

Kysymykset ja vastaukset Hakkenpään sataman alueen tarjouskilpailusta

1. Maaperän kunnostuksen kustannusriski

1. Voiko kunta esittää arvion maaperän kunnostuksen kokonaiskustannuksista, sisältäen kaivu-, kuljetus- ja loppusijoituskustannukset?

VASTAUS: Kunnalla ei ole arviota maaperän kunnostuksen kokonaiskustannuksista.

2. Kuinka suuri määrä maa-ainesta (m³) kuuluu luokkiin:

-alemmman ohjearvon ylittävät

-ylemmän ohjearvon ylittävät

-vaarallisen jätteen raja-arvon ylittävät

VASTAUS: Kunnalla ei ole kyseisiä maa-ainesmääriä tiedossa.

2. Piilevä lisäriskikustannus

1. Kuka vastaa kustannuksista, jos rakennusvaiheessa todetaan nykyistä selvitystä laajempi tai haitallisempi pilaantuneisuus?

VASTAUS: Hankkeeseen ryhtyvä vastaa kustannuksista.

3. Sopimusehdot ja riskin siirtyminen

1. Voiko kunta täsmentää rahallisesti, mikä on tarjoajan vastuun laajuus tilanteessa, jossa sopimuksen ehtojen mukaisesti tarjoaja "tyytyy maaperän kuntoon" eikä voi esittää vaatimuksia pilaantuneisuudesta?

VASTAUS: Kunnalla ei ole esittää arviota rahallisen vastuun laajuudesta.

2. Onko kunnalla valmiutta hyväksyä tarjoajan vastuun ylärajaa (riskikatto €), ja jos ei, mikä on kunnan arvio maksimiriskistä?

VASTAUS: Kunnalla ei valmiutta ottaa kantaa riskikattoon. Kunnalla ei ole arviota maksimiriskistä.

4. Sedimentti ja vesialueen kustannukset

1. Voiko kunta esittää arvion mahdollisten ruoppaustöiden kustannuksista, huomioiden että osa sedimenteistä on luokiteltu meriläjituskelvottomiksi?

VASTAUS: Kunta ei voi esittää arviota mahdollisista ruoppaustöiden kustannuksista.

2. Kenen vastuulle jäävät ruoppaukseen, käsittelyyn ja luvitukseen liittyvät kustannukset?

VASTAUS: Hankkeeseen ryhtyvän vastuulle.

5. Rakennukset ja purkukustannukset

1. Onko kunta laatinut kustannusarviota alueella sijaitsevien rakennusten ja rakenteiden purkamisesta (erityisesti mahdollisesti vaarallisia aineita sisältävät rakenteet ja esimerkiksi vanhan savupiipun mahdollinen romahtaminen)?

VASTAUS: Kunta ei ole laatinut kustannusarviota tarjouskilpailun alueella sijaitsevien rakennusten ja rakenteiden purkamisesta.

Alueella sijaitsee kolme rakennusta:

-Rakennus 1 (vtj-prt 1010401655), entinen saahalli, rakennettu vanhemman sahan paikalle 1960-luvulla, käytetty veneiden talvisäilytykseen, pinta-ala n. 750 m²

-Rakennus 2 (vtj-prt 1010401666), vanha sahan mittakoppi, joka on muutettu vierasvenesataman saunaksi vuonna 2025, pinta-ala n.30 m²

-Rakennus 3, polttonestesäiliöiden katos, ei luokitella rakennukseksi, eikä löydy rakennusrekisteristä, pinta-ala n. 50 m².

6. Kaavoitukseen liittyvä investointiriski

1. Mikä on kunnan arvio kaavamuutoksen aikataulusta ja kustannuksista, sekä mitä tapahtuu investoinneille, mikäli kaavoitus ei mahdollista suunniteltua käyttöä?

VASTAUS: Alueella ollaan käynnistämässä kaavoitusta. Voittavan tarjouksen toiminnallisuusesityksiä voidaan mahdollisuuksien mukaan huomioida kaavoitussuunnitelmia tehtäessä. Aikataulu tarkentuu kaavoitusprosessin edetessä.

7. Kokonaisriskin läpinäkyvyys

1. Voiko kunta esittää yhteenvedon hankkeen kokonaisriskistä euromääräisesti (maaperä, sedimentit, purku, pohjarakennus, kaavoitus), sekä arvioidun investointihaitarin (€ min–max)?

VASTAUS: Kunnalla ei ole yhteenvedoa hankkeen kokonaisriskistä euromääräisesti.

8. Mikäli Kunnan kanssa syntyy vuokra- + lunastusoikeussopimus tarjolla olevasta alueesta ja rakennuksista

VASTAUS: Tarjouskilpailu koskee alueen vuokraamista tai ostamista joko kokonaan tai osissa. Vuokra-ajan tulee olla vähintään 10 vuotta.

Kyseessä ei ole vuokra- + lunastusoikeussopimus.

-Miten kunta osallistuu nykyisen infran investointien tukemiseen, jotta alue saadaan laajasti matkailutoimintaa palvelevaksi?

-Näitä tarpeita ovat mm. sähköt, viemärit ja vesi alueelle rakennettaville mahdollisille mökeille, sekä omat sähkökeskukset alueen mahdollisille muille toimijoille.

VASTAUS: Hankkeeseen ryhtyvä vastaa investoinneista täysimääräisesti. Alueella on tällä hetkellä sähkö-, vesi-, viemäriliittymä.

-Onko kunnalla suunnitelmaa rantarakenteiden kunnostamisesta, rantarakenteet ovat tällä hetkellä erittäin heikossa kunnossa, mahdollisesti jopa vaarallisessa, laituri on erityisesti uimarannan päästä romahtamaisillaan. Onko tästä tehty korjausarviota?

VASTAUS: Lähtökohtaisesti hankkeeseen ryhtyvä vastaa alueen vaatimista muutostöistä. Nykykunnosta ei ole tehty korjausarviota.

-Onko kunnalla suunnitelmaa nykyisten erittäin huonokuntoisten / purkukuntoisten rakennusten peruskorjauksesta, niiden aikataulusta ja onko näistä rakennuksista tehty korjausarviot?

VASTAUS: Alueella sijaitsee kolme rakennusta:

Rakennus 1 (vtj-prt 1010401655), entinen saarahalli, rakennettu vanhemman sahan paikalle 1960-luvulla, käytetty veneiden talvisäilytykseen, pinta-ala n. 750 m²

-Rakennus 2 (vtj-prt 1010401666), vanha sahan mittakoppi, joka on muutettu vierasvenesataman saunaksi vuonna 2025, pinta-ala n.30 m²

-Rakennus 3, polttonestesäiliöiden katos, ei luokitella rakennukseksi, eikä löydy rakennusrekisteristä, pinta-ala n. 50 m².

Näiden osalta ei ole tehty korjausarviota.

9. Alueen käyttötarkoitus

-Mikäli alueelle halutaan merkittävää matkailu ja vapaa-ajantoimintaa, niin veneiden telakointi ja huoltotoiminta herättää kysymyksiä. Onko ylipäättään järkevää ja tarpeellista toteuttaa sitä Taivassalon kunnan parhaassa rannassa, jossa on merkittävää matkailupotentiaalia? Veneiden kausipaikat ja vieraspaikat vesialueella tukevat matkailua ja vapaa-ajan toimintaa, mutta telakka- ja huoltotoiminto olisi viihtyvyyden ja myös matkailijoiden turvallisuuden vuoksi järkevämpää toteuttaa muualla.

VASTAUS: Tarjouskilpailun kohteena olevalla alueella saa lähtökohtaisesti järjestää pienvenekeskustoimintaa, veneiden telakointia, veneiden kunnostamista, veneiden säilytystä sekä muuta vesistömatkailua, matkailua ja ravintola-alaa palvelevaa toimintaa ja niihin liittyviä toimintoja. Tarjouksessa tulee esittää liiketoimintasuunnitelma alueen tulevasta käytöstä ja toiminnoista.

10. Kilpailutuksen aikataulu

-Mikäli tämän vuoden syksynä ja talvena on kuitenkin tarkoitus järjestää veneiden telakointia ja säilytystä, tulisi päätös alueesta ja tiloista olla valmiina siten että veneilijät voivat tehdä päätöksen telakoinnista hyvissä ajoin. Veneet nostetaan jo pääosin syyskuussa ja päätöksiä telakointipaikoista veneilijät tekevät jo nyt kesä-heinäkuussa, varmistaakseen säilytyspaikat, eli 2026 syksystä – 2027 kevääseen todennäköisesti alueella ei voi käytännössä järjestää telakointia?

VASTAUS: Arviointiryhmä käsittelee saapuneet tarjoukset syyskuun 2026 aikana, jonka jälkeen tavoitteena on, että asia etenee päätöksentekoon kunnanhallitukseen ja valtuustoon loppuvuoden 2026 aikana.

Loppuvuoden 2026 ja kevään 2027 osalta ei ole tehty päätöstä alueen käytöstä.

11. Nykyisen vuokralaisen tekemät investoinnit ja perusparannukset alueelle

-Miten kunta huomioi viimeisen kolmen kesän aikana tehdyt investoinnit rakennuksiin ja infraan, joita ovat mm:

-Saunarakennus ja terassi 51.000 €

-Maanparannustyöt yleisen turvallisuuden ja käytettävyyden vuoksi. 4.500 €

-Yläsaunan maalaus sekä lasikaiteet, joilla korvattu mädäntyneet vanhat kaiteet asiakasturvallisuuden vuoksi. 15.000 €

-Caravan alueen sähköjen päivittäminen ja korjaukset, vaaralliset vanhat sähkötolpat oli uusittava. 1.500 €

-Laiturialueiden vesiputkien korjaus (sopimuksettomassa tilassa) 1000 €

-Vesikalusteiden uusiminen jäätyneiden tilalle yläsaunalla 1.200 €

Nämä summat eivät sisällä arvonlisäveroa eikä majataloon sekä saluunaan tehtyjen parannusten työtunteja eikä alueen siivoukseen käytettyjä laskutettavia työtunteja.

VASTAUS: Kunta toimii tehtyjen sopimusten mukaisesti.

12. Tulevat infraparannukset, jos alue päättyy vuokralle

-Mikäli sopimus päättyy vuokrasopimukseen ja vuokralainen tekee alueen infraan perusparannuksia, joita se vääjäämättä vaatii toiminnan pyörittämiseen, miten kunta ottaa nämä huomioon vuokran hinnassa joko sopimuksen tekohetkellä tai vuosittain?

VASTAUS: Hankkeeseen ryhtyvä vastaa toimintaansa varten tarvittavista investoinneista.