

Bränsleförsäljningen i Nagu gästhamn

819/14.04.00/2021

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stødtjänster 08.09.2021 § 78

Beredare

Samhällsingenjör Matias Jensén, tfn 044 358 5724

Föredragande

Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
fornamn.efternamn@pargas.fi

Nuvarande bränsleförsäljning i anslutning till gästhamnen i Nagu byggdes i medlet av 2000-talet av Nagu kommun. Bränslet, d.v.s. bensin och diesel lagras i två separata underjordiska stålcisterner som ytbelagts på insidan. Bränslecisternerna var begagnade då de anlades och har sedan dess regelbundet besiktigats av utomstående sakkunniga. Senaste periodiska besiktning gjordes 21.4.2021. I samband med denna besiktning, konstaterades ytbeläggningen i bensincisternen skadad, d.v.s. ytbeläggningen har börjat släppa från stålmanteln. Med anledning av detta C-klassades cisternen och denna skall tas ur användning senast 21.10.2021. Diesalcisternen hade inte skador och är i relativt gott skick och är fortsättningsvis av A-klass. Volymen på cisternerna är 16 m³ vardera.

Lagstiftningen har sedan bränsleförsäljningen i Nagu gästhamn byggdes ändrat och idag ställs striktare miljöskydds krav och krav på upplag och hantering av farliga kemikalier. Bränsleförsäljningen är en anmälningspliktig och registreringspliktig verksamhet som övervakas av brandmyndigheten och den kommunala miljöförvaltningsmyndigheten. Branschspecifik förordning som tillämpas på verksamheten är statsrådets förordning om miljöskydds krav för distributionsstationer för flytande bränslen (314/2020) samt Handels- och industriministeriets beslut om hantering och upplagring av farliga kemikalier på distributionsstation (415/1998).

En oljeavskiljare av klass I har installerats i avloppet vid cisternernas påfyllningsplats i juni 2021. Påfyllningsplatsen fyller till övriga delar inte bestämmelserna i HIM:s beslut (415/1998), srf (314/2020) och distributionsstandard SFS 3352. Såvida båtstationens verksamhet fortsätter efter 31.12.2021 har det getts uppmaning om att påfyllningsplatsen skall åtgärdas så att den senast 31.5.2022 fyller bestämmelserna. Senaste tillsynsinspektion av bränsledistributionsstationen utfördes 18.8.2021.

Bränsledistributionsstationen har sedan 1.2.2012 varit uthyrd till Hotel Strandbo Oy och stadsstyrelsen beslöt 25.1.2021 § 21 att förlänga avtalet till 2021 års slut. I hyresavtalet finns bl.a. stipulerat om eventuell förorenad mark i anslutning till bränsledistributionsstationen. I enlighet med avtalet skall hyrestagaren vid utgången av hyresperioden ta markprov för att utreda eventuell kontaminering av marken. Hyresvärden ansvarar för eventuell kontaminering av marken i anslutning till bränslecisternerna. Hyrestagaren skall ha en försäkring som täcker

kostnaderna för eventuella kontamineringar av ytskiktet, som enligt avtalet faller på hyrestagarens ansvar att bekosta.

Motiveringen till att förlänga avtalet med nuvarande hyrestagare var enligt beredningen av ärendet till styrelsen 25.1.2021 följande:

”Hyresavtalet med Hotel Strandbo Oy gällande bränsleförsäljningen i Nagu gästhamn tog slut den 31.12.2020. Då avtalet ingicks var bränslebyggnaden i stadens ägo jämte lagerbyggnad, men Strandbo har rivit de gamla byggnaderna med stadens tillstånd och har på egen bekostnad byggt två nya bodar vilka alltså ägs av Strandbo.

För att kunna konkurrensutsätta bränsleförsäljningen på ett ändamålsenligt sätt så bör bodarna vara i stadens ägo. Det är viktigt att bränsleförsäljningen har ett verksamhetsställe och inte enbart en automat och det är också mycket viktigt med tanke på att de allmänna toaletterna finns i utrymmena. Avtalet med Strandbo förutsätter också att bodarna inlöses då hyresförhållandet tar slut.

Då inlösningsprocessen alltid tar sin tid och då det inte finns medel reserverat för inlösningsen i årets budget så föreslås att avtalet med Strandbo förlängs med ett år. Då finns det tillräckligt med tid för att genomföra inlösningsen och medel kan reserveras för ändamålet i budgeten för år 2022.

Efter inlösningsen kan verksamheten konkurrensutsättas enligt stadens allmänna principer.”

Eftersom nuvarande hyresavtal tar slut vid årsskiftet och bensincisternen bör tas ur bruk senast 21.10.2021, så behöver beslut tas i hur bränsleförsäljningen fortsätter i Nagu gästhamn. Företaget Finnsäiliö Oy som besiktigat cisternerna har gjort bedömningen att bensincisternen bör grävas upp och bytas ut till en ny om bensinförsäljningen fortsätter. Bränsleförsäljningen i Nagu gästhamn har en viktig roll i hamnens serviceutbud, då andra sjöstationer inte funnits inom området. Till sommaren 2021 planerade en företagare inom hamn- och båtservicebranschen starta upp bränsleförsäljning på Ernholmen som ligger intill farleden till Nagu gästhamn på några kilometers avstånd. Leveransen och installationen av cistern och pumpar är försenad, men den torde ännu bli av i höst.

Utgående från nuvarande lägesbedömning behöver bensincisternen förnyas, påfyllningsplatsen byggas om så att den fyller nuvarande krav, samt bränslepumpar och betalautomat förnyas. För att det skall vara möjligt att fortsätta med bränsleförsäljningen i Nagu gästhamn behöver en omfattande sanering och uppdatering av bränsledistributionsstationen genomföras, så att denna uppfyller gällande krav i lagstiftningen. Det är inte ändamålsenligt att endast förnya ena bränslecisternen om bensincisternen förnyas och samtidigt kan det finnas skäl att överväga volymen på dessa, så att detta motsvarar behoven. Alternativet till underjordiska bränslecisterner är cisterner på marken, vilka kräver ett betydligt större skyddsområde. Oberoende av om cisternerna är på marken eller under jord, finns krav på skyddsavstånd till byggnader, gator och vattendrag, vilket påverkar och delvis begränsar användningen av gästhamnområdet. Åtgärderna kräver närmare planering och godkännande av

myndigheter innan förverkligandet. Närmare kostnadsberäkningar har inte gjorts, men utgående från motsvarande ombyggnader av bränsledistributionsstationer, uppskattas kostnaderna ligga på en nivå mellan 120 000-150 000 €.

Bränsledistributionsstationen i Nagu gästhamn är den enda som staden äger och byggt. Några bränsledistributionsstationer finns på stadens mark, men i dessa fall har staden arrenderat marken till en annan part, oftast ett företag som låtit bygga och ansvarar för bränsledistributionsstationen.

Möjliga alternativ kan vara följande:

- A. Staden bygger om och förnyar bränsledistributionsstationen i Nagu gästhamn så att den uppfyller och motsvarar dagens krav och behov. Eftersom nuvarande hyresavtal med nuvarande aktör går ut 31.12.2021, konkurrensutsätts verksamheten och ett nytt hyresavtal med en ny aktör ingås från och med våren 2022. Hyresnivån fastslås till en nivå som täcker investeringen inom en rimlig tidsperiod som t.ex. kan motsvara avskrivningstiden för investeringen. Nuvarande hyrestagare fullgör villkoren i enlighet med hyresavtalet och staden löser in bodarna och medel reserveras för ändamålet i budgeten för år 2022. Budgetmedel för förnyandet av bränsledistributionsstationen reserveras i 2022 års budget.
- B. Staden arrenderar ut ett område i Nagu gästhamn till en aktör som bygger om och förnyar bränsledistributionsstationen så att den uppfyller och motsvarar dagens krav och behov. Arrendetiden behöver vara tillräckligt lång för att investeringen skall vara ekonomiskt bärande och intressant. Nuvarande hyrestagare fullgör villkoren i enlighet med hyresavtalet och staden löser in bodarna och medel reserveras för ändamålet i budgeten för år 2022.
- C. Staden avslutar bränsleförsäljningsverksamheten och avlägsnar bränsledistributionsstationen i Nagu gästhamn. Nuvarande hyrestagare fullgör villkoren i enlighet med hyresavtalet och staden löser in bodarna och medel reserveras för ändamålet i budgeten för år 2022. Eventuell förorenad mark avlägsnas och ersätts på sakenligt sätt. Området som frigörs kan användas för utveckling och utbyggnad av annan service i anslutning till gästhamnen.

För att få en tydlig helhetsbild av intresset av att fortsätta bränsleförsäljningen i Nagu gästhamn, borde en marknadsundersökning bland möjliga aktörer göras. Framförallt skulle kännedom om hur stort intresset är av att driva verksamheten, till vilken kostnad och om det finns intresse av att arrendera och investera eller hyra distributionsstationen vara bra att ha för vidare beslut i ärendet. Bränsleförsäljning hör inte till kommunens primärfunktioner och således bör verksamheten drivas på marknadsvillkor för att inte snedvrider konkurrensen mellan aktörer, samtidigt som ansvarsfrågan bör vara tydlig.

Kompletterande material Tillsynsinspektion av distributionsstation, Nagu gästhamns båtstation, 18.8.2021
Granskningsprotokoll av bränslecisterner, Finnsäiliö Oy

Förslag Staden utför en offentlig marknadsdialog (via Hilma) under hösten för att utreda hur stort intresset är för att driva verksamheten. I marknadsdialogen undersöks

intresset av att arrendera mark och bodar av staden för att investera i bränsledistributionsstationen och driva verksamheten, alternativt hyra distributionsstationen av staden som investerare. I marknadsundersökningen behöver intressenter ta ställning till arrendetidens längd för att en investering skall vara ekonomiskt bärande och intressant, möjligen en tidsperiod mellan 5 och 15 år. Av marknadsundersökningen bör framgå på vilka premisser staden hyr ut bränsledistributionsstationen och till vilken hyra. I hyran bör kostnaderna för investeringen, marken, och andra fasta- och löpandekostnader ingå.

Ärendet bereds för beslut senare i höst enligt information från marknadsdialogen.

Beslut

Föredraganden kompletterade sitt förslag med följande mening. Innan beslut tas inbegärs utlåtande från Nagu områdesnämnd.

Sektionen godkände det ändrade förslaget.

Delgivning

Näringslivschef T.E., Nagu områdesnämnd