

Oulujärven 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 15.6.2020 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, Vaalan kunta
- **Pinta-ala:** 8 030 ha, josta maata 1399 ha
- Oulujärven retkeilyalue on vuonna 1993 perustettu valtion retkeilyalue, johon kuuluu alueita Manamansalosta sekä järven Niskanselän puoleisia saaria sekä vesialuetta.
- Oulujärvi eli "Kainuun meri" on Suomen kuudenneksi suurin, laajoja ulappanäkymiä tarjoava suurjärvi. Järven maisemissa on paljon kesämökkejä, mutta vesillä liikkuminen on haasteellista usein vaihtelevista ja vaativista olosuhteista johtuen. Metsähallitus on rakentanut hyvät palvelut retkeilyalueen saariin. Retkeilyalueen kävijät ovat kalastajia, karavaanareita ja patikoitsijoita (Manamansalo) ja vesiretkelijöitä ja hiihtäjiä (muut saaret).
- Oulujärvi on osa Rokua Geoparkia, joka on Suomen ensimmäinen UNESCO:n ainutlaatuisien geologisten kohteiden verkostossa. Oulujärven lisäksi Rokua Geoparkiin kuuluvat Rokuan ja Oulujokilaakson alueet.



RETKEILYALUEEN PERUSTIEDOT 2/2



Aktiviteettimahdollisuudet

- Patikointi
- Kalastus
- Melonta, veneily, purjehdus
- Nähtävyydet: Oulujärvi ja saaret, geologiset kohteet
- Hiihto (Manamansalon saaren latuverkko, josta 10 km retkeilyalueella)
- Lintujen tarkkailu
- Marjastus ja sienestys
- Pyöräily (tiereiteillä, maasto kuluva)
- Uinti (Oulujärven hiekkarannat, retkeilyalueen lammet järvet)

Reitit (yhteensä 54 km)

- helppokulkuinen polkureitistö, joka kulkee avarissa mäntymetsissä ja rantatöyräillä. Reitistöstä 14 km sijaitsee Manamansalossa ja 4 km Kuostossa

Palvelut

Manamansalon leirintäalue (kesäkausi):

- 18 mökkiä
- 150 matkailuauto- /asuntovaunupaikkaa
- Telttailupaikkoja

Retkeilyalueen varustus

- 1 autiotupa
- 2 takkatupaa
- 3 laavua
- 2 kotaa
- 1 puolikota
- 4 tulentekopaikkaa



Retkeilyalue	Tulentekopaikka	Jätteiden lajittelupiste
Rantautumispaikka, laituri	Keittokatos	Tie
Vierasvenesatama	Kota	Polku
Asuntovaunuvuoro	Vuokratämpi	
Leirintäalue	Ulmaranta	
Laavu	Autio- tai päivätupa	

0 5 km
© Metsähallitus 2004

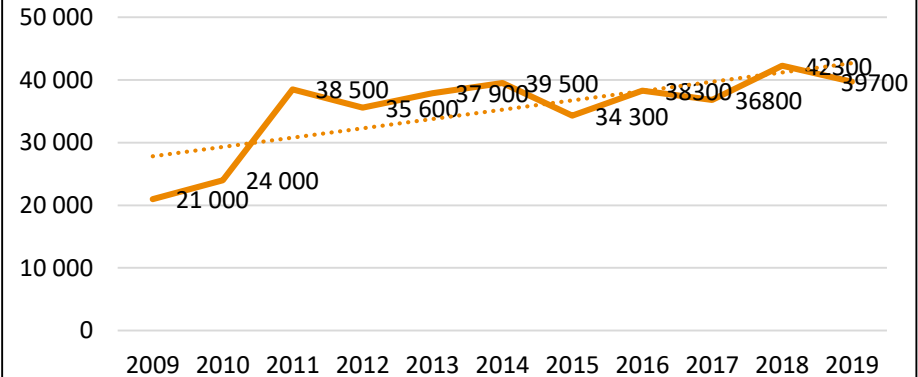
OULUJÄRVEN KÄVIJÄT

- **KÄYNTIMÄÄRÄT (2019):** 39 700
- **ALUETALOUS (2019):** tulovaikutus 1,4 M€, työllisyysvaikutus: 13 htv
- **KÄVIJÄTIEDOT**
 - Valtaosa kotimaisia matkailijoita (91 %)
 - Käynti 2-5 hengen seurueissa, lapsiperheiden ja karavaanareiden suosima
 - Päiväkävijöitä 38 % ja yöpyviä matkailijoita 62 %
 - Päiväkävijän viipymä keskimäärin 4 h / kerta ja yöpyjän 3 vrk / kerta
- Suosituin aktiviteetti luonnosta nauttiminen (yli 30 %), jonka jälkeen kalastus, uinti, retkeily ja veneily.
- Kävijätyytyväisyysindeksi 4,14: tyytyväisyys erityisesti maisemanvaihteluun sekä polttopuuhuoltoon, pysäköintipaikkoihin, yleiseen siisteyteen, tulentekopaikkoihin ja laavuihin - ja tyytymättömyys erityisesti lauturipaikkoihin

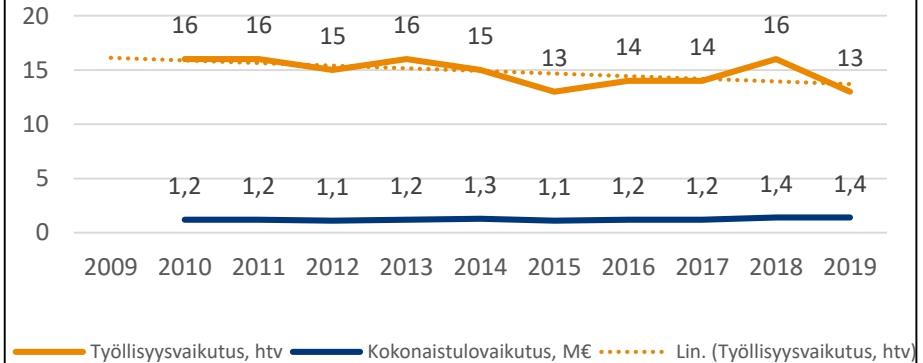
Lähteet: Metsähallitus (2019), Evon retkeilyalueen kävijätutkimus 2018

Metsähallitus (2019), mittarit

Oulujärven käyntimäärät 2009 - 2019

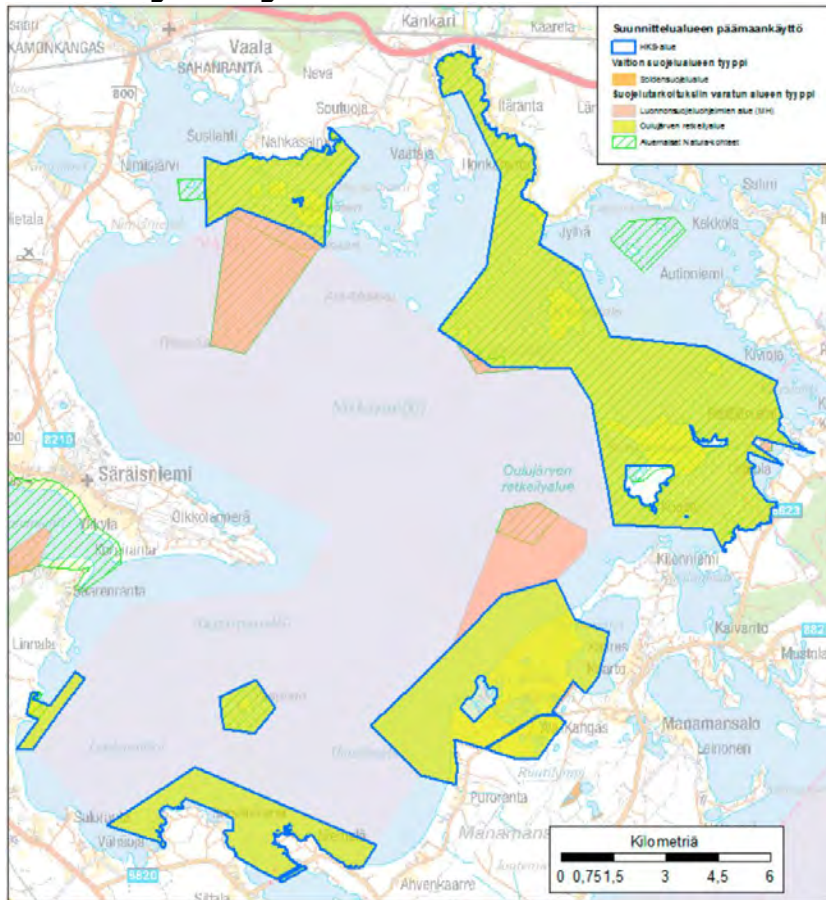


Oulujärven työllisyys- ja kokonaistalousvaikutukset 2010 - 2018



SUUNNITTELUTILANNE

Hoito- ja käyttösuunnitelma 2015-2030

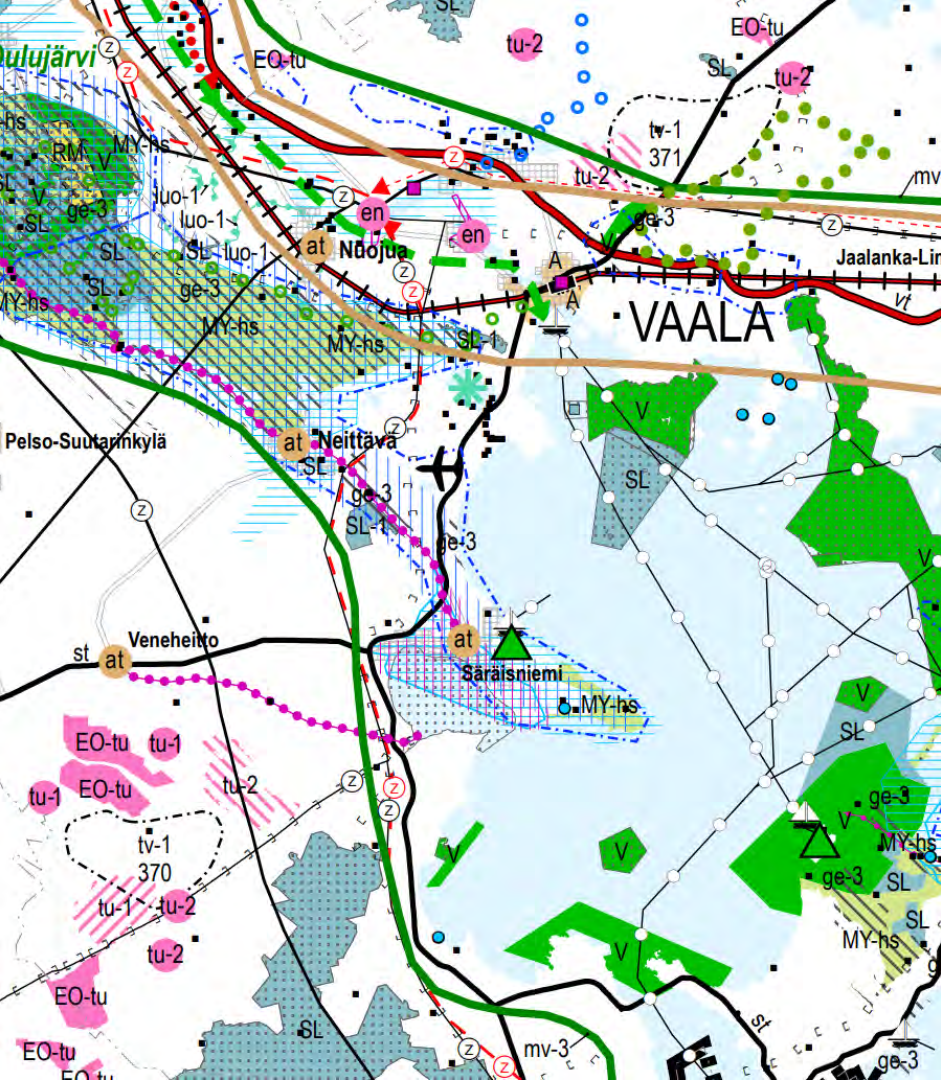


• Oulujärven retkeilyalueen visio:

- Oulujärven suurjärven ja saarten sekä Manamansalon harjualueiden tasokas virkistys-, kalastus- ja matkailukohde on kansainvälisesti kiinnostava ja verkostoitunut UNESCO:n Geopark alue. Ainutlaatuiset luonnonsuojelun alueet ja ajanmukaiset palvelut tarjoavat monipuolisia mahdollisuuksia luontomatkailuun sekä luonnossa virkistytymiseen. Retkeilyaluetta kehitetään asiakaslähtöisesti ja laadukkaasti yhteistyössä paikallisten toimijoiden kesken.

• Päälinjaukset:

- Virkistys- ja matkailukäyttö ovat pääkäyttömuotoja
- Retkeilyalueen Manamansalon osa-alue ja Kuostonsaari yhdessä muodostavat retkeily- ja luontomatkailuvyöhykkeen, jossa sijaitsee lähes kaikki palveluvarustus ja virkistyskalastuskohteet: uudet aktiviteetit ohjataan mahdollisuuksien mukaan matkailu- ja virkistysvyöhykkeelle
- Luonnonhoito, kulttuuriperintökohteiden hoito ja metsien käsittely perustuvat inventoituun tietoon arvokkaista kohteista.
- Metsien käsittelyn keskeisenä tavoitteena elinvoimaisuuden ja monimuotoisuuden säilyttäminen virkistys-, ulkoilu- sekä maisema-arvot huomioon ottaen



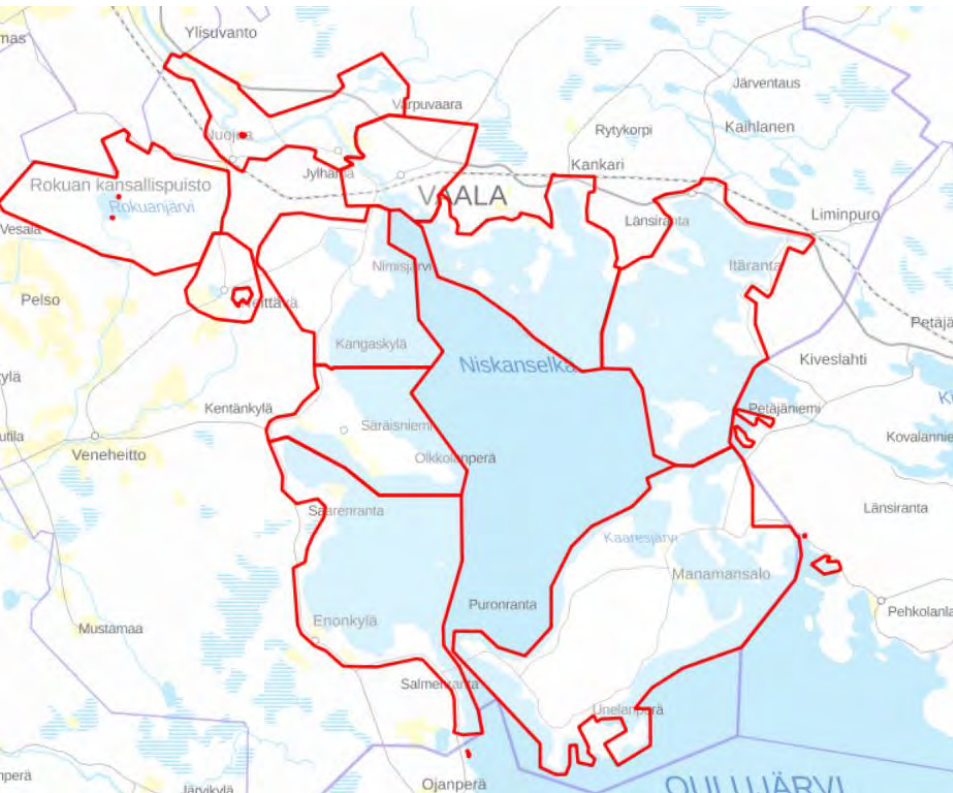
SUUNNITTELUTILANNE

Maankäyttö: maakuntakaava

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
- Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue
- Rokua-Oulujärvi 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

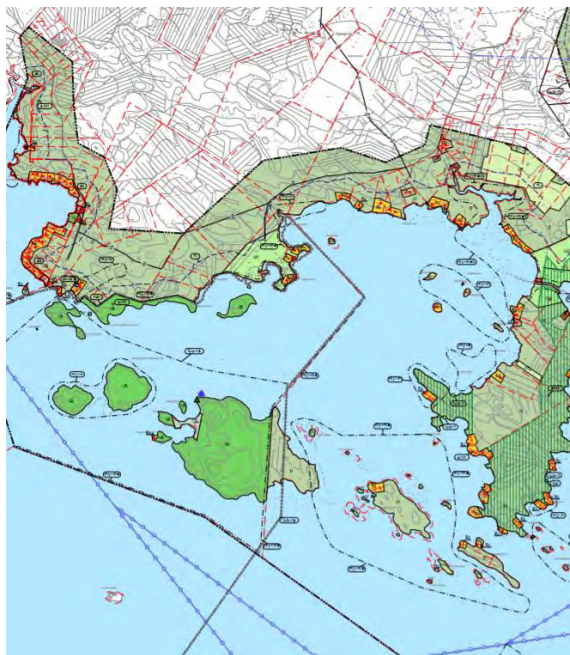
Maankäyttö



- Voimassa olevat kaavat Oulujärven retkeilyalueella
 - Manamasalon rantaosayleiskaava (2018)
 - Kankarin rantaosayleiskaava (2001)
 - Jaalan rantaosayleiskaava (2001)
- Päivitystyön kohteena ovat Oulujärven rantaosayleiskaavat, jotka on laadittu kolmessa osassa:
 - 1. Manamansalon rantayleiskaava on valmistunut vuonna 1998. Hyväksytty 2018.
 - 2. Jaalangan ja Kankarin rantaosayleiskaavat ovat valmistuneet vuonna 2001.
 - 3. Oulujärven länsirannan rantaosayleiskaava on valmistunut vuonna 2004. Tämä kaava sisältää Nimisjärven, Enonlahden ja Säräisniemen sekä Oulujärven Vapaa-aikakeskuksen alueet.

SUUNNITTELUTILANNE

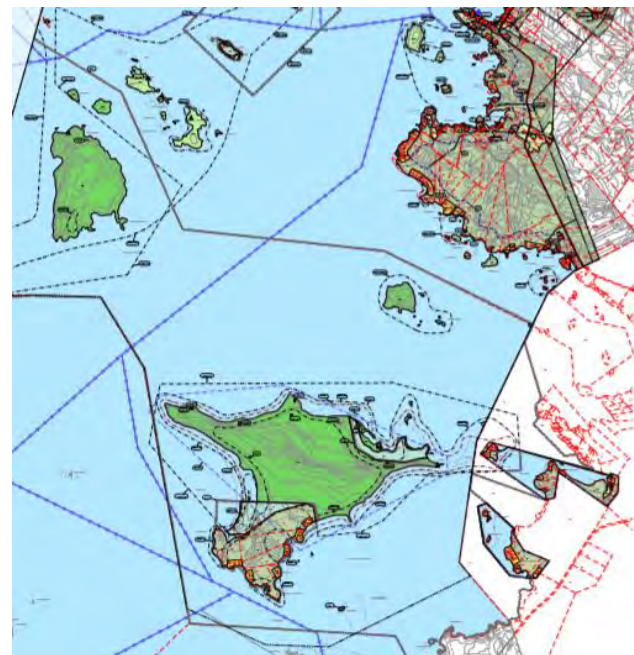
Maankäyttö: yleiskaavat



Kankari
(ehdotusvaihe 2020)



Manamansalo
(lainvoimainen 2018)

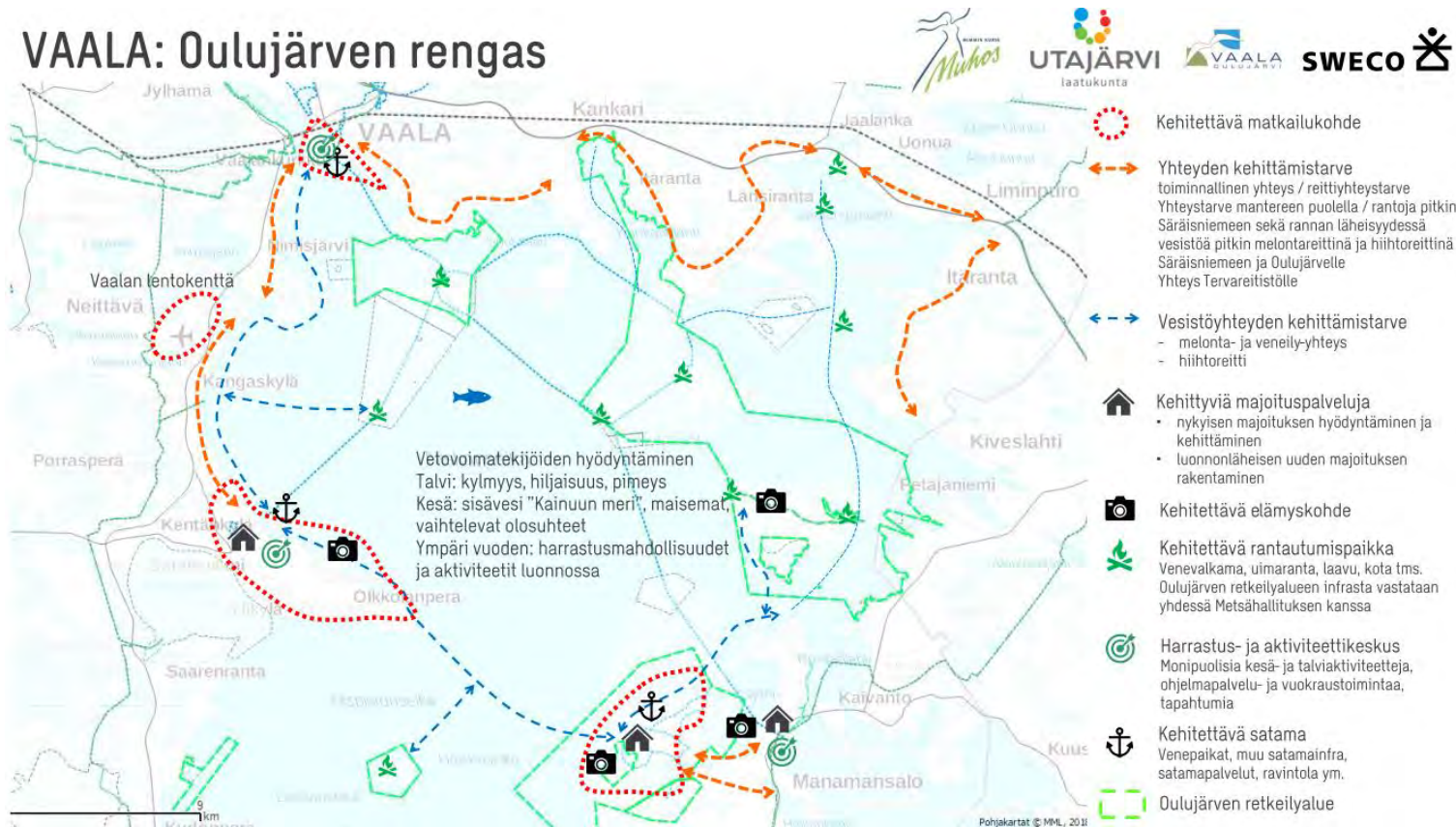


Jaalanka
(ehdotusvaihe 2020)

