

Puitesopimus Ruka matkailukeskuksen kehittämisestä 2017 - 2027



Puitesopimus Ruka matkailukeskuksen kehittämistä 2017 - 2027

Puitesopimuksen tarkoitus

- mahdollistaa Rukan kansainvälisen matkailukeskuksen kehittäminen - erityisesti uuden Itäkylän rakentuminen vuosina 2017-2027. Strateginen tavoite: Ruka on maan suosituin hiihtokeskus ja maailman paras hiihtokeskus perheille.
- antaa raamit puitesopimuksessa mainittujen hankkeiden & investointien toteutukselle. Hankkeet ovat yksittäisiä siten, että jotkut niistä voidaan toteuttaa vaikka muita ei jostain syystä voitaisikaan toteuttaa. Osapuolet pyrkivät kokonaisuuden toteuttamiseen.

Tausta

- Rukan kehittäminen perustuu kanadalaisen Ecosign Mountain Planners Ltd:n Masterplan päivitykseen, johon liittyvä sopimus on allekirjoitettu 14.1.2016. Suunnittelua on ohjattu kolmikantana Kuusamon kaupungin, Laatumaan ja Rukakeskus Oy:n toimesta
- Master Plan päivitys kohdentuu kolmeen osa-alueeseen: 1) Itä-Rukan kylä, 2) Stadionin alue ja 3) rinnealueen Master Planiin. Suunnitelma valmistuu 08/2016.
- Ensimmäinen Rukan Master Plan valmistui 2002, jonka seurauksena rakentui mm. Rukan kävelykylä ja rinnealue uudistui täysin yhteensä n. 100 meur investoinneilla
- Rukalle sijoittuneet yritykset työllistävät 313 htv/v, jonka ansiosta Kuusamon kaupungille tulee 1,6 milj euron vuosittainen verokertymä. Lisäys vuoden 2008 tasoon 0,5 milj euroa
- Rukan kylästä kertyvä vuosittainen kiinteistöverotuotto on kasvanut liki 0,2 milj euroa vuodesta 2008 ollen lähes 0,4 milj euroa vuodessa.

Puitesopimus Ruka matkailukeskuksen kehittämisestä 2017 - 2027

Puitesopimuksen mukaisten hankkeiden toteutusedellytykset

- Osapuolet toteavat, että joidenkin osahankkeiden toteuttamisen edellytyksenä on, että niihin saadaan ulkopuolinen osarahoitus, tai/ja osapuolten päätöksentekielimien erillinen myönteinen päätös tulla mukaan hankkeisiin joko osittain tai kokonaan. Tavoitteena on kokonaisuuden (Itä-Rukan kylä 70 milj euroa, muut yht 43 milj euroa) toteuttaminen.

Sopimuksen osa-alueet

1. Rukan kevyen liikenteen gondoliyhteys kylien väliin
2. Itä-Rukan kylän alueen asemakaavoitus
3. Rinnealueiden kehittäminen ja niiden vaatimat hissi-investoinnit
4. Stadionin alueen kehittäminen
5. Rukan uuden asuntovaunu-alueen toteutus
6. Rukan näköalaravintola & sauna
7. Reitistöjen kehittäminen

Hankkeiden toteutus luo investointiaikaisina työllisyysvaikutuksina n 625 htv, josta karttuu verotuloa n 3,2 milj euroa (sis Itä-Rukan kylä). Kohteet työllistävät toimintavaiheessa n 100 henkilöä, joka lisää vuotuisia verotuloja n 0,5 milj euroa, vuotuisen kiinteistöverokertymään tulee lisäystä n 0,4 milj euroa.

Puitesopimus Ruka matkailukeskuksen kehittämisestä 2017 - 2027

1. Rukan kevyen liikenteen gondoliyhteys kylien välille 4 milj €

- Perusedellytys Itä-Rukan kehittämisessä, vastaavasti kuin parkkihalli Länsi-Rukan osalta
- tavoitteena toteuttaminen kesällä 2017: rahoitushakemus oltava vireillä 23.9.2016
- Rahoituspohja: kaupunki 2 milj euroa, Rukakeskus 1 milj euroa ja investointiavustus 1 milj euroa. Summat alv 0 %. Kustannus katetaan maankäyttösopimuksen mukaisista korvauksista (n 3,8 – 4,5 milj euroa), jotka erääntyvät maksuun erillisen sopimuksen mukaisesti.
- mahdollistaa Länsikylän palveluiden käytön Itäkylän asiakkaille ja asukkaille. Näin vältetään kaksinkertaisen palvelurakenteen rakentuminen ja mahdollistetaan Itäkylälle täydet kaupalliset palvelut. Vastaavasti Itäkylän uudet palvelut ovat Länsikylän käytettävissä
- Talvikaudella marraskuu – toukokuun alku: Gondoli avoinna klo. 09.00 – 23.00
- Kesäkaudella kesäkuun puoliväli – lokakuun loppu: Gondoli avoinna klo. 10.00 – 18.00
- Operointi- ja huoltokulut ovat alkuvaiheessa 169 000 euroa/v. Kaluston vanhetessa huoltokulut kasvavat n 15 000 euroa.
- Rukakeskus sitoutuu operoimaan ja huoltamaan gondolihissiä omalla kustannuksellaan erillisen sopimuksen mukaisesti. Gondoli on kaupungin omaisuutta, mutta operointi- ja huoltokulujen vastineeksi Rukakeskus järjestää gondolilippujen myynnin & jakelun.
- Gondoli toteutetaan Rukakeskuksen vuokra-alueesta irrotettavalle alueelle, josta laaditaan erillinen vuokrasopimus (20 m leveä maakaistale) kaupungin ja Laatumaa kesken

Puitesopimus Ruka matkailukeskuksen kehittämisestä 2017 - 2027

2. Itä-Rukan alueen asemakaavoitus

- tavoitteena on kehittää itäkylästä omaleimainen, ihmisläheinen ja pääosin puurakenteinen kyläkokonaisuus mm kansainväliset asiakkaat ja perheet huomioiden
- Itäkylän rakennettava volyymi on kokoluokaltaan 25 000 – 30 000 km². Vuodepaikkoja arvioidaan syntyvän n. 1500 kpl, joista 70 %:ia tavoitellaan pysyvästi kaupalliseen käyttöön
- Ratkaistava kaupallisesti, toiminnallisesti ja visuaalisesti kestävä pysäköintiratkaisu. Maanalainen pysäköinti ei ole kaupallisesti mahdollinen ratkaisu koko kylän osalta
- Osapuolet pyrkivät myötävaikuttamaan, että itäkylään toteutuu koko Rukan alueen lasten palvelut ja safari/ohjelmapalvelut
- Kaupunki sitoutuu käyttämään itäkylän maankäyttösopimuksesta perittäviä maankäyttösopimuskorvauksia kaavan toteuttamiseen (infran rakentaminen ja ylläpito), ml gondoliyhdytteen, alueen reitistöihin jne
- maaomistaja maksaa kaupungille erillisessä maankäyttösopimuksessa määriteltävällä tavalla maankäyttösopimuskorvauksia (arviolta 3,8 – 4,5 milj euroa) sekä pyrkii varmistamaan käytettävissään olevin keinoin majoituskapasiteetin kaupallisen käytön
- Rukakeskus on valmis neuvottelemaan nykyisen rinnevuokra-alueen (ml. Maston pysäköintialue), Ski Bistron tontin ja omistamansa muun tontin tonttirajoista, mikäli niiden tarkistaminen on tarpeellista itäkylän toteuttamiseksi ja uuden AV-alueen rakentamiseksi

Puitesopimus Ruka matkailukeskuksen kehittämisestä 2017 - 2027

3. Rinnealueiden kehittäminen ja niiden vaatimat hissi- ym investoinnit

- Toteutus-, ja ylläpitovastuu Rukakeskus: rinnealueiden master planin mukaisesti vuosina 2017-2027, kustannusarvio yhteensä noin 16 milj euroa
 - 1) Saaruan molempien hissien korvaaminen uudella 8 hengen (1. Suomessa) nopeuttavalla tuolilla & vanhan hissilinjan muuttaminen rinnealueeksi lumetuksineen, kapasiteetti nousee 75 % eli on muutoksen jälkeen 3500 hlöä/h
 - 2) Eturinteen uudistaminen: nykyinen hissi muutetaan 6 hengen kuvulliseksi nopeuttavaksi tuoliksi, Talvijärven hissien uusiminen, rinnealueen muokkaukset siltoineen ja uusine lumetusjärjestelmineen (FIS rinteen rinnalle huipulta Talvijärven rantaan saakka), Huoltorakennuksen siirto Vuosseliin kulman parkkipaikalle
- välinevuokraamopalvelut itäkylään
- rinneinvestoinneilla varmistetaan alueen vetovoima, hissikapasiteetin riittävyys ja uskottavuus investointikohteena, ja siten osaltaan mahdollistetaan uudet investoinnit Itäkylään vastaavasti kuin vuoden 2005 suuret rinne- ja hissi-investoinnit (ml. VuosseliExpress) edesauttoivat Länsikylän toteutumista

Puitesopimus Ruka matkailukeskuksen kehittämisestä 2017 - 2027

4. Stadionin alueen kehittäminen

- Tavoitteena nostaa käyttöastetta, lisätä arvokisatapahtumia ml lajeja, Länsi-Rukan kylän palveluita täydentävä rakentaminen
- Kehittämiskohteita : mäkihypyn katsomon uudistaminen mäkimontun pohjoislaidalle, maastohiihdon lähtö/ maalialueen laajentaminen, uusien aktiviteettien kehittäminen (2 tenniskenttää, jalkapallokenttä) , monitoimihalli (n 1500 k-m²), päiväpaikoitusalueet ja huoneistot (7 kpl 6 huoneiston rakennusta, p-paikat alakertaan)
- Toteutus-, ja ylläpitovastuu: 1) urheilupaikkarakentaminen kaupunki, 2) monitoimihalli kaupunki ja yksityinen rahoitus , 3) huoneistot yksityinen rahoitus
- Kustannusarvio 15 milj euroa

5. Rukan uuden asuntovaunualueen toteutus

- Osapuolet pyrkivät yhdessä löytämään ratkaisun asuntovaunualueen uudelle sijoittamiselle ja toiminnan jatkumiselle Maston alueen paikoitusalueella.
- Uuden asuntovaunualueen kapasiteetti on samaa kokoluokkaa kuin nykyinenkin ts 150 vaunupaikkaa + 200 k-m² huoltorakennus
- Operaattoriksi pyritään löytämään ns ”kolmas taho”, joka tekisi myös tarvittavat investoinnit (arviolta 0,7 milj euroa)

Puitesopimus Ruka matkailukeskuksen kehittämisestä 2017 - 2027

6. Rukan näköalaravintola & sauna

- Tavoitteena uusi vetovoimatekijä ympärivuotiseen käyttöön gondolin yhteyteen, Saaruan huipulle
- Saaruan uudistamisen jälkeen, arvioitu ajankohta 2020
- Toteutus-, ja ylläpitovastuu: Rukakeskus , operaattoriksi ulkopuolinen yritys
- Kustannusarvio 1,5 milj euroa

7. Reitistöjen kehittäminen

- Ympärivuotisuuden ja laadun kehittäminen
- Kylät yhdistävää gondolia voi hyödyntää reittiverkoston käytössä
- Toteutusvastuu: kaupunki
- Kustannusarvio 1 – 1,5 milj euroa , täsmentyy suunnittelun edetessä

Sopimuksen vahvistaminen

Kuusamossa __.__.2016

Jouko Manninen

Kuusamon kaupunki

Mika Mankinen

Kuusamon kaupunki

Ville Aho

Rukakeskus