

OHJAUSRYHMÄN KOKOUS

AIKA: 09.10.2006 klo 16.00

PAIKKA: Teknisen keskuksen kellarin kokoushuone, Valtuustontie 1, Lapua

LÄSNÄ:			Läsnä:
	Pekka Hella	puheenjohtaja	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kai Pöntinen	varapuheenjohtaja	<input checked="" type="checkbox"/>
	Paavo Lakaniemi	jäsen	<input checked="" type="checkbox"/>
	Heikki Tervasmäki	jäsen	<input checked="" type="checkbox"/>
	Martti Kivisaari	jäsen	<input checked="" type="checkbox"/>
	Hannu Kankaanpää	jäsen	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ahti Latvala	jäsen	<input checked="" type="checkbox"/>
	Jarmo Hietala	jäsen	<input checked="" type="checkbox"/>
	Markku Turja	jäsen	<input type="checkbox"/>
	Mervi Mikkola	jäsen	<input checked="" type="checkbox"/>
	Jouko Vuolle	jäsen	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ari Perälä	jäsen, Aisapari ry:n edustaja	<input checked="" type="checkbox"/>
	Hanna Mäkimantila	TE-keskuksen edustaja	<input type="checkbox"/>
	Veli-Pekka Naumanen	projektipäällikkö, sihteeri	<input checked="" type="checkbox"/>

ALLEKIRJOITUKSET:

Pekka Hella
puheenjohtaja



Veli-Pekka Naumanen
sihteeri

1 §

KOKOUKSEN AVAUS, LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Esitys: Puheenjohtaja avaa kokouksen. Läsnäolijat kirjataan. Jos yli puolet jäsenistä on paikalla, kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Esitys hyväksyttiin. Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 §

EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään edellisen kokouksen pöytäkirja 4/2006 (liite 1).

Päätös: Esitys hyväksyttiin. Korjataan läsnäolijaluettelo ennen allekirjoitusta.

3 §

YLEISKAAVAN MUUTTAMINEN

Alustus: Kaupungeedeetin kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta on tullut ilmeiseksi, että Simpsiön suunnitelmien toteuttaminen edellyttää myös yleiskaavan muuttamista. Yleiskaava on valmistunut juuri ennen kuin Simpsiön kehittämissuunnitelma on käynnistynyt, eikä siinä ole voitu huomioida sen jälkeen tehtyjä suunnitelmia.

Jo vuoden 2005 maankäytön yleissuunnitelma ja lisäksi viime aikoina keskusteluun mukaan tulleet ajatukset asuinalueiden rakentamisesta golf-väylien väliin ja Karhunmäentien pohjoispuolelle, tiejärjestelyt, mökkikylien sijoittelu, ydinalueen rakentaminen jne. edellyttävät yleiskaavaprosessia, eikä pelkästään asemakaavan laatimista. Matkailukeskus vaatii monenlaista rakentamista ja on vaikutuksiltaan niin laaja, että asemakaavan laatiminen ns. suunnittelutarveratkaisuna ei menisi todennäköisesti ongelmitta läpi.

Yleiskaava vaatii teknisessä mielessä n. 2,5 vuoden käsittelyajan ja valituksineen aikaa voi helposti mennä 5-6 vuotta. Käsittelyaikaa voi hieman nopeuttaa Simpsiöstä jo aiemmin teetetyn selvityksen, sillä suuri osa käsittelyajasta muodostuu laajasta erilaisten vaikutusten selvittelystä.

Toteutusaikataululle yleiskaavaprosessi on merkittävä takaisku, mutta toisaalta se antaa enemmän aikaa Simpsiön matkailutuotteiden kehittämiseen ja hiomiseen.

Esitys: Merkitään tiedoksi ja valmistellaan esitys Simpsiön alueen yleiskaavaprosessin ja asemakaavaprosessin rinnakkaisesta käynnistämisestä sekä siitä aiheutuvien kustannusten sisällyttämisestä ensi vuoden budjettiin. Esitys menee maankäyttö- ja kiinteistöosaston kautta elinkeinotoimikunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle.

Kaavaprosesseja ei kuitenkaan käynnistetä, jos Turvatekniikan keskuksen ja Lapuan Räjähdyssainepalvelu Oy:n kanssa käytävissä neuvotteluissa tulee ilmeiseksi, ettei Simpsiölle voida rakentaa matkailukeskusta.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

4 §

TAVOITEOHJELMAN ESITTELY

Alustus: Projektipäällikön laatima Simpsiön tavoiteohjelma on jaettu ohjausryhmälle tutustumista varten n. 3 viikkoa sitten. Projektipäällikkö esittelee vielä kokouksessa tavoiteohjelman ydinajatuksia ja johtopäätökset kalvoilla. Tavoiteohjelmasta saadut tärkeimmät asiantuntijakommentit ovat liitteinä 2-5.

Esitys: Merkitään tavoiteohjelma tiedoksi ja sovitaan mahdollisista muutoksista sen tekstiin. Hyväksytään tavoiteohjelman periaatteet kehitystyön pohjaksi.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

5 §

YLEISSUUNNITELMAN UUDISTAMINEN

Alustus: Kuten tavoiteohjelman käsittelyn yhteydessä ilmeni, Simpsiön maankäytön yleissuunnitelmaa ei voida toteuttaa alkuperäisessä muodossaan, vaan sitä joudutaan muuttamaan ja kehittämään laajasti.

Esitys: Aluetekniikka Oy:n laatimaa Simpsiön maankäytön yleissuunnitelmaa ei toteuteta alkuperäisessä muodossaan. Yleissuunnittelu aloitetaan tavoiteohjelman mukaisen asiakaslähtöisen tuotekehitysprosessin rinnalla, tuotekehityksen tulokset ja kaavoitustarpeet huomioiden. Yleissuunnittelusta pyydetään tarjoukset kokoneilta, matkailualaa tuntevilta suunnittelijoilta.

Yleissuunnittelua ei kuitenkaan käynnistetä, jos Turvatekniikan keskuksen ja Lapuan Räjähdyssainepalvelu Oy:n kanssa käytävissä neuvotteluissa tulee ilmeiseksi, ettei Simpsiolle voida rakentaa matkailukeskusta.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

6 §

YHTEYSTUNNELI- JA VÄESTÖNSUOJASUUNNITELMASTA LUOPUMINEN

Alustus: Yhteystunneli- ja väestönsuojasuunnitelma, joihin oli tarkoitus sijoittaa myös hiihtoputki ja monitoimihalli jäädytettiin valtuustossa viime vuoden lopulla, mutta on ilmeistä, ettei suunnitelmia voida koskaan toteuttaa riittävän suurella julkisella rahoituksella, eikä vieraalla pääomalla toteuttaminen ole liiketaloudellisesti kannattavaa.

Olisi rehellistä ja jossain määrin myös julkista keskustelua puhdistavaa selkeästi päättää vanhoista suunnitelmista luopumisesta ja kertoa se avoimesti myös julkisuudessa ja nettisivuilla. Suunnitelmat voidaan silti arkistoida ja ottaa käyttöön, jos sopiva rahoituslähde tai kannattavuuden takaava kysyntä myöhemmin löytyy.

Esitys: Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että yhteystunnelin ja väestönsuojan /monitoimihallin suunnittelusta kallon sisään luovutaan, koska valtionosuusjärjestelmän muutokset eivät mahdollista hankkeen toteuttamista. Jatkosuunnittelu keskittyy maanpäälliseen kehittämistyöhön.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

7 §

CAMPING-ALUEEN SUUNNITELMA

Alustus: Keväällä valmistuneet camping-alueen yleissuunnitelma sekä liiketoimintasuunnitelma johtaisivat ratkaisuun, joka ei olisi kokonaisuuden kannalta hyväksyttävä. Tilannetta on käsitelty tarkemmin tavoiteohjelman kohdassa 7.4.

Camping-alue olisi laajuudeltaan niin suuri, että se täyttäisi koko Simpsiön ydinalueen ja se olisi hinnaltaan liian kallis liiketoimintasuunnitelmassa esitettyyn lii-

kevaihtoon nähden. Maan käyttö olisi tehotonta suhteessa matkailukeskuksen kokoluokan edellyttämään rakentamisen tehokkuuteen.

Rinteiden, Natura-alueen ja golf-kentän ympäröimälle ydinalueelle pitäisi sijoittaa tiiviisti tuottavin liiketoiminta ja keskeisimmät palvelut ja jättää tilaa myös tulevaisuuden kasvulle ja kehitymiselle. Camping-suunnitelma ei juuri tilaa jättäisi ja alue muistuttaisi pääosin suurta parkkikenttää.

Camping-alue saattaisi sopia ydinalueen läheisyyteen jonkin golfin vuoksi kaivettavan tekolammen ympärille, mutta ei ydinalueelle. Paikan siirtäminen edellyttäisi kuitenkin uutta suunnittelua ja sovittamista uuteen yleissuunnitelmaan, golf-suunnitelmaan ja kaavaprosessiin (olisi myös nykyisen kaava-alueen ulkopuolella) ja se tarkoittaisi toteutuksen siirtymistä vuosien päähän. Sinänsä Camping-alue ei ole matkailukeskuksen toiminnan kannalta keskeinen palvelu, eikä sitä tarvita ensimmäisten investointien joukossa. Se ei ole siksi kiireellinen, mutta vanhan leirintäalueen toiminnan loppuminen edellyttäisi ilmeisesti nopeampaa ratkaisua.

Virkiä on jo pitkään ideoinut leirintäaluetta Latosaaren ympäristöön (liite 6) hie-
man Isonkyrön Kalliojärveä muistuttavalla konseptilla. Suurin piirtein nykyisen kokoinen leirintäalue ympärivuotisesti saman joen toisella rannalla ja lähellä liikenteen päävirtoja olisi lähtökohtaisesti hyvä ajatus. Käyttöä olisi eniten talvella, mutta alue pidettäisiin auki myös kesällä. Tien toiselle puolelle tulisi asuntovä-
nupaikkoja. Virkiän leirintäalue voisi toteutua ehkä vuonna 2008, koska suunnitelmia ja rahoitusta ei vielä ole ja alueelle olisi tehtävä asemakaavan muutoksia. On myös arvioitava kuinka leirintä-alue mahtuu suhteellisen ahtaalle tanssi-
keskuksen tontille. Sijoitus saattaa edellyttää vanhan osan purkamista, mutta siihen on ilmeisesti valmius.

Virkiän suunnitelma toisi ratkaisun vanhan leirintäalueen poistumisen aiheutta-
maan ongelmaan, eikä yksi välivuosi varmasti olisi vielä suuri ongelma. Tontin myyntiäkin voisi ehkä viivyttää. Simpsiöllä voitaisiin lähteä siitä, että alueelle tu-
lisi jonkin verran asuntovä-
nupaikkoja ja halvempia majoituspaikkoja pienessä mittakaavassa vasta myöhemmin, silloin kun kysyntä tai suunnitteluprosessi sen mahdollistavat.

Esitys:

1. Aluetekniikka Oy:n laatimasta Camping-alueen suunnitelmasta Tykkilammen ympäristöön luovutaan.
2. Puolletaan Virkiän suunnitelmaa pienestä, satunnaisia matkailijoita ja tanssi-
keskuksen asiakkaita palvelevasta leirintäalueesta esim. Latosaareen, edellyt-
täen, että hanke osoittautuu toteutuskelpoiseksi.
3. Simpsiön suunnittelussa huomioidaan Simpsiön konseptiin sopiva Camping-
alue ydinalueen ulkopuolelle. Aikataulu sopeutetaan koko matkailukeskuksen
toteutusaikatauluun, joka on hitaampi kuin Virkiän suunnitelmassa.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

8 §

KESKIPISTEEN SUUNNITELMAN MUUTTAMINEN

Alustus: Viimevuotisessa yleissuunnitelmassa Keskipisteeseen olisi sijoitettu koko alueelle yhteisiä palveluja ja yhdistetty mm. laskettelun ja golfin tarpeet samaan rakennukseen. Ongelmaksi muodostuu kuitenkin Keskipisteen rahoitus alkuvaiheessa, jos rakennuksessa ei ole selkeästi investoinnit kuolettavaa, tuottavaa liiketoimintaa. Investointi edellyttäisi todennäköisesti kaupungin tukea. Olisi kuitenkin välttämätöntä, että tietyt ydinpalvelut olisivat käytettävissä aivan alusta lähtien.

Kun otetaan huomioon tavoiteohjelmassa esitetty kokoluokkatavoite ja tavoiteltavat vuodepaikkamäärät sekä palvelujen keskittämistarve pitäisi oikeastaan ydinalueelle sijoittaa aivan ensimmäisten investointien joukossa rakennettava hotelli, johon voisi sijoittaa myös kaikki Keskipisteen palvelut ja esim. keskusvaraamon. Tämä mahdollistaisi lisäksi henkilökunnan tehokkaan käytön.

Kylpylä-hotellin paikalle ensimmäistä hotellia ei kannattaisi rakentaa, sillä se olisi vaikeakulkuisessa rinteessä kesäkäyttöä ajatellen, eikä tarjoaisi kunnollista mahdollisuutta palvelujen ja aktiviteettien tehokkaaseen keskittämiseen. Ensimmäisen hotellin pitää olla siellä missä ihmisetkin ovat, eli ydinalueen keskellä ja palvelut on saatava pyörimään heti alkuvaiheessa.

Esitys: Päätetään yhdistää Keskipisteeseen suunnitellut palvelut ensimmäiseksi ydinalueelle, keskeiselle paikalle rakennettavaan hotelliin ja luovutaan erillisen Keskipisteen rakentamisajatuksista.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

9 §

KYLPYLÄ-HOTELLIN TOTEUTUSMUOTO

Alustus: Kylpylä-hotellille on varattu yleissuunnitelmaan hieno paikka ja tontti on ensimmäisessä mukana ensimmäisessä hyväksytyssä kaavassa. Valitusprosessin jälkeen tontille voisi periaatteessa rakentaa ensimmäisen hotellin. Tontti sijaitsee kuitenkin sivussa ydinalueelta ja sinne pääsy edellyttää kesäaikaan autoa tai kiipeämistä. Jos hotellin on tarkoitus olla nimenomaan kylpylä, on harkittava tarkkaan, onko kilpailutilanne kylpylälle otollinen. Asiantuntijoiden mukaan kylpylöitä on markkinoilla liikaa ja pudotuspeli on tulossa mm. veteraanien kuntoutuksen vähentyessä.

Kylpylä-hotelli on investointina suuri ja se edellyttäisi suuria kävijämääriä. Niitä Simpsiöllä ei aivan alussa ehkä olisi ja Keskipiste-hotelli kilpailisi vieressä majoitusasiakkaista. Näin ollen kylpylälle olisi todennäköisesti vaikea löytää toteuttajaa alkuvaiheessa. Hotellitontteja kuitenkin tarvitaan kasvua varten. Mutta Tropiclandian tai Härmän kaltaista isoa kylpylää ei kannata suunnitelmassa yhteistyökumppaneille esitellä, sillä sellaisen toteutuminen on epätodennäköistä. Kylpylästä puhuminen antaa myös kuvan, että yritämme kilpailla täysin samoin eväin kuin muut suuret hiihtokeskukset, vaikka tarkoitus on pyrkiä erilaisuuteen niin paljon kuin mahdollista.