

Valmistelija

Matti Kaikkonen, tekninen johtaja, 0400 855954, matti.kaikkonen@vaala.fi

OULUJÄRVEN LOMAKYLÄN MATKAILUTOIMIJAN VALITSEMINEN

Vaalan kunta on toteuttanut Säräisniemen matkailukohteiden toimijoiden valintaa edeltävän liiketoimintasuunnitelmien kilpailuttamisen. Suvirannan ja Oulujärven vapaa-aikakeskuksen matkailuvaunualueen osalta kunnanhallitus teki päätöksen valittavista matkailutoimijoista 13.6.2023. Kunnanhallitus päätti ko. kokouksessa § 147 jatkaa matkailutoimijan valintaprosessia Oulujärven lomakylän osalta ja mahdollisti uusien liiketoimintasuunnitelmien antamisen vertailtaviksi 13.8.2023 mennessä.

Prosessissa aiemmin mukana olleita toimijoita sekä Swecon kontaktiverkostoja on tiedotettu 28.6.2023 mahdollisuudesta jättää vertailtavaksi liiketoimintasuunnitelma Oulujärven lomakylän osalta. Tiedotteen yhteydessä toimitettiin kuvaus kohteesta sekä ohjeet kohdetta koskevan liiketoimintasuunnitelman laatimiseksi. Prosessin tarkoituksena on löytää Oulujärven lomakylän matkailukohteeseen toimija, joka kehittää ja kasvattaa matkailukohteen liiketoimintaa sekä edistää Oulujärven matkailua.

Liiketoimintasuunnitelman laatimishojeissa pyydettiin kertomaan mm. seuraavista asioista:

- Yrityksen perustiedot
- Kohteen yksilöinti ja tavoitteet vuokrasopimukselle
- Yrityksen tuotteet, palvelut ja asiakasryhmät
- Yrityksen toimintapa
- Liiketoiminnan tavoitteet ja vaikutukset
- Investoinnit, kiinteistö ja rakennelmat
- Maankäyttö ja infrastruktuuri

Vaalan kunnan puolesta kilpailutusprosessin on toteuttanut Sweco Finland Oy (myöh. Sweco). Oulujärven lomakylää koskevat liiketoimintasuunnitelmat piti lähettää Swecolle 13.8.2023 mennessä.

Määräaikaan mennessä Swecolle toimitettiin yksi (1) liiketoimintasuunnitelmaa yhdeltä (1) toimijaehdokkaalta.

Kilpailutukseen kuuluvassa liiketoimintasuunnitelmien vertailuprosessissa noudatettavien syrjimättömyyden ja tasapuolisuuden periaatteiden toteuttamiseksi on sovittu Swecon ja Vaalan kunnan kesken, että vain Sweco ulkopuolisena konsulttina käsittelee ja pitää hallussaan liiketoimintasuunnitelmia osana vertailuprosessia. Lisäksi ainoastaan Sweco tietää, mikä taho on toimittanut liiketoimintasuunnitelmansa vertailtavaksi Oulujärven lomakylän toimijavalinnassa. Tästä tahosta käytetään valintaprosessissa nimitystä Toimija A erotukseksi kilpailutuksen aiemmasta vaiheesta, jossa toimijat nimettiin juoksevilla numeroinnilla (Toimijat 1–6). Tavoite on, että nimityksen takana oleva toimijan nimi paljastetaan vasta, kun kaikki Vaalan kunnan asianosaiset luottamuselimet ovat käsitelleet valintaprosessia koskevan esityksen ja lopullinen valinta Oulujärven lomakylän matkailutoimijaksi on tehty liiketoimintasuunnitelman pohjalta.

Liiketoimintasuunnitelman on arvioinut ja pisteyttänyt Swecon Finland Oy:n matkailuasiantuntija Janne Posio, joka esittelee liiketoimintasuunnitelman elinvoimalautakunnalle. Vertailusta on laadittu perustelumuiotio (liite 1) sekä vertailutaulukko (liite 2). Pisteytyksessä käytettiin samoja kriteerejä sekä vertailupisteiden muodostamisen menettelyä kuin Säräisniemen matkailukohteiden toimijahaun edellisessä vaiheessa.

Oulujärven lomakylä

Oulujärven lomakylän matkailukohdetta koskien saatiin yksi (1) liiketoimintasuunnitelma, jonka on laatinut Toimija A.

Toimijan A liiketoimintasuunnitelma

Toimijan A liiketoimintasuunnitelman perusteella Oulujärven lomakylän toimintaa varten perustetaan uusi yritys, jonka kotipaikaksi tulee Vaalan kunta. Toimija tavoittelee kohteen osalta vähintään 20 vuoden vuokrasopimusta, jotta kohteen pitkän aikavälin kehittäminen mahdollistuu. Toiminta-ajatuksena on tarjota kohteessa leirintäalue matkailun ja luontomajoitteiden eri majoitusmuotoja, luontoelämys- ja hyvinvointipalveluja sekä lapsi-/nuorisoryhmille ja työyhteisöille soveltuvia ryhmäelämyspalveluja. Lisäksi toimijalla on valmiuksia kekseliääseen ja paikalliseen kulttuurihistoriaan pohjautuvaan tapahtumatuotantoon, joka on eräs yrityksen erottautumistekijöistä. Palvelut suunnitataan sekä kotimaisille että ulkomaisille matkailijoille, mutta myös paikalliset huomioidaan palvelutarjonnassa.

Toimijan A toiminta on alkuvaiheessa vahvasti kesään painottuvaa, mutta ympärivuotisen toiminnan mahdollistavien majoitusinvestointien myötä toiminta on tarkoitus kääntää ympärivuotiseksi noin viiden vuoden kuluessa. Toimija tuntee paikalliset olosuhteet ja toimijat, jotka vuoksi toimijalla on valmiudet ja verkostot monipuolisten, Oulujärven luontoympäristöä hyödyntävien hyvinvointi- ja elämyspalveluiden tuottamiseen sekä omaperäisten lähiruoka- ja luontaiselinkeino tuotteiden kehittämiseen. Kiinnostavan tapahtumatuotannon osalta toimijalla on jo konkreettisia referenssejä. Näistä johtuen toimijalla on mahdollisuus luoda alueelle lisää vetovoimaa kohderyhmiensä osalta. Mikäli toimijan investointisuunnitelmat toteutuvat, toimija kykenee jossain määrin lisäämään alueella nykyaikaisen majoituksen kapasiteettia, jollaista alueella on puutetta.

Toimija on valmis aloittamaan toimintansa valmistelun sekä palveluiden myynnin olemassa olevalla kapasiteetilla heti sopimuksen synnyttyä ja toiminnan rahoituksen varmistuttua. Toimija suunnittelee työllistävänsä alkuvaiheessa 2,5 henkilötyövuoden verran työvoimaa, joka lisääntyy myöhemmässä vaiheessa kaikkiaan neljään henkilötyövuoteen. Yritys on halukas tarjoamaan kesätyöpaikkoja vaalalaisille nuorille sekä luomaan esimerkiksi palkkatuettuja työpaikkoja. On kuitenkin huomioitava, että liiketoimintasuunnitelma sisälsi ristiriitoja työvoiman suunnitellun määrän sekä allokoitujen palkkakustannusten osalta, jonka vuoksi tuloslaskelman mukaisen liiketoiminnan kannattavuuteen tulee tässä vaiheessa suhtautua kriittisesti.

Toimija on asettanut liiketoimintasuunnitelmassaan maltillisen, mutta perustellun liikevaihtotavoitteen, jonka osalta on nähtävissä reippaan kasvun mahdollisuudet, jos yrityksen suunnittelemat investoinnit majoituskapasiteetin osalta toteutuvat. Toisaalta juuri investointeihin kohdis-

tuovat toimijan liiketoimintasuunnitelman suurimmat riskit, sillä majoitus-
kapasiteettiin ja palvelutuotantorakenteisiin kohdistuvien investointien
luonnetta ja toteutusta ei ole liiketoimintasuunnitelman perusteella pohdittu
kattavasti. Lisäksi rahoituksen saamisen mahdollinen vaikeutuminen tässä
taloustilanteessa voi johtaa investointien viivästymiseen. Toisaalta
yrityksen vahvuus on luontopainotteisten elämyspalveluiden tuottamisessa,
joita voidaan ainakin kesäaikana tukea elämyksellisillä luontomajoitteilla.

Toiminnan aloittaminen tai kehittäminen ei liiketoimintasuunnitelman
perusteella edellytä kunnalta kaavoitukseen tai kuntainfran kehittämiseen
kohdistuvia toimenpiteitä.

Oulujärven lomakylän matkailukohdetta koskevan liiketoimintasuunni-
telman vertailupisteet:

Toimija A: 70 pistettä

Vertailun perusteella Toimijan A:n liiketoimintasuunnitelma vastaa
kokonaisuudessaan parhaiten Vaalan kunnan tarpeita Oulujärven lomaky-
län matkailuliiketoiminnan kehittämiseksi. Johtopäätös on perusteltu,
vaikka myös vertailun tähän vaiheeseen saatiin vain yksi vertailukelpoinen
liiketoimintasuunnitelma. Jatketun tarjousajan avulla saatu
liiketoimintasuunnitelma sisälsi kuitenkin pääsääntöisesti Vaalan kunnan
edellyttämät tiedot toimijavalinnan tekemiseksi ja antoi paremman varmuu-
den Vaalan kunnan kokonaisedun toteutumisesta Oulujärven lomakylän
osalta kuin prosessin edellinen vaihe.

Sweco suosittelee Vaalan kunnalle, että Toimijan A kanssa aloitetaan
mahdollisimman pian neuvottelut Oulujärven lomakylän kohteen vuok-
raamiseksi ja matkailupalveluiden tuotannon valmistelemiseksi.

LIITTEET

Liite 1	Perustelumuistio
Liite 2	Pisteytystaulukko

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle päätettäväksi Swecon
suosittelemaa mallia kohteen vuokraamiseksi toimija A kanssa.

Keskustelun kuluessa Marko Hiltunen teki vastaesityksen, jossa:
Kyseisen Tarjoajan liiketoimintasuunnitelma on talouden puolelta
valitettavan puutteellinen useilta osin. Toiminnan käynnistäminen on
tarjoajalla tarkoitus aloittaa keväällä, joten esitän että kyseinen kohde
kilpailutetaan uudelleen. Kyseiselläkin tarjoajalla on mahdollisuus
osallistua uuteen tarjouskilpailuun tarkennetulla uudella
liiketoimintasuunnitelmalla. Samalla heillä on mahdollisuus saada varmuus
tulevien investointien rahoituskuvioihin.

Henkilö Aino Leinonen kannatti Marko Hiltusen tekemää vastaesitystä,
puheenjohtaja totesi tulleen kannatettu vastaesitys, joten päätöksestä tulee
äänestää.

JAA – ääniä 5

EI-ääniä 2.

JAA-äännet voittivat äänin 5 – 2. Puheenjohtaja totesi pohjaesityksen

tulleen päätökseksi.
Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös	Hyväksyttiin. Käsittelyn jälkeen pidettiin tauko 19.07-19.17. Jaana Lämsä liittyi kokoukseen pykälä käsittelyn aikana klo 18.50. Janne Posio poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ja päätöksen jälkeen klo. 19.05.
Khall 11.09.2023 § 224 174/02.07.00/2023	
Valmistelija	Matti Kaikkonen, tekninen johtaja, 0400 855954, matti.kaikkonen@vaala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää Swecon suositteleman mallin mukaisesti kohteen vuokraamisesta toimija A:n kanssa. Matti Halonen ja Esa Hannukainen poistuivat kokouksesta intressijääveinä pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 11:37-12:11.
Päätös	Hyväksyttiin