

An aerial photograph of a town with a teal circle overlay. The town features various buildings, including residential houses and larger commercial or institutional structures, surrounded by trees with autumn foliage. In the background, a body of water is visible under a soft, hazy sky. The teal circle contains the text 'ORIVASI' in white, with a stylized symbol between 'V' and 'S'. Below the circle name, the title 'Säynäniemen tulevaisuuden strategisia vaihtoehtoja' is written in white. At the bottom of the circle, the dates '17.11.2023, 20.5.2024, 26.2.2025' are listed. The top left corner of the image has a decorative pattern of white footprints and leaves on a light background.

ORIVASI

Säynäniemen tulevaisuuden
strategisia vaihtoehtoja

17.11.2023, 20.5.2024,
26.2.2025

Taustaa

- Hiedan alueen virkistyskäytön kehittämistä varten asetettiin työryhmä, joka on koostanut loppuraportin ja toimittanut sen kaupunginhallitukselle
 - Loppuraportissaan ryhmä suositteli mahdollisen vierasvenelaiturin tms. kehittämisen sijainniksi Säynäniemen lähellä sijaitsevaa Karpinlahden aluetta Hiedan sijaan.
- Hiedan alueen kehittämisen työryhmän loppuraportin käsittelyn yhteydessä päätettiin työryhmän esityksestä käynnistää Säynäniemen kehittämisen työryhmä
- Kokonaisuuden kannalta olisi järkevää ennen minkään päätösten tekoa mahdollisen venelaiturin / vierasvenesataman toteuttamisesta selvittää ja päättää strategia Säynäniemen alueen tulevaisuudesta
- Tässä selvityksessä tarkastellaan Säynäniemen alueen nykytilannetta sekä mahdollisia tulevaisuuden vaihtoehtoja
- Säynäniemen tulevaisuudesta olisi järkevää käydä kunnollinen keskustelu päätöksenteossa sekä päättää pitkän aikavälin strategia alueen käytön suhteen, jonka mukaan alueen tulevaisuutta ja toimenpiteitä voidaan suunnitella



Säynäniemen nykytilanne

- Kuvaus nykytilanteesta

Alueella on toimivaa leirintäaluetoimintaa, mutta alueen infra ja rakennukset ovat ikääntyneitä, eivät vastaa nykyaikaisen matkailun tarpeita kaikilta osin ja alueella on korjaus- sekä investointivelkaa. Myös leirintäaluetoiminnan kannattavuudessa on saatujen tietojen perusteella ollut haasteita.
- Alueen ympäristö

Lähiympäristö maaseutumainen, sijainti taajaman ulkopuolella, mutta kuitenkin suhteellisen lähellä Aseman aluetta. Säynäniemen alue puistomaista hoidettua aluetta, hoidon taso vaihtelevaa alueen eri osissa
- Rakennuskanta

Rakennukset on rakennettu pääosin viime vuosituhanella, useita korjauksia ajan mittaan ja myös viime vuosina. Rakennuskanta kokonaisuudessaan kevytrakenteista ja pääosin ei mahdollista ympärivuotista toimintaa. Rakennuskannassa on jatkuvia korjaustarpeita sekä kertynyttä korjaus- ja investointivelkaa. Päärakennus, mökkejä, muita rakenteita.
- Rakennuskannan tilanne ja kunto

Rakennuskanta ikääntynyttä ja ei osin vastaa nykyaikaisen matkailun tarpeita, rakennuksissa korjaus- ja investointivelkaa
- Alueen nykyinen vuokrasopimus

Vuokrasopimusta ollaan uusimassa 3 + 1 + 1 vuotiseksi
- Tulot kaupungille vuodessa
- Menot kaupungille vuodessa
- Taloudellinen vaikutus kaupungille



Säynäniemen ideavaihtoehtoja

- Tässä selvityksessä esitetään erilaisia mahdollisia tarkasteluita/ideoita Säynäniemen alueen mahdollisista tulevaisuuden kehityspoluista
- Tässä ei ole välttämättä kuvattu kaikkia vaihtoehtoja
- Kuvatut talousvaikutukset perustuvat parhaan tiedon varassa oleviin arvioihin, eivätkä ole täysin eksakteja
- Ideavaihtoehdot voivat toimia keskustelun, päätöksenteon sekä jatkosuunnittelun pohjana
- Laatija: Maankäyttöpalvelut + tekninen toimiala



SÄYNÄNIEMI VEO: LEIRINTÄALUEEN JATKO



- **Alueen toimintaa jatketaan nykyisen kaltaisesti leirintäalueena**
 - Tämän hetken toiminta alueella perustuu pitkälti olemassa olevan rakennuskannan ylläpitoon ja ns. ”sinnittelyyn”
 - Alueen kehittäminen sekä kaupungin että yrittäjän puolelta ollut vähäistä
- **Taloudelliset vaikutukset**
 - Tulot kaupungille: X
 - Menot kaupungille: X
 - **Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille:** X
 - Alueella toimivan yrityksen vähäiset verotuotot
- **Muut vaikutukset**
 - + Kaupungin alueella toimii leirintäalue
 - + Virkistysmahdollisuudet, joskaan alue ei täysin kaikille vapaassa avoimessa käytössä
 - - Alueen taloudellinen yhtälö/tuottavuus heikko
 - - Yrittäjän jatko ja toiminta alueella, mikä tulevaisuus, onko kiinnostusta ja riittävästi kysyntää?
 - - Löytyykö alueen toimintaan yrityksillä kiinnostusta?
 - - Alueen rakennuskanta ikääntyy, vaatii toimenpiteitä, kuka tekee?
 - - Alueen toimintaedellytykset olla kiinnostava matkailukohde nykyisellä rakennuskannalla sekä palveluilla heikohkot



SÄYNÄNIEMI VEO+: LEIRINTÄALUEEN KEHITTÄMINEN



- Alueen toimintaa jatketaan nykyisen kaltaisesti leirintäalueena SEKÄ investoidaan alueen rakennuskannan ja toimintaedellytysten kehittämiseen
 - Edellyttäisi merkittäviä toimenpiteitä ja investointeja alueelle, jotta se voisi toimia kiinnostavana ja NYKYAIKAISENA matkailukohteena
 - Miksi kaupunki investoisi alueelle?
 - Millään vuokraajalla tuskin intressiä investoida, ellei vuokrasopimuksen pituus ole vähintään 30-40 vuotta, olisiko sittenkään?
 - Käytännössä alueen kehittyminen matkailukohteena investoimalla edellyttäisi alueen myymistä yksityiselle toimijalle
 - Riski: Investoinneista huolimatta kysyntää ei ole riittävästi ja alue ei pyöri kannattavasti
- Taloudelliset vaikutukset
 - Tulot kaupungille: ?
 - Menot kaupungille: ?
 - Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille: ?
 - Alueella toimivan yrityksen verotuotot



SÄYNÄNIEMI VEO+: LEIRINTÄALUEEN KEHITTÄMINEN



- Alueen toimintaa jatketaan nykyisen kaltaisesti leirintäalueena SEKÄ investoidaan alueen rakennuskannan ja toimintaedellytysten kehittämiseen
- **Taloudelliset vaikutukset**
 - Tulot kaupungille: ?
 - Menot kaupungille: ?
 - **Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille:** ?
 - Alueella toimivan yrityksen verotuotot
- **Muut vaikutukset**
 - + Kaupungin alueella toimii leirintäalue
 - + Virkistysmahdollisuudet
 - + Leirintäalueesta voisi kehittyä nykyaikainen ja houkutteleva matkailukohde investointien alueella
 - - Edellyttää mittavia investointeja, arvio X, vaikeasti arvioitavissa
 - - Riittäisivätkö investoinnit kääntämään alueen suunnan?
 - - Olisiko alueella toimivalle toiminnalle riittävästi kysyntää ja kannattavuutta investointien jälkeen?
 - - Merkittäviä riskejä kannattavuuteen, investointien onnistumiseen ja kohdentumiseen, kysyntään, toimijoihin yms. liittyen



SÄYNÄNIEMI VE1: ASUMINEN + VIRKISTYS + YRITYSTOIMINTA



- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, niemen kärkeen muodostetaan yleisessä virkistyskäytössä oleva alue. Virkistysalueelle jätetään nykyinen päärakennus, jota pyritään kehittämään matkailu-/virkistys-/juhlatila-/ravintolakäyttöön. Mahdollisuus: niemenkärjen virkistysalueelle voisi lisäksi osin kaavoittaa myös mahdollisuuden nykyaikaisen majoituskapasiteetin rakentamiseen (esim. pieniä hyvätasoisia mökkejä tms.)
 - Alueen asemakaavoittaminen ja merkittävä kehittäminen
 - Edellyttää uuden katuyhteyden sekä kunnallistekniikan rakentamisen: noin 900 metriä
 - Mahdollisuus saada erittäin houkuttelevia tontteja myyntiin
 - Rantatontilta asemalle 3,5 km (pyörämatka), 24 min Tampereelle!
 - Niemen kärkialue voitaisiin jättää yleiseen virkistyskäyttöön sekä yritystoiminnalle. Yritystoiminnalle osoitetut alueet voitaisiin myydä, jolloin yrittäjällä olisi intressi kehittämiseen sekä mahdolliseen rakentamiseen.



SÄYNÄNIEMI VE1: ASUMINEN + VIRKISTYS + YRITYSTOIMINTA



IS

- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, niemen kärkeen muodostetaan yleisessä virkistyskäytössä oleva alue. Virkistysalueelle jätetään nykyinen päärakennus, jota pyritään kehittämään matkailu-/virkistys-/juhlatila-/ravintolakäyttöön. Mahdollisuus: niemenkärjen virkistysalueelle voisi lisäksi osin kaavoittaa myös mahdollisuuden nykyaikaisen majoituskapasiteetin rakentamiseen (esim. pieniä hyvätasoisia mökkejä tms.)
- Taloudelliset vaikutukset
 - Tulot kaupungille: 1,8 – 6,6 M€
 - Tonttialueen rantaviiva: 440 m
 - Rantaa/tontti 20 m -> 22 tonttia
 - Ns. täyden potentiaalin laskelma, huomioi että toteutuu kaavoituksessa harvoin!
 - Luontoarvot vaikuttavat, Säynäniemestä kuitenkin suuri osa muokattua, "arvomahdollisuuksia" lähinnä alueen pohjoisosassa
 - Tonttihinnan arviointi haastavaa, arviohaarukka 80 000 – 300 000 / tontti
 - Kauppatapa tulisi olla huutokauppa, koska arvon määrittäminen vaikeaa
 - Esimerkkejä Nokialla ja Valkeakoskella: myyntihinnat kaikissa yli 100 000, osa jopa yli 0,5 M€, ei palveluita tai joukkoliikennettä välittömässä läheisyydessä



SÄYNÄNIEMI VE1: ASUMINEN + VIRKISTYS + YRITYSTOIMINTA



IS

- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, niemen kärkeen muodostetaan yleisessä virkistyskäytössä oleva alue. Virkistysalueelle jätetään nykyinen päärakennus, jota pyritään kehittämään matkailu-/virkistys-/juhlatila-/ravintolakäyttöön. Mahdollisuus: niemenkärjen virkistysalueelle voisi lisäksi osin kaavoittaa myös mahdollisuuden nykyaikaisen majoituskapasiteetin rakentamiseen (esim. pieniä hyvätasoisia mökkejä tms.)
- Taloudelliset vaikutukset
 - Tulot kaupungille: 1,8 – 6,6 M€
 - Lisäksi mahdolliset niemenkärjen yritystoiminnan kehittämiseen liittyvät vuokra/myyntitulot sekä verotulot
 - Mahdollisuus saada uusia asukkaita houkuttelevilla tonteilla, verovaikutukset
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - Kunnallistekniikan rakentaminen karkea arvio 1000 €/m
 - Suunnittelukustannukset
 - Rakennusten purkamisen kustannuksia
 - Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille: 0,3 – 5,6 M € + mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot + niemenkärjen mahdollisen yritystoiminnan verotulot



SÄYNÄNIEMI VE1: ASUMINEN + VIRKISTYS + YRITYSTOIMINTA



IS

- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, niemen kärkeen muodostetaan yleisessä virkistyskäytössä oleva alue. Virkistysalueelle jätetään nykyinen päärakennus, jota pyritään kehittämään matkailu-/virkistys-/juhlatila-/ravintolakäyttöön. Mahdollisuus: niemenkärjen virkistysalueelle voisi lisäksi osin kaavoittaa myös mahdollisuuden nykyaikaisen majoituskapasiteetin rakentamiseen (esim. pieniä hyvätasoisia mökkejä tms.)
- Taloudelliset vaikutukset
 - Tulot kaupungille: 1,8 – 6,6 M€
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille: 0,3 – 5,6 M € + mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot + niemenkärjen mahdollisen yritystoiminnan verotulot
- Muut vaikutukset
 - + Houkutteleva uusi asuinalue suht lähelle asemaa, jopa pyörällä kulkeminen mahdollista
 - + Erittäin houkuttelevia tontteja
 - + Potentiaali uusiin asukkaisiin
 - + Niemenkärjen jääminen avoimeen virkistyskäyttöön
 - + Niemenkärjen alueelle mahdollisesti kehitettävä/kehittyvä yritystoiminta
 - + Niemenkärki olisi avoimemmassa virkistyskäytössä kuin nykyisin



SÄYNÄNIEMI VE1: ASUMINEN + VIRKISTYS + YRITYSTOIMINTA



IS

- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, niemen kärkeen muodostetaan yleisessä virkistyskäytössä oleva alue. Virkistysalueelle jätetään nykyinen päärakennus, jota pyritään kehittämään matkailu-/virkistys-/juhlatila-/ravintolakäyttöön. Mahdollisuus: niemenkärjen virkistysalueelle voisi lisäksi osin kaavoittaa myös mahdollisuuden nykyaikaisen majoituskapasiteetin rakentamiseen (esim. pieniä hyvätasoisia mökkejä tms.)
- **Taloudelliset vaikutukset**
 - Tulot kaupungille: 1,8 – 6,6 M€
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - **Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille: 0,3 – 5,6 M € + mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot + niemenkärjen mahdollisen yritystoiminnan verotulot**
- **Muut vaikutukset**
 - - Investointikustannuksia tulee etupainotteisesti
 - - Tonttikysyntään sisältyy aina riski
 - Joskin sen voi arvioida melko pieneksi tässä tapauksessa, koska 24 min junaetäisyyden päästä Tampereelta ei juuri ole tarjolla rantatontteja tai niiden hinnat ovat hurjan korkeita
 - - Niemenkärjen yritystoiminnan kysyntä, kiinnostavuus ja kannattavuus
 - Toisaalta, jos toiminta ei pidemmän päälle osoittaudu toimivaksi, niin alue on aina mahdollista jättää vain virkistykseen / kaavoittaa lisää tontteja
 - Läheinen asutus tukisi myös yritystoimintaa alueella



SÄYNÄNIEMI VE2: ASUMINEN + VIRKISTYS



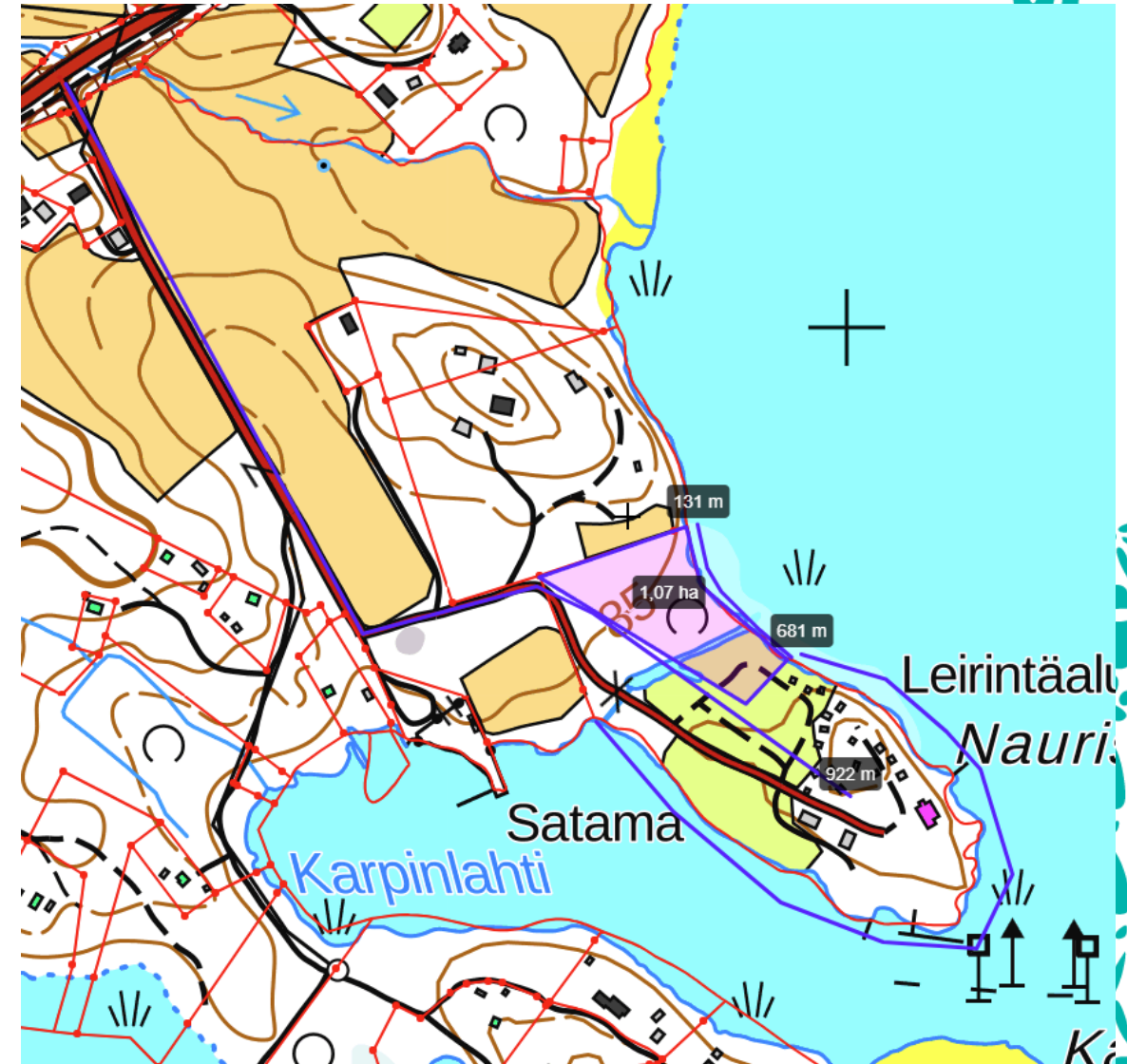
IS

- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, niemen kärkeen muodostetaan yleisessä virkistyskäytössä oleva alue.
- **Taloudelliset vaikutukset**
 - Tulot kaupungille: 1,8 – 6,6 M€
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille: 0,3 – 5,6 M € + mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot
- **Muut vaikutukset**
 - + Houkutteleva uusi asuinalue suht lähelle asemaa, jopa pyörällä kulkeminen mahdollista
 - + Erittäin houkuttelevia tontteja
 - + Potentiaali uusiin asukkaisiin
 - + Niemenkärjen jääminen avoimeen virkistyskäyttöön
 - + Niemenkärki olisi avoimemmassa virkistyskäytössä kuin nykyisin
 - - Investointikustannuksia tulee etupainotteisesti
 - - Tonttikysyntään sisältyy aina riski
 - Joskin sen voi arvioida melko pieneksi tässä tapauksessa, koska 24 min junaetäisyyden päästä Tampereelta ei juuri ole tarjolla rantatontteja tai niiden hinnat ovat hurjan korkeita



SÄYNÄNIEMI VE3: ASUMINEN + VIRKISTYS + YRITYSTOIMINTA ERI KOHDASSA KUIN NYKYISIN

- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, alueelle muodostetaan yleisessä käytössä oleva virkistysalue ja sinne pyritään kehittämään matkailu-/virkistys-/juhlatila-/ravintolakäyttöä uusiin rakennuksiin. Mahdollisuus: virkistysalueelle voisi lisäksi osin kaavoittaa myös mahdollisuuden nykyaikaisen majoituskapasiteetin rakentamiseen (esim. pieniä hyvätasoisia mökkejä tms.)
- **Taloudelliset vaikutukset**
 - Tulot kaupungille: 2,7 – 10,2 M€
 - Tonttialueen rantaviiva: 680 m
 - Rantaa/tontti 20 m -> 34 tonttia
 - Ns. täyden potentiaalin laskelma, huomioi että toteutuu kaavoituksessa harvoin!
 - Luontoarvot vaikuttavat, Säynäniemestä kuitenkin suuri osa muokattua, "arvomahdollisuuksia" lähinnä alueen pohjoisosassa
 - Tonttihinnan arviointi haastavaa, arviohaarukka 80 000 – 300 000 / tontti
 - Kauppatapa tulisi olla huutokauppa, koska arvon määrittäminen vaikeaa
 - Esimerkkejä Nokialla ja Valkeakoskella: myyntihinnat kaikissa yli 100 000, osa jopa yli 0,5 M€, ei palveluita tai joukkoliikennettä välittömässä läheisyydessä



SÄYNÄNIEMI VE3: ASUMINEN + VIRKISTYS + YRITYSTOIMINTA ERI KOHDASSA KUIN NYKYISIN



- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, alueelle muodostetaan yleisessä käytössä oleva virkistysalue ja sinne pyritään kehittämään matkailu-/virkistys-/juhlatila-/ravintolakäyttöä uusiin rakennuksiin. Mahdollisuus: virkistysalueelle voisi lisäksi osin kaavoittaa myös mahdollisuuden nykyaikaisen majoituskapasiteetin rakentamiseen (esim. pieniä hyvätasoisia mökkejä tms.)
- **Taloudelliset vaikutukset**
 - Tulot kaupungille: 2,7 – 10,2 M€
 - Lisäksi mahdolliset yritystoiminnan kehittämiseen liittyvät vuokra/myyntitulot sekä verotulot
 - Mahdollisuus saada uusia asukkaita houkuttelevilla tonteilla, verovaikutukset
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - Kunnallistekniikan rakentaminen karkea arvio 1000 €/m
 - Suunnittelukustannukset
 - Rakennusten purkamisen kustannuksia
 - Lisäksi mahdolliset yritystoiminnan mahdollistamiseen liittyvät kustannukset. Nämä voitaisiin välttää, jos yritystoiminnalle kaavoitettu alue myytäisiin jonkun yrittäjän kehitettäväksi.
 - **Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille:** 1,2 – 9,2 M € + mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot + mahdollisen yritystoiminnan verotulot



SÄYNÄNIEMI VE3: ASUMINEN + VIRKISTYS + YRITYSTOIMINTA ERI KOHDASSA KUIN NYKYISIN

- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, alueelle muodostetaan yleisessä käytössä oleva virkistysalue ja sinne pyritään kehittämään matkailu-/virkistys-/juhlatila-/ravintolakäyttöä uusiin rakennuksiin. Mahdollisuus: virkistysalueelle voisi lisäksi osin kaavoittaa myös mahdollisuuden nykyaikaisen majoituskapasiteetin rakentamiseen (esim. pieniä hyvätasoisia mökkejä tms.)
- **Taloudelliset vaikutukset**
 - Tulot kaupungille: 2,7 – 10,2 M€
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - **Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille:** 1,2 – 9,2 M € + mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot + mahdollisen yritystoiminnan verotulot
- **Muut vaikutukset**
 - + Houkutteleva uusi asuinalue suht lähelle asemaa, jopa pyörällä kulkeminen mahdollista
 - + Erittäin houkuttelevia tontteja
 - + Potentiaali uusiin asukkaisiin
 - + Osan alueesta jääminen avoimeen virkistyskäyttöön
 - + Alueelle mahdollisesti kehitettävä/kehittyvä yritystoiminta
 - + Osa alueesta olisi avoimemmassa virkistyskäytössä kuin nykyisin



SÄYNÄNIEMI VE3: ASUMINEN + VIRKISTYS + YRITYSTOIMINTA ERI KOHDASSA KUIN NYKYISIN



- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, alueelle muodostetaan yleisessä käytössä oleva virkistysalue ja sinne pyritään kehittämään matkailu-/virkistys-/juhlatila-/ravintolakäyttöä uusien rakennuksien avulla. Mahdollisuus: virkistysalueelle voisi lisäksi osin kaavoittaa myös mahdollisuuden nykyaikaisen majoituskapasiteetin rakentamiseen (esim. pieniä hyvätasoisia mökkejä tms.)
- Taloudelliset vaikutukset
 - Tulot kaupungille: 2,7 – 10,2 M€
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille: 1,2 – 9,2 M € + mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot + niemenkärjen mahdollisen yritystoiminnan verotulot
- Muut vaikutukset
 - - Investointikustannuksia tulee etupainotteisesti
 - - Tonttikysyntään sisältyy aina riski
 - Joskin sen voi arvioida melko pieneksi tässä tapauksessa, koska 24 min junaetäisyyden päästä Tampereelta ei juuri ole tarjolla rantatontteja tai niiden hinnat ovat hurjan korkeita
 - - Yritystoiminnan kysyntä, kiinnostavuus ja kannattavuus
 - Toisaalta, jos toiminta ei pidemmän päälle osoittaudu toimivaksi, niin alue on aina mahdollista jättää vain virkistykseen / kaavoittaa lisää tontteja
 - Läheinen asutus tukisi myös yritystoimintaa alueella



SÄYNÄNIEMI VE4: ASUMINEN + VIRKISTYS ITÄREUNALLA



- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, alueelle muodostetaan yleisessä käytössä oleva virkistysalue
- Taloudelliset vaikutukset
 - Tulot kaupungille: 2,7 – 10,2 M€
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille: 1,2 – 9,2 M € + mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot + mahdollisen yritystoiminnan verotulot
- Muut vaikutukset
 - + Houkutteleva uusi asuinalue suht lähelle asemaa, jopa pyörällä kulkeminen mahdollista
 - + Erittäin houkuttelevia tontteja
 - + Potentiaali uusiin asukkaisiin
 - + Osan alueesta jääminen avoimeen virkistyskäyttöön
 - + Osa alueesta olisi avoimemmassa virkistyskäytössä kuin nykyisin
 - - Investointikustannuksia tulee etupainotteisesti
 - - Tonttikysyntään sisältyy aina riski
 - Joskin sen voi arvioida melko pieneksi tässä tapauksessa, koska 24 min junaetäisyyden päästä Tampereelta ei juuri ole tarjolla rantatontteja tai niiden hinnat ovat hurjan korkeita



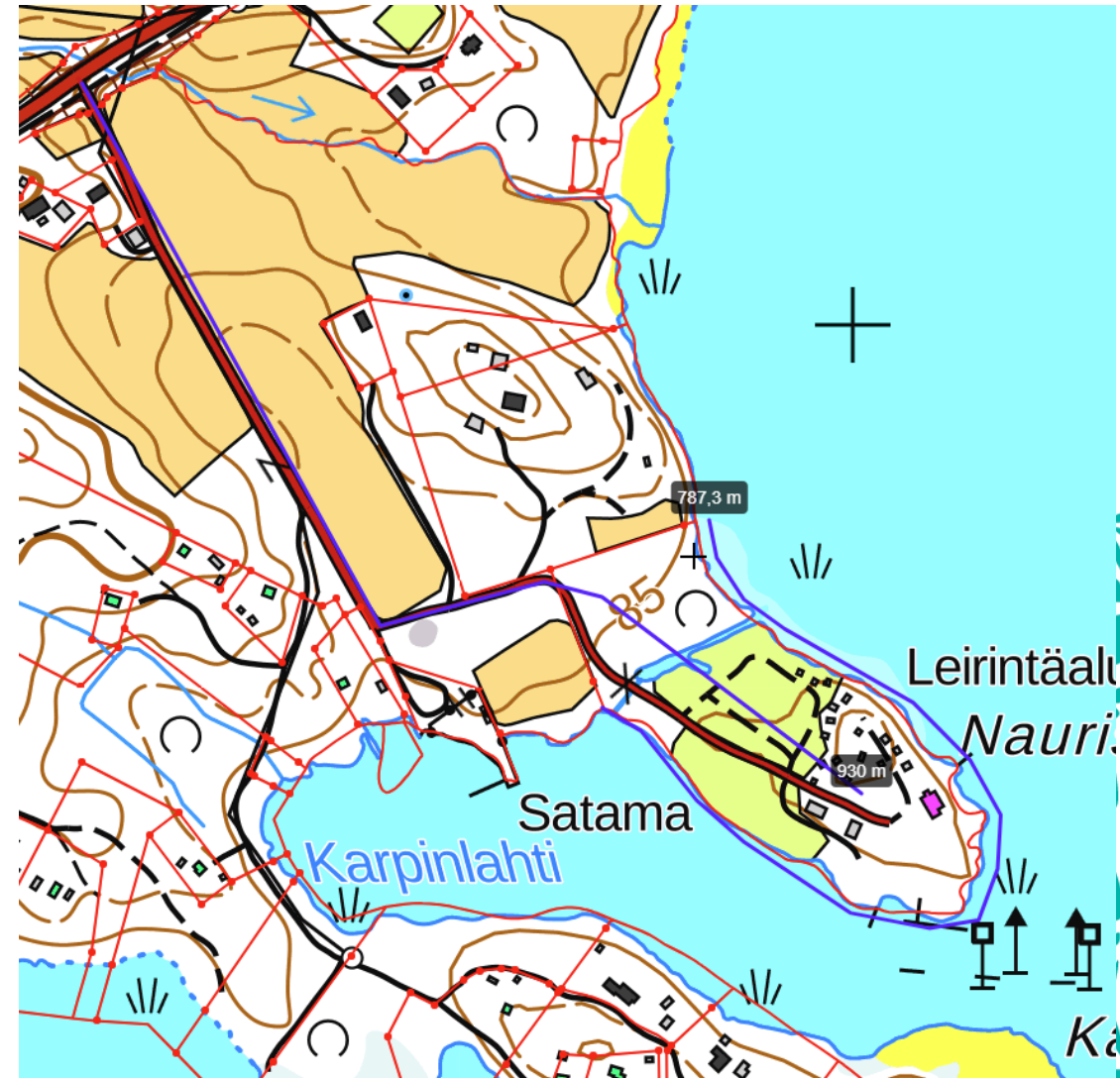
SÄYNÄNIEMI VE5: ASUMINEN + VIRKISTYS LÄNSIREUNALLA

- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja, alueelle muodostetaan yleisessä käytössä oleva virkistysalue
- **Taloudelliset vaikutukset**
 - Tulot kaupungille: 2,7 – 10,2 M€
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - **Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille: mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot** 1,2 – 9,2 M € +
 - Taloudellinen vaikutus suunnilleen sama kuin VE4, joskin länsireunan tontit lienevät hieman arvokkaampia kuin itäreunan, toisaalta itäreunalla aukeaa avoin järvenselkä ja länsireunalla suljetumpi lahti
- **Muut vaikutukset**
 - Muut vaikutukset samankaltaisia kuin VE4
 - Mikäli mahdollinen venelaituri/vierasvenelaituri tms. rakennettaisiin Karpinlahteen, niin sopiva sijainti virkistysalueelle saattaisi olla sen lähellä länsireunalla



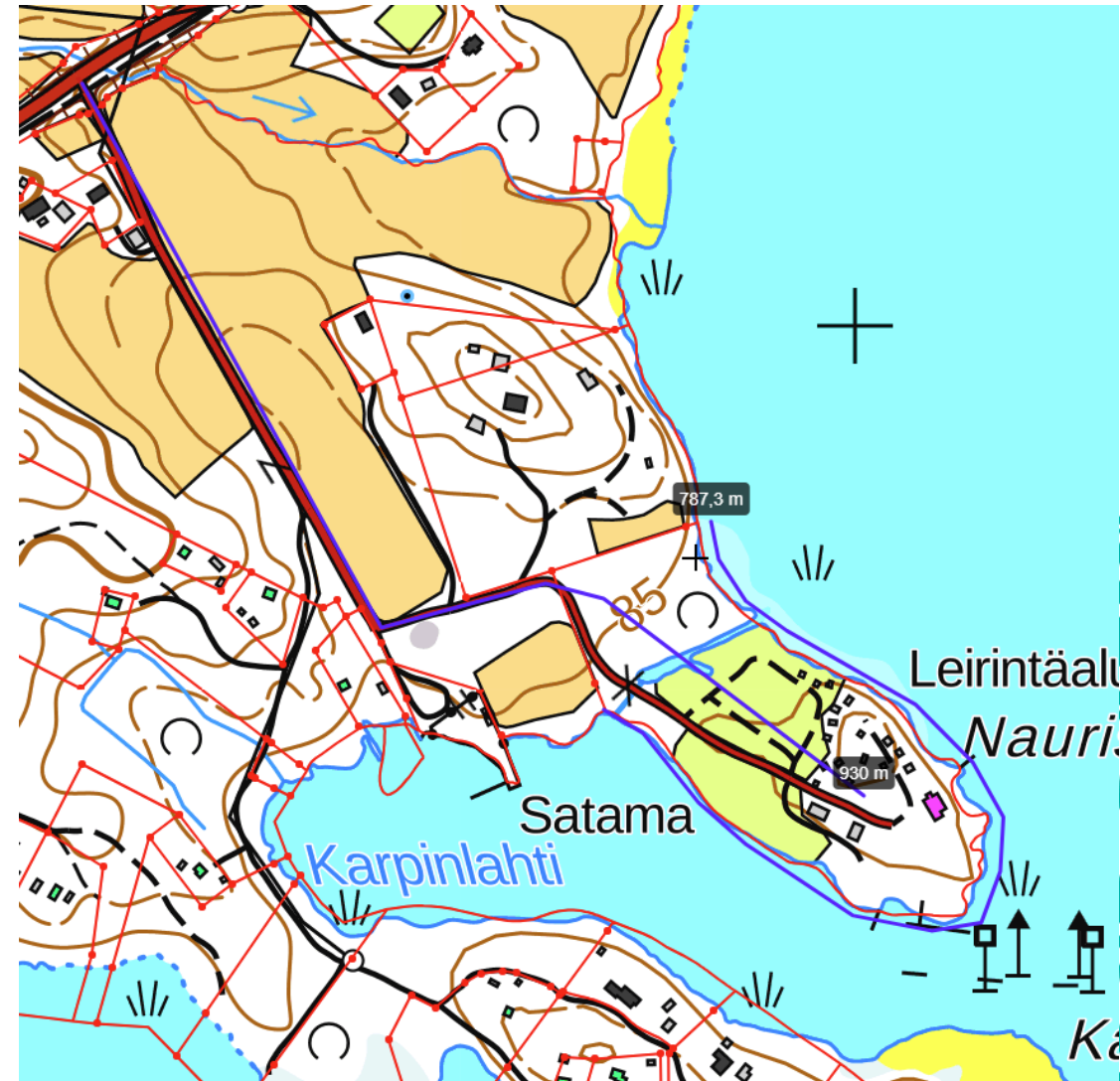
SÄYNÄNIEMI VE6: ASUMINEN

- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja.
- **Taloudelliset vaikutukset**
 - Tulot kaupungille: 3,1 – 11,7 M€
 - Tonttialueen rantaviiva: 790 m
 - Rantaa/tontti 20 m -> 39 tonttia
 - Ns. täyden potentiaalin laskelma, huomioi että toteutuu kaavoituksessa harvoin!
 - Luontoarvot vaikuttavat, Säynäniemestä kuitenkin suuri osa muokattua, "arvomahdollisuuksia" lähinnä alueen pohjoisosassa
 - Tonttihinnan arviointi haastavaa, arviohaarukka 80 000 – 300 000 / tontti
 - Kauppatapa tulisi olla huutokauppa, koska arvon määrittäminen vaikeaa
 - Esimerkkejä Nokialla ja Valkeakoskella: myyntihinnat kaikissa yli 100 000, osa jopa yli 0,5 M€, ei palveluita tai joukkoliikennettä välittömässä läheisyydessä
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - Kunnallistekniikan rakentaminen karkea arvio 1000 €/m
 - Suunnittelukustannukset
 - Rakennusten purkamisen kustannuksia
 - **Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille:** 1,6 – 10,7 M €
+ mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot



SÄYNÄNIEMI VE6: ASUMINEN

- Leirintäalueen toiminta lopetetaan, alueelle muodostetaan tontteja.
- **Taloudelliset vaikutukset**
 - Tulot kaupungille: 3,1 – 11,7 M€
 - Menot kaupungille: 1,0 – 1,5 M €
 - **Taloudellinen kokonaisvaikutus kaupungille:** 1,6 – 10,7 M €
+ mahdolliset uudet asukkaat ja verotulot
- **Muut vaikutukset**
 - + Houkutteleva uusi asuinalue suht lähelle asemaa, jopa pyörällä kulkeminen mahdollista
 - + Erittäin houkuttelevia tontteja
 - + Potentiaali uusiin asukkaisiin
 - - Investointikustannuksia tulee etupainotteisesti
 - - Tonttikysyntään sisältyy aina riski
 - Joskin sen voi arvioida melko pieneksi tässä tapauksessa, koska 24 min junaetäisyyden päästä Tampereelta ei juuri ole tarjolla rantatontteja tai niiden hinnat ovat hurjan korkeita
 - - Alueelle ei jää yleisessä virkistyskäytössä olevaa aluetta



YHTEENVETO

- Säynäniemen tulevaisuus on iso ja strateginen kysymys kaupungin kannalta
- Säynäniemellä on suurta potentiaalia monella eri tavalla käytettynä
- Nykyisen kaltaisen leirintäalue toiminnan jatkoon ja kannattavuuteen sisältyy epävarmuutta ja riskejä
- Alueen matkailu/leirintäalue toiminnan kehittäminen kaupungin omistaessa alueen vaatisi merkittäviä investointeja myös kaupungilta, joiden hyödyllisyys ja perustelu ei välttämättä ole helppoa -> ei kaupungin palvelutuotannon tai strategian mukaista toimintaa ainakaan ensisijaisesti
- Alueen kehittämiseen leirintäalue-/matkailukäytössä sisältyy kysyntään, kannattavuuteen ja toimintaan sekä toimijaan liittyviä riskejä
- Säynäniemen alueella on korkea kehittämispotentiaali niin asumisen, virkistykseen kuin yritystoiminnan kannalta (yritystoiminnan muoto, konsepti ja nykyaikaisuus vaikuttavat kysyntään ja kannattavuuteen merkittävästi)
- Alueen tontit muodostaisivat erittäin houkuttelevia tontteja verraten lähellä asemaa ja olisivat todennäköisesti haluttuja
 - Kaupungilla ei myynnissä/kaavoitusvaiheessa yhtään rantatonttia taajaman alueella tai lähellä
- **Säynäniemen tulevaisuudesta ja strategiasta olisi hyvä käydä keskustelua päätöksenteossa sekä linjata päätöksellä kaupungin tahtotilaa alueen suhteen**
- **Kun Säynäniemen alueen strategia saadaan päätettyä, on mahdollista paremmin suunnitella ja ohjelmoida alueen jatkoon edellyttämiä toimenpiteitä halutun kaltaisesti**

