

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

Peruste 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 viranhaltijoiden 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.

1. Suviranta

Suvirannan matkailukohdetta koskien saatiin kolme liiketoimintasuunnitelmaa, jotka ovat laatineet Toimija 1, Toimija 2 sekä Toimija 3.

Toimijan 1 liiketoimintasuunnitelma:

Toimijan 1 liiketoimintasuunnitelman perusteella Suvirannan toimintaa varten perustetaan yritys, jonka kotipaikaksi tulee Vaalan kunta. Toimija tavoittelee Suvirannan osalta 25 vuoden vuokrasopimusta. Toimijan toiminta-ajatuksena on kehittää kohteeseen luontomatkailua ja -aktiviteetteja, jotka on suunnattu sekä kotimaisille että ulkomaisille matkailijoille. Matkailijoiden lisäksi kohderyhminä nousevat esille myös paikalliset asukkaat, lapset (koulu- ja harrasteryhmissä) sekä työ- ja järjestöyhteisöt.

Toimijan toimintaa kehitetään tarpeen mukaan ympärivuotiseksi, mutta on luonteeltaan selvästi kesään painottuvaa. Toimija perustaa toimintansa kohteen alueen maasto-olosuhteiden luomiin aktiviteettimahdollisuuksiin sekä kesällä mahdollistuvaan elämykselliseen majoitukseen. Toimijalla on luonto- ja elämyspalveluita, joita alueella ei tässä muodossa ole vielä olemassa, ja ne luovat alueelle vetovoimaa kohderyhmiensä osalta. Toimintaan ei kuitenkaan kuulu nykyaikainen, laadukas majoitus, jollaisesta alueella on puutetta.

Toimija aloittaisi toiminnan kesällä 2024, mutta valmistelisi aluettaan toimintakuntoon jo syksystä 2023 lähtien. Toimijalla on toisessa kohteessa kestävän matkailun sertifikaatti, joten toimijalla on näyttöä vastuullisesta toiminnasta. Toimija työllistäisi yrittäjien lisäksi kaksi kausityöntekijää sekä muita mahdollisia lyhytaikaisia työntekijöitä, jotka pyritään löytämään Vaalasta. Toimija ei anna suunnitelmassaan arvioita liiketoiminnan tunnuslukujen osalta.

Toimija investoi rakennusten kunnostamiseen sekä käyttöpääomaan harrastevälineiden osalta ja luontomajoitteiden sekä elämysaktiviteettien rakenteisiin. Toimijan hankinnat kohdistuvat pääosin paikkakunnalle ja ovat näin kotimaista alkuperää. Toiminnan aloittaminen tai kehittäminen ei edellytä kunnalta kaavoitukseen tai kuntainfran kehittämiseen kohdistuvia toimenpiteitä.

Toimijan 2 liiketoimintasuunnitelma:

Toimijan 2 liiketoimintasuunnitelmassa Suvirannan toimintaa varten perustetaan yritys, jonka kotipaikaksi tulee Vaalan kunta. Toimija tavoittelee investointitarpeiden vuoksi pitkäkestoista vuokrasopimusta. Toiminta-ajatuksena on tuottaa elämyksellistä ja laadukasta majoitusta, jonka toteutustapa näyttäytyy kestävänä, innovatiivisena ja kiinnostavana.

Majoituksen lisäksi palveluihin kuuluu luontoon sijoittuvia transformatiivisen sekä hyvinvointipainotteisen matkailun piiriin kuuluvia elämyksiä. Asiakkaita ovat autenttisesta ja kestävästä luontomatkailusta kiinnostuneet kotimaiset, mutta erityisesti ulkomaiset matkailijat.

Toimijan päätuotteet ovat ympärivuotisen toiminnan mahdollistavia. Toimija perustaa liikeideansa kasvavaan luonto- ja hyvinvointimatkailun trendiin, jonka mukaiseen kysyntää vastataan omaperäisellä majoituskonseptilla sekä paikalliseen luontoon ja kulttuurihistoriaan perustuvalla brändillä. Tuote on selvästi jotain uutta niin paikallisesti kuin suurelta osin myös kansallisesti ja voidaan katsoa sen lisäävän alueen vetovoimaa kohderyhmien osalta. Toimija tuo alueelle nykyaikaista ja laadukasta majoituskapasiteettia, josta on alueella puutetta.

Toimija aloittaa tuotantotoiminnan vuonna 2024, mutta remontoii ja valmistelee kohdetta jo vuoden 2023 aikana. Toimija on laatinut toteutettavakseen kestävän ja vastuullisen matkailun suunnitelman (sis. STF-sertifikaatti vuonna 2028), jolla luo myös uskottavuutta brändilleen. Toimija on perheyrittäjä, joka toimii pääsääntöisesti omin voimin, mutta mahdollistaa keikkatyöpaikkoja ja harjoittelupaikkoja paikkakunnalla. Toimintaan liittyen esitetään kattavat liiketoimintalaskelmat, ja kohteen toiminnalle tavoitellaan myös selkeää kasvua.

Toimija on esittänyt suunnitelmassaan investointikohteensa niin majoitusrakenteiden kuin palvelujen tarvitseman käyttöpääomankin osalta. Investoinnit on myös vaiheistettu selkeästi. Investointien osalta toimija voi tehdä merkittävässä määrin hankintoja paikkakunnalta, mikä parhaimmillaan lisää alueen taloudellista aktiviteettia. Toimija ei katso tarvitsevänsä tässä vaiheessa kunnan panostuksia kuntainfran kehittämiseen, mutta uskoo tarvitsevänsä jossain vaiheessa tontille lisää rakennusoikeutta; tämän hetken arvio on, että se voidaan mahdollistaa ilman kaavamuutosta.

Toimijan 3 liiketoimintasuunnitelma:

Toimijan 3 liiketoimintasuunnitelma osoittaa, että toiminnasta Suvi-rannassa vastuussa oleva yritys olisi rekisteröity muualle kuin Vaalaan. Toimija tavoittelee Suvirannan osalta 30 vuoden vuokrasopimusta 10 vuoden lisäoptiolla samoilla vuokraehdoilla. Toimija kohdistaa palvelunsa luonnossa tehtävistä harrasteista kiinnostuneille sekä luontoon sijoittuvan hyvinvointimatkailun kohderyhmille, joista päiväkävijät muodostavat merkittävän osan. Palvelut koostuvat erilaisista majoituspalveluista sekä ravitsemuksesta, joiden osalta palvelun laadun merkitystä vetovoimatekijänä korostetaan.

Toimija ilmoittaa toimivansa sesonkiluonteisesti kesään painottuen, joskin tunnistaa keinoja pidentää kautta kevääseen ja syksyyn. Toimija korostaa matkailukohteen sijaintia sekä luontoa tärkeinä vetovoimatekijöinä, joita voidaan korostaa selvästi alueella totuttua laatutasoa paremmalla toteutuksella. Valitettavasti valitun toimintatavan taustoja ja prosesseja ei selvennetä liiketoimintasuunnitelmassa, joten tarkempaa arviota konseptin vetovoimaisuudesta ei voida tehdä. Ei myöskään siitä, tuotetaanko konseptissa asiakasviipymän lisäämiseksi nykyaikaista ja laadukasta majoituspalvelua, josta alueella on puute.

Toimija aloittaa investoimisen kohteeseen vuonna 2024, mutta liike-toimintasuunnitelmasta käy ilmi, että kohteen nykyistä rakennuskantaa ja infraa pidetään siinä määrin huonona, että aloitusinvestoinnit viivästyttävät

varsinaisen toiminnan aloittamista vuosilla. Toimijalla vaikuttaa olevan selkeä käsitys energiatehokkuuden hyödyntämisestä päästöjen rajoittamiseksi kohteessa. Toimija arvioi työllistävänsä Vaalasta yhden sesonkityöntekijän täysipäiväisesti ja sesongin ulkopuolella osa-aikaisesti. Toimija ei tarjoa suunnitelmassaan arviota kaikista liiketoiminnan tunnusluvuista, mutta investointien onnistuessa toimija näkee potentiaalia mittavalle liiketoiminnan kasvulle.

Liiketoimintasuunnitelman vahvuus on investointien, niiden kustannusarvioiden, aikataulun sekä vaiheistuksen hahmottamisessa. Investointien osalta nähdään mahdollisena tehdä tarvittavat hankinnat pääosin paikkakunnalta, ja investointien raaka-aineet näyttävät olevan kotimaista alkuperää. Myös investoitujen rakenteiden ylläpidon osalta aiotaan turvautua vaalalaisten yritysten palveluihin. Toimija asettaa kuitenkin Vaalan kunnalle merkittäviä vaateita toimintansa käynnistämisen ja kehittämisen ehdoksi. Vaateita ovat esimerkiksi Suvirannan päärakennuksen purkaminen ja Suvirantaan johtavan tien leventäminen.

Suvirannan matkailukohdetta koskevien liiketoimintasuunnitelmien vertailupisteet:

Toimija 1: 40 pistettä

Toimija 2: 51 pistettä

Toimija 3: 45 pistettä

Vertailun perusteella Toimijan 2 liiketoimintasuunnitelma vastaa kokonaisuudessaan parhaiten Vaalan kunnan tarpeita Suvirannan matkailuliiketoiminnan kehittämiseksi. Sweco suosittelee Vaalan kunnalle, että toimijan 2 kanssa aloitetaan mahdollisimman pian neuvottelut Suvirannan kohteen vuokraamiseksi ja matkailupalveluiden tuotannon valmistelemiseksi.

Mikäli sopimusta ei synny Toimijan 2 kanssa, on kunnan edun mukaista neuvotella matkailukohteen toiminnasta Toimijoiden 1 ja 3 kanssa. Sweco esittää Toimijoita 1 ja 3 koskevaksi neuvottelujärjestykseksi vertailupisteiden mukaista järjestystä:

1. Toimija 3
2. Toimija 1

LIITTEET

Liite 1	Vertailukriteerit ja vertailupisteiden muodostamismenetelmä
Liite 2	Perustelumuistio
Liite 3	Pisteytystaulukko

Esittelijä Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle päätettäväksi Swecon suosittelemaa mallia kohteen vuokraamiseksi ensisijaisesti toimija 2 kanssa ja mikäli sopimusta ei synny, toissijaisesti seuraavaksi toimija 3 kanssa ja kolmannessa vaiheessa toimija 1 kanssa.

Päätös Hyväksyttiin

