

Pyhätunturin asemakaava
Osa-alue B

Toiminnalliset lähtökohdat ja matkailullinen strategia

Johdanto

Asemakaavalla luodaan edellytykset toteuttaa yleiskaavan periaatteiden mukaisesti mittava matkailukeskuskokonaisuus Pyhätunturin pohjoispuoliselle rakentamattomalle alueelle. Uusi alue muodostaa Pyhätunturin nykyisen matkailukeskuksen ja ympäröivien alueiden kanssa toisiaan täydentävän kokonaisuuden. Kasvunäkymät perustuvat kansainvälisen matkailun yleiseen kasvuun ja erityisesti Lapin matkailullisen vetovoiman kasvuun. Tämä selvitys kuvaa yleisellä tasolla näitä asemakaavatyön taustalla olevia trendejä, toiminnallista perusajattelua ja tavoitteita. Alueen matkailullinen kehittäminen on pitkä prosessi, josta asemakaavoitus muodostaa vain yhden, sinänsä oleellisen tärkeän, välivaiheen. Kehitysprosessi jatkuu ja tiivistyy kaavan hyväksymisen jälkeen markkinoinnilla ja alueen vaiheittaisella toteutuksella eri yhteistyötahojen kanssa.

Hankkeen taustalla on kiinteistökehitysyhtiö Noitatunturi Oy Lohjalta ja Pelkosenniemen kunta. Yhtiö on perustettu Pyhätunturin alueen kehittämistä varten ja näihin tarkoituksiin yhtiö hankki hallintaansa useassa osassa vuosina 2001-2004 kaikkiaan n. 330 ha suuruisen, yhtenäisen, rakentamattoman maa-alueen, jonka sisällä on vain muutamia ulkopuolisten omistamia pientalotontteja. Asemakaava-alue on pinta-alaltaan kaikkiaan n. 680 ha ja koostuu 25 maanomistajan pääosaltaan rakentamattomista maista, joista osalla oli vanha ranta-asemakaava. Mukana on myös Pelkosenniemen kunnan maita. Aluetta koskeva oikeusvaikutteinen yleiskaava hyväksyttiin vuonna 2006 ja se toimi asemakaavan laatimisen lähtökohtana. Asemakaava on maanomistajien yhteinen hanke. He sopivat Pelkosenniemen kunnan kanssa vuonna 2003 asemakaavan laatimisesta. Sopimuksen mukaisesti maanomistajat jakavat kaavan laadintakustannukset keskenään rakennusoikeuksien suhteessa ja Noitatunturi Oy huolehtii kustannuksellaan katujen ja vesi- ja viemärijohtojen yleissuunnittelusta sekä aluesuunnittelusta, tiedottaa ja neuvottelee muiden maanomistajien kanssa ja koordinoi kaavoitusta kunnan kanssa.

Kaavan laatimisessa on edetty valmistelevien vaiheiden kautta vaiheittain. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen laadittiin yksilöity aluesuunnitelma, joka toimi varsinaisen asemakaavan laadinnan apuna. Aluesuunnitelman laadinnan yhteydessä maasto inventoitiin, katulinjauksia merkittiin maastoon, aluetta kuvattiin helikopterikuvauksina, luonnosteltiin vaihtoehtoja, neuvoteltiin lukuisten viranomaisten ja asianosaisten kanssa ja selviteltiin kansainvälisten toimijoiden toivomuksia. Tässä vaiheessa kiteytyi suunnitelman taustalla oleva matkailullinen strategia ja luotiin tulevan vapaa-ajan keskuksen hahmo. Suunnitelmaa kehitettiin koko kaavaprosessin ajan ja päivitystä jatketaan jatkosuunnittelun ja rakennusvaiheen ajan. Neitseellinen maastoalue ja riittävä pinta-ala ovat mahdollistaneet toimintojen mitoittamisen ja sijoittelun ihanteellisesti. Alueen sopivasti vaihteleva maisematila ja topografia ovat ohjanneet visuaalisen kokonaisilmeen hahmottumista.

Noitatunturi Oy pyrkii omien alueidensa toteutukseen välittömästi asemakaavoituksen jälkeen. Toteutusta varten perustetaan organisaatio, joka neuvottelee ja valmistelee asiat lupa- ja toteutusvaiheeseen yhteistoiminnassa kunnan ja tulevien operaattoreiden kanssa. Lisäksi perustetaan yleishallintoyhtiö, joka vastaa kiinteistöjen ulkopuolisesta rakentamisesta, kunnossapidosta ja toiminnasta yhteistoiminnassa alueen intressiryhmien kanssa kunnan ja muiden viranomaisten valvonnassa. Noitatunturi Oy vastaa osaltaan mainittujen yhtiöiden hallinnasta, kansainvälisistä rahoitusjärjestelyistä ja maakaupoista sekä tulevaisuuden yhteistoimintatarpeista muiden maanomistajien ja asianosaisten kanssa.

Tavoitteena on kansainvälinen vapaa-ajan keskus, jossa luonto pidetään ykkösasiana. Suunnitelma on kokonaisuus, joka tähtää tasaiseen ympärivuotiseen toimintaan ja pärjäämään kansainvälisessä kilpailussa korkeimmassa kategoriassa. Se pitää sisällään myös taiteen, tieteen, tutkimuksen ja koulutuksen. Pääosa potentiaalisesta asiakaskunnasta on kansainvälistä ja asuu kaupunkimaisessa ympäristössä kaikkialla maailmassa. Pohjoinen puhdas luonto on tälle ryhmälle merkittävä vetovoimatekijä. Arktisen ilmaston ilmiöt pyritään hyödyntämään tehokkaasti. Maapallon pohjoisen napapiirin arktinen puoli on pinta-alaltaan iso mutta käyttökelpoinen vain pieneltä osaltaan Golf-virran vaikutuksesta ja nämä alueet sattuvat Suomen ja Ruotsin Lappiin. Suomen Lapilla on tarjottavanaan ainutlaatuinen arktinen erämaa ja hienosti erottuvat vuodenaajat.

Keskus suunnitellaan kestävän kehityksen ehdoilla. Se elää uusiutuvalla, paikallisesti tuotetulla energialla ja pyrkii rakenteellisesti ja liikenteellisesti vähäiseen energian käyttöön. Runsaasti käytettävä maanalainen rakentaminen on kustannus- ja energiatehokasta vallitsevissa ihanteellisissa maaperä- ja kuivatusolosuhteissa. Kuljetusketjusta suuri osa tukeutuu sähköistettyyn raideliikenteeseen ja tämän osuus kasvaa edelleen tulevaisuudessa. Ensi vuosikymmenen alussa tulevat käyttöön uuden sukupolven lentokoneet, joiden polttoaineen kulutus ja haitalliset päästöt ovat oleellisesti pienemmät. Ilmaston muutoksen myötä on energian käyttötase kääntymässä pohjoisen hyväksi, sillä hyvin eristetyin talon lämmittäminen kuluttaa vähemmän energiaa kuin huonosti eristetyin talon jäähdyttäminen.

Lappi tarvitsee lisää työtä ja toimeentuloa. Nykyisin toimeentulo on muutoksen alla olevan maa- ja metsätalouden, luontatalouden ja perinteisten palvelu- ja hallintotyöpaikkojen sekä jatkuvasti supistuvan teollisen toiminnan varassa ja osaltaan lyhytkestoisen sesonkimatkailun varassa. Valitettavasti tällaisen matkailun hyödyn keräävät paljolti muut kuin lappilaiset ja Lapin osuus kansantaloudestamme pienenee. Toiminta on liikaa painottunut projektiluonteisen rahoituksen ja avustustoiminnan varaan. Tarvitaan investointeja, jolla tervettä liiketoimintaa rahoitetaan ja kehitetään. Tämä asemakaava pyrkii luomaan maankäytölliset edellytykset taloudellisesti kannattavalle ja luonnon kannalta kestäväälle matkailulle globaalin kilpailun kannalta riittävän isossa mittakaavassa.

Markkinalähtökohdat

Globalisaatiokehitys

Maailman matkailumarkkina on globalisaatiokehityksen myötä rajussa muutoksessa. Matkailijamäärät kasvavat kaikkialla varallisuuden kasvusta ja poliittisista muutoksista johtuen. Rajat avautuvat ja aivan uusia kansakuntia on tulossa matkailuun mukaan. Edellinen, toisen maailmansodan jälkeinen turismiekspansio lähti liikkeelle Länsi-Euroopan ja Pohjois-Amerikan n. 500 miljoonan ihmisen väestöpohjasta. Nyt puhutaan neljän miljardin väestöpohjasta. Ennusteiden mukaan juuri vanha Eurooppa on suurin hyötyjä, jonkinlainen yhteiskunnallinen ja rakennustaiteellinen ulkomuseo, jonka nousevien maiden ihmiset haluavat nähdä ja kokea. Eurooppaan suuntautuvien matkojen määrän ennustetaan kasvavan jopa 2 miljardiin vuoteen 2020 mennessä, yli kuusinkertaiseksi vuoden 2000 tasosta, jolloin matkoja oli 300 miljoonaa. Uudet turistivirrat syntyvät lämpimistä maista ja suuntautuvat entistä vahvemmin pohjoiseen. Suomeen suuntautuvan matkailun kasvu oli 7 % vuonna 2007, Lapissa hieman korkeampi ja jatkunee samalla tasolla lähivuodet. Valitettavasti vain lähtötaso oli vaatimaton. Niin kauan kuin pohjoisen napapiirin yläpuolella ei ole huipputason hotellitarjontaa, eikä korkean tason konferenssi-, terveys-, liikunta-, urheilu-, kulttuuri- ja ajanvietetarjontaa, ei kasvavan matkailijavirran ohjautumisesta kauas pohjoiseen ole takeita.

Toisen maailmansodan jälkeiset suuret ikäluokat teollisuusmaissa ovat tulleet tai tulossa eläkeikään ennen kokemattoman terveinä ja varakkaina mukanaan täyteen mittaansa kasvaneet työeläkkeet. Suurten ikäluokkien eläköityminen jatkuu seuraavan vuosikymmenen puoliväliin ja tuottaa miljoonittain terveyteensä sijoittavia, maailmaa nähneitä matkailijoita, joiden huomiosta kamppaillaan myös matkailumarkkinoilla. Vaurastumisen ohella ihmisten käyttäytymistä muuttaa myös työympäristön ja tietoliikenteen mullistuminen. Ihmisen lisääntyvä vapautuminen työssään paikkasidonnaisuudesta muuttaa hitaasti mutta varmasti

käyttäytymistä. Ensimmäiset konttorittomat yritykset ovat jo olemassa ja lisää tulee. Joka päivä on enemmän ihmisiä, joiden fyysisellä sijainnilla ei ole merkitystä heidän työlleen. Työ ja vapaa-aika limittyvät ennalta määräämättömiin jaksoihin ja työn fyysinen rasitus pienenee. Vanha kategorinen jako työaikaan ja vapaa-aikaan on hämärtyneessä. Ihmisen voi tulevaisuudessa enenevässä määrin itse valita ajan, paikan ja tavan, jolla hän elantonsa hankkii ja pitää itsensä työkunnossa. Tähän valintaan myös vapaa-ajan, terveyshuollon ja matkailun markkinat voivat päästä mukaan.

Kohtuullisen osuuden saaminen maailman matkailumarkkinasta merkitsisi työtä, toimeentuloa ja osuutta maailman kasvavasta vauraudesta. Lyhyesti sanoen parempaa tulevaisuutta Lapille, joten panokset ovat korkeat. Suomen asema ja maine investointikohteena on parantunut EU:n jäsenyyden ja euron käyttöön oton myötä. Schengen rajasopimus on helpottanut ja parantanut ilmapiiriä länsirajallamme ja todennäköisesti Venäjän tuleva WTO-jäsenyys helpottaa myös itärajamme henkilöliikennettä ja vilkastuttaa edelleen investointeja yli rajan. Suomen talouselämä on suoriutunut erinomaisesti. Tuottavuus ja tehokkuus ovat unionin kärkiluokkaa. Yhdyskuntarakenne on siisti, turvallinen ja luotettava. Yhteiskunta on poliittisesti vakaa emmekä ole osallisina syvissä uskonnollisissa tai poliittisissa kiistoissa maailmalla. Edustamme yleisen käsityksen mukaan yhteiskuntakehityksen huippua yhdessä muiden Pohjoismaiden kanssa. Monet ihmiset maailmalla haluavat nähdä minkälaista se on.

Venäjä ja arktinen alue

Venäjän viimeaikainen kehitys on muuttanut tilanteen itärajamme perusteellisesti. Venäjä siirtyi suurimmaksi kauppakumppaniksemme vuoden 2008 alkupuolella ja kehitys Venäjän suurkaupungeissa ja Viipurin alueella on näkynyt kiihtyvänä sijoitus- ja matkailijavirtana maahamme. Samoin Muurmanskin alueen kehitys on vauhdittanut kaasu-, öljy- ja mineraalivarojen hyödyntämisen myötä ja tutkimustulosten mukaan lisää on tulossa. Pohjoisnapamantereen ja mannerjalustan öljy- ja kaasuvarat ovat valtavat ja niiden hyödyntäminen lisää edelleen arktisen alueen taloudellista voimaa ja toimeliaisuutta. Kun ilmaston lämpeneminen lähivuosina avaa merikuljetuksille ympärivuotiset reitit Euroopasta pohjoisen jäämeren kautta Aasiaan ja Amerikkaan tulee Skandinavian pohjoisosien logistinen merkitys ja tähän liittyvät investoinnit kasvamaan merkittävästi. Tämä lisää alueen tunnettavuutta ja taloudellista toimeliaisuutta, joilla on positiivinen vaikutus myös matkailullisesti.

Kotimaiset lähtökohdat

Asemakaavan mukainen matkailukeskuskokonaisuus sijoittuu alueelle, joka kaikissa maankäyttökehyksissä (maakuntakaava, yleiskaava) on määritetty matkailua palvelevaan käyttöön ja nykyinen talouskehitys maailmalla vain korostaa matkailun merkitystä tämän kaltaisten alueiden hyvinvoinnin ja työllisyyden parantajana ja ylläpitäjänä. Ilmaston muutokseen kaikkia vaikutuksia ei luonnollisesti tunneta, mutta näyttäisi siltä, että olosuhteet Suomen Lapissa sen myötä vain paranevat kansainvälisen matkailun näkökulmasta. Kesä pitenee ja talvi lyhenee ja keskimääräiset lämpötilat nousevat, mutta kumpikin ajanjakso säilyttää perusluonteensa, kesä yöttömän yönsä ja talvi lumensa. Ilmaston rajuimmat muutokset eivät näyttäisi koskettavan Lappia.

Mitoitus ja ympärivuotisuus

Nykyiset Lapin matkailukeskukset ovat kehittyneet pääasiassa kotimaisen kysynnän varassa hiihto- ja laskettelukeskuksiksi omien paikallistekijöidensä muovaamana, mutta ne ovat nyt monipuolistumassa ja etsimässä kasvua ulkomailta. Näin tekevät myös läheiset Pyhän ja Luoston hiihtokeskukset, joilla on omat kehityssuunnitelmansa. Sitä mukaa kuin kuntavetoisuus Lapin kehittämisessä vähenee, myös kunnan voimavarojen pienuus lakkaa olemasta haitta ja tärkeämmäksi nousevat muut ominaisuudet, kuten luonnon olosuhteet, maantieteellinen sijainti sekä asemakaavallinen valmius. Suomen Lapin suurimmat matkailukeskukset Levi, Ylläs, Saariselkä ja Ruka kasvavat julkaistujen suunnitelmien mukaan ensi vuosikymmenen loppuun mennessä n. 30.000 vuodepaikan keskuksiksi. Tämän asemakaavan mitoitus on n.

15.500 uutta vuodepaikkaa. Toteutuessaan se yhdessä olemassa olevan kapasiteetin kanssa nostaa Pyhän samaan kokoluokkaan. Tavoitteena on, että matkailukeskus vapautuu lyhyestä talviesonkipainotteisuudesta ja tässä mielessä muuttaa matkailun luonnetta Suomen Lapissa. Se on ensimmäinen keskus, joka alusta pitäen kehittyi kokonaissuunnitelman pohjalta tähän tavoitteeseen tähdäten. Tällä saavutettaisiin todellista kilpailuetua ja tämä merkitsee myös tukea muille kotimaisille keskuksille ja vahvistaa niiden pyrkimyksiä ympärivuotiseen toimintaan. Voimakkaan vetovoimatekijän vaikutus ulottuu laajalle ja lisää koko alueen kiinnostavuutta niin kotimaassa kuin kansainvälisestikin.

Kytkeä ympäristöön

Pelkosenniemi tarjoaa hienon luontokokonaisuuden ja ympäröivät kaupunkikunnat Rovaniemi, Kemijärvi ja Sodankylä tarjoavat välttämättömän kaupunkiulottuvuuden. Ne tuottavat välttämättömät apupalvelut ja antavat kuvan paikallisesta kaupunkikulttuurista. Savukoski puolestaan edustaa tyypillistä erämaakuntaa joka rajoittuu Venäjään. Savukosken maaperällä on myös mystinen Korvatunturi, Joulupukin kotipaikka. Vapaa-ajan keskus tarvitsee myös kosketuksen ympäröivien seutujen kulttuuriin ja paikalliseen arkielämään. Lähiympäristöön sijoittuu useita tyypillisiä Lapin kyliä; mm. Aska, Javarus, Pyhäjärvi, Suvanto, Torvinen ja Vuostimo. Kylät muodostavat tukialueen kasvavalle matkailukeskukselle. Ne toimivat työntekijöiden asuinpaikkoina ja niihin voi sijoittaa matkailukeskuksen tarjontaa täydentäviä palveluita. On odotettavissa että kylät hyötyvät vilkastuvasta taloudellisesta toimeliaisuudesta, saavat vaihtuvuutta ja kasvua asujaimistoonsa, sekä kykenevät paremmin ylläpitämään ja uudistamaan kylämiljöötä ja -rakennetta.

Kansainväliset lähtökohdat

Matkailukeskus pyritään toteuttamaan arktisen alueen kansainväliseksi huippuluokan vapaa-ajan keskuksiksi. Keskuksen vetovoima perustuu monipuoliseen palvelurakenteeseen, riittävän isoon volyyymiin ja alueen luonnonolosuhteisiin. Luontokytkeä on kohdeasiakasryhmän lähtökohdat huomioiden erityisen tärkeä. Keskukselta pyritään luomaan paikka, jossa voi kokea aidon arktisen ilmapiirin vuodenaikojen voimakkaana vaihteluineen. Rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön limittyminen ja vuorovaikutus ovat asemakaavaratkaisun perusajatuksia, joilla tähän tähdätään.

Kansainväliset operaattorit

Pohjoisissa olosuhteissa investoinnit vuodepaikkaa ja palveluyksikköä kohden ovat korkeat. Tämän kompensointi liiketaloudellisen kannattavuuden kannalta vaatii korkeatasoista ja tehokasta palvelutarjontaa ja riittävää volyyymia. Kansainvälisen keskuksen täytyy olla olemukseltaan aidosti monikansallinen. Tähän päästään kytkeäällä osa projekteista eri maanosiin paikallisten investoijien ja liiketoimintaoperaattorien kautta. Näin saadaan toteutus suunnitteluun kohderyhmän asiakastuntemukseen perustuvaa lähtötietoa ja asiakasvirtaa voidaan synnyttää paikallisilla kotimarkkinoilla. Siten luodaan asiakkaalle tuote, jota myös kyetään paremmin päivittämään. Tämä koskee sekä hotelli- ja pienmajoituksen että palvelusektorin liiketoimintaa. Tarjonnan ajankohtaisuus ja aitous sekä näkyvyys ja markkinointi maailmalla varmistetaan, kun sijoittamisen ja toiminnan riskit hajautetaan lähelle asiakasvirtojen lähtöalueita.

Kansainvälisillä hotelliketjuilla on tärkeä rooli keskuksen toiminnassa. Niiden kautta voidaan hyödyntää valmiita markkinointiketjuja ja asiakassuhteita sekä saada mukaan hotelleja käyttävät matkanjärjestäjät. Arktinen alue huippuhotellien sijoituspaikkana on uusi asia ja vaatii uudenlaisia ratkaisuja ja toimintamalleja. Iso kansainvälinen hotelli ei voi toimia erillisenä yksikkönä, vaan vaatii laadukkaan ja varmatoimisen infrastruktuurin, monitahoisen yhdyskuntarakenteen ja monipuolisen palvelutarjonnan ympärilleen. Hotelli-yhtiöiden on myös kehitettävä totuttua toimintakonseptiaan, koska asiakaskirjo on laaja ja ympäröivät olosuhteet vaihtelevat jyrkästi. Huonolla säällä tarvitaan hyvää lähitarjontaa hotellin omissa tiloissa ja hyvällä säällä tarvitaan lisäksi hyviä ulkoisia palveluja. Ylipäänsä on kiinnitettävä aiempaa enemmän huomiota ajanviete- ja palvelukonseptiin, sillä asiakas on saatava viihtymään kaikissa olosuhteissa ympäri vuoden. Keskusalueen mittava palvelu- ja hotellikokonaisuus on suunniteltu siten, että eri toimijat kytkeytyvät sisäyhteydellä muodostaen säältä suojatun sisämaailman.

Liikenneyhteydet

Rovaniemen lentokenttä on Suomen kenttaluokittelussa kakkossijalla ja on jo nykyisellään taloudellisesti kannattava. Omistaja, liikelaitos Finavia, on valmis tarvittaviin tehostamis- ja laajennustoimenpiteisiin kysynnän mukaan. Kentän kiitoradan pituus ja laatu sekä asemapalvelut sopivat kaikille nykyisille konetyypeille. Ainoastaan Airbus E 380 superjumbo tarvitsee muutoksia matkustajaportteihin. Kenttä sijaitsee Pyhälle liikennöintiä ajatellen edullisesti kaupungin pohjoislaidalla ja kentältä lähdettäessä ensimmäisenä vastassa on napapiirin kauppa- ja ajanvietekeskus joulupukkeineen. Sodankylän lentokenttää on pohdittu muutettavaksi charter-lentojen käyttöön, mutta hanke on tähän mennessä kariutunut. Lisääntyvän kysynnän myötä saattavat edellytykset tähän jatkossa parantua.

Valtion rautatiet ovat kehittäneet kalustoaan viime aikoina, muun muassa makuuvaunupalveluja yöjunissa. Makuuvaunuliikenne ulotettiin Kemijärvelle vuonna 2007 ja autovaunuliikenne seuraa perässä vuonna 2009. Nopea junaliikenne Helsingin ja Pietarin välillä aloitetaan vuonna 2012 ja samoihin aikoihin toteutuu Moskovan ja Pietarin välinen nopea junaliikenne. Tällöin muodostuu suora ja nopea kuljetusketju raiteilla suoraan Venäjän suurkaupungeista Helsingin kautta pohjoiseen. Venäläiset ovat tottuneita junan käyttäjiä. Myös muualta Helsinkiin saapuville matkailijoille voidaan tarjota yöjunaliikenteellä mielenkiintoinen lisä matkaohjelmaan. Lisääntynyt kysyntä saattaa tulevaisuudessa tuoda myös raideliikenteeseen kilpailua Lappiin suuntautuvien matkojen osalta.

Lapin kaivos Hankkeet vaativat uusia raideyhteyksiä ja niiden linjauksia suunnitellaan parhaillaan. Joku näistä radoista todennäköisesti erkanee Kemijärven radasta pohjoiseen. Tulevaisuutta on todennäköisesti myös raideyhteys Kemijärveltä Venäjän rataverkkoon, sillä raideyhteydestä Pietari - Muurmanski rataan puuttuu vain muutama kymmenen kilometriä. Muurmanskin alueen öljy- ja kaasuvarojen hyödyntäminen on alkanut ja alueen ihmisten varallisuus kasvaa. Itäinen Lappi on tälle kohderyhmälle luonnollinen matkailukohde. EU:ssa liputetaan vakavissaan rautatieliikenteen kehittämisen puolesta ja Lapin rataverkon kytkeminen Venäjän jättimäiseen rautatieverkkoon, jonka raideleveys on sama kuin omamme, tukee tätä tavoitetta.

Toiminnallisuus

Arktisen alueen matkailulla on edessään kolme vaikeasti ratkaistavaa ongelmaa; ilmasto, ekologia ja etäisyys matkailun valtavirroista. Näihin ongelmiin ei ole aiemmin löydetty tyydyttäviä ratkaisuja, ja niinpä arktinen alue on säilynyt pahasti ali-investoituna alueena verrattuna muihin maapallon eksoottisiin alueisiin. Aiemmin on myös puuttunut kysyntää matkailumarkkinoilla ja riittävän kehittynyt teknologia sekä logistiikan että ekologian osalta. Nyt maailman turistimarkkinoilla on kysyntää, ja haasteena on lähinnä kiinnostavan konseptin kehittäminen. Tässä suunnitelmassa lähtökohdaksi on otettu toiminnallinen laaja-alaisuus joka käsittää matkailun, vapaa-ajan, työn, liikunnan, tieteen ja kulttuurin kokonaisuuden. Tämä toiminnallinen monipuolisuus yhdistettynä liikkumisen helpoksi tekevään tiiviiseen rakennustapaan ja ympäröivän luonnon kokemiseen ovat tämän suunnitelman keskeisiä tekijöitä. Kaava-alue jakautuu toiminnallisesti erilaisiin vyöhykkeisiin ja alueisiin.

Luontoalueet

Arktinen ilmasto ja luonto on kohdeasiakasryhmälle pääosin outo ja pelottavakin asia. Tämä pitää ottaa toteutuksessa huomioon. Asiakkaan pitää saada totutella olosuhteisiin omista lähtökohdistaan ja mieltymyksistään lähtien. Tämä merkitsee poikkeuksellisen laajojen, kiinnostavien ja laadukkaiden sisätilojen ja sisäharrastetilojen toteuttamista, jolloin asiakkaalla on aito valinnan mahdollisuus säästä riippumatta. Keskuskorttelin asemakaavassa on varauduttu tällaisen sisätilakokonaisuuden toteutuksen mahdollisuuteen. Asemakaavassa alueella on kattava viheralueverkosto. Kaikista majoitustiloista ja useimmista yleisistä tiloista sekä liiketiloista on mahdollista järjestää näkymät ympäröiviin maisemiin sekä välitön ja turvallinen pääsy ulkoilualueille. Kaavamääräykset suosivat laajoissa kattopinnoissa istutettavia kattoja ja kattoterasseja perinteisten vesikattopintojen minimoimiseksi.

Ulkoalueiden suunnittelun lähtökohtana on ollut ympärivuotinen toiminta ilman suurta sesonkivaihtelua, ja tämä kuvastuu luonnollisesti matkailukeskuksen struktuurissa. Alueen sijainti ja ominaisuudet antavat hyvän lähtökohdan tällaisen struktuurin luomiselle. Laskettelurinteiden ala-asetat sijoittuvat keskuskorttelin molempiin päihin häiritsemättä oleskelualueita. Koko keskusalue on kävelyetäisyydellä hisseistä. Murtomaahiihdon lähtöpisteet ovat keskusalueen kainaloissa. Kaikki latureitit toteutetaan niin että ne ovat käytettävissä lumettomina aikoina myös ulkoilureitteinä. Ulkoliikuntaverkoston saavutettavuuteen, monipuolisuuteen, virikkeellisyyteen ja turvallisuuteen on kiinnitetty suuri huomio. Tehokkaalla rakentamisella on vapautettu mahdollisimman paljon metsäpuistoalueita ulkoilun käyttöön ja aikaansaatu turvallinen lähireittien verkosto, jonne voivat uskaltautua myös luontoliikuntaan tottumattomat vieraat ja lapsiperheet. Reittien varsille toteutetaan runsaasti tauko- ja aktiviteettipisteitä ja lähireitit valaistaan. Verkoston osat ja toimintapisteet nimetään ja numeroidaan ja siirretään gps-paikannusjärjestelmään.

Kansallispuisto

Kaava-alueen rajanaapurina on Pyhä-Luoston kansallispuisto. Matkailun näkökulmasta se on, lailla suojeltu ja omalla organisaatiolla hoidettu, 14000 ha luontoalue, jonka parhaat luontokohteet, mm. Suomen syvin kuru, sijoittuvat kävelymatkan päähän keskuskorttelista. Käytettävissä on erilaisia hoidettuja reittejä puiston alueella aina Luostolle asti. Puisto-organisaation ja alueen toimijoiden yhteistyöllä varmistetaan puiston ohjattu käyttö ja opastus sekä toteutetaan ajan myötä esiin tulevat kehitystarpeet. Tehokkaalla seurannalla varmistetaan nopea puuttuminen mahdollisesti ilmeneviin ongelmiin. Matkailukeskus ei pelkästään tukeudu ulkoliikuntakonseptissaan kansallispuistoon vaan rakentaa myös laajan lähiverkoston omalle alueelleen. Alueelta löytyvät lähes kaikki seudulle tyypilliset luontopiirteet; kaunis Pyhäjärvi, Rajaojan purolaakso, pieniä tunturipurolaaksoja, aapasuo ja tunturin rinnettä. Kansallispuisto on kansainvälisestä näkökulmasta kuitenkin yksi tärkeimmistä luontomatkailun vetovoimista ja puistoon suuntautuva retkeily ohjataan sen reiteille ja taukopaikoille hallitusti 2 - 3 kauttakulkuportin kautta. Nykytekniikka mahdollistaa myös reaaliaikaisen tiedon välityksen ja interaktiivisen kommunikoinnin asiakkaiden ja palvelutarjonnan välillä ja parantaa luontoretkeilyn turvallisuutta.

Sisäinen liikenne

Matkailukeskuksen liikennejärjestelyin pyritään autoliikenteen haittojen minimoimiseen. Asiakaskohderyhmä saapuu alueelle pääosin muuten kuin omalla autolla. Melu ja saaste jäävät vähäisiksi automassojen puuttuessa ja linja-autojen vaihtaessa polttomoottorit sähkömoottoreihin. Alueen sisäinen liikenneverkko on rakennettu lenkeiksi, jotka mahdollistavat joukkoliikenteen sujuvat reitit. Parhaassa tapauksessa linja-autot saadaan saasteettomiksi jo ensimmäisten toimintavuosien aikana ja niiden akkujen latauspisteet voidaan kytkeä alueella tuotettuun sähköenergiaan. Tavoite on, että alueen sisäinen liikenne ja lentoaseman sekä rautatieaseman yhdysliikenne keskukseen hoidetaan sähkökäyttöisillä ajoneuvoilla. Kaikissa isoissa kiinteistöissä on varattu maanalainen parkkeeraus työntekijöiden ja kotimaisen automatkailun tarpeisiin. Linja-autoille on varattu oma terminaali, samoin on varauduttu ilmaraideradan toteuttamiseen. Helikopteriliikenteelle on varattu hotelliterminaali Luoston ja Pelkosenniemen tien risteyksen vierialueelta, jolloin terminaalin häiriö ympäristölle on vähäinen.

Energiahuolto

Kiinteistökohtainen lämmitys järjestetään pääosin uusiutuvaa energiaa käyttävällä kaukolämmöllä. Erillisille pientaloalueille sopii hyvin maalämpö, jota täydennetään alueella tuotetulla sähköllä, tai kiinteistökohtaisella puulämmityksellä. Matkailukeskus on suunniteltu mahdollisimman omavaraiseksi energiatuotannon suhteen. Tämä on ollut välttämätöntä korvaavien yhdyskuntarakenteiden puuttuessa ympäristöstä, mutta samalla on voitu mitoittaa verkosto optimaalisesti ja vaihteittain rakentamista tukevaksi.

Rakennettavuus

Maaperätutkimuksilla on todettu että maaperä on suurelta osin runsaskivistä hiekkaista soraa, josta käsittelemällä saadaan rakentamisessa tarvittava kiviaines.

Liikuntatilat, keskuspuisto ja golfkenttä

Konferenssi-, kylpylä- liikunta ja urheilurakennukset ovat lähekkäin keskuskorttelin tuntumassa, jolloin keskinäistä synenergiaetua voidaan käyttää maksimaalisesti sekä tekniikassa, henkilöstössä että pysäköinnissä. Isot rakennukset on upotettu aluetta reunustavaan painanteeseen ja varustettu maakatoilla, jolloin näkemähaitta keskustan oleskelualueille minimoituu.

