

## SIMPISÖN KEHITYSHANKKEEN SELVITTÄMÄT ASIAT 2006

Simpisön alueen kehityshanke II:sta hoiti helmikuun loppuun asti edellisen kehityshankkeen projektipäällikkö Jari-Pekka Jouppi. Sinä aikana keskityttiin lähinnä edellisen hankkeen loppu-selvityksiin ja loppuraportointiin.

### Camping-alue

Camping-alueen toteutuksen ja liiketoiminnan suunnittelu jouduttiin tekemään erittäin tiukalla aikataululla, kun uusi projektipäällikkö Veli-Pekka Naumanen aloitti 01.03.2006. Suunnittelulle tärkeitä lähtötietoja antava Camping-alueen liiketoimintasuunnitelma valmistui vasta 27.04., mutta suunnitelmat viimeisteltiin liiketoimintasuunnitelman mukaisesti jo 18.05. pidettyyn, vuoden 2006 toteutuksen kannalta viimeiseen mahdolliseen ohjausryhmän kokoukseen.

**Ohjausryhmä ei kuitenkaan hyväksynyt Camping-suunnitelmaa toteutettavaksi, vaan halusi selvittää sen yhteensopivuuden kokonaisuuteen.** Camping-alue ja etenkin vaaditut 100 asuntovai-nupaikkaa olisivat peittäneet Tykkilammen ympäristöön sijoittuvan ydinalueen lähes kokonaan, eikä tilaa muiden toimintojen ja aktiviteettien sijoittamiselle olisi ollut tarpeeksi. Kustannusarvio ylitti reilusti liiketoimintasuunnitelman salliman tason, mutta karsintaan ja hiomiseen ei ollut enää aikaa. Arvokkaimman ydinalueen maankäytön kannalta Camping olisi ollut tehotonta rakentamista, joka olisi samalla sitonut kädet tulevalta suunnittelulta. Ydinalue tuli säästää tuottavimmille ja vetovoimaisimmille matkailutuotteille ja camping-alue tuli suunnitella uudestaan toiseen paikkaan, ehkä pienimuotoisempana ja paremmin kokonaisuutta palvelevana.

**Camping-alueen ja kunnallistekniikan toteutuksen aloitukselle vuonna 2006, kuten valtuusto oli tavoitteeksi asettanut, ei siis ollut todellisia mahdollisuuksia ilman huomattavaa lisäsuunnitelua ja koko konseptin uudelleen arviointia. Camping-alue on silti mahdollinen myöhemmin.**

Ohjausryhmän päätökseen vaikutti lisäksi kokouksessa saatu tieto, että eräs kansainvälinen rakennusliike olisi kiinnostunut Golf-kentän ja mahdollisesti myös muunkin matkailuhankkeen toteutuksesta ja haluttiin ennen sitovia toteutuspäätöksiä nähdä mihin neuvottelu voisi johtaa. Neuvottelut laajasta yhteistyöstä käynnistettiin heti, mutta sopimukseen ei ole vielä päästy. Uusin neuvotteluesitys on tehty lokakuussa ja neuvottelu jatkuu edelleen kohtuullisen lupaavissa tunnelmissa, joskin nyt keskustelu on nyt rajautunut Golf-kentän alueelle tuleviin toimintoihin.

### Väestönsuoja ja yhdystunneli

Edellä kerrotun lisäksi oli tullut ilmeiseksi, että yhteystunnelin ja väestönsuojan suunnittelusta kallon sisään joudutaan luopumaan, koska valtiosuosityöjärjestelmän muutokset eivät mahdollista hankkeen toteuttamista liiketaloudellisesti kannattavalla tavalla.

Matkailukäytön kannalta em. tiloihin suunniteltu hiihtopotki ja monitoimihalli olivat vetovoimaisimmat päätuotteet ja niiden pois jääminen vaikutti myös moniin muihin suunnitelman osiin, jotka eivät olisi toimineet kunnolla ilman päätuotteita. Keskipiste olisi luultavasti sulautettava ensimmäisen hotellin palveluihin, joka on rakennettava ydinalueelle, eikä rinteeseen. **Näiden päätelmien perusteella keskeisiä osia yleissuunnitelmasta ei voinut toteuttaa.**

### Uusi tavoiteohjelma

Koska vanhan yleissuunnitelman toteuttamisen valmistelu ei ollut enää mahdollista ilman laajaa uudelleenarviointia, projektipäällikkö lähti rakentamaan asiakaslähtöiseen tuotekehitysprosessiin perustuvaa uutta tavoiteohjelmaa, joka antaisi ohjenuorat jatkosuunnittelulle. Yli 60-sivuinen tavoiteohjelmaa varten projektipäällikkö kävi erittäin laajasti läpi matkailualan tutkimustietoa.

Tavoiteohjelma analysoi Simpisön mahdollisuuksia, tuoteteemoja ja itse matkailutuotteita sekä määrittelee tärkeimmät, siihen asti puuttuneet strategiset lähtökohdat ja toimenpideaikataulun. **Tavoiteohjelma on peruskuvauksia siitä ajattelusta ja prosessista, jolla Simpisön matkailutuotteet tulisi kehittää ja käytännössä toteuttaa, mutta ei vielä valmis tuotekonsepti.**

Tavoiteohjelma hyväksyttiin ohjausryhmässä, mutta sitä ei viety päätöksentekokoneistossa eteenpäin liian laajana ja yksityiskohtaisena. Sen pohjalta päätettiin kuitenkin esittää tärkeimmät yleiset tavoitteet kaupunginhallitukselle. **Keskeisin strateginen tavoite on matkailukeskuksen kokoluokka, joka vaikuttaa kaikkeen suunnitteluun.** Varsinaiset matkailutuotteet ja teemat ja konseptit kehitettäneen ensi vuoden aikana yhdessä matkailuhankkeiden suunnittelusta kokemusta hankineiden markkinoinnin, liikelaskennan ja maankäytön suunnittelun asiantuntijoiden kanssa.

### Neuvottelut yritysten kanssa

Neuvotteluja lukuisten potentiaalisten yritysten kanssa on käyty, mutta kaikki tahot ovat odottavalla kannalla. Sitoutuminen edellyttää ensin vetovoimaista ja toteutuskelpoista matkailukonseptiä, joka antaa yritykselle todellisia liiketoimintamahdollisuuksia. Vanhalla yleissuunnitelmalla ei ole enää uskottavaa pohjaa, joten tilalle on luotava uusi konsepti. Pisimmällä neuvottelussa ollaan em. kansainvälisen rakennusliikkeen kanssa. Muita saataneen mukaan vasta ensi vuonna.

Meidän on edettävä käytännössä niin, että ensin suunnitellaan vetovoimaiset ja yhteensopivat matkailutuotteet ja konseptit, jotka joudutaan "myymään" ensimmäisenä potentiaalisille yrityksille ja vasta sitten kuluttajille. Kun tuotteet ja kumppanit ovat tiedossa voidaan suunnitella palvelujen vaatima fyysinen ympäristö tarkemmin.

**Tärkeintä on kuitenkin tunnustaa se, että asiakas, markkinat ja jakelukanavat määräävät mitä matkailupalveluja Simpsiöllä kannattaa tuottaa, eivätkä arkkitehdit, yritykset tai kaupunki. Siksi asiakasryhmien tarpeiden tunnistamisella, segmentoinnilla, erikoistumisstrategialla ja markkinatutkimuksilla on erittäin keskeinen rooli suunnittelussa ja työ alkaakin näistä asioista.**

### Yleiskaava ja TUKESin lausunto

Simpсион kehittämisen toteutusvaihetta hidastaa merkittävästi se, että Simpsiön alueelle joudutaan laatimaan uusi yleiskaava. Yleiskaavaprosessin läpivienti kestää ilman valituksia n. 2,5 vuotta. Toisaalta alueen matkailutuotteiden ja maankäytön suunnittelu sekä yleiskaava- ja asemakaavaprosessi voidaan valmistella osittain rinnakkain.


Turvatekniikan keskukselta on tulevaa kaavoitusta varten pyydetty lausunto, joka määrittelee Simpsiön läheisyydessä toimivan Lapuan Räjähdyssainepalvelu Oy:n suojaetäisyydet. Suojaetäisyydet eivät estä rakentamista lyhyellä tähtäimellä, mutta edellyttävät kaavoituksen edistämiseksi neuvotteluja toiminnan harjoittajan kanssa.

### Toteutunut hankkeiden valmistelu 2006

Toteutuskelpoisina kehityshanke on valmistellut seuraavia hankkeita:

- Ensimmäisen mökkikylän ja kylpylä-hotellin kaava (valitusprosessi kesken)
- Ryttilammen tyhjennys (suunniteltu ja tehty 2006) ja ruoppaus (tehdään 2007)
- Liikennepuiston ja pallokenttien suunnitelmat, kustannusarviot ja rahoitusprosessit (teko 2007)
- Siirtoviemäri ja runkovesijohdon rakentaminen Simpsiölle (toteutus 2007)
- Vanhan mökkikylän viemärointi (toteutus 2007)
- Luonto-Simpсион ulkoilureitistö (suunnitelma valmis 2007, rakentaminen 2008)
- Luontokartoituksen laajennukset (tehty 2006)
- Ydinalueen pohjatutkimukset (tehty 2006)
- Golf-kentän suunnittelun ja rakentamisen valmistelu (suunnittelu alkanee 2007)
- Simpsiön uusi tavoiteohjelma (toteutus alkanee 2007)

Lisäksi laajaa valmistelua ovat vaatineet Camping-alueesta laaditut suunnitelmat, kustannusarviot ja liiketoimintasuunnitelma, jotka eivät kuitenkaan johtaneet toteutukseen, kuten edellä on kerrottu. Eniten työtä ovat vaatineet tavoiteohjelman valmistelu ja erilaiset neuvottelut em. asioista.

  
Veli-Pekka Naumanen  
projektipäällikkö

