

Asemakaavan Muutoshakemus

Muutuskohde

Pelkosenniemen kunnassa Pyhätunturilla sijaitseva noin 400 neliömetrin suuruinen kiinteistö 583-403-1-408, joka on tällä hetkellä osoitettu parkkialuekäyttöön.

Asemakaavan muutoksen taustaa

Käsillä on konkreettinen yrityksen liiketoiminnan kasvattamisen kakkosvaihe, jossa ravintolahankkeen avulla luodaan taloudelliset ja tuotannolliset edellytykset pyörittää nykyistä Pyhä Igloos Oy toimintaa. Hankkeen tarkoitus on rakentaa alueelle ravintolakonsepti, joka tulee olemaan tasoltaan, tunnelmaltaan ja elämykseltään omaa luokkaansa koko Lapin matkailualueella.

Voimakkaasti kasvavat asiakasryhmämme Pyhä Igloosilla pyytävät majoitustoiminnan yhteyteen ravintolatoimintaa aamiaisen, lounaan sekä päivällisen muodossa. Ravintolapalveluilta asiakkaamme odottavat samanlaista kestäväillä arvoilla luotua laatutasoa, pohjoismaista suunnittelua ja estetiikkaa, sekä korkealuokkaista palvelua, kuin Pyhä Igloos majoituksessaan heille tarjotaa.

Yrityksen asiakkaita ovat kotimaiset yksittäiset matkailijat, kansainväliset yksittäiset matkailijat sekä kansainväliset ja kotimaiset matkanjärjestäjät, jotka etsivät erityismajoitusta ja arvostavat kestävä kehityksen arvoja sekä Pohjoismaista estetiikkaa raikkaan puurakentamisen muodossa.

Asiakkaitamme yhdistää halu kokea taivasnäkyä sekä pohjoisen taivaan mahdollistamat valonäytelmät yöttömästä yöstä revontuliin. Ravintolahankkeen tarkoituksena on vastata tähän kysyntään luomalla julkista tilaa, joka tuo taivasmaiseman kaikkien saataville. Sisätilojen viihtyisyydessä ravintola-asiakkaat pääsevät kokemaan pohjoisen taivaan ilmiöt. Uudenlaista teknologiaa hyödyntämällä maisema tuodaan osaksi sisätilaa ja elämyksellistä ravintolakokemusta.

Vetovoimaisuuden ja käytettävyyden lisääminen

Pyhän, ja koko Pyhä-Luoston matkailualueen vetovoimaisuutta lisää palvelutarjonnan monipuolistaminen ja uusien vetovoimaisten konseptien

luominen. Alue on tunnettu helposti saavutettavissa olevista retkeilyreiteistä ja luonnon monimuotoisuudesta. Palveluiden kehittäminen ja lisärakentaminen sopusoinnussa olemassa olevan palvelutarjonnan kanssa tuo alueelle erilaisilla tarpeilla varustettuja asiakkaita. Erityisesti lumettoman ajan asiakkaiden houkuttelu alueelle ja palvelutarjonnan ympärivuotisuus ovat kriittisiä tekijöitä alueen kannattavuudelle sekä käytettävyyden lisääntymiselle.

Pyhä Igloosin majoitusta kysytään ympäri vuoden. Asiakkaille ei kuitenkaan ole ollut tarjolla kattavasti palveluita ympärivuotisesti. Erityisesti puutetta on ollut aamupalatarjonnasta. Alueen viihtyisyys ja houkuttavuus kasvaa, kun palvelutarjonta on vakiintuneempaa ympäri vuoden. Tämä myös edistää alueen tehokasta hyötykäyttöä ja kestäväen kehityksen mukaisesti vähentää kapasiteetin alikäyttöä.

Monipuolistamalla palvelutarjontaa ja hakemalla uudenlaisia matkailija kohderyhmiä hyötykäyttö entisestään paranee. Alueen tehokas käyttö myös lisää asiakkaiden silmissä viihtyisyyttä antaessaan kuvan elinvoimaisesta matkailualueesta. Palveluita monipuolistamalla saadaan vaikutettua asiakkaiden viipymään alueen tarjotessa mielekäästä nähtävää ja koettavaa pidemmäksi aikaa, sekä vastatessa laajemmin asiakkaiden erilaisiin mieltymyksiin ja tarpeisiin.

Rakennettava ravintola tarjoaa tilan juhla- ja kokouskäyttöön sekä pienimuotoisiin tapahtumien järjestämiseen ja teemailtoihin ohjelmistoinen.

Palveluiden tärkeys alueelle

Matkailualueelle palvelut ovat vetovoimatekijä. Lisääntyneiden ja erikoistuneiden palvelujen myötä uudet asiakasryhmät saadaan kiinnostumaan alueesta ja sitoutetaan alueella aiemmin matkailleita. Monimuotoisuus ympärivuotisuutta haettaessa on eilinehto alueen kehittymiselle. Asiakasryhmät ovat erilaisia lumisen ja lumettoman sesongin aikana vaikka toki alueella on myös vahva ympärivuotinen alueella lomailevien ja työtä tekevien kävijäkunta.

Tasaisesti alueelle matkustavan asiakasvirran myötä voidaan tukea kaikkien alueella olevien palveluiden käyttöä lähtien kaupan, lääkäripalveluiden, apteekin, ohjelmapalveluiden ja kuljetuspalveluiden toiminnasta. Kasvava asiakasvirta tarkoittaa alueelle jätettävän rahan kasvua.

Palveluvalikoiman kasvattaminen onnistuu entistä helpommin myös muilta yrityksiltä, kun saadaan kävijävirtaa kasvatettua ympärivuotisesti ja tasaisesti sekä tuomalla erilaista asiakaskuntaa alueelle. Heille voi olla tarpeellista tuottaa uusia palveluita entisten rinnalla ja näin kasvattaa alueen palveluvalikoimaa entisestään. Uusien tuotteiden kysyntä ja käyttö takaa töitä

isommalle työntekijämäärälle ympärivuotisesti tai auttaa yrittäjiä saavuttamaan tasaisempaa tulovirtaa ympärivuotisesti.

Hankkeen kautta syntyvä ravintola on yksi palvelupiste lisää matkailijoiden opastamiseksi oikeanlaiseen käyttäytymiseen ja kulkemiseen alueella ja erityisesti läheisessä kansallispuistossa. Kokemuksemme perusteella asiakkaamme tarvitsevat paljon apua matkansa suunnittelussa ja paikallisten palveluiden markkinointia. Tästä tarpeesta nousee myös ajatus ravintolahenkilökunnan perehdyttämisestä laajennettuihin tehtäviin, joihin kuuluu luonnollisena osana alueinfon jakaminen, palveluiden suosittelu, myynti sekä majoittujien vastaanotto ja välinevuokrauksesta kertominen asiakaskohtaamisissa.

Ravintolan aukioloajat suunnitellaan sopimaan Kerontien alueen muuhun käyttöön. Asiakkaille tarjoutuu mahdollisuus ruokailuun ja sen jälkeen pienillä välimatkoilla siirtyminen kauemmin yöelämässä auki oleviin ravintoloihin.

Yrityskohtaiset tavoitteet

Kaavamuutoksen myötä tavoitteena on luoda Pyhä Igloos Oy:n liiketoiminnalle kannattavuutta ja vankempaa ympärivuotista työllistävyyttä. Yrityksen liiketoiminnan kehittämiseksi kaavamuutos on tärkeä askel kohti yhtenäisen konseptin alla tarjottavia palveluja, jotka on helppo myydä kansainvälisille asiakkaille matkanjärjestäjien kautta.

Tavoitteena on lisätä omana tuotantona tehtyä palveluvalikoimaa, jotta voidaan palvella paremmin ja monipuolisemmin Pyhä Igloosin tunnistamia asiakassegmenttejä sekä laajentaa kohderyhmiä kattamaan hiljaisempina aikoina myös yritysasiakkaat.

Asiakaspalvelun lisääminen ja mahdollistaminen vaikuttaa myös vahvasti haettavan kaavamuutoksen ja hankkeen takana. Pyhä Igloosilla on tarve kasvattaa vastaanoton ja palveluhenkilökunnan saatavilla oloa alueella. Palvelutoimintojen, ravintola, vastaanotto, opastus, yhdistäminen pidentää saatavilla oloaikaa kannattavalla tavalla.

Monipuolisempi palvelutarjonta luo mahdollisuuden kehittää tuotteita, joita myydään alueelle uudenlaisten ja vähemmän käytettyjen verkostojen kautta.

Liiketoiminnan riskien vähentäminen on tärkeä tavoite Pyhä Igloosille ja tähän monipuolisempi palvelutarjonta tuo työkaluja.

Kestävän kehityksen sosiaalisen sekä taloudellisen ulottuvuuden näkökulmasta tehokas osallistuminen alueen kehitykseen ja palvelutarjonnan lisäämiseen, ympärivuotisuuteen panostamiseen ja työllistämiseen sekä elinvoimaisuuden rakentamiseen, on Pyhä Igloos Oy:n arvojen mukaista, tärkeää toimintaa.

Perustelut naapuruston sekä kestävyuden näkökulmasta

Pyhä Igloos Oy:n lasi-iglu tyyppinen majoitus on rakennettu kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden. Energiatekniset ratkaisut maalämmöstä aurinkopaneeleihin sekä energiatehokkaaseen rakentamiseen kulkevat mukana myös uusiin hankkeisiin. Lämmityksen ja lämpimän veden käytön tehostaminen ja säästäminen ovat osa nykypäivän kannattavaa liiketoimintaa ekologisten tekijöiden ohella.

Kierrätys sekä energian säästö on huomioitava suunnittelussa ja löydettävä ratkaisut, jotka eivät kuormita aluetta tai aiheuta maisemallista haittaa rakennettaessa maankäytöllisesti tehokkaasti. Energia-, vesi- ja jätehuollon ratkaisut on järjestettävä tontille kestäväällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla naapuruston näkökulmat huomioiden.

Tehokas maankäyttö ja ympäristösuunnittelu ottaa huomioon viihtyvyyden, maisemalliset arvot sekä liiketoiminnasta aiheutuvan logistiikan tuomat rasitteet naapurustolle. Hyvällä, yhdessä toteutetulla suunnittelulla ravintolaliiketoiminnan tuoma asiakasliikenne, sekä jäte- ja ruokatavaratoimitusten logistiikka saadaan toteutettua esteettisellä ja häiriötä aiheuttamattomalla tavalla. Liiketoiminnan ja loma-asumisen rinnakkaisuus on taannehtivasti tarkasteltuna sujunut hyvin hankehakemuksen alaisella tontilla sekä sen viereisellä Pyhä Igloosin ja Pyhätunturi Oy:n hissi- ja virkistysalueen tonteilla.

Käsittelyn alla oleva tontti sijaitsee tehokkaan maankäytön alueella, keskeisellä paikalla. Alueen asemakaavassa samalla omistajapohjalla olevilla maa-alueilla on nyt merkittynä eri käyttötarkoitus. Pyhä Igloosin tontti on määritelty matkailupalveluiden alueeksi ja viereinen tontti loma-asuntoalueeksi. Yleiskaavassa kaavamuuoshakemuksen alainen alue on Loma-asuntoaluetta, joka on varattu loma-asumisen lisäksi loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön toteutettuna yhtenäisellä rakennustavalla. (Liite)

Tontille haluttu ravintola suunnitellaan siten, ettei se häiritse mökkiläisiä valaistuksella tai avaamalla mahdollisuutta katsella ympärillä olevien tonttien pihoihin. Ravintolan maisemallisesti arvokkain ikkuna suunnataan rinteeseen luonnon näkymään ja taivaaseen päin. Luonnonvaloa sekä avaruutta tuova toinen ikkunarintama antaa näkymän Kerontien suuntaan mahdollistaen ravintolaan saapuvien tarkkailun.

Rakennushanke hyödyntää alueella olemassa olevia yhdyskuntarakenteita eikä uusia tie- tai liikennemuutoksia tai yhdyskuntatekniikan suuritöisiä muutostöitä tarvita. Tontille on jo mahdollistettu kaikki tarvittava. Virkistykseen suunniteltuihin alueisiin haettavalla kaavamuuoksella ei ole vaikutusta.

Ravintolan sijainti mahdollistaa kaikki liikkumismuodot, sillä sinne voi saapua kävellen, hiihtäen, pyöräillen, kelkkaillen ja autoillen, kuten tähänkin mennessä. Palvelukokonaisuus on tarkoitettu suunnitella esteettömäksi. Piha-alueella pyritään huomioimaan eri liikkumismuodot varaamalla välineistölle sekä moottoriajoneuvoille pysäköintipaikkoja. Tämä mahdollistetaan rakentamalla ravintola kahteen kerrokseen siten, että alimmainen kerros maan tasolla jää edelleen parkkipaikka käyttöön sekä ravintolaliiketoiminnan synnyttämän tavaralogistiikan järjestämiseen ja toinen kerros toimii näköalaravintolana havainnekuvan esittämällä tavalla. (Liite)

Kaikessa suunnittelussa on kuitenkin otettava huomioon naapuruston näkökannat ja toimittava joustavasti. Hakemukseen liitetty havainnekuva ravintolasta on suunnittelun ensimmäisen vaiheen mukainen arkkitehdin näkemys ravintolasta, mutta rakennuksen ulkoasu tulee muuttumaan ja mukautumaan paremmin ympäristöön. (Liite, video) Suunnitelmiin jätetään myös varaa naapurien- ja alueen muiden käyttäjien kommenteille.

Aluetaloudelliset perustelut

Kaavamuutoksen myötä aloitettavan ravintolahankkeen tuomia pysyviä taloudellisia hyötyjä alueelle ovat ympärivuotiset, pysyvät ja vakituiset työpaikat. Pyhä Igloos majoituksen asiakkaat toivovat ympärivuotisesti toteutettavia aamiaispalveluja sekä monipuolista lounas-, päivällis- ja kahvilatarjontaa. Sama tarve on todettu myös alueella toteutetussa kävijäkyselyssä.

Lisääntynyt tarjonta luo kysyntää ja kasvattaa matkailualueen vetovoimaisuutta, joka näin tuo alueelle verotuloja henkilö- ja yhteisöverojen muodossa. Alueelle jäävät tulovirrat ja välilliset tulot kasvavat majoituksen yhteyteen rakennettavien lisäpalveluiden kautta. Suunnitteilla olevan kaltainen konseptiravintola vetää puoleensa toivottavasti myös muualla, kuin Pyhätunturin alueella majoittuvia matkailijoita.

Investoinnilla on myös alueelle lyhytaikaisia työllistäviä vaikutuksia rakennushankkeen aikana. Tästä pysyviksi työllistäviksi vaikutuksiksi tarvittavan ravintolahenkilökunnan lisäksi jää kiinteistöhuollon sekä siistimisen työntekijätarpeet.

Kaavamuutoksen myötä toimeenpantava ravintolahanke on edellytys n.700 neliömetrin lisärakentamisen aloittamiselle Pyhä Igloos Oy:n tontille vuoden 2022 aikana. Pyhä Igloos Oy:n liiketoiminnan kasvattamiseksi suunnitellut hankkeet luovat edelleen lisää työpaikkoja alueelle ja monipuolistavat palvelujen tarjontaa alueella.

Pekka Turkki

Pyhä Igloos Oy

mootoriajoneuvoille pysäköintipaikkoja. Tämä mahdollistetaan rakentamalla ravintola kahteen kerrokseen siten, että alimmainen kerros maan tasolla jää edelleen parkkipaikka käyttöön sekä ravintolaliiketoiminnan synnyttämän tavaralogistiikan järjestämiseen ja toinen kerros toimii näköal ravintolana havainnekuvan esittämällä tavalla. (Liite)

Kaikessa suunnittelussa on kuitenkin otettava huomioon naapuruston näkökannat ja toimittava joustavasti.

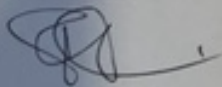
Aluetaloudelliset perustelut

Kaavamuutoksen myötä aloitettavan ravintolahankkeen tuomia pysyviä taloudellisia hyötyjä alueelle ovat ympärivuotiset, pysyvät ja vakituiset työpaikat. Pyhä Igloos majoituksen asiakkaat toivovat ympärivuotisesti toteutettavia aamiaispalveluja sekä monipuolista lounas-, päivällis- ja kahvilatarjontaa. Sama tarve on todettu myös alueella toteutetussa kävijäkyselyssä.

Lisääntynyt tarjonta luo kysyntää ja kasvattaa matkailualueen vetovoimaisuutta, joka näin tuo alueelle verotuloja henkilö- ja yhteisöverojen muodossa. Alueelle jäävät tulovirrat ja välilliset tulot kasvavat majoituksen yhteyteen rakennettavien lisäpalveluiden kautta. Suunnitteilla olevan kaltainen konseptiravintola vetää puoleensa toivottavasti myös muualla, kuin Pyhätunturin alueella majoittuvia matkailijoita.

Investoinnilla on myös alueelle lyhytaikaisia työllistäviä vaikutuksia rakennushankkeen aikana. Tästä pysyviksi työllistäviksi vaikutuksiksi tarvittavan ravintolahenkilökunnan lisäksi jää kiinteistöhuollon sekä siistimisen työntekijätarpeet.

Kaavamuutoksen myötä toimeenpantava ravintolahanke on edellytys n.700 neliömetrin lisärakentamisen aloittamiselle Pyhä Igloos Oy:n tontille vuoden 2022 aikana. Pyhä Igloos Oy:n liiketoiminnan kasvattamiseksi suunnitellut hankkeet luovat edelleen lisää työpaikkoja alueelle ja monipuolistavat palvelujen tarjontaa alueella.



Pekka Turkki

Pyhä Igloos Oy

