

Valmistelija

Matti Kaikkonen, tekninen johtaja, 0400 855954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Vaalan kunta on toteuttanut Säräisniemen matkailukohteiden toimijoiden valintaa edeltävän liiketoimintasuunnitelmien kilpailuttamisen. Säräisniemen kohteiden esittely ja kohteita koskeva keskustelutilaisuus järjestettiin 18.1.2023 ja erikseen osallistumishalunsa ilmoittaneille toimijoille lähetettiin ohjeet liiketoimintasuunnitelman laatimiseksi. Liiketoimintasuunnitelman laatimishjeissa pyydettiin kertomaan seuraavista asioista:

- Yrityksen perustiedot
- Kohteen yksilöinti ja tavoitteet vuokrasopimukselle
- Yrityksen tuotteet, palvelut ja asiakasryhmät
- Yrityksen toimintapa
- Liiketoiminnan tavoitteet ja vaikutukset
- Investoinnit, kiinteistö ja rakennelmat
- Maankäyttö ja infrastruktuuri

Vaalan kunnan puolesta kilpailutusprosessin on toteuttanut Sweco Finland Oy (myöh. Sweco).

Kilpailutuksen tarkoituksena oli löytää Säräisniemen kolmeen matkailukohteeseen toimijat, jotka kehittävät ja kasvattavat matkailukohteiden liiketoimintoja sekä edistävät Oulujärven matkailua. Matkailukohteet ovat Oulujärven lomakylä, Oulujärven vapaa-aikakeskuksen matkailuvaunualue Ruununtörmässä sekä Suviranta.

Liiketoimintasuunnitelmat piti lähettää Sweco Finland Oy:lle 2.4.2023 mennessä. Tonttien vuokra- ja myyntihintoihin liittyneen päätöksentekoprosessin vuoksi liiketoimintasuunnitelmien jättöaikaa jatkettiin 19.5.2023 saakka.

Määräaikaan mennessä Swecolle toimitettiin seitsemän liiketoimintasuunnitelmaa kuudelta toimijaehdokkaalta. Liiketoimintasuunnitelmat jakautuivat matkailukohteittain seuraavalla tavalla:

Suviranta:

- kolme liiketoimintasuunnitelmaa

Oulujärven lomakylä:

- kaksi liiketoimintasuunnitelmaa

Oulujärven vapaa-aikakeskuksen matkailuvaunualue:

- kaksi liiketoimintasuunnitelmaa

Kilpailutukseen kuuluvassa liiketoimintasuunnitelmien vertailuprosessissa noudatettavien syrjimättömyyden ja tasapuolisuuden periaatteiden toteuttamiseksi on sovittu Swecon ja Vaalan kunnan kesken, että vain Sweco ulkopuolisena konsulttina käsittelee ja pitää hallussaan liiketoimintasuunnitelmia osana vertailuprosessia. Lisäksi ainoastaan Sweco tietää, mitkä tahot ovat toimittaneet liiketoimintasuunnitelmansa vertailtaviksi matkailukohteiden toimijavalinnassa. Näistä tahoista käytetään valintaprosessissa nimityksiä Toimijat 1-6. Tavoite on, että nimitysten takana olevat toimijoiden nimet paljastetaan vasta, kun kaikki Vaalan

kunnan asianosaiset luottamuselimet ovat käsitelleet valintaprosessia koskevat esitykset ja lopulliset valinnat matkailukohteiden toimijoiksi on tehty liiketoimintasuunnitelmien pohjalta.

Liiketoimintasuunnitelmat on arvioinut ja pisteyttänyt Swecon Finland Oy:n matkailuasiantuntija, joka esittelee liiketoimintasuunnitelmat elinvoimalautakunnalle. Vertailusta on laadittu perustelumuistio (liite 2) sekä toiminnan sisällön arviointi (liite 3). Pisteytyksen taustalla olevat vertailukriteerit sekä vertailupisteiden muodostamismenetelmä on esitelty liitteessä 1.

Oulujärven vapaa-aikakeskuksen matkailuvaunualue

Oulujärven vapaa-aikakeskuksen matkailuvaunualuetta koskien saatiin kaksi liiketoimintasuunnitelmaa, jotka ovat laatineet Toimija 5 ja Toimija 6.