Liikunta- ja monitoimihalli on sijoitettu kunnallisten palveluiden alueen lähelle, jolloin se on mm. koulun ja päiväkodin käytettävissä helposti. Alue on sisääntulotien varressa heti alueelle tultaessa, jolloin hallissa satunnaisesti järjestettävien yleisötilaisuuksien liikenne ei häiritse alueen normaalia sisäistä liikennettä.

Kaava-alueen keskellä olevat avoimet suoalueet ja niiden ympäristö sekä niihin liittyvät purot on rauhoitettu rakentamiselta. Ne muodostavat maisemallisen ja toiminnallisen luontoalueen, Keskuspuiston, joka yhtenäisenä viheralueverkostona on kontaktissa lähes kaikkiin korttelialueisiin. Osaksi keskuspuistoa toteutetaan suomalaiskansallinen tanssi-, ravintola- ja kulttuurikeskus majoitustiloihin. Puistoon sijoittuvat rakennettujen alueiden välissä kulkevat eri liikumismuotojen reitistöt ja safariretkien tukikohta-alueet.

Golf-kenttä on keskellä kaava-aluetta ja nähtävissä keskusalueelta. Kenttä muodostaa sekä kesällä että talvella maisemallisen alueen keskelle metsäpuistoa ja toimii myös talvella ulkoilualueena.

Teemapuistoalue ja Maahisten Maa

Laaja teemapuistokokonaisuus palvelee matkailukeskuksen lisäksi ympäröiviä alueita laajemminkin. Puisto on erittäin tärkeä osa vapaa-ajan tarjontaa ja sille on varattu tilaa n. 46 ha. Puisto on myös merkittävä ja monipuolinen työllistäjä. Tilaa tarvitaan runsaasti, koska tavoitteena on puiston kiinnostavuuden ja hyvän toiminnallisuuden lisäksi alkuperäisen luonnon säilyttäminen osana puiston ilmettä.

Puistoon sijoitetaan matkailumajoitusta elävyyden lisäämiseksi. Osa majoitusrakennuksista toteutetaan maakatkoisina ja osa Maahisten Maan tiloista maanalaisina rakenteina. Tällaista rakennustapaa puoltaa visuaalisten etujen lisäksi alueen maaperä- ja kuivatusolosuhteet.

Maahisten Maan n. 7 ha alueelle sijoittuu tämän hetkisten suunnitelmien mukaan maahis-tarustoon pohjautuva puisto, jonka alueella asuvat puun rungoissa, juuristoissa, onkaloissa ja kivien alla maahiset, joilla on oma teatteri Rajaojan partaalla. Suunnitelmiin sisältyy myös maan päällinen ja –alainen maahisten maa kammeineen ja työpajoineen. Tarusto on osoittanut vetovoimansa suosituissa maahismusikaaleissa Rajaojan teatterissa menneinä kesinä.

Alueelle toteutetaan myös taide- ja valopuisto, joka voi toimia estradina sekä koti- että ulkomaisille taiteilijoille. Valotaide ja ulkotaide tukevat ja tarvitsevat toisiaan, mutta varsinkin kaamosajan sinertävä hämäryys on erinomainen tausta myös itsenäisille valotaideperformansseille, joka on nähtävissä koko kaava-alueelta.

Puiston luoteisosaan rakennetaan maisemalammikoita, jotka ovat osa Rajaojan vesiuomaa. Lammikot muodostavat yhteensä 3,5 hehtaarin vesialueen ja talvella jääliikunta-alueen loma-asutuksen ja teemapuiston rajalle. Lampien ympärille toteutetaan ulkoilureitistöt, jotka liitetään puiston muuhun verkostoon. Teemapuistosta muodostuu lähes 2 kilometriä pitkä maisematila, jonka kummassakin päässä on vesialueet ja välissä puisto toimintoinen ja reitistöinen.

Majoitus- ja liiketilat

Kaupunkiyhteisöt ovat muuttumassa enenevässä määrin kaupallisiksi palveluyhdyskunniksi ja asunnosta on muodostunut individualistisessa mielessä yhä tärkeämpi. Työn ja vapaa-ajan rajojen hämärtyessä tällä

trendillä on vaikutuksia myös matkailukeskuksen kaupallisuuteen, palvelutarjontaan ja asumisen tasoon. Kaupallisuus ei tarkoita matkamuisto- ja rihkamakaupustelua tai kauppakeskustyyliä, vaan hienovaraista, korkeatasoista kaupallista esillä oloa sosiaalisen kanssakäymisen osana ja internet-aikakauden täysimääräistä hyväksikäyttöä. Kaupankäynti on globalisoitumassa lopullisesti, jolloin ostovalinnat tehdään toisaalla ja tavarat kulkevat omia teitään. Kiireetön, kaunis vapaa-ajan ympäristö on sopiva foorumi tutustua ja käydä kauppaa kalliistakin hyödykkeistä. Tavaroita ja palveluja kyetään myös tarjoamaan interaktiivisesti ja reaaliajassa ihmisten kännyköissä, tietokoneissa, näyttöscreenillä ja satelliittipaikannuksissa. Keskusalueen liiketilavaraukset kaavassa mahdollistavat riittävät kaupalliset kokonaisuudet. Siinä hotellitoiminta on sijoitettu sisäkatujen ja niitä vierustavien kaupallisten toimintojen päälle ja hotellien vastaanotot ovat osa sisäkatujen miljöötä. Näin saadaan aikaan ympäri vuorokauden elävä sosiaalisen kanssakäymisen tila, joka avautuu ylös, alas ja lasiseiniensä läpi myös ympäröivään luontoon.

Asumisessa on huomioitava alueen ilmaston erityisvaatimukset. Arktisessa ilmastossa ei vietetä aikaa hiekkarannoilla, toreilla ja katuterasseilla. Ihminen käyttää pohjoisen olosuhteissa ajastaan keskimäärin 60% asunnossaan, joten asumisratkaisut ovat avainasemassa matkailuelämyksen kokonaisuuden kannalta. Hotellit ovat oivaltamassa tämän ja ovat siirtymässä huoneistoihin ja hotellimaisesti toimiviin kylämäisiin ratkaisuihin, joissa asukkaan status on korostetun yksilöllinen ja huoneistojen taso korkea. Tasokkuutta ei tavoitella niinkään pintakiillolla ja ylihintaisilla materiaaleilla, vaan maisemaikkunoilla, kylpyhuone- ja keittiömiljöillä, kookkailla makuuhuoneilla, lasitetuilla terasseilla, valoisilla kulkuväylillä, ylipäänsä hyvällä pohja- ja ympäristösuunnittelulla. Asemakaavan hotellialueiden suunnittelussa em. näkökohdat on huomioitu ja hotellialueet on pääosin ratkaistu kylämäisinä kokonaisuuksina. Näiden huoneistoilla on oma sisäpiha, suorat yhteydet luontoon ja korkea turvallisuustaso.

Luontoulottuvuus

Suomessa monivaiheinen kaavoitus varmistaa suunnitelmallisuuden eikä hallitsematonta rynnistystä Lapin rakentamiseen voi tapahtua. Tunturialueen matkailukeskusten paikat ovat valikoituneet ajan kanssa ja muodostavat sopivan kokonaisuuden kilpailien kotimaassa ja täydentäen toisiaan kansainvälisillä markkinoilla. Tarvitaan vain uusia rohkeita investointeja kansainvälisen markkinaosuuden kasvattamiseksi.

Työllisyyden ja toimeentulon ylläpitäminen ja parantaminen Lapissa on käynnissä olevan globalisaatiokehityksen aiheuttaman rakennemuutoksen myötä vaikeutunut. Luonnonvarojen hyödyntämiseen perustuvan perusteellisuuden ja energiantuotannon merkitys nousevat. Tällaisessa tilanteessa saatetaan luontoarvojen suojelun osalta joutua tekemään kompromisseja. Voimakas matkailukeskus on vaihtoehto luonnonvarojen hyödyntämiseen perustuvalla teollisuudelle. Se huolehtii ympäristöstään, koska sen elinehto on puhdas ja alkuperäinen luonto. Muutama voimakas matkailukeskus on paras tae Lapin erämaiden koskemattomuudelle. Vertailun vuoksi voidaan todeta, että esim. toimivan sellutehtaan jätevesistö päästöt ovat noin viisinkertaiset valmiin matkailukeskuksen arvioituihin vesistö päästöihin, kun taas työllistämisaikutus on monikymmenkertainen tehtäseen verrattuna. Rakentaminen kaikkine seurausvaikutuksineen rasittaa myös luontoa, mutta Lapissa matkailualue merkitsee samaa kuin tehdas etelässä; toimeentuloa ja kaavoituksella taataan, että matkailukeskuksen aiheuttama rasitus ja luonnonkestokyky ovat tasapainossa.

Matkailukeskus rakennetaan suurelta osin 60-luvun hakkuualueelle, jonka maaperä vielä runneltiin auraamalla kuten silloinen tapa oli ja puut istutettiin riveihin auraurien varrelle. Nyt rakennusalueiden ulkopuolelle jäävä heikkokasvuinen puusto harvennetaan ja siistitään, ja se saa kasvaa kauniiksi luonnonvaraiseksi metsäpuistoksi. Luontoalueet kuten purolaaksot, metsälaaksot, suot ja pikku lammet suojellaan.

Puhdasvesihuolto toteutetaan kaksoisputkijärjestelmällä, jolloin puhdas käyttövesi otetaan pohjavesiottamoista ja toisarvoisempi käyttövesi paloposteihin, kasteluun, nurmetuksiin ja lumetukseen otetaan erillisellä ottamalla Pyhäjärvestä. Sadevesi- ja salaojajärjestelmän vedet lasketaan luontoon

suodatusaltaiden kautta. Golfkentän kasteluvedet kierrätetään lammikoimalla ja herkimmillä valuma-alueilla käytetään keinonurmea lannoituksen vähentämiseksi. Jätevedet pumpataan rakennettuun, tarpeen mukaan laajennettavaan jäteveden puhdistamoon.

Jätehuolto koostuu jätteiden syntypaikkalajitteluun perustuvasta keräys-, kuljetus-, hyötykäyttö- ja loppusijoitusjärjestelmästä. Kuntayhtymä ylläpitää siirtokuormausasemaa, jossa jätteet pakataan ja siirretään suurissa erissä loppukäsittelykohteisiin. Jätteistä saatavan bioenergian tuottamistapoja kehitetään kuntayhtymän ja yksityisen teollisuuden kanssa tavoitteena vähentää ratkaisevasti jätteiden kuljetuksia ja aloittaa paikallinen jätepohjainen bioenergian tuotanto ensi vuosikymmenellä.

Energiatalous

Maapallon uusiutumattomien energiavarojen rajallisuus on käynyt selväksi ja olemme nähneet ja kokeneet keskittyneen energiatuotannon ja tämän varaan integroituneen siirtojärjestelmän riskit. Kiinnostus pieniin paikallisiin toimijoihin on kasvanut ja näyttää siltä, että seuraavalla vuosikymmenellä alkaa kehitys kohti hajautettuja energian tuottamis- ja jakelujärjestelmiä, jolloin paikallisuuden osuus kasvaa merkittävästi. Tekniikan, hinnoittelun ja lainsäädännön puolesta lähestymme tilannetta, jossa lämpöä ja sähköä tuotetaan kannattavasti samassa laitoksessa pienemmässäkin mittakaavassa uusiutuvalla, paikallisella raaka-aineella.

Lapissa puu ja vesivoima ovat luonnollisia energiatuotannon perustekijöitä. Lappi on reilusti omavarainen uusiutuvan energian tuoton suhteen. Vesivoima tuottaa sähköä etelänkin tarpeisiin ja lämpöä tuottavia hake- ja pellettivoimaloita nousee Lapin taajamiin. Myös ensimmäisiä sähköä ja lämpöä tuottavia laitoksia suunnitellaan. Puuraaka-aineen tuottaja saa yhteiskunnan hintatukea, joka on hyväksytty hinnaksi työllistävyydestä, kotimaisuudesta ja uusiutuvuudesta. Kyseessä on puuainesta, joka useimmiten muutoin jäisi hyödyntämättä muun metsätalouden ohessa. Jokainen energian tuotantoon käytetty puukuutio helpottaa Euroopan Unionissa Suomelle asetetun uusiutuvan energian käyttöosuuden saavuttamista.

Alueelta koostuvan biojätteen hyötykäyttö on tulevaisuuden suuria energiaratkaisuja. Todennäköistä on, että ensi vuosikymmenellä paikallisten voimaloiden energialähteenä on myös osittain jätteistä tuotettu bioenergia. Tällaiset ratkaisut muuttavat energiabalanssin lopullisesti uusiutuvan energian puolelle ja ovat kestävä kehitystä puhtaimmillaan, sillä savukaasujen puhdistaminen on tämän jälkeen vain vähäinen taloudellinen ongelma.

Nyt kaavoitettava matkailukeskus on uudisrakennuskohde, jossa voidaan käyttää uusinta voimalatekniikkaa ja siirtoverkosto voidaan rakentaa edullisesti muun infrastruktuurin osana. Suunnitelmien mukaan kaukolämpöverkosto voidaan kannattavasti ulottaa suurimpaan osaan aluetta. Tavoite on, että kaukolämmön toimitus voidaan aloittaa heti rakentamisen alussa, eikä tarvita väliaikaisia kiinteistökohtaisia öljyvoimaloita.

Paikallisen sähkön tuotannon kannattavuus on riippuvainen syöttötariffijärjestelmän käyttönotosta ja sitä ohjaavasta lainsäädännöstä. Järjestelmä on käytössä ja toimii uusien tuotantomuotojen tukena monessa EU:n jäsenmaassa. Suurten sähköyhtiöiden hinnoittelu ja valtion veropolitiikka vaikuttavat ratkaisevasti, mutta todennäköisesti lämmön ja sähkön yhteistuotanto aloitetaan ensi vuosikymmenellä.

Sähkön ja maalämmön tai ilmalämpöpumpun yhdistelmän tuottama lämpöenergia on yleistymässä ja sopii kaikkialle kaukolämpöverkoston ulkopuolella, tai sitä täydentämään jäähdytystä käytettäessä, ellei haluta yksinomaan talokohtaista puulämmitystä. Golfkentän rakennekerrosten alle asennetaan maalämpöputkistot viereisten pientaloalueiden lämmitystä varten kentän rakentamisen yhteydessä.

Talokohtainen puu-, hake- tai pellettikäyttöinen lämmitystekniikka kehittyy mukavammaksi ja helppohoitoisemmaksi koko ajan ja tarjoaa edullisen lämmitystavan. Kaavamääräyksillä helpotetaan puulämmityksen kilpailuasemaa sallimalla kohtuullisen raaka-ainetaraston rakentaminen rakennusoikeuden

ylityksenä. Pienlämmityslaitosten valvonta voidaan kytkeä alueen valvontakeskukseen asukkaiden poissa ollessa.

Tuulivoiman tuotannon lisäämistä tutkitaan. Oletettavaa on, että matkailukeskuksen alueelle tullaan sijoittamaan ensi vuosikymmenellä pienvoimaloita, joiden teholuokka on 20...30 kW ja siipien ulottuma n. 20 m, samoin pienempiä voimaloita, siipimitaltaan vain 5 m, jotka ovat yleistymässä kohdevoimaloina pienten kiinteistöjen yhteydessä. Suurempien tuulivoimalapuistojen toteutusta tutkitaan ympäristöön sopiviin tuuli- ja maasto-olosuhteisiin. Kaavassa ei nyt ole varauksia tuulivoimalalle. Mahdollisen tuulivoimalan rakentamisen visuaaliset ja melukysymykset punnitaan erikseen sen vaatiman lupamenettelyn yhteydessä silloisten normien mukaisesti.

Uuteen ohutkalvotekniikkaan perustuvaa aurinkokennoenergiaa hyödynnetään erilaisessa pienitehoisessa ylläpito- ja näyttöelektronikassa talotekniikassa, ulkoilureiteillä, golfkentällä jne. Ulkoalueilla sekä teiden ja reittien valaistuksessa tullaan käyttämään nopeasti kehittyvää led-teknologiaa, jolla voidaan saada merkittäviä säästöjä käyttökuluissa.

Uusiutumaton energiaa kuluu vierailijan lentomatkan yhteydessä, mutta heti lentokentällä vierailija muuttuu uusiutuvan energian käyttäjäksi astuessaan sähkökäyttöiseen bussiin. Mitä pitempi matkailukeskuksessa vietetty aika on, sitä edullisemmaksi vieraan energiatase muuttuu. Mikäli vieraileva perhe käyttää kotioloissaan kahta henkilöautoa päivittäin, on perheen kahden viikon autottomalla oleskelulla jo likimain kompensoitu lentomatkan kulutus.

Tutkimus- ja koulutusulottuvuus

Matkailu edustaa lähes 10% maailman tavara- ja palveluviennistä, mutta pelkästään palvelusektorin viennistä yli 30%. Ennustetut vuotuiset kasvuprosentit ylittävät selvästi koko kansantalouden kasvun, lähennellen 10 % vuonna 2008. Ulkomaisen matkailun lisääminen on kansantaloudellisesti erittäin kannattavaa ja sitä kautta teemme lisäksi itseämme tunnetuksi, joka puolestaan auttaa muita tuotantosektoreita.

Akateemisissa piireissä on kyseiset luvut myös pantu merkille ja havahduttu ymmärtämään matkailun todellinen merkitys. Lapin yliopiston yhteyteen perustetaan vuonna 2009 käynnistyvä Matkailualan tutkimus- ja koulutusinstituutti, jonka tarkoituksena on muodostaa Suomen johtava matkailualan tutkimus- ja koulutuskeskus. Samassa organisaatiossa ovat tämän jälkeen kaikki matkailukoulutusta antavat koulutusasteet, tutkimus- ja kehittämissyksiköt, matkailuopettajat ja –tutkijat. Lapin yliopisto tulee olemaan tämän jälkeen Suomen johtava matkailuyliopisto.

Tutkijoiden kannalta kyseessä on merkittävä tapahtuma ja tutkimuskenttä. Lappi on Euroopalle tärkeä arktinen alue, pohjoisen kääntöpiirin pohjoispuoli pitää sisällään ainutkertaiset erämaa- ja tunturialueet, ja jossa matkailun paine kohdistuu herkkään luontoon, harvalukuisen väestön ja omaperäiseen kulttuuriperustaan.

Tutkimusinstituutti on aloittanut työnsä kun matkailukeskuksen rakentaminen alkaa ja toiveissa on, että osa tutkijoista ja koulutusyksiköistä sijoittuu keskuksen alueelle. Koulutustarve on tulevaisuudessa suuri ja koskee koko alan ammattikirjoja. Vanhastaan tiedetään, että oppilas- ja opettaja-aines ja opetuksen tulos ovat sitä parempaa mitä korkeammalla ammatilliset odotukset ovat, mitä arvostetumpaa ala on ja mitä konkreettisempaa on opetus. Paikan päältä avautuva kansainvälisyys ja tunnetut kansainväliset toimijat nostavat statusta ja antavat opetustoiminnalle ja koko uudelle instituutille hyvän lähtökohdan.

Sosiaalinen ulottuvuus

Matkailukeskuksen rakentaminen on 10 – 20 vuotta kestävä prosessi, joka jatkuu vielä pitkän aikaa rinnan varsinaisen matkailukeskustoiminnan kanssa. Sosiaaliset vaikutukset alkavat viimeistään rakentamisen alkaessa. Rakentaminen työllistää lähialueiden asukkaita sekä suoraan, että välillisesti rakentajien tarvitsemien palveluiden tuottajina. Rakentaminen alkaa pienimuotoisena ja kiihtyy vähitellen.

Voimakkaassa rakennusvaiheessa rakentajat ovat todennäköisesti osittain monikansallista alkuperää, jotka keskuksen valmistuessa vaihtuvat monikansalliseen pysyvään työvoimaan. Alueen ulkopuolelta tulleiden rakentajien sosiaaliset ja laadulliset vaatimukset asumisen ja ympäristön suhteen ovat vaatimattomammat kuin pysyvällä asutuksella ja asuminen pyritään järjestämään lähelle rakennuskohteita. Tämä on ratkaistavissa siirrettävillä asuntoelementeillä, joiden yhteyteen kootaan myös tarvittavat sosiaali- ja palvelutilat. Väliaikaiset asuntokylät hajautetaan rakennuskohteitten mukaan. Suuria keskittymiä ei suosita niiden epäviihtyisyyden vuoksi. Tutkimuksissa on havaittu, että rakennusaikaiseen asumiseen kannattaa panostaa jo pelkästään paremman työtehon ja pysyvyyden vuoksi. Myös perheasuntoja varaudutaan tarjoamaan kysynnän mukaan.

Pysyvä asuminen tarvitsee omakoti-, rivi- ja kerrostaloja. Keskuksen alueelle on asemakaavassa varattu tontteja kaikille asumismuodoille. Lisää pientalotuotantoa on mahdollisuus käynnistää ympäristössä lyhyellä valmisteluajalla ja läheisen Kemijärven kaupungin alueella on vanhaa kerrostalokantaa vapaana, tai siellä voidaan käynnistää uudistuotantoa kysynnän mukaan. Lomittain sijoitettua pysyvää ja loma-asumista ei laajassa mitassa pidetä hyvänä ratkaisuna. Pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen välillä ei ole teknisesti juurikaan eroa, mutta pysyvän asutuksen luonteeseen kuuluu pysyvämpi naapurusto ja kiinteämpi sosiaalinen verkosto.

Matkailukeskus tarvitsee alusta lähtien toimivan sosiaalisen ja kulttuurisen palveluverkoston. Tarvitaan yksityistä ja kunnallista palvelua. Paikalle muuttavat ihmiset ovat näiden palvelujen asiakkaita kansallisuudesta riippumatta. Monikansallisuus on haaste, jonka johdosta tarvitaan opastusta, sopeuttamista ja yhteistyötä eri osapuolten kesken. Puhtaasti yksityisen sektorin vastuulle jäävät lähipalvelut; työmaiden työterveyshuolto, työturvallisuus, vartiointi-, turva- ja tulkkipalvelut, työntekijöiden lasten hoitopaikat, lähikulttuuritarjonta jne. Kunnallista palvelua ovat sairaanhoito-, koulu- kulttuuri- ja sosiaaliset.

Pelkosenniemen kunnan asujaimiston sosiaalinen rakenne muuttuu väistämättömästi, mutta sosiaalisen rakenteen muutos monikansalliseen suuntaan onnistuu yleensä hyvin, kun syynä on työperäinen muuttoliike ja muutos koetaan kaikille hyödylliseksi. Muutos tapahtuu vaiheittain pitkän ajan kuluessa antaen aikaa sopeutua ja toteuttaa sopeuttavia toimenpiteitä.

Taloudellinen ulottuvuus

Matkailukeskus on iso taloudellinen vaikuttaja seudulla alusta pitäen. Vaikutukset ovat alkaneet jo kaavoitusvaiheessa maanhankintaan ja kaavoitukseen liittyvien maksujen myötä. Taloudellinen aktiivisuus kasvavaa vähitellen suunnitteluvaiheessa ja muuttuu rakentamisen alettua kiinteistö kiinteistöltä normaaliksi liiketoiminnaksi tuloineen ja menoineen. Rakentamisvaiheessa alueen liikevaihto koostuu pääosin sijoituksista, tuista ja avustuksista, jotka sitoutuvat alueen infrastruktuuriin ja rakennuksiin sekä rakentajien palkoista, joista osa palautuu alueelle veroina ja maksuina. Toimintavaiheessa ainoa merkittävä tulolähde on asiakas. Näillä tuloilla katetaan työntekijöiden palkkat ja sosiaalikulut sekä rakennusvaiheen kulut investoijille ja omistajille vuokrina, lyhennyksinä, korkoina ja osinkoina. Lisäksi niillä katetaan liiketoiminnan operaattorin kulut sekä ympäröivän yhteiskunnan maksut ja verot.

Matkailukeskuksen kokonaisliikevaihdosta voidaan esittää arvioita, joissa parametreinä ovat asiakasmäärä, asiakkaan käyttämä rahamäärä ja tuet ja avustukset. Tuet ja avustukset kohdistuvat pääasiassa liiketoiminnan aloitusvaiheeseen ja infrastruktuurin ja kunnallisten palvelujen rakentamiseen ja ylläpitoon ja muodostavat korkeintaan prosentin osia liikevaihdosta. Päiväkävijöiden, jotka voivat myös majoittua lyhytaikaisesti, merkitys on suurin laskettelussa, liikunta- ja kulttuuripalveluissa sekä teemapuiston toiminnassa. Joka tapauksessa riittävä ympärivuotinen asiakasmäärä on edellytys toiminnalle taloudellisesti terveellä pohjalla.

Keskimääräinen asiakasmäärä riippuu monista tekijöistä, mutta vähimmäistavoitteena pidetään 50 % täyttöastetta majoituskapasiteetissa. Se on vaativa tavoite johtuen hyvin erilaisesta tarjonnasta. Mökkimajoituksessa, jonka osuus on merkittävä, on vaikea saavuttaa tavoitetta vaikka kaikki mökit ovat käytössä, koska mökkivuokrauksen ryhmäkoot pienentyvät. Sen sijaan hotellien täyttöasteet ovat kasvussa kaikkialla johtuen yksinkertaisesti kasvaneesta kysynnästä.

Liikevaihto

Asemakaava-alueen vuodepaikkamäärä on n. 15.000 mikäli kaava toteutuu kokonaisuudessaan, kuten voidaan markkinatilanteen puolesta olettaa. Näin ollen vähimmäistavoite on 7.500 asiakasta paikan päällä ja keskimääräinen asiakastavoite on 9.000 – 10.500. Asiakkaan rahan käytöstä on olemassa ennusteita, jotka on suhteutettava paikan perusluonteeseen, ympäristöön ja asiakkaiden oletettuun maksukykyyn. Tämä keskus viritetään valitun strategian mukaisesti varsin korkealle kustannus- ja kulutustasolle ja asiakkaan kulutusmahdollisuudet arvioidaan keskitasoa korkeammaksi. Eräs arvio asiakkaan keskimääräisestä päiväkulutuksesta on 250 - 300 euroa päivässä. Siihen sisältyy majoitus, ruokailut, ajanviete ja muu kulutus mutta ei matkakustannuksia. Kaavan kokonaan toteutuessa liikevaihdoksi keskimääräisellä asiakasmäärällä muodostuu tällöin n. 1 000 000 000 euroa vuodessa ja avustuksista ja päiväkävijöistä koostuu lisäksi n. 50 000 000 euroa. Tämä kokonaisliikevaihto jakautuu maksimitilanteessa sadoille eri toimijoille alueella. Kansainvälinen vapaa-ajan keskus on kunnan kannalta varsin edullinen yhdyskunnan osa, sillä tuotot ovat hyvät mutta kustannukset kohtuulliset. Matkailija ei edellytä samoja kunnallisia palveluita kuin pysyvät asukkaat. Kansantaloudellisesti ulkomainen matkailija on lähes puhdasta tuloa.

Työpaikat ja verotus

Työpaikkoja arvioidaan muodostuvan makailukeskuksen alueelle n. 2.500. Näistä hotellit työllistävät suoraan n. 1000 henkilöä ja muu toiminta yhteensä n. 1.500 henkilöä. Nämä työpaikat syntyvät itse keskuksen alueelle, mutta karkeasti voidaan arvioida että kokonaisvaikutus on vähintään kolmannes enemmän. Alueen ulkopuolelta tulevat kuljetus-, huolinta-, kunnossapito- ja monet muut palvelut. Matkailukeskuksen tuottamien työpaikkojen kokonaismääräksi voidaan näin ollen arvioida n. 3.300. Tulevaisuudessa tämän kaltaisten alueiden tulon muodostus työpaikkaa kohden on oltava huomattavasti korkeampi kuin nykyisin, koska toiminnan ja ympäristön ylläpito ja kehittäminen vaativat aiempaa suurempia panoksia ja toisaalta tekniikka, erityisesti tietotekniikka, siirtää resursseja työvoimakustannuksista mainonnan, markkinoinnin ja sähköisten palvelujen puolelle vähentämättä kuitenkaan kilpailutilanteessa kokonaiskustannuksia.

Alueelta kertyy työpalkkoja ja sosiaalimaksuja lähemmäs 100 000 000 euroa vuodessa. Tämä tietää kunnille lähes 10 000 000 euron verokertymää vuosittain. Rahat kulkeutuvat eri kuntiin, mutta merkittävä osa jää myös isäntäkuntaan Pelkosenniemenelle. Kiinteistöverot kertyvät soraan Pelkosenniemenelle. Kiinteistöjen verotusarvo lienee huipputasolla vähintään 750 000 000 euroa, josta verokertymä on n. 6 000 000 euroa vuodessa. Yhteiskunnalle syntyy jokaisesta työpaikasta ja pysyvistä asukkaista kustannuksia, jotka näillä verotuloilla katetaan. Ne koostuvat lakisäateisistä toiminnoista kuten oikeusturvan ja yleisen turvallisuuden, opetus-, terveys-, sosiaali-, kulttuuri- ja hallintotoimen ylläpidosta.

Kunnalliset palvelut

Kunnallisille palveluille on varattu alueet keskuksen sisääntuloväylän varrelta. Varaus sisältää tilat hallinnolle ja terveys- ja koulutustoiminnoille. Palvelujen siirto alueelle tapahtuu vaiheittain tarpeen ja järkevän talouden puitteissa. Ajoitus on riippuvainen ennen kaikkea matkailukeskuksen toiminnan kehittymisestä. Ensivaiheessa tarvitaan sosiaali- ja terveyspalvelujen yksikkö ja pieni etäispiste hallinnollisille palveluille. Valinta suoranaisen kunnallisen palvelun ja kunnan ostopalvelujen välillä on tarkoituksenmukaisuuskysymys. Kunnallisten palvelujen siirtäminen ja rakentaminen alueelle on luonnollisesti kallis operaatio. Kyse on n. 5000 kerrosneliömetrin rakentamistarpeesta ja kustannukset ovat tällöin n. 15 milj. euroa. Investoinnit jakautuvat pitkälle ajalle ja niihin ryhdytään vain luotettavalla

rahoituspohjalla, mutta toteutuessaan ne merkitsevät kunnan toimintojen ja palvelumahdollisuuksien nousua huipputasolle sekä matkailua että kuntalaisia ajatellen.

Katu- ja kevyen liikenteen verkoston rakentamisesta alkuvaiheen jälkeen vastaa perustettava yleishallintoyhtiö. Yhtiö saa varansa rakentamaan ryhtyviltä kiinteistöiltä ja liiketoimintaoperaattoreilta. Vesihuoltoverkoston rakentamisesta vastaa Pyhä Luoston vesihuoltoyhtiö ja sähköenergian siirtoverkosta vastaa Koillis-Lapin Sähkö Oy. Yhtiöt keräävät tarvitsemansa varat liittymis- ja kulutusmaksuina. Merkittävää on, että kaava-alueen vesihuoltoa ja sähköenergian syöttöverkosta voidaan täydentää ilman isoja etukäteisinvestointeja. Alueella sijaitsee nykyinen päävesijohto ja runkoviemäri, joita voidaan käyttää aina 5000 vuodepaikan laajuuteen asti. Samoin alueelle sijoittuvat nykyiset kaksi 20 kV pääsyöttölinjaa, joista syöttöenergia alueen muuntamoille otetaan. Katujen, vesi-, viemäri- ja sadevesijohtojen sekä kevyen liikenteen reittien rakentamisen on arvioitu maksavan n. 25 000 000 euroa.

Pääperiaatteena matkailukeskuksen rakentamisessa ja toiminnassa on, että kunta hoitaa lakisääteiset velvollisuutensa ja myötävaikuttaa hallinnollisena viranomaisena keskuksen rakentumiseen ja toimintaan. Keskus itse vastaa rakentamisen kustannuksista, suunnittelusta ja keskuksen toiminnasta kaikilta osin.

Pelkosenniemen kunta
Noitatunturi Oy
Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy