

KEMPELEEN KUNTA

Linnakallio Master Plan

Loppuraportti



3.11.2015

Sisällysluettelo

1	Johdanto.....	2
2	Lähtökohta-analyysi	3
2.1	Sijainti	3
2.2	Linnakallion alueen nykyiset toiminnot ja käyttö	3
2.3	Visioseminaari ja ideatyöpaja	5
2.4	Asukaskysely	6
2.5	Maankäytön nykytila	9
2.5.1	Voimassa oleva maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat	9
2.5.2	Yleis- ja asemakaavat.....	11
2.6	Matkailun toimintaympäristö	12
2.6.1	Matkailun Oulun seudulla	12
2.6.2	Lähialueen matkailu- ja vapaa-ajan kohteet sekä muita vertailukohteita	12
2.6.3	Oulun seudun ja Pohjois-Pohjanmaan matkailustrategia linjaa kehittämistä	13
2.6.4	Kempele-sopimus 2013–2016.....	13
2.6.5	Matkailuun liittyviä yleisiä trendejä.....	13
2.7	Kehittämisenäkemykset	15
2.8	Yhteenveto kehittämisen mahdollisuuksista	17
3	Linnakallion Master Plan.....	18
3.1	Visio 2025	18
3.2	Tavoitteet.....	19
3.3	Kohderyhmät	20
3.4	Toteuttamissuunnitelma	21
3.4.1	Maankäytön kehityskuvat.....	21
3.4.2	Master Plan organisoituminen	24
3.4.3	Toimenpiteet	26
3.4.4	Toteuttamissuunnitelma 2015–2025.....	35
3.4.5	Maankäytön suunnittelun periaatteet.....	37

Liitteet:

Maankäytön kehitysvaihtoehdot ja yhdistelmäkartta

3.11.2015

Linnakallio Master Plan

1 Johdanto

Kempeleen kunta on määritellyt Linnakallion alueen tärkeäksi matkailun ja kunnan asukkaiden virkistys- ja vapaa-ajan kehittämiskohteeksi. Linnakallion alueesta on tarkoitus kehittää ainutlaatuinen matkailun ja virkistyksen vetonaula vuoteen 2025 mennessä. Linnakallion alueen tuleva sydän on kirkasvetinen kallioseinämäjärvi, joka tarjoaa mahdollisuuksia monipuolisille aktiviteeteille ja toiminnoille. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi laadittiin Linnakallio Master plan eli kokonaisvaltainen kehittämissuunnitelma, jossa sovitetaan yhteen toiminnalliset, taloudelliset ja maankäytön suunnitelmat. Hanke toimii samalla pohjatietona ja selvitysaineistona Linnakankaan osayleiskaava 2030:n loppuun saattamiselle.

Master plan sisältää seuraavat osa-alueet:

- 1) Linnakallion matkailu- ja virkistysalueen vision määrittely
- 2) Alueelle sijoittuvien toimintojen suunnittelu yhteistyössä hankesuunnitelmassa mainittujen tahojen kanssa
- 3) Toteuttamissuunnitelman laadinta

Kehittämissuunnitelman laadintaprosessin tavoitteena oli sitouttaa niin alueen potentiaaliset yrittäjät kuin myös kuntalaiset yhteiseen visioon Linnakallion tulevaisuudesta. Linnakallion alueen tulevaisuutta on jo aiemmin visioitu ja nämä ideasuunnitelmat on huomioitu työn lähtökohtina.

Työ aloitettiin toukokuussa 2015 ja se valmistui lokakuussa 2015.

Tilaaajan puolelta työryhmään ja kokouksiin ovat osallistuneet

- | | |
|--------------------|---------------------------------------|
| - Eija Puotiniemi | Kempeleen kunta |
| - Tuomas Lohi | Kempeleen kunta |
| - Miia Marjanen | Kempeleen kunta |
| - Petri Joro | Kempeleen kunta |
| - Eelis Rankka | Kempeleen kunta |
| - Risto Sarkkinen | Kempeleen kunta |
| - Antti Ollikainen | Kempeleen kunta, kunnanhallituksen pj |
| - Katja Vähäkuopus | Kempeleen kunta |
| - Mari Kuukasjärvi | Kempeleen kunta |

Työn toteutuksesta FCG:ssä vastasivat YTM Markku Nissi, FM Mari Pohjola, arkkitehti Petri Tuormala sekä arkkitehti Jussi Partanen.

3.11.2015

2 Lähtökohta-analyysi

Kehittämissuunnittelutyön taustalle laadittiin lähtökohta-analyysi, jossa käsiteltiin Linnakallion nykyiset toiminnot, maankäytön nykytila, maanomistusolosuhteet sekä tehdyt suunnitelmat ja selvitykset. Lähtökohta-analyysissä selvitettiin eri toimijoiden kehittämistarpeet sekä asukkaiden näkemykset alueen kehittämiseksi GIS – paikkatietokyselyn avulla. Lisäksi huomioitiin lähialueen muut vapaa-ajan palvelut ja matkailukohteet sekä analysoitiin toimintaympäristöön ja kehittämiseen vaikuttavat muutostekijät.

Lähtökohta-analyysin yhteydessä toteutettiin potentiaalisille toimijoille haastatteluita sekä järjestettiin yhteinen visioseminaari, joiden tulokset toimivat suunnittelutyön pohjana. Visioseminaari järjestettiin Linnakankaan koululla 11.9.2014. Seminaariin osallistui 26 henkilöä.

Lähtökohta-analyysin, haastattelujen, visioseminaarin sekä kysynnän kehittymisen ja trendien tarkastelun perusteella määriteltiin Linnakallion alueen kehittämisen mahdollisuudet, jotka esitellään kappaleessa 3.

2.1 Sijainti

Linnakallion alue sijaitsee Kempeleen kunnan pohjoisosassa, lähellä Oulun rajaa valtatie 4/8 varrella. Matkaa kuntakeskukseen on noin kuusi kilometriä ja matkaa Oulun keskustaan noin kymmenen kilometriä. Kempeleen matkailullinen vetovoima perustuu nykyisellään Zeppelin – kauppakeskuksen ostosmatkailijoihin ja virkistysuimala Zimmariin. Kuntakeskuksen nähtävyyksiä ovat kaksi kirkkoa, joista vanhempi puukirkko on yksi Suomen vanhimmista 1600 – luvulta.

Linnakallion saavutettavuus on erinomainen etelä-pohjoissuuntaisten liikennevirtojen varrella. Moottoritieltä (vt 4/8) on näkyvyys Linnakallion alueelle. Moottoritien keskimääräinen vuosikausiliikennemäärä on noin 27 000 ajoneuvoa Linnakallion kohdalla. Kempeleen raideliikenteen saavutettavuus paranee merkittävästi vuonna 2016, jolloin matkustajajunat alkavat jälleen pysähtyä asemalla. Kempeleen keskusta kehittyy aseman ympärille, josta on bussiliikenteen yhteydet asuinalueille. Linnakalliota lähin bussilinja kulkee Linnakaarta pitkin, kävelyetäisyydeltä Linnakallion suunniteltuun matkailukeskukseen. Oulunsalon lentokenttä on lisäksi noin kymmenen kilometrin etäisyydellä Linnakalliosta.

2.2 Linnakallion alueen nykyiset toiminnot ja käyttö

Linnakalliossa sijaitsee nykyisellään Destian omistama louhosalue, jonka toiminta päättyy vuonna 2017. Kempeleen kunta ja Destia ovat sopineet maa-alueen omistuksen siirtymisestä kunnalle toiminnan päätyttyä. Louhosalueesta tulee louhinnan loputtua matkailu- ja virkistysaluetta, joka palvelee kempeleläisiä, Oulun seudulla asuvia ja seudulla vierailevia matkailijoita. Kempeleen kunta ja Destia ovat tehneet joulukuussa 2011 sopimuksen alueen maisemoinnista uusien suunnitelmien mukaiseen virkistysaluekäyttöön louhinnan loputtua. Linnakallion vesi on puhdasta pohjavettä, joka nousee lopulliseen korkeuteensa muutamassa vuodessa, kun pohjaveden louhoksen aikainen pumppaus lopetetaan. Maisemointisuunnitelmassa on osoitettu paikka uimarannalle louhoksen itärannalta sekä louhoksen kiertävä rantaraitti/bulevardi ja tarvittavat rampit.

Alue on pääosin rakentumaton. Louhosalueella sijaitsee louhoksen toimintaan liittyviä rakennuksia ja Destian valtatielle näkyvä maamerkki. Lähimmät Linnakankaan

3.11.2015

asuinalueet sijaitsevat muutaman sadan metrin etäisyydellä louhoksen reunasta. Alueella kulkee ulkoilu- ja moottorikelkkareittejä ja moottoritien alikulku.



Kuva 1. Destian louhokselle johtava tie Ouluntullintien suunnasta (kuva vasemmalla) ja näkymä louhoksen reunalta (kuva oikealla).



Kuva 2. Näkymä louhoksen pohjalle vievältä rampilta (kuva vasemmalla) ja louhoksen pohjalta (kuva oikealla).

Alueelle on tieyhteys sekä pohjoisesta että etelästä. Louhoksen ja valtatie välissä kulkee pohjois-eteläsuuntainen tieyhteys välillä Ouluntullintie-Kokkokankaantie. Tie on nykyisellään vain louhoksen käytössä. Louhoksen kohdalta on yhteys moottoritien alitse Linnatielle.

Linnakallion alueen nykyinen käyttö perustuu nykyisellään paikkakuntalaisten ulkoilu- ja virkistyskäyttöön. Linnakallioon on laadittu seuraavat suunnitelmat ja selvitykset ennen master plan – työtä:

- Destia Oy: Linnakankaan alueen esisuunnitelma (2008)
- Kempeleen kunta ja Destia Oy: Linnakankaan alueen jatkoselvitys (2009)
- Kempeleen kunta: Linnakankaan alueen osayleiskaava-alue (2012)
- Kempeleen kunta: Linnakallion louhosalueen yleissuunnitelma, layout (2012)
- Kempeleen kunta: Linnakankaan osayleiskaavan jatkotyöt (2012-)
- Kempeleen kunta ja Destia Oy: Maisemointisuunnitelma (2014)
- Sijoitu Kempeleeseen markkinointimateriaali, Linnakallio yhtenä kohteena (2014)

3.11.2015

2.3 Visioseminaari ja ideatyöpaja

Visioseminaari

Linnakallion tulevaisuuden strategisten suuntaviivojen määrittämiseksi järjestettiin toimijoille yhteinen visioseminaari. Visioseminaari järjestettiin 16.6.2015 Linnakangastalon tiloissa. Seminaariin osallistui yhteensä 27 henkilöä. Tilaisuuden päätavoitteena oli määritellä kehittämisen päätavoitteet ja kärkiteemat, joihin suunnittelu keskittyy. Kärkiteemoina käsiteltiin aktiviteettitoiminnan sisältöä ja majoitusta ja palvelutarjontaa. Seminaarin antina Linnakallion alueelle luotiin visio vuoteen 2025. Visio koostuu seuraavista teemoista:



Kuva 3. Visioseminaarin anti koostettuna.

Ideatyöpaja

Visioseminaarin jälkeen vuorovaikutteinen työskentely jatkui toimintojen yksityiskohtaisempaan suunnitteluun ja sijoitteluun keskittyneellä ideatyöpajalla. Ideatyöpaja järjestettiin 18.8.2015 Kempeleen kunnantalolla. Tilaisuuteen osallistui 24 henkilöä.

Ideatyöpajassa työskentely tapahtui pienryhmissä sijoittamalla konkreettisesti suunniteltuja toimintoja alueen kartalle. Ideatyöpajan tarkoituksena oli hahmottaa aluekokonaisuus ja keskustella eri intressiryhmien tavoitteet toimintojen sijoitteluun. Kuva 4. Ideatyöpajan ryhmätyön tuloksia.

Kuva 5. Ideatyöpajan ryhmätyön tuloksia.



3.11.2015

2.4 Asukaskysely

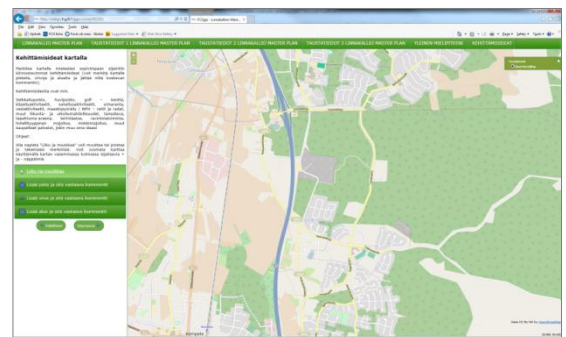
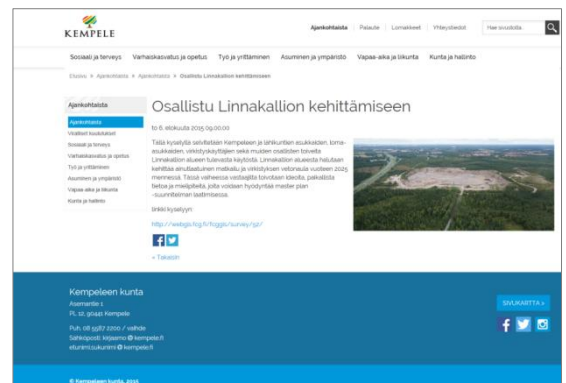
Kehittämissuunnitelman laadinnan yhteydessä toteutettiin paikkatietopohjainen asukaskysely FCGgis – työkalulla. Kysely sisälsi kysymyksiä Linnakallion tulevaisuuden tavoitteista ja alueelle soveltuvista toiminnoista, asukkaiden ideoista sekä suhtautumisesta kehittämiseen. Kysely oli avoinna kunnan nettisivuilla 29.6.–31.8.2015. Kyselyyn vastasi 303 henkilöä.

