

UKKOHALLA

Worth Investing

Rakenna Kainuun huipulle

UKKOHALLA 2022-2028
INVESTOINTI- JA
KEHITTÄMISOHJELMA



Aito matkailukylä Kainuun huipulla

Ukkohalla on viihtyisä ympärivuotinen matkailukylä, jossa monipuoliset aktiviteetit ja palvelut yhdes- sä ympäröivän luonnon kans- sa muodostavat houkuttelevan kokonaisuuden.

Hyrnsalmella Kai- nuun korkeimpien vaarojen kupeessa sijaitseva Ukko- halla tunnetaan yhtenä Suomen lumisimpana paikkana. Matkailukylän sijainti järven rannalla mahdollistaa aidon ympärivuotisen lomailun. Ukkohalla on suunniteltu tiiviiksi kokonaisuudeksi, jossa loma-asunnot sijaitsevat noin 1,5

Yli 100 000 yöpymis- vuorokautta vuodessa

kilometrin säteellä palveluista. Ukkohallan lomakohteessa ei tarvita autoa. Matkailuliike- toimintaa on kehitet- ty Ukkohallassa viime vuosina ahkerasti en- tistä monipuolisem- paan ja ympärivuo- tisempaan suuntaan. Alueella on vuosittain yli 100 000 yöpymis- vuorokautta ja valmiita loma-asuntoja Ukkohallassa on yli 340. Palveluvalikoimaa ovat kasvattaneet muutaman vii- me vuoden aikana niin hotelli, keilahalli, ravintola, Saunamaa- ilma kuin Ukkohallan huipulle nousseet Sky Cabin -näköala- huoneistot. Myös Ukkohallan

rinnekeskusta on kehitetty voi- makkaasti: kesällä 2020 avau- tui upouusi Bike Park.

Ukkohallan vierestä lähtee mer- kityt ulkoilureitit Natura-alueel- le sekä Suomen vanhimpiin iki- aikaisiin aarnimetsiin Vorlokin luonnonsuojelualueelle. Reitit- töä on uudistettu moniurarei- tistöksi palvelemaan niin ret- keilijöitä, pyöräilijöitä, hiihtäjiä kuin lumikenkäilijöitäkin.

Nämä elementit ovat mahdol- listaneet pohjan aidolle ja ym- pärivuotiselle matkailuliiketoiminnalle.

MAJOITUS

Majoittujia yli 100 000/vuosi
Hotel Ukkohalla
• 30 Chalets-huoneistoa
• 10 Sky Cabin -näköalahuoneistoa
• yli 300 mökkiä ja loma-asuntoa
Ravintoloita 2
Kahvila 1
Kauppa 1

SAUNAMAAILMA & SPA

- 9 saunaa, 2 poreallasta, palju, lastenallas, monitoimiallas
- terveys- ja hyvinvointilämykset
- kuntosali

KOKOUSPALVELUT

- 3 kokoustilaa 10-150 hengelle
- aktiviteetit ryhmille

ERIKOISET TAPAHTUMAT

- Swamp Soccer & Swamp Rock
- Snow Soccer MM-kisat
- Umpihankifrisbeegolf
- Wakeboard-kisat
- Hallan Akan vaellus
- Ukkohalla MTB
- Hallan akan- ja Ukkohalla hiihto

KESÄ

MAAILMAN POHJOISIN

CABLE WAKEBOARD -RATA

Rata 900 m
Lauta- ja suksivuokraus kyllä
Wakepark kyllä

MAASTOPYÖRÄILY

- Bikeparkissa 7 reittiä
- uudistettu MTB-reitistö

OHJELMAPALVELUT

- ratsastus
- melonta
- frisbeegolf-rata
- ohjatut retket ja aktiviteetit

UKKOHALLA FISHING

- Syväjärvi/Useita koskikalastuskohteita/ Syväjoen ekokalastuskohde
- monipuolinen luonnon kalakanta

TALVI

RINTEET

Korkeus	170 m
Rinteitä	15
Pisin rinne	1 400 m
Valaistuja rinteitä	9
Lastenrinteitä	kyllä
Hiihtokoulu	kyllä
Snow Park	3
Hiihtohissejä	5

