

# Särkänniemi 2025









# LOMAILIJAN YKKÖSKOHDE.



KOKEMISTA MONELLE PÄIVÄLLE



# KAUPUNKILAISTEN OLOHUONE



PIIPAHDUS ARJEN ULKOPUOLELLE

Kuva: Elämyshotelli, spa ja vesiattractio (esimerkki)





reju Rabenhaar





© Atreju Rabenhaar

Kuva : XPlore Park Elämysmaailmat (taiteilijan  
näkemys)

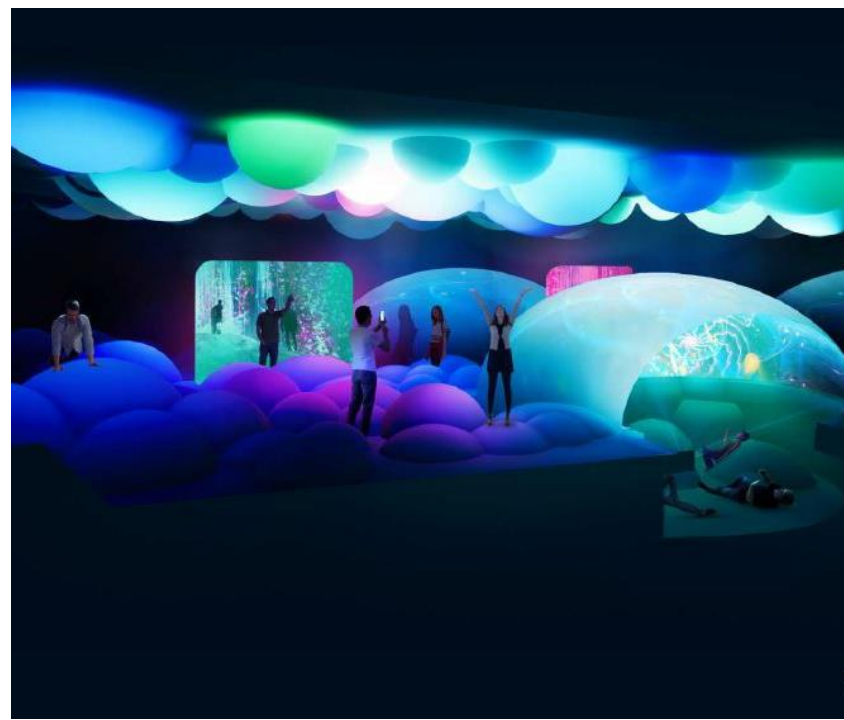








INTERACTION





# Suuri loikka

- 1960 Tampereella oli unelma: Luoda uusi vetovoimainen matkailukohde, joka kasvattaisi Tampereen vetovoimaa ja tekisi siitä Suomen suosituimman matkailukohteen.
- Silloin uskalsimme ryhtyä hankkeeseen, josta tuli hieno menestys. Tätä menestystä pidämme nyt itsestäänselvyytenä.
- Nyt on aika ottaa seuraava suuri loikka, luoda uusi menestystarina – johon voimme tulevaisuudessa suhtautua itsestäänselvyytenä.



Arkistokuva 70-luvun  
Särkänniemestä



# Särkänniemen seuraava askel

- Särkänniemi 2025 on iso visio, näköala tulevaisuuteen. Se tarkoittaa ympärivuotista, ainutlaatuista elämyskokonaisuutta, jonka potentiaalinen liikevaihto on 50 miljoonaa euroa ja vaikutus kaupunkiseudulla 150 miljoonaa (KPMG: Särkänniemen kaavahanke vaikuttavuusarviointi).
- Särkänniemellä on mahdollisuus ottaa hyöty sen ainutlaatuisesta ympäristöstä. Mikään muu paikkakunta ei pysty yhdistämään paketiiksi samoja elementtejä kuin Tampere – keskeistä sijaintia, luontoa, moderneja elämyspalveluita.
- Samalla kaupunkistrategian tavoite Pohjoismaitten vetovoimaisimmasta kaupungista ottaisi pitkän loikan eteenpäin.



# Perusratkaisu

- **Maa-alueet keskitetään Särkänniemen kehitys Oy:hyn.** Se on Särkänniemen sataprosenttisesti omistama tytäryhtiö. Särkänniemen omistaa edelleen Tampereen kaupunki. Jos Särkänniemen omistuksessa tapahtuu olennaisia muutoksia, Tampereen kaupungilla säilyy kontrolli.
- **Kokonaisuus toteutetaan kaupunkikonsernin ohjauksessa** ja hyödynnetään Tampereen kaupungin ja tytäryhteisöjen osaamista.
- **Malli ei rasita kaupungin kassaa.** Kiinteistöomistuksen toteutustapa on kaupungin kannalta kassavirtaystävällinen. Särkänniemen tulevaisuus vaatii joka tapauksessa 25 M€ pääomitusta.
- **Ratkaisu tukee kaupungin strategiaa.** Se toteuttaa Läntisen keskustan tärkeimmän komponentin.



# Uskallusta ilman uhkarohkeutta

- Jos alueen kehitys toteutetaan kuvatulla tavalla, se takaa kolme asiaa:
  - **Särkänniemi pysyy tamperelaisten käsissä.** Se on edelleen meidän puistomme. Omistus tai arvonnousu ei valu muualle.
  - **Se antaa omistajalle mahdollisuuden mittavampiin osinkotuottoihin pienemmillä riskeillä** kuin nykyisten toimintojen orgaanisen kasvun polku.
  - **Se on valtava vetovoimatekijä.**



# Muut vaihtoehdot uudelle pääomalle

- **Uusi enemmistöomistaja**
  - Suuri riski: Merkitsee päätävävallan menetystä. Huonot kokemukset muualta.
- **Uusi vähemmistöomistaja**
  - Vaikea, ellei mahdoton löytää merkittävää vähemmistöomistajaa. Yhteen attraktioon sijoittamisen tuotto on epävarmaa. Pieni vähemmistöomistaja tuottaa paljon hallinnollisia velvoitteita eikä ratkaise pääomitusta.
- **Nykyisten toimintojen orgaaninen kasvu**
  - Pienten askeleitten tie on liian hidas. Vanhat palvelut vanhenevat ja rapistuvat ja vaativat korjausinvestointeja. Nykyisten toimintojen kasvun kautta ei synny uutta yritysekosysteemiä uusien palveluitten ympärille. Hanke toimii vain kokonaisuutena, ei pikku palojen kokoelmana.
- **Perusteellinen vaihtoehtojen analysointi**
  - A-Insinöörit, KPMG, PJ Maa Partners, (CFG Kassavirtaohjaus).
  - Laskentamallit, vastavirtakonsultointi



# MONTA SYYTÄ TULLA.

HOTELLI  
+ SPA

XPLORE  
PARK

ENJOY  
PARK

JÄRVI-  
KESKUS

MEDIA-  
MAAILMA

SÄR  
KÄN  
NIEMI



YMPÄRI VUODEN.



# Menestyksen elementit

- Särkänniemen menestys vaatii merkittävästi nykyistä laajempaa ympärivuotisuutta. Se tarkoittaa käytännössä:
  - Majoitus- ja ravintolapalveluiden nostamista uudelle tasolle (hotelli + kylpylä).
  - Ympärivuotisia attraktioita (XPlore Park, Järvikeskus, Pikku kakkosen maailma, Tampereen kulttuuripalveluiden parempi hyödyntäminen Särkänniemen tarjonnassa).



*Havainnekuva Enjoy Parkista.*

# Elämysliiketoiminnan menestystekijät



Sijainti ja luonto



Attraktiot ja laitteet

**Tunnelma**



Majoitus



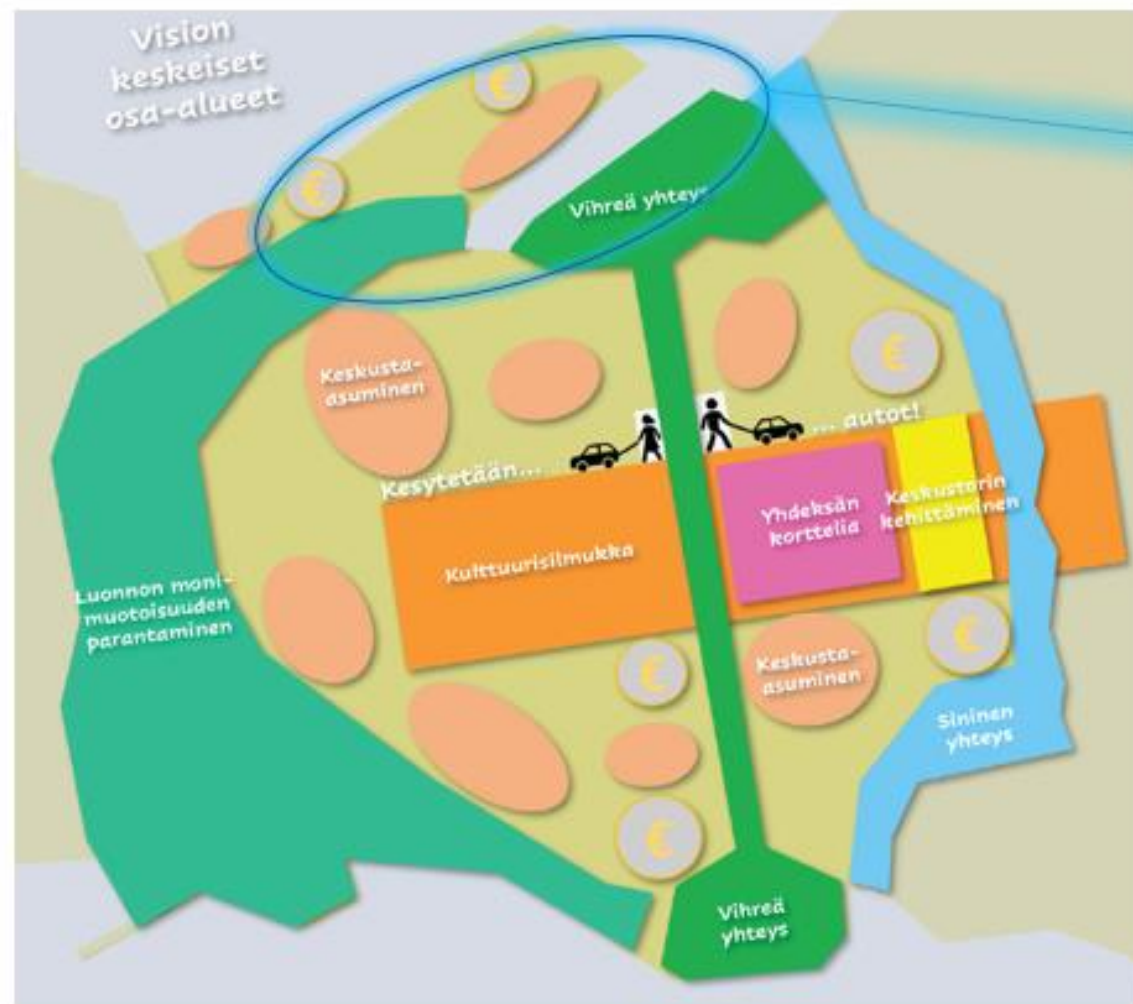
Kulttuuri ja ohjelma



Ruoka ja oheiset



## Tampereen läntisen keskustan visio WEST+





# Ympärivuotinen toiminta

 Ympärivuotinen toiminta 2021






- 1 Sara Hilden taidemuseo
- 2 Näsinneula





# Ympärivuotinen toiminta

-  Ympärivuotinen toiminta 2021
-  Särkänniemen ympärivuotinen toiminta maakauppojen ja kehitysvaiheen jälkeen
-  Uusi rakennus







-  1 Sara Hilden taidemuseo
-  2 Näsinneula
-  3 Ympärivuotisuuden laajennusosa + P
-  4 XPlorPark
-  5 Hotelli, kylpylä ja järvikeskus
-  6 Mediamaailma
-  7 Rantaravintolat ja tapahtumakatu
-  8 Koiramäki





# Ympärivuotinen toiminta

-  Ympärivuotinen toiminta 2021
-  Särkänniemen toiminta maakauppojen ja kehitysvaiheen jälkeen
-  Muu alueen ympärivuotinen toiminta
-  Uusi rakennus



-  1 Sara Hilden taidemuseo
-  2 Näsinneula
-  3 Ympärivuotisuuden laajennusosa + P
-  4 XPlorPark
-  5 Hotelli, kylpylä ja järvikeskus
-  6 Mediamaailma
-  7 Rantaravintolat ja tapahtumakatu
-  8 Koiramäki
-  9 Trikootehdas
-  10 Köysirata
-  11 Mustanlahden satama
-  12 Näsinpuisto



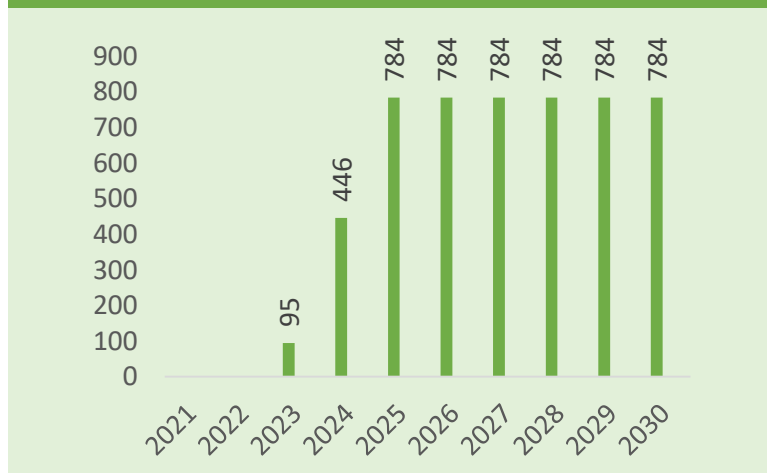


# Hankkeen taloudelliset vaikutukset



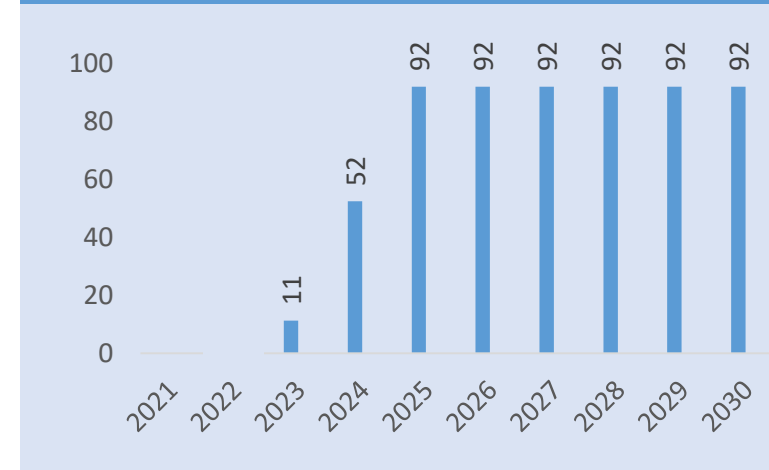
## TYÖLLISYYSVAIKUTUKSET 2021-2030

**+784** HTV per vuosi  
Työllisyysvaikutukset, henkilötyövuosina



## TUOTANTOVAIKUTUKSET 2021-2030

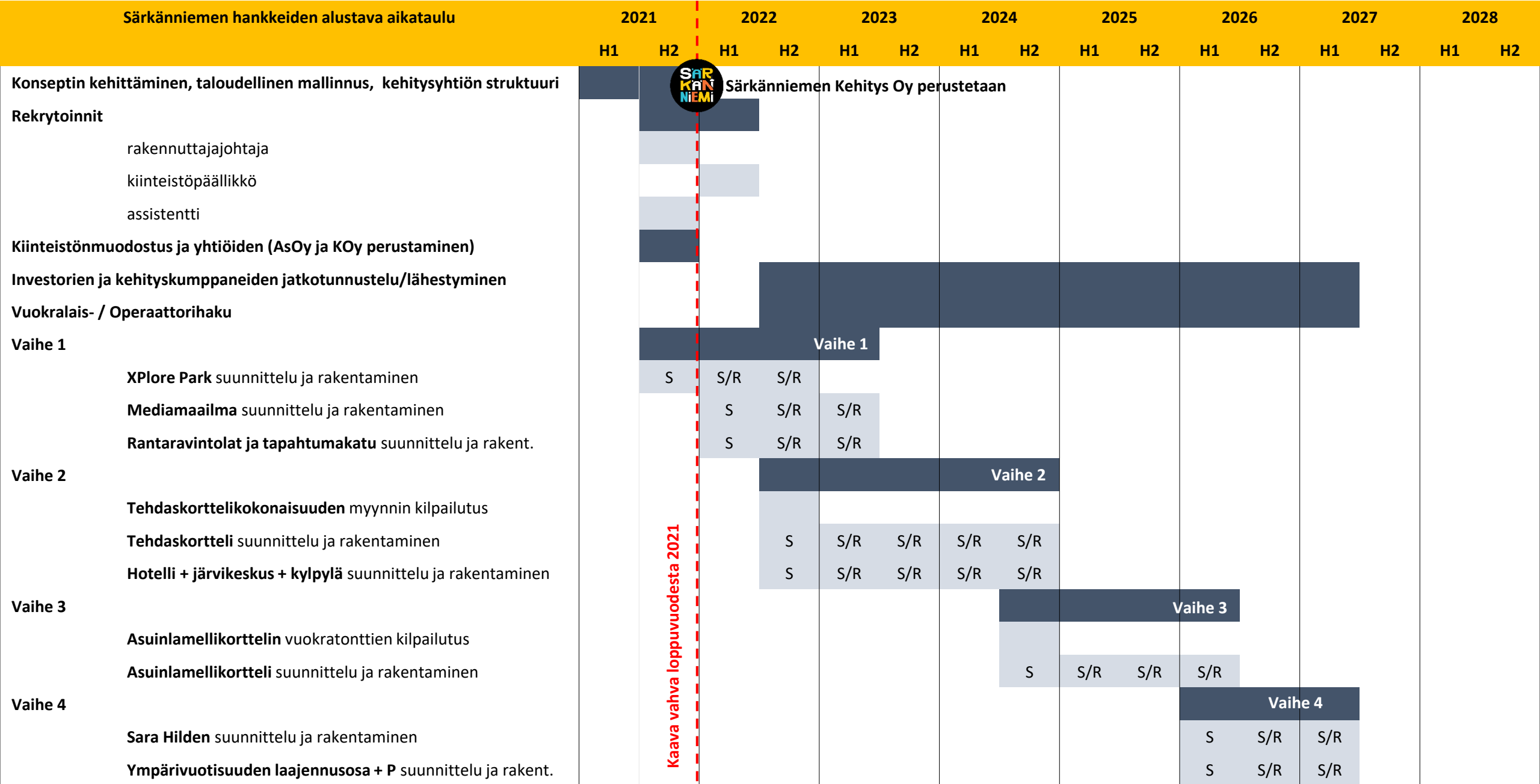
**+92** MEUR per vuosi  
Liiketoimintaa



**+ Positiiviset verovaikutukset**

# Särkänniemen hankkeiden alustava aikataulu

S = Suunnittelu  
R = Rakentaminen

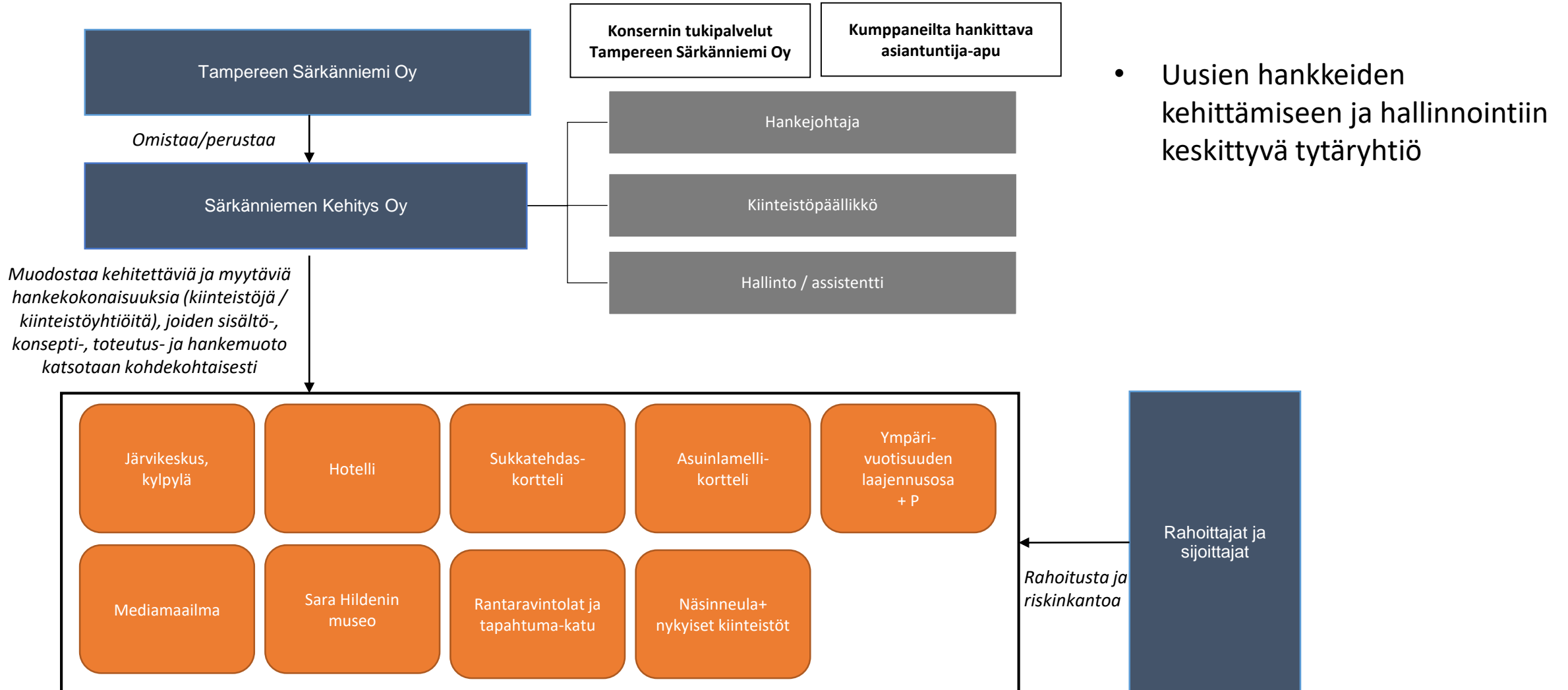


Kaava vahva loppuvuodesta 2021










# Mikä on kehitysyhtiö



# Uudet liiketoimintakonseptit

				 
<b>Teemat</b>	Tulevaisuus, Teknologia, Digitaalisuus	Erytyyppisen median tuottaminen audiosta videoon ja AR:stä peleihin	Keskitetty ravintolakokonaisuus	Kylpylähotellikokonaisuus Uniikkia järvimaisemaa hyödyntävä elämyskokonaisuus
<b>Brändin elementtejä</b>	Jännittävä, Tuntematon, Extreme	Opettavainen, Elämyksellinen, Innostava	Monipuolinen, Laadukas, Ainutlaatuinen	Ainutlaatuinen, Elämyksellinen, Kokonaisvaltainen
<b>Kohderyhmä</b>	12-27-vuotiaat, 28-65-vuotiaat, B2B	3-13-vuotiaat sekä soveltuvien osin vanhemmat	Ei rajattu	Aikuiset, Perheet

HUOM! Hotellihanketta ei ole mallinnettu erikseen, sillä siitä on teetetty alan toimijalla laaja erillinen raportti



# Erityishuomioita hankkeesta

- Suunniteltu hankekokonaisuus tulee muodostamaan laajan **elämysalueen**
- Yksittäin toteutettuna konseptien hyödyt jäävät pienemmiksi, kuin jos ne toteutetaan **yhtenä kokonaisuutena**, sillä ne tukevat toistensa asiakasvirtoja
- Kokonaisuus sisältää kannattavuuslaskelmien perusteella kannattavia hankkeita, mutta myös selvästi riskipitoisempia hankkeita ja hankekokonaisuuksia. Kokonaisuuden näkökulmasta on **välttämätöntä**, että asuintontit kuuluvat hankekokonaisuuteen mm. tasaamaan riskiä, ja mahdollistamaan ulkopuolisen rahoituksen keräämisen hankkeeseen.
- Hankkeen tavoitteena on **yöpyjien määrän** kasvattaminen ja sitä kautta syntyvä keskimääräisen alueella vietetyn ajan pidentyminen sekä alueen **ympärivuotisuus**
- Särkänniemeen lähdetään **lomalle**, eikä siellä pelkästään käydä **lomalla**, mikä mahdollistaa vierailukohtaisten tuottojen kasvun

# Konsernirakenteen tarkastelu

- Osana kehityssuunnitelmaa vertailtiin vaihtoehtoisia konsernirakenteita Särkänniemi 2025 -suunnitelmien toteuttamiseksi tavoitteena pohtia kahden eri omistusrakenteen, ns. tytäryhtiömallin ja sisaryhtiömallin, vahvuuksia ja heikkouksia
- Tytäryhtiömalli:
  - vahvuuksia ovat muun muassa päätöksenteon ja alueen suunnittelun selkeys, lisäksi mallissa on taloudellisia etuja, kuten konserniavustuksen käyttämisen mahdollisuus
  - heikkoutena voidaan nähdä alueen kiinteistöjen hallinnan etäntyminen kaupungin suorasta omistuksesta sekä toiminnan muutos nykyisestä elämystoiminnasta laajempialaiseksi
- Sisaryhtiömalli:
  - vahvuuksia ovat etenkin toiminnan suoraviivaisuus: Kaupunki ohjaa vain yhtä yhtiötä, joka edelleen ohjaa tyttäriään ja holding-yhtiö voi koordinoida koko alueen hallintaa kaupungin ohjauksen mukaan
  - heikkouksina ovat yhtiöiden osaoptimoinnin riski, konserniomistuksen ja kokonaisrahoituskuvion sirpaloituminen sekä se, että yhtiöiden väliset transaktiot vaativat enemmän järjestelyitä kuin suorassa emo-tytär suhteessa.
- Vertailun perusteella kehityssuunnitelmaan valikoitui omistajan kannalta ideaaliseksi vaihtoehdoksi ns. tytäryhtiömalli

## Tytäryhtiömalli (vaihtoehto 1)

- Suora omistajaohjaus; kaupunki ohjaa Särkänniemi Oy:tä
- Särkänniemi Oy on suorassa vastuussa omistajaohjauksen noudattamisesta

## Sisaryhtiömalli (vaihtoehto 2)

- Kaupunki ohjaa holding-yhtiötä ja sen jälkeen holding molempia tyttäriään
- Holding-yhtiön pääfunktio tyttärien omistaminen, ei lainkaan omaa liiketoimintaa



# Taloudellinen mallintaminen

- Hankekokonaisuuden rahoitus ja kassavirrat on suunniteltu siten, että rahan riittävyttä on tarkasteltu konsernitasolla.
- Tuloslaskelmaa ja tasetta on ennustettu vuoteen 2028 asti, mutta kaikkein keskeisin taloutta ohjaava tekijä ovat konsernin kassavirrat.
- Laskelmissa vuosi 2028 on ensimmäinen ns. "normaali" operatiivinen toimintavuosi.
  - Tarkoittaa sitä, että investoinneissa on mukana vain ylläpitoinvestoinnit
  - Lainan lyhennykset, osingonmaksu ja pääoman palautukset juoksevat normaalisti
- Uutta vierasta pääomaa nostetaan yhteensä noin 100 MEUR, josta suurin osa nostetaan vuosien 2022-2024 aikana.
- Omistajalta tarvittavan SVOP:n määrä 25-30 MEUR
- Kaupungille tuloutuu välittömästi kiinteistöjen kauppahintoina lähes SVOP:n suuruinen määrä.
- Osinkoa maksetaan omistajalle vuodesta 2022 eteenpäin 0,5 MEUR ja pääoman palautusta maksetaan ensimmäisen kerran 2028 0,5 MEUR ja tästä eteenpäin aina vuosittain jatkossa kasvaen.
- Ensimmäinen normaali toimintavuosi on tuloslaskelmanäkökulmasta reilusti voitollinen.
- Investointien jälkeen lainoja ja osinkoja maksetaan tilanteesta riippuen 8-9 MEUR vuodessa.

# AINUTLAAN

# KE

HOUKUTTELEVIMMAN  
IGIN YTIMESSÄ





# Yhteenveto

- **Vaikutukset:** Työtä, turisteja, uusia tuloja.
- **Kaupungin strategia:** Malli tukee saumattomasti. Valtava imagonvahvistus.
- **Ympärivuotisuus:** Särkänniemen tuloksetekokyvyn ydinkysymys.
- **Riskit:** Tarkasteltu ja opponoitu, toimii kokonaisuutena.
- **Osaaminen:** Kaikkia kompetensseja ei valmiina, mutta rekrytoitavissa.
- **Taloudellinen efekti:** Kassaystävällinen, kasvattaa omistaja-arvoa, takaa kehityshankkeiden etenemisen.
- **Asiakkaat ja asukkaat:** Viiden tähden keskusta, asiakaskokemuksen laajeneminen.

