

**ESITYS SÄRKÄNNIEMEN ASEMAKAAVAN TOTEUTUSMALLISTA, SÄRKÄNNIEMEN PÄÄOMITTAMISESTA KASVUN JA KEHITYKSEN MAHDOLLISTAMISEKSI SEKÄ YHTIÖRAKENTEEN MUUTTAMISESTA LAAJENTUVAN TOIMINNAN HUOMIOIVAKSI**

Tampereen Särkänniemi Oy on aloittanut alueen kokonaisvaltaisen kehittämisen suunnittelun jo vuonna 2011. Virallinen systemaattisen kehittämisen lähtölaukaus oli Särkänniemen koko kaava-alueetta koskevan kaavoituksen käynnistämispyyntö Tampereen kaupungille vuonna 2014. Tässä kaava-aloitteessa oli jo hahmoteltu alueen kaavoituksen ja kehittämisen pääperiaatteet sekä esitetty perustelut ja periaatteet alueen kaavoituksen lähtökohdiksi. Särkänniemi on ollut mukana hyvässä yhteistyössä kaavoituksen eri vaiheissa aina sen käynnistymisestä lähtien osallistuen myös kaavoituksen kustannuksiin. Alueen maankäytön yleissuunnitelma, joka valmistui 2016, heijasteli jo aikanaan Särkänniemen hahmottelemia periaatetavoitteita.

Tampereen Särkänniemi Oy on laatinut alueen kehittämisestä strategiansa mukaisen kehityssuunnitelman, jonka keskeisenä tavoitteena on koko Särkänniemen alueen kehittäminen vetovoimaiseksi, ympärivuotiseksi matkailukohteeksi sekä kaupunkilaisten olohuoneeksi. Suunnitelman mukainen laaja-alainen toimintaympäristö palvelee niin yrityksiä kuin matkailijoita ja paikallisia kuluttajia.

Särkänniemen alueen uuden asemakaavan myötä koko Särkänniemen alueesta ympäristöineen rakennetaan vapaa-ajan matkailun keskittymä. Särkänniemen alueen asemakaava toteuttaa Tampereen kaupungin kaupunkistrategiaa, viiden tähden keskustan ja läntisen keskustan visiotyötä sekä pormestariohjelmaa. Tampereen Särkänniemi Oy uusine toimintoineen toimii alueella ankkurirytyksenä, ja muiden matkailu- ja elämyspalveluyrittäjien on mahdollista hyötyä Särkänniemen asiakasvirroista. Samalla muiden yrittäjien sisällöt mahdollistavat Särkänniemen vieraille entistä paremman ja syvemmän asiakaskokemuksen ja houkuttelevat asiakkaita viipymään pitempään. Tulevaisuudessa Särkänniemen alueen kokonaisuus ja sen osat ovat saumattomasti asiakkaiden saavutettavissa myös digitaalisesti. Myös muut alueen toimijat pääsevät hyötymään digitaalisen alustan vetovoimasta.

Särkänniemen kehityssuunnitelma mahdollistaa Särkänniemen kehittämisen ja kehittymisen ympärivuotiseksi vapaa-ajan matkakohteeksi, jossa asiakkaat viettävät useamman päivän. Kehittämissuunnitelman mukaan tarjonta kattaa kaikki ikäryhmät siten, että jatkossa alueella on eri ikäryhmille suunnattuja, nykyaikaisia ja houkuttelevia attraktioita ja sisältöjä. Kehitys ympärivuotiseksi, eri ikäryhmät tavoitettavaksi vapaa-ajankohteeksi mahdollistaa yhtiön omistaja-arvon merkittävän kasvattamisen. Yhtiön omistaja-arvon merkittävä kehittäminen on hankkeen keskeinen tavoite.

Uusi Särkänniemen alue on yhtiön kehityksessä suurin harppaus sitten Särkänniemen perustamisen. Kehittyvä Särkänniemen alue tulee olemaan tärkeä läntisen keskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa vahvistava alue. Suunnitellun kokonaisuuden toteutumisella on kaupungin matkailun vetovoimaisuuden lisäksi merkittävä positiivinen vaikutus Tampereen Särkänniemi Oy:n omistaja-arvoon.

Jotta yllä kuvattu kehitys- ja tuottopotentialiaali on mahdollinen, Tampereen Särkänniemi Oy esittää, että omistaja pääomittaa yhtiötä 25–30 miljoonalla eurolla. Pääomitus tullaan maksamaan omistajalle liiketoiminnan tuotoista takaisin ja on sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) ehtoinen. Summa täsmentyy toteutettavan sisältökokonaisuuden perusteella. Pääomitus käytetään siis yhtiön kasvun ja kehityksen mahdollistamiseen, sijoitetun pääoman tuoton kasvattamiseen ja tuloksentelekyvyn parantamiseen. Särkänniemen alueen kehitysharppauksen ottaminen vaatii mittavaa panosta, eikä sitä ole mahdollista toteuttaa nykyisten toimintojen organisen kasvun kautta.

Alueelle kehitetään muun muassa teemoitettu hotelli ja vesiattractio, ravintola- ja tapahtumakatu, uuden tyyppinen digitaalisiin elementteihin perustuva sisäattractio aikuisille ja teineille sekä YLE:n kanssa kehitetyn konseptin mukainen Mediamaailma. Alue voi tarjota myös eri lastenkulttuurin toimijoille uudenlaisia mahdollisuuksia ympärivuotiseen tarjontaan ja toimintaan, mikä lisää Särkänniemen liikevaihtopotentialiaalia. Lisäksi alueelle on suunnitteilla Järvikeskus, joka kokoaa yhteen

mahdollisuuksia nauttia vesi- ja luontomatkailusta sekä tarjoaa tietoa upeasta järviluonnosta. Kaikki uudet, myös muiden toimijoiden operoimat, sisällöt vahvistavat Tampereen Särkänniemi Oy:n kasvua ja strategian mukaista kehittymistä.

Särkänniemen alueen kehitys, uudet hankkeet ja lisääntynyt vetovoima tuovat enemmän matkailijoita kaupunkiin, ja he viipyvät kaupunkiseudulla pidempään kuin aiemmin. Näin suorien talous- ja työllisyysvaikutusten lisäksi Tampere ja kaupunkiseutu hyötyvät kehityksestä monin tavoin myös välillisesti. Suorien ja välillisten vaikutusten merkitystä niin työpaikkojen, kaupunkiseudulle jäävän rahan, tuotantovaikutusten kuin verovaikutustenkin näkökulmasta on kuvattu liitteessä. Vaikutuksia kuntalaisten ja asiakkaiden viihtyvyyteen, ns. laadullisia lukuja, ei ole tässä selvityksessä erikseen kuvattu, mutta ne ovat joka tapauksessa huomattavat.

Särkänniemen kehityksessä huomioidaan Tampereen kaupungin tytäryhtiöille asettamat, kunnianhimoiset ympäristötavoitteet. Tulevaa kehitystyötä varten on jo laadittu EU-rahoitteisessa Kestävän matkailun Hub -hankkeessa Särkänniemen hiilineutraaliuden tiekartta, joka on kansainvälisen raadin vertaisarvioima. Kestävä kehitys ja vastuullisuus laajemminkin on yksi uuden Särkänniemen alueen kilpailueduista.

Jotta kaavan toteutusmalli on toimiva ja kunnianhimoiset sisältöhankeet mahdollista toteuttaa, esittää Tampereen Särkänniemi Oy, että Tampereen kaupunki myy sille tai tarkoitusta varten perustettavalle tytäryhtiölle kaava-alueen maa-alueet markkinahintaan. Olemme arvioineet asiantuntijoiden kanssa, että Särkänniemen kaava-alueen tonttien arvo on 23,2 miljoonaa euroa. Esitämme, että yhtiölle myönnetään oikeus ostaa kaava-alueen tontit. Yhtiöllä ei ole ollut käytössään ajantasaisia kunto- ja korjausarvioita alueen kiinteistöistä, minkä vuoksi ennen kaupan toteutusta esitämme käytettäväksi riippumatonta arvioitsijaa käyvän arvon määrittämiseksi.

Särkänniemen alueen kehittäminen on ennen kaikkea sisältöjen kehittämishanke. Sisältöhankeiden toteuttaminen ilman koko alueen yhtäaikaista kehitystä ja maanomistusta vaatisi todennäköisesti kaupungin takausta nostettavalle vieraille pääomalle, nostaisi vieraan pääoman kustannuksia ja vaikeuttaisi sen saantia merkittävästi sekä heikentäisi Tampereen Särkänniemi Oy:n tuloksentekeykyä. Vieraan pääoman ja rahoittajien hankkiminen ilman kaavan toteuttamista kokonaisuudessaan edellyttäisi käytännössä kaupungin takausta, vaikka kaupunki antaisikin merkittävän pääomituksen.

Aluekehittämisen keskittäminen yksiin käsiin edesauttaa myös kokonaisuuden kehittämistä kaupunkistrategian mukaisesti ja yhtiön kasvua tukien. Kaupunkistrategia, viiden tähden keskusta ja läntisen keskustan visiotyön tavoitteet tukevat yhtiön liiketoiminnan kehittämistä.

Esitämme, että yhtiölle myönnetään lupa tehdä tarvittavat muutokset yhtiön toimialaan sekä yhtiörakenteen muutoksiin, joiden tarkempi toteutus tehdään kaupunginhallituksen konsernijaoston valvonnassa ja ohjauksessa. Konsernin tarkempaa toimintamallia ja eri vaihtoehtoja on yhtiö tarkastellut yhdessä asiantuntijoiden kanssa.

Olemme analysoineet kaavahankkeen toteutusmallin riskit sekä yhtiön, kaupungin että hankkeen osalta. Samoin on analysoitu hankkeen taloudelliset hyödyt, kassavirrat, yhtiön omistaja-arvon kehittyminen sekä Tampereen Särkänniemi konsernin liikevaihto, tuloksentekeyky ja hankkeen arvioitu toteutusaikataulu. Toteutusaikataulussa on otettu huomioon muita tärkeitä kaupunkikehityksen hankkeita. Hankkeen taloudellisissa laskelmissa on huomioitu kustannusten hankevaraukset sekä mahdollisista hankkeesta riippumattomista viivästyksistä aiheutuvat, arvioitavissa olevat viivästyksset.

Olemme yhtiönä yhdessä asiantuntijoiden kanssa käyneet läpi ja arvioineet muut mahdolliset toteutusmallit. Kaava-alueen ostaminen yhtiölle ja kaava-alueen toteuttaminen kokonaisuudessaan Tampereen Särkänniemi Oy -vetoisesti on arvion perusteella malleista paras ja mahdollistaa rahoittajien ja vieraan pääoman hankkimisen. Tällä mallilla omistaja-arvon merkittävä kasvattaminen toteutuu.

Tampereen Särkänniemi Oy esittää, että:

- 1) Omistaja pääomittaa yhtiötä sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) ehtoisella, takaisin maksettavalla 25–30 miljoonan euron summalla.
- 2) Tampereen kaupunki myy Tampereen Särkänniemi Oy:lle tai tarkoitusta varten perustettavalle Tampereen Särkänniemi Oy:n tytäryhtiölle kaava-alueen maa-alueet markkinahintaan.
- 3) Yhtiölle myönnetään lupa tehdä tarvittavat muutokset yhtiön toimialaan, pääoma- sekä yhtiörakenteeseen.

Kunnioitavasti,  
Tampereen Särkänniemi Oy

psta,



Miikka Seppälä  
toimitusjohtaja

LIITTEET

- KPMG:n laatima vaikutustenarviointi
- Särkänniemi 2025 kokonaisuuden tiivistelmä