Toimijan 5 liiketoimintasuunnitelma

Toimijan 5 liiketoimintasuunnitelma osoittaa, että matkailuvaunualueen toimintaa toteuttavan yrityksen kotikunta on Vaala. Toimija tavoittelee kohteeseen vähintään 15 vuoden vuokrasopimusta ja tuo esille myös halunsa lunastaa kohde omistukseensa. Toimija korostaa palveluidensa kohderyhminä kotimaisia ja ulkomaisia matkailuvaunu- sekä -automatkailijoita, mutta ei unohda myöskään paikallisia asukkaita. Asiakkaille tuotettavat palvelut huomioivat oivaltavasti caravanmatkailijoiden tarpeet niin käytännön ylläpidon kuin aktiviteettien sekä kohderyhmän yhteisöllisyyden osalta.

Toimija suunnittelee ympärivuotista toimintaa, mutta arvioi kesäkauden merkityksen olevan keskeinen. Toimija positioidi itseään suhteessa muihin alan toimijoihin asiakaskokemuksen ja -lähtöisyyden huomioivilla, laadukkailla palveluilla, joita toimija konkretisoi konseptinsa sisällöillä. Toimija myös huomioi erottautumistekijöitään asiakassuhteissaan sekä jakelukanavissaan. Vetovoimaa toimijan palveluissa tuottaa lisäksi innovatiivisia elementtejä sisältävä yhteisöllinen majoituskonsepti, joka voi laajentua myös uusien kohderyhmien käyttöön. Toimija kykenee tuottamaan alueelle nykyaikaista ja laadukasta majoituskapasiteettia.

Toimija arvioi aloittavansa toiminnan kesällä 2024, mutta tekevänsä valmistelevia toimenpiteitä alueella jo syksystä 2023 lähtien. Toimija arvioi työllistävänsä yrittäjien lisäksi kohteessa yhden henkilön päätoimisesti sekä sesonkiaikana muutamia henkilöitä. Kestävän matkailun toimintaperiaatteita ei liiketoimintasuunnitelmassa tuoda esille. Toimija esittää suunnitelmassaan liiketaloudellisia tunnuslukuja, joiden perusteella toimija tavoittelee kohteessa kannattavaa ja kasvuhakuista liiketoimintaa.

Toimija kuvaa seikkaperäisesti ja havainnollisesti, millaisia investointeja suunnittelee toteutettaviksi toiminnan eri vaiheissa rakennuksiin, rakenteisiin ja käyttöpäähään. Investointien toteuttamisen sekä myöhemmin niiden ylläpidon osalta yritys tuo selkeästi esille paikkakunnalta hankittavat palvelut, jotka lisäävät osaltaan taloudellista aktiviteettia. Materiaalien osalta tulevat esiin kotimaiset hankintakanavat ja alkuperät. Toimija ei katso tarvitsevänsä toiminnan aloittamiseksi tai kehittämiseksi tässä vaiheessa kunnalta kaavamuutoksia tai kuntainfraan toteutettavia kehittämistoimenpiteitä.

Toimijan 6 liiketoimintasuunnitelma

Toimijan 6 liiketoimintasuunnitelman perusteella matkailuvaunualueen liiketoimintaa harjoittavan yrityksen kotikunnaksi tulee perustamisen yhteydessä määritetyksi Vaala. Toimija tavoittelee jopa 50 vuoden vuokrasopimusta matkailuvaunualueen osalta sekä ilmoittaa halukkuutensa lunastaa alue omistukseensa. Toimija esittelee kohderyhmänsä selkeästi ja korostaa niiden valinnassa asiakasprofiilia, joka arvostaa järviluontoa, monipuolisia majoitusvaihtoehtoja sekä aktiviteetteja. Toimija kohdistaa asiakasryhmilleen majoitus-, ravitsemus- ja elämyspalveluja, joiden kokonaisuudessa matkailuvaunualue vaikuttaa jäävän verrattain pieneen rooliin.

Toimija toimii ympärivuotisesti, mutta toiminnan alkuvaiheessa liiketoiminta painottuu vahvasti kesäkauteen. Toimijan liiketoimintasuunnitelmassa korostuu Oulujärven luontoympäristön mahdollistamat aktiviteetit, mutta myös pyrkimys investoida laajaan valikoimaan aktiviteetteja sekä houkutella alueelle aktiviteettipalveluihin erikoistuneita toimijoita. Kohderyhmille halutaan liiketoimintasuunnitelmassa tarjota valinnanvaraa elämyksien ja ajanvietteen suhteen, mikä parhaimmillaan lisää alueen vetovoimaa matkailijoiden näkökulmasta. Vaikka matkailuvaunualueen osalta majoitusolosuhteiden ja -palveluiden kehittäminen jää suunnitelmassa epäselväksi, on kokonaiskonseptillä mahdollisuus myös tuottaa lisää nykyaikaista ja laadukasta majoituskapasiteettia, jolle alueella on tarvetta. Liiketoimintasuunnitelman perusteella vaikuttaa kuitenkin mahdolliselta toteuttaa konseptin palveluvalikoima myös ilman matkailuvaunualueen osuutta.

Toimija voi aloittaa toimintansa joustavasti ja valmistella ensi sijassa palvelutoimintaa matkailuvaunualueella. Toimija kohdistaa jonkin verran huomiota sähkön säästämiseen matkailukohteessa, mutta ei avaa kestävän matkailun tavoitteita syvällisemmin. Toimija arvioi työllistävän- sä matkailuvaunualueella kokoaikaisesti yhden henkilön sekä sesonkiaikana lisäksi yhden henkilön osa-aikaisesti. Toimija esittelee liiketoimin-tasuunnitelmassaan kattavasti liiketaloudellisia tunnuslukuja matkailuvaunualueen sekä muun konseptin osalta.

Toimija kuvaa selkeästi, millaisia investointeja aikoo tehdä toiminnan käynnistymisen jälkeen eri toteutusvaiheissa. Investoinnit kohdistuvat erityisesti rakennuksiin, mutta myös alueen infrastruktuurin parantamiseen. Hankinnoissaan toimija korostaa paikallisuutta ja kotimaisuutta. Toimija ei edellytä kunnalta kaavamuutoksia toimintansa mahdollistamiseksi. Sen sijaan kuntainfran osalta toimija edellyttää kunnalta leirintäalueella olevan kioskirakennuksen purkamista ja poisviemistä.

Oulujärven vapaa-aikakeskuksen matkailuvaunualueen matkailukohdetta koskevien liiketoimintasuunnitelmien vertailupisteet:

Toimija 5: 70 pistettä

Toimija 6: 51 pistettä

Vertailun perusteella Toimijan 5 liiketoimintasuunnitelma vastaa kokonaisuudessaan parhaiten Vaalan kunnan tarpeita Oulujärven vapaa-aikakeskuksen matkailuvaunualueen matkailuliiketoiminnan kehittämiseksi. Sweco suosittelee Vaalan kunnalle, että toimijan 5 kanssa aloitetaan mahdollisimman pian neuvottelut matkailuvaunualueen kohteen vuokraamiseksi ja matkailupalveluiden tuotannon valmistelemiseksi.

Mikäli sopimusta ei synny Toimijan 5 kanssa, on kunnan edun mukaista neuvotella matkailukohteen toiminnasta Toimijan 6 kanssa.

LIITTEET

Liite 1	Vertailukriteerit ja vertailupisteiden muodostamismenetelmä
Liite 2	Perustelumuistio
Liite 3	Toiminnan sisällön arviointi

Esittelijä Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle päätettäväksi Swecon suosittellemaa mallia kohteen vuokraamiseksi ensisijaisesti toimija 5 kanssa ja toissijaisesti toimija 6 kanssa, mikäli sopimusta ei toimija 5 kanssa synny.

Päätös Hyväksyttiin

Khall 13.06.2023 § 146
174/02.07.00/2023

Valmistelija Matti Kaikkonen, tekninen johtaja, 0400 855954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Esittelijä Vs. Kunnanjohtaja Niskanen Ari

Päätösesitys Kunnanhallitus päättää valita Swecon suosittleman mallin mukaisesti kohteen vuokraamista ensisijaisesti toimija 5 kanssa ja toissijaisesti toimija 6 kanssa, mikäli sopimusta ei toimija 5 kanssa synny.

Matti Halonen poistui kokouksesta osallisuusjäävinä pykälän 146-148 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 15:51-16:54. Varahenkilö Tarja Varis osallistui kokoukseen hänen sijastaan klo 15:51-16:54.

Swecon konsultti Janne Posio saapui kokoukseen pykälän alussa esittelemään asiaa klo 15:51-16:39 ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Päätös Hyväksyttiin