

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 juoksevalla 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 perustelum�istio (liite 1) sekä vertailutaulukko (liite 2). Pisteytyksessä käytettiin samoja kriteerejä sekä vertailupisteiden muodostamisenettely 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 leirintaluetmatkailun ja luontomajoitteiden eri majoitusmuotoja, luontoelmys- ja hyvinvointipalveluja sekä lapsi-/nuorisoryhmille ja työyhteisöille soveltuvia ryhmelmyspalveluja. Lisäksi toimijalla on valmiuksia kekseliseen ja paikalliseen kulttuurihistoriaan pohjautuvaan tapahtumatuotantoon, joka on eräs yrityksen erottautumistekijist. Palvelut suunnataan 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 luontaiselinkeinotuotteiden 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 mrin lisäämään alueella nykyaikaisen majoituksen kapasiteettia, jollaisesta 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 kohdistuvat toimijan liiketoimintasuunnitelman suurimmat riskit, sillä majoituskapasiteettiin 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 liiketoimintasuunnitelman vertailupisteet:

Toimija A: 70 pistettä

Vertailun perusteella Toimijan A:n liiketoimintasuunnitelma vastaa kokonaisuudessaan parhaiten Vaalan kunnan tarpeita Oulujärven lomakylän 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 varmuuden 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 vuokraamiseksi 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

El-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

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

Khall 27.03.2024 § 81
174/02.07.00/2023

Valmistelija

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

Vaalan kunta on toteuttanut Säräisniemen matkailukohteiden toimijoiden valintaa edeltävän liiketoimintasuunnitelmien vertailun. Suvirannan ja Oulujärven vapaa-aikakeskuksen matkailuvaunualueen osalta kunnanhallitus teki päätöksen valittavista matkailutoimijoista 13.6.2023. Kunnanhallitus päätti ko. kokouksessa jatkaa matkailutoimijan valintaprosessia Oulujärven lomakylän osalta ja mahdollisti uusien liiketoimintasuunnitelmien antamisen vertailtaviksi 13.8.2023 mennessä. Kunnanhallitus valitsi uusien liiketoimintasuunnitelmien vertailun perusteella matkailutoimijan Oulujärven lomakylään 11.9.2024. Matkailutoimijan kanssa laadittiin alkuun lyhyt määräaikainen sopimus yrityksen pyynnöstä ja asioiden varmistamiseksi yritystoiminnan kuntoonsaattamiseksi pitempiaikaiselle sopimukselle. Matkailutoimija estyi toteuttamasta kunnan kanssa tehtyä pitempiaikaista sopimusta ja vetäytyi Oulujärven lomakylän matkailutoimijuudesta.

Vaalan kunta toteutti uuden Oulujärven lomakylää koskevan toimijahakukierroksen, joka toteutettiin edellisten toimijahakujen tavoin vertailemalla potentiaalisten toimijoiden kohdetta koskevat liiketoimintasuunnitelmat. Toimijahaun tarkoituksena on löytää Oulujärven lomakylän matkailukohteeseen toimija, joka kehittää ja kasvattaa matkailukohteen liiketoimintaa sekä edistää Oulujärven matkailua.

Prosessissa aiemmin mukana olleita toimijoita sekä potentiaalisten toimijoiden verkostoa tiedotettiin 17.1.2024 mahdollisuudesta jättää vertailtavaksi liiketoimintasuunnitelma Oulujärven lomakylän osalta. Tiedotteen yhteydessä toimitettiin kuvaus kohteesta, kohdetta koskevat myynti- ja vuokrahintatiedot sekä ohjeet kohdetta koskevan liiketoimintasuunnitelman laatimiseksi.

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 toimijahakuprosessin ja liiketoimintasuunnitelmien vertailun on toteuttanut Sweco Finland Oy (myöh. Sweco). Oulujärven lomakylää koskevat liiketoimintasuunnitelmat piti lähettää Swecolle 31.1.2024 mennessä.

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

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 toimitanut liiketoimintasuunnitelmansa vertailtavaksi Oulujärven lomakylän toimijavalinnassa. Tästä tahosta käytetään valintaprosessissa nimitystä Toimija Alfa erotukseksi toimijahaun aiemmista vaiheista, joista ensimmäisessä toimijat nimettiin juoksevilla numeroinnilla (Toimijat 1–6) ja toisessa toimija nimettiin aakkosilla (Toimija A). Tavoite on, että nimityksen takana olevan 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. Vertailusta on laadittu peruste-lumuistio (liite 1) sekä vertailutaulukko (liite 2). Pisteytyksessä käytettiin samoja kriteerejä sekä vertailupisteiden muodostamisen menettelyä kuin Säräisniemen matkailukohteiden toimijahaun edellisissä vaiheissa.

Oulujärven lomakylä

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

Toimijan Alfa liiketoimintasuunnitelma

Toimijan Alfa liiketoimintasuunnitelman perusteella Oulujärven lomakylän toimintaa toteuttaa jo olemassa oleva yritys, jonka kotipaikka on Vaalan kunta. Toimija on matkailuun tosissaan panostava monialayritys, joka tavoittelee kohteen osalta jopa 50 vuoden vuokrasopimusta. Toiminta-ajatuksena on tarjota kohteessa caravan-, leirintäalue- ja ravitsemuspalveluita, joiden varaan voidaan suunnitella myös tapahtuma- ja elämyspalveluita. Palveluiden kohderyhmänä ovat erityisesti kotimaiset caravan-matkailijat, jotka arvostavat puhdasta järviluontoa, mutta palvelut soveltuvat myös kansainvälisille kyseiseen kohderyhmään kuuluville matkailijoille. Myös paikalliset halutaan huomioida palveluiden käyttäjinä.

Toimija Alfa toimii useassa toimipisteessä ja pitää lähtökohtanaan ympärivuotista palvelutuotantoa, mutta Oulujärven lomakylän osalta toiminta painottuu alkuvaiheessa kesäsesonkiin pääasiassa olemassa olevien rakenteiden investointitarpeiden vuoksi. Investointien myötä toiminta halutaan kääntää ympärivuotiseksi, mutta investointien rahoittaminen osin liiketoiminnasta saatavalla tulorahoituksella nähdään liike-toimintasuunnitelmassa selkeänä riskinä. Epäedullisella tilanteella investointien käynnistäminen sekä toiminnan kasvattaminen voivat viivästyä liiketoimintasuunnitelmassa esitetystä aikataulusta.

Toimija tuntee paikalliset olosuhteet ja toimijat hyvin, jonka vuoksi toimijalla on valmiudet ja verkostot kohteessa tarvittavien investointien toteuttamiseksi sekä luontoympäristön varaan rakennettavien tapahtuma- ja elämyspalveluiden tarjoamiseksi. Toimijan kohteessa tarjottavien ydinpalveluiden osalta ei nouse kuitenkaan esille innovatiivisia avauksia tai erityisiä erottautumistekijöitä, mutta kohteen avulla voidaan kasvattaa caravan- ja leirintäaluematkailun kapasiteettia ja asiakkaiden valinnanvapautta Oulujärven alueella.

Toimija on valmis käynnistämään toimintansa kohteen ympäristön kunnostamisella sekä käyttöpääoman hankinnoilla jo kevään 2024 aikana. Liiketoimintasuunnitelman perusteella kohteessa voitaisiin toteuttaa liiketoimintaa jo kesäkaudella 2024. Toimija työllistää Oulujärven lomakylän kohteen toiminnalla ensimmäisinä toimintavuosina enimmillään 0,5 henkilötyövuotta ja valmistautuu kierrättämään työntekijöitään ja yrittäjien työpanosta useammassa toimipisteessään.

Toimija Alfa on asettanut liiketoimintasuunnitelmassaan maltillisen ja perustellun liikevaihtotavoitteen eikä myöskään ennakoi lähivuosina kohteen osalta liiketoiminnan nopeaa kasvua. Liiketoiminnassa pyritään kuitenkin alusta alkaen kannattavuuteen, mikä on myös kohteessa tehtävien investointien käynnistämisen edellytys. Investointien toteutumista sekä kotimaista ja kansainvälistä matkailua koskevat häiriöt nähdään liiketoiminnan pahimpina riskeinä. Toimijan vahvuutena on kuitenkin monitoimialaisuus, jonka ansiosta ´munat´ eivät ole samassa korissa, mikä voi joiltain osin lisätä toimijan riskinsietokykyä.

Toiminnan aloittaminen tai kehittäminen ei liiketoimintasuunnitelman perusteella edellytä kunnalta kaavoitukseen tai kuntainfran kehittämiseen kohdistuvia toimenpiteitä. Toimija näkee yhtenä toimintansa edellytyksenä tontilla tapahtuvan puuston harvennuksen, mikä ehdotetaan toteutettavaksi Vaalan kunnan toimesta.

Oulujärven lomakylän matkailukohdetta koskevan liiketoimintasuunnitelman vertailupisteet:

Toimija Alfa: 70 pistettä

Vertailun perusteella Toimija Alfa liiketoimintasuunnitelma vastaa kokonaisuudessaan parhaiten Vaalan kunnan tarpeita Oulujärven lomakylän matkailuliiketoiminnan kehittämiseksi. Johtopäätös on perusteltu, vaikka myös vertailun tähän vaiheeseen saatiin vain yksi vertailukelpoinen liiketoimintasuunnitelma. Liiketoimintasuunnitelma sisälsi kuitenkin Vaalan kunnan edellyttämät tiedot toimijavalinnan tekemiseksi. Nyt vertailtu liiketoimintasuunnitelma oli laadultaan kokonaisuutena paras Oulujärven lomakylää koskevista liiketoimintasuunnitelmista, vaikka myös sen toteuttamiseen liittyy selkeitä riskejä. Liiketoimintasuunnitelma voidaan vallitsevissa olosuhteissa todeta Vaalan kunnan kokonaisedun kannalta riittäväksi.

Sweco suosittelee Vaalan kunnalle, että Toimijan Alfa kanssa aloitetaan mahdollisimman pian neuvottelut Oulujärven lomakylän kohteen vuokraamiseksi ja matkailupalveluiden tuotannon valmistelemiseksi.

LIITTEET:

Liite 1 Perustelumuistio
Liite 2 Vertailutaulukko

Kohteen toimijavalinta on nyt kolmannen kerran valintakäsittelyssä. Tavoite on, että Oulujärven Lomakylässä toiminta voisi alkaa keväällä yrittäjän toimesta. Valmistelu on tuotu suoraan kunnanhallituksen käsittelyyn em. syystä.

Kokouskäsittelyssä esitellään ja hyväksytään lisäksi sopimusluonnokset maapohjan vuokrasta ja kauppakirja rakennusten erillisuovutuksesta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna

Päätösesitys

Kunnanhallitus päättää:

1. Swecon suositteleman mallin mukaisesti kohteen vuokraamisesta toimija Alfa kanssa.
2. hyväksyä sopimusluonnokset maapohjan vuokrasta ja kauppakirja rakennusten erillisuovutuksesta käytettäväksi toimija Alfa kanssa sopimuksien laatimiseksi. Teknisellä johtajalla on oikeus tarvittaessa vähäisessä merkityksessä sopimuksien stilisoinnissa.

Matti Halonen ja Esa Hannukainen poistuivat kokouksesta intressijäveinä klo 17.39-18.49. asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Hyväksyttiin