MAASTOHIIHTO

Maastohiihtolatuja	160 km
Valaistuja latuja	8 km

MOOTTORIKELKKA

Hoidettua reitistöä	yli 500 km
---------------------	------------

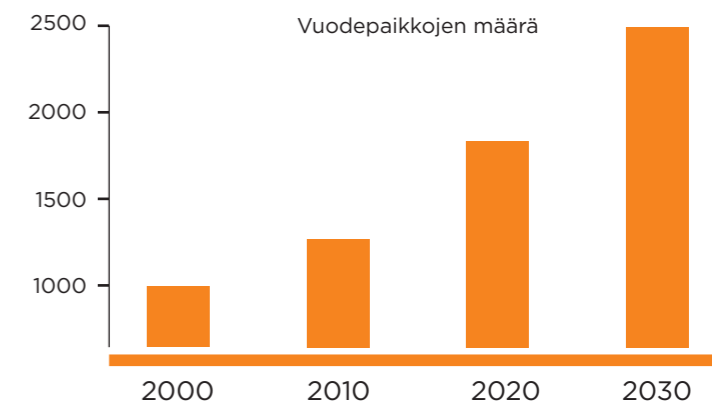
OHJELMAPALVELUT

- kelkkasafarit
- huskysafarit
- porotilavierailut
- ohjatut retket ja aktiviteetit
- Yamaha Destination -kohde

Ukkohallan kehittämis- ja investointisuunnitelmat

Ukkohallassa haetaan kasvua sekä matkailijamäärissä että vuodepaikoissa. Tavoitteena on yli 10 miljoonan euron investoinnit majoituskapasiteettiin ja uusiin palveluihin vuoteen 2028 mennessä. Näiden investointien avulla tavoitteena on kasvattaa matkailijamääriä 5-6 % vuodessa. Matkailijamäärän kasvun myötä vuodepaikkoja on suunniteltu kasvatettavan 60-80 kpl/vuosi.

**Suunnitteilla
yli 10 MEUR investoinnit
majoituskapasiteettiin!**



Tavoitteet v. 2028

- uusia vuodepaikkoja 60-80/vuosi
- matkailutulon kasvu 5%/vuosi



Tavoitteet v. 2028

- uusia vuodepaikkoja ja palveluita
- monipuoliset retkeilyreitit



Tavoitteet v. 2022-2024

- uusi Ukkohalla-Paljakka retkeilyalue
- uusia moniurareittejä



TONTTEJA HOTELLILLE JA LOMA-ASUNNOILLE

Ukkohallan alueella on 130 valmiina kaavassa olevaa rakentamatonta loma-asuntotonttia, joita myyvät ja vuokraavat Hyrynsalmen kunta ja Laatumaa. Osa tonteista on rinteiden vieressä ja osa järven rannalla kauniiden näköalojen äärellä sekä hyvien kulkuyhteyksien päässä Ukkohallan rinteistä ja palveluista.

Aivan matkailukeskuksen ytimessä on hotellille kaavoitettu tontti, joka mahdollistaa aidon Ski in, ski out -hotellin rakentamisen Ukkohallaan.

SKY VILLAGE -ALUE KEHITTYY

Ukkohallan huipulle rakentuivat vuonna 2019 upeat Sky Cabin -näköalahuoneistot. Huoneistojen sijainti on ainutlaatuinen Kainuun korkeimmilla vaaroilla vanhojen metsien suojelualueen vieressä. Retkeilyreitit ja laskettelurinteet ovat huoneistojen vieressä.

Aluetta tullaan laajentamaan ja kehittämään tulevina vuosina niin palveluiden kuin ulkoiluinfraosalta. Sky Village -alueelle on tavoitteena tehdä oma kehittämissuunnitelma ja suunnitteilla on uusia loma-asuntoja sekä kotaravintola.

INVESTOINNIT LUONTOMATKAILUUN JA REITISTÖIHIN

Retkeilyn ja maastopyöräilyn suosion nousu näkyy Ukkohallan ulkoilu- ja virkistysinvestoinneissa. Alueen jo ennestään vahvaa reittiverkostoa on 2020-luvulla kehitetty entisestään vastaamaan muun muassa maastopyöräilyä ja talvipyöräilyä harrastavien toiveita.

Vireillä oleva hanke Ukkohalla-Paljakan retkeilyalueen kehittämisestä vahvistaisi toteutuessaan merkittävästi Ukkohallan matkailua ja koko alueen elinkeinoelämää. Esitettyyn retkeilyalueeseen kuuluu Kokkoharju-Vorlokin virkistysalue, joka sijaitsee Ukkohallan kupeessa. Ympärivuotinen retkeilyalue nostaisi Ukkohallan vetovoiman uudelle tasolle.

Kehittämissuunnitelma 2022-2028

Tulevina vuosina Ukkohallan hiihtokeskuksessa tullaan satsaamaan rinnepalveluiden laatuun sekä rinneiden monipuolisuuteen. Uudet bikepark -reitit ja uusi vuokrapyörämallisto lisäävät Ukkohallan kesän vetovoimaisuutta ja nostavat pyöräilijöille tarjottavat palvelut uudelle tasolle. Uusi vaunualue tulee lisäämään Ukkohallan kiinnostavuutta karavaanareiden keskuudessa.

Kunnan ja Laatumaan tarjoamat loma-asuntotontit sijaitsevat huikeilla paikoilla: rinteiden vieressä, Syväjärven rannalla ja upeita näköaloja tarjoavilla rinnetonteilla. Hyrynsalmen kunta on sitoutunut nopeaan lupaprosessiin sekä kaiken avun tarjoamiseen rakentajille.

HIIHTOKESKUS

2022

- Snake run -reitit: family sekä fast and furious
- Hissi- ja valaistushuollot

2023

- Uudet bikepark-reitit & vuokrapyörät
- Rinnepohjien tasoitustyöt sekä maapohjien muokkaukset
- Vuokraamon laajennus
- Lumetusjärjestelmän kehittäminen (automatisointi)
- Uusi moottorikelkka- ja mönkijäkalusto

2024

- Vaunualue / Matkaparkki
- Lastenmaa (uusi sompahissi)
- Perherinne-uudistus



SKY VILLAGE -ALUE

- Sky Cabin näköalahuoneistot
- Kehittämialue: kotaravintola, uusi hotelli/ näköalahuoneistot

Uudet tonttialueet

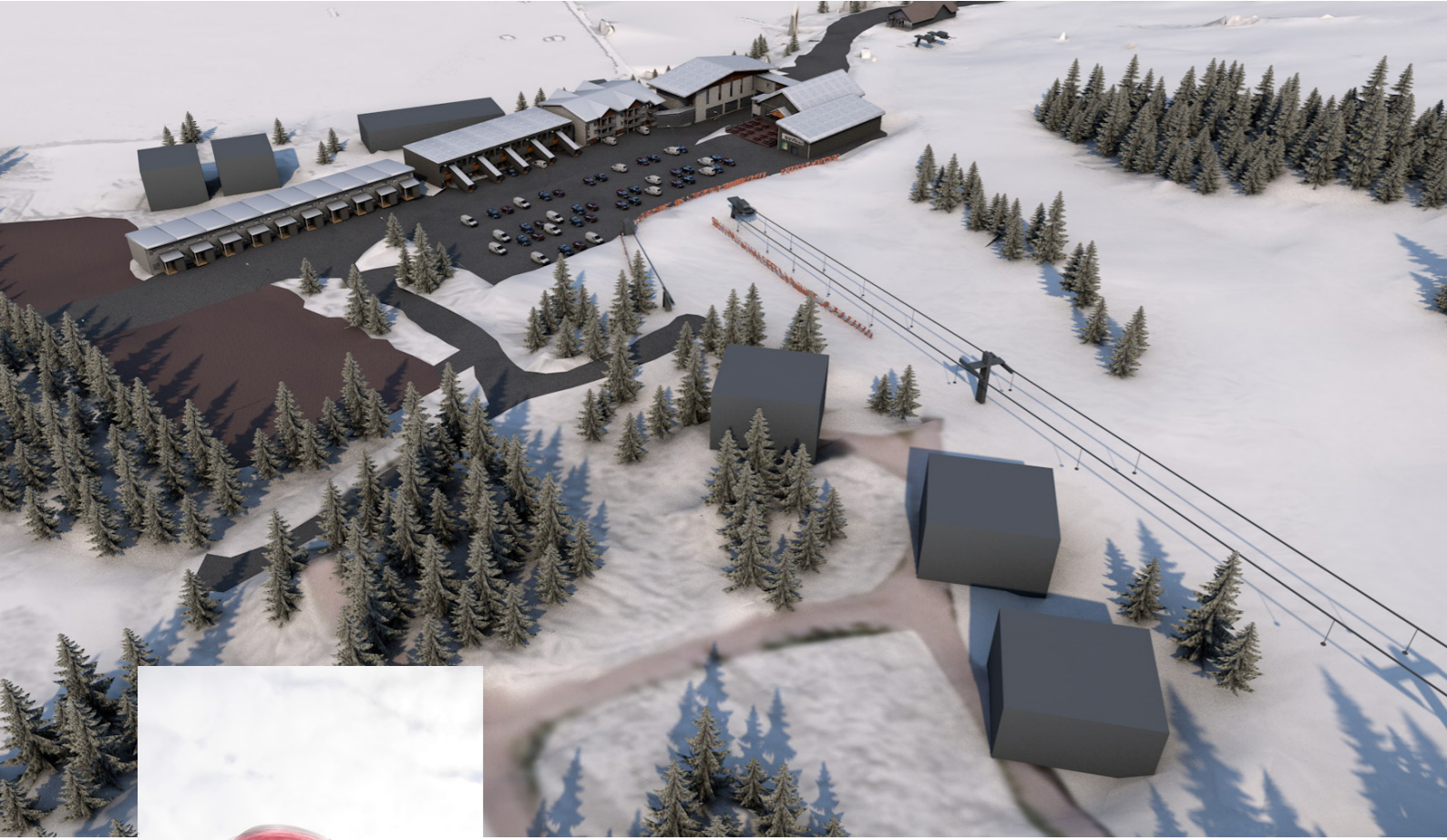
- Ski-in -hotelli
- Laatumaan rinnetontit
- Kunnan järvenranta-alue
- Kunnan rinnetontit

LUONTOMATKAILUN INVESTOINNIT

- Ukkohalla-Paljakan retkeilyalue
- Kokkoharju-Vorlokin virkistysalue
- Moniurareitistön kehittäminen



Hissi- ja perherinne- uudistus



Uudistuva perherinne ja lastenmaa tuovat tärkeän lisän Ukkohallan monipuolisille rinteille.

Rinne- ja hissiuudistuksella mahdollistetaan turvallinen ja helposti lähestyttävä rinnealue.

Ukkohallan rinteet ovat olleet aina perheiden suosiossa. Nyt tulevan uudistuksen myötä myös perheen aivan pienimmät pääsevät helposti mukaan perheen yhteiseen lasketteluharrastukseen.

Uudistukseen kuuluu hidas sompahissi sekä naruhissi. Rinteestä

tulee noin 300 metriä pitkä ja profiililtaan loiva. Hisseille tulee välipoistumispaikka, joten rinne soveltuu erinomaisesti myös opetuskäyttöön. Uusi rinnealue sijaitsee parkkipaikan välittömässä läheisyydessä, joten siirtyminen rinteisiin on vaivatonta.

UKKOHALLAN RINTEET

Ukkohallasta löytyy 15 monipuolista rinnettä. Tekemistä löytyy varmasti jokaiselle.

Rinnealueelta löytyy myös 3 eritasoista parkkia sekä pujottelurata ajanottojärjestelmineen.

Ukkohallan kehittäminen on yhteinen asia



Hyrynsalmen kunnassa havaittiin jo 1980-luvulla Pienen Tuomivaaran ja Syväjärven mahdollisuudet matkailun kehittämisessä. Ideoista syntyi lopulta Ukkohallan matkailukylä, joka avautui vuonna 1988. Tässä ensimmäisessä kehittämisäallossa Ukkohallaan rakennettiin hotelli, 160 huoneistoa, rinnepalvelut ja ravintolatoimintaa. Samalla aloitettiin myös lähialueen retkeilyreitistöjen rakentaminen.

Matkailu nousi yhdeksi Hyrynsalmen kunnan kehittämisen painopisteeksi 2000-luvun alus-

sa. Yrittäjien ja kunnan yhteisenä tahtotilana oli kehittää Ukkohallasta ympärivuotinen matkailukylä. Merkittävimpänä hankkeena oli Hallan Saunan rakentaminen siihen liittyvine palveluineen. Nykyisin Ukkohallan Saunamaailmana tunnetun Hallan Saunan avajaiset vietettiin vuonna 2005.

Hyrynsalmen kunta jatkaa Ukkohallan kehittämistä yhteistyössä yrittäjien kanssa. Kunta on yrittäjien tukena investointihankkeissa ja kehittää Ukkohallan matkailualueita muun muassa

kaavoituksen ja hanketoiminnan avulla.

Hyrynsalmen kunta, Puolangan kunta ja alueiden yrittäjät kehittävät yhteistyössä Ukkohalla-Paljakan retkeilyaluetta ja mahdollistavat näin varsinkin kesämatkailun kehittymisen.

Pekka Oikarinen
kehityspäällikkö
Hyrynsalmen kunta

Loma-asunto tuottamaan



Oma loma-asunto ympärivuotisesta matkailukeskuksesta saa parhaimmillaan aikaan sekä tuottoa että hyvinvointia. Kotkalaisella Arto Murrolla on ollut vähintään yksi loma-asunto Ukkohallassa jo liki 25 vuoden ajan.

Murto kertoo tykättyneensä paikkaan 1990-luvun loppupuolella. Kun perhekin viihtyi Ukkohallassa, syntyi lopulta päätös oman loma-asunnon ostamisesta. Nykyisin Murto lomailee Ukkohallassa 5-6 viikkoa vuodesta, muut ajat Syväjärven rannalle sijoittuva Aurinko-Saaga 2 on vuokrattavana Lomarenkaan kautta.

- Ukkohalla on ympärivuotinen kohde, mutta mielestäni Ukkohallan kesä oli iso mahdollisuus loma-asuntoon sijoittavalle. Vesi elementtinä tekee paljon,

mutta tietysti siihen on vuosien aikana rakentunut palveluitakin, kuten cable wakeboard-rata, Murto sanoo.

Talvella Ukkohallaan saavutaan suksien kanssa ja kesällä nautitaan vesiaktiviteeteista sekä retkeilyreiteistä. Lomatekemistä ja vuokralaisia tuntuu riittävän joka sesongille. Loma-asunnon kannattavuutta arvioidessaan Murto vahvistaa sijoituksen olleen tuottoon perustuen järkevää.

- Meillä käyttöaste on ollut tosi kova. Kesä-elokuun viikot ovat käytännössä täysiä ja syyskuukaudetkin houkuttelevat sienestäjiä ja luontomatkailijoita. Korkea käyttöaste on ihmetyttänyt monia tuttuja, joilla on vuokrakohteita eri lomakeskuksissa.

- Vuokra-asuntopuolella en ole koskaan päässyt vastaaviin tuottoihin, Murto lisää.

Murto muistuttaa, että tuotto ei tule itsestään. Korkean käyttöasteen ja tuoton edellytyksenä on kohteen kunnossapito.

- Sijoittajalla tulee olla valmius pitää mökistä tai loma-asunnon huolta. Jos astianpesukone toimii huonosti, keittiössä odottaa rikkiäinen paistinpannu tai kalusteet ovat kulahtaneita, se näkyy heti asiakaspalautteessa ja kohteen suosiossa. Tuotteen on oltava kunnossa ja vasta sen jälkeen voidaan kutsua asiakkaat paikalle.

Näköaloja Ukkohallan huipulta



Ukkohallan rinteiden päällä kohteelle 10 Sky Cabin -näköalahuoneistoa. Suuri lasikatto ja lasiseinät mahdollistavat esteettömän näkymän pohjoisen luontoon ja vaaramaisemien ylle.

Vuonna 2020 valmistuneet 30 m² näköalahuoneistot suunniteltiin pariskunnille, mutta lisävuode mahdollistaa lisäksi kahden lapsen majoittumisen. Hotel Ukkohallan toimitusjohtaja Jussi Kiiskilä kertoo massiivihirrestä valmistettujen huoneistojen olevan laadukkaasti sisustettuja ja kaikilla lomamukavuuksilla varusteltuja.

- Sky Cabineista löytyy muun muassa moottoroidut sängyt,

kuivauskaappi ja täysin varusteltu minikeittiö. Ukkohallan palvelut ovat lähellä, mutta halutessaan Sky Cabinissa voi valmistaa vaikka illallisen.

Huoneistojen sijainti Ukkohallan huipulla vetoaa sekä elämysretkeily- ja retkeilyreiteille voi liittyä pihapiiristä ja Ukkohallan hiihtokeskuksen rinteet ovat vieressä.

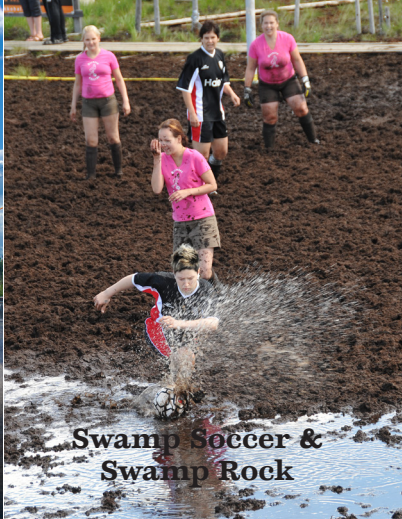
- Kun korona-aika vähensi merkittävästi kv-asiakkaiden määrää, kotimaiset asiakkaat löysivät Sky Cabinit ja täyttivät varauskalenterit. Näköalahuoneistojen vetovoima on kova monessa asiakasryhmässä, Kiiskilä sanoo.

Kiiskilä kertoo, että Sky Cabineiden 1,5 miljoonan euron investoinnit vuonna 2020 olivat vasta alkusoittoa.

- Huipun Sky Village -aluetta tullaan tulevana vuosina laajentamaan ja kehittämään kokonaisuutena esimerkiksi palveluiden osalta. Lisää majoituskapasiteettiakin on suunnitteilla. Ympärivuotisesti matkailijoita palvelevalla alueella on runsaasti kasvupotentiaalia.



Midsummer
Wake & Bike Fest



Swamp Soccer &
Swamp Rock



Hallan Akan
vaellus



Ukkohalla
MTB



Ukkohallan
Venetsialaiset



Snow Soccer
MM-kisat



Hiihto-
tapahtumat



Rinne-
tapahtumat

Ukkohallassa tapahtuu ympäri vuoden

Ukkohalla on maankuulu erikoisista tapahtumistaan. Tapahtumat tuovat alueelle paljon matkailijoita ja elävöittävät matkailukylän elämää läpi vuoden. Esimerkiksi tapahtumien ansiosta heinäkuu on yksi kovimmista kuukausista matkailutuloilla mitattuna.

Näin saavut Ukkohallaan ●

Ukkohalla sijaitsee Kainuussa Hyrynsalmen kunnassa, 90 kilometrin päässä Kajaanista ja 170 kilometrin päässä Oulusta. Noin 200 kilometrin säteellä Ukkohallasta asuu lähes 500 000 asukasta. Autolla matka Ukkohallaan taittuu mukavasti valtatie 5:ta pitkin Etelä-Suomen suunnasta. Lähimmät lentokentät löytyvät Kajaanista ja Oulusta, mutta Ukkohallaan pääsee myös raiteita pitkin. Lähin rautatieasema on Kajaanissa, josta on bussiyhteydet Hyrynsalmelle.



UKKOHALLA
Worth Finding

Hotel Ukkohalla
Jussi Kiiskilä
toimitusjohtaja
jussi.kiiskila@ukkohalla.fi

Hiihtokeskus Ukkohalla
Teemu Muhonen
toimitusjohtaja
teemu.muhonen@ukkohalla.fi

Hyrynsalmen kunta
Pekka Oikarinen
kehityspäällikkö
Puh. 044 7104 401
pekka.oikarinen@hyrynsalmi.fi



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin