



STUDIO PUISTO



Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020



Uuden kasvun aika

Keskellä puhdasta Saimaan järvioluetta sijaitsee Pistohiekka, tulevaisuuden matkailualue. Pistohiekkalla on valmis asemakaava, joka sai lainvoiman syksyllä 2017. Kaavassa alueelle on osoitettu yhteensä seitsemän korttelia rakentamiseen. Korttelin yksi omistaa Metsähallitus ja muut alueet Puumalan kunta. Pistohiekan alue käsittää yhteensä noin 39 hehtaaria ja rakennusoikeutta on 20 300 kerrosneliömetriä. Majoituspaikkoja mahtuu 700. Alueen maaperä on rakentamiselle suotuisa.

Puumalan kunta ja Metsähallitus etsivät Pistohiekan alueelle sijoittajia ja operaattoreita. Alue mahdollistaa majoitus-, ravintola- ja kokoustilojen rakentamisen. Haussa on ennen kaikkea hyvinvointimatkailualan toimijoita, jotka pystyvät hyödyntämään ja kunnioittamaan alueen ainutlaatuisia luontoarvoja ja kulttuuriperintöä.

Pistohiekan konseptisuunnitelma on Puumalan kunnan, Metsähallituksen ja Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun yhteistyön tulos, jonka Studio Puisto Arkkitehdit on toteuttanut.

Vähähiilinen puurakentaminen on tärkeä osa kestävyyttä ja vastuullisuutta korostavassa matkailussa. Luonnollinen puun käyttö ja luontoa kunnioittava arkkitehtuuri tukee merkityksellistä matkailukokemusta. Pistohiekan matkailurakentamisen tavoitteena on vahva paikallisuuden leima, arkkitehtuurin ja rakennuskulttuurin lisäksi myös käytännön toteutuksen tasolla; lähipuuta ja puurakentami-

sen osaamista. Pistohiekan puurakentaminen luo matkailulle arvoa, joka on verrattavissa lähiruuan paikallisuuden ja alkuperän korostumiseen.

Konseptisuunnitelman avulla haluamme virittää investorien ja operaattoreiden kiinnostusta, kertoa alueen potentiaalista osana Saimaan matkailua ja saada työkaluja alueen markkinointiin ja kehittämiseen.

Työskentelemme sen puolesta, että uudesta hyvinvoinnista syntyy uutta kasvua. Pistohiekkalla, Saimaan sinisellä helmellä.

Matias Hilden

Kunnanjohtaja, Puumalan kunta

Timo Karhapää

Metsähallitus, Kiinteistökehitys

Matti Kilpiäinen

Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulu XAMK

Alue lukuina

Kokonaisinvestointi 68,2 M€, 20.300 m²

Pääosa-alueet

Majoitus yht. 56,7 M€, 17.100 m²

Satamahotelli 2300 m²

Metsähotelli & Glamping 1900 m²

Unihotelli 1000 m²

Muu majoitus yht. 11.900 m²

Palvelut yht. 3,6 M€, 900 m²

Järvikylpylä 500 m²

Ravintolat 400 m²

Liiketilat yht. 5,4 M€, 2300 m²

Puutarha+lähituottajatori 2000 m²

Verstas- ja satamakylä 300 m²

Satama yht. 2,5 M€, 400m² + laiturirak.

Majoitus- ja liiketilat 400 m²

Laituri- ym infrarakenteet 180 jm

Konsepti



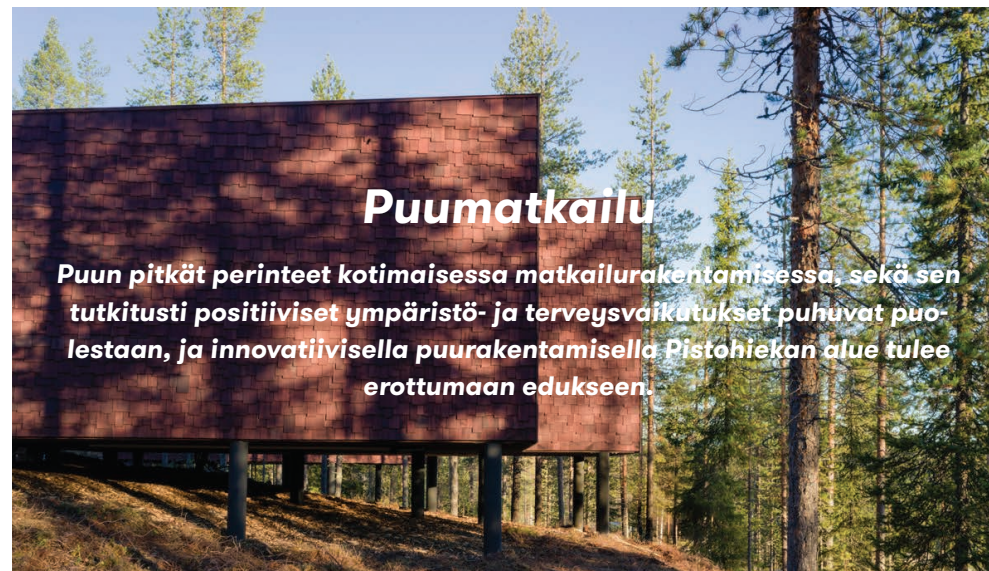
Aitoja nautintoja

Aktiivinen ja kokonaisvaltainen terveyden, henkisen hyvinvoinnin ja kauneuden ylläpito ovat suuria nykytrendejä. Elämyksellisyyden rinnalle on tullut aitouden ja merkityksellisyyden hakeminen. Hyvinvointia, paikallisuutta ja aitoutta hakevalle matkajalle löytyy Pistohiekalta laaja valikoima palveluita mm. lähiruoan ja Wellness-palvelujen muodossa.



Merkityksellistä tekemistä

Konseptina on tuottaa ohjattua sekä oma-toimista tekemistä laajalle asiakaskunnalle. Perheiden huomioiminen kaikenikäisille soveltuvine aktiviteetteineen, sekä tekemiseen painottuvat kurssit toimivat sekä itsenäistä toimintaa että yhdessä tekemistä hakevien vetonaulana. Merkityksellisiä kokemuksia itse tekemällä!



