

Säräisniemellä sijaitsevien matkailualueiden kehittämisen käynnistäminen ja asiantuntijakonsultin valinta

Elinvltk 16.09.2022 § 151

150/02.08.00.01/2022

Valmistelija Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi.

Vaalan Säräisniemellä sijaitsee kolme keskeistä Vaalan kunnan omistuksessa olevaa matkailualueutta. Nämä ovat Oulunjärven lomakylä, Oulujärven vapaa-aikakeskuksessa sijaitseva matkailuvaunualue ja Suviranta. Kaikki alueet ovat vuokralla joko ympärivuotisesti tai osan vuodesta. Vuokrasopimukset vaativat päivittämistä ja arviointia tulevasta mallista; vuokrataanko vai myydäänkö. Oulujärven Länsirannan rantaosayleiskaavan päivitys on meneillään ja näitä alueita suunnitellaan edelleen matkailukäyttöön. Päivityksessä nämä matkailualueet kaavoitetaan ns. väljästi, jolloin se mahdollistaa laaja-alaista matkailutoimintaa. Kaavaehdotusvaiheen valmistelu kestää alustavasti huhtikuuhun 2023 asti, jonka vuoksi valittavien toimijoiden liiketoiminnan tarpeet on mahdollista huomioida kaavassa aikataulun puitteissa.

Oulunjärven lomakylän kiinteistötunnus on 785-408-1-251. Nykyinen leirintäalue toiminta käsittää kiinteistöstä noin 2 hehtaarin alueen. Alueen kaavoituksessa matkailuun tarkoitettu alue on alustavasti laajentumassa Vaala-Vuolijoki -tielle asti, jolloin matkailuun tarkoitettu alue kasvaisi noin 8,5 hehtaariin.

Oulujärven vapaa-aikakeskuksessa sijaitseva matkailuvaunualueen kiinteistötunnus on sama kuin Oulujärven lomakylällä. Vaunualueen koko on noin 9,5 hehtaaria. Meneillään olevassa kaavoituksessa nämä kaksi aluetta muodostetaan omiksi kiinteistöiksi.

Suvirannan kiinteistötunnus on 785-408-1-114 ja sen koko on 3,6 hehtaaria.

Jotta matkailualueet voisivat aidosti kehittyä, kaikki kolme aluetta tarvitsevat uudet pitkät vuokrasopimukset tai vaihtoehtoisesti voidaan harkita niiden myymistä. Näin vuokralaisella tai uudella omistajalla on aito mahdollisuus investoida ja kehittää matkailualueutta. Nykyinen rakennuskanta on suurelta osin purkukuntoista. Kiinteistöstrategiassa Oulujärven lomakylä on merkitty mahdollisesti myytäväksi nykykuntoisella rakennuskannalla tai rakennusten purkamisen jälkeen. Alue voidaan myös vuokrata pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Oulujärven vapaa-aikakeskuksessa sijaitseva matkailuvaunualueen huoltorakennus ja Suviranta on kirjattu mahdollisesti myytäväksi.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kuntalain mukaan kunta voi siis kilpailuttaa julkisesti alueiden myynnit tai vuokrasopimukset ehdoitta. Kunnalle kuitenkin parempi vaihtoehto olisi arvioittaa alueiden myynti- ja vuokrahinnat ulkopuolisella arvioitsijalla. Tällöin kaikille alueille määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta myynti- tai vuokrahinta ja se on kaikille kiinnostuneille yrityksille sama. Tässä tapauksessa kunta neuvottelee useiden yritysten kanssa siitä, mitä yritys voi tarjota alueelle kyseisellä hinnalla. Kunta voi esittää toiveita tai ehtoja esimerkiksi investointeihin liittyen. Tämä vaihtoehto antaa kunnalle paremmat vaihtoehdot määritellä, millaista toimintaa se alueille haluaa. Mikäli kunta päättää edetä tällä mallilla, olisi siihen hyvä palkata matkailun konsultti, joka kartoittaa alueelle toimijaehdokkaita, neuvottelee niiden kanssa ja vastaa projektista. Kunta tekee kuitenkin lopulliset päätökset toimijoista.

Kunnan elinvoiman kannalta on tärkeää, että alueille tulee sellaisia investointeja, jotka tuottavat mahdollisimman paljon matkailuvirtoja ja yöpymisvuorokausia. Lisäksi tulevien työpaikkojen luominen on merkityksellinen asia. Jotta nämä asiat toteutuvat, olisi toivottavaa, että alueet voisivat toimia ympärivuotisesti ja mahdollisesti verkostoitumisella täydentää toisiaan.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Tekninen johtaja:

Elinvoimalautakunta päättää, että

1. yllämainittujen matkailualueiden kehittämistyö käynnistetään ja,
2. että projektiin hankitaan matkailualan asiantuntijakonsultti, jonka tehtävä on kartoittaa yllämainituille alueille halukkaita toimijoita sekä tehdä jokaisen alueen toimijasta esitys elinvoimalautakunnalle ja,
3. että valtuuttaa teknisen johtajan valitsemaan matkailualan asiantuntijakonsultti kunnanjohtajaa kuultuaan. Konsultin kustannukset kirjataan maankäytön asiantuntijakuluihin ja,
4. että tavoitteena on saada alueille sellaisia investointeja, jotka tuottavat mahdollisimman paljon matkailuvirtoja, yöpymisvuorokausia ja työpaikkoja ja,

5. että matkailualueille valittujen toimijoiden liiketoiminnan tarpeet otetaan huomioon Oulujärven Länsirannan rantaosayleiskaavan päivityksessä aikataulu huomioiden ja,
6. että lopullinen alueiden yrittäjävalinta päätetään kunnan päätöksentekoeleimissä hallintosäännön mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin

Pykälän käsittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 13.00 – 13.12.
