
spauna
Mielenrauhaa ja hyvinvointia meren äärellä.

Lomakylä Spauna sijaitsee Lounais-Suomessa Kustavissa Vartsalan saarella, suositulla kesämökkialueella ja saariston matkailutien varrella.

Spaunan rantatontti on osa kauneinta saaristoa, mahtavien maisemien keskellä ja hyvien kulkuyhteyksien varrella, ihan Ahvenanmaan yhdyslauttasataman naapurissa.
Tontti on ainutlaatuinen ja strategisella paikalla; sieltä löydät rauhaa ja läheisyyttä luontoon, toisaalta voit nauttia paikallisten ja mökkiläisten, satunnaisten vierailijoiden ja turistien luomasta saaristotunnelmasta. Voit nauttia myös Spaunan monipuolisista palveluista; taide- ja viihdetapahtumista, aina maukkaasta ruoasta ja alueen monista muista vierailukohteista.

Yrittäjäpariskunta Minna ja Zohar Haran osti Spaunan olemassa olevat rakennukset ja alueen vuokraoikeuden vuonna 2017 ja perustivat Kiinteistöyhtiö Spauna Oy:n ja Spauna Oy:n, tavoitteena saunakylän perustaminen.
Kiinteistöyhtiö Spauna Oy on vuokrannut alueen Kustavin kunnalta 30 vuodeksi. Alueen kaavoitus saatiin päätökseen syksyllä 2019. Tämän rantatontin pinta-ala on noin 4 ha ja ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2.440 m2 mahdollistaa uusien sauna- ja hyvinvointitilojen rakentamisen sekä majoituskapasiteetin laajentamisen 50 huoneeseen (110 vuodetta). Käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä noin 2.000 m2.
Spauna Oy hoitaa yrityksen liiketoimintaa ja kehittämistä. Toimintavuosinaan se on kohdannut haasteita ja saavuttanut hyviä tuloksia sekä mainetta ja sulautunut hyvin liiketoiminta- ja sosiaaliseen ympäristöön.

Spauna kutsuu sijoittajia ja yhteistyökumppaneita mukaan kehittämiseen ja kasvuun!

Vuoden 2027 kehittämishanke on osa laajempaa suunnitelmaa ja tässä ensimmäisessä vaiheessa rakennettavat rakennukset ja kehitettävät alueet on valittu huolella, mikä luo vakaan pohjan kasvulle ja mahdollistaa liiketoiminnan kehittämisen.



Kuva Spaunan tontilta merelle päin

1 Spauna Nyt

NYKYISET RAKENNUKSET JA PALVELUTARJONTA

▶ RAVINTOLA- / PÄÄRAKENNUS

- Ravintola ja baari (60 asiakaspaikkaa), kesäterassi (100 asiakaspaikkaa)
- Kauppa
  Elintarvikkeita, lifestyle- ja lähituotteita
- Majoittuvien vieraiden vastaanotto- palvelu ja ravintolan yleisö-wc:t.
  Kesäasuttavien mökkien wc ja suihku ovat eri rakennuksessa.

▶ MAJOITUSMÖKIT

- 4 kahden hengen (+2 hlöä) kesäasuttavaa 18 m2 loma-asuntoa
- 4 kahden hengen (+2 hlöä) ympärivuotista, saunallista 35 m2 loma-asuntoa

▶ CARAVAN PARKKI

- Viisi paikkaa asuntovaunuille/ matkailuautoille

▶ VENELAITURI

- Asiakaslaituri
- Venevuokraus (2 pienmoottorivenettä)

▶ JÄÄTELÖKIOSKI

- Käsintehtyä italialaista jäätelöä

▶ HARRASTUSMAHDOLLISUUDET

- Luontopolku alueella
- Taide- ja musiikkitapahtumia mm. Spaunan Kallioilla - ympäristötaiteentapahtuma
- Kalastus, patikointi, pyöräily, kiipeily

▶ ILMAINEN PYSÄKÖINTI

- Noin 30 autopaikkaa








ASIAKKAAT

Nykyiset asiakassegmentit koostuvat pääasiassa suomalaisista matkailijoista

1. Kustaviin tulevat lomamatkailijat (suurin osa pariskuntia)
2. Harrastuskalastajat
3. Ahvenanmaalle matkaavat autoilijat
4. Saariston rengastien pyöräilijät
5. Veneilijät
6. Kustavin vakituiset asukkaat ja kesäasukkaat

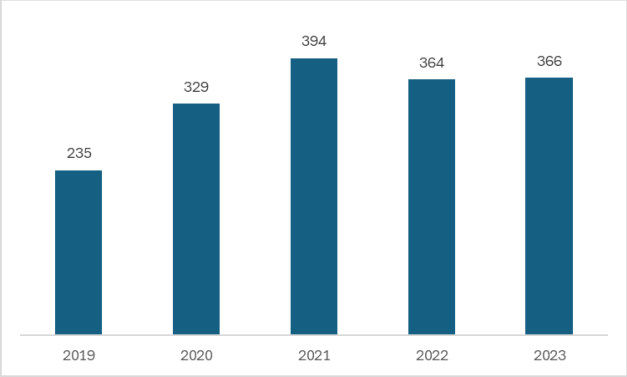
Tärkein segmentti on kesälomamatkailijat

Kesälomamatkailijat ovat selkeästi suurin ryhmä majoittuvista vieraista. Myös harrastuskalastajat ovat edelleen tärkeä majoittuva asiakassegmentti. Muut asiakasryhmät hyödyntävät lähinnä Spaunan kauppa- ja ravitsemispalveluita. Ulkomaalaisasiakkaita tai ryhmiä ei juurikaan ole.

Tärkein sesonki on kesäkausi

Spauna on avoinna 1.3.–15.12. (saunamökit ovat auki koko tuon ajan ja pikkumökit 1.5.–30.9.), mutta nykyisen liiketoiminnan tärkein sesonki on kesäkausi, juhannuksesta koulujen alkuun.

Liikevaihdon kehitys 2019 – 2023



Huoneiden käyttöaste

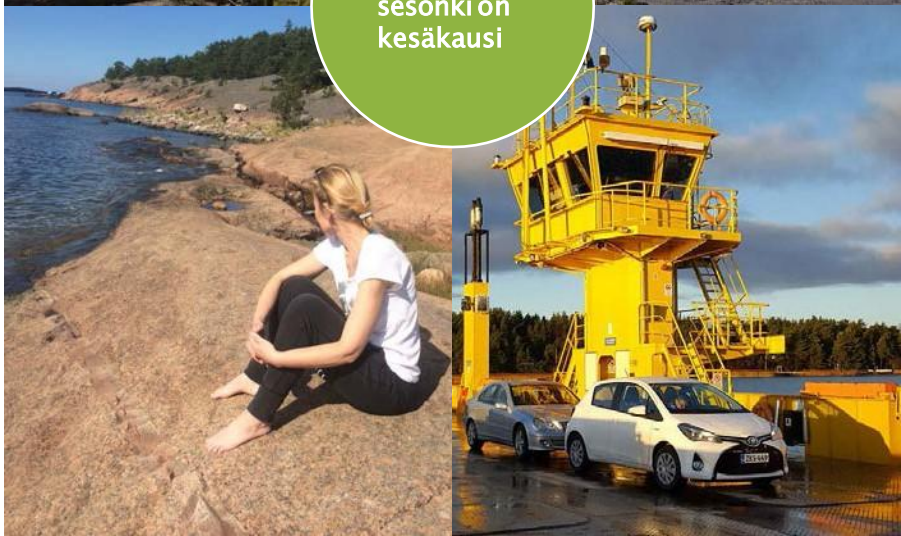
2019	36,2%	(1 274 yöpymistä)
2020	46,2%	(1 830 yöpymistä)
2021	47,2%	(1871 yöpymistä)
2022	46,8%	(1853 yöpymistä)
2023	36,5%	(1447 yöpymistä)
2024	38,3%	(1 559 yöpymistä)
2025	29,8%	(1 224 yöpymistä)



Tärkein segmentti on kesäloma-matkailijat



Tärkein sesonki on kesäkausi





Tuleva



2 Spaunan saunakylä Visio

Meri, kalliot ja saari, rauhallinen ranta sekä henkeäsalpaava maisema.

Uusi Spauna on monipuolinen hyvinvointikohde, jossa matkailijat sekä alueen asukkaat voivat nauttia saariston luonnosta, suomalaisesta sauna- ja hoitoperinteestä, yhteisöllisyydestä, kulttuuritapahtumista, lähituottajien tuotteista sekä alueen muiden yrittäjien palveluista.

Uusi liiketoimintakonsepti perustuu paikan luonnollisten ominaisuuksien kunnioittamiseen ja hyödyntämiseen. **Keskiössä on suomalainen saunakulttuuri.**
Asiakas voi nauttia erilaisista saunakokemuksista kuten perinteisistä savu- ja rantasaunoista sekä saunahoidoista, jotka kumpuavat suomalaisesta luonnosta ja perinteestä kuten esimerkiksi turvehoidot ja morsiussauna.

Spaunan uusi tyylikäs päärakennus kätkee sisäänsä laadukkaan ja viihtyisän Spa Ravintolan, baarin sekä monitoimitilan esimerkiksi kokous- tai joogatilaksi. Tyylikkään loungen takan äärellä on ihana lämmitellä ja suurten ikkunoiden läpi voi ihailla mahtavia merimaisemia.

Ravintolan suurella etelään päin aukeavalla terassilla voi nauttia aamiaisen, a´la carte annoksia tai vaikka romanttisen illallisen ympärillä olevaa luontoa tarkkaillen. Ruoan valmistamme paikan päällä laadukkaista ja tuoreista raaka-aineista; lähiruokaa suosien ja saaristolaisperinteestä ammentaen.

Spauna tarjoaa täydelliset puitteet myös romanttiselle elämyslomalle. Meillä majoitutaan upeissa lasiseinäisissä huoneissa, jotka tarjoavat täydellistä rauhaa saariston sylissä, makoisat unet mukavassa sängyssä, näkymän maailman kauneimpaan saaristoon, unohtamatta kuitenkaan asiakkaan yksityisyyttä.

Elämyslomaan kuuluvat myös erinomainen ruoka, kauteen sopivia aktiviteettejä sekä kulttuurielämyksiä oman valinnan mukaan sekä tietysti saunakylän käyttö ja hoidot.

Tunnelma on rennon viihtyisä ja lämmin. Luonnon elementit; vesi, maisemat, kivi ja puu toistuvat harmonisesti ulkona luonnossa sekä sisätilojen sisustuksessa.

Nykyaikaisen kiireen vastapainoksi kaivataan rentoutumista, hiljentymistä, luonnon rauhaa, hyvää oloa sekä fyysistä ja psyykkistä tasapainoa.
Oman hyvän olon ja terveyden kokonaisvaltainen edistämiseen yhdistetään usein myös tietynlainen luksuksen kokeminen. Uusi Spauna on juuri kaiken tämän ytimessä; luonto, hiljentyminen, saunat ja luontaishoidot sekä hemmottelu ja luksus.

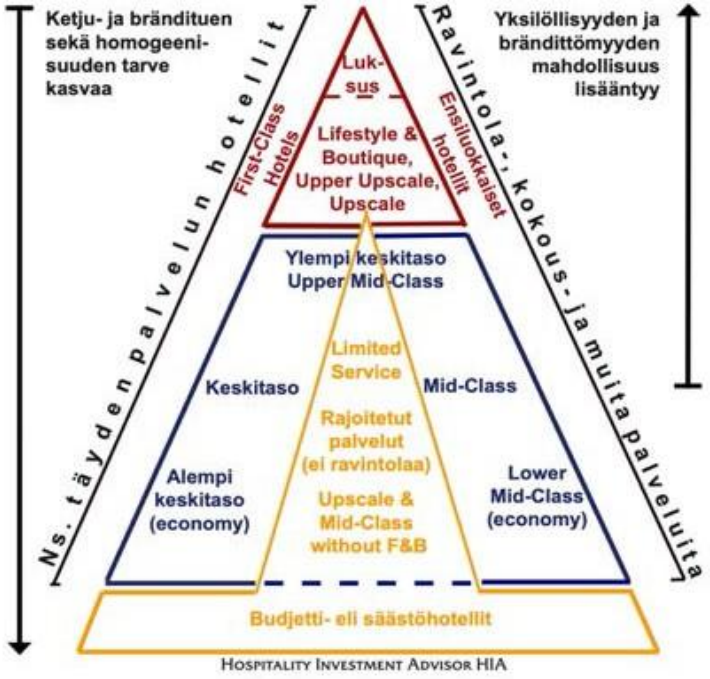
Koko projekti

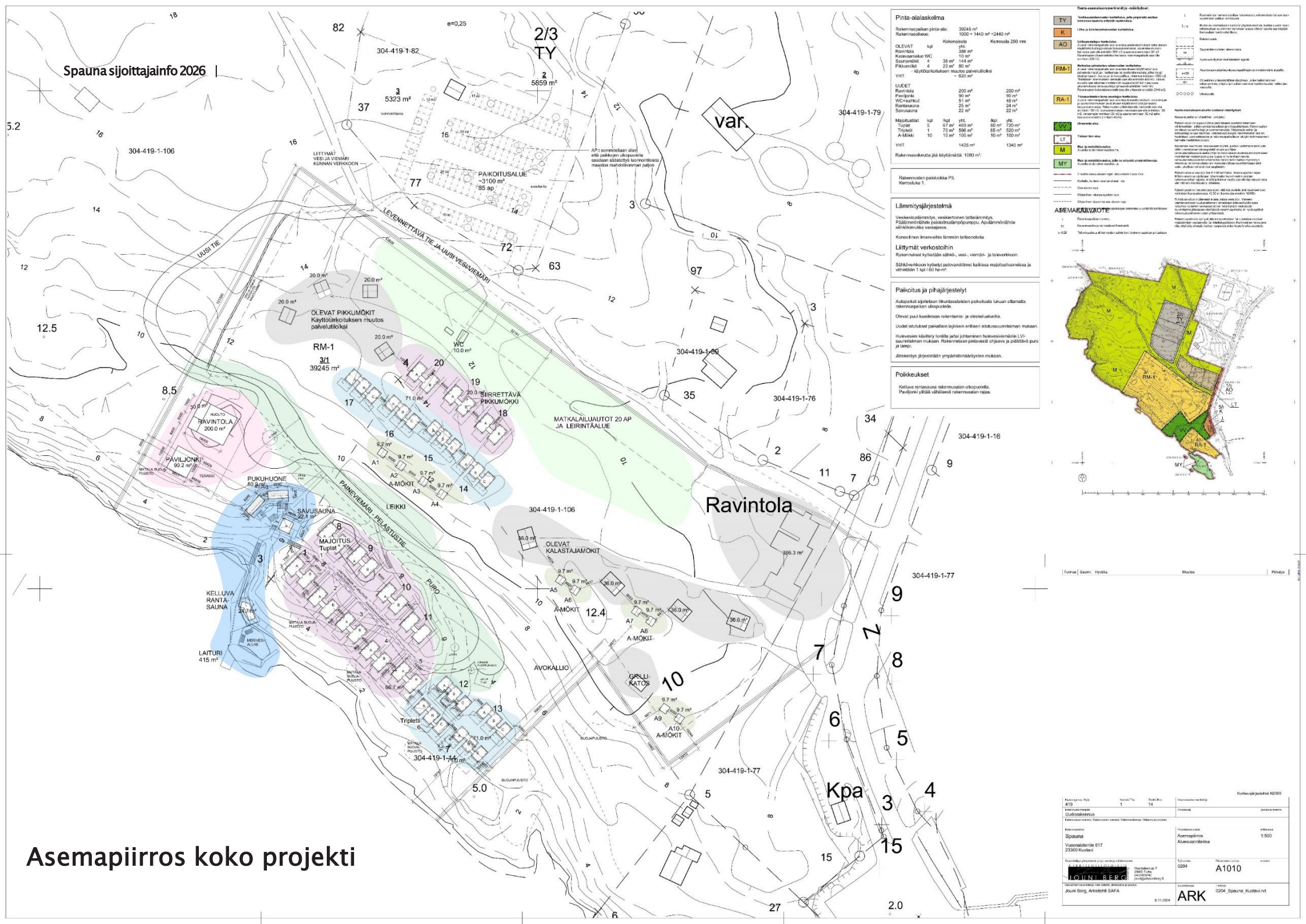
Nykyisten rakennusten ja palveluiden lisäksi alueelle on suunnitteilla:

- **UUDET MAJOITUSTILAT** (20 x 60 m2)
  - 8 triplettiä, kolmen huoneen mökkikokonaisuus (3x20 m2)
  - 12 tuplaa, kahden huoneen mökkikokonaisuus (2x30 m2)
- **RAVINTOLARAKENNUS** (200 m2)
  - ravintola ja baari
  - suuria terasseja
  - vastaanotto
- **PAVILJONKI** (90 m2)
  - kokous- ja joogatila / monitoimitila
  - takka
- **PUKUHUONERAKENNUS** (60 m2)
- **SAUNAT 3 kpl**
  - rantasauna (20 m2)
  - savusauna (20 m2)
  - klubisauna (20 m2)
- **LAITURI JA TERASSEJA**
  - merivesiallas
  - poreallas ja palju
- **A-MÖKIT** (10 x 10 m2)
  - kevyitä vesijohdottomia majoitushuoneita (”Finnish Capsule”)
- **PYSÄKÖINTI**
  - Noin 85 autopaikkaa

Uuden Spaunan fyysisen tuotteen tasotavoite on upscale, joka asemoituu ylemmän keskitason ja luksuksen väliin.

HIA:n hotellien tasopyramidi




Spauna sijoittajainfo 2026
Asemapiirros koko projekti
Pinta-alalaskelma
Rakennuspaikan pinta-ala: 39245 m²
Rakennusoikeus: 1000 + 1440 m² =2440 m²
Kokonaisala
Kerrosala 250 mm
OLEVAT kpl yht.
Ravintola 386 m²
Kesävaraisalue WC 10 m²
Saunamökit 4 36 m² 144 m²
Pikkumökit 4 20 m² 80 m²
– käyttötarkoituksen muutos palvelutiloiksi
YHT. ~ 620 m²
UUDET
Ravintola 200 m² 200 m²
Paviljonki 90 m² 90 m²
WC+saunkut 51 m² 49 m²
Rantasauna 25 m² 24 m²
Savusauna 22 m² 22 m²
Majoitustilat kpl /kpl yht. /kpl yht.
Tuplat 5 67 m² 469 m² 60 m² 720 m²
Tripletit 1 70 m² 596 m² 65 m² 520 m²
A-tiloiksi 10 10 m² 100 m² 10 m² 100 m²
YHT. 1425 m² 1340 m²
Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1080 m².
Rakennusten paloluokka P3.
Kerrosluku 1.
Lämmitysjärjestelmä
Vesikeskuslämmitys, vesikiertoinen lattialämmitys.
Päälämmönlähde poistoilmalämpöpumppu. Apulämmönlähde sähkövastuskela varaajassa.
Koneellinen ilmanvaihto lämmön talteenotolla.
Liittymät verkostoihin
Rakennukset kytketään sähkö-, vesi-, viemäri- ja tietoverkkoon.
Sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet kaikissa majoitushuoneissa ja vähintään 1 kpl / 60 ha-m².
Paikoitus ja pihajärjestelyt
Autopaikat sijoitetaan liikuntaesteisten paikoitusta lukuun ottamatta rakennuspaikan ulkopuolelle.
Olevat puut kaadetaan rakentamis- ja oleskelualueilta.
Uudet istutukset paikallisiin lajikkeisiin erillisen istutussuunnitelman mukaan.
Hulevesien käsittely tontilla jaitai johtaminen hulevesiviemäriin LVI-suunnitelman mukaan. Rakennetaan pintavesiä ohjaava ja pidättävä puro ja lampi.
Jätekeräys järjestetään ympäristömääräysten mukaan.
Poikkeukset
Kelluva rantasauna rakennusalan ulkopuolella.
Paviljonki ylittää vähäisesti rakennusalan rajaa.
ASEMAKAAVIOTE
OLEVAT PIKKUMÖKIT Käyttötarkoituksen muutos palvelutiloiksi
RM-1
3/1
39245 m²
SIIRRETTÄVÄ PIKKUMÖKKI
RAVINTOLA 200.0 m²
PAVILJONKI 90.2 m²
PUKUHUONE 50.9 m²
SAVUSAUNA 22.1 m²
MAJOITUS Tuplat
KELLUVA RANTA-SAUNA 24.0 m²
LAITURI 415 m²
LEIKKI
PAINEVIEMÄRI - PELASTUSTIE
PURO
AVOKALLIO
GRILLI KATOS
OLEVAT KALASTAJAMÖKIT
A-MÖKIT
MATKAILUAUTOT 20 AP JA LEIRINTÄALUE
PAIKOITUSALUE ~3100 m² 85 ap
LIITTYMÄT VESI JA VIEMÄRI KUNNAN VERKKOON
LEVENNETTÄVÄ TIE JA UUSI VESIJOHTO
UUSI TIE
Ravintola
Kpa
var.
304-419-1-82
304-419-1-106
304-419-1-79
304-419-1-100
304-419-1-76
304-419-1-16
304-419-1-77
304-419-1-14
Korkeusjärjestelmä N2000
Uudisrakennus
Spauna
Vuosnaistentie 617
23360 Kustavi
Asemapiirros
Aluesuunnitelma
1:500
0204
A1010
JOUNI BERG
Jouni Borg, Arkkitehti SAFA
8.11.2024
ARK
0204_Spauna_Kustavi.rvt

Fyysinen palvelukonsepti perustuu kolmeen merkittävään investointiin:

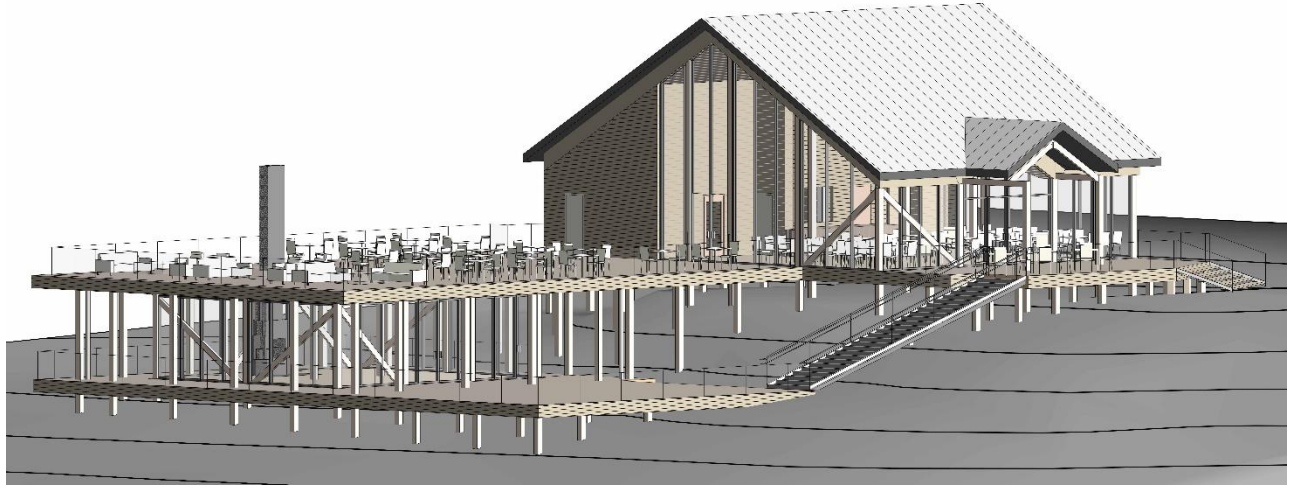
1
Uudet, tasokkaat majoitustilat

2
Uudet saunat sekä sosiaali- tilat

3
Uusi tyylikäs ravintola- ja monikäyttötila



Näkymä ravintolasta merelle – havainnekuva



Uusi ravintola ja paviljonki – havainnekuva



Uusi ravintola ja paviljonki, suihkurakennus, savusaunan katto, rantasauna, laituri ja portaat merivesialtaaseen – havainnekuvat

Kehittämisprojekti 1. vaihe

Etsimme tällä hetkellä sijoittajia kehittämisprojektin ensimmäiseen vaiheeseen. Investointisuunnitelman seuraavan kolmen vuoden kokonaisinvestointi on 1,5 miljoonaa euroa ja se toteutetaan kahdessa osassa.

UUDET MAJOITUSTILAT , 11 huonetta
- 1 tripletti, kolmen huoneen mökkikokonaisuus (3x20 m2)
- 4 tuplaa, kahden huoneen mökkikokonaisuus (2x30 m2)

PAVILJONKI (90 m2)
- kokous- ja joogatila / monitoimitila
- takka

PUKUHUONERAKENNUS (60 m2)

SAUNAT 3 kpl
- rantasauna (20 m2)
- savusauna (20 m2)
- klubisauna (20 m2)

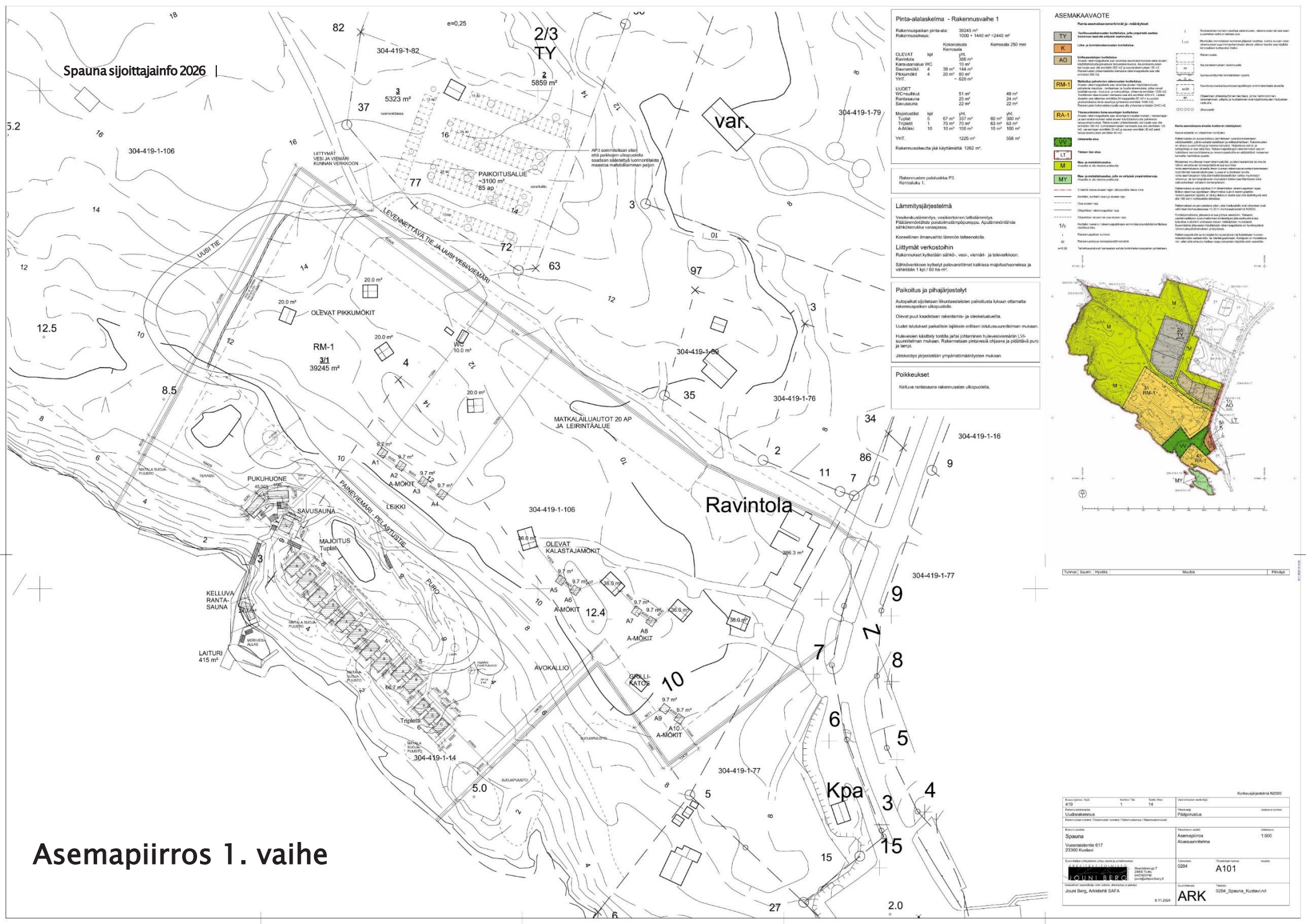
INFRAA
- putket, johdot, tiet ja polut

LAITURI JA TERASSEJA
- merivesiallas
- poreallas ja palju

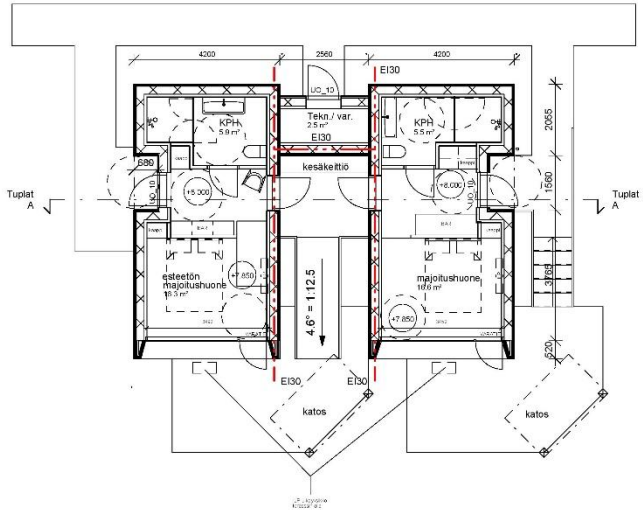
A-MÖKIT (5 x 10 m2)

- kevyitä vesijohdottomia majoitushuoneita (”Finnish Capsule”)

PYSÄKÖINTIALUE

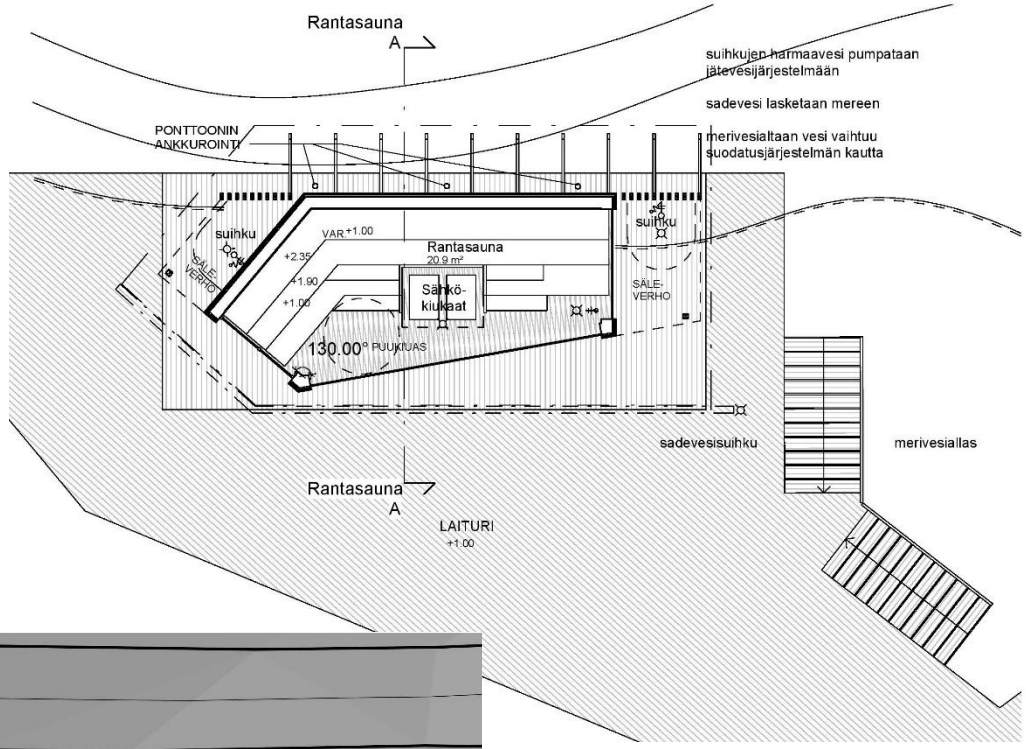

Spauna sijoittajainfo 2026
Asemapiirros 1. vaihe
Pinta-alalaskelma - Rakennusvaihe 1
Rakennuspaikan pinta-ala: 39245 m²
Rakennusoikeus: 1000 + 1440 m² =2440 m²
Kokonaisala
Kerrosala 250 mm
OLEVAT kpl yht.
Ravintola 386 m²
Kansivarasuoja WC 10 m²
Saunamökit 4 36 m² 144 m²
Pikkumökit 4 20 m² 80 m²
YHT. ~ 620 m²
UUDET
WC+suihkut 51 m² 49 m²
Rantasauna 25 m² 24 m²
Savusauna 22 m² 22 m²
Majoitustilat kpl yht. yht.
Tuplat 5 67 m² 337 m² 60 m² 300 m²
Tripletit 1 70 m² 70 m² 63 m² 63 m²
A-Mökki 10 10 m² 100 m² 10 m² 100 m²
YHT. 1225 m² 558 m²
Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1282 m².
Rakennusten palolaukka P3.
Kerrosluku 1.
Lämmitysjärjestelmä
Vesikeskuslämmitys, vesikiertoinen lattialämmitys.
Päälämmönlähde poistoilmalämpöpumppu. Apulämmönlähde sähkökeruvlka veraajassa.
Koneellinen ilmanvaihto lämmön talteenotolla.
Liittymät verkostoihin
Rakennukset kytkeytään sähkö-, vesi-, viemäri- ja televerkkoon.
Sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet kaikissa majoitushuoneissa ja vähintään 1 kpl / 60 ha-m².
Paikoitus ja pihajärjestelyt
Autopaikat sijoitetaan liikuntaesteisten paikoitusta lukuun ottamatta rakennuspaikan ulkopuolelle.
Olevat puut kaadetaan rakentamis- ja oleskelualueilta.
Uudet istutukset paikallisin lajikkein erillisen istutussuunnitelman mukaan.
Hulevesien käsittely tontilla ja/tai johtaminen hulevesiviemäriin LVI-suunnitelman mukaan. Rakennetaan pintavesiä ohjaava ja pidättävä puro ja lampi.
Jätekeräys järjestetään ympäristömääräysten mukaan.
Poikkeukset
Kelluva rantasauna rakennusalan ulkopuolella.
ASEMAKAAVAOTE
TY
K
AO
RM-1
RA-1
VV
LT
M
MY
Kpa
Ravintola
RM-1
OLEVAT PIKKUMÖKIT
WC
10.0 m²
PUKUHUONE
45.0 m²
SAVUSAUNA
MAJOITUS
Tuplat
KELLUVA RANTA-SAUNA
LAITURI
415 m²
MERIVESI ALLAS
LEIKKI
PAINEVIEMÄRI - PELASTUSTIE
PURO
AVOKALLIO
GRILLI-KATOS
OLEVAT KALASTAJAMÖKIT
A-MÖKIT
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
Tripletti
6
PAIKOITUSALUE
~3100 m²
85 ap
LIITTYMÄT VESI JA VIEMÄRI KUNNAN VERKKOON
LEVENNETTÄVÄ TIE JA UUSI VESIJOHTO
UUSI TIE
MATKAILUAUTOT 20 AP JA LEIRINTÄALUE
AP:t sommitellaan siten että paikkojen ulkopuolella saadaan säästettyä luonnontilaista maastoa mahdollisimman paljon
304-419-1-82
304-419-1-106
304-419-1-79
304-419-1-100
304-419-1-76
304-419-1-16
304-419-1-77
304-419-1-14
Jouni Berg, Arkkitehti SAFA
8.11.2024
Uudisrakennus
Spauna
Vuosnaistentie 617
23360 Kustavi
Asemapiirros
Aluesuunnitelma
1:500
0204
A101
ARK
0204_Spauna_Kustavi.vvt







Lomamökit, ”tuplat” -havainnekuvat


Rantasauna
A
suihkujen harmaavesi pumpataan
jätevesijärjestelmään
sadevesi lasketaan mereen
merivesialtaan vesi vaihtuu
suodatusjärjestelmän kautta
PONTTOONIN
ANKKUROINTI
suihku
VAR +1.00
+2.35
+1.90
+1.00
Rantasauna
20.9 m²
Sähkö-
kiukaat
SÄLE-
VERHO
130.00° PUUKUJAS
suihku
SÄLE-
VERHO
sadevesisuihku
merivesiallas
Rantasauna
A
LAITURI
+1.00

Rantasauna





Tuleva – taloudelliset laskelmat



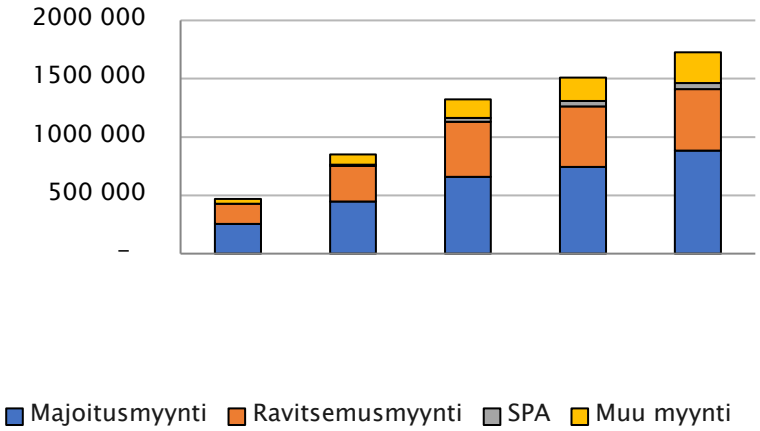
3 Taloudelliset laskelmat

Spaunan laajennus toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen on suunniteltu valmistuvan vuonna 2027 ja toinen vaihe vuonna 2028. Esitetyt arviot myynnin ja käyttökatteen kehityksestä perustuvat kapasiteetin kasvun lisäksi ennenkaikkea matkailun globaaleihin trendeihin, jotka tukevat uuden Spaunan palveluiden kysyntää.

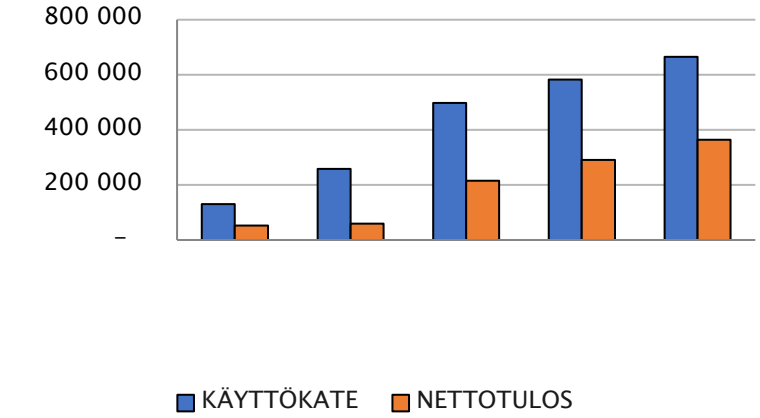
Myynnin voimakas kasvu lähivuosina perustuu seuraaviin tekijöihin:

1. Majoitus- ja ravintolakapasiteetin kasvu ja laatutason nousu
2. Uudet sauna- ja hyvinvointipalvelut
3. Uusien kohderyhmien tavoittaminen: yritykset, ryhmät ja kansainvälinen lähimarkkina
4. Kysynnän laajeneminen kesän huippusesongin ulkopuolelle
5. Laatutason paranemisen mahdollistama hintojen nousu
6. Keskiostoksen kasvua tukeva oheispalvelujen tarjonnan lisääntyminen kaikissa asiakasryhmissä
7. Tehostunut myynti ja markkinointi kotimaassa ja kansainvälisillä lähialueilla, sekä Spauna-brändin vahvistunut mielikuva ja tunnettuus

Myynnin jakauma ja liikevaihto



Käyttökate ja nettotulos



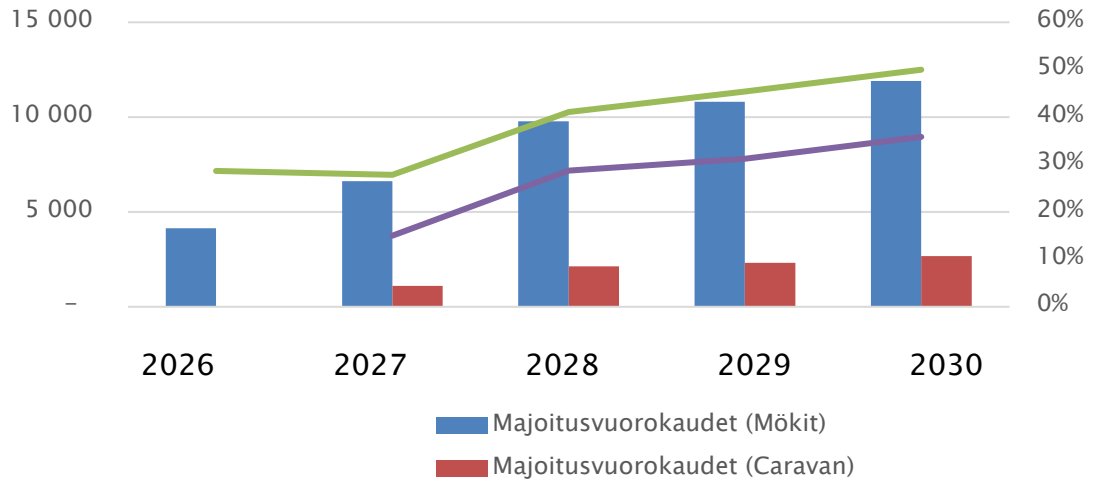
Uusi Spauna – yritystoiminnan arvioitu tulossuunnitelma

	Toteutunut		Toteutunut		Ennuste 1		Ennuste 2		Ennuste 3		Ennuste 4		Ennuste 5	
	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
	Euroa	%	Euroa	%			Euroa	%	Euroa	%	Euroa	%	Euroa	%
Tilikauden pituus (kuukautta)	**12**		**12**		**12**		**12**		**12**		**12**		**12**	
1. **Turnover** +	27 500		30 000		30 000		636 398		1 090 500		1 680 327		1 916 566	
2. Liiketoiminnan muut tuotot +							300 000							
3. Valmistus omaan käyttöön +														
4. **LIIKETOIMINNAN TUOTOT YHTEENSÄ**	**27 500**	**100**	**30 000**	**100**	**30 000**	**100**	**936 398**	**100**	**1 090 500**	**100**	**1 680 327**	**100**	**1 916 566**	**100**
5. Aineet, tarvikkeet ja tavarat, ostot tilikaudella -							-74 966	8,0	-105 939	9,7	-167 190	9,9	-184 355	9,6
6. Ulkopuoliset palvelut -							-5 515	0,6	-26 453	2,4	-46 855	2,8	-69 062	3,6
7. Henkilöstökulut -	-5 058	18,4	-4 467	14,9	-4 467	14,9	-187 536	20,0	-239 895	22,0	-311 814	18,6	-301 073	15,7
8. Liiketoiminnan muut kulut -	-7 421	27,0	-11 986	40,0	-11 986	40,0	-101 480	10,8	-209 980	19,3	-303 835	18,1	-350 103	18,3
9. Varaston lisäys/vähennys +/-														
10. **KÄYTTÖKATE**	**15 021**	54,6	**13 547**	45,2	**13 547**	45,2	**566 901**	60,5	**508 233**	46,6	**850 633**	50,6	**1 011 973**	52,8
11. Suunnitelman mukaiset poistot -	-14 385	52,3	-13 448	44,8	-13 448	44,8	-12 078	1,3	-51 022	4,7	-47 378	2,8	-44 004	2,3
12. **LIIKETULOS**	**636**	2,3	**99**	0,3	**99**	0,3	**554 824**	59,3	**457 211**	41,9	**803 255**	47,8	**967 969**	50,5
13. Tuotot osuuksista ja muista sijoituksista +														
14. Korko- ja rahoitustuotot +	0	0,0												
15. Korko- ja rahoituskulut -	-13	0,0	-21	0,1	-21	0,1			-38 388	3,5	-28 013	1,7	-23 863	1,2
16. **VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA**	624	2,3	78	0,3	78	0,3	554 824	59,3	418 823	38,4	775 242	46,1	944 106	49,3
17. Tuloverot -	-43	0,2					-110 965	11,9	-83 765	7,7	-155 048	9,2	-188 821	9,9
Tuloveroprosentti	*20,0 %*		*20,0 %*		*20,0 %*		*20,0 %*		*20,0 %*		*20,0 %*		*20,0 %*	
18. Poistoeron lisäys/vähennys -/+														
19. Verotusperusteisten varausten lisäys/vähen. -/+														
20. **TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO**	**581**	2,1	**78**	0,3	**78**	0,3	**443 859**	47,4	**335 059**	30,7	**620 194**	36,9	**755 285**	39,4
HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN	4,0		4,0		4,0		4,0		6,0		7,0		8,0	

Arvioiden perustana on käytetty konservatiivisia arvioita yöpyjien määristä sekä palvelumyynneistä.

Rahoituskulut ja poistot on arvioitu olemassa olevien suunnitelmien mukaan, mutta voivat vielä poiketa esitetyistä arvioista riippuen rakennusaikataulusta sekä lopullisesta rahoitusrakenteesta.

Majoitusvuorokaudet ja käyttöaste, mökit ja caravan-alue



Mökkien ja caravan-alueen majoitusvuorokausiarviot käyttöastetasoittain kuvattuna. Laskentojen pohjana on käytetty maltillisia arvioita majoittujien määrästä sekä majoituskapasiteetin käyttöasteesta.

Majoituskapasiteetin kuukausittaiset käyttöastearviot

MÖKIT

	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu	Total
2027	0 %	0 %	8 %	18 %	28 %	55 %	80 %	85 %	40 %	15 %	10 %	5 %	29 %
2028	5 %	8 %	10 %	13 %	18 %	50 %	85 %	70 %	40 %	15 %	10 %	10 %	28 %
2029	15 %	20 %	30 %	35 %	45 %	70 %	88 %	75 %	50 %	30 %	20 %	15 %	41 %
2030	20 %	25 %	35 %	40 %	50 %	75 %	90 %	80 %	50 %	35 %	25 %	20 %	45 %
2031	25 %	30 %	40 %	45 %	55 %	80 %	92 %	83 %	55 %	40 %	30 %	25 %	50 %

CARAVAN-ALUE

	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu	Total
2028	0 %	0 %	5 %	15 %	20 %	25 %	30 %	30 %	30 %	20 %	5 %	0 %	15 %
2029	0 %	10 %	20 %	25 %	25 %	55 %	75 %	55 %	40 %	25 %	15 %	0 %	29 %
2030	0 %	15 %	20 %	25 %	30 %	60 %	80 %	60 %	40 %	30 %	15 %	0 %	31 %
2031	0 %	20 %	25 %	30 %	40 %	65 %	85 %	65 %	45 %	35 %	20 %	0 %	36 %

SPAUNAN MAJOITUS- JA RAVITSEMISLIIKEVAIHDON SEKÄ -KYSYNNÄN KEHITYKSEN PERUSTANA OLEVAT TEKIJÄT

Majoitushinnat €

	2027
Saunamökit	260/360
Kylmät mökit	140/180
Uudet mökit	360/500
Kapselimökit	140/200

2 hlö/huone, ei aamiaista, sis. alv 13,5%.

Ravitsemismyynti

Ravintolat avoinna:
Terminaali huhtikuu–joulukuu
Spa Ravintola tammikuu–joulukuu

Keskiostos 25€/asiakas (tammi- ja joulukuu 45€/asiakas).
Ravitsemismyynti sisältää myös aamiaismyynnin 17€/hlö.

Spa Ravintolan myynnissä mukana yritys- ja ryhmäkaupan kokous- yms. pakettien ravitsemismyynnin osuus.

Pakettien hintaesimerkkejä vuodelle 2027

JOOGAPAKETTI

Yöpyminen (1 yö)
Joogatunnit molempina päivinä
Lounas
Sauna
Aamiainen (2. päivän aamulla)

alk. 148€/hlö/2 hh

KOKOUSPAKETTI

Kokoustila ryhmän käyttöön
Lounas
Kahvit
Sauna/aktiviteetti
Illallinen

116€/hlö (kokous, ruokailut)
165 €/hlö/2 hh majoituksella ja aamiaisella

Saunojen ja hoitojen hinnat

Hoidot 50€/hoito (keskihinta)
Saunat/spa 24€/hlö majoituksen yhteydessä



Markkina



4 Kustavi – saaristomatkailukunta

Kustavi on 972 asukkaan saaristokunta Varsinais-Suomessa. Se kuuluu Vakka-Suomeen, jonka kuudessa kunnassa asui yhteensä 30 017 asukasta vuoden 2025 lopussa. Muut kunnat ovat Laitila, Pyhäranta, Taivassalo, Uusikaupunki ja Vehmaa.

Vakka-Suomen maisemaa luonnehtivat maaseutu ja merellisyys. Kustavi sijaitsee Turun saaristossa, ja sen matkailupalvelut palvelevat sekä lomailijoita että saaristossa liikkuvia.

Kustavin matkailun vetovoimaa ovat merellinen luonto ja Saariston rengastie. Vierailukohteita ovat esimerkiksi Isokarin majakka, Katanpään linnakesaari, Kustavin kirkko ja Saaristolaismuseo.

Alueella toimii majoitus- ja ravintolayrityksiä sekä vierasvenesatamia. Matkailutarjontaa täydentävät paikalliset palvelut, kulttuurikohteet ja saariston luontokohteet.

Kustavin alueella olevista satamista lähtevillä yhteysaluksilla pääsee myös muualle saaristoon, Vuosnaisista Ahvenanmaalle ja Laupusten Heponiemestä Iniöön.

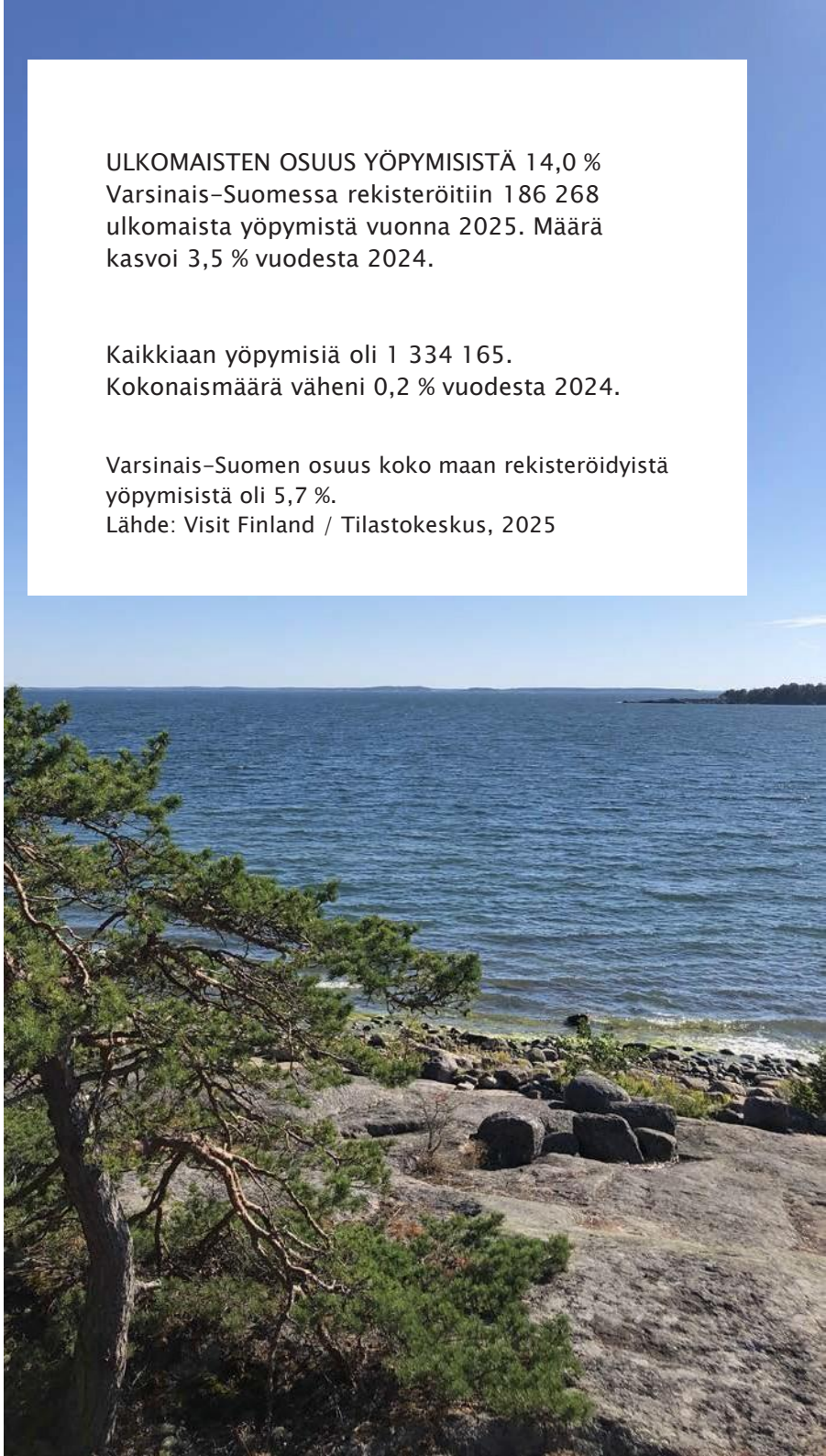
Väestö: Tilastokeskus, 31.12.2025

Kustavi

ULKOMAISTEN OSUUS YÖPYMISISTÄ 14,0 %
Varsinais-Suomessa rekisteröitiin 186 268 ulkomaista yöpymistä vuonna 2025. Määrä kasvoi 3,5 % vuodesta 2024.

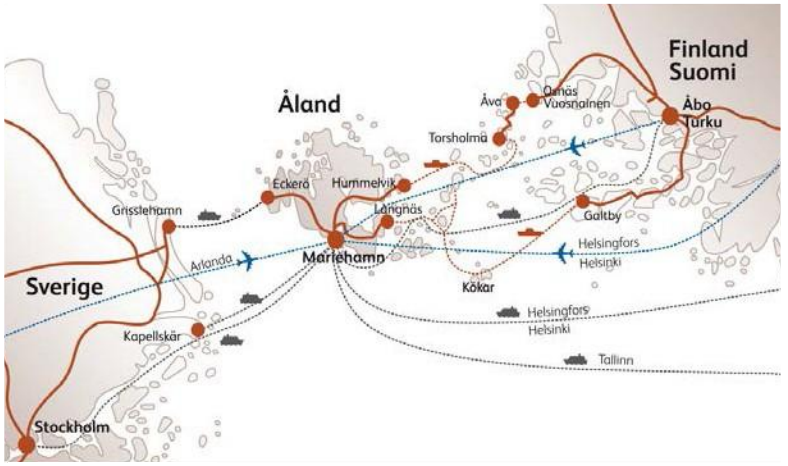
Kaikkiaan yöpymisiä oli 1 334 165. Kokonaismäärä väheni 0,2 % vuodesta 2024.

Varsinais-Suomen osuus koko maan rekisteröidyistä yöpymisistä oli 5,7 %.
Lähde: Visit Finland / Tilastokeskus, 2025

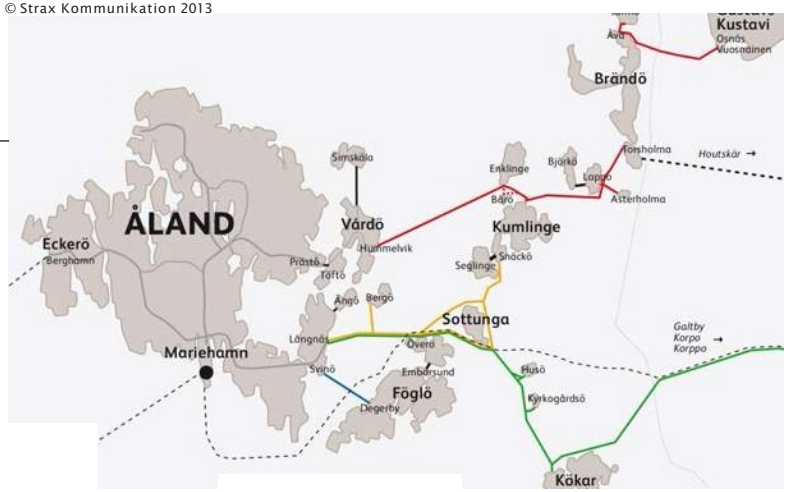


4.1 Alueen saavutettavuus

Spauna sijaitsee Kustavin Vartsalan saaressa, jonne kuljetaan lossilla. Vuosnaisten satama on Spaunan vieressä ja palvelee yhteyksiä Ahvenanmaan saaristoon. Matkaketjun suunnittelussa on huomioitava lossit, lautat ja kausittaiset aikataulut.



© Strax Kommunikation 2013



SAAPUMINEN SPAUNAAN
Autolla tai pyörällä Kustavin kautta Vartsalaan.

Vuosnaisten satama tarjoaa yhteyden Ahvenanmaan saaristoon.

Lauttojen aikataulut ja varauskäytännöt tarkistetaan matkapäivälle.

Yhteydet Turun kautta

MAANTEITSE
Kustaviin saavutaan Turun ja Naantalin suunnasta. Matka-aika riippuu lähtöpaikasta ja lossiyhteydestä.

LENTÄEN
Helsinki–Turku-lennot palaavat lokakuussa 2026. Lentoaika noin 30–35 min.
Lähde: Finavia, 10.6.2026

JUNALLA TAI BUSSILLA
Turkuun pääsee Helsingistä ja Tampereelta. Jatkoyhteys Kustaviin suunnitellaan erikseen.

TUKHOLMASTA

LAIVALLA
Tukholmasta Turkuun, josta jatketaan maanteitse Kustaviin.

LENTÄEN
Tukholmasta on suora lentoyhteys Turkuun.

Lauttayhteydet saaristoon
Vuosnaisten satama yhdistää Kustavin Ahvenanmaan saaristoon.

Vuorot, mahdolliset varaukset ja jatkoyhteydet tarkistetaan liikennöitsijältä.

4.2 Kilpailutilanne – tarjonta Kustavissa (majoitus- ja ravitsemispalvelut)

Kustavin tarjontaan kuuluu mökkejä, huoneistoja, huonemajoitusta ja leirintäpalveluja. Hinnat vaihtelevat kohteen, henkilömäärän ja ajankohdan mukaan, ja usein nousevat kesäkauden lähestyessä.

Peterzéns

Boathouse-majoitusta ja lodgeja sekä ravintola, vierassatama ja myymälä.

Yrityksen sivulla ilmoitetaan 14 Boathouse-mökkiä.

Hinta määräytyy ajankohdan ja majoitustyypin mukaan.

Lootholma

Lomahuoneistoja, saunatupia, jurttoja ja leirintäpalveluja. Lisäksi ravintola, saunoja ja vierassatama.

Julkaistu hintahaarukka 160–450 €/vrk + 12 €/henkilö/vrk.

Tarkka hinta varausajankohdan mukaan.

Juuvanni

7 merenrantamökkiä.

Mökeissä keittiövarustus; tarjontaan kuuluvat oma ranta, sauna ja soutuvene.

Hinnat alkaen 600 €/viikko tai 90–250 €/vrk mökin mukaan.

Bergmans Nötö

Saaristomajoitusta Nötössä, Paraisten saaristossa.

Kohde sijaitsee saaressa ja tarjoaa majoitusta luonnon ja meren äärellä.

2027 hinnat 210–320 €/vrk.

Lähteet: yritysten verkkosivut • Hinnat tarkistettu 7.10.2026. Lisäpalvelut ja sesonki voivat muuttaa kokonaishintaa.

4.3 Rannikko ja saaristo – matkailun suuralue

Visit Finland on jakanut Suomen neljään suuralueeseen matkailullisen Suomi-brändin kehittämiseksi. Merialueen, saariston ja rannikon matkailu perustuu keskeisiin vetovoimatekijöihin: paikalliseen luontoon ja kulttuuriympäristöön sekä rauhaan, laatuun, elämyksellisyyteen ja aitouteen.

Suomen vetovoimatekijät maana (kulttuuriympäristö, monimuotoinen luonto sekä puhtaus ja imago turvallisena ja luotettavana maana) vahvistavat rannikon ja saariston asemaa kansainvälisenäkin matkailukohteena. Meri- ja saaristoalueiden keskeisiä matkailukohteita ovat mm. kansallispuistot sekä erilaiset kulttuuriympäristöt. Luontomatkailu on merkittävä saaristoon ja rannikolle suuntautuvan matkailun muoto.

Lähde: Ympäristöministeriön raportteja 15/2017, Merialuesuunnittelun lähtökohtia

RANNIKKOA JA SAARISTOA KEHITETÄÄN MYÖS MATKAILUN EHDOILLA

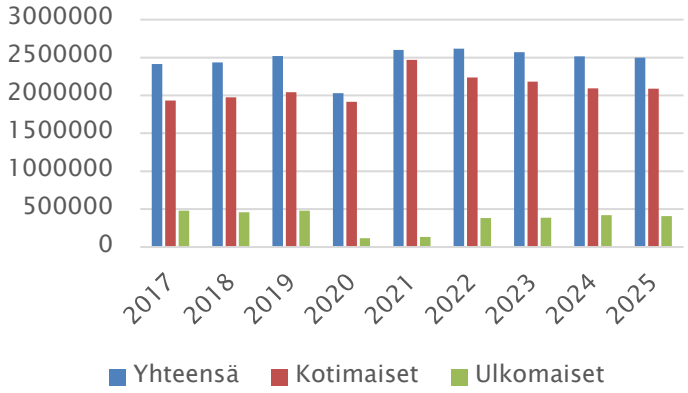
Saaristo, rannikko- ja merialueet ovat keskeisiä luonnon virkistyskäytön ja matkailun kannalta. Matkailu- ja virkistyspalveluiden monipuolisin tarjonta sijoittuu rannikon tuntumaan, mutta matkailu- ja virkistystoimintoja kohdistuu kaikille merialueen vyöhykkeille.

Rannikko- ja merialueiden tärkeä rooli matkailussa on nostettu esiin esimerkiksi Varsinais-Suomen liiton koordinoimassa Merialuesuunnittelu-projektissa, jossa tarkastellaan merellisten käyttäjien tarpeita ja pyritään sovittamaan ne yhteen.

Lähde: Merialuesuunnittelu.fi, 2020

Vuonna 2025 kesä-elokuun yöpymisiä oli 2,497 miljoonaa. Niistä 407 684 oli ulkomaisia.

REKISTERÖIDYT YÖPYMISET 2017-2025
Rannikko ja saaristo, kesä-elokuu
Lähde: Visit Finland / Tilastokeskus



Saaristo ja rannikko tarjoavat puitteet luonnossa liikkumiseen, veneilyyn ja hyvinvointilomiin.

Ulkomainen kysyntä kasvaa

Vuonna 2025 Rannikko ja saaristo -alueella rekisteröitiin 5,587 miljoonaa yöpymistä. Niistä 908 066 oli ulkomaisia.

Majoitusmyynti oli 353,5 miljoonaa euroa.

MUUTOS VUODESTA 2024
Kaikki yöpymiset −1,3 %
Kotimaiset −2,2 %
Ulkomaiset +3,6 %

Ulkomainen kysyntä kasvoi, mutta kokonaismäärä väheni.

SUURIMMAT LÄHTÖMAAT 2025
Rannikko ja saaristo

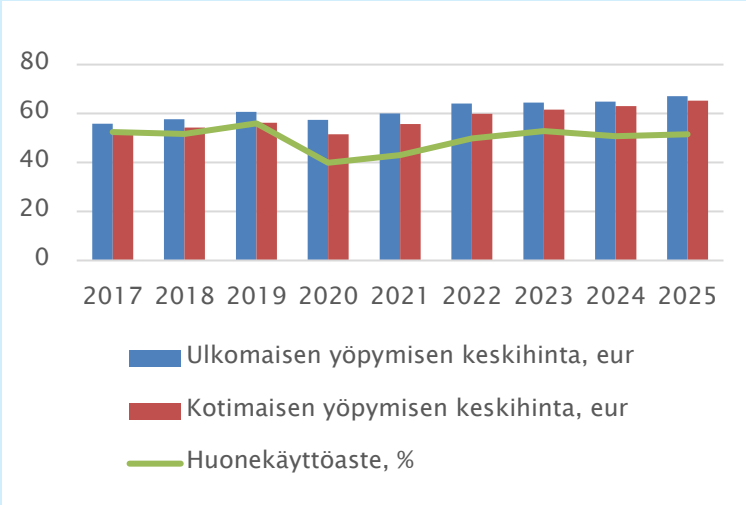
Ruotsi: 256 212
Saksa: 117 923
Viro: 41 230
Yhdysvallat: 34 651
Norja: 34 135

ULKOMAISET YÖPYMISET 2025
Rannikko ja saaristo -alueen osat

Ahvenanmaa	199 229
Pohjois-Pohjanmaa*	189 670
Varsinais-Suomi	186 268
Uusimaa**	99 022
Pohjanmaa	88 706
Satakunta	55 816
Kymenlaakso	37 894
Etelä-Pohjanmaa	34 142
Keski-Pohjanmaa	17 319

* ilman Kuusamoa
** ilman pääkaupunkiseutua
Lähde: Visit Finland / Tilastokeskus

VARSINAIS-SUOMI 2017–2025
Yöpymisen keskihinta (€) ja huonekäyttöaste (%)
Lähde: Visit Finland / Tilastokeskus



2025: käyttöaste 51,5 %
Kotimainen yöpymishinta 65,23 €
Ulkomainen yöpymishinta 67,16 €

4.4 Saariston rengastie

Saariston rengastie yhdistää saariston luonnon, paikalliset palvelut sekä tie- ja lauttayhteydet. Vuonna 1996 avattu reitti täyttää 30 vuotta vuonna 2026.

Reitin kokonaispituus on noin 250 kilometriä. Saariston rengastien vuoden 2026 kausi oli 8.5.–13.9.2026.

Reitin voi kiertää autolla tai polkupyörällä. Lauttojen aikataulut ja kausittainen liikennöinti on huomioitava matkaa suunniteltaessa.

Lähde: saaristonrengastie.fi, vuoden 2026 reittitiedot

SPAUNA SAARISTOREITTIEN VARRELLA
Vuosnaisten sataman läheisyys tarjoaa mahdollisuuden palvella saaristossa ja Ahvenanmaan suuntaan liikkuvia matkailijoita.

Kartta havainnollistaa sijaintia; reitit ja aikataulut tarkistetaan matkapäivälle.



Matkailupalvelut



5 Matkailupalvelujen kysyntä ja trendit

Visit Finlandin vuoden 2023 kohderyhmämalli sisältää 11 segmenttiä neljän teeman alla. Spaunan konseptille olennaisia ovat luontoa, ulkoilua ja hyvinvointia arvostavat matkailijat.
Lähde: Visit Finland, Matkailun kohderyhmät

HYVINVOINTI JA PAIKALLISUUS
Hyvinvointimatkailu tukee fyysistä ja henkistä hyvinvointia. Palveluja ovat esimerkiksi sauna, luontoretket, lepo ja paikallinen ruoka.

Spaunan konsepti yhdistää näitä sisältöjä saaristoympäristössä. Myynti edellyttää selkeitä paketteja ja toimivia myyntikanavia.

Lähteet: GWI; Spaunan suunnitelma

Kasvava kansainvälinen markkina tukee tuotekehitystä; se ei yksin osoita paikallista kysyntää.

LUONTO JA HYVINVOINTI

Palvelukokonaisuus voi yhdistää majoituksen, saunan, ruoan ja luonnossa liikkumisen.

Sesongin ulkopuolinen myynti vaatii aktiivista asiakashankintaa.

Suomen matkailustrategia 2025–2028

Matkailukysynnän tavoite vuodelle 2028:

20 miljardia euroa
Strateginen tavoite, ei ennuste.

Spaunan suunnitelman painotuksia

Ympärivuotiset palvelut ja uudet asiakasryhmät.

Myynti, kumppanuudet ja vastuullinen toiminta.

Lähde: TEM, matkailustrategia 2025–2028; Spaunan suunnitelma

5.1 Hyvinvointi-matkailu

Hyvinvointimatkailu yhdistää matkailun sekä fyysisen ja henkisen hyvinvoinnin. Luonto, sauna, lepo ja paikallinen ruoka tarjoavat sisältöjä Spaunan suunniteltuihin palveluihin.

MAAILMANMARKKINA 2024
893,9 miljardia Yhdysvaltain dollaria.

Vuosille 2024–2029 ennustettu keskimääräinen vuosikasvu on 9,1 %. Kyse on ennusteesta.
Lähde: GWI, raportti 2025

KULUTUS MATKAA KOHDEN 2024
Kansainväliset hyvinvointimatkailijat käyttivät 38 % enemmän rahaa kuin kansainväliset matkailijat keskimäärin.

Kotimaisten hyvinvointimatkailijoiden vastaava ero oli 137 %.
Lähde: GWI 2025

LUONNOSTA KUMPUAVA HYVINVOINTI

Sauna, luonto ja paikallisuus tukevat palvelujen erottumista.

Hyvinvointi voi olla matkan päämotiivi tai osa muuta lomaa. Siksi palvelut voivat kiinnostaa sekä majoittuvia vieraita että päiväkävijöitä.

Lähde: Global Wellness Institute

SPAUNAN PALVELUSISÄLTÖJÄ

Sauna ja saunaperinne
Meri, luonto ja rauhoittuminen
Lepo ja laadukas majoitus
Paikallinen ruoka
Ohjatut hyvinvointipalvelut

Palvelut perustuvat liiketoimintasuunnitelmaan. Markkinatilasto ei ole Spaunan myyntiennuste.



5.2 Saunamatkailu

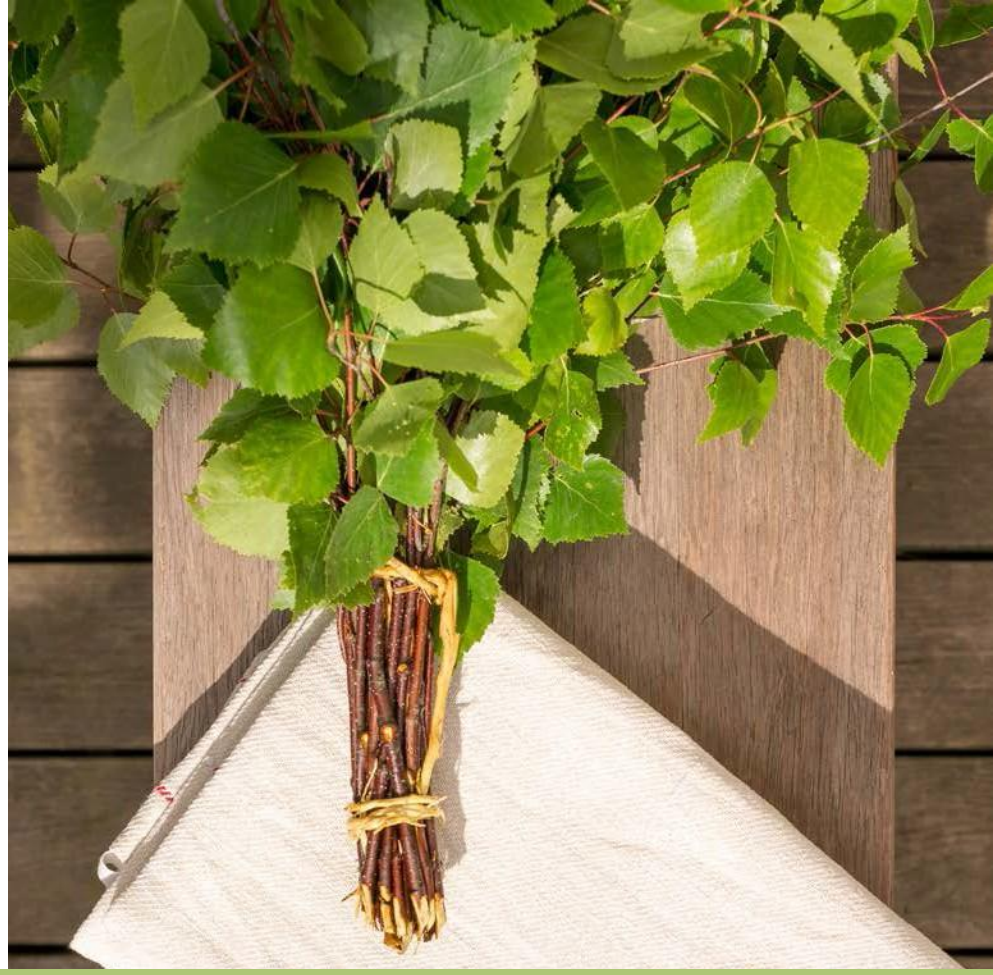
Sauna ja siitä syntyvä elämys ovat keskeistä sisältöä suomalaisessa hyvinvointimatkailussa.

Saunalla on keskeinen rooli suomalaisessa hyvinvointimatkailussa ja aito suomalainen sauna on suuri elämys matkailijalle.

Suomalainen saunaperinne liitettiin Unescon aineettoman kulttuuriperinnön luetteloon 17.12.2020.

Suomen matkailustrategian nykyinen kausi on 2025–2028.

Lähteet: UNESCO; TEM



SAUNAPERINNE OSANA MATKAA
Suomalainen sauna yhdistää lämpöä, lepoa ja yhdessäoloa. Opastus saunatapoihin auttaa kansainvälistä vierasta nauttimaan kokemuksesta.

Spaunan konseptissa saunakokemusta täydentävät meri, luonnonrauha, majoitus ja ruokapalvelut.
Lähde: Spaunan liiketoimintasuunnitelma

RAUHOITTUMINEN OSANA SAUNALOMAA

Spaunan palvelukokonaisuudessa hiljaisuus ja saaristoluonto täydentävät saunaa, ruokailua ja majoitusta.

Vuodenaikojen mukaan suunnitellut paketit ovat keino tavoitella kysyntää myös kesän ulkopuolella. Tämä on liiketoimintasuunnitelman tavoite.

Lähde: Spaunan liiketoimintasuunnitelma



5.3 Luonto-matkailu

Luonto on keskeinen osa Suomen matkailutarjontaa. Visit Finlandin vuoden 2023 kohderyhmämallissa luontoon painottuvat esimerkiksi Nature Lover- ja Outdoor Explorer -segmentit.

KANSALLISPUISTOT VUONNA 2025
Suomen kansallispuistoihin tehtiin noin 3,5 miljoonaa käyntiä. Käyntimäärä väheni hieman vuodesta 2024. Luku kuvaa käyntejä, ei eri henkilöiden määrää.

Luontomatkailun sisältöjä voivat olla esimerkiksi patikointi, pyöräily, melonta ja luonnossa rauhoittuminen.

Spaunan suunnitelmassa luonto yhdistyy majoitukseen, saunaan ja hyvinvointipalveluihin.

Lähteet: Metsähallitus, käyntimäärät 2025; Spaunan liiketoimintasuunnitelma

Luonnosta kiinnostuneet asiakasryhmät

NATURE LOVER
Luonnon kokeminen ja siitä nauttiminen.

Spaunan palveluesimerkki: rauhallinen saaristoloma, sauna ja paikallinen ruoka.

OUTDOOR EXPLORER
Ulkoilu ja aktiivinen luonnossa liikkuminen.

Spaunan palveluesimerkki: majoitus yhdistettynä pyöräilyyn tai ohjattuun luontoretkeen.

Segmentit: Visit Finland, kohderyhmämalli 2023.
Palveluesimerkit: sovellus Spaunan liiketoimintasuunnitelmasta.

5.4 Kalastusmatkailu

Vapaa-ajankalastus on Suomessa laajasti harrastettu luonnossa liikkumisen muoto. Vuonna 2024 kalastusta harrasti noin 1,6 miljoonaa suomalaista eli 29 % väestöstä.
Lähde: Luke, Vapaa-ajankalastus 2024

Kustavin saaristoympäristö tarjoaa puitteet kalastusmatkailulle. Spaunan nykyiseen asiakaskuntaan kuuluu harrastuskalastajia.

Majoitus ja ruokapalvelut voivat muodostaa perustan kalastukseen liittyville lomapaketeille.

Paikalliset kalastusoppaat voivat täydentää majoitusta ja ruokapalveluja ohjatuilla retkillä.

KALASTUS OSAKSI LOMAPAKETTIA
Majoitus, ruokailu ja sauna voidaan yhdistää kalastusretkeen.

Tavoitteena on palvella nykyisiä harrastajia ja kehittää ryhmille varattavia kokonaisuuksia.

Tuotteen kysyntä ja kannattavuus on arvioitava kohderyhmittäin.



VAPAA-AJANKALASTUS SUOMESSA

1,6 miljoonaa
kalastuksen harrastajaa

29 % väestöstä
vuonna 2024

Lähde: Luke, Vapaa-ajankalastus 2024. Julkaistu 2025.

Luvut kuvaavat harrastajia, eivät kalastusmatkailijoiden määrää.

Kalastuspaketit ovat mahdollisuus täydentää Spaunan tarjontaa eri vuodenaikoina.



Myynti ja markkinointi



6 Kohderyhmät

Uuden Spaunan vetovoimatekijät ovat samoja tekijöitä, jotka ovat nostaneet Suomen yhdeksi vetovoimaisimmista matkailukohteista maailmassa. Spaunan monipuolistunut tarjonta palvelee entistä laajempaa asiakaskuntaa. Yritys- ja ryhmäkysyntä laajentaa liiketoiminnan ympärivuotiseksi, kesäsesongin ollessa kuitenkin edelleen myynnillisesti vahvin kausi.

Kotimaan asiakasryhmät jakautuvat kolmeen pääsegmenttiin:

1. FIT: YKSITTÄISET, PARISKUNNAT JA PERHEET

Kesän suurin asiakasryhmä käyttää kaikkia palveluja: saaristossa autoilevat ja pyöräilevät sekä hyvinvointilomasta, merestä ja luonnosta nauttivat pariskunnat ja perheet.

Keväällä ja syksyllä korostuvat kalastajat sekä luonto- ja hyvinvointilomaa viettävät lähimatkailijat.

Ympäri vuoden: romanttisia hemmottelulomia viettävät pariskunnat.

Paikalliset asukkaat ovat tärkeä kohderyhmä ravintolalle sekä osin sauna- ja hyvinvointipalveluille ympäri vuoden.

2. RYHMÄT

Matkanjärjestäjien yöpyvät ryhmät ja päiväryhmät ovat tärkeitä kesän huipun ulkopuolella. Yöpyvät ryhmät käyttävät kaikkia palveluja.

Jooga-, mindfulness-, kalastus- ja valokuvauspaketit tuovat ryhmiä myös kesäsesongin ulkopuolella.

3. YRITYSASIAKKAAT

Talven tärkein kohderyhmä: räätälöidyt kokous-, virkistys- ja aktiviteettipaketit.

KANSAINVÄLISET ASIAKKAAT

Luontonautiskelijat (Nature explorers) etsivät luonnonrauhaa ja palautumista. Kohderyhmän osuudeksi arvioidaan 16 % maailman matkailijoista, ja sen odotetaan kasvavan. Lähtömaat: Ruotsi, Saksa, Viro, Alankomaat ja Yhdysvallat.

ASIAKASJAKAUMA SESONGEITTAIN (YÖPYMISET)

Lähde: Visit Finland Rudolf-tilastopalvelu, Tilastokeskus

	kesä–heinäkuu	elo–syyskuu
Vapaa-aika	80 %	65%
Yritykset	20 %	35%



7 Myynti ja markkinointi

Myynnin ja markkinoinnin tavoitteena on hyödyntää kasvavan kapasiteetin luoma potentiaali asiakaskunnan laajentamiseen ja ympärivuotiseen liiketoimintaan.

Spaunan markkinoinnissa hyödynnetään aktiivisesti sosiaalisen media kanavia, joissa uudistettu brändi näkyy johdonmukaisesti ja tunnistettavasti. Spaunan visuaalinen ilme päivigtetään ilmentämään sen vahvuuksia: korkealaatuiset elämykselliset hyvinvointipalvelut, ekologisuus, sauna, luonto ja meri.



Myynti- ja markkinointiresurssien vahvistaminen palkkaamalla tai ulkoistamalla myyntipäällikön tehtävät

Tehtäviin kuuluu aktiivisen myyntityön lisäksi mm:

- Digitaalisten myynti- ja varaus-kanavien perustaminen ja ylläpito
- Revenue management (tuotto-johtaminen), hinnoittelun optimointi kanavittain ja asiakaskunnittain
- Myynti- ja kumppaniverkoston rakentaminen
- Asiakkuusstrategian luominen Spaunalle ja asiakasrekisterin ylläpito

Tärkeitä myynti- ja markkinointi-yhteistyökumppaneita ovat mm.

- Varustamot (mm. Tallink-Silja, Viking Line sekä Finnlines)
- Kustavin ja Turun matkailuorganisaatiot
- Kotimaiset incoming-toimistot
- Kotimaiset matkanjärjestäjät, varsinkin saaristomatkailuun erikoistuneet Suomen Saaristovaraus ja SaariTours

✓ Spauna tulee asemoitumaan markkinoilla matkailukohteena, joka tarjoaa vastuullisesti tuotettuja luontoon liittyviä hyvinvointia ja hyvää oloa edistäviä palveluja ympäri vuoden.

Lanseeraus koti- ja kansainvälisille markkinoille mm. seuraavilla messuilla

- **ITB messut Berliinissä**
  Matkailualan messut, josta löytyy Spaunan potentiaalisia asiakkaita saksalaisista, hollantilaisista, ruotsalaisista, tanskalaisista sekä Baltian ja Venäjän matkatoimistoista ja matkanjärjestäjistä. Mahdollisuus löytää markkinoita myös Kaukoidästä, lähinnä Japanista, Kiinasta ja Intiasta.
- **World Travel Market (WTM) Lontoossa**
  Messut, joissa tavoittaa Englannissa toimivat kansainväliset suuret matkanjärjestäjät. Pohjoismaiden yhteisosasto houkuttelee Pohjoismaiden myynnistä kiinnostuneita asiakkaita.
- **MIT messut Moskovassa**
  MIT Messuilla tavoittaa Venäjän ja Itä-Euroopan suurimmat matkanjärjestäjät.
- **Matkamessut Helsingissä**
  Tärkeät messut myydä ja markkinoida kotimaan matkanjärjestäjille. Saaristolla suuri ja mielenkiintoinen osasto, jossa Spauna paikalla sekä ammattilais-, että kuluttajapäivinä.

Digitaaliset myynti- ja varauskanavat

Tulevaisuudessa yhä useampi matkailija löytää, tutustuu ja varaa matkakohteensa verkossa. Spauna panostaa verkkosivujensa löydettävyyteen/näkyvyyteen johdonmukaisella, digistrategian mukaisella toiminnalla (panostus esim. inbound markkinointiin).

Omat nettisivut (spauna.fi)

Tavoitteena ohjata mahdollisimman suuri osa (70%) myynnistä suoraan omille nettisivuille.

Global Distribution Systems (GDS)

Esimerkiksi Amadeus, joka on eniten käytetty Euroopassa ja monilla hotellilla Suomessa tuottaa hyvin varauksia.

Online Travel Agents (OTAs)

Booking.com, Hotels.com jne. ovat kanavia, joita hyödynnetään ennen kaikkea matalan kysynnän aikoina ja revenue managementin keinoja hyödyntäen.

ITB BERLIN The World's Leading Travel Trade Show®

matka NORDIC TRAVEL FAIR

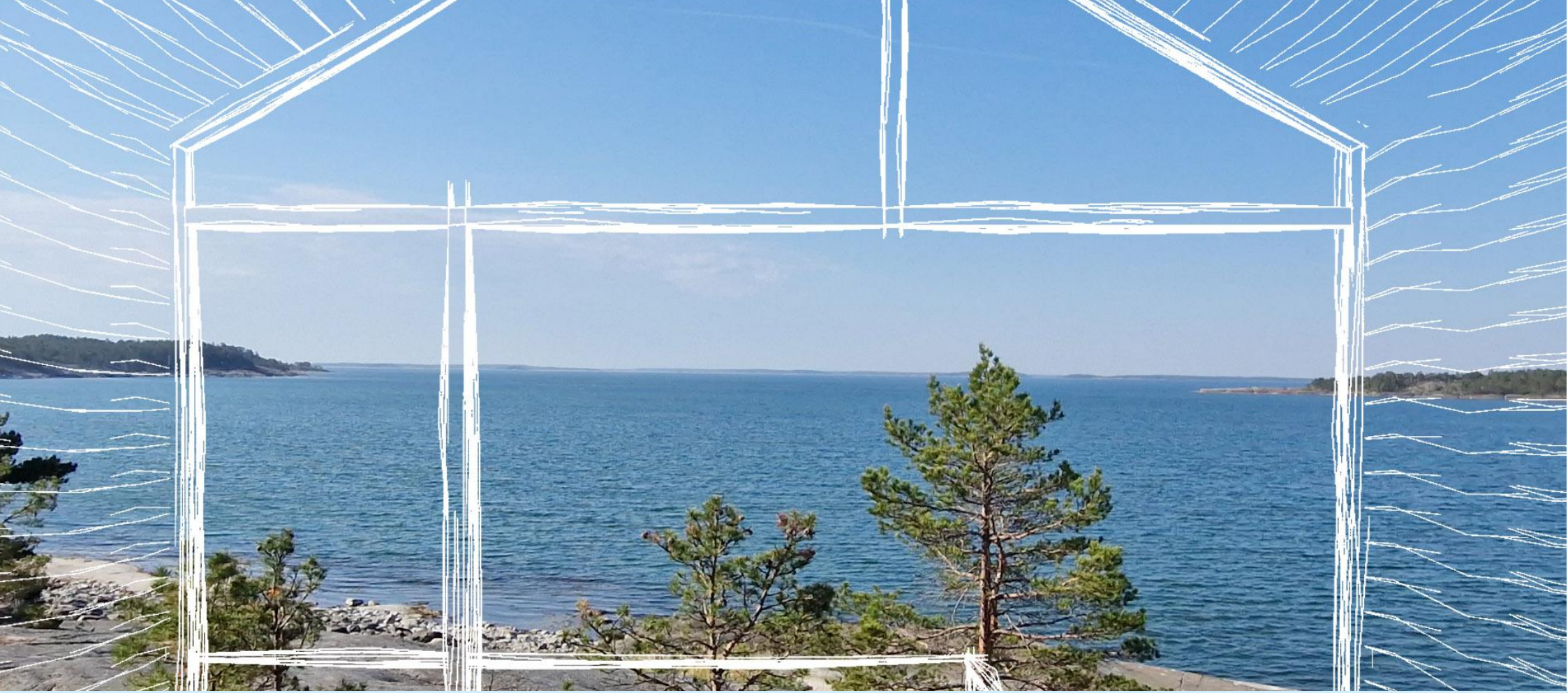
wtm LONDON

Booking.com

tripadvisor

trivago

Hotels.com™



Vastuullisuus



8 Vastuullisuus on toiminnan lähtökohta

Spaunassa vastuullisuus on toiminnan tärkeä perusarvo. Toiminnassa sitoudutaan matkailualan kansainväliseen ympäristösertifikaattiin.

Vastuullisuus näkyy Spaunan toiminnassa mm:

- ✓ Käytämme ekologisia rakennusmateriaaleja ja arkkitehtuuria
- ✓ Hyödynnämme uusiutuvaa energiaa
- ✓ Kierrätämme ja pyrimme minimoimaan jätteen määrän
- ✓ Toimimme luontoa kunnioittaen ja mahdollisimman vähän rasittaen
- ✓ Tuemme paikallisia yrittäjiä (ostot, kumppanuudet)
- ✓ Edellytämme kaikilta kumppaneiltamme sitoutumista vastuullisuuteen toiminnassaan
- ✓ Pidämme huolta työntekijöistämme mm. järjestämällä heille majoituksen

SUSTAINABLE TRAVEL FINLAND®



Vaiheet ja sijoittajapaketit



9.1 Investointisuunnitelma

Investointisuunnitelman seuraavan kolmen vuoden kokonaisinvestointi on 1,5 miljoonaa euroa. Investointi toteutetaan kahdessa osassa seuraavasti. Investointien lisäksi majoituskapasiteettia kasvatetaan kevyillä kapselirakennuksilla, jotka hankitaan leasing-sopimuksella.

1. Laajennusvaihe +750 000 €

Infraa ja laiturit	230 000,00 €
1x sauna (20m2)	40 000,00 €
WC + Suihkut (60m2)	120 000,00 €
6x mökkiä (sis.terassit, 3x30m2+ 3x20m2= 150m2)	360 000,00 €
Yhteensä	**750 000,00 €**

2. Laajennusvaihe +750 000 €

Infraa ja laiturit (jatkuu)	120 000,00 €
2x sauna	80 000,00 €
Vanhojen mökkien kunnostaminen	40 000,00 €
5x mökkiä (sis. terassit, 5x 30m2=150m2)	360 000,00 €
Paviljonki	120 000,00 €
Leirintäalueen WC/suihku	30 000,00 €
Yhteensä	**750 000,00 €**

9.2 Rahoitussuunnitelma

Investointisuunnitelman seuraavan kolmen vuoden kokonaisinvestointi on 1,5 miljoonaa euroa. Investointi toteutetaan kahdessa osassa seuraavasti. Investointien lisäksi majoituskapasiteettia kasvatetaan kevyillä kapselirakennuksilla, jotka hankitaan leasing-sopimuksella.

1. Laajennusvaihe +750 000 €

Elinvoimakeskus maaseudun investointituki (40 %)	300 000,00 €
Yhdistelmä (laina, Finnvera Yrittäjälaina, pääoma)	100 000,00 €
Pankkilaina/sijoittajat	350 000,00 € (Finnvera takaus 50–80 %)
Yhteensä	**750 000,00 €**

2. Laajennusvaihe +750 000 €

Elinvoimakeskus maaseudun investointituki (20 %)	150 000,00 €
Pankkilaina/sijoittajat	600 000,00 € (Finnvera takaus)
Yhteensä	**750 000,00 €**

9.3 Sijoituspaketit

Sijoituskierroksia suunnitelman aikana toteutetaan kaksi kappaletta.

Yrityksen arvostus – Valuaatio

Ensimmäinen rahoituskierros

Suorana sijoituksena 1 200 000 euroa
Ehdollisena 1 950 000 euroa

Toinen rahoituskierros

Suorana sijoituksena 1 950 000 euroa
Ehdollisena 2 700 000 euroa

Investoinnit

Ensimmäinen rahoituskierros

Jaossa 23 – 37,5 % 450 000 euron sijoitusta vastaan.

Vähimmäisinvestointi 10 000 €

Toinen rahoituskierros

Jaossa 22 – 30,8 % 600 000 euron sijoitusta vastaan.

Vähimmäisinvestointi 10 000 €

Yrittäjät ja hankekumppanit

Minna Haran, Spauna Oy

KOULUTUS

- Sisustussuunnittelijan diplomi, Kawim, Haifa, Israel 2006
- Multimedia studies, Haifa, 2001
- Webmaster, Internet kotisivujen suunnittelu, Tel Aviv, 1997
- Yrittäjäkurssi, Tel Aviv, 1996
- B.A. Taidehistoria, Tel Avivin Yliopisto, 1993
- Economic studies, Tel Avivin Yliopisto, 1989
- Ylioppilas, Alppilan lukio, Helsinki, 1986

TYÖKOKEMUS JA KOKEMUS YRITTÄJYYDESTÄ

- Yrittäjä / Omistaja Spauna Oy, Kustavi, 2017–
- Yrittäjä sisustussuunnittelija 2006–2016, osa ajasta liikekumppanin kanssa; sisustamisen ja rakennussuunnittelun ammattilainen, vastuu internet- ja somemarkkinoinnista
- Yrittäjä Mitz Design, israelilaisten korujen markkinointi Suomessa
- Suomen suurlähetystö Tel Aviv, kielenkääntäjä ja talousosaston assistentti, 1996–1999
- RCI Israel Inc, Resort Services Department, 1994–1995, kansainvälinen lomanvaihtoyritys. Työskentelin hotelliosastolla, joka on vastuussa lomakohteiden valitsemisesta, tason arvioimisesta, koulutuksesta ja markkinoinnista.

Zohar Haran, Spauna Oy

KOULUTUS

- Taideopinnot, Hamidrasha Ramat Hasharon, Israel, 1988–1991
- Ylioppilas, Haifa, 1988

TYÖKOKEMUS JA KOKEMUS YRITTÄJYYDESTÄ

- Yrittäjä / Omistaja Spauna Oy, Kustavi, 2017–
- Yrittäjä, Puusepänliike Bullstudio ja Puusepänliike Nagar Bakfar, Israel, 2000–2016
- Rakennusurakoitsija Haifa, Israel, 1999–2000
- Taiteilijoiden assistentti, Taideohjaaja Tel Aviv, 1990–1994 ja 1996–1999
- Yrittäjä ATS TV studio, johto, markkinointi ja asiakaspalvelu, Givataim, Israel, 1994–1996
- Kokki, Kahvilaravintola Pina Ketana Tel Aviv, 1988–90
- Kokki, Lähikiito Helsinki, 1989

Vuosnaistentie 617
23360 Kustavi
Finland
+358-44-2410066
spauna@spauna.fi

HANKEKUMPPANIT

Arkkitehtitoimisto Jouni Berg
jouni@arkjouniberg.fi

Kaupallistajat Suomi Oy
mikko.rantanen@kaupallistajat.fi

Deiv Salutskij Consulting
deivsalutskij.consulting@gmail.com

FlowEnergyExperts Oy

Suomen Yrityskaupat Oy
tomi.vuorinen@yrityskaupat.net



Riskit ja mahdollisuudet



10 Spauna SWOT

SWOT-analyysin nelikentässä esitellään kohteen sisäiset vahvuudet, sisäiset heikkoudet, ulkoiset mahdollisuudet ja ulkoiset uhat.

Vahvuudet (Strengths)

- Ympäröivä luonto ja meri sekä ympäristöön sulautuvat näyttävät rakennukset
- Paikallisuus (ruoka, kulttuuri, meri)
- Paikallinen tunnettuus, olemassa oleva tarjonta ja asiakkaat
- Suomen imago matkailukohteena
- Sitoutuneet yrittäjät

Heikkoudet (Weaknesses)

- Liiketoiminnan sesonkiluonteisuus
- Resurssien niukkuus kasvuun
- Digitaalisten työkalujen hyödyntäminen vielä vähäistä (viestintä, markkinointi/myynti, varausjärjestelmät, toiminnanohjaus/revenue management)

Mahdollisuudet (Opportunities)

- Uusi laadukas kapasiteetti ja vuodenaikoihin sovitettu tarjonta mahdollistavat ympärivuotiset palvelut.
- Sijainti saaristoreittien sekä Ahvenanmaan ja Turun läheisyydessä.
- Kiinnostus luonto-, sauna- ja hyvinvointilomiin tukee Spaunan suunniteltua palvelukokonaisuutta.
- Yritysten tilaisuudet, pienryhmät ja retriitit tarjoavat mahdollisuuden kasvattaa kysyntää kesän ulkopuolella.
- Alueen ulkomaisen kysynnän kasvu: erityisesti Ruotsin ja Saksan markkinoiden hyödyntäminen kumppanien avulla.
- Paikalliset palvelukumppanit ja matkanjärjestäjät mahdollistavat monipuoliset paketit ilman kaikkien palvelujen tuottamista itse.
- Ekologisen brändin vahvistaminen vastuullisella toiminnalla sekä laadukkailla palveluilla ja tuotteilla.
- Omistajien taustat tarjoavat mahdollisuuden avata myös Israelin markkinoita.

Uhat (Threats)

- Rahoituksen tai investointitukien jääminen suunniteltua pienemmiksi voi viivästyttää tai supistaa toteutusta.
- Osaavan henkilöstön saatavuus ja palvelutuotannon kustannukset voivat rajoittaa ympärivuotisen toiminnan kannattavuutta.