



SAKIPA

# YYTERISSÄ SIJAITSEVA OUTOKUMMUN ENTINEN LOMAKYLÄ

Markkinointisuunnitelma

## Tavoite

Tavoitteena on vuokrata tai myydä maa-alue sekä myydä alueella sijaitsevat rakennukset. Ostajan odotetaan investoivan alueeseen siten, että alueella on mahdollista toteuttaa kannattavaa ympärivuotista majoitusliiketoimintaa.

## Kohde

### OUTOKUMMUN ENTISEN LOMAKYLÄN ALUE

Kiinteistötunnus	609-60-3-11
Pinta-ala	48 138 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	1 800 k-m <sup>2</sup> + 100 k-m <sup>2</sup>
Kaavamääräys	RA-2

Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia yhteiskäyttö-, sauna- ja talousrakennuksia. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Aluetta ei saa aidata. Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta. Olevia rakennuksia saa korjata sen estämättä, mitä kerroskorkeudesta on määrätty.

Rannan tuntumaan jää kaavassa Itj-merkinnällä osoitettu luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jolla yleinen jalankulku on sallittu.

[Tutustu asemakaavaan tarkemmin tästä](#)



## Aikataulu ja vastuut

Tehtävä	Vastuu	Helmikuu				Maaliskuu				Huhtikuu				Toukokuu				
		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Tontinmuodostus	Kaupunkimittaus																	
Sopimusluonnokset	Tonttipäällikkö	■																
Rakennusten kauppakirja	Tekninen toimiala		■															
Infran selvittäminen	Sakipa		■															
Valintakriteerit KH:lle	Sakipa ja Kilkku	■																
Myyntiesitteen valmistelu	Sakipa	■																
Muiden myyntiasiakirjojen valmistelu	Sakipa	■	■	■														
Myynti-ilmoitukset	Sakipa				■													
Tarjouspyyntövaihe	Sakipa					■	■	■	■	■	■	■	■					
Arvioinnin tekeminen	Sakipa												■					
Neuvottelut	Sakipa													■	■			
Kaupungin päätökset	Kilkku														■	■		
Kauppakirjojen allekirjoitus	Sakipa, Kilkku															■	■	

## Myyntimateriaali ja esite

### Esite

Laaditaan ns. one pager myyntiesite, jossa esitetään kohteen perustiedot ja kuvataan kilpailutus- ja päätöksentekoprosessi pääpiirteittäin. Esitteen yhteyteen liitetään Porin kaupungin laatima yleissuunnitelma ja kasvuohjelma Yyterin alueelle.

### Fact sheet

Tekninen faktasheet ja muut olennaiset tiedot toimitetaan hakijoille erikseen. Tässä dokumentaatioissa kuvataan teknisten tietojen lisäksi mm. päätöksentekopisteytys ja kauppakirjoihin tulevat sanktiopykälät, mikäli tarjouksen voittanut taho ei toteuta lupaamiaan investointeja suunnitellusti.

## Ilmoitukset

Myyntiesite jaetaan sähköisesti eri kanavien kautta. Esite julkaistaan ainakin Sakipan ja Porin kaupungin kotisivuilla. Suoramarkkinointia tehdään Visit Porin, yrittäjäjärjestöjen ja Maran sekä Sakipan asiakasrekisterin kautta. Printti-ilmoituksia ei tehdä yhtä Kauppalehden ilmoitusta lukuun ottamatta. Ilmoittelussa hyödynnetään sosiaalisen median kanavia.

## Pisteytykset ja keskeiset ehdot

### Toimeksiantajan ajatus

Toimeksiantajan pohja-ajatuksena on seuraavaa:

- a. ostajan referenssit
  - taloudellinen kantokyky
  - mahdolliset aiemmat kohteet
- b. ostajan suunnitelma (ei kuitenkaan edellytetä esim. arkkitehtitoimiston havainnekuvia)
  - investointisuunnitelma
  - kuvaus suunnitellusta liiketoiminnasta
- c. Tarjous rakennusten lunastushinnasta
  - tontin vuokraaminen tai ostaminen tapahtuu ennalta ilmoitettujen ehtojen mukaisesti
  - rakennusten lunastushinta on muuttuva osa

## Pisteytysmalli

Kategoria	Kriteerit	Pisteet	Selite
Tarjouksen hinta	A. Rakennusten lunastushinta	50	<p>Rakennusten kauppahinta, jossa ei ole huomioitu tontin osuutta.</p> <p>Tarjousten hinnat pisteytetään niin, että suurimman tarjouksen tehnyt saa 50 pistettä. Seuraavat tarjoukset pisteytetään suhteellisen hintaeron mukaisesti seuraavasti:</p> <p>tarjous / korkein tarjous x 50 p. = suhteellinen pisteluku</p>
Liiketoiminta-suunnitelma	B. suunniteltujen Investointien suuruus (kem2)	15	<p>Uusien rakennettavien rakennusten kerrosala (kem2).</p> <p>Kerrosalat pisteytetään niin, että kerrosalalla mitattavan suurimman investoinnin suunnitteleva tarjoaja saa 15 pistettä. Seuraavat suunnitellut kerrosalat pisteytetään suhteellisen kerrosalan mukaisesti seuraavasti:</p> <p>suunniteltu kerrosala / suurin suunniteltu kerrosala x 15 p. = suhteellinen pisteluku</p>
	C. Liiketoimintasuunnitelma	10	<p>Liiketoimintasuunnitelmaa ei laadittu 0 pistettä.</p> <p>Arviointiperusteita: Liiketoimintasuunnitelman laajuus, uskottavuus, johdonmukaisuus ja toimintamallin perustuminen vapaasti vuokrattaviin terveellisiin sekä turvallisiin huoneistoihin.</p>
	D. Investointien aikataulu	5	<p>Arviointiperusteita: Toiminnan käynnistymisvuosi ja investointisuunnitelman toteutumisen valmistumisvuosi.</p>
Ostajan referenssit ja Taloudellinen kantokyky	E. tarjouksen tehneen yhtiön ikä	5	<p>alle vuosi = 0 pistettä, 1 - 5 vuotta 1 piste/vuosi yli 5 vuotta 5 pistettä</p>
	F. rahoituspäätös	5	<p>Rahoituspäätös tai rahoitus kohdan B investoinnille 5 pistettä</p>

			Ei rahoituspäätöstä tai rahoitusta kohdan B investoinnille 0 pistettä
	G. Referenssit	10	Tarjouksen tekijän ja/tai vastuuhenkilöiden kokemus majoitusliiketoiminnasta.

## Keskeiset ehdot

Porin kaupungin edustajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on määritetty sopimuksen ja kaupan keskeiset ehdot seuraavasti:

- alueen luovutus tapahtuu kokonaisuudessaan maanvuokrana tai osittain kiinteistökauppana. Lisäksi rakennukset luovutetaan kauppakirjalla.
  - maa-alueesta muodostettavan suuremman tontin, jolla on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 1.800 k-m<sup>2</sup>, kauppahinta on 125.000 € (perustuu ulkopuolisen tahon arvioon eikä sisällä saunarakennuksen tontin arvoa)
  - Vaihtoehtoisesti vuotuinen maanvuokra on 1/20 osaa käyvästä arvosta eli 6.250 €/vuosi
  - rakennusten hinta määräytyy tarjousten perusteella
- saunarakennus sijoittuu omalle lohkaistavalle tontille, joka jää kaupungin omistukseen.
  - saunalle johtava tie tulee rasittamaan myytävää/vuokrattavaa tonttia
  - rakennuksia koskevan ostotarjouksien edellytetään sisältävän saunarakennuksen
  - saunatontin maanvuokra on 500 €/vuosi
- lankongin toteuttaminen ja kunnossapito
  - kaupunki sitoutuu toteuttamaan yleisen kulkureitin Yyterin santojen pohjoiskulmasta Herrainpäivien niemen kärkeen kustannuksellaan vuoden 2022 loppuun mennessä. Kulkureitti toteutetaan osittain polkuna ja osittain lankonkina, jonka kaupunki tarvittaessa uusii.
  - kaupunki ei sitoudu ympärivuotiseen ylläpitoon, vaan toimijan tulee pitää reitti kulkukelpoisena ja huolehtia mm. tuulenkaatojen jne. siivoamisesta
- Ostajalla/vuokralaisella on oikeus kaataa ja hyödyntää puustoa arviolta 30 %, tämä kuitenkin edellyttää toimivaltaisen viranhaltijan myöntämää puunkaatoilupaa, Natura-suojellulla alueella puunkaato ei ole sallittua
- kaupunki sitoutuu vuonna 2021 ja jatkovuosina seuraaviin rannan hoitotoimenpiteisiin ELY-keskuksen ohjeistuksia noudattaen: metsään rajoittuvan osan niittykasvillisuutta niitetään ja ulkopuolen puhdas järviruokokasvusto poistetaan kaivinkonetyönä.
- kaupunki sitoutuu sallimaan kulkuyhteyden tontille järjestettäväksi tontin koillispuolella sijaitsevan puistoalueen kautta sikäli kuin kulkuyhteys ei sijoitu luonnonsuojelu- tai Natura-alueelle. Rasitesopimus laaditaan ostajan/vuokralaisen kanssa yhdessä neuvottelemalla, jotta kulkuyhteyden sijainti on mahdollisimman toimiva toiminnanharjoittajan kannalta.
- Kaupunki edellyttää, että osana sopimuskokonaisuutta on ostajaa/vuokralaista sitova rakentamisvelvoite, joka on sanktioitu
- Oletuksena on, että osana tarjouksia olevat liiketoimintasuunnitelmat sisältävät liikesalaisuuksia ja tästä syystä ne tulkitaan salassa pidettäviksi.

## Tarjousten arviointi

Sakipa vastaanottaa tarjoukset, käsittelee tarjoukset luottamuksellisina sekä laatii tarjouksista pisteytysyhteenveton ja alustavan esityksen Porin kaupungin edustajille. Yhteenveto ja arvioinnit vahvistetaan yhdessä Porin kaupungin edustajien kanssa. On suunniteltu, että kaupungille tehtävän päätösesityksen laatimiseen osallistuvat Sakipan edustajista Perttu Taulu ja Teija Hokkanen sekä kaupungin edustajista Lauri Kilku ja Anna Kyhä-Mantere.

Vaikka tarjousmenettelyssä tarjoukset pisteytetään, tarjousmenettelyssä ei sovelleta lakia julkisista hankinnoista.