



MERI-TEIJON MASTER PLAN

Perniön kunnassa sijaitsevan Meri-Teijon alueen
matkailun kehittämissuunnitelma

7.12.2006



1	JOHDANTO.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	6
	I MERI-TEIJON MATKAILUN NYKYTILA-ANALYYSI.....	8
2	MATKAILUN KEHITTÄMISEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	9
	2.1 Kehittämiseen vaikuttavat strategiat.....	9
	2.1.1 Suomen matkailustrategia.....	9
	2.1.2 Varsinais-Suomen matkailustrategia 2005–2011.....	10
	2.1.3 Salon seudun seutustrategia – 2010.....	11
	2.2 Matkailu- ja vapaa-ajan trendit ja kilpailutilanne.....	12
	2.2.1 Yleiset matkailun trendit.....	12
	2.2.2 Meri-Teijon kilpaileva tarjonta.....	15
	2.3.3 Matkailu Varsinais-Suomessa.....	17
3	MERI-TEIJON MATKAILUN NYKYTILA –ANALYYSI.....	19
	3.1 Matkailun vetovoimatekijät.....	19
	3.2 Matkailupalveluiden tarjonta.....	22
	3.3 Matkailijamäärät ja –profiilit.....	28
	3.4 Yritysten markkinointi- ja myyntitoimenpiteet sekä kehittämissuunnitelmat.....	28
	3.5 Meri-Teijon alueen investoinnit 2001-2006.....	29
	II MERI-TEIJON KEHITTÄMISSUUNNITELMA.....	31
4	MERI-TEIJON MATKAILUN KEHITTÄMISSUUNNITELMA.....	32
	4.1 Nelikenttä-analyysi.....	32
	4.2 Visio.....	34
	4.3 Kehittämisen tavoitteet.....	34
	4.4 Toimintojen tavoitteellinen mitoitus.....	37
	4.4.1 Majoituskapasiteetti.....	37
	4.4.2 Matkailijamäärät.....	39
	4.4.3 Muut palvelut.....	40
	4.5 Kehittämistoimenpiteet.....	42
	4.5.1 Tarvittavat investoinnit.....	42
	4.5.2 Kehitystoimenpiteet.....	45
	4.6 Kehittämistoimenpiteiden rahoitus.....	48
	4.7 Suunnitelman toteutuksen riskejä.....	49
5	MERI-TEIJON MATKAILUN KEHITTÄMISEN SEURANTA.....	50
	5.1 Tavoitteiden seuranta.....	50
	5.2 Investointien seuranta.....	51
	5.3 Matkailun tulo- ja työllisyysvaikutusten seuranta.....	52
	III MAANKÄYTÖN YLEISPIIRTEINEN SUUNNITELMA.....	54
6	LÄHTÖKOHDAT.....	55
	6.1 Maankäytön nykytilanne.....	55
	6.2 Liikenteellinen tarkastelu.....	56
7	YLEISPIIRTEINEN MAANKÄYTÖN SUUNNITELMA.....	57
8	LIIKENTEELLISET KEHITTÄMISTARPEET.....	59

LIITTEET

LIITE 1: HAASTATELLUT HENKILÖT

LIITE 2: MATKAILUKESKUSTEN MÄÄRITELMÄT

LIITE 3: TAUSTATIETOJA MERI-TEIJON KEHITTÄMISELLE

LIITE 4: RAHOITUSMAHDOLLISUUDET

1 JOHDANTO

Meri-Teijon alueen matkailun kehittämissuunnitelma eli Master Plan on yksityiskohtainen kokonaissuunnitelma joka luo puitteet matkailuelinkeinon kehittämiseksi. Master Planille on määritelty seuraavat tehtävät ja tavoitteet:

- alueen kehittämisen tavoitteiden ja reunaehtojen konkretisointi
- kaavoituksen ohjaus
- alueen toimijoiden sitouttaminen yhteisiin kehittämistavoitteisiin
- uusien yritysten aktivoiminen sijoittumaan alueelle
- uusien investointien alueelle houkutteleminen
- päätöksentekijöiden ja sidosryhmien työväliseen toimiminen.

Meri-Teijon Master Plan raportti koostuu kolmesta osiosta.

- I Kehittämisen lähtökohtia on esitelty *nykytila- ja toimintaympäristöanalyysseissa*
- II *Kehittämissuunnitelma* sisältää vision ja tavoitteet sekä konkreettisen toimenpideohjelman
- III *Maankäytön yleispiirteinen suunnitelma* sisältää kartta-aineistoin selostuksineen ja havainnekuvineen.

Master Plan on laadittu tiiviissä yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa. Ulkopuolista näkemystä on haettu haastatteleamalla matkailun alueellisia ja valtakunnallisia toimijoita.

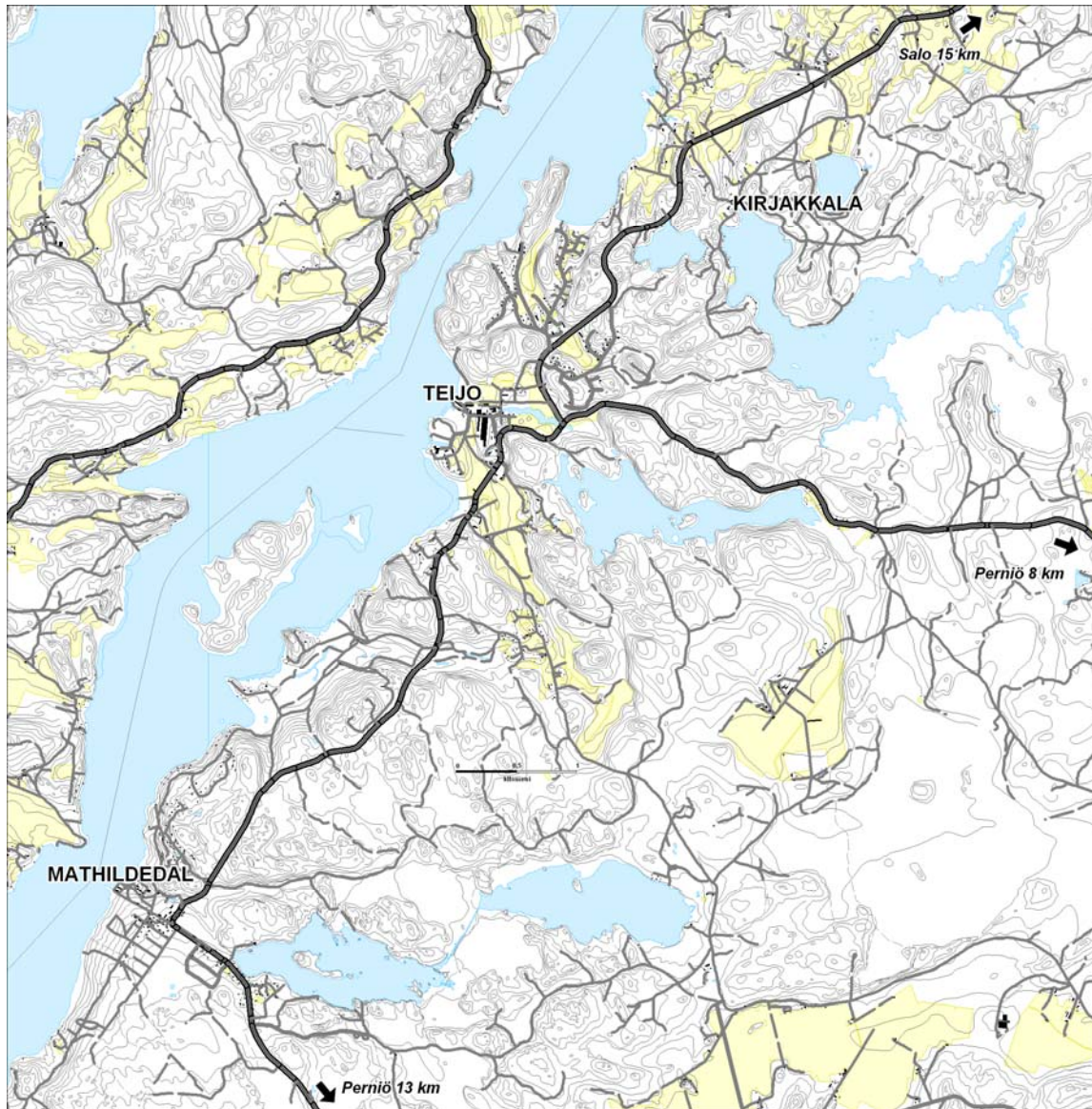
Projektin on toteuttanut Suunnittelukeskus Oy Salon Seudun Kehittämiskeskuksen toimeksiannosta. Työn valmistumista on ohjannut ohjausryhmä, joka on koostunut seuraavista henkilöistä:

- Pentti Vanhatalo, kunnanjohtaja Perniön kunta, ohjausryhmän puheenjohtaja
- Anneli Harju-Autti, toimialapäällikkö, Varsinais-Suomen TE-keskus
- Tapani Kakko, toimitusjohtaja, Teijon Matkailu Oy, yrittäjien edustaja
- Olli Lehti, toimitusjohtaja, Mathildedalin Ruukki Oy, Kauppakamarin edustaja
- Tomi Karjalainen, markkinointipäällikkö, Turku Touring, maakunnallisen matkailuorganisaation edustaja
- Sirkka-Liisa Pirhonen, Salon Seudun Kehittämiskeskuksen yhtymähallituksen edustaja
- Kari Vähä, yrityspalveluyksikön päällikkö, Salon Seudun Kehittämiskeskus
- Maija Pirvola, matkailupäällikkö, Salon Seudun Kehittämiskeskus

Suunnittelukeskus Oy:stä työtä ovat toteuttaneet:

- Pauli Santala, projektipäällikkö
- Heli Kotilainen, toiminnallinen suunnittelu
- Asta Nupponen, toiminnallinen suunnittelu
- Eeva Heikelä, maankäyttö
- Tuomo Järvinen, maankäyttö
- Matti Kiljunen, liikennesuunnittelu
- Satu Sikanen, toiminnallinen suunnittelu
- Leena Grönroos, toiminnallinen suunnittelu.

Meri-Teijon matkailualue sijaitsee Perniön kunnassa Salon seudulla Varsinais-Suomessa. Meri-Teijo muodostuu kolmesta kylästä: Kirjakkala, Teijo ja Mathildedal.



2 TIIVISTELMÄ

Meri-Teijon alue sijaitsee Perniön kunnassa, kehittyvällä Salon seudulla. Meri-Teijon luonto on monipuolinen: siellä yhdistyvät meri, saaristo ja merenrantavyöhyke sekä kumpuileva metsämaasto pienine järvineen. Nämä luonnonolosuhteet mahdollistavat alueen monipuolisen tarjonnan kaikkina vuodenaikoina: laskettelu ja muut ympärivuotiset rinneaktiviteetit, patikointi, retkeily ja pyöräily, maastoratsastus, veneily ja melonta sekä kalastus. Leudon ilmaston vuoksi esimerkiksi golfkausi on Meri-Teijossa Suomen pisimpiä. Metsähallituksen Teijon retkeilyalue ja Luontotalo tarjoavat luontoon liittyviä aktiviteetteja ja alueella toimii ohjelmapalveluyrittäjiä. Kulttuurihistorialliset ruukit tekevät Meri-Teijon miljööstä omaleimaisen ja viehättävän. Erinomainen sijainti kotimaan matkailun suurimpien lähtöalueiden lähellä on yksi Meri-Teijon matkailun kehittämisen tärkeimmistä vahvuuksista.

Meri-Teijon alueella on vuodepaikkoja yhteensä reilu 3 800, joista kaupallisessa välityksessä on reilu 400. Matkailijat voivat majoittua joko mökkimajoituksessa, vapaa-ajan huoneistoissa tai caravanpaikoilla. Ravintoloissa on asiakaspaikkoja noin 600. Suurin juhla- ja kokoustila on Matilda Talossa, jossa on 110 asiakaspaikkaa. Kirjakkalan Ruukissa on kokoustilat 40 hengelle.

Kokonaisasiakasmäärä on noin 100 000 – 150 000 ja se jakautuu tasaisesti eri vuodenaajoille. Valtaosa kävijöistä on kotimaisia päiväkävijöitä.

Matkailupalveluja tarjoavia yrityksiä Meri-Teijossa on noin 20. Joukossa on sekä paikallisia että valtakunnallisia toimijoita, kuten Villi Pohjola, Metsähallitus, Lomarengas sekä uusina toimijoina Honkarakenne ja YIT.

Mittavat investoinnit 2001 - 2006

Vuosien 2001 – 2006 aikana Meri-Teijon alueen palveluvarustukseen ja infrastruktuuriin on investoitu yhteensä 8,7 miljoonaa euroa, mm. kunnallistekniikkaa, tiestöä, valaistusta on parannettu ja rantoja kunnostettu. Uusi Skihaus -palvelurakennus, Metsähallituksen Luontotalo ja ensimmäinen osa Meri-Teijon Keskus Spa:sta on rakennettu. Satama-alueita, Teijon talleja ja Meri-Teijon Makasiineja on kunnostettu. Rinteiden ja golfkentän palveluvarustusta on parannettu. Lisäksi asuntoihin ja vapaa-ajan asuntoihin tontteineen on investoitu noin 20 milj. euron edestä.

Visio

Visio 2015

*Meri-Teijon on Itämeren alueen
vetovoimainen kansainvälisestikin merkittävä
matkailukeskus.*

*Meri-Teijon palvelee laadukkaasti ja korkeatasoisesti
useita eri kohderyhmiä sekä kotimaasta että ulkomailta
tarjoten luonto- ja liikunta-aktiviteetteihin perustuvia hyvinvointipalveluja
kulttuurihistoriallisessa ympäristössä ympäri vuoden.*

Määrälliset tavoitteet vuoteen 2015

- Vuoteen 2010 mennessä noin 780 vuodepaikkaa kaupallisessa välityksessä ja vuonna 2015 noin 1 400 vuodepaikkaa
- Yöpyvät matkailijat 170 000, päiväkävijät 125 000, vapaa-ajan asukkaat 130 000 yöpymistä, yhteensä 425 000 asiakasta / vuosi
- Uusia ravintolapaikkoja noin 1 800

Tarvittavat investoinnit

Vision saavuttamiseksi tarvitaan runsaasti investointeja. Vuosina 2007 – 2008 on arvioitu toteutuvan vajaa 11 miljoonan euron investoinnit infrastruktuuriin ja palveluvarustukseen. Tämän lisäksi investointeja vapaa-ajan tontteihin ja asuntoihin noin 42 milj. euroa. Keskeiset uudet investoinnit (tarkemmin luvussa 4.5.1):

- Kaupallinen majoitus: Meri-Teijo Keskus Hotelli, vuokramökit, huoneistohotellit
- Meri-Teijo Keskus SPA: hyvinvointi- ja liikuntapalvelut
- Kaupan palvelut: päivittäistavara ja muut
- Liikennepalvelut: Teijo-Mathildedal-Kirjakkala -kevyen liikenteen väylä, risteysalueet
- Venesatama Marina: sataman laajennus, palvelut
- Taiteilijahotelli: asunto ja työtilat yhdessä ruukkialueella
- Elämyspuisto: lumettoman ajan lasten ja nuorten teemapuisto rinnealueelle
- Ohjelmajärjestelyyritysten toimitilat: yritysten yhteiset tilat
- Golfpalvelut: palvelujen kehittäminen

Uusien investointien kokonaisarvio on 65 miljoonaa euroa.

Tarvittavat kehitystoimet

Master Planin toimeenpanoa ja seuranta varten perustetaan työryhmä. Alueen palveluiden saatavuutta tulee parantaa mm. keskusvaraamon perustamisella, jolloin varmistetaan reaaliaikainen vapaan kapasiteetin hallinta sekä resurssien käytön ohjaus myyntitilanteessa. Matkailukeskus tulee käsittää yhtenä matkailutuotteena, jonka yhtenäiseen laatuun on panostettava. Meri-Teijolla käynnistetään markkinointikampanja, jonka tavoitteena on saada lisää pääomia Meri-Teijon kehittämiseen. Palvelutarjonnan lisäämiseksi alueella tarvitaan lisää yrityksiä ja toimijoita. Markkinoinnin lisäksi uusille yrityksille ja toimijoille tulee luoda houkutteleva toimintaympäristö.

Tuotekehityshankkeessa kootaan nykyisestä palvelutarjonnasta tuotekokonaisuuksia eri kohderyhmille. Tuotteet perustuvat alueen vahvuuksiin ja toteutetaan yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Tuoteryhmiä voivat olla esim. luontoelämykset, merielämykset, kulttuuri- ja historiaelämykset ja tapahtumat, joita yhdistetään esimerkiksi kokouspalveluihin, hyvinvointituotteisiin, viikonloppupaketteihin.

I MERI-TEIJON MATKAILUN NYKYTILA-ANALYYSI

2 MATKAILUN KEHITTÄMISEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Matkailun toimintaympäristön analyysissä kuvataan matkailukysyntään vaikuttavat trendit sekä kysynnän nykytila. Meri-Teijon matkailun kehittämiseen vaikuttavat oleellisesti myös valtakunnalliset ja alueelliset kehittämisstrategiat.

2.1 Kehittämiseen vaikuttavat strategiat

Suomen matkailustrategian mukaan julkista rahoitusta ohjataan kehitymis- ja kannattavuusnäkökymien kannalta suotuisiin matkailukohteisiin ja –keskuksiin

Varsinais-Suomen matkailustrategiassa Meri-Teijo on valittu seudulliseksi kehittämisen painopistealueeksi.

Salon seudun seutustrategiassa matkailu on yksi painopisteistä.

2.1.1 Suomen matkailustrategia

Valtakunnallisen matkailustrategian strategisia päämääriä ovat:

- Luoda edellytykset ympärivuotisen matkailun ja ammattimaisen yritystoiminnan kehittymiselle
- Hakea matkailualan kasvua ulkomailta ja panostaa kotimaan matkailun kehittämiseen
- Luoda matkailukeskusten saavutettavuudesta Suomen kilpailuetu
- Kehittää vetovoimaisia matkailutuotteita ja –palveluja kansainvälisille ja kotimaisille matkailijoille
- Aikaansaada tuloksellinen, verkostomainen ja ennakoiva matkailun kehittämisen pitkän tähtäimen toimintatapa.

Matkailustrategian mukaiset kasvun strategiset painopistealueet ovat:

- *Matkailukeskusten* kehittäminen ja
- *Teemapohjaisten* tuotteiden ja palvelujen kehittäminen.

Strategiassa määritellään matkailukeskuksille kriteerit niiden asiakkaiden lähtöalueen ja toiminnan ammattimaisuuden perusteella a) kansainvälisesti ja kansallisesti tärkeihin matkailukeskuksiin, joista pääosa kasvusta odotettavissa ja b) kansallisiin matkailukeskuksiin. Nämä kriteerit toimivat matkailukeskusten kehittämisen ohjenuorana (LIITE 2).

Suomen matkailutuotteiden tulee pohjautua suomalaisen kulttuurin sekä luonnon erityispiirteisiin ja vetovoimatekijöihin kestävän matkailun periaatteiden mukaisesti. Kärki-tuoteteemat ovat:

- Lumi- ja joulutuotteet
- Vesistötuotteet

- Hyvinvointimatkailutuote
- Tapahtumat

Näihin tuoteteemoihin perustuen kehitetään mm. näitä matkailun muotoja:

- Kokous-, kongressi- ja incentivematkailu
- Lyhytloimat
- Kiertomatkailu

Matkailustrategian periaatteet ovat tärkeitä matkailun alueellisen kehittämisen kannalta, sillä matkailun julkinen rahoitus kohdistetaan strategian painopisteiden ja kärkiteemojen toteutukseen:

- Julkista rahoitusta kehitymis- ja kannattavuusnäkökulmien kannalta suotuisiin matkailukohteisiin ja –keskuksiin
- Tukea yksityisten yritysten toimintaedellytyksiä pitkäjänteisellä kehittämis- ja investointipolitiikalla
- Strategiset linjaukset huomioidaan aluetasolla maakuntien matkailustrategioissa sekä maakuntaohjelmissa
- Matkailuhankkeisiin suunnattavan alueellisen rahoituksen tulee tukea strategiasa määriteltyjen painopisteiden ja kärkiteemojen toteutumista
- Matkailua rahoittavien viranomaisten yhteistyön kehittäminen ja työnjaon selkeyttäminen
- EU:n suorien rahoitusmahdollisuuksien hyödyntämisen lisääminen
- Suomen markkinointi ulkomaisten matkailuinvestointien kohdemaana.

2.1.2 Varsinais-Suomen matkailustrategia 2005–2011

Matkailustrategian mukaan tavoiteltavan Varsinais-Suomen on helposti saavutettava, kansainvälisesti suosittu matkailualue, jonka historia ja kulttuuri, merellisyys sekä tapahtumat ovat menestystekijöitä jotka erottavat alueen muusta Suomesta. Turku on vuonna 2011 Euroopan kulttuuripääkaupunki, josta koko maakunnan matkailuelinkeino hyötyy

Matkailun kehittämisen strategiset valinnat

- Varsinais-Suomen matkailun menestys perustuu kilpailijoista erilaistumiseen ja alueen luontaisiin vahvuuksiin pohjautuviin kärkituotteisiin, joiden kehittämiseen panostetaan
- Maakunnan matkailua ohjaa Turku Touring yhteistyössä seutukuntien kehittämisskusten kanssa
- Varsinais-Suomen matkailullista saavutettavuutta parannetaan

Strategiset valinnat seutukunnittain näiden alueiden vahvuuksien perusteella

- Salon seutu: Meri-Teijon matkailualue, painopisteenä historia- ja kulttuurimatkailu.

2.1.3 Salon seudun seutustrategia – 2010

Salon seudun visio

Salon seutukunta on uudistuva, kansainvälistynyt alue, jossa luova teknologia, rikas kulttuurihistoria ja vireä maaseutu kohtaavat.

Tavoitteena on elinkeinorakenteen monipuolistaminen. Tässä matkailu nimetään yhdeksi tärkeimmistä elinkeinoista ohjelmistoliiketoiminnan ja ICT-sovellusten rinnalla:

'Salon seudun matkailussa nousee selkeästi esille muutama kärkituote, joita markkinoidaan laajasti. Yksi näistä on merellisyys, jota edustavat mm. Teijon ja Särkisalon alueet. Toisaalta seudulta löytyy myös muita vesistöjä, lukuisia kartanoita, useita golfkenttiä ja hyviä mahdollisuuksia vapaa-ajan asumiseen niin saariston helmassa kuin muuallakin. Matkailumahdollisuuksia markkinoidaan entistä tehokkaammin Kehittämiskeskuksen, yrittäjäjärjestöjen ja kauppakamarin yhteistyön pohjalta.'

2.2 Matkailu- ja vapaa-ajan trendit ja kilpailutilanne

2.2.1 Yleiset matkailun trendit

Matkailu on edelleen yksi maailman nopeimmin kasvavista teollisuudenaloista. Eri syistä johtuvista notkahduksista huolimatta kasvu jatkuu. Luonnon ympäristön muuttumiseen, poliittisiin tekijöihin, demografiseen ja taloudelliseen kehitykseen sekä kulttuurinmuutoksiin perustuvat 'megatrendit' vaikuttavat matkailupalveluiden kysynnän määrään ja laatuun. Seuraavassa ovat tärkeimmät megatrendit ja niiden vaikutus matkailuun yleensä¹ sekä edelleen Meri-Teijoon tarkennettuna.

Ympäristö

- Ilmaston lämpenemisen ja ihmisen toiminnan vaikutukset luonnonympäristöön
- Kestävän kehityksen periaatteet muuttuvat lisäarvosta perusedellytykseksi
- Kestävä kehitys tarkoittaa kaikilla teollisuuden aloilla vastuullista liiketoimintaa kattaen taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun

- Luonto ja kulttuuri ovat matkailun resurssit, joita tulee hyödyntää vastuullisesti
- Asiakkaat ympäristötietoisia
- Muutokset matkailijavirroissa ilmaston muutoksen myötä: enemmän matkailua kesäsesongin ulkopuolisina aikoina

- Suunnitelmallinen pitkäjänteinen kehittämistoiminta: Meri-Teijon Master Plan
- Laadun hallintajärjestelmä matkailukeskuksen tasolla ja yksittäisissä yrityksissä
- Asiakasryhmien tunnistaminen: kysyntälähtöinen tuotteistaminen,
- Meri-Teijon kulttuuriperinnön ja luonnon hallittu hyödyntäminen matkailussa

¹ UNWTO ja ETC

Poliittiset tekijät

- Turvallisuuteen (mm. konfliktit ja epidemiat) liittyvät asiat painottuvat globaalissa toiminnassa
- Toisaalla valtioiden väliset turvatoimet lisääntyvät ja toisaalta alueet yhdistyvät, kuten EU
- Yksilötasolla turvattomuuden tunne lisääntyy terroritekojen ja luonnonkatastrofien vuoksi

- Matkailumaan ja –alueen imagon muodostumisessa turvallisuus ja terveyteen liittyvät seikat olennaisia

- Lähtökohta on hyvä: Suomi on turvallinen maa, jossa ei ole ollut terrori-iskuja, epidemioita, korruptiota tms.
- Turvallisuus ja terveysriskit huomioitava Meri-Teijon laatutyössä (liikenne, palvelut, opastus)

Demografiset, taloudelliset ja kulttuuriset tekijät

- Iäkkäät henkilöt: osuus väestöstä kasvaa, ovat taloudellisesti hyvin toimeentulevia ja heillä on vapaa-aikaa
- Työelämässä aktiivinen väestönosa: taloudellisesti hyvin toimeentuleva, mutta vapaa-aika vähenee ja jakautuu useihin lyhyihin jaksoihin vuodessa
- Nuoret aikuiset 16–35-vuotiaat, suuri osa yksineläviä sinkkotalouksia: tulot lisääntyvät, uudet sosiaaliset, esim. harrastuksiin, ja työhön liittyvät verkostot sosiaalisen elämän merkittävä osa
- Kulttuuri: populaarikulttuuri on yleisesti hyväksytty ja vähitellen myös urheilu korkeakulttuurin rinnalle
- Internetin käyttö yleistyy ja monipuolistuu

- Asiakasryhmiä yhä enemmän ja erilaisia, matkailukysyntä sirpaloituu ja painopiste peruspalveluista yksilöllisiin elämyksiin
- Ikäjakauma: esim. iäkkäät, työikäiset ja nuoret aikuiset
- Heimottuminen ('neotribes', 'new common-interest groupings'), niche-tuotteet
- Hyvinvointiin, terveyteen ja stressinhallintaan liittyvien tuotteiden kysyntä kasvaa ja niihin yhdistetään henkistä hyvinvointia tuottavat palvelut
- Matka ei ole 'once in a lifetime', vaan elämäntapa: useita lyhytlomia vuodessa
- Matkantekoprosessi nopeutuu: äkkilähdöt
- Kohdeuskollisuus vähenee: haetaan uusia, erilaisia palveluita
- Vapaa-ajan asuntojen suosio kasvaa edelleen
- Asiakkaat ovat kokeneita ja vaativia: hinta-laatu-tietoisia
- Kulttuurimatkailu: tuotteita, joissa yhdistetään kulttuurin, viihdettä ja muita vapaa-ajan elementtejä
- Kokousmatkailu: lisääntyy, kokoukseen yhdistetään muita palveluita
- Liikenneyhteydet: Oma auto edelleen tärkein, mutta kohteen pitää olla saavutettavissa myös julkisilla kulkuneuvoilla
- Internetin merkitys markkinoinnin ja myynnin kanavana kasvaa

Matkailupalveluiden kysynnän muutosten luomat mahdollisuudet Meri-Teijolle:

- Meri-Teijon liikunnalliset aktiviteetit ja luonto: perusta monimuotoisten hyvinvointituotteiden rakentamiseen
- Hyvä sijainti: lyhytlomat ja äkkilähdöt, palvelutarjonnan ympärivuotisuus, omalla autolla hyvin saavutettavissa
- Vapaa-ajanasumisesta vakautta, kun kanta-asiakkuus muutoin laskussa

Matkailupalveluiden kysynnän muutosten asettamat haasteet Meri-Teijolle:

- Asiakasryhmien ja heidän kysyntänsä tunnistaminen haaste: se on tärkeää pohjatyötä, joka luo pohjan asiakaslähtöiselle tuotekehitykselle
- Jatkuvaa, suunnitelmallista tuotekehitystä ja laadunhallintaa
- Markkinoinnin ja myynnin organisointi: Meri-Teijon kiinnittäminen laajempaan alueeseen, internet erittäin tärkeä

2.2.2 Meri-Teijon kilpaileva tarjonta

Vapaa-ajan matkailumarkkinoilla Meri-Teijo matkailukeskuksena muodostaa monipuolisen kokonaisuuden, joka pärjää kilpailussa yksittäisten yritysten kanssa.

Kokouspalveluiden ja yritysasiakkaiden osalta kilpailu on kovaa, jossa Meri-Teijon sijainti on kilpailuetu.

Matkailun trendien ja kysyntäanalyysin perusteella palvelukysynnän muodot monipuolistuvat ja kysyntä kasvaa edelleen tulevaisuudessa. Seuraavaksi tarkastellaan matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden tarjonnan kehittymistä Meri-Teijon palvelutarjontaan peilaten; samantyyppisiä, samoilla markkinoilla Etelä-Suomen asutuskeskittymien asukkaista kilpailevia kohteita ja tuotteita. Tarkastelun näkökulma on se, että ihmisten vapaa-ajasta kilpailee kaikki vapaa-ajan käyttöön liittyvä tarjonta.

Vapaa-ajan käyttö

Tilastokeskuksen (2005) tutkimuksen mukaan vapaa-aika on suomalaisille entistä tärkeämpää. Vapaa-ajan vietossa erityisesti *kodin ja perheen merkitys on kasvanut*, mutta myös *harrastukset* koetaan aiempaa tärkeämmiksi. Ulkoilu yleensä on lisääntynyt v. 1991–2002 koko maassa, mutta erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tutkimustulokset heijastanevat vapaa-ajanviettomahdollisuuksien lisääntymistä ja kaupungistumisen vaikutuksia vapaa-ajan viettotapoihin.

Hyvinvointipalvelut

Tarjonta kasvaa ja monipuolistuu. *Hyvinvointipalveluiden käyttö lisääntyy* ja ihmiset ovat valmiita käyttämään entistä enemmän resurssejaan hyvinvointiin.

Perinteiset kylpylät terävöittävät toimintaansa. Esimerkiksi Siuntion kylpylä on 1.1.2006 lähtien Siuntion hyvinvointikeskus, jonka pääasiakasryhmät ovat aktiiviset aikuiset ja yritysryhmät. Myös uusia konsepteja kehitetään ja niitä tuodaan ulkomailta Suomeen. Esimerkiksi Day Spa-konseptilla toimii itsenäisiä yrityksiä.

Pääkaupunkiseudulla on useita kylpylähankkeita, mm. Helsingissä Taivalsaaren kylpylä ja Kampin kylpylä sekä Vantaalla Jumbon kauppakeskuksen yhteyteen rakennettava viihde- ja vapaa-ajankeskus.

Ruukkialueet

Länsi-Uudellamaalla sijaitsee neljä ruukkia, joista Fiskars, Billnäs ja Åminnefors ovat matkailullisesti hyödynnettyjä. Fiskars on taiteen, muotoilun ja kulttuurin keskus, jossa on käsityöläisten pajoja, näyttelyitä ja myymälöitä. Matkailun palvelutarjontaa alueella ovat yksi hotelli ja aamiaismajoitus, kaksi ravintolaa, kokoustiloja ja juhlasali.

Billnäsin ruukki tunnetaan puutarhatoiminnastaan: taimisto, puutarharavintola ja kokoustilat. Lisäksi alueella toimii ratsastuskeskus. Majoitusta järjestetään Riilahden kartanossa.

Åminneforsin ruukkialue on hajanaisempi kuin muiden ja sen tulevaisuuden käyttöä kartoitetaan: se on mukana EU:n kansainvälisessä Rafael-kulttuuriohjelmassa. Åminen kartanossa on Nordcenter-golfkeskus, kaksi golf-kenttää ja klubirakennus, jossa ravintola on auki sesonkeina. Lähistöllä sijaitsee PÅminnen laskettelukeskus.

Luontomatkailupalvelut

Villi Pohjola vastaa MetsÅhallituksen maksullisista luontomatkailupalveluista. Villin Pohjolan etelÅisen Suomen kohteita ovat Teijon ohella Evon retkeilyalue Lammilla HÅmeessÅ ja Nuuksion kansallispuisto Uudellamaalla. NÅmÅ kaikki toimivat myÅs yritys-asiakaskohteina.

Urheiluopistot

EtelÅ-Suomessa on useita urheiluopistoja, jotka ovat monipuolisia liikunta- ja matkailupalveluiden tuottajia. Urheiluopistot ovat perinteisesti profiloituneet nimenomaan liikunnallisella osaamisellaan ja liikuntalajien infrastruktuurillaan muihin liikunnallisiin aktiviteetteja tarjoaviin verrattuna omaan ryhmÅnsÅ. Osa opistoista on ryhtynyt kehittÅmÅn imagoaan ja palvelujaan yhÅ enemmÅn matkailijoita houkutteleviksi (vrt. VierumÅki).

Matkailukeskukset

Ns. suurista matkailukeskuksista on JÅmsÅn Himos lÅhimpÅnÅ EtelÅ-Suomen matkailun lÅhtÅalueita. Se on Meri-Teijon kilpailija sekÅ pÅivÅ- ettÅ viikonloppumatkailua tarkasteltaessa, vaikka sinne onkin esimerkiksi HelsingistÅ pidempi matka (200 km) kuin Meri-Teijoon. Himoksen kasvuodotukset perustuvat ulkomaalaisen kysynnÅn kasvuun. Himosta markkinoidaan voimakkaasti mm. Baltiassa. Himoksella on pohdittu Tampereen Pirkkalan lentokentÅn halpalentoyhteyksien hyÅdyntÅmistÅ.

HalpalentoyhtiÅiden tarjonta

HalpalentoyhtiÅiden voimakas tarjonnan lisÅys muokkaa matkailun perinteisiÅ muotoja ja reittejÅ. Niiden tarjonta on uusi, varteenotettavana kilpailija operoimansa kentÅn lÅhi-seudun matkailutarjonnalle – toisaalta ne luovat myÅs uusia potentiaalisia asiakasryhmiÅ. Meri-Teijon kannalta tÅrkeimmÅt ovat Helsinkiin, Turkuun ja Tampereelle liikennÅivÅt yhtiÅt.

LÅhialuematkailu

Suomalaisten lÅhialuematkailu nÅhdÅÅn Meri-Teijon kilpailijana. Erityisen merkittÅvÅÅ on suomalaisten matkailu Viroon. Vuoden 2005 tilastojen ennakkotietojen mukaan matkojen mÅÅrÅ Viroon on kasvanut 5,6 %. Erityisen paljon ovat kasvaneet tyÅmatkat (sis. kokousmatkat). Vapaa-ajan matkoista ovat kasvaneet erityisesti pitkÅt matkat (yli 4 yÅtÅ perillÅ) ja pÅivÅmatkat. Viron matkailun odotetaan kasvavan jatkossakin. Suomalaisilla on entistÅ enemmÅn omia loma-asuntoja Virossa, paikallinen tarjonta kehittyy ja Helsinki-Tallinna laivareitille on tulossa uusia aluksia, jotka liikennÅivÅt vÅlin entistÅ nopeammin sekÅ kÅynnistetÅÅn uusia laivareittejÅ (Kotka-SillamÅe). MyÅs muut suomalaiset operaattorit rantautuvat Viroon (esim. Sokos Hotels, Holiday Club, Finnairin kesÅreitti Saaremaalle).

Kokouspalvelut

Kokouspalveluita tarjotaan useissa erilaisissa ympäristöissä; kylpylöissä, ruukkialueilla, urheiluopistoissa, yksittäisissä hotelleissa ja matkailukeskuksissa. Myös yritysten omat tilat kilpailevat tehokkuudellaan yritystilaisuuksista.

Palvelutarjonta lisääntyy ja monipuolistuu

Tarjonta, sekä kaupallinen että ei-kaupallinen lisääntyy koko ajan. Internet, tietokonepelit ja virtuaalisen maailman mahdollisuudet yleensä ovat luoneet merkittävän kilpailijan perinteisille vapaa-ajanviettotavoille. Ihmisten vapaa-aika ei kuitenkaan lisääntynyt tiettyjä ryhmiä, kuten eläkeläisiä, lukuun ottamatta, joten kilpailu palveluntuottajien välillä kiristyy.

Sijoittajan näkökulmasta palvelukysynnän kasvu on luonnollisesti myönteistä, mutta kilpailun kiristytessä myös sijoitukset harkitaan tarkkaan.

2.3.3 Matkailu Varsinais-Suomessa

Työmatkailua, lyhyitä kaupunkimatkoja

Mökkimaakunta, lähes puolet mökkimatkoista Uudeltamaalta

Ulkomaalaisista suurin osa Ruotsista, Saksasta, Iso-Britanniasta

Hotellien keskihinta Salon seudulla hyvä työmatkailun ansiosta

Ulkomaalaisten yöpymisten määrä kovassa kasvussa Salon seudulla

Varsinais-Suomen sijoittuminen maksullisen yöpymisen sisältämiä kotimaan vapaa-ajan matkojen perusteella ²:

- Lyhyitä, enintään kolme yötä sisältäviä vapaa-ajan matkoja tehtiin Varsinais-Suomeen 360 000 kappaletta vuonna 2005.
- Pitkiä vähintään neljä yöpymistä sisältäviä matkoja tehtiin 72 000 kappaletta vuonna 2005
- Matkoja omalle mökille tehdään Varsinais-Suomeen toiseksi eniten Suomessa, lähes 570 000 matkaa vuonna 2005. Näistä on varsinaissuomalaisten omassa maakunnassa tekemiä matkoja lähes 290 000 ja Uudeltamaalta 203 000.
- Rekisteröityneitä yöpymisiä Varsinais-Suomen majoitusliikkeissä kertyi yhteensä noin 1 208 000 vuonna 2005. Edelliseen vuoteen verrattuna yöpymisten määrä on kasvanut valtakunnan tasoa enemmän, yli 6 %. Kaikista maakunnan yöpymisistä 63,5 % on vapaa-aikaan liittyviä.
- Ulkomaalaisten yöpymisiä kertyi n. 243 000. Ulkomaalaisista 28 % tulee Ruotsista, seuraavaksi eniten Saksasta ja Iso-Britanniasta.
- Majoitusliikkeiden huonekäyttöaste Varsinais-Suomessa oli 52,5 %

² Suomalaisen matkailu 2005, Matkailutilasto 2006

- Kaikkien majoitusliikkeiden yöpymisen vuorokausihinta oli Varsinais-Suomessa 38,68 € ja Salon seudulla 56,19 €

Matkailu Salon seudulla

Salon seudulla kertyi Tilastokeskuksen rekisteröimiä yöpymisiä vuonna 2005 yhteensä noin 90 000, joista suomalaisten yöpymisiä oli noin 70 000 ja ulkomaalaisten noin 20 000. Suurimpia ulkomaalaisryhmiä yöpymismäärillä mitattuna ovat saksalaiset (4400), japanilaiset (3200), brittiläiset (2300) amerikkalaiset (1400), tanskalaiset (1100) ja ruotsalaiset (1000). Vuoteen 2004 verrattuna ulkomaalaisten yöpymiset ovat kasvaneet 38 % ja suomalaisten yöpymiset noin 7 %. Salon seudulla yöpyneistä noin 69 % oli vapaa-ajan matkalla ja 31 % työmatkalla.

Salon seudulla hotelleja ja muuta majoitustoimintaa harjoittavia liikkeitä on 19 kappaletta. Majoitussektorin liikevaihto on 9 860 000 euroa ja se työllistää 104 henkilöä. Kahvila- ja ravintolatoimintaa harjoittavia yrityksiä on 80 kpl ja niissä työskentelee 264 henkilöä. Kahviloiden ja ravintoloiden yhteenlaskettu liikevaihto on 23 926 000 euroa.³

³ Tilastokeskus, Toimiala Online

3 MERI-TEIJON MATKAILUN NYKYTILA –ANALYYSI

Nykytila-analyysin eri osiot perustuvat haastatteluihin ja kyselyihin sekä olemassa olevaan tutkimus- ja tilastoaineistoon. Haastatteluja ja kyselyitä on tehty Meri-Teijossa toimiville yrittäjille/yritysten avainhenkilöille sekä muille keskeisille tahoille. Haastateltujen henkilöiden lista on liitteenä (LIITE 1). Nykytila-analyysi toimii tiedollisena pohjana varsinaiselle kehittämissuunnitelmalle.

3.1 Matkailun vetovoimatekijät

Meri-Teijon vahvuus matkailukeskuksena on sen monipuolisuus. Luonto, meri ja järvet sekä alueen historialliset ruukkikylät tarjoavat liikunnallisia aktiviteettejä eri asiakasryhmille ympäri vuoden.

Meri-Teijon sijainti on erinomainen Helsinki-Turku-Tampere-kolmiossa sekä Itämeren alueella.

Luonnon ja kulttuurin monipuolisuus

Meri-Teijon luonto on muihin suomalaisiin matkailukeskuksiin verrattuna monipuolinen: siellä yhdistyvät meri, saaristo ja merenrantavyöhyke sekä kumpuileva metsämaasto pienine järvineen. Nämä luonnonolosuhteet mahdollistavat alueen monipuolisen liikunta-aktiviteettitarjonnan kaikkina vuodenaikoina: laskettelu ja muut rinneaktiviteetit, patikointi, retkeily ja pyöräily, maastoratsastus, veneily ja melonta sekä kalastus. Leudon ilmaston vuoksi esimerkiksi golf-kausi on Meri-Teijossa Suomen pisimpiä. Liikunta-aktiviteetit ovat nykyisistä matkailupalveluista tärkeimmät vetovoimatekijät. Kulttuurin näkökulmasta Meri-Teijolle erityistä ovat historialliset ruukit, jotka tekevät Meri-Teijosta miljöönä aidon ja omaleimaisen. Alueeseen liittyvää teollisuus- ja kulttuurihistoriaa voidaan hyödyntää ohjelmapalveluiden tuotannossa.

Sijainti ja saavutettavuus

Meri-Teijon alue sijaitsee Perniön kunnassa, kehittyvällä Salon seudulla (Halikko, Kiika-la, Kisko, Kuusjoki, Muurla, Perniö, Pertteli, Salo, Somero, Suomensjärvi, Särkisalo), jossa asukkaita on yhteensä 63 278⁴. Kasvua seudulla edelliseen vuoteen verrattuna on 358 asukasta.

Perniön kunnassa on n. 6 000 asukasta, joista puolet asuu kirkonkylässä. Meri-Teijon alueella on noin 700 vakituista asukasta. Vuoteen 2040 ulottuvan väestöennusteen mukaan Perniön väkiluku pysyy samansuuruisena seuraavat vuosikymmenet. Sen sijaan lähiseudun kaupunkikeskusten, kuten Salon, väkiluvut nousevat.⁵

⁴ Salon Kihlakunnan väkiluku 1.1.2006

⁵ Tilastokeskus: Väestötilastot 2005

Erinomainen sijainti kotimaan matkailun suurimpien lähtöalueiden lähellä on yksi Meri-Teijon matkailun kehittämisen tärkeimmistä edellytyksistä (kuva 1). Meri-Teijoon on maanteitse Helsingistä 140 km, Turusta 70 km ja Tampereelta 180 km. Helsinki-Turku-Tampere- kolmiossa asui vuoden 2005 lopussa noin 2,5 miljoonaa asukasta. Alueen väestön ennakoitaan kasvavan vuoteen 2015 lähes noin 2,6 miljoonaa. Kolmiossa sijaitsee Suomen viisi väkirikkainta kaupunkia; Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Turku.⁶



Kuva 1. Meri-Teijon sijainti, etäisyydet ja liikenne yhteydet.

Helsinki-Turku-Tampere-kolmio on yritysten toimipaikoissa mitattuna Suomen suurin yrityselämän keskittymä. Alueella sijaitsee vuoden 2004 lopussa lähes puolet Suomen kaikista yrityksistä eli lähes 130 000.

Suurin osa ulkomaalaisista matkailijoista saapuu Suomeen joko lentäen Helsingin, Turun tai Tampereen lentokentille tai laivalla Turun tai Helsingin satamiin – näistä näkökumista Meri-Teijon sijainti on hyvä. Helsinki-Vantaan lentokenttä on Suomen vilkkain sekä kotimaan että kansainvälisessä lentoliikenteessä. Vuonna 2005 kotimaan matkustajia tilastoitiin reilut 2,8 miljoonaa ja ulkomaisia reilut 8,3 miljoonaa. Turun lentokentän kotimaan matkustajamäärä on lähes 120 000 ja ulkomaan lentojen yli 200 000 ulkomaalaista matkustajaa⁷. Tampereen Pirkkalan kentän matkustajamäärä on noin 600 000 matkustajaa.

Vuonna 2005 Helsinkiin saapui yli 4,6 miljoonaa matkustajaa ulkomailta. Turkuun Suomen toiseksi suurimpaan satamaan saapui yli 1,6 miljoonaa matkustajaa. Hankoon saapui 94 000 matkustajaa vuonna 2005. Eniten matkustajia saapuu Suomen satamiin Ruotsista (59%) ja Virossa (37%).⁸

⁶ Tilastokeskus: Kansantalouden tilinpito, väestötilastot 2005

⁷ Ilmailulaitos: Liikennetilastot 2005

⁸ Merenkululaitos: Matkustajaliikenteen tilasto 2005

Matkailukohteen saavutettavuus eli kulkuyhteyksien vaivattomuus, matkaan kuluva aika ja hinta ovat merkittäviä tekijöitä. Omalla autolla ja tilausbussilla Meri-Teijo on nopeasti ja helposti saavutettavissa; Helsingistä noin 1,5 tuntia ja Turusta noin tunti. Julkisilla liikennevälineillä, sekä bussilla että junalla, Meri-Teijoon pääsee Salon kautta.

E 18-tie Helsingin ja Turun välillä on yksi Suomen vilkkaimmin liikennöidyistä pääteistä. Vuonna 2003 tällä välillä ajoi yhtä lyhyttä tienosuutta lukuun ottamatta yli 9 000 autoa vuorokaudessa⁹. Helsingin ja Turun yhdistävän moottoritien valmistuttua on liikennemääräksi vuodelle 2030 ennustettu 14 700–19 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nämä luvut sisältävät sekä henkilöauto- että raskaan liikenteen.¹⁰

Keväällä 2006 avattu Salo-Teijo-Strömman -pyöräreitti kulkee Meri-Teijon kautta. Lisäksi Saaristomereltä Meri-Teijoon pääsee veneellä.



Mathildedalin kartano v. 1852 (yksityiskäytössä).

⁹ SVT, Tietilasto 2003

¹⁰ Tiehallinto, Muurla-Lohja-hanke: www.tiehallinto.fi luettu 20.10.2006

3.2 Matkailupalveluiden tarjonta

Matkailupalveluita tarjoavia yrityksiä Meri-Teijossa on noin 20. Joukossa on sekä paikallisia että valtakunnallisia toimijoita, kuten Villi Pohjola, Metsähallitus ja Lomarengas.

Meri-Teijo tarjoaa hyviä mahdollisuuksia uusille majoitus- ja ravitsemisalan sekä ohjelma- ja hyvinvointipalveluja tuottaville yrityksille.

Majoitus- ja ravintolapalvelut

Meri-Teijon alueella on vuodepaikkoja yhteensä 3709, joista kaupallisessa välityksessä on tällä hetkellä 469 kpl. Matkailijat voivat tällä hetkellä majoittua joko mökkimajoituksessa, vapaa-ajan huoneistossa, caravanpaikoilla tai luontomajoituksessa (kalamajat ja laavut). Perniön kunnan alueella on noin 670 ulkopaikkakuntalaisen omistamaa vapaa-ajan asuntoa, joista Meri-Teijon alueella sijaitsee noin 350. Vapaa-ajan ja vakituisten asuntojen määrä tulee kasvamaan lähivuosien aikana noin 50 asunnolla, jotka sijoittuvat Lanskalanmäelle golfkentän viereen. Mathildedalin alueelta on myyty vuosina 2004–2006 150 vapaa-ajan asunnon tonttia. Vuosina 2007–2009 arvioidaan, että samalta alueelta myydään 110 vapaa-ajan asunnon tonttia.

Meri-Teijon alueen ravintoloissa on asiakaspaikkoja noin 600, joissa on anniskelu-alueet. Suurimmat ravintolatilat sijaitsevat Meri-Teijo Skihausissa (225 asiakaspaikkaa), Meri-Teijon Golfissa (208 asiakaspaikkaa) sekä Ravintola Brukinrannassa (116 asiakaspaikkaa). Suurin juhla- ja kokouskohde sijaitsee Matilda-talossa, jossa on 110 asiapaikkaa. Suurin kokouskohde sijaitsee Kirjakkalan Ruukissa, jossa on kokousmahdollisuus enintään 40 henkilölle.



Meri-Ruukin lomakylä 6 hengen mökkejä 20 kpl 9 ha alueella

Matkailuyritykset ja muut matkailun kannalta merkittävät toimijat alueen kolmeen keskittymään sijoitettuna

Kirjakkala (postinumero 25570)

- Villi Pohjola / Kirjakkalan Ruukki: kokous- ja juhlatiloja (30 ja 40 henkeä), majoitusta (18 huonetta ja 42 vuodepaikkaa) ja rantasauna. Kohderyhmänä ovat lähinnä yritysryhmät.
- Lohenrengas / perhokalastuspaikka



Kirjakkalan Ruukin Insinööritalo.

Teijo (postinumero 25570)

- Teijon Matkailu Oy / Meri-Teijo Ski: laskettelu, rinneautoilu, DH-pyöräily, ohjelmapalvelut sekä tapahtumat. Rinteiden korkeusero 80m. Valaistuja ja lumetettuja rinteitä on yhteensä 8 (+ aloittelijoiden naruhissirinne). Tällä hetkellä pisin rinne: 640 m, mutta rakenteilla on uusi pitkä rinne. Nykyisten hissien (4 kpl) kapasiteetti on 4 200 hlö/tunti, lisäksi rakenteilla on uusi hissi. Laskettelurinteiden erikoissuorituspaikkoja: paippi, quarter, eri tason boksit ja reilit (mm. ME-reili) sekä street. Hoidettuja murtomaalatuja on 5 km ja rakenteilla on rinteitä kiertävä, haastava harjoittelulatu 2,3 km.
- Meri-Teijo Golf: 18-reikäinen golf-kenttä sekä 6-väyläinen par 3 kenttä. Klubitalo ravintoloinen, rantasauna ja kokoustilat
- Teijon talli ja maneesi / White Rainbow ja Teijon Kiinteistöhuolto Oy: ratsastustunti- ja vaellusratsastusta, vuokraustoimintaa. Hevosluontoretket ja –vaellukset Camargue –hevosilla (8 kpl)
- Punaportti: Tilaussauna ja juhlatila meren rannalla.
- Lounasravintola Brukinranta: lounas- ja tilausravintola.
- R.A.S. Catering Chefs: cateringtoimintaa, vuokrattava elämyskohde
- Teijon yrityspuisto: n. 30 eri alan yritystä.

- Teijon Manteli: kyläkauppa
- Teijon Paja: museo, pajatöitä
- Teijon kirkko: kirkkoyhdistyksen omistama, avoinna tilausten mukaan
- Ruukinkartano Oy, Teijo: avoinna ryhmille tilauksesta
- Attuale Oy: vapaa-ajan tontit ja rakennettavia vapaa-ajan asuntoja
- Teijon kyläsauna: kyläyhdistyksen ylläpitämä kyläsauna, myös yksityiskäyttöön
- Honkarakenne Oyj: Lanskanmäen vapaa-ajan tontit



Meri-Teijo Skihaus



Meri-Teijon MCC-rinneautoilukeskus



Mathildedalin ruukin vanhoja työläisasuntoja, nyk. vapaa-ajan asuntoja



Meri-Teijon Golfin kenttä sijaitsee meren ääressä.

Mathildedal (postinumero 25560)

- Mathildedalin Ruukki Oy: tonttien ja matkailualueiden myynti ja vuokraus, vapaa-ajan asuntojen ja matkailurakennusten rakentaminen ja vuokraus
- Meri-Teijo Marina: venesatamapalvelut
- Meri-Teijo Lux: kokous- ja elämyskohde, ensimmäinen osa Meri-Teijo Keskus Spata
- Meri-Teijo Makasiinit: kesäkahvila, käsityö- ja vanhaintavaran puodit, vuokrattavia tiloja tapahtumiin ja yritystoimintaan.
- Meri-Ruukin lomakylä: mökkimajoitusta, 20 mökkiä
- Matilda-talo: kokous- ja juhlatiloja
- Meri-Teijo Center: majoituspalvelut, kokous-, ohjelma- ja ruokailupalveluiden välitys, avain- ja pesulapalvelut
- Metsähallitus Teijon retkeilyalue ja Luontotalo, retkeilypolut, laavut, kalamajat
- Teijon Kiinteistöhuolto Oy: kiinteistöhuoltoon liittyvät työt
- Select-Rakenne Oy: rakennusliikepalvelut
- YIT Rakennus Oy: huoneistohotelli, valmistuu keväällä 2008
- Matilda VIP -mökkikylä



Mathildedalin ruukin vanhoja työläisasuntoja, nyk. vapaa-ajan asuntoja



Mathildedaliin valmistui joulukuussa 2006 uusi mökkikylä Matilda VIP, jossa 16 kpl 4 hlön loma-asuntoa merinäkyemällä.

Alueella toimivat ohjelmapalveluyrittäjät

- Extreme Fun Tmi: valmiita sekä räätälöityjä luontoseikkailuja mm. melonta, kallio-laskeutuminen ja -kiipeily, jousiammunta, eräruokailut, lumikenkäretket. Teijon melontakeskus Luontotalossa.
- Stara Team Oy: henkilöstövalmennukset ja yritystapahtumat, majoitus- ja kokouspalveluiden välitys ryhmille

Muu yritystoiminta ja palvelut alueella

Kirjakkalan, Teijon ja Mathildedalin ruukkien alueella toimivat myös mm. ala-aste, päiväkotiki, asiamiesposti, päivittäistavarakauppa. Aktiiviset ja kehittyvät kylät tarjoavat peruspalveluita sekä työpaikkoja vakituisille asukkaille.

Matkailupalveluiden tuottajia tarvitaan alueella lisää; nykyinen kaupallinen majoituskapasiteetti ja ravitsemispalvelut eivät riitä vastaamaan lisääntyvään kysyntään. Alueella on myös paikallista asutusta, joten paikallistakin kysyntää palveluilla on jonkin verran.

3.3 Matkailijamäärät ja –profiilit

Kokonaisasiakasmäärä noin 100 000 - 150 000 jakaantuu tasaisesti eri vuodenajoille. Potentiaalisia asiakkaita on runsaasti.

Valtaosa suomalaisia vapaa-ajan päiväkävijöitä, kasvua odotetaan yöpyvistä matkailijoista, yritysasiakkaista sekä ulkomaalaisista matkailijoista.

Meri-Teijon matkailijakäynnit jakautuvat tasaisesti ympäri vuoden: 35 % kesällä, 25 % keväällä, 20 % talvella ja 20 % syksyllä. Näistä lähes 80 % on suomalaisia päiväkävijöitä, ulkomaalaisten osuus asiakkaista noin 5 %. Ulkomaalaisista asiakkaista suurin osa on suomalaisten yritysten vieraita. Tämän perusteella aktiviteettitarjontaa on jo tällä hetkellä ympärivuotisesti. Päiväkävijöiden suuri osuus johtuu pienestä kaupallisesta majoituskapasiteetista.

Tällä hetkellä laskettelijoita käy talven aikana noin 35 000, rinteiden tapahtumissa noin 5 000 henkilöä, Teijon retkeilyalueella noin 60 000 käyntiä ja golffareita käy kaudessa noin 25 000. Näiden arvioiden perusteella matkailijoiden kokonaismääräksi voidaan arvioida noin 100 000–150 000 vuodessa.

3.4 Yritysten markkinointi- ja myyntitoimenpiteet sekä kehittämissuunnitelmat

Meri-Teijon alueen yhteismarkkinointi on käynnistynyt: yhteinen logo, yhteisesite ja internet-sivut sekä alueen yhtenäinen kyltitys.

Salon Seudun Kehittämiskeskus koordinoi yhteisiä kehittämistoimenpiteitä.

Yritykset ovat vahvasti verkostoituneet ja mukana kehittämistoimissa sekä useilla on meneillään yrityskohtaisia kehittämistoimenpiteitä.

Markkinointi ja myynti

Meri-Teijon yhteismarkkinointi näkyy yhteisenä paperiesitteenä (suomi, englanti), yhteisinä www-sivuina (www.meri-teijo.fi sekä www.teijo.fi) ja messujen, erityisesti Matkamessujen yhteisosastona sekä yhteisinä mainoksina alan lehdissä. Lisäksi yrityksillä on omat markkinointitoimenpiteensä. Meri-Teijon logon käyttöohjeistus on valmistumassa.

Kehittämissuunnitelmia

Useilla yrityksillä on omaan liiketoimintaansa perustuvia kehittämissuunnitelmia. Yritysten yhteinen laatukoulutus on alkanut. Yhteisiä kehittämistoimenpiteitä koordinoi Salon Seudun Kehittämiskeskus.

3.5 Meri-Teijon alueen investoinnit 2001-2006

Viimeisen viiden vuoden aikaan Meri-Teijon alueen palveluvarustukseen ja infrastruktuuriin on investoitu yhteensä 5,5 miljoonaa euroa.

Investointivauhti jatkuu edelleen nopeana. Vuosina 2007–2008 toteutunee noin 12,5 miljoonan euron investoinnit infrastruktuuriin ja palveluvarustukseen.

Lisäksi investointeja vapaa-ajan tontteihin ja asuntoihin noin 54 miljoonaa euroa.

Vuosina 2001-2006 koko Meri-Teijon alueen infrastruktuuriin ja palveluvarustukseen ollaan investoitu voimakkaasti. Seuraavassa lueteltujen investointien lisäksi yksittäiset henkilöt, yritykset tai yhteisöt ovat investoineet tai ovat investoimassa alueen vapaa-ajan tontteihin ja asuntoihin arviolta noin 54 miljoonaa euroa.

Infrastruktuuri-investoinnit 2001–2006	
Vanhojen rakennusten kunnostus	480 000 €
Matildankaaren ja Hummeltien kunnallistekniikka	450 000 €
Mathildedalin kylän kunnallistekniikka	380 000 €
Mathildedalin kylän puistoalueiden ja rantojen kunnostus	260 000 €
Mathildedalin kylän tiestö	170 000 €
Meri-Teijon alueen kyltityshanke	100 000 €
Salo-Teijo-Strömman pyöräreitti	100 000 €
Mathildedalin kylän valaistus, infotaulu ja aidat	50 000 €
Uusi pumppaamo lumetukseen ja golfkentän kasteluun	20 000 €
YHTEENSÄ	n. 2 000 000 €
Palveluvarustusinvestoinnit 2001–2006	
Matilda VIP -mökkikylä	2 400 000 €
Skihaus -palvelukeskus	650 000 €
Marina	510 000 €
Teijon Tallien kunnostus ja maneesi	500 000 €
Meri-Teijo Lux	400 000 €
Teijon kartanon keskusalue	400 000 €
Metsähallituksen Luontotalo ja tilaussauna, palveluvarustuksen korvausinvestointeja	332 000 €
Meri-Teijo Makasiinien kunnostus ja varustaminen	250 000 €
Meri-Teijo Golfin rantasauna	230 000 €
Meri-Ruukin lomakylä	200 000 €
Rinne- yms. koneet	180 000 €
Uusi ankkurihissi	160 000 €
Rinneautoilukeskus	150 000 €
Kirjakkalan käyttöönotto ja sauna	140 000 €
Ponttoonisauna	80 000 €
Hiihtohissivalvomo/varastohalli	70 000 €
Uudet laskettelurinteet (2 kpl)	45 000 €
Golfin Par 3 -kenttä	40 000 €
Suksien huoltokoneet	28 000 €
Aloittelijoiden ja lasten hissi (ilmainen käyttäjille)	15 000 €
YHTEENSÄ	n. 6 780 000 €

Asunto ja vapaa-ajanasuntoinvestoinnit 2001–2006	
Mathildedalin alueen loma-asunnot (80 kpl)	20 000 000

Parhaillaan on käynnissä uusia investointeja, jotka toteutunevat vuosina 2007–2008:

Infrastruktuuri-investoinnit 2007–2008	
Mathildedal-Teijo-Salo paineviemäri	1 300 000 €
Lanskalan mäen kunnallistekniikka	800 000 €
Kaapinmäen kunnallistekniikka	400 000 €
YHTEENSÄ	n. 2 500 000 €

Palveluvarustusinvestoinnit 2007–2008	
Meri-Teijo Chalets/YIT (40 loma-huoneistoa ja ravintola)	5 000 000 €
Marinan laajennus	800 000 €
Meri-Teijo Keskus Spa	750 000 €
Palvelurakennuksia	700 000 €
Majoitusrakennuksia	600 000 €
Teijon kartanon perusparannukset ja kokoustoiminnan aloittaminen	350 000 €
Meri-Ruukin lomakylän perusparannukset	200 000 €
Metsähallituksen tilauskoda (60 henkeä), reittimerkinnot sekä korvausinvestointeja	84 000 €
YHTEENSÄ	n. 8 484 000 €

Asunto ja vapaa-ajanasuntoinvestoinnit 2007–2008	
Mathildedalin alueen loma-asunnot (40 kpl)	16 000 000 €
Lanskalanmäen loma-asuntoalue (Honkarakenne Oyj)	18 000 000 €
Kartanorinteelle 20 vapaa-ajan asuntoa (Attuale Oy)	8 000 000 €
YHTEENSÄ	n. 42 000 000 €



YIT rakentaa Mathildedaliin uudentyypisiä Chalets vapaa-ajan asuntoja.

II MERI-TEIJON KEHITTÄMISSUUNNITELMA

4 MERI-TEIJON MATKAILUN KEHITTÄMISSUUNNITELMA

Meri-Teijon matkailun kehittämissuunnitelma sisältää kehittämisen vision, tavoitteet ja toimenpiteet.

4.1 Nelikenttä-analyysi

Kehittämisen lähtökohtia ja mahdollisuuksia arvioidaan alueen toimijoiden kanssa yhdessä laaditussa nelikenttä-analysissä.

Nykyiset vahvuudet	Nykyiset kehittämistarpeet
<p>Historia: Kulttuurihistoria ja tarinat kiinnostavat entistä enemmän</p> <p>Maisemat ja kylät: rakennuskanta, monimuotoinen, yllättävä, peruspalveluja</p> <p>Meri ja järvet, metsät</p> <p>Luonto- ja muut liikunnalliset aktiviteetit: metsäreiteillä, merellä, järvillä, rinteillä, golfkentällä, hevosilla, jokaisena vuodenaikana</p> <p>Luottamus kehitykseen: alueen toimijat uskovat kehitykseen</p> <p>Perusinvestoinnit jo valmiina: merkittäviä investointeja on jo tehty ja niitä kehitetään edelleen</p> <p>Monipuolinen kokonaisuus</p> <p>Sijainti lähellä kasvukeskuksia</p> <p>Tarjontaa ympäri vuoden</p>	<p>Majoitus, ravitsemuspalvelut ja ohjelmapalvelut osin puutteelliset</p> <p>Korkeatasoisia, monipuolisia kokouspalveluita vähän</p> <p>Yhteistyössä ja laadussa parannettavaa: alueen sisäisesti, Salon, Turun ja pääkaupunkiseudun toimijoiden kanssa</p> <p>Tuotteita vähän: asiakaslähtöisyys ja eri asiakasryhmät huomioitava</p> <p>Vaikeasti ostettavissa: tuotekokonaisuudet ja keskitetty varaustoiminta</p> <p>Tiestö on huonokuntoinen ja kevyelle liikenteelle joissakin kohdin vaarallinen.</p>



Tulevaisuuden haasteet	Tulevaisuuden mahdollisuudet
<p>Taantuminen: suunnitellut investoinnit eivät toteudu eikä alueelle saada uusia ulkopuolisia toimijoita tai sijoittajia</p> <p>Toimintojen hajauttaminen: tiivistyminen ei toteudu. Alueen merkittävät vetovoimatekijät: miljöö ja ilmapiiri särkyvät. Väärät toiminnot väärin paikkoihin</p> <p>Kehittämissuunnitelmaan sitoutumattomuus: kehittäminen jatkuu, mutta se ei ole sopusoinnussa yhteisen suunnitelman kanssa</p> <p>Palveluiden kehittämättömyys: käytetyt palvelut koetaan laadultaan ja määrältään riittämättömäksi. Asiakkaille syntyy negatiivinen kuva, joka huonontaa Meri-Teijon imagoa.</p>	<p>Sijainti tehokkaammin hyödynnettävissä: E-18 tie, satamat ja lentokentät Turussa ja Helsingissä</p> <p>Toimintatapa: pitkäjänteinen työ sovittuja tavoitteita kohti (kyläläisten ja lomasukkaiden huomioiminen suunnittelussa)</p> <p>Yhteistyö: kumppaneita löydettävä paikallisesti ja alueen ulkopuolelta (sisältö, rahoitus, jakelu) esim. teemoihin (golfmatkat, kartano- ja ruukkimatkat, kalastusmatkat)</p> <p>Meri: kilpailuetu muihin matkailukeskuksiin</p> <p>Markkinointi- ja myyntikanavien järjestäminen: yhden luukun periaate, viikko-ohjelmat</p> <p>Kulttuuri: tapahtumien kehittäminen</p> <p>Suur-Salo: kuntaliitos lisää tietoisuutta ja luo uusia elinkeinopoliittisia mahdollisuuksia</p> <p>Investori: voi saada aikaan positiivisen "lumipalloefektin"</p>

Meri-Teijon kehittämisen lähtökohdaksi otetaan alueen ainutlaatuinen yhdistelmä toisiaan tukevia vahvuuksia ja mahdollisuuksia:

- * ***Alueen tunnettuus ja yhteinen brändi***
- * ***Useat eri kohderyhmät***
- * ***Sijainti ja saavutettavuus (E18 v. 2008)***
- * ***Historia, kartano, ruukkimiljö => tarinat***
- * ***Luonto - meri ja vesistö***
- * ***Aktiviteettitarjonta***
- * ***Ympärivuotisuus ja useat sesongit***
- * ***Lomarakentamisen kasvun luoma kysyntä***
- * ***Jo osin valmista perusinfrastruktuuria***
- * ***Yrittäjyyttä ja halua menestymiseen***

4.2 Visio

Visio 2015

*Meri-Teijo on Itämeren alueen
vetovoimainen kansainvälisestikin merkittävä
matkailukeskus.*

*Meri-Teijo palvelee laadukkaasti ja korkeatasoisesti
useita eri kohderyhmiä sekä kotimaasta että ulkomailta
tarjoten luonto- ja liikunta-aktiiviteetteihin perustuvia hyvinvointipalveluja
kulttuurihistoriallisessa ympäristössä ympäri vuoden.*

4.3 Kehittämisen tavoitteet

Meri-Teijon visio vuodelle 2015 on tarkennettu strategisiksi tavoitteiksi ja konkreettisiksi, osin myös kehittymisen seurannan mittareina toimiviksi osatavoitteiksi.

Strategiset tavoitteet koskevat seuraavia osa-alueita:

- 1. Toimintapa (verkostoituminen ja työnjako)**
- 2. Tunnettuus**
- 3. Palvelutarjonnan määrän ja laadun kehittyminen**
- 4. Asiakkaat**

1) Meri-Teijon matkailukeskuksen yritykset ovat verkottuneet ja alueen sisällä keskittymät erilaistuneet

Tavoitteena on, että *Mathildedalin kylä* muodostaa matkailukeskuksen selkeän ydinalueen ja toiminnallisen keskuksen, joka tiivistyy ja monipuolistuu: satama palveluineen, kaupallinen majoitus, ravintolat, liikunta-aktiiviteetit ja hyvinvointipalvelut, näyttelyjä ym. kulttuuritoimintaa ja pieniä erikoisliikkeitä. Merellisyys hyödynnetään tehokkaasti.

Laskettelurinteiden ja golf-kentän alue muodostavat *aktiiviteettialueen (Ski & Golf)*, johon liittyy mökkimajoitusta ja mahdollisesti hyvinvointipalveluja. Teijon retkeilyalue toimii jatkossakin itsenäisten ja ohjattujen ulkoilma-aktiiviteettien toiminta-alueena. Kirjakkala tarjoaa kokous- ja majoituspalveluja ryhmille.

Meri-Teijon alueen yritykset ovat verkottuneet keskenään, mutta myös Salon seudun ja saaristomeren matkailuyritysten ja –kohteiden kanssa.

Alueella toimii myyntiorganisaatio, joka aktiivisesti myy palveluja eri asiakasryhmille (esim. yrityskokoukset, erilaiset ryhmät). Koko alueen matkailupalvelutarjontaa on koottu keskusvaraamoon, joka toimii sekä ”yhden numeron ja luukun-periaatteella” että internetissä.

Alueen toimijat (yritykset, kunta, Salon seutu) ovat perustaneet kehittämissuunnitelman toimeenpano- ja seurantaryhmän, joka kokoontuu säännöllisesti. Kaikki toimijat ovat sitoutuneet säännöllisesti päivitettävän kehittämissuunnitelman toteuttamiseen pitkäjä-

teisesti kukin resurssiensa mukaan. Julkisen ja yksityisen sektorin panostukset kohdistetaan erityisesti infrastruktuurin ja alueen kokonaisvetovoiman kasvun kehittämiseen

Konkreettiset tavoitteet

- Toimeenpano- ja seurantaryhmä perustettu
- Myyntiorganisaatio ja keskusvaraamo toiminnassa
- Tuotepohjainen yhteistyö käynnissä

2) Meri-Teijo tunnetaan matkailukeskuksena Suomessa ja keskisen Itämeren alueella

Tavoitteena on, että Meri-Teijon yrityksen toimivat yhden tuotenimen alla ja Meri-Teijon logo on näkyvissä ja käytössä kaikissa yrityksissä. Tuotenimen ja logon käytölle on luotu kriteerit, jotka pyrkivät varmistamaan palveluiden laadukkuuden. Laadukkaiden tuotteiden avulla Meri-Teijon tunnettuus sekä edellytykset olla mukana valituissa MEKin tai TurkuTouringin lähialueiden markkinointitoimenpiteissä paranevat.

Konkreettiset tavoitteet

- Meri-Teijo nousee 20 tunnetuimman suomalaisen matkailukeskuksen joukkoon Suomessa.
- Turku-Tampere-Helsinki alueella potentiaalisista yritysasiakkaista 50 % tuntee Meri-Teijo brändin spontaanisti
- Keskisen Itämeren alueella (Tukholman, Riian, Tallinnan ja Pietarin talousalueet) Meri-Teijo on mukana paikallisten matkanjärjestäjien (laiva- ja lentoyhtiöt, matkatoimistot) tuotetarjonnassa ja tarjoaa vaihtoehdon Pohjois- ja Keski-Suomen matkailukeskuksille.

3) Palvelutarjonnan monipuolistuminen ja määrällinen lisääntyminen sekä laadun parantuminen

Meri-Teijon alueella tehdyt investoinnit tähtäävät palvelutarjonnan monipuolistumiseen ja lisäämiseen. Kriittinen massa on saavutettu majoituskapasiteetin ja palvelujen tarjonnassa, jonka ansiosta Salon seudulle syntyy uutta matkailuyritystoimintaa tai seutu houkuttelee olemassa olevia yrityksiä laajentamaan toimintojaan seudulle.

Matkailuyritystoiminnan kehittymisen myötä myös laadun kehittäminen on käynnistynyt. Tavoitteena on, että Meri-Teijon alueella on käytössä matkailukeskuskohtainen laadunhallintajärjestelmä (esim. Destination Quality Net).

Matkailukeskuksen tuotekehitysprosessi on määritelty ja siitä on luotu valitun laatujärjestelmän mukaisesti jatkuva prosessi. Matkailukeskuksen tuotteiden saatavuus on varmistettu sähköisen myyntijärjestelmän avulla.

Konkreettiset tavoitteet

- Alueella toimii tunnettuja, valtakunnallisia yrityksiä/ketjuja (6-8 kpl)
- Salon seudulle syntyy uusia matkailutyöpaikkoja ja – yrityksiä
- Alueen aikaansaama matkailutulo kasvaa 12 % vuodessa
- Alueen kaupallisessa välityksessä oleva vuodepaikkamäärä kasvaa vuoteen 2010 mennessä 780 ja vuoteen 2015 mennessä 1400
- Alueen vapaa-ajan asuntojen määrä kasvaa 4 % / vuosi.

4) Meri-Teijon kohderyhmät on tarkennettu

Etelä-Suomen väestö- ja yrityskeskittymät kolmiossa Turku-Helsinki-Tampere on keskeinen markkina-alue. Ensisijaisia ulkomaisia markkina-alueita ovat lähimarkkinat (Skandinavia, Baltia, Venäjä) Keski- ja Etelä-Eurooppa sekä toissijaisena Kauko-Itä.

Tärkeimmät kohderyhmät ovat aktiviteettiryhmät, yritysasiakkaat, perheet, vapaa-ajanasiakkaat sekä ryhmät.

Konkreettiset tavoitteet

- Ulkomaalaisten asiakkaiden osuus kasvaa noin 20 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä
- Yöpyvien asiakkaiden osuus kasvaa noin 40 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä
- Kokonaisasiakasmäärä (sis. vapaa-ajan asukkaat) kasvaa noin kaksinkertaiseksi.



White Rainbow hevosvaelluksella ja ranskalaiset Camargue –hevoset tauolla Teijon retkeilyalueen Luontotalon edessä.

4.4 Toimintojen tavoitteellinen mitoitus

Meri-Teijon tavoitteellinen mitoitus perustuu määriteltyyn visioon sekä tavoitteisiin. Lisäksi huomioidaan palvelutarjonnan lähtötaso sekä kuluttajakäyttäytymisen muutokset. Toimintojen mitoituksen lähtökohtana on kaupallisen majoituskapasiteetin merkittävä kasvattaminen sekä yöpyjien määrän kasvattaminen.

4.4.1 Majoituskapasiteetti

Meri-Teijon yhteenlaskettu majoituskapasiteetti on 689 majoitushuonetta, mökkiä/vapaa-ajanasuntoa tai vaunupaikkaa, joista kaupallisia on noin 89. Vuodepaikkoja alueella on yhteensä 3 889 kappaletta, joista kaupallisia vuodepaikkoja 409

Yhteenveto nykyisestä kaupallisesta majoituskapasiteetista

Majoitustyyppi	Huoneet/mökit/vaunupaikat	Vuodepaikat
• Vuokramökit (Meri-Ruukki lomakylä)	• 20	• 120
• Huoneet/huoneistot	• 24	• 66
• Caravanalue (MH)	• 20	• 80
• Metsähallitus (ml. VP)	• 9	• 47
• Matilda VIP mökkikylä	• 16	• 96
Yhteensä	89	409

Yhteenveto nykyisestä vapaa-ajan asuntojen laskennallisesta majoituskapasiteetista

Majoitustyyppi	Mökit/huoneistot	Vuodepaikat
Vapaa-ajanasunnot		
• Mathildedalin kylä	• 180	• 1080
• Lanskalanmäki	• 50	• 300
• Muut loma-asunnot	• 370	• 2100
Yhteensä	600	3480

KAIKKI YHTEENSÄ	689	3 889
------------------------	------------	--------------

Kaupallisen majoituskapasiteetin kasvun strategiaksi valitaan kysyntälähtöinen kestävä kasvun strategia, joka tarkoittaa:

- Keskimäärin 13,5 % vuosikasvua kaupallisissa vuodepaikkamäärissä
- Eri asiakasryhmien tarpeet ja odotukset erityyppisten majoitusmuotojen suhteen

Tavoitteena on, että vuoteen 2010 mennessä Meri-Teijon alueella on noin 780 vuodepaikkaa kaupallisessa välityksessä ja vuoteen 2015 mennessä vuodepaikkamäärä olisi noin 1 400

Vuoteen 2015 mennessä Meri-Teijon alueen majoituskapasiteetin kasvu perustuu pääsääntöisesti hotelli- /huoneistohotellityyppisen sekä vuokramökkien määrän lisääntymiseen. Lisäksi alueella toimii bed&breakfast ja/tai gasthaus-tyyppisiä majoituspalveluja vuoteen 2015 mennessä.

Loma-asuntojen määrän odotetaan kasvavan noin 4 % vuosivauhtia. Siten vuonna 2015 Meri-Teijon alueelle olisi yhteensä noin 850 loma-asuntoa.

Yhteenveto uudesta kaupallisesta majoituskapasiteetista vuonna 2015

Majoitustyyppi	Huoneet/huoneistot/mökit	Vuodepaikat
• Vuokramökit	• 60	• 360
• Hotelli	• 150	• 300
• Huoneistohotellit	• 90	• 180
• Muu majoitus	• 30	• 90
YHTEENSÄ	n. 300	n. 930



Kirjakkalan Ruukkikylää hallinnoi Villi Pohjola

4.4.2 Matkailijamäärät

Kaupallinen majoituskysyntä

Majoituskysyntä vaihtelee majoitustyypeittäin. Hotelli- ja huoneistohotellimajoituksessa vuodepaikkojen käyttö on tehokkaampaa kuin mökkimajoituksessa.

Tavoitteena on, että v. 2015 hotellissa ja huoneistohotelleissa kertyy n. 90 000 yöpymistä ja kaupallisessa välityksessä olevissa mökeissä n. 73 000 yöpymistä.

Vapaa-ajan asukkaat

Meri-Teijon alueen vapaa-ajan asunnoissa kertyy vuositason yhteensä noin 80 000 yöpymistä. Vapaa-ajan asukkaat ovat potentiaalisia alueen palveluiden käyttäjiä ja heitä tulee kannustaa käyttämään entistä enemmän Meri-Teijon matkailupalveluita.

Vuonna 2015 Meri-Teijon vapaa-ajanasunnoissa (850 kpl) kertyy yhteensä noin 130 000 yöpymistä.

Tutkimustulosten mukaan yksi vapaa-ajan asuntotalous käyttää mökkikunnassaan vuositason noin 2613 euroa eri tavaroiden ja palveluiden hankintaan. Meri-Teijon alueen vapaa-ajan asukkaiden ostovoima on siis noin 2,2 miljoonaa euroa.

Tällä hetkellä Meri-Teijon alueella vuositason on noin 130 000 potentiaalista asiakasta¹¹, jotka jakaantuvat seuraavasti. Asiakasryhmät saattavat olla jossain määrin päällekkäisiä ja ne sisältänevät myös jonkin verran vapaa-ajanasukkaita, joita laskennallisesti kertyy 80 000.

Asiakasmäärien nykytilanne

Asiakasryhmä	Määrä
Rinnetoiminnot	35 000
Golf-kenttä	20 000
Retkeilyalue	60 000
Muut palvelut	15 000
Yhteensä	130 000
Joista yöpyjiä 5 %	6 500 yöpymistä
Päiväkävijöitä 95 %	123 500
Vapaa-ajanasukkaat	80 000

Tavoitteelliset asiakasmäärät vuonna 2015

Asiakasryhmä	Asiakasmäärä / vuosi	Asiakasmäärä/ pvä
Yöpyvät matkailijat (kaupalliset)	170 000	460
Päiväkävijät (sis. vap.ajan asuk.)	255 000	700
Kaikki yhteensä	425 000	1 160

¹¹ Tilastointia ei ole.

Tavoitteena on, että vuonna 2015 Meri-Teijon asiakasmäärät vuositasolla ovat:

Yöpyvät matkailijat	170 000
Päiväkävijämatkailijat	125 000
Vapaa-ajan asukkaat	130 000
Yhteensä	425 000

4.4.3 Muut palvelut

Ravintolapalvelut

Tutkimuksen¹² mukaan matkailukeskuksissa käytetään ravintolapalveluista suhteellisesti eniten ruokaravintoloiden (a la carte, muu ruokaravintola) palveluita. Suomalaisten matkailu- tutkimuksen¹³ mukaan lyhyillä matkoilla ravintolapalveluiden käytön trendi on kasvava. Pitkillä matkoilla rahankäyttö ravintolapalveluihin ei kasva merkittävästi, mikä korreloi ko. matkoilla rahankäyttöön ruokaostoksiin, jonka määrä on kasvava.

Meri-Teijon alueen asiakkaita palvelee osan vuotta tällä hetkellä noin 600 anniskelu-paikkaa.

Uusia ravintolapaikkoja tarvitaan noin 1 800 kpl vuoteen 2015 mennessä.

Kokouspalvelut

Valtakunnallisen kokoustutkimuksen¹⁴ mukaan suosituimpia kokouskuukausia ovat loka-marraskuu ja maaliskuuhuhtikuu. Saman tutkimuksen mukaan kansainvälisen kokouksen keskimääräinen kesto oli 1,6 päivää, ja kokoukseen osallistui keskimäärin 49 henkilöä. Kotimaisten kokousten osalta vastaavat luvut olivat 1,2 päivää ja 46 henkilöä.

Tavoitteena on, että vuonna 2015 Meri-Teijon alueella käy 30 000 kokous- tai yritys-asiakasta, jotka tarvitsevat kokoustiloja. Käytännössä potentiaalisia kokouspäiviä on noin 200 vuodessa, jolloin keskimäärin kokousasiakkaita on 150 päivässä.

Ohjelma- ja oheispalvelut

Tutkimuksen mukaan noin 7 % matkailukeskusten yöpyvistä asiakkaista käytti ohjelma-palveluyritysten palveluja v. 2004/2005 ja kysynnän trendi on kasvava. Lyhytlomien yleistyessä matkailijat toivovat kokevansa mahdollisimman paljon elämyksiä entistä ly-

¹² SHKY, 2005

¹³ Tilastokeskus, 2006

¹⁴ FCB, 2006: (Kotimainen kokous: osallistujia vähintään 10, yli 60 % suomalaisia, Kansainvälinen kokous: osallistujia vähintään 10, vähintään 40 % ulkomailta. Yhden päivän kokoukseksi luetaan kestoaltaan 1-24 tunnin kokous.

hyemmässä ajassa ja kokouksiin sekä muihin yritystapahtumiin liitetään useammin elämyksellisiä osioita. Myös alan yritysten liikevaihto on kasvussa.

Meri-Teijon alueella tarvitaan uusia monipuolisia ja eri asiakasryhmiä palvelevia ohjelmapalveluyrityksiä, esim. "safari-yrityksiä" ja vuokraamoja.

Kaupan palvelut

Tutkimuksen mukaan elintarvikeliikkeiden käyttö matkailukeskuksissa on kasvanut viimeisten seitsemän vuoden aikana 9 prosenttiyksikköä. Suomalaisten matkailututkimusten mukaan myös suomalaisten matkailijoiden rahankäyttö kaupan palveluihin on kasvanut ruokaostosten osalta etenkin lyhyiden lomien (1-3 yöpymistä) aikana.

Meri-Teijon tapauksessa suurin osa ostovoimasta kohdistuu alueen ulkopuolisiin keskuksiin, esim. Saloon.

Kaupan palvelut lisäävät palvelutarjontaa ja asiakkaiden viihtyvyyttä.



Mathildedalin kylässä sijaitsee Meri-Teijo Center, joka mm. välittää majoitus-, kokous- ja ruoka-palveluja.

4.5 Kehittämistoimenpiteet

Asetettujen mitoitustavoitteiden saavuttamiseksi Meri-Teijon alueelle tarvitaan uusia investointeja peruspalveluihin sekä uusiin vetovoimatekijöihin. Investointien lisäksi tarvitaan toiminnallisia kehitystoimenpiteitä. Kehittämistoimenpiteitä (sekä investointeja että tuotekehitysideoita) on kerätty kysyntälähtöisesti eri kohderyhmiltä, joita ovat olleet alueen nykyiset toimijat, alueen ulkopuoliset potentiaaliset rahoittajat ja operaattorit, matkailualan opiskelijat sekä alueen nykyiset vapaa-ajan asukkaat. Vapaa-ajanasukille suunnattuun kyselyyn osallistui 48 % Mathildedalin alueen vapaa-ajanasukkaista.

4.5.1 Tarvittavat investoinnit

Meri-Teijo Keskus Hotelli

Lisää matkailukeskuksen hotellitasoisia majoituspalveluja. Meri-Teijo Keskukseen tulee noin 150 huoneen tasokas hotelli, jonka asiakaskunnassa on huomioitu sekä vapaa-ajanmatkailijat että yritysasiakkaat. Nykyaikaisten kokoustilojen sijoittaminen majoitustilojen yhteyteen palvelee kokousasiakkaita.

Vapaa-ajan asumisen rakentaminen

Mitoitustavoitteen mukaisesti Meri-Teijon alueelle tarvitaan noin 60 vuokramökkiä, joko mökkikylässä tai jotka voivat olla myös esim. lomaosake- tai tuotto-omistusmallin mukaisesti investoitu. Tärkeää on, että mökit ovat kaupallisessa välityksessä. Uusia huoneistohotelleja tarvitaan 3 kappaletta ja muuta majoitusta noin 30 majoitusyksikköä (b&b, gasthaus). Omistuskäyttöön tulevia uusia vapaa-ajanasuntoja alueelle tavoitellaan 300 kappaletta.

Meri-Teijo Keskus SPA

Lisää Meri-Teijon ympärivuotista palvelutarjontaa tuottamalla hyvinvointi- ja liikuntapalveluja matkailijoille, vapaa-ajanasukille sekä kuntalaisille. Meri-Teijo Keskus toimii koko matkailualueen keskuksena ja "vastaanottona". Meri-Teijo Keskukseen liittyy myös hotellityyppistä majoitusta, ravintola- ja kokoustiloja.

Kaupanpalvelut

Alueen kysynnän volyymin kasvu lisää kaupallisten palveluiden kysyntää.

Liikennepalvelut

Alueen liikennemäärien kasvaessa alueen liikenteellistä turvallisuutta parannetaan. Teijon ja Mathildedalin välinen tieyhteys peruskorjataan, levennetään ja valaistaan siten että kevyen liikenteen turvallisuus paranee merkittävästi. Kevyen liikenteen väylä rakennetaan välille Kirjakkala- Teijo- Mathildedal. Tien kunnostuksen yhteydessä selvitetään alikulkukäytävän mahdollisuus golfkentän yhteydessä.

Keskeisten risteysalueiden (Teijon tallit, Lanskanmäki + golf ja laskettelurinne) liittymäratkaisuja parannetaan.

Venesatama Marina

Merellisyys on Meri-Teijon kilpailuvaltti muihin suomalaisiin matkailukeksuksiin verrattuna. Mathildedalin sataman suunniteltu laajennus toteutetaan vaiheitta kysynnän ja palvelutarjonnan kasvaessa. Satama tarjoaa palveluita myös veneettömille asiakkaille sekä toimintaympäristön ohjelma- ja tukipalveluyrityksille.

Taiteilijahotelli

Taiteilijahotelli on uusi ainutlaatuinen konsepti, joka Meri-Teijolla elävöittää Mathildedalin ruukkialuetta. Konsepti koostuu vuokrattavista tiloista, joissa on sekä ”asunto” että ”työpaja”. Tiloja vuokrataan taiteilijoille ja käsityöläiselle. Konseptiin sisältyy myös myymälä sekä tiloja, jossa voidaan toteuttaa esim. ohjelmapalveluja.

Elämyspuisto 'Action Park'

Talvikaudelle koko perheen elämyspalveluja tarjoava kohde on laskettelurinne. Lumetoman ajan vetovoimaa lisäämään alueelle kehitetään rinneautojen lisäksi lapsille ja nuorille suunnattu toiminnallinen teemapuisto. Teemapuisto käsittää mm. kalliouimalan saunoineen. Alueen yhteyteen tulee majoitusrakennuksia ja noin 20 caravan-paikkaa.

Ohjelmapalveluyritysten toimitiloja

Alueen nykyiset ohjelmapalveluyritysten tarvitsevat toimi- ja varastotiloja. Toimitiloissa sijaitsevat mm. varusteiden vaihtotilat yms.

Kirjakkalan ja retkeilyalueen palveluvarustus

Kirjakkalan alue valaistaan. Retkeilyalueen palveluvarustusta kehitetään kestävästi kasvavia kävijämääriä.

Hyvinvointipalvelut 'Hyvän olon keskus'

Toinen hyvinvointipalveluja tarjoava kohde rakentuu golf-kentän läheisyyteen. Kohteessa on suunniteltu tarjottavan erilaisia luontais- ja erikoishoitoja eri puolilta maailmaa. Toiminnan painopiste on hoidoissa.

Golf

Kysynnän kasvaessa golfin palvelutarjontaa kehitetään ja ylläpidetään.

Edellä esitettyjen investointien lisäksi alueella tarvitaan perusinfraan liittyviä investointeja ja olemassa olevien historiallisten rakennusten kunnostus- ja muutosinvestointeja (esim. ravintolatiloina, tapahtumatiloina).

Yhteenveto tarvittavista investoinneista

Investointi	Kustannusarvio	Yhteistyökumppanit
Meri-Teijo Keskus Hotelli	15 M€	KOy Meri-Teijo Keskus SPA, sijoittaja, operaattori
Uudet huoneistohotellit (3 kpl)	15 M€	Maanomistajat, sijoittaja
Meri-Teijo Keskus SPA	14 M€	KOy Meri-Teijo Keskus SPA, sijoittaja, operaattori
Vuokramökkit (60 kpl)	12 M€	Perustettavat yhtiöt, sijoittajat, operaattorit
Kauppanpalvelut	4 M€	Maanomistaja, kauppa-ketju
Mathildedal - Teijo – Kirjakkala kevyen liikenteen väylä n. 9 km	1,2 M€	Kunta, tielaitos, maanomistajat
Venesatama Marina	1 M€	KOy Meri-Teijo Marina, yrittäjä
Taiteilijahotelli	0,9 M€	Meri-Teijo makasiinit ry, sijoittaja/ sponsorit
Elämyspuisto rinteiden yhteyteen	0,75 – 1,25 M€	Teijo Matkailu Oy
Muu kaupallinen majoitus (30 yksikköä)	0,5 M€	Maanomistajat, sijoittaja, operaattori/yrittäjä
Ohjelmapalveluyritysten toimitiloja	0,5 M€	Maaomistajat, kunnat, yrittäjät
Kirjakkalan palveluvarusteet	0,03 M€	Metsähallitus/ Villipohjola
Hyvinvointipalvelut		Talonpojan Teijo, yrittäjä
Golf-palveluiden kunnostus ja laajentaminen		Meri-Teijo Golf, osakkaat
Retkeilyalueen palveluvarusteet		Metsähallitus
Yhteensä	65 M€	

Lisäksi mitoituksen mukaisia vapaa-ajan asuntoinvestointeja.

Investointi	Kustannusarvio	Yhteistyökumppanit
Omistusvapaa-ajanasunnot (250 kpl)	50 M€	Maanomistajat, yksityiset

4.5.2 Kehitystoimenpiteet

Toiminnalliset kehitystoimenpiteet ovat välttämättömiä, jotta suunnitellut investoinnit olisivat mahdollisia. Kehitystoimenpiteet tähtäävät alueen vetovoiman ja laadun kehittämiseen.

Master Planin toimeenpano ja seuranta

Master Planin aikajänne ylittää vuoteen 2015 asti ja jotta suunnitellut tavoitteet täyttyisivät tulee Master Planin toimeenpano ja seuranta vastuuttaa. Tehtävää varten perustetaan työryhmä, joka voi olla esim. ohjausryhmä tarpeen mukaan täydennettynä alueen uusilla toimijoilla. Työryhmän tehtävänä on edistää suunniteltuja toimenpiteitä ja seurata niin toteutumista ja toteutumisen vaikutuksia.

Matkailupalveluiden markkinoinnin ja myynnin järjestäminen

Meri-Teijon alueen yhteismarkkinointi on jo käynnistynyt. Alueen palveluiden saatavuutta tulee parantaa mm. keskusvaraamon perustamisella siinä vaiheessa kun alueella on riittävää tuotetarjontaa. Nykyaikaiset sähköiset varaus- ja myyntijärjestelmät ovat sellainpohjaisia eivätkä ne vaadi mitään laiteinvestointeja tai alkupääomaa ja ne soveltuvat yhteisesti sekä pienille että suurille matkailuyrityksille. Järjestelmän tulee olla sellainen, että sen avulla saadaan eri yritysten omat tuotteet myytäväksi joko itse tai valitun välittäjän/jälleenmyyjän kautta. Myynti voidaan toteuttaa sähköisen myyntisopimuksen avulla, jolloin tuotteiden saatavuus on kaikkien myyjäorganisaatioiden näkyvillä tosiaikaisesti. Muita järjestelmältä vaadittavia ominaisuuksia voisivat olla:

- Reaaliaikainen vapaan kapasiteetin hallinta myyntitilanteessa, sekä omat tuotteet että välitystuotteet
- Reaaliaikainen resurssien käytön ohjaus myyntitilanteessa, sekä omat resurssit että ostetut resurssit, esim. alihankintaohjelmalvelut
- Asiakastietojen, tapahtumien ja seurantatietojen hallinta
- Laskutus ja yhteydet maksujärjestelmiin (pankkien online ja luottokortit)

Meri-Teijon markkinointistrategiassa otetaan kantaa mm. suoramarkkinointitoimenpiteisiin, media- ja elinkeinoviehailuihin (Fam trips) ja aktiivisiin myyntikeinoihin yritystapah-tumien ja kokousten saamiseksi Meri-Teijoon.

Laadunhallintajärjestelmän luominen

Meri-Teijon alueella on alkanut alueen keskeisten toimijoiden laatuvalmennus. Matkailupalveluiden laadun parantaminen on keskeinen asia Suomen matkailun kilpailukyvyyn kannalta ja Matkailun edistämiskeskus onkin tehnyt aloitteen nostaa matkailupalveluiden laatu niiden hintaa vastaavalle tasolle. Laadunhallinnalla parannetaan asiakastyyt-tyväisyyttä, yritysten liiketoiminnan kannattavuutta ja kilpailukykyä.

Markkinoilla on useita eri laadunhallintajärjestelmiä, joko matkailusektorille suunnattuja tai yleisiä. Matkailukeskuksille on kehitetty oma järjestelmä ”Matkailukeskuksen laatuohjelma Destination Quality Net”, joka on laadun kehittämisen ja seurannan työkalu. Sen avulla on mahdollista luoda matkailukeskukselle yhteinen toimintamalli ja yhtenäinen laatu. Matkailukeskuksien tulisi käsittää yhtenä matkailutuotteena.

Yritys- ja sijoittajamarkkinointikampanja

Edellisessä luvussa mainittujen investointien toteutumiseksi tarvitaan aktiivinen markkinointikampanja, jonka tavoitteena on saada lisää pääomia Meri-Teijon kehittämiseen. Markkinoinnin kohderyhmänä ovat sekä sijoitustoimintaa harjoittavat yritykset että yksityiset henkilöt, esim. vapaa-ajanasunnon hankkimista suunnittelevat.

Palvelutarjonnan lisäämiseksi alueella tarvitaan lisää yrityksiä ja toimijoita. Markkinoinnin lisäksi uusille yrityksille ja toimijoille tulee luoda houkutteleva toimintaympäristö. Esimerkiksi pienet ravintola-, kahvila- ja ohjelmapalveluyritykset tarvitsevat vuokrattavia toimitiloja.

Tuotekehityshankkeet

Tällä hetkellä Meri-Teijon alueella ei ole eri yrittäjien yhteisiä tuotekokonaisuuksia. Esimerkiksi kokouspaketit pitää koota kokousjärjestäjän toimesta. Hankkeen tarkoituksena on koota nykyisestä palvelutarjonnasta tuotekokonaisuuksia eri kohderyhmille, joita mahdollisesti perustettava markkinointiorganisaatio markkinoi. Palvelutarjonnan kehityksessä ja keskusvaraamo- ja myyntitoiminnan käynnistyessä kehitetään uusia tuotteita.

Tuoteryhmiä voivat olla esim. luontoelämykset, merielämykset, kulttuuri- ja historiaelämykset ja tapahtumat, joita yhdistetään esimerkiksi kokouspalveluihin, hyvinvointituotteisiin, viikonloppupaketteihin. Esimerkkejä tuoteideoista:

Liikunta/luonto

- Ohjattua kuntoilua/jumppaa sisällä ja ulkona
- Jäärata retkiluistelijoille, luistelukenttä
- Valaistut hiihtoladut ja kuntorata, murtomaahiihtokoulu
- Golf-kursseja lapsille/nuorille
- Kalan käsittelykursseja
- Välinevuokrausta, esim. lumikengät
- Retkeilyä, jotain yksinkertaista "tempuradan" tyylistä (kalliokiipeily ym.)
- Mönkijäsafarit ja vesijettiajelut

Tapahtumat

- Rannassa pidettävät konsertit sunnuntaisin tai koko viikonlopun tapahtumana, kirkkokonsertteja, yhteislauluillat
- Lastenriehoja ja -tapahtumia,
- Taide- ja käsityötori ja paikallisten tuottajien "tori",
- Käsityötapahtumat ruukin puolella, työnäytöksiä
- Huutokauppoja
- Teemoja, jotka houkuttelisivat useita yrityksiä jopa yhtäaikaan asiakastilaisuuksiin, esim. yritysten välisiä kilpailuja
- Ruukki- ja kartanohäät

Palvelut/ kohteet

- Kotieläinpuisto
- Leikkipaikkoja
- Tuoretta kalaa suoraan kalastajilta
- Internetkahvila tms., pieni kirjasto tai kirjastoauto
- Uintipaikkojen kunnostus meren ja järvien luona
- Leipomo, josta viikonloppunakin saisi tuoretta ja hyvää leipää.
- Savusauna, kuumavesialtaat

Muuta

- Vuokravälitysrintki, joka mainostaisi ja tarjoaisi omistusasuntoja vuokralle viikonlopuksi, viikoksi, pariksi päiväksi.

Meri-Teijon omien kohteiden ja yritysten lisäksi tuotekehityksessä huomioidaan mm. Salon seudun ja Saaristomeren tarjonta sekä lähialueiden ruukit.

Yhteenvedo tarvittavista kehitystoimenpiteistä

Toimenpide	Yhteistyökumppanit
Master Planin toimeenpano ja seuranta	Salon Seudun Kehittämiskeskus, alueen toimijat
Matkailupalveluiden markkinoinnin organisointi ja myynnin järjestäminen	Salon Seudun Kehittämiskeskus, alueen toimijat
Laadunhallintajärjestelmän käyttöönotto	Salon Seudun Kehittämiskeskus, alueen toimijat
Yritys- ja sijoittajamarkkinointikampanjan koordinointi	Salon Seudun Kehittämiskeskus, alueen toimijat
Yrityslähtöiset tuotekehityshankkeet	Salon Seudun Kehittämiskeskus, alueen toimijat



Mathildedalin Ruukkitehtaita kutsutaan myös Meri-Teijo Makasiineiksi.

4.6 Kehittämistoimenpiteiden rahoitus

Suunniteltuihin kehittämistoimenpiteisiin tarvitaan ulkoista rahoitusta. Kehittämistoimenpiteisiin on mahdollista saada julkista tukea, mutta pääosa investoinneista ovat lähtökohtaisesti yksityisen sektorin rahoitettavia. Matkailun julkista rahoitusta ohjaavat valtakunnallinen sekä maakunnallinen matkailustrategia.

Yksityinen sektori investoi voimakkaasti Suomen matkailuelinkeinon kehittämiseksi. Suurimpia suunnitteilla olevia yksityisiä investointeja on YIT:n huoneistohotelli.

Seuraavassa taulukossa mahdolliset rahoituslähteet on esitetty myöntävien organisaatioiden mukaan jaoteltuna. Kaikki rahoituspäätökset ovat kuitenkin aina tapauskohtaisia ja harkinnanvaraisia. Yksityiskohtainen rahoitusmahdollisuuksien kuvaus on liitteenä 4.

Rahoituslähde	Kuntasektori	Yrityssektori/Yhteisöt
Maakunnan kehittämisraha	Yrittäjä- ja sijoittajamarkkinointikampanja Yhteismarkkinointi	Laadunhallintajärjestelmä Yhteismarkkinointi
Investointituki / TE-keskus Yritysosasto/Maaseutuosasto		Yritysvetoiset investoinnit
Kehittämistuki / TE-keskus Yritysosasto/Maaseutuosasto		Tuotekehityshankkeet
Käynnistystuki / TE-keskus Maaseutuosasto		Yritysten käynnistämisen työvoimakustannukset
Toimintaympäristötuki / TE-keskus Yritysosasto		Meri-Teijo Keskus SPA matkailualueen keskuksena parantaa alueen yritysten toimintaympäristöä
Työllisyysperusteinen investointiavustus/TE-keskus Työvoimastosasto	Kunnallistekniikan rakentaminen	
TeKes		Innovatiiviset palvelukonseptit (tuotekehityshankkeet)
Finnvera		Yritysten kehittämishankkeiden lainoitus
Rahoituslähde	Kuntasektori	Yrityssektori/Yhteisöt
Lounais-Suomen ympäristökeskus	Vesihuoltohankkeet, Rakennusperintöhankkeet	Rakennusperintöhankkeet
Museovirasto		Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kunnostus
Kunnat	Master Plan –toteutumisen seuranta Meri-Teijon alueen yhteismarkkinointi	Meri-Teijon alueen yhteismarkkinointi
Yritykset		Yritysten investoinnit, käyttöomaisuus ja –kustannukset

4.7 Suunnitelman toteutuksen riskejä

Meri-Teijon kehitys erityisesti vapaa-ajan asuntojen markkinoilla on riippuvainen *yleisestä taloudellisesta kehityksestä*. Laaja asiakaspohja, eli lähinnä Helsinki-Turku-Tampere sekä kansainvälisten asiakkaiden osuuden kasvattaminen pienentävät riskiä.

Alueelle on suunniteltu investointeja yli sadan miljoonan euron edestä. Investoinnit tukevat toinen toisiaan, eli jos *osa investoinneista jää toteutumatta*, vaikuttaa se suoraan muiden investointien kannattavuuteen. Kaupallisen majoituskapasiteetin lisääminen ja siihen tarvittavat mittavat investoinnit ovat ensisijaisia. Master planin toimeenpano- ja seurantaryhmän perustaminen on ehdoton edellytys investointien varmistamiseksi. Samoin esitetty yritys- ja sijoittajamarkkinointikampanja, jonka tavoitteena on saada lisää pääomia Meri-Teijon kehittämiseen. Kaavoitettu tonttimaa hyvällä liikepaikalla kilpailukykyiseen hintaan on edellytys investoijien ja operaattoreiden kiinnostukselle.

Ollakseen elävä ja vetovoimainen matkailukeskus, se *tarvitsee pieniä palveluyrityksiä* mm. myymälöitä, kahviloita ja näyttelytiloja. Nämä puolestaan tarvitsevat edullisia vuokratiloja. Toimitilojen hintatason on oltava kohdallaan, että alueelle saadaan houkuttua riittävästi erilaisia palveluyrityksiä.

Meri-Teijon vahvuus on ainutlaatuinen rakennettu miljö ja viherympäristö. Uutta rakennettaessa haasteena on *miljöön vaaliminen ja alueen kulttuurihistoriallisen luonteen säilyminen*. Rakentamisen ohjeistus sekä olemassa olevaa ympäristöä kunnioittavat laatuvaatimukset uudisrakennuksille ovatkin erityisen tärkeitä alueella. Tässä kunnan rooli on keskeinen.

Meri-Teijon ongelmana on *alueen imagon ja tunnettuuden puuttuminen*. Yhteismarkkinointi ja markkinointipanostusten oikea suuntaaminen valittuihin kohderyhmiin ovat luonnollisesti tarvittavia toimenpiteitä. Imagoon vaikuttaa näkyvien markkinointipanostusten lisäksi myös "paikan henki": yhdenmukainen viestintä alueesta ja siellä toimivista yrityksistä, laatu ja asiakaspalvelun taso ja tunnelma. Asiakkaiden välittämä palaute muille asiakkaille on erityisen tärkeä alueen imagoon vaikuttava tekijä. Kaikki toimet, jotka tähtäävät laadun ja "yhdessä tekemisen" lisäämiseen ovat Meri-Teijolla tärkeitä. Näitä ovat mm. yhteisten tuotteiden rakentaminen sekä laadunhallintajärjestelmän toteuttaminen.



5 MERI-TEIJON MATKAILUN KEHITTÄMISEN SEURANTA

Vision ja tavoitteiden toteutumista mitataan konkreettisten mittareiden avulla. Saatuja tuloksia määrätietoisesti ja jatkuvasti seuraamalla voidaan kehittämissuunnitelman toteuttamista arvioida sekä tehtyjä suunnitelmia tarvittaessa ohjata.

Hankkeiden toteutumisen seurantaan varten luodaan seurantajärjestelmä, joka toimii vuosittaisena palautteen antajana alueen toimijoille. Järjestelmän avulla tiedetään täsmällisesti mitkä osa-alueet ovat lähteneet kehittymään ja miten asetetut tavoitteet ovat toteutuneet. Tällöin kehittämistoimenpiteitä voidaan ohjata tehokkaammin ja matkailukysynnän muutoksiin voidaan reagoida nopeammin. Osa seurannasta koskee laadullisesti arvioitavia asioita ja osa mitattavia asioita.

5.1 Tavoitteiden seuranta

Seurantajärjestelmä koskee seuraavaa neljää osa-aluetta:

1. Toimintatapa eli verkostoituminen ja työnjako: Meri-Teijon matkailukeskuksen yritykset ovat verkottuneet ja alueen sisällä keskittymät ovat erilaistuneet

Seurataan:

- miten verkottuminen on onnistunut
 - toimiiko toimeenpano- ja seurantaryhmä
 - miten myyntiorganisaation ja keskusvaraamon työ on käynnistynyt
 - toimiiko tuotepohjainen yhteistyö
2. Tunnettuus: Meri-Teijo tunnetaan matkailukeskuksena Suomessa ja keskeisen Itämeren alueella

Seurataan:

- kuinka hyvin Meri-Teijon tuotemerkki tunnetaan Suomessa ja Itämeren alueella
 - onko Meri-Teijo noussut Suomen 20 suurimman matkailukeskuksen joukkoon
 - kuinka hyvin Etelä-Suomen yritysasiakkaat tuntevat Meri-Teijo brändin
 - kuinka hyvin Meri-Teijo on mukana paikallisten matkanjärjestäjien tuotetarjonnassa
 - onko Meri-Teijo mukana MEK:in ja TurkuTouringin lähialueiden markkinointitoimenpiteissä
3. Palvelutarjonnan määrän ja laadun kehittyminen: Palvelutarjonnan monipuolistuminen ja määrällinen lisääntyminen sekä laadun parantuminen

Seurataan:

- miten palvelutarjonta on monipuolistunut ja lisääntynyt Meri-Teijon alueella
- millainen laadunhallintajärjestelmä on käytössä ja toimiiko se
- miten matkailun tuotekehitys on saatu jatkuvaksi prosessiksi
- miten sähköinen myyntijärjestelmä toimii
- kuinka monta valtakunnallisesti tunnettua ketjua/yritystä toimii Meri-Teijon alueella
- miten paljon uutta matkailuyritystoimintaa ja -työpaikkoja Meri-Teijo on pystynyt houkuttelemaan Salon seudulle
- paljon alueen aikaansaama matkailutulo kasvaa vuodessa
- paljonko vuodepaikkamäärää pystytään kasvattamaan vuodessa

- paljon vapaa-ajan asuntojen määrä kasvaa vuosittain
4. Asiakkaat: Meri-Teijon kohderyhmät on tarkennettu

Seurataan:

- miten Etelä-Suomen ja ulkomaisten lähimarkkina-alueiden kohdemarkkinoinnissa ollaan onnistuttu
- miten hyvin markkinointi toimii tärkeimpien kohderyhmien osalta: aktiviteettiryhmät, yritysasiakkaat, perheet, vapaa-ajanasiakkaat, ryhmät
- miten markkinointitoimenpiteitä tulisi kehittää
- onko ulkomaalaisten asiakkaiden osuutta saatu kasvatettua
- onko yöpyvien asiakkaiden määrää ja viipymää saatu lisättyä
- miten kokonaisasiakasmäärä on kehittynyt.

5.2 Investointien seuranta

Investointien toteutumisen seuraamiseksi luodaan järjestelmä, jossa seurataan sekä määrällistä kehittymistä että investointien aikaansaamia työllisyysvaikutuksia. Panos-tuotostaulukot kuvaavat toimialojen kokonaistuotoksen työpanossisältöä.

Työllisyysvaikutusten laskennalliset perusteet

Toimenpideohjelman investointien työllisyysvaikutukset on arvioitu Tilastokeskuksen alueellisten panos-tuotos – taulukoiden avulla (työpanos ja työpanoskertoimet vuonna 2003).

Investointihankkeet ovat pääosin rakennushankkeita. Yhden miljoonan euron panostus rakentamiseen merkitsee 15,9 henkilötyövuoden työllisyyttä kaikilla toimialoilla. Välittömät työllisyysvaikutukset ovat 8,7 htv ja välilliset 7,2 htv. Välittömät työllisyysvaikutukset kohdistuvat rakentamiseen. Välilliset työllisyysvaikutukset kohdistuvat muille toimialoille, esimerkiksi rakentamisessa työllisyysvaikutukset kohdistuvat myös liikenteeseen, kauppaan, rahoitustoimintaan jne.

Edellä esitettyjä kertoimia käyttäen Meri-Teijon matkailualueen 65 miljoonan euron investointien aikaansaama työllisyysvaikutus olisi toteutuessaan vuosina 2007–2015 yhteensä noin 1 033 henkilötyövuotta, josta välitön työllisyysvaikutus olisi noin 565 htv ja välillinen työllisyysvaikutus noin 468 htv. Vuositasolla työllisyysvaikutus olisi keskimäärin 115 henkilötyövuotta/ vuosi.

Arvioidut työllisyysvaikutukset kuvaavat Meri-Teijon investointihankkeiden aikaansaamaa työllisyysvaikutusta koko kansantaloudessa. Osa tästä työllisyysvaikutuksesta jää Meri-Teijon alueelle ja Perniöön, mutta osa kohdistuu myös muualle Salon seudulle, Varsinais-Suomeen ja muualle Suomeen. Välittömistä vaikutuksista valtaosa kohdistuu paikallisesti tai seudullisesti, kun taas välilliset vaikutukset kohdistuvat laajemmalle alueelle.

5.3 Matkailun tulo- ja työllisyysvaikutusten seuranta

Kehittämistoimien aikaansaama kysynnän kasvu vaikutuksineen mitataan matkailun tulo- ja työllisyysvaikutuksilla, joiden avulla kehittämis- ja markkinointitoimia voidaan kohdentaa. Matkailun välitön vaikutus (myyntitulot, työvoiman tarve) kohdistuu yrityksiin, joiden tuotteita ja palveluja asiakkaat ostavat. Välilliset vaikutukset puolestaan syntyvät, kun asiakkaiden kysyntää tyydyttävät yritykset (mm. majoitusliikkeet, ravintolat, vähittäiskaupat) suorittavat hankintoja edelleen muista yrityksistä. Näin matkailun taloudelliset vaikutukset ohjautuvat myös sellaisille toimialoille, jotka eivät ole välittömästi yhteydessä matkailuun.

Meri-Teijon matkailualueen investoinnit ja kehittämistoimenpiteet lisäävät alueen matkailutuloa. Matkailutulon työllisyyslaskelmat perustuvat arvioituihin matkailijoiden ja matkailutulon määriin, panos-tuotostaulukoihin sekä aiempiin tutkimuksiin matkailijoiden rahankäytöstä ja matkailutulon jakautumisesta toimialoittain.

- Lähtöoletuksena on, että vuonna 2015 Meri-Teijon matkailualueella on
- 170 000 yöpyvää matkailijaa ja 125 000 päiväkävijää vuositasona
 - 850 vapaa-ajanasuntoa
 - päiväkävijöiden kulutus on keskimäärin 30 euroa/vrk
 - yöpyjien kulutus keskimäärin 60 euroa/vrk
 - loma-asukkaiden kulutus 117 €/ vuosi.

Edellä esitetyin oletuksin Meri-Teijon matkailualueen matkailutulo vuonna 2015 olisi noin 14 miljoonaa euroa/vuosi ja matkailutulon työllisyysvaikutukset noin 170 henkilötyövuotta/vuosi. Suurimpia hyötyjiä olisivat majoitus- ja ravitsemispalvelut, vähittäiskauppa sekä ohjelmopalvelut.

Arvioidut työllisyysvaikutukset kuvaavat Meri-Teijon matkailutulon aikaansaamaa työllisyysvaikutusta koko kansantaloudessa. Osa työllisyysvaikutuksista jää Meri-Teijon alueelle ja Perniöön, osa kohdistuu muualle Salon seudulle, Varsinais-Suomeen ja muualle Suomeen.

Mikäli esitetyt Meri-Teijon kehittämishankkeet lähtevät liikkeelle, on Meri-Teijon investointien ja niiden kautta matkailutulon ja työllisyyden kasvu Perniön kunnalle ja koko Salon seudulle erittäin merkittävä, yhteensä noin 280 henkilötyövuotta / vuosi.

Henkilötyövuosien työpaikat luovat kysyntää alueen julkisille palveluille, esim. koululle ja päiväkodeille.

Muita seurantamittareita

Asiakaspalvelun laatua voidaan matkailuyrityksissä kartoittaa asiakaskyselyjen ja palautteen kautta. Palautetta voi antaa internetin välityksellä tai palauttamalla asiakaskyselylomake matkailuyritykseen. Meri-Teijon alueella on mahdollista suorittaa myös kattavampi kysely eri sidosryhmille, asiakkaille ja paikallisille asukkaille säännöllisin väliajoin tehtävällä kartoituskyselyllä. Jatkuvaa palautetta voi antaa Meri-Teijon kotisivuilla.

Maisema- ja ympäristöarvot ovat tärkeä osa Meri-Teijon brändiä. Yleinen siisteys, viihtyisät viheralueet, selkeät rakenteet ja kulkureitit antavat laatumielikuvan koko alueesta. Hyvinhoidettu ympäristö ja matkailuyritysten ympäristövastuullinen toiminta luovat asiakkaille mielikuvan laadukkaasta ja hyvin toimivasta yritystoiminnasta.

Sosiaaliset vaikutukset ja paikallisten meriteijolaisten huomioiminen matkailualueen suunnittelussa on tärkeää. Sosiaalisilla vaikutuksilla tarkoitetaan ihmiseen, yhteisöön tai yhteiskuntaan kohdistuvaa vaikutusta, joka aiheuttaa muutoksia ihmisten hyvinvoinnissa tai hyvinvoinnin jakautumisessa. Muutos voi olla kehitystä parempaan tai huonompaan suuntaan riippuen siitä kenen näkökulmasta ja kenen arvoilla asiaa tarkastelee. Ympäristön terveellisyys ja viihtyisyys ovat tärkeitä arvoja niin matkailijoille kuin paikallisille asukkaille. Ihmiselle sosiaalisen ympäristön toimivuus on elinehto.

Tärkeitä käsitteitä matkailualueen suunnittelussa on ottaa huomioon mm. seuraavat sosiaaliset ulottuvuudet:

- terveellisyys
- turvallisuus
- viihtyisyys
- sosiaalinen toimivuus
- arjen sujuvuus ja
- sosiaalinen tasa-arvoisuus.



Mathildedalin alueelta on myyty vuosina 2004-2006 n. 150 vapaa-ajan asuntotonttia.

III MAANKÄYTÖN YLEISPIIRTEINEN SUUNNITELMA

6 LÄHTÖKOHDAT

Matkailukeskusten maankäytössä tulee huomioida tilaa vievien matkailupalveluiden tilantarpeet tulevaisuudessa käytön ja asiakasmäärien kasvaessa, esimerkiksi rinnetoiminnot, golf, reitistö ja retkeilyalue.

Toinen tärkeä näkökulma on saavutettavuus ja käytön helppous. Uusien suunniteltujen toimintojen tulisi sijaita niin, että niihin on liikenteellisesti helppo ja turvallista saapua. Myös maisemanhoidollisilla ratkaisuilla (näkyvät, näkyvyys) voidaan parantaa kohteen saavutettavuutta. palveluiden käytön helppous riippuu osittain toimintojen sijoittumisessa suhteessa toisiinsa. Matkailukeskuksen keskustassa palvelut tulisivat olla enintään 400 metrin etäisyydellä toisistaan, jotta ne olisivat helposti saavutettavissa jalan.

Kolmas näkökulman on maankäytön taloudellisuus. Uusien alueiden suunnittelussa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämismahdollisuus sekä rakennettavan infrastruktuurin taloudellisuus ja mitoitusarpeet.

Maankäyttöä ohjaavat määritellyt Meri-Teijon visio sekä strategiset ja konkreettiset tavoitteet. Matkailijamäärien kasvu tulee huomioida aluevarauksina sekä liikenteellisissä ratkaisuissa. Matkailijamäärien lisäksi myös valitut kohderyhmät vaikuttavat maankäytön suunnitteluun. Esimerkiksi kokousasiakkaat liikkuvat henkilöautoilla yleensä pienissä ryhmissä (1-2 henk.) ja turistiryhmät linja-autoilla. Molemmilla ryhmillä on erityistarpeensa esim. pysäköinnin suhteen. Kolmantena tekijänä maankäyttöä ohjaavat käytettävissä olevat resurssit.

Maankäyttöratkaisuiden tulee edesauttaa asetettujen tavoitteiden saavuttamista sekä turvata alueen kehitysedellytykset myös pitkällä tähtäyksellä.

6.1 Maankäytön nykytilanne

Meri-Teijon alue käsittää noin 30 km-m² suuruisen alueen, jonka keskuksina ovat Mathildedalin kylä, Teijon kylä sekä Kirjakkalan ruukin alue. Suurin osa alueesta on Metsähallituksen omistamaa Teijon retkeilyaluetta (26 km-m²). Muita merkittäviä maanomistajia kehittämisalueella ovat yksityiset maanomistajat sekä Perniön kunta.

Kehittämistoimenpiteiden painopiste on Mathildedalin kylässä, jonka kaavatilanne sallii pääpiirteissään kehittämissuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttamisen alueella. Kaavoitetuilla loma-asuntotonteilla on 200-350 m² rakennusoikeus ja kunnallistekniikka, sähkö, kaapelitelevisio / laajakaistayhteydet valmiina. Tontteihin kuuluu uimaranta ja venepaikka.

Mathildedalin kylän keskustaan suunnitellun Meri-Teijo Keskus SPA:n kaavan mukainen sisätilojen mukainen rakennusoikeus on 6200 m². Lisäksi alueeseen liittyy yli 2000 m² asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen välittömässä läheisyydessä on toinen 1800m² asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue.

Lanskalanmäen asemakaavalla on osoitettu uusia pientalo- ja loma-asuntokortteleita vieressä sijaitsevien golfkentän ja laskettelurinteen tuntumaan. Noin 20 hehtaariin alueella on 52 rakennuspaikkaa / tonttia.

Teijon kartanon alueelle on valmistunut asemakaava, joka mahdollistaa erillistalojen rakentamisen merenrantamaisemiin.

Kirjakkalan ruukin alueelle ei suunnitella kehittämistoimenpiteitä, jotka vaikuttaisivat alueen maankäyttöön.

6.2 Liikenteellinen tarkastelu

Teijon alueen tieverkko tukeutuu maantiehen 1824 (Teijontie). Maantiellä 1824 vuoden keskiarvoliikenne (KVL) vaihtelee välillä 900–1400 ajon/vrk ja kesällä (KKVL) liikennemäärät ovat noin 20 % korkeampia. Maantien 1825 (Sauruntie) keskimääräinen liikenne on vajaat 300 ajon/vrk. (Tiehallinnon tierekisteritiedot). Tiehallinnon perusennusteen mukaan liikennemäärä tämän tyyppisillä teillä Varsinais-Suomessa kasvaa noin 10 % vuoteen 2015 mennessä. Paikallisella tasolla liikennemäärä riippuu kuitenkin maankäytön kehitymisestä.

Teijon alueelle on valtatie 1 suunnasta yhteytenä mt 1824 (Salo-Teijo) ja kantatieltä 52 idästä mt 1825 (Sauruntie) Perniö as – Teijo. Etäisyydet päätieverkolle ovat noin 10 km kantatielle 52 ja noin 25 km valtatielle 1 (E18). Mahdollinen Salon itäinen ohitustie parantaisi yhteyksiä Helsingin suuntaan.

Teijontien varressa on ympärivuotista asutusta, kyliä ja yksityistie- ja tonttiliittymiä. Tie on maastosta johtuen hyvin polveileva. Ajettaessa Salosta Teijoon on tien varrella jylhän vuonomaisia näkymiä, kylämiljöitä, erämaa-aluetta, järviä ja maatiloja. Erityisenä maamerkinä on Teijon kirkko.

7 YLEISPIIRTEINEN MAANKÄYTÖN SUUNNITELMA

Yleisperiaatteet

Meri-Teijon matkailukeskuksen kehityksessä tulee ensisijaisesti huomioida kestävän kehityksen periaatteessa sijoitettaessa uusia toimintoja historialliseen kylämiljööseen ja arvokkaaseen luonnonympäristöön. Suunniteltujen asiakasmäärien toteutuessa, tulee varmistua siitä, että toiminnoille jää riittävästi maa-aluetta ja että miljööseen omaleimaisuus säilyy.

Loma-asutuksen sijoittelussa tulee hyödyntää nykyisin olemassa olevaa infrastruktuuria keskittämällä rakentaminen nykyisten palveluiden lähelle. Matkailijoiden lomailu on oltava helppoa ja palvelut on löydettävä läheltä, esim. merelle, rinteisiin, golf-kentälle ja reiteille tulee päästä mahdollisimman helposti.

Tavoitteena on, että Meri-Teijon alueen keskittymät profiloituvat, mutta muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, jonka keskus on Mathildedalin kylä. Uusia toimintoja ei esitetä sijoitettavan Kirjakkalan ruukkiin eikä Teijon kylään.

Palvelu- ja virkistysalueet

Meri-Teijo Keskus SPA muodostaa matkailualueen keskuksen ja se on liikenteellisesti hyvällä paikalla. Liiketoiminnalliselta kannalta olisi järkevää sijoittaa myös alueelle suunniteltu hotelli samaan yhteyteen, jolloin investointien kannattavuus olisi vahvemmalla pohjalla. Myös asiakasnäkökulmasta majoitus-, kokous-, ravintola-, liikunta- ja hyvinvointipalveluiden sijoittaminen keskitetysti on järkevää. Toteutuksessa tulee kuitenkin erityisesti huomioida suurten rakennusmassojen sopiminen kylämiljööseen.

Kaupallisia palveluita sijoitetaan valmisteilla olevan kaavan mukaisesti Meri-Teijo Keskus Span läheisyyteen, jolloin palvelualue täydentyy. Tiloissa voi olla kaupan palveluita sekä palveluyritysten toimitiloja.

Koti- ja vierassatamapalvelut laajennetaan olemassa olevan suunnitelman mukaisesti. Pysäköintiratkaisuissa vältetään suurten yhtenäisten kenttien muodostuminen sekä huomioidaan ihmisten tarve päästä meren ääreen, vilkas torimainen aukio terasseineen ja myyntipisteineen sekä näkymät merelle.

Kaupallinen majoitus sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan lähelle palveluita.

Mathildedalin ruukin rakennuksiin kunnostetaan kahvila-/ravintola-/kokous- ja tapahtumatiloja sekä ”taiteilijahotelli”: Suunnitellut toiminnot luovat alueelle vetovoimaa sekä luovat sisältöä.

Laskettelupalveluiden yhteyteen toteutetaan toiminnallinen elämyspuisto. Elämyspuiston asiakkaat voivat käyttää samoja tiloja laskettelijoiden kanssa.

Lanskalanmäen yhteyteen Teijon tien vastakkaiselle puolelle on suunniteltu hyvän olon keskus (Prinkinahde).

Lomarakentaminen

Ensisijaisia uusia lomarakennusalueita ovat kaavoitetut alueet.

Uusia alueita on laskettelurinteen läheisyydessä, josta aukeaa näkymät sekä golfkentälle että Halikonlahdelle. Loma-asuntoalueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulisi huomioida, että rankennuspaikoilta on mahdollista päästä reitistöille hiihtämään/patikoimaan helposti ja vaivattomasti rinteille. Alueelle on mahdollista toteuttaa lomarakentamista Ski-in/Ski-Out periaatteella.

Prinkinahteeseen suunnitellun hyvän olon keskuksen yhteyteen voidaan sijoittaa loma-asuntoja (ns. golf-mökkejä)

Muita mahdollisia lomarakentamisen alueita ovat Kartanon omistamat maa-alueet sekä Metsähallituksen/Laatumaan maa-alueet



Teijon kirkko

8 LIIKENTEELLISET KEHITTÄMISTARPEET

Tiestö

Mt 1824 ja Talonpojan Teijon tien liittymä sijaitsee hankalassa ja vaarallisessa paikassa mäen juurella. Mt 1824 on suunnittelualueella varsin kapea (päälyste 6,5 m) ja monet sen liittymistä (Talonpojan Teijon Tallit, Lanskanmäki, Laskettelukeskus) sijaitsevat maaston tai näkemien osalta hankalissa paikoissa. Liittymien parantamista tulee tarkastella alueen käytön tehostuessa. Taustanuolien lisäämistä tien mutkiin tulisi harkita. Jatkossa tulee selvittää tien leventämisen / parantamisen mahdollisuutta esimerkiksi paikoittain. Tien ylisaneeraukseen ei kuitenkaan tule ryhtyä miljöön ja omaleimaisuuden säilyttämiseksi.

Mathildedalin alueella tien rakenteessa on ilmeisesti painumista johtuvia ongelmia.

Rantaan johtava Mathildedalin puistotie on varsin kapea. Mikäli autoliikenne kasvaa, tulisi ainakin yksi kohtaamispaikka toteuttaa sopivaan kohtaan.

Mt 1824 varressa sijaitsevien kohteitten viitoitus on vaihteleva ja epäyhtenäinen (yritysten omat kyltit). Eräitä liittymiä on pimeässä ja talvikelillä vaikea havaita.

Joukkoliikenne

Alueelle tulee varata jatkorakentamisen yhteydessä riittävästi tilaa turistibussien lyhyt- ja pitkäaikaista pysäköintiä varten. Viime kaudella oli tarjolla lauantaisin SKI-bussi, joka ajoi Turusta Kaarinan, Piikkiön, Paimion, Halikon ja Salon kautta Meri-Teijolle. Joukkoliikennetarpeen odotetaan kasvavan tulevaisuudessa matkailijamäärine kasvaessa.

Kevyt liikenne

Mathildedalin alueella maankäytön kehittyessä tulee kevyen liikenteen verkkoa tarkastella samassa yhteydessä. Yöpyjien määrän kasvaessa ja palveluiden lisääntyessä teitä aletaan käyttää enemmän retkeilyreitistön osana ja kevyen liikenteen asiointimatkoihin. Alueella tulee tarvetta mt 1824 varren kevytliikenneyhteyden jatkamiselle ainakin Teijon luontotalon / retkeilyalueen liittymästä länteen Mathildedalin kylälle Tullintien vartta ja siitä edelleen Teijontietä pitkin Kirjakkalaan asti, yhteensä noin 9 kilometriä. Valaistuksen laajentamista alueella tulisi harkita jopa koko välillä Teijon kylä – Retkeilyalueen liittymä. Tämä palvelisi myös Teijon koululaisliikennettä.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja tulee varata rinteiden, golfkentän ja retkeilyreittien päiväkävijöille, veneilijöille alueella yöpyjille sekä alueen sisältä kävelymatkan ulkopuolelta rinteille tulleille. Ensisijaisesti pysäköinti kannattaa aina sijoittaa maan tasoon, sillä kaikki muut ratkaisut ovat kustannuksiltaan moninkertaisia. Suunnittelussa tulee hyödyntää myös pysäköintipaikkojen vuoro- ja yhteiskäyttöä.

- Uudisrakentamisen autopaikkanormit: ainakin 0,7 ap/majoitushuone (sisältää työntekijöiden ja majoittujien paikat), voidaan jopa tarvita 0,8-0,9 ap/majoitushuone, koska matkat etelän kaupungeista ovat lyhyitä ja autokuntien koko pieni.
- Alueen kaupalliset palvelut: 1 ap/30 k-m²

- Nykyiset paikat: pitäisi olla noin 1 ap/90 k-m²,
- Kriittinen kysymys on, paljonko p-paikkoja tarvitaan venepaikkoja varten. Suositus on ainakin 0,5-0,7 autopaikkaa/venepaikka.

Opastus

Alueen infopisteet ja erityisesti viitoituksen kehittäminen ovat keskeisiä kysymyksiä. Pimeän aikaan talvella eivät eri kohteitten liittymät Teijontiellä ole riittävän selkeästi opastettuja. Tässä yhteydessä pitäisi miettiä mm. yhtenäisiä valaistusperiaatteita kohteitten viitoille.

Maankäytön kehittäminen

Liikenneverkon kannalta on oleellista välttää suoraan mt 1824 tulevia tonttiliittymiä. Mathildedalissa on varaus Teijontien liittymän siirtämisestä uuteen paikkaan Tullintien varressa. Jatkosuunnittelussa tulee selvittää tämän ratkaisun liittyminen mahdollisen Meri-Teij Keskus Span piha- ja pysäköintijärjestelyihin sekä kevytliikenneyhteyksiin.

Tieverkon kehittämisen yksikköhintoja

Tieverkon parantamiskustannuksia (suurusluokka, kustannukset tarkentuvat jatkosuunnittelussa)

- tien leventäminen metrillä 170 000 €/km
- kevytliikenneväylä 130 000 €/km hiekkapintaisena
- tievalaistus (puupylväät, ilmajohto) 30-40 000 €/km
- uuden tien rakentaminen (Teijontien siirto Tullintien varressa) 300 000 €/km.

LIITTEET

LIITE 1

Haastatellut henkilöt

Lähtökohta-analyysi:

Varsinais-Suomen TE-keskus
 Varsinais-Suomen Liitto
 Turku TouRing
 MEK
 Perniön kunta
 SHKY
 Suomen Golfliitto ry
 Metsähallitus
 Villi Pohjola
 Alueen kaavoitusasiat
 KTM
 Honkarakenne Oyj
 YIT Rakennus Oy
 Teijon tallit ym.
 Teijon Matkailu Oy
 Mathildedalin Ruukki Oy
 Meri-Teijo Golf Oy
 Meri-Teijo Center/ Teijon Kiinteistöhuolto Oy
 Stara Team Oy

Anneli Harju-Autti
 Eira Saari-Lahoniitty
 Anne Niemi
 Taneli Kokkila
 Pentti Vanhatalo
 Sari Tollet
 Mikko Rantanen
 Hanna Ylitalo
 Tapani Eskola
 Hannu Paunila
 Lea Häyhä
 Markus Sjöholm
 Marko Oinas
 Arvo Viinonen
 Tapani Kakko ja Jarkko Rannikko
 Olli Lehti
 Pekka Sinkkilä
 Kari Blomqvist
 Patrick Stara

Yksityiset sijoittajat / operaattorit:

Suur Seudun Osuuskauppa
 Sokotel Oy (Sokos Hotels)
 Honka Holiday Oy
 Holiday Club Resorts Oy
 BlueWhite Resorts
 SATO
 Nordia Management Oy
 Dividum Oy
 Auratum Oy

Aulis Nurmi
 Matti Pulkki
 Katariina Raivio
 Vesa Tengman
 Pekka Sivonen
 Pekka Komulainen
 Ritva Ohmeroluoma
 Tom Bergman
 Rauno Puolimatka

Julkisen sektorin rahoitusmahdollisuudet:

Varsinais-Suomen maakuntaliitto
 Varsinais-Suomen TE-keskus
 Yritysosasto
 Maaseutuosasto
 Työvoimaosasto
 Tekes
 Finnvera
 Lounais-Suomen Ympäristökeskus
 Länsi-Suomen lääninhallitus
 Museovirasto

Petteri Partanen
 Marjo Vihervirta
 Seppo Jaakonmäki
 Kjell Henrichson
 www.tekes.fi
 www.finnvera.fi
 Teija Nokka
 Tarja Nuotio
 www.museovirasto.fi

LIITE 2

Matkailukeskuksen määritelmät

A: Kansainvälisesti ja kansallisesti tärkeät matkailukeskukset, joista pääosa kasvusta odotettavissa

- Ovat tunnettuja brändejä kotimaassa, tavoitteena kärkipaikka Suomen kansainvälisten matkailukeskusten joukossa
- Kokonaisvaltainen kehittämisohjelma – Master Plan – laadittu kehitystyön pohjaksi
- Kriittinen massa saavutettu majoituskapasiteetin ja palvelujen tarjonnassa
- Kohteet hyvin saavutettavissa eri liikennemuotoja käyttäen
- Systemaattinen laadunparannusjärjestelmä käytössä (sis. riskienhallinta, ympäristö, turvallisuus)
- Toimivat ympärivuotisesti
- Tarjoavat työntekijöille ja heidän perheilleen elämisen perusedellytykset ja palvelut
- Toimiva ja aktiivinen yhteistyöverkosto (kehittäminen, markkinointi, myynti)
- Omaa kykyä ottaa vastaan kansainvälisiä asiakkaita ja kansainvälistyminen on käynnissä
- Matkailukeskukset ovat verkottuneet omalla vaikutusalueellaan sijaitsevien yritysten ja muiden matkailukeskusten kanssa mm. yhteistyön tiivistäminen kansainvälisessä toiminnassa
- Ilmaston muutokseen varauduttu

Julkisen ja yksityisen sektorin panostukset tulee kohdistaa erityisesti infrastruktuuriin ja alueen kokonaisvetovoiman kasvun kehittämiseen

B: Kansalliset matkailukeskukset

- Tunnetaan kotimaassa ja pääosa matkailijoista on kotimaisia
- Käynnistetty systemaattinen laadunkehittämisprosessi
- Edellytykset kehittyä ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi
- Palvelutarjonnassa ja matkailun tukitoiminnoissa vielä kehittämistä
- Ollaan käynnistämässä kokonaisvaltaista kehittämisohjelmaa – Master Plan
- Saavutettavuus on varmistettu erityisesti kotimaisten matkailijoiden näkökulmasta
- Matkailutoimijoiden yhteistyö on käynnistetty

Panostukset palveluiden kehittämiseen ja monipuolistamiseen sekä infrastruktuuriin.

Lähde: Suomen matkailustrategia vuoteen 2020 & Toimenpideohjelma vuosille 2007–2013, Kauppa- ja teollisuusministeriö, 2006

LIITE 3

Taustatietoja Meri-Teijon kehittämiseksi

Suomalaisten kotimaan matkailu

- ***Suomalaisten kotimaanmatkailu kasvaa, mutta muodot pysyvät samanlaisina***
- ***Suurin osa yöpymisestä maksuttomassa majoituksessa (mökkimatkailu)***
- ***Maksullisesta majoituksesta hotelli tärkein lyhyillä matkoilla,***
- ***Kotimaan matkoista suuri osa tehdään kesäaikaan, vuonna 2005 lähes 40%***
- ***Pakettimatkoja osuus pieni, mahdolliset varaukset suoraan palveluntarjoajalta***
- ***Noin neljännes vapaa-ajan matkoista suuntautuu aktiviteetti kohteisiin***

Suomalaisten matkailu kotimaassa on kasvanut koko 2000-luvun ajan kaikilla mittareilla mitattuna, mutta piirteet ovat säilyneet samanlaisina¹⁵ :

- Yöpymisen sisältäneiden kaikkien kotimaan matkojen määrä on kasvanut noin kahdella tuhannella vuodessa (vuonna 2000 noin 21,7 milj. matkaa, vuonna 2005 lähes 31 milj. matkaa)
- Näistä vapaa-ajan matkojen määrä on kasvanut (vuonna 2000 lähes milj. matkaa, vuonna 2005 noin 27,5 milj. matkaa)
- Maksullisen majoituksen sisältävien kotimaan vapaa-ajanmatkojen määrä on myös kasvanut (lyhyet 1-3 yötä kestävät matkat vuonna 2000 vajaa 3 milj., vuonna 2005 lähes 2,6 milj. ja pidemmät vähintään 4 yötä kestäneet matkat vuonna 2000 993 000, vuonna 2005 vajaa 1,1 miljoonaa).
- Vähintään yhden maksullisen majoituksen sisältäneen kotimaan vapaa-ajan matkan teki noin 1,8 miljoonaa 15–74-vuotiasta suomalaista (45 % ikäryhmästä)
- Yli puolet lapsiperheisiin kuuluvista teki ainakin yhden matkan, jossa maksullinen majoitus
- Maksullisesta majoituksen muodot vaihtelevat matkan keston mukaan:
- pitkillä matkoilla vuokramökki on suosituin, noin 40 % kokonaisyöpymisten määrästä
- lyhyillä matkoilla hotellimajoitus suosituin, yli 60 %
- Työ- ja kokousmatkat ovat kasvaneet samalla ajanjaksolla 2,7 miljoonasta vajaa 3,6 miljoonaan
- Yöpymisen sisältäneitä työ- ja kokousmatkoja teki pääkaupunkiseudulla 24 % ja 22 % muissa kaupunkimaisissa kunnissa asuneet 15–74-vuotiaat
- Mökkimatkailu on edelleen suosittua: matkoja omalle mökille tehtiin vuonna 2005 noin 5,3 miljoonaa, mikä on 15 % enemmän kuin edellisellä vuonna
- Kotimaan matkoista suuri osa tehdään kesäaikaan, vuonna 2005 lähes 40 %
- Maksullisen yöpymisen sisältäneitä matkoja tehtiin eniten kaupunkeihin
- Maksullisen yöpymisen sisältämiä matkoja tehtiin lukumääräisesti eniten Uudeltamaalta – asukaslukuun suhteutettuna Uudenmaan osuus tosin jäi pieneksi

¹⁵ Suomalaisten matkailu 2005

- Maksullisen yöpymisen sisältäneissä matkoissa varaukset tehdään pääasiassa suoraan palveluntarjoajalta – matkatoimiston palveluita käytettiin 11 prosentissa matkoista
- Pakettimatkoja, jotka sisältävät sekä matkat ja majoituksen, oli 5 % matkoista.

Ulkomaisten matkailijoiden palvelukysyntä Suomessa ¹⁶

Ulkoilma-aktiviteetit:

Urheilukalastus, kävely, pyöräily, maastohiihto, moottorikelkka-, koiravaljakkoajelut

Kulttuuripalvelut:

Kolmannes käy ainakin yhdessä kulttuurikohteessa: kirkko, linna, museo, taidenäyttely

Suomalainen elämäntapa kiinnostaa.

Ulkoilma-aktiviteettien kysyntä

- Kesäkaudella ulkoilma-aktiviteetteja oli harrastanut 19 % ja talvikaudella 17 % Suomessa käyneistä ulkomaisista matkailijoista vuonna 2005
- Alla ovat suosituimmat ulkoilma-aktiviteetit vuosina 2000–2005 (valittu annetusta listasta).
- kesäkaudella urheilukalastus, yli kolmen tunnin kävely ja pyöräilyreiteillä pyöräily
- talvikaudella maastohiihto, moottorikelkka-, koiravaljakko- ja pororekiajelut.
- Suomen matkansa motiiviksi kertoi 17 % suomalaisen luonnon

Kulttuuripalveluiden kysyntä

- Yli kolmannes kaikista ulkomaisista matkailijoista kävi ainakin yhdessä kulttuuri-kohteessa vuonna 2005. Suosituimpia käyntikohteita ovat kirkot, linnat/linnoitukset, museot ja taidenäyttelyt sekä modernit arkkitehtuurikohteet.
- Suomen matkansa motiiviksi kertoi 9 % suomalaiseen kulttuuriin ja elämäntapaan tutustumisen (mainintoja: sauna, arkkitehtuuri ja design) ja 4% kulttuuritapahtumat

Vapaa-ajan palveluiden kysynnän piirteitä

Arvioiden mukaan Meri-Teijon vapaa-ajan palveluiden kysyntä kehittyy suotuisasti.

Veneily

¹⁶ Rajahaastattelututkimus, Ulkomaiset matkailijat Suomessa 2004 ja 2005

- Manner-Suomessa oli v. 2004 käytössä yli 737 000 venettä, joista yli 420 000 on sellaista joissa käytetään moottoria ainakin toisinaan. Venekannasta moottoriveneitä on yli puolet, runsas kolmasosa on moottorittomia soutuveneitä ja 10 % purjeweineitä ja kanootteja ym.
- Veneilyn suorat taloudelliset vaikutukset syntyvät venealan kaupassa ja polttoainemyynissä, valtio ja kunnat saavat veneilystä verotuloja, epäsuoria vaikutuksia syntyy venematkailusta
- Päiväkävijät tuovat rahaa satamiin jopa enemmän kuin yöpyvät matkaveneilijät
- Veneilyyn liittyvät harrastustapahtumat mm. soudut, kilpailut, kalastustapahtumat ovat taloudellisesti merkityksellisiä ja alueellisilta vaikutuksiltaan merkittäviä
- Suomen matkavenekunnat viettävät arviolta noin 100 000 yötä maksullisissa vierasvenesatamissa, vähittäiskaupalle ja ravitsemuspalveluille rahaa virtaa vuosittain vähintään 5 milj. euroa
- Veneily on sääoloille ja polttoaineen hinnan vaihteluille herkkää toimintaa

Liikunta-aktiviteetit

- Suosituimpia ulkoiluharrastuksia ovat kävely, uinti, marjastus, mökkeily, pyöräily, luonnon tarkkailu, veneily ja kalastus (taulukko)
- Golfiin, lumilautailun, melonnan, ratsastuksen ja sauvakävelyn harrastajamäärät ovat kaikkien tutkimusten mukaan kasvussa
- Suomessa rekisteröityneitä golfaajia on n. 100 000 ja määrä siis lisääntyy jatkuvasti
- Golfia harrastavia eniten pääkaupunkiseudulla ja muissa kaupungeissa, johtavassa asemassa tai toimihenkilöinä työskentelevien joukossa
- Suomessa on noin 110 golf-kenttää, joista suurin osa pääkaupunkiseudulla ja Etelä-Suomessa
- Lumilautailusta kiinnostuneista voidaan erottaa erityiseksi ryhmäksi alle 36-vuotiaat, sekä naiset, jotka ovat erittäin kiinnostuneita lajista
- Ratsastuksesta kiinnostuneet ovat miltei poikkeuksetta naisia, erityisesti alle 35-vuotiaat suhteellisen hyvin koulutetut naiset
- Suomalaisista noin 40 % harrastaa kalastusta vähintään kerran vuodessa, aktiivikalastajia on noin 200 000-300 000
- Maastohiihto on suosituinta vanhempien ikäluokkien keskuudessa. Harrastajien osuus on pääkaupunkiseudulla vähäisempi kuin muualla Suomessa, mutta siellä harrastajien määrä on kasvussa toisin kuin Pohjois-Suomessa. Maastohiihdon harrastajat yleensä harrastavat myös laskettelua
- Palveluntuottajan näkökulmasta tärkeä erottaa tuotteet eri kohderyhmille: 1) itsenäisesti harrastavalle: hissiliput, välinevuokraus, oheispalvelut kuten ravitsemispalvelut, tulentekopaikat esim. retkeilijälle, 2) palvelupaketin tarvitsevalle: ohjaus, välineet, oheispalvelut

Vapaa-ajan asuminen

- Suomessa oli 469 400 vapaa-ajan asuntoa v. 2004, näistä 83 % on yksityisten omistamia ja 17 % yritysten, yhteisöjen, perikuntien ym. omistuksessa
- Mökillä vietettiin keskimäärin 72 vrk vuodessa (talviasuttaviksi varusteluilla, tilavilla vapaa-ajan asunnoilla oleskellaan keskimääräistä pidempään)
- Vapaa-ajan asuntojen pinta-alat ja varustelutaso ovat kasvaneet, 64 % mökeistä oli 20–59 m² v.2004, vajaa kolmannes mökeistä soveltuu ympärivuotiseen käyttöön
- Suurin mökkipäiviä lisäävä vaikutus on eläkkeelle jääminen

- Viikko-osakkeiden omistukseen perustuva lomailu on maailman nopeimmin kasvava matkailun muoto
- Viikko-osakkeita omistaa yli 62 000 suomalaista, suomalaisten viikko-osakekeskusten viikkokohtainen käyttöaste on korkea eli yli 70 %
- Viikko-osakealan suuntaus on kohti suurempia lomakeskuksia ja isompia loma-huoneistoja, laajennusinvestoinnit koskevat keskeisiä matkailun vetovoimakeskuksia
- Vaihtoehtoisia omistuskonsepteja Suomen matkailukeskuksiin. esim. lease-back, buy-to-let ja hot-beds. Perusperiaate on yleensä sama, vaikka nimet vaihtelevat.

LIITE 4

Rahoitusmahdollisuudet

Julkiset rahoitusmahdollisuudet on selvitetty sillä tarkkuudella, kun EU:n uuden ohjelmakauden rahoitusmahdollisuudet ovat marraskuussa 2006 olleet selvillä. Käynnissä oleva ohjelma päättyy vuonna 2006 ja uusi alkaa vuonna 2007. Siihen liittyvät neuvottelut ovat osittain kesken ja lopulliset päätökset joiltain osin ovat tekemättä.

Alla rahoitusmahdollisuudet on esitetty myöntävien organisaatioiden mukaan jaoteltuna. Kaikki rahoituspäätökset ovat tapauskohtaisia ja harkinnanvaraisia.

Maakuntaliitto

Maakunnan kehittämisrahaa haetaan Varsinais-Suomen liitolta. Avustusta maakunnan kehittämisrahasta voidaan myöntää projekteille hyväksytyjen kustannusarvioiden mukaisten tarpeellisten ja määrältään kohtuullisten menojen perusteella hakemisen jälkeen syntyneisiin kustannuksiin. Kehittämishankkeiden tulee olla maakuntaohjelman toimintalinjoja tukevia. Maakunnan kehittämisrahaa voidaan käyttää elinkeinotoimintaan ja sitä voivat hakea julkis- ja yksityisoikeudelliset oikeushenkilöt kuin myös luonnolliset henkilöt. Maakunnan kehittämisrahan enimmäisosuus voi yleensä olla 70 % hankkeen kokonaiskustannuksista. Yksittäisen yrityksen kohdalla tukiprosentti on yleensä 50. Avustuksen saajan on itse osallistuttava rahoitukseen. Maakunnan kehittämisrahalla ei rahoiteta investointeja.

Vuonna 2006 maakuntaliitolla oli käytettävissä 730 000 euroa maakunnan kehittämisrahaa. Jatkossa rahataso pysynee samana. EU-ohjelmakauden vaihtuminen ei vaikuta tuen maakunnan kehittämisrahan määrään, koska kyseessä on kansallinen rahoitus.

Euroopan aluekehitysrahaston (EAKR) kautta rahoitetaan vuosina 2007-2013 Etelä-Suomen työllisyys- ja kilpailukykyohjelmaa. Sisäasiainministeriölle jätetyn ohjelmaluonnoksen mukaan kilpailukyky ja työllisyystavoitteen EAKR:n Etelä-Suomen toimenpideohjelman rahoitus Euroopan aluekehitysrahastosta on ohjelmakaudella 2007-2013 yhteensä 138,063 milj.€. Pääosa rahoituksesta kanavoituu ns. haasteellisille alueille, joihin Perniö ei kuulu. Hankkeiden rahoitusmahdollisuuksia löytyy ns. Teema-rahoituksen piiristä, mikä kuitenkin edellyttää Meri-Teijoa laajempaa, esim. yleisesti Etelä-Suomea koskevaa hankealuetta. Rahoitettavissa toimissa EU-rahamen osuus voi olla enintään 50 % julkisesta rahoituksesta.

Central Baltic tavoite 3 –ohjelma aloittaa toimintansa EU:n ohjelmakaudella 2007-2013. Uudessa ohjelmassa ovat mukana Suomi, Ruotsi, Viro ja Latvia sekä Ahvenanmaa. Ohjelman kautta rahoitettavissa hankkeissa keskeistä tulee olla verkottuminen muiden ohjelmaan kuuluvien alueiden kanssa ja hankkeessa tulee siten olla mukana ulkomalainen partneri.

Varsinais-Suomen TE-keskus

Yritysosasto

Investointituki on tarkoitettu yrityksen käyttöomaisuusinvestointien rahoittamiseen, kun yritys käynnistää tai laajentaa toimintaansa tai uudistaa käyttöomaisuuttaan. Tarkoituksena on mm. parantaa yritysten tuotteiden ja tuotannon tasoa sekä tuottavuutta. Rahoituksen tarkoituksena on edistää sellaisia yritysten kilpailukykyä parantavia investointi-

hankkeita, joilla voidaan arvioida olevan merkittävää vaikutusta työllisyyden, kansainvälistymisen, tuottavuuden tai elinkeinorakenteen parantamisen kannalta. PK-yrityksille yleensä myönnetty tuen määrä Perniössä on ollut 10 %.

Kauppa- ja teollisuusministeriö käsittelee parhaillaan investointituen uudistusta. Suunnitelmien mukaan suurin osa investointituista siirtyisi maaseutuosaston piiriin, joka myöntäisi tukea alle 10 työntekijän yrityksille kaupunki- ja taajama-alueiden ulkopuolella ja investointitukien maatilasidonaisuus poistuisi käytöstä. KTM:n esityksen odotetaan valmistuvan viimeistään tammikuussa 2007.

Pk-yritysten *kehittämishankkeiden* rahoituksen tarkoituksena on tukea pienten ja keskisuurten yritysten uusien ja merkittävien kehittämis- tai kansainvälistymishankkeiden toteuttamista ja tätä kautta yritysten pitkän aikavälin kilpailukyvyn ja kansainvälistymisen kehittymistä. Rahoituksen tarkoituksena on kannustaa yrityksiä omaehtoiseen ja tavoitteelliseen toimintansa kehittämiseen. Rahoitusta voidaan myöntää pk-yritysten kehittämishankkeisiin, jotka parantavat yritystentuotteiden tai tuotantomenetelmien tasoa, liikkeenjohto- tai markkinointitaitoa, kansainvälistymistä, tai perustamis- tai toimintaedellytyksiä.

Kehittämishankkeelta edellytetään merkittävyyttä ja uutuusarvoa yrityksen toimintaan nähden. Kansainvälistymishankkeelta edellytetään vastaavasti oleellista merkittävyyttä yrityksen kansainvälistymisen kannalta. Hakijan tulee osana rahoitushakemusta esittää hanketta koskeva suunnitelma, jossa on esitetty hankkeen tavoitteet, toimenpiteet, kustannukset, aikataulu ja muut oleelliset seikat. Rahoituksen myöntäminen edellyttää, että hakijalla on realistiset edellytykset toteuttaa suunniteltu hanke ja päästä hyötymään sen tuloksista.

Tuettavia kustannuksia ovat mm. ulkopuoliset asiantuntijakustannukset sekä palkat eräiltä osin. Tuen määrä on tuotekehityshankkeissa enintään 35-40 % ja muissa hankkeissa enintään 50 %.

Toimintaympäristötuki tähtää yritysten toimintaympäristön parantamiseen ja sen tarkoituksena on kehittää yritysten tarvitsemia palveluja ja yritysten toimintaympäristöä. Rahoitusta yritysten toimintaympäristön parantamiseen voidaan myöntää lähinnä julkisille tai yksityisille yhteisöille, säätiöille sekä julkisomisteisille yrityksille. Julkisilla yhteisöillä tarkoitetaan esimerkiksi oppilaitosta, tutkimuslaitosta tai kuntaa.

Rahoitusta voidaan myöntää hankkeisiin, joilla luodaan tai kehitetään pysyväisluonteisia palveluja pk-yrityksille. Toimintaympäristöhankkeet voivat koskea mm. yritysten tarvitsemien tuotekehitys-, suunnittelu-, testauspalvelujen sekä hautomopalvelujen kehittämiseen liittyviä hankkeita. Tuen kohteena voivat olla ulkopuoliset asiantuntijakustannukset, käyttöomaisuuden hankintamenot, tilojen ja laitteiden vuokrat sekä palkka- ja matkakustannukset. Toimintaympäristötukea voidaan myöntää enintään 75 %. Enimmäismääräistä rahoitusta voidaan myöntää kuitenkin lähinnä vain palvelujen käynnistämiseen liittyviin esiselvityshankkeisiin. Keskimääräinen rahoituksen määrä on 50 %. Ei yksityiselle yritykselle.

Maaseutuosasto

Ohjelmakaudella 2000–2006 toteutettiin alueellista maaseudun kehittämisohjelmaa (ALMA). Uuden ohjelmakauden valmistelutyö on vielä käynnissä. Uuden ohjelman toimeenpano alkaa todennäköisesti kesällä 2007. Kuluneen ohjelmakauden tavoin ohjelma sisältää EU-osarahoitteiset yritystoiminnan monipuolistamiseen tarkoitetut inves-

tointi-, käynnistys- ja kehittämistuet sekä maaseudun kehittämishankkeiden rahoittamisen.

Investointitukea voidaan myöntää yritystoiminnassa tarvittaviin käyttöomaisuusinvestointeihin. *Kehittämistukea* voidaan myöntää mm.: yrityksen toimintaedellytysten selvittämiseen, suunnittelu- ja selvitystyöhön, asiantuntija-apuun, tuotekehitykseen ja markkinoinnin ja liikkeenjohdon kehittämiseen. *Käynnistystukea* voidaan myöntää yritystoiminnan aloittamisesta tai laajentamisesta aiheutuviin työvoimakustannuksiin sekä aloittavassa yritystoiminnassa myös yrittäjän laskennalliseen palkkaan

Uudella ohjelmakaudella maaseutuosaston rahoituksen piirissä on entistä ohjelmaa laajempi yritysten joukko, sillä uuden ohjelman kautta tullaan rahoittamaan alle 10 henkilöä työllistäviä yrityksiä kaupunki- ja taajama-alueiden ulkopuolella maatilasidonnaisuudesta riippumatta. Siten myös jaossa olevat määrärahat kasvanevat. Tukiprosenttisuudet pysyivät ennallaan.

Maaseudun *toimintaryhmätyö* jatkuu uudella ohjelmakaudella. Alueella toimivan Lounais-Suomen Maaseudun Kehittämissyhdistys ry:n kautta kanavoitua rahoitusta on kuitenkin pienimuotoista kylien kehittämiseen liittyvää rahoitusta, eikä välttämättä soveltuva Meri-Teijon alueen elinkeinopoliittisiin hankkeisiin.

Työvoimaosasto

Työvoima- ja elinkeinokeskuksen työvoimaosasto voi myöntää tai osoittaa työllisyysmäärärahoista *työllisyysperusteista investointiavustusta* muun muassa valtion viirastoille tai laitoksille, kunnille ja kuntayhtymille sekä yhteisöille ja säätiöille.

Avustusta voidaan myöntää rakentamista, kunnossapitoa, perusparannusta, laajentamista ja rakenteellisesti uudelleen järjestämistä koskeviin hankkeisiin ja muihin investointeihin.

Rahoitettavien hankkeiden valinnassa painotetaan hankkeita, jotka edistävät pysyvien työpaikkojen syntymistä ja luovat edellytyksiä elinkeinoelämän kehitykselle sekä ottavat huomioon alueelliset kehittämissuunnitelmat. Investointiavustusta voi saada kustannuksiin, jotka aiheutuvat varsinaisista rakennus-, korjaus- tai kunnossapitotöistä sekä rakennuksiin liittyvistä kiinteistä kalusteista.

Investointiavustuksen määrä perustuu kokonaisharkintaan, johon vaikuttavat erityisesti hankkeen pysyvät työllisyysvaikutukset sekä alueelliset työllisyysnäkökohdat eli investointipaikkakunnan työttömyysaste. Työllisyysperusteisen investointiavustuksen suuruus on yleensä 20–30 % kokonaiskustannuksista kyseessä olevan kunnan työttömyysasteen perusteella. Rahoituksen määrä selviää vuosittain ja voi lähivuosina mahdollisesti supistua. Avustus on pääsääntöisesti kansallista rahaa, mutta Etelä-Suomen työllisyys ja kilpailukykyohjelman ”haastavilla alueilla” myös EAKR-rahoitusta.

Ohjelmakaudella 2007-13 *Alueellisen ESR-ohjelman* kautta rahoitetaan lähinnä työvoiman kehittämiseen, työllistymisen parantamiseen, syrjäytymisen ehkäisemiseen sekä työmarkkinoiden toimivuuteen liittyviä toimenpiteitä, ei investointeja. Rahoitus voidaan joko työvoima- tai yritysosaston kautta hankesuunnitelman sisällön mukaan.

Tekes

Tekesin Vapaa-ajan palvelujen tutkimus- ja kehittämissuunnitelma käynnistyi lokakuussa 2006 ja se jatkuu vuoteen 2009 saakka. Ohjelmalla Tekes pyrkii omalta osaltaan tuke-

maan KTM:n laatiman Suomen matkailustrategian toteutumista. Vapaa-ajan palvelujen ohjelmassa keskitytään matkailu-, liikunta- ja hyvinvointi- sekä kulttuuripalvelujen kehittämiseen. Ohjelman ensimmäisenä painopistealueena on matkailu.

Ohjelma pyrkii kehittämään vapaa-ajan palvelujen tarjontaa erityisesti kolmella alueella:

- Uudet innovatiiviset vapaa-ajan palvelukonseptit
- Palvelujen tuottamisen uudet konseptit
- Vapaa-ajan tilat ja ympäristöt

Vapaa-ajan palvelujen ohjelmassa korostetaan asiakaslähtöistä tutkimus- ja kehittämistoimintaa. Rahoitettavissa projekteissa hyödynnetään teknologiaa tai menetelmiä, mutta niiden kehittämisen painopisteen ja uutuusarvon ei tarvitse olla teknologiassa, vaan uusissa palvelukonsepteissa ja uusissa tavoissa tuottaa palveluja.

Yritysten rahoitushaku on käynnissä koko ohjelman ajan. Projekteja rahoitetaan Teke-sin yrityksille tarkoitettujen rahoitustuotteiden ehtojen mukaisesti eli Tekes rahoittaa tietyn prosentiosuuden tutkimus- tai tuotekehitysprojektin hyväksyttävistä kustannuksista. Rahoitusvaihtoehtoja ovat *tuotekehitysavustus*, *tuotekehityslaina* ja *pääomaehtoinen tuotekehityslaina* tai niiden yhdistelmä. Projektin saama rahoitusyhdistelmä riippuu projektin luonteesta ja yrityksen koosta.

Finnvera

Finnvera tarjoaa *lainarahoitusta* yrityksen eri vaiheisiin: perustamiseen ja investointeihin, kasvuun ja kehittämiseen. Esimerkkeinä seuraavat:

Investointi- ja käyttöpääomalaina on tarkoitettu sekä uusille että jo toimiville yrityksille erilaisten rakennus-, kone- ja laiteinvestointien sekä kasvun aiheuttamien käyttöpääoma-tarpeiden rahoittamiseen. Investointi- ja käyttöpääomalainalla voidaan rahoittaa kaikkia toimialoja lukuun ottamatta varsinaista maataloutta, metsätaloutta tai rakennusliiketoiminnan perustajaurakointia. Rahoituspalvelujen kohdentamisessa Finnvera noudattaa Euroopan unionin valtiontukea koskevia toimialarajoituksia.

Kehittämislaina on tarkoitettu pienten ja keskisuurten yritysten kehittämishankkeiden rahoittamiseen. Rahoitus voi kohdistua esimerkiksi tuote- ja menetelmäkehitykseen, tieto- tai laatu järjestelmien uudistamiseen, tuotteiden kaupallistamiseen tai viennin käynnistämiseen. Kehittämislainalla voidaan rahoittaa myös useista osaprojekteista muodostuvia kokonaisuuksia. Kehittämislainaa voivat hakea yritykset, joissa henkilömäärä on vähemmän kuin 250 henkeä ja liikevaihto on enintään 50 miljoonaa euroa tai taseen loppusumma on enintään 43 miljoonaa euroa.

Investointi- ja käyttöpääomalaina on tarkoitettu erityisesti pienille ja keskisuurille yrityksille, joissa henkilökuntaa on vähemmän kuin 250 henkeä ja liikevaihto on enintään 50 miljoonaa euroa tai taseen loppusumma on enintään 43 miljoonaa euroa. Pk-yritykset voivat saada lainaan korkotukea. Suuremmille yrityksille voidaan korkotukea myöntää kansallisilla tukialueilla erityisin perustein.

Ympäristölaina on tarkoitettu pk-yrityksen vapaaehtoiisiin ympäristöinvestointeihin. Hankkeen tulee perustua parhaaseen saatavilla olevaan teknologiaan, ja investoinnin tuloksena syntyvien positiivisten ympäristövaikutusten on oltava merkittäviä. Elinkaariajattelun mukaisesti Finnvera rahoittaa ympäristöhankkeita, joiden positiiviset ympäristövaikutukset liittyvät raaka-aineisiin tai muihin aineellisiin tuotantopanoksiin, tuotteen valmistukseen ja energiankulutukseen, päästöjen alentamiseen, tuotteiden käyttöominaisuuksiin, tuotteen poistamiseen käytöstä tai työympäristön parantamiseen (mm.

melu-, pöly- ja hiukkas-päästöt). Ympäristölainan korko on Finnveran normaalia investointilainaa selvästi alhaisempi.

Finnvera tarjoaa myös yrityksen lainarahoitukseen ja pääomarakenteen vahvistamiseen soveltuvia omavelkaisia *takauksia*. Finnveran takauksia yritys voi käyttää vakuutena pankeilta, vakuutuslaitoksilta ja muilta rahoittajilta saamilleen luotoille.

Lounais-Suomen Ympäristökeskus

Lounais-Suomen ympäristökeskus voi myöntää vuosittain *harkinnanvaraisia valtionavustuksia* ympäristöministeriön ja maa- ja metsätalousministeriön osoittamista määrärahoista. Lounais-Suomen ympäristökeskus myöntää vuosittain avustuksia vesihuoltoon, rakennusperinnön hoitoon, yleiskaavoitukseen sekä saariston ympäristönhoitoon. Hakuaika on syksyisin. Avustuksen hakija voi olla tapauksesta riippuen joko julkinen tai yksityinen sektori.

Määrärahat esim. vesihuoltoon ja saariston ympäristönhoitoon ovat vähitellen pienentyneet. Rakennusperinnön hoidon osalta määrärahojen supistumista ei ole huomattavissa, mutta avustusten määrä ei ole suuri. Esimerkiksi vuonna 2006 määrärahoja oli 300 000 € ja hakemuksia n. 100 per maakunta. Hakemusten arviointi suoritetaan yhdessä maakuntamuseon kanssa, jolloin vältetään päällekkäiset avustukset Museoviraston kanssa.

EU-ohjelmakaudella 2007-2013 *Etelä-Suomen työllisyys- ja kilpailukyky –ohjelman* (EAKR) rahoitusviranomaisina toimivat pääasiassa TE-keskukset ja maakuntaliitot. Ympäristökeskuksen rooli rahoitusviranomaisena ympäristöasioiden osalta on vielä auki. *Central Baltic tavoite 3-ohjelmasta* Lounais-Suomen ympäristökeskus rahoittaa kansainvälisiä yhteistyöhankkeita esim. kulttuuriympäristön osalta.

Länsi-Suomen lääninhallitus

Lääninhallitukset tekevät päätöksiä rakennerahastohankkeista opetusministeriön hallinnonalalla. Länsi-Suomen lääninhallitus ei ole osallistunut ohjelmakaudella 2000-2006 EAKR-hankkeiden rahoitukseen Salon seudulla ja sama tilanne on myös uuden ohjelmakauden osalta. Lääninhallituksen hallinnoinnin alla oleva ESR-rahoitus Salon seudulle on mahdollista, mutta se kohdistuu lähinnä ammatillisen koulutuksen kehittämiseen. Meri-Teijon toimintojen rahoitukseen lääninhallituksen rahoitusinstrumentit eivät sovi.

Museovirasto

Museovirasto jakaa vuosittain entistämisavustuksia valtakunnallisesti merkittävien, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten entistäviin korjaustöihin. Entistämisavustusta ei myönnetä esim. perusparannukseen (lisälämmöneristys, vesijohto, viemäri, sähkö, kylpyhuone tms.).

Opetusministeriön budjetista tuleva avustusmääräraha on viime vuosina ollut n. 800 000 euroa. Keskimääräinen avustussumma on ollut 4000 - 5000 euroa. Avustussumma kuitenkin vaihtelee rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon ja korjaustöiden laajuuden mukaan. Pienimmät avustukset ovat olleet 500 euroa, suurimmat 25 000 euroa. Avustusta voidaan myöntää samalle kohteelle useampanakin vuonna. Hakijatahoina voivat olla yksityiset yritykset, henkilöt tai yhteisöt. Kunta voi olla hakijatahona vain, jos kohde on suojeltu rakennussuojelulailla.

Hakuaika seuraavan vuoden hakukierrokselle päättyy aina lokakuun lopussa. Avustus- päätökset tehdään maaliskuussa. Avustusta ei myönnetä takautuvasti ennen päätös- päivämäärää tehtyihin töihin, sillä Museovirasto haluaa tarkistaa korjaussuunnitelmat ja valvoa töitä. Hakija sitoutuu jo hakiessaan noudattamaan Museoviraston ohjeita.