

Kylmäluoman retkeilyalueen maankäytön ja matkailun yleissuunnitelma





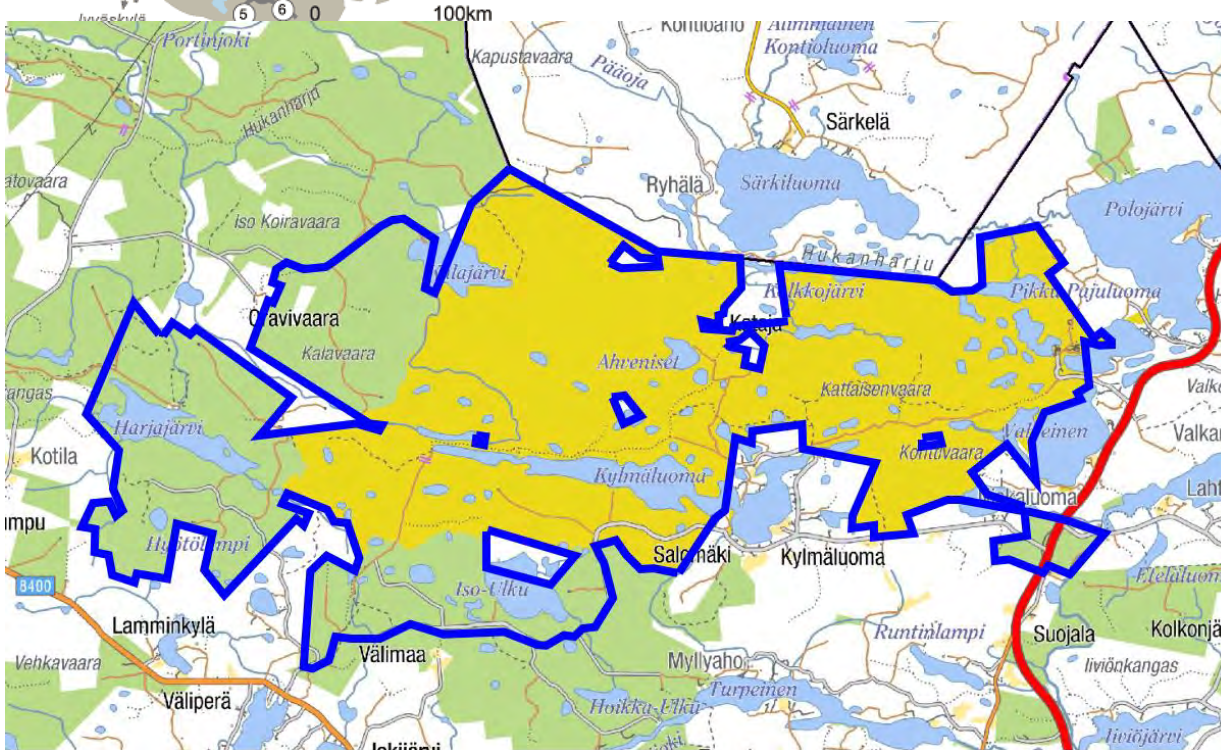
TYÖN TAVOITE JA TOTEUTUS

- Työn tavoitteena oli laatia alueelle maankäytön kehittämissuunnitelma ohjaamaan ja tukemaan alueen luontomatkailuelinkeinojen kehittämistä huomioiden alueen luonne.
- Maankäytön suunnitelmassa selvitettiin ja arvioitiin luontomatkailua tukevan palvelurakentamisen sijoittuminen alueelle pitkällä aikajänteellä.
- Työ toteutettiin tiiviissä vuorovaikutuksessa tilaajan ja alueen toimijoiden kanssa. Työpaja alueen toimijoille ja sidosryhmille järjestettiin 16.6.2020 sekä lisäksi on haastateltu alueen olemassa olevia toimijoita sekä potentiaalisia toimijoita.
- Työn toteutti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n monialainen tiimi.

KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT



RETKEILYALUEEN PERUSTIEDOT (1/2)



- **Sijainti:** Pohjois-Pohjanmaa, Taivalkoski
- **Pinta-ala:** 7 322 ha, josta vesialuetta 1 010 ha
- Retkeily- ja matkailukäyttö keskittyvät leirintäalueen ympäristöön. Kylmäluoma on myös tärkeä kalastus- ja metsästyskohde. Retkeilyalue on harjujen halkoma erämaisten metsien ja soiden alue.
- Kylmäluomalla on noin 90 kirkasvetistä järveä ja lampea, jotka mahdollistavat kalastamisen lisäksi luonnosta nauttimisen meloen ja soutaen.
- Päiväretkeilyä varten on tarjolla useita rengasreittejä ja reittejä yhdistelemällä on myös mahdollista toteuttaa usean päivän vaelluksia. Retkeilyalueelta lähtee yhdysreittejä Taivalkoskelle, Syötteen kansallispuistoon ja Hossan kansallispuistoon. Talvella alueella voi liikkua vaikka hiihtäen, ja alueen läpi kulkevat Taivalkosken ja Etelä-Kuusamon moottorikelkkaurat
- Kylmäluoman retkeilyalue kuuluu kokonaisuudessaan Kylmäluoman Natura-alueeseen.



RETKEILYALUEEN PERUSTIEDOT (2/2)

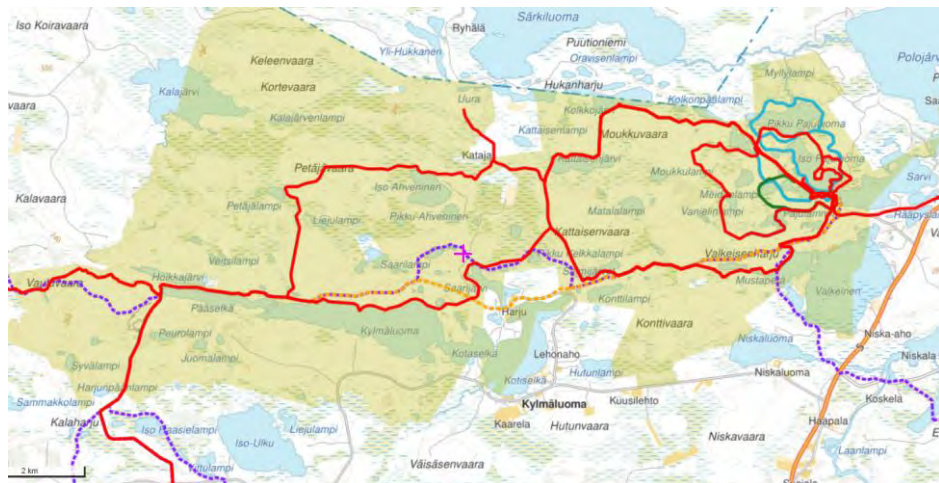


Aktiviteettimahdollisuudet

- Patikointi
- Kalastus
- Metsästys
- Maastopyöräily
- Melonta ja soutu
- Moottorikelkkailu
- Hiihto
- Tähtitaivaan tarkkailu
- Marjastus ja sienestys
- Pyöräily (tiereiteillä, maasto kuluva)
- Uinti

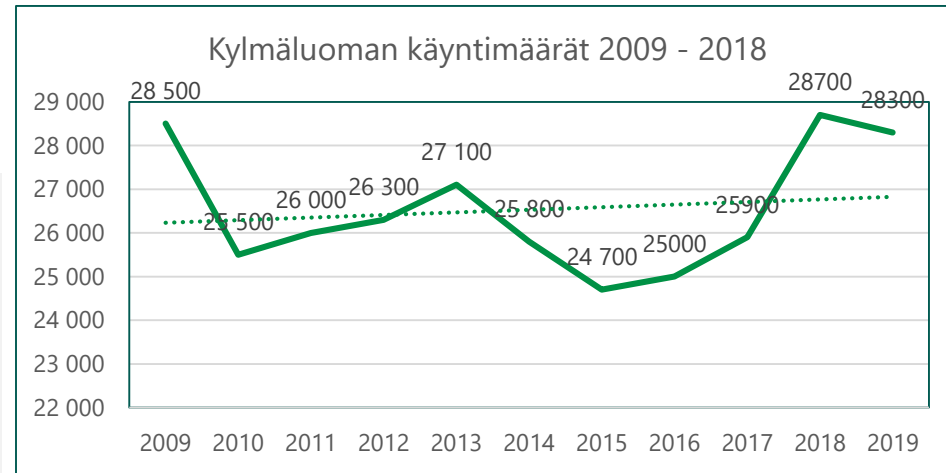
Reitit (yhteensä 54 km)

- Päiväreittien lähtöpiste Kylmäluoman retkeilykeskus
- Yhdysreitit Hossan ja Syötteen kansallispuistoihin
- Hukanharjunpolku, 5 km
- Kivikkovaaranpolku, 8,5 km
- Kattaisenpolku, 16 km
- Aarnialueen polku, 9,0 km
- Päätalopolku, 21 km
- Petjävaaranpolku, 7,5 km
- Hiihtolatuverkosto, 15 km
- Maastopyöräilyreitti 43 km
- Moottorikelkkaura Kylmäluoman leirintäalueelle



KYLMÄLUOMAN KÄVIJÄT

- **KÄYNTIMÄÄRÄT (2019):** 28 300
- **ALUETALOUS (2019):** tulovaikutus 2,0 M€, työllisyysvaikutus: 18 htv
- **KÄVIJÄTIEDOT**
 - Valtaosa kotimaisia matkailijoita (99 %)
 - Suurin kävijäryhmä 55-64-vuotiaat, 2-5 henkeä oman perheen jäseniä
 - Päiväkävijöitä 17 % ja yöpyviä matkailijoita 83 %
 - Päiväkävijän viipymä keskimäärin 3 h / kerta ja yöpyjän 4,5vrk / kerta
 - Suosituin aktiviteetti on kalastus, jonka jälkeen suosittuja harrastuksia olivat kävely, luonnontarkkailu ja eväsretkeily
- Kävijätyytyväisyysindeksi 4,16: tyytyväisyys erityisesti maisemanvaihteluun sekä polttopuuhuoltoon, tyytymättömyys erityisesti ennakkoinformaatioon, erityistarpeiden huomioonottamiseen sekä reittien ja rakenteiden turvallisuuteen.

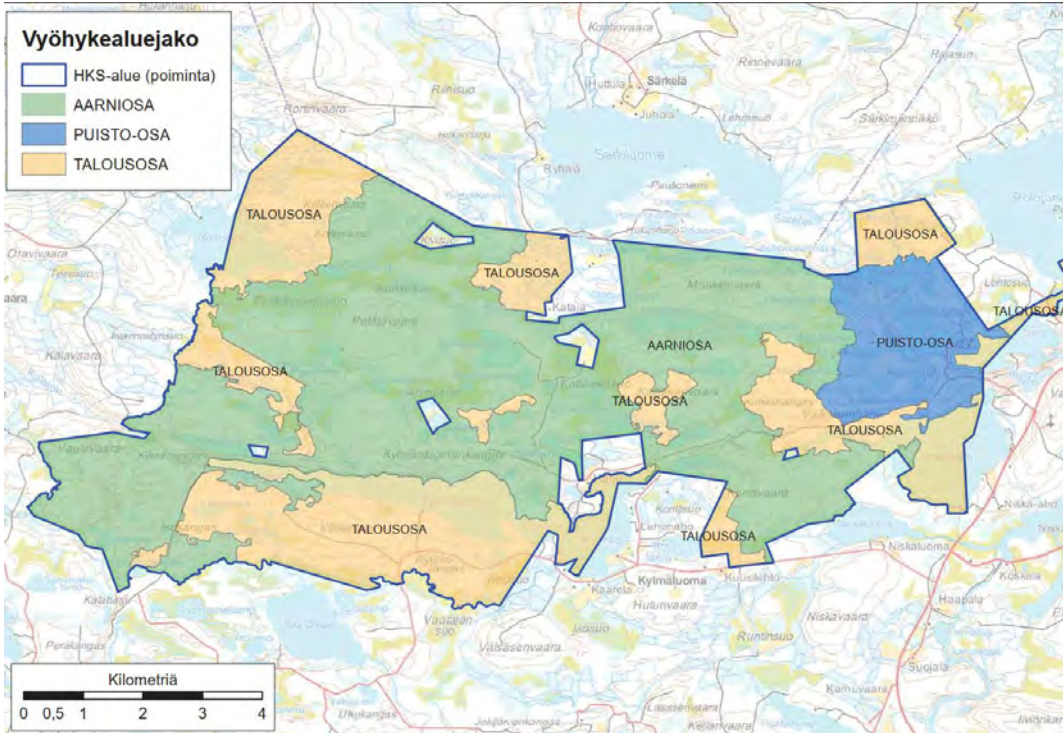


Lähteet: Metsähallitus (2019), Evon retkeilyalueen kävijätutkimus 2018

Metsähallitus (2019), mittarit

SUUNNITTELUTILANNE

Hoito- ja käyttösuunnitelma



- Kylmäluoman arvojen turvaamiseksi on asetettu kaksi päämäärää:
 - Alue on luonnonmetsiltään ja soiltaan luonnontilainen ja edustava; harjumetsät ovat monimuotoisia ja maisemallisesti arvokkaita; metsätalousalueiden osalta monimuotoinen ja yleisesti hyväksytty kohde
 - Retkeilyalue on toimiva ja turvallinen kaikille käyttömuodoille
- Kylmäluoman kehittämiseksi on asetettu yksi päämäärä: "Alue on houkutteleva käyntikohde, joka tukee ja täydentää Hossan kansallispuistoa"
- Alue on jaettu kolmeen vyöhykkeeseen: Puisto-osa, Aarniosa ja Talousosa.
 - Puisto-osaan keskittyy palvelutarjonta ja yritystoiminta sekä suurin osa kaikesta virkistyskäytöstä.
 - Aarniosa säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena, ja sen pääkäyttäjryhmänä ovat eräilijät, joskin alueella kulkee myös osa retkeilypoluista.
 - Talousosalla harjoitetaan virkistyskäytön huomioivaa metsätaloutta.

SUUNNITTELUTILANNE

Maankäyttö: maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaa

- Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue
- Kylmäluoma-Jokijärvi-Hossa matkailu- ja virkistysaluekokonaisuus
- Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

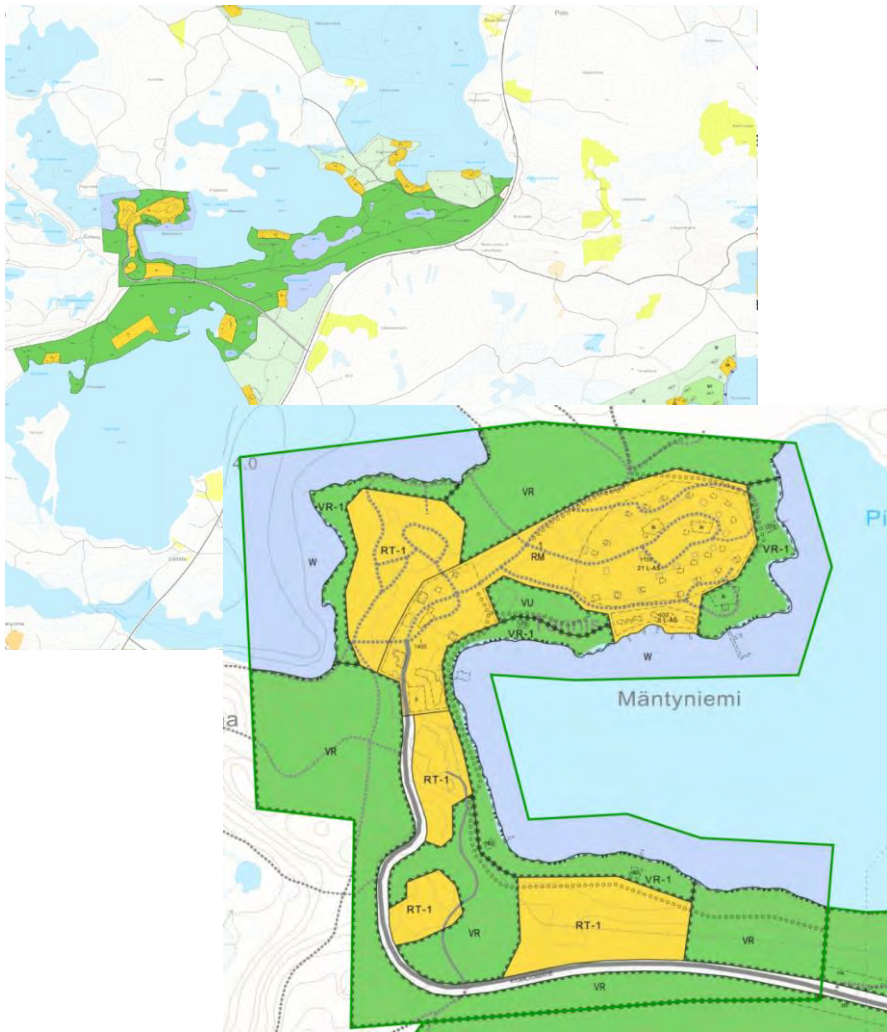


SUUNNITTELUTILANNE

Maankäyttö: yleis- ja asemakaavataso

Voimassa olevat kaavat Kylmäluoman retkeilyalueella

- Ei voimassaolevia yleiskaavoja
- Polojärvi-Valkeisen rantakaava (26.7.1999): Kaava kattaa n.70 ha leirintäalueen eteläpuolista Valkeisen rantaa. Pääosa alueesta on retkeily- ja ulkoilualueetta, ja alueella on useampi alueellinen ulkoilureitti. Lisäksi alueella on kaksi merkintää RA-2 loma-asuntojen korttelialue yhteisrantaosille rakennuspaikoille rakennusoikeuksin 500 ja 800 kerrosneliometriä. Rakennusoikeutta ei ole käytetty, ja mikäli kaava otetaan käyttöön, on selvitettävä, onko tarvetta tehdä naturavaikutusten arviointi.
- Kylmäluoman leirintäalueen rantakaava (27.8.1992): Kaava kattaa n.45 ha leirintäalueen. Kaava ohjaa virkistystä palvelevan retkeily- ja ulkoilualueen sekä ulkoilu- ja virkistyspalvelualueen sekä ulkoilureittien lisäksi matkailua palvelevien rakennusten (RM), sekä telttailu- ja leirintäalueiden (RT-1) sijoittumisen alueella. Kaava on pääosin toteutettu.



MATKAILUN TRENDIT JA MUUTOSTEKIJÄT 1/2

TEEMAT

- **Kestävä ja vastuullinen matkailu**
- Luonto ja wellness
- Ruokamatkailu, foodies
- Paluu perusasioihin, arjen luksus
- **Luxury without guilt, zero leftovers, lihasvoima**
- Go Local - kulttuuri, aitous, paikallisuus
- Staycation - lähilomat, lähellä kotia
- Microcation - lyhytlomat
- **DIY - Do It Yourself**
- Agritourism
- Social tourism - "tee hyvä työ", "pro poor"

MAJOITUSTRENDIT

- Hajautetut hotellit
- Konteista on moneksi
- Poshtel
- **Glamping - glamour + camping**
- Garden camping
- Vertaismajoitus
- Sohvasurffaus

SEGMENTIT JA KOHDERYHMÄT

- **Varakkaat 55+**
- Superseniorit 65+
- Hipsterit, flashpackers...
- **DINK – double income, no kids**
- **DINKs + dogs**
- Priority pet
- Women only
- **Yhteisöt – teemat, samanhenkiset ihmiset, heimot**
- 3G - 3 generations
- VFR – visiting family and relatives

TEKNOLOGIA

- Ennakoivat algoritmit
- Tekoäly (AI)
- "Kaiken Internet"
- **Digi & mobi**
- Silmäiltävä ja jaettava sisältö
- Lisätty todellisuus (AR)
- Lisätty virtuaalisuus (AV)
- Virtuaalitodellisuus (VR)
- Personointi, tracking, Big Data, some, pelillisuus

MATKAILUN TRENDIT JA MUUTOSTEKIJÄT 2/2

Koronapandemian
vaikutuksia



Luonto- ja ruokamatkailun rooli kasvaa



Hygieniää, puhtautta ja turvallisuutta arvostetaan entistä enemmän – palveluiden laatu ja vastuullisuus!



Matkoista tulee entistä merkityksellisimpiä



Mökkimajoituksen kysyntä lisääntyy



Lähimarkkinoiden rooli kasvaa



Liikkumisen palvelut ja saavutettavuus ovat edelleen tärkeitä



Digitalisaatio jatkaa kasvuaan – info, ostettavuus, kokemusten jakaminen

SWOT





SWOT-ANALYYSI (1/2)

VAHVUUDET

- Vesistöt ja niiden puhtaus
- Sijainti 5-tien varressa
- Lumivarmuus
- Luonnonrauha ja hiljaisuus
- Laaja erämainen retkeilyalue tuottaa ja harrastaa monipuolisia luontoelämyksiä ja aktiviteetteja
- Kansainvälinen talvimatkailu
- Hyvin toimiva ja tiivis palvelurakenne: tiivis ydin, hyvin hoidetut reitit ja taukopaikat
- Helppokulkuinen maasto
- Eräkulttuuri (Päätalo, savotta, eräily)
- Erikoiskalastuskohteet

MAHDOLLISUUDET

- Matkailutarjonnan monipuolistaminen Puisto-osan ydinalueella: lisää majoitus- ja ohjelmapalvelutarjontaa
- Yhteistyö ja kytkeytyminen matkailukokonaisuuksiin: Taivalkosken matkailuun kestävä luontomatkailun kärki ja Hossa-Kylmäluoma –alueen yhteistyön tiivistäminen
- Maastopyöräolosuhteiden kehittäminen ja tuotteistukset
- Kestävä luontomatkailun kasvava trendi (vähähiilisyys ja vastuullisuus) – kokemukset, oppiminen, vastuullinen yritystoiminta
- Luontomatkailun, retkeilyn ja mökkimatkailun suosion kasvu koronapandemian myötä
- Erikoistumisen teemoja: eräily, luontoseikkailut, luonnontarkkailu, sotahistoria, Päätalo, alueen tarinoiden hyödyntäminen, sukelluspuisto, luontoaktiviteetteihin pohjautuva kurssitoiminta, ”retkeily- ja kansallispuistobongaukset”
- Vapaa-ajan asumisen ja kalastusmatkailun kehittäminen Harjajärvellä ja Kylmäluomanjärvellä
- Tarjonnan kehittäminen lähialueen mökkiläisille



SWOT-ANALYYSI (2/2)

HEIKKOUEDET

- Tunnettuus osana Taivalkosken matkailua
- Alueen yhtenäisyyden puuttuminen (alueen profiili, tunnettuus ja erottautumistekijät yleensä)
- Latuverkoston kehittämis- ja ylläpitoressit vähäiset
- Koiravaljakko- ja moottorikelkkareittien yhtenäistäminen
- Saavutettavuus VT 20-tieltä
- Laadukkaan majoitustarjonnan vähäisyys, vanha kiinteistökanta
- Esteettömyyden huomioinen
- Ohjelmalvelureitistöjen kehittäminen yritysten kanssa

UHAT

- Uusien yrittäjien löytyminen
- Investoreiden löytäminen
- Matkailu- ja palvelurakentamisen estyminen
- KV-toimintaympäristön muutos
- Yhteistyön puuttuminen
- Koronapandemian negatiiviset vaikutukset investointeihin ja yritystoimintaan
- Lainsäädännön ja verotuksen epäedulliset muutokset matkailulle
- Metsähallituksen rahoituskehysten pientyminen entisestään



KYLmäLUOMA 2030



KYLMÄLUOMA VUONNA 2030

KYLMÄLUOMAN RETKEILYALUE – Ympärivuotisesti houkutteleva ja sykkähdyttävä luonto- ja eräelämysten helmi.

- Kylmäluoma on ympärivuotinen sekä kotimaisille että kansainvälisille kohderyhmille tuotteistettu luonto-ohjelmien, luonnonilmiöiden tarkkailun, maastopyöräilyn sekä eräelämysten huippukohde.
- Kylmäluoman ydintarjonta koostuu eri vuodenaikoihin ja sesonkeihin kehitetyistä luontomatkailuaktiviteeteista, luontoon liittyvistä oppimiskokonaisuuksista ja kurssitarjonnasta sekä monipuolisesta vuokravälinetarjonnasta. Tarjonnassa huomioidaan lapsiperheet, aloittavat retkeilijät, luontoelämyksiä hakevat sekä vaativatkin eräilijät.
- Kylmäluomasta on muodostunut entistä vahvempi kärkikohde Taivalkosken matkailuun.
- Kylmäluoma kasvaa ja kehittyy hallitusti kestäväen matkailun periaatteet huomioiden
- Retkeilyinfrastruktuuri, palveluvarustus sekä matkailuliiketoiminnan tarjonta on huippuluokkaa.
- Matkailijat arvostavat kohdetta ja viipymä on pitkä.



TAVOITTEET 2030 (1/2)

Laadullisia tavoitteita

- Retkeilyalueen profiilin ja tuotekärkien kehittäminen
- Kestävän ja vastuullisen matkailun läpileikkaavuus kokonaiskehittämisessä
- Yhteistyön tiivistäminen kehittämisessä, markkinoinnissa ja alueen myynnissä (erityisesti Hossa ja Taivalkosken matkailu)
- Matkailuinvestointien mahdollistaminen kaavoituksella sekä investointien laadukas toteutus ydinalueella
- Kylmäluoman retkeilyalueen palvelutarjonnan ja laadukkuuden kehittäminen
- Uusien yrittäjien ja investoijien houkuttelu alueelle
- Alueen saavutettavuuden ja matkaketjujen kehittäminen
- Ympärivuotisuuden vahvistaminen sekä kesän kansainvälistäminen
- Asiakastyytyväisyyden paraneminen



TAVOITTEET 2030 (2/2)

Kasvutavoitteita

KÄYNTIMÄÄRÄT: 55 000 / vuosi

- Yöpyvien ja kansainvälisten matkailijoiden määrä kasvanut
- Luontomatkailun ja retkeilyn suosion kasvu
- Kesämatkailijat, ohikulkijat ja päiväkävijät lähialueen muista kohteista lisääntyneet

VÄLITÖN TULO- JA TYÖLLISYYSVAIKUTUS: 6,8 M€ / vuosi ja 75 henkilötyövuotta

- Uudet matkailuinvestoinnit mahdollistaneet tiiviin liiketoimintaympäristön kehittämisen ja ympärivuotisen kassavirran
- Päiväkävijän viipymä kasvanut 3 tunnista 5-7 tuntiin ja yöpyjän 4,5 vrk:sta yli 5 vuorokauteen
- Matkailijoiden rahankäyttö majoitus- ja aktiviteettipalveluihin lisääntynyt ympärivuotisesti, kansainvälisten asiakkaiden kulutus korkeampi sekä viipymä pidentynyt
- Palvelutarjonnan lisääntymisen kautta työllisyysmahdollisuudet kasvaneet

INVESTOINNIT JA PALVELUTARJONTA

- Laadukasta majoitustarjontaa on tullut lisää ja olemassa olevaa on rakennuskanta on uusittu
- Alueelle on saatu lisää luontomatkailun yhteistyökumppaneita ja palveluntarjoajia.

MATKAILUN KEHITTÄMISEN STRATEGISET VALINNAT

Matkailun kärjet – mitä Kylmäluoma tarjoaa?

- Luontoaktiviteetit ja elämykset
NATURE ACTIVITIES&SAFARIS
- Luonnon havainnointi
WILDLIFE AND NATURE OBSERVATION
- Retkeily ja luonnossa liikkuminen
TRAILS AND ROUTES
- Luonnonantimet
FISHING AND NATURE AMENITIES

Liiketoiminnan mahdollistajat – mikä mahdollistaa kehittymisen?

- Luontomatkailun palvelumuotoilu ja tuotteistus
- Kylmäluoman ydinalueen palvelutarjonnan kehittäminen
- Monipuolisten aktiviteettien ja toimintojen mahdollistaminen
- Ohjelmapalvelureittien kehittäminen
- Matkailurakentamisen lisääminen ydinalueella: tiivistäminen ja kaavoitus

Kriittiset menestystekijät – missä on onnistuttava?

- Omaleimaiset ja erottuvat matkailutuotteet
- Yhteistyö matkailukokonaisuuksien kanssa
- Uusien yrittäjien ja investoijien houkuttelu
- Alueen yrittäjien välinen yhteistyö tuotteistamisessa, markkinoinnissa ja myynnissä



**KEHITTÄMIS-
TOIMENPITEET JA
MAANKÄYTTÖ**

KESTÄVÄN KASVUN PORTAAT JA KASVUN MAHDOLLISTAJAT

2021-2024

- Kaavoitus
- Yrittäjätverkoston vahvistaminen
- Yhteistyön tiivistäminen
- Teemakohtainen tuotteistus

2025-2027

- Uudet luontomatkailun liiketoimintamahdollisuudet
- Majoituskapasiteetin parantaminen ja uudet investoinnit
- Aktiiviteetti- ja ohjelmapalvelutarjonnan ympärivuotinen vahvistaminen
- Reittien kautta tunnetuksi

2028-2030

- Erikoistumisen teemojen tuotteistus ja palvelukonseptit
- Yhteistyön ja markkinoinnin tiivistäminen
- Ympärivuotisuus ja kansainvälisyys

KEHITTIMISEN TIEKARTTA (1/2)

Tavoite	Toimenpide	Aikataulu	Resurssit	Vastuutahot
Matkailuliiketoiminnan mahdollistaminen	Kaavoitus Uudet maankäyttövaraukset <ul style="list-style-type: none">Kylmäluoman leirintäalueen välitön lähiympäristöKylmäluoma (järvi)Harjajärvi	2021-2022	Olemassa olevat resurssit	Metsähallitus Taivalkosken kunta
Palveluinfrastruktuurin sekä uusien kehittämistä vaativien rakenteiden kehittäminen	Rakennusoikeuskokonaisuuksien perusinfrastruktuuri Sisääntulotien korjaus ja levennykset Sisääntulon kehittäminen Taivalkosken suunnasta Ympärivuotisten reittien kehittäminen <ul style="list-style-type: none">OhjelmapalvelureititMaastopyöräilyolosuhteiden ympärivuotinen kehittäminenTalvikävelyreitit ja hiihtoladut	2021-2024	Perusrahoitus Hanke-rahoitus	Metsähallitus Taivalkosken kunta

KEHITTÄMISEN TIEKARTTA(2/2)

Tavoite	Toimenpide	Aikataulu	Resurssit	Vastuutahot
Elinkeinorakenteen kehittäminen	Matkailuyritystoimijoiden verkoston kasvattaminen ja yhteistyön tiivistäminen ja vahvistaminen Uusien yrittäjien houkuttelu	2022-2025	Hanke-rahoitus Perus-rahoitus	Metsähallitus Naturpolis Oy Alueen nykyiset ja uudet yrittäjät
Tuote- ja palvelukehitys, markkinointi ja kansainvälistyminen	Tuotteistus ja palveluiden paketointi Digitaalisen ostettavuuden kehittäminen Markkinoinnin ja myyntimallien kehittäminen alueen yritysten ja lähialueen matkailuorganisaatioiden kanssa	2025-2030	Hanke-rahoitus ja osallistuminen hankkeisiin Yritys-rahoitus	Naturpolis Oy Alueen nykyiset ja uudet yrittäjät
Investointien edistäminen	Palvelurakentamisen ja investointien mahdollistaminen Investointikohteiden kannattavuus- ja toteuttavuustutkimukset sekä markkinointimateriaalit, rahoituksen järjestäminen / investorihaut, investointien toteutus	2022-	Perus-rahoitus	Metsähallitus Taivalkosken kunta



ELINKEINORAKENTTEEN KEHITTÄMINEN

Lähtökohdat

- Kylmäluoman retkeilyalueella on suoraan noin 10 yhteistyökumppania tai yritystä, joilla on yhteistyösopimus Metsähallituksen kanssa, ja ne toteuttavat kestävän luontomatkailun periaatteita toimiessaan retkeilyalueella.
- Hyödynnettävä mahdollisuus on aktiivisen yritystoiminnan ohella incoming- ja matkanjärjestäkumppanuudet, joka on mahdollistanut talvisen majoitus-, aktiviteetti- ja ohjelmapalvelutarjonnan kehittämistä. Alue koetaan houkuttelevaksi, rauhalliseksi ja aitoa luontomatkailua mahdollistavaksi. Kesään on mahdollista panostaa kansainvälisesti enemmän koronapandemian väistyttyä.
- Matkailutoiminnan verkostoa tulee kuitenkin laajentaa niin palvelutarjonnan kuin markkinoinninkin osalta, jotta alueen koko potentiaali lähikohteineen tulee mahdollisimman laajasti hyödynnettyä.

Toimenpiteet

- Vahvistetaan olemassa olevan yritysverkoston osaamista, palvelutarjontaa, kumppanuuksia sekä yleisesti tuetaan heitä myönteisellä kasvupolulla. Mahdollistaminen mm. yritysryhmähankkeiden ja tuotekonseptointien kautta.
- Markkinoidaan alueen mahdollisuuksia uusille sijoittuville yrityksille ja yhteistyökumppaneille
- Alueen yrittäjien on suositeltavaa osallistua laajempiin alueellisiin yhteistyömahdollisuuksiin palveluiden tuottamisessa, paketoinnissa ja markkinoinnissa (Taivalkoski, Syöte ja kansallispuisto, Ruka-Kuusamo sekä Oulangan kansallispuisto sekä Hossa ja kansallispuisto).



TUOTE- JA PALVELUKEHITYS, MARKKINOINTI

- **Kehitetään Kylmäluoman retkeilyalueen matkailuprofiilia** ympärivuotisesti houkuttelevana ja sykähdyttävänä luonto- ja eräelämysten helmenä, joka houkuttelee aktiivisia, seikkailuhaluja ja aitoja luontoelämyksiä hakevia kohderyhmiä.
- **Tuotteistus ja palveluiden paketointi**
 - Selkeytetään palvelutarjoomaa kesä- ja talviajalle eri teemojen alle (esim.):
 - *Luontoaktiviteetit ja elämykset esim. NATURE ACTIVITIES&SAFARIS*
 - *Luonnon havainnointi esim. WILDLIFE AND NATURE OBSERVATION*
 - *Retkeily ja luonnossa liikkuminen esim. TRAILS AND ROUTES*
 - *Luonnonantimet esim. FISHING AND NATURE AMENITIES*
 - Kytetään paikallisia tarinoita ja myyntivaltteja rohkeasti tuotteisiin: erähenkiset ruokatuotteet, luontoseikkailut, luonnon- ja sääilmiöiden tarkkailu, sotahistoria, Päätalo, alueen tarinoiden hyödyntäminen, luontoaktiviteetteihin pohjautuva kurssitoiminta, ”retkeily- ja kansallispuistobongaukset”.
 - Pyritään tarjoamaan ensisijaisesti täyspaketteina opastuksineen, erillisinä ohjelmanpalveluina, opastettuina retkinä ja kurssimuotoisena välinevuokrauksena.
- **Markkinointi- ja myyntiyhteistyön kehittäminen**
 - Sovitaan yhteinen markkinointi- ja myyntimalli toimijoiden kanssa.
 - Markkinoidaan ja myydään kehitettyjä tuotteita suoraan yritysten digitaalisissa suoramyynnikanavissa sekä luodaan yritys- ja alueorganisaatiotason kumppanuuksia. Mahdollistetaan matkanjärjestäjien paketointi (OTA). Vahvistetaan kesän kv-tarjontaa.



INVESTOINTIEN EDISTÄMINEN

Leirintäalueen kehittäminen ja kasvun mahdollistaminen

- Luodaan kasvu- ja investointistrategia alueella toimivan yrittäjän ja verkoston kanssa nykyiselle leirintäalueelle
- Kehitetään uusia liiketoimintakonsepteja (elämismajoitus yms.) sekä niihin tarvittavia investointeja sekä toteutetaan tarvittavat kaavamuutokset.
- Markkinoidaan investointimahdollisuuksia sekä tuodaan esille jo alueella toimivaa ympärivuotista matkailutoimintaa

Uudet investoinnit

- Luodaan uusista maankäyttövarauksista investointien markkinointimateriaali sisältäen mm.:
 - Nykyiset matkailijavirrat ja tulevaisuuden tavoitteet
 - Liiketoimintakonsepti: kohderyhmät, asiakaskokemus, palvelut ja toiminnot sekä toimintamallit
 - Arkkitehtuuri ja rakentamisen alustavat konseptit sekä alustavat kannattavuustutkimukset
 - Liiketoimintaehdotusten luominen (business case)
- Investointimahdollisuuksien markkinointi sekä operaattori- ja investorihaiku
- Lopulliset kannattavuustutkimukset (feasibility study) yhdessä investoijien kanssa
- Yksityiskohtainen rakennussuunnittelu ja rakentaminen
- Rakentamisessa huomioitava alueen ympäristön erityispiirteet, kestävyys ja hiilineutraalius.

PALVELUINFRASTRUKTUURIN KEHITTÄMINEN

- Palveluvarustusta ja infrastruktuuria kehitetään ja uudistetaan hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti
- Kaupallisiin matkailuinvestointeihin liittyvä perusinfrastruktuuri toteutetaan hallitusti investointien toteutumisen myötä
- Yksilöityjä kehittämistoimia:
 - Kylmäluoman leirintäalueen sisääntulotien korjaus ja levennykohdat
 - Sisääntulon kehittäminen Taivalkosken suunnasta: tienvarsiopasteet, paikoitus ja reittien lähtöpiste opasteineen
 - Maastopyöräilyolosuhteiden ympärivuotinen kehittäminen laaja-alaisesti retkeilyalueen sisällä ja yhteyksien varmistaminen Hossaan, Taivalkoskelle ja edelleen Sjötteelle.
 - Lähireittien esteettömyyden parantaminen ja huomioiminen
 - Talvikävelyreittien ja hiihtoladun kehittäminen sekä latuverkoston ylläpitomallin kehittäminen
 - Ohjelmapalvelureittien kehittäminen ja yhteensovittaminen, yritykset suunnittelemaan mukaan
 - Ohjelmapalvelualueiden ja tukikohtien mahdollistaminen

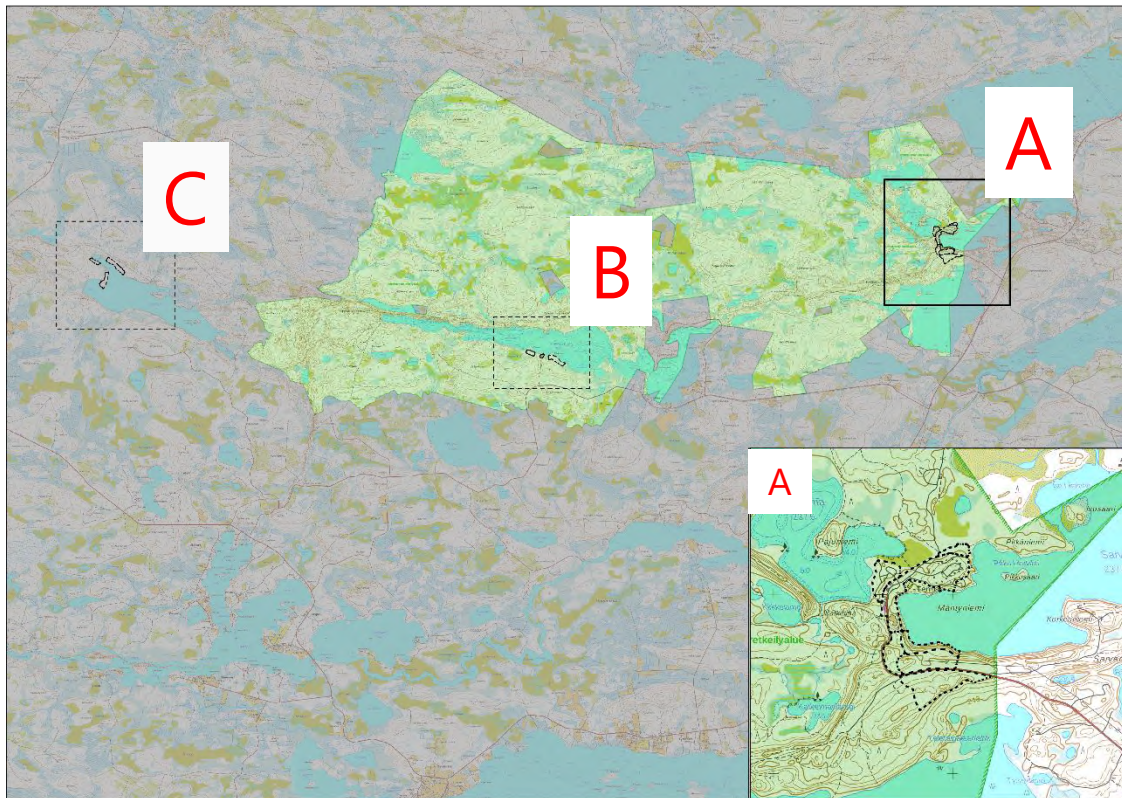




MAANKÄYTTÖVARAUKSET

- Rakentamisen aluevaraukset ovat matkailuliiketoiminnan kehittämisen edellytys
 - Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa. Kylmäluoman leirintäalueen ympäristö on suoraan ratkaistu asemakaavalla.
 - Alueiden asemakaavoittaminen on tarpeen päivittää ja laatia rannoille osoitetuille aluevarauksille rakentamista ohjaavat ranta-asemakaavat.
 - Alueiden asemakaavoittaminen ja toteuttaminen saattaa vaatia alueiden ratkaisemista yleiskaavalla.
- Maankäyttövaraukset koskevat erityisesti Kylmäluoman nykyisen leirintäalueen kehittämistä

MAANKÄYTÖN VYÖHYKKEET



A Ydinalue

- Nykyisen leirintäalueen laadun parantaminen ja rakennusoikeuksien lisääminen
- Uuden kapasiteetin kehittäminen harjulle ja Valkeiselle päin

B Kylmäluomajärvi

- Erämatkailutukikohdan kehittäminen (kalastus, eräily, metsästys)

C Harjajärvi

- Ei sijoitu virallisesti retkeilyalueelle
- Loma-asumisen kehittäminen
- Sisääntulon ja reittiyhteyksien kehittäminen Taivalkoskelta päin

MAANKÄYTTÖ- VARAUKSET (1/3)

Kylmäluoman leirintäalueen ympäristö

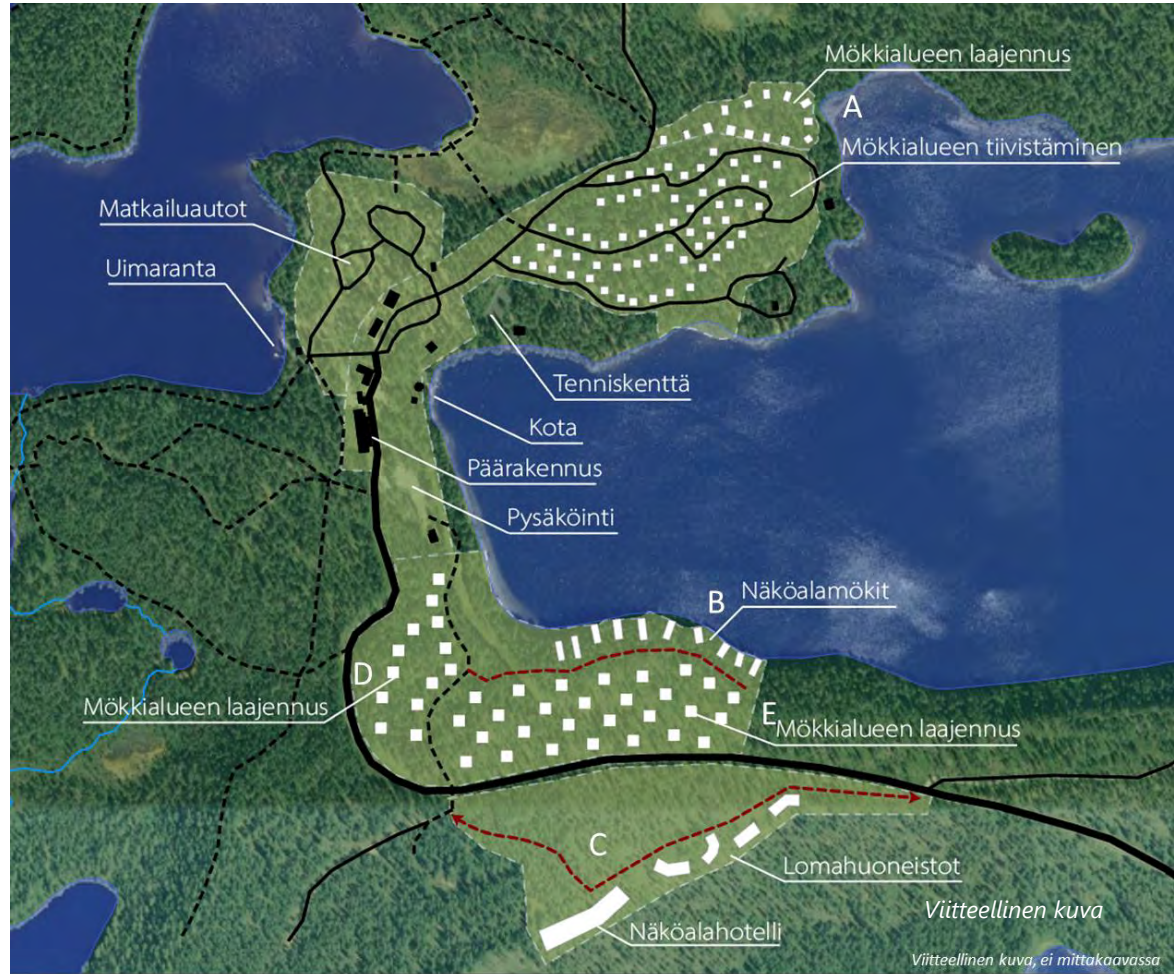
A) Nykyisen mökkialueen tiivistämien ja laajentaminen. Alueen pinta-ala 7 300 m², yhteensä 78 mökkiä, 40-70 m², rakennusoikeutta yhteensä 4 300 m²

B) Näköalamökit, joista avautuu järvimaisema. Alueen pinta-ala 16 100 m², 10-15 mökkiä, rakennusoikeus yhteensä noin 1 600 m²

C) Näköalahotelli 4 000 m² ja lomahuoneistot 1000 m². Alueen pinta-ala n 5 ha

D) Alueen pinta-ala 18 200 m², 15-20 mökkiä 100 m², rakennusoikeutta yhteensä 1 800 m²

E) Alueen pinta-ala 32 400 m², 30-35 mökkiä 100 m², rakennusoikeutta yhteensä 3 200 m²



MAANKÄYTTÖ- VARAUKSET (2/3)

Kylmäluoma (järvi)

A) RA/RM-alueen pinta-ala noin 5 ha, noin 10 tonttia, mikäli keskimääräinen tontin koko 5 000 m²

Alueelle soveltuu myös esimerkiksi kalastusta, metsästystä ja erämatkailua tukevaa palvelurakentamista (RM)

B) Pysäköinnin ja palveluvarustuksen kehittäminen



MAANKÄYTTÖ- VARAUKSET (3/3)

Harjajärvi

A) RA/RM-alueen pinta-ala noin 9 ha, yhteensä noin 18 tonttia, joissa keskimääräinen tontin koko 5 000 m².

Rakentamisen sijoittumista tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä rakentamisolosuhteiltaan sopiville paikoille.

B) Pysäköinnin ja palveluvarustuksen kehittäminen alueen uusilla sisääntulopisteillä.





**SUUNNITELMAN
VAIKUTUKSIA**

KEHITTÄMISEN VAIKUTUKSIA (1/3)

Vaikutuksia maankäyttöön, liikenteeseen, maisemaan ja kulttuuriympäristöihin

- Vaikutuksia maankäyttöön
 - Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa. Kylmäluoman leirintäalueen ympäristö on suoraan ratkaistu asemakaavalla.
 - Alueiden asemakaavoittaminen on tarpeen päivittää ja laatia rannoille osoitetuille aluevarauksille rakentamista ohjaavat ranta-asemakaavat.
 - Alueiden asemakaavoittaminen ja toteuttaminen saattaa vaatia alueiden ratkaisemista yleiskaavalla.
- Vaikutukset liikenteeseen
 - Liikennemäärät kasvavat leirintäalueen ympäristössä kysynnän myötä.
 - Uudet sisääntulopisteet parantavat Harjajärven virkistysalueen saavutettavuutta.
 - Liikenteen sujuvuuteen pääteillä ei ole merkittäviä vaikutuksia.
- Vaikutukset maisemaan
 - Rakentaminen on pääosin osoitettu olemassa olevan rakentamisen läheisyyteen sekä vesistöjen läheisyyteen.
 - Jatkosuunnittelussa on kiinnittää huomiota rakennusten massoitteeluun, väritykseen ja kasvillisuuteen rakennuskohteissa.
- Vaikutukset kulttuuriympäristöihin
 - Osalle rakentamisen alueista sijoittuu muinaismuistoja. Jatkosuunnittelussa on huomioitava muinaismuistojen turvaaminen.

KEHITTÄMISEN VAIKUTUKSIA (2/3)

Taloudelliset vaikutukset

- Liiketoimintamahdollisuuksien monipuolistuminen vaikuttaa myönteisesti alueen elinkeinorakenteen kehittymiseen ja matkailutulon kasvuun
 - Yöpyvien matkailijoiden määrä kasvaa ympärivuotisesti, viiptyminen pitenee sekä rahankäyttö lisääntyy alueen vetovoimaisuuden ja palvelutarjonnan kehittymisen myötä.
 - Kävijämäärän arvioidaan kasvavan reiluun 55 000 kävijään vuodessa
- Työllistävä vaikutus kasvaa 20 henkilötyövuodesta 75 henkilötyövuoteen ja tulovaikutus kasvaa 2 miljoonasta eurosta 6,8 miljoonaan euroon vuositasolla
 - Edellytyksenä on että investoinneista toteutuu vuoteen 2030 mennessä vähintään 75 %, ja että matkailutoimijat aktiivisesti myyvät, markkinoivat ja kehittävät aluetta tiiviissä yhteistyössä myös lähialueiden kanssa
- Ydinalueen maankäytön tiivistäminen mahdollistaa elinkeinorakenteen ja matkailuliiketoiminnan kehittämisen
 - Mahdollisuuksia investoreille
 - Mahdollisuuksia uusille ja olemassa oleville yrittäjille

KEHITTÄMISEN VAIKUTUKSIA (3/3)

Vaikutukset luontoon

- Luontovaikutukset ilmenevät suunnitelman mukaisille kehittämisalueille ja niiden lähiympäristöön luontotyyppien pinta-alan menetyksenä ja välillisesti kulumisen lisääntymisenä
- Ydinalueen tiivistäminen on koko retkeilyalueen kehittämisen kannalta hyvä vaihtoehto
- Suunnitelmassa aarniosa jää maankäytön muutosvaikutusten ulkopuolelle
- Leirintäalueen ympäristössä erityisen kulutusherkkää kangasmetsien ja harjumetsien maastoa, vaatii polkujen pohjustuksia ja kattavaa kulunohjausta
- Metsätalouden, maiseman ja virkistyskäytön yhteensovittaminen etenkin ydinalueella korostuu
- Karut kirkasvetiset lammet ja järvet huomioitava lisääntyvän matkailun aiheuttamassa jätevesikuormituksessa
- Häiriöherkkä lajisto (erämaalajit ja pesimäaika) huomioitava, mikäli reitistöjen käyttö lisääntyy merkittävästi
- Häiriöherkkien petolintujen lähimmät reviiirit (Mh vastuupetolinnut) tiedusteltu, sijoittuvat riittävän etäälle kehittämiskohteista, jolloin häiriövaikutuksia ei aiheudu

Vaikutukset Natura-alueen suojeluperusteisiin

- Leirintäalueen lähiympäristössä vaikutuksia kohdistuu luontotyypeille;
 - *harjumetsät, vaihettumissuot ja rantasuot, borealiset luonnonmetsät, karut kirkasvetiset lammet ja järvet*
- Harjajärven etelärannalla vaikutuksia kohdistuu luontotyypeille:
 - *puustoiset suot, karut kirkasvetiset lammet ja järvet*
- Luonnonsuojelulain 65 §:n Natura-arviointivelvollisuuden tarkastelu kaavoitus / kaavamuutosvaiheessa

Vaikutuksia on kuvattu tarkemmin kohdekohtaisesti suunnitelman luontoraportissa (erillisliite)



www.metsa.fi



@metsahallitus_forststyrelsen



@metsahallitus