Syötteelle ja 60 Ylläkselle. Ylläksen suuri kyselymäärä johtuu siitä, että kyseessä on pinta-alaltaan näistä suurin matkailukeskus ja se koostuu sekä Ylläsjärven että Äkäslompolon puolista. Näin ollen myös yrittäjiä on alueella eniten. Iso-Syötteeltä vastauksia saatiin kaksi, Luoston yrittäjiä ei vastannut kyselyyn yhtään, ja Ylläksen matkailukeskuksesta kyselyyn vastasi kahdeksan yrittäjää. Vastausprosentti jäi näin ollen kyselyn osalta alhaiseksi: Iso-Syötteellä vajaa 2 % ja Ylläksellä noin 13 % lähetetyistä kyselyistä sai vastauksen. Kuntien maankäyttöasiantuntijoihin ja matkailuyhdistysten toiminnanjohtajiin otettiin yhteyttä puhelimen välityksellä ja heistä vastasi haastatteluun lopulta kaksi maankäyttöasiantuntijaa. Koska Ylläksen Matkailuyhdistys ry:n tehtävistä valtaosa on siirretty markkinointiyhtiö Visit Ylläksen tehtäviksi (Ylläksen matkailuinfo 2022a), haastatteluun vastaamaan tavoitettiin Visit Ylläksen toimitusjohtaja.

#### 4.1.1 Iso-Syötteen alueen vastaukset

Iso-Syötteen matkailukeskuksen yrittäjille suunnattuun kyselyyn vastanneet yrittäjät olivat vastauksissaan luottavaisia tulevaisuuden suhteen. He arvioivat Lapin matkailun kasvavan tulevan kymmenen vuoden aikana tasaisesti. Toinen vastaajista arveli kasvun tapahtuvan hitaasti mutta varmasti, toinen arvioi jopa yli 10 % vuosikasvuvauhtia Korona- ja energiakriisin alalle asettamista haasteista huolimatta. Toinen vastaajista oli matkailukeskuksen entinen asiakas ja yrittäjähenkilönä lopulta ajautunut mieltymälleen alueelle liiketoimijaksi. Toisella kyselyyn vastanneella yrittäjällä on alueelta lähtöisin olevaa sukua.

Vastaajien mielestä alueella tarvittaisiin tulevaisuudessa sekä lisää monipuolista majoitusta turisteille, että samalla vuokra-asuntoja työntekijöille. Lisäksi vastauksissa nousivat esiin erikoistavarakauppojen puuttuminen alueelta. Erikoiskauppatavaroilla viitattiin esimerkiksi vaatteisiin sekä sisustustarvikkeisiin. Kyselyssä

kävi ilmi myös tarve lyhyille ja helppokulkuisille 1–2 kilometrin kävelyreiteille keskuksen alueella ikääntyviä matkailukeskuksen kävijöitä ajatellen.

Alueelle toivottiin kaavoitettavan hotellien tarpeisiin sopivia tonttiratkaisuja, sekä vakituiseen asuinkäyttöön soveltuvia tontteja suhteellisen läheltä keskusaluetta. Sitä, millainen on hyvä yritys- tai liiketontti, eivät vastaajat suoraan osanneet määritellä, mutta molemmat vastaajat olivat sitä mieltä, että matkailukeskuksen alueella väljempi kaavoitus toimisi tiivistä kaavoitusta paremmin. Alueen kokonaissuunnittelun yhteydessä tulisi vastaajien mielestä ottaa yrittäjien toiveet huomioon tiiviin yhteistyön ja kommunikoinnin avulla. Tämä auttaisi vastaajien mielestä maanomistaja ja kaavoittajaa ymmärtämään yritysten tarpeet pitkällä aikajänteellä. Suunnitteluvaiheessa tämän koettiin olevan erittäin hyödyllistä tietoa onnistuneen toteutuksen kannalta, sillä vastaajien mukaan yrittäjillä on kuitenkin arkipäivän kokemus siitä mitä alueella tapahtuu ja mikä on ongelmallista.

Kysyttäessä mikä tekee yrittäjien mielestä matkailukeskuksesta kiinnostavan tulevaisuuden sukupolvelle, esiin nousivat hyvä sijainti ja hyvät harrastusmahdollisuudet. Monipuoliset ja kehittyvät aktiviteettimahdollisuudet koettiin olevan avainasemassa. Riskeiksi ja haasteiksi tulevaisuuden yritystoiminnalle vastaajat arvioivat rahoituksen, sen saatavuuden ja hinnan. Kustannusten nousua pidettiin haasteena, joka heijastuu suoraan kuluttajahintoihin. Lisäksi vastaajia arvelutti yrittäjien yhteistyökyky sekä ilmastonmuutos ja sen seurauksena ihmisten muuttuvat asenteet.

Kunnalta vastaajat toivoivat matkailukeskuksiin edullista infraa. Kunnallistekniikan huoltamista pidettiin myös tärkeänä. Alueen yleisnäkymästä huolehtimista toivottiin myös, tästä esimerkkinä tienpenkkojen raivaus, jalkakäytävien siistiminen, sekä katuvalojen korjaukset. Vastauksissa esiin nousi myös järkevä ja riittävä katusuunnittelu sekä kesäviihtyvyyden parantamiseksi Luppoveden viheralueiden ja yleisilmeen kunnostus. Lisäksi vastauksissa oli maininta myös ensilumenladun pohjan kunnostamisesta välillä Luontokeskus-Ollukka, josta yrittäjän mielestä saisi pienillä parannuksilla hienon valaistun kuntoilu- ja kävelyreitit myös iäkkäämmille ihmisille. Metsähallitukselta yrittäjät toivoivat enemmän pitkäjänteistä ajattelua maankäytössä sekä huokeita ja joustavia maanvuokrahintoja.

Pudasjärven kaupungin teknisen johtajan haastattelu suoritettiin sähköpostin sijaan Microsoft Teams-haastatteluna. Teknisen johtajan Janne Karhun (2022) mukaan vuoden 2019 takaiseen tasoon Syötteen kävijämäärät ovat kasvaneet yli 40 % ja perustaso kävijöiden määrässä on korkea. Myös tulevaisuuteen katsotaan luottavaisesti. Iso-Syötteen alueella käyttöasteet ovat nousseet hyvälle tasolle ja sen tueksi alueelle tarvitaan, masterplaniinkin (Pudasjärven kaupunki 2022b) viitaten, hallittua majoituspaikkojen määrän kasvua. Lisäksi alueelle kaivattaisiin Karhun mukaan ympärivuotista majoitusta tukevia peruspalveluja, kuten kaupan palveluja ja kuljetuspalveluja kävijämäärän kasvun myötä. Iso-Syötteen ydinkeskustaan myös esimerkiksi polttoaineen jakelulle saattaisi olla kysyntää.

Iso-Syötteen matkailukeskuksen alueella tulevaisuudessa tarvittavien tonttien tarpeesta Karhu (2022) arvioi rakentajille mielekkäiden tonttipaikkojen olevan tärkeässä asemassa. Syöte kasvaa mökinrakentamisen kautta ja sen tueksi tarvitsevat tontteja myös eri palvelujen tuottajat. Näihin lukeutuvat esimerkiksi majoituspalveluja tuottavat yrittäjät. Myös pienille valmiille ostoskohteille on kysyntää. Yksi vaihtoehto voisikin olla kaupallisen majoituksen tontit, eli niin kutsutut käyttösakkeet esimerkiksi ihan laskettelurinteiden vierelle. Tällaiset kohteet saattaisivat olla hyvinkin kysytyjä. Myös vakituisen asumisen mahdollisuuksia pitäisi lisätä houkutteleville paikoille. Alueella olisi tarvetta myös kausityöntekijöiden majoitukselle, sillä tällä hetkellä suurin osa heistä joutuu asumaan hinnakkaammissa, matkailuun tarkoitetuissa asunnoissa, mikä ei varsinaisesti ole tarkoituksen mukaista.

Matkailukeskuksen kaavoittamisen tiiviystä Karhu (2022) arvioi, että aivan ydinkeskusta voisi olla tiiviimpi, mutta ei kuitenkaan varsinaista taajamaa muistuttava alue. Ydinkeskustan saavutettavuus ja yhteydet palvelujen välille olisi saatava hyväksi, mutta kilometrien säteillä on erittäin tärkeää säilyttää myös lähiluonto. Matkailijalle tulee jäädä mielikuva, että Syöte näyttää kynttiläkuusineen juuri Syötteeltä. Karhun arvion mukaan tulevaisuuden sukupolvet haluavat matkailulta rauhaa ja luonnonläheisyyttä, mutta palvelut tulevat kuitenkin olla helposti tavoitettavissa. Saavutettavuus, helppous ja palveluiden saatavuus ovat tulevai-

suuden matkailulle avainasemassa. Myös matkaketjut ja niiden saatavuus alueelle on tulevaisuuden sukupolvelle tärkeää ja vaikei matkailijalla olisikaan esimerkiksi omaa autoa käytettävissä loman aikana, tulisi palvelut kuitenkin olla siitä huolimatta saavutettavissa.

Tulevaisuuden riskeiksi ja haasteiksi Karhu (2022) arvioi muun muassa matkailun hallitsemattoman kasvun. Esimerkkinä hän mainitsee pandemian mukanaan tuoman matkailubuumin, joka jatkuessaan sellaisenaan olisi tuonut haasteita muun muassa yleiselle infralle sekä palveluiden pysymiselle kasvuvauhdin mukana. Yleisesti matkailukeskus tarvitsee hallittua yhdyskuntarakentamista, jottei palvelun laatu ja asiakaspalvelu kärsisi. Muita haasteita Karhu arvelee olevan muun muassa tulevaisuuden ja rahoitustarpeiden ennakoinnissa. Investointisuunnitelma tehdään aina kuitenkin pitkälle eteenpäin ja haasteena siinä on usein rahoituksen saatavuus. Kehittyville matkailualueille pitäisi saada hankerahaa ja samalla myöskin yrityssektoria, joka tekee investointeja.

Metsähallituksen ja Pudasjärven kaupungin välisen yhteistyön Karhu (2022) kertoo henkilöiden välillä olevan hyvää ja helposti lähestyttävää. Kehittämisehdotuksena hän arvioi olevan tietyn strategisen suunnittelun, jota voitaisiin parantaa esimerkiksi lisäämällä virkahenkilöiden välistä keskustelua ylemmältä tasolta. Niin sanotun ylemmän portaan ajatuksien peilaamista toivotaan lisää, ja tällaisia keskusteluja olisi hyvä saada myös rutiininomaisemmiksi ja enemmän vuosikelloon sidotuiksi. Suunnittelu tulevien vuosien osalta on tärkeää.

#### 4.1.2 Luoston alueen vastaukset

Sodankylän kunnan alueella sijaitsevan Luoston matkailukeskuksen tulevaisuutta arvioi sähköpostihaastattelussa kunnan maankäyttöpäällikkö Ari Pesonen. Pesonen (2022) arvioi Lapin matkailun kiinnostavuuden kasvavan tulevaisuudessa entisestään. Hänen mukaansa matkailijat hakevat ainutlaatuisia luontokokemuksia, rauhallista ympäristöä sekä puhdasta ilmastoa ja luontoa. Tämän johdosta Pesonen arvioikin Luoston matkailukeskuksen tarvitsevan tulevaisuudessa vuodepaikkamäärän kasvattamista, jolloin myös muu palvelutoiminta voi kehittyä.

Hänen mukaansa matkailukeskuksen alue tarvitseekin tonttitarjontaansa matkailupalvelutontteja, joille on mahdollista rakentaa laadukasta majoitusta.

Luoston matkailukeskuksen kaavoittamisen Pesonen (2022) näkisi keskusta-alueella voitavan olla tiivistäkin. Keskustan ulkopuolisen alueen tulisi olla sellainen, että se tukeutuu hyvin olemassa olevaan rakenteeseen. Kaikkiaan kaavoitusta tulisi tehdä alueen olemassa oleva yhdyskuntarakenne huomioiden. Tonttitehokkuuksien ei tarvitse olla tehokkuuden maksimitasoa, koska alueen profiili on luonnoläheinen ja rakentaminen on suhteellisen matalaa. Pesonen pitää vahvuutena sitä, että Luosto on maltillisesti kasvanut kansainvälinen matkailukeskus, jonka kasvu on hallittavissa alueen olosuhteet huomioiden, kestäväällä tavalla. Pitkäjänteinen työ kestävän matkailun eteen sekä monipuoliset palvelut houkuttelevat niin kotimaisia kuin ulkomaalaisiakin vieraita alueelle.

Tulevaisuudessa mahdollisesti olevista haasteista tai riskeistä Pesonen (2022) nostaa esiin sen, että mikäli Luosto ei houkuttele uusille investoinneille ja liiketoiminnalle, alueen matkailuympäristön kehittämistä saattaa tulla hidasta ja rahoituskallisesti haastavaa. Hän arvioi myös kunnan mahdollisesti voivan osallistua osapanostuksella uusiin asunto- tai yleisesti alueen kehittämistä hyödyntäviin investointeihin, jos sellaisia tulee tulevaisuudessa vastaan. Metsähallituksen ja kunnan välille toivotaan matalaa kynnystä keskusteluyhteyteen. Myös aitoa neuvottelumahdollisuutta esimerkiksi maanhankinnasta, reitistöistä, kaavoituksesta, Kansallispuistoista sekä metsätalousasioista pidetään tärkeänä. Metsähallituksen maapolitiikassa tulisi olla vahvasti kuntaa tukeva rooli ja kunnalla tulisikin olla erityisiä oikeuksia valtion omistaman maan hankintaan keskeisillä matkailualueilla.

#### 4.1.3 Ylläksen alueen vastaukset

Ylläksen matkailukeskuksen yrittäjille suunnattuun kyselyyn vastanneista yrittäjistä noin puolet kertoivat olevansa kotoisin alueelta, tai asuneensa siellä jo pidempään. Muita syitä siihen, että he ovat päätyneet yrittäjiksi juuri kyseiseen matkailukeskukseen olivat matkailukeskuksen ympärivuotiset, monipuoliset aktiivi-

teettimahdollisuudet puhtaassa luonnossa sekä sopivan liiketilan ja asunnon löytäminen. Yrittäjien tulevaisuuden odotukset Lapin matkailun kehittymisestä seuraavien 10 vuoden aikana olivat varovaisen toiveikkaita. Esiin nousi joitain epävarmoja ajatuksia yksittäisen yrittäjän näkökulmasta matkailun kasvun suhteen, ja myös pandemian mukanaan tuomien taloudellisten tekijöiden jatkumona muun muassa energian hinnan nousua pidettiin tekijänä, joka voi vaikuttaa paitsi yritysten toimintaan, myös matkailijoiden valintoihin. Pääosin matkailun koettiin kasvavan tulevaisuudessa ja palvelujen uskottiin kehittyvän. Matkailun uskottiin muuttuvan enemmän ympärivuotiseksi ja alueelle nähtiin saatavan tulevaisuudessa myös omaa energiantuotantoa.

Yrittäjien vastauksissa Ylläksen alueelle tarvittavista palveluista korostui etenkin ympärivuotisen, julkisen liikenteen palvelut. Myös muiden peruspalvelujen, kuten terveydenhuollon saanti koettiin useassa vastauksessa tarpeelliseksi ja lisäksi toivottiin oleskelutiloja nuorille, esimerkiksi liikuntakeskuksen muodossa. Keskeisille paikoille toivottiin lisää liiketiloja ja monessa vastauksessa viitattiin hieman kaupunkimaisempaan lähestymistapaan palvelujen saatavuuden suhteen. Majoitustiloja pidettiin vastauksissa erittäin tärkeinä. Useassa vastauksessa korostui myös vuokra-asuntojen lisääminen niin yritysten henkilökunnan kuin matkailijoidenkin tarpeisiin. Tunturialueelle nähtiin tarvittavan myös pysäköintialueita ja keskuksen reuna-alueille asuntoja, joista yritysten työntekijät voisivat kulkea töihin ja matkailijat keskuksen ytimiin myös julkisen liikenteen avulla, tarvitsematta välttämättä omaa autoa.

Yrittäjät vastasivat miltei yksimielisesti Ylläksen matkailukeskuksen tarvitsevan alueen kaavoitukseen enemmän ympärivuotiseen ja vakituiseen asumiseen tarkoitettuja tontteja, sillä tämän nähtäisiin lisäävän työvoimaa ja sitä kautta myös palveluja ja yrityksiä. Vastauksissa tuli ilmi niin isompien omakotitonttien kuin rivitalojenkin tarve kaavoitettuna riittävän väljästi keskusten lähelle, muttei kuitenkaan enää enempää tunturiin. Yrityksille toivottiin kaavoitettavan Ylläksen keskuksiin liiketontteja riittävällä infralla ja kulkuyhteyksillä. Myös pienien mökkitonttien rinnalle toivottiin isompia hotelli- ja majoitusrakennuksia. Vastauksista nousi esiin myös sisäliikuntapaikat lähialueelle, joilla saattaisi olla hyvinkin kysyntää.



Hyvänä liiketonttina yrittäjät pitivät keskuksissa ja hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitsevia tontteja, jotka ovat varustettuja pysäköintialueilla, sähköllä, vedellä, viemärillä, sekä valokuidulla. Hyvällä liiketontilla katsottiin myös olevan mahdollisuus tunturinäkymään, sekä turvallinen kulku myös jalan sekä pyörällä. Tontin sijainti hiihtoreittien lähellä katsottiin myös eduksi. Kulkuyhteydet nousivat myös tässä kohtaa esiin siinä mielessä, että niiden avulla yrittäjät voisivat harjoittaa yritystoimintaa myös hieman kauempana varsinaisista keskuksista. Matkailukeskuksen kaavoituksen tiiviyn suhteen vastaajien mielipiteet olivat pääosin väljemmän kaavoituksen puolella. Väljempää kaavoitusta kannatti 62,5 % vastaajista ja tiiviimmän kaavoittamisen kannalla oli vastaajista 25 %. 12,5 % oli sitä mieltä, että Yllästä voisi vähän tiivistää, muttei kuitenkaan niin tiiviiksi kuin esimerkiksi Levin matkailukeskus.

Alueen kokonaissuunnittelussa yrittäjät toivoivat pääsevänsä enemmän kuuluisiksi. Vastausten perusteella liiketoimien kehittämiseksi pitäisi varmistaa tulevaisuutta, eikä pelkästään jäädä ja tyytyä nykyiseen. Tärkeänä pidettiin huomion kiinnittämistä siihen, että mietitään mitä on tulossa, kaavoitetaan tämän pohjalta, ja sidotaan kaavoitus nopeaan rakentamiseen. Vastauksissa viitattiin myös siihen, että tällä hetkellä tontit voivat olla useita vuosia rakentamatta ja tyhjillään. Tontteja pidettiin myös jonkin verran kalliina ja vastauksissa otettiin esille myös se, että yrittäjille pitäisi mahdollistaa myös oma energiantuotanto.

Matkailukeskuksesta kiinnostavan tulevaisuuden sukupolvelle yrittäjien mielestä tekevät luonto, harrastusmahdollisuudet, reitistöt, palvelut, puhtaus, kierrätys ja saasteettomuus. Ylläksen matkailukeskuksen kylämäisyyden arveltiin olevan myös kiehtova, ja monipuolisten ympärivuotisten palveluiden, sekä matkailukeskuksen jatkuvan kehittämisen koettiin myös lisäävän tulevaisuuden kiinnostusta. Myös tietyn väljyyden, omintakeisuuden ja erilaisuuden nähtiin olevan tulevaisuuden sukupolville mieleen, kuten myös sen, ettei keskusta ole suoraan suunniteltu massoille vaan tietyille segmenteille.

Tulevaisuuden riskejä ja haasteita yritystoiminnalle vastaajat arvioivat olevan pandemian, sodan, energiakriisin, lentoliikenteen loppumisen sekä harmaan ta-

louden ja inflaation. Myös kauniin tunturinäkymän täyteen kaavoittamisen ja mökkien vuokraamisen tutuille ja sukulaisille verojen maksu kiertäen nähtiin uhaksi. Lisäksi kokonaisvaltaisen houkuttelevuuden arvioitiin kärsivän siitä, että palveluja ja liikkeitä suljetaan kesäksi ja syksyisin. Tämän koettiin vaikuttavan suoraan siihen, että päämäärään ympärivuotisuuden saavuttamisesta on erittäin hankala päästä. Työvoimapulan ja asuntopulan arvioitiin myös olevan tulevaisuuden riskejä. Samoin turvallisuuden, terveysturvallisuuden, ilmastonmuutoksen sekä epävakaa maailmantilanteen arveltiin saattavan tuoda matkailuun vielä omat haasteensa. Myös energiaratkaisut mainittiin useammassa vastauksessa olevan ehdoton haaste tulevaisuudelle. Kaivostoiminnan mainittiin olevan kysymysmerkki, samoin Kansallispuiston kantokyvyn suurien ihmismäärien seurauksena. Lisäksi tulevaisuuden riskiksi koettiin se, että kaavoitusta ja alueen suunnittelua tulevaisuudessa tekisivät ihmiset, jotka eivät ymmärrä matkailun trendejä tai kestävää matkailua.

Kysymyksessä yrittäjien toiveista kunnalle, jotta yrittäjien sitoutumista matkailukeskuksiin voitaisiin edistää, vastauksissa nousi ensisijaisesti esiin työntekijöiden asuntopula. Toiveita esitettiin muun muassa infran, vaihtoehtoisten lämmitysmuotojen sekä julkisen liikenteen kehittämistä. Lisäksi toivottiin kaavoittamista hyvälle maapohjalle, johon olisi mahdollista saada tontteja runsaasti ja edullisesti. Tonttien kohdalla myös sitoutumista nopeaan rakentamiseen pidettiin yhä tärkeänä. Lisäksi esiin nousi vakituisen asumisen mahdollistaminen matkailukeskuksiin. Vastauksissa ehdotettiin myös kunnan rakennuttavan tiloja ja vuokraavan niitä yrittäjille. Kunnan toivottiin myös luopuvan kaivoshankkeista.

Metsähallituksen ja yrittäjien välistä yhteistyötä nähtiin voitavan kehittää muun muassa lisäämällä Metsähallituksen palveluja kaikkien reittien huoltamisen muodossa. Myös kodat koettiin tärkeiksi ja niiden palauttamista toivottiin. Yhteistyön tueksi esitettiin myös tapaamisia, sekä henkilökohtaisempaa kommunikointia. Pyöräilyyn, hiihtoon ja kävelyyn tarkoitettujen maastoreittien suunnitteluun toivottiin myös enemmän Metsähallituksen ja yrittäjien välistä yhteistyötä. Viranomaisien sääntöjen ja yrittäjän luovuuden yhteensovittamisen koettiin olevan jonkinlainen haaste, mutta vastauksissa todettiin myös, että sääntöjä pitää kuitenkin olla ja mahdollisesti niiden nopeampi muuttaminen voisi olla hyvä mahdollisuus

edetä. Vapaan sanan vastausosiossa korostettiin yrittäjien työpanoksen tärkeyttä sekä veronmaksajina, että työnantajina. Lisäksi esiin nousi huoli niin sanotusta nurkkakuntaisuudesta ja siitä, että suuret yritykset pystyvät vaikuttamaan päätöksentekoon huomattavasti pieniä yrityksiä enemmän.

Visit Ylläksen toimitusjohtaja Kati Vehmoksen haastattelu käytiin sähköpostitse (Vehmas 2022). Tulevaisuuden arvio on että Lapin matkailu jatkaa kasvuaan, sillä arktisuus kiinnostaa ihmisiä ja Ylläksen arvot sopivat tulevaisuuden matkailuun. Palvelujen osalta erityisesti työvoimalle ja vakituisille asujille tarvittaisiin lisää asuntoja. Lisäksi julkista liikennettä kaivattaisiin erityisesti alueen sisällä, mutta myös eri tunturikeskusten välillä. Ylläksen tonttitarpeen Vehmas näkisi olevan isommissa yksiköissä, jotka olisivat keskuksessa ja kävelymatkan päässä palveluista.

Ylläksen matkailukeskusta tulisi Vehmoksen (2022) mukaan kaavoittaa nykyistä tiiviimmin, jotta se mahdollistaisi sisäisen julkisen liikenteen. Tulevaisuudessa tullaan tarvitsemaan isompia yksiköitä, ja nykyinen kaavoitus estää kestävä liikku-  
misen alueilla. Tulevaisuuden asiakas tuskin haluaa enää tulla matkailukeskukseen omalla autolla ja omistaa yksin mökkiä usean kilometrin päässä palveluista. Matkailukeskuksesta kiinnostavan tulevaisuuden sukupolvelle Vehmoksen ar-  
vion mukaan tekeekin hyvät palvelut yhdistettynä erämaisuuteen ja puhtaaseen ilmaan. Myös saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla tulee olemaan tärkeää.

Tulevaisuuden haasteita ja riskejä Vehmas (2022) arvioi olevan matkustamisen kallistumisen ja alueen mahdollinen jääminen jälkeen kestävyyskehityksestä. Kehittämisehdotuksena Metsähallituksen toiminnalle voisi olla tiiviimpi vuorovaiku-  
tus ja tiedon kulun parantaminen markkinointiyhtiön suuntaan.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA TULOSTEN VERTAILU

### 5.1 Liiketonttien hintatasot

Opinnäytetyön yhtenä tavoitteena oli selvittää Iso-Syötteen, Luoston ja Ylläksen matkailukeskusten myyntihintatasot sekä tutkia niiden kehittymistä ajanjaksolla 1/2012–2/2022, eli noin kymmenen vuoden ajalla. Tutkittavana aineistona oli Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta saatujen liiketonttikauppojen myyntihintatiedot, Metsähallituksen kyseisistä matkailukeskuksista vuokraamien liiketonttien myyntihintatiedot sekä Laatumaan myynnissä olevien yritystonttien kauppahinnat Luoston alueella maaliskuussa 2022. Lisäksi kauppahintatietojen otannan laajentamiseksi vertailussa käytettiin apuna myös joitain Metsähallituksen Ylläksen alueelta myytyjä tai vuokrattuja RA-kaavamerkittyjä tontteja. Myyntihintatietoja näissä kolmessa matkailukeskuksessa oli tutkittavana yhteensä 45 kappaletta. Yksittäiset, tiedoiltaan reilusti muista poikkeavat hintatiedot on tapauskohtaisesti jätetty pois vertailuista riippuen siitä, mitä ominaisuutta kulloinkin on tarkasteltu. Tämä tehtiin harkinnan mukaan siksi, ettei tutkittavan ominaisuuden kokonaiskuva, tai esimerkiksi keskiarvo vääristyisi.

Liiketonttien kauppahintojen vertailussa vuositasolla yksikköhintojen suhteen vuonna 2018 tehtyjen kauppojen yksikköhinnat olivat linjassaan korkeimmat. Vuosilta 2014 ja 2017 ei vertailtavia tietoja ollut. Vuosina 2019 ja 2020 hinnat olivat hieman matalammalla, ja vuoden 2021 osalta oli tehty yksikköhinnaltaan sekä hintavampia että halvempia kauppoja. Myöskään kerrosneliöhintojen suhteen ei vuositasolla vaikuttanut olevan suuriakaan heittoja, lukuun ottamatta muutamia, vuosina 2019 ja 2021 tehtyä kauppaa. Pääosin kerrosneliöhinnat asettuivat vuosien varrelle tasaisesti ja moodi eli useimmiten esiintynyt hinta oli 200 euroa. Liiketonttien pinta-alat vuositasoilla olivat myös pysyneet melko samoina. Pääosin liiketontit olivat noin tai alle puolen hehtaarin kokoisia, suurin osa tonteista oli alle 4000 neliometriä. Liiketonttien yksikköhinnat tarkasteltuina pintaalojen suhteen osoittivat tutkimuksessa, että yksikköhinnoilla ja pintaaloilla ei ollut selvää yhteyttä, eikä hinnoissa tässä suhteessa ollut havaittavissa mitään merkittävää tiettyä trendiä. Sama havaittiin myös tarkasteltaessa liiketonttien pinta-aloja kerrosneliöhintojen suhteen.

Vertailussa eri matkailukeskusten välillä Iso-Syötteellä vaikuttaisi tutkimuksen tietojen perusteella olleen matkailukeskuksista liiketonttien korkein keskiarvohinta. Myös liiketonttien keskiarvopinta-alat vertailtavissa matkailukeskuksissa vaikuttivat olleen Iso-Syötteen alueella suurimmat, jossa vertailtavien liiketonttien keskiarvopinta-ala oli yli 5000 m<sup>2</sup>. Luoston tonttien pinta-alat olivat hyvin lähellä 5000 m<sup>2</sup> ja Ylläksen reilu 2000 m<sup>2</sup>. Keskiarvovoyksikköhintojen osalta Iso-Syöte oli noin 80 euron tuntumassa, Ylläksellä noin 72 euroa, ja Luostolla keskiarvovoyksikköhinta oli noin 40 euroa. Keskiarvokerrosneliöhinnat olivat puolestaan Ylläksellä huomattavasti kaikkein korkeimmat, noin 290 euroa. Tästä on havaittavissa myös se, että Ylläksellä suht' maltillisen kokoisiin liiketontteihin on ollut saatavilla suurehkoja rakennusoikeuksia. Iso-Syötteen ja Luoston osalta keskiarvokerrosneliöhinnat olivat melko lähellä toisiaan, ollen noin 187 ja 175 euroa.

Vertailuun mukaan saatujen liiketonttien kaavamerkinnyt rajautuivat lopulta kaavamerkinnoille KL (Liikerakennusten korttelialue) ja RM (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Liiketonttien keskiarvovoyksikköhinnat kaavamerkintöjen mukaan osoitti KL-liiketonttien hintojen olevan RM-liiketontteja reilusti korkeammat tutkimuksessa mukana olleiden myyntihintatietojen perusteella. Keskiarvovoyksikköhinnat olivat KL-merkityillä tonteilla noin 103 euroa ja RM-kaavamerkityillä tonteilla noin 58 euroa. Keskiarvokerrosneliöhinnat kaavamerkintöjen mukaan tutkimuksessa olivat sen sijaan toisinpäin, ollen merkinnällä KL noin 139 euroa ja merkinnällä RM noin 210 euroa. KL-kaavamerkityillä tonteilla voisi tämän tutkimuksen perusteella katsoa olleen niin sanotusti edullisempi asema rakennusoikeuden ja tontin kokonaishinnan suhteen, kun taas neliöhinnaltaan RM-kaavamerkityt tontit vaikuttaisivat olleen KL-kaavamerkityjä tontteja edullisempia.

Opinnäytetyössä toteutetun tutkimuksen perusteella voitaisiin yhteenvetona päätellä, että Luoston liiketonttien hintataso oli muita, vertailussa mukana olevia matkailukeskuksia hieman matalampi. Tämä on havaittavissa sekä keskiarvovoyksikköhintojen että keskiarvokerrosneliömetrihintojen vertailussa. Ylläksen liiketonttien pinta-alat sekä ehkäpä tämän vuoksi myös keskiarvomyyntihinnat vaikuttaisivat tutkimuksen perusteella olleen kyseisten matkailukeskusten pienimmät.

Kuitenkin Ylläksen keskiarvokerrosneliömetrihinnat olivat suhteessa muihin matkailukeskuksiin huomattavan korkeat ja myös yksikköhintojen perusteella Ylläs oli melko lähellä Iso-Syötteen neliöhintaa, joka oli vertailtavien matkailukeskusten osalta korkein. Eroa Iso-Syötteen neliöhintaan oli kuitenkin vain 9 euroa. Näin ollen voisi tämän tutkimuksen mukaan päätellä, että Ylläksen liiketonttien yleinen hintataso oli muihin vertailtaviin matkailukeskuksiin nähden linjassaan hieman muita korkeampi.

## 5.2 Kyselyt ja haastattelut

Opinnäytetyön toisena tavoitteena oli selvittää matkailukeskuksissa toimivien yrittäjien, kuntien maankäyttöasiantuntijoiden sekä matkailuyhdistysten toiminnanjohtajien toiveita ja mielipiteitä alueensa tulevaisuuden kaavoituksesta sekä toiminnasta. Yrittäjille laaditussa Webropol-kyselyssä korostuivat avointen vastausten käyttö. Kuntien virkahenkilöihin ja matkailuyhdistyksen edustajiin otin ensin yhteyttä puhelimitse, jonka jälkeen haastattelut toteutettiin joko sähköpostitse tai Microsoft Teams-haastatteluna.

Iso-Syötteen kyselyyn ja haastatteluun vastasivat kaksi yrittäjää sekä kaupungin tekninen johtaja. Tiivistetysti vastauksissa korostuivat sekä turistien monipuolisten majoituspaikkojen että työntekijöiden edullisimpien asuntojen kipeä tarve matkailukeskuksessa. Iso-Syötteen kävijämäärät ovat kasvaneet esimerkiksi vuodesta 2019 huomattavasti. Samoin vakituisen asumisen mahdollisuuksien parantaminen nousi kaikissa vastauksissa esiin, tontteja toivottiin houkutteleville ja mielekkäille paikoille keskustan läheisyyteen. Palveluiden ja majoituspalveluiden tuottajien arvioitiin myös tarvitsevan tontteja tulevaisuudessa ydinkeskuksesta houkuttelevilta paikoilta. Kaavoituksen tiiviyden suhteen aivan ydinkeskustan vastattiin voivan olla kohtalaisen tiivis, mutta ei kuitenkaan taajamamainen. Keskustan ympärysalueille suosittiin ehdottomasti väljempää kaavoittamista. Tulevaisuuden sukupolvien arveltiin Iso-Syötteen vastauksissa olevan kiinnostuneita rauhasta ja luonnonläheisyydestä, mutta palvelut tulee kuitenkin olla helposti saavutettavissa. Myös monipuoliset ja kehittyvät aktiviteettimahdollisuudet koettiin tärkeiksi ja vastausten mukaan kulkuyhteydet tulisi olla helpot ja toimivat.

Mahdollisiksi haasteiksi tulevaisuudessa arvioitiin kustannusten nouseminen, sekä matkailun hallitsematon kasvu.

Luostolla haastatteluun vastasi kunnan maankäyttöpäällikkö, mutta yrittäjiä ei Webropol-kyselyyn vastannut. Yhteenvetona Luoston osalta nousi vetovoimatekijänä esille puhdas luonto ja rauhallinen ympäristö. Haastattelussa lapin matkailun kiinnostavuuden arvioitiin tulevaisuudessa lisääntyvät entisestään, joten vuodepaikkamäärien kasvattaminen nähtiin olennaisena. Tällöin myös muu palvelutoiminta voisi kehittyä. Matkailukeskuksen alueen arvioitiin tarvitsevan tonttitarjontaan matkailupalvelutontteja, joille on mahdollista rakentaa laadukasta majoitusta. Keskustan alueen koettiin voivan kaavoittaa tiiviistikin, mutta keskustan ulkopuoliset alueet tulisivat olla yhdyskuntarakenteen huomioivia ja luonnonläheisiä. Tulevaisuuden haasteeksi arvioitiin mahdollinen rahoituksellinen haastavuus, mikäli Luosto ei houkuttele uusille investoinneille.

Ylläksen matkailukeskuksen yrittäjien Webropol-kyselyyn vastasi kahdeksan yrittäjää. Vastauksissa korostui yhtenäisesti paitsi ympärivuotisen julkisen liikenteen tarve, myös peruspalvelujen kattavuuden ja monipuolisuuden tarve. Tärkeänä pidettiin myös liiketilojen lisäämistä keskeisille paikoille. Majoitustilojen tarpeellisuus toistui vastauksissa myös useasti. Niin turisteille kuin yritysten henkilökunnallekin kaivattiin lisää vuokra-asuntoja ja vakituiseen asumiseen toivottiin kaavoitettavan lisää tontteja väljästi Ylläsjärven ja Äkäslompolon keskusten lähelle. Tunturimaiseman toivottiin säilyvän niin, ettei kaavoitus ylettyisi enää enempää tunturiin vaan viereisille alueille. Väljempi kaavoitus toimisi vastaajista suurimman osan mielestä alueella tiivistä kaavoitusta paremmin. Hyvän liiketontin vastattiin olevan hyvällä infralla sekä tunturinäkymällä varustettu tontti, johon on hyvät ja turvalliset liikenneyhteydet. Myös ulkoilureittien läheisyyttä pidettiin liiketontille hyvänä ominaisuutena. Tulevaisuuden sukupolven kiinnostus matkailukeskusta kohtaan vastattiin liittyvän luontoon, harrastusmahdollisuuksiin ja palveluihin, mutta myös esimerkiksi puhtauteen, kierrätykseen ja saasteettomuuteen. Myös sisäliikunta-aktiviteettien nähtiin olevan osa tulevaisuudessa tarvittavia palveluja. Vastauksissa tuotiin esiin myös mahdollisia tulevaisuuden haasteita, kuten epävakaa maailman tilanteen, energiakriisin, inflaation ja ilmastonmuutoksen, mutta kaikkiaan tulevaisuuteen suhtauduttiin kokonaisuutena varovaisen

luottavaisesti. Lapin matkailun arveltiin pysyvän kiinnostavana ja matkailun kehittyvän ja mitä todennäköisimmin kasvavan.

Yhteenvetona voisi todeta, että opinnäytetyössä tutkituissa kolmessa matkailukeskuksessa kaikissa matkailun nähtiin kehittyvän ja kasvavan tulevan kymmenen vuoden aikana tietyistä riskeistä tai haasteista huolimatta. Selvä yhteinen tekijä vastauksissa oli majoituksen lisääntynyt tarve niin turisteille, kuin työntekijöillekin. Myös vakituiseen asumiseen toivottiin yhteisesti lisää mahdollisuuksia ja tontteja. Toinen huomattava yhdistävä tekijä vastauksissa oli kaavoituksen toivottu rakenne. Ydinkeskusta-alueen koettiin voivan olla hieman tiiviimmin kaavoitettu, mutta kaikkiaan keskuksen reuna-alueiden tietyn väljyyden ja luonnonläheisyyden nähtiin olevan ratkaisevan tärkeää. Myös kulkuyhteydet nousivat vastauksissa esiin useasti. Kulkemisen tulee niin nykymatkailijoille, kuin tulevaisuudenkin sukupolville olla helppoa ja sujuvaa paitsi itse matkailukeskuksiin, myös niiden sisällä, jotta palvelujen saatavuus ja kannattavuus olisi turvattu. Myös sen, ettei oman auton käyttö turisteille matkailukeskuksessa olisi välttämättömyys, nousi vastauksissa merkittäväksi yhdistäväksi tekijäksi. Iso-Syötteen ja Ylläksen matkailukeskusten osalta painotettiin myös peruspalvelujen kattavuuden ja monipuolisuuden tärkeyttä.



## 6 POHDINTA

Tämä opinnäytetyö rakentui kolmesta pääosasta eli teoriaosuudesta, liiketonttien myyntihintatietojen tutkimisesta sekä kyselytutkimuksesta ja haastatteluista. Tutkimusongelmina oli selvittää kolmen pohjoisen matkailukeskuksen liiketonttien myyntihintojen kehittyminen ja yleinen taso sekä kyselyn ja haastattelun perusteella kartoittaa kyseisten matkailukeskusten tulevaisuuden kaavoituksen tarpeita Metsähallituksen Kiinteistökehitysyksikön toiminnan avuksi.

Työn alussa keräsin eri lähteiden avulla teoriatietoja ja selvitin niiden pohjalta tutkimusmenetelmät ja metodit, joita tulen opinnäytetyössäni käyttämään. Päädyin hankkimani tiedon perusteella hyödyntämään opinnäytetyössä laadullista tutkimusmenetelmää, jota tukee myyntihintatietojen tutkimisessa myös määrällisen tutkimuksen piirteet. Kyselyn ja haastattelujen vastaukset näin parhaaksi käsitellä laadullisen tutkimuksen aineistolähtöisen sisällönanalyysin menetelmin. Matkailukeskusten liiketonttien hintatietojen tutkiminen vaati puolestaan numeraalista tilastollista käsittelemistä, ja tietojen esittämisen arvioin onnistuvan parhaiten taulukkolaskennan avulla.

Käyttämäni menetelmät osoittautuivat opinnäytetyön edetessä oikeiksi ja tarkoitukseen sopiviksi. Liiketonttien myyntihintatietojen kerääminen tilastolliseen muotoon, sekä niiden esittäminen kaavioiden avulla onnistui hyvin, vaikka hintatietomateriaalia olikin käytettävissä suhteellisen vähän ja tieto oli osittain hieman kirjavaa. Vaikka tietojen käytettävyys kunkin tutkittavan ominaisuuden suhteen vaihteli hieman, kaavioista on kuitenkin nähtävillä olennaiset asiat, sekä kulloinkin tutkittu tieto. Tämän perusteella voidaan sanoa, että tavoite myyntihintatietojen tutkimisen suhteen täyttyi odottamalla tavalla ja että tutkimus vastasi sille asetettuihin kysymyksiin. Myyntihintatietojen validiteettia lisää se, että tutkimustulokset vaikuttavat realistisilta. Luotettavuutta lisää myös yksittäisten, syystä tai toisesta suuresti poikkeavien myyntihintatietojen tarkkailu ja vertailusta poistaminen tarvittaessa. Tutkimuksen kannalta ihanteellista sekä luotettavuutta lisäävää puolestaan olisi ollut se, että yhtenäistä tutkittavaa materiaalia olisi ollut enemmän. Tästä huolimatta liiketonttien myyntihintojen selvittämiseksi asetetut tavoitteet opinnäytetyössä kuitenkin saavutettiin.

Kyselytutkimuksen ja henkilöhaastattelujen toteuttaminen sekä niiden avulla kerättyjen tietojen yhdistäminen ja analysointi oli opinnäytetyön kolmas olennainen vaihe. Kyselylomakkeen ja haastattelukysymysten suunnittelun pyrin tekemään huolellisesti ja toimeksiantajan toiveet huomioiden. Lisätäkseen kyselytutkimuksen luotettavuutta testasin kyselyn kohderyhmää vastaavalla henkilöllä etukäteen. Vastauksia kyselyyn saatiin lopulta kuitenkin varsin maltillinen määrä siihen nähden, miten paljon niitä lähetettiin. Myös haastatteluun vastasi tavoitetuista tahoista vain puolet. Tämä voi osittain johtua siitä, että kahden tutkittavana olleen matkailukeskuksen alueella on kuluvan vuoden sisällä tehty uudet masterplanit. Vastausinnostusta saattaa hillitä myös se, että kuluvan vuoden keväänä on Luoston alueesta tehty restonomin opinnäytetyö, joka sisältää alueen toimijoiden haastatteluja. Toisaalta myös näin ruskaretkisesonkina moni yrittäjä ja toimihenkilö saattaa olla töidensä puolesta hyvinkin kiireinen, mikä voi myös osaltaan vaikuttaa saatujen vastausten määrään. Lisäksi joukossa jolle kysely lähetettiin, saattaa olla yrittäjiä, jotka ovat vuokralla jonkun kolmannen tahon omistamassa kiinteistössä. Tämän vuoksi osa kyselyn saaneista yrittäjistä ei välttämättä katsonut kyselyn koskeneen häntä, mikä on tavallaan varsin ymmärrettävää.

Opinnäytetyön kannalta kyselyyn ja haastatteluun saadut vastaukset olivat kuitenkin laadukkaita ja niiden sisältöön voi olla tyytyväinen. Kysely ja haastattelu koostui pääosin avoimista kysymyksistä, ja niihin saadut vastaukset antoivat varsinaisen tutkimusongelman kannalta tärkeää tarvittavaa informaatiota. Monivalintakysymyksiä sisältävään kyselyyn olisi saattanut saada enemmän vastauksia vastaamisen helppouden vuoksi, ja analysointi ja raportointi olisi ollut nopeampaa Webropol-ohjelmasta monivalintakysymyksiin saatavilla olevien valmiiden työkalujen avulla. Koen silti avoimien kysymysten käytön olleen tämän tutkimusongelman kohdalla käyttökelpoisempi ja luotettavampi menetelmä. Vastaukset vastasivat niihin kysymyksiin, joita niiden oli tarkoituskin mitata, ne olivat kehittämishaluisia ja mielenkiintoisia. Avoimien kysymysten etuna voidaan pitää myös sitä, että niistä selviää, mitä mieltä vastaaja on asiasta oikeasti. Kysymykset ovat yleensä vähemmän johdattelevia, mikä parantaa kyselyn reliabiliteettia. Näin olen katsoisin myös opinnäytetyön kysely- ja haastatteluosion olleen onnistunut ja saavuttaneen sille asetetun tavoitteen.

Kysely- ja haastattelututkimuksen luotettavuutta olisi toki voinut lisätä saatujen vastausten suurempi määrä, etenkin Luoston osalta. Vastausten luotettavuutta mielestäni puolestaan lisää se, että avoimien kysymysten täyttämisen niin sanotun työläyden vuoksi niihin todennäköisesti vastasivat tahot, jotka ovat asiasta oikeasti kiinnostuneita. Vastauksista päätellen kysymyksiä oli mietitty ja muun muassa tämän vuoksi opinnäytetyön tekeminen oli mukavaa, palkitsevaa ja opettavaista. Myös vastausten yhteneväisyys mielestäni kertoo siitä, että kysely oli osaltaan onnistunut ja siitä saatuja tuloksia voidaan tarvittaessa hyödyntää matkailukeskusten tulevaisuuden liiketonttien kaavoitusta suunniteltaessa.

## LÄHTEET

Aikio, V. 2022. Luoston kehittämien matkailutoimijoiden näkökulmasta. Lapin ammattikorkeakoulu. Restonomikoulutus. Opinnäytetyö.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15., uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Hämäläinen, T. 2022. Ensi vko ym. Sähköposti neea.kojola@edu.lapinamk.fi 19.9.2022. Tulostettu 19.9.2022.

Karhu, J. 2022. Pudasjärven kaupunki. Teknisen johtajan Microsoft Teams-haastattelu 9.9.2022.

Keskuskauppakamari 2021. AKA ja KHK. Viitattu 7.9.2022 <https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/aka-ja-khk/>.

Kolarin kunta 2022a. Kaavoitus. Viitattu 8.9.2022 <https://www.kolari.fi/fi/palvelut/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus.html#yllas>.

Kolarin kunta 2022b. Karttapalvelu. Viitattu 29.8.2022 <https://kolari.karttatiimi.fi/>.

Korhonen, M. 2021. Tilastot ja todennäköisyys -opintojakson luennot Lapin ammattikorkeakoulussa syksyllä 2021.

Laatunmaa 2011. Ylläksen uuden matkailukylän masterplan selostus 30.11.2011. Viitattu 5.9.2022 <https://en.laatumaa.fi/assets/Kiinteistokehitys/Kiinteistokehitys-Kolari-Yllas/Masterplan-seloste.pdf>.

Laatunmaa 2022a. Tontteja yrityksille eri puolelta Suomea. Metsähallitus. Viitattu 20.3.2022 [https://www.laatumaa.fi/yrityskohdeet/?mode=list&per\\_page=20&searched=true&municipality%5B%5D=Sodankyl%C3%A4&realitytype=liike-+ja+teollisuustontti](https://www.laatumaa.fi/yrityskohdeet/?mode=list&per_page=20&searched=true&municipality%5B%5D=Sodankyl%C3%A4&realitytype=liike-+ja+teollisuustontti).

– 2022b. Yritystontteja asiakkaiden tarpeisiin. Metsähallitus. Viitattu 2.9.2022 <https://www.laatumaa.fi/yrityskohdeet/yritystontteja-asiakkaiden-tarpeisiin/>.

Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta 25.11.2002/973.

Luosto 2022. Palvelut. Viitattu 5.9.2022 <https://luosto.fi/luosto/luosto/palvelut>.

Maanmittauslaitos 2022. Sähköinen Kiinteistötietopalvelu. Viitattu 4.4.2022 <https://ktpmoniorganisaatio.maanmittauslaitos.fi/tuotanto/ktp/sivusto/paasivu.html>.

Metsähallitus 2021. Kike yritysesittely 2021. PowerPoint -esitys.

Metsähallitus 2022a. Matkailuyhteistyö valtion alueilla. Viitattu 23.9.2022 <https://www.metsa.fi/vastuullinen-liiketoiminta/matkailuyhteistyo/>.

– 2022b. Metsähallitus luo edellytyksiä matkailulle. Viitattu 23.8.2022 <https://www.metsa.fi/vastuullinen-liiketoiminta/kiinteistokauppa/>.

- 2022c. Organisaatio. Viitattu 22.8.2022 <https://www.metsa.fi/metsahallitus/nain-toimimme/>.
- 2002d. Vuokrattujen liiketonttien myyntihintatiedot Iso-Syöte, Luosto ja Ylläs. Yksityinen arkisto.
- 2022e. Yrityskohteet. Viitattu 23.8.2022 <https://www.metsa.fi/vastuullinen-liike-toiminta/kiinteistokauppa/yrityskohteet/>.

Metsämuuronen, J. 2008. Laadullisen tutkimuksen perusteet. 13., uudistettu painos. Helsinki: International Methelp Ky.

Pesonen, A. 2022. Opinnäytetyö. Sähköposti neea.kojola@edu.lapinamk.fi 8.9.2022. Tulostettu 8.9.2022.

Pudasjärven kaupunki 2022a. Asemakaavayhdistelmä, Syöte. Viitattu 29.8.2022 <https://paikkatieto.sweco.fi/maps/pudasjarvi/kartta?startExtent=27523550%2C7276159%2C27537208%2C7283152&visibleLayers=Asemakaavojen%20m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ykset%2CAsemakaavayhdistelm%C3%A4t%208.3.2022>.

Pudasjärven kaupunki 2022b. Syötteen matkailualueen Master Plan valmistunut. Viitattu 8.9.2022 <https://www.pudasjarvi.fi/syotteen-matkailualueen-master-plan-valmistunut/>.

Sodankylän kunta 2022a. Ajankohtaista. Viitattu 8.9.2022 <https://www.sodankyla.fi/ajankohtaista/Pages/uutinen.aspx?uutinen=2113>.

Sodankylän kunta 2022b. Karttapalvelu. Viitattu 29.8.2022 <https://www.info-gis.fi/sodankyla/?link=pS8w1w7xqS>.

Staffans, A. & Merikoski, T. 2011. Miten kestävä matkailualue tehdään? Käsikirja suunnitteluun ja rakentamiseen. Aalto-yliopiston julkaisusarja Tiede + teknologia 13/2011.

Syöte 2022. Palvelut Syötteellä. Viitattu 5.9.2022 <https://syote.fi/alueinfo/palveluhakemisto/>.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2013. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. 10., uudistettu laitos. Helsinki: Tammi.

Vehmas, K. 2022. Opinnäytetyö. Sähköposti neea.kojola@edu.lapinamk.fi 22.9.2022. Tulostettu 22.9.2022.

Vilka, H. 2015. Tutki ja kehitä. 4., uudistettu painos. Jyväskylä: PS-kustannus.

Vilka, H. 2007. Tutki ja mittaa. Määrällisen tutkimuksen perusteet. Helsinki: Tammi.

Ylläksen matkailuinfo 2022a. Yhteystiedot. Viitattu 22.9.2022 <https://www.yllas.fi/info/yhteystiedot.html>.

Ylläksen matkailuinfo 2022b. Ylläksen palvelut. Viitattu 5.9.2022 <https://www.yllas.fi/palvelut.html>.

Ympäristöministeriö 2000. E-julkaisu. Opas 1 Kaavamerkinnt. Viitattu 29.8.2022 <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162816>.

## LIITTEET

- Liite 1. Opinnäytetyön kysely yrittäjille
- Liite 2. Opinnäytetyön sähköpostihaastattelu

Liite 1 1(8)



## Opinnäytetyön kysely yrittäjille

Hei. Olen maanmittausinsinööriopiskelija Lapin ammattikorkeakoulusta ja pyytäisin apuasi opinnäytetyöhöni liittyen. Tavoitteenani on kartoittaa kolmen pohjoisen matkailukeskuksen liiketonttitarpeita tulevaisuuden kaavoitusta varten. Matkailukeskukset ovat Iso-Syöte, Luosto sekä Ylläs ja toimeksiantajana opinnäytetyölleni toimii Metsähallitus.

Kyselyssä kysytään henkilökohtaisia näkemyksiäsi yrityksesi toimialueena olevan matkailukeskuksen tulevaisuudesta, sekä tarpeista. Tarkoituksena on selvittää, millä tavalla yrittäjät näkevät alueen tulevan maankäytön ja kaavoituksen palvelevan parhaiten sekä matkailukeskuksen asiakkaita, että samalla sen alueella toimivia yrittäjiä.

Vastauksia käsitellään anonyymisti, eikä yksittäistä vastaajaa voida tunnistaa. Tulosten koontia hyödynnetään opinnäytetyössä, sekä myöhemmin Metsähallituksen tulevaisuuden kaavoitustyön apuna.

Kyselyyn vastaaminen on vapaaehtoista. Kysymyksiä on 13 ja kyselyyn vastaaminen vie aikaa noin 15 minuuttia. Viimeinen vastauspäivä on 18.9.2022.

Kiitos paljon vastauksestasi ja oikein mukavaa syksyä!


Ystävällisin terveisin

*Neea Kojola*

neea.kojola@edu.lapinamk.fi



Liite 1 2(8)



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

### Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle

1. Yrityksesi toimialue

Iso-Syöte

Luosto

Ylläs

Seuraava

1 / 13



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

### Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle

2. Mistä syystä olet päätenyt yrittäjäksi juuri kyseiseen matkailukeskukseen?

1000 merkkiä jäljellä

Edellinen Seuraava

2 / 13

## Liite 1 3(8)



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

**Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle**

3. Millaisia tulevaisuuden odotuksia sinulla on matkailun suhteen, eli mihin suuntaan Lapin matkailu kehittyy tulevaisuudessa esimerkiksi 10 vuoden aikana?

1000 merkkiä jäljellä

[Edellinen](#) [Seuraava](#)

3 / 13



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

**Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle**

4. Minkälaisia palveluja mielestäsi alueella tarvitaan?

1000 merkkiä jäljellä

[Edellinen](#) [Seuraava](#)

4 / 13

Liite 1 4(8)



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences


### Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle

5. Millaisia tontteja toivoisit tulevaisuudessa alueellesi kaavoitettavan esimerkiksi käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden tai sijainnin suhteen?

1000 merkkiä jäljellä

[Edellinen](#) [Seuraava](#)

5 / 13



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

### Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle

6. Millainen olisi mielestäsi hyvä liike-/yritystontti?

1000 merkkiä jäljellä

[Edellinen](#) [Seuraava](#)

5 / 13

## Liite 1 5(8)



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

### Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle


7. Miten tiiviisti matkailukeskusta ja sen läheisyyttä tulisi yrittäjän näkökulmasta mielestäsi kaavoittaa?

Tiiviimpi kaavoitus on mielestäni parempi.

Väljempi kaavoitus toimisi mahdollisesti paremmin.

Muu:

Edellinen Seuraava



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

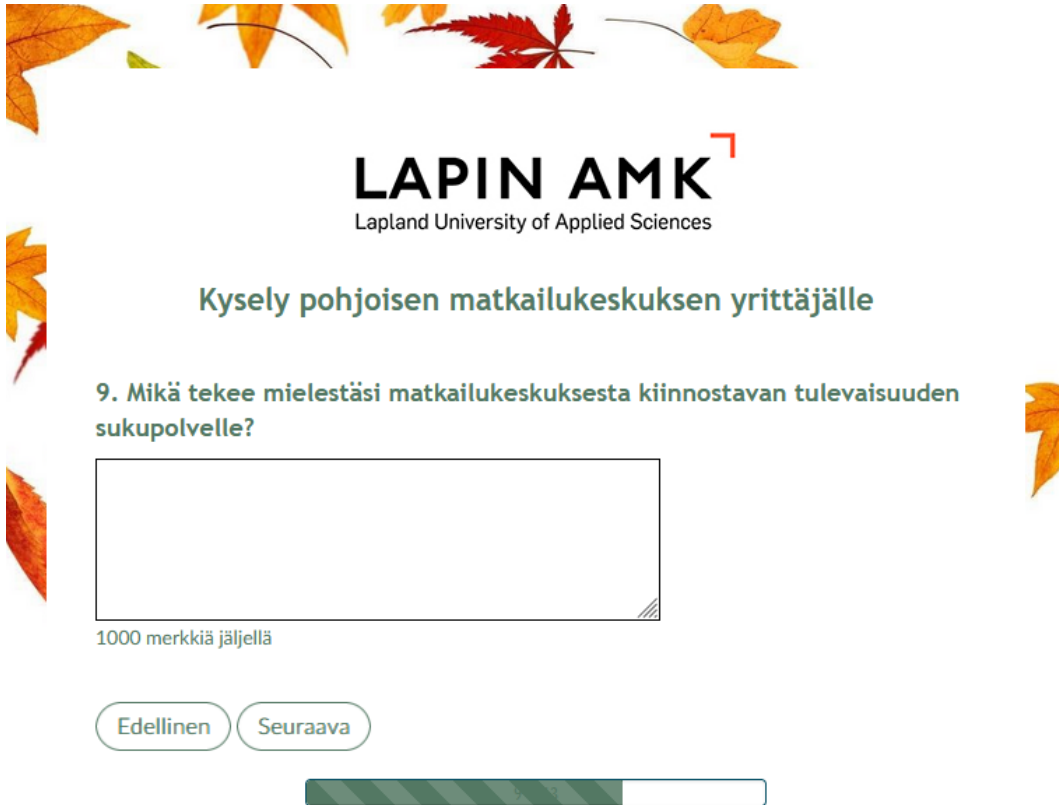
### Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle

8. Miten yrittäjien toiveet pitäisi ottaa huomioon alueen kokonaissuunnittelussa?

1000 merkkiä jäljellä

Edellinen Seuraava

Liite 1 6(8)



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

### Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle

9. Mikä tekee mielestäsi matkailukeskuksesta kiinnostavan tulevaisuuden sukupolvelle?

1000 merkkiä jäljellä

Edellinen Seuraava



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

### Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle

10. Millaisia riskejä tai haasteita näet yritystoiminnalle tulevaisuudessa?

1000 merkkiä jäljellä

Edellinen Seuraava

Liite 1 7(8)




**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

### Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle

11. Millaista tukea toivoisit kunnalta edistämään yrittäjien sijoittumista matkailukeskuksiin?

1000 merkkiä jäljellä

[Edellinen](#) [Seuraava](#)



**LAPIN AMK**  
Lapland University of Applied Sciences

### Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle

12. Miten yrittäjien ja Metsähallituksen välistä yhteistyötä voitaisiin kehittää?

1000 merkkiä jäljellä

[Edellinen](#) [Seuraava](#)

Liite 1 8(8)



**LAPIN AMK**<sup>7</sup>  
Lapland University of Applied Sciences

## Kysely pohjoisen matkailukeskuksen yrittäjälle

13. Onko vielä mielessäsi jotain muuta? Sana on vapaa.

1000 merkkiä jäljellä

Edellinen

Lähetä



## Liite 2

1. Millaisia tulevaisuuden odotuksia matkailuyhdistyksellä/kunnalla on matkailun suhteen, eli mihin suuntaan Lapin matkailu kehittyy tulevaisuudessa esimerkiksi 10 vuoden aikana?
2. Millaisia palveluja matkailukeskuksen alueella tarvitaan?
3. Millaisille tonteille matkailukeskuksen alueella on tarvetta tulevaisuudessa?
4. Millä tiivydellä matkailukeskusta ja sen läheisyyttä tulisi kaavoittaa?
5. Mikä tekee matkailukeskuksesta kiinnostavan tulevaisuuden sukupolvelle?
6. Millaisia riskejä tai haasteita saattaa olla vastassa tulevaisuudessa?
7. Onko kunnalla mahdollisesti kiinnostusta tukea matkailukeskuksen palveluja jollakin tavalla? \*
8. Onko mielessä jotain kehitysehdotuksia tai toiveita teidän ja Metsähallituksen välisen yhteistyön kehittämiseen?
9. Saanko mainita nimesi lähdeluettelossa?

\* kysymys esitetty ainoastaan kunnille