

## **Kaunissaaren sataman ja satama-alueen kehittäjäkumppanihaun tarjouspyyntömateriaalin hyväksyminen**

Khall 31.08.2020 § 136

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Kaulio, p. 044 357 5503

Pyhtään kunnan strategiassa matkailu on yksi painopistealue. Kaunissaareissa on paljon toteutumattomia potentiaaleja matkailun ja veneilyn osalta. Jotta kaikki potentiaali saataisiin hyödynnettyä tulisi löytää kehittäjä kehittämään, investoimaan ja operoimaan satamaa ja satama-alueita. Kartta liitteenä.

Pyhtään kunta on pyrkinyt systemaattisesti kehittämään Kaunissaarta ja sen satamaa sekä satama-alueita houkuttelevammaksi investointikohteeksi kehittäjille ja investoreille kaavoituksella, ostamalla maa- ja vesialueita satama-alueelta sekä rakentamalla aallonmurtajan, joka mahdollistaa n. 200 venepaikan sijoittamisen satamaan.

Pyhtään kunnan palvelustrategian peruseriaatteissa on linjattu, että haetaan kumppaneita palvelutuotantoon silloin, kun se palvelujen turvaamisen, tehokkuuden ja laadun kannalta on perusteltua ja tuo etua. Arviointi suoritetaan aina muutostilanteessa. Varmistetaan, että henkilökohtainen palvelu on asiantuntevaa, ystävällistä ja ripeää riippumatta palvelun tuottajasta.

Nyt Kaunissaaren sataman ja satama-alueen osalta on kyseessä palvelustrategian mukainen muutostilanne. Maa- ja vesialueet ovat kunnan omistuksessa, aallonmurtaja on valmis ja vanhat palvelurakennukset ovat alimitoitettut ja alkavat olla teknisesti tiensä päässä. Lisäksi palvelutarjonta on puutteellista.

Jotta Kaunissaaren potentiaali saataisiin hyödynnettyä täysin tulisi saareen rakentaa Itäisen Suomenlahden laadukkaimmat veneily- ja matkailupalvelut (Itäisen Suomenlahden saaristomatkailun helmi). Matkailu-, veneily- ja satamapalveluiden järjestäminen ei ole kunnan ydintoimintaa, joten sen puolesta kumppanin haku on strategian mukaista. Toisaalta pienellä kunnalla ei ole resursseja riittävän laadukkaan palveluinfraan rakentamiseen eikä niiden operointiin ja markkinointiin, eikä satamatoiminnan operoinnin matkailupalveluineen voida katsoa olevan kunnan perustehtäviä.

Kumppanihakua tarkoittaa juridisesti käyttöoikeussopimuksen solmimista. Hankintalain mukaisesti yli 500 000 euron arvoiset käyttöoikeussopimukset tulee kilpailuttaa. Prosessi käynnistyy markkinakartoituksella, jonka jälkeen on tarkoitus kilpailuttaa hanke neuvottelumenettelynä. Hakuprosessin tarkoituksena on selvittää löytyisikö yhteistyössä kunnan ja kehittäjän kesken malli, jolla Kaunissaaren satamasta ja satama-alueesta luotaisiin sekä viihtyisiä ajanviettopaikka että kehittyvien palveluiden myötä työllistävää liiketoimintaa synnyttävä veneily- ja matkailupalveluiden kohde, joka osaltaan parantaa koko Kaunissaaren vetovoimaa. Lisäksi tavoitteena olisi siirtää kaikki sataman ja satama-alueen toiminta ja siihen

liittyvä huolto ja ylläpito uudelle toimijalle. Ainoastaan aallonmurtajan ja tiealueen kunnossapito säilyisi kunnalla.

**Päätösehdotus** Kunnanhallitus päättää käynnistää Kaunissaaren sataman ja satama-alueen kehittäjäkumppanin haun selostusosassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

**Päätös** Hyväksyttiin.

Tekltk 01.12.2020 § 104

**Valmistelija** Tekninen johtaja Janne Kaulio, p. 044 357 5503

Tekninen toimi on kunnanhallituksen päätöksen Khall 31.08.2020 § 136 mukaisesti valmistellut kumppanihakua.

Kumppanihakua tarkoittaa juridisesti käyttöoikeussopimuksen solmimista. Hankintalain mukaisesti yli 500 000 euron arvoiset käyttöoikeussopimukset tulee kilpailuttaa. Prosessi käynnistyy markkinakartoituksella, jonka jälkeen on tarkoitus kilpailuttaa hanke neuvottelumenettelynä. Hakuprosessin tarkoituksena on selvittää löytyisikö yhteistyössä kunnan ja kehittäjän kesken malli, jolla Kaunissaaren satamasta ja satama-alueesta luotaisiin sekä viihtyisiä ajanviettopaikka että kehittyvien palveluiden myötä työllistävää liiketoimintaa synnyttävä veneily- ja matkailupalveluiden kohde, joka osaltaan parantaa koko Kaunissaaren vetovoimaa. Lisäksi tavoitteena olisi siirtää kaikki sataman ja satama-alueen toiminta ja siihen liittyvä huolto ja ylläpito uudelle toimijalle. Ainoastaan aallonmurtajan ja tiealueen kunnossapito säilyisi kunnalla.

Markkinakartoitusta varten teetettiin markkinointivideo ja nettisivut kumppanihakulle. Haun tuloksena järjestettiin markkinakartoitustilaisuus asiasta kiinnostuneille. Tilaisuuden perusteella todettiin, että on olemassa asiasta kiinnostuneita toimijoita ja saatiin palautetta kilpailutusmateriaalin laatimista varten.

Em. markkinakartoituksen pohjalta on laadittu oheismateriaalina oleva kumppanihakun kilpailutusmateriaali liitteineen seuraavasti:

- Käyttöoikeussopimusta koskeva ilmoitus 322191
- Vuokrasopimus maa-alueista
  - Kaunissaaren vuokra-alue sis. helikopterikenttä
- Vuokrasopimus kaunissaaren laitureista ja laiturialueesta
  - Laitureiden vuokra-aluekartta

**Päätösehdotus** Tekniikkalautakunta päättää hyväksyä kilpailutusmateriaalin ja käynnistää kilpailutusprosessin oheismateriaalina olevan kilpailutusmateriaalin mukaisesti.

**Päätös** Hyväksyttiin sillä tarkennuksella, että tekniikkalautakunta päätti molemmissa vuokrasopimuksissa vuokra-ajan kestoksi 30 vuotta, vähimmäisvuokraksi 5000 € ja että maanvuokrasopimuksen umpeuduttua

vuokralainen on velvollinen poistamaan alueelta kaikki rakennukset, rakennelmat ynnä muun vuokralaisen sinne sijoittaman omaisuuden.

Tekltk 01.11.2022 § 73  
513/02.08.00/2020

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Kaulio. P. 044 357 5503

Tekninen osasto kilpailutti Tekltk 01.12.2020 § 104 päätöksen mukaisesti Kaunissaaren sataman maa- ja vesialueen käyttöoikeussopimuksen päätöksessä hyväksytyyn materiaalin mukaisesti. Kilpailutuksen tuloksena saatiin yksi tarjous. Myöhemmin tarjoaja vetäytyi tarjouksesta satama-altaan toiminnallisten ongelmien ja Ukrainan sodan aiheuttaman tilanteen vuoksi.

Nyt satama-altaan toiminnalliset ongelmat on saatu korjattua ja satama on osoittautunut käytössä toimivaksi vierasvenesatamaksi. Sen vuoksi kumppanihakua voidaan jatkaa.

Edellisen kilpailutuksen jälkeen markkinakartoitusta ja vuoropuhelua mahdollisten toimijoiden kanssa on jatkettu. Keskustelujen pohjalta aikaisempaan kilpailutusmateriaaliin on tehty päivityksiä. Päivitetty kumppanihaun kilpailutusmateriaali oheismateriaalina:

- Vuokrasopimus maa-alueista
- Vuokrasopimus kaunissaaren laitureista ja vesialueesta

Hallintosäännön 25 § Tekniikkalautakunnan tehtävät ja toimivalta mukaan tekniikkalautakunta päättää maaomaisuuden vuokralle antamisesta ja ottamisesta noudattaen niitä ohjeita, joita valtuusto mahdollisesti on antanut.

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää hyväksyä kilpailutusmateriaalin ja käynnistää kilpailutusprosessin oheismateriaalina olevan kilpailutusmateriaalin mukaisesti. Tekninen johtaja oikeutetaan tarvittaessa tekemään kilpailutusmateriaaliin teknisluontoisia ja sisällöllisesti vähäisiä muutoksia.

Päätös

Hyväksyttiin.