Luonnon helmassa

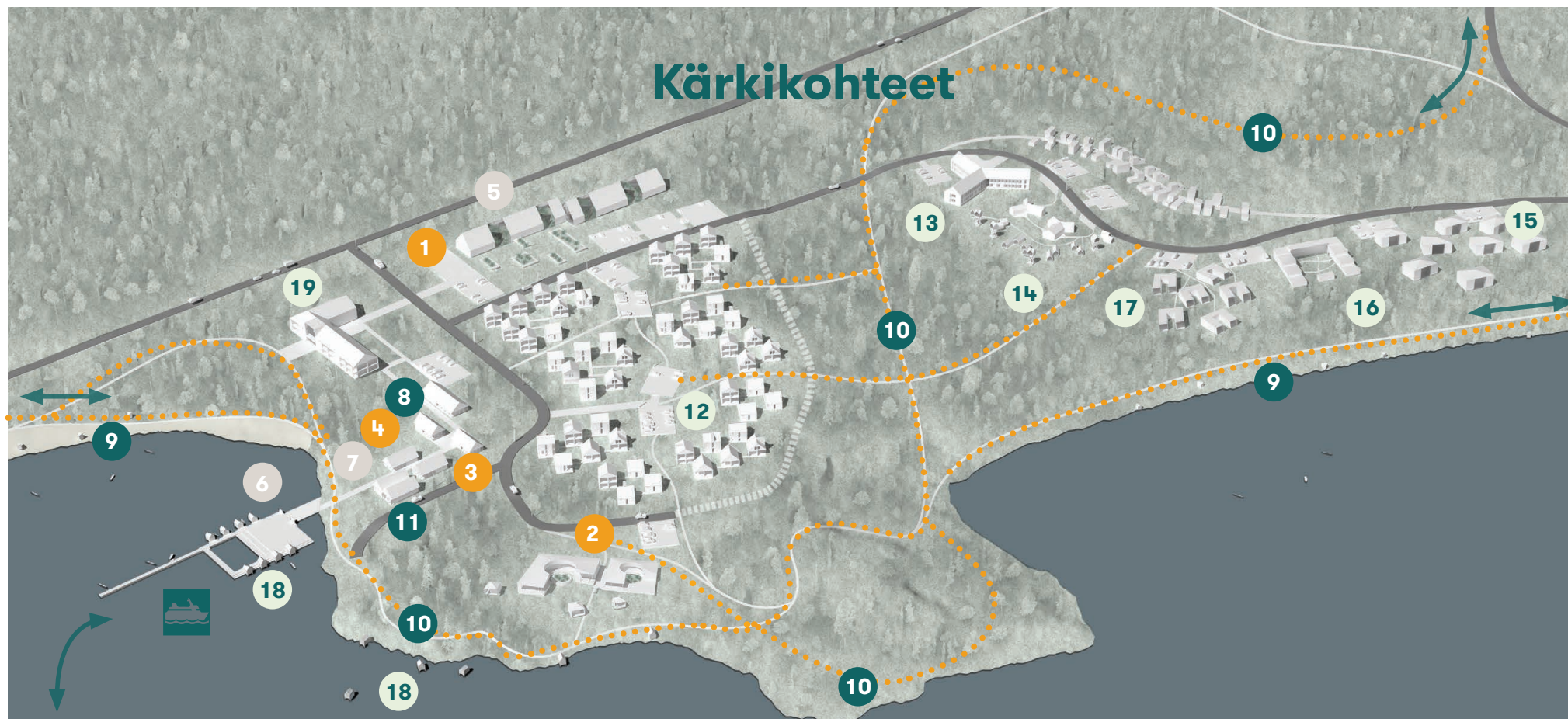
Painopisteenä on Pistohiekan ainutlaatuinen ympäristö, sekä lähiseutujen ja Saimaan nähtävyydet, joita vahvistaa Saimaan Geoparkin tuloillaan oleva status. Luonnosta ja liikkumisesta kokemuksia ja elämyksiä hakevat löytävät Pistohiekalta sekä aktiivista että rauhoittumiseen ohjaavaa tekemistä.



Yöpymisestä elämys

Järven ja luonnon läheisyys antavat uniikin mahdollisuuden erilaisille luontoon liittyville ja sitä kunnioittaville majoitusmahdollisuuksille. Alueelle tehdään eri kohderyhmille suunnattuja majoituskokonaisuuksia, joissa myös majoittumisen hinta istuu käyttäjälleen elämyksellisyyttä unohtamatta.

Kärkikohteet



Aitoja nautintoja
1. Lähtuottajatori
2. Järvikylpylä Lake Saunas
3. Järvi Bistro & Breakfast
4. DIY-Gourmet -ravintola



Merkityksellistä tekemistä
5. Pistohiekan puutarha
6. Satamakylä
7. Verstaskylä



Luonnon helmassa
8. Geopark-keskus
9. Pistohiekan rantapaviljongit
10. Geoverkosto
11. Norppa Expeditions



Yöpymisestä elämys
Low cost: 12. Yhteisöllinen mökkimajoitus 13. Metsämajahotelli 14. Glamping
Mid range: 15. Erähotelli-kestikievari 16. Metsächalet
High end: 17. Unihotelli 18. Kelluva majoitus-hotelli 19. Satamahotelli

..... Kehitettävä luontoreitistö
→ Liittyminen ympäröivään luontoon ja nähtävyyksiin



Järvikylpylä Lake Saunas



Business case -esimerkki



Eri tyyppiset saunat, hoidot sekä kylpemiseen soveltuvat ulko- ja sisätilat tekevät kohteesta kiinnostavan laajalle asiakaskunnalle. Osia Sauna & Spa-kokonaisuudesta voidaan vuokrata myös yksityiskäyttöön.



Sauna & Spa:n kapasiteetti on normaalisti n. 60 hlöä, kesäaikaan pukutilan rajoittamaa kapasiteettia voidaan nostaa käyttämällä lisäpukutiloja ulkotiloissa. Ravintolan kapasiteetti on n. 50 asiakasta sekä terassialueen avulla kesäisin yli tuplasti enemmän.



Arvioitu asiakasmäärä sesonkiaikana 120 asiakasta, lisäksi terassi ja ravintola 360 asiakasta. Keskimääräinen osto Spa+sau-na 55 €, terassi 15 €. Yksityissaunatilaisuuksia ja yritystilaaisuuksia yht 60 kpl/vuosi.



Arvioitu rakennuskustannus 2,25milj. €. Laskelmaan vaikuttaa lisäksi mm. terassialueiden laajuus, sekä laatu- ja perustustasot.

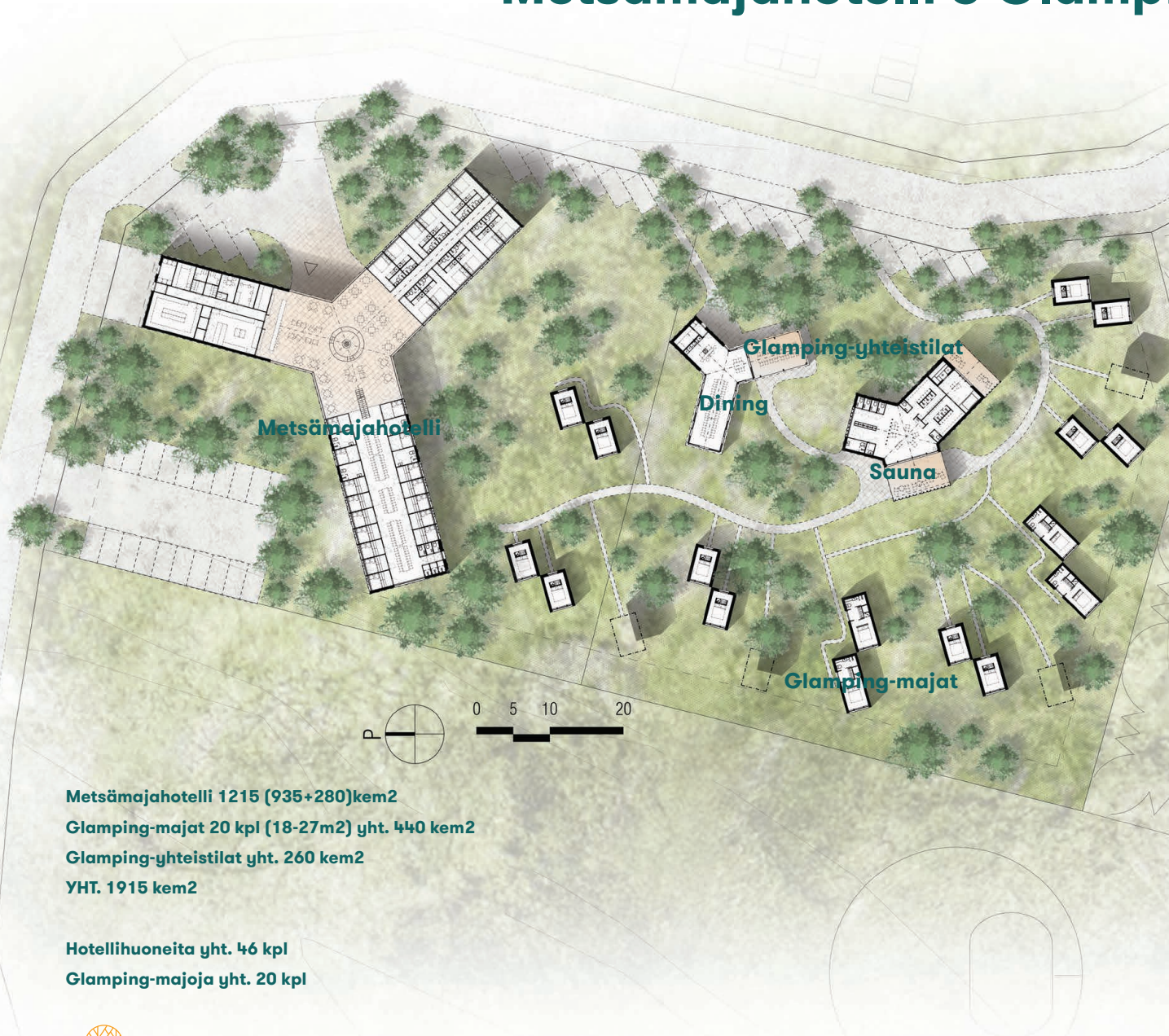


Arvio operaattorin liikevaihdosta 1,46 milj. €/vuosi. Liiketoiminnan oletettu käyttökate per vuosi 195.000 €, 12 vuoden investoinnin takaisinmaksuajalla.

Yllä esitetyt luvut ovat oletettuja arvioita ja lopullinen taloudellinen laskelma tulee tehdä operaattorin toimesta



Metsämajahotelli & Glamping



Metsämajahotelli 1215 (935+280)kem2
Glamping-majat 20 kpl (18-27m2) yht. 440 kem2
Glamping-yhteistilat yht. 260 kem2
YHT. 1915 kem2

Hotellihuoneita yht. 46 kpl
Glamping-majoja yht. 20 kpl

Business case -esimerkki



Juhlatilaisuudet ja juhларыhмät sijoittuvat muun muassa Metsämajahotelliin, jossa on mahdollista vuokrata kokonainen siipi yhteisine juhlatiloiineen. Hotellissa on oma keittiö, joka täydentää sekä hotellin että Glamping-yksiköiden palvelutarvetta.



Glamping-yksiköitä on yhteensä 20 kpl, ja hotellihuoneiden määrä on 46 huonetta, joita voidaan kasvattaa n. 60 huoneeseen ottamalla lisäkerrosmahdollisuus käyttöön. Petipaikkoja on yhteensä 66-80 kpl.



Arvioitu käyttöaste majoituksessa sesonkiaikana keskimäärin 75 %, huoneen hinnaksi arvioitu pienimmistä huoneista sesonkiaikana 80 €/huone, luksus-Glamping-yksiköistä 200 €/yksikkö.



Arvioitu rakennuskustannus 5,7 milj. €. Laskelmaan vaikuttavat lisäksi mm. rakentamisen laatutaso ja kokonaislaajuus (käytetäänkö koko rakentamisoikeus).



Arvio operaattorin liikevaihdosta 1,96 milj. €/vuosi. Liiketoiminnan oletettu käyttökate per vuosi 158 000 €, 12 vuoden investoinnin takaisinmaksuajalla.

Yllä esitetyt luvut ovat oletettuja arvioita ja lopullinen taloudellinen laskelma tulee tehdä operaattorin toimesta



Yhteys

Puumalan kunta

Matias Hilden, kunnanjohtaja
matias.hilden@puumala.fi +358 50 375 8541

Metsähallitus

Timo Karhapää, kiinteistökehitys
timo.karhapaa@metsa.fi +358 40 758 8882

Studio Puisto Arkkitehdit

Heikki Riitahuhta, osakas
heikki@studiopuisto.fi +358 50 433 2757



STUDIO PUISTO



METSÄHALLITUS



Kaakkois-Suomen
ammattikorkeakoulu



Euroopan unioni
Euroopan aluekehitysrahasto

Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020