SUUNNITTELUTILANNE

Matkailun kehittämissuunnitelma Oulujokilaakson kuntien alueelle

VAALA: Oulujärven rengas



Painopisteinä Oulujärven retkeilyalueen osalta: Manamansalon leirintäalue, Kuostonsaaren elämyskohte, rantautumispaikat saariin sekä reitti-yhteystarpeet

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
- Sohvasurffaas

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

- Rokua Geopark ja UNESCO
- Vetovoimainen järviluonto: autiot rannat, lajien runsaus, maisemat
- Saavutettavuus
- Olemassa olevat melontalaiturit, taukopaikat, palvelurakenteet
- Neljä vuodenaikaa ja luonnonilmiöt: kylmyys, hiljaisuus, pimeys, rauha
- Helpot polut
- Oulujärvi - Kainuun Meri
- Retkeilyalue maalla ja vesillä
- Paikallinen lähiruoka (kala)
- Lampikalastus

MAHDOLLISUUDET

- Matkailurakentaminen ja liiketoiminnan mahdollistaminen Manamansalon leirintäalueelle
- Vesistömatkailutarjonnan kehittäminen: vesitaksitoiminta, kalastus
- Maastopyöräolosuhteiden kehittäminen ja tuotteistukset: mm. kiertoreitit leirintäalue-Martinlahti-Kilonniemi, talvipyöräilyreitti
- Yrittäjien tiiviimpi yhteistyö
- Erikoistumisteemojen tuotteistus ja kehittäminen Geoteeman ohella:
 - Glamping teeman kehittäminen: Luksus camping, laadukas leirintäalue, laadukkaat leiriytymis- ja telttailupaikat
 - Ympärivuotiset seikkailu- ja liikuntamatkailulajit – reitit ja palvelutarjonta: maastopyöräily, sukellus, melonta, uimaranta ja lasten aktiviteetit, vesistöretkeily, talvipyöräily, ice kite surfing yms.
 - Luontokuvauslokaatioiden esiinnostaminen: AV-tuotannot, luontovalokuvaajat, yms.
 - Wow-elämysten esiinnostaminen ja tuotteistus: arktisuus, hiljaisuus, luonnonilmiöt, Oulujärven myrskyt, humisevat hongat, geologia jne.
 - Järvikalastus: imagon nostaminen, järvikalastusmatkailu
- Toimintaympäristön tuomat muutostekijät ja mahdollisuudet:
 - Kestävä luontomatkaillen kasvava trendi (vähähiilisyys ja vastuullisuus)
 - Luontomatkaillen, retkeilyn ja mökkimatkaillen kysynnän kasvu koronapandemian myötä



SWOT-ANALYYSI (2/2)

HEIKKOUEDET

- Julkinen liikenne
- Sesongin lyhyys
- Yrittäjien ja toimijoiden vähyys
- Pääomien puute
- Ympärivuotisen matkailu- ja palvelutarjonnan puuttuminen
- Leirintäalueen majoituksen taso
- Vesille pääsy: vesitaksitoiminnan ja/tai risteilyjen puute sekä Niskanselän haasteelliset merelliset olosuhteet
- Merikarttojen ajantasaiset tiedot
- Reitti-infrastruktuurin kehittäminen
- Luonnonympäristön käsittely (hakkuut)
- Opastus ja löydettävyyys: opasteet, kyltit, pysäyttäjät, valaistus
- Veneilykulttuurin puuttuminen Oulujärveltä

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 rahoituskehyyksen pienentyminen entisestään

OULUJÄRVI 2030





OULUJÄRVEN RETKEILYALUE VUONNA 2030

Arktinen järviluonto- ja seikkailukohde - "Arctic Lakeland Nature Park"

- Oulujärven retkeilyalue on järviluonnon, luonnonilmiöiden ja monipuolisen retkeilyn ja seikkailuelämysten paratiisi.
- Oulujärven retkeilyalueen luontoresurssit on valjastettu houkutteleviksi ja erottuviksi matkailukärjiksi. Tuotekärkinä ovat erityisesti kalastus (lammet ja Oulujärvi), seikkailuaktiviteetit (melonta, pyöräily), saarielämykset ja luontoretkeily.
- Matkailutarjonnan kehittäminen tuo myös seudulliseen markkinointiin (koulutus- ja geomatkailu) oman erottuvan ja houkuttelevan lisän, joka houkuttelee lähimatkailukohteena säännöllisiä kävijöitä ja mökkiläisiä kansainvälisten matkailijoiden lisäksi.
- Manamansalon leirintäalueesta on muodostunut laadukas majoitus- ja aktiviteettikohde, jossa on palvelutarjontaa luontoseikkailijoille kuin lapsiperheillekin.
- Alueella on toimiva ja tiivis yrittäjien välinen yhteistyö
- Oulujärven retkeilyalue kasvaa ja kehittyy kestävä matkailun periaatteiden mukaisesti. Kasvun ja elinvoiman tekijöinä ovat erityisesti asiakasuskollisuus, viiptymän pidentyminen sekä matkailijoiden rahankäytön lisääntyminen

TAVOITTEET 2030 (1/2)

Laadullisia tavoitteita

- Retkeilyalueen profiilin ja tunnettuuden kehittäminen
- Matkailun kärkiteemojen tuotteistaminen ja nostaminen markkinointivalteiksi
- Veturiyrityksen ja palveluyrittäjien saaminen alueelle sekä kehittämisen tukeminen (mm. rahoitus ja siihen liittyvä neuvonta), houkuttimet
- Veturiyrityksen ympärille muodostuvan toimintamallin kehittäminen (tuotteistus, markkinointi, myynti) sekä verkoston kytkeytyminen seudullisiin markkinointikokonaisuuksiin (ml. VisitOulu, Arctic Lakeland, Vuokatti).
- Kestävän ja vastuullisen matkailun läpileikkaavuus kokonaiskehittämisessä
- Matkailuinvestointien mahdollistaminen kaavoituksella sekä investointien laadukas toteutus
- Saavutettavuuden ja matkaketjujen kehittäminen
- Asiakastyytyväisyyden ja -uskollisuuden paraneminen
- Investorien ja ulkopuolisen rahoituksen etsintä





TAVOITTEET 2030 (2/2)

Kasvutavoitteita

KÄYNTIMÄÄRÄT: 68 000 / vuosi

- Lähialuematkailun lisääntyminen ja retkeilyn suosion kasvu
- Geopark-teeman vahvistuminen, Oulujärven retkeilyalueen tunnettuuden lisääntyminen, vesiretkeilyn ja kalastuksen suosion kasvu sekä yhteistyön lisääntyminen
- Kestävän luontomatkailun ja hyvinvointimatkailun suosion kasvu
- Uudet matkailuinvestoinnit lisänneet vetovoimaa ja kysyntää

VÄLITÖN TULO- JA TYÖLLISYYSVAIKUTUS: 4,7 M€ / vuosi ja 50 henkilötyövuotta

- Uudet matkailuinvestoinnit mahdollistaneet myönteisen kassavirran kehittymisen erityisesti kesäkaudella, talvikauden kiinnostus lisääntynyt erityisesti seikkailuhaluisten ja luonnonilmiöitä etsivien keskuudessa.
- Päiväkävijän viipymä kasvanut 4 tunnista 7 tuntiin ja yöpyjän 3 vrk:sta keskimäärin 3,5 vuorokauteen
- Matkailijoiden rahankäyttö majoitus-, aktiviteetti- ja vuokrauspalveluihin lisääntynyt
- Palvelutarjonnan lisääntymisen kautta työllisyysmahdollisuudet kasvaneet

INVESTOINNIT JA PALVELUTARJONTA

- Laadukasta majoitustarjontaa on tullut lisää, olemassa olevaa rakennuskantaa on uusittu ja on luotu uusia elämysliiketoiminnan mahdollisuuksia
- Alueelle on saatu lisää luontomatkailun yhteistyökumppaneita ja palveluntarjoajia, jotka ennakkoluulottomasti markkinoivat alueen myyntivaltteja.

MATKAILUN KEHITTÄMISEN STRATEGISET VALINNAT

Matkailun kärjet – mitä Oulujärven retkeilyalue tarjoaa?

- Luontoseikkailut
NATURE ADVENTURES
- Luonnonilmöiden havainnointi
NATURE PHENOMENA & SPECIAL INTEREST
- Järviluonto ja retkeily
TRAILS AND ROUTES
- Lampi- ja järvikalastus
FISHING
- Veneily
BOATING

Liiketoiminnan mahdollistajat – mikä mahdollistaa kehittymisen?

- Laadukas majoitustarjonta sekä ainulaatuiset elämysmajoituskonseptit
- Monipuolisten seikkailu- ja luontoaktiiviteettien ympärivuotinen mahdollistaminen
- Matkailurakentamisen lisääminen Manamansalon leirintäalueella: tiivistäminen ja kaavoitus

Kriittiset menestystekijät – missä on onnistuttava?

- Liiketoiminnallisesti houkuttelevan konseptin muotoilu
- Innovatiivinen operaattori, jolla vahva elämyspalvelu- ja markkinointiosaaminen
- Investoijalle riittävän suuri ja houkutteleva kokonaisuus
- Yhteistyö Rokua Geopark, Arctic Lakeland Kainuu, Vuokatti sekä Oulun seutu
- Alueen toimijoiden aktiiviset ja kokeilukulttuurisia edistävät kumppanuusmallit palveluiden tuottamisessa ja markkinoinnissa



KEHITTÄMIS-
TOIMENPITEET JA
MAANKÄYTTÖ

KESTÄVÄN KASVUN PORTAAT JA MAHDOLLISTAJAT

2021-2024

- Kaavoitus
- Yrittäjä- ja investoijahaku
- Perusasiat kuntoon

2025-2027

- Teemakohtainen tuotteistus, vaihe 1
- Majoituskapasiteetin parantaminen ja uudet investoinnit, vaihe 1
- Aktiviteetti- ja ohjelmapalvelutarjonnan vahvistaminen
- Yhteistyön ja markkinoinnin kehittäminen seudullisesti

2028-2030

- Ympärivuotisuus ja kansainvälisyys
- Teemakohtainen tuotteistus, vaihe 2
- Majoituskapasiteetin parantaminen ja uudet investoinnit, vaihe 2

KEHITTÄMISEN TIEKARTTA (1/2)

Tavoite	Toimenpide	Aikataulu	Resurssit	Vastuutahot
Matkailuliiketoiminnan mahdollistaminen	Kaavoitus Uudet maankäyttövaraukset <ul style="list-style-type: none"> • Manamansalon leirintäalue • Honkinen ja Pikku-Palonen 	2021-2022	Olemassa olevat resurssit	Metsähallitus Vaalan kunta
Palveluinfrastruktuurin sekä uusien kehittämistä vaativien rakenteiden kehittäminen pitkäjänteisesti	<ul style="list-style-type: none"> • Rakennusoikeuskokonaisuuksien perusinfrastruktuuri • Hoito- ja käyttösuunnitelman sekä Oulujokilaakson kehittämissuunnitelman mukaiset alueelle kohdistuva toimenpiteet • Reittien ja palveluvarustuksen laadun parantaminen, ml. talvireitit • Niskanselän syvyyskarttojen päivitys ja turvallisten vesireittien kehittäminen • Kalastuslampien ympäristön kunnostus ja maisemointi • Polttoainejakelun kehittäminen veneille • Ärjänsaaren mahdollisuudet Oulujärven retkeilyalueen kanssa 	2023-2030	Perus- rahoitus Hanke- rahoitus	Metsähallitus Vaalan kunta

KEHITTÄMISEN TIEKARTTA (2/2)

Tavoite	Toimenpide	Aikataulu	Resurssit	Vastuutahot
Elinkeinorakenteen kehittäminen	<ul style="list-style-type: none">• Verkostoyhteistyön lisääminen: kunnat, kaupungit ja matkailualueet, Ärjänsaari• Olemassa olevan yritysverkoston kasvuohjelma• Uusien yrittäjien houkuttelu: innovatiivinen majoitus- ja ohjelmopalveluoperaattori	2022-2025	Hanke- rahoitus Perus- rahoitus	Vaalan kunta Humanpolis Oy
Tuote- ja palvelukehitys, markkinointi ja kansainvälistyminen	<ul style="list-style-type: none">• Oulujärven retkeilyalueen profiilin ja tunnettuuden kehittäminen• Palvelutarjooman kehittäminen: kärkien tuotteistus ja paketointi sekä digitaalinen ostettavuus• Markkinoinnin ja myyntimallien kehittäminen alueen yritysten ja alueorganisaatioiden kanssa	2022 – jatkuvaa	Yritys- rahoitus Hanke- rahoitus ja muut hanke- osallistumi- set	Yritykset Humanpolis Oy
Investointien edistäminen	<ul style="list-style-type: none">• Palvelurakentamisen ja investointien mahdollistaminen• Investointikohteiden kannattavuus- ja toteuttavuustutkimukset sekä markkinointimateriaalit, rahoituksen järjestäminen / investorihaat, investointien toteutus	2022 -	Perus- rahoitus	Metsähallitus Vaalan kunta Humanpolis Oy



ELINKEINORAKENTEEN KEHITTÄMINEN

Lähtökohdat

- Oulujärven retkeilyalueella on suoraan alle 10 yhteistyökumppania tai yritystä, joilla on yhteistyösopimus Metsähallituksen kanssa, ja ne toteuttavat kestävän luontomatkailun periaatteita toimiessaan retkeilyalueella.
- Palvelutarjontaa on koottu Rokua Geopark –verkoston alle, josta retkeilyalueen tarjonta ei tällä hetkellä erotu riittävästi. Yhtenä haasteena yritysten sijoittumisessa on tasaisen kysynnän puute ja tätä kautta yrittäjien vähyys.

Toimenpiteet

- Hyödynnettävä mahdollisuus on aktiivinen ja innovatiivinen majoitus- ja ohjelmapalveluoperaattori, joka veturiyrityksenä kokoaa Oulujärven retkeilyalueen matkailutuotteet (digitaaliseen) myyntikuntoon oman tuotantonsa lisäksi sekä verkostoituu vahvasti alueellisten organisaatioiden kanssa.
- Olemassa olevan yritystoiminnan liiketoiminnan kehittämisenäkymien selvittäminen, jonka perusteella kasvu- ja investointisuunnitelman laatiminen tai uusien yrittäjien houkuttelu
- Lisätään verkostoyhteistyötä lähialueiden kuntien, kaupunkien ja matkailualueiden kanssa.
- Selvitetään mahdollisuuksia Ärjänsaaren yhteistoiminnasta retkeilyalueen kanssa



TUOTE- JA PALVELUKEHITYS, MARKKINOINTI

Kehitetään Oulujärven retkeilyalueen **matkailuprofiilia arktisena järviluonto- ja seikkailukohteena**, joka houkuttelee seikkailuhenkisiä sekä luonnonilmiöistä kiinnostuneita.

Tuotteistus ja palveluiden paketointi – luodaan tarjonta ja paketointi

- Selkeytetään palvelutarjoomaa eri teemojen alle (esim.):
 - *Luontoliikuntaseikkailut esim. NATURE SPORTS & ADVENTURES*
 - *Luonnonilmiöiden havainnointi esim. NATURE PHENOMENA & SPECIAL INTEREST*
 - *Järviluonto ja retkeily esim. TRAILS AND ROUTES*
 - *Lampi- ja järvikalastus esim. FISHING*
 - *Veneilyt esim. BOATING*
- Erikoistumisen teemoja ovat erityisesti ”glamping” –teema, ympärivuotiset seikkailu- ja liikuntamatkailulajit (maastopyöräily, sukellus, melonta, uimaranta ja lasten aktiviteetit, vesistöretkeily, talvipyöräily, ice kite surfing yms.), luontokuvauslokaatioiden esiinnostaminen (AV-tuotannot, mainonta, luontokuvaajat ja bloggarit) sekä WOW-elämysten tuotteistus (arktisuus, hiljaisuus, luonnonilmiöt, Oulujärven myrskyt, humisevat hongat, geologia jne.), lampi- ja järvikalastus (sis. ruokamatkailu).

Markkinointi- ja myyntiyhteistyön kehittäminen

- Kehitetään yhteinen markkinointi- ja myyntimalli sekä kytkeydytään digitaalisiin myyntikanaviin.
- Luodaan esimerkkiohjelmista ja tuotteista videomateriaalia, jota tuodaan esille sosiaalisen median kanavissa ja vaikuttajamarkkinoinnin avulla.



INVESTOINTIEN EDISTÄMINEN

Palvelumuotoilu ja konseptointi – yritystoimijoiden houkuttelu

- Luodaan liiketoiminta- ja palvelukonsepteja yrittäjien ja investoijien houkuttelemiseksi alueen ainutlaatuisuuksista ja mahdollisuuksista, esim.:
 - *Asiakasarvon ja kohderyhmien määrittäminen*
 - *Liiketoimintapotentiaalın arviointi ja toimintamallin hahmottaminen*
- Esimerkiksi: Elämysmajoitus saarella, kalastuslampien vuokraus yksityiselle toimijalle, aktiviteetti- ja ohjelmapalvelutoiminta yhdistettynä retkeilyalueeseen, jne.
- Houkutellaan aktiivisesti yrittäjiä ja palveluntarjoajia alueelle

Business Case – investointiehdotusten ja sijoittajamuistioiden laadinta

- 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 investorihaaku
- Lopulliset kannattavuustutkimukset (feasibility study) yhdessä investoijien kanssa
- Yksityiskohtainen rakennussuunnittelu ja rakentaminen



PALVELUINFRASTRUKTUURIN KEHITTÄMINEN

- Palveluvarustusta ja infrastruktuuria kehitetään ja uudistetaan hoito- ja käyttösuunnitelman sekä Oulujokilaakson kehittämissuunnitelman mukaisesti
- Kaupallisiin matkailuinvestointeihin liittyvä perusinfrastruktuuri toteutetaan hallitusti investointien toteutumisen myötä
- Yksilöityjä kehittämistoimia:
 - Retkeilyinfrastruktuurin laadun kehittäminen: Manamansalossa ja Niskanselän saarissa: merkinnät, opasteet, palveluvarustuksen kehittäminen ja kunnostus, lähireittiyhteyksien varmistaminen
 - Syvyyskarttojen päivitys
 - Turvallisten vesireittien kehittäminen (melonta, veneily): reittikuvaus, ohjeistus, merkintä
 - Turvalliset talvireitit: fatbike –talvireitti ja hiihtoreitti
 - Polttoainejakelun kehittäminen veneille
 - Kalastuslampien ympäristön kunnostus: maisemien aukipitäminen, rantapitkokset
 - Selvitetään Ärjänsaaren yhteydet ja toimintatavat kytkeytymisessä Oulujärven retkeilyalueeseen.



MAANKÄYTTÖVARAUKSET

- Rakentamisen aluevaraukset ovat matkailuliiketoiminnan kehittämisen edellytys.
- Maankäyttövaraukset koskevat erityisesti Manamansalon nykyisen leirintäalueen kehittämistä.
- Alueilla on voimassa yleiskaava.
 - Manamansalon alueella on voimassa myös asemakaava, jossa on osoitettu leirintäalueen toiminnot. Suunnitelmassa esitettyjen toimintojen mahdollistaminen kokonaisuutena edellyttää asemakaavassa esitettyjen aluevarausten ja rakennusoikeuksien tarkistamista. Rantatörmän läheisyyteen sijoitettavien maisemamökkien toteuttaminen edellyttää olemassa olevan asemakaava-alueen laajentamista. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita alueen luonto-, virkistys- ja maisemiarvojen huomioimiseen, mitkä asettavat erityisiä laatuvaatimuksia alueen toteuttamiselle.
 - Pikku-Palossessa ja Honkisessa toiminnot sijoittuvat pääasiassa Kankarin yleiskaavaehdotuksen VR retkeilyalueille, joilla sallitaan retkeily- ja ulkoilutoimintaa palvelevien rakennelmien ja reittien rakentaminen.

MAANKÄYTÖN VYÖHYKKEET



A Manamansalon leirintäalue

Keskeisin matkailurakentamisen kehittämiskohde: uudisrakentaminen, liiketoiminnan mahdollistaminen, ydinalueen houkuttelevuuden parantaminen

Majoitus-, aktiviteetti- ja vuokraustoiminnan kehittäminen

B Kuostonsaari

Kehittäminen elämyskohteena

Olemassa olevien polun ja taukorakenteiden kehittäminen ja ylläpito

C Honkinen ja Pikku-Palonen

Kehittäminen glamping -elämyskohteena

Uusi polku, luksusteltille osoitetut paikat ja tukipalvelut (nuotiopaikka, käymälä yms.)

Yrityslähtöinen kehittäminen

D Vaalan keskusta

Sisääntulopisteen ja saavutettavuuden vahvistaminen retkeilyalueelle

MAANKÄYTTÖ- VARAUKSET (1/3)

Manamansalon leirintäalue

A) Alueen pinta-ala 116 424 m², 20 mökkiä 100-150 m², rantakahvila rakennusoikeutta yhteensä 3100 m²

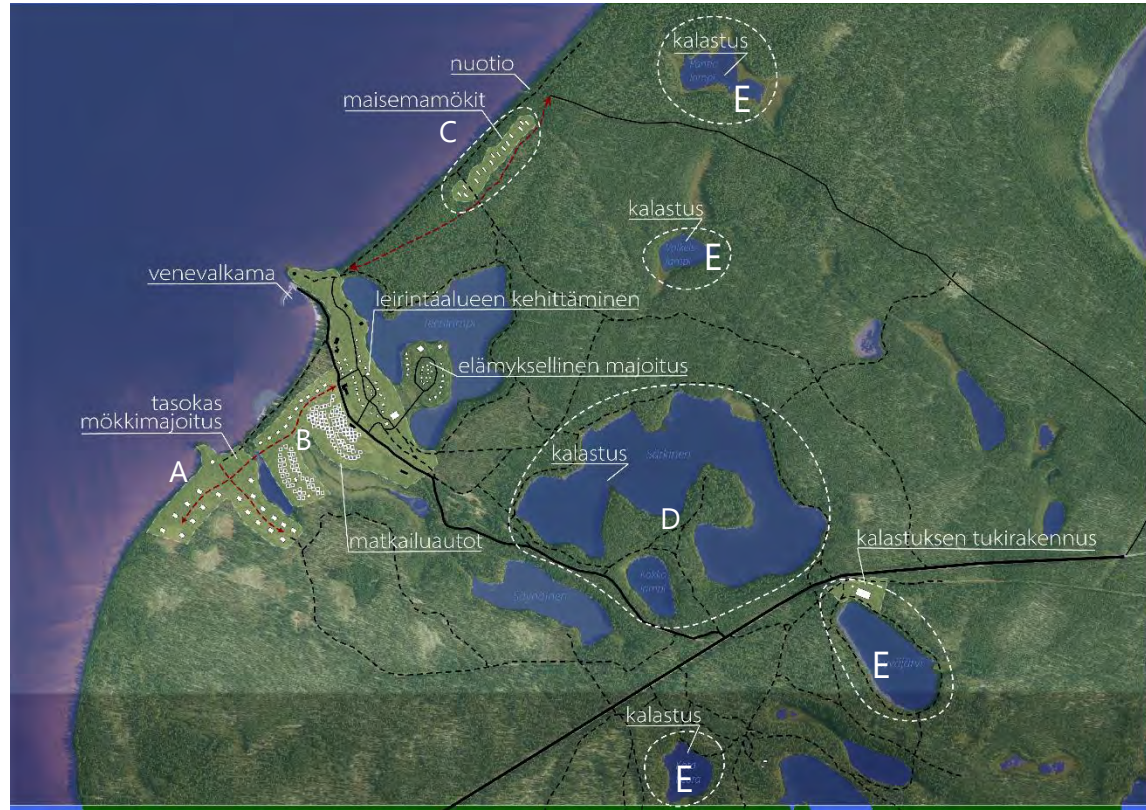
B) Nykyisen leirintä- ja matkailuautoalueen kehittäminen, rakennusoikeutta yhteensä noin 7100 m²

C) Elämyksellisten maisemamökkien alueen pinta-ala 30 000 m², 15-30 mökkiä n. 50-100 m², rakennusoikeutta yhteensä 3 000 m². Rakentaminen sovitetaan jatkosuunnittelussa ympäristöön luonto-, virkistys- ja maisema-arvot huomioiden.

D) Yleinen kalastuskohde nykyiseen tapaan, jossa tulee huomioida palveluvarustuksen laadun parantaminen.

E) Yrittäjille potentiaalisesti vuokrattavia kalastusalueita, joiden rannalla laavu, kota ja tukitoimintoja (esim. kota ryhmille), rakennusoikeutta kullekin noin 500 m²

Koko alueelle rakennusoikeutta yhteensä 15 100 m²



MAANKÄYTTÖ- VARAUKSET (2/3)

Manamansalon leirintäalue

A) Alueen pinta-ala noin 8 ha, 20 mökkiä á 100-150 m² sekä rantaan kahvila/pieni ravintola n. 100 m², rakennusoikeutta yhteensä 3 100 m²

B) Nykyisen caravan-alueen tiivistäminen ja uusi caravan-alue puron länsipuolelle pinta-ala n. 75 000 m², huoltorakennuksille rakennusoikeutta yhteensä 1 000 m²

C) Nykyisen mökkialueen kehittäminen, 12 uutta mökkiä 50-75 m², yhteensä 750 m², ravintola 300 m², aktiviteetti- ja vuokraustoimintojen keskus, rakennusoikeutta alueelle yhteensä 3 000 m²

D) Elämysmajoitusalue: huvilarakennus 300 m², uusi rantasauna 150 m² sekä erilaisia elämysmajoitteita (esim. glamping, kelluva majoitus sekä aitta- ja rantamökkejä), rakennusoikeutta yhteensä 1 800 m²

E) Maisemamökit 10 kpl á 100 m², rakennusoikeutta yhteensä 1 000 m²

**Alueen rakennusoikeus yhteensä 9 900 m²
(lisäystä voimassa olevaan kaavaan 2 660 m²)**



Vitteellinen kuva, ei mittakaavassa
Säynäinen

MAANKÄYTTÖ- VARAUKSET (3/3)

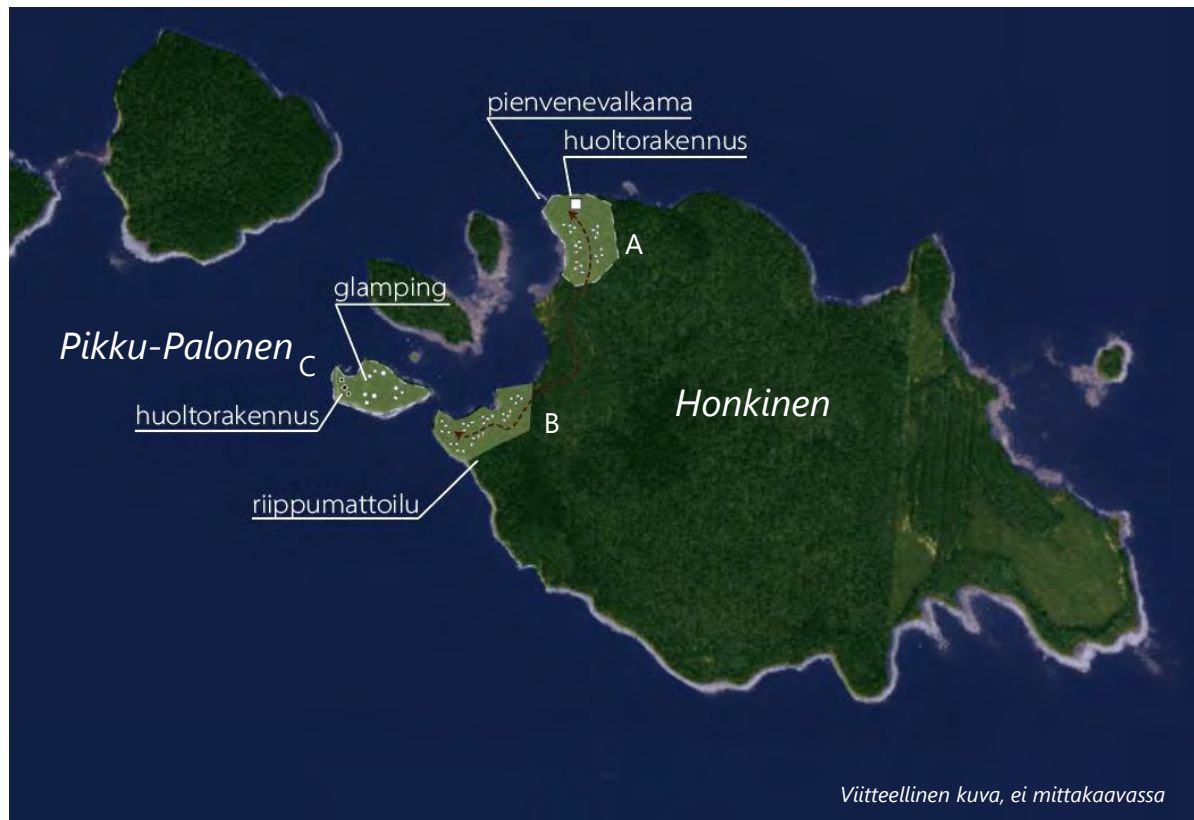
Pikku-Palonen, Honkinen

Glamping –teeman ja luksusretkeilyn kehittäminen ohjattuna ohjelmapalveluna pienryhmille.

Huoltorakennuksille varattava rakennusoikeus n. 300 k-m²

- A) 3,4 ha
- B) 6,3 ha
- C) 1,3 ha

Suunnitelmassa esitettyjen alueiden sijoittelussa on huomioitu etäisyydet Honkisessa sijaitseviin luontoarvoihin.





SUUNNITELMAN
VAIKUTUKSIA

KEHITTÄMISEN VAIKUTUKSIA (1/4)

Vaikutuksia maankäyttöön, liikenteeseen, maisemaan ja kulttuuriympäristöihin

- Vaikutuksia maankäyttöön
 - Manamansalossa asemakaavaa on tarpeen päivittää. Kankarin rantaosayleiskaava mahdollistaa voimaan tullessaan retkeilytoiminnan kehittämisen Honkisen ja Pikku-Palosen alueella.
- Vaikutukset liikenteeseen
 - Liikennemäärät kasvavat leirintäalueen ympäristössä kysynnän kasvun myötä.
 - Uudet sisääntulopisteet parantavat Oulujärven virkistysalueiden ja vesistöalueen saavutettavuutta. Jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota tulee kiinnittää vesiliikenteen turvallisuuteen ja reittien merkitsemiseen.
 - Liikenteen sujuvuuteen ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia.
- Vaikutukset maisemaan
 - Rakentaminen on pääosin osoitettu olemassa olevan rakentamisen läheisyyteen.
 - Vaikutuksia rantamaisemaan tulee arvioida tarkemman suunnittelun yhteydessä ja maiseman ominaispiirteet tulee huomioida suunnitteluratkaisuissa ja kiinnittää huomiota rakennusten massoitteeluun, väritykseen ja luontoarvojen säilyttämiseen.
- Vaikutukset kulttuuriympäristöihin
 - Teeriniemen rannalla on neljä tiedossa olevaa muinaismuistoa, mutta suunnitelmassa kyseiselle alueelle ei esitetä uutta rakentamista.

KEHITTÄMISEN VAIKUTUKSIA (2/4)

Taloudelliset vaikutukset

- Taloudelliset vaikutukset muodostuvat investointien toteutumisen, elinkeinorakenteen kehittymisen ja kasvavan kysynnän myötä.
 - Yöpyvien matkailijoiden määrä kasvaa, viipymä pitenee sekä rahankäyttö lisääntyy alueen vetovoimaisuuden ja palvelutarjonnan kehittymisen myötä.
 - Kävijämäärän arvioidaan kasvavan reiluun 68 000 kävijään vuodessa, joiden rahankäyttö alueella lisääntyy.
- Manamansalon maankäytön tiivistäminen mahdollistaa elinkeinorakenteen ja matkailuliiketoiminnan kehittämisen
 - Mahdollisuuksia investoreille
 - Mahdollisuuksia uusille ja olemassa oleville yrittäjille
 - Mahdollisuuksia yhteistyökumppanuuksille
- Työllistävä vaikutus kasvaa 13 henkilötyövuodesta 50 henkilötyövuoteen ja tulovaikutus kasvaa 1,4 miljoonasta eurosta noin 4,7 miljoonaan euroon vuositasolla
 - Edellytyksenä on, että operaattorihaussa ja yritystoiminnan aktivoinnissa onnistutaan, investoinneista toteutuu yli kaksi kolmasosaa, ja että Oulujärven retkeilyaluetta markkinoidaan ja myydään aktiivisesti eri myyntikanavissa ja –verkostoissa käyttöasteen ollessa vuositasolla keskimäärin reilut 40 %.

KEHITTÄMISEN VAIKUTUKSIA (3/4)

Vaikutukset luontoon

- Luontovaikutukset ilmenevät suunnitelman mukaisille kehittämisalueille ja niiden lähiympäristöön luontotyyppien pinta-alan menetyksenä ja välillisesti kulumisen lisääntymisenä.
- Leirintäalueen ympäristössä erityisen kulutusherkkää kangasmetsien ja harjumetsien maastoa, vaatii polkujen pohjustuksia ja kattavaa kulunohjausta.
- Manamansalossa uuden rakentamisen sijoittelu suunniteltava tarkoin suhteessa edustavampiin puustoltaan iäkkäisiin kangasmetsiin, joilla on myös maisemallista merkitystä.
- Manamansalossa suppalampien lähiympäristö kulutusherkkää maastoa, pohjavesivaikutteisten lampien vedenlaadun turvaaminen huomioitava uuden rakentamisen suunnittelussa / jätevesijärjestelmissä.
- Honkisessa retkeilyn tukirakenteita suunniteltu alueelle, jolla jo ennestään on rakenteita. Uusi riippumattoilun alue vaatii vähäisesti puuston poistoa ja pohjustamista. Huomioitu riittävä etäisyys luontoarvoihin. Pikku-Palossessa glamping-alueen toteuttaminen vaatii puuston poistoa ja jonkin verran pohjustamista. Huoltorakennus sijoittuu alueelle, jossa jo on vanha rakennus. Vaikutus pienen saaren luonnontilalle hyvällä suunnittelulla minimoitavissa. Opastetulla ja ohjatulla toiminnalla voidaan vähentää häiriöherkkyyttä ja kulumista.
- Häiriöherkän pesimälajiston olosuhteet huomioitava lintusaarten ja -luotojen osalta, reitistöjen kehittämisessä hyvä suunnittelu, mahdollisesti maihinnousurajoitteita muutamiin saariin.
- Metsähallituksen vastuupetolintujen reviirit tiedostettu, esitetty luontoselvityksen ei-julkisessa versiossa. Vaatii hyvää kulunohjausta reitistöjen ja taukorakenteiden kehittämisessä.

Vaikutuksia on kuvattu myös kohdekohtaisesti suunnitelman luontoraportissa (erillisiite)

KEHITTÄMISEN VAIKUTUKSIA (4/4)

Vaikutukset Natura-alueen suojeluperusteisiin

- Manamansalon osalta ei suoria vaikutuksia Natura-alueiden suojeluperusteille
- Oulujärven saaret ja ranta-alue, vaikutuksia kohdistuu seuraaville luontotyypeille;
 - *harjumetsät, boreaaliset luonnonmetsät*
 - Honkisessa ja Pikku-Palossa suunnitelmassa esitetystä kehittämisestä vähäistä puuston raivaamista, lisääntyvää kulkemista ja leirytyä. Alustavasti vaikutus arvioidaan vähäiseksi alueen Natura -luontotyyppien tämän hetkinen edustavuus huomioiden.
 - Mahdollinen häiriövaikutus tarkasteltava, kun toiminnan volyyymi selviää. Kulunohjaus ja ohjattu palvelu korostuvat.
- Oulujärven saaret ja ranta-alueet natura –luontotyyppien tilaan vaikuttavat yhteisvaikutukset tarkasteltava suhteessa muuhun maankäyttöön, mm. metsätalouteen.
- Oulujärven lintusaarten osalta harkittava mairinnousukieltoja, mikäli alueella liikkuminen ja kävijämäärät merkittävästi lisääntyvät
- Luonnonsuojelulain 65 § :n Natura-arviointivelvollisuuden tarkastelu rakentamiskohteiden jatkosuunnittelussa



www.metsa.fi



@metsahallitus_forststyrelsen



@metsahallitus