



Metsähallitus, kiinteistökehitys

Kylmäluoman retkeilyalueen matkailun master plan päivitys

2024 - 2025

Master plan päivityksen tarve

- Vuonna 2020 FCG Finnish Consulting Group laati Metsähallituksen toimeksiannosta yleissuunnitelmat kolmelle retkeilyalueelle, joista yhtenä oli Kylmäluoma.
- Vuoden 2021 kesällä Koillismaan alueella, erityisesti Taivalkoskella, riehui Paula-myrsky. Myrsky jätti jälkeensä valtavia metsätuhoja. Paula-myrskyn tuhot ulottuivat Kylmäluoman retkeilyalueen reitistöille sekä retkeilyalueen palvelukeskittymän ytimeen.
- Retkeilyalueen reittejä jouduttiin myrskyn seurauksena muuttamaan. Kylmäluoman retkeilyalueen majoitus- ja palvelurakennusten lähistöltä kaatui suuri määrä puita. Myrskytuhot aiheuttivat Metsähallituksen eri toimialojen kesken pohdintaa siitä, miten Kylmäluoman retkeilyaluetta tulisi kehittää tulevaisuuteen. Metsähallituksen kiinteistökehitys, joka vastaa Kylmäluoman matkailupalvelurakennusten vuokraamisesta ulkopuoliselle toimijalle, otti Metsähallituksen sisällä vastuun kaavoituksesta kehitettävällä Kylmäluoman alueella.
- Kehitystoimenpiteiden hahmottamaksi kiinteistökehitys teetätti master planin päivityssuunnitelman FCG:llä. Suunnitelma, joka sisälsi mm. kaksi kohdekäyntiä, valmistui toukokuussa 2025.

Nykytilanne 1 / 3

Kylmäluoman retkeilyalueen ydinalueella eli leirintäalueella, majoitusta myyvässä mökkikylässä ja retkeilyalueen päärakennuksessa liiketoimintaa harjoittaa Experience KL OY, pääomistajinaan Jari ja Taina Olkkola. Toiminta pohjautuu vuokrasopimukseen Metsähallituksen kiinteistökehityksen kanssa. Vuokrasopimuksen piiriin kuuluu opastuskeskusrakennus (, jossa keittiö ja kahvila-ravintola), sähköpistein varustettu matkailuajoneuvoalue (60 paikkaa) sekä mökkialue, jossa majoitusrakennuksia on 25.

Kylmäluoman operaattoriyritys toimii yhteistyössä Suomessa toimivien matkanjärjestäjäyritysten kanssa, joilla puolestaan on tiivis yhteys kansainvälisiin matkanjärjestäjiin. Kansainväliset matkanjärjestäjäasiakkaat ovat tuomiensa majoittuvien ryhmäasiakkaiden kautta muovanneet Kylmäluoman retkeilykeskuksesta lähes ympärivuotisen matkailukohteen. Ulkomaiset vieraat, erityisesti Hollannista muodostavat keskeisen yöpyjäryhmän talvikaudella.

Ulkomaiset matkailijaryhmät yöpyvät talvikaudella useita öitä kerrallaan, usein viikon, Kylmäluoman mökeissä. Majoittujille järjestetään täysihoito kulloisenkin ohjelman mukaan. Majoittuvat vieraat osallistuvat Kylmäluoman operaattorin tai sen alihankkijayritysten järjestämiin ohjelmapalveluihin. Ohjelmapalvelut, joita toteutetaan Kylmäluoman lähialueilla, muodostavat ulkomaisten vieraiden lomaelämysten keskeisen osan. Merkittävä osuus lomaelämysten syntymisessä on myös mökkiyöpymisissä itsenäisissä lomamökeissä. Matkanjärjestäjäryhmät käyttävät sekä Kuusamon että Oulun lentokenttiä, joista on kuljetus Kylmäluomaan tai Hossaan.

Ulkomaisia matkailijoita käy Kylmäluomassa myös kesäkaudella. Kesäkauden vieraat ovat yleensä itsenäisiä matkailijoita, jotka eivät saavu matkanjärjestäjien ryhmissä. Matkailijoita lumettomana vuodenaikana saapuu enimmäkseen omilla autoilla tai matkailuajoneuvoilla. Ulkomaiset matkailijat ovat usein aktiivisia luontoharrastajia. Osa on kiertomatalla, jossa he käyvät useammalla retkeilyalueella, kansallispuistoissa tai luontonähtävyyksikohteissa.

Nykytilanne, 2 / 3

- Suomalaiset matkailijat yöpyvät Kylmäluomalla pääasiassa lumettomaan aikaan. Näistä valtaosa yöpyy matkailuajoneuvoalueella. Suomalaisia yöpyjiä on myös mökeissä kesäaikana. Kylmäluoman yrittäjien mielestä talviaikana suomalaiset eivät koe mökkien tasoa riittäväksi.
- Kylmäluoman retkeilyalueen keskimääräinen majoitusviipymä on yli 4 vrk / kerta. Kesäaikaan alueella käy paljon päiväkävijöitä, joiden keskimääräinen viipymä alueella on 2019 tietojen mukaan 3h. Lähde Metsähallitus (2019) mittarit
- Suomalaisten kävijöiden pääaktiviteetti Kylmäluomassa on kalastus. Muita aktiviteettejä ovat retkeily, maisemien kokeminen sekä enenevässä määrin maastopyöräily.
- Pyöräily on kehittymässä Koillismaalla. Taivalkosken ja Kylmäluoman välillä on maastopyöräreitti.
- Paula-myrskyn aiheuttamat tuhot vaikuttivat paljon Kylmäluoman ympäristön reitistöjen käytettävyyteen. Osaa reittien linjauksista on muutettu kaatuneiden puiden ja hankaloituneiden yhteyksien vuoksi. Osalla reiteistä maisema-arvoja katosi suurten metsätuhojen vuoksi.
- Voidaan kuvailla, että osa retkeilyalueen vetovoima- ja viihtyvyysarvosta on väliaikaisesti kadonnut myrskytuhojen seurauksena.
- Kylmäluoman retkeilyalueella on Metsähallituksen käyntimäärätilannelaskurin mukaan vuosien 2020 – 2024 välillä ollut n. 130 000 kävijää.

Asiakaskohde	2020	2021	2022	2023	2024	Yhteensä
Kylmäluoman retkeilyalue	27 500	25 700	24 200	26 500	26 500	130 300
Yhteensä	27 500	25 700	24 200	26 500	26 500	130 300

Nykytilanne, 3 / 3

Kylmäluoman opastuskeskus, leirintäalue ja majoitus mökeissä on avoinna ympäri vuoden. Talviaikaan matkailuajoneuvopaikoilla on matkailuvaunuja kausipaikoilla.

Mökkien käyttö talviajan majoituskohteina on tärkeää ulkomaisten vieraiden majoitustarpeiden vuoksi. Mökit on alun perin rakennettu kesäkäyttöön. Niissä vajavaiset lämpöeristykset nykynormien mukaan sekä niissä on tuulettuva ns. rossipohja. Mökkien lämmitys tapahtuu suoralla sähkölämmityksellä. Pakkaset ovat talvikäytössä aiheuttaneet vesi- ja viemäriputkien jäätyksiä. Mökkien lämmittäminen aiheuttaa toimintaa harjoittavalle yritykselle huomattavat sähkölaskut.

Mökkien julkisivut on viime vuosien aikana maalattu yrittäjän tekemänä. Mökkien sisätilat vaatisivat jonkinlaista päivittämistä ja korjausta. Vuokralla oleva yrittäjä ei ole valmis mittaviin sisätilaremontteihin, eikä Metsähallituksen kiinteistökehitys näe mahdollisuutta laajoihin remontteihin. Välttämättömiä korjauksia on kuitenkin kiinteistöjen omistajan puolesta tehty.

Nykyisen mökkimajoitusalueen puusto on lähes kokonaan kaatunut Paula-myrskyssä. Avoin maasto sekä tarve uusia majoituspalveluita antaa nyt mahdollisuuden suunnitella majoituksen ydinaluetta palvelemaan tulevaisuuden tarpeita ja käyttäjiä nykyistäkin paremmin



Kylmäluoman ydinalueen nykytilakartta



Kehittämistarpeet

- Mökkimajoitustarve on selkeä Kylmäluoman ydinalueelle. Mökkikapasiteetti voi uudistua kokonaan tai osittain majoitusyrittäjän tai sijoittajatahon intressien mukaan
- Tulevaisuuden ympärivuotisen käytön tueksi sekä matkanjärjestäjien kautta tuleville asiakkaille tarvitaan uutta, keskenään samantasoista majoitustilaa, eli majoitusta huoneisiin.
- Mahdollinen kehityskohde on toteuttaa **huoneisiin perustuvaa majoitustilaa**, joka olisi:
 - A) Majatalo- tai retkeilymajatyypistä majoitusta lähelle opastuskeskuksen aluetta
 - B) Huoneet tai huoneistot olisivat keskenään samanlaisia majoitusmyynnin helpottamiseksi
 - C) Majoitustyyppistä voidaan käyttää nimityksiä majatalo tai huoneistohotelli. Kapasiteettia olisi n. 20 kahden hengen huonetta
- Järvenrantaa hyödyntävä **saunamaailman** alue, joka nostaisi nykyisiin saunoihin lisättynä pinta-alaa, houkuttelevuutta ja palvelukapasiteettia (benchmark-esimerkkinä Arctic Sauna World, Muonio, Jerisjärven rannalla). Saunamaailma sijoittuisi lähelle retkeily-alueen päärakennusta, jolloin päärakennuksen palvelukapasiteettia voidaan hyödyntää.
- Näköalamökit Sarvijärven lounaisrannalle, retkeily-alueen ydinpalveluiden läheisyyteen. Näköalamökit olisivat kooltaan selkeästi peruslomamökkejä suurempia ja varustukseltaan korkeatasoisia. Näköala-mökit toteutettaisiin siten, että niistä avautuu revon-tulinäkymä pohjoiselle taivaalle.
- Master plan päivityksen myötä uuden rakentamisen kerrosala olisi n. 5 000 k-m². Uusi rakentaminen korvaisi osan nykyisestä rakennuskannasta (mökki-alueella). Retkeilyalueen nykyiset ydinrakennukset pääasiassa säilyisivät.
- Kokonaiskerrosneliömetrimäärä uudisrakentamisen toteutuksen jälkeen olisi n. 7 700 k-m². Näistä yleisten rakennusten pinta-ala on n. 1 700 k-m². Nykyisten 25 mökin pinta-ala on n. 1 000 k-m²
- Nykyisten rakennusten käytöstä päättää lopulta retkeily-alueen tiloissa toimiva vuokralainen yhdessä vuokranantaja Metsähallituksen kanssa.
 - Tulevassa tilojen käytössä on syytä huomioida mahdollinen henkilökunnan majoitustarve.



Kylmäluoman retkeilyalueen nykyisen ja uuden rakennuskannan yhdistelmä.

Kuvassa on mustalla värillä merkitty säilyvät rakennukset. ”Kukkulamökkien” alueella on karttaan sijoiteltuna hahmotellut uudet mökit.

Idealuonnos ja maankäytönsuunnitelma kaavoituksen päivittämisen pohjaksi

Nykyisen mökkialueen mökkien päivitys, kukkulamökit

Kaavapäivityksessä mahdollistetaan mökkirakentamisen tiivistäminen
"Kukkulamökit" kokonaismäärä 40 kpl
Uusien mökkien kokoluokan kasvattaminen ja sijoittelu

Elämykselliset uudet näköalamökit

- Elämykselliset majoitusyksiköt 1-1,5 krs., kerrosala kussakin n. 84 k-m²
- Rakennusten sijoittelussa näköala korostuu
- Korkeatasoiset tilavat mökit yksittäisasiakkaille ja matkanjärjestäjäasiakkaille

Caravan-alueen ja pienten mökkien yhdistäminen

- Nykyisten pienten mökkien uudelleen sijoittaminen tai uusien rakentaminen nykyisen caravan-alueen pohjoisosaan
- Pienet mökit ovat lähtökohtaisesti kesäasuttavia. Yksikkökooko n. 35 k-m²
- Nykyisen caravan-alueen säilyttäminen ja tiivistäminen

Sauna- ja hyvinvointikeskus, saunamaailma

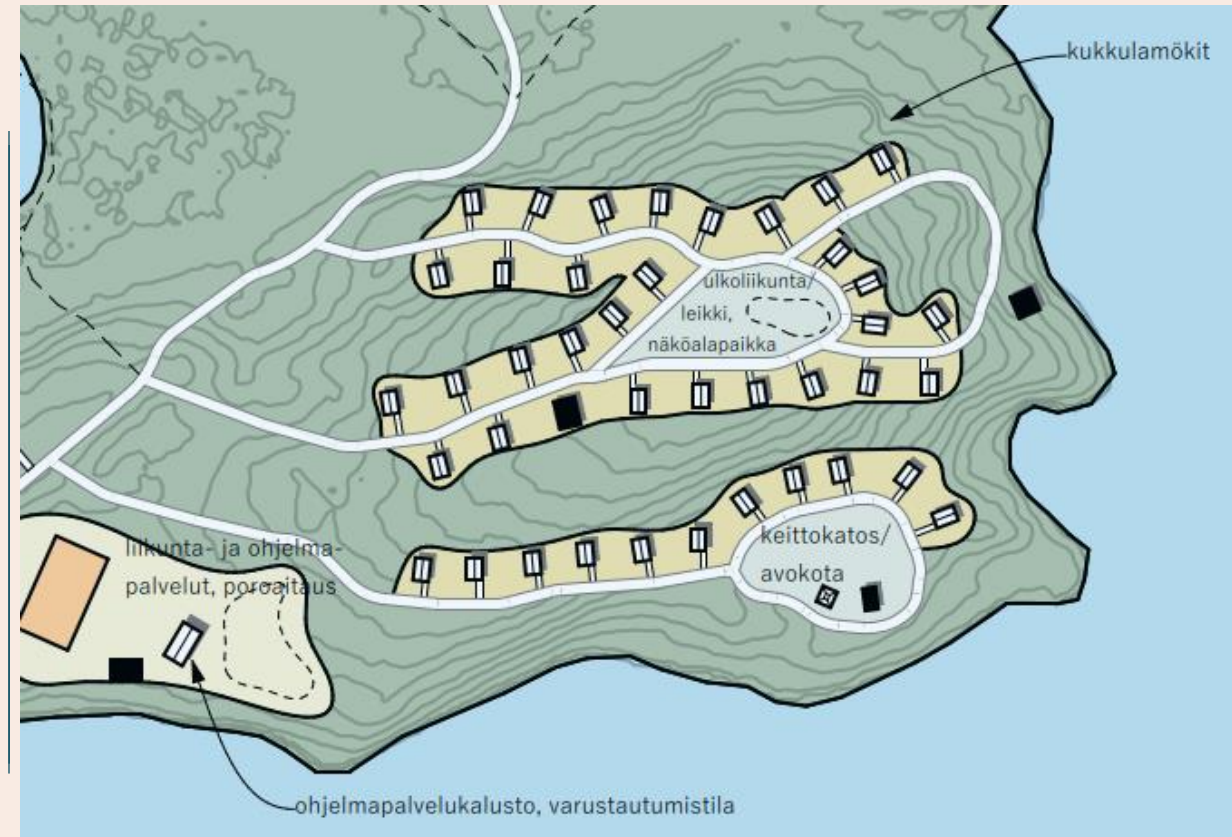
- Perinteiset saunat, esim. savusauna, näköala-sauna
- Uinti/avantouinti
- Monitoimi-/oleskelutila, joka toimii myös ruokailujen lisätilana, mikäli opastuskeskuksen ravintola täyttyy
- Ennen kaavoitusta määritellään opastuskeskuksen ympäristön pysäköintipaikkojen tarve sekä bussien kääntöpaikat ja pysäköinti

Aktiviteettikeskus

- Välinevarasto, kesä- ja talvivälineistö
- Laaja aktiviteettitarjonta
- Talvella mahdollisesti poroaitaus
- Lähireittien kehittäminen ja reittikytköksen säilyttäminen retkeilyalueen päärakennukseen

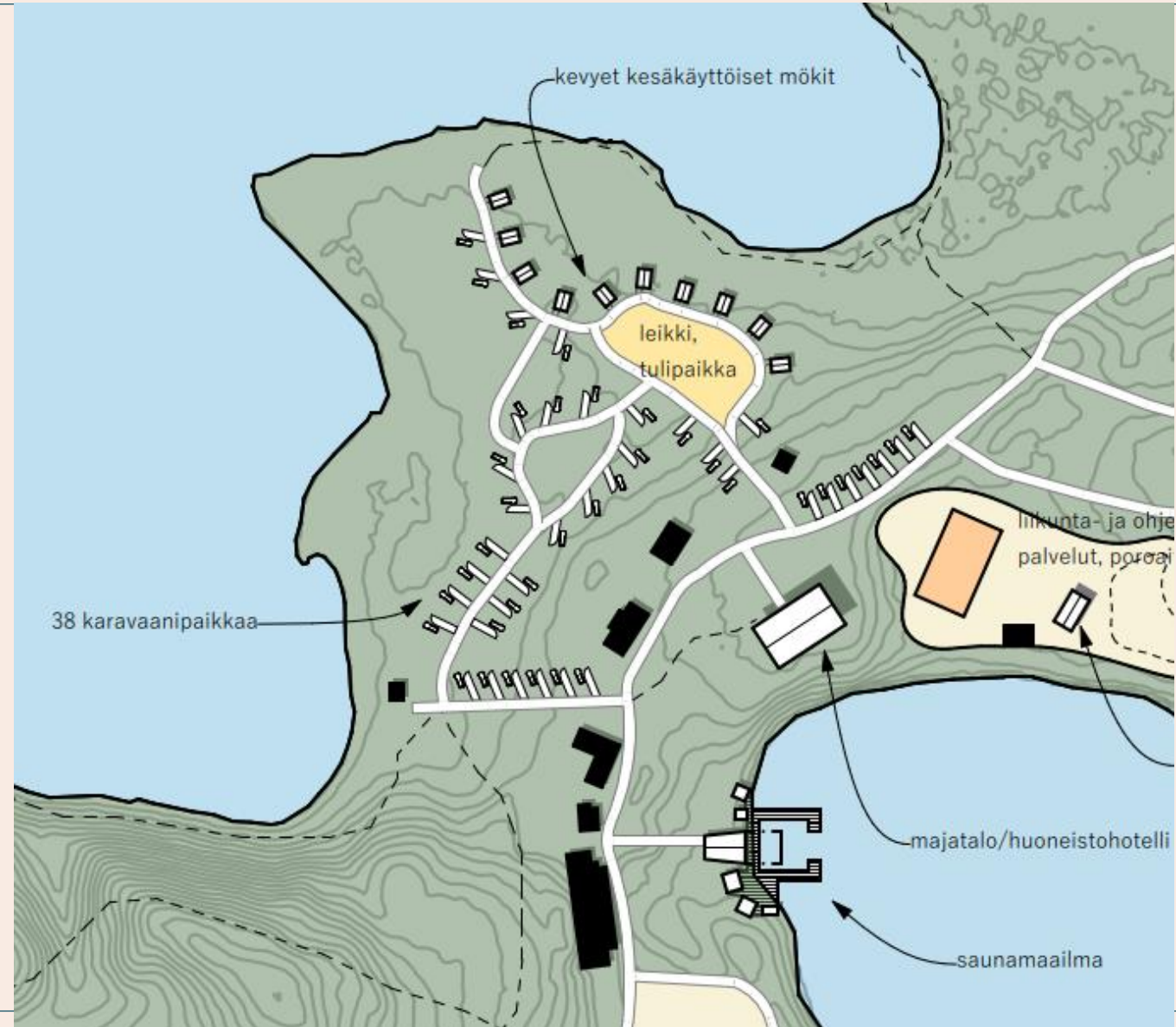
Nykyisen mökkialueen mökkien päivitys

- Nykyisen mökkialueen mökkien päivitys, kukkulamökit.
- Kaavapäivityksessä mahdollistetaan mökkirakentamisen tiivistäminen.
- Hyödynnetään nykyisiä sisäisiä teitä sekä rakennettua sähkö-, vesi- ja jätevesi-infrastruktuuria. Ennen toteutusta on arvioitava, tuleeko kaikkiin rakennuksiin omat vesi-, jätevesi- ja sähköliittymät. Lisäksi on ratkaistava, muodostetaanko kaikista rakennuksista oma tontti.
- ”Kukkulamökit” kokonaismäärä 40 kpl. Mökkien kokoluokka ja varustelu keskenään samantapaisia.
- Kunkin mökin pinta-ala n. 44 k-m². Mökkien käyttö ympärivuotista. Kokonaisrakennusala n. 1 760 k-m².
- Uusien mökkien kokoluokan kasvattaminen ja sijoittelu siten, että näköala turvataan ja kaikkiin mökkeihin on helppo pääsy.
- Nykyistä mökkikantaa voi hyödyntää käytössä niin pitkään kuin mökkikantaa nykyisillä rakennuspaikoilla uusitaan. Mökkien vuokraamiseen liittyvä liiketoiminta ei katkea välissä.
- Maankäyttökuvaan sisältyy uudisrakennus liikunta- ja ohjelmapalveluiden alueelle. Rakennus osoitetaan ohjelmapalvelukalustoa sekä ohjelmiin varustautumista varten. Pinta-alarave on n. 100 m². Laiturin tai kanoottien laskupaikan voi sijoittaa rannalle

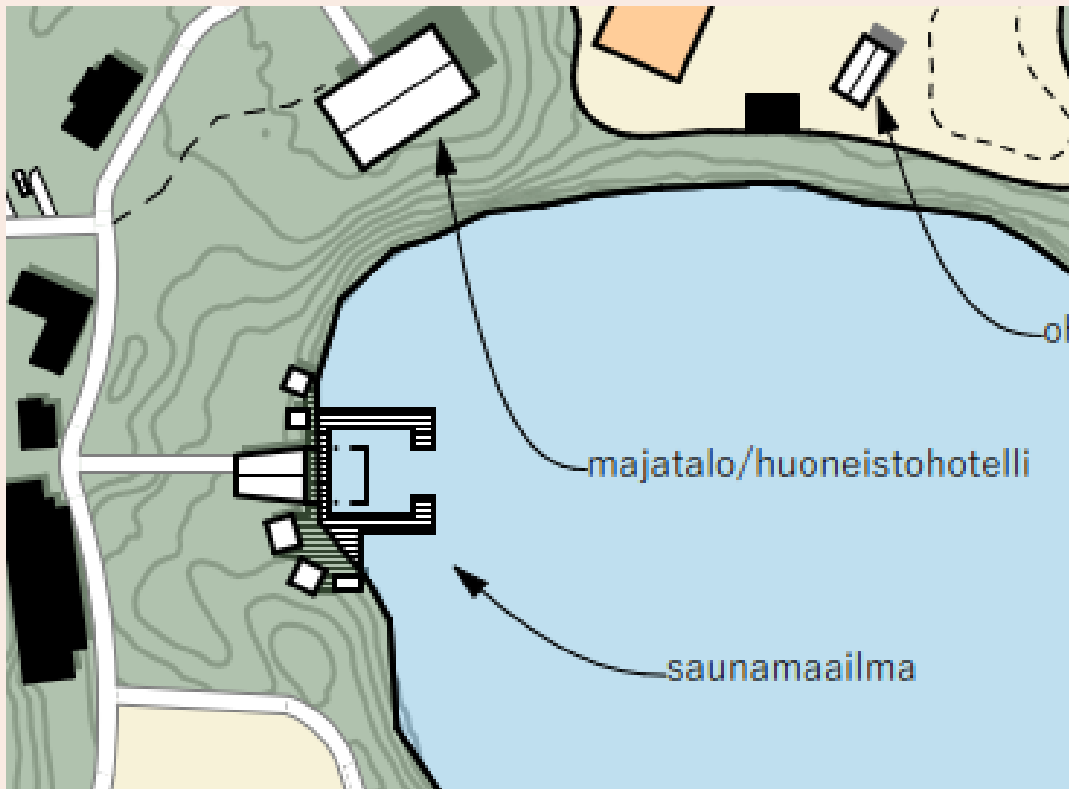


Caravan-alueen ja kesäkäyttöisten mökkien yhdistäminen

- Caravan-alueen ja pienten mökkien yhdistäminen
 - Nykyisten pienten mökkien uudelleen sijoittaminen tai uusien rakentaminen nykyisen caravan-alueen pohjoisosaan.
 - Pienet mökit ovat lähtökohtaisesti kesäasuttavia. Tällä alueella mökkeihin ja caravan-alueelle ns. kesävesi. Kesäasuttavien mökkien yksikkökoko n. 35 k-m².
 - Osa nykyisistä caravan-paikoista poistuu uuden majoitusrakennuksen tieltä
 - Kesäajan caravan-paikkoja sijoitetaan huoltorakennuksen ja läntisen ranta-alueen välimaastoon hieman nykyistä tiiviimmin.
 - Yhteensä caravan-paikkoja olisi n. 38 kpl, joista osa voi edelleen säilyä kausipaikkoina. Tarvittavat huoltorakennukset ympärivuotisia.



Majatalo / huoneistohotelli Saunamaailma



- Erityisesti ympärivuotisille ryhmämatkailijoille (matkanjärjestäjien kautta) sekä verkosta varaaville yksittäismatkailijoille suunnataan huoneistohotelli tai majatalotyyppinen majoitusyksikkö.
- Majoitusyksikkö olisi 20 huoneen kokonaisuus, jossa olisi 35 m² majoitushuoneet minikeittiöillä. Rakennuksessa olisi yhteisiä oleskelutiloja. Huoneet olisivat keskenään samanlaisia, mikä edistää niiden myyntiä. Majoitusyksikkö voi olla alueen päätoimijana toimivan yrityksen operointivastuulla. Ravintolatoiminnat olisivat retkeilyalueen pää-rakennuksessa.
- Päärakennuksen ravintolatoimintoihin tukeutuisi myös saunamaailma. Saunamaailma koostuisi muutamasta erityyppisestä saunasta sekä hyvinvointitiloista, joiden yhteiskoko olisi n. 140 k-m². Lounge-alue olisi n. 160 k-m². Lounge-tilaa voi käyttää ruokailutilana, opastuskeskuksen lisätilana. Yhteiskoko 300 k-m².
- Saunamaailmaan liittyy ympärivuotinen uintimahdollisuus. Saunamaailman käyttäjiä voivat olla retkeilyalueen käyttäjien ja matkailijoiden lisäksi paikalliset asukkaat sekä lähiseutujen yritykset.
- Majoitusrakennuksen ja Saunamaailman pysäköintitarve tarkennetaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Näköalamökkien alue



- Kokonaan uusi alue Kylmäluoman kehittämisessä olisi näköalamökkien kokonaisuus Sarvijärven lounaisrannalle.
- Voimassa olevaa kaavaa päivitetäisiin nykyisestä telttailualuevarauksesta RM-alueeksi. Alueelle varattaisiin rakennuspaikat 20:lle näköalamökille, joiden kunkin mökin kerrosala oli 78 k-m². Yhteensä alue muodostaisi n. 1 560 k-m² kokonaisuuden.
- Tie alueelle kulkisi retkeilyalueen päärakennuksen kautta noudattaen nykyistä sähkölinjaa ja johtokäytävää. Sähkönsyöttöä koko alueelle vahvistettaisiin ja sähkösyöttö toteutetaan maakaapelina.
- Näköalamökkien alue olisi toteutettavissa vaiheittain, esim. kahdessa tai neljässä vaiheessa kysynnän mukaan.
- Näköalamökit olisivat korkeatasoisia hyvin varustettuja mökkejä tai huviloita, jotka sijoittuvat kävelyetäisyyden päähän retkeilykeskuksen ydinalueesta
- Vesi- ja jätehuollon infrastruktuurissa hyödynnetään nykyistä retkeilyalueen ydinalueen infrastruktuuria, jonka arvioidaan riittävän laajennetulle kapasiteetille. Retkeilyalueen ydinpalveluiden alueella on vesiosuuskunnan vesi, joka voidaan johtaa näköalamökkien alueelle suoraan alueelle johtavalta Pajuluomantieltä. Jäteveden osalta tulee arvioitavaksi, riittääkö palvelualueen pienpuhdistamon oma kapasiteetti vai tarvitaanko lisäystä.

Kaavapäivitys Valkeisen järven lähis

Kaavapäivitys Valkeisen järven Matinlahteen ja Pikkusaaren koillispuolelle

Retkeilyä ja ohjelmapalvelu-toimintaa palveleva tukikohta. Mahdollinen elämysravintola

Muutetaan RM-merkinnälle, matkailupalvelujen alue; rak.oik, 500 m²

Muutetaan R-merkinnälle, loma- ja matkailualue; rak.oik, 800 m²

Kulkuteiden rakentaminen, luontoreittien yhteys kaava-alueille, vesi- ja jätevesihuolto, sähkö

Mahdollinen yritysmuotoisena toimiva eksklusiivisen majoituksen alue tai yksittäin myytävät lomatontit rakennustapaohjeistukseen

Matinlahti

240.7

VR-1

VR-1

VR-1

12
RA-2
800

13
RA-2
500

Etenemistapa Kylmäluoma retkeilyalueen ydinalueen kehittämässä 1

Luonnok-
sen esittely
ydintoimi-
joille

Alustava
toimija-
kartoitus

Alustava
toteutetta-
vuus-
arviointi

Investorin
etsintä
(Metsä-
hallitus)

Esisopimus,
Operaattori
+ investori

Päivityksen esittely

- Esittely nykyiselle vuokralaisyritykselle; viikko 22 / 2025
- Esittely Metsähallituksen eri toimialoille; viikko 24 / 2025
- Esittely Taivalkosken kunnalle; viikko 24 / 2025
- Esittely verkossa

Toimijakartoitus

- Nykyisen vuokralaisen kiinnostus ja mahdollisuudet laajemman kapa-siteetin operointiin
- Mikäli nykyoperaattori vetäytyisi → uuden operaattorin etsintä
- Alustava sitoutumisvaihe
- Metsähallitus Kiinteistökehitys, tavoite 30.9.2025 mennessä

Pre-feasibility study

- Toteutettavuuden ja kannattavuuden esiarviointi yhdessä operaattorin kanssa
- Alustava investointikokonaisuuden arviointi
- Kiinteistökehitys yhdessä mahdollisen konsultin kanssa 30.11.2025 mennessä

Investorin kartoitus

- Lähialueen kunnat: Taivalkoski, Pudasjärvi, Kuusamo
- MH Kiinteistökehityksen potentiaalisten investori-kontaktien läpikäynti (Pohjois-Suomi)
- MH Kiinteistökehitys 31.1.2026 mennessä

Esisopimus

- Esisopimus kehittämiseen sitoutuvien tahojen kanssa
- Maankäytöllisen ja toiminnallisen suunnitelman tarkennus
- MH Kiinteistökehitys 31.3.2026 mennessä

Etenemistapa Kylmäluoma retkeilyalueen ydinalueen kehittämisesssä 2

Kaavoitus-
päivitys

Vuokra-
sopimus-
valmistelu

Markki-
noinnin ja
myynnin
käynnistämi-
nen

Kaavoituk-
sen valmis-
tuminen

Uudisraken-
tamisen
valmis-
tuminen

Kaavoituksen päivitys

- Metsähallitus kiinteistökehitys käynnistää prosessin
- Kaavoituksen toteuttajan valinta
- Kaavoitusaloite kunnalle
- Kaavoitustyö

Sopimukset

- Rakennusalueiden sopimukset
- Maanvuokrasopimukset
- Vanhojen majoitusmökkien myynti investoilille
- Operaattorin ja investoilin keskinäiset sopimukset

Myyntivaihe

- Kansainvälisen myynnin käynnistäminen, matkanjärjestäjät
- Ennakkomyynti yksittäis- matkailijat
- Toteutuksen yksityiskohtainen suunnittelu

Toteutusvaihe

- Kaavoituksen valmistuttua tarvittavat infrastruktuuripäivitykset
- Lopulliset toteutussopimukset
- Yksityiskohtainen rakennussuunnittelu ja lupaprosessit
- Uudisrakentamisen käynnistys

Vaiheittainen toteutus

- Toteutus vaiheittain siten, että retkeilyalueen perustoiminta häiriintyy mahdollisimman vähän
- Reittien ja retkeily-olosuhteiden tarjonta turvataan uudisrakentamisen olosuhteissa

Tavoitteet Metsähallituksen kannalta

- Kestävän ja vastuullisen toimintatavan mukainen toteutus Kylmäluoman retkeilyalueen ydinalueelle.
- Retkeilyalueen käyttäjiä palvelevan yritystoiminnan jatkuvuuden turvaaminen
- Varautuminen erilaisiin riskeihin suunnitelmallisen ja pitkäjänteisen toimintamallin avulla
- Nykyisen rakennuskannan jalostaminen ja kehittäminen
- Rakennusten omistusvastuun siirtäminen MH:n kiinteistökehitykseltä yritystoimijalle
- Kehittyvä liiketoiminta nykyisissä ja uusissa rakennuksissa
- Yhteistyö yritystoimijoiden kanssa kaavoituksessa ja soveltuvimpien käyttötarkoitusten toteutuksessa
- Metsähallituksen eri toimialojen sekä retkeilyalueen tarpeet huomioidaan uudiskehityksessä.

KYLMÄLUOMA VUONNA 2030

Metsähallituksen retkeilyalueiden
yleissuunnitelmasta 2020

KYLMÄLUOMAN RETKEILYALUE – Ympärivuotisesti houkutteleva ja sykehdyttävä luonto- ja eräelämysten helmi.

- Kylmäluoma on ympärivuotinen sekä kotimaisille että kansainvälisille kohderyhmille tuotteistettu talvisten luonto-ohjelmien, luonnonilmiöiden tarkkailun, maastopyöräilyn sekä eräelämysten huippukohde.
- Kylmäluoman ydintarjonta koostuu eri vuodenaikoihin ja sesonkeihin kehitetyistä luontomatkailuaktiviteeteista, kurssitoimintaa/oppimiskokemuksia ja monipuolisesta vuokravälinetarjonnasta. Tarjonnassa huomioidaan lapsiperheet, aloittavat retkeilijät, luontoelämyksiä hakevat sekä vaativatkin eräilijät.
- Kylmäluomasta on muodostunut entistä vahvempi kärkekohde Taivalkosken matkailuun.
- Kylmäluoma kasvaa ja kehittyy hallitusti kestävän matkailun periaatteet huomioiden
- Retkeilyinfrastruktuuri, palveluvarustus sekä matkailuliiketoiminnan tarjonta on huippuluokkaa.

FCG.