

Laivasillan vierasvenesatamapalveluiden kilpailuttaminen

EKML 10.09.2026 § 89
829/02.08.00/2026

Valmistelija

Elinkeinojohtaja Minna Kajaste, puh. 040 706 1309

Loviisan Vierasvenesatama Oy on operoinut Laivasillan vierasvenesatamaa käyttöoikeussopimukseen perustuen usean vuoden ajan. Edellinen pidempi sopimuskausi päättyi vuonna 2024 ja sekä vuosille 2025 että 2026 solmittiin yhden kauden mittaiset määräaikaiset käyttöoikeussopimukset vierasvenesatamatoiminnan varmistamiseksi (EKIL 22.5.2025 § 95 ja EKML 9.4.2026 § 38). Laivasillan vierasvenesatamapalveluiden nykyinen määräaikainen käyttöoikeussopimus tulee päätökseen 30.9.2026.

Kummassakin voimassa olevassa päätöksessä on todettu tahtotila kilpailuttaa vierasvenesatamapalvelut tasavertaisuuden varmistamiseksi. Kaupunki ei voi sitoa toimintaa pitkäksi aikaa yhdelle toimijalle ilman avointa ja tasapuolista menettelyä. Läpinäkyvyyden ja yhdenvertaisuuden lisäksi kilpailutus on katsottu välineeksi kehittää vierasvenesatamapalveluita osana Loviisan elinvoiman ja matkailun kehittämisen kokonaisuutta. Kilpailutus on avoin kaikille, myös nykyiselle yrittäjälle.

Kilpailutukseen ja nykysopimuksen määräaikaisuuteen liittyvä tilanne on käyty läpi myös nykyisen yrittäjän kanssa maaliskuussa 2026 osana nykyisen käyttöoikeussopimuskauden valmistelua. Tilanteen tekee haastavaksi se, että nykyinen vierasvenesatamapalveluille osoitetulla paikalla oleva rakennus on nykyisen yrittäjän omistuksessa ja sen sijoittamiseen alueella liittyvät luvat ovat määräaikaisia. Jotta kilpailutus voidaan tehdä kestävästi, tulee vierasvenesatamapalveluiden käyttöön osoitetun alueen ja rakennuksen olla kaupungin omistuksessa.

Kuluvaa sopimuskautta edeltävässä keskustelussa on sovittu, että yrittäjä hakee vielä kauden 2026 ajaksi väliaikaisen rakennusluvan pidentämistä ja tehty vastaavasti maanvuokrasopimuksen pidennys käyttöoikeussopimuskauden mukaisesti. On myös sovittu, että kaupunki neuvottelee rakennuksen ostamisesta ja mikäli sopimukseen ei päästäisi, myös rakennuksen siirrolle tai purkamiselle on neuvoteltavissa lisäaikaa. Kaupunki on tehnyt rakennuksesta ilman irtaimistoa 100 000 euron ostotarjouksen, maaomaisuuden kuuluessa kaupungille. Ostamisesta ei ole päästy sopimukseen. Mikäli sopimukseen ei päästä, yrittäjän tulee sopimuskauden, rakennusluvan ja maanvuokrasopimuksen päättyessä joko siirtää tai purkaa rakennus.

Rakennuksen siirto on herättänyt paljon keskustelua, myös poliittisten puolueiden keskuudessa, joista osa on lähestynyt viranhaltijoita pyynnöllä tehdä edelleen vuoden mittainen sopimus nykyisen yrittäjän kanssa, välttää kahvilan siirtäminen ja selvittää pitkäjänteisiä vaihtoehtoja. Myös viranhaltijavalmistelussa on tunnistettu, että kyseessä on monimutkainen kokonaisuus, johon liittyy juridisten ja taloudellisten kysymysten lisäksi esimerkiksi inhimillisiä näkökohtia. Valmistelussa on tästä syystä pyritty huolelliseen kokonaisarviointiin ja eri osapuolten tilanteen huomioon ottamiseen.

Asiaan on valmistelun aikana selvitetty useita vaihtoehtoja yhteistyössä hankintojen, maankäytön, tilapalveluiden ja infrastruktuurin asiantuntijoiden kanssa. Tarkasteltuja ratkaisuja ovat olleet muun muassa nykyisen rakennuksen vuokraaminen kaupungin käyttöön, toimintojen yhtiöittäminen, kahvilatoiminnan ja vierasvenesatamapalvelujen eriyttäminen sekä palvelujen ostaminen alueella jo toimivalta yritykseltä. Tarkemmassa taloudellisessa, juridisessa, hankintamenettelyihin liittyvässä, kaavallisessa ja toiminnallisessa arvioinnissa vaihtoehtoihin on kuitenkin todettu liittyvän sellaisia riskejä ja rajoitteita, ettei niiden pohjalta voida edetä.

Nykyisen rakennuksen vuokraaminen tai kahvilatoiminnan eriyttäminen vierasvenesatamapalveluille osoitetulle paikalle edellyttäisi nykyiselle yrittäjälle pitkäaikaista maanvuokraoikeutta ja pysyvää rakennuslupaa, mikä sitoisi kaupungin aluetta pitkäksi ajaksi ja rajoittaisi sen tulevaa kehittämistä sekä kilpailuttamista. Lisäksi se heikentäisi varsinaisia vierasvenesatamapalveluita, joiden tulisi näin ollen siirtyä muualle ja jotka eivät itsessään yleensä ole riittävän kannattavaa liiketoimintaa. Tähän liittyy myös kaavoituksen puolesta merkittäviä riskejä. Yhtiöittämistä ei puolestaan arvioitu liiketaloudellisesti kestävällä tavalla perusteltavaksi. Siihen liittyy myös kaupungin markkinoilla toimimiseen, yhden yrittäjän suosimiseen, yhtiön kannattavuuteen sekä kaupungin taloudellisiin vastuisiin liittyviä riskejä. Palvelujen suorahankintaan alueella toimivalta yritykseltä liittyy merkittäviä hankintalainsäädännöllisiä esteitä.

Kokonaisarvioinnin perusteella hankintalainsäädännön, kaavan ja kaupungin kokonaisedun kannalta kestäväksi vaihtoehdoksi jää vierasvenesatamapalvelujen avoin kilpailuttaminen niiden nykyisessä sijoittumispaikassa. Kilpailutettava kokonaisuus voidaan muodostaa siten, että se mahdollistaa vierasvenesatamapalvelujen rinnalla myös niitä tukevan muun liiketoiminnan sekä alueen vetovoimaa ja kokonaisvaltaista kehittämistä edistäviä tehtäviä.

Esittelijä	Elinkeinojohtaja Minna Kajaste
Ehdotus	Elinkeino- ja maaseutulautakunta päättää jatkaa vierasvenesatamapalveluiden kilpailutuksen valmistelua ja käynnistämistä voimassa olevan päätöksen mukaisesti.
Käsittely	Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth, hallintojohtaja Tomas Määttä ja hankintapäällikkö Katri Kortelainen vastasivat lautakunnan esittämiin kysymyksiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan muutosehdotuksen:

Loviisan kaupunki jatkaa vuodella Laivasillan vierasvenesatamapalveluiden määräaikaista käyttöoikeussopimusta Loviisan Vierasvenesatama Oy:n kanssa niin että se päättyy 30.9.2027.

Jäsen Karvonen kannatti puheenjohtajan muutosehdotusta, mutta hän ehdotti, että siihen lisätään seuraava teksti:

Elinkeino- ja maaseutulautakunta selvittää kahvilatoiminnan ja vierasvenesatamapalveluiden eriyttämistä.

Tauko kello 20.10–20.30.

Muutosehdotus:

Loviisan kaupunki jatkaa suorahankintaperusteella vuodella Laivasillan vierasvenesatamapalveluiden määräaikaista käyttöoikeussopimusta nykyisen käyttöoikeussopimuksen haltijan kanssa päättyen 30.9.2027. Lisäksi elinkeino- ja maaseutulautakunta esittää, että selvitetään kahvilatoiminnan ja Laivasillan vierasvenesataman palvelujen eriyttämistä.

Jäsen Uimonen kannatti muutosehdotusta.

Puheenjohtaja ehdotti, että pykälä tarkastetaan välittömästi, minkä lautakunta hyväksyi.

Päätös

Elinkeino- ja maaseutulautakunta päätti, että Loviisan kaupunki jatkaa suorahankintaperusteella vuodella Laivasillan vierasvenesatamapalveluiden määräaikaista käyttöoikeussopimusta nykyisen käyttöoikeussopimuksen haltijan kanssa päättyen 30.9.2027. Lisäksi elinkeino- ja maaseutulautakunta esitti, että selvitetään kahvilatoiminnan ja Laivasillan vierasvenesataman palvelujen eriyttämistä.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Elinkeinojohtaja jätti eriävän mielipiteen elinkeino- ja maaseutulautakunnan tekemään päätökseen.

Liite:

Elinkeinojohtajan eriävä mielipide