

**Polttoaineen myynti Nauvon vierasvenesatamassa**

819/14.04.00/2021

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 78

**Valmistelija  
Esittelijä**

Yhdyskuntainsinööri Matias Jensén, puh. 044 358 5724  
Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Nauvon kunta rakensi Nauvon vierasvenesataman nykyisen polttoaineen myyntipisteen 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen puolivälissä. Polttoainetta eli bensiiniä ja dieseliä varastoidaan kahdessa erillisessä maanalaisessa terässäiliössä, jotka on pinnoitettu sisäpuolelta. Polttoainesäiliöt olivat käytettyjä, kun ne asennettiin paikoilleen, ja ulkopuoliset asiantuntijat ovat sen jälkeen tarkastaneet ne säännöllisesti. Edellinen määräaikaistarkastus tehtiin 21.4.2021. Tässä tarkastuksessa bensiinisäiliön pinnoitteen todettiin vaurioituneen, eli pinnoite on alkanut irrota teräsvaipasta. Säiliö luokiteltiin tämän vuoksi C-luokkaan ja se on poistettava käytöstä viimeistään 21.10.2021. Dieselsäiliössä ei ollut vaurioita, se on suhteellisen hyväkuntoinen ja edelleen A-luokkaa. Molempien säiliöiden tilavuus on 16 m<sup>3</sup>.

Lainsäädäntö on Nauvon vierasvenesataman polttoaineen myyntipisteen rakentamisen jälkeen muuttunut, ja ympäristönsuojeluvaatimukset ja vaarallisten kemikaalien varastointia ja käsittelyä koskevat vaatimukset ovat nykyisin tiukemmat. Polttoaineen myynti on ilmoituksenvaraista ja rekisteröitävää toimintaa, jota valvovat paloviranomainen ja kunnan ympäristöviranomainen. Toimintaan sovellettavat toimialakohtaiset asetukset ovat valtioneuvoston asetus nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista (314/2020) sekä kauppa- ja teollisuusministeriön päätös vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista jakeluasemalla (415/1998).

Säiliöiden täyttöpaikan viemäriin on asennettu luokan I öljynerotin kesäkuussa 2021. Täyttöpaikea ei muilta osin täytä KTM:n päätöksen (415/1998), valtioneuvoston asetuksen (314/2020) ja jakeluasemia koskevan standardin SFS 3352 mukaisia määräyksiä. Mikäli veneaseman toiminta jatkuu 31.12.2021 jälkeen, täyttöpaikea on kehoitettu saattamaan määräysten mukaiseksi viimeistään 31.5.2022. Edellinen polttoaineen jakeluaseman valvontatarkastus suoritettiin 18.8.2021.

Polttoaineen jakeluasema on 1.2.2012 lähtien ollut vuokrattuna Hotel Strandbo Oy:lle, ja kaupunginhallitus päätti 25.1.2021 §:ssä 21 jatkaa vuokrasopimusta vuoden 2021 loppuun asti. Vuokrasopimuksessa on määrätty muun muassa polttoaineen jakeluaseman maanperän mahdollisesta pilaantumisesta. Sopimuksen mukaan vuokralaisen on vuokra-ajan päättyessä otettava maaperänäytteet maaperän mahdollisen saastumisen selvittämiseksi. Vuokranantaja vastaa polttoainesäiliöiden sijaintipaikan maaperän mahdollisesta

saastumisesta. Vuokralaisella on oltava vakuutus, joka kattaa pintakerroksen mahdollisesta saastumisesta aiheutuvat kustannukset, joiden maksaminen sopimuksen mukaan on vuokralaisen vastuulla.

Perustelut sopimuksen jatkamiselle nykyisen vuokralaisen kanssa olivat kaupunginhallitukselle asiassa 25.1.2021 annetun valmistelun mukaan seuraavat:

*”Hotel Strandbo Oy:n kanssa tehty vuokrasopimus polttoaineen myynnistä Nauvon vierasvenesatamassa umpeutui 31.12.2020. Kun sopimus tehtiin, polttoainerakennus ja varistorakennus olivat kaupungin omistuksessa, mutta Strandbo on kaupungin luvalla purkanut vanhat rakennukset ja rakentanut omalla kustannuksellaan kaksi uutta aittaa, jotka Strandbo siis omistaa.*

*Jotta polttoaineen myynti voidaan kilpailuttaa asianmukaisesti, aittojen tulee olla kaupungin omistuksessa. On tärkeää, että polttoaineen myyntiä varten on olemassa toimipaikka, eikä pelkkä automaatti, minkä lisäksi on myös erittäin tärkeää, että tiloissa on yleiset wc:t. Myös Strandbon kanssa tehty sopimus edellyttää, että aitat lunastetaan vuokrasuhteen päättyessä.*

*Koska lunastusprosessi vie aina oman aikansa eikä lunastusta varten ole varattu varoja tämän vuoden talousarvioon, Strandbon kanssa tehtyä sopimusta ehdotetaan jatkettavan yhdellä vuodella. Lunastuksen toteuttamiseen jää tällöin runsaasti aikaa ja tarkoitusta varten voidaan varata varat vuoden 2022 talousarvioon.*

*Lunastuksen jälkeen toiminta voidaan kilpailuttaa kaupungin yleisten periaatteiden mukaisesti.”*

Koska nykyinen vuokrasopimus umpeutuu vuodenvaihteessa ja bensiinisäiliö on poistettava käytöstä viimeistään 21.10.2021, polttoaineen myynnin jatkosta Nauvon vierasvenesatamassa on tehtävä päätös. Säiliöt tarkastanut Finnsäiliö Oy on arvioinut, että bensiinisäiliö tulee kaivaa ylös ja vaihtaa uuteen, jos bensiinin myynti jatkuu. Polttoaineen myynnillä Nauvon vierasvenesatamassa on tärkeä rooli sataman palvelutarjonnassa, koska alueella ei ole ollut muita veneasemia. Eräs satama- ja venehuoltoalan yrittäjä suunnitteli käynnistävänsä kesällä 2021 polttoaineen myynnin Ernholman saarella, joka sijaitsee Nauvon vierasvenesatamaan johtavan veneväylän varrella muutaman kilometrin päässä vierasvenesatamasta. Säiliön ja pumppujen toimitus ja asennus ovat viivästyneet, mutta ne toteutunevat vielä tänä syksynä.

Tämänhetkinen tilannearvio on, että vierasvenesataman bensiinisäiliö on uusittava, täyttöpäikka on muutettava nykyisiä vaatimuksia vastaavaksi ja myös polttoainepumput ja maksuautomaatti on uusittava. Jotta polttoaineen myyntiä Nauvon vierasvenesatamassa voidaan jatkaa, polttoaineen jakeluasemalla on tehtävä kattava peruskorjaus ja päivitys niin, että asema täyttää voimassa olevan lainsäädännön vaatimukset. Jos bensiinisäiliö uusitaan, ei ole tarkoituksenmukaista uusia ainoastaan toista polttoainesäiliöistä, ja samalla voi olla syytä harkita myös säiliöiden tilavuutta, jotta se vastaa tarvetta. Maanalaisten säiliöiden vaihtoehtona ovat maanpäälliset säiliöt, jotka vaativat huomattavasti suuremman suoja-alueen. Riippumatta siitä, sijaitsevatko säiliöt

maan päällä vai alla, vaaditaan suojaetäisyys rakennuksiin, katuihin ja vesistöihin, mikä vaikuttaa vierasvenesatama-alueen käyttöön ja rajoittaa sitä osittain. Ennen toteutusta toimenpiteet vaativat tarkempaa suunnittelua ja viranomaishyväksyntää. Tarkempia kustannusarvioita ei ole tehty, mutta muilla polttoaineen jakeluasemilla tehtyjen vastaavien muutostöiden perusteella kustannusten arvioidaan olevan 120 000–150 000 euron luokkaa.

Nauvon vierasvenesataman polttoaineen jakeluasema on ainoa kaupungin omistama ja rakentama tällainen asema. Kaupungin mailla sijaitsee muutamia polttoaineen jakeluasemia, mutta näissä tapauksissa kaupunki on vuokrannut maa-alueen toiselle osapuolelle, useimmiten yritykselle, joka on rakennuttanut polttoaineen jakeluaseman ja vastaa siitä.

Mahdollisia voivat olla seuraavat vaihtoehdot:

- A. Kaupunki korjaa ja uudistaa Nauvon vierasvenesataman polttoaineen jakeluaseman täyttämään ja vastaamaan nykyisiä vaatimuksia ja tarpeita. Koska nykyinen vuokrasopimus nykyisen toimijan kanssa päättyy 31.12.2021, toiminta kilpailutetaan ja uuden toimijan kanssa tehdään uusi vuokrasopimus kevästä 2022 alkaen. Vuokrataso määritellään tasolle, joka kattaa investoinnin kohtuullisessa ajassa, joka voi vastata esimerkiksi investoinnin poistoaikaa. Nykyinen vuokralainen täyttää vuokrasopimuksen mukaiset ehdot, kaupunki lunastaa aitat ja tarkoitusta varten varataan varat vuoden 2022 talousarvioon. Polttoaineen jakeluaseman uudistamista varten varataan varat vuoden 2022 talousarvioon.
- B. Kaupunki vuokraa Nauvon vierasvenesatamasta alueen toimijalle, joka korjaa ja uudistaa polttoaineen jakeluaseman täyttämään ja vastaamaan nykyisiä vaatimuksia ja tarpeita. Vuokra-ajan on oltava riittävän pitkä, jotta investointi on taloudellisesti kannattava ja kiinnostava. Nykyinen vuokralainen täyttää vuokrasopimuksen mukaiset ehdot, kaupunki lunastaa aitat ja tarkoitusta varten varataan varat vuoden 2022 talousarvioon.
- C. Kaupunki lopettaa polttoaineen myyntitoiminnan ja poistaa polttoaineen jakeluaseman Nauvon vierasvenesatamasta. Nykyinen vuokralainen täyttää vuokrasopimuksen mukaiset ehdot, kaupunki lunastaa aitat ja tarkoitusta varten varataan varat vuoden 2022 talousarvioon. Mahdollinen pilaantunut maa poistetaan ja korvataan asianmukaisesti. Vapautuvaa aluetta voidaan käyttää vierasvenesataman muiden palvelujen kehittämiseen ja laajentamiseen.

Jotta saataisiin selkeä kokonaiskuva kiinnostuksesta jatkaa polttoaineen myyntiä Nauvon vierasvenesatamassa, potentiaalisten toimijoiden keskuudessa olisi tehtävä markkinatutkimus. Ennen kaikkea olisi hyvä tietää, kuinka suurta kiinnostusta toiminnan harjoittamiseen on ja millaisin kustannuksin ja onko kiinnostusta maa-alueen vuokraamiseen ja omaan investointiin vai polttoaineen jakeluaseman vuokraamiseen, jotta asiassa voidaan tehdä jatkopäätöksiä. Polttoaineen myynti ei kuulu kunnan perustoimintoihin, joten toimintaa tulee harjoittaa markkinaehtoisesti, jotta toimijoiden välinen kilpailu ei vääristy, ja vastuukysymyksen tulee samalla olla selkeä.

<b>Oheismateriaali</b>	Jakeluaseman valvontatarkastus, Nauvon vierasvenesataman veneasema, 18.8.2021 Polttoainesäiliöiden tarkastuspöytäkirja, Finnsäiliö Oy
<b>Ehdotus</b>	<p>Kaupunki toteuttaa syksyn aikana julkisen markkinavuoropuhelun (Hilman kautta) selvittääkseen, kuinka suurta kiinnostusta toiminnan harjoittamiseen on. Markkinavuoropuhelussa selvitetään toimijoiden kiinnostusta vuokrata maa-alue ja aitat kaupungilta polttoaineen jakeluasemaan investoimista ja toiminnan harjoittamista varten tai vaihtoehtoisesti kiinnostusta vuokrata jakeluasema kaupungilta sijoittajana. Markkinatutkimuksessa kiinnostuneiden toimijoiden on otettava kantaa vuokra-ajan pituuteen, jotta investointi olisi taloudellisesti kannattava ja kiinnostava, mahdollisesti 5–15 vuotta. Markkinatutkimuksesta tulee käydä ilmi, millä ehdoilla ja millä vuokrahinnalla kaupunki antaa polttoaineen jakeluaseman vuokralle. Vuokraan tulee sisältyä investoinnin kustannukset, maa-alue ja muut kiinteät ja juoksevat kustannukset.</p> <p>Asia valmistellaan päätöksentekoa varten myöhemmin syksyllä markkinavuoropuhelusta saadun informaation pohjalta.</p>
<b>Päätös</b>	<p>Esittelijä täydensi ehdotustaan seuraavalla virkkeellä: Ennen päätöksen tekemistä pyydetään lausunto Nauvon lautakunnalta.</p> <p>Jaosto hyväksyi muutetun ehdotuksen.</p> <hr/>
<b>Tiedoksianto</b>	Elinkeinopäällikkö T.E., Nauvon lautakunta