

# VELJESHARJU

*Keskellä luontoa - Rajattomasti mahdollisuuksia*



Veljesharjun alue sijaitsee luonnonkauniilla paikalla Liperin kunnan Käsämässä, Pohjois-Karjalassa. Joensuun keskusta sijaitsee noin 20 kilometrin päässä ja lentokentälle on vain noin 15 minuutin ajomatka. Alueen vierestä kulkee Joensuun ja Kuopion välinen valtatie 9 (E63).

Aluetta halkoo jyrkä harju, jota verhoaa vehreä mäntymetsä. Ainutlaatuisen kokonaisuuden kruunaavat alueella sijaitsevat uimakelpoiset lammet sekä harjun pohjoispuolella avautuva Viinijärven vesistö. Taustalla kumpuilee upea vaaramaisema, jonka värimaailma elää vuodenaikojen mukaan kevään hennonvihreistä sävyistä syksyn kirkkaaseen väriloistoon ja talven lumenvälkeuteen.

Veljesharjun alueella sijaitsee arkkitehtuurisestikin merkittäviä rakennuksia sekä useita erilaisia harrastus- ja liikuntapaikkoja monipuoliseen harrastustoimintaan. Alueella olemassa olevat kiinteistöt mahdollistavat liiketoiminnan aloittamisen nopeasti ja ilman tarvetta suurille alkuinvestoinneille.

Veljesharjun alueella on erinomaiset puitteet monenlaisille luonto- ja liikunta-aktiiviteeteille sekä luonnon vehreydestä ja rauhasta nauttimiselle. Ympäristö tarjoaa monipuolisia vaihtoehtoja uusien liiketoimitakonseptien kehittämiseksi liittyen vaikkapa matkailuun, luonto- ja liikuntapalveluihin tai yritys- ja koulutuspalveluihin. Alueen kehittämisessä vain mielikuvitus on rajana!



### **PUHDAS LUONTO**

Rauha ja hiljaisuus sekä mahdollisuus rentoutumiseen löytyvät helpoimmin luonnosta. Suomen luonto ja siihen liittyvät matkailu-, liikunta- ja elämysaktiviteetit onkin nostettu yhdeksi Suomen matkailun kehittämisen kulmakivistä. Veljesharjun alueella luonto on monipuolista ja tarjoaa laajat mahdollisuudet erilaisten palveluiden tuottamiselle. Luontoon liittyvät elämykset kuten mykistävä hiljaisuus ja ilman puhtaus ovat tulevaisuudessa entistä suurempi myyntivaltti urbanisoituvassa maailmassa.



### **VELJESHARJUN ALUEEN OMALEIMAINEN HISTORIA**

Autenttisuus ja paikan omaleimainen historia ovat tärkeitä imagon kulmakiviä, joiden varaan on hyvä rakentaa uutta liiketoimintaa. Veljesharjun alueella historiaa ja tarinoita riittää. Ennen rakentumistaan alue oli salomaata ja sitä kutsuttiin Hornaksi - liekö ollut sen verran pelottavaa seutua. Toisen maailmansodan aikana vuosina 1940-41 alueelle rakennettiin pioneeripataljoonan varuskuntakylä, jonka asuinrakennuksia 1940-luvun alusta on edelleen jäljellä alueella. Sodan jälkeen vuosina 1946-1949 puhtaasta ilmastaan tunnetulle alueelle rakennettiin kuntoutus- ja koulutuskeskus tuberkuloosiin sairastuneille sotainvalideille. Hoidon ohella sairastuneille sotainvalideille tarjottiin myös ammatillista koulutusta - pääosin maanviljelijätaustaiset invalidit eivät olleet enää kykeneviä ruumiilliseen työhön, vaan tarvitsivat itselleen uuden ammatin. Alueella on jatkunut yhtäjaksoinen ammattioppilaitostoiminta lähes 70 vuotta ja alueen rakennuskantaa on tänä aikana laajennettu ja uusittu. Nykyisin alueella sijaitsevassa ammattiopisto Luovissa on noin 150 opiskelijaa.



### **VILJO REVELLIN ARKKITEHTUURI**

VILJO GABRIEL REVELL (1910-1964) on yksi suomen suurimpia arkkitehtejä, joka saavutti myös laajaa kansainvälistä mainetta. Revellin läpimurtotyönä toimi Helsingin lasipalatsi ja kansainvälisesti Revellin tunnetuin suunnittelutyö on Toronton kaupungintalo. Revell oli Suomessa monien teknisesti vaikeiden ratkaisujen suhteen uranuurtaja ja 50-luvulla hänen tyylistään tuli käsite.

Veljesharjun alueella on useita Viljo Revellin suunnittelema omaleimaisia, arkkitehtuurisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja rakennelmia. Veljesharjun alueen rakennusten suunnittelussa Revell on ottanut lähtökohdaksi rakennusten läheisen suhteen luontoon ja huvilamaisen arkkitehtuurin, joka on maaston ja maiseman kanssa harmoniassa.

Veljesharjun alue on helposti saavutettavissa eri kulkumuodoilla niin kansallisesti kuin kansainvälisestikin. Kuuden tunnin ajomatkan säteellä on yli 15 miljoonaa asukasta!



20 min Joensuu  
5 h Helsinki  
5.5 h Pietari



7 päivittäistä vuoroa  
Helsingistä (n. 4.5 h)



5 päivittäistä vuoroa  
Helsingistä (n. 1 h)



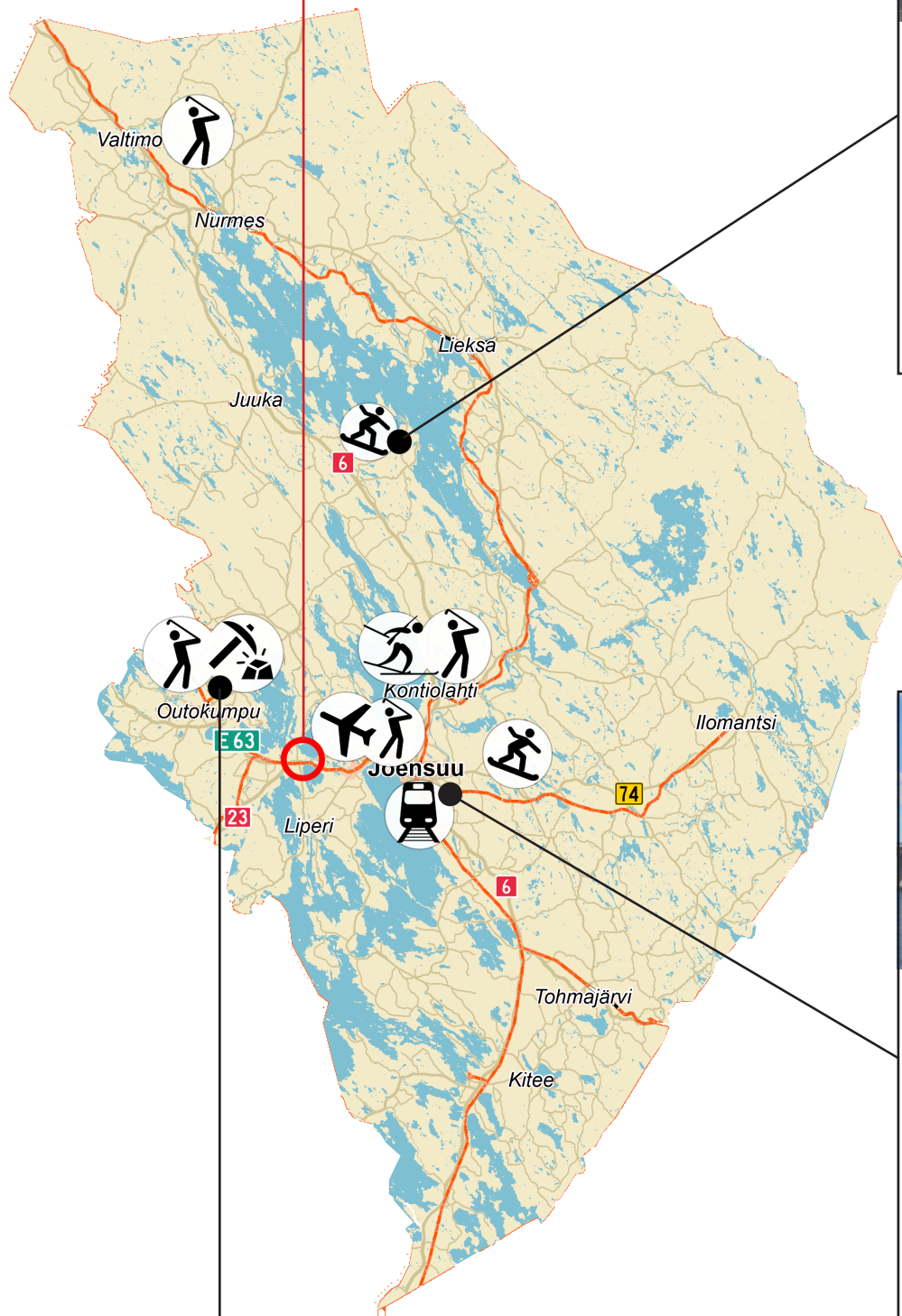
## KOLI

Koli on yksi Suomen tunnetuimmista kansallismaisemista. Kolin itäpuolella on maailman vanhin kallioperä. Muun muassa Jean Sibelius ja Eero Järnefelt ovat innoittautuneet Kolistä.



## JOENSUU

Joensuu on kasvava maakuntakeskus ja iloinen itäsuomalainen yliopistokaupunki. Joensuu on asukainen näköinen ja tuntuinen kaupunki, jossa on tiivis kaupunkikekusta ja paljon eläviä kyliä. Kaupunki on perustettu 1848 ja se on kasvanut 17 500 asukkaan kaupungiksi. Joensuusta löytyvät kattavat kaupan ja vapaa-ajan palvelut sekä monipuolista kulttuuri- ja liikuntatarjontaa.



## OUTOKUMMUN VANHA KAIVOS

Outokummussa on nähtävää ja koettavaa kaikenikäisille: Vanhan kaivoksen ainutlaatuinen kaivosmaailma, Lasten Kaivos- teemapuisto sekä Erä- ja luontokeskus tarjoavat elämyksiä niin lapsiperheille, luontomatkailijoille, historian harrastajille, retkeilijöille, aarteen etsijöille kuin ihan tavan lomalaisille.

# FAKTOJA

- Yhteensä 44 rakennusta
- Kerrosala 16,685 m<sup>2</sup>
- Bruttoala 19,900 m<sup>2</sup>
- 53 hehtaaria
- Kaksi lampea, yksi järvi ja 320 metriä rantaviivaa
- Oma hakelämpölaite
- Junaseisake lähistöllä



## HARJUN KIIINTEISTÖT

- Revell – arkkitehtuuri
- Opetus-, tuotanto- ja monikäyttötilat



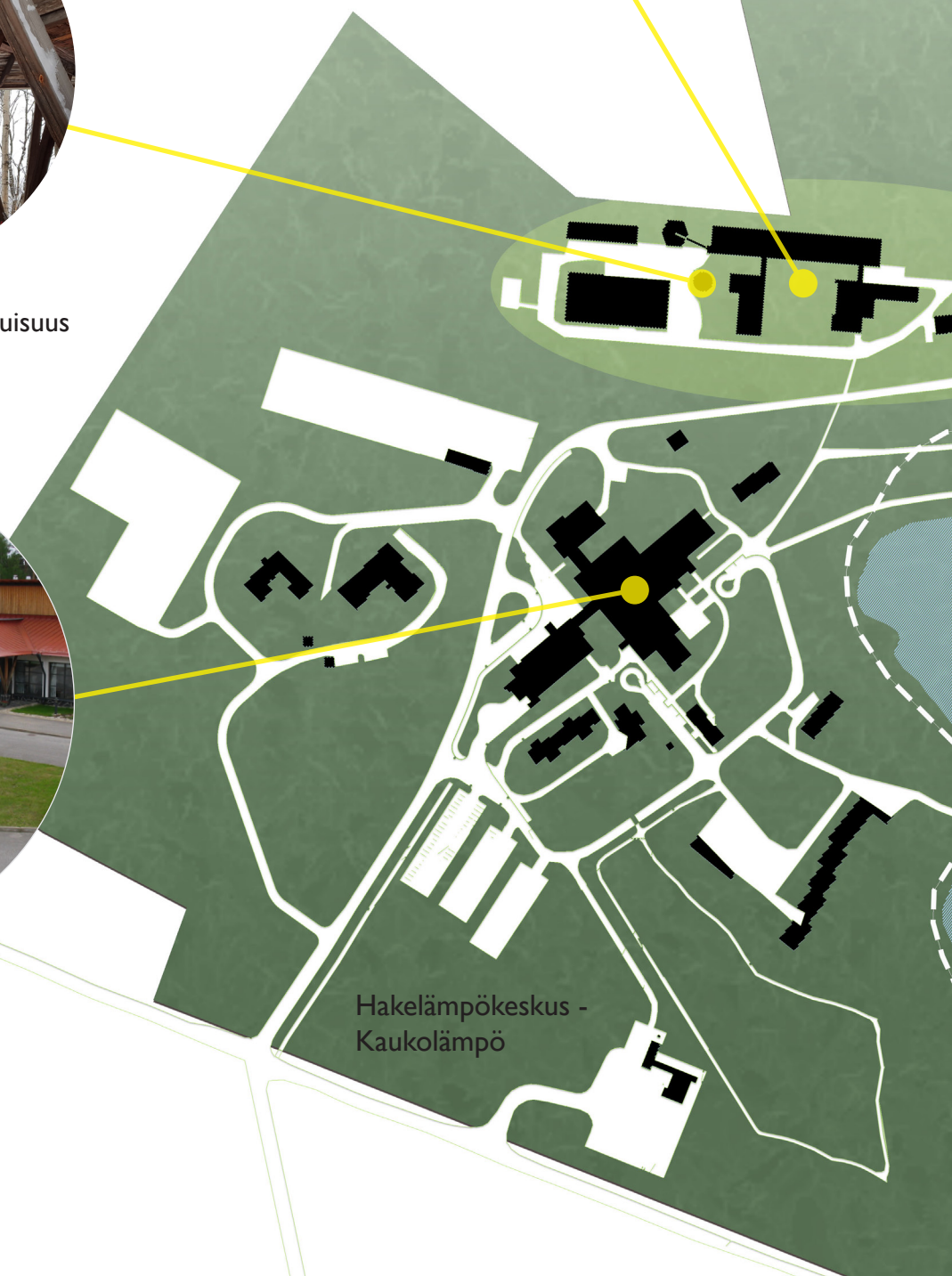
## PURUSÄILIÖ

Revell - rakenteen ainutlaatuisuus



## PÄÄRAKENNUS

- Uima-allas
- Liikuntasali
- Ravintolat
- Majoitustilat
- Kuntosali



## VESISTÖT

Lammet – Järvi

Viinijärvi on järvi Liperin ja Polvijärven kuntien sekä Outokummun kaupungin alueella. Järven pinta-ala on noin 135 neliökilometriä ja syvin kohta 58 metriä.

VIINIJÄRVI



### SAUNAT

- Revell - arkkitehtuuri
- Erikoisia saunoja
- vesistönäkymät

ISO-MÖYKKY



### NORJANTALO

- Ainutlaatuinen historia
- Majoitustilat

HUTTULAMPI



### JUHLATALO

- Revell – arkkitehtuuri
- Juhlasali
- Toimistoja

SEPÄNLAMPI

## REITISTÖT

Kaprakan kinttupolku Liperissä on yhteensä noin 38 kilometrin mittainen päiväretkeilyyn sopiva reitistö, joka jakautuu kolmeen eri osaan.

# VISIO

## VELJESHARJU NATURE HOLIDAY RESORT

### URHEILUKENTÄT

- Tenniskentät
- Luistelukenttä

### MAJOITUSTILAT

### SAUNAMAAILMA

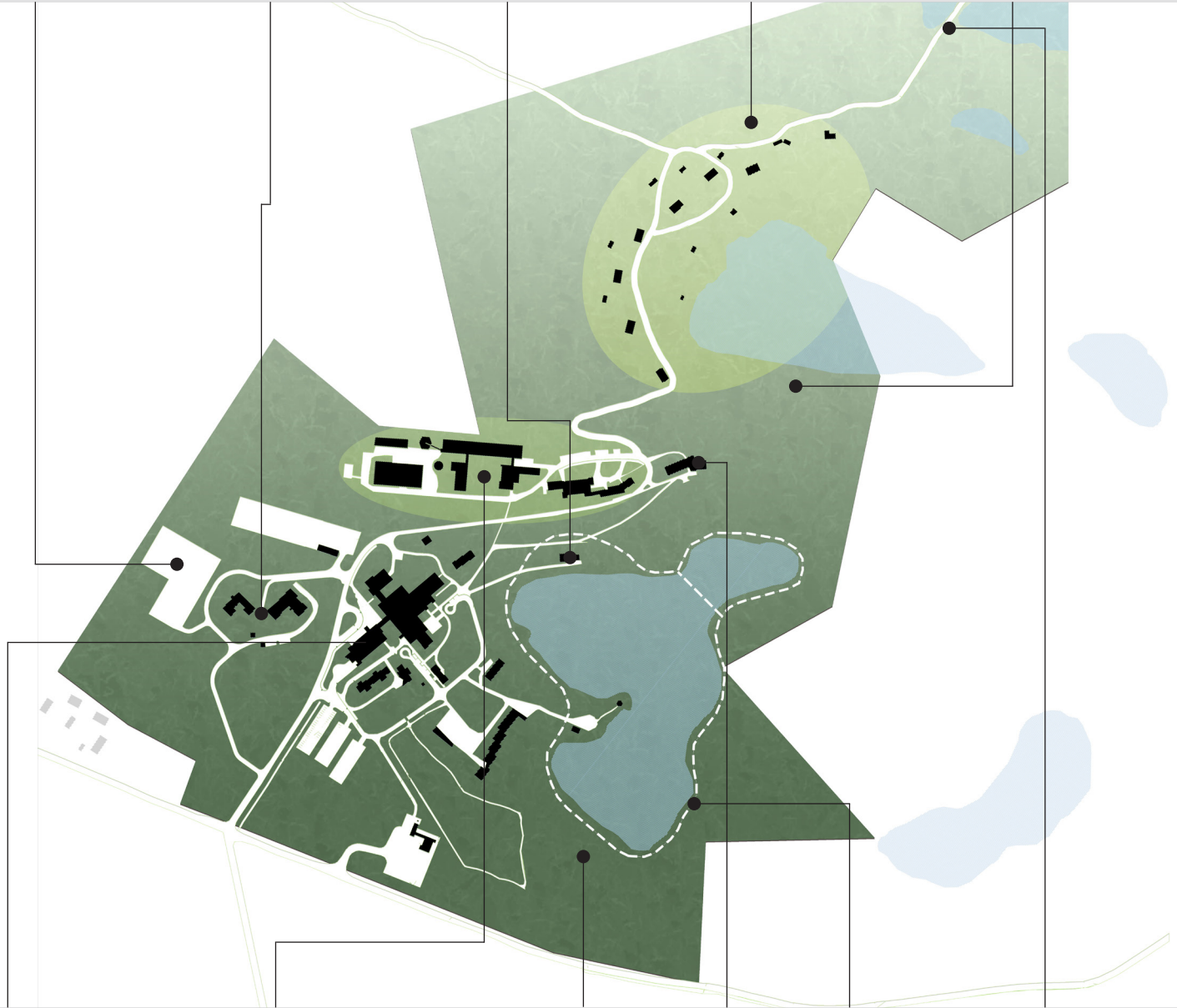
- Saunat
- Uimapaikat
- Avanto
- Illanvietto

### MÖKKIKYLÄ / CHALET

- 7 - 8 mökkiä vaativaan makuun
- Asukkaiden oma ranta Iso-Möykylä

### LUONNONMUKAISTA MAJOITUSTA

- Puumajat
- Rinteeseen kaivetut "luolat"



### PÄÄRAKENNUS

- Hotelli
- Ravintola
- Kylpylä
- Kuntosali
- Liikuntasali

### START UP / BUSINESS CENTER - KYLÄ

- Pienyritys- ja toimitiloja hyvinvointialan toimijoille
- Vuokrattavaa tapahtumatilaa työpajoihin, seminaareihin ja spurteihin, etätyömahdollisuudet
- Viljo Revell - keskus
- Matkamuistokauppa
- Elokuvateatteri
- Hyvinvointipalveluita

### UUSIA LOMA-ASUNTOJA

### VIRKISTYSREITTI

#### NORJANTALO

- Edusllista majoitusta reppureis-saajille
- Henkilökunnan majoitusta

### NIINIJÄRVEN RANTA

- Järviristeilyjä
- Venevuokraus
- Rantaravintola
- Tanssilava





Veljesharjun alueesta on mahdollista kehittää hyvinvointi- ja elämysmatkailun keskittymä, jossa yhdistyvät luonto- ja liikuntaelämykset kokonaisvaltaiseen kehon ja mielen hyvinvointiin. Alueen matkailutoiminnot konseptoidaan palvelulliseksi kokonaisuudeksi, jossa aktiivilomailija voi valita omiin tarpeisiinsa parhaiten soveltuvan palvelupaketin. Majoitusvaihtoehdot ovat moninaiset ja alueelta löytyvät monipuoliset harrastusmahdollisuudet niin sisä- kuin ulkoliikuntaankin läpi vuoden. Harjulla olevassa start up –kylässä kehitetään niin yritystoimintaa kuin järjestetään kursseja esimerkiksi paikallis- ja villiruoan laittamisesta huonekalujen entisöintiin.

Alueen matkailupalveluita on mahdollista kehittää yhteistyössä lähialueen muiden matkailukohteiden kanssa. Veljesharjulta voidaan järjestää esimerkiksi päiväretkiä ihailemaan Kolin kansallismaisemaa, shop-pailemaan Joensuun keskustaan tai golffaamaan lähi-alueen viheriöille.

## HYVINVOINTI

Uiminen ja spa  
Kuntoilu- ja harrastusliikunta  
Fysikaaliset hoidot  
Personal trainer –palvelut  
Mindfulness ja jooga  
Ruokavalmennus

Kehon mittaus  
Rauhoittuminen ja rentoutuminen  
Opastetut retket  
Työpaikkojen tyky

## ELÄMYKSET

Paikallisten elämysten kokeminen (marjastus, sienestys, kalastus, sauna, lavatanssit)  
Metsän hiljaisuudesta ja tuoksusta nauttiminen  
Luonnon armoilla oleminen ja

survival  
Paikallinen ruoka  
Kurssit ja työpajat  
Juhlat ja yritystilaisuudet  
Vesistöristeilyt  
Escape room



## AVAINLUVUT (VISIO)

Potentiaaliset tulot €/vuosi

- Hotellihuoneet ja mökit 2,5–3 miljoonaa euroa
- Ravintolat ja muut palvelut: 2–2,5 miljoonaa euroa
- Vuokratulot: 0,4–0,5 miljoonaa euroa

**Yhteensä: 4,9 - 6,0 miljoonaa euroa**

Oletukset perustuvat seuraaviin tekijöihin:

- 100 huonetta and 20 mökkihuoneistoa
- Keskimääräinen käyttöaste 50 %
- Keskihinta huoneella 100 € /vrk, mökillä 200 € / vrk
- Vierailijat käyttävät keskimäärin 35 € /vrk
- Vuokrataso € 9/m<sup>2</sup>

# VISIO

## VELJESHARJU SENIOR VILLAGE

### URHEILUKENTÄT

- Tenniskentät
- Luistelukenttä

### HOIVA-/JA ASUMISTILOJA

Vuokrattavia asuntoja/  
huoneita hoivatilojen  
läheisyydessä

### SENIORI CLUBI

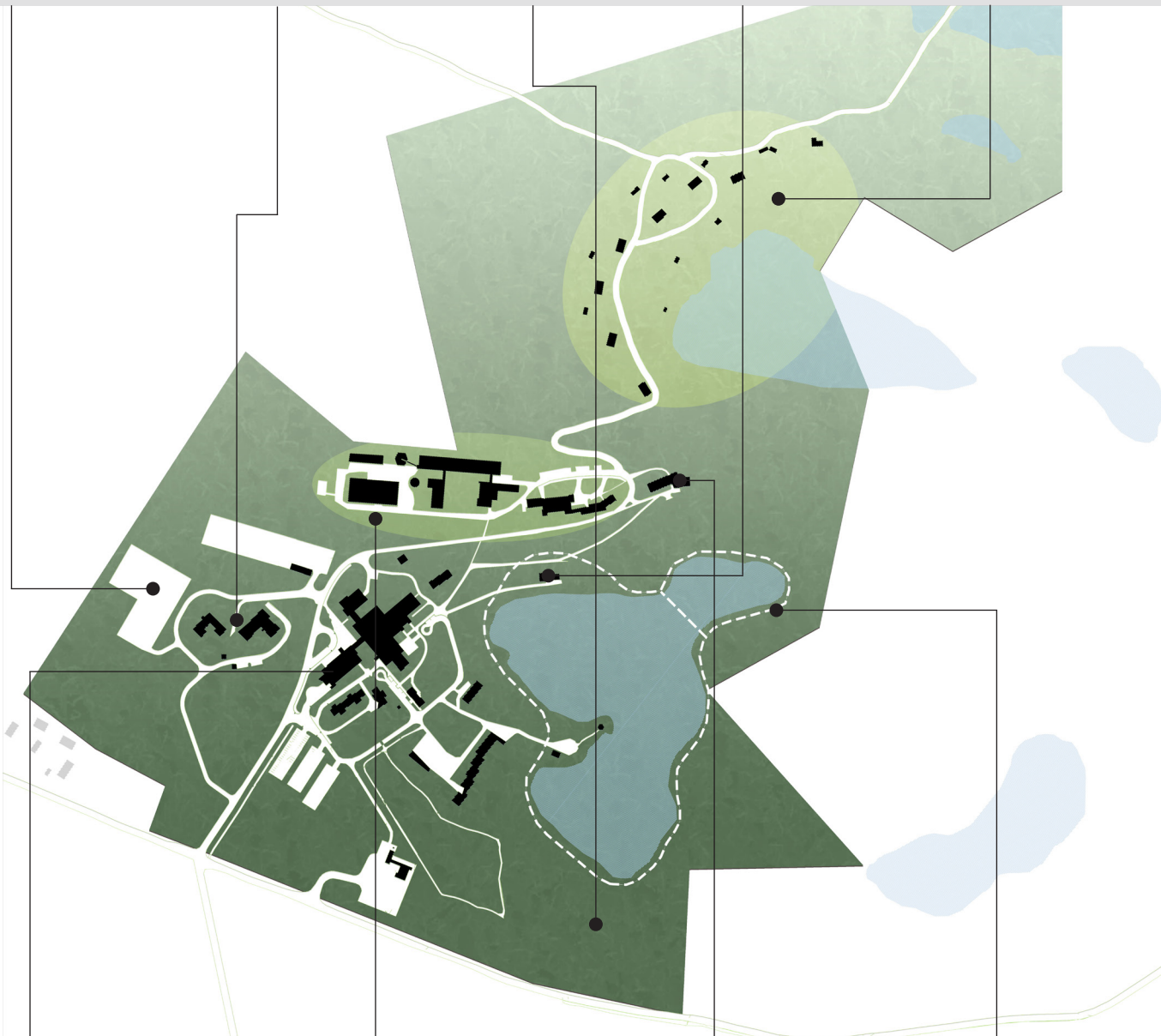
Myytäviä /  
vuokrattavia  
senioritaloja

### SAUNAMAAILMA

- Saunat
- Uima- ja kylpylä
- Avanto
- Illanviettopaikat

### SENIORIKYLÄ

- Viikko-osakkeina  
myytävät seniorimökit
- Pientalotontit



### PÄÄRAKENNUS

- Hoiva-asuminen
- Ravintola
- Hyvinvointikylpylä
- Kuntosali
- Liikuntasali
- Wellness-palvelut

### START-UP / BUSINESS CENTER - KYLÄ

- Pienyritys- ja toimitiloja hoiva-  
alan toimijoille
- Vuokrattavaa tapahtumatilaa  
työpajoihin, seminaareihin ja  
spurtteihin
- Kurssitiloja senioritoimintaan
- Luovin opistotilat

### NORJANTALO

- Henkilökunnan  
majoitusta
- Vuokrattavat  
asunnot  
seniorikeskuksen  
asukkaiden  
sukulaisille

### VIRKISTYSREITTI

- Oman lammen  
ympäri
- Liittyy laajempaan  
reitistöön



Ikääntyneiden palvelutarpeet eriytyvät ja kysyntä uudentyypisille seniori- ja vanhusasumisen konsepteille kasvaa. Seniori-ikässä asuminen on vielä aktiivista ja itsenäistä. Asukkaille tarjotaan omiin tarpeisiin toteutettuja omistus- ja vuokra-asuntoja. Veljesharjun kokonaisuudesta kehitetään uudentyypinen seniori- ja vanhusväestön Onnela, jossa asumis- ja palveluratkaisut muuttuvat tarpeen mukaan.

Alue tarjoaa upeat puitteet senioriasukkaiden kunnan ylläpitoon ja toisaalta monenlaisten senioripalveluiden hyödyntämiseen aina toimintaterapiasta yhteisöllisiin tapahtumiin. Myös sukulaisille tarjotaan päivä- ja viikkovuokralla asuntoja alueelta. Hoitotarpeen lisääntyessä vanhus voi siirtyä täysihoidolliseen vanhuspalvelukeskukseen, jossa keskuksen työntekijät pitävät vanhuksesta hyvää huolta.

## SENIORIT

Senioriasuminen  
Kurssit ja töpajat  
Liikunta- ja hyvinvointipalvelut  
Kuntoutustoiminta  
Yhteisölliset tapahtumat  
Seniorityö ja -yrittäjyys

## VANHUS

Hoiva-asuminen  
Hoivapalvelut  
Kuntouttava toiminta



## AVAINLUVUT (VISIO)

Potentiaaliset tulot €/vuosi

- Huoneet hoiva-asuntolassa 1,6–2 miljoonaa euroa
- Asunnot senioriasuntolassa 0,3–0,5 miljoonaa euroa
- Ravintolat ja muutpalvelut: 1–1,5 miljoonaa euroa
- Vuokratulot: 0,4–0,5 miljoonaa euroa

**Yhteensä: 3,4–4,5 miljoonaa euroa**

Oletukset perustuvat seuraaviin tekijöihin:

- 75 huonetta ja 40 huoneistoa
- Keskimääräinen käyttöaste 90 %
- Keskiahinta hoiva-asuntolan huoneella 2 000 € /kk, senioriasuntolassa 700 € /vrk
- Ulkopuolisia käyttäjiä esim.liikunta- ja ravintolapalveluilla
- Vuokrataso 9 €/m<sup>2</sup>



## YHTEYSTIEDOT

Markku Hyttinen

Hengityслиitto

Toiminnanjohtaja

p. 040 516 3641

[markku.hyttinen@hengityслиitto.fi](mailto:markku.hyttinen@hengityслиitto.fi)

