

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 98

### **Tampereen Särkänniemi Oy:n toiminnan ja Särkänniemen alueen kehittäminen**

TRE:4160/00.01.02/2021

Valmistelija / lisätiedot:  
Arto Vuojolainen

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Controller Ville Taivassalo, puh. 041 730 5437 ja hankejohtaja  
Tero Tenhunen, puh. 050 540 2860, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

#### **Päätösehdotus**

Tampereen Särkänniemi Oy:n toiminnan ja Särkänniemen alueen  
kehittäminen merkitään tiedoksi.

Konserniohjeen mukaisena omistajan ennakkokantana Särkänniemi Oy:n  
esittämä kehittämissuunnitelma sekä siihen liittyvät oman pääoman  
sijoitukset, yhtiön lainanotto ja investoinnit hyväksytään.

Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtävän sijoituksen  
tarkka summa sekä yhtiöjärjestykseen ja yhtiörakenteeseen tehtävistä  
muutoksista päätetään myöhemmin.

#### **Kokouskäsitely**

Konsernijaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden Tampereen  
Särkänniemi Oy:n toimitusjohtaja Miikka Seppälälle ja hallituksen  
puheenjohtaja Juhana Suoniemelle.

He olivat läsnä asiantuntijoina kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana  
ja poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa asian käsittelyn jälkeen.

Konsernijaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden A-Insinöörien  
hankekehitysyksikön johtaja Anssi Juntuselle ja PJ Maa Partners Oy:n  
manager Arttu Urkolle.

He olivat läsnä asiantuntijoina kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana  
ja poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa asian käsittelyn jälkeen.

Controller Ville Taivassalo poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.

#### **Perustelut**

Kaupunginhallituksen konsernijaosto käsitteli 22.6.2021 § 60 (Sal.)  
Tampereen Särkänniemi Oy:n toiminnan ja Särkänniemen alueen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

kehittämissuunnitelmia. Yhtiö on jatkanut tämän jälkeen suunnitelmien ja niihin liittyvien laskelmien ja vaikutusten arviointia niin yhtiön kuin myös Tampereen kaupungin kokonaisnäkökulmasta.

Omistajaohjausyksikkö ja elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueen kehitysohjelmien palveluryhmä ovat olleet ohjauksellisessa roolissa mukana osana työryhmätyötä. Kaupunki on myös selvittänyt kokonaisuuteen liittyviä kysymyksiä kaupungin näkökulmasta mm. kilpailuneutraliteetti- ja valtiontukisäännösten asettamien reunaehtojen perusteella.

Tampereen Särkänniemi Oy esittää kaupungille osoittamassaan kirjeessään 21.9.2021, että omistaja pääomittaa yhtiötä sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) ehtoisella, takaisin maksettavalla 25-30 milj. euron summalla, Tampereen kaupunki myy Tampereen Särkänniemi Oy:lle tai tarkoitusta varten perustettavalle Tampereen Särkänniemi Oy:n tytäryhtiölle kaava-alueen maa-alueet markkinahintaan, ja että yhtiölle myönnetään lupa tehdä tarvittavat muutokset yhtiön toimialaan pääomasekä yhtiörakenteeseen.

Kaupungin tavoitteena on nousta Pohjoismaiden vetovoimaisimmaksi elämiskaupungiksi. Viiden tähden keskusta -kehitysohjelman merkittävien kaupunkikulttuurista, tapahtumista ja matkailua koskevia tavoitteita toteuttava kokonaisuus on Särkänniemen, Mustalahden, Onkiniemen ja Santalahden rantapuiston alueista koostuva vetovoimainen keskustan järvenrantakaupungin elämiskokonaisuus. Alueen kehittäminen tukee voimakkaasti kasvavaa tapahtumaelinkeinojen toimialaa ja tuo Tampereelle paljon lisää matkailijoita ja työtä. Alueen kehittämisellä on suuri aluetaloudellinen merkitys ja sen kehittäminen kokonaisuutena lisää Tampereen houkuttelevuutta suhteessa muihin kasvukeskuksiin. Aluekokonaisuuden kehittäminen ja sen liittyminen osaksi keskustan palvelukokonaisuutta valtatie siirryttyä tunneliin vahvistaa keskustan länsipuolen vetovoimaa.

Särkänniemi Oy on avainasemassa sekä vetovoimaista elämiskaupunkia, että alueen kokonaiskehittämistä koskevien tavoitteiden toteutumisen toteuttajana. Alueen kehittämistä on edistetty määrätietoisesti strategisten tavoitteiden suuntaan jo vuosia ja sen edellytyksiin on investoitu merkittäviä summia. Rantaväylän tunnelin toteuttamisen merkittävimpiä tavoiteltuja hyötyjä oli mahdollisuus kytkeä huvipuisto jatkossa osaksi Tampereen keskustaa.

Alueen kehittämisen mahdollistava asemakaavaehdotus on mahdollista hyväksyä vielä vuoden 2021 aikana. Samassa yhteydessä on hyväksyttävä myös alueen kehittämistä koskeva toteutussopimus kaupungin ja Särkänniemi Oy:n välillä. Särkänniemi Oy:n esittämä kehityshanke käsittää merkittävän osan asemakaavan alueen kehittämisen asemakaavan, yhtiön ja kaupungin tavoitteiden mukaiseksi elämiskokonaisuudeksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Yhtiön kehityshanke on kunnianhimoinen ja taloudelliselta kokoluokaltaan merkittävä ja kuten yhtiö kirjeessään esittää, uusi Särkänniemen alue on yhtiön kehityksessä suurin harppaus sitten Särkänniemen perustamisen. Särkänniemen alueelle kehitetään muun muassa teemoitettu hotelli ja vesiatraktio, ravintola- ja tapahtumakatu, uuden tyyppinen digitaalisiin elementteihin perustuva sisäattractio aikuisille ja teineille sekä YLE:n kanssa kehitetyn konseptin mukainen Mediamaailma.

Yhtiö on taloudellisissa mallinuksissaan lähtenyt siitä, että vuosi 2028 on ensimmäinen ns. "normaali" operatiivinen toimintavuosi. Hankekokonaisuuden rahoitus ja kassavirrat on suunniteltu siten, että rahan riittävyttä on tarkasteltu konsernitasolla. Laskelmissa vuonna 2028 kehityshankkeen edellyttämät investoinnit on toteutettu ja tämän jälkeen investoinnit koostuvat ylläpitoinvestoinneista. Tässä vaiheessa yhtiöllä on myös mahdollista ryhtyä maksamaan vuosittaisen 0,5 milj. euron tasolta kasvavan osingon lisäksi pääoman palautusta. Yhtiö nostaa uutta vierasta pääomaa noin 100 milj. euroa, joista suurin osa nostetaan vuosien 2022-2024 aikana. Yhtiön yhdessä asiantuntijoiden kanssa laatimien talouden ennusteiden valossa investointivaiheen jälkeen toiminnan arvioidaan olevan selvästi kannattavaa. Liikevaihdon arvioidaan kolminkertaistuvan noin 56 milj. euron tasolle ja sijoitetun pääoman tuoton yltävän yli neljään prosenttiin. Oman pääoman tuotoksi arvioidaan tässä vaiheessa noin 7,5 prosenttia, mutta tavoite on luonnollisesti parantaa kannattavuutta edelleen ensimmäisestä täydestä operatiivisesta vuodesta. Toteutuessaan tämän kannattavuustason voidaan todeta nostavan yrityksen omistaja-arvoa nykytilanteeseen verrattuna.

Investointien kokoluokka ja yhtiön kaupungilta hakema pääomituksen määrä suhteessa yhtiön kokoon on suuri ja ylittää esimerkiksi tyypillisen (ennen koronapandemian vaikutusta) yhtiön vuotuisen liikevaihtotason (21,4 milj. euroa vuonna 2019). Samoin yhtiön taseen loppusummaan noin 33,7 milj. euroa (31.12.2020) nähden kehityshanke tarkoittaa toteutuessaan taloudellisten vaikutusten osalta aiempaan nähden seuraavina vuosina selvästi isompien askelien ottamista. Edellinen on myös toivottavaa sillä yhtiössä ja alueessa on edellisen vuosikymmenen kävijämäärien toteumaan ja sen kautta mm. liikevaihtoon ja osingonmaksukykyyn nähden huomattavasti enemmän potentiaalia.

Yhtiön taloudelliset voimavarat eivät yksin mahdollista kehityshankkeen toteuttamista tavoitellussa aikataulussa ilman omistajan taloudellista panostusta. Tampereen kaupunkikonsernin tarkastelussa kokoluokaltaan vastaavantyyppinen esimerkki oli vuonna 2007 Tampereen Pysäköintitalo Oy:n (nyk. Finnpark Oy) P-Hämppi hanke, jossa kaupunki mm. sijoitti yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon 16 milj. euroa. Yhtiö toteutti investoinnin, kasvoi merkittävästi ja on maksanut lähes vuosittain kaupungille kasvanutta osinkoa ja sekä SVOP-sijoitusta takaisin. Särkänniemen kehityshankkeessa kaupunki ei ole tekemässä päätöstä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

esimerkiksi yhtiölle annettavasta takauksesta. Yhtiö hankkii tarvitsemansa vieraan pääoman markkinaehtoisesti. Omistajaohjauksen näkökulmasta Särkänniemen pääomittamisella tavoitellaan yhtiön kasvun mahdollistamista, jolla tavoitellaan yhtiön kannattavuuden parantumista, parantunutta osingonmaksukykyä ja omistaja-arvon lisääntymistä. Yhtiön esittämien toiminnan kehityssuunnitelmien ja laskelmien perusteella edelliset ovat mahdollisia. Yhtiö kertoo kirjeessään, että yhtiön omistaja-arvon merkittävä kehittäminen on hankkeen keskeinen tavoite.

Yhtiön esittämä 25-30 milj. euron pääomitus on sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) ehtoinen. Vaikka sijoitetun vapaan pääoman palauttamiseen ei SVOPin luonteesta johtuen voi sitoutua, tavoitteena on liiketoiminnan tuotoista tapahtuva pääoman palautus kaupungille. Summa täsmentyy toteutettavan sisältökokonaisuuden perusteella. Yhtiö käyttää pääomituksen yhtiön kasvun ja kehityksen mahdollistamiseen, sijoitetun pääoman tuoton kasvattamiseen ja tuloksetekokyvyn parantamiseen.

Yhtiö esittää, että kaupunki myy sille kaikki uuden asemakaavan mukaiset tontit markkinahinnalla. Alueen kehittäminen kokonaisuutena varmistaa sekä yhtiön, että kaupungin alueen kehittämiselle asettamat tavoitteet ja hyödyt mahdollisimman nopeasti. Asemakaava sisältää elämysalueen tavoitteiden kannalta erittäin tärkeitä, avainhankkeita, kuten ravintolamaailman, vesiatraktion ja elämyshotellin, joiden tulisi toteutua heti kehittämisen alkuvaiheessa alueen vetovoiman varmistamiseksi. Nämä kohteet ovat haastavimpia rahoituksen ja sijoittajien löytämisen kannalta. Asemakaavan sisältämät asuntotontit puolestaan ovat matalariskisiä ja erittäin haluttuja kohteita sijoittajille. Koko elämysalueen maaomaisuuden hallinta antaa Särkänniemi Oy:lle edellytykset kehittää aluetta huvipuistotoiminnan ehdoilla, tasapainottaa kehittämisen ja toiminnan riskejä ja se luo paremmat edellytykset rahoituksen järjestymiselle haastavillekin hankkeille järkevämällä ehdoilla. Myymällä koko asemakaavan alueet Särkänniemelle kaupunki saa tonteista markkinahinnan omistuksen säilyessä kuitenkin kaupunkikonsernissa. Tämä myös takaa sen, että yhtiö pystyy järjestämään kehittämishankkeen edellyttämät investoinnit markkinaehtoisella rahoituksella eikä kaupungin takauksia tarvita. Järjestely on kaupunkikonsernin kannalta tarkoituksenmukainen ja sen etujen mukainen. Tästä kaupungilla on kokemusta Kansi ja areena -hankkeesta, jossa kytkemällä sijoituskohteena haastava monitoimiareena osaksi laajempaa kokonaisuutta varmistettiin hankkeen rahoitus ja toteutuminen tavoitteiden mukaisesti.

Maa-alueiden ja tonttien myyntiin liittyvät juridiset ja verotukselliset näkökulmat ovat Särkänniemi Oy:n toimesta selvitteillä ja ne valmistuvat ennen tonttikauppojen päätöksentekoa.

Tampereen kaupunginvaltuuston (2.10.2017 § 268) hyväksymissä omistajapoliittisissa periaatteissa on mm. linjattu, että kaupunki sijoittaa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

uutta pääomaa yhtiöihin vain liiketoiminnan kehittämiseen tai laajentamiseen ja että kaupunki osallistuu rahoitusvastuun kantamiseen omistuksensa suhteessa. Kaupunki edellyttää uusista pääomasijoituksista perusteelliset selvitykset ja taustalaskelmat. Tampereen Särkänniemi Oy:n kehityshankkeessa toteutuvat yllä kuvattujen periaatteiden mukaiset tekijät. Yhtiön liiketoimintaa ollaan kehittämässä ja laajentamassa ja näistä on olemassa monipuoliset ja laajat taustamateriaalit mm. riskiarvioinnit ja laskelmat, joita yhtiö on suunnitelmien tarkentuessa esitellyt mm. kaupunginhallituksen konsernijaostolle. Tampereen kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan, joten oman pääoman ehtoinen rahoitusvastuu koituu tältä osin kokonaisuudessaan kaupungille.

Omistajapoliittisissa periaatteissa on myös linjattu, että yritystoimintaa tulee harjoittaa osana kaupunkikonsernia siten, että turvataan tasapuoliset kilpailunedellytykset eli kilpailun neutraalisuus julkisen ja yksityisen elinkeinotoiminnan välillä. Yritystoiminnan harjoittamisessa ja tavaroiden ja palveluiden hinnoittelussa tulee huomioida kuntalain, kilpailulain ja Euroopan unionin kilpailusääntöjen rajoitukset. Tampereen Särkänniemi Oy on avoimilla markkinoilla toimiva yhtiö ja Tampereen kaupunki yhtiön omistajana on omissa taustaselvityksissään pyrkinyt varmistumaan siitä, että järjestely täyttää kilpailusääntöjen velvoitteet.

Tampereen kaupungilla on mahdollisuus vaikuttaa kehityshankkeen onnistumiseen mm. valitessaan jäseniä yhtiön hallitukseen. Omistajaohjausyksikön näkemyksen mukaan yhtiön toimialassa- ja konsernirakenteessa tapahtuvat muutokset tulisi heijastua yhtiön hallituksen kokoonpanossa. Kyse on samalla omistajan riskienhallinnasta.

Mitä nopeammin alueen kehittäminen tavoitteiden mukaisesti toteutuu, sitä nopeammin realisoituvat sen seurauksena sekä kaupungille, että yhtiölle syntyvät suorat ja epäsuorat yhteiskuntataloudelliset vaikutukset. Särkänniemi Oy pääsee kehittämään aluetta liiketoimintastrategiansa mukaisesti, kasvattamaan kävijämääriään ja liikevaihtoaan ja kaupunki puolestaan hyötyy elämyselinkeinosektorin kasvusta, keskustan kävijöiden määrän lisääntymisestä, uusista työpaikoista sekä verotulojen kasvusta. Kävijämäärien kasvamisen lisäksi merkittäviä vaikutuksia ovat myös elämysalueen vierailijoiden viipymän pidentyminen ja yöpymisten lisääntyminen Tampereella sekä alueen aktiivisen kauden piteneminen ja muuttuminen vahvemmin ympärivuotiseksi. Yhtiön tilaaman yhteiskuntataloudellisten vaikutusten arvion mukaan alueen kehittämisen kumulatiiviset vaikutukset Tampereelle ja seutukunnalle vuoteen 2030 mennessä ovat 1 126 milj. euron taloudellisen toiminnan lisäys, noin 24 milj. euron verotulojen lisäys, pysyvän liiketoiminnan työllisyysvaikutus noin 780 henkilötyövuotta ja rakentamisen 2 235 henkilötyövuoden vaikutus.

Yhtiön johto esittelee kokouksessa hankekokonaisuuden.

**Tiedoksi**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Arto Vuojolainen, Ville Taivassalo, Tero Tenhunen, Virpi Ekholm, Teppo Rantanen, Tampereen Särkänniemi Oy

**Liitteet**

- 1 Khkoja 28.9.2021 Tampereen Särkänniemi Oy, kirje kaupungille 21.9.2021
- 2 Khkoja 28.9.2021 Särkänniemi 2025
- 3 Khkoja 28.9.2021 Särkänniemen alueen kehittämisen vaikutukset, loppuraportti KPMG

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 5.10.2021 kaupungin internetsivulle:

[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi).

Päätös on lähetetty sähköpostilla 1.10.2021.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi).

Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Tampere  
01.10.2021

Juho-Pekko Ryhänen  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§98

## **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)