

# Sallan liiketoimintojen kehittämissuunnitelma

Kallunkijärvi

22.06.2022



Euroopan unioni  
Euroopan aluekehitysrahasto

Vipuvoimaa  
EU:lta  
2014–2020



Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus



ITÄ-LAPIN  
KUNTAYHTYMÄ

RAMBOLL

Bright ideas.  
Sustainable change.

# Salla sijaitsee Itä-Lapissa



## Etäisyyksiä Sallasta



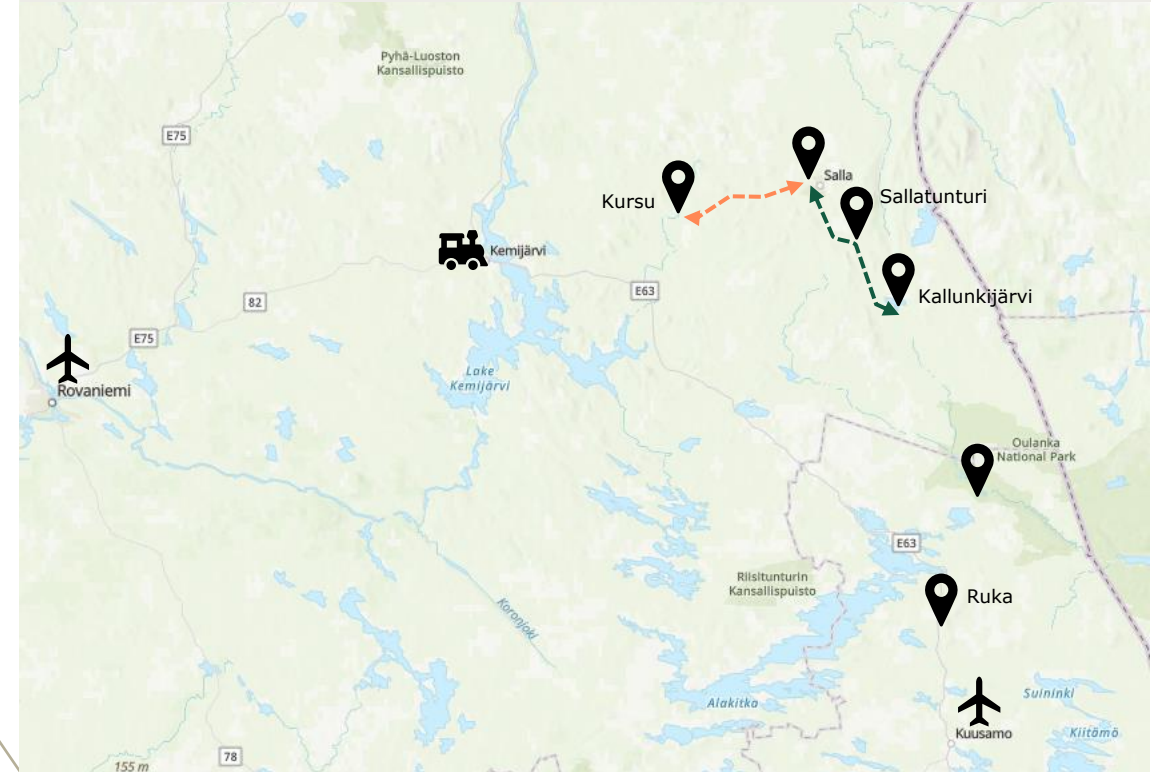
Sallatunturi ja Sallan kansallispuisto 10 km  
Kallunkijärvi 29 km  
Kursu 30 km  
Oulangan kansallispuisto 81 km  
Ruka 88 km



Kemijärven rautatieasema 66 km



Kuusamon lentoasema 113 km  
Rovaniemen lentoasema 146 km



# Miksi sijoittua Sallaan?



Sallatunturin monipuoliset palvelut



Kysyntää korkean tason majoituspalveluille



Rauhallinen ja luonnonläheinen Lapin vierailukohde



Sallan ja Itä-Lapin elinkeinopalvelut auttavat liiketoiminnan käynnistämisessä ja kehittämisessä



Kansallispuistot (Salla ja Oulanka), luontoreitit ja erämaan mahdollisuudet



Kohtuuhintaiset asunnot ja edulliset harrastusmahdollisuudet



# Kallunkijärvi

# Kallunkijärvi kohteena

- Sijainti on täydellinen luontomatkailijalle: **vain 15 minuutin** ajomatkan päässä Sallan ja Oulangan kansallispuistot sekä Sallatunturin kaikki muut ympärivuotiset palvelut
- Kallunkijärven rantakaava-alue (32ha) tarjoaa hulppeat puitteet niin majoitustiloille kuin erilaisille aktiviteeteille
- Kallunkijärven rantakaava-alue sijaitsee Kallunkijärven itäpuolella. Rakennuspaikat ovat Tammakkolammen rannalla kauniissa mäntyharjumaisemassa. Lampi on kirkasvetinen ja rakentamaton.
- Kohde on rauhallinen ja erämaamainen, mutta on silti asemakaava-aluetta ja infran piirissä.



# Kallunkijärvestä laatutietoisen luontomatkailijan kohde

## Erityispiirteet

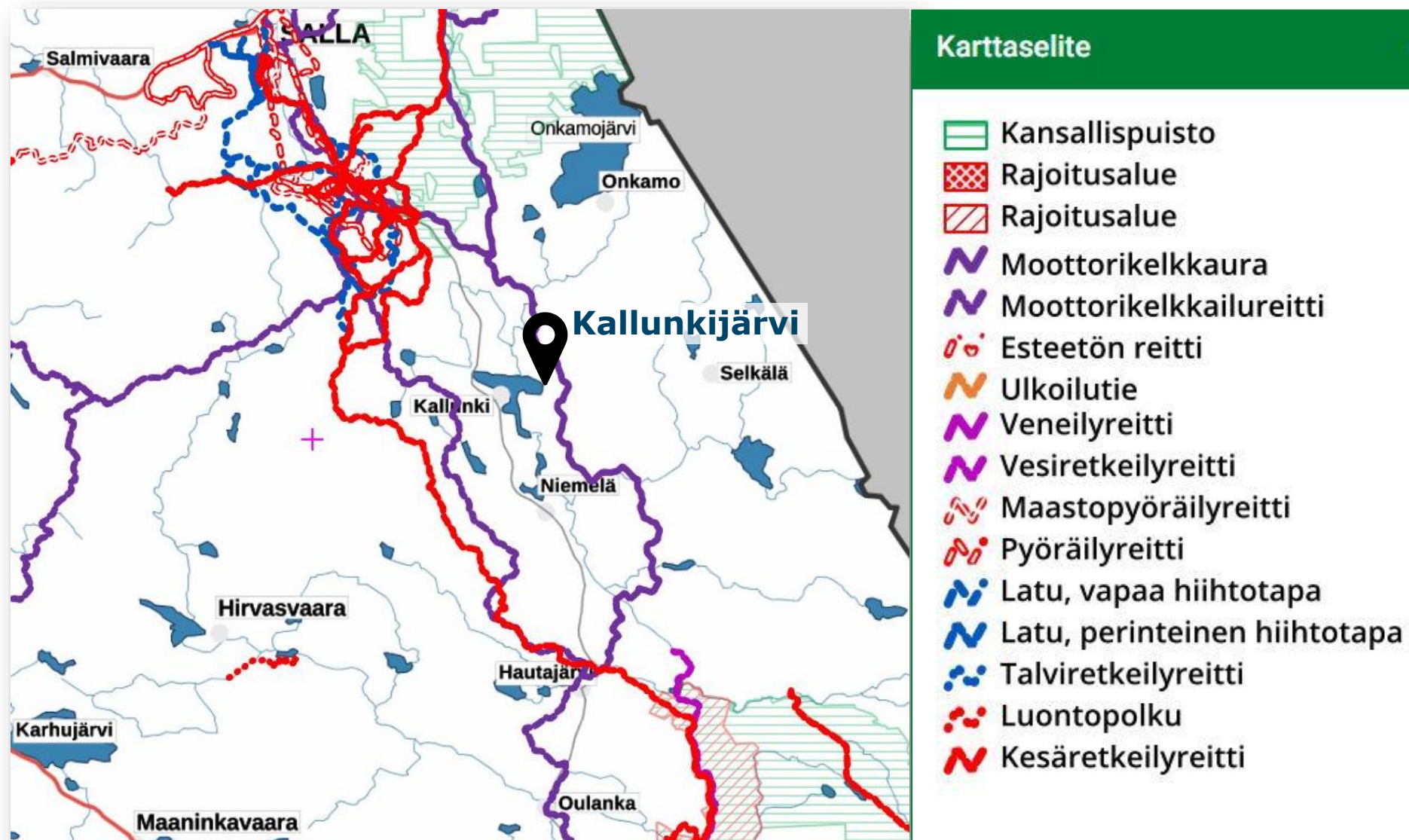
- Alue on kaunista kumpuilevaa mäntykangasta
- Tammakkolampi on pieni mutta syvä ja lähdepohjainen kirkasvetinen lampi isomman Kallunkijärven kyljessä
- Tammakkolampi, Kallunkijärvi ja siihen vapaana laskeva Onkamajoki ovat kalaisia vesiä ja tunnettuja mm. Oulangan taimenesta sekä muista jalokaloista. Kallunkijärvellä on myös uimaranta.
- Mahdollisuuksia mm. kalastus, metsästys, pyöräily, kelkkailu, hiihto, pilkkiminen, lumikenkäily. Salla-Kuusamo moottorikelkkareitti kulkee lähistöltä. Myös UKK-reitti yhdistää Sallan ja Oulangan kansallispuistot.
- Kohde on asemakaava-aluetta, minne tulee tie ja sähköt (jätevesiratkaisut tulee suunnitella).
- Alueella pitkä asutushistoria 5000 vuoden taakse, Kallunki on vanha metsäsaamelainen nimi.
- Kohteesta alkaa isot erämaat, mahdollisuus profiloitua erämaa-resortina.
- Naapuritontin omistaa seurakunta, jonka kanssa on mahdollista neuvotella kohteen laajentamisesta



## Sijainti kahden kansallispuiston välissä

- Kohde sijaitsee Sallassa, missä on kova kysyntä laadukkaille ja yksilöllisille majoituspalveluille
- Sijainti Sallan kansallispuiston ja Oulangan kansallispuistojen puolivälissä, joihin molempiin on 15 minuutin ajomatka. Lisäksi Sallatunturin ja Kuusamon kaikki muut matkailupalvelut ovat saavutettavissa (Rukalle alle tunti).
- Lähin lentokenttä on n. 90 km päässä Kuusamossa
- Junalla pääsee Kemijärvelle asti, mistä n. 95 kilometrin matka. Tavoitteena on jatkossa junayhteys Sallaan saakka.

# Kansallispuistoja yhdistävät reitit



# KONSEPTI: "Korkealaatuista majoitusta"

## Tunnelmallista majoitusta myös kansainvälisiin laatuvaatimuksiin

Kallunkijärven rantakaava-alue tarjoaa hulppeat puitteet niin majoitustiloille kuin erilaisille aktiviteeteille. Alueelle voidaan toteuttaa sekä kompakteja ja tunnelmallisia satelliittimökkejä, jotka tukeutuvat yhteisrakennukseen palveluiden osalta, että erillismökkejä, jotka ovat kattavasti varusteltuja omatoimiseen lomailuun myös isompia ryhmiä ajatellen.

Päärakennukseen sopii laadukas ja tunnelmallinen ravintola, jonne kannattaa tulla kauempaakin maistelemaan paikallisia herkkuja (mm. liha, kala, marjat, juurekset). Ravintolan asiakaskunta koostuu Kallunkijärven majoitusasiakkaista, Sallatunturin ja laajemmin Sallan alueen matkailijoista, sekä paikallisista asukkaista.

### Toimintamalli

- Alueelle haetaan yksi ankkuritoimija (investori+operaattori), joka toteuttaa tarvittavat tilat. Majoituskokonaisuudet (satelliittimökit ja erillismökit) voidaan toteuttaa myös erillisinä kokonaisuuksina.
- Palvelut ja toiminnot voidaan toteuttaa ankkuritoimijan toimesta tai yhteistyökumppaneiden toteuttamana.

**Viipymä:** Viikon loma, pidennetty viikonloppu



### Kohderyhmät



"Laatua arvostavat eränkävijät"



Aktiivilomailijat



Melojat



Lapsiperheet



Ryhvät



Mukavuushaluiset matkailijat, "hyggeilijät"



Kansainväliset matkailijat

### Palveluita ja toimintoja esim.

- Yhteisrakennuksessa asiakaspalvelu, ravintola, lounge, muut mahdolliset lisäpalvelut
- Metsästys ja kalastus
- Melonta/veneily
- Hiihto, lumikenkäily
- Retkeily
- Maastopyöräily
- Ratsastus
- Uimaranta
- Luistelu
- Moottorikelkka-/mönkijäretket
- Ohjatut retket/kurssit (esim. kalastus, marjastus)
- Kytkeytyminen alueen muihin elämispalveluihin (mm. laskettelu, poro- ja huskysafarit, Karhunkierros)

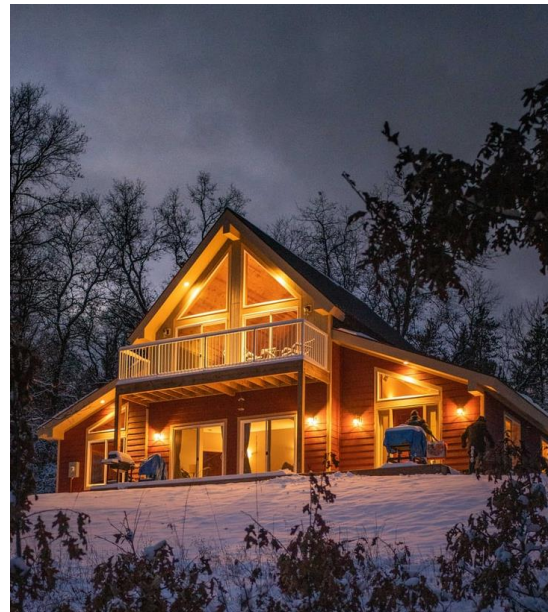


# Majoitus Kallunkijärvellä



## Satelliittimökkit

Tunnelmallisia ja kompakteja mökkejä, joissa laadukkaat materiaalit. Pienet mökit tukeutuvat osittain yhteisrakennukseen. Luontomaisemat suoraan ikkunasta. Mökit sijoitetaan maastonmuotojen mukaisesti.



## Erilliset mökit

Laadukkaita erillismökkejä, joissa perusvarustus omatoimiseen lomailuun, myös isommille ryhmille. Mökit useamman makuuhuoneen tilavia mökkejä omassa rauhassa autokatoksineen.



## Nollaekomökkit

Ympäristöystävällinen nollapäästöinen omatoimimökki Tammakkolammen äärellä. Esimerkiksi kotimainen Nolla-mökki on siirreltävä, aurinkoenergialla toimiva omavarainen mökki. <https://nollacabins.com>



## Tentsile-metsä

Tentsile (puutelta) monipuolistamaan kesä- ja ruskakauden omatoimimajoitusta luonnon elämyksien äärellä. Tukitoiminnot sijaitsevat päärakennuksessa.

# Potentiaalisia toimintoja



**Pyöräily / maastopyöräily**



**Kalastus**



**Hiihto / lumikenkäily**



**Ohjatut kurssit / retket**



**Melonta / veneily**



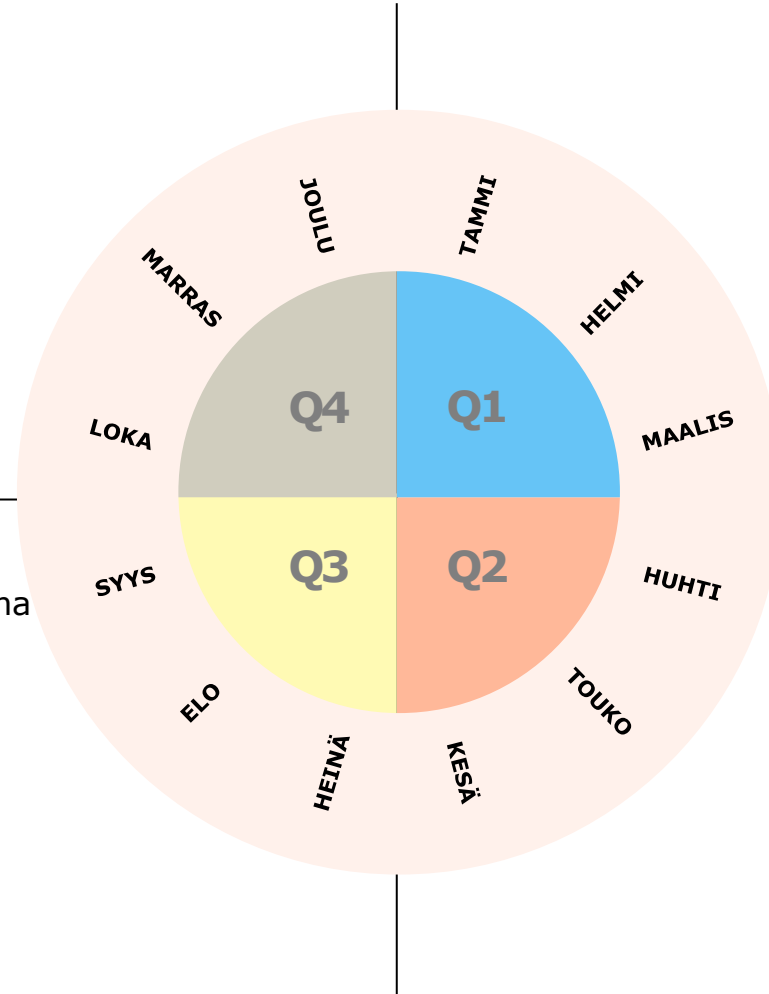
**Retkeily / patikointi**

# Toimintojen vuosikello

Alueella on mahdollisuudet monipuoliseen aktiviteettien ja palvelujen tarjoamaan eri vuodenaikoina, mikä mahdollistaa ympärivuotisen liiketoiminnan.

- Uinti & sauna
- Kalastus
- Fatbike-pyöräily
- Ruskaretkeily
- Hiihto
- Revontulet
- Kaamos
- Laskettelu (Sallatunturi)

- Veneily/ melonta
- Vesiurheilu, suppailu, uiminen & sauna
- Kalastus
- Marja- ja sieniretket
- Maastopyöräily
- Retkeily
- Pororetket (Sallatunturi)



- Pilkkiminen
- Avantouinti & sauna/jääsauna
- Moottorikelkkailu
- Talviset teemaretket
- Umpihankihiihto
- Luistelu
- Fatbike-pyöräily
- Talviretkeily
- Revontulet
- Laskettelu (Sallatunturi)
- Poro-/huskysafarit (Sallatunturi)

- Keväthanget
- Uiminen & sauna
- Kalastus
- Fatbike-pyöräily
- Kevät- ja kesäretkeily
- Yötön yö
- Melonta, veneily ja suppailu jäiden lähdettyä

# Rakennusten sijoittelu

## Rakennukset:

### Erilliset mökit

22kpl, 100m<sup>2</sup>+autokatos = 2200m<sup>2</sup>

12kpl, 80m<sup>2</sup> = 960m<sup>2</sup>

### Satelliittimökit, päärakennus

25kpl, 30m<sup>2</sup> = 750m<sup>2</sup>

1kpl, 560m<sup>2</sup>

### Nollamökit

9kpl

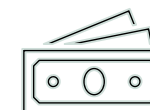
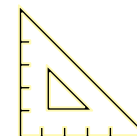
### Tentsile

5kpl



# Kallunkijärven majoituskohteiden alustava mitoitus ja kustannukset

- Oheisessa taulukossa on esitetty majoituskohteiden alustava mitoitus ja toteutuksen kustannusarviot.
- Kustannusarviot ovat suunta-antavia ja ne pohjautuvat asiantuntija-arvioihin. Kustannuksiin vaikuttaa useat tekijät mm. rakenteisiin, varusteluun, käyttötarkoitukseen, kokoon ja sijaintiin liittyen.



Kohde	Kerrosala	Yksiköiden lkm	Kustannus	Kustannus yhteensä (keskiarvo)
Satelliittimökit	750 k-m <sup>2</sup>	25 kpl á 30 k-m <sup>2</sup> /kpl	2 000-3 000 €/m <sup>2</sup>	1,9 M€
Erillismökit	3160 k-m <sup>2</sup>	22 kpl á 100 k-m <sup>2</sup> /kpl 12 kpl á 80 k-m <sup>2</sup> /kpl	2 500-4 000 €/m <sup>2</sup>	10,3 M€
Mini-/nollaekomökit		9 kpl á 12 k-m <sup>2</sup> /kpl	10 000-15 000 €/kpl	113 t€
Tentsile-/puutelttapaikat		5 kpl	1 000-3 500 €/kpl	11 t€
Päärakennus mökeille	560 k-m <sup>2</sup>	1 kpl	2 500-4 000 €/kpl	1,8 M€

Huom. Yllä olevat kustannukset eivät sisällä alueen infraan tai muihin rakennelmiin liittyviä kustannuksia. Rakentamisen kustannusvaihtelut voivat olla merkittäviä materiaali- ja tuotantohinnoista johtuen.

# Aikataulu ja toimenpiteitä toteutukseen

