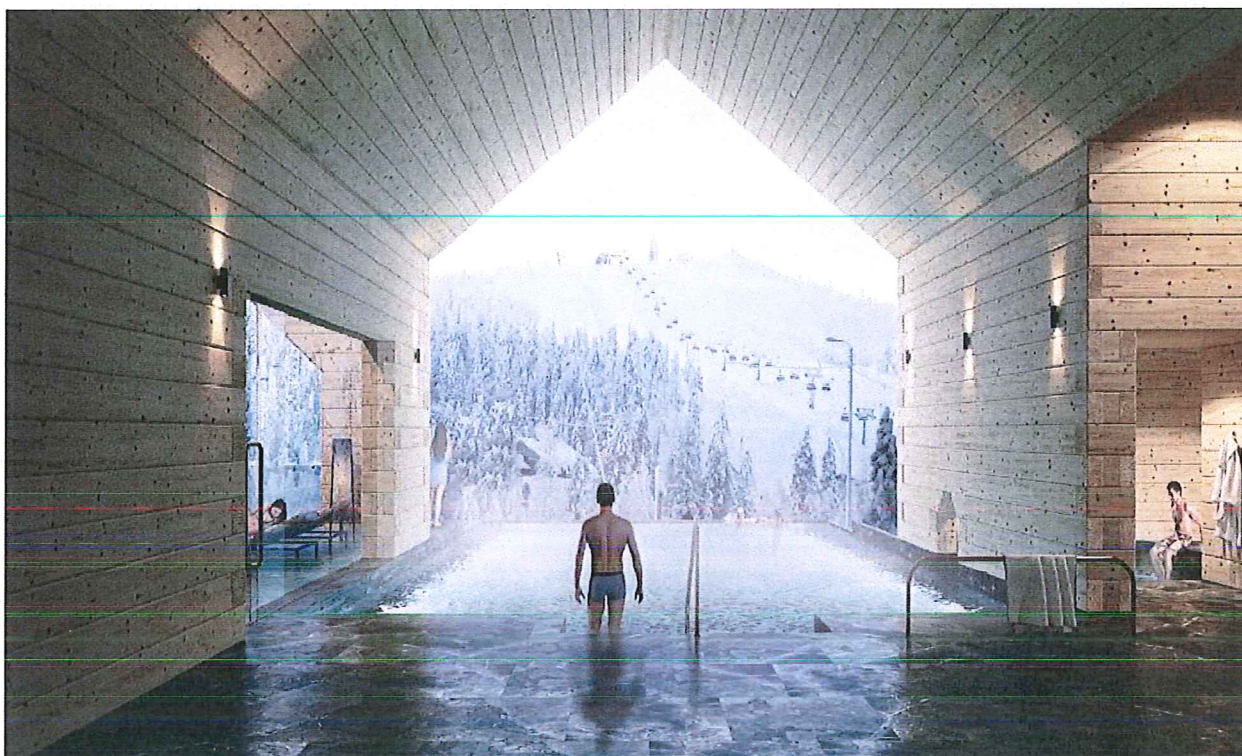


ÄLYKÄS LOMA-ASUNTOALUE PUURAKENTAMISEN VAUHDITTAJAKSI -HANKE

01.09.2017 – 31.03.2018

Hankenumero 200/2017

LOPPURAPORTTI



One with the
nature

Älykäs ja puurakentamisen loma-asuntoalueen
konseptisuunnitelma ja Rukan kehittäminen vauhdittajaksi

MUUN 



Sisällysluettelo:

2. Hankkeen tiedot

3. Hanketiivistelmä

4. Hankkeen lähtökohdat

5. Hankkeen tavoitteet

6. Hankkeen toteutus

6.1 Hankkeen toimenpiteet

6.2 Aikataulu

6.3 Resurssit ja toteutuksen organisaatio

6.4 Kustannukset ja rahoitus

6.5 Raportointi ja seuranta

6.6 Riskit

7. Yhteistyökumppanit

8. Hankkeen tulokset ja vaikutukset

9. Hankkeen jälkeiset toimenpiteet

10. Päiväys ja allekirjoitukset

2. Hankkeen tiedot

Hankkeen toteuttaja:	Koillis-Suomen kehittämissyhtiö Naturpolis Oy
Hankkeen nimi ja tunnus:	Älykäs loma-asuntoalue puurakentamisen vahdittajaksi -hanke, 200/2017
Kokonaisuus:	Alueelliset innovaatiot ja kokeilut (AIKO), Pohjois-Pohjanmaan liitto
Toimenpiteen toteutuskunnat:	Kuusamo ja Taivalkoski
Hankkeen toteutusaika:	01.09.2017–31.03.2018
Hankkeen ohjausryhmä:	Naturpolis Oy: Jari Hentilä (Kirsi Kuosku) Kuusamon kaupunki: Hannu Hiltula (Mika Mankinen) Metsähallitus: Paula Aspholm (Kerttu Härkönen) Rukakeskus Oy: Ville Aho Ruka-Kuusamo Matkailuyhdistys ry: Mats Lindfors
Hankkeen valvonta:	Kajaanin Ammattikorkeakoulu/rakennusinsinöörien koulutusohjelma: Jari Kähkönen Pohjois-Pohjanmaan liitto: Päivi Keisanen, Pia Välimäki
Myönnetty määräraha:	AIKO –määräraha 70% hyväksytyn kustannusarvion mukaisesti toteutuneista kustannuksista, kuitenkin enintään 26 538 €.

3. Hanketiivistelmä

Hankesuunnitelma

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaohjelman toimeenpanosuunnitelmassa 2016-2017 puurakentamisella nähdään voitavan tuottaa elinvoimaa maakuntaan. Koillismaan elinvoimaohjelman yhtenä neljästä painopistealasta on metsä- ja puuala, ja samoin Kuusamon kaupunkistrategiassa yhtenä elinvoiman kehittämisen painopisteenä on puurakentaminen. Myös matkailu on maakunnan yksi vahvoista kasvualoista, jonka merkitys on tunnustettu niin maakunnallisissa kuin alueellisissa ohjelmissa. Syksyllä 2016 Kuusamossa on käynnistynyt rakennustekniikan insinööriopintotoiminta. Puutöimialaan halutaan alueella panostaa pitkäjänteisesti, ja panostusten odotetaan konkretisoituvan yritysten toimintaympäristön kehittymisenä, uusina investointeina ja työpaikkoina. Matkailualalla puolestaan on nähty vahvaa kehitystä talven 2017 aikana ja näkymät tuleviin vuosiin jatkuvat positiivisina.

Puu- ja matkailutoimialaa yhdistävä, laajempaan kehitysprosessiin johtava kokeilu, johon nyt haetaan rahoitusta, on uudenlaisen, älykkääseen ja energiatehokkaaseen kokonaiskonseptointiin perustuvan, puurakentamista ja matkailuinvestointeja edistävän loma-asuntoalueen suunnittelu. Itä-Rukan alueelle on suunnitteilla mittavia matkailuinvestointeja, joiden myötä se tulee olemaan kehittämisen ydinaluetta. Tällöin uuden loma-asuntoalueenkin halutaan viestivän alueen kansainvälistyvälle matkailulle tärkeitä arvoja: aitoutta, luonnon arvostamista ja ympäristöystävällisyyttä, hyvinvointia ja loman helppoutta. Tämän vuoksi ei riitä, että kaavoitus ja alueen rakentaminen hoidetaan perinteisesti, keskittyen teknisiin ratkaisuihin ja rakennuksiin. Voimakkaasti kehittyvä matkailualue tarvitsee käyntikortiksi erityislaatuista osaamista ja alueesta kertovan mallikohteen, joka osaltaan tukee muiden matkailuinvestointien toteutumista.

Uudenlainen lähestyminen ja lisäarvon tuottaminen loma-asuntoalueen rakentamiseen edellyttää mm. asiakasnäkökulman vahvaa tunnistamista. Matkailun ja rakentamisen uusimmat trendit tulee huomioida niin digitalisaation, älykkäiden ja ekologisten teknologiaratkaisuiden kuin joustavien palveluiden kytkemisessä yhteen uudentyypiseksi loma-asuntokonseptiksi. Tässä yhteydessä halutaan hyödyntää Pohjois-Pohjanmaan maakunnan vahvoja osaamisaloja ja toimijoita: älykkäitä teknologiaratkaisuja ja energiatehokkuusosaamista yhdistettynä vahvaan puurakentamisen osaamiseen ja matkailutoimialan kehitykseen. Alueesta olisi siten suunniteltavissa ja rakennettavissa kokonaisuus, jossa rakenteellisilla ratkaisuilla tuetaan sisältöjä ja korkealaatuilla palveluilla puolestaan investointeja.

Käytännössä hankkeen alussa kilpailutetaan toimija, jolta ostetaan loma-asuntoalueen kokonaiskonseptin suunnittelu moniammatillisena yhteistyöprojektina. Siinä toimenpiteisiin kuuluu alueen kehittämiseen liittyvien intressien ja tarpeiden tarkempi kartoitus yhteistyössä kaavoitusasiantuntijoiden sekä puurakentamisen ja matkailun asiantuntijoiden kanssa. Yhteyttä otetaan myös VTT:hen ja muihin maakunnallisiin toimijoihin, joilla uskotaan olevan kiinnostusta kohteen kehit-

tämiseen. Hankkeessa käynnistetään suunnitteluprosessi, johon osallistuvat niin alueen toimijat kuin alueen ulkopuoliset asiantuntijat, jotka tuovat näkemystä, ideoita ja tietoa suunnitteluprosessin tueksi. Moniasiantuntijuuden ja verkostoyhteistyön avulla pyritään löytämään vaihtoehtoja matkailijoiden helppoa lomanviettoa tukevien palveluiden suunnittelemiseksi ja niiden kytkemiseksi uuden loma-asuntoalueen luontevaksi osaksi. Tällaisia palvelumalleja voisivat olla esimerkiksi erilaiset etäkiinteistönhallintaan liittyvät ratkaisut. Lisäksi selvitetään asiakasnäkökulmasta uudenlaisen loma-asuntoalueen kiinnostavuutta ja houkuttelevuutta, aiheina esimerkiksi ekologisuus ja energiatehokkuus, yhteisöllisyyden merkitys loma-asuntoalueella, tai vapaa-ajan ja työn yhdistävän workation-palvelumallin kiinnostavuus. Lopputuloksena saadaan ehdotus / suositus loma-asuntoalueen kokonaiskonseptista, joka on monistettavissa myös muille alueille.

Itä-Rukan loma-asuntoalueella oletetaan olevan merkittävä positiivinen vaikutus yritysten osaamisen esilletuomiseen, kuntaimagoon ja kansainväliseen näkyvyyteen, matkailijoiden palveluiden kehittämiseen sekä puurakentamiseen liittyvän yritystoiminnan ja investointien kehittymiseen. Alue voisi toimia siten paitsi puurakentamisen näyteikkunana, myös imagomarkkinoinnin välineenä matkailualueelle ja houkuttimena investoreille. Rakentamisen myötä niin Kuusamossa kuin muualla Pohjois-Pohjanmaalla toimivat puurakentamiseen ja älykkäisiin teknologia- tai energiaratkaisuihin toimintansa suuntaavat yritykset voivat saada omaan vientitoimintaansa kasvumahdollisuuksia.

Jos hankkeen aikana laadittava suunnitelma herättää kiinnostusta toimijoissa ja investoreissa, sitä lähdetään toteuttamaan tulevana vuosina yhteistyössä Kuusamon kaupungin, Naturpoliksen ja alueen yritysten kanssa.

4. Hankkeen lähtökohdat

Kuusamon Rukan matkailukeskuksessa, Itä-Rukan alueella, oli kaavoitusprosessi valmistumisvaiheessa. Älykäs loma-asuntoalue puurakentamisen vauhdittajaksi –hankkeella haluttiin puu- ja matkailutoimialaa yhdistävä, laajempaan kehitysprosessin johtava kokeilu, jonka tavoitteena oli uudenlaisen, älykkääseen ja energiatehokkaaseen kokonaiskonseptointiin perustuva, puurakentamista ja matkailuinvestointeja edistävä suunnitteluprosessi. Uudelle loma-asuntoalueen haluttiin viestivän kansainvälistyvälle matkailulle tärkeitä arvoja: aitoutta, luonnon arvostamista, ympäristöystävällisyyttä, turvallisuutta, hyvinvointia ja loman helppoutta. Voimakkaasti kehittyvä matkailualue tarvitsee käyntikortikseen erityislaatuista osaamista ja alueesta kertovan mallikohteen, joka osaltaan tukee muiden matkailuinvestointien toteutumista.

5. Hankkeen tavoitteet

Hankkeessa käynnistettiin suunnitteluprosessi, johon kutsuttiin mukaan alueen toimijat ja alueen ulkopuolelta asiantuntijoita tuomaan prosessiin näkemystä, ideoita ja uusinta tietoa. Konseptisuunnitelman käytännön tekijäksi valikoitui kilpailutuksen kautta helsinkiläinen suunnittelu ja arkkitehtitoimisto Muuan Oy yhteistyössä oululaisen ongelmaratkaisuyritys Solved Oy:n kanssa. Pääsuunnittelijana toimi arkkitehti Olli Metso.

Hankkeen tavoitteena oli edellä kuvattua prosessia hyödyntäen laatia Itä-Rukan uudelle kaava-alueelle konseptisuunnitelma. Suunnitelmaa käytettäisiin apuna investoreiden ja loma-asukkaiden mielenkiinnon herättämiseksi uutta loma-aluetta kohtaan.

6. Hankkeen toteutus

6.1 Hankkeen toimenpiteet

Hankkeen ensimmäinen toimenpide oli konseptisuunnitelman laatijan valinta. Tarjouspyynnöt lähetettiin yhdeksälle arkkitehti- ja suunnittelutoimistolle. Tarjouksia saatiin 2 kpl. Tarjouskilpailun voitti helsinkiläisen Muuan Oy:n ja oululaisen Solved Oy:n yhteistarjous.

Toisena toimenpiteenä hanke järjesti Rukalla pe 2.2.2018 ideointiseminaarin/-työpajan, johon kutsuttiin aihepiiriin liittyvien alueen yritysten edustajia, muualla olevia asiantuntijatahoja sekä Kuusamon kaupungin edustajia. Tilaisuuteen osallistui yhteensä 32 henkilöä. Heidän näkemyksiään kerättiin työpajatyöskentelyllä ja niitä käytettiin suunnitelman tekemisessä taustamateriaalina.

Kolmannessa vaiheessa Olli Metso laati Heikki Ojaniemen avustamana taustamateriaalia ja kontaktiverkostoaan hyödyntäen konseptisuunnitelman 1. version. Hankkeen ohjausryhmä käsitteli sen kokouksessaan 28.2.2018 tehden siihen pieniä tarkennuksia. Tältä pohjalta ohjausryhmä hyväksyi konseptisuunnitelman. Useat Itä-Rukan alueen investorit ovat jo käyttäneet hyväkseen toiminnassaan hankkeen tuottamaa materiaalia mm. Rukakeskus Oy ja Metsähallitus.

6.2 Aikataulu

Hankkeen toteutusaika oli 1.9.2017 - 31.3.2018

Ideointiseminaari/työpaja pidettiin 2.2.2018.

Ohjausryhmän kokouksia pidettiin hankkeen toteutusaikana 3 kpl ja viimeinen kokous pidetään kesäkuussa 2018.

Konseptisuunnitelma valmistui maaliskuussa 2018.

6.3 Resurssit ja toteutuksen organisaatio

Hankkeen taloushallinto on hoidettu Naturpolis Oy:n kirjanpidossa.

Projektisihteerin tehtävät on hoitanut Naturpolis Oy:n projektisihteerit.

Projektipäällikkönä on toiminut osa-aikaisesti Naturpolis Oy:n yrityskehittäjä Kari Sirviö ja vastuullisena johtajana Naturpolis Oy:n toimitusjohtaja Jari Hentilä.

Konseptisuunnitelman vastaavana laatijana toimi Olli Metso Muuan Oy:stä.

6.4 Kustannukset ja rahoitus.

Älykäs loma-asuntoalue puurakentamisen vauhdittajaksi

Hallinnoija Naturpolis Oy

Hankeaika: 1.9.2017 - 31.3.2018

Kustannuspaikka: 974 (välittömät kustannukset; palkkakulut, ostopalvelut)

Flat rate 24 % palkkakustannuksista

päivitetty 31.5.2018

TOTEUMA

Tunniste	Välittömät kustannukset	Kokonaisbudjetti	%	Kumulatiivinen toteuma	Tot % vertailu hankkeen budjettiin	Ero budjettiin = JÄLJELLÄ	Ero %
4700	Palkat	8 800	23,2	3 605,40	40,97 %	5 194,60	40,97
4701	Ostopalvelut / asiantuntijapalvelut	27 000	71,2	25 000,00	92,59 %	2 000,00	92,59
	Välittömät kustannukset yhteensä	35 800		28 605,40	79,90 %		
	Välikäiset kustannukset, laskennallinen 24 %	2 112	5,6	865,30	40,97 %	1 246,70	40,97
	Yhteensä	37 912	100,0	29 470,70	77,73 %	8 441,30	77,73

Laskennallinen flat rate (24 % palkkakuluista)

865,30

Toteutuneet kustannukset yhteensä
29 470,70

RAHOITUS	Rahoitusbudjetti	%	Rahoitus/Toteuma	%
AIKO-määräraha	26 538	70,0	20 629,49	70 %
Kunta	11 374	30,0	8 841,21	30 %
Yhteensä	37 912	100,0	29 470,70	100,0

6.5 Raportointi ja seuranta

Hankkeen ohjausryhmä on käsitellyt ja hyväksynyt kaikissa kokouksissaan kustannusseurannan. Hankkeen rahoitus ja kustannustoteuma on hyväksytty ohjausryhmän viimeisessä kokouksessa samalla kun tämä loppuraporttikin on hyväksytty. Pohjois-Pohjanmaan liitolle on esitetty yksi maksatushakemus hankkeen viimeisen ohjausryhmän kokouksen jälkeen.

6.6 Riskit

Hankkeen suurin riski on se, ettei tehtyä ja hyväksi havaittua konseptisuunnitelmaa käytetä hyväksisi Itä-Rukan alueen markkinoinnissa potentiaalisille investoijille. Itä-Rukan kaava on hankkeen päättyessä lainvoimainen.

7. Yhteistyökumppanit

Konseptisuunnitelman laatimisprosessiin osallistui mm. Rukan matkailualueen yritykset, Ruka-Kuusamo Matkailu ry, Rukakeskus Oy, Kajaanin ammattikorkeakoulu, Centria ammattikorkeakoulu, Metsähallitus, Kuusamon kaupunki, Taivalkosken kunta, Muuan Oy, Solved Oy, Pölkky Oy, Kero Hirsirakennus Oy, Kuusamo Hirsitalot Oy, Puustamo Oy, Rukakaiku Oy, Kunnes Oy sekä alueen ja maakunnan media.

8. Hankkeen tulokset ja vaikutukset

Hankkeen tärkein tulos on konseptisuunnitelma Itä-Rukan uudelle loma-asuntoalueelle. Suunnitelma on otettu hyvin vastaan ja sitä ovat käyttäneet hyväkseen ainakin uuden loma-asuntoalueen keskeiset toimijat Rukakeskus Oy, Metsähallitus ja Kuusamon kaupunki.

9. Hankkeen jälkeiset toimenpiteet

Konseptisuunnitelmaa tullaan käyttämään Kuusamon ja Rukan aluemarkkinoinnissa ja investorien ja rakentajien saamisessa uudelle loma-asuntoalueelle.

10. Päiväys ja allekirjoitukset

Kuusamo 08.06.2018

KOILLIS-SUOMEN KEHITTÄMISYHTIÖ NATURPOLIS OY



Kari Sirviö
Projektipäällikkö

Visio: “One With the Nature”

Tiivistetty kuvaus raportista:

- Korkeatasoinen, ympäröivän luonnon tarjoamiin mahdollisuuksiin nojautuva matkailukylä.
- Synergiassa kaupan, aktiiviseen sporttailuun ja yöelämään nojautuvan Länsi-Rukan kanssa.
- Kävelykeskusta muodostaa monipuolisen ja omaleimaisen julkisen aktiivialueen, joka mahdollistaa kertaluonteiset toiminnot, tapahtumat, yms.
- Ohjelmapalvelujen hubi auttaa matkailijoita valitsemaan oikeat aktiviteetit ja elämykset.
- Monipuolinen tarjonta tuodaan matkailijoille tarjolle alueportaalien ja mobiiliapplikaation kautta.
- Kylpylä tarjoaa matkailijoille kokemuksen paikallisen elämäntyylin erikoisuuksista.
- RukaValley on vastuullisen matkailijan valinta.
- Paikallinen puurakentaminen ja suomalaisen metsän tarina ovat osa matkailun elämystä.
- Puhdas pohjoinen luonto on itseisarvo, joka on läsnä niin alueella tarjolla olevissa aktiviteeteissa kuin rakennetun ympäristön ratkaisussa.
- Arkkitehtuuri heijastelee kuusamolaista kulttuurihistoriaa ja rakennusperinteitä.
- Paikallisen puurakentamisen ja tulevaisuuden ratkaisujen showroom.
- Rakennuksissa käytetty puu tulee kuusamolaista metsistä paikallisten metsänjalostajien kautta.
- Älykkäät ratkaisut erityisesti rakentamisessa ja asumisessa tekevät ympäristöstä joustavan ja kestävä kehityksen mukaisen.
- Fyysistä rakennettua ympäristöä tukeva digitaalinen toimintaympäristö yhdistää matkailijan ja palveluntarjoajat toisiinsa.
- Kattavat tietoliikenneyhteydet mahdollistavat toiminta-alustan muun muassa koko alueen maksuliikenteelle ja liikkumisen älykkäille ratkaisuille, kuten Rukapyörille ja alueellisille kyytipalveluille.
- RukaValley toimii älykkäiden toimintojen testilaboratoriona.
- Majoitusvaihtoehtoissa pyritään hot bed-toimintaperiaatteen mukaisiin ratkaisuihin alueen aktiivisuuden ja korkean käyttöasteen takaamiseksi.

One with the
nature

Älykkään ja puurakenteisen lomapaikallisen
konseptisuunnitelma itsä Rukan kehittämisen vauhdittajaksi

YUUN 

OHJAUSRYHMÄN LAUSUNTO HANKKEESTA

Liite ohjausryhmän kokouspöytäkirjaan 26.06.2018.

Ohjausryhmä kävi kokouksessa vilkkaan keskustelun hankkeesta ja sen toteutuksesta ja nosti esille lausuntonaan seuraavia asioita:

- Hanke oli tarpeellinen ja se tuotti hyvän konseptisuunnitelman, jota eri toimijat voivat hyödyntää Itä-Rukan loma-asunto markkinoinnissa. Konseptisuunnitelmaa on jo tässä vaiheessa hyödyntäneet Metsähallitus, Rukakeskus Oy ja Kuusamon kaupunki. Ohjausryhmä piti suunnitelmaa hyvänä työkaluna aluemarkkinoinnissa.
- Ohjausryhmä kehotti käyttämään samaa toimintatapaa tulevilla kaavoitusprosesseissa, kuitenkin niin, että konseptisuunnitelma tehdään hyvissä ajoin ennen varsinaista kaavoitusprosessia.
- Ohjausryhmä totesi digilisaation hyödyntämisen tärkeyttä ja olisi toivonut suurempaa roolia sille tässäkin konseptisuunnitelmassa.
- Ohjausryhmä nosti esille vesistön merkityksen suurempaa huomioimista tulevilla hankkeissa.
- Kokonaisuutena arvioiden ohjausryhmä oli tyytyväinen hankkeen sisältöön ja toteutukseen.

Ohjausryhmän puolesta

Kuusamo 26.06.2018



Kari Sirviö
Projektipäällikkö