



Pielisen Karjalan Kehittämiskeskus Oy

Bomba-Hyvärilä matkailualueen talvimatkailuselvitys

Copyright © Pöyry Environment Oy

Kaikki oikeudet pidätetään Tätä asiakirjaa tai osaa siitä ei saa kopioida tai jäljentää missään muodossa ilman Pöyry Environment Oy:n antamaa kirjallista lupaa.

Copyright © Pöyry Environment Oy

Esipuhe

Nurmeksessa on noussut esiin selkeä tarve parantaa paikkakunnan talvimatkailun edellytyksiä. Jurttivaaran hiihtokeskuksen kaluston irtaimiston myynnin jälkeen vuonna 1999 alueella on ollut talvitoimintaan liittyvä palvelutyhjiö. Nyt on painetta sekä asiakaskunnan suunnasta että yrittäjien taholta miettiä uudelleen avaamisen mahdollisuuksia Jurttivaaran hiihtokeskuksen alueella.

Talvimatkailuselvitys kytkeytyy samaan aikaan vuonna 2007 laadittuun Bomba-Hyvärilä –matkailukeskuksen kehittämissuunnitelmaan. Sekä kehittämissuunnitelman että talvimatkailuselvityksen tilaajana on ollut Pielisen Karjalan Kehittämiskeskus Oy. Kehittämishankkeet ovat saaneet rahoitusta Pohjois-Karjalan TE-keskuksen myöntämästä toimintaympäristötuesta.

Talvimatkailuselvityksessä konsulttina on toiminut Pöyry Environment Oy ja vastaavana projektipäällikkönä Jari Laitakari

Yhteystiedot

Urheilukatu 5-7
FI-96100 Rovaniemi
Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0196118-8
Puh. 010 33280
www.environment.poyry.fi

Pöyry Environment Oy

Yhteenveto

Nurmeksen talvimatkailuselvityksessä kartoitetaan talvimatkailun potentiaalia, hiihtokeskustoiminnan potentiaalia ja mahdollisuuksia käynnistää aiemmin toimineen Jurttivaaran hiihtokeskuksen toiminta uudelleen. Ulkomaisista matkailijoista on arvioitu venäläisten matkailijoiden tuomaa kysyntäpotentiaalia.

Nurmeksen talvimatkailusta puuttuu päävetovoimakohde, jollainen Jurttivaaran hiihtokeskus voisi olla. Selvityksen perusteella Jurttivaara ei voisi kuitenkaan toimia yksin, vaan se tarvitsee tuekseen Jurttivaaraan sijoittuvaa lomarakentamista, kenties myöhemmin jopa pienimuotoista hotellitoimintaa. Nurmeksen päätaajamaan on sen verran pitkä matka, että pelkästään Bomba-Hyvärilä –alueen majoituspaikkojen varaan Jurttivaaraa ei voi laskea. Toisaalta, matka Nurmeksesta Jurttivaaraan on sen verran lyhyt, että kaikkien alueen majoittajien ja ohjelmapalvelutuottajien kannattaa ottaa Jurttivaara osaksi tuotekokonaisuutta, mikäli päätös Jurttivaaran uudelleen rakentamisesta tehdään.

Koko Nurmeksen talvimatkailua tukevia teemoja ovat:

- hyvinvointiin ja terveyden edistämiseen liittyvän matkailun mahdollisuudet
- kulttuuri- ja teemamatkailun mahdollisuudet
- ainutlaatuisten, kerran elämässä toteutettavien matkailutuotteiden ja laajojen palvelupakettien mahdollisuus
- nuorisomatkailukeskuksen mukanaan tuomat mahdollisuudet matkailun ydinsesonkien ulkopuolella
- Bomban ydinalueen rakentamisen tiivistäminen, uudet majoitustyyppit, Pielisen ranta-alueen lisääntyvä käyttö talviaikana
- ohjelmapalvelutoiminnan kehittyminen
- liikunta- ja kokousmatkailun mahdollisuudet uuden valmistuvan monitoimihallin myötä
- lumipeuhupaikkojen, leikkipaikkojen ja pulkkamäkien toteutus Bomban ydinalueelle
- jää- ja lumirakenteiden hyödyntäminen
- retkiluistelun, avantouinnin ja muiden jäällä tapahtuvien aktiviteettien vetovoima
- valmius aktiiviseen tuotekehittelyyn ja aktiiviseen myyntiin
 - talvituotteiden kytkeminen olennaisemmaksi osaksi Nurmeksen matkailun tuotekokonaisuutta.

Näin ollen Nurmeksessa on mahdollisuudet kehittää aktiivista talvimatkailua, jonka osana tulisi olla myös Jurttivaaran hiihtokeskuksen avaaminen uudelleen, mikäli kannattavan liiketoiminnan edellytykset täyttyvät.

Esipuhe**Yhteenveto****Sisältö**

1	TALVIMATKAILUN MERKITYS JA HIIHTOKESKUSTOIMINNAN POTENTIAALI NURMEKSESSÄ	2
1.1	Hiihtokeskustoiminnan volyymi Suomessa	2
1.2	Kotimaiset asiakkaat hiihtokeskuksissa	3
1.3	Ulkomaisten laskettelijoiden potentiaali	4
1.4	Talvimatkailun markkinat Venäjältä	4
1.5	Hiihtokeskustoiminnan kehittymisen näkymät	5
2	NURMEKSEN TALVIMATKAILUN POTENTIAALIN ARVIOINTI	6
3	JURTTIVAARAN POTENTIAALI JA UUDELLEEN KÄYNNISTÄMISEN MAHDOLLISUUDET	6
3.1	Jurttivaaran rinnetiedot	6
3.2	Hiihtokeskusliiketoiminnan potentiaali	7
4	MAANKÄYTÖN VISIO	10
5	LIIKENNEYHTEYDET JURTTIVAARAAN (LÄHIALUEEN LIIKENNE)	11
6	JURTTIVAARAN UUDELLEEN AVAAMISEN EDELLYTTÄMÄT INVESTOINNIT	13
6.1	Tieverkosto	13
6.2	Vesihuolto	13
6.3	Hiihtokeskuksen rakenteet	13
7	KOKONAISARVIO JURTTIVAARAN HIIHTOKESKUKSEN UUDELLEEN AVAAMISESTA	14

Liitteet

Maankäytön visio	LIITE 1
Maankäytön havainnekuva	LIITE 2

1 TALVIMATKAILUN MERKITYS JA HIIHTOKESKUSTOIMINNAN POTENTIAALI NURMEKSESSA

Vuoden 1999 jälkeen, jolloin Jurttivaaran hiihtokeskuksen kalusto ja irtaimisto myytiin kerralla pois, on talvimatkailu Nurmeksessa ontunut. Olemassa olevissa matkailukohteissa on toki talvikäyttöä, mutta käyttöasteet ovat selvästi alhaisemmat kuin kesäkuukausina. Yksi keskeinen talvituote on puuttunut. Osittain hiihtokeskuksen puuttumista on tasoittanut muun ohjelmalvelutoiminnan kehittyminen ja sitä kautta uusien tuotteiden synty. Ympärivuotisen matkailutoiminnan kannalta on olennaisen tärkeää, että talvimatkailuun panostetaan ja yritetään kohottaa sen merkitystä Nurmeksessa.

Pohjois-Karjala on luontaisesti lumivarmaa aluetta ja usein talvet ovat runsaslumisia. Lumivarmuus ympäristössä on yksi positiivinen menestystekijä, jonka voi laskea myönteiseksi tekijäksi talvimatkailumahdollisuuksia arvioitaessa.

Alueen matkailuyritysten parissa on herännyt ajatuksia herättää hiihtokeskustoiminta uudelleen henkiin entiselle paikalleen Jurttivaaraan.

1.1 Hiihtokeskustoiminnan volyymi Suomessa

Suomen Hiihtokeskusyhdistys ry:n vuosittain keräämien hiihtokeskusten tunnuslukutietojen mukaan edellisen talvikauden 2006 – 2007 hissilippumyynti oli n. 40 milj €. Kauden luvuissa oli pientä pudotusta edelliseen kauteen johtuen Etelä-Suomen lyhyestä talvikaudesta. Kymmenen suurimman hiihtokeskuksen lipunmyynti on n. 29 milj. € eli 72 % koko alan lippumyynnistä. Varsinainen markkinaosuus kymmenellä suurimmalla keskuksella on n. 60 %. Sijoilla 11-20 olevat keskuksat hallitsevat yhteensä 12 % osuutta markkinoista. Suomessa. Kymmenestä suurimmasta hiihtokeskuksesta kolmen suuren pohjoisen keskuksen (Ruka, Levi, Ylläs) myynti on edelliskaudella noussut jyrkemmin kuin alalla yleensä. Keskisen ja eteläisen Suomen hissilippumyynnissä kasvu on ollut tasaisempaa viime vuosina. Edellistalven sääolot pudottivat muutamia keskuksia kasvu-uralta.

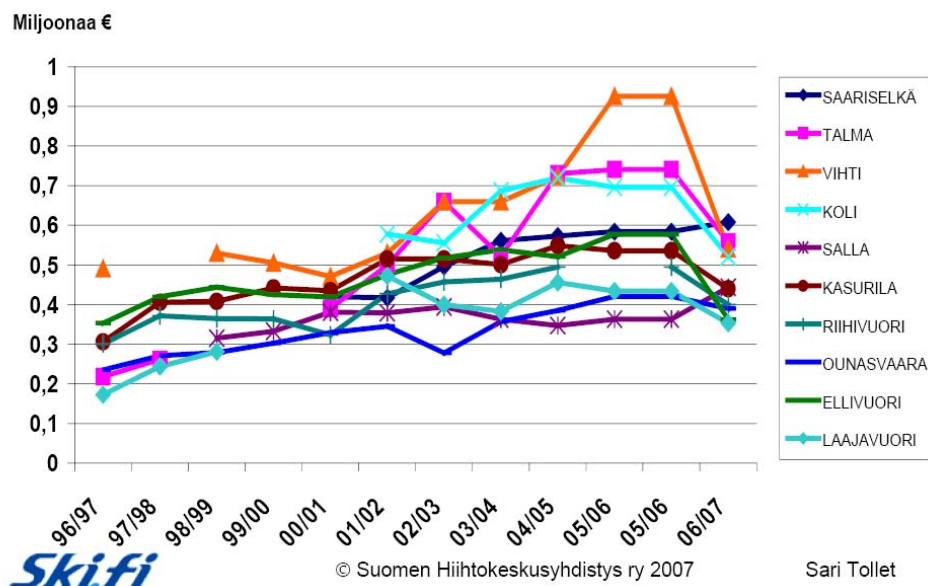
Lähinnä mahdollisesti uudelleen perustettavaa Jurttivaaraa olisi kilpailullisesti Kolin hiihtokeskus, joka sijainti on myös vastaava kuin Jurttivaaralla. Koli on hiihtokeskusten kokovertailussa Suomessa myyntinsä perusteella sijalla 14 eli keskisuurten hiihtokeskusten sarjassa. Kolin viime kauden hissilippumyynti oli 0,5 milj €. Edellisellä 2005 – 2006 kaudella hissilippuja myytiin 0,7 milj. € arvosta. Koli on useana vuonna peräkkäin päässyt n. 0,7 milj. € hissilippumyyntiin. Hiihtokeskusten vertailussa seurataan puhtaasti hiihtokeskustoiminnan kehitystä eli lippujen lisäksi esim. vuokraamomyyntiä ja hiihtokoulutuloja. Koko matkailukeskuksen liikevaihdon kehitystä ei SHKY:n tilastoissa seurata.

Hiihtokeskustoimialan talous on kehittynyt mukavasti varsinkin 2000-luvulla. Vielä 1990-luvulla vallalla ollut velkavetoisuus on pienentynyt ja yhtiöiden omavaraisuusaste on parantunut. On kuitenkin todettava, että jotkut alueellisen tason hiihtokeskukset ovat olleet vaikeuksissa lähinnä isojen hiihtokeskusten vallatessa markkinaosuuksia.

Vuodesta 2005 lähtien hiihtokeskusten hissi- ja rinneinvestoinnit ovat kasvaneet jyrkästi palvelutasovaatimusten ja matkailukeskusten kilpailuasetelman vuoksi.



11-20 myynti



Kuva 1 Myynnin kehitys 11-20 suurimmassa hiihtokeskuksessa

1.2

Kotimaiset asiakkaat hiihtokeskuksissa

Suomen Hiihtokeskusyhdistys SHKY on vuosittain teettänyt Taloustutkimuksella laskettelu- ja harrastamiseen liittyvän tutkimuksen osana laajempaa omnibus-tutkimusta. Laskettelua edes jossakin määrin harrastavien suomalaisten määrä on useita vuosia ollut lähes vakio. Laskettelu- ja rinteissä harjoitettavien lajimuotojen harrastajia arvioidaan tutkimuksiin perustuen olevan n. 1,3 miljoonaa suomalaista. Hiihtokeskustoiminnan kannalta on tärkeää, että kotimaistakin kysyntää pyritään vauhdittamaan, koska kuitenkin osa harrastajista on lajin parissa vain harvoin. N: 40 % laskettelijoista ilmoittaa harrastavansa lajia vain kerran vuodessa. Osa laskettelu- ja harrastajista on alkanut vieraantua lajista välinekehityksen, vapaa-ajan vieton muutosten ja kyllästymisen takia. Laskettelu ja lumilautailu ovat alkaneet arkipäiväistyä. Niin ollen tarvitaankin enemmän elämyksellisyyttä. Samoin nousee esille kuluttajien tiedon tarve, koska vertailuja eri harrasteiden ja keskusten välillä tehdään jatkuvasti. Keskusten haluttavuus ja imago ovat tulleet tärkeiksi päätöksenteon kriteereiksi kohdetta valittaessa.

Hiihtokeskustuotteen kannalta tärkeiksi ovat nousseet ostettavuus, saavutettavuus ja maltillinen hintakehitys. Perittävälle hinnalle odotetaan myös vastiketta.

Lähde: Suomen Hiihtokeskusyhdistys ry, Taloustutkimus Oy

1.3 Ulkomaisten laskettelijoiden potentiaali

Ulkomaisia arvioidaan Suomessa olevan 120.000 vuodessa. Ulkomaisten laskettelijoiden määrä on jatkuvasti kasvussa. Ulkomaista Suomen rinteissä ovat edustettuina Iso-Britannia, Venäjä, Ukraina, Baltian maat ja Hollanti. Potentiaalisimpia muita asiakasmaita Suomelle ovat Tanska, Saksa ja Aasian maat. Aasian alueella laskettelu harrastaminen on vahvassa kasvussa. Harvoin ulkomaiset matkailijat mieltävät Suomen ”täysiveriseksi” laskettelumaaksi eli matkan päämotiivina ei välttämättä ole laskettelu. Keski-Eurooppaa varmempien lumiolosuhteiden, palvelutason kehittymisen, Maailman Cup-kilpailujen tuoman positiivisen julkisuuskuvan ja tietoisien talvimarkkinoinnin vuoksi Suomen asema laskettelumaana on tullut uskottavammaksi. Ulkomaisista matkailijoista Suomessa laskettelevat erityisesti aloittelijat, perheet, pariskunnat ja ohjelmapalvelutuotteisiin osallistuvat ryhmät. Suomen rinteisiin suuren kansainvälisenkin potentiaalin tuo ns. X-generaatio, jonka elämäntyyliin kuuluu esim. lumilautailu.

Kiihtyvä ilmastonmuutos on lyhentänyt talvia Keski-Euroopassa ja tehnyt lumiolosuhteista epävarmempia huolimatta tehokkaista lumetusjärjestelmistä. Suomen markkinointi- ja myyntivalteiksi ovat nousseet lumivarmuus, oheispalvelut, Suomen olosuhteiden ja maantieteen tarjoama eksotiikka, kompaktit keskukset, laatuajattelu, turvallisuus sekä runsas tarjolla oleva tila rinteissä.

Vasta 1990-luvulla Suomessa rohkaistuttiin markkinoimaan hiihtokeskuksia ja ylipäättään talvea ulkomaisille vieraille. Ensimmäiset ulkomaiset ”pioneerit” suomalaisissa laskettelurinteissä olivat britit, joita seurasivat venäläiset. Suomi on talvimyynnissään voittamassa myytin maasta, joka on kylmä, kaukana ja kallis. Suurelle osalle maailman laskettelu harrastavista Suomi on laskettelumaana nousemassa uskottavien maiden joukkoon. Suomen keskikokoisetkin rinteet antavat riittävästi haasteita rinnelajien harrastamiseen. Rinteiden vetovoima ei kuitenkaan yksin riitä, joten jatkossakin on syytä yhdistää matkailualueiden tuotetarjontaa mahdollisimman laajasti talvituotteeseen

Lähde: Suomen Hiihtokeskusyhdistys ry

1.4 Talvimatkailun markkinat Venäjältä

Matkailun edistämiskeskus MEK on hiljattain verkkosivuillaan julkaissut muutamana viime vuonna laaditun selvityksen Suomen talven tarjonnasta ja kysynnästä (MEK Trade Follow-up System, talvi 2006 – 2007).

”Venäläiset matkanjärjestäjät tarjoavat edelleen eniten Järvi-Suomea ja sen osuus (46 %) on edelleen hieman noussut. Samalla Lapin osuus (27 %) on pienentynyt.

Tuoteryhmistä ’Special Events’ (Uusi Vuosi ja joulukuu) on nostanut osuuttaan. Tuotteista Uusi Vuosi onkin nyt ykkösenä ennen laskettelu, kaupunkilomia, joulua ja kylpylälomia. Matkailukeskuksista Rovaniemi on noussut ykköseksi. Seuraavina ovat Helsinki, Vuokatti ja Levi.

Yrityksistä Holiday Club Katinkulta on säilyttänyt ykkössijansa venäläisten matkanjärjestäjien ohjelmissa. Serena Korpilampi ja Hotelli Pohjanhovi ovat seuraavilla sijoilla.”

”Venäjältä oli analyysissä mukana 40 matkanjärjestäjää eli lähes kaksi kertaa niin paljon kuin kaksi vuotta aiemmin (21kpl).

Tuoteryhmistä ’Other’-ryhmä, johon kuuluvat kaupunki- ja kylpylälomat on noussut tärkeimmäksi osuuden ollessa 32,1 %. ’Special Events’-ryhmä (Uusi Vuosi ja jouluku) määriteltiin lähes yhtä suureksi (osuus 30,7 %). ’Winter Sport’-ryhmän (23,4 %) ja ’Adventure’-tuotteiden (13,7 %) osuus on pienentynyt.

Ensimmäisessä selvityksessä mökkilomailu kirjattiin yleensä omaksi ’Cottages’-tuotteeksi, kun taas sen jälkeen mökit on määritelty yleensä majoitusmuodoksi ja tuotteiksi aktiviteetit esim. hiihtokeskuksessa, jossa mökki sijaitsee. Siksi ’Other’-ryhmän osuus oli talvella 2002-03 huomattavasti nykyistä suurempi.

Tuotteista on nyt kärjessä Uusi Vuosi. Sen kasvu johtuu esim. siitä, että Uuden Vuoden laivaristeilyjen (Suomi/Ruotsi) tarjonta Venäjän markkinoilla on moninkertaistunut. Aktiviteeteista laskettelu on ylivoimaisesti tärkein ja toiseksi suurin tuote ennen kaupunkilomia. Jouluku (loppiaisaika) on tarjonnassa seuraavalla sijalla ennen kylpylälomia.

Suuralueittain tarkasteltuna Järvi-Suomen osuus tarjonnasta on edelleen hieman kasvanut (42,0 % > 45,7 %). Myös Eteläisen Suomen osuus (20,6 %) on nousussa, kun taas Lappi on menettänyt markkinaosuuttaan (27,4 %) venäläisten matkanjärjestäjien tarjonnassa.”

Lainaus: MEK Trade Follow-up System 2006 – 2007

Matkailun edistämiskeskuksen tekemä selvitys Saksan, Iso-Britannian, Ranskan, Alankomaiden, Italian, Espanjan, Venäjän ja Japanin matkanjärjestäjien joukosta osoittaa, että Järvi-Suomessa, Nurmeksessa eritoten, on mahdollisuus kohdistaa talvimatkailutuotantoa Venäjän kasvaville markkinoille.

1.5 Hiihtokeskustoiminnan kehittymisen näkymät

Hiihtokeskustoimiala on lähivuosina asettanut tavoitteeksi vuotuisten laskettelupäivien kasvuksi 4 %. Hissilippumyynnin vuotuiseksi kasvuksi alalla tavoitellaan 4 – 6 %. Molemmat luvut ylittävät kansantalouden keskimääräisen kasvuvauhdin. Koska palvelutasovaatimus asiakkailla kasvaa ja maksukykykin kohenee, ennakoidaan vuokraamotoiminnan ja hiihtokoulutoiminnan vuosikasvuksi 6 – 8 %. Kasvu ei kuitenkaan synny luontaisesti, vaan se edellyttää kotimaan harrastajien aktiivista herättelyä sekä lisääntyvää myyntiä ulkomaisille vieraille.

Mikäli uusia hiihtokeskuksia luodaan tai vanhoja herätellään henkiin, tulee sellaisesta kohde varsin kilpailuille markkinoille. Suomessa hiihtokeskuksia on n. 80. Mikäli Jurttivaaran tyyppinen kohde avataan, on ensiarvoisen tärkeää varmistaa, että sille on selkeä ”tilaus” markkinoilla eli riittävä odotettavien asiakkaiden määrä tai toiminta muuten taloudellisesti varmistettu.

2 NURMEKSEN TALVIMATKAILUN POTENTIAALIN ARVIOINTI

Nurmeksen talvimatkailun potentiaalia arvioitaessa on luonnollisesti huomioitava koko paikkakunnan talvipotentiaali. Tarkemmassa tarkastelussa arvioidaan lisäksi Jurttivaaran mahdollisuuksia lähinnä hiihtokeskus näkökulmasta.

Nurmeksessa, jossa puolestaan kohdistetusti puhutaan ns. Bomban matkailukaupungista, on mahdollisuus kasvattaa talven merkitystä matkailukokonaisuudessa. Lähes yhtäaikaisesti talvimatkailuselvityksen toteutuksen kanssa on laadittu strategista fyysis-toiminnallista suunnitelmaa yhdistettynä maankäytön suunnitelmaan. Esille nousseita talvimatkailua tukevia teemoja ovat:

- hyvinvointiin ja terveyden edistämiseen liittyvän matkailun mahdollisuudet
- kulttuuri- ja teemamatkailun mahdollisuudet
- ainutlaatuisten, kerran elämässä toteutettavien matkailutuotteiden ja laajojen palvelupakettien mahdollisuus
- nuorisomatkailukeskuksen mukanaan tuomat mahdollisuudet matkailun ydinsesonkien ulkopuolella
- Bomban ydinalueen rakentamisen tiivistäminen, uudet majoitustyyppit, Pielisen ranta-alueen lisääntyvä käyttö talviaikana
- ohjelmapalvelutoiminnan kehittyminen
- liikunta- ja kokousmatkailun mahdollisuudet uuden valmistuvan monitoimihallin myötä
- lumipeuhupaikkojen, leikkipaikkojen ja pulkkamäkien toteutus Bomban ydinalueelle
- jää- ja lumirakenteiden hyödyntäminen
- retkiluistelun, avantouinnin ja muiden jäällä tapahtuvien aktiviteettien vetovoima
- valmius aktiiviseen tuotekehittelyyn ja aktiiviseen myyntiin
 - o talvituotteiden kytkeminen olennaisemmaksi osaksi Nurmeksen matkailun tuotekokonaisuutta.

3 JURTTIVAARAN POTENTIAALI JA UUDELLEEN KÄYNNISTÄMISEN MAHDOLLISUUDET

3.1 Jurttivaaran rinnetiedot

Mahdollinen uudelleen avattava Jurttivaaran hiihtokeskus tulisi pohjautumaan jo paikalla aiemmin sijainneen hiihtokeskuksen ”lay-outiin”. Rinteet, jotka Jurttivaaralla ovat olleet käytössä ja edelleen metsäaukkoina maastossa näkyvät ovat profiililtaan ja lasketteluolosuhteiltaan aivan kelvolliset. Samoin hiihtohissilinjaa voidaan hyödyntää

uuden / uusien hissien rakentamisessa. Jurttivaaran laskettelurinteiden korkeusero on n. 120 m.

Jurttivaaran rinnetiedot v. 1999 asti:

RINTEEN NIMI	PITUUS	VAIKEUSLUOKITUS
Jurtin päärinne	500 m	Punainen (keskivaikea)
Jurtin syöksy	550 m	Musta (vaikea)
Lasten rinne	200 m	
Jurtin turisti	850 m	Sininen (helppo)
Jurtin löysä	1300 m	Sininen (helppo)
Jurtin makea	650 m	Punainen (keskivaikea)

3.2 Hiihtokeskusliiketoiminnan potentiaali

Jurttivaaran mahdollisen tulevan perusliiketoiminnan voidaan arvioida olevan samaa suurusluokkaa kuin Kolin hiihtokeskuksessa toteutuu. Hissiliikervaihdon, vuokraamotuottojen ja rinneravintolasta / ravintoloista saatava liikevaihto voisi toiminnan alkuvuosina olla n. 1 – 1,5 milj. €. Kokonaisliikevaihto olisi tuolloin vertailukelpoinen muiden vastaavan kokoisten hiihtokeskusten kanssa.

Bomban alueen nykyinen ja tuleva majoituskapasiteetti muodostaisivat kysyntäpohjan hiihtokeskuksen toiminnalle. Aiempaan hiihtokeskuksen käyttäjäjoukkoon olisi lisäyksenä kasvava venäläisten joukko, jolle hiihtokeskustuotetta osan muuta matkailupalvelukokonaisuutta kannattaisi erityisesti markkinoida.

Rautatiehenkilöliikenteen vähitellen vapautuessa kilpailulle on asiakaspotentiaaliin mahdollisuus lisätä uudelleen henkiinherätettävän ”skimbajunan” potentiaalinen asiakasjoukko. Skimbajuna olisi tilausjuna, jolla voisi olla kaksi lähtöpaikkaa: Helsinki ja Venäjän rajan tuntumassa esim. Vainikkala. Nykyisen VR:n liikennöintipolitiikan aikana tilausjuna tuskin olisi kustannuksiltaan järkevä vaihtoehto. Sen vuoksi on syytä odottaa kilpailun todellista käynnistymistä Suomen rataverkolla.



Kuva 2 Suomen rataverkko 2005

Kaikkien vahvin peruste Jurttivaaran avaamiseksi uudelleen on käytännössä se, että Jurttivaaran rinnealueen yhteyteen kaavoitetaan korttelialueita ja tontteja loma-asuntorakentamiseen. Raportin liitteenä olevassa maankäyttökuvassa ja havainnekuvassa on esitetty loma-asuntokortteleiden ehdotettu sijainti ja myös sijoitettu loma-asuntoja viitteellisesti. Perusajatuksena on, että osasta loma-asuntoja toteutuu ski in – ski out –periaate, joka tarkoittaa sitä, että majoituksesta olisi suora mahdollisuus päästä suksilla tai lumilaudalla rinteeseen. Toinen kantava periaate ajatuksessa sijoittaa Jurttivaaran loma-asunnot rinnealueen läheisyyteen huipun tuntumaan olisi vaaran yläosasta Pieliselle avautuva näkymä. Näin saataisiin Jurttivaaraan sijoitettaville loma-asunnoille kesäfunktio ja toivottavasti nykyistä paremmin hyödynnettyä Pielisen vesistöaluetta. Jurttivaaran loma-asunnot voitaisiin toteuttaa kortteleittain tai yhtenä kokonaisuutena ja kytkeä rakentamisvaiheeseen esim. ns. aluerakentaja. Kortteli kerrallaan tai kokonaisuutena voidaan aluetta tarjota sijoittajatahoille.



Kuva 3 Näkymä Jurttivaaralta

Loma-asuntojen lisäksi Jurttivaaralle voidaan hiihtokeskustoiminnan lisäksi toteuttaa ohjelmapalvelutoimintoja siten, että ohjelmapalveluiden lähtöalue olisi Bomban ydin ja Jurttivaara voisi toimia yhtenä päätepisteenä tai välietappina.

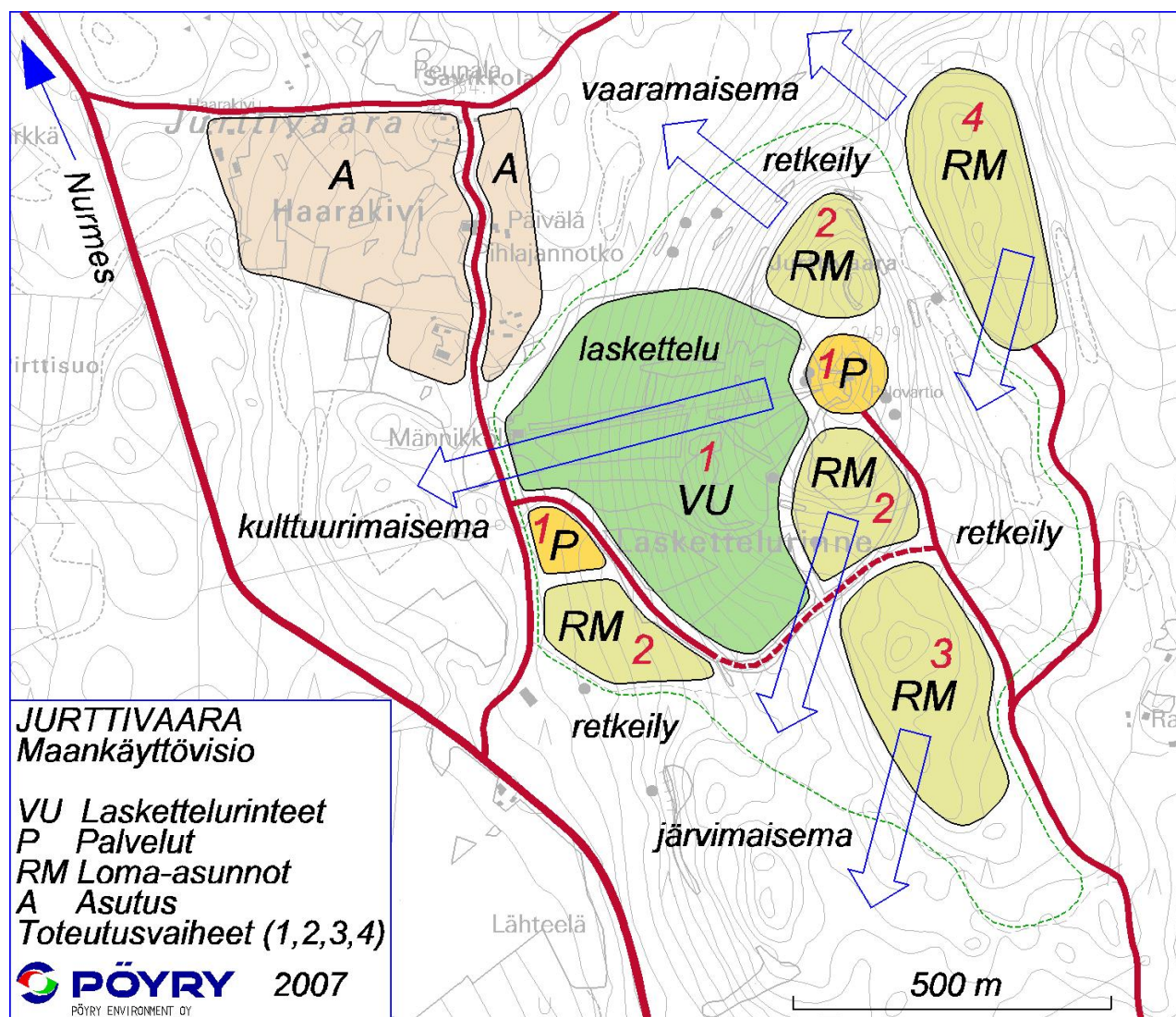
Tämänhetkisessä positiivisessa venäläisasiakkaiden markkinatilanteessa on mahdollisuus myydä tai vuokrata Jurttivaaran loma-asuntoalueet jollekin luotettavalle venäläistoimijalle.

Kunnallistekniset kustannukset, tiestön rakentamisen kustannukset ja jopa osa hiihtokeskuksen rakentamisen kustannuksista voitaisiin kattaa myymällä Jurttivaarasta kaavoitettuja rakennusoikeuskerrosneliömetrejä.

Mikäli Jurttivaaran alueelle rakennetaan loma-asutusta esitetyllä tavalla, toisi luotava vuodepaikkamäärä vakiokäyttäjäkuntaa hiihtokeskukseen jopa usean viikon ajan talvessa. Rakennettavat loma-asunnot tulisi jo rakennusvaiheessa liittää keskitettyyn mökkivarausjärjestelmään.

Jurttivaaran maankäyttökartassa olevat loma-asuntojen ja palvelurakentamisen alueet ovat Nurmeksen kaupungin omistuksessa.

A-merkinnällä oleva alue on yksityisten maanomistajien maata, johon maanomistajakohtaisesti tarvittaessa toteuttaa asuntorakentamista, mikäli esim. hiihtokeskuksen työntekijät asuntoja tarvitsisivat. Käytännössä asuntotonttien osalta vallitsee kysynnän ja tarjonnan laki.



Kuva 4 Maankäyttövisio

Jurttivaaran maankäytön kokonaisratkaisu perustuu osaltaan vanhan laskettelurinteiden uudelleen aktivointiin. Toteutuksessa hyödynnetään olemassa olevia rinne- ja hissilinjoja. Jurttivaara on Nurmeksen seudulla yksi harvoista soveltuvista kohteista toiminnalle. Jurttivaaralta on hyvät yhteydet Nurmeksen kaupunkialueelle mm. Bomban matkailualueelle sekä Nurmeksen ja Lieksan yhteiselle lentokentälle. Lentokenttä toimii pienokonekenttänä, mutta on selvittettävä voivatko sitä käyttää esim. pienet suihkumotoriliikentokoneet, joita kaikkein varakkaimmat matkailijat käyttävät. Lisäksi läheisen Höljään kylän kautta kulkee rautatie. Höljään kylän kautta Jurttivaaran matkailu on kytkettävissä myös Pieliseen ja sen matkailuverkostoihin.

Jurttivaaran laskettelurinteiden yhteyteen kytketään myös muita matkailuaktiviteetteja. Mahdollisuudet tältä osin ovat vaaralta avautuvat maisemat aina Pieliselle saakka sekä ulkoiluun, retkeilyyn ja esim. metsästykseseen soveltuva ympäristö.

Laskettelualueen käyttöastetta voidaan luontevasti lisätä mahdollistamalla Jurttivaaralle loma-asuntojen rakentaminen lomakylämäisesti. Tässä yhteydessä varaudutaan myös tarvittavan palvelutarjonnan lisäämiseen.

Loma-asuntojen rakentaminen on mahdollista toteuttaa useassa vaiheessa. Välittömästi laskettelurinteiden yhteyteen voidaan rakentaa kolme erillistä n. 20 loma-asunnon rypästä. Lisäksi vaaran ns. ulkokehälle voidaan toteuttaa ainakin kaksi erillistä n. 50 loma-asunnon aluetta. Tarvittaessa rakentamisen määrää voidaan tästäkin lisätä. Laajentumismahdollisuuksia on aivan vaaran välittömässä läheisyydessä.

Laskettelurinteiden läheisyydessä toteutuu aiemmin mainittu ski in – ski out –periaate.

Jurttivaaran laelle soveltuu matkailijoita ja laskettelijoita palveleva maisemaravintola. Vaaran alle sijoitetaan laskettelun ja muiden aktiviteettien palvelu- ja huoltorakennukset.

Alueen sisäinen tiestö pitäisi alueen rakentamisen yhteydessä kohentaa. Maankäytön visiossa on luonnosteltu ympyrämäinen retkeilyreitti kiertämään Jurttivaaraa. Talvella reittiä käytettäisiin latureittinä, kesäaikana patikointi- ja pyöräilyreittinä. Lähialueelle on tarpeen myöhemmässä vaiheessa suunnitella lisää reittejä, erityisesti siten, että yhteys Pielisen rantaan mahdollistetaan.

5 **LIIKENNEYHTEYDET JURTTIVAARAAN (LÄHIALUEEN LIIKENNE)**

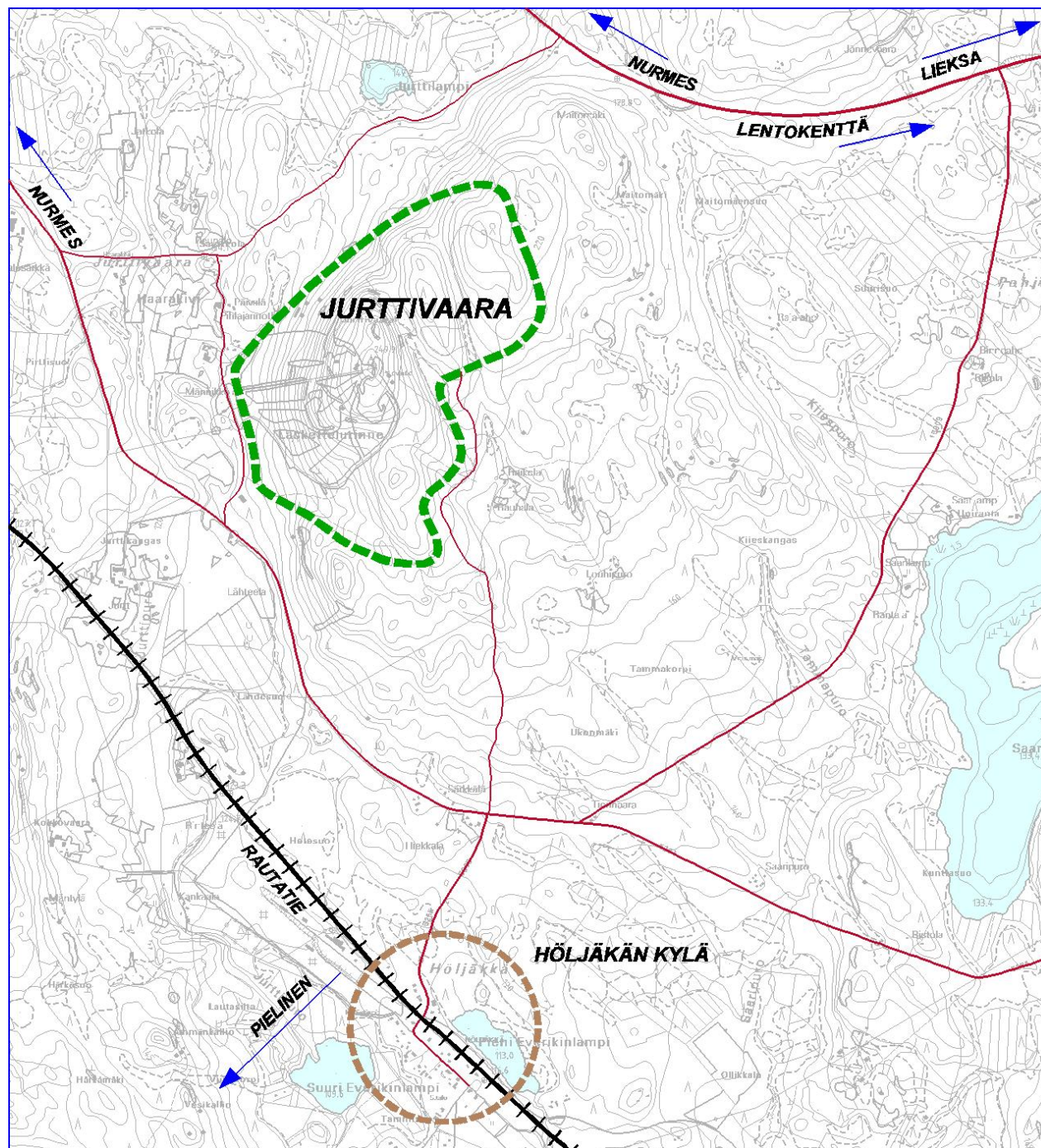
Jurttivaaran kehittämisen kannalta yksi keskeinen seikka on kohteen tavoitettavuus. Jurttivaaran tavoitettavuutta tarkasteltaessa nousee esille kolme eri liikennemuotoa, jotka ovat käytössä.

Jurttivaaralle johtaa erinomaisessa kunnossa olevat maantiet. Maanteitse Jurttivaara on tavoitettavissa hyvin kaikista ilmansuunnista.

Jurttivaaran välittömässä läheisyydessä sijaitsevassa Höljäkän kylässä rautatieasema. Seisakkeelta on matkaa Jurttivaaralle noin 2-3 kilometriä.

Jurttivaara on tavoitettavissa myös lentäen. Lieksan kaupungin puolella sijaitsee pienlentokenttä, jolle on matkaa noin 15 kilometriä.

Jotta Bomban matkailukeskusaluetta voidaan hyödyntää Jurttivaaran näkökulmasta, tulee jo suunnitteluvaiheessa puntaroida mahdollisuutta järjestää Nurmeksen taajamasta ja Bombalta linja-autoyhteys talvikaudella vähintään kerran päivässä mielellään talvimatkailupakettiin sisältyvänä kuljetuksena. Tällöin välttyttäisiin ylimääräisten epäviihtyisien pysäköintialueiden rakentamiselta Jurttivaaraan sekä voitaisiin parantaa rinneravintoloiden myyntiä päivän viimeisten laskujen jälkeen.



Kuva 5 Jurttivaaran ympäristö ja liikenneyhteydet

6 JURTTIVAARAN UUDELLEEN AVAAMISEN EDELLYTTÄMÄT INVESTOINNIT

Tässä raportissa esitetyt investoinnit edustavat suurusluokkatasoa. Yksityiskohtaisemmat kustannusarviot voidaan tehdä vasta tarkemman suunnittelun perusteella.

6.1 Tieverkosto

Jurttivaaran matkailukeskuksen tieverkosto puuttuu ja olemassa olevat tiet ovat varsin huonokuntoista. Alueen sisäiseen verkostoon joudutaan panostamaan merkittävästi alueen tieverkon kunnan ja palvelutason nostamiseksi vaadittavalle tasolle. Jurttivaaran alueen tieverkon rakentamiseen olisi varattava noin 2,5 M€.

6.2 Vesihuolto

Nykyisellään Jurttivaaran alueella ei ole minkäänlaista vesihuoltoa. Lähin toimiva järjestelmä on käytössä Höljään kylässä. Höljään kylässä on käytössä oma vedenotto sekä oma jätevedenpuhdistamo. Höljään kylän vesihuoltajärjestelmä ei kuitenkaan kapasiteetiltaan riitä ottamaan vastaan Jurttivaaralle kaavaillun matkailukeskuksen jätevesiä.

Nurmeksen kaupungilla ei ole aikomusta laajentaa vesihuoltoverkostoaan Jurttivaaran suuntaan.

Näin ollen ainoaksi vaihtoehdoksi jää rakentaa Jurttivaaralle oma vesihuoltajärjestelmä. Järjestelmän voisi mitoittaa niin, että se käsitelisi myös Höljään kylän jätevedet. Samoin vesihuollonsuunnittelussa tulee huomioida Jurttivaaran matkailukeskuksen vaiheittainen rakentaminen. Jurttivaaran jätevedenkäsittelyjärjestelmää suunniteltaessa on lisäksi huomioitava Jurttivaaran eteläpuolella sijaitseva pohjavesialue.

Jurttivaaran matkailukeskuksen vesihuoltajärjestelmä tarvitsisi siis oman vedenottamon, jätevedenpuhdistamon ja tarvittavat putkilinjat, niiden rakentaminen maksaisi yhteensä noin 1,0 M€.

6.3 Hiihtokeskuksen rakenteet

Konsultti ehdottaa, että hiihtokeskukseen rakennettaisiin aluksi vain yksi hiihtohissi, jota myöhemmin vuosina voidaan täydentää toisella vastaavan kokoisella hiihtohissillä ja lyhyemmällä lasten hissillä. Jurttivaaran hiihtokeskuksessa on ollut Doppelmayr-merkkiset hiihtohissit. Hissejä maahantuova Doppelmayr Finn Oy on laskenut, että uuden ankkurityyppisen laahaushissin rakentaminen 517 m vetopituudella ja 1194 henkilön tuntikapasiteetilla maksaisi v. 2008 hintatasolla n. 320.000 €.

Vaikka vanhaa hissilinjaa voidaan hyödyntää, ei vanhoja hissiperustuksia voida hyödyntää muuttuneiden mitoitusmääräysten vuoksi. Uusien perustusten rakentamiskustannus on arviolta 70.000 €. Hiihtohissin asennuskustannukset olisivat suurusluokkaa 50.000 €.

Lumetusjärjestelmä on lämpenevän ilmaston aikana ehdoton edellytys hiihtokeskustoiminnalle. Lumetusjärjestelmän toteutuskustannuksiksi arvioidaan n. 300.000 € viidellä ns. matalapainelumitykillä arvioituna. Jurttivaarassa on

routasyvyyden alapuolella lumetuksen vedenottolinjaa n. 400 – 500 m matkalla Jurttiojasta hiihtokeskukselle. Jurttiojassa on ollut kaivo lumetusvedenottoa varten. Kaivosta on kuitenkin poistettu pumppu. Rinteiden vieressä olevat lumetusputket ja pumppaamo pitäisi rakentaa uudestaan. Mikäli Jurttiojan vesi ei riitä on olemassa kaksi vaihtoehtoa lumetusveden ottoon. Lumetusjärjestelmää varten lähin mahdollinen lampi olisi Jurttivaaran pohjoispuolella sijaitseva Jurtilampi. Matkaa lammelle kertyy hieman yli kilometri.

Jurtilampi saattaa kuitenkin olla liian pieni ja matala, jonka käyttö talvella voi olla hankalaa. Toinen vaihtoehto on Jurttivaaran itäpuolella sijaitseva Saarilampi, matkaa sinne on noin 2,5 kilometriä (lunnuntietä), jossa pumpattava vesimäärä varmasti riittäisi. Pidempi veden pumppauksen matka luonnollisesti nostaa kustannuksia.

Hissien ja lumetusjärjestelmän lisäksi tarvitaan vähintään rinteinhoitokone eli ns. rinnetamppari. Uuden rinnehoitokoneen hankintahinta on n. 200.000 €. Rinnevalaistuksen investointiin tulisi varautua n. 100.000 € summalla.

Muita kustannuksia ovat mm. sähköliittymä (lumetuksen ja valaistuksen tarvitsema sähköteho huomioiden), vuokraamokalusto, kaapelit, letkut, äänentoistolaitteet, turvavälineet ym.

Hiihtokeskustekniikkaan tulisi yllä olevan perusteella investoida 1,2 – 1,5 milj. €. Näiden investointien lisäksi lasketaan mukaan 1 -2 palvelurakennuksen kustannukset, mahdolliset maanmuokkaukset esim. lumilautailun tarvitsemia suorituspaikkoja varten. Kokonaiskustannusarvion rakennuksineen voidaan arvioida olevan vähintään 2 milj. € poislukien Jurttivaaran huipun loma-asuntorakentaminen.

7 KOKONAI SARVIO JURTTIVAARAN HIIHTOKESKUKSEN UUDELLEEN AVAAMISESTA

Tarkat taloudelliset laskelmat ja liiketoimintasuunnitelman laatiminen Jurttivaaran uudelleen käyttöön ottamisesta jäävät lopullisten toimijoiden vastuulle.

Mikäli hiihtokeskus perustettaisiin velkarahalla, olisi kokonaisvelka toiminnan käynnistyessä yli kaksinkertainen ennustettavaan liikevaihtoon nähden. Lisäksi on kustannuksina huomioitava pääomakustannusten lisäksi normaalit toimintakustannukset ja lanseeraukseen liittyvät markkinointikustannukset. Hiihtokeskusinvestoinnin kannalta olisi muutaman perusedellytyksen oltava kunnossa:

- riittävä oman pääoman osuus (taustalla esim. hyvä sijoittajajoukko)
- realistiset liiketoimintalaskelmat
- valmiiksi kartoitettu, lähes ”varma” markkinapotentiaali
- lomarakentaminen ja tonttimyynti Jurttivaaralle toteutuu
- sitoutuneet paikalliset yhteiskumppanit, esim. majoittajat, jotka omalta osaltaan myyvät talvituotetta asiakkailleen

Kaupungin rooliin kuuluisi paikallisten tieyhteyksien rakentaminen sekä vesi- ja jätevesihuollon toteutus. Näitä kustannuksia vastaan kaupunki saisi rakennusoikeuksien myyntituloja, vesi- ja viemärijärjestelmän liittymä- ja käyttömaksuja. Hiihtokeskusalueen Nurmeksen kaupunki voi valintansa mukaan joko myydä tai vuokrata hiihtokeskustoimintaa harjoittavalle yhtiölle. Maa-alueen hankintaa tai vuokratkustannuksia ei huomioitu yllä esitetyissä laskelmissa.

Hiihtokeskustoiminnan aloitus Jurttivaarassa uudelleen on mahdollista markkinapotentiaali huomioon ottaen. Riskejä ”uuden” keskuksen perustaminen toki sisältää. Mikäli uusi keskus perustetaan, on sen toiminta-ajatuksessa ja liikeideoissa valittavissa joitakin muista nykyisistä keskuksista poikkeavia linjauksia. Jurttivaara voisi halutessaan keskittyä esim.”exclusiiviseen” tasoon, jolloin sen asiakaskunnan muodostaisi vaikkapa korkeimpaan tuloluokkaan kuuluvat venäläismiljonäärit, jotka tuodaan paikalle helikopterilla - vain esimerkkinä erilaistamismahdollisuuksista mainiten.