

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 90	30.09.2020
Kaupunginhallitus	§ 210	12.10.2020
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 64	16.06.2021

Toiminta Käldingen kalasatamassa syyskuusta 2021 alkaen

749/10.03.02/2020

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 90

Valmistelija

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Käldingen kalasatamaa operoi yleishyödyllinen yhtiö, Skärgårdshavets Sorteringsstation Ab. Toiminta koostuu vastaanottosatamasta ja kalanlajittelulaitoksesta. Perkausta ei tällä hetkellä tehdä, lajitteluasema on jo muutaman vuoden ajan ollut poissa käytöstä. Ainoastaan pientä, noin 5 m²:n pakastehuonetta käytetään kesäisin. Lähistöllä toimii myös Ab Salmonfarm Oy -niminen yhtiö, jolla on kalapakastamo tien toisella puolella (ei kuulu kaupungin vuokrasopimukseen). Kaupungin puhdistamolle on tullut vettä molemmilta yhtiöiltä. Kaupungilla on Skärgårdshavets Sorteringsstation Ab:n kanssa 10 vuoden sopimus 1.9.2011 alkaen 1.9.2021 saakka. Sopimuksen mukaan sopimusta jatketaan automaattisesti viidellä vuodella, ellei kumpikaan sopijapuoli ole irtisanonut sopimusta kuutta kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä eli ennen 1.3.2021.

Kaupunki ei omista maa-aluetta, vaan on vuokrannut sen 50 vuoden sopimuksella yksityishenkilöltä. Kalasatamatoimintaa ja lauttapaikan maatukea varten tehty vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2028 asti. Sopimus uusitaan 10 vuodeksi kerrallaan, ellei kumpikaan osapuoli irtisano sopimusta vuotta ennen sen päättymistä. Osaa alueesta kaupunki edelleenvuokraa yksityishenkilölle vuoteen 2026 asti.

Vuokralaisen annettua ymmärtää, etteivät he aio uusia sopimusta, Käldingessä järjestettiin 10.9.2020 tapaaminen, jossa kuultiin vuokralaista ja ELY:n näkemyksiä. Tapaamiseen osallistuivat tekninen päällikkö, kiinteistöpäällikkö, kaupunginhallituksen puheenjohtaja, teknisen jaoston puheenjohtaja, Skärgårdshavets Sorteringsstation Ab ja Ab Salmonfarm Oy sekä yksikönpäällikkö Okku Kalliokoski ELY:stä.

Vuokralainen Skärgårdshavets Sorteringsstation Ab on 15.9.2020 irtisanonut vuokrasopimuksen kirjallisesti, eli sopimus päättyy 1.9.2021. Vuokralaisella ei tällä hetkellä ole velkaa kaupungille. Syyksi yrittäjä ilmoittaa, ettei heillä ole kiinnostusta jatkaa, koska kalankäsittely Käldingessä ei nykyisin ole kannattavaa. Kaupungin on tästä syystä päätettävä, mitä se aikoo tehdä alueella tulevaisuudessa.

ELY:n päättävän yksikönpäällikön asiassa antaman suullisen lausunnon mukaan (tulee kaupungille myös kirjallisena) kaupunki ei saa luovuttaa omaisuutta, johon on saatu EU-avustusta, kolmannelle osapuolelle 30 vuoteen, siis $2011 + 30 = 2041$. ELY vaatii myös, että ellei laitokselle löydetä kalataloutta harjoittavaa yrittäjää, laitosta voidaan käyttää muuhun käyttötarkoitukseen, mutta tilojen palauttamisen alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa tulee aina olla mahdollista mainitun 30 vuoden kuluessa. Tämän vuoksi vaaditaan myös, että kaupungin ja yrittäjän väliset mahdolliset uudet laitosta koskevat vuokrasopimukset tulee hyväksyttäväksi ELY:llä. Sopimuksessa tulee määrätä laitoksen kunnossapidosta ja siihen tulee sisällyttää vaatimus tilojen mahdollisesta palauttamisesta alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa.

Kalatalous on perinteinen elinkeino Paraisilla ja ELY:n lausunnon mukaan ”Kalatalousviranomaisen näkökulmasta Kältingen lajitteluasema on merialueemme itäisin julkinen lajitteluasema, jossa silakan ja kilohailin lajittelu on mahdollista EU-säädösten edellyttämällä tavalla. Varsinais-Suomen ELY-keskus on rahoittanut satamaa ja lajitteluasemaa nykyisellä EMKR-kaudella ja sitä edeltäneellä EKTR-kaudella huomattavilla summilla. Näitä merkittäviä panostuksia on perusteltu muun muassa sataman tärkeällä sijainnilla ja troolialusten kiinnittymisen mahdollistavalla satamarakenteella.

Vaikka silakan kalastus alueella tällä hetkellä on ehkä hiipunut, näkee kalatalousviranomaisen kuitenkin sataman edelleen strategisesti tärkeänä. Sanna Marinin hallitusohjelmassa laadittavaksi määrätty Kotimaisen kalan edistämishjelma tulee esittämään yhtenä keskeisenä tavoitteena elintarvikesilakan käytön lisäämistä. Kältingen ympäristön merialue soveltuu erinomaisen hyvin juuri pienikokoisen ruokasilakan troolaamiseen, ja mikäli kysyntä lähtisi nousuun odotetulla tavalla, saattaisi myös kalanlajitteluasemalle olla vilkastuvaa käyttöä lähitulevaisuudessa. Tässä tilanteessa sataman ja lajittelutilan säilyminen julkisessa omistuksessa on tärkeää. Toisena uudentyypisenä käyttömahdollisuutena voitaisiin ehkä tarkastella lajittelutilan käyttöä alueen vesiviljely-yritysten tarpeisiin.”

Ensimmäiseksi vaiheeksi kaupungin puolelta ehdotetaan, että kaupunki julkaisee ilmoituksen ja hakee muita kalatalouden harjoittajia, jotka olisivat kiinnostuneita Kältingen lajitteluaseman ja kalasataman toiminnan jatkamisesta ja harjoittamisesta uudella vuokrasopimuksella. Tavoitteena pitäisi olla vähintään 10-vuotisen eli vuoteen 2031 kestävä sopimuksen, mutta mieluiten kuitenkin 20-vuotisen sopimuksen tekeminen. Uudessa sopimuksessa jätevesiä koskevaa tekstiä päivitetäisiin siten, että toiminnanharjoittaja vastaa jätevesien käsittelystä.

Toisessa vaiheessa, ellei kalatalousalalta löydy kiinnostuneita, kaupunki julkaisee ilmoituksen ja hakee alueelle muita yrittäjiä toimialalta, joka kehittäisi aluetta tavalla, joka mahdollistaa tilojen palauttamisen alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa. Tavoitteena pitäisi olla vähintään 10-vuotisen eli vuoteen 2031 kestävä sopimuksen, mutta mieluiten kuitenkin 20-vuotisen sopimuksen tekeminen. Ellei kalatalousalalta löydy kiinnostuneita, kaupungin on neuvoteltava myös maanvuokraajan kanssa luvan saamisesta muun kuin nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaisen toiminnan harjoittamiseen.

Maanvuokrausaikaa on joka tapauksessa jatkettava.

Nykyiset yrittäjät ovat esitelleet alueelle kehittämissuunnitelmia, joihin sisältyy venesatamatoimintaa, venehuoltotoimintaa sekä saaristotori ja polttoaineen myyntipiste.

Ehdotus

Tekninen jaosto merkitsee vuokrasopimuksen irtisanomisen tiedoksi ja ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunki neuvottelee maanomistajan kanssa maanvuokrasopimuksen jatkamisesta ainakin vuoteen 2042 asti. Tekninen jaosto ehdottaa lisäksi kaupunginhallitukselle, että kaupunki julkaisee nopealla aikataululla ilmoituksen ja hakee lokakuun ja joulukuun 2020 välisenä aikana laitokselle uusia kalatalousalan toiminnanharjoittajia 2.9.2021 ja 1.6.2028 väliseksi ajaksi sisältäen option vuokra-ajan mahdollisesta jatkamisesta myös 1.6.2028 jälkeen sen jälkeen, kun kaupungin nykyinen vuokrasopimus maanomistajan kanssa umpeutuu.

Ellei laitokselle onnistuta löytämään kalatalousalan toiminnanharjoittajaa, kaupunki julkaisee ilmoituksen ja hakee tammikuun ja helmikuun 2021 välisenä aikana toisena vaihtoehtonaan alueelle myös muita yrittäjiä toimialalta, joka kehittäisi aluetta tavalla, joka mahdollistaa tilojen palauttamisen alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa. Toisen vaihtoehdon mukainen toiminta voi käynnistyä aikaisintaan 2.9.2021 sisältäen option vuokra-ajan mahdollisesta jatkamisesta myös 1.6.2028 jälkeen sen jälkeen, kun kaupungin nykyinen vuokrasopimus maanomistajan kanssa umpeutuu.

Asia tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Tekninen jaosto, H. Saaristo-Levin, D. Backman, P. Nygrén, S. Pihl, M. Holmberg, Nauvon lautakunta

Kaupunginhallitus 12.10.2020 § 210

Valmistelija Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Tekniselle jaostolle tehdyn valmistelun mukaisesti.

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki neuvottelee maanomistajan kanssa maanvuokrasopimuksen jatkamisesta ainakin vuoteen 2042 asti ja että kaupunki (elinkeinopalvelut) julkaisee nopealla aikataululla ilmoituksen ja hakee lokakuun ja joulukuun 2020 välisenä aikana laitokselle uusia kalatalousalan toiminnanharjoittajia 2.9.2021 ja 1.6.2028 väliseksi ajaksi sisältäen option vuokra-ajan mahdollisesta jatkamisesta myös 1.6.2028 jälkeen sen jälkeen, kun kaupungin nykyinen vuokrasopimus maanomistajan kanssa umpeutuu.

Ellei laitokselle onnistuta löytämään kalatalousalan toiminnanharjoittajaa, kaupunki julkaisee ilmoituksen ja hakee tammikuun ja helmikuun 2021 välisenä aikana toisena vaihtoehtonaan alueelle myös muita yrittäjiä toimialalta, joka kehittäisi aluetta tavalla, joka mahdollistaa tilojen palauttamisen alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa. Toisen vaihtoehdon mukainen toiminta voi käynnistyä aikaisintaan 2.9.2021 sisältäen option vuokra-ajan mahdollisesta jatkamisesta myös 1.6.2028 jälkeen sen jälkeen, kun kaupungin nykyinen vuokrasopimus maanomistajan kanssa umpeutuu.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Tekninen jaosto, H. Saaristo-Levin, D. Backman, P. Nygrén, S. Pihl, M. Holmberg, Nauvon lautakunta

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 64

Valmistelija

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupunki on hakenut vuokralaista toiminnanharjoittajaksi Käldingen kalasatamaan kaupunginhallituksen 12.10.2020 §:ssä 210 tekemän päätöksen mukaisesti. Kaupunki on pyytänyt ilmoituksia kiinnostuksesta kalatalous-/kalastusalan toiminnan harjoittamiseen sanomalehtien, Hilman ja kaupungin verkkosivujen kautta 10/2020–12/2020. Ilmoituksia ei jätetty. Tämän jälkeen ilmoituksia kiinnostuksesta pyydettiin kaikkien muiden toimialojen toiminnan harjoittamiseen 01/2021–02/2021. Ilmoituksia jätettiin viisi. Kiinnostuksestaan ilmoituksen jättäneet yritykset kilpailutettiin, eli ainoastaan nämä yritykset saivat vuokratarjouspyynnön. Tarjousaika Claudiassa/Tarjouspalvelussa oli 14.5.–30.5.2021 ja vuokratarjouksia jätettiin kolme. Vuokratarjouksen jättäneet yritykset olivat: Nauvo Future Food Factory perustettava (Heikki Hallantie), Pensar Trål Ab ja Piipanoja Oy.

Tarjoukset pisteytettiin vuokratarjouspyynnössä esitettyjen kriteereiden mukaisesti seuraavasti: alan kokemus ja referenssit 20 % (enimmäispistemäärä 20), kalatalous-/kalastusalan toiminta 20 % (enimmäispistemäärä 20), toimintasuunnitelma 20 % (enimmäispistemäärä 20) ja vuosivuokra 40 % (enimmäispistemäärä 40).

Korkeimmat pisteet, 100 pistettä, sai Piipanoja Oy. Seuraava sai 42 pistettä, eli pisteytyksen herkkyyssmäärittäykseen ei muuta tulosta. Lisäksi Piipanoja Oy:n tarjouksessa esitetty vuosivuokra oli selvästi korkein.

Sen vahvistamiseksi ja varmistamiseksi, että kaupunki on ymmärtänyt tarjouksen oikein ja että tarjoaja on ymmärtänyt tarjouspyynnön ja vastuunsa oikein, Piipanoja Oy kutsuttiin arviointiryhmän haastatteluun 2.6.2021. Arviointiryhmään kuuluivat kaupunginhallituksen puheenjohtaja, kiinteistöpäällikkö ja tekninen päällikkö. Ryhmä on yhtä mieltä pisteytyksestä ja siitä, että haastattelussa tuli

yksimielisesti vahvistetuksi, että vuokratarjous on tarjouspyynnön mukainen, Piipanoja Oy:n tarjous on ymmärretty oikein ja Piipanoja Oy on ymmärtänyt vastuunsa ja asetetut vaatimukset oikein. Vuokralainen vastaa rakennusten ja olemassa olevien teknisten laitteiden ylläpidosta ja kaikesta kunnossapidosta. Periaatteena on, että vuokralainen suorittaa tarvittavat korjaukset, peruskorjaukset ja toiminnan kannalta tarpeelliset investoinnit.

Piipanoja Oy on ilmaissut toiveenaan, että vuokrasopimuksen tullessa voimaan 2.9.2021 vuokranmaksu alkaisi 1.1.2022, koska toiminta alueella käynnistyy vasta silloin. Ennen vuodenvaihdetta yritys valmistautuu joulusesonkiin vanhoissa tiloissa ja tekee Kälidingessä harjoitettavaa toimintaa varten investointeja, jotka ovat muutaman sadantuhannen euron suuruusluokkaa, mikä on taloudellisesti raskasta, ja tämän vuoksi yritys toivoo voivansa aloittaa vuokranmaksun vuodenvaihteessa.

Oheismateriaali

Pisteytystaulukko ja ilmoitukset kiinnostuksesta
Vuokrasopimusluonnos

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää tehdä vuokrasopimuksen Piipanoja Oy:n kanssa. Vuokrasopimuksen kesto aika on 7 + 13 vuotta. Vuokra-aika on 2.9.2021–1.6.2028, jonka jälkeen tulee optio 13 vuoden jatkosta. Vuokranmaksu alkaa 1.1.2022.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin välittömästi.

Tiedoksianto

Lopullisen päätöksen jälkeen:

T. Eklund, M. Jensen, J. Enckell, H. Saaristo-Levin, D. Backman, P. Nygrén, S. Pihl, M. Holmberg, Nauvon lautakunta