

Oravakiven alueen kehittämisen konsultointisopimuksen toteutuminen

Kunnanhallitus 05.09.2022 § 162
202/14.01.00/2021

Asian valmistelija(t): elinkeinokoordinaattori Petri Kaitamäki, kunnanjohtaja Harri Nissinen

PTB-Invest Oy:n konsultointisopimuksella Joutsan kunnalle tekemä selvitystyö, ” Vaihe 1. Mahdollisten operaattoreiden sekä sijoittajien kartoittaminen.”, on valmistunut ja konsultointisopimus on päättynyt sopimusehtojen mukaisesti. Konsultin laskuttamat palkkiot olivat yhteensä 24 183,04 euroa alv 0 %. Projektin aloituspalaveri pidettiin 10.8.2021 Joutsassa, jonka jälkeen oli operatiivisen säännöllisen yhteydenpidon lisäksi 4 kpl seurantapalavereja (4.10./18.10./24.11./22.12.2021), joihin osallistui kunnan taholta pääsääntöisesti kunnanjohtaja, tekninen johtaja ja elinkeinokoordinaattori.

Konsultti kontaktoi taustaselvitysten pohjalta pääoma- ja kiinteistö-sijoitusyhtiöitä sekä alan parissa toimivia henkilöitä 114, operaattoreita (vähittäiskauppa, matkailu- ja ravitsemusala, rakentaminen) 69 ja Nuoli Hub -kysynnästä 103 eri toimijaa tai tahoja selvitystyön aikana. Yhteydenotoissa selvitettiin mahdollisuutta osallistua hankkeeseen sijoittajana, operaattorina, rakentajaurakoitsijana, outlet- tai vähittäiskaupan toimijana tai palveluiden loppukäyttäjänä. Jos hankkeeseen löytyy operaattori, oli kyseessä loma-asuntotyyppisten etätyökohteiden rakentaminen, kauppa- ja liikekeskusrakentaminen tai muiden majoituspalveluiden rakentaminen, urakoitsijan löytyminen ei selvitystyön perusteella muodostu haasteeksi.

Selvitystyössä oli painotus kysynnän ja sijoittajapotentiaalin selvittämisessä. Nuoli-Hub etätyöpalvelujen osalta nousi selvitystyössä esiin sijoittajien näkökulmasta päällimmäisenä haasteena alueen maantieteellinen sijainti, puuttuva ns. veturiyritys ja oheispalveluita tuottavien muiden operaattorien vähäisyys. Myös matkailualan operaattorit pitivät sijaintia haasteellisena. Joutsaa pidetään vireänä ja kauniina mökkikuntana, myös sekä 4-tien läheisyys että liikenneyhteydet ovat yleisesti ottaen hyvät. Kuitenkin sijainti koettiin liian kaukaiseksi Nuoli Hub-hankkeen tyyppiselle etätyötoiminnalle. Covid-19 pandemia on vaikeuttanut matkailualan kehityksen ennustettavuutta, joka osaltaan vaikeuttaa operaattoreiden mukaan saamista hankkeeseen. Nuoli Hub-etätyöpalveluiden käyttäjien kysyntää selvittäessä sijaintia pidettiin syrjäisenä, koska etätyöhön soveltuvia palveluita löytyy esimerkiksi pääkaupunkiseudulta lähempääkin ja Pohjois-Suomen hiihto -ja lomakeskukset ovat lentäen saavutettavissa lähes saman ajan puitteissa. Hub-liiketoiminnalle ei konsultin johtopäätöksen mukaan syntynyt selvitystyössä kysyntää, jonka pohjalta asiaa kannattaisi ainakaan toistaiseksi edistää pidemmälle. Käyttäjien näkökulmasta ideaa ei kuitenkaan pidetty huonona, vaan pikemminkin modernina ja varmasti tulevaisuudessa yleistyvänä liiketoimintamallina.

4-tien läheisyys ja tuhansien ajoneuvojen päivittäinen liikennevirta herätti kiinnostusta mahdollisiin muihin kaupallisiin palveluihin ja niihin liittyviin kiinteistöihin sijoittamisessa. Kaupalliset palvelut, ovat ne sitten outlet -toimintaa tai muita vähittäiskaupan keskittymiä, koettiin mahdollisina niiden ympärivuotisuuden ja tasaisen kassavirtansa vuoksi. Kaupallisten

palveluiden tuottajien osalta kunnalla on ollut myös ennen selvitystyötä alkaneita neuvotteluita. Selvitystyön perusteella konsultin johtopäätös on, että alueen mahdollisen jatkokehittämisen tulisi suuntautua kaupallisiin palveluihin ja Nuolen alueesta voisi kehittyä tulevaisuudessa vilkas kauppa- ja levähdyspaikka 4-tien varrelle, jonne voi matkustaa kauempaakin.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Harri Nissinen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää merkitä konsulttisopimuksen toteutumisen selvityksen tiedoksi saaduksi.
Päätös	Elinkeinokoordinaattori Petri Kaitamäki oli kokouksessa läsnä esittelemässä asiaa. Hyväksyttiin päätösesityksen mukaisesti.