

TAMPERE
FINLAND

TAMPEREEN LEIRINTÄMATKAILUN KONSEPTI

Raportti 16.6.2022

ID 6038303



TAMPERE

FCG

Kuva: www.virtualtampere.com

Sisältö

1. VISIO
2. KONSEPTI
3. TIIVISTELMÄ



Vaihe 1: VISIO

- 1.1. Tausta
- 1.2. Lähtötilanteen analyysi
- 1.3. Visio
- 1.4. Leirintämatkailun trendit
- 1.5. Kehittämisen periaatteet ja tavoitteet
- 1.6. Liiketaloudellisten edellytysten tarkastelunäkökulmia
- 1.7. Vision vahvistaminen

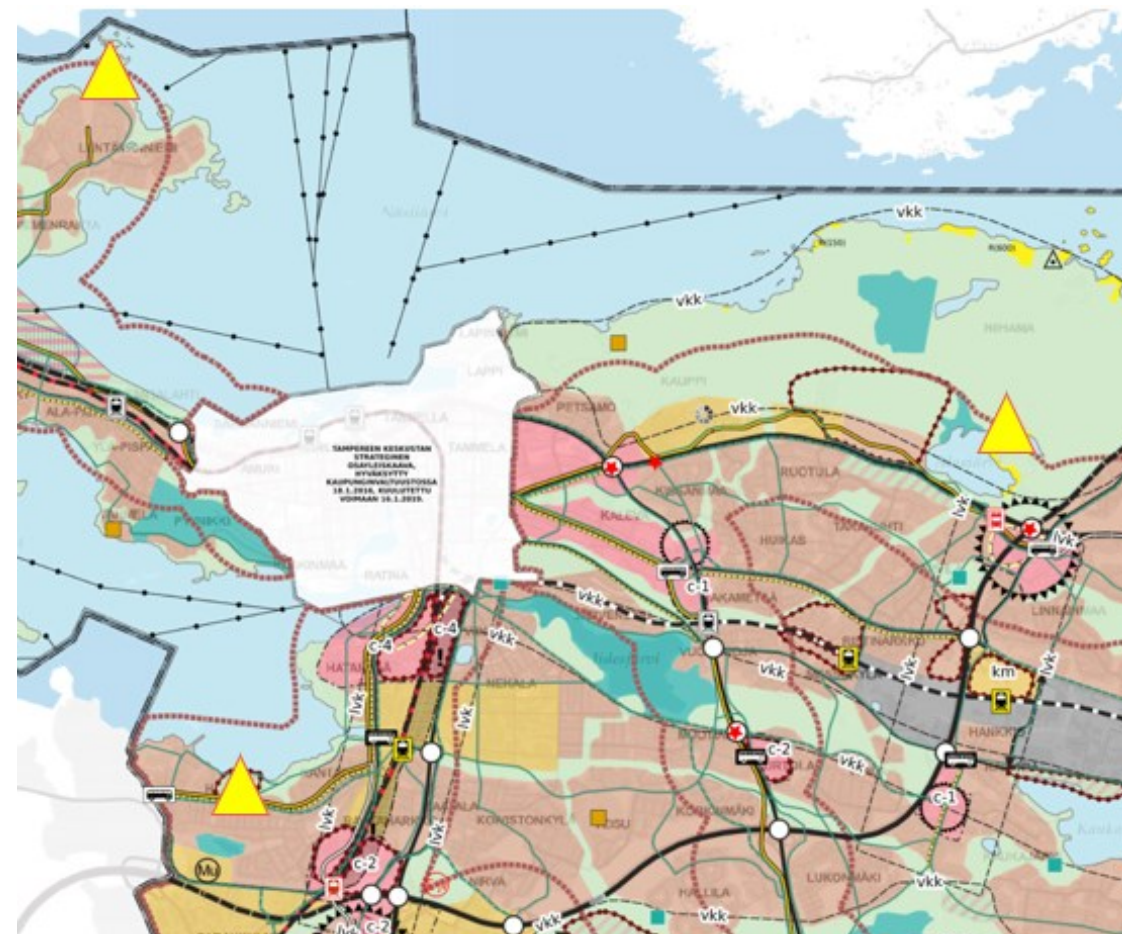
1.1. Tausta

Nykyinen leirintäalue sijaitsee Härmälässä. Alueelle sijoittuu perinteisiä leirintäalue-toimintoja (111 leirintämökkiä 2-5 hengelle, 50 telttapaikkaa ja 85 matkailuvaunu-paikkaa, vastaanotto ja huoltorakennukset sekä oheispalveluita, mm. kahvila-pizzeria, kesäkioski, 2 rantasaunaa (10 h ja 6 h), uimaranta, minigolf, beach volley -kenttä sekä välinevuokraus. Alueen pinta-ala on 8 hehtaaria. Leirintäalue on avoinna toukokuun puolivälistä syyskuulle. Yöpymisiä on keskimäärin 35000 - 40000/kausi. Tärkein kävijäryhmä ovat lapsiperheet. Vuokrasopimus ulottuu vuoden 2025 loppuun.

Härmälän alue on yleiskaavassa osoitettu asumisen ja virkistyksen sekoittuneena alueena. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017-2021:n yhteydessä tarkasteltiin Härmälän leirintäalueen sijaintivaihtoehtoja peilaten niitä samanaikaisesti tulevaisuuden kaupunkileirintämatkailun luonteeseen sekä palvelutarpeeseen. Tarkastelussa oli mukana 14 eri luonteista ja eri etäisyydellä kaupungin keskustasta olevaa kaupungin omistuksessa olevaa aluetta. (Tulevaisuuden leirintäalue, taustatarkastelu. Kantakaupungin yleiskaava).

Vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja arvioitiin eri arviointikriteerien pohjalta: melu, luontoarvot, sijainti, saavutettavuus ja näkyvyys, ranta, ratikka sekä alueen koko. Arvioinnin johtopäätöksenä todettiin, että kullakin alueella on omat vahvuutensa, ympäristöarvonsa ja reunaehdonsa ja että leirintämatkailu tulee nähdä verkostomaisena palveluna, joka palvelee matkailijoiden ohella myös paikallisia asukkaita.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa on osoitettu leirintäalueen sijoittumisvaihtoehtoina Härmälän, Alasjärven ja Suomensaaren ympäristöt kaavamerkinnällä ”ohjeellinen uusi leirintäalue”. Suomensaaren ja Alasjärven alueilla laadittiin vuonna 2020 luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyviä erillisselvityksiä. Selvityksissä tarkentuneiden reunaehtojen pohjalta rajattiin potentiaaliset leirintäalueeksi soveltuvat alueet ja todettiin, ettei kummallekaan alueelle ole mahdollista sijoittaa kaikkia perinteisen leirintäalueen tarvitsemia toimintoja ja palveluita.



Ote kaavayhdistelmästä (Kartta 1). Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017-2021, tarkistettu ehdotus (7.4.2021) ja Kantakaupungin yleiskaava 2040 (20.1.2020).

1.2. Lähtötilanteen analyysi

HÄRMÄLÄ

Härmälän aluetta kehitetään laadukkaaksi asuntoalueeksi joukkoliikennekäytävän läheisyydessä. Alue on yleiskaavassa osoitettu asumisen ja virkistyksen sekoittuneena alueena ja alue on asemakaavoitusohjelman kohteena 2025. Ranta-alueen suuri merkitys kaupunkilaisten virkistysalueena ja alueen luontoarvot otetaan huomioon suunnittelussa.

Päätös maankäytöstä ei mahdollista leirintäalueen sijoittumista alueelle.

ALASJÄRVI

Alasjärven alue on osa yleiskaavan keskuspuistoverkostoa. Sijainti lähellä keskustaa sekä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla on erinomainen. Alueen merkitys virkistysalueena ja alueen luontoarvot asettavat rajoitteita leirintämatkailutoimintojen sijoittumiselle. Lähialueella on runsaasti luontoon, virkistykseen ja liikuntaan liittyviä leirintämatkailua tukevia palveluja. Leirintäalueeksi alustavasti suunnitellun alueen pinta-ala on pieni, mutta toimintoja on mahdollista sijoittaa myös Niihaman alueelle. **Leirintämatkailutoimintojen sijoittumismahdollisuuksia tutkitaan sekä Alasjärven itä- että pohjoispuolelle.**

SUOMENSAARI

Suomensaaren alue on osa yleiskaavan keskuspuistoverkostoa. Asemakaavassa alue on osoitettu urheilutoimintojen alueena. Alue on asukkaille tärkeä virkistysalue. Asukasmäärän lisääntyminen mm. Lentävänniemen keskustan asunorakentamisen ja tulevan raitiotien myötä lisää alueen virkistyskäyttöä. Leirintäalueen sijoittuminen alueelle vähentäisi mahdollisuuksia alueen virkistyskäyttöön ja lisäisi Lentävänniemen asuntoalueiden läpi kulkevaa liikennettä, mitkä todennäköisesti herättäisivät lähialueen asukkaissa ja alueen virkistyskäyttäjissä vastustusta. Myös alueen luonto- ja maisema-arvot asettavat rajoitteita leirintäaluetoimintojen sijoittumiselle. Leirintäalueeksi soveltuva alue on pinta-alaltaan pieni ja pirstaleinen, joten **alue mahdollistaa vain muutaman teltpaikan sijoittumisen, mutta ei mökkien tai matkailuautojen sijoittumista.**

1.3. Visio

Tampere tarjoaa moderneja ja monipuolisia city-campingin ja lähimatkailun mahdollisuuksia hyödyntäen ympärivuotisesti alueen kaupunkikulttuuria, tapahtumia sekä järvi- ja luontoympäristöjä virkistyspalveluineen.



1.4. Leirintämatkailun trendit

Avainlukuja

**MATKAILUAJONEUVOJEN
ENSIREKISTERÖINNIT
SUOMESSA 2021**

**+29,2 % verrattuna
edellisvuoteen**

- Asuntovaunut +20,9 %
- Asuntoautot +32,8%

**MATKAILU-
AJONEUVOJEN
ENSIREKISTERÖINNIT
EUROOPASSA 2021**

**+10,1 % verrattuna
edellisvuoteen**

- Asuntovaunut +3,7 %
- Asuntoautot +13,2 %

**MAJOITUS-
VUOROKAUDET
SUOMEN
LEIRINTÄALUEILLA 2021**

**+14 % verrattuna
edellisvuoteen**

**+4 % verrattuna
normaalivuoteen 2019**

**Muita korona-
ajan hittejä:
teltat, veneet,
sup-laudat**

**Leirintämatkailija
jättää majoitus-
paikkakunnalleen
keskimäärin
104 €/hlö/vrk**



1.4. Matkailun trendit

Yleisiä matkailun trendejä ja niiden huomioon ottaminen Tampereen leirintämatkailun kehittämisessä

Globaalit mega-trendit

- Kestävä kehitys, vähähiilisyys ja vastuullisuus
- Digitaalisuus - info, löydettävyys, ostamisen helppous, kokemusten jakaminen
- Väestön ikääntyminen
- **Kestävyys ja vastuullisuus ovat kaiken kehittämisen perusta, jotka myös nostettava esille – puute voi olla syy jättää tulematta.**
- Digitaalisuus on mukana kaikessa: myynnissä ja markkinoinnissa, palveluntuotannossa, liikkumispalveluissa ja rakenteiden hallinnassa.
- Väestön ikääntyminen edellyttää panostusta esteettömyyteen ja turvallisuuteen.

Pinnalla matkailussa

- Luontoelämykset, luontoliikunta ja hyvinvointi
- Lihasvoimalla liikkuminen (pyöräily, melonta, golf...)
- Pyöräilyssä mm. soratiepyöräily (gravel) nouseva trendi
- Paluu perusasioihin, arjen luksus, luksus ilman syyllisyyttä
- Go Local, aitous, paikallisuus
- Ruokamatkailu, paikalliset erikoisuudet ja lähiruoka
- DIY – Do-It-Yourself, käsillä tekeminen, oppiminen
- Staycation – lähilomat, Microcation – lyhytlomat
- Slo-Mo - takaisin raiteille, matkustus maata pitkin, veneily
- **Alueen omat vahvuudet ja myyntivaltit korostuvat – kaupunkikulttuurin, laajan palvelutarjonnan ja järviluonnon yhdistelmä.**
- Matkustaminen kohteeseen on osa kokonaiselämystä.

Muuttuvat matkailijat

- Uudet sukupolvet ja erityisryhmät
- Superseniorit ja 55+
- Flashpackers (reppureissaajia enemmän rahaa käytössä, mukavuudenhaluisia)
- Hyvätuloiset pariskunnat (DINK - double income, no kids), sinkut
- Lemmikit mukana matkalla (priority pet)
- Some-yhteisöt harrastusten ja tuotemerkkien ympärillä, kokemusten jakaminen
- **Teema ja/tai samanhenkiset ihmiset usein tärkeämpiä kuin itse kohde. Pätee myös tapahtumiin.**
- Pienikin ryhmä voi olla iso globaalisti tarkasteltuna.
- Matkailijoiden moninaisuus ja tarpeiden eriytyminen tukevat monipaikkaisen konseptin kehittämistä.

Matkailun paradoksit

- Matkailun kasvu ≠ kestävyys
- Hintatietoisuus ≠ maksuvalmius (brändien merkitys)
- Microcation (lyhytlomat) ≠ Slo-Mo (hidas matkustus)
- Digitaalisuus ≠ digital detox (loma älylaitteista)
- Aina jotain uutta ≠ kohdeuskollisuus
- Autenttinen arki ≠ isot elämykset, seikkailu
- Pienet perheet ≠ 3G (3 sukupolvea yhdessä)
- Yksilöllisyys ≠ yhteisöllisyys
- Kaupungistuminen - kaupunkikulttuuri ≠ kaipuu pois
- **On tehtävä valintoja – valinnat ohjaavat profiiliin, tarjottavien konseptien ja kehitystoimien määrittelyä.**
- Monipaikkaisesta lähestymistavasta voi löytyä ratkaisuja tähänkin.

Uusi normaali?

- Kotimaanmatkailun kasvu
- Luontoliikunta ja –seikkailut, roadtripit
- Pienet ryhmät ja kaveriporukat
- Lyhytjänteisyys varauksissa
- Turvallisuushakuisuus
- Puhtauden ja hygienian tärkeys
- Tarpeista haluamiseen
- Arvomaailman muutos: yhdessäolo, pienet elämykset, pehmeämmät
- **Asiakkaiden tuntemisen ja ennakoinnin merkitys korostuu arvomaailman muutoksessa.**
- Lähimatkailun arvioidaan olevan pysyvä ilmiö.
- Kansainvälinen matkailu palautuu hitaasti.

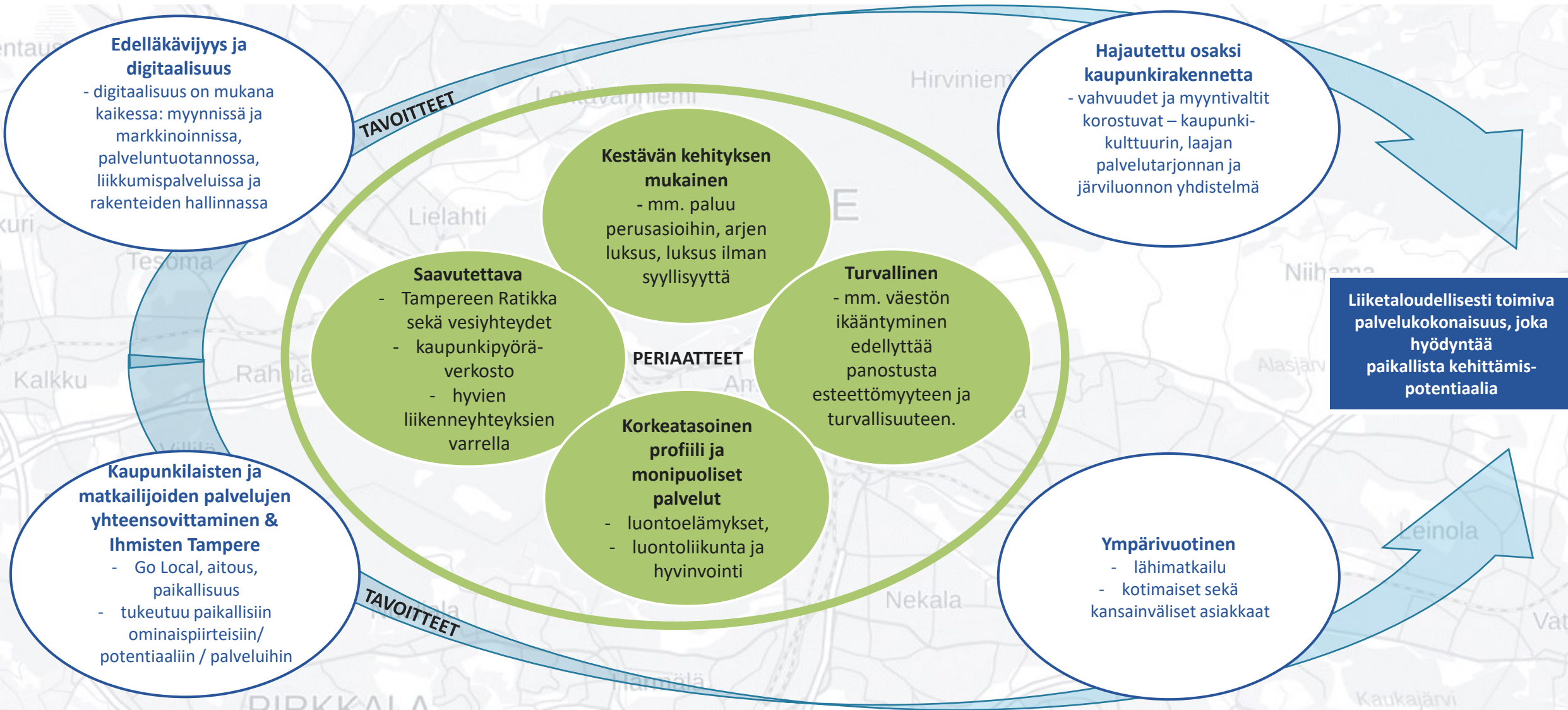
1.4. Matkailun trendit

”Camping-maniaa”

- Leirintämatkailun ja matkailuautoilun suosio on kovassa kasvussa.
- Digitaalisuus ja teknologia ovat entistä vahvemmin mukana kaikessa (ajoneuvot ja niiden varusteet, leirintäalueelle tulo ja siellä olo, palvelut ja rakenteet).
- Uudet sukupolvet, uudet painotukset:
 - Elämysmajoitus, glamping (camping + luksusta)
 - #vanlife, telttailun uusi nousu, roadtripit ja puskaparkit, vapauden tavoittelu. Monet haluavat välttää perinteisiä leirintäalueita ja löytää rauhallisia paikkoja.
 - Luontoaktiviteetit ja -seikkailut, fitness-mahdollisuudet leirintäalueella.
 - Ympäristöajattelu ajaa usein mukavuudenkin ohi, aurinkopaneeleilla ja generaattoreilla tavoitellaan riippumattomuutta sähköverkosta.
 - Tapahtumat ja festivaalit, niihin liittyvä yhteisöllisyys ja majoitustarve.
- Korona on muuttanut matkustamisen motiiveja – yhdessä oleminen korostuu uusien kokemusten ja kohteiden keräämisen sijaan.
- Olennaisinta paikan valinnassa on yleensä sijainti: hyvien liikenneyhteyksien varrella ja mielenkiintoista nähtävää ja koettavaa lähiympäristössä.
- Vaikka lyhytlomat ovat yksi trendeistä, myös pidemmät lomat ja etätyön yhdistäminen niihin nostavat päätään.
- Varauksia tehdään lyhytjänteisesti, mutta toisaalta myös etukäteisvaraukset ovat yleisiä etenkin sesonkeina, jolloin paikat ovat usein täynnä.
- Turvallisuuden merkitys korostuu.



1.5. Kehittämisen periaatteet ja tavoitteet



1.6. Liiketaloudellisten edellytysten tarkastelunäkökulmia

Kokonaiskonseptin operointia arvioidaan seuraavista näkökulmista:

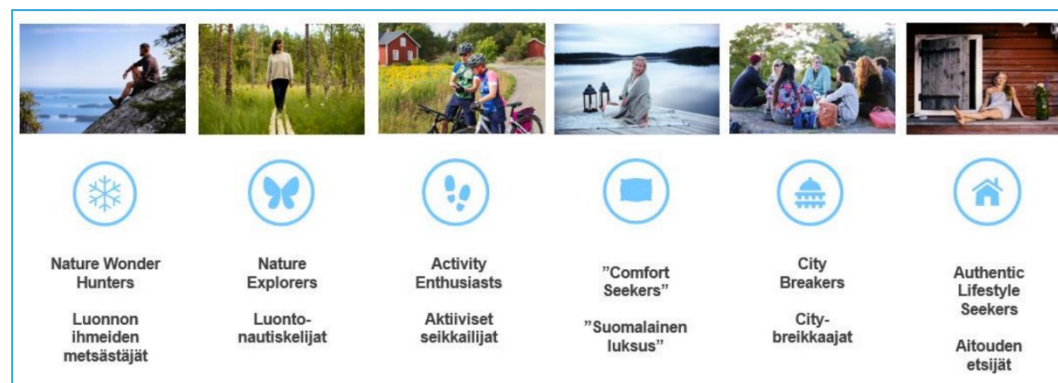
- Keskitetty/hajautettu malli
- Ansaintalogiikka
 - Peruspalvelut (majoitus, paikkavaraukset)
 - Oheispalvelut ja aktiviteetit alueella
 - Välinevuokraus
- Digitaalitekniikan ja -palvelujen hyödyntäminen, automatisaatio
- Muu tarjonta ja kumppanuudet (vetovoima)

Potentiaalisia asiakassegmenttejä (osin ristikkäisiä):

- Mökinvuokraajat
- Teltanvuokraajat
- Asuntoautoilijat, karavaanarit
- Tapahtumakävijät
- Kaupunkilomailijat
- Etätyöntekijät (pidemmällä) lomalla
- Veneilijät (käyntikohde)
- Kaupunkilaiset (käyntikohde, juhlakäyttö + yöpyjinä pienet porukat)
- Kysyntäpotentiaalia peilataan myös Visit Finlandin kohderyhmiin:

Asiakaspotentiaalın ja konseptin/palvelujen käytön arvioinnissa otetaan huomioon:

- Ympärivuotisuus: huippusesongit, tapahtumajat, muut sesongit
- Yöpyjät/muut
- Kotimaa/kansainvälisyys



1.7. Vision vahvistaminen



ALASJÄRVI - NIIHAMA

kohteryhmät



Go Local -
lähimatkailu

Kaveri-
porukat,
perheet,
pariskunnat



Kansain-
väliset
asiakkaat



Mökit: 80 - 120 kpl (toteutus vaiheittain)

- Ympärivuotisuus
- Kooltaan pieniä
- Vuokramökkejä/saunoja

Telttapaikat: 25 kpl

- Mahdollisuus sähköistettyihin paikkoihin

Matkaparkki: 10 kpl

- Liityntäpysäköintipaikka / sähköistetty

Muut palvelut: vastaanotto, huoltorakennus, 2 rantsaunaa, uimaranta, välinevuokraus, pyöräparkki, matalan kynnyksen aktiviteetit (DIY – tee-se-itse)

Tukeutuu olemassa oleviin palveluihin:

kaupalliset palvelut, tennis, frisbeegolf, ratsastus, koiraurheilukeskus, siirtolapuutarha, ulkoilumaja, luontopolku ja vesihiihtostadion sekä useita ulkoilureittejä.

Uudet toiminnot limittyvät olemassa oleviin palveluihin ja toimintoihin virkistysalueiden ja -reittien ehdoilla. Julkisia virkistysreittejä ei rajoiteta vaan tuetaan uusilla elementeillä.

trendit

Moni-
paikkaisuus



Mökki-
matkailun
suosion
kasvu



Elämys-
majoitus,
luksus-
telttailu



Luonto-
seikkailut



SUOMENSAARI

trendit
porentausta



Lentävänniemi



Telttailun
uusi nousu



Koodilla
sisään



Festivaali-
majoitus

Telttapaikat: korkeintaan 24 kpl

- Suomensaaren alueella
- Tapahtuma-aikainen käyttö
- Ei sähköä & itsepalvelu

Matkaparkki: 10 kpl

- Veneiden talvisäilytysalueella
- Kesäaikainen käyttö
- Ei sähköä & itsepalvelu

Muut palvelut: Itsepalvelu-WC, suihkutilat & huoltotilat, pyöräparkki

Tukeutuu olemassa oleviin palveluihin:

Rantasauna & uimaranta, venesatama, kaupalliset palvelut: hypermarket ym. Lielahdessa, lähin ruokakauppa Lentävänniemessä.

Harkintaan: väliaikainen aitaus tai siirrettävän huoltorakennuksen maksullinen käyttö

Satunnaiset,
tapahtumat
& festivaalit



Kotimaiset
asiakkaat



MATKAPARKKI

kohderyhmät



Lemmikit
mukana



Kotimaiset
asiakkaat



Nuoret
perheet,
ikäntyneet
kaupunki-
lomailijat

P



Matkaparkki:

Korkeintaan 24 kpl

- Sopivaa paikkaa etsitään kantakaupungin alueelta
- Paikka voi vaihtua alueen muiden tarpeiden mukaan
- Esimerkkinä Pyynikin P-alueen matkaparkkikokeilu
- 50 % sähköistetty

Muut palvelut paikasta riippuen

esim.: WC & suihkutilat & rantasauna / saunalautta (itsepalvelu), uimaranta, ulkominigolfrata ja kesäteatteri...

Asunto-
autoilu
#vanlife



trendit

Koodilla
sisään



Camping &
Tech



Luontoarvot – alueen
kulutuskestävyys

Vaiheistamalla /
kokeilemalla
eteneminen

Vaiheistuksen kautta
vaikutusten seuranta
ja reagointi

Häiriöherkkyys /
Vaihtoehtoiset
skenaariot – mitä, jos
vision mukainen
hajautettu malli ei
toimi?

Liiketoimintamallin
vahvistaminen

Hajautettu malli –
vaiheistus

Alueiden erilaiset
tarpeet: kaavoitus,
infra

Voidaanko
leirintämatkailun
toimintamalli uudistaa
vaiheittain?

Kantakaupungin
”leirintämatkailun”
termistön avaaminen

Vaihe 2: KONSEPTI



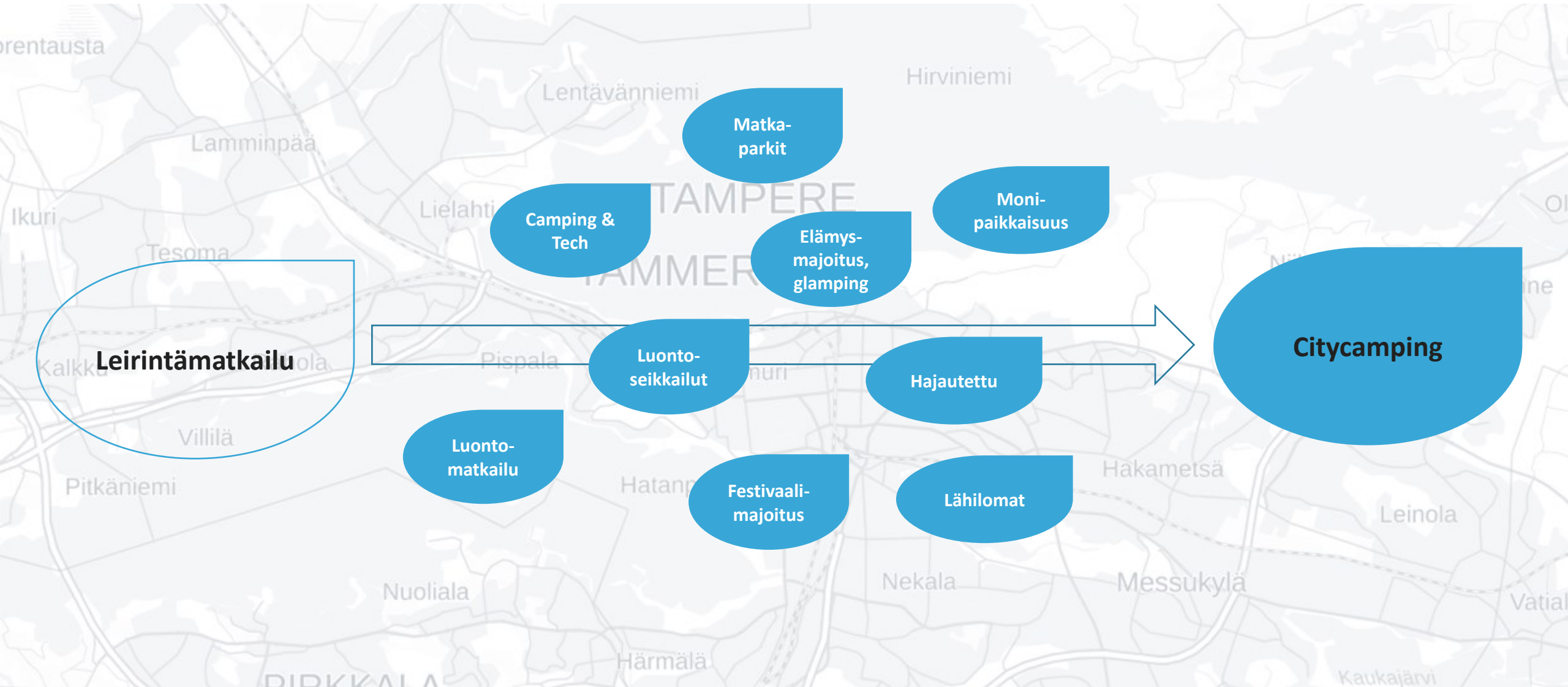
Johdanto

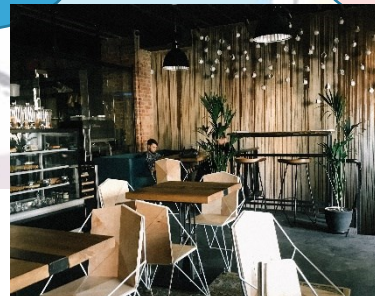
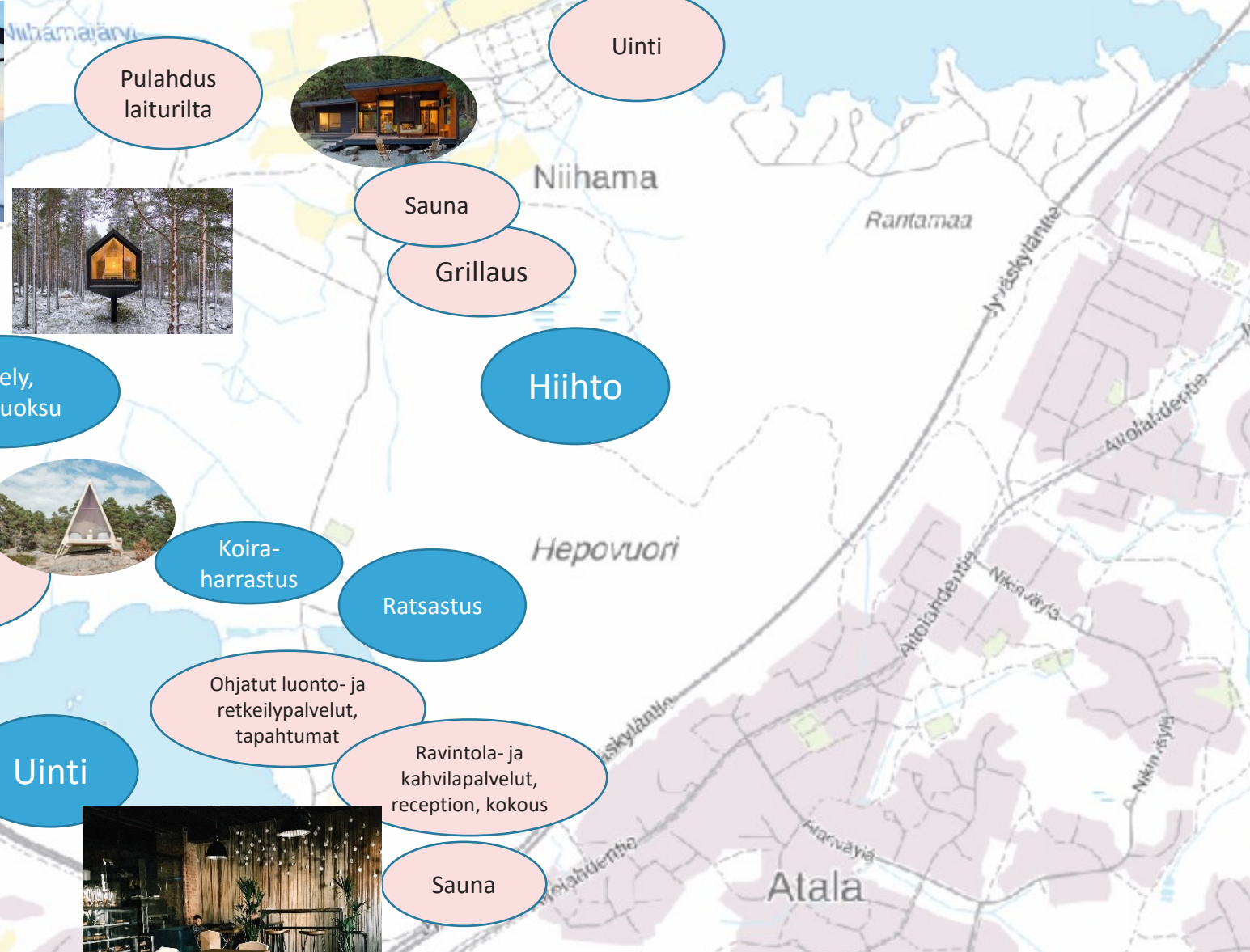
Tampere haluaa olla rohkeasti ja vastuullisesti toimiva, osallisuuteen ja aktiivisuuteen asukkaitaan ja vierailijoitaan rohkaiseva, omaleimainen tapahtumien kaupunki, jossa tehdään rohkeita tulevaisuuden ratkaisuja.

Tämän työn tarkoituksena on konkretisoida visioidun, uuden leirintämatkailun konseptia ja nostaa esiin, mitä tulee huomioida monipaikkaisen leirintämatkailun käytännön toteutuksessa palveluiden, liiketoiminnan ja maankäytön suunnittelun suhteen. Työssä hahmotellaan tilatarpeita erilaisille toimintamalleille.



Matkailun termit







Kysyntää luovat markkinatrendit:

- Yhteisöt ja harrasteryhmät, nousevat trendilajit
- Lyhytloimat, paljon koettavaa, tehokas ajankäyttö
- Staycation - lomailu lähellä kotia
- Luonto- ja kulttuurimatkailun merkityksen kasvu
- Yksilöllisyys
- Luxus telttailu
- Digitaalisuus ja mobiiliratkaisut palveluketjun eri vaiheissa
- Kestävä matkailu



Liiketoimintapotentialiaali

Pääsesongin pituus: 150 päivää/kesä-syksy (Suomensaarella suppeampi)

Joulu-pääsiäinen: 35 päivää

Asiakkaat/vuosi:

- Ryhmät 20 %: 10-30 hlö per ryhmä, noin 100-150 €/hlö
- Yksittäiset 80 %: noin 50-80 €/hlö

Ansaintamalli

- Ohjelmapalvelutulot
- Välinevuokraus
- Palveluiden välitystulot alihankinnoista
- Pientapahtumat





Smartlucia



Aurorahut.com

StudioPuisto

Asiakasprofiilit ja kohderyhmät

- Luontonautiskelijat
- Suomalaisen luksuksen etsijät
- Matkailu ilman syyllisyyttä
- Staycation

	Pariskunnat, perheet
	Kaupunkilaiset, kaupunkilomailijat
	Kv-matkailijat; Saksa, Iso-Britannia
	Etätyöntekijät
	Kokemuksia etsivät telttailijat
	Asuntoautoilijat; nuoret, tapahtumakävijät
	Koiran kanssa matkailevat

Palvelukonseptit

Easy&Fun (omatoiminen)

- Patikointi, hiihto
- Uiminen, Alasjärven uimaranta
- Pyöräily
- Luontoleikkipaikat
- Frisbeegolf

Sports /with Pets

- Ratsastustunnit
- Polkujuoksu
- Metsäjooga
- Frisbeegolf
- Agility, koirapuisto

Retket

- Wildlife: lintujenkatselu oppaan johdolla
- Luonnon valokuvausretki oppaan johdolla
- Villasukkakävelyt talvella
- Villiyrittiretket

Illanvietto- ja saunaohjelmat, kokoukset

TYKY-aktiviteetit ryhmille

Vuokraus

Retkipaketit

Kurssit, oppitunnit

Räätälöidyt ohjelmat

Ympärivuotinen helposti saavutettava aktiviteetti- ja elämyskeskus metsän sylissä, tarjoaa mahdollisuuden asiakkailleen kokea luonnonrauhaa ohjatusti, turvallisesti sekä ympäristöstä oppien.

Eri palvelutarjoajien yhteistyö (mm. Tampereen ratsastuskeskus, Tampereen Seudun Koirakerho ry, Pirkanmaan polkujuoksu ry, Kaupin urheilupuisto).

Keskeisiä erottautumis- ja kilpailutekijöitä ovat elämysmajoitus, saavutettavuus ja aktiviteetit.



Tentsile.com

CITYCAMPINGIN SYDÄN

Vastaanotto

- Vastaanotto tähtiluokituksen mukaan
- Kielitaitoinen henkilökunta 4-5kieltä sesongissa
- Esitteitä,

Bistro -ruokaravintola

- Kahvila
- Ravintolapalvelut
- Kokoustilat pienryhmille/perhejuhliin

Minimarket

- Peruselintarvikkeita
- Paikallisten tuottajien tuotteita,
- Pieniä harrastevälineitä

Ohjelmalveluiden lähtöruutu ja myynti

Saunatilat



Asiakasprofiilit ja kohderyhmät

Kävijä arvostaa nautinnollista ruokailuhetkeä, aktiviteettien saavutettavuutta ja ystävällistä palvelua.

	Yöpyvät matkailijat ja päiväkävijät,
	Yritykset ja ryhmät
	Paikallisasukkaat, juhlakäyttö
	Ohikulkuliikenne
	Kansainväliset, lähiluontoa arvostavat matkailijat



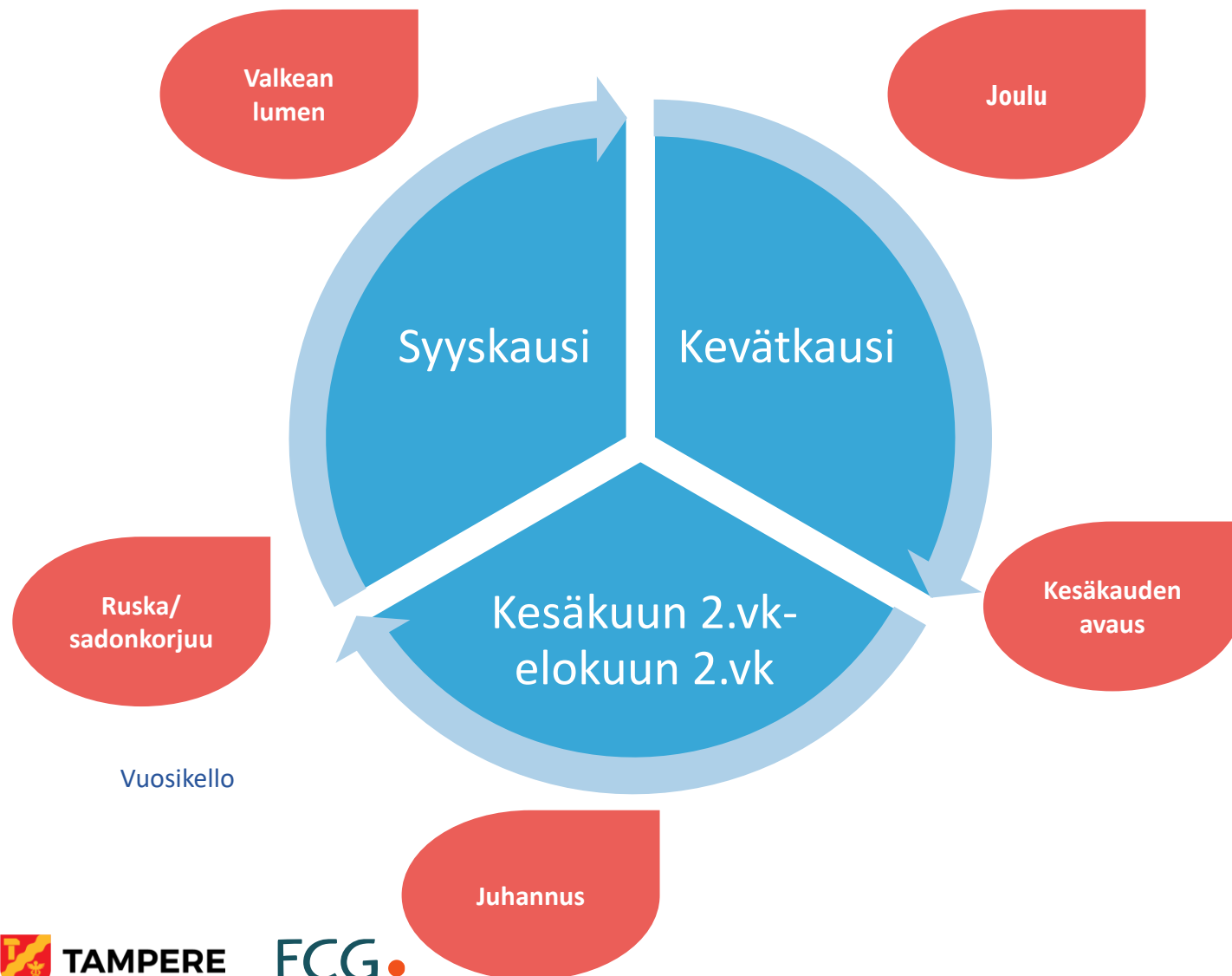
Laadukkaat ja monipuoliset peruspalvelut tuovat lisäarvoa asiakkaille ja mahdollistavat alueen vetovoiman matkailijoiden silmissä.

Myös paikalliset löytävät alueen uudet mahdollisuudet harrastaa ja kokea luontohetkiä.

Toimivat peruspalvelut ovat välttämätön edellytys uusille investoinneille ja toiminnan kehittymiselle.



Tapahtumat, Alasjärvi - Niihama



Säännölliset pientapahtumat esim. 5 kpl

- Kävijöitä keskimäärin 200-500 hlö per tapahtuma:
- Keskimääräinen rahankäyttö, €/hlö/tapahtuma 40€

Tapahtumat:

- Kesäkauden avaus
- Juhannus
- Ruska
- Valkean lumen "villasukkakävely"
- Joulutunnelmat

Ansaintamalli

- Tapahtumajärjestäjä: lipputulot, osallistujamaksut ja oheismyynti
- Majoitus- ja ravintolapalveluyrittäjä: majoitus, ravintola- ja oheismyynti
- Ohjelmapalveluyrittäjä: palvelumyynti



Pexels: Bryce Carithers



Kuva H.Hedman

Kesäsesongin helposti saavutettava lyhytmajoituskohte. Tarjoaa luontokokemuksen mahdollisuuden turvallisesti lähellä asiakkailleen kokea luonnonrauhaa ohjatusti, turvallisesti sekä ympäristöstä oppien.

Eri palvelutarjoajien yhteistyö (mm. Lielahden kipinä/sauna)

Keskeisiä erottautumis- ja kilpailutekijöitä ovat elämysmajoitus ja hyvä saavutettavuus.

Asiakasprofiilit ja kohderyhmät

- Luontonautiskelijat
- Lyhyet viipymät
- Matkailu ilman syyllisyyttä



Kokemuksia etsivät telttailijat



Asuntoautoilijat



Tapahtumakävijät



Koiran kanssa matkailevat



Pariskunnat, perheet

Palvelukonseptit

Easy&Fun (omatoiminen)

- Uiminen
- Sauna
- Beachvolley
- Kaupunkipyöräily
- Grillaus

Luontokokemus

- Luontojooga

Retket

- Wildlife: lintujenkatselu oppaan johdolla
- Luonnon valokuvausretki oppaan johdolla
- Villiyrttiretket

Pienimuotoiset saunaohjelmat

Vuokraus

Retkipaketit

Kurssit, oppitunnit

Räätälöidyt ohjelmat



Kuva: Shutterstock, SAVY



Tentsile.com



Pariskunnat / sinkut

Arjesta irrottautuminen
Akkujen lataaminen
Rentoutuminen/liikunta luonnossa
Luksuselementit

- tavallisesta poikkeava majoitus
- valmis ruoka tilattu/ravintola
- välinevuokraus
- Tampereen tapahtumat
- (myös matkailuautopysäköinti)



Perheet

Yhteinen aika
Sijainti ja saavutettavuus
Harrastukset vaikuttavat valintaan
Lapsille tekemistä
Järkevä hinta
Toimiva infra

- kahvilapalvelut
- ravintolapalvelut
- pienelintarvike
- välinevuokraus
- alueen pientapahtumat
- caravan-pysäköinti



Paikalliset

Virkistymisen
Lähiliikunta
Harrasteryhmät
Osallistuminen

- kahvilapalvelut
- ravintolapalvelut
- kokous/pienjuhlatilan käyttö -
seurat, perheet, TYHY
- alueen pientapahtumat
- yöpyminen (illanvietto/saunaillat)



Kansainväliset matkailijat, esim. Saksa, Englanti

Arjesta irrottautuminen
Luonnon kokeminen helposti
Elämyksellisyys, paikallisuus
Saavutettavuus, palvelupaketit

- ravintolapalvelut
- ohjelmalvelut
- välinevuokraus
- saunakokemukset
- Tampereen tapahtumat
- pienelintarvike



Matkaparkkien asiakkaat

Vapaus liikkua omaan tahtiin
Hyvä sijainti
Saavutettavuus
Perus infra, sähkö, saniteetti
Palveluiden läheisyys
Tapahtuma-alueiden läheisyys
Edullinen hinta
Ilmainen NYSSE-lippu bonuksena?

-tapahtumat
-elintarvike
-julkinen liikenne



Kuvat: Pexels

Tapahtumakävijät

Elämyksellisyys
Hyvä sijainti, tapahtuma-alueiden läheisyys
Saavutettavuus, julkinen liikenne
Palveluiden läheisyys

-tapahtumat
-majoitus
-ravintolapalvelut
-elintarvike
-julkinen liikenne
-ohjelmapalvelut



Harrastepainotteiset

Pyöräilijät
Moottoripyöräilijät
Koiran kanssa matkustavat
Majoitus, johon saa koiran tai pyörän "silmän alle"
Saavutettavuus
Harrastukseen liittyvä infra, välineistö tai tila (telineet, koirapuisto, juomapisteeet tms.)
-majoitus
-ravintolapalvelut
-ohjelmapalvelut



Toimintojen mahdollinen sijoittuminen Alasjärvi-Niihama -alueella

ALUEEN TOTEUTUS VAIHEITTA
VAIKUTUKSIA SEURATEN

- VIHREÄT ALUEET OVAT TOTEUTETTAVISSA KEVEIMMIN TOIMENPITEIN
- PUNAISET VAATIVAT RASKAIMPIA TOIMENPITEITÄ
- SINISET TÄLTÄ VÄLILTÄ RIIPPUEN TOTEUTUSTAVASTA

Alueiden sijainneissa ja rajauksissa on huomioitu alueen luontoarvot, maanomistus sekä sijoittuminen suhteessa nykyisiin toimintoihin ja kulkuyhteyksiin. Karttaan rajatut alueet ovat lähtökohdista johdettuja mahdollisia aluerajauksia. Alueita ei ole tarkoitus rakentaa täyteen vaan rajatulta alueelta tarkemmalla suunnittelulla etsiä pienimuotoiselle rakentamiselle soveltuvat alueet. Lähekkäin sijoittuvat alueet ovat vaihtoehtoisia toisilleen. Alueet on tarkoitus toteuttaa vaiheittain ja vähitellen vaikutuksia seuraten.

Tavoitteena on hyödyntää mahdollisimman pitkälle olemassa olevia kulkuyhteyksiä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida ajo-yhteyden tarpeet mökkeille sekä käytön että rakentamisen aikana. Lisäksi tulee huomioida turvallisuusasiat.

Erämajoitus: teltat / riippumatot

Käytössä oleva ala n. 1,5 ha, 10-15 paikkaa

Luksusteltat/puumajat (vaihtoehtoiset paikat)

Käytössä oleva ala n. 1,5 ha, 15-20 paikkaa/alue

Korkealaatuiset minimömökkit/saunamökkit (n. 10-20 m²)

Käytössä oleva ala n. 2,0 ha, 15-20 mökkiä

Vaihtoehtoisia paikkoja metsämökeille. (n. 10-20 m²)

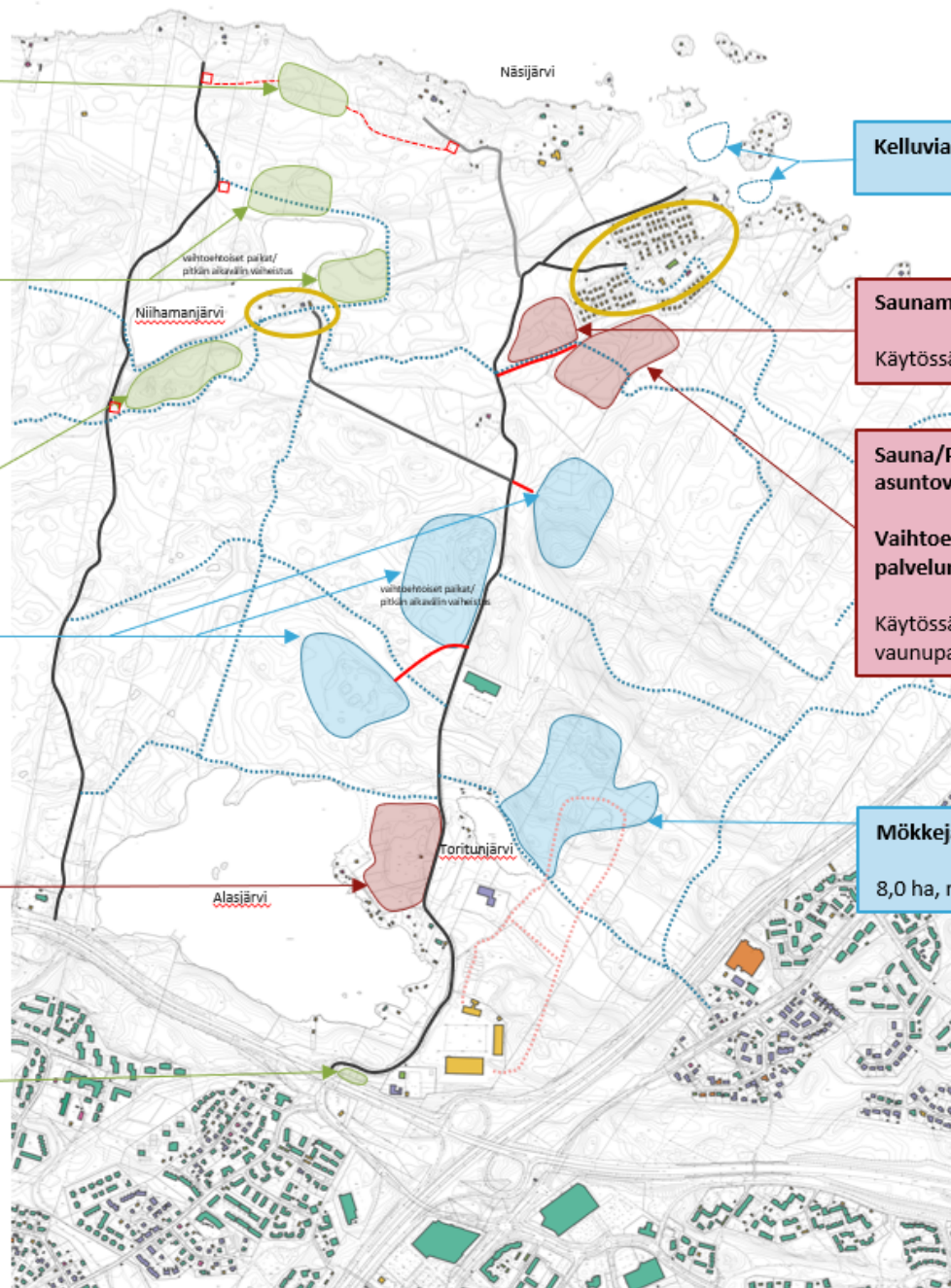
Käytössä oleva ala n. 3-5 ha 10-15 mökkiä/alue

Alueen palvelupiste/ravintola/mökkejä (n. 10-20 m²)

Käytössä oleva ala n. 5 ha

Matkaparkki-alue

Käytössä oleva ala n. 1 500 m²



Kelluvia / jään päällä olevia mökkejä (n. 10 m²)

Saunamökkit/Perhemökkit (n. 30 - 50 m²)

Käytössä oleva ala n. 2,0 ha, n. 20 mökkiä

Sauna/Perhemökkit (n. 30 - 50 m²) asunovaunupaikat

Vaihtoehtoinen paikka isommalle palvelurakennukselle

Käytössä oleva ala n. 4,4 ha, n. 20 mökkiä / 40 vaunupaikkaa

Mökkejä (n. 20 m²) / telttapaikkoja

8,0 ha, mökkejä n. 20-30

- ⋯ mahdollinen luontoreittiyhteys
- ⋯ mahdollinen ratsastusreitti
- tie
- uudet kulkuyhteystarpeet
- kehittyvät palvelut

Toimintojen mahdollinen sijoittuminen Alasjärvi-Niihama -alueella

Erämajoitus: teltat / riippumatot

- Uusi polkuyhteys Luhtaannantietä (n. 300 m) tai Soukonvuorentietä (n. 150 m)
- Aurinkoenergia / kuivakäymälä
- Järvimaisema / uintimahdollisuus / saunalautta
- Oma rauha, mutta rannat ympärillä jo rakennettuja

Käytössä oleva ala n. 1,5 ha, 10-15 paikkaa



Luksusteltat/puumajat

- Nykyinen tieyhteys lähellä
- Tukeutuu Niihaman majan kehittyviin palveluihin, yhteiset peseytymis- ja saunatilat, oma laituri



Käytössä oleva ala n. 1,5 ha, 15-20 paikkaa/alue

Vaihtoehtoisia paikkoja metsämökkeille. (n. 10-20 m²)

- Tukeutuvat Luhtaantiehen, mahdollisimman vähän uutta tieyhteyttä
- Mahdolliset paikat tarkentuvat luontoarvojen mukaan
- Lähellä Alasjärveä paljon luontoarvoja, kauempana pitkä matka rantaan

Käytössä oleva ala n. 3-5 ha 10-15 mökkiä/alue



Korkealaatuiset minimökkit/saunamökkit (n. 10-20 m²)

- Kulku Soukonvuorentien kautta tai Niihaman majalta
- Tukeutuu Niihaman majan kehittyviin palveluihin
- Oma laituri/uimapaikka
- Pieni palvelurakennus, jätevesille pienpuhdistamo

Käytössä oleva ala n. 2,0 ha, 15-20 mökkiä



Alueen palvelupiste/ravintola/mökkejä (n. 10-20 m²)

- Hyvät kulkuyhteydet, hyvin saavutettavissa myös julkisilla kulkuvälineillä
- Lyhyt matka liittyä viemäriverkkoon, asemakaavoitetun alueen vieressä
- Edellyttää palvelukoira- ja rakentamisen siirtoa
- Alasjärven ympäristössä paljon luontoarvoja, jotka rajoittavat rannan hyödyntämistä
- Sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen

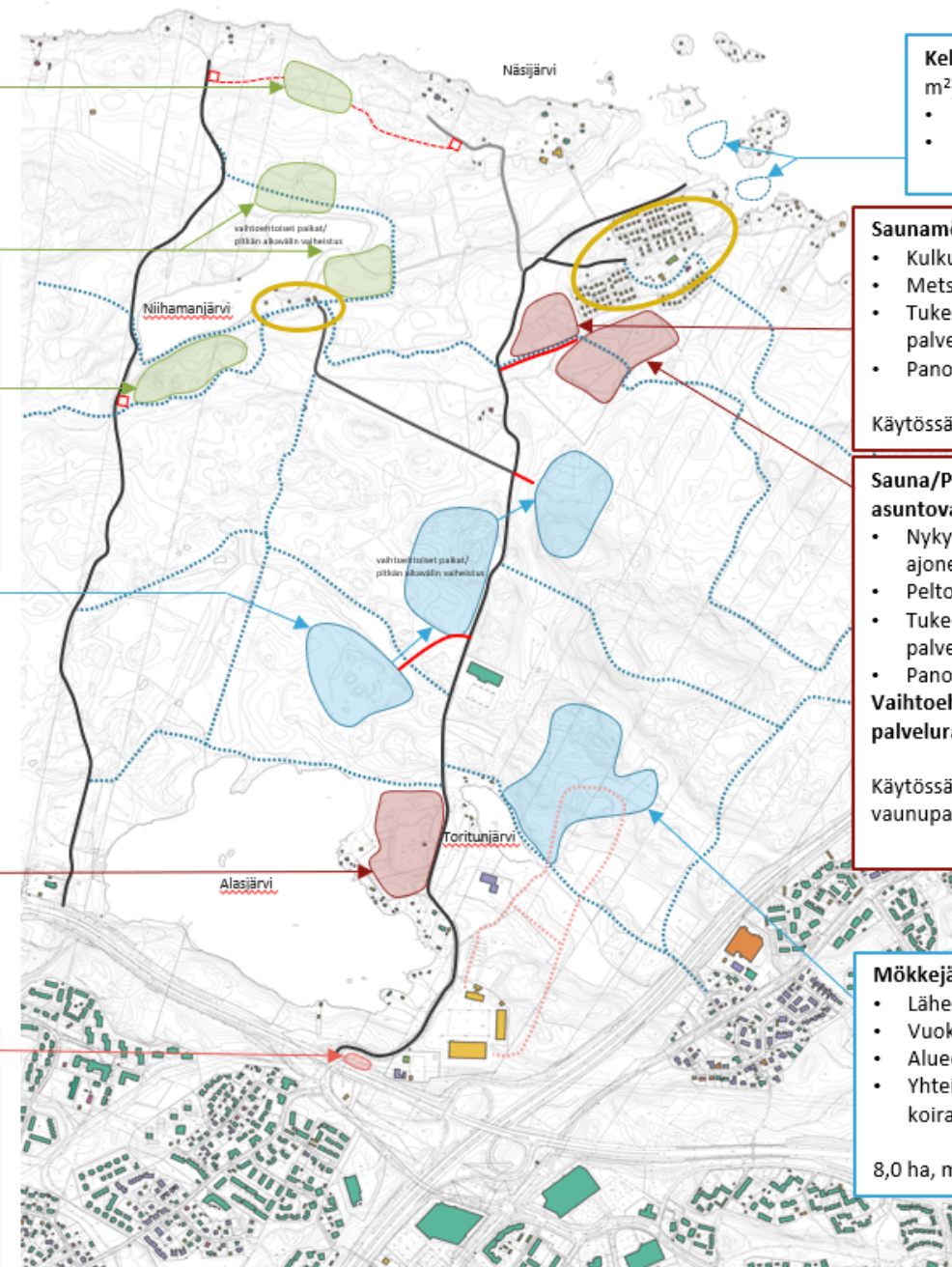
Käytössä oleva ala n. 5 ha



Matkاپarkki-alue

- Nykyisen liityntäpysäköintialueen hyödyntäminen matkailuvaunujen/-autojen matkاپarkkina.
- Alueen yli kulkee voimalinjoja, joka tulee huomioida alueen käytössä.

Käytössä oleva ala n. 1 500 m²



Kelluvia / jään päällä olevia mökkejä (n. 10 m²)

- Aurinkoenergia, kompostoiva wc
- Tukeutuu siirtolapuutarha-alueen kehittyviin palveluihin



Saunamökkit/Perhemökkit (n. 30 - 50 m²)

- Kulkuyhteys suoraan Luhtaantietä
- Metsäaluetta
- Tukeutuu siirtolapuutarha-alueen kehittyviin palveluihin
- Panospuhdistamo talousvesille

Käytössä oleva ala n. 2,0 ha, n. 20 mökkiä



Sauna/Perhemökkit (n. 30 - 50 m²)

asuntovaunupaikat

- Nykyisen kevyen liikenteen reitin leventäminen ajoneuvoilla ajettavaksi (n. 230 m)
- Peltoaluetta, luonto- ja virkistysarvot vähäiset
- Tukeutuu siirtolapuutarha-alueen kehittyviin palveluihin
- Panospuhdistamo talousvesille

Vaihtoehtoinen paikka isommalle palvelurakennukselle

Käytössä oleva ala n. 4,4 ha, n. 20 mökkiä / 40 vaunupaikkaa



Mökkejä (n. 20 m²) / telttapaikkoja

- Lähellä Luhtaantietä ja idästä tulevaa reittiä
- Vuokrattu maa-alue
- Alueella ratsastusreitti
- Yhteistyö alueen toimijoiden kanssa; Ratsastuskoira- yms. Leirit

8,0 ha, mökkejä n. 20-30



- mahdollinen luontoreitti
- - - - - - mahdollinen ratsastusreitti
- ————— tie
- ————— uudet kulkuyhteystarpeet
- ○ kehittyvät palvelut

Tarvittavia toimenpiteitä

- mahdollinen luontoreitti
- mahdollinen ratsastusreitti
- tie
- uudet kulkuyhteydet
- kehittyvät palvelut

Erämajoitus: teltat / riippumatot

- Alueen rajaaminen maastoon
- Roskikset / kevyt huolto
- Kannettava käyttövesi
- P-alue ja uudet polkuyhteydet

Käytössä oleva ala n. 1,5 ha

Luksusteltat/puumajat (vaihtoehtoiset paikat)

- Yleiskaavaan ohjeellinen osa-aluearajaus – luvit suunnittelutarveratkaisuna
- WC-vesille umpisäiliö
- Yhteissaunaan/pesutilaan yhteinen jätevesien pienpuhdistamo
- P-alue ja kevyt huolto/kulkureitti
- Vaihtoehtona Soukonvuorentien ja Luhtaanrannantien yhdistävä uusi yhteys n.500m

Käytössä oleva ala n. 1,5 ha

Korkealaatuiset minimökkit/saunamökkit (n. 10-20 m²)

- Yleiskaavaan ohjeellinen osa-aluearajaus – luvit suunnittelutarveratkaisuna
- WC-vesille umpisäiliö
- Yhteissaunaan/pesutilaan yhteinen jätevesien pienpuhdistamo
- P-alue ja kevyt huolto/kulkureitti

Käytössä oleva ala n. 2,0 ha

Vaihtoehtoisia paikkoja metsämökeille. (n. 10-20 m²)

- Yleiskaavalla luvit - ohjeellinen osa-aluearajaus
- Toteutusvaiheittain
- WC-vesille umpisäiliö
- Yhteiseen pesutilaan jätevesien pienpuhdistamo

Käytössä oleva ala n. 3-5 ha

Alueen palvelupiste/ravintola/mökkejä (n. 10-20 m²)

- Yleiskaavaan aluemarkintä
- Asemakaavoitettava
- Liitetään viemäriin

Käytössä oleva ala n. 5 ha

Matkapaikka-alue

- Lupa /selvitys sähköverkon haltijalta
- Alueen aitaaminen
- Huoltokontit

Käytössä oleva ala n. 1 500 m²

Kelluvia / jään päällä olevia mökkejä (n. 10 m²)

- Yleiskaavaan ohjeellinen osa-aluearajaus – luvit suunnittelutarveratkaisuna
- Kannettava käyttövesi
- Lupa vesialueen omistajalta

Saunamökkit/Perhemökkit (n. 30 - 50 m²)

- Yleiskaavaan aluemarkintä ja tarkempi rakentamisohtaus – luvit suunnittelutarveratkaisuna
- Yhteinen panospuhdistamo talousvesille – mahdollisuus yhteiselle jätevesijärjestelmälle siirtolapuutarhan kanssa

Käytössä oleva ala n. 2,0 ha

Saunamökkit/Perhemökkit (n. 30 - 50 m²) / asuntovaunupaikat

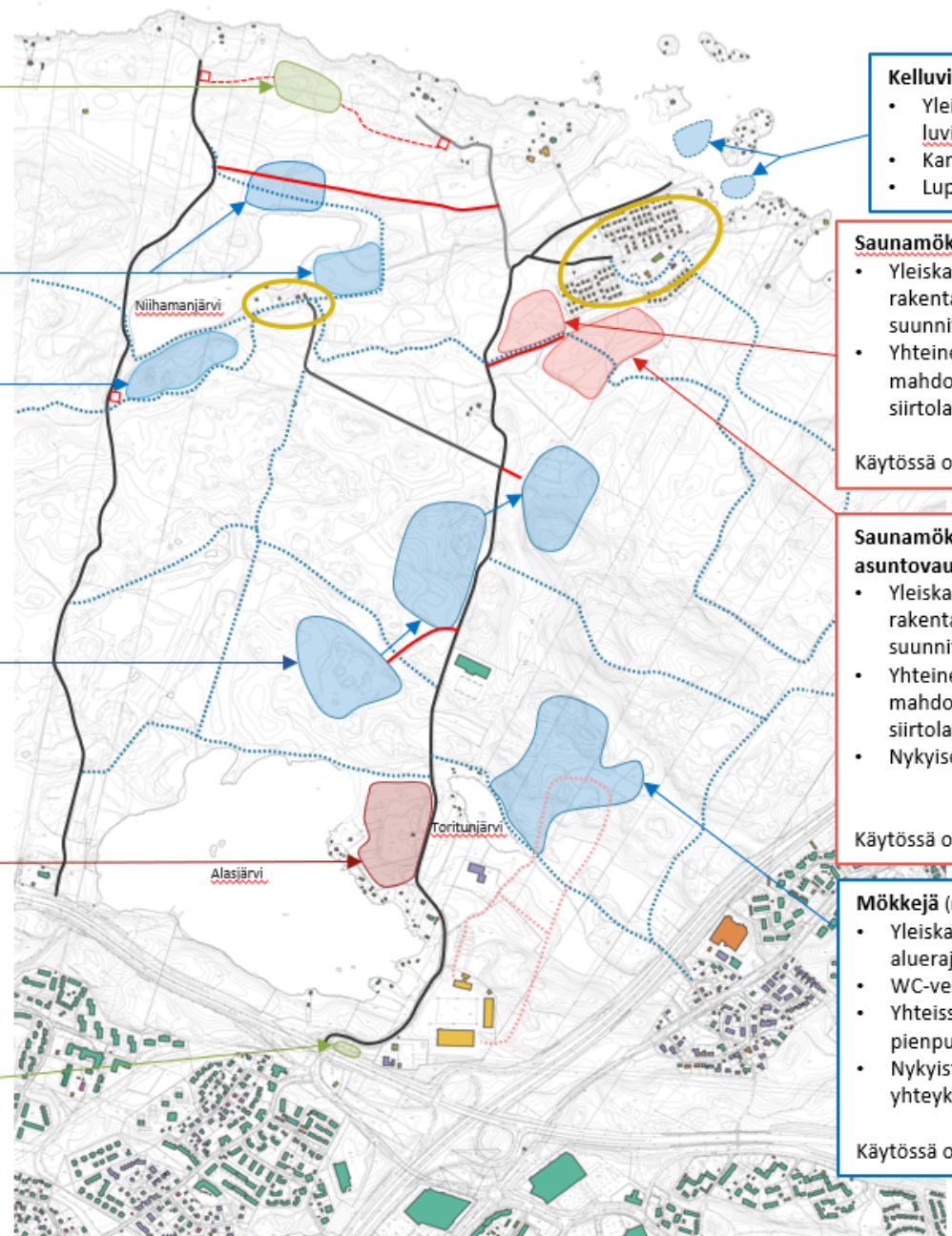
- Yleiskaavaan aluemarkintä ja tarkempi rakentamisohtaus – luvit suunnittelutarveratkaisuna
- Yhteinen panospuhdistamo talousvesille – mahdollisuus yhteiselle jätevesijärjestelmälle siirtolapuutarhan kanssa
- Nykyisen tien parantaminen

Käytössä oleva ala n. 4,4 ha

Mökkejä (n. 20 m²) / telttapaikkoja

- Yleiskaavalla luvit - ohjeellinen osa-aluearajaus
- WC-vesille umpisäiliö
- Yhteissaunaan/pesutilaan yhteinen jätevesien pienpuhdistamo
- Nykyisten polkujen parantaminen ja uusien yhteyksien rakentaminen

Käytössä oleva ala n. 8,0 ha



Niihamajärven esimerkki



KUVA: SPACE OF MIND OY

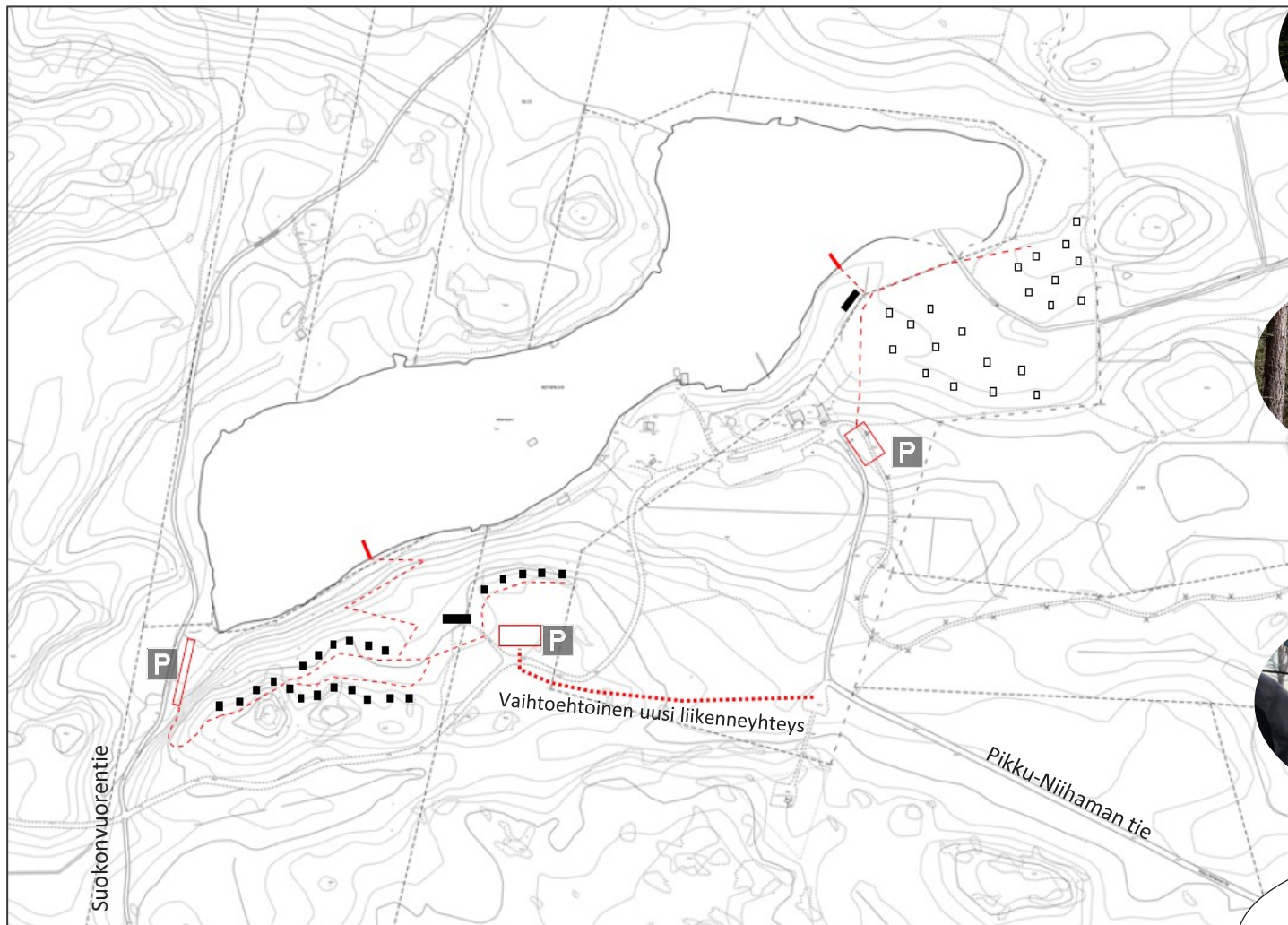


KUVA: NOLLACABINS



KUVA: ROBIN FALCK

- n. 20 minimökkiä / minisaunamökkiä
- huoltorakennus/sauna
- laituri/uimapaikka



KUVA: PETRI MAST



KUVA: PUUMAJA



KUVA: HALTIALAKELODGE



KUVA: HALTIALAKELODGE



KUVA: SAVON LASITUOTE OY

- n. 20 luksustelttaa/puumajaa
- huoltorakennus/sauna
- laituri/uimapaikka



Siirtolapuutarha-alueen esimerkki



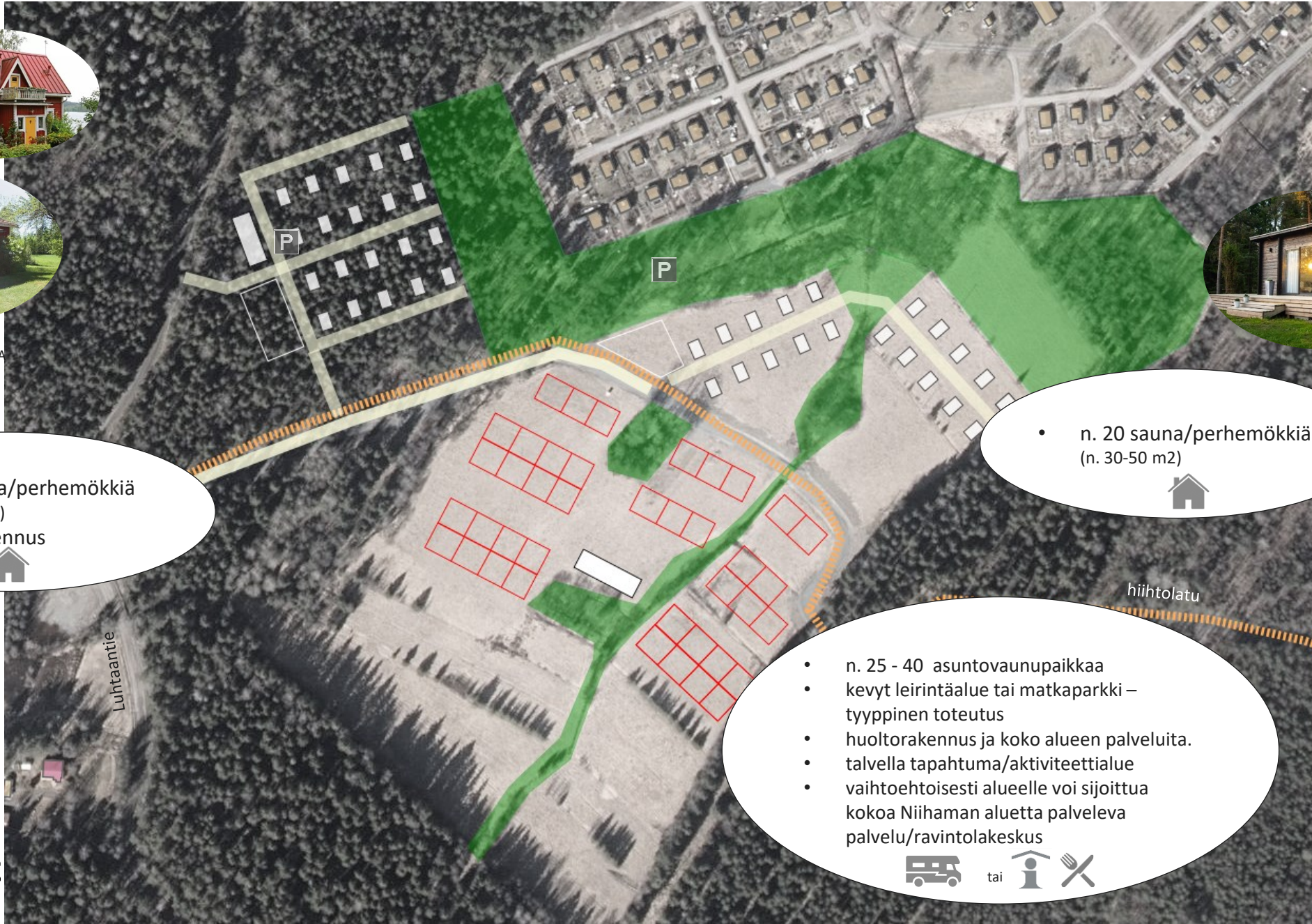
KUVA: MTV



KUVA: ETUOVI.COM
/KIINTEISTÖMAAILMA



KUVA: NEWSAUNA OY



- n. 20 sauna/perhemökkiä (n. 30-50 m²)
- huoltorakennus



- n. 20 sauna/perhemökkiä (n. 30-50 m²)



- n. 25 - 40 asuntovaunupaikkaa
- kevyt leirintäalue tai matkaparkki - tyyppinen toteutus
- huoltorakennus ja koko alueen palveluita.
- talvella tapahtuma/aktiiviteettialue
- vaihtoehtoisesti alueelle voi sijoittua kokoa Niihaman aluetta palveleva palvelu/ravintolakeskus



tai



Alasjärven alueen esimerkki



KUVA: NOLLACABINS



KUVA: ROBIN FALCK

- Pieniä metsämökkejä
- n. 15 mökkiä (n. 10-20 m²)
- Rakennetaan vaiheittain pienissä osissa vaikutuksia seuraten
- Pieni huoltorakennus
- Huolto levennettyä polkua pitkin



- Ravintola / palvelupiste / vastaanotto
- Ohjelmapalveluita
- N. 15 mökkiä (n. 20-30 m²)



- Pieniä metsä-/saunamökkejä n. 10 mökin ryhmiä (n. 10-20 m²)
- Sijoittuvat mäkien päälle tai järven rantaan, rakennetaan vaiheittain alue kerrallaan vaikutuksia seuraten
- Tukeutuvat parannettaviin reitteihin
- Yhteistyö hevostallin ja koiraurheilukeskuksen kanssa



KUVA: LUONTOON.FI



KUVA:
RAKENNUSMAAILMA.FI
Jenni Juurinen ja Jori
Hulkkonen

Matkaparkkialueet

Matkaparkkialueet ovat osa kantakaupungin citycamping-konseptia.
Matkaparkkikokonaisuutta tulee tutkia laajemmin ja tarkemmin omalla selvitystyönä.

Tavoitteet:

- Sujuva matalankynnyksen vaihtoehto
- Lyhyt aikainen yöpyminen → 1-2 yötä
- Mahdollisuus kokeilla pienillä investoinneilla

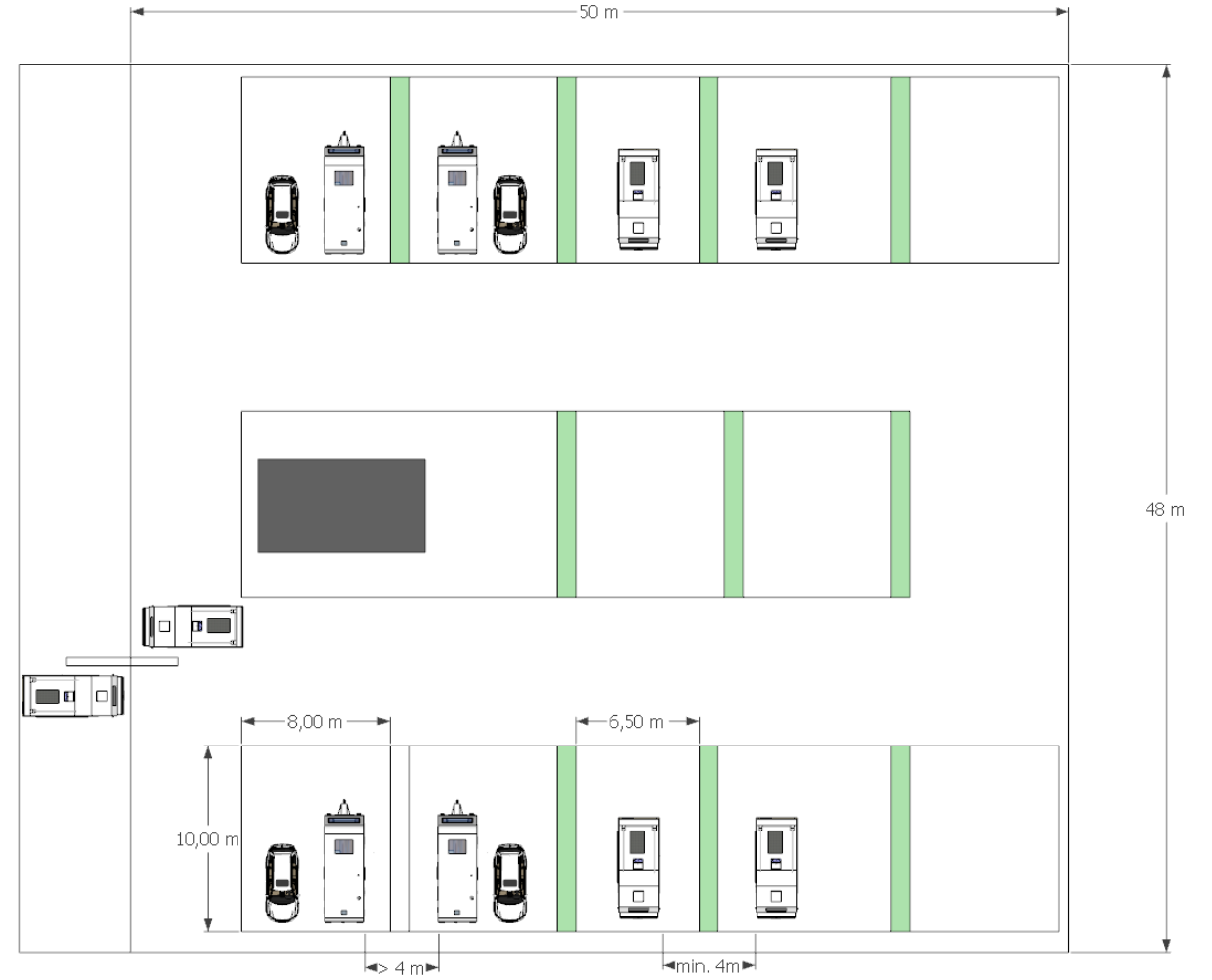
Lähtökohtia paikan valintaan:

- Hyvät joukkoliikenneyhteydet
- Näkymät /vähäiset ympäristöhäiriöt
- Vajaakäytöllä olevat alueet
- Kausikäytön mahdollisuus

Kokeilun perusteella hyväksi koetut alueet mahdollista huomioida asemakaavoituksessa.

Alueen palvelut vaiheittain / tarpeen mukaan

- Alueen aitaaminen
 - Kameravalvonta
- Huoltokontit
 - Jätehuolto
 - Vesi
 - WC
 - Kemiallisen WC:n tyhjennys
 - Ajokaivo
 - Sähkö
 - Suihku
 - Sauna



Esimerkkimitoitus: 12 paikka → 2 400 m²

Väliaikaisia/vaihtuvia alueita mahdollisiksi matkaparkkikokeilualueiksi?

Perkiönlahden veneiden säilytyspaikka

Jänissaari veneiden säilytyspaikka

Pispalan valtatie tyhjä kenttä

Santalahden veneiden säilytyspaikka

Pyynikin pysäköintialue

Liityntäpysäköintialue

Hakametsän jäähallin P-alue

Kannattavuuslaskelmien lähtökohtana olevat oletukset:

- Investoijan tuottovaatimus 4 %
- Tarkastelu-aika 20 vuotta
- Tulovero 20,25 %
- Investoinnit toteutetaan kokonaisuudessaan suorana sijoituksena, joten pääomakuluja ei ole huomioitu.
- Investointitukia tai subventioita ei ole otettu huomioon.
- Erillistä ns. käynnistysvaihetta ei ole, vaan kohde toimii heti normaalisti.

- Liiketoiminnan tuotot on laskettu majoitusmyynnin ja ravintolamyynnin osalta:
- Liiketoiminnan kulurakenteet noudattelevat keskimääräistä majoitustoimialojen jaottelua. Käyttökate oletetaan paranevan tarkastelu-aikana. Laskelmissa hyödynnetään toimiala 5520 (lomakylät, retkeilymajat yms. majoitus) lähtövuonna:
 - Ravintolatoiminnan käyttökate 7 %
 - Majoitustoiminnan käyttökate 10 %
- Poistot toteutetaan loppuun tasapoistoina ko. tarkastelujaksolla
 - Vastaanotto/ravintola, huoltorakennus: 5 % PA
 - Saunamökit, allover view, nollamökit: 10 % PA
 - Tentsile: 20 % PA

Caravanpaikkoja ei ole sisällytetty seuraaviin laskelmiin. Karkea arvio yhden 10x10m ruudun hinnasta helppoon maastoon 2300 €: maatyöt 1650 €/paikka, sähkö 500 €/paikka, alueen kuivatus, istutukset yms. 150 €/paikka

Liiketoiminnasta esitetään kaksi vaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan lähinnä investointien ja määrän ja laadun suhteen.

Vaihtoehto A:ssa investointitarve on suurempi, mutta toisaalta yhteiset tilat (vastaanotto/ravintola, huoltotilat) toteutetaan ”laadukkaampana”. Majoituskapasiteetissa on enemmän ympärivuotisia kohteita, jotka luovat edellytyksiä ympärivuotiselle kannattavalle liiketoiminnalle. Majoitustyyppien jakauma tukee myös perhematkailua ja on painopisteeltään enemmän ”tuttua ja turvallista”.

Vaihtoehto B:ssä investointitarve on kevyempää ja se mahdollistaa kokeilut ja nopeankin skaalautumisen. Iso osa majoituskohteista on innovatiivisia, mutta avoinna pääosin vain kesäaikaan (touko-syyskuu). Yhteiset tilat (vastaanotto/ravintola, huoltotilat) voivat olla konttityyppisiä ratkaisuja.

Vaihtoehto C:ssä iso investointi tehdään kerralla

VAIHTOEHTO A

Investoinnit toteutetaan vaiheittain:

- Vuosi 1: vastaanotto/ravintola, huoltorakennus, 10 saunamökkiä, nollamökit (10), tentsile (10)
- Vuosi 3: allover view – lasiset mökit (10)
- Vuosi 5: saunamökit (10)

Ravintolamyynä

- 50 000 asiakaskäyntiä (ravintola auki ympärivuoden)
- Keskiostos 25 €
- Kasvua 2 % / vuosi

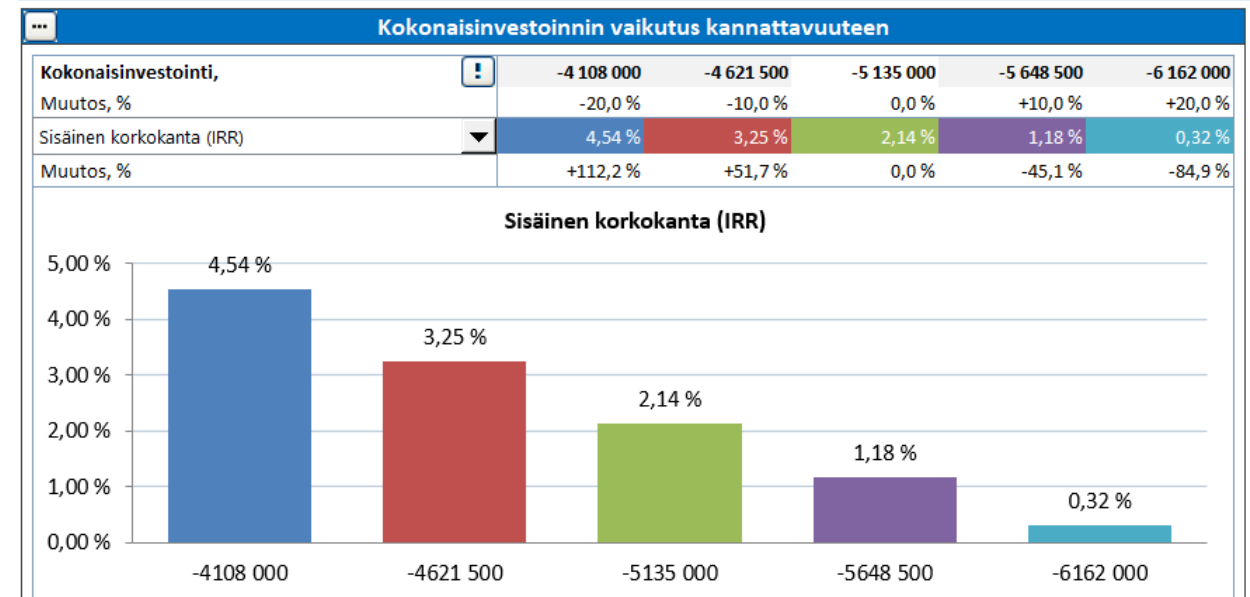
Majoitusmyynä

- Saunamökit (ympäri vuoden)
 - käyttöaste ka. 50 %, keskihinta 200€ /yö. Kasvua molemmissa 3 %/v
- Allover view – lasiset mökit (ympäri vuoden)
 - käyttöaste ka. 80 %, keskihinta 250€ /yö. Kasvua hinnassa 3 % / v
- Nollamökit (touko-syyskuu)
 - käyttöaste ka. 80 %, keskihinta 150€ /yö. Kasvua hinnassa 3 % / v
- Tentsile (touko-syyskuu)
 - käyttöaste ka. 80 %, keskihinta 75€ /yö. Kasvua hinnassa 3 % / v

Tuloslaskelma 5 ensimmäistä vuotta

	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5
Liikevaihto	1 885 000,00 €	1 961 850,00 €	2 770 983,20 €	2 874 389,31 €	2 980 918,60 €
Muuttuvat kulut	- 1 777 650,00 €	- 1 850 086,50 €	- 2 574 418,26 €	- 2 670 822,73 €	- 2 770 183,50 €
Käyttökate	107 350,00 €	111 763,50 €	196 564,94 €	203 566,58 €	210 735,11 €
Käyttökate-%	5,7 %	5,7 %	7,1 %	7,1 %	7,1 %
Poistot	- 239 500,00 €	- 239 500,00 €	- 289 500,00 €	- 289 500,00 €	- 389 500,00 €
Liikevoitto	- 132 150,00 €	- 127 736,50 €	- 92 935,06 €	- 85 933,42 €	- 178 764,89 €

Karsimalla investointeja noin miljoonalla eurolla (20 %), investoinnin kannattavuus nousee 4,5 %:een.



Toimintojen mahdollinen sijoittuminen Alasjärvi-Niihama -alueella

ALUEEN TOTEUTUS VAIHEITTA
VAIKUTUKSIA SEURATEN


- VIHREÄT ALUEET OVAT TOTEUTETTAVISSA KEVEIMMIN TOIMENPITEIN
- PUNAISET VAATIVAT RASKAIMPIA TOIMENPITEITÄ
- SINISET TÄLTÄ VÄLILTÄ RIIPPUEN TOTEUTUSTAVASTA

Laskennallisessa tarkastelussa A.


Vuosi 1. : vastaanotto&ravintola, huoltorakennus, saunamökit (10), Nollamökit (10), Tentsile (10)

Vuosi 3. : all-over view – lasiset mökit (10)

Vuosi 5. saunamökit (10)


Erämajoitus: teltat / riippumatot 

Vuosi 1:10 paikkaa

Nollamökit, Korkealaatuiset minimömökit/saunamökit 


(n. 10-20 m²)

Vuosi 1: 10 mökkiä


Vaihtoehtoisia paikkoja All-over-view mökeille tai metsämökeille. 

(n. 10-20 m²)

Vuosi 3. 10 mökkiä/alue

Alueen palvelupiste/ravintola, kokoustila&sauna/(mökkejä)   

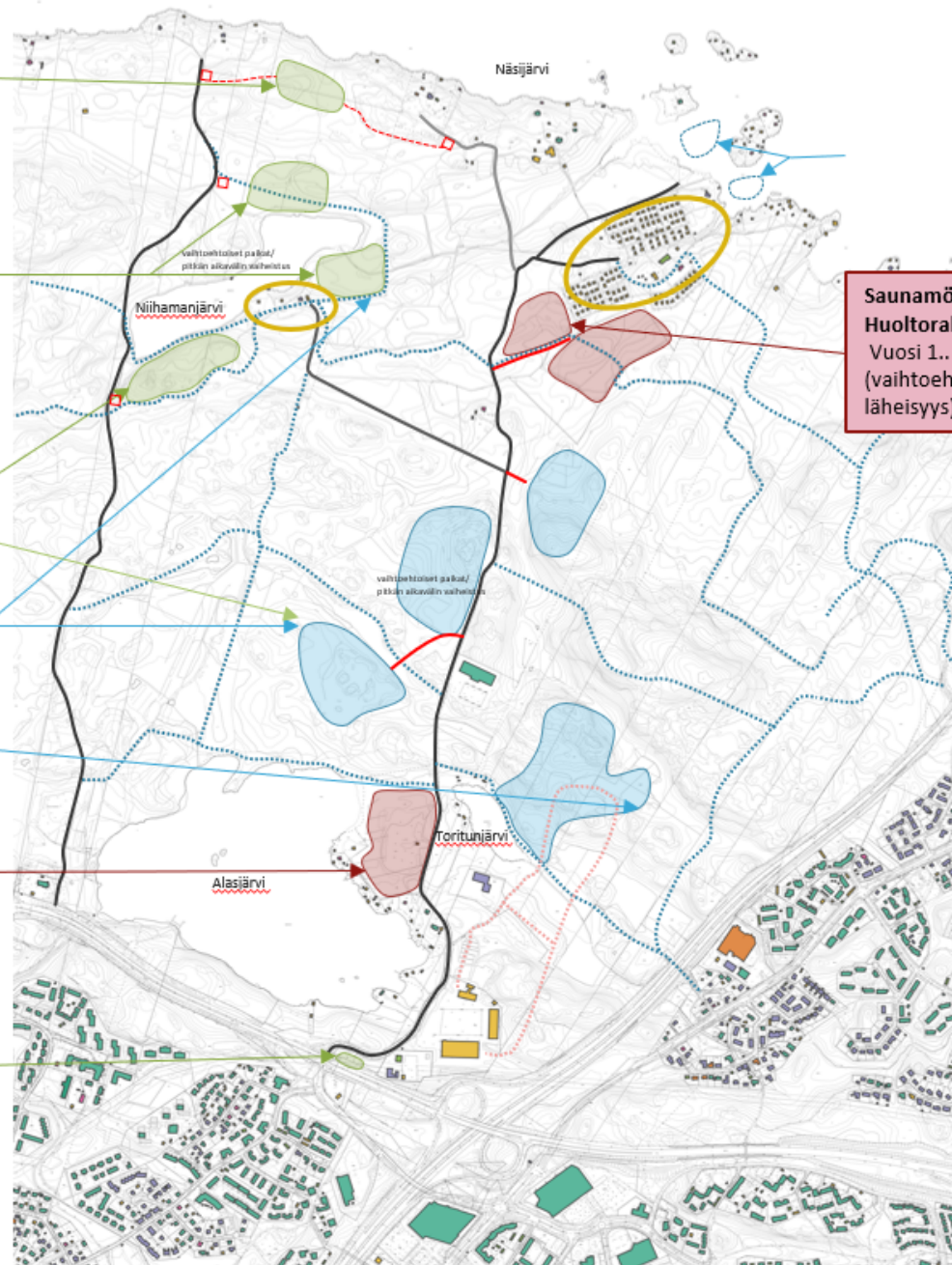
(n. 10-20 m²)

Saunamökit/Perhemökit (n. 30 - 50 m²) 

Huoltorakennus

Vuosi 1.. 10 mökkiä Vuosi 5: 10 mökkiä
(vaihtoehtoinen paikka esim. päärakennuksen läheisyys)

- ⋯ mahdollinen luontoreitti
- ⋯ mahdollinen ratsastusreitti
- tie
- uudet kulkuyhteydet
- kehittyvät palvelut



VAIHTOEHTO B

Investoinnit toteutetaan kerralla:

- Vastaanotto/ravintola (konttityyppinen)
- Huoltorakennus (konttityyppinen)
- Allover view – lasiset mökit (30 kpl)
- Nollamökit (30 kpl),
- Tentsile (10 kpl)

Ravintolamyynti

- 30 000 asiakaskäyntiä (ravintola auki vain touko-kesäkuussa)
- Keskiostos 25 €
- Kasvua 2 % / vuosi

Majoitusmyynti

- Allover view – lasiset mökit (ympäri vuoden)
 - käyttöaste ka. 80 %, keskihinta 250 € / yö. Kasvua hinnassa 3 % / v
- Nollamökit (touko-syyskuu)
 - käyttöaste ka. 80 %, keskihinta 150 € / yö. Kasvua hinnassa 3 % / v
- Tentsile (touko-syyskuu)
 - käyttöaste ka. 80 %, keskihinta 75 € / yö. Kasvua hinnassa 3 % / v

Kassa-, saniteetti- ja pukeutumiskontit hienolla verhouksella

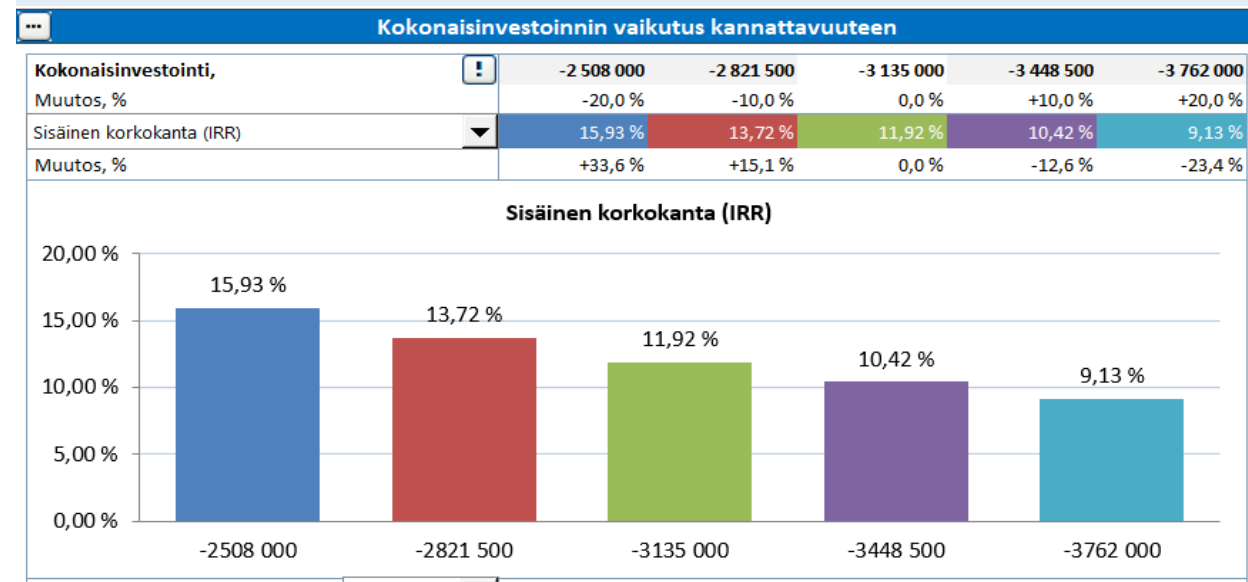


Kuva: www.containex.com

Tuloslaskelma 5 ensimmäistä vuotta

	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5
Liikevaihto	3 361 875,00 €	3 466 312,50 €	3 574 113,87 €	3 685 391,07 €	3 800 259,90 €
Muuttuvat kulut	- 3 052 068,75 €	- 3 147 442,13 €	- 3 245 907,27 €	- 3 347 567,80 €	- 3 452 530,87 €
Käyttökate	309 806,25 €	318 870,38 €	328 206,60 €	337 823,27 €	347 729,03 €
Käyttökate-%	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %
Poistot	- 252 000,00 €	- 252 000,00 €	- 252 000,00 €	- 252 000,00 €	- 252 000,00 €
Liikevoitto	57 806,25 €	66 870,38 €	76 206,60 €	85 823,27 €	95 729,03 €

Investointitasoa voisi jopa nostaa ja hanke olisi paremmin kannattava kuin vaihtoehto A.



Toimintojen mahdollinen sijoittuminen Alasjärvi-Niihama -alueella

ALUEEN TOTEUTUS VAIHEITTA
VAIKUTUKSIA SEURATEN

- VIHREÄT ALUEET OVAT TOTEUTETTAVISSA KEVEIMMIN TOIMENPITEIN
- PUNAISET VAATIVAT RASKAIMPIA TOIMENPITEITÄ
- SINISET TÄLTÄ VÄLILTÄ RIIPPUEN TOTEUTUSTAVASTA


Laskennallisessa tarkastelussa B

Investoinnit toteutetaan kerralla:

- Vastaanotto- ravintola (konttityyppinen)
- Huoltorakennus (konttityyppi)
- Allover view –lasiset mökit/iglut (30)
- Nollamökit (30)
- Tensile (10)


Erämajoitus: teltat / riippumatot

10 paikkaa




Luksus all over view/puumajat (vaihtoehtoiset paikat)

n. 20 paikkaa






Korkealaatuiset minimökit/Nollamökit (n. 10-20 m²)

10-15 mökkiä

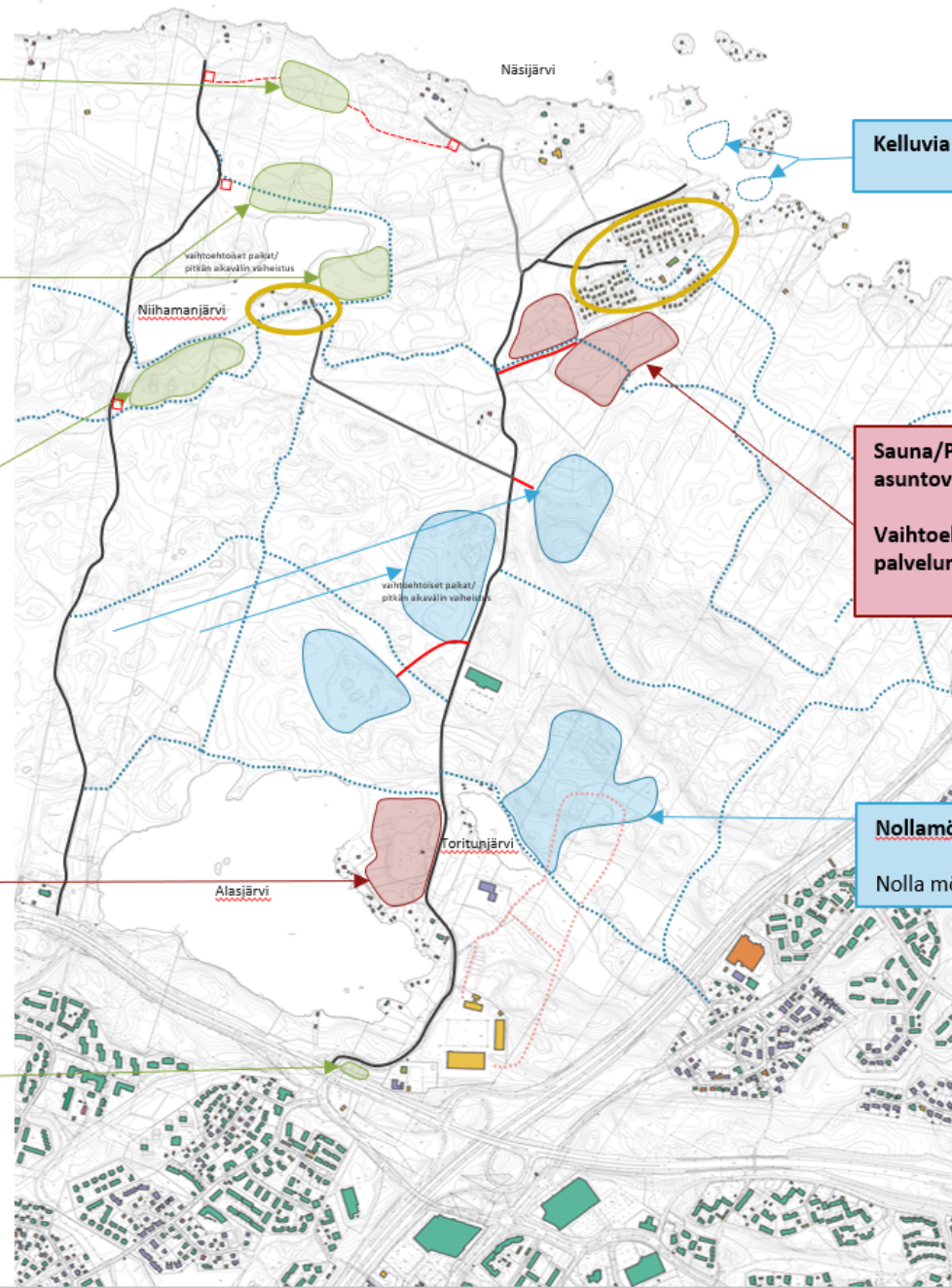


Alueen palvelupiste/ravintola, sauna, kokoustila

Käytössä oleva ala n. 5 ha

- ⋯ mahdollinen luontoreittiyhteys
- ⋯ mahdollinen ratsastusreitti
- tie
- uudet kulkuyhteystarpeet
- kehittyvät palvelut





Kelluvia / jään päällä olevia lasi-igluja 10? (n. 10 m²)





**Sauna/Perhemökit (n. 30 - 50 m²)
asuntovaunupaikat**

Vaihtoehtoinen paikka isommalle palvelurakennukselle






tai

Nollamökkejä (n. 10-20 m²) / telttapaikkoja

Nolla mökkejä n. 15-20

VAIHTOEHTO C: KAIKKI KERRALLA

Investoinnit toteutetaan kaikki kerralla

- Vastaanotto-/ravintolarakennus
- Huoltorakennus
- Saunamökit, 50 kpl
- Allover view – lasiset mökit, 10 kpl
- Nolla-mökit, 45 kpl
- Puu-/näköalamökki, 20 kpl
- Tentsile, 15 kpl

Ravintolamyynti

- 100 000 asiakaskäyntiä (ravintola auki ympärivuoden)
- Keskiostos 25 €
- Kasvua 2 % / vuosi

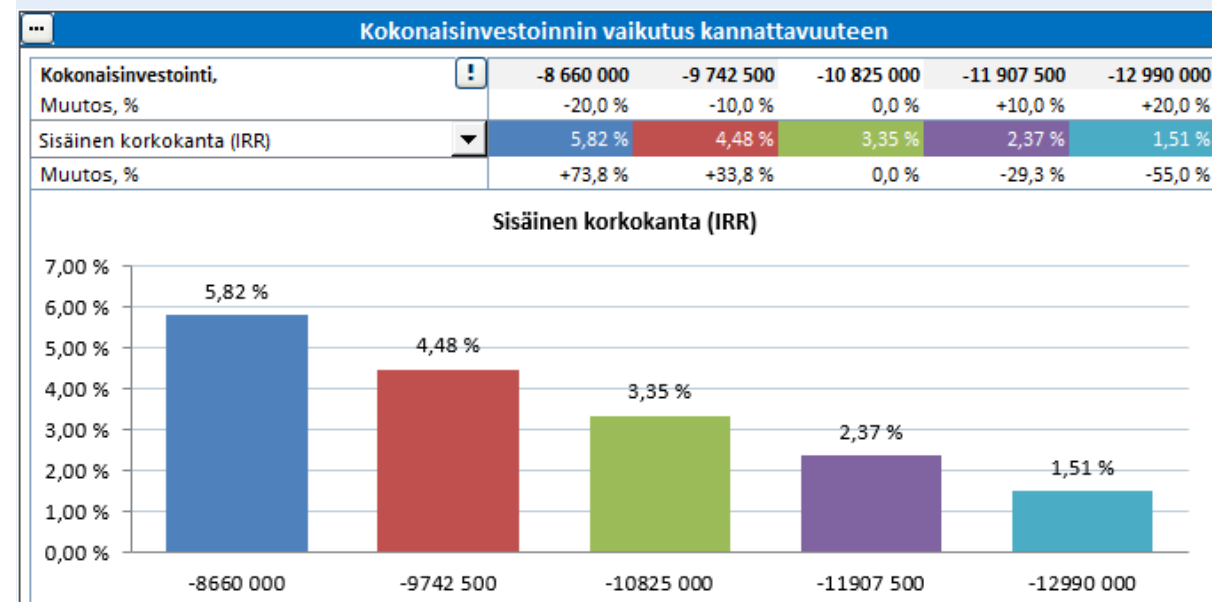
Majoitusmyynti

- Saunamökit (ympäri vuoden)
 - käyttöaste ka. 50 %, keskihinta 200€ /yö. Kasvua molemmissa 3 %/v
- Allover view (ympäri vuoden)
 - käyttöaste ka. 80 %, keskihinta 250€ /yö. Kasvua hinnassa 3 % / v
- Nollamökit (touko-syyskuu)
 - käyttöaste ka. 80 %, keskihinta 150€ /yö. Kasvua hinnassa 3 % / v
- Puu-/näköalamökit (touko-syyskuu)
 - Käyttöaste ka. 80 %, keskihinta 150 € /yö. Kasvua hinnassa 3 %v
- Tentsile (touko-syyskuu)
 - käyttöaste ka. 80 %, keskihinta 75€ /yö. Kasvua hinnassa 3 % / v

Tuloslaskelma 5 ensimmäistä vuotta

	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5
Liikevaihto	6 360 000,00 €	6 613 300,00 €	6 872 511,90 €	7 137 855,49 €	7 409 558,88 €
Muuttuvat kulut	- 5 860 400,00 €	- 6 093 917,00 €	- 6 333 022,02 €	- 6 577 923,87 €	- 6 828 839,28 €
Käyttökate	499 600,00 €	519 383,00 €	539 489,88 €	559 931,62 €	580 719,60 €
Käyttökate-%	7,9 %	7,9 %	7,8 %	7,8 %	7,8 %
Poistot	- 972 500,00 €	- 972 500,00 €	- 972 500,00 €	- 972 500,00 €	- 972 500,00 €
Liikevoitto	- 472 900,00 €	- 453 117,00 €	- 433 010,12 €	- 412 568,38 €	- 391 780,40 €

Karsimalla investointeja viidenneksellä, investoinnin kannattavuus nousee 5,8 %:een.



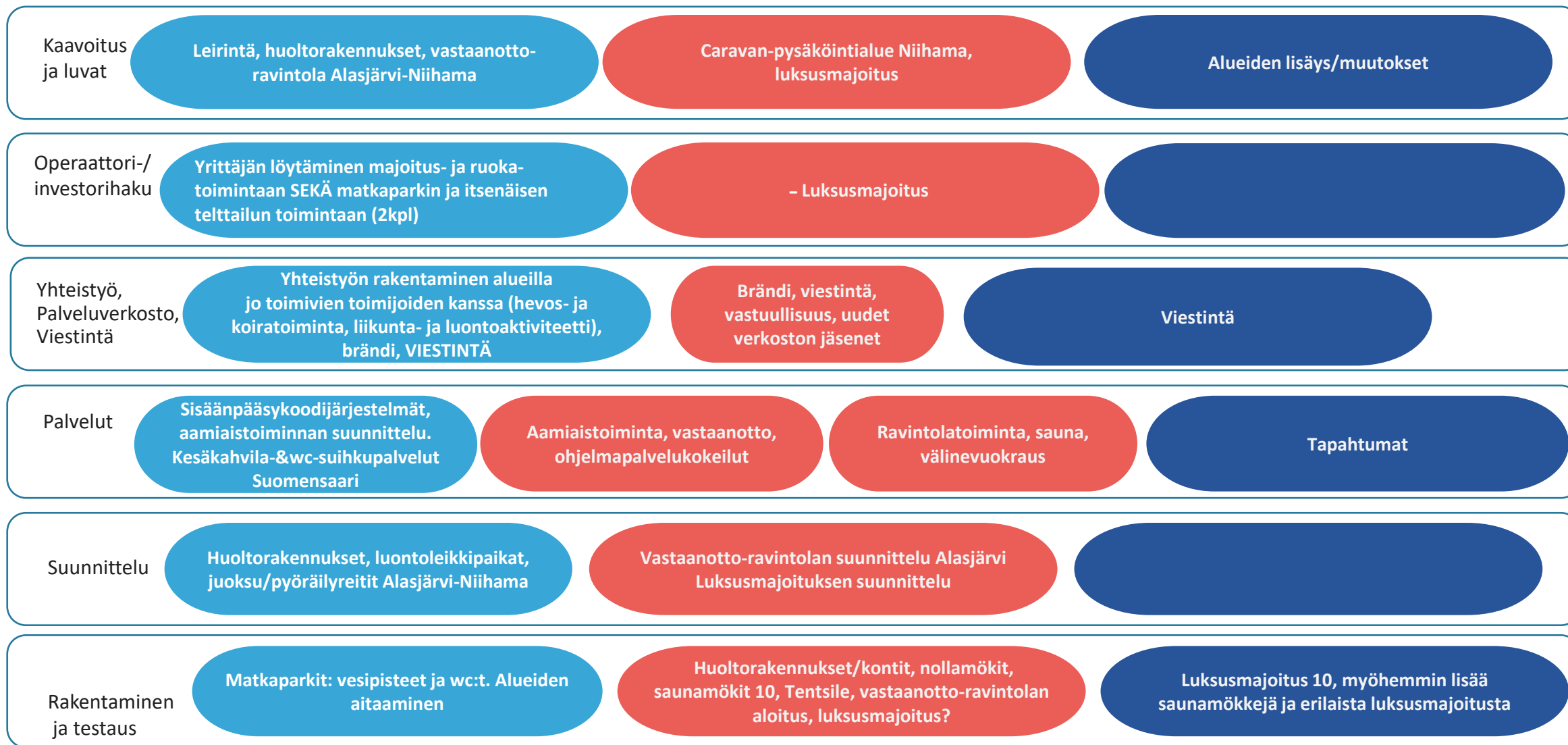
Lähtökohtia

- Matkailu- ja ravintola-alan kannattavuus on yleisellä tasolla ja erityisesti leirintämatkailussa matala ja alan yritysten investointikyky heikko.
- Leirintämatkailun kysyntä on kuitenkin kasvussa ja kysynnän trendit tukevat leirintämatkailun kehitystä.
- Alueelle suunnitellaan useaa eri tyyppistä majoitusvaihtoehtoa, joista osalla on merkittävää ”uutuusarvoa” ja siten myös vetovoimaa.
 - Keskihinta ja käyttöaste on arvioitu korkeammaksi kuin ”perusleirintäalueella”.
- Vaiheittainen toteutus ”aluekohtaisesti” mahdollistaa erilaiset kokeilut rakentamiskäytösten suhteen eikä asiakkaille muodostu ”keskeneräisen kohteen” mielikuvaa.
- Tampereella on onnistuneesta toteutettu todella mittavia infrainvestointeja ja kaupunki on vetovoimaltaan Suomen ykkönen.
- Kannattavuusarvioita tulee täsmentää tulevien toimijoiden kanssa.
- Laskelmissa ei ole huomioitu infran rakentamiskustannuksia.

Johtopäätökset

- **Vaihtoehto A:**ssa investointitarve on suurempi, mutta toisaalta yhteiset tilat (vastaanotto/ravintola, huoltotilat) toteutetaan ”laadukkaampana”. Majoituskapasiteetissa on enemmän ympärivuotisia kohteita, jotka luovat edellytyksiä ympärivuotiselle kannattavalle liiketoiminnalle. Majoitustyyppien jakauma tukee myös perhematkailua ja on painopisteeltään enemmän ”tuttua ja turvallista”.
- **Vaihtoehto B:**ssä investointitarve on kevyempää ja se mahdollistaa kokeilut ja nopeinkin skaalautumisen. Iso osa majoituskohteista on innovatiivisia, mutta avoinna pääosin vain kesäaikaan (touko-syyskuu). Yhteiset tilat (vastaanotto/ravintola, huoltotilat) voivat olla konttityyppisiä ratkaisuja. Vaihtoehdossa tulee huomioida kuitenkin myös edullisempi, perheille sopiva majoitusmuoto
- **Vaihtoehto C:**ssä iso investointi tehdään kerralla. Käytännössä kaiken rakentaminen kerralla on epärealistista, mutta arvion mukaan alueelle syntyisi riittävästi kaupallista potentiaalia, jotta investointi olisi mielekäs.
- => Tampereen menestystarinaa pitää jatkaa myös leirintämatkailun kehittämisessä
- => Rohkeita kokeiluja alan yrittäjien kanssa ja yrittäjän/yrittäjien sitouttaminen tarkempaan jatkosuunnitteluun
- => vaihtoehto B saattaa olla mielenkiintoisin niin yrittäjien, asiakkaiden kuin mahdollisten sijoittajien kannalta.

Vaiheet, toimenpiteiden eteneminen



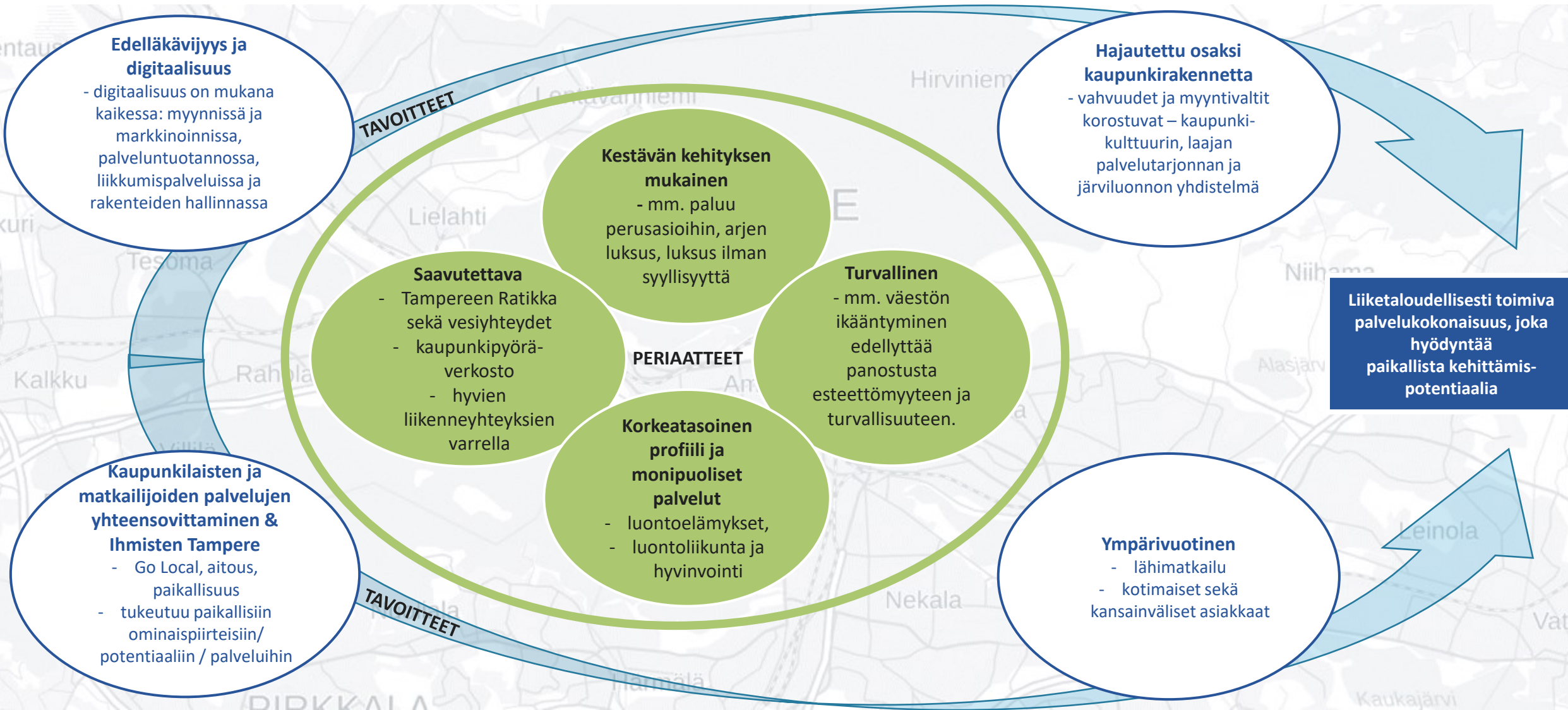
Vaihe 3: TIIVISTELMÄ



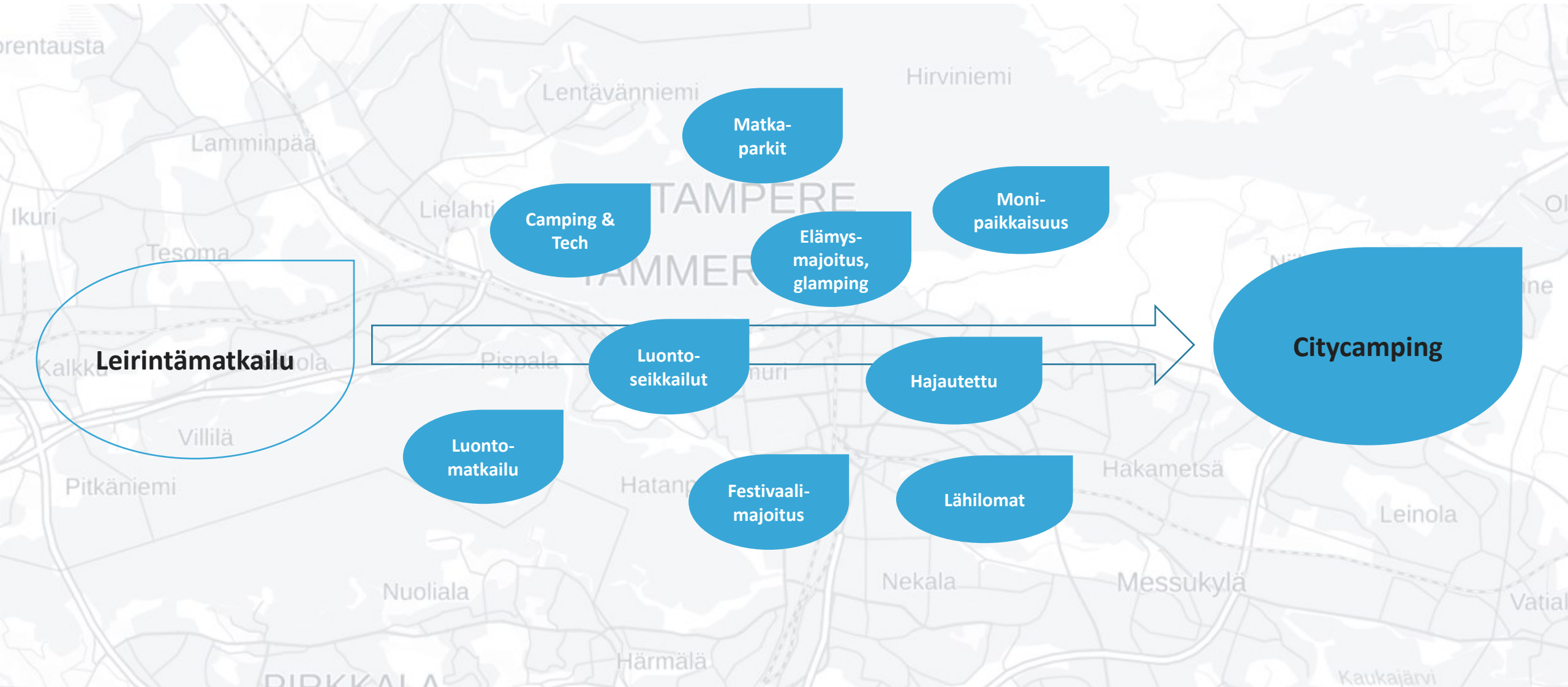
Tampere tarjoaa moderneja ja monipuolisia city-campingin ja lähimatkailun mahdollisuuksia hyödyntäen ympärivuotisesti alueen kaupunkikulttuuria, tapahtumia sekä järvi- ja luontoympäristöjä virkistyspalveluineen.



1.5. Kehittämisen periaatteet ja tavoitteet



Matkailun termit



1.7. Vision vahvistaminen



Toimintojen mahdollinen sijoittuminen Alasjärvi-Niihama -alueella

ALUEEN TOTEUTUS VAIHEITTA
VAIKUTUKSIA SEURATEN


- VIHREÄT ALUEET OVAT TOTEUTETTAVISSA KEVEIMMIN TOIMENPITEIN
- PUNAISET VAATIVAT RASKAIMPIA TOIMENPITEITÄ
- SINISET TÄLTÄ VÄLILTÄ RIIPPUEN TOTEUTUSTAVASTA

Alueiden sijainneissa ja rajauksissa on huomioitu alueen luontoarvot, maanomistus sekä sijoittuminen suhteessa nykyisiin toimintoihin ja kulkuyhteyksiin. Karttaan rajatut alueet ovat lähtökohdista johdettuja mahdollisia aluerajauksia. Alueita ei ole tarkoitus rakentaa täyteen vaan rajatulta alueelta tarkemmalla suunnittelulla etsiä pienimuotoiselle rakentamiselle soveltuvat alueet. Lähekkäin sijoittuvat alueet ovat vaihtoehtoisia toisilleen. Alueet on tarkoitus toteuttaa vaiheittain ja vähitellen vaikutuksia seuraten.

Tavoitteena on hyödyntää mahdollisimman pitkälle olemassa olevia kulkuyhteyksiä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida ajo-yhteyden tarpeet mökkeille sekä käytön että rakentamisen aikana. Lisäksi tulee huomioida turvallisuusasiat.


Erämajoitus: teltat / riippumatot

Käytössä oleva ala n. 1,5 ha, 10-15 paikkaa




Luksusteltat/puumajat (vaihtoehtoiset paikat)

Käytössä oleva ala n. 1,5 ha, 15-20 paikkaa/alue




Korkealaatuiset minimömökkit/saunamökkit (n. 10-20 m²)

Käytössä oleva ala n. 2,0 ha, 15-20 mökkiä




Vaihtoehtoisia paikkoja metsämökeille. (n. 10-20 m²)

Käytössä oleva ala n. 3-5 ha 10-15 mökkiä/alue




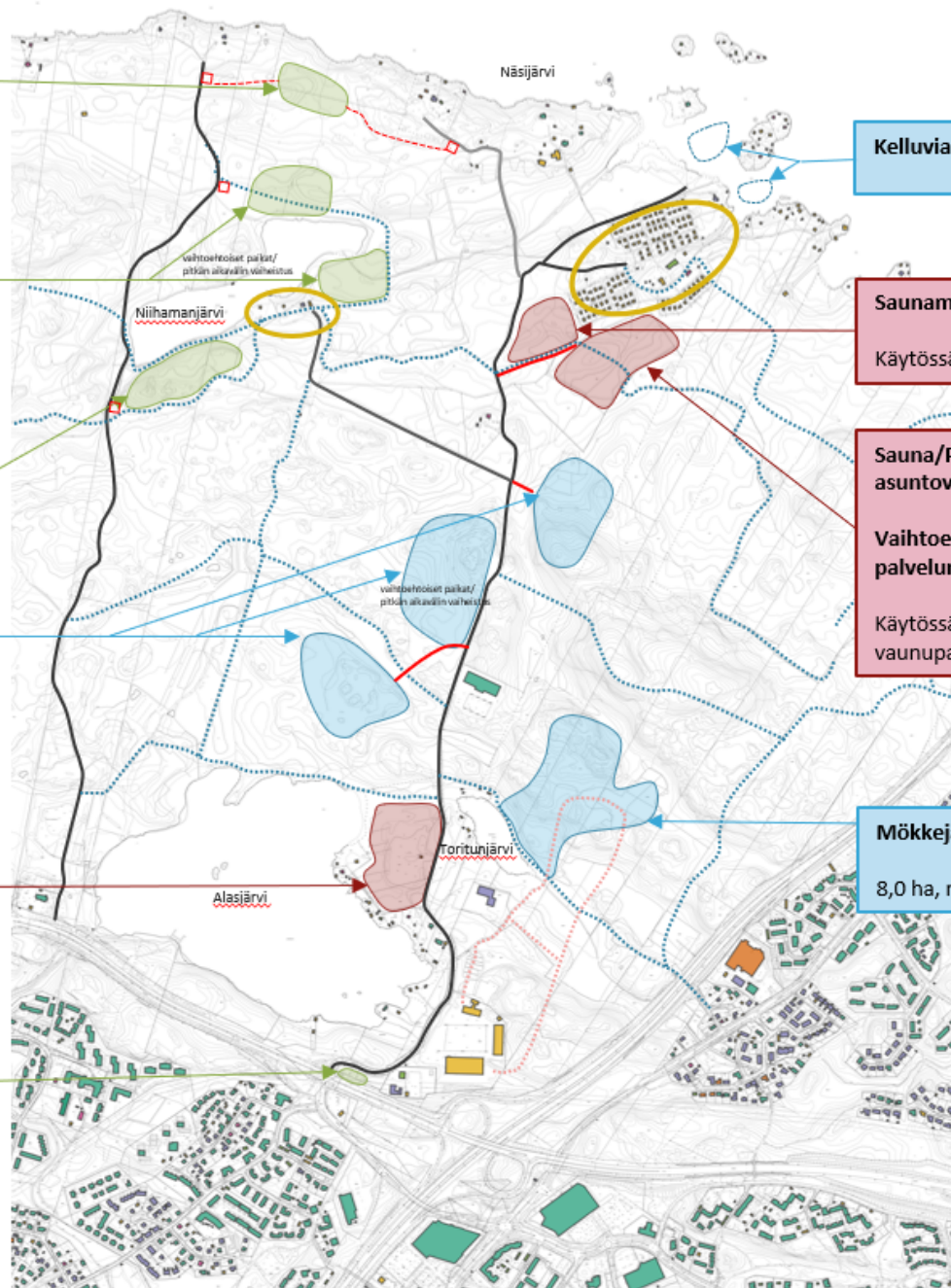
Alueen palvelupiste/ravintola/mökkejä (n. 10-20 m²)

Käytössä oleva ala n. 5 ha




Matkaparkki-alue

Käytössä oleva ala n. 1 500 m²





Kelluvia / jään päällä olevia mökkejä (n. 10 m²)



Saunamökkit/Perhemökkit (n. 30 - 50 m²)


Käytössä oleva ala n. 2,0 ha, n. 20 mökkiä




**Sauna/Perhemökkit (n. 30 - 50 m²)
asuntovaunupaikat**

Vaihtoehtoinen paikka isommalle palvelurakennukselle

Käytössä oleva ala n. 4,4 ha, n. 20 mökkiä / 40 vaunupaikkaa



tai

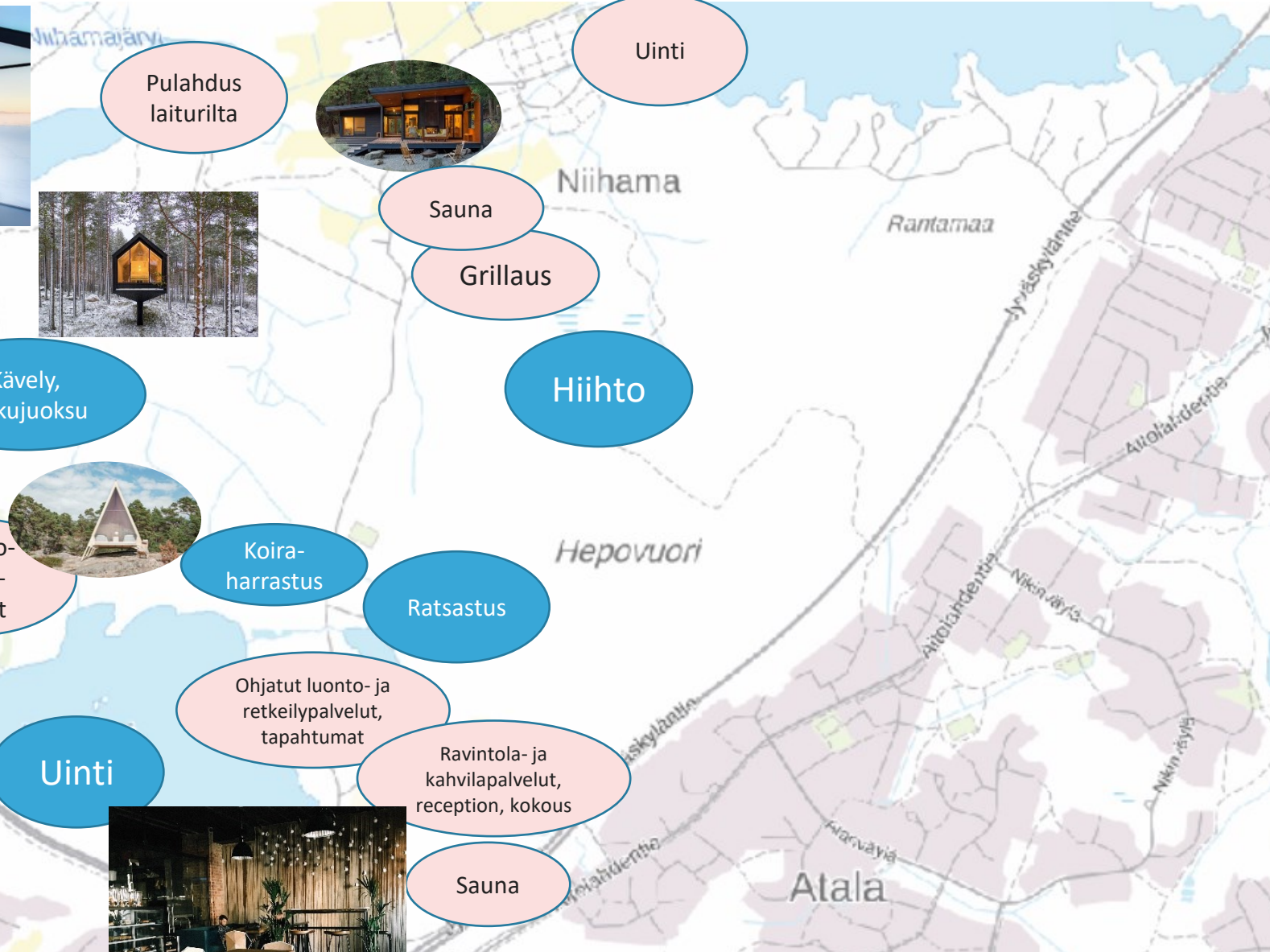


Mökkejä (n. 20 m²) / telttapaikkoja

8,0 ha, mökkejä n. 20-30



- ⋯ mahdollinen luontoreittiyhteys
- ⋯ mahdollinen ratsastusreitti
- tie
- uudet kulkuyhteystarpeet
- kehittyvät palvelut



Pulahdus
laiturilta

Uinti

Sauna

Grillaus

Kävely,
polkujuoksu

Hiihto

Liikuntapuiston
mahdollisuudet



Luonto-
leikki-
paikat

Koira-
harrastus

Ratsastus

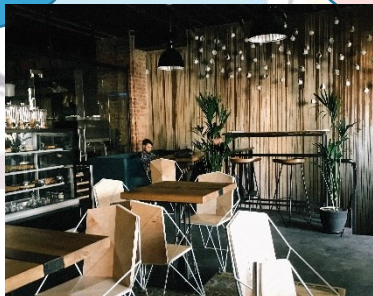
Frisbee-
golf

Ohjatut luonto- ja
retkeilypalvelut,
tapahtumat

Ravintola- ja
kahvilapalvelut,
reception, kokous

Uinti

Sauna



Lähtökohtia

- Matkailu- ja ravintola-alan kannattavuus on yleisellä tasolla ja erityisesti leirintämatkailussa matala ja alan yritysten investointikyky heikko.
- Leirintämatkailun kysyntä on kuitenkin kasvussa ja kysynnän trendit tukevat leirintämatkailun kehitystä.
- Alueelle suunnitellaan useaa eri tyyppistä majoitusvaihtoehtoa, joista osalla on merkittävää ”uutuusarvoa” ja siten myös vetovoimaa.
 - Keskihinta ja käyttöaste on arvioitu korkeammaksi kuin ”perusleirintäalueella”.
- Vaiheittainen toteutus ”aluekohtaisesti” mahdollistaa erilaiset kokeilut rakentamiskäytösten suhteen eikä asiakkaille muodostu ”keskeneräisen kohteen” mielikuvaa.
- Tampereella on onnistuneesta toteutettu todella mittavia infrainvestointeja ja kaupunki on vetovoimaltaan Suomen ykkönen.
- Kannattavuusarvioita tulee täsmentää tulevien toimijoiden kanssa.
- Laskelmissa ei ole huomioitu infran rakentamiskustannuksia.

Johtopäätökset

- **Vaihtoehto A:**ssa investointitarve on suurempi, mutta toisaalta yhteiset tilat (vastaanotto/ravintola, huoltotilat) toteutetaan ”laadukkaampana”. Majoituskapasiteetissa on enemmän ympärivuotisia kohteita, jotka luovat edellytyksiä ympärivuotiselle kannattavalle liiketoiminnalle. Majoitustyyppien jakauma tukee myös perhematkailua ja on painopisteeltään enemmän ”tuttua ja turvallista”.
- **Vaihtoehto B:**ssä investointitarve on kevyempää ja se mahdollistaa kokeilut ja nopeinkin skaalautumisen. Iso osa majoituskohteista on innovatiivisia, mutta avoinna pääosin vain kesäaikaan (touko-syyskuu). Yhteiset tilat (vastaanotto/ravintola, huoltotilat) voivat olla konttityyppisiä ratkaisuja. Vaihtoehdossa tulee huomioida kuitenkin myös edullisempi, perheille sopiva majoitusmuoto
- **Vaihtoehto C:**ssä iso investointi tehdään kerralla. Käytännössä kaiken rakentaminen kerralla on epärealistista, mutta arvion mukaan alueelle syntyisi riittävästi kaupallista potentiaalia, jotta investointi olisi mielekäs.
- => Tampereen menestystarinaa pitää jatkaa myös leirintämatkailun kehittämisessä
- => Rohkeita kokeiluja alan yrittäjien kanssa ja yrittäjän/yrittäjien sitouttaminen tarkempaan jatkosuunnitteluun
- => vaihtoehto B saattaa olla mielenkiintoisin niin yrittäjien, asiakkaiden kuin mahdollisten sijoittajien kannalta.

Johtopäätökset

Härmälän alue on yleiskaavassa osoitettu asumisen ja virkistyksen sekoittuneena alueena. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017-2021:n yhteydessä tarkasteltiin Härmälän leirintäalueen sijaintivaihtoehtoja peilaten niitä tulevaisuuden kaupunkileirintämatkailun luonteeseen sekä palvelutarpeeseen. Tarkastelussa oli mukana 14 eri luonteista ja eri etäisyydellä kaupungin keskustasta sijaitsevaa kaupungin omistuksessa olevaa aluetta.

Vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja arvioitiin useiden arviointikriteerien pohjalta ja johtopäätöksenä todettiin, että kullakin alueella on omat vahvuutensa, ympäristöarvonsa ja reunaehdonsa ja että leirintämatkailu tulee jatkossa nähdä verkostomaisena palveluna, joka palvelee matkailijoiden ohella myös paikallisia asukkaita.

Lähempään tarkasteluun valikoitui Suomensaaren ja Alasjärven alueet, joissa laadittiin vuonna 2020 luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyviä erillisselvityksiä.

Suomensaaren alue on potentiaalinen tapahtuma-aikaiseen leirintäkäyttöön, mutta vaatii vielä lisätarkastelua mm. turvallisuus- ja palvelunäkökulmasta.

Leirintämatkailun konseptitarkastelussa Alasjärvi-Niihama alue on nähtävissä potentiaalisena citycamping ja lähimatkailualueena, joka palvelee sekä paikallisia, että matkailijoita laadukkaana ja vetovoimaisena kohteena.

Alueella jo sijaitsevat liikunta- ja luontokohteet ovat vetovoimaisia ja alueelle voitaisiin kokeilemalla sijoittaa erityyppisiä kevyempiä ja pysyvämpiä majoituskohteita hajautetusti, luontoarvot huomioiden. Valittaessa vaiheistettu toteuttamismalli, vaikutusten tarkastelu on mahdollista tehdä reaaliaikaisesti. Toimintoja voidaan lisätä ja uusia alueita ottaa käyttöön vaikutusten seurannan kautta saatujen kokemusten perusteella. Toimintaa käynnistettäessä ja tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota turvallisuusasioihin.

Matkailijat voisivat luoda mahdollisuuden majoitus- ja ravitsemistoiminnan lisäksi myös luontoa kunnioittavalle ohjelmalveluyrittämiselle. Toiminnassa tulisi pyrkiä ympärivuotisuuteen. Yrittäjälle kiinnostavin vaihtoehto toiminnan käynnistämiseksi voisi olla liikuteltaviin johto- ja huoltorakennuksiin ja erikoisempiin majoitusmuotoihin pohjaava malli (B). Lapsiperheet tulisi kuitenkin muistaa huomioida Tampereen matkailulle tärkeänä asiakassegmenttinä. Myös asuntoautoilun suosion kasvu on syytä huomioida.

Asiakkaalle helposti saavutettava alue voisi tarjota arjesta irrottautumista, luonnon kokemista helposti, elämyksellistä majoittumista – jopa arjen luksusta ja luontoliikunta painotteista ohjelmalvelua sekä lämminhenkisiä pientapahtumia ympäri vuoden.

Ajankohtaisten tarpeiden mukaan sijoittuva erillinen matkaparkkitoiminta tapahtuma-alueiden ja julkisten kulkuyhteyksien läheisyydessä monipuolistaisi majoitusmahdollisuuksien tarjontaa varsinkin tapahtumasesonkeina ja voisi vastata kasvaneen matkailuautoilijasegmentin tarpeisiin. Matkaparkkikonseptista tulee tehdä erillinen selvitys, jonka yhteydessä toimintaa voidaan kokeilla väliaikaisilla matkaparkkialueilla.

TAMPERE.
FINLAND