

Linnakallio Master plan



5.11.2015

Master Plan työn tarkoitus ja sisältö

- Linnakallion alueesta on tarkoitus kehittää ainutlaatuinen matkailun ja virkistysalue vetonaula vuoteen 2025 mennessä.
- Master plan on **kokonaisvaltainen kehittämissuunnitelma**, jossa sovitetaan yhteen toiminnalliset, taloudelliset ja maankäytön suunnitelmat.
- Master Plan toimii pohjatietona ja selvitysaineistona Linnakankaan osayleiskaava 2030:n loppuun saattamiselle.
- Master plan on sisältänyt seuraavat tehtävät:
 1. Linnakallion matkailu- ja virkistysalueen vision määrittely
 2. Alueelle sijoittuvien toimintojen suunnittelu yhteistyössä eri tahojen kanssa
 3. Toteuttamissuunnitelman laadinta



VISIO LINNAKALLIO 2025

Suomen ainutlaatuisin seikkailu- ja vapaa-ajan keskus, joka tarjoaa riemua, elämyksiä, viihdettä ja aktiviteetteja ikään katsomatta.

SEIKKAILU & SOFT
EXTREME

Aktiviteetti-
lajien
harrastajat
ja yhteisöt

Ohikulkumatkailijat

LIIKUNTA- JA
VESIAKTIVITEETIT

TAPAHTUMAT
JA VIIHDE

Oulun seudun
matkailijat ja
asukkaat

Yritykset ja ryhmät

TEEMALLINEN
AKTIVITEETIPUISTO



KEHITTÄMISEN TAVOITTEET

- Luoda alueesta Pohjois-Pohjanmaan merkittävä liikunnan ja liikuntamatkailun kurssi- ja koulutuskeskittymä
- Asemoituminen yhdeksi Oulun seudun matkailu-, virkistys- ja käyntikohteeksi
- Linnakalliosta on muodostetaan brändi, jolla on selkeät kärkituotteet, - tapahtumat sekä oheispalvelut ja tuotteet
- Linnakallio on houkutteleva sijoitus- ja sijoittumiskohde yrityksille
- 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 liikuntaan ja hyvinvointiin ratkaisuja, joilla kävijä saa tietoa reaaliaikaisesti liikkumisestaan alueella.

TOIMENPITEET

Päärakennus, tanssilava ja hotellitoiminnot

- Alueen info- ja varauspiste
- Ravintola- ja kahvilapalvelut
- Kokous- ja kurssitilat
- Kioski- ja elintarvike
- Uimarannan pukutilat ja saunat

Päärakennuksen yhteydessä on aluevaraus **hotelli- / huoneistohotellitoiminnalle.**

- Hotelli noin 140–150 vuodepaikkaa, 70–75 huonetta
- Voidaan toteuttaa vaihteittain eri konsepteilla (esim. viikko-omistus, osaomistus) lisää noin 50 huoneen kapasiteetti



TOIMENPITEET

Caravan- ja mökkialue

- Tasokas caravan- ja mökkimajoitusalue
- Ensisijainen alue itäpuoli (1), laajenemisvaraus länsipuolella (2)



Mitoitusmahdollisuudet itä (1) (aluetehokkuus 0,15-0,25):

- Lomamökit 85-145 kpl (á 60 k-m²), alueen pinta-ala 3,4 ha
- Sähköiset vaunupaikat 50-70 ap, koko 100 m², alueen pinta-ala 3,1 ha
- Virkistysalue

Mitoitusmahdollisuudet länsi (2), laajennusvaraus (aluetehokkuus 0,15-0,25):

- Vuokrattavat loma-asunnot noin 135 kpl á 60 k-m², alueen pinta-ala 2,1 ha

TAI

- Sähköiset vaunupaikat 40-60 ap, koko 100 m², alueen pinta-ala 2,1 ha

TOIMENPITEET

Uimaranta, vesiaktiviteetit, kiipeily ja liikuntapuisto

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

Seikkailu- ja huvipuiston alue

- Teemalliset huvipuistolaitteet ja rakennelmat
- Seikkailutoiminnot: kiipeilypuisto ja köysiradat (zip line)
- Sisäaktiviteettihalli (varaus, ympärivuotinen käyttö)
- Aluevarauksen pinta-ala 10 ha

Sukelluskeskus

- Sukellussyvännä laituri ja veteenmenopaikka, varusteiden vaihto- ja säilytyspaikka, ilmantäyttömahdollisuus
- Uima-allas ja kuntosalitoimintojen huomioiminen
- Mahdollisuutena vedenalainen näyttely/hylkypuisto
- Kurssi- ja koulutustoiminta, ohjattu sukelluskokeilu aloittelijoille



TOIMENPITEET

Golf- harjoituskeskus

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



Urheilukeskus

- Sisähalli (palloilu, golf, yleisurheilu, muu liikunta) mahdollisuus toteuttaa kiinteänä rakenteena tai yläpainehallina (n. 10 000 k-m²)
- 2 täysimittaista jalkapallokenttää (tekonurmi)
- 2 pientä monitoimikenttää lapsille
- Maastopyöräilykeskus



TOIMENPITEET

- Rantabulevardi/rantareitti
 - Toteutetaan asfaltoituna valaistuna rengasreittinä, jonka varrelle ja varrelle toteutetaan istuinpenkkejä sekä istutuksia.
- Tapahtuma-aukio
 - Tapahtumien (esim. konsertit, teatterit, kausittainen toritoiminta) järjestämistä varten alueelle varataan tila tapahtuma-aukiolle.
 - Tapahtuma-aukio voi toimia alueen yhteisenä oleskelu- ja tapahtumapaikkana, jolla on kiinteä yhteys rantabulevardiin.
- Maamerkki
 - Seikkailu-/kiipeilytorni
 - Maamerkki voi olla myös puurakenteinen ”kiviverhoiltu” mainospylväs (20 m), jossa myös LED-mainostaulu
- Reitit
 - Kevyen liikenteen väylät päätieosuuksien yhteyteen
 - Uusi pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen väylä
 - Kunto-, latu- ja maastopyöräreitit
 - Luontopolku 900 m



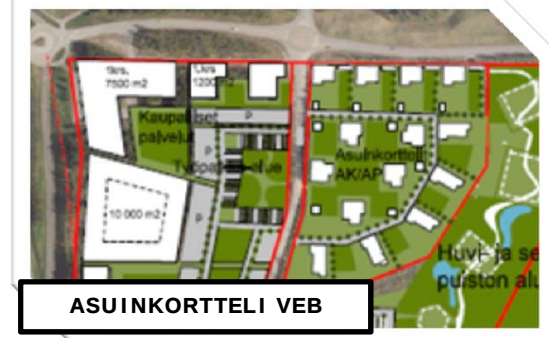
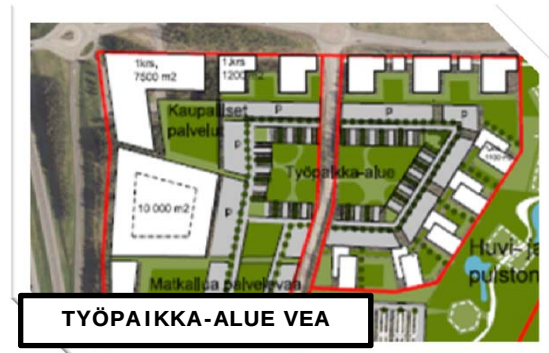
TOIMENPITEET

Työpaikka-alueet, asumisen korttelit ja matkailua palveleva kauppa

- 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)

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.



TOIMENPITEET

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.
- Kulku keskusalueelle tapahtuu kääntyen nykyiselle louhokselle johtavalta päätieltä itään huvi- ja seikkailupuiston ja pysäköintialueen välistä.
- Kulku idästä (Linnankaarron suunta) keskusalueelle tapahtuu olemassa olevaa Vedenneidotietä 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.



TOIMENPITEET

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 sisääntulon (Vedenneidotie) 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.

KEHITTÄMISEN ORGANISOINTI 1/2

- Master Plan seurantaryhmän perustaminen
- Toteutettavuus- ja toimeenpanohanke, jonka tehtävänä:
 - 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 kehittämiselle hallinto- ja liiketoimintamalli.

KEHITTÄMISEN ORGANISOINTI 2/2

- Linnakallion kehitysyhtiö
 - Pääomistaja alkuvaiheessa Kempeleen kunta, haetaan muita pääomasijoittajia (esim. kunnat/kaupungit, kauppaketjut, rakennusliikkeet)
 - Tavoitteena varmistaa ja turvata suunnitelmallinen kehitys ja eteneminen
 - Omistus- ja operointi: Tehtävänä vastata leirintäalueen vaunualueen ja muutaman mökin investoinnista ja vuokrata ne edelleen haettavalle yrittäjälle tai operoida niitä itse alkuvaiheessa (myöhemmin kunta voi siirtyä vähemmistöosakkaaksi tai luopua omistuksestaan)
 - Yhtiön tulisi olla mahdollista rahoittaa palveluinvestointeja myymällä rakennusoikeuksia rakennuttajille suunnittelualueelta

Erilaisia toimintamalleja:

- **Kokonaisoperointi:** Yhtiö omistaa ja operoi leirintä- ja majoitustoimintoja, mahdollisesti huvipuisto- ja seikkailupuistotoimintoja sekä päärakennuksen liiketoimintoja. Aluetta kehitetään yritysveltoisesti ja vaiheittain. Muut haettavat yritykset investoivat golf-kenttään, sukelluskeskukseen ja muuhun matkailua palvelevaan kauppaan sekä muihin toimintoihin.
- **Kiinteistöyhtiö:** Yhtiö investoi ja omistaa tiloja alueella ja vuokraa niitä erikseen palveluntuottajille. Yhtiö voi myös vastata alueen huoltoon ja isännöintiin liittyvistä palveluista.
- **Kehitysyhtiö:** Yhtiön tehtävänä on mahdollistaa alueen kehitys hakemalla rahoitusta kehittämishankkeille ns. toteutettavuus- ja toimeenpanohankkeen jatkotoimenpiteenä, hankkia palveluiden tuottajat sekä rakennuttaa em. palvelut.

KEHITTÄMISEN ASKELEET TOIMENPITEITTÄIN

Kehittämisen organisointi

- Master Plan seurantaryhmän perustaminen
- Master Plan toimeenpanohanke (2-3 vuotta)
- Linnakallion kehitysyhtiön perustaminen ja rahoituksen varmistaminen keskeisiin palveluliiketoimintoihin rakennusoikeuksien myynnillä

Aluekehittäminen

- Kaavoitus
- Louhosalueen omistuksen siirtyminen Kempeleen kunnalle
- Vakituisen asumisen alueiden markkinointi ja tonttien myynti/vuokraus
- Maankäyttösopimukset ja rakennusoikeuksien myynti
- Alueen infrastruktuuri: tiet, kunnallistekniikka, pysäköinti

KEHITTÄMISEN ASKELEET TOIMENPITEITTÄIN

Seikkailu-, huvipuisto-, golf- ja sukellustoiminnot

- Yrittäjien sitouttaminen tai yrittäjähaku -> aiesopimukset
- Maankäytön lopullinen ratkaisu
- Investointien rahoitushaku, investoreiden etsiminen

Hotelli/- huoneistohotelli

- Investoinnin toteutettavuus- ja kannattavuusselvitys
- Toimijan ja investorin kartoitus
- Rakennusoikeuksien myynti
- Hankekehitys- ja toteutussuunnittelu

Caravan ja lomakylä Päärakennus

- Yhtiön perustaminen ja osakkaiden kartoitus
- Liiketoimintasuunnitelma ja rahoituksen hakeminen
- Yrittäjähaku -> aiesopimus (kehittämisvelvoitteet)

KEHITTÄMISEN PÄÄVAIHEET

Hankekehitysvaihe (2015–2017)

1. Master Plan hyväksyminen
2. Kaavoitus
3. Toteutettavuus- ja toimeenpanohankkeen valmistelu ja toteutus
4. Yritysten ja sijoittajien hakeminen eri liiketoimintoihin
5. Louhosalueen valmistelevat työt (rannan muokkaus, bulevardi, sukellusmonttu, kiipeilyseinä)
6. Erillisselvitykset ja yksityiskohtaisempi suunnittelu, hankekehitys
7. Kehitysyhtiön perustaminen ja sen tehtävien määrittely, pääomien kartoittaminen, kunnan rooli enemmistöosakkaana (ellei muita löydy kartoituksissa)

Vastuu

Kunta

Rakennuttamis- ja rakentamisvaihe (2018–2022)

8. Alueinfrastruktuurin rakentaminen: tiet ja kunnallistekniikka, pysäköinti
9. Palveluinvestointien toteuttaminen: päärakennus (I), uimaranta, caravan- ja mökit (I), seikkailu- ja huvipuistotoiminnot, sukellustoiminnot, golf (I), rantabulevardi
10. Asuinrakentaminen: asuinkorttelit ja pysyvän asumisen alueet, päivittäistavarakauppa
11. Tuotteistaminen ja markkinoinnin valmistelu: yhteinen brändi, yhdet www-sivut, myynti- ja markkinointiyhteistyöverkoston luominen, lanseerauksen valmistelu
12. Liiketoiminnan käynnistäminen rakentamisen valmistuttua

Vastuu

Alueinfrastruktuuri: kunta

Palveluinvestoinnit: perustettava kehitysyhtiö ja/tai yrittäjät

Operointi- ja käynnistysvaihe (2023–2025)

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

Vastuu

Yritys ja yritykset vastaavat operoinnista

Kunta voi säilyä omistajana tai pyrkiä luopumaan omistuksistaan vähitellen

KIITOS!