Vastaajista suurin osa (64 %) oli 31–45 – vuotiaita. Seuraavaksi eniten oli 18–30 – vuotiaita (16 %) ja 46–60 –vuotiaita (13 %). Alle 18-vuotiaita ja yli 60 – vuotiaita vastaajia oli vähän. Vastaajista oli lähes saman verran naisia ja miehiä.

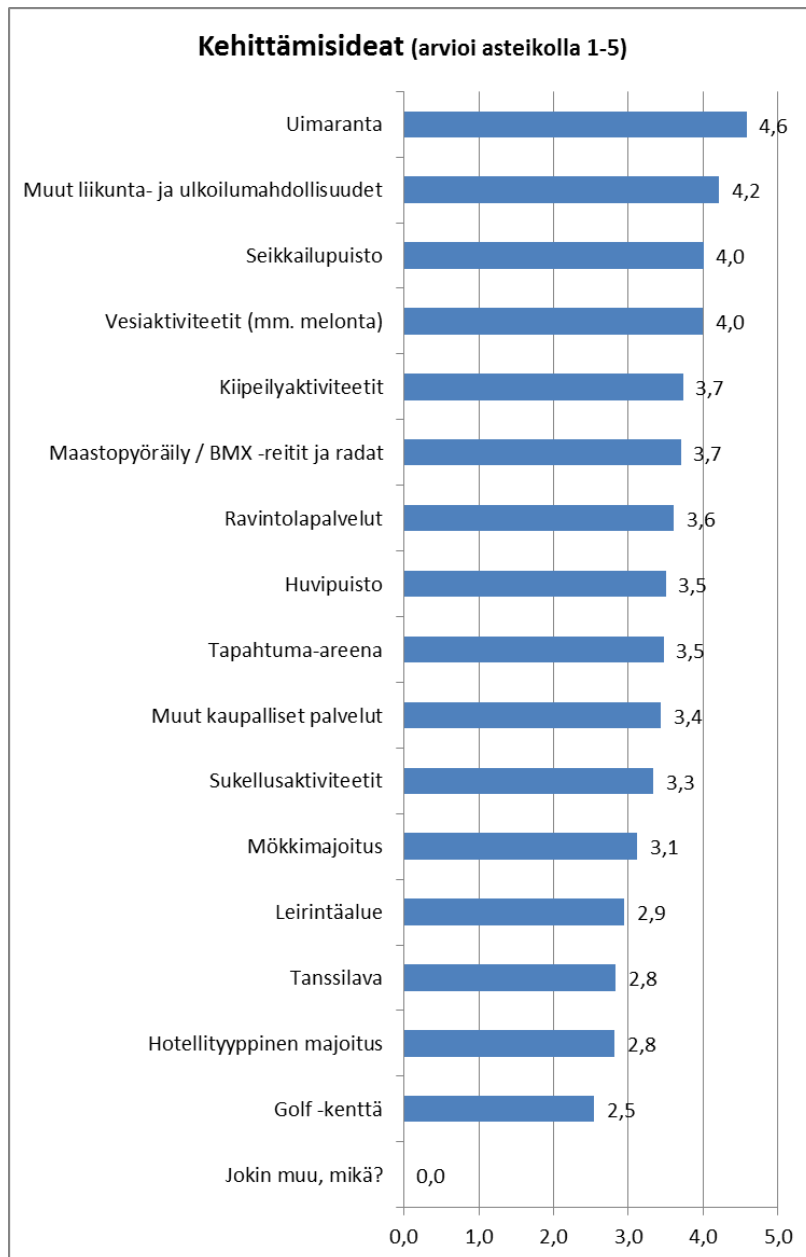
Lähes puolet (49 %) vastaajista oli kempeleläisiä ja 43 % oli Kempeleen naapurikunnissa asuvia. Loput olivat muualla Pohjois-Pohjanmaalla asuvia tai muualla asuvia.

Kyselytulosten perusteella Linnakallion kehittämiseen yleisesti suhtauduttiin hyvin myönteisesti. Neljä viidestä vastasi suhtautuvansa hyvin myönteisesti. Myönteisesti suhtautuvia oli 17 %. Jonkin verran kielteisesti suhtautuvia oli vain 2 % ja kielteisesti suhtautuvia ei lainkaan.

Alueelle soveltuvista kehittämisideoista parhaimpina pidettiin uimarantaa, muita liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia, seikkailupuistoa, vesiaktiviteettejä (mm. melonta) ja kiipeilyaktiviteettejä sekä maastopyöräily / BMX – reittejä ja ratoja. Majoitustyypeistä parhaimpina pidettiin mökkimajoitusta. Vastaajia pyydettiin kysymyksessä arvioimaan kehittämisideoiden soveltuvuutta alueelle asteikolla 1-5. Tulokset on esitetty seuraavan sivun kuvassa 5.



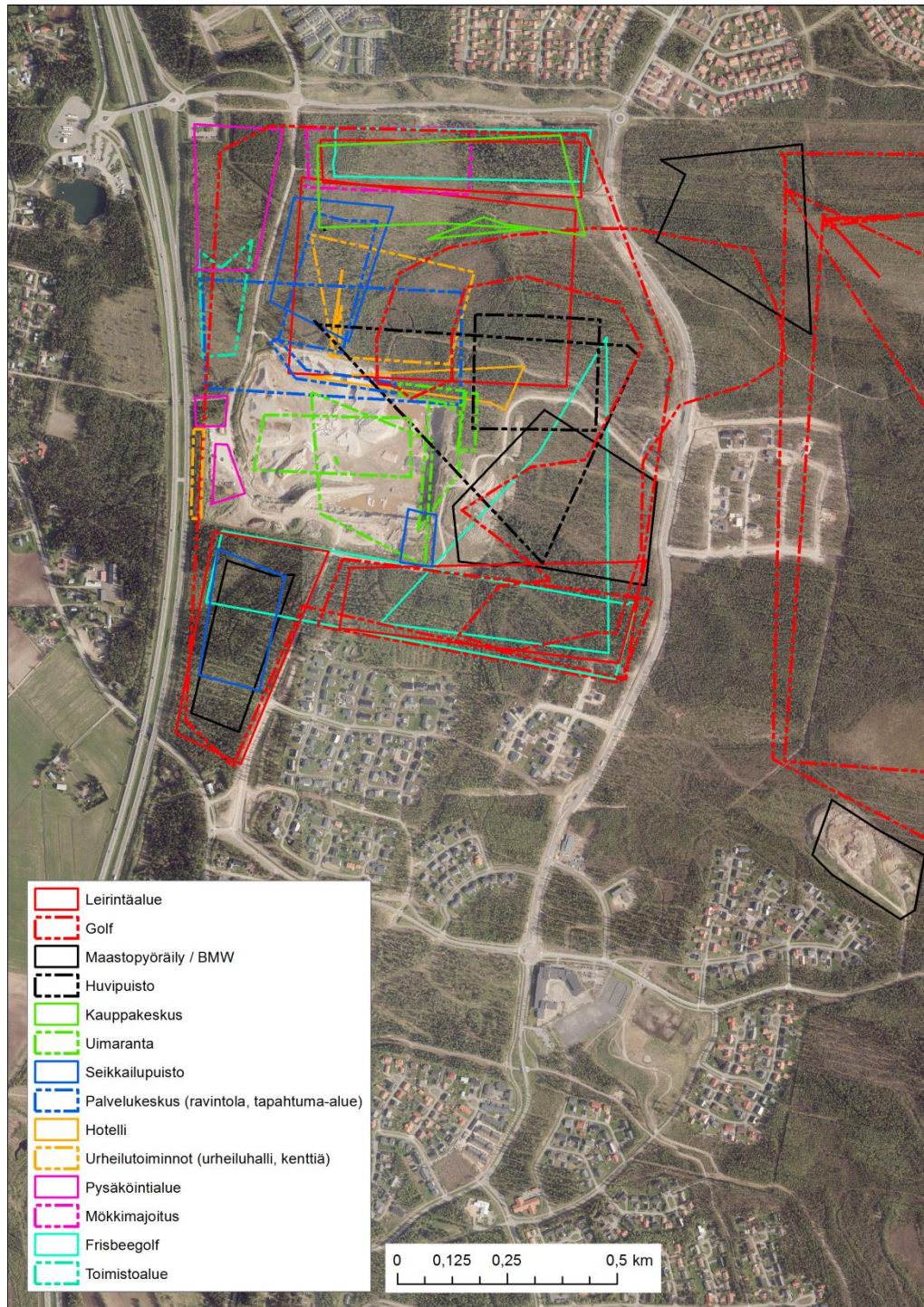
3.11.2015



Kuva 6. Asukaskyselyn tulokset (arvioitu asteikolla 1-5) alueelle soveltuvista kehittämisideoista.

Kyselyssä pyydettiin lisäksi vastaajia osoittamaan kartalle tärkeimmät kehittämiskohteet ja -ideat. Vastaukset sisälsivät sijaintiehdotuksia mm. leirintäalueelle, palvelukeskukselle, hotellille, tapahtuma-areenalle, tanssilavalle, kiipeilyaktiviteeteille, sukelluskeskukselle, päivittäistavarakaupalle, skeittipuistolle, BMX-radoille ja golf-kentälle. Erikoisemmat ideat sisälsivät mm. joogastudion, sisähuviuiston, vedenalainen taideteospolku, luolasukellus- ja surffaussimulaattorit. Kuvassa 6 on koottu ryhmiteltynä vastausten aluemaisina kohteina merkityt kehittämiskohteet.

3.11.2015



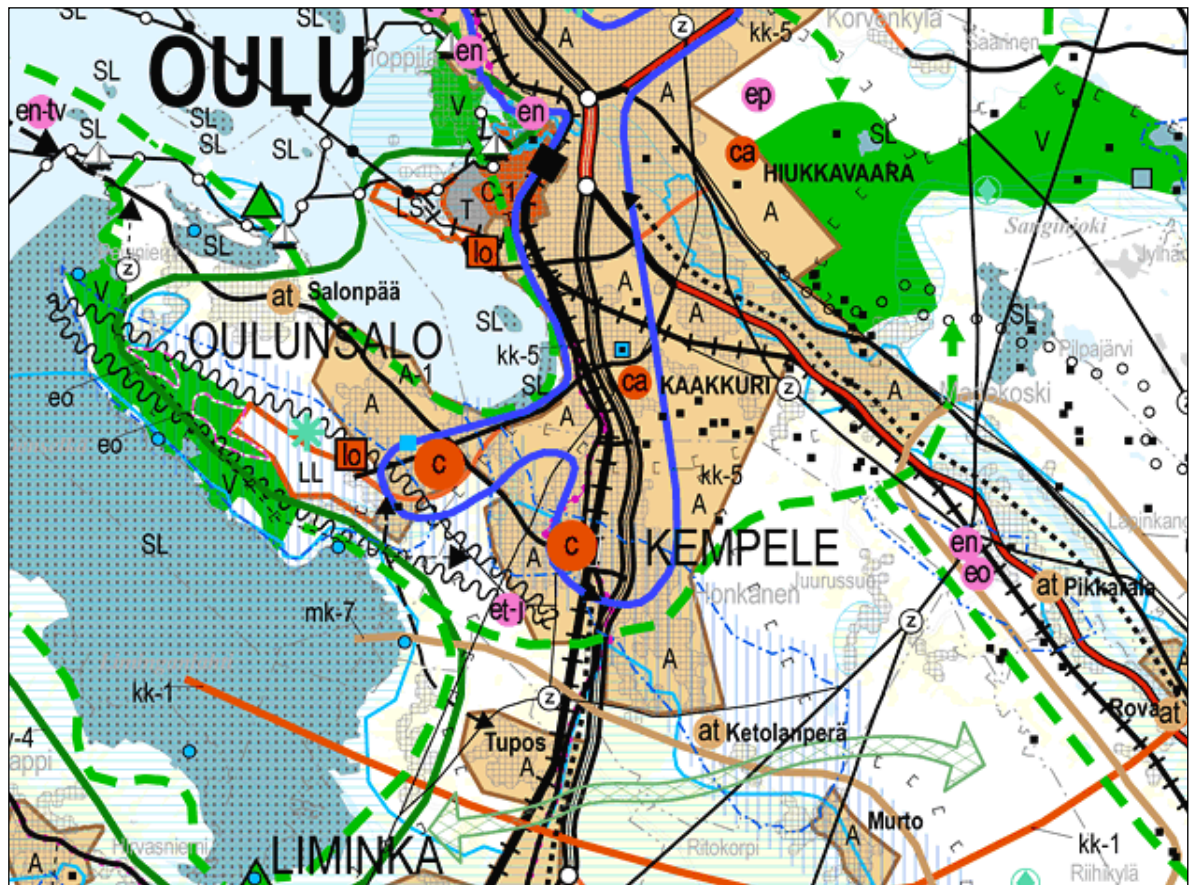
Kuva 7. Asukaskyselyn tulokoonti aluemaisina kohteina osoitetuista kehittämiskohteista.

3.11.2015

2.5 Maankäytön nykytila

2.5.1 Voimassa oleva maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (2006). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan taajamatoimintojen A alueeseen, jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Suunnittelualueen länsiosa kuuluu maakuntakaavassa Oulun seudun laatuikäytävän alueeseen, jolle tulee pyrkiä luomaan yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita, joilla turvataan vyöhykkeen kehittämisellätytykset kansainvälisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi, pääosin yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja vapaa-aika palvelujen alueeksi. Vyöhykkeellä on kiinnitettävä erityistä huomiota joukkoliikenteen edistämiseen.

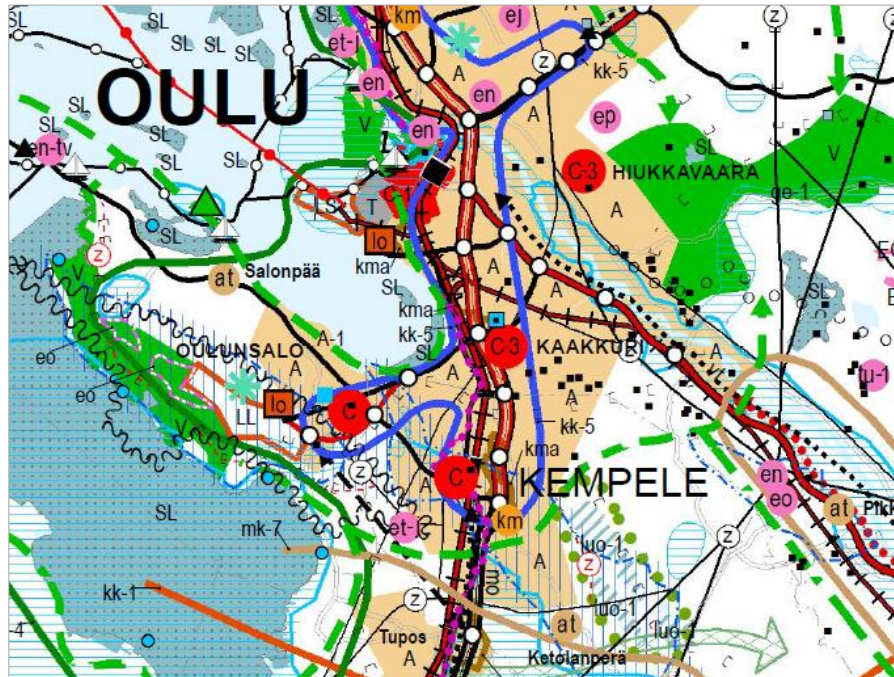


Kuva 8. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 2006)

Pohjois-Pohjanmaan liitto käynnisti maakuntakaavan uudistamisen syksyllä 2010 teemoina mm. kaupan palveluverkko ja taajamatoiminnot. Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013 ja kaava on parhaillaan ympäristöministeriössä vahvistettavana. 1.vaihemaakuntakaavassa Linnakallion alue kuuluu edelleen taajamatoimintojen alueeseen.

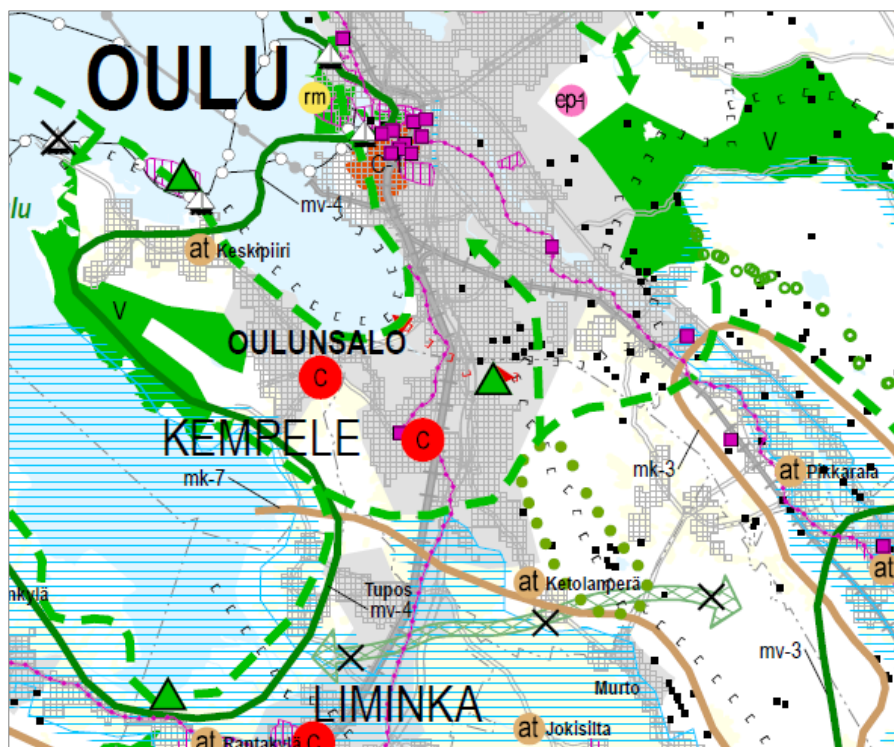
Linnakallion alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on laatuikäytävällä eli alueen länsiosassa 5 000 / 10 000 k-m² ja itäpuolella 3 000 / 5 000 k-m².

3.11.2015



Kuva 9. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistemäkartasta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 2013)

2.vaihemaakuntakaavan laadintaprosessi on myös käynnissä Pohjois-Pohjanmaan liitossa kaavaluonnosvaiheessa. 2.vaihekaavan teemoihin sisältyy mm. virkistys- ja matkailualueet. Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2015. Linnakallion alueelle on osoitettu virkistys- ja matkailukohteen merkintä. Merkinillä osoitetaan vähintään seudullisia virkistys- ja matkailukohteita sekä muita seudullisesti merkittäviä virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiskohteita.



Kuva 10. Ote Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihemaakuntakaavan luonnoksesta (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 2015)

3.11.2015

2.5.2 Yleis- ja asemakaavat

Linnakallion alueella on voimassa Linnakankaan osayleiskaava (2002) ja Oulun seudun yhteinen yleiskaava 2020 (2006). Louhos on osayleiskaavassa osoitettu puhdistettavaksi/kunnostettavaksi alueeksi. Alueelle on osoitettu matkailupalvelujen RM alue sekä työpaikka-alueita TP, virkistysalueita V / VR sekä asumisen AP alueita. Kaava on sisällöltään vanhentunut erityisesti liikenneverkon osalta. Oulun seudun yhteisessä yleiskaavassa louhosalue on merkitty virkistysalueeksi V ja matkailupalvelujen RM alueeksi.

Linnakankaan osayleiskaavan päivitys on käynnissä ja tämän master plan työn yhtenä tarkoituksena on tuottaa maankäytön perusteita osayleiskaavan loppuun saattamiseen. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 23.5.–22.6.2012. Osayleiskaavaehdotusta on valmisteltu, mutta se ei ole vielä ollut nähtävillä.



Kuva 11. Ote vasemmalla Linnakankaan osayleiskaavaehdotuksesta (Kempeleen kunta, 2012) ja ajantasa-asemakaavasta (Kempeleen kunta, 2012) oikealla.

Master planin ydinsuunnittelualueella eli louhosalueella ja sen pohjois-koillispuolella rajoittuen Ouluntullintiehen ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen kaakkoispuoli on pääosin pientaloalueiksi kaavoitettuja asuinalueita ja pitkälti jo rakentuneita.

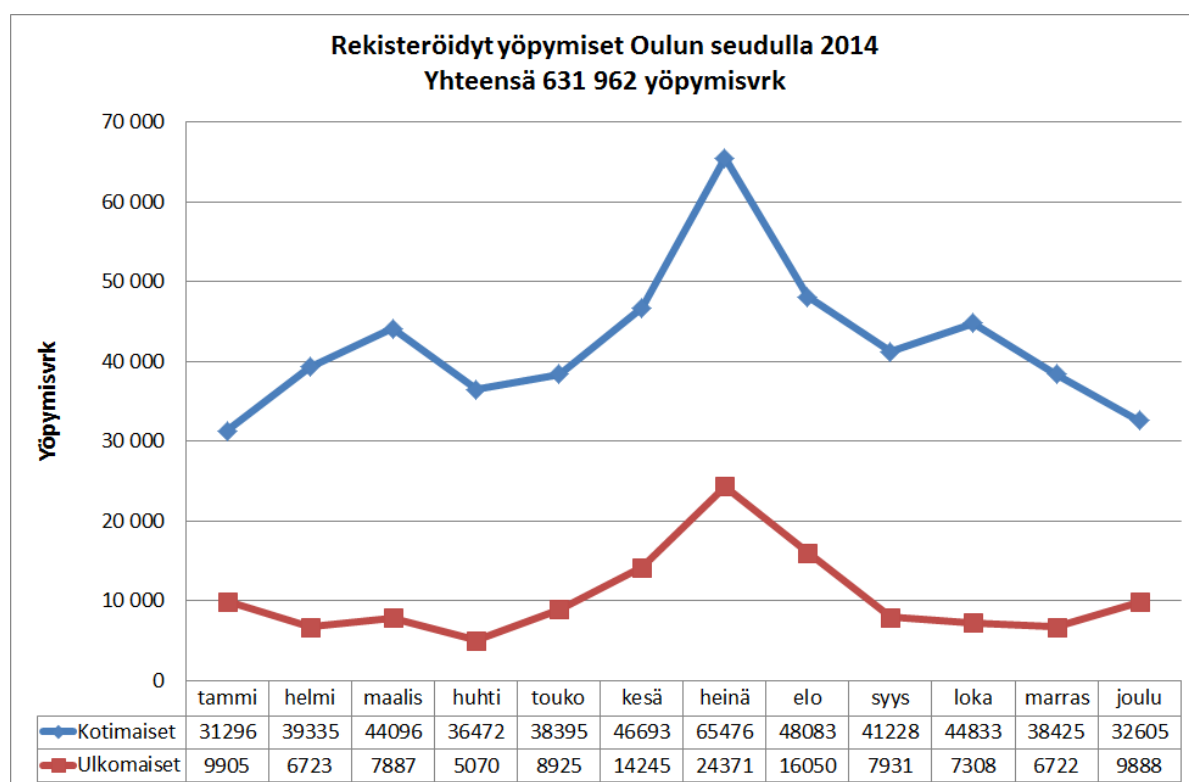
3.11.2015

2.6 Matkailun toimintaympäristö

Kempeleen Linnakallion matkailun kehittämisen toimintaympäristötarkastelussa todetaan matkailun kehittyminen seudulla, keskeiset matkailukohteet ja Kempeleen Linnakallion kehittämiseen vaikuttavat strategiat ja suunnitelmat lähialueilla.

2.6.1 Matkailun Oulun seudulla

Kempele kuuluu tilastollisessa jaossa Oulun seudun matkailualueeseen (Hailuoto, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu, Tyrnävä). Oulun seudulla rekisteröitiin vuonna 2014 yhteensä 631 962 yöpymistä, josta kotimaisia yöpymisiä oli 506 937 ja ulkomaisia 125 025 yöpymisvuorokautta. Valtaosa (yli 90 %) yöpymisistä tapahtuu Oulun kaupungissa. Kuukausittain tarkasteltuna kesäkuusi (kesä-elokuu) on vahvin.



Kuva 12. Rekisteröidyt yöpymiset Oulun seudulla kuukausittain vuonna 2014 (Tilastokeskus, 2015)

2.6.2 Lähialueen matkailu- ja vapaa-ajan kohteet sekä muita vertailukohteita

Tällä hetkellä Oulun seudun matkailullisia vetovoimatekijöitä ovat kaupungin palvelut, ostoskohteet, tapahtumat ja Nallikari sekä lähiympäristön päiväkäyntikohteiden tarjonta. Oulun seudun matkailustrategian päivityksen mukaan (2014, Business Oulu) lähiseutujen matkailukohteiden, puhtaan luonnon ja aktiviteettien ja elämysten tarjonta yhdistettynä hyvin saavutettavan ja vilkkaan kaupungin tarjontaan kiinnostaa niin kotimaisia kuin kansainvälisiäkin matkailijoita. Alueen monipuolista vetovoimaa lisäävät mm. Syötteen alueen luonto ja aktiviteetit sekä Rokua Geopark ja Kalajoen tarjonta laajemman matkailualueen näkökulmasta.

Oulun seudun virkistys- ja vapaa-ajan alueiden sekä reittien verkosto on kartoitettu vuonna 2007 valmistuneessa suunnitelmassa (VIVA 2007). Oulun seudun matkailun master plan – työn yhteydessä todettiin VIVA -verkoston olevan tärkeä elementti seudun matkailun kehittämisessä. Lähimatkailun suosion kasvaessa ja

3.11.2015

ilmastonmuutosten vaikutusten voimistuessa lähialueiden virkistysmahdollisuuksien kysyntä ja arvostus tulee kasvamaan entisestään. Virkistys- ja vapaa-ajan alueet ja reitit ovat myös tärkeä vetovoimatekijä. Monipuoliset virkistysmahdollisuudet luonnonympäristössä lisäävät asukkaiden viihtyisyyttä sekä vaikuttavat myönteisesti Oulun seudun matkailulliseen imagoon. VIVA-kokonaisuuteen liittyviä kärkekohteita ovat Virpiniemi, Koiteli, Liminganlahti, Rokua, Hailuoto, Oulujoen suisto (mm. Nallikari), Oulunsalon Varjakka, Kierikkikeskus ja Oulu Zone sekä niihin liittyvät alakohteet. Linnakallion kehittämisessä on luotava tätäkin kärkekohteiden verkostoa tukeva ja erottuva kokonaisuus, jolla on kansainvälistä merkitystä.

2.6.3 Oulun seudun ja Pohjois-Pohjanmaan matkailustrategia linjaa kehittämistä

Oulun seudun matkailullisen vision mukaan Oulun seutu on vieraanvarainen ja houkutteleva pohjoiseurooppalainen keskus, joka tarjoaa matkailijalle vilkkaan kaupunkiseudun tapahtumat ja palvelut, rikkaan kulttuuritarjonnan sekä meren, metsän, joen, järven ja tunturin elämykset. Tilaa! Valoa! Pohjoista voimaa! Keskeisiksi kohderyhmiksi on määritelty koti- ja ulkomaiset yritysvieraat, kokous- ja kongressimatkustajat ja perheet sekä ulkomaiset teema- ja harrasteryhmät sekä kiertomatkaajat (fly & drive). Oulun seudun matkailustrategian päivituksen (Business Oulu, 2014) mukaan Oulun rekisteröityjen majoitusvuorokausien osalta tavoitellaan 1 000 000 yöpymistä, joka tarkoittaa noin 400 000 rekisteröidyn yöpymisen kasvua vuoteen 2020 mennessä. Kasvutavoitteiden saavuttaminen varmasti olemassa olevien kärkekohteiden vetovoiman ja laadun kehittämistä, mutta myös uusia matkailusisältöjä joihin Kempeleen Linnakallio voi osaltaan vastata.

2.6.4 Kempele-sopimus 2013–2016

Kuntatasolla Kempele on määritellyt strategiaansa Kempele-sopimuksessa valtuustokaudella 2013–2016. Keskeiset strategiset päämäärät ovat: 1) Hyvät yritystoiminnan edellytykset ja aktivoiva ympäristö, 2) Vahva talous ja hyvinvoiva henkilöstö, 3) Yhteisöllisyys ja aktiivinen osallisuus, ja 4) Kuntalaisten hyvinvointi ja laadukkaat palvelut. Hyvien yritystoiminnan edellytysten ja aktivoivan ympäristön saavuttamiseksi kriittisiksi menestystekijöiksi on määritelty hallittu ja riittävä väestönkasvu, edellytykset vahvalle yritystoiminnalle, kunnan vetovoimaisuuden lisääminen ja turvallinen ja aktivoiva ympäristö. Tulevaisuuden mahdollisuutena on huomioitu ohikulkuliikenteen hyödyntäminen erityisesti matkailun, mutta myös muun yritystoiminnan ja palveluiden kehittämisessä. Kunnalla on halua luoda edellytyksiä olemassa olevalle yritystoiminnalle sekä tarjota houkutteleva kasvualusta uusille yrityksille. Yhtenä keskeisenä toimenpiteenä on mainittu Linnakallio strategisen päämäärän saavuttamisessa.

2.6.5 Matkailuun liittyviä yleisiä trendejä

Kehittämismahdollisuuksien täsmentämisen taustalle tarkasteltiin kysynnän kehittymistä sekä matkailuun ja kuluttajakäyttäytymiseen yleisemmin vaikuttavia trendejä ja kehityssuuntia. Seuraavassa keskeisiä tekijöitä esitetään tiiviisti:

- Matkailun kasvu jatkuu, mutta kilpailu kiristyy, globaalisti Aasian keskiluokan merkitys kasvaa
- Matkailu on herkkä taloudellisille vaihteluille, luonnonkatastrofeille jne., mutta toipuu kriiseistä nopeasti
- Luminen aika lyhenee, kireiden pakkasten todennäköisyys pienenee, kesämatkailun kausi pitenee
- Energian hinnan nousu, toisaalta nopeat vaihtelut (lentoliput, polttoaineen hinta)

3.11.2015

- Ympäristötietoisuus on arkipäivää, vastuullinen matkailu
- Matkailurakentamisessa uudet energiaratkaisut
- Jakamistalous – sharing economy lisääntyy esim. liikenne (Uber), majoitus (Airbnb ym)
- Liikkuminen ja liikenne palveluna, "mobility as a service"
- Internetiä käytetään tiedon etsintään, matkan varaamiseen ja kokemusten jakamiseen
- Mobiiliratkaisut matkakohteessa (tapahtumat, tarjoukset, osallistavat tuotteet tai aktiviteetit...)
- Hyvinvointi- ja terveysturmatkailun kysyntä kasvaa (aktiivilomat, kuntoremontit, extremekokeilut)
- 55+ markkinat, suurin lomamatkailun kasvu seuraavan 20 vuoden aikana
- Uutta yhteisöllisyyttä mm. ystäväpiirit, harrastusten ja tuotemerkkien jne. ympärille syntyvät yhteisöt
- Palveluodotukset jakautuvat: Räätelöinti, laatu ja henkilökohtainen palvelu vs. innovatiiviset itsepalveluratkaisut
- Matkustamisella ilmaistaan omaa statusta ja identiteettiä: uudet erikoiset kohteet, elämykset ja harrastukset

Edellä mainituista Linnakallion kehittämisen osalta huomioitavia asioita ovat ainakin hyvinvointi- ja terveysturmatkailun (aktiivilomien, extremekokeilujen yms.) kysynnän kasvaminen, uudet yhteisöllisyyden mahdollisuudet harrastusten ja tuotemerkkien kautta sekä 55+ markkinoiden kasvu. Myös teknologisilla ratkaisuilla matkakohteessa (esimerkiksi liikunta- ja seikkailuaktiviteetit) voidaan luoda uusia sisältöjä, seurata aktiivisuutta ja jakaa näitä tietoja sosiaalisen median kautta muille.

3.11.2015

2.7 Kehittämisenäkemykset

Kehittämismahdollisuuksien kartoittamiseksi haastateltiin työn aikana eri sidosryhmien jäseniä ja toimijoita. Seuraavassa on koottu tiivistetysti eri teemoihin liittyviä. Sidosryhmien haastattelut ovat erillisenä raportin liitteenä. kehittämisenäkemyksiä:

CARAVAN- JA LEIRINTÄTOIMINNOT

- Matkailuautojen lukumäärä on Suomessa kasvussa. Karavaanarit ovat varttuneempia itsenäisiä perhematkailijoita, keski-ikä on 58,8 vuotta. Matkailuautot ovat ympärivuotisia (2/3 harrastaa caravan-matkailua myös talvella)
- Linnakallio vastaa kysyntään Oulun seudulla, VT4 läheisyys on mahdollisuus. Muuten myös helppo saavutettavuus
- Karavaanarit voivat majoittua alueella 1-2 vuorokautta, etuna Oulun palveluiden läheisyys
- Edellytyksiä ovat hyvä huoltorakennus, jätteiden tyhjennyspaikka, kemiallinen wc-tyhjennys, ympärivuotinen sähkö ja vesipiste, vähintään 25 caravanpaikkaa, telttailualue sekä opastus alueelle ja alueen sisällä kunnossa + helppo liikkuminen alueella. Luonto, rauhallisuus, aktiviteetit ja palvelut tärkeitä.
- Liiketoiminnan kannalta pelkkä leirintäalueen bisneksen hoitaminen yksinään on haastavaa, mutta toimisi jos hotelli tai muu toimija ottaa hoitaakseen kaikki alueen majoituspalvelut ml. leirintäalueen. Hotelli voi myydä oheispalveluitaan usealle majoittujalle mm. aamiaisen, ravintolapalvelut, sauna, kokouspalvelut, illanvietto jne.

SUKELLUS

- Linnakalliossa voitaisiin yhdistää monenlaisia eri liikuntalajien toimintoja, samassa paikassa on myös huvi ja palvelut. Monenlaisia käyttäjiä mahtuisi ko. alueelle.
- Visiossa kohderyhminä voisivat korostua perheille, yksilöille ja ryhmille tarjottavat aktiviteetit ja harrastusmahdollisuudet + hyvät palvelut.
- Kohderyhmät määräytyvät toimintojen ja aktiviteettien mukaan. Esimerkiksi sukellus liittyy monelle matkustamiseen, monet sukeltajat lähtevät ulkomaille, mutta Suomestakin halutaan löytää sopivia kohteita. Vesiliikuntalajien harrastajille ja aktiiviliikkuville Linnakallio voisi olla yksi hyvä kohde.
- Linnakalliossa voisi olla tarjolla kurssisukelluksia, tällöin ranta tulisi olla suhteellisen matala, joka syvenee vähitellen (max. 15 m). Kokeneemmat sukeltajat voivat sukeltaa 30-40 metriin. Veden alla voi olla myös jotain nähtävää vrt. keinotekoinen hylkypuisto jne. Sukeltajille voisi olla alueella oma keskus, jossa on mm. kaluston säilytyspaikka ja ilmantäyttömahdollisuus. Lisäksi yöpymis- ja ruokailumahdollisuudet. Talvilajeina talvisukellus, jään alle sukellus, avantouinti ja retkiluistelu.

HUVI- JA SEIKKAILUPUISTOTOIMINTA

- Taantuma vaikuttanut huvipuistoihin kuluttajien vähäisempänä kulutuksena. Uusien huvipuistotoimintojen tulo alalle on Suomen mittakaavassa äärimmäisen vaikeaa.
- Linnakallion hanke voidaan saada vetovoimaiseksi, jos toiminta on monipuolista ja ympärivuotista. Linnakallioon voisi sopia mm. Premium Outlet -tyyppinen ostosmahdollisuus. Tämäntyyppinen ostoskeskus on suhteellisen edullinen rakentaa, sisällä voitaisiin kulkea ns. liikkeestä liikkeeseen. Samassa yhteydessä mahdollisesti sisäaktiviteettimahdollisuuksia. Linnakallio voisi olla ns. Resort tyyppinen keskus, jossa olisi monipuolista tekemistä. Keskukseen voisi tulla myös vain yhden asian takia. Keskuksessa olisi hyvä olla yksi veturiyritys esim. hotelli- ja ravintolayritys.
- Perinteinen huvipuisto Linnakallioon ei ehkä olisi hyvä ratkaisu, mahdollisesti jotain vesihuvipuistotoimintaa voisi paremminkin miettiä. Riskialteimpia toimintoja ovat huvipuistotoiminta ja hotelli- ja ravintolatoiminta pääomaintensiivisinä toimintoina. Muut esitetyt toiminnot voisivat sopia alueelle hyvinkin.
- Asiakaskohderyhmät muotoutuu sen mukaan mitä palveluja alueella on tarjota. Alue houkuttelee mm. ohikulkumatkailijoita, matkailijoita jotka tulevat alueelle jonkun vetovoimatekijän perässä, mutta alue palvelee myös paikallisia asukkaita.

3.11.2015

KIIPEILY

- Kiipeilyn harrastajamäärät on kasvussa ja ikähaitari on lapsista vanhuksiin
- Kiipeilyseinän tulee täyttää tietyt kiipeilyseinän normit ja seinämä tulee rakentaa luonnonkiven päälle vrt. vaneri-/lasikuitupinta
- Sisäkiipeilytilat ovat entistä suosituimpia. Ulkoratojen ongelmana on Suomen ilmasto ja lyhyt toimintakausi. Ulkomailla ulkokiipeilyseiniä on käytössä paljon enemmän, koska siellä on suotuisampi ilmasto. Oulun korkeudella voisi talvella toimia jääkiipeily
- Kiipeily yhtenä harrastusmahdollisuutena voisi toimia myös Linnakalliossa, sen liiketoiminnan kannattavuus on kuitenkin haastavaa lyhyen kauden vuoksi (toimitaan ulkotilassa)

Kiipeily-, huvi- ja seikkailupuistotoimintoja voisi yhdistää kokonaisuudeksi

OULUN SEUDUN MATKAILU

- Matkailukohteena Oulun seutu on jo kauan hakenut paikkaansa. Kv-matkailijoista norjalaisia houkuttelee mm. Nallikarin hiekkaranta, Nallikarin ja Hietasaaren ulkoilureitit, Nallikari sopii mm. lapsiperheille. Liminganlahden lintubongauspaikka on markkinoitu luontoharrastajille.
- Oulun seudulta löytyy jo golfia, rantoja, Zeppelinin ostoskeskus ym. Mitä lisäarvoa Linnakallio voisi tuottaa? Selkeästi kiikarissa on kotimaiset matkailijat, toimii ns. pysähdyspaikkana valtatievarressa.
- Linnakallion tulisi löytää selkeä teema, jotain omaa ja omaperäistä. Kohde ei välttämättä tarjoa luonnonrauhaa, hyvinvointipalveluja, aitoja kulttuurielämyksiä, vaan jotain muuta, mikä on Linnakallion oma teema?
- Ympärivuotinen toiminta on suuri haaste, miten konsepti toimii ympärivuotisesti ja kannattavasti, talvella moni ulkoaktiviteettilaji suljettu, louhosalueen vesielementin hyödyntäminen kesällä ja talvella. Millaista toimintaa on sisätiloissa, hotellitoiminta ei yksin riitä. Esimerkiksi nykyisiä Oulun seudun matkailutoimijoita ja urheiluseuroja kannattaa hyödyntää. Festivaalitoiminnassa tulisi kartoittaa Oulun nykyinen tilanne, millaisia festareita on jo ja onko tarvetta uudelle festivaalialueelle

3.11.2015

2.8 Yhteenveto kehittämisen mahdollisuuksista

Linnakallion kehittämiseen liittyvät vahvuudet, mahdollisuudet, heikkoudet ja uhkatekijät on analysoitu SWOT – analyysin muotoon (kuva 12).



Kuva 13. SWOT-analyysi.

Linnakallion nykyiset vahvuudet liittyvät alueen erinomaiseen sijaintiin ja saavutettavuuteen liikennevirtoihin nähden, laajaan pinta-alaan ja maanomistusolosuhteisiin. Alue tarjoaa lukuisia kehittämismahdollisuuksia eri aktiviteeteille ja toiminnoille sekä erityiskohderyhmille kuten sukeltajille ja kiipeilijöille. Mahdollisuuksiin lukeutuu kohteen ainutlaatuisuus, kehittämismyönteisyys kunnan sekä asukaskyselyn perusteella kuntalaisten puolesta ja kysyntä Oulun seudulla vetovoimaiselle matkailukohteelle, esim. huvipuistolle.

3.11.2015

3 Linnakallion Master Plan

3.1 Visio 2025

Linnakallion kehittämiseksi määritettiin visio vuoteen 2025. Visiossa korostuu erityisesti seikkailullinen ja liikunnallinen tekeminen, jonka ympärille Linnakallion vetovoimaa pyritään tulevaisuudessa rakentamaan.



Kuva 14. Linnakallion visio, kohderyhmät ja kärkiteemat.

Linnakallion alue on kokonaisuudessaan monipuolinen liikunta- ja urheilulajien matkailullinen ja vapaa-ajan keskittymä, jossa voi harrastaa eri lajeja (golf, frisbeegolf, vesiaktiviteetit, palloilu, seikkailu, sukellus) laadukkaissa puitteissa hyvien yhteyksien päässä. Näihin liittyvää kurssi- ja koulutustoimintaa kehitetään ja pyritään järjestämään säännöllisesti.

Ainutlaatuisuudella korostetaan alueen toimintoja: seikkailua, riemua, elämyksiä, viihdettä ja aktiviteetteja. Huvipuisto- ja seikkailutoiminnot pyritään kehittämään erilaisiksi kuin esimerkiksi perinteisissä huvipuistokohteissa huomioimalla myös veteen liittyvät aktiviteetit osana kokonaisuutta. Linnakalliosta muodostuu Oulun seudun kärkikohde, joka houkuttelee itsessään matkailijoita mutta myös hyödyntää Oulun seudun matkailijoita ja paikallisväestön kysyntää.

Linnakalliosta luodaan tulevaisuudessa oma brändi ja alueelle määritetään houkutteleva nimi. Keskeisiä brändiä tukevia toiminnallisia kokonaisuuksia ovat seikkailu & soft extreme, liikunta- ja vesiaktiviteetit, tapahtumat ja viihde sekä teemallinen aktiviteettipuisto. Brändin ja tarjonnan osalta nämä voivat liittyä aktiviteettien ja toimintojen lisäksi myös erilaisiin brändiä tukeviin tuotteisiin tai palveluihin, kuten esimerkiksi liikunta- ja urheiluvarusteisiin, hyvinvointiteknologiaan tai tapahtumakonsepteihin.

Seikkailu- ja vapaa-ajan keskus edellyttää kehitettävien aktiviteettien lisäksi myös muuta laadukasta ja monipuolista palvelutarjontaa.

3.11.2015

3.2 Tavoitteet

Kehittämisen tavoitteet ja painopisteet vuoteen 2025

- Linnakalliosta on muodostunut brändi, jolla on selkeät kärkituotteet, -tapahtumat sekä oheispalvelut ja tuotteet
- Luoda alueesta Pohjois-Pohjanmaan merkittävä liikunnan kurssi- ja koulutuskeskittymä
- Houkutteleva sijoitus- ja sijoittumiskohde yrityksille
- Monipuolisen yritys- ja toimijaverkoston luominen alueelle, tiivis yhteistyö
- Synergiaa haetaan Kempeleen ostosmahdollisuuksista ja kaupallisten toimintojen kehittämisestä (kokonaiskonseptin markkinointi – ostosmatkailu ja vapaa-aika)
- Laadullisina tavoitteina myös luoda alueesta viihtyisä, toiminnallinen, osallistava ja aktivoiva kokonaisuus ikään katsomatta
- Asemoituminen Oulun seudun matkailu- ja virkistyskohteeksi yhtenä kärkikohteena
- Ympärivuotisen tarjonnan ja vetovoiman kehittäminen kestävän liiketoiminnan mukaisesti
- Maankäytön ja toimintojen sijoittumisesta huomioidaan myös synergiaedut kestävän liiketoiminnan mukaisesti
- Teknologisia ratkaisuja hyödynnetään palvelusisällöissä. Alueelta löytyy älykkäitä liikuntaa ja hyvinvointiin ratkaisuja, joilla kävijä saa tietoa liikkumisestaan alueella.

3.11.2015

3.3 Kohderyhmät

Linnakallio on monipuolinen seikkailu- ja vapaa-ajan kohde, joka voi palvella rinnakkain useitakin erilaisia asiakasprofiileja. Osin asiakasprofiilit voivat muodostua alueelle muotoutuvan harraste- ja kaupallisen toiminnankin kautta. Kohderyhmät ovat jatkossa kehittämistoiminnan taustalla tukena sekä jäsentämässä esimerkiksi alueen toimintojen tarkempaa suunnittelua ja yritys- ja kohdemarkkinointia.

Aktiviteettilajien harrastajat ja yhteisöt

Linnakallio tarjoaa seikkailu-urheilun, sukelluksen, kiipeilyn, golfin sekä palloilulajien harrastajille ja heidän perheilleen sekä yhteisöille erinomaisen ja kompaktin harjoitus-, tapahtuma- ja vapaa-ajan viettokohteen. Lajien kansallisille ja kansainvälisille yhdistyksille, järjestöille tai liitoille Linnakallio tarjoaa mahdollisuuden järjestää kisa- ja kurssitapahtumia eri ikäryhmille. Aktiviteettilajien osalta mahdollistetaan myös matkailijoiden matala kynnys eri lajien kokeiluun ohjatusti.

Ohikulkumatkailijat

Linnakallio sijaitsee aivan vieressä pohjois-eteläsuuntaista matkailijaliikennevirtaa valtatie 4 varrella. Ohikulkumatkailijat voivat muodostaa merkittävän päiväkävijöiden määrän kunhan heille tarjotaan houkuttelevia ja monipuolisia ostos- ja vapaa-ajan palveluja. Linnakallion keskeinen sijainti mahdollistaa myös yöpyvien loma-, kierto- ja caravan-matkailijoiden pysähtymiskohteen etelään tai pohjoiseen mentäessä.

Oulun seudun matkailijat ja asukkaat

Oulun seutu tavoittelee kokonaisuudessaan koti- ja ulkomaisia yritysvieraita, kokous- ja kongressimatkustajia, perheitä sekä ulkomaisia teema- ja harrasteryhmiä sekä kiertomatkailijoita (fly & drive). Linnakallio nostetaan esiin matkailumarkkinoinnissa yhtenä kärkikohteenä (päiväkäynti ja lomailu). Oulun seudun asukkaille Linnakallio tarjoaa virkistys- ja vapaa-ajan viettokohteen.

Yritykset ja ryhmät

Yrityksille ja ryhmille Linnakallio tarjoaa virkistyspäivien, tyky-ohjelmien, kokousten sekä tiimihenkisten seikkailuaktiviteettien kurssi-, koulutus- ja vapaa-ajan viettokohteen.

3.11.2015

3.4 Toteuttamissuunnitelma

3.4.1 Maankäytön kehityskuvat

Vaihtoehto A



3.11.2015

Vaihtoehto B

3.11.2015

Vaihtoehtojen yhdistelmä



3.11.2015

3.4.2 Master Plan organisoituminen

Linnakallion Master Planin toteutumisen edellytyksenä on keskeisten toimenpiteiden toimeenpano ja seuranta. Kehittämisen organisoitumiseksi esitetään seuraavat toimenpiteet:

1. **Master Plan seurantaryhmän perustaminen:** Master Planin seurantaryhmä koostuu Kempeleen kunnan jäsenistä, mutta sitä laajennetaan myös Master Plan – suunnitteluvaiheen sitoutuneilla toimijoilla. Työryhmä kokoontuu säännöllisesti ja päättää master planin jalkauttamiseen liittyvistä vaiheista.
2. Master Planin toimeenpanon resursoimiseksi hankkeeseen tarvitaan aikaansaava kokopäivätoiminen ”projektipäällikkö”. Master Planin toteuttamiseksi haetaan rahoitusta ns. **toteutettavuus- ja toimeenpanohankkeelle (2-3 vuotta)**, jonka tehtävänä on luoda alkusykäys alueen kehittämislle. Hankkeen projektipäällikön keskeisiä vaatimuksia ovat liiketoiminta-, rahoitus- ja kehittämisosaaminen. Hankkeen tehtäviä projektipäällikön koordinoimana on:
 - laatia *Invest In* – materiaalia toimenpiteiden edistämiseksi (toteutettavuus- ja kannattavuusselvitykset, investointien markkinointimateriaalit)
 - kontaktoida, kartoittaa ja sitouttaa yrityksiä tai yritysten yhteenliittymiä sekä sijoittajia alueellisesti, kansallisesti ja kansainvälisesti toimimaan veturiyrityksenä tai palveluntarjoajina alueella
 - tuottaa toiminnallista sisältöä sidosryhmien ja sitoutuneiden toimijoiden kanssa
 - sidosryhmäyhteistyö
 - vastata kehittämistoimenpiteiden toimeenpanosta
 - hakea rahoitusta osahankkeiden toteutukselle
 - päivittää ja tarkentaa Master Plan suunnitelmaa tarvittaessa
 - perustaa Linnakallion kehitysyhtiö yhdessä Kempeleen kunnan kanssa sekä laatia alueen kehittämislle hallinto- ja liiketoimintamalli.
3. Esityksenä on, että hankkeen aikana perustetaan **oma kehitysyhtiö**, jonka pääomistajana on Kempeleen kunta. Yhtiöön haetaan myös muuta omistuspohjaa sekä ulkopuolisia pääomasijoittajia. Näitä ulkopuolisia sijoittajia voivat olla esimerkiksi kauppaketjut, rakennusliikkeet, developerit yms. Tällä pyritään varmistamaan ja turvaamaan master planin toimenpiteiden alkuun saattaminen ja niiden edistäminen, mikäli hankkeen aikana ei löydy riittävän operaattoria ja investoria. Yhtiön tehtävänä olisi alkuvaiheessa vastata leirintäalueen vaunualueen ja muutaman mökin investoinnista ja vuokrata edelleen haettavalle yrittäjälle tai operoida niitä itse. Lisäksi yhtiön tulisi olla mahdollista rahoittaa liiketoimintaan liittyviä investointeja myymällä rakennusoikeuksia rakennuttajille/rakentajille suunnittelualueelta. Myöhemmässä vaiheessa kunnan roolia tulisi mahdollisesti pienentää. Esimerkiksi Tykkimäellä Tykkimäen vapaa-aika keskus Oy (Kouvolan kaupunki omistusosuus 46 %) omistaa ja operoi huvipuistoa, leirintäaluetta ja ulkovesipuistoa.

3.11.2015

Kehittämisen organisoinnille ja toiminnan pyörittämiselle on olemassa karkealla tasolla seuraavia vaihtoehtoja:

- a) Kokonaisoperointi: Yhtiö omistaa ja operoi leirintä- ja majoitustoimintoja, mahdollisesti huvipuisto- ja seikkailupuistotoimintoja sekä päärakennuksen liiketoimintoja. Aluetta kehitetään yritysveltoisesti ja vaihteittain. Muut haettavat yritykset investoivat golf-kenttään, sukelluskeskukseen ja muuhun matkailua palvelemaan kauppaan sekä muihin toimintoihin.
- b) Kiinteistöyhtiö: Yhtiö investoi ja omistaa tiloja alueella ja vuokraa niitä erikseen palveluntuottajille. Yhtiö voi myös vastata alueen huoltoon ja isännöintiin liittyvistä palveluista.
- c) Kehitysyhtiö: Yhtiön tehtävänä on mahdollistaa alueen kehitys järjestämällä rahoitusta kehittämistoimenpiteille ns. toteutettavuus- ja toimeenpanohankkeen jatkotoimenpiteenä, hankkia palveluiden tuottajat ja toimijat sekä rakennuttaa em. palvelut. Alueen toiminnot kehitetään erillisinä kiinteistöhankeina.

Konsultin alustavan arvion mukaan alueella tulisi olla selkeä veturiyritys, joka vastaa keskeisten liiketoimintojen operoinnista ja alueen markkinoinnista matkailu- ja vapaa-ajan kohteena. Tällä hetkellä Linnakallion alueen maanomistajana toimii Kempeleen kunta ja louhosalueen odotetaan siirtyvän myös kunnalle Destian kiviainesoton loputtua. Kunnan tulisi tehdä päätös maanomistajana rakennusoikeuksien hyödyntämisestä alueen liiketoimintojen kehittämiseen. Mahdollisuuksia ovat esimerkiksi maa-alueiden siirtyminen korvauksetta kehitysyhtiölle, kunnan toimiminen kehittäjänä tai tontinluovutuskilpailun järjestäminen. Tontinluovutuskilpailussa alueita voidaan vuokrata pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla kun kaavoitukset ovat lainvoimaisia. Yleisesti kunta voi hyödyntää rakennusoikeuksista ja tonttien myynneistä saatuja tuloja alueen muun infrastruktuurin rakentamiseen.

3.11.2015

3.4.3 Toimenpiteet

Seuraavassa esitetään kehitettävät toiminnot ja investoinnit, jotka tulisi jatkossa toteuttaa Linnakallion vision saavuttamiseksi. Esitetyt kustannusarviot ovat alustavia karkeita arvioita.

Päärakennus ja tanssilava

Linnakallion alueen keskus on järven koilliskulmassa sijaitseva päärakennus. Alueen palvelut ovat keskitetysti tarjolla päärakennuksessa. Päärakennuksen länsipuolella sijaitsee ympärivuotinen tanssilava. Aluekokonaisuuden pinta-ala on 3 ha.

- Alueen info- ja palveluiden varauspiste
- Ravintola- ja kahvilapalvelut
- Kurssi- ja koulutustilat, kokoustilat
- Kioski- ja elintarvike
- Uimarannan pukutilat ja saunat



Päärakennuksen yhteydessä on aluevaraus hotelli-/huoneistohotellitoiminnalle.

- Huoneistohotelli noin 140–150 vuodepaikkaa, 70–75 huonetta
- Voidaan toteuttaa vaiheittain siten, että myöhemmässä vaiheessa toteutuu esimerkiksi osittain lomaosaketyyppisesti esim. viikko-omistuksen, tuotto-omistuksen tai osa-omistuksen malleilla yhteensä noin 50 huoneen kapasiteetti.

Hotelliratkaisun peruselementit ovat konsepti, paikka, sijoittaja ja operaattori. Hankkeelle tulisi luoda vahva uskottavuus ja sisältö, jonka pohjalta on mahdollisuus herättää hotellipalveluja tuottavien operaattoreiden ja / tai kiinteistökehittäjien mielenkiinto hotellihanketta kohtaan. Hotellitoiminnan toteutettavuus- ja kannattavuusedellytykset tulee tarkastella erikseen. Toteutettavuuden edellytyksissä voidaan selvittää myös erilaisia lomaosaketyyppisiä malleja ratkaisun löytämiseksi ns. perinteisemmän hotellitoiminnan lisäksi. Mikäli tavoiteltava visio liikunta- ja urheilumatkailun kurssi- ja koulutuskeskittymästä toteutuu, voi hotellitoimintaa operoida kurssi- ja koulutustoiminnasta vastaava taho.

Caravan- ja mökkialue

Linnakallion alueelle toteutetaan tasokas caravan- ja mökkimajoitusalue. Caravan- ja mökkialueet sijaitsevat järven etelälaidalla. Itäpuolinen majoitusalue on ensisijainen alue ja länsipuolelle on osoitettu laajenemisvaraus. Vaunupaikkojen ja loma-asuntojen määrä riippuu mitoituksen tehokkuudesta. Vaunupaikan kokosuositus on vähintään 80-100 m². Liikenneväylät asfaltoidaan, alueen viihtyisyyteen mm. valaistukseen ja maisemointiin, kiinnitetään huomiota.



3.11.2015

Tiivis mitoitus (koko alue)

- Vuokrattavat loma-asunnot noin 225 kpl a´60 k-m², alueen yhteispinta-ala 5,5 ha, aluetehokkuus 0,25
- Sähköiset vaunupaikat 70 ap, koko 100 m², alueen pinta-ala 3,1 ha
- Huoltorakennus 400 m²
- Virkistysalue

Väljempi mitoitus (koko alue)

- Vuokrattavat loma-asunnot noin 135 kpl a´60 k-m², alueen yhteispinta-ala 5,5 ha, aluetehokkuus 0,15
- Sähköiset vaunupaikat 50 ap, koko 100 m², alueen pinta-ala 3,1 ha
- Huoltorakennus 400 m²
- Virkistysalue

Uimaranta, vesiaktiviteetit, kiipeily ja liikuntapuisto

Uimaranta sijoittuu järven itärannalle. Uimarannalle laskeudutaan luiskaa pitkin. Vesialueella on mahdollista harrastaa useita eri vesiaktiviteetteja esim. melontaa ja polkuveneilyä. Uimarannan kohdalla ylätasanteella sijaitsee liikuntapuisto ja leikkipaikat.

Louhoksen jyrkkäreunaiset seinämät tarjoavat mahdollisuuden kiipeilyyn. Uimarannan läheisyyteen toteutetaan erityyppisiä kiipeilyseiniä boulderointiin, joista osaan voi mahdollisesti nousta suoraan vedestä. Kiipeily voi toimia joko kaupallisesti ja ilmaisaktiviteettina.



- Uimaranta ja laiturit, kelluvat laiturit
- Vesiaktiviteetit ja vuokravälineet
- Kiipeilyseinät

3.11.2015

Kaupalliset seikkailu- ja aktiviteettitoiminnot

Seikkailu- ja huvipuiston alue (10 ha)

Seikkailu- ja huvipuiston alue sijaitsee järven pohjoislaidalla, alueen pääsisääntuloväylällä. Huvi- ja seikkailupuisto voidaan toteuttaa esim. teemapuistona, josta on yhteys veteen ja vesiaktiviteetteihin. Haettava toimija (tai toimijat) määrittää konseptin ja investoinnit. Seikkailupuistotoiminnoille on varattu tilaa myös huvipuiston ydinalueelta pohjoiseen. Huvi- ja seikkailupuistotoiminnan ravintolapalvelut sijoitetaan päärakennuksen yhteyteen.

- Teemalliset huvipuistolaitteet ja rakennelmat, sisäaktiviteettihallit (ympäri vuotinen käyttö)
- Seikkailutoiminnot: kiipeilypuisto ja köysiradat (zip li)



Sukelluskeskus

Sukellus kuuluu alueen seikkailuaktiviteetteihin. Sukellukselle osoitetaan sukellussyväne järven länsiosasta ja ranta-alueelta tarvittavat tilat huoltorakennuksille sekä tieyhteys ja paikoitus.

- Sukellussyväne, laituri ja veteenmenopaikka, varusteiden vaihto- ja säilytyspaikka, ilmantäyttömahdollisuus, varaus oheisharjoittelulle (uima-allas, kuntosali)
- Mahdollisuutena vedenalainen näyttely/hylkypuisto
- Kurssi- ja koulutustoiminta, ohjattu sukelluskokeilu aloittelijoille



Golf- harjoituskeskus

Golf -väylien lähtöpiste on alueen keskuksen päärakennus. Golf -alue avautuu päärakennuksesta koilliseen. Harjoituskenttä voidaan tehdä istuttamalla nurmikko siemenistä, käyttämällä valmisnurmikkoa tai kalleimpana vaihtoehtona on käyttää tekonurmea.

- Pay&Play avoin jokamieskenttä
- 9-väylää
- Laajenemisvaraus itään Linnakaarron itäpuolelle täysmittaiseksi kentäksi
- Talvella golfkentän ja virkistysalueen ympäristöihin voidaan tehdä latuverkosto.
- Kurssi- ja koulutustoimintaa
- Aluevarauksen pinta-ala 12 ha



3.11.2015

Liikunta- ja urheilualueet

Urheilukeskus

Urheilukeskuksen toiminnoille on varattu tila valtatie ja asuinalueiden välistä järven eteläpuolella. Alueelle osoitetaan harjoittelukeskusolosuhteet monitoimihallille. Palloiluun käytettävät kentät voivat olla tekonurmipinnoitteisia ja osin luonnonnurmia.

- Sisähalli (palloilu, golf, yleisurheilu, muu liikunta) mahdollisuus toteuttaa kiinteänä rakenteena tai yläpainehallina
- Palloilu- ja pelikentät

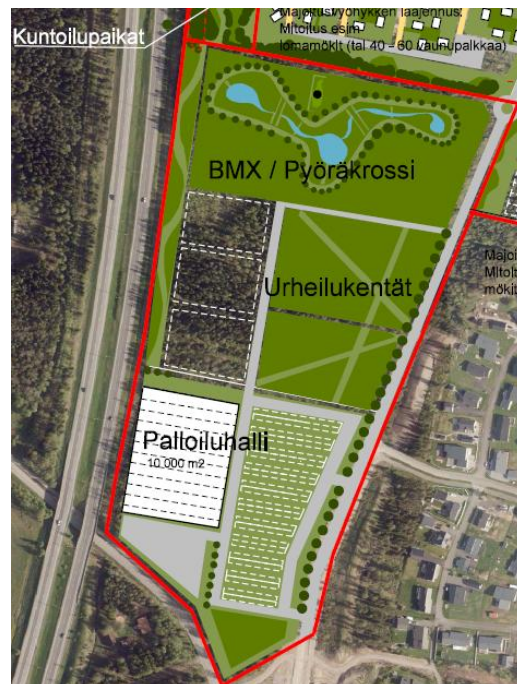
Maastopyöräilykeskus

Erilaisiin maastopyöräilytoimintoihin (BMX, maastopyöräily) varataan varataan alue moottoritien ja asuinalueiden välistä järven eteläpuolella.

- sorapintaiset ajoradat
- erilaisia taitoharjoitustoja
- välinevuokraus
- kilpailut, lajikokeilut eri-ikäisille

Talvella urheilukeskuksen ja maastopyöräilykeskuksen aluetta voidaan käyttää ns. lasten ja aikuisten hiihtomaana.

Aluekokonaisuuden (urheilukeskus, maastopyöräilykeskus ja urheilukentät) pinta-ala on 13,4 ha.



Rantabulevardi, tapahtuma-aukio ja muut toiminnot

Rantabulevardi

Louhoksen ympäri lähes koko matkan kiertää rantareitti/bulevardi. Reitti kulkee vedenpinnan tason yläpuolella ja sitä reunustaa jyrkät seinämät. Reitin lähtöpiste on uimarannan luiskan kohdalla ja ylösnousu sukellusmontun kohdalla. Kiipeilyseinän kohdalla reitti kulkee louhoksen reunalla.

Tapahtuma-aukio

Tapahtumien (esim. konsertit, teatterit, kausittainen toritoiminta) järjestämistä varten alueelle varataan tila tapahtuma-aukiolle. Aukio sijoittuu järven länsirannalle seikkailu- ja huvipuiston läheisyyteen. Suuremmat tapahtumat voidaan järjestää louhosjärven itäpuolella sijaitsevalla pysäköinti-/tapahtumakentällä.



3.11.2015

Maamerkki

Linnakallion alueen näkyvyys valtatielle turvataan selkeällä ja riittävän kookkaalla maamerkillä. Maamerkki sijoitetaan moottorien läheisyyteen ennen eritasoliittymää (nykyisen Destian maamerkin kohdalle). Maamerkki voi itsessään olla osa alueen seikkailupuiston aktiviteetteja esimerkiksi kiipeily- ja porrasjuoksutornina ja sieltä veteen laskeutuvana köysivaijeriratana (zip-line).

Muut reitit

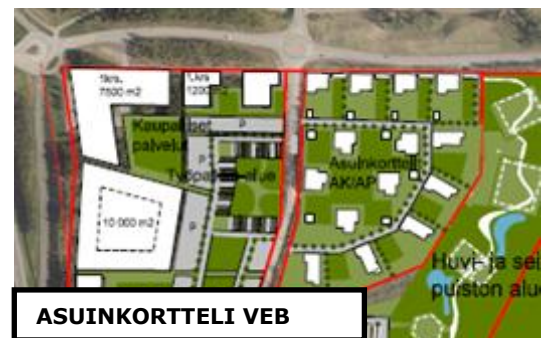
Alueen halki kulkee seudullinen ulkoilu- ja moottorikelkkareitti itä-länsisuunnassa (1,2 km) sekä suunniteltu seudullinen kevyen liikenteen reitti pohjois-eteläsuunnassa (1,2 km). Alueen sisäisessä suunnittelussa huomioidaan tarvittavat kevyen liikenteen väylät teiden yhteydessä.

Työpaikka-alueet, asuminen ja matkailua palveleva kauppa

Työpaikka-alueet, asumisen korttelit ja matkailua palveleva kauppa

Kaupan ja työpaikka-alueiden toiminnot sijaitsevat pääosin moottoritien eritasoliittymän välittömässä läheisyydessä. Työpaikkatoiminnot tarkoittavat toimisto- tai pienteollisuustoimintaan tarkoitettuja alueita. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös kaupan toimintoja esim. matkailua palvelevaa kauppaa ja outlet – tyyppisiä liikkeitä. Ouluntullintien ja Linnakaarron liittymästä on varattu tontti päivittäistavaramyymälälle.

Master Plan suunnitelman toteuttamiseksi on osoitettu kaksi vaihtoehtoa suunnittelualueen luoteiskulmaan: 1) työpaikka-alue-painotteinen ratkaisu tai 2) työpaikka-alueen ja asumisen yhdistelmä. Asuinkortteli voi tarkoittaa pienkerrostalo-alueita, joihin voi liittyä myös palveluasumista.



Asuinalueet

Vakituiseen asumisen tarkoitetut alueet sijoittuvat Linnakaarron varteen matkailualueen ja tien väliin. Asuinalueiden sijoittaminen on tehty siten, että mahdollista meluhäiriötä ei aiheutuisi ja julkisen liikenteen yhteyteen olisi kävelyetäisyys. Ouluntullintien ja Linnakaarron liittymästä (K) on varattu tontti päivittäistavaramyymälälle.

Asuinalueiden yhteispinta-ala on 8,1 ha.



3.11.2015

Liikenneväylät ja pysäköinti

Linnakallio on hyvin saavutettavissa moottoritietä ja alueelle pääkulkusuunta on pohjoisesta moottoritien eritasoliittymän ja Ouluntullintien kautta. Alueelle on kulkuyhteydet myös etelästä ja idästä sekä lännestä kevyellä liikenteellä alikulkutunnelin kautta.

Uudet ja parannettavat tieyhteydet

- Pääkulkureitti alueelle kulkee nykyistä louhokselle kulkevaa tiepohjaa pitkin Ouluntullintieltä. Tie päällystetään. Pituus 750 metriä.
- Kulku keskusalueelle tapahtuu kääntyen nykyiselle louhokselle johtavalta päätieltä itään huvi- ja seikkailupuiston ja pysäköintialueen välistä. Uuden päällystettävän tieyhteyden pituus 760 metriä.
- Kulku idästä (Linnankaarron suunta) keskusalueelle tapahtuu olemassa olevaa Vedenneidontietä jatkamalla. Tie päällystetään. Tieyhteyden pituus Linnankaarron tieltä 450 metriä.
- Kulku etelästä (Kokkokankaantien suunta) keskusalueelle tapahtuu nykyistä louhokselle johtavaa tiepohjaa pitkin. Tie päällystetään. Tien pituus 1 300 metriä suunnittelualueen reunasta keskusalueelle, uutta tieyhteyttä noin 700 metriä.

Alueen sisällä kulkee lisäksi alueita yhdistäviä huolto- ja ajoteitä.



Pysäköinti

Alueella on varattu useita pysäköintialueita: keskuksen ja uimarannan yhteydessä, huvi- ja seikkailupuiston vieressä sekä palloiluhallin edustalla. Pysäköintiin varattujen alueiden mitoitus on yhteensä noin 5,1 ha. Karkeasti arvioiden 1 ha pysäköintialueen kapasiteetti on noin 200 pysäköintipaikkaa riippuen sijoittelusta.

Itäisen sisään tulon (Vedenneidontie) yhteydessä sijaitsee tapahtumakenttä, joka tarvittaessa toimii myös pysäköintialueena. Tapahtumien aikainen lisäpysäköintialue on osoitettu moottoritien länsipuolelle, josta on kevyen liikenteen alikulkuyhteys Linnakallioon. Mökkialueen pysäköinti on järjestetty piha-alueille. Kaupan ja työpaikka-alueiden pysäköinti järjestetään lisäksi niille varatuilla alueilla.

3.11.2015

Yhteenveto toimenpiteistä

Yhteenveto toimenpideohjelman investoinneista on lueteltu seuraavalla sivulla olevassa taulukossa. Taulukossa on mainittu vastuutahot. Kustannukset on arvioitu suuruusluokassa yleispiirteisellä tasolla. Toteutusaikataulu on jaettu kolmeen vaiheeseen:

- I vaihe ennen vuotta 2018
- II vaihe vuoden 2018 jälkeen
- III vaihe vuoden 2022 jälkeen

TOIMENPITEET: Yhteenveto investoinneista			
Toimenpide	Aikataulu	Vastuu	Kustannusten suuruusluokka (1000 eur)
Maanhankinta	I	kunta	
Uimarannan ja rantabulevardin kehittäminen - Alueen uimaranta luiskataan ja muokataan. Lapsille rajataan laituriratkaisuilla oma turvallinen uintialue, jossa voi olla vesileikkeihin liittyviä toimintoja (pieni vesiliukumäki yms.) - Rantabulevardi toteutetaan asfaltoituna rengasreittinä ja se valaistaan led-valaisimilla. Lisäksi sen varrelle toteutetaan istuinpenkkejä sekä istutuksia.	I	kunta	500 – 1 000
Päärakennus - koko noin 500 k-m², á 2800 € k-m². Ensivaiheessa päärakennus sisältää kahvila-, ravintola- ja kokoustiloja, uimarannan pukutilat sekä alueen info- ja varauspisteen.	II	perustettava yhtiö	1 400
Tanssilava - Tanssilavan mitoitus n. 500 k-m², á 1500 € k-m²	II	yritys	750
Caravan- ja mökkialue Väljempi mitoitus - 130 kpl huoneistoja (a´60 k-m², 2500 €/ k-m²). Toteutus voi olla erillismökkejä, paritaloja, rivitaloja, pienkerrostaloja. - Laskennallinen vuodepaikkamäärä 520 - Caravan -alueen mitoitus (vähintään 50 paikkaa, 100 m²) - huoltorakennus (400 k-m²) Tiivis mitoitus - 225 kpl huoneistoja (a´60 k-m², 2500 €/ k-m²). Toteutus voi olla erillismökkejä, paritaloja, rivitaloja, pienkerrostaloja. - Laskennallinen vuodepaikkamäärä 900 - Caravan -alueen mitoitus (vähintään 70 paikkaa, a 100 m²) - huoltorakennus (400 k-m²)	II-III	perustettava yhtiö	
Hotelli / huoneistohotelli - Hotellitoiminnalle on aluevaraus päärakennuksen yhteydessä. - Investointikustannus riippuu mitoituksesta ja konseptista. Alustava arvio kokonaismitoituksesta on enintään 4 000 k-m² (2800 €/ k-m²), joka vastaa noin 120 huoneen kapasiteettia. Toteutus voi tapahtua esimerkiksi limittäin: 1) hotelli-investointina 70 huonetta ja 2) osake- ja/tai lomahuoneistoina 50 huonetta.	III	ulkopuolinen investori yksityiset sijoittajat	1) hotelli-investointi: 6 600 2) lomaosakkeet tai vastaavat: 4 600

3.11.2015

TOIMENPITEET: Yhteenvedo investoinneista			
Toimenpide	Aikataulu	Vastuu	Kustannusten suuruusluokka (1000 eur)
Kaupalliset seikkailu- ja aktiviteettitoiminnot - seikkailu- ja huvipuiston alue: investoinnin suuruus riippuu toimijasta, alustava arvio huvipuistolle >10 M € ja seikkailupuistolle 0,5 M € - sukelluskeskus, huoltorakennus esim. 200 k-m², á 2 000 € k-m²	II	yrittäjä ja ulkopuoliset investorit	seikkailu- ja huvipuisto: 10-12 000 sukelluskeskuksen rakennus: 400
Maastopyöräilykeskus - sorapintaiset ajoradat ja maastonmuotoilu - erilaiset taitoharjoiteradat + cross country/BMX-rata - alueen sisäistä kuntopolkua/latua hyödynnetään osana maastopyöräilykeskuksen reittiverkostoa	III	kunta, toimijat	200
Urheilukeskus - Monitoimihalli, mitoitus n. 10 000 k-m², toteutus yläpainehallina noin 1,2 M € + tekonurmikenttä 0,5 M € tai toteutus pysyvinä rakenteina n. 3,5 M €. 2 täysimittaista jalkapallokenttää (tekonurmi) 0,5 M € 2 pientä monitoimikenttää lapsille - laajennusvaraukset eri kentille	III	kunta, toimijat	2 200 – 4 500
Golf -harjoituskeskus Golf – kentän investointi riippuu laatutasosta ja mitoituksesta	II	yrittäjä	1 000
Tapahtuma-aukio Tapahtuma-aukio (2500-3000 m²) voi toimia alueen yhteisenä oleskelu- ja tapahtumapaikkana, jolla on kiinteä yhteys rantabulevardiin.	II	kunta	125-150
Linnakallion maamerkki - Linnakallion maamerkki suositellaan toteutettavaksi seikkailupuistotoimintoihin liittyvänä aktiviteettina (esim. kiipeily- ja porrasjuoksutornina sekä zip-line köysiratalaskeutumisena), jolloin se on osa seikkailupuiston investointia ja näkyy toimintana VT4:lle - Maamerkki voi olla myös puurakenteinen ”kiviverhoiltu” mainospylväs (20 m), jossa myös LED-mainostaulu	I	seikkailupuiston yrittäjä tai alueen toimijat	Seikkailupuiston osana: 50-100 Torni ja LED-mainos 50-70
Liikenneväylät ja pysäköinti - Nykyisen tien parannus 1 900 m, asfaltoiminen (150 €/m) - Uudet kadut keskusalueelle 1 360 m, asfalttipäällysteinen tie (400 €/m) - pysäköintipaikkojen osoittaminen varatuille alueille toimintojen yhteyteen	I-III	kunta	Nykyisen tien parannus: 285 Uudet kadut: 544
Reitit - Kevyen liikenteen väylät (70 € / m) toteutetaan niiden päätieosuuksien yhteyteen, joissa on autoliikennettä, yhteensä 3 260 metriä - Uusi pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen väylä 1 200 m (250 €/m) - Kunto-, latu- ja maastopyöräreitit (25 – 45 € / m olosuhteista ja pinnoitteesta riippuen). Reittejä ja yhteyksiä toteutetaan noin 4 km. Kunto-/latureitti valaistaan. - Luontopolku 900 m, sora/kivituhka (15 €/m)	II	kunta	Kevyen liikenteen väylät yhteensä: 315 P-E suuntainen kevyen liikenteen väylä: 300 Kuntoreitit ja luontopolku 120-200

3.11.2015

TOIMENPITEET: Yhteenvedo investoinneista			
Toimenpide	Aikataulu	Vastuu	Kustannusten suuruusluokka (1000 eur)
Maisemointi- ja ympäristötyöt - ympäristö- ja maisemasuunnitelmat - valaistus ja valotaiteen mahdollisuudet - maisemointi ja ympäristötyöt sekä reitti- ja aluemerkinnot yhtenäisen ilmeen mukaisesti	I-III	kunta	erillisarvointi
Kaupan alueet ja työpaikka-alueet - VE A pinta-ala ja rakentamisen määrä: 6,2 ha, 19 900 k-m² (tien länsipuoli tp- ja kaupan alue)+ 4,2 ha 9 100 k-m² (tien itäpuoli tp- ja kaupan alue) - VE B pinta-ala ja rakentamisen määrä: 6,2, 19 900 k-m² (tien länsipuoli tp- ja kaupan alue)+ 4,2 ha (tien itäpuoli asumisen alue)	II-III	kiinteistö-/holdingyhtiö ulkopuoliset kauppaketjut ja yritykset	infrastruktuurin kustannukset (10,4 ha): 832
Asuinalueet - yhteenlaskettu pinta-ala noin 8,1 ha, rakentamisen määrä riippuu mitoituksista (80 000 €/ha)	II	kunta (kaavoitus), yksityiset rakentaa	infrastruktuurin kustannukset (8,1 ha): 648
Päivittäistavarakauppa - lähikauppa 400 k-m² ja polttoaineen jakelupiste - tukee suunnittelualueen ja lähialueen päivittäistavarakysyntää	I-II	yrittäjä/kauppaketju	1 200

3.11.2015

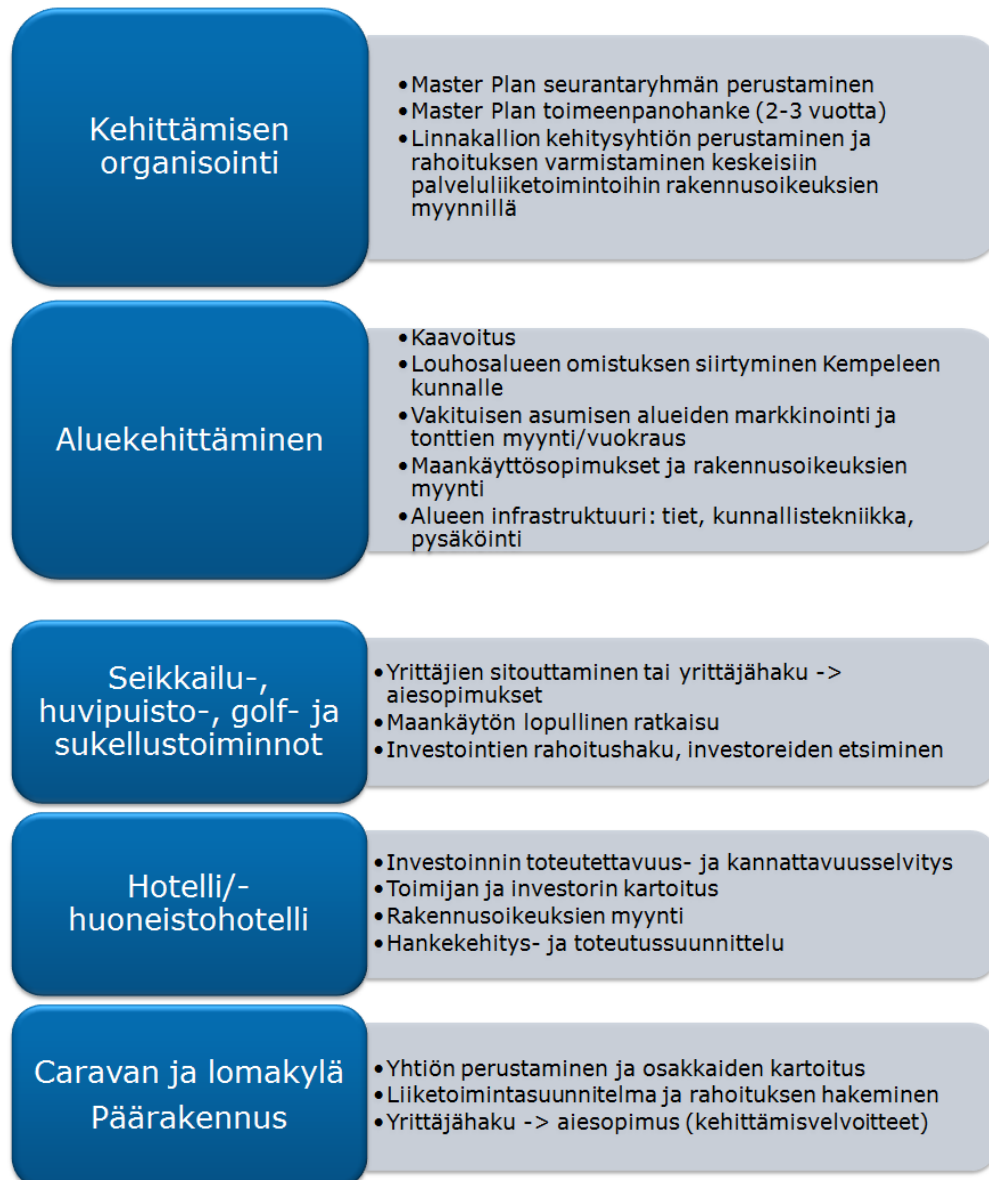
3.4.4 Toteuttamissuunnitelma 2015–2025

Linnakallion alue toteutuu vaiheittain kun louhosalue täyttyy vedellä, joka luo alueelle vetovoimatekijän. Alustavan arvion mukaan louhosalue täyttyy vedellä 3 vuodessa kiviaineiston päätyttyä vuonna 2020. Toteuttamissuunnitelmassa on vaiheistettu kehitysaskleet tämän mukaisesti. Toteuttamissuunnitelma on tavoitteellinen ja osin limittäinenkin.

Toiminnallinen kehittäminen	
Hankekehitysvaihe (2015–2017)	Vastuu
1. Master Plan hyväksyminen 2. Alueen nimikilpailu 3. Kaavoitus 4. Toteutettavuus- ja toimeenpanohankkeen valmistelu ja toteutus 5. Yritysten ja sijoittajien hakeminen eri liiketoimintoihin 6. Louhosalueen valmistelevat työt (maanhankinta, rannan muokkaus, bulevardi, sukellusmonttu, kiipeilyseinä) 7. Erillisselvitykset ja yksityiskohtaisempi suunnittelu, hankekehitys 8. Kehitysyhtiön perustaminen ja sen tehtävien määrittely, pääomien kartoittaminen, kunnan rooli enemmistöosakkaana (ellei muita löydy kartoituksissa)	Kunta
Rakennuttamis- ja rakentamisvaihe (2018–2022)	Vastuu
9. Alueinfrastruktuurin rakentaminen: tiet ja kunnallistekniikka, pysäköinti 10. Palveluinvestointien toteuttaminen: päärakennus (I), uimaranta, caravan- ja mökit (I), seikkailu- ja huvipuistotoiminnot, sukellustoiminnot, golf (I), rantabulevardi 11. Asuinrakentaminen: asuinkorttelit ja pysyvän asumisen alueet, päivittäistavarakauppa 12. Tuotteistaminen ja markkinoinnin valmistelu: yhteinen brändi, yhdet www-sivut, myynti- ja markkinointiyhteistyöverkoston luominen, lanseerauksen valmistelu 13. Liiketoiminnan käynnistäminen rakentamisen valmistuttua	Alueinfrastruktuuri kunta Palveluinvestoinnit: perustettava kehitysyhtiö ja/tai yrittäjät
Operointi- ja käynnistysvaihe (2023–2025)	Vastuu
14. Alueinfrastruktuurin rakentaminen: työpaikka- ja asuinkorttelialue, matkailua palvelevan kaupan alue 15. Palveluinvestointien toteuttaminen: päärakennus II (hotelli/huoneistohotelli), majoitusvyöhykkeen laajentumisalue, golfin laajentumisalue, sisähallit (huvipuisto ja urheilualueen monitoimihalli) 16. Alueen lanseeraaminen suuren tapahtuman kautta 17. Markkinoinnin suunnitelmallinen toteuttaminen 18. Kunnan roolin muuttuminen vähemmistöosakkaaksi	Yritys ja yritykset vastaavat operoinnista Kunta voi säilyä omistajana tai pyrkiä luopumaan omistuksistaan vähitellen

3.11.2015

Seuraavassa tiivistetysti toiminnalliseen kehittämiseen ja eri toimintoihin liittyvät seuraavat askeleet.



3.11.2015

3.4.5 Maankäytön suunnittelun periaatteet

Lähtökohdat

Lähtökohdat Linnakallion maankäytön kehittämiseksi ovat hyvät. Voimassa olevassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena ja tekeillä olevassa 2.vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu virkistys- ja matkailukohteen merkintä. Alueelle suunnitellut toiminnot vastaavat maakuntakaavan tavoitteita. Alueelle on tekeillä Linnakankaan osayleiskaava, jossa huomioidaan matkailutoiminnan kehittämisen vaatimukset.

Suunnittelualueesta suurin osa on Kempeleen kunnan omistuksessa. Kempeleen kunta ja Destia ovat sitoutuneet alueen alkuvaiheen maisemointitoimenpiteisiin louhoksesta virkistysalueeksi ja kunta alueen kehittämiseen tämän jälkeen. Alueelle suunnitellut toiminnot ovat herättäneet kiinnostusta eri tahoissa; potentiaaliset yrittäjät/toimijat, urheiluseurat ja järjestöt.

Keskeisellä matkailutoimintojen ydinalueella ei ole merkittäviä maankäytön kehittämistä tai rakentamista estäviä suojeluarvoja tai yhdyskuntateknisiä rakenteita.

Linnakallion kehittämisessä tulee varmistua siitä, että alue palvelee sekä paikallisia asukkaita lähiliikunta- ja virkistysalueena että matkailijoita, harrastusmahdollisuudet monipuolistuvat, moottoritien liikennevirrat hyödynnetään ja alueen yleisilme on viihtyisä. Matkailukohteita kehitettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota toiminnan ympärivuotisuuteen, painottaen Linnakalliossa erityisesti talven aktiviteettitoiminnan kehittämistä, jolloin tärkeimpiä lähtökohtia ovat rakennettujen alueiden viihtyisät ja viimeistellyt ympäristöt ja niistä lähtevät reittiyhteydet. Laadukkaalla ympäristörakentamisella varmistetaan ympäristön viihtyisyys kaikkina vuodenaikoina ja tuetaan matkailun ympärivuotisuuden kehittämistä. Ympäristörakentamisen avulla voidaan myös korostaa kohteen ominaispiirteitä.

Suositukset maankäytön suunnittelulle

Linnakallion maankäytönsuunnittelun johtavana periaatteena tulee olla palveluiden ja kohteiden saavutettavuus, toiminnallinen kokonaisuus, alueiden vaihteellinen rakentuminen ja kokonaistaloudellinen toteutettavuus ympäristönäkökulmat huomioiden. Maankäytön suunnittelussa tulee kuitenkin varata riittävät tulevaisuuden laajennusmahdollisuudet, esim. golf – kentän laajenemiselle. Matkailukeskukset hyötyvät palveluiden keskittämisestä ydinalueelleen, lähelle toisiaan.

Linnakallion keskus- ja loma-asuntoalueiden asemakaavoitus

Linnakallion vision ja tavoitteiden toteutuminen edellyttää alkuvaiheessa panostuksia viihtyisään ympäristöön ja sekä mahdollisuutta majoitusalueiden toteuttamiseen alueelle. Majoituskapasiteetin luominen mahdollistaa yöpymisen alueella ja pidentää kävijöiden viipymää. Päärakennuksen sekä caravan- ja loma-asuntoalueiden toteuttamiseksi alueelle tulee laatia asemakaava. Tavoiteltu rakentamisen kapasiteetti on alkuvaiheessa noin 500 k-m² päärakennukseen, noin 4 000 k-m² huoneistohotelliin, 50–70 paikkaa caravantoiminnan alueelle ja 8 000 - 13 800 k-m² loma-asumisen alueelle (135–225 vapaa-ajan huoneistoa, a 60 m²) paritalomökkeinä/ rivitalomökkeinä/ pienkerrostaloina) Loma- ja palvelurakentaminen tulee kuitenkin toteuttaa vaiheittain kysynnän ehdoilla. Rakentamisessa päärakennuksen alue tulee olla ensisijainen. Jotta rakentamisesta syntyvät yhdyskuntatekniset kustannukset voidaan kohdentaa vaiheittain, on rakentamisen edettävä suunnitelmallisesti tarkoituksenmukaisissa vaiheissa siten, että alueen matkailullinen vetovoima kasvaa systemaattisesti samanaikaisesti.

3.11.2015

Rakentamistapaohjeiden laatiminen

Yhtenäisen ja houkuttelevan rakennetun ympäristön luomiseksi alueelle voidaan laatia sitovat rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeet toimivat määräyksinä uusien rakennusten rakentamiskäytännöissä koskien esimerkiksi julkisivumateriaaleja, väritystä, kattokaltevuuksia, kerrosten lukumäärää, rakennusten sijoittelua tonteille, kokoa, pihan rakentamista, aitauksia jne.

Lähteet

Business Oulu (2014). Oulun seudun matkailustrategian päivitys 2020 ja toimenpideohjelma 2014-2020.

Destia Oy (2008), Linnakankaan alueen esisuunnitelma.

Kempeleen kunta ja Destia Oy (2009), Linnakankaan alueen jatkoselvitys

Kempeleen kunta ja Destia Oy (2014), Maisemointisuunnitelma

Kempeleen kunta (2012), Linnakankaan alueen osayleiskaavaaluonnos, kaavaselostus ja kaavakartta

Kempeleen kunta (2012), Linnakallion louhosalueen yleissuunnitelma, layout

Kempeleen kunta (2012-), Linnakankaan osayleiskaavan jatkotyöt

Kempeleen kunta (2013). Kempele-sopimus valtuustokausi 2013-2016.

Kempeleen kunta (2014), Sijoitu Kempeleeseen markkinointimateriaali

Oulun seutu (2010). Oulun seudun virkistys- ja vapaa-ajan alueiden (VIVA 2007) toteuttamissuunnitelma. FCG.

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2006), Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2013), Pohjois-Pohjanmaan 1 vaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan liitto (2015), Pohjois-Pohjanmaan 2 vaihemaakuntakaavaaluonnos

Tilastopalvelu Rudolf (2015). Tilastokeskus. Majoitustilastot.