



Simoniemen satama-alueen matkailullinen kehittämissuunnitelma

Tiivistelmä 18.11.2022



Euroopan unioni
Euroopan aluekehitysrahasto

Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

FCG



Kohdealue

- Simoniemen satama-alue Perämeren rannalla
- Alueelta välitön pääsy merelliseen saaristoon sekä Simojokisuulle
- Alueelta löytyy matkailu-/ohjelmapalvelutuotantoon hyödynnettävää valmista infraa, helmenä Simon vanha pappila oheisrakenteineen. Perusinfra (pappila, satamarakenteet) on kunnan omistuksessa)

Satama-alueen palveluntarjonta

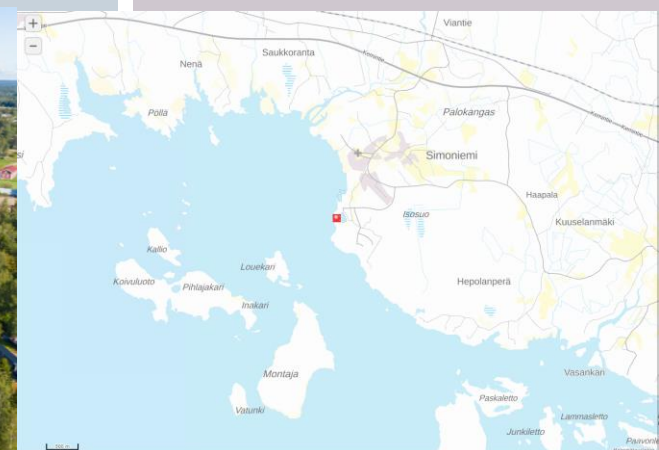
- Majoitusta: Wanhan Pappilan makasiinit
- Ohjelmapalveluja vähäisessä määrin
- Venesatamassa 3 lukittua laituria ja 118 laituripaikkaa, joista vieraspaikkoja pohjoisessa ja eteläisessä satamassa yhteensä 16 kpl

Lähiympäristö ja alueellinen yhteistyö

- Lähialueella 1/2 tunnin sisällä luontoaktiviteetteja sekä historiallisia ja kulttuurikohteita, kulttuurimaisemaa (mm. Simoniemen ja Simonkylän kulttuurimaisemat)

Keskeiset sidosryhmät

- Matkailu-/ohjelmapalveluyrittäjät
- Kuntalaiset/kyläläiset
- Vesialueet omistava osakaskunta
- Yhdistykset
- Alueelliset yhteistyötahot (mm. Meri-Lapin Matkailu Oy)





Matkailullinen kokonaiskonsepti



KOHDERYHMÄT

Kotimaiset matkailijat

- Saariretkien ja risteilyjen keskus
- Merellinen aktiviteettikeskus
- Merellinen olohuone/yhteiskäyttöpuutarha
- Vanha Pappila

Kansainväliset matkailijat

- Sauna- ja hyvinvointikeskus
- Majoitus
- Saariretkien ja risteilyjen keskus
- Vanha Pappila

Veneilijät

- Vanha Pappila
- Veneilijän palvelut
- Merellinen aktiviteettikeskus
- Majoitus

KONSEPTIT

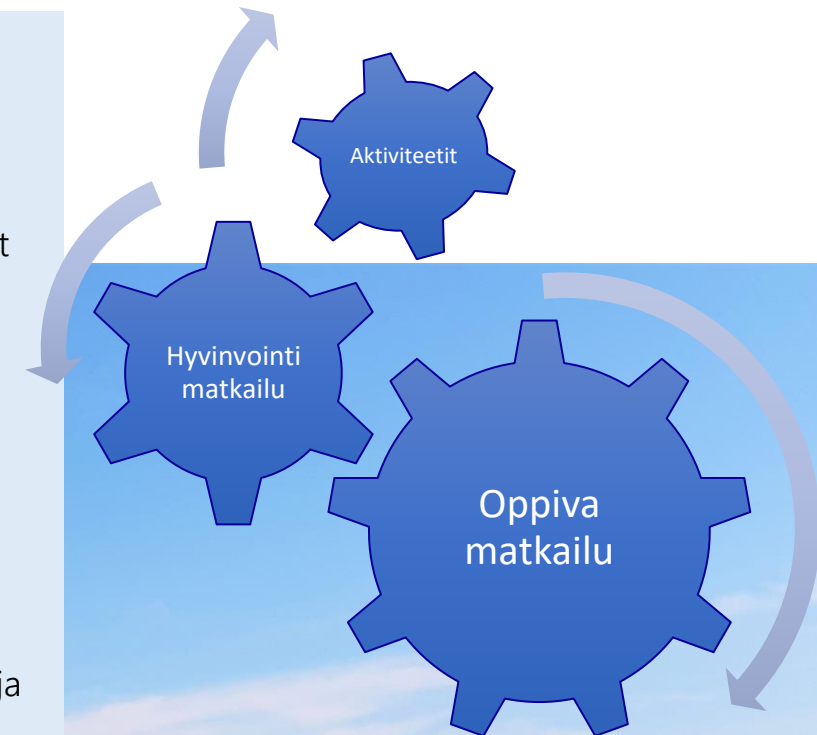
Pääkonseptit

1. Oppiva matkailu
2. Hyvinvointimatkailu
3. Edellisiin liittyvät aktiviteetit ja toiminnot

Palvelukonseptit

- Vanha Pappila (toimintojen ydin)
- Saariretkien ja risteilyjen keskus
- Merellinen aktiviteettikeskus
- Veneilijän palvelut
- Sauna- ja hyvinvointikeskus
- Majoitus
- Karavanalue

Teemaviikkoja, kursseja, työpajoja, esityksiä ja tapahtumia ympärivuotisesti





Matkailullinen kokonaiskonsepti

- Oppiva ja osallistava matkailu on konseptin sydän. Konsepti osallistaa paikallisia toimijoita matkailupalveluiden tuottamiseen ja matkailijat osallistuvat elämyksen luontiin tekemällä itse.
- Simoniemi tarjoaa rauhallisen merellisen ympäristön, missä pääsee toteuttamaan itseään, rauhoittumaan, nauttimaan luonnosta ja kulttuurimaisemasta ja osallistumaan erilaisiin aktiviteetteihin maalla ja merellä.
- Veneilijöille Simoniemi tarjoaa idyllisen hengähdyspaikan, missä veneilijän tarpeet on otettu huomioon, tarjolla on paikallista maistuvaa ruokaa ja tekemistä koko perheelle.
- Kolme pääkonseptia, jotka toimivat yhtenä kokonaisuutena toisiaan täydentäen.
- Tarjoaa toimijalle ympärivuotisen ja idyllisen liiketoimintaympäristön, johon kuuluu useita eri palvelumuotoja.



Toiminnot (tematiikka)



- Kehittämisen painopisteen alueet muodostavat yhdessä monipuolisen ja helposti lähestyttävän matkailualueen missä on myös tilaa paikallisille
- Alueella on monipuolisesti tekemistä ja elämyksiä ympäri vuoden.
- Vanha Pappila toimii alueen keskuksena.
- Alueet ovat kävelyetäisyyden päässä toisistaan ja sijoittuu kauniiseen kansallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
- Simoniemestä voi tulla vetovoimainen kohde veneilijöiden keskuudessa osana Perämeren vierasvenesatamaverkoston.





Vanha Pappila – alueen ydin



Kysyntää luovat markkinatrendit ja kehitysnäkymät

- Lähirooka ja tuotteet
- Paikalliset kulttuurielämykset
- Käsillä tekeminen ja uudistava matkailu

Tarjottavat palvelut (ympärivuotisesti)

- Ympärivuotiset ravintola ja kahvilapalvelut
- Näyttelytila
- Käsityö ja kokkaustyöpajat
- Lipunmyyntipiste retkille saaristoon ja tehokas tiedotus ja markkinointi Simoniemen palveluista ja retkistä

Kesäteatteri

- Kesäteatteri (yhteistyö Kemin kaupunginteatterin kanssa)
- Paikka ohjatuille hyvinvointitunneille, kursseille, työpajoille (jooga, ryhmäliikunnat, lumenvaisto, lumileikit jne.)



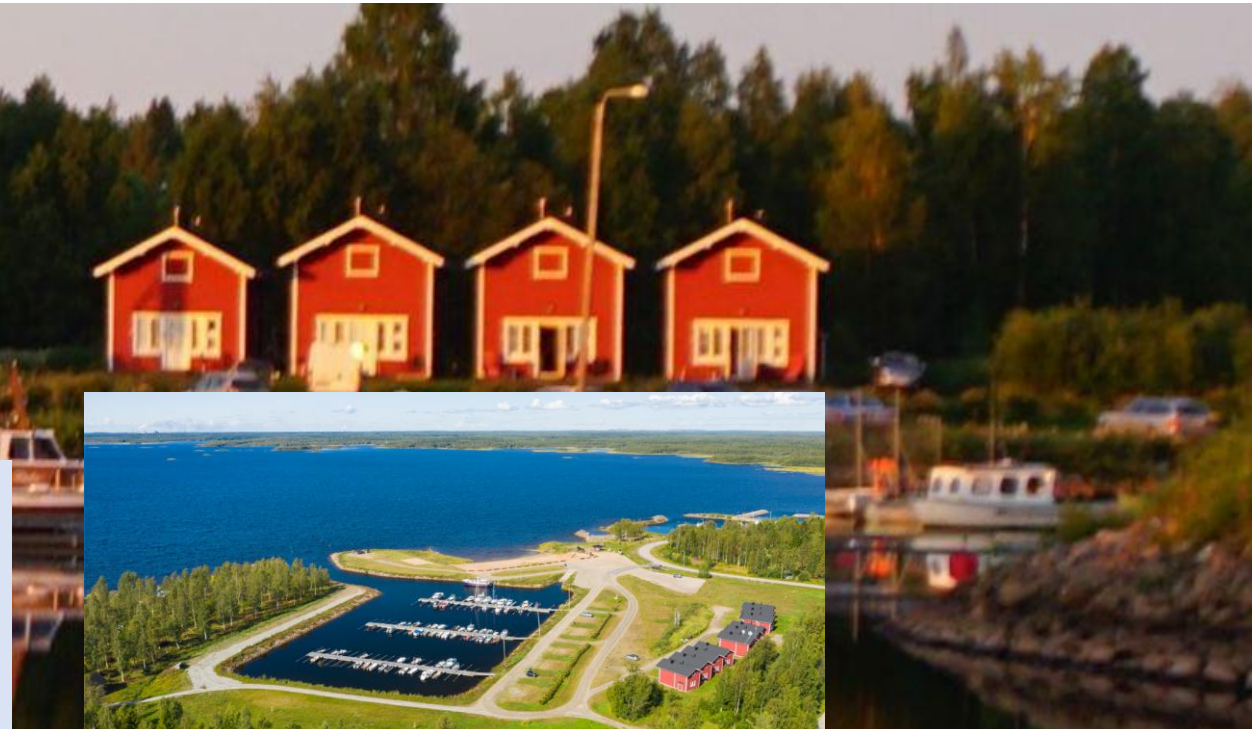


Kysyntää luovat markkinatrendit ja kehitysnäkymät

- Etätyö ja monipaikka-asuminen
- Elämyksellinen majoitus
- Paikalliset elämykset

Tarjottavat palvelut (ympäri vuotisesti)

- Vaihtoehdon 1,2 ja 3 mukaiset majoitusratkaisut ja Vanhan Pappilan Makasiinit
- Majoituspalvelut "Country Sea Side" teemalla, joka sopii ympäröivään maisemaan ja paikan omaleimaiseen tunnelmaan
- Aktiviteettipaketit ympäri vuoden
- Aamupala ja muut ruokailut (Vanha Pappila)
- Ruokapaketit



Kuva: Visit Lahti



Kuva: Saarniemen tila



Kysyntää luovat markkinatrendit ja kehitysnäkymät

- Yhteisöllisyys ja kiertotalous
- Lähirooka
- Luontomatkailu, luontoliikunta, hyvinvointi, terveys
- Paluu perusasioihin, aitous, paikallisuus

Tarjottavat palvelut

- Yhteiskäyttöpuutarha
- Paikallisten ja matkailijoiden kohtaamispaikka
- Kokkauskurssit, jooga/venyttelytunnit, maalauskurssit
- Paikka rentoutumiselle ja kulttuurimaisemasta nauttimiselle

Talvi

- Lumileikit, talviretkeily, talvinen nuotiopaikka, lumilinna, hiihtoa lapsille, luistelurata
- Lumen/jäänveisto

Mikäli alueelle sijoitetaan karavanalue voidaan alueelle sijoittaa rajallisesti yllä mainittuja aktiviteetteja. Alueen profiili muuttuu luonnonläheisetä ja hyvinvointia tuovasta ympäristöstä rakennetuksi.



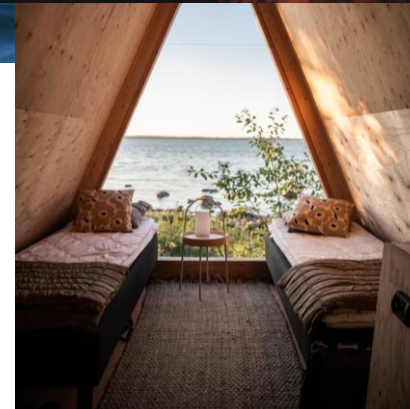


Kysyntää luovat markkinatrendit ja kehitysnäkymät

- Etätyö ja monipaikka-asuminen
- Hyvinvointia ruuasta
- Tahdin hidastaminen
- Elämykset > materia

Tarjottavat palvelut (ympärivuotisesti)

- Sauna, palju ja savusaunapalvelut
- Jääsauna talvikaudella
- Avantouintikeskus
- Ruokaelämykset merellisessä maisemassa (yksityinen kokki laavulla merimaisemassa)
- Elämismajoitusta (nolla cabin, aurora hut, glamping)





Kysyntää luovat markkinatrendit ja kehitysnäkymät

- Venesatamien hyvät peruspalvelut odotusten ykkösenä veneilijöiden keskuudessa
- Kotimaanmatkailu ja veneily kasvussa
- Merellinen historia ja kulttuuriperintö
- Ilmastonmuutos pidentää veneilykautta

Tarjottavat palvelut

- Vierasvenepaikat
- Kalasataman tiloissa vuokrauspalvelut (SUP-laudat, kanootit, kalastusvälineet, lumikengät, sukset, pilkkivarusteet, fat bike talveen ja kesään jne.)
- Yhteiskäyttöveneet/vuokraveneet
- Tehokas tiedotus ja markkinointi Simoniemen palveluista ja retkistä.
- Saniteetti- ja sosiaalityilat
- Septityhjennys, astianpesu- ja huoltotilat, lajittelupiste (esteettinen)





Kysyntää luovat markkinatrendit ja kehitysnäkymät

- Kotimaanmatkailu ja veneily kasvussa
- Saariston hyödyntämätön potentiaali
- Paikalliset elämykset
- Luonto ja meren rauhoittava vaikutus
- Meri-Lapin kokeminen mereltä käsin

Tarjottavat palvelut (ympäri vuotisesti)

- Paikallisten kotisatama
- Lajittelupiste (esteettinen)
- Lähtöpaikka saariretkille ja risteilyille (sulan maan aikaan veneellä ja talvella esim. pyörällä, suksilla, kelkalla)
- Lipunmyynti (Vanha Pappila)
- Luistelurata
- Hevosretket





EDELLYTYKSET KUNNALTALTA

- Kunta investoi vanhan pappilan rakennuksen maalämpöratkaisuun
- Kunta vuokraa maa-alueen (ml. satama-alue) ja rakennukset (sauna, pitkäaikaisella vuokrasopimuksella)
- Kunta hakee aktiivisesti toimijaa ja investoijaa alueelle sekä osallistuu yhteistyömallin rakentamiseen sekä hankerahoituksen hyödyntämiseen

EDELLYTYKSET TOIMIHALTA

- Vanhan pappilan keittiön, kalustuksen, kesäteatterin sekä ulkorakenteiden kunnostaminen
- Aktiivinen rooli Simoniemen alueen kokonaistarjonnan luomisessa ja investointien edistämässä – edellytetään liiketoimintasuunnitelmaa ja sen tavoitteellista toteutumista ja sitoutumista
- Yhteistyö Vanhan Pappilan Rantamakasiinien kanssa, jonka vuokraaminen ja mahdollisesti lunastaminen on mahdollista.

TOTEUTUKSEN PÄÄVAIHEET

1

Kunta tekee päätöksen myynnistä ja toteuttaa korjausinvestoinnin (maalämpöratkaisu).

2

Uuden toimijan etsintä ja vanhan pappilan rakennuksen myynti uudelle toimijalle. Yhteistyöneuvottelut uuden toimijan ja majoitusyrittäjän kesken.

3

Toimija voi aloittaa liiketoiminnan heti sekä pääoman keräämisen.

4

Investoijan / sijoittajien etsintä uusiin majoitusinvestointeihin. Toimija sitoutuu pitkäaikaiseksi vuokralaiseksi sekä lunastamaan kohteet itselleen vaiheittain. Investorin exit.



PAIKALLISET TOIMIJAT

- Lähituottajat (ruoka, käsityö, elämykset)
- Paikalliset yhdistykset
- Paikalliset palveluntuottajat

KOLMAS SEKTORI

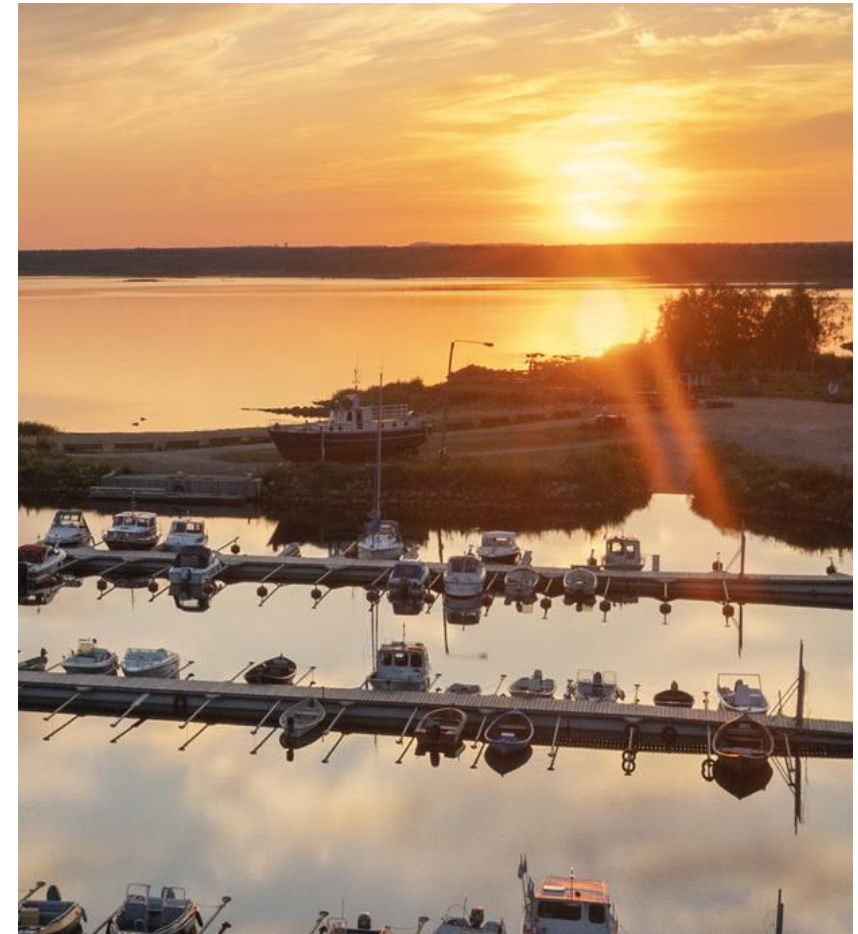
- Simon kulttuurikylien yhdistys
- Oppilaitokset (matkailu)
- Meri-Lapin teatteriyhdistys (Kemi)

VENEILY

- Yhteistyösatamaverkosto
- Lähisatamat ja kaupungit
- Veneseurat

ALUEELLISET MARKKINOINTI JA MYYNTIVERKOSTOT (Visit-organisaatiot ja DMC)

- Visit Kemi
- Visit Rovaniemi ja Visit Oulu verkostot
- HaparandaTornio
- Kokous-, kurssi- ja tapahtumajärjestäjät (suurteollisuus)





Kysyntäpotentiaalin arviointi VE 1 & 2



- Arviot pohjautuvat vision mukaiseen toteutukseen, jossa arvioidut yöpymisten määrät koostuvat Wanhan Pappilan makasiineista ja niiden lisärakentamisesta sekä ehdotetusta Country Sea Side Lodge -majoituskokonaisuudesta. Liiketoimintapotentiaaliarviot on tehty kahdessa vaiheessa.
- Muita tuloja alueelle muodostuu ravintola- ja muiden palveluiden (tapahtumat, merellinen aktiviteettikeskus, välinevuokraus, sauna ja hyvinvointikeskus) myynneistä.
- Volyymi koostuu seuraavista kävijäryhmistä (kotimaiset & ulkomaiset) :
 - Majoittuvat asiakkaat
 - Kokous-, kurssi- ja tapahtuma-asiakkaat
 - Päiväkävijät
 - Veneilijät

HERKKYYSANALYYSI

VAIHE 1:

- Vanha Pappila ja majoitustoiminnot
- Majoitustoiminnot: 19 rantamakasiinia
- Huonekäyttöaste keskimäärin 40 %
- Yöpyjien määrä vuodessa 40 % käyttöasteella 5500 (ka. 2 hlö/yö)

HERKKYYSANALYYSI

VAIHE 2:

- Vanha Pappila ja majoitustoiminnot
- 19 rantamakasiinia sekä 30 huoneen/huoneiston kokonaisuus
- Huonekäyttöaste keskimäärin 40 %
- Yöpyjien määrä vuodessa 40 % käyttöasteella 14 300 (ka. 2 hlö/yö)

MAJOITUSTOIMINTA

Liiketoimintapotentiaali (1000 eur)

Keskimääräinen käyttöaste / huonehinta

	80 eur/vrk	100 eur/vrk	120 eur/vrk
40 %	221,9	277,4	332,9
50 %	277,4	346,8	416,1
60 %	332,9	416,1	499,3

MUUT TOIMINNOT

Liiketoimintapotentiaali (1000 eur)

Käyttöasteen mukainen henkilömäärä / rahankäyttö

	40 eur/vrk	80 eur/vrk	120 eur/vrk
(5500 hlö) 40 %	166,4	277,4	443,8
(6900 hlö) 50 %	208,1	346,8	554,8
(8300 hlö) 60 %	249,7	416,1	665,8

MAJOITUSTOIMINTA

Liiketoimintapotentiaali (1000 eur)

Keskimääräinen käyttöaste / huonehinta

	80 eur/vrk	100 eur/vrk	120 eur/vrk
40 %	572,3	715,4	858,5
50 %	715,4	894,3	1073,1
60 %	858,5	1073,1	1287,7

MUUT TOIMINNOT

Liiketoimintapotentiaali (1000 eur)

Käyttöasteen mukainen henkilömäärä / rahankäyttö

	40 eur/vrk	80 eur/vrk	120 eur/vrk
(14300 hlö) 40 %	429,2	715,4	1144,6
(17900 hlö) 50 %	536,6	894,3	1430,8
(21400 hlö) 60 %	643,9	1073,1	1717,0



Kysyntäpotentiaalin arviointi VE3



- Arviot pohjautuvat tutkimustietoon Suomen leirintämatkailun tulo- ja työllisyysvaikutuksista.
- Keskimääräinen matkaparkkihinta vaihtelee leirintäalueilla 20-30 euroa per paikka ja henkilömaksut 5-10 euroa. Näin yhden matkaparkkipaikan tuotto olisi noin 35-40 euroa (oletuksella että 2 henkilöä).
- Leirintämatkailija kuluttaa päivässä kokonaisuudessaan noin 104 eur/vrk, josta noin puolet menee matkaparkkipaikkaan. Toiseksi eniten rahaa kuluu elintarvikkeisiin ja polttoaineeseen. Kaikki raha ei jää paikkakunnalle.
- Leirintämatkailijoiden aktiviteettien käyttö on vähäistä ja keskimääräinen viipymä leirintäalueella on 2 vuorokautta
- Muita tuloja alueelle muodostuu ravintola- ja muiden palveluiden (tapahtumat, merellinen aktiviteettikeskus, välinevuokraus, sauna ja hyvinvointikeskus) myynneistä.

HERKKYYSANALYYSI

Karavanalue:

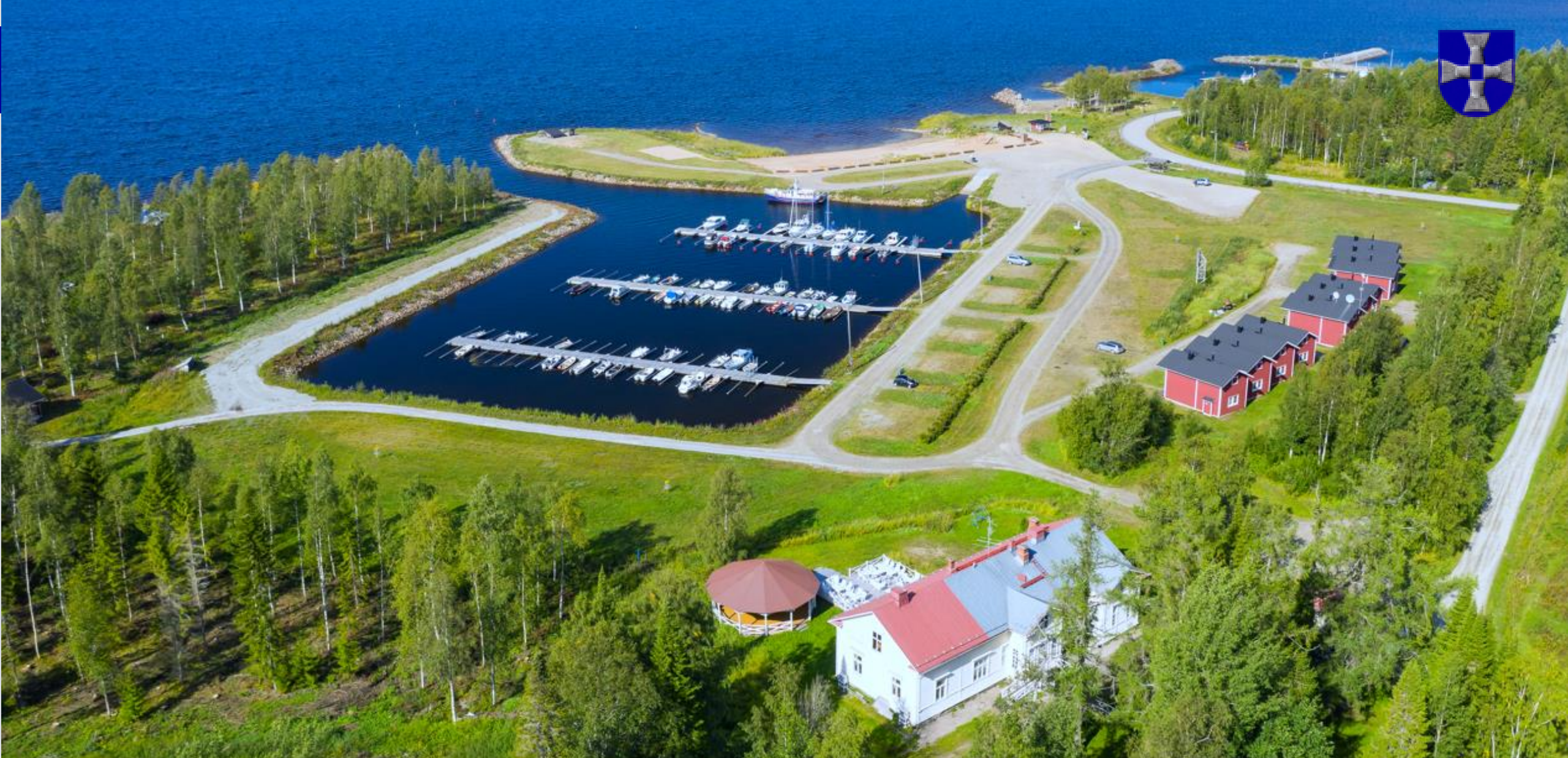
- Karavanalueen matkaparkit
- 30 matkaparkkipaikkaa
- Sesongin pituus 90-120 vrk
- Yöpyjien määrä sesongin aikana 40 % käyttöasteella 2880 (ka. 2 hlö/yö)

HERKKYYSANALYYSI

- Vanha Pappila ja majoitustoiminnot
- 10 rantamakasiinia sekä 20 huoneen/huoneiston kokonaisuus
- Huonekäyttöaste keskimäärin 40 %
- Yöpyjien määrä vuodessa 40 % käyttöasteella 8 760 (ka. 2 hlö/yö)

MAJOITUSTOIMINTA	Liiketoimintapotentiaali (1000 eur)		
Keskimääräinen käyttöaste / matkaparkkipaikkahinta	35 eur/vrk	40 eur/vrk	45 eur/vrk
40 %	50,4	57,6	64,8
50 %	72,6	82,9	93,3
60 %	104,5	119,4	134,4
MUUT TOIMINNOT	Liiketoimintapotentiaali (1000 eur)		
Käyttöasteen mukainen henkilömäärä / rahankäyttö	20 eur/vrk	30 eur/vrk	40 eur/vrk
(2880 hlö) 40 %	57,6	86,4	115,2
(3600 hlö) 50 %	72,0	108,0	144,0
(4320 hlö) 60 %	86,4	129,6	172,8

MAJOITUSTOIMINTA	Liiketoimintapotentiaali (1000 eur)		
Keskimääräinen käyttöaste / hinta	80 eur/vrk	100 eur/vrk	120 eur/vrk
40 %	350,4	438,0	525,6
50 %	438,0	547,5	657,0
60 %	525,6	657,0	788,4
MUUT TOIMINNOT	Liiketoimintapotentiaali (1000 eur)		
Käyttöasteen mukainen henkilömäärä / rahankäyttö	30 eur/vrk	50 eur/vrk	80 eur/vrk
(8 769 hlö) 40 %	262,8	438,0	700,8
(10 950 hlö) 50 %	328,5	547,5	876,0
(13 140 hlö) 60 %	394,2	657,0	1051,2



Vipuvoimaa
EU:lta
2014-2020



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus