



Kalasatama-alueen vuokraaminen Satama Oy:ltä Uudenkaupungin kaupungille ja lisämääräraha investoinnin omarahoitusosuuteen

Kaupunginhallitus 16.02.2026
4087/10.00.02.01/2026

Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
Talous- ja hallintojohtaja Katja Aalto
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kalasatamien ja purkupaikkojen rahoitushaku on käynnissä ja avoinna helmikuun 2026 loppuun. Uudenkaupungin kalasataman tavoitteena on hakea rahoitusta kalasataman kehittämiseen. Jotta hankerahoitusta voidaan hakea, täytyy hakijan olla yleishyödyllinen yhteisö ja sitä varten kaupunki on valmistellut kalasatama-alueen vuokraamista pitkällä vuokrasopimuksella Uudenkaupungin Satama Oy:ltä.

Kalasatamiin kohdistetun rahoituksen investointien tulee olla yleishyödyllisiä, jolloin tukiprosentti on korkea, max. 80 %. (Vna 757/2022; 2 § asetuksen 2021/1139 Liite III, rivi 14).

Korkea tukiprosentti on mahdollinen hankkeissa, jotka täyttävät kaikki seuraavista kriteereistä:

1. Investointi on kollektiivisen edun mukainen (tuotetaan yleisiä palveluja)
2. Tuensaaja on kollektiivinen (käyttö yleishyödyllistä)
3. Hankkeessa on innovatiivisia piirteitä tai sen tulokset ovat julkisesti saatavilla

Kalasatama on tällä hetkellä Uudenkaupungin Satama Oy:n omistuksessa. Sekä maa- ja metsätalousministeriön että ELY-keskuksen (nyk. elinvoimakeskuksen) näkemys on, että EMKVR:n Suomen ohjelman mukaisia kalasatamia ja purkupaikkoja koskevissa infrastruktuuri-investoinneissa hakijana voivat olla kunnat tai muut yleishyödylliset toimijat.

Uudenkaupungin Satama Oy ei ole sellainen yleishyödyllinen toimija, joka voisi saada investointiin tukea. Rahoituksen ja maksimaalisen tukitason mahdollistamiseksi kalasatama tulee siirtää kaupungin hallintaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Vuokrauksen ja oston suurin ero on siinä, että vuokrauksella omaisuus ei siirry kaupungin taseeseen, myös poistot jäävät Satama



Oy:lle. Vuokraus on nopea ja kevyt toteuttaa. Ei tarvita arvonmäärittystä ja se on konsernin sisäinen hallintaratkaisu. Huomioitavaa on, että kaupunki investoi oman 100% omistamansa tytäryhtiönsä omaisuuteen.

Vuokrasopimusjärjestely

Vuokrasopimus laadittaisiin 30 vuodeksi ja vuokra olisi 100 €/ koko vuokrakausi. Vuokrasopimus astuisi voimaan taannehtivasti 1.1.2026 alkaen. Vuosi 2026 toimisi siirtymävuotena.

Satama Oy:n hallitukselle esitetään, että satama osallistuisi vielä 2026 alueen ja rakennusten kunnossapitoon. Vuokratulot menisivät vielä satamalle vuonna 2026, vaikka alueet ja kiinteistöt ovat vuokrasopimuksella siirretty kaupungille. Vuodesta 2027 alkaen operatiivinen vastuu, tuotot ja kulut siirtyvät kokonaisuudessaan kaupungille. Vuodesta 2027 lähtien kaupungin tulee varautua kalasataman ylläpitotoimien rahoitukseen sekä kehittämiseen (investoinnit). Tällä hetkellä kalasataman toimintatulot eivät kata toimintakuluja kokonaisuudessaan ja tämän lisäksi on huomioitava myös mahdolliset poistot tulevista investoinneista (omarahoitusosuus). Tarkemmat laskelmat myöhemmässä kappaleessa.

Kehittämishankkeet on kuvattu liitteenä olevassa yleissuunnitelmassa ja niistä tehdään vuosittain erikseen päätökset osana kaupungin investointipäätöksiä. Omarahoitusosuus investointihankkeissa on ollut 20 %.

Kalasataman kehittämiseksi valmistellun investointihankkeen budjetti on 300 000 euroa, josta kaupungin omarahoitusosuus on 60 000 euroa. Uudenkaupungin Satama Oy tulouttaa kaupungille 300 000 € vuonna 2026. Tämä raha on yleiskatteellista, eikä sen kohdennusta ole tarkemmin määritelty. Siksi tätä rahaa ei voida suoraan käyttää investointihankkeisiin, vaan vuoden 2026 talousarvioon esitetään 60 000 € lisämäärärahaa.

Koska Uudenkaupungin Satama Oy on 100 % kaupungin omistama konserniyhtiö, vuokrajärjestely on konsernin sisäinen eikä siitä synny ulkopuolista valtiontukea.



Taustaa:

Uudenkaupungin kalasatama

Kalateollisuuden ja kalastuksen lisääminen Uudenkaupungin alueella on Uudenkaupungin yksi strategisesti tärkeistä asioista. Strategisina tavoitteina on vahvistaa kalatalousklusteria, turvata Suukarin asema valtakunnallisesti merkittävänä kalasatamana ja parantaa rannikkokalastuksen toimintaedellytyksiä.

Uudenkaupungin kalasataman asema koko Suomessa on merkittävä; Suukarin kalasatama on puretun saaliin määrällä mitattuna Suomen suurin kalasatama. Vuonna 2024 noin 20 % Suomen merialueen kaupallisen kalastuksen saaliista (2024 ollut 72 milj. kg) purettiin Suukariin. Kalatalousklusterin arvioidaan työllistävän Vakka-Suomen alueella 350–400 henkilöä.

Uudenkaupungin Satama Oy, joka on 100 %:sti Uudenkaupungin kaupungin omistama osakeyhtiö, omistaa sekä kalasataman alueen pääosin että kalanlajittelukeskuksen. Uudenkaupungin kaupungilla on omistuksessaan kalasatama-alueesta osa. Lajittelukeskuksen lisäksi satamassa on tarvittavat tilat ja varusteet pyydysten käsittelyä varten.

Satama on kolmen troolialuksen kotisatama ja siellä operoi kaksi pääasiassa troolisaaliiden käsittelyyn keskittyvää yritystä: Selkämeren jää Oy ja Troolari Olympos Oy. Ajoittain myös muut troolarit purkavat satamaan. Lisäksi kalasatamassa on rannikkokalastajien käyttämät laiturit ja varastotilaa.

Kalasataman (sis. myös Pyhämaan kalasataman) tulot on vuonna 2025 ollut 24 215 €. Liiketoiminnan kulut muodostuvat pääsääntöisesti sähkölaskuista, vesilaskuista, sähköjen kunnossapitotoista, jätehuollosta sekä tuholaisien (rottien) torjunnasta. Tulot muodostuvat alusmaksuista sekä lajittelukeskuksen että varastojen vuokrasta. Kalastaman poistot ovat 37 430 €. Liiketoiminnan kulut ovat olleet 32 743 €. Kalasataman toiminnallinen tulos on ollut n. 8 500 € tappiollinen ilman poistoja.



Uusikaupunki



Suomen merialueen kaupallisen kalastuksen saalis 72 miljoonaa kiloa 2024
Tärkeimmät purkusatamat



Kalastuksen työllistävä vaikutus

Kalatalousklusterin voidaan arvioida työllistävän 350–400 henkilöä Vakka-Suomen alueella. Patentti- ja rekisterihallituksen rekisterin mukaan Vakka-Suomen kuntien kalastuksen ja kalatalouden toimialoilla on 10 suurimman yrityksen henkilöstö 123 kpl. Kolme suurinta yritystä ovat Kalaset Oy, Länsi-Rannikon kala Oy ja Troolari Olympos Oy. Ne työllistävät noin 87 henkilöä. Lisäksi Vakka-Suomessa on noin 25 pienempää kalanjalostajaa, jotka työllistävät tyypillisesti 2–3 henkilöä. Näiden tuotteita myydään lähinnä paikallisesti toreilla ja markkinoilla. Tyypillisiä tuotteita ovat erilaiset silakkamarinadit ja savukala.

Vakka-Suomen alueella toimii noin 155 rekisteröitynyttä kaupallista kalastajaa, näistä pääammattikalastajia on noin 60. Uusikaupunkilaisia kalastajia on rekisterissä 66 joista 1-ryhmässä 16 toimijaa.

Lisäksi kalastaman alueella toimivat Selkämeren Jää Oy (työllistää n.10 hlö), Omega Shipping Oy (12 hlö, kotipaikka Kaskinen) sekä Troolari Olympos Oy (6 hlö + lajittelukeskus 2 hlö).

Sataman listautuminen

Uudenkaupungin kalasataman kehittämisen kannalta yksi merkittävimmistä toimista on saada kalasatama ns. listatuksi kalasatamaksi. Suomessa eikä koko Itämeren alueella ole vielä listattuja satamia, koska kansalliset lainsäädännöt ovat vielä kesken. Tanska on näissä pisimmällä.

Kalasataman listautumisella tarkoitetaan sataman hyväksymistä merkittäväksi laadittuun luetteloon (neuvoston asetuksen (EY) N:o 1224/2009 14 artiklan valvonta-asetuksen 14 artiklan 6 kohdan mukaisesti). Komissio arvioi vuosittain saman vuoden 1. syyskuuta mennessä vastaanotetut hakemukset.

Lajittelemattomien yli 5 000 kg saaliiden purkaminen kalasatamissa edellyttää, että satama on hyväksytty luetteloon. Se edellyttää myös mm. hyväksytyjä ja varmennettuja punnitus- ja valvontajärjestelmiä, jotka eivät ole manipuloitavissa. Lajittelemattomat troolisaaliit analysoidaan näytteenottoon (otanta) perustuen ja järjestelmältä edellytetään nykykäytäntöjä parempaa tarkkuutta, vedenerottelua ja luotettavuutta. Satamassa tehdyt punnitukset saavat erota merellä aluksen saalispäiväkirjaan tehdyistä merkinnöistä korkeintaan 10 % / laji siirtymäajan (10.1.2028 saakka) jälkeen. Siihen asti ero voi olla silakan ja kilohailin kalastuksen osalta 20 %. (MOT-säännöt eli



saalisarvion sallittua poikkeamaa koskevat säännöt). Tiukentuvat vaatimukset edellyttävät troolialuksilta uusia käytäntöjä merellä tapahtuvaan saaliin määrän ja koostumuksen määrittämiseen sekä purkusatamissa uusia valvonta-, näytteenotto-, vedenerottelu- ja vaakajärjestelmiä.

Merellä tapahtuvan näytteenoton virhemarginaalia on mahdollisuus suurentaa 10 %:iin saaliin kokonaismäärästä, mikäli saalis puretaan listattuun kalasatamaan. Listalle pääsyn hyväksyy EU-komissio. Listattuun satamaan purkaminen siis vähentää merkittävästi merellä tapahtuvan punnitsemisen/näytteenoton tarkkuusvaatimuksia erityisesti sivusaaliin kohdalla. Lisäksi on huomattava, että MOT-rajojen ylittäminen tai alittaminen on yhteisen kalastuspolitiikan rikkomus; kaksinkertainen ylittäminen tai alittaminen on vakava rikkomus, ja sanktiot ovat ankaria.

Satama voidaan merkitä listattujen satamien luetteloon vain, jos sillä on kaikki seuraavat punnitusjärjestelmät, laitteet ja valvontavälineet, jotta voidaan varmistaa saalisilmoitusten tarkkuus ja sen valvonta:

- a) sähköinen etävalvontajärjestelmä, johon kuuluu kameravalvontajärjestelmä, jonka avulla rannikkojäsenvaltion toimivaltaiset viranomaiset voivat valvoa kaikkien valvonta-asetuksen 14 artiklan 4 kohdan a alakohdassa tarkoitettuja kalastuksista peräisin olevien saaliiden purkamista, jälleen laivausta ja punnitusta;
- b) kaikkien valvonta-asetuksen 14 artiklan 4 kohdan a alakohdassa tarkoitettuja kalastuksista peräisin olevien saaliiden punnitsemiseen käytettävä siltavaaka- tai nosturivaakajärjestelmä;
- c) asetuksen (EU) N:o 1380/2013 15 artiklan 1 kohdan a alakohdan ensimmäisessä ja kolmannessa luetelmakohdassa tarkoitettujen kalastusten osalta yksi tai useampi vedenerotin, jonka avulla saaliista voidaan purettaessa poistaa vesi ennen sen punnitsemista; ja
- d) automaattinen tai puoliautomaattinen näytteenottokouru, jota sekä toimijat että tarkastajat voivat käyttää, jotta voidaan varmistaa asetuksen (EU) N:o 1380/2013 15 artiklan 1 kohdan a alakohdan ensimmäisessä ja kolmannessa luetelmakohdassa tarkoitettuihin kalastuksiin sovellettavien otoksen punnitusmenettelyjen mukaisesti otettujen näytteiden puolueettomuus.



Lisäksi listattuun satamaan purkavalta alukselta vaaditaan, että se hyväksytään luetteloon ko. satamaan purkavista aluksista. Hyväksyntä edellyttää tiettyjen normien täyttämistä.

Suukarin kalasataman toteutusmalli ja kehittäminen

Kaupunki on käynnistänyt pilottihankkeen, jossa luodaan toiminta- ja tekninen toteutusmalli siitä mitä konkreettisia toimia sataman saaminen listatuksi kalasatamaksi edellyttää aluksilta, satamalta ja toimijoilta. Listaamisen edellytyksenä on normien mukaisen punnitus- ja valvontajärjestelmän toteuttaminen purettaville kalansaalille. Tavoitteena on luoda suunnitelma ja kustannusarvio valvonta-asetuksen ja EU säädösten mukaan listatun kalasataman vaatimusten toteuttamisesta Uudenkaupungin Suukarin kalasatamassa.

Uudenkaupungin kaupungin, Uudenkaupungin Sataman, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Lännen Kalaleaderin yhteisessä neuvottelussa 7.11.2024 todettiin että punnitus- ja näytteenottojärjestelmien rakentaminen satamiin edellyttää useita toimenpiteitä ja resursseja järjestelmien luomiseen. Siihen liittyy myös avoimia kysymyksiä, jotka ratkeavat kokemusten ja ohjeistuksen tarkentumisen myötä. Neuvottelussa todettiin tarve pilotoida punnitusjärjestelmien kehittämistä yleensä ja että Suukarin kalasatama olisi siihen soveltuva kohde.

Toimijoiden kanssa pidetyssä neuvottelussa 18.12. 2024 olivat paikalla Selkämeren Jää, Suukarin lajittelukeskus Oy, Troolari Olympos Oy, Uudenkaupungin Satama Oy, Uudenkaupungin kaupunki, Lännen Kalaleader sekä Suomen ammattikalastajaliitto. Neuvottelussa sataman käyttäjät näkivät listatuksi satamaksi pääsemisen erittäin tarpeelliseksi.

Pilotoinnin tavoite on yhdessä toimijoiden, täydennettynä rannikkokalastajilla, kanssa tehdä suunnitelma siitä, miten Suukarin kalasatamasta saadaan listattu satama. Samalla tavoitteena on ratkoa punnitukseen ja valvontakäytäntöihin liittyviä yleisiä kysymyksiä, joita voi soveltaa muissa satamissa.

Lisäksi kaupunki on laatinut yleissuunnitelman (2026-2036) Uudenkaupungin kalasataman kehittämiseksi. Suunnitelmassa on esitetty toimenpiteitä, jotka parantavat myös rannikkokalastuksen edellytyksiä.



Helmikuun 2026 rahoitushaussa on tarkoitus hakea tukea kylmiötilojen rakentamiseen, jäähuollon kehittämiseen, laitureiden muutoksiin ja kunnostamiseen sekä trukin hankintaan. Kylmiötilat rakennettaisiin vanhaan kalastajien huoltorakennuksen uusimpaan osaan. Kokonaiskustannus on n. 300 000 €, josta omarahoitusosuus on 60 000 euroa (20 %), johon esitetään kaupungin talousarvioon 2026 lisämäärärahaa.

Vaikutusarvio

1. Taloudelliset vaikutukset

Investointi

- Kokonaiskustannus: n. 300 000 €
- Tuki (80 %): n. 240 000 €
- Kaupungin omarahoitus: n. 60 000 €

Käyttötalous

Kalasataman vuoden 2025 talous:

- Tulot: n. 24 000 €
- Kulut: n. 33 000 €
- Toiminnallinen tappio ilman poistoja: n. 8 500 €
- Tappio poistot huomioiden: n. 46 000 €

Vuodesta 2027 alkaen taloudellinen vastuu toiminnallisesta tuloksesta siirtyy kaupungille. Poistot jäävät rasittamaan Satama Oyn taloutta. Muut mahdolliset kehittämishankkeet/ investoinnit päätetään osana kaupungin talousarviota.

2. Strategiset vaikutukset

- Turvaa Suukarin aseman Suomen suurimpana kalasatamana.
- Tukee alueen 350–400 työpaikan kalatalousklusteria.
- Mahdollistaa listatun kalasataman aseman tavoittelun.
- Vähentää riskiä, että troolisaaliit ohjautuvat muihin satamiin.

3. Elinkeinovaikutukset

- Parantaa troolikalastuksen toimintavarmuutta.
- Tukee rannikkokalastajien toimintaedellytyksiä.
- Mahdollistaa uusien valvonta- ja punnitusjärjestelmien käyttöönoton.
- Vahvistaa kalanjalostuksen raaka-ainelogistiikkaa.



4. Riskit

- EU-sääntelyn tarkentuminen voi lisätä investointitarpeita.
- Mikäli listatun sataman asemaa ei saavuteta, osa investoinneista ei tuota täysimääräistä hyötyä.
- Kalasataman toimintatuotot eivät tällä hetkellä kata täysimääräisesti kuluja ja tulevien investointien taloudellinen kannattavuus on arvioitava tarkasti.

5. Konserni- ja juridinen arvio

- Vuokrajärjestely on konsernin sisäinen (Satama Oy 100 % kaupungin omistama).
- Järjestely ