

Ilmoitamme kiinnostuksemme Oittaaan leirintäalueen vuokraamiseen lähtökohtaisesti 25 vuodeksi ja sen aktiiviseen kehittämiseen yhdeksi pääkaupunkiseudun vetovoimaisimmista matkailukohteista. Luomme Oittaasta Etelä-Suomen merkittävimmän glamping-kohteen ja vetovoimaisen kestävän matkailun kohteen Espooseen. Uskomme, että ajatuksemme alueen kehittämisestä ovat juuri tässä ajassa tarvittavia, ja Luontokeskus Haltia-toimintamme ja organisaatiomme kautta pystymme luomaan vahvaa synergiaa.

*\*Glamping on käänös englannista ja tulee sanoista glamorous camping. Glamping tarkoittaa kaikilla mukavuuksilla varustettuja teltoja, jotka on pystytetty luonnon keskelle, ja niihin liittyviä korkeatasoisia palveluita.*

Antti Huttunen, toimitusjohtaja  
antti@retkipaikka.fi



Jotuca Oy / Retkipaikka 2398869-9  
Nuuksiontie 84  
02820 Espoo

## **Jotucan esittely**

Jotuca Oy:lla on kahdeksan vuoden kokemus matkailutuotteiden tuottamisesta, markkinoinnista ja myynnistä. Retkipaikka-verkkopalvelusta ja matkailusektorin asiantuntijapalveluista toimintansa aloittanut yritys on vuodesta 2016 alkaen tuottanut itse matkailupalveluita, ja niiden osuus liikevaihdosta on jatkuvasti kasvanut. Koronasta huolimatta yrityksellä oli 6.2019–5.2020-tilikaudella vahva kasvu, liikevaihto kohosi 118 % ja tulos yli nelinkertaistui.

Vahvuutemme ovat luontomatkailun valtakunnallisesti johtava asiantuntemus, innovatiivisuus, sisältö-, teknologia- ja markkinointiosaaminen, laajat yhteistyöverkostot ja paikallistuntemus. Nuuksion alueella yhtiö toimii myös Nuuksion Pohjoisella Portilla Salmen ulkoilualueella.

Omistuksessamme on useita omia medioita, joita käytämme markkinoinnissa ja asiakaspalvelussa. Näistä suurin on Retkipaikka, Suomen suurin luontomatkailumedia, joka tavoittaa vuosittain Suomessa yli 1,5 miljoonaa eri käyttäjää. Palvelun viikotavoittavuus verkkosivuilla ja somekanavissa on noin 250 000 eri käyttäjää.

Tuntemme luontomatkailijoiden tarpeet ja suunnittelemme tarjontamme sen mukaisesti. Haluamme tuoda perinteisten, fyysiseen suorittamiseen liittyvien aktiviteettien rinnalle uusia, jopa yllättäviä tapoja kokea luontoa ja syventää suhdetta siihen. Laatu ja vastuullisuus ovat meille kaiken toiminnan lähtökohta. Jokaisella asiakkaallamme on oikeus kokea luonnossa ikimuistoisia, hyvin järjestettyjä elämyksiä.

Noudatamme toiminnassamme Suomen lakeja, viranomaisten säädöksiä ja vastuullisuuden periaatteita. Toteutamme ohjelmamme yhteistyössä kokoneiden ja osaavien oppaiden kanssa.

Jotuca toimii kestävän kehityksen mukaisesti ja on panostanut aiheeseen liittyvään koulutukseen ja käytännön palvelutuotantoon. Yrityksen henkilöstöä on osallistunut Sustainable Travel Finland koulutukseen jo 2019. Yritys tulee saamaan Green Activities -sertifikaatin vuonna 2021. Yritys on myös osallistunut Carbon Wise -hiilineutraalius hankkeen koulutuksiin vuonna 2021. Ympäristövastuullisuus näkyy jatkuvassa käytännön työssä ja sertifikaattien myötä toimista tehdään näkyvämpiä myös asiakkaille ja sidosryhmille.

Antti Huttunen on Jotuca Oy:n toimitusjohtaja ja omistaja. Hän on koulutukseltaan tradenomi. Hän on retkeillyt pienestä pitäen kaikkialla Suomessa – Nuuksion metsistä pohjoisen erämaihin. Retkeilyn lisäksi Antti harrastaa valokuvausta, viinejä, suunnistusta ja hiihtoa.

Yhtiö on vakavarainen, velaton ja toimivan johdon 100 % omistama. Yrityksen talous, rahoitus ja maksuvalmius ovat olleet vakaita alusta lähtien. Yrityksellä tai sen osakkailla ei ole ollut maksuhäiriöitä. Liikevaihto viime tilikaudella oli noin 900 000 euroa, jolla se kuuluu Helsingin seudun suurimpien luontomatkailuyritysten joukkoon.

Olemme erittäin verkottunut toimija ja kehitämme yhä verkostoamme aktiivisesti. Etsimme yhteisiä intressejä eri toimijoiden kanssa ja näemme yhteistyön keskeisenä edellytyksenä parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi kestävästi. Olemassa olevassa verkostossa on mittava, vielä monelta osin hyödyntämätön potentiaali.

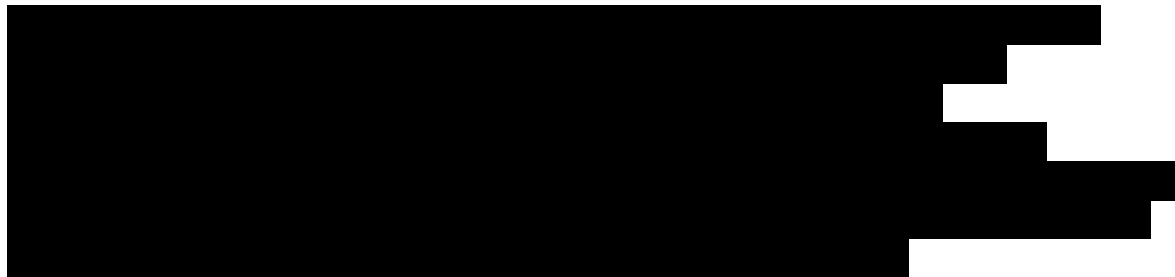
Yhteistyöverkostomme on valtakunnallisesti kattava. Haltian kannalta keskeisistä organisaatioista meillä on läheinen yhteistyö Metsähallituksen, Visit Finlandin, Espoo marketingin, Helsingin kaupungin liikunta- ja ympäristöpalveluiden, Vihdin kunnan ja Kirkkonummen kunnan kanssa. Saamme viestimme tehokkaasti läpi. Verkostomme ulottuu myös ympäristö-, työ- ja elinkeino, opetus- ja kulttuuri sekä maa- ja metsätalousministeriöihin, jotka mm. käyttävät asiantuntemustamme päätöksien valmistelussa.

Jotucalla on olemassa oleva yhteistyöverkosto ja toimintamalli Nuuksion alueen ohjelmapalveluyritysten kanssa ja olemme aktiivinen toimija Nuuksio Resort- ja Nuuksio Lakeland -yritysryhmissä.

## **Aiempi kokemus**

Saimme Salmen ulkoilualueen kesällä 2018 kehitettäväksemme ja olemme kehittäneet tästä joitain vuosia suljettuna uinuneesta alueesta aktiivisen sekä ihmisiä laajasti tavoittavan matkailukohteen. Olemme tuoneet Salmeen majoitusta, ravintolatoimintaa ja aktiviteetteja. Kohteen kiinnostavuus on kasvanut merkittävästi ja se muodostaa nykyisellään vahvan navan Nuuksioon alueen pohjoisena porttina.

Vuoden 2019 alusta Jotuca Oy on toiminut Haltian kumppanina online-myyntissä, tuottanut palveluitaan osana Haltian kokonaisuutta, osallistunut luontokeskuksen toiminnan suunnitteluun, kehittämiseen ja toteuttamiseen sekä rakentanut käytettävän, Johku-alustalla toimivan varausjärjestelmän luontokeskuksen käyttöön. Toukokuussa 2020 Metsähallitus ulkoisti luontokeskus Haltian kaupallisen toiminnan, asiakaspalvelun ja retkeilyneuvonnan kokonaisuudessaan Jotucalle. Ytimenä ovat monipuoliset kokouspalvelut, laaja aktiiviteettitarjonta ja välinevuokraamo.



Jotucalla on pitkäaikainen ja vahva kokemus majoitusliiketoiminnasta myös asiantuntijapalveluiden kautta. Vuodesta 2015 alkaen toteutimme kaiken digitaalisen markkinoinnin ensin Cumulus- ja sittemmin myös Rantasipi-hotelliketjuille. Yhteistyö jatkui Scandicin ostettua Restelin hotelliliiketoiminnan ja laajeni myös Hilton-hotelleihin jatkuen aina koronaepidemian puhkeamiseen asti.

### **Miten näemme alueen matkailun mahdollisuudet**

Helsinki on maailman luontopääkaupunki. Luonto on lähellä, kaupungin sisällä ja ympärillä. Metropolialueella sijaitsee kaksi kansallispuistoa: Nuuksio ja Sipoonkorpi. Lisäksi puolentoista tunnin säteellä Helsingistä sijaitsee viisi muuta kansallispuistoa. Summaten, kansainvälisen tason vetovoimatekijöitä on.

Oittaa sijaitsee alle 30 minuutin päässä Helsinki-Vantaan lentoasemalta ja Helsingin keskustasta, eli aivan Suomen suurimman väestökeskittymän ja Euroopan mittakaavassakin keskeisen, yli 16 miljoonan ihmisen vuosittaisen matkailijavirran välittömässä läheisyydessä. Tätä taustaa vasten voidaan perustellusti esittää, että Helsingin seudun ja Nuuksion potentiaali luontomatkailemisessa on suuri, sadan miljoonan euron mittaluokkaa.

Oittaaan saavutettavuus myös julkisella liikenteellä on erinomainen, ja nykyinen kävijävirta luo erittäin hyvän pohjan hyödyntää alueella itsellään tapahtuvaa näkyvyyttä uudistusten markkinoinnissa.

Alueella on vahva matkailutoimintaa tukeva infra. Sijainti kaupungin ja kansallispuiston välissä osana ulkoilureittejä on ainutlaatuinen mahdollisuus. Ensilumenlatu ja latuverkosto

puolestaan luovat edellytykset ympärivuotisuudelle, ja Bodom-järven läheisyys laajentaa luontolähtöisten aktiviteettien skaalan mahdollisuuksia entisestään.

Lähivuosina on tapahtumassa myös muutoksia, jotka vaikuttavat Oittaaan mahdollisuuksia merkittävästi kasvattaen. Nuuksion kansallispuiston laajentuminen siihen rajautuvien virkistysalueiden osalta tuo mielikuvallisesti vetovoimaisen puiston entistäkin lähemmäs Oittaaata. Toisella puolella metropolialuetta taas Helsingin kaupunki suunnittelee Rastilan leirintäalueen siirtämistä Landbohon, joka muodostaa Oittaaan kannalta merkittävän mahdollisuuden ottaa paikkansa leirintäalueiden kartalla takaisin.

### **Mitä aiomme tehdä**

Uudistamme Oittaaan leirintäalueen ja teemme siitä Suomen ensimmäisen suuren glamping-kohteen. Nostamme suomalaisten leirintäalueiden laadun ja ekologisen kestävyysuudelle tasolle ja luomme vetovoimaisen, Espoota profiloivan luontolähtöisen matkailukeskuksen, jollainen pääkaupunkiseudulta ja Suomesta puuttuu. Glamping on globaali matkailun trendi, mutta Suomessa on olemassa toistaiseksi vain yksittäisiä kohteita hyvin marginaalisella kapasiteetilla. Sijainnin huomioiden tässä on Oittaaan suurin mahdollisuus.

Glamping-yöpymisen hinta (200–400 euroa) on 4–5-kertainen perinteiseen leirintäaluemökkiin verrattuna. Toisaalta vaadittava investointi on maltillinen suhteessa parempaan hintaan, ja myös ympäristö säilyy luontaisempana verrattuna perinteiseen raskaaseen rakentamiseen.

Koska glamping-majoituksen rakentaminen on merkittävästi kevyempää kuin perinteinen majoitusrakentaminen, on alueen käytössä ja kehittämisessä mahdollista päästä liikkeelle todella nopeasti ja toteutus on ympäristön kannalta monella tapaa kestävämpää. Kaavailemanne ympärivuotisten telttojen materiaaaliratkaisut tekevät niistä hämmästyttävän energiatehokkaita.

Rakennamme Oittaaalle 20 ympärivuotista glamping-majoitusyksikköä kahdessa vaiheessa. [REDACTED] Ensimmäiset 10 haluamme käyttööön kesäksi 2022.

[REDACTED]

[REDACTED]

Olemassa olevista vuokramökeistä otamme hyväkuntoiset käyttöön. Siistimme ne sisältä ja ulkoa, varustamme laadukkailla parivuoteilla ja sisustamme ne tasokkaiksi. Huonokuntoisista mökeistä hyödynnämme rakenteita kevyempien glamping-telttojen toteutukseen sikäli kuin niiden kunto mahdollistaa sen.

Vaunupaikoista osan käyttötarkoitus muutetaan ja niille rakennetaan puinen terassi ja sen päälle kesäkauden majoituksen mahdollistavia kelloteltoja. Myös näihin teltoihin tulee parivuode ja sähköt.

Alueen wc- ja peseytymistilojen osalta haluamme aktiivista dialogia Espoon kanssa, mutta lähtökohtana nopean avaamisen mahdollistaminen siten, että valitaan kustannustehokkaampi vaihtoehto: nykyisten suihku- ja wc-tilojen saneeraus tai väliaikaiset wc-/suihkukontit.

Kaikkienensa pyrimme hyödyntämään ja kierrättämään niin paljon olemassa olevaa kuin mahdollista - laatumielikuvasta tinkimättä. Etsimme mahdollisimman vähäpäästöiset tai mieluiten hiilineutraalit vaihtoehdot toteutukseen ja kompensoimme hiilipäästöjäme.

Alueen viihtyvyyttä lisäämään majoituksen lomaan sijoitamme hyötypuutarhakasveja. Näin saamme samalla totetuksella sekä puistomaisuutta, hiilensidontaa että lähiruokaa.

Toiminnan käynnistyttyä aloitetaan alueen kehittämisen aktiivinen toteuttaminen. Tavoitteena on rakentaa alueelle viiden vuoden sisällä muuta toimintaa tukeva huolto- ja hotellirakennus sekä erillinen, ulkoilman ja sisätilojen hyvät puolet yhdistävä elämyksellinen juhla-, oleskelu- ja ravintolatila.

## **Toimenpidesuunnitelma**

Vaihe: "Quick start"

### **Syksy/talvi 2021/2022**

Alueen siivoaminen

Campland 10 majoitusyksikköä

10 telta-alustaa ja teltat

Hyväkuntoisten mökkien siistiminen ja sisustus

Ennakkomarkkinointi ja varausjärjestelmän avaaminen

### **Kesä 2022–syksy 2022**

Campland-lisäkapasiteetti (10 majoitusyksikköä)

10–20 kevyempää majoitusyksikköä

Kahvila nykyiseen huoltorakennukseen

## **Alueen strateginen kehittäminen**

2022–2023 Dialogi kaupungin kanssa

2022–2023 Projektisuunnitelma, arkkitehtisuunnittelu

2022–2023 Rahoituskierros

2024 Lasinen ravintola-/juhlatila  
2025 Hotelli-/palvelu-/huoltokiinteistö alueen portiksi

## Rahoitussuunnitelma

Yhtiöllämme on omaa rahoitusta ensimmäiseen vaiheeseen 400 000 euroa. [REDACTED]

[REDACTED] Tällä rahoituspohjalla saamme alueen toiminnan käyntiin ja luomme positiivisen kassavirran.

Jatkokehittämistä varten meillä on joukko kiinnostuneita sijoittajia 1,5–3 miljoonan euron investointiin. Alue kiinnostaa ja sen mahdollisuudet nähdään laajasti. Kaavoituksen ja arkkitehtisuunnittelun jälkeen alueelle on mahdollista kerätä merkittävät, jopa kymmenien miljoonien investoinnit. Loppuviimeksi tämä rahoitus vaatii edetäkseen ja toteutuakseen konkretiaa, eli vuokrasopimuksen, kaavan ja arkkitehtisuunnitelmat.