

Tampereen Särkänniemi Oy pyytää kunnioittavasti 30 miljoonan euron sijoitusta yhtiöön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen 2021 mukaisesti. Pääomia käytetään yhtiön suuren kehitysloikan toteuttamiseksi. Summa perustuu rahoittajanäkemyksiin ja toteuttamislaskelmissa mallinnettuun tasoon.

Särkänniemestä muodostuu vaihteittain monipuolinen, ympärivuotinen ja Suomessa ainutlaatuinen kokonaisuus, joka täydentää, tukee ja vahvistaa kaupungin muuta tarjontaa. Kehitysloikka tuo työtä, tuloja ja turisteja. Yhtiön toiminta muuttuu maailmalta haettujen hyvien käytäntöjen mukaisesti ympärivuotiseksi kokonaisuudeksi, jossa on tarjolla elämyksiä eri asiakasryhmille useaksi päiväksi. Nyt Särkänniemeen tullaan lomalla, jatkossa Särkänniemeen tullaan myös lomalle. Yhtiön kehitysloikan tavoitteet keskeisimpinä taloudellisina lukuina:

	Nyt:	Koko kaavahankkeen toteuduttua:
Liikevaihto	23M€	55-60M€
Osingonmaksu:	0,3M€	2M€
Henkilötyövuosia:	250 hlöä	1.000 hlöä
Asiakkaita:	0,6-0,7M	1,4M

(Osa toiminnoista voi olla tulevien kumppanien toteuttamia, henkilötyövuodet koko alueen toimijoiden lukuja. Luvut perustuvat yhtiön laskelmiin, sekä KPMG:n vaikutustesarvioinnin lukuihin.)

Kokonaisuus toteutetaan siten, että Särkänniemestä muodostuu Tampereen vapaa-ajan matkailun fyysinen ja digitaalinen keskittymä, johon jatkossa myös muiden, matkailu- ja elämispalveluita tarjoavien yrittäjien ja toimijoiden on mahdollista tulla. Muodostuva ekosysteemi tarjoaa mahdollisuuksia toimijoille ja enemmän elämyksiä asiakkaille.

Kaava-alueen toteutus on siis mitä suurimmassa määrin sisältöhanke, mutta toteutuakseen se vaatii myös kiinteistöjä ja niiden rakentamista. Sisältöhankeessa onnistuminen vaatii toteutuksen keskittämistä yhdelle taholle, jotta kokonaisuuden hallinta onnistuu.

Kokonaisuuden toteuttamiseksi Tampereen Särkänniemi ostaa kaava-alueen kiinteistöt markkinahintaan. Maaomaisuus ja kiinteistöt keskitetään Särkänniemen tytäryhtiölle Särkänniemen Kehitys Oy:lle. Kokonaisuutta johtaa Tampereen Särkänniemi Oy:n hallitus.

Särkänniemi konsernin laajentumisesta kiinteistöihin on valmisteltu jo useampi vuosi, ja työnjako ja organisoituminen on mietitty. Särkänniemen Kehitys Oy:n hallitus koostuu Särkänniemen liiketoiminnan tuntemuksesta, kiinteistöalan erityisosaajista sekä kaupunkikonsernin toimintaympäristön osaajista. Rekrytoitavan hankejohtajan tehtävänä on viedä toteutus hallituksen ohjaamana läpi.

Kehityshanke on kokonaisuus. On kriittistä, että koko alueen tontit, mukaan lukien asuintontit ovat osa kokonaisuuden toteuttamista. Ilman niitä sisältöhankeiden toteuttaminen ei ole yhtiön näkökulmasta järkevää. Asuintonttien mukana olo on olennaista myös hankkeen riskienhallinnalle. Kehityshanke sisältää myös ns. korkean riskin vanhoja kiinteistöjä, ja asuintontit tasaavat tätä riskiä. Tällaisissa kokonaisuuksissa vastaava malli on ollut yleisesti käytössä.

Särkänniemen alueen tulevan toiminnan kannalta on tärkeää, että koko kaava-alueella viedään eteenpäin kokonaisuutena. Näin pystytään johtamaan rakentamisen aikataulut siten, että rakentaminen ei vaaranna nykyistä ja tulevaa toimintaa. Särkänniemi on kehittämässä alueesta matkailun, vapaa-ajan ja elämysten fyysistä ja digitaalista keskittymää, ja on tärkeää, että alueen kehittämistä ja rakentamista johdetaan sisällöt

edellä. Asuinrakentamisen ja sisältöjen yhteiskonseptointi siten, että asuminenkin voi olla osa elämyskokonaisuutta, mahdollistaa ainutlaatuisen kokonaisuuden toteutumisen. Asunnot voivat olla uniikkeja, elämysalueen palveluja hyödyntäviä elämysesuntoja.

Kehityshankkeesta on teetetty oikeudelliset selvitykset. Särkänniemen Kehitys Oy teettää vielä ennen hankkeen toteutusvaiheen aloittamista oikeudellisen tarkastelun mm. valtiotukisäännösten näkökulmasta.

Kehityshankkeen riskit on tunnistettu, arvioitu ja hallintakeinot niille on mietitty. Keskeisimpiä toteutusvaiheen riskejä ovat mm. tekniset riskit, rakennuskustannusten nousu, mahdolliset viivästykset sekä rahoitukseen liittyvät riskit. Hallintakeinoja ovat mm. kustannusvaraukset, huolellinen suunnittelu, kumppanitoteutus, vaiheittainen rakentaminen eri vaihtoehtoineen sekä rahoitussuunnittelu. Riskien arvioinnissa ja hallinnassa on hyödynnetty eri alojen asiantuntijoita, mutta erityisesti Tampereen Särkänniemi Oy:n osaamista, yhtiön 50 vuoden kokemusta alan liiketoiminnoista ja yhtiön analyttistä riskienhallintajärjestelmää. Tampereen Särkänniemi Oy:n näkökulmasta kaikkein suurin riski on kuitenkin, jos kehityshanke ei toteudu. Osana riskien hallintaa taloudellisten laskelmien lähtötaso (vuosi 1) on asetettu selvästi toteumaa alemmaksi.

Toteutukseen Särkänniemi hakee toteutus- ja rahoituskumppaneita. Potentiaalisten kumppanien kanssa on käyty alustavia keskusteluja. Kumppanivaihtoehdossa voidaan mahdollisesti palauttaa osa SVOP-sijoituksesta.

Särkänniemi on yhdessä asiantuntijoiden kanssa laskenut hankkeen taloudelliset vaikutukset sekä yhtiölle että koko alueelle. Laskelmat on laadittu siten, että Särkänniemi toteuttaa hankkeen kokonaisuudessaan itse. Laskelmat osoittavat, että hankkeen talous kokonaisuutena toimii. Hanke on toteutettavissa ilman kumppania, mutta yhtiön riskien hallinnan kannalta on kumppanien hakeminen mahdollista.

Särkänniemellä on selkeä vaiheittainen etenemissuunnitelma:

Särkänniemen hankkeiden alustava aikataulu

