



Linnakallio Master plan

IDEATYÖPAJA

ELOKUU 2015

Kuva: Linnakallion 3D -ympäristömalli (FCG 2015)

TYÖN SISÄLTÖ

Työn tarkoitus

- Linnakallion alueesta on tarkoitus kehittää ainutlaatuinen matkailun ja virkistystyksen vetonaula vuoteen 2025 mennessä.
- Master plan on kokonaisvaltainen kehittämissuunnitelma, jossa sovitetaan yhteen toiminnalliset, taloudelliset ja maankäytön suunnitelmat.
- Hanke toimii samalla pohjatietona ja selvitysaineistona Linnakankaan osayleiskaava 2030:n loppuun saattamiselle.

Tehtävän sisältö

- Master plan suunnitteluun sisältyvät seuraavat tehtävät:
 - 1) Linnakallion matkailu- ja virkistysalueen **vision määrittely**
 - 2) Alueelle sijoittuvien **toimintojen suunnittelu** yhteistyössä hankesuunnitelmassa mainittujen tahojen kanssa
 - 3) **Toteuttamissuunnitelman laadinta**
 - Sis. kehittämistoimenpiteiden kuvaukset, vastuutahot ja organisoinnin sekä tavoitteellisen toteutusaikataulun, tähtäin 2025.
 - Suunnitelma kuvataan myös lopullisella master plan maankäyttökartalla (tarvittaessa vaiheistettuna), joka voi toimia kaavarungon pohjana.

Työvaiheet ja alustava aikataulu



LINNAKALLION MASTER PLAN			
TYÖVAIHEET	SUUNNITTELUPROSESSI	ALUSTAVA AIKATAULU	RESURSSIT
1. KÄYNNISTYS: 2,5 htp			
1.1. Aloituskokous	Toteutussuunnitelman ja aikataulun tarkentaminen: kokoukset, seminaarit/työpajat Lähtötiedot Haastateltavien lista Raportoinnista ja viestinnästä sopiminen	05/2015	Nissi, Tolonen
1.2. Muut käynnistykseen liittyvät toimenpiteet	FCG:n työryhmän sisäinen kick off ja ideariihi	05/2015	koko tiimi
2. LÄHTÖKOHDAT, VISIO JA TAVOITTEET: 10 htp			
2.1. Lähtökohta-analyysi	Aiemmat tehdyt selvitykset ja suunnitelmat Sidosryhmähaastattelut SWOT-analyysi	05/2015	koko tiimi
2.2. Työkokous 1	Lähtökohta-analyysin tulosten esittely Visioseminaarin valmistelu	06/2015	Nissi, Tolonen
2.3. Visioseminaari (työpaja)	Työpajatyypinen visioseminaari sidosryhmille: valmistelu, vetäminen, purku Linnakallion vision ja tavoitteiden määrittely Kommentointifoorumi: esim. FCGgis ja Facebook-sivut avaaminen	06/2015	Nissi, Myllyluoma, Tolonen
2.4. Työkokous 2	Visioseminaarin tulosten läpikäynti Kehittämisen laadulliset ja määrälliset tavoitteet	08/2015	Nissi
3. TOIMINTOJEN SUUNNITTELU: 15,5 htp			
3.1. Toimintojen ja maankäytön suunnittelu	Ideoiden keruu ja osallistaminen: teemakohtaiset ideatyöpajat Uudet toiminnot ja toteutusmahdollisuudet Kommentointifoorumi: esim. FCGgis ja Facebook-sivut	08-09/2015	koko tiimi Ideapajat: Nissi, Tuormala
3.2. Työkokous 3	Suunniteltujen toimintojen läpikäynti, kokonaiskonsepti Havainnekuvat	09/2015	Nissi, Tuormala, Tolonen
4. TOTEUTTAMISSUUNNITELMA JA MASTER PLANIN VIIMEISTELY: 15 htp			
4.1. Toimenpideohjelma (5 htp)	Investointien, palvelujen, maankäytön ja toiminnalliseen kehittämiseen liittyvät toimenpiteet vaiheistettuna Vaikutusten arviointi ja loppuraportointi	10/2015	koko tiimi
4.2. Työkokous 4	Toimenpiteiden ja raporttiluonnoksen esittely ja hyväksyminen	10/2015	Nissi, Tolonen
4.3. Päätösseminaari	Master plan -työn esittely ja julkistaminen	10/2015	Nissi, Tuormala, Tolonen



Lähtökohta-analyysi

Linnakallio 2015

Alueen olemassa olevat toiminnot:

- Destian louhos toimii vuoteen 2017 saakka (20 ha), täyttyy pohjavedellä toiminnan päättyessä
- Moottoritien eritasoliittymä (Ouluntulli) + tieyhteydet louhosalueelle
- Destian maamerkki ja toimintaan liittyviä huoltorakennuksia
- Moottorikelkkareitti (alikulut) / Ulkoilureitti
- Lähialueella asuinalueita ja liikennemyymälä



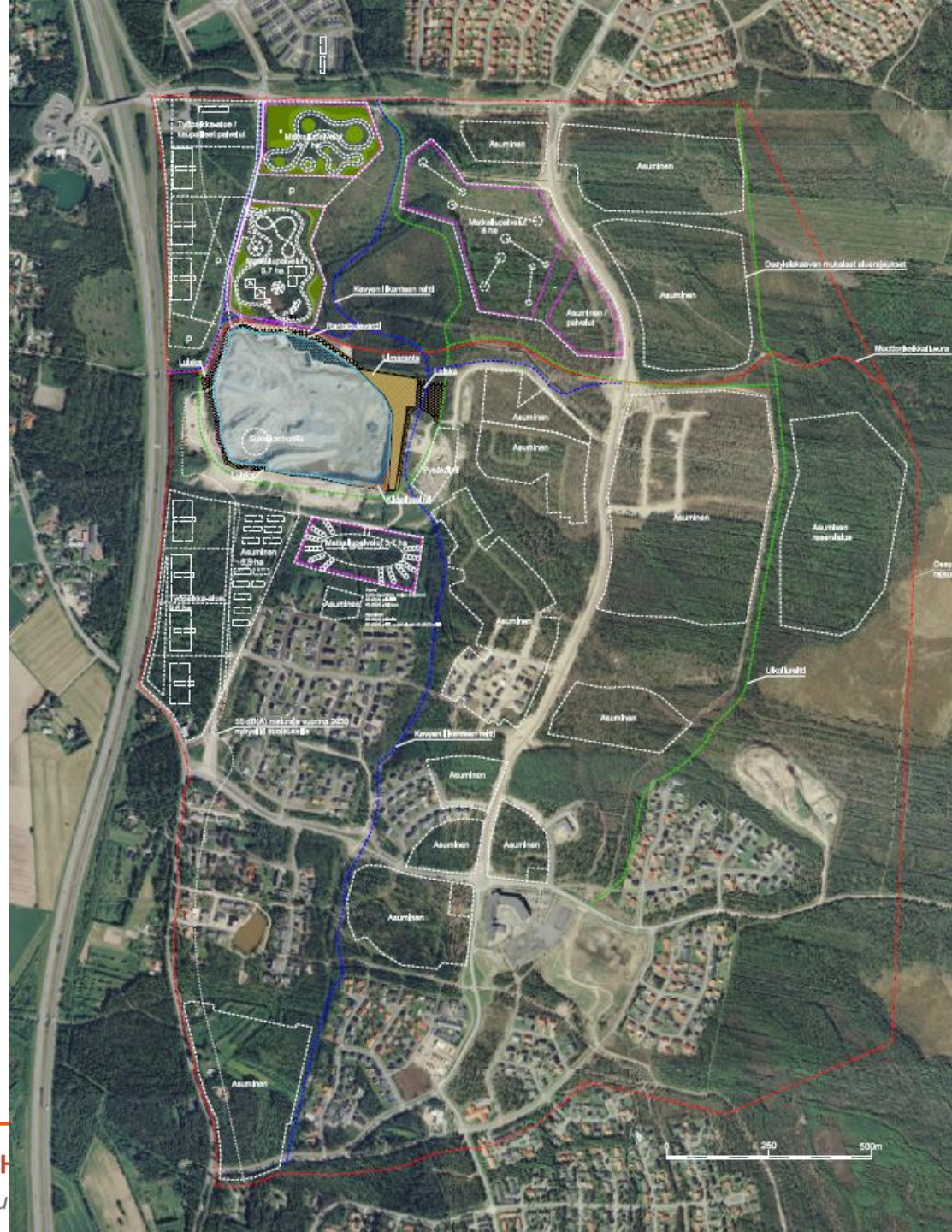
- Osayleiskaavan ja maisemointi-suunnitelman mukaiset alueet ja reitistöt

- Osayleiskaavan ja maisemointi-suunnitelman mukaiset alueet ja reitistöt



- Alustavat tilatarpeet

- Huvipuisto n. 6 ha (esim. Powerpark)
- Golf –"jokamieskenttä" 8 ha
- Golf –täyspitkäkenttä n. 50-65 ha
- Meluarvot loma-asumiselle (45 db päivällä, 40 db yöllä)
- Huom. Maaperän rakennettavuus (soistuneille alueille kallista perustaa esim. golf -kenttä) ja suojeluarvot



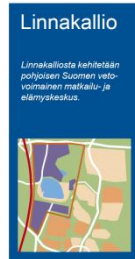
Linnakallio 2015

- Maanomistus

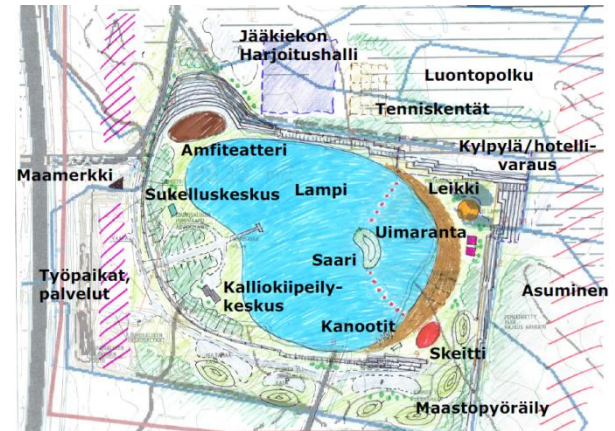
- Suunnittelualue on sekä kunnan että yksityisten maanomistajien omistuksessa.
- Linnakallion louhosalue on Destia Oy:n omistuksessa.
- Destian ja kunnan välisellä sopimuksella on 2011 sovittu, että Linnakallion tuleva virkistysalue siirtyy kunnan omistukseen maa-ainesoton loputtua.

Tehdyt suunnitelmat

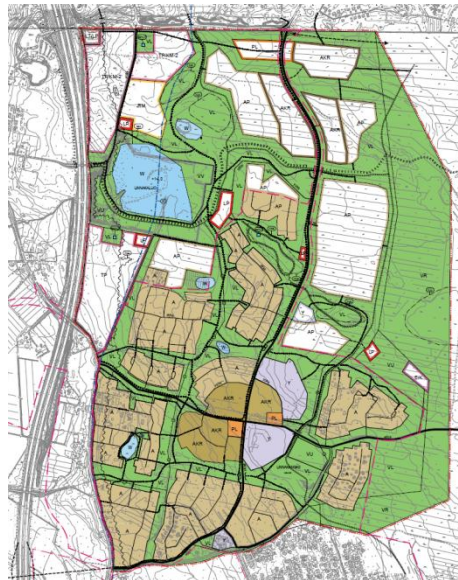
- Linnakallion alueelle tehdyt aiemmat selvitykset ja suunnitelmat:
 - Destia Oy: Linnakankaan alueen esisuunnitelma (2008)
 - Kempeleen kunta ja Destia Oy: Linnakankaan alueen jatkoselvitys (2009)
 - Kempeleen kunta: Linnakankaan alueen osayleiskaavaaluonnos (2012)
 - Kempeleen kunta: Linnakallion louhosalueen yleissuunnitelma, layout (2012)
 - Kempeleen kunta: Linnakankaan osayleiskaavan jatkotyöt (2012-)
 - Kempeleen kunta ja Destia Oy: Maisemointisuunnitelma (2014)
 - Sijoitu Kempeleeseen markkinointimateriaali (2014)



Sijoitu Kempeleeseen markkinointimateriaali (2014)



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



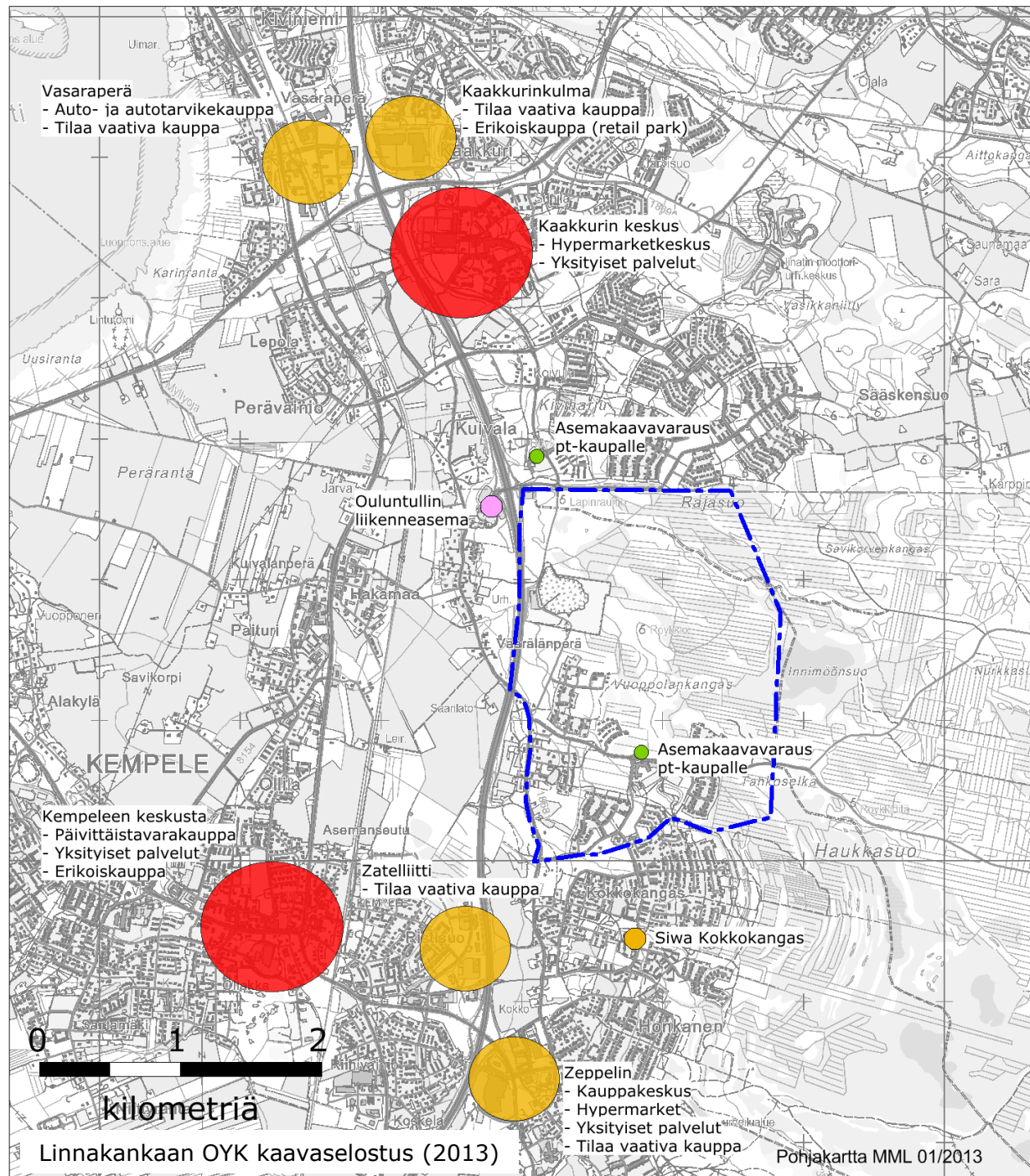
Linnakankaan OYK kaavaaluonnos (2012)



Linnakankaan OYK kaavaehdotus (2012)

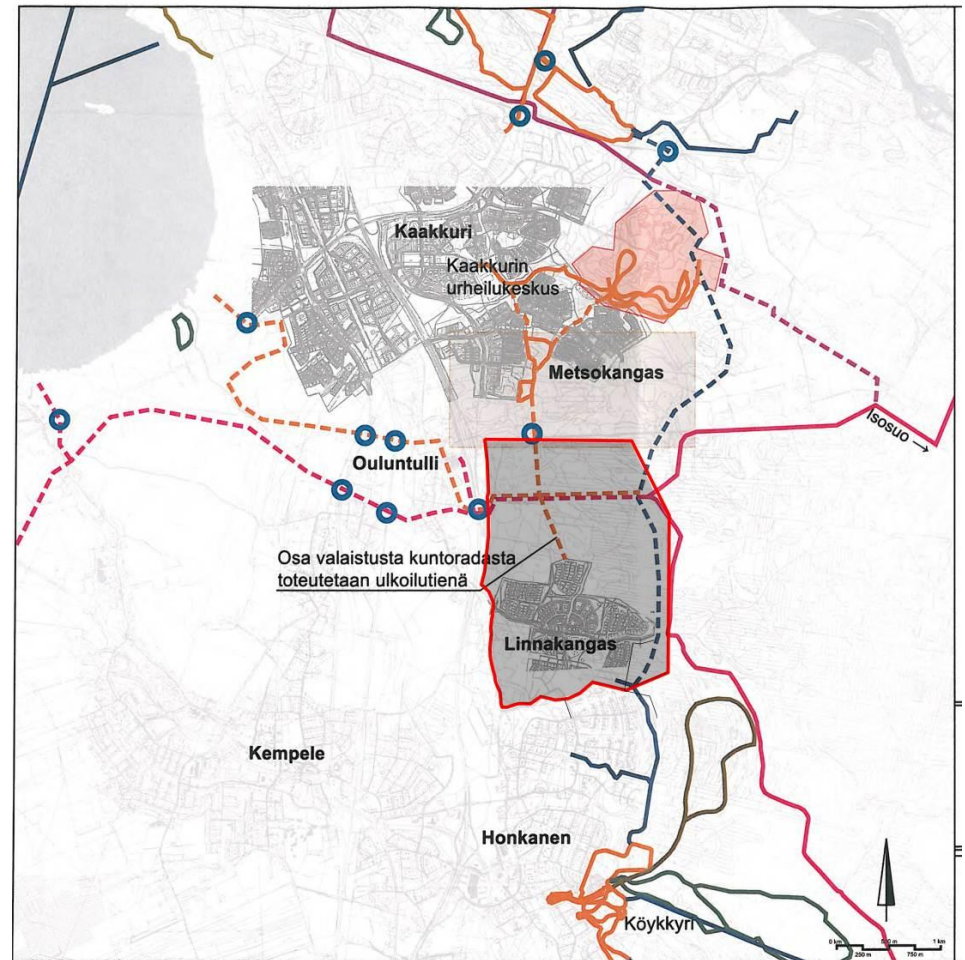
Kaupalliset palvelut

- Ouluntullin liittymän yhteydessä toimii liikennemyymälä, jonka yhteydessä myydään myös pienimuotoisesti päivittäistavaroita
- Oulun seudun laatuikäytävän alueella Pohjois-Pohjanmaan nykyisen maakuntakaavan mukaan vähittäiskaupan seudullisen suuryksikön raja on 5 000 kem² ja päivittäistavarakaupan 3 000 kem²; 1-vaihemaakuntakaavan mukaan rajat ovat 10 000 kem² ja 5 000 kem²



Reitistöt ja tieyhteydet

- Alueella kulkee pohjois-eteläsuuntainen, Ouluntullintieltä Kokkokankaantielle johtava yhteys, joka sivuaa louhosaluetta. Tieyhteys on vain louhoksen käytössä.
- Louhosalueen kohdalta on yhteys myös länteen valtatie 4 alitse Linnatielle.
- Kokkokankaantieltä louhosalueelle etelästä tuleva tieyhteys palvelee olevaa asutusta.
- Suunnittelualueelta lähtee itää kohti kelkkareitti, joka toimii talvisin kelkkareittinä ja kesäisin virkistysreittinä.



Reitistöt, Linnakankaan OYK kaavaselostus (2012)

SWOT

Vahvuudet

- ✓ Vt 4 jatkuva liikennevirta
- ✓ Laaja pinta-ala
- ✓ Sijainti ja saavutettavuus
- ✓ Laaja väestöpohja
- ✓ Ei maankäyttöä rajoittavia tekijöitä merkittävässä määrin

Heikkoudet

- ✓ Ei olemassa olevia toimintoja
- ✓ Ei toistaiseksi voimakkaasti sitoutuneita toimijoita
- ✓ Ympäristön siisteys, maisema-arvojen puuttuminen
- ✓ Valtatien melu

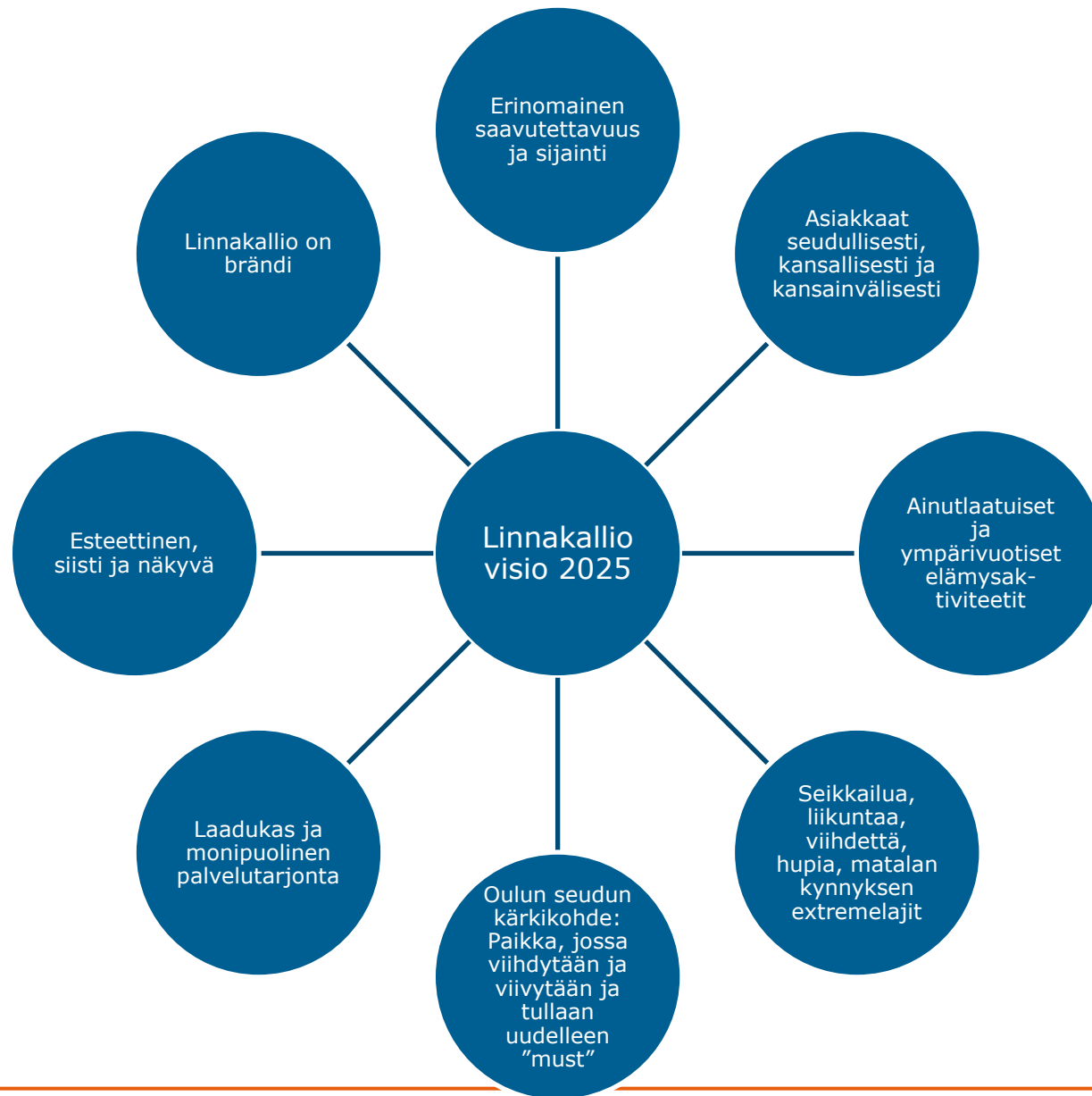
Mahdollisuudet

- ✓ Erityiskohderyhmät
- ✓ Kysyntä vetovoimaiselle matkailukohteelle Oulun seudulla (huvipuisto)
- ✓ Oulun seudun matkailijat, laaja väestöpohja
- ✓ Ainutlaatuinen kokonaisuus
- ✓ Kunnan kehittämismyönteisyys

Uhat

- ✓ Investoreiden löytyminen
- ✓ Rahoitus
- ✓ Ympärikuutus

VISIO JA TAVOITTEET



Seikkailu ja kärkiaktiviteetit

- Kohderyhmät: Ammattilaiset, harrastajat, perheet ja kokeilijat
- Ympärivuotisuus, arktisuus, matala kynnyks kokeiluun ja kokemiseen, kallioiteema
- Talviaktiviteetit: talviurheilu (yhteys latuverkostoon hyödynnettävä), talviuinti, avantouinti, retkikiluilu, maastokiluilu, alamäkikiluilu, hiihtostadion?, lumilautailu (SnowBoard Park), moottorikelkkailu, jääkiipeily, talvisukellus
- Kesäaktiviteetit: uinti, virkistys, sukellus, maastopyöräily, ratsastus, tanssi, pay&play golf, seikkailupuisto, kiipeily
- Suuret urheilu- ja lajitapahtumat
- Monipuolinen kurssi-, koulutus ja vuokraustoiminta

Majoitus- ja palvelutarjonta

- Laatu (ei pelkkää roskaruokaa) + taidetta ja eksotiikkaa (Linnakallion pohjan muokkaus)
- Korkeatasoinen vuokrattava mökki-/huoneistokapasiteetti ("city-mökit") sekä laadukas leirintäalue (luokitus vähintään ****)
- Muuntojoustavuus eri kohderyhmille (esim. lapsiperheet)
- Tilava ja kohtuuhintainen majoitus
- Huomioidaan hotellitoiminnan (optio) edellytykset pitkällä tähtäimellä
- Erilaistuminen majoituksessa (kontit, puumajat, erikoiset konseptit)
- Keskitetty palvelupiste: kahvila-ravintola, elintarvike, palvelukeskus
- Etelästä matkaajille puolivälissä väliöypymiselle (Portti Lappiin)
- Vakituisen asumisen osoittaminen alueen itäpuolelle

Leirintäalueluokituksesta

<http://www.camping.fi/Leirintaalueluokitustietoa>

Yksi tähti *

- vähintään 25 paikkaa matkailuvaunuille, -autoille tai teltoille
- leirintäpaikan koko vähintään 80 - 100m²
- wc:t, suihkut, keittopaikat

Kaksi tähteä ** Yllä mainittujen lisäksi:

- 20% matkailuvaunu- ja -autopaikoista sähköistettyjä
- vastaanottotila
- valvonta leirintäalueella klo 7-23
- suihkuissa ja peseytymispaikoissa lämmin vesi
- kioski
- lasten leikkipaikka

Kolme tähteä *** Yllä mainittujen lisäksi:

- valaistut ja pinnoitetut ajoväylät
- 50% matkailuvaunu- ja -autopaikoista sähköistettyjä (talvialueilla 100%)
- erillinen telttailualue
- Camping Key Europe-vastaanottojärjestelmä käytössä
- valvonta leirintäalueella myös yöaikaan
- kiinteiden jätevesisäiliöiden tyhjennyskaivo matkailuajoneuvoille
- vaatehuoltotilassa pesukone
- sauna, elintarvikekioski
- mökkejä tai huoneita
- uimaranta

Neljä tähteä **** edellä mainittujen lisäksi:

- 75% matkailuvaunu- ja -autopaikoista sähköistettyjä
- ympärivuotinen ennakkovarausmahdollisuus
- matkailuautoille omia paikkoja
- kaikki huolto- ja palvelurakennukset lämmitettyjä
- kahvilassa / ravintolassa tarjolla ruoka-annoksia

Viisi tähteä ***** Yllä mainittujen lisäksi:

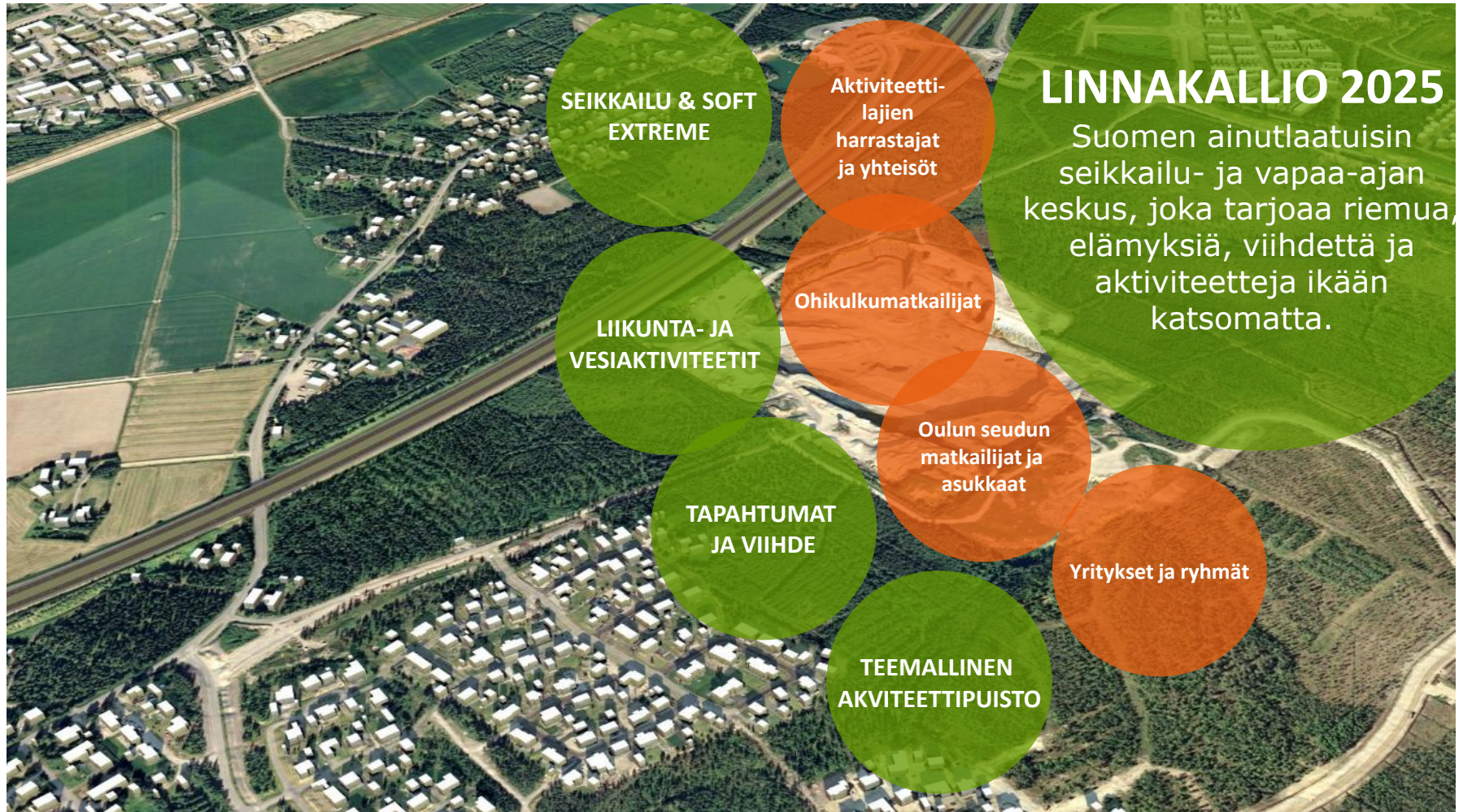
- ympärivuorokautinen valvonta leirintäalueella
- kaikki huolto- ja palvelurakennukset lämpöeristettyjä
- lastenhoitajapalvelu
- runsaasti vapaa-ajan aktiviteetteja
- ravintola täysin anniskeluoikeuksin
- osassa mökeistä wc, suihku, pienoiskeittiö ja tv

Huvipuisto yms.

- Vesiteemaan liittyvät aktiviteetit mukaan
- Toiminnallinen, osallistava, aktiivinen ja liikunnallinen kokonaisuus
- Erottautuminen muista kohteista selkeästi esiin
- Lapsille ja aikuisille, vauvasta vaariin
- Avaruus, siisteys, helppo liikkuminen
- Mahdollisten ekologisten ratkaisujen ja hyvinvointiteknologioiden hyödyntäminen toteutuksessa
- Elämyksellisyyden rakentuminen: kulttuuri, tarinat, seikkailu, teatteri ja viihde sekä roolit ja teemallisuus (mm. asusteet, opasteet, yleisilme ja tunnelma)
- Sisäaktiviteettimahdollisuuksien huomioiminen ja ympärivuotisuus

VISIO, KOHDERYHMÄT, TEEMAT

Ehdotus



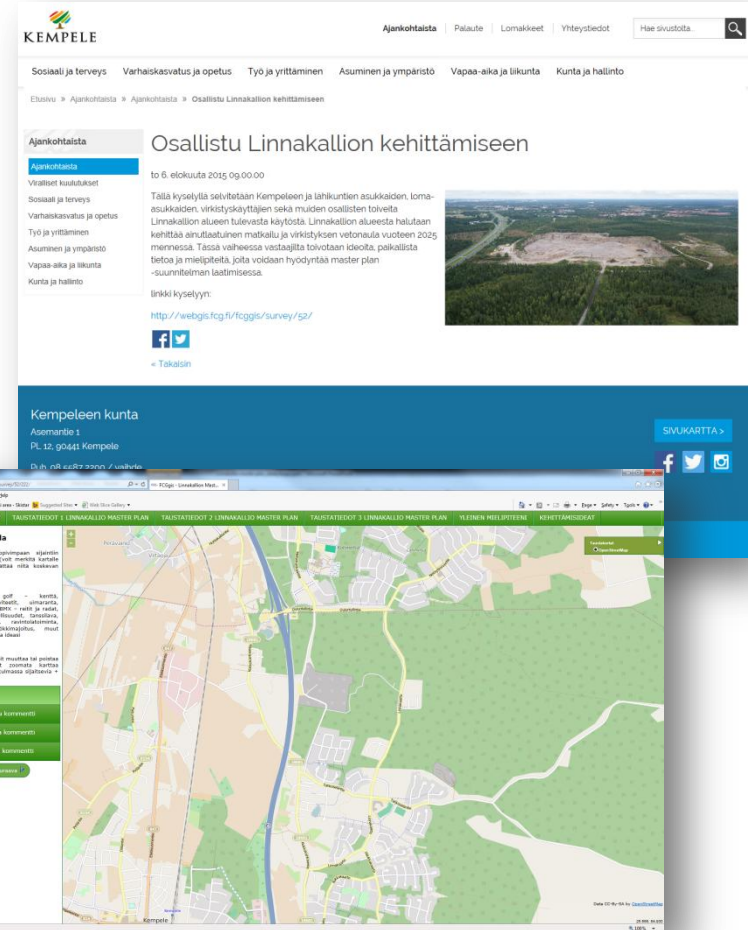
KEHITTÄMISEN TAVOITTEET 2025

- Houkutteleva sijoitus- ja sijoittumiskohde
- Monipuolisen yritys- ja toimijaverkoston luominen alueelle ja tiivis yhteistyö
- Asemoituminen Oulun seudun matkailu- ja virkistyskohteeksi yhtenä kärkikohteena
- Linnakalliosta on muodostunut brändi
- Laatu ja ainutlaatuinen sisältö
- Ympärivuotisen tarjonnan ja vetovoiman kehittäminen kestävän liiketoiminnan mukaisesti
- Synergian syntyminen Kempeleen kauppakeskushankkeista (konseptin markkinointi – ostosmatkailu ja vapaa-aika)
- Maankäytön ja toimintojen sijoittumisessa huomioidaan synergiaedut kestävän liiketoiminnan mukaisesti

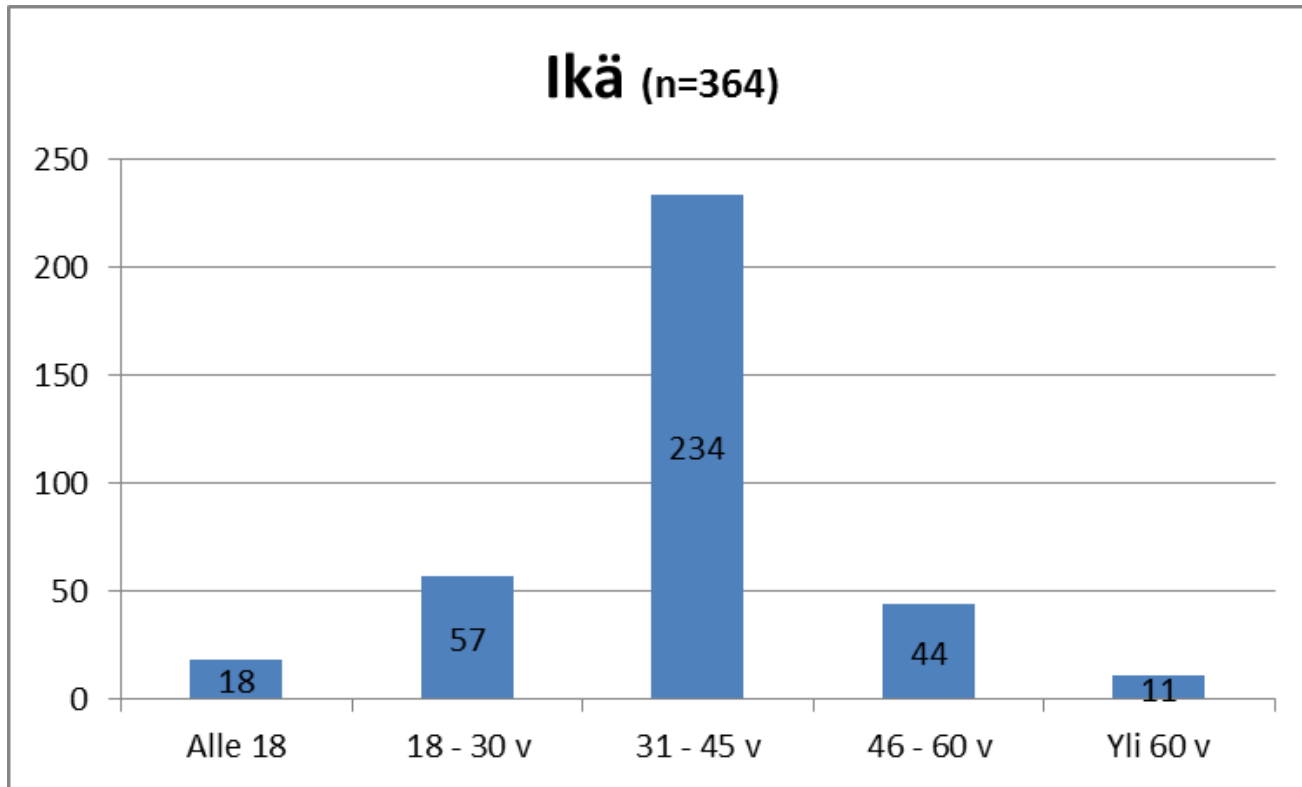
ALUSTAVIA TULOKSIA FCG-GIS KYSELYSTÄ

TULOKSIA

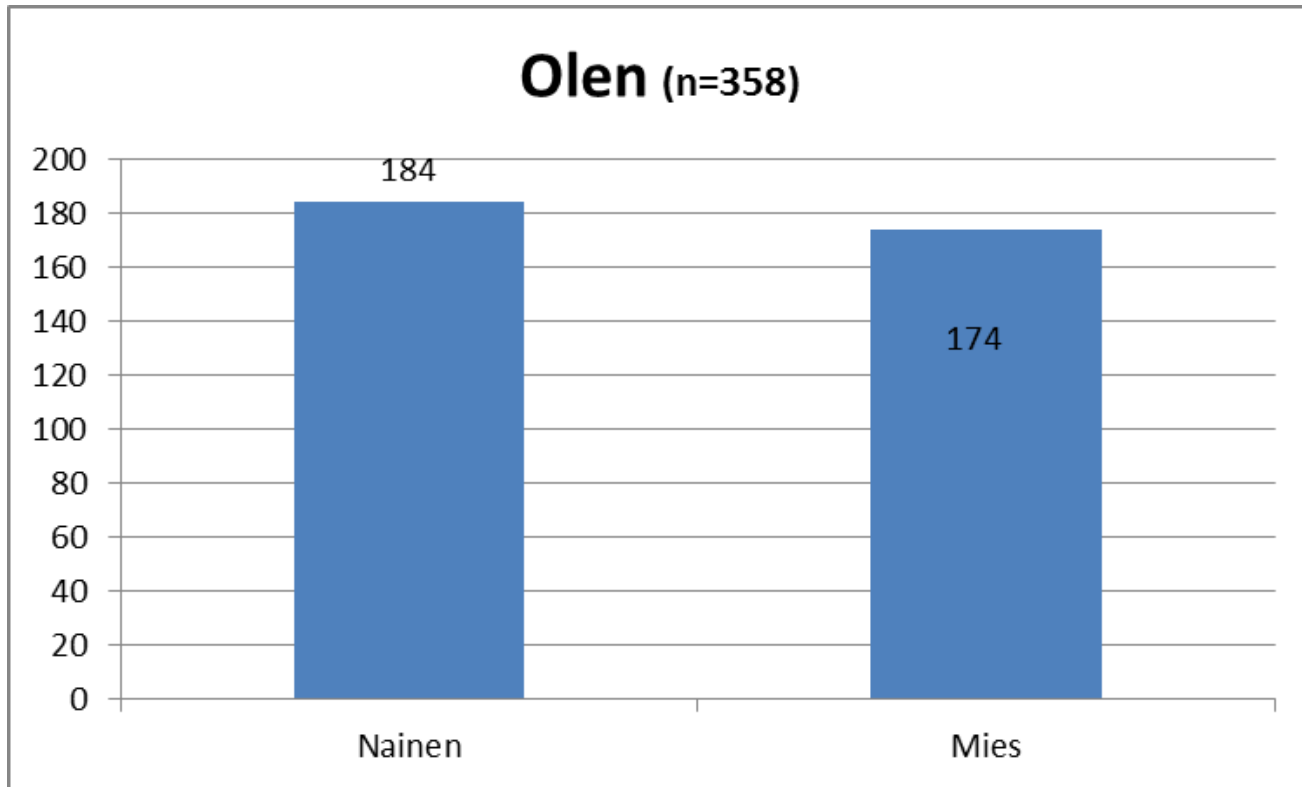
- Kysely avoinna elokuun 2015 loppuun saakka
- Kysymykset sisältävät
 - taustatiedot,
 - yleinen suhtautuminen Linnakallion alueen kehittämiseen,
 - kehittämisideoiden arviointi asteikolla 1-5,
 - kehittämisideat kartalla
- 287 vastausta (vastannut koko kyselyyn)
- <http://www.kempele.fi/ajankohtaista/ajankohtaista/osallistu-linnakallion-kehittamiseen.html>
- <http://webgis.fcgi.fi/fcggis/survey/52/>



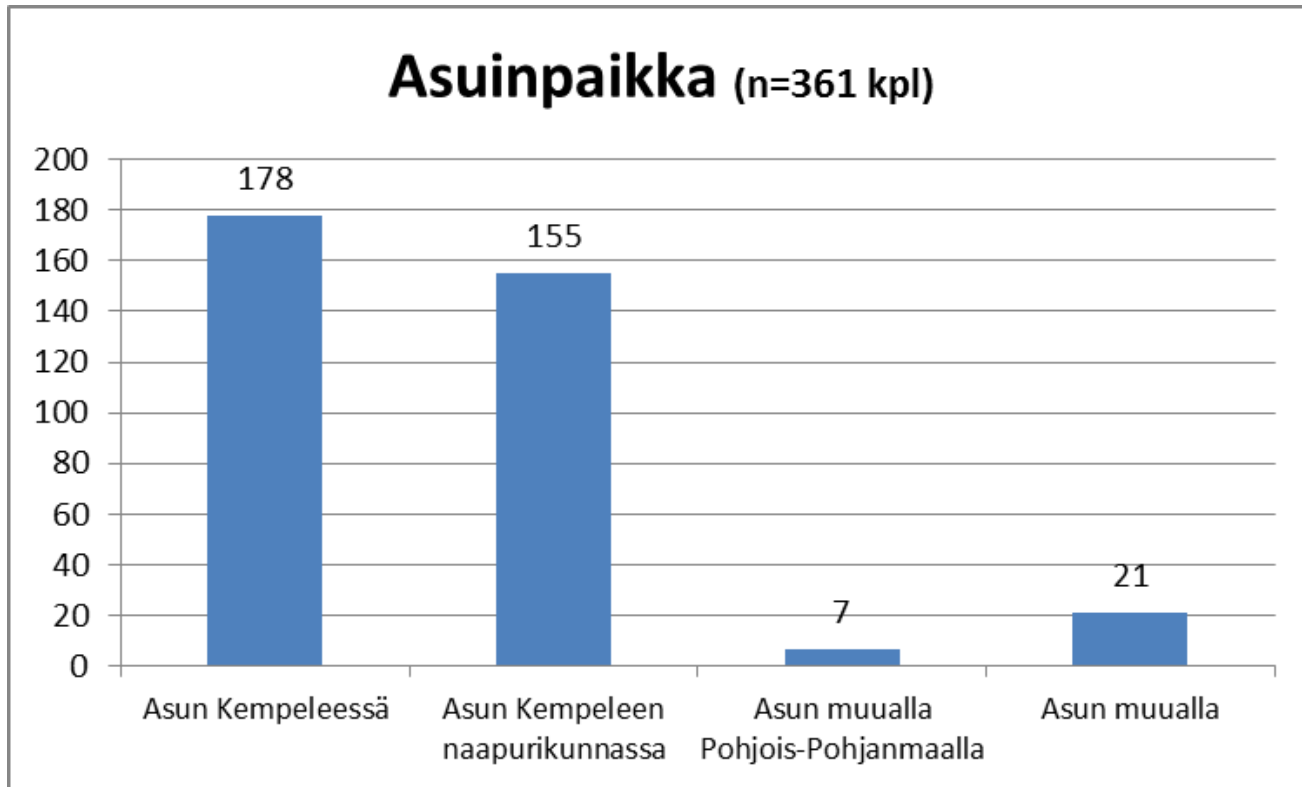
TULOKSIA



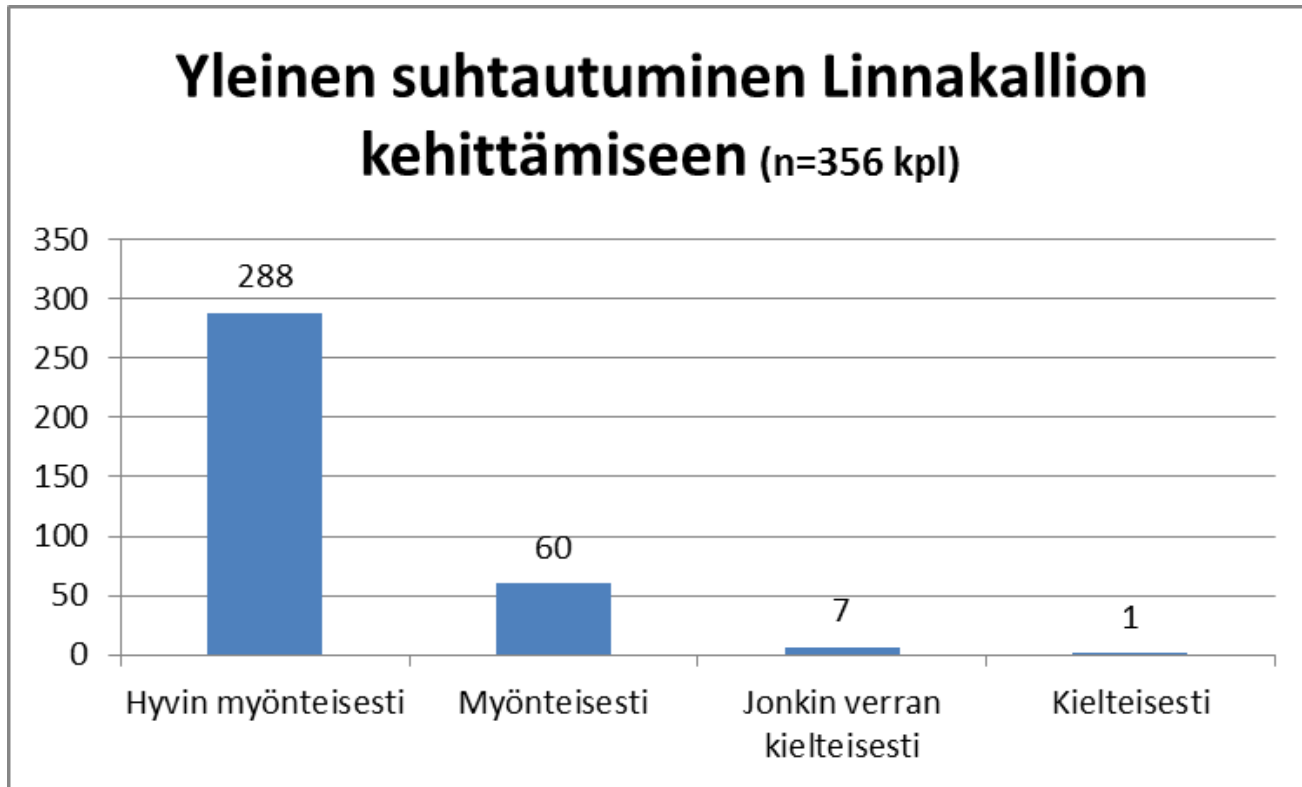
TULOKSIA



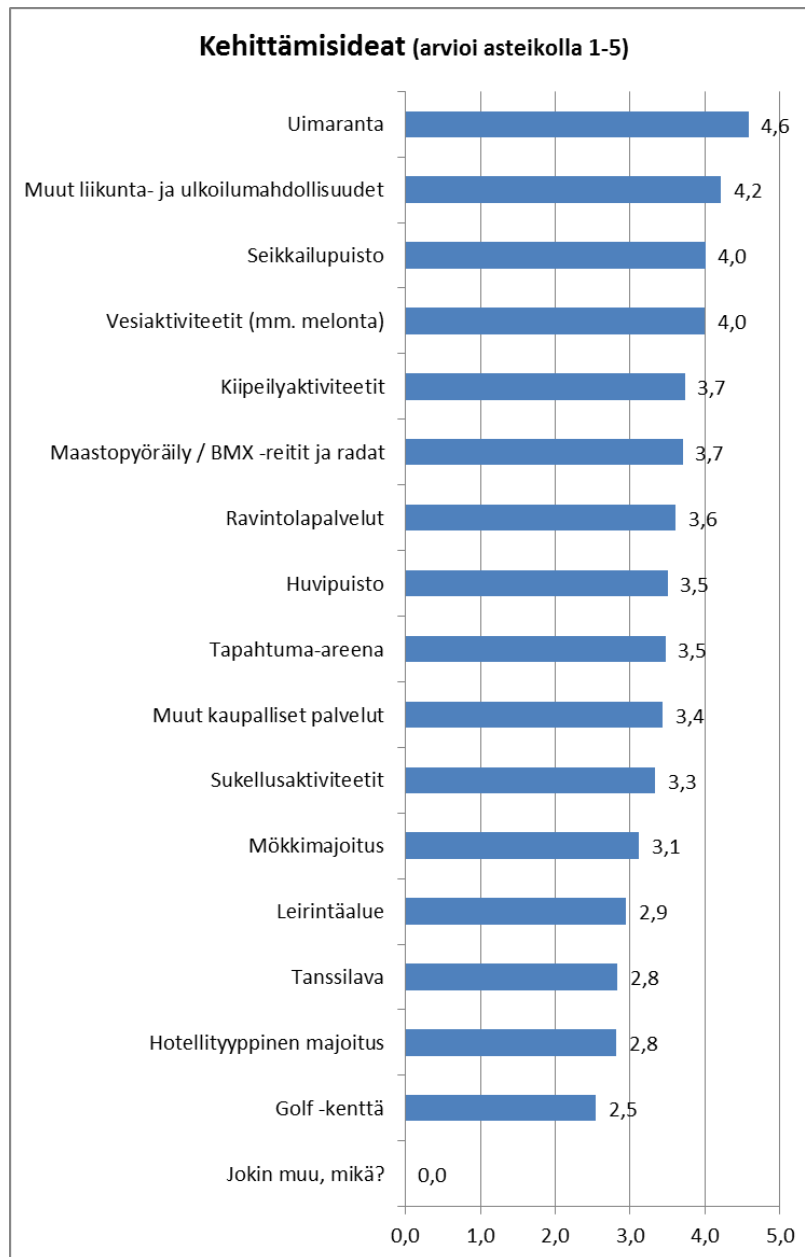
TULOKSIA



TULOKSIA



TULOKSIA



KUVIA SUUNNITTELUALUEESTA













linnakangas.wmv

IDEATYÖPAJA TYÖSKENTELYTAVAT

Työpajan ohjelma

16.00 Tervetulosanat, kehitysjohtaja Eija Puotiniemi, Kempeleen kunta

Visioseminaarin anti ja johdatus aiheeseen, Markku Nissi, FCG
Suunnittelu ja tekniikka

Työryhmätyöskentely

18.30 Yhteenveto

OHJE (LEARNING CAFÉ)

- Jakaannutaan ryhmiin (2): ryhmien vetäjät Markku Nissi ja Mari Pohjola
- Ryhmät keskustelevat ja pohtivat Linnakallion alueelle sijoittuvia toimintoja (aikaa noin 45 min)
- Toiminnot merkitään pienille "post-it" -lapuille ja liimataan karttapohjille
- Vaihdetaan puolivälissä ryhmiä ja jatketaan/arvioidaan edellisen ryhmän tuotoksia (aikaa noin 45 min)
- Esittely muille ja loppukeskustelu

MITOITUSESIMERKKEJÄ

- Seikkailupuisto 0,5 - 2 ha
- Leirintäalue
 - Yksi vaunupaikka 80-100 m²
 - Esim. 100 vaunupaikkaa = 1 ha
 - Leirintäaluekokonaisuus (leirintämökit, huoltorakennus, vaunupaikat) = n. 4 ha
- Pay&Play golf –harjoituskenttä = 10-25 ha
- Huvipuistoalue
 - Huvipuistoalue 3,5 ha – 6 ha
 - Vesipuistoalue 1,9 ha
 - Pysäköintialue = 1,8 ha

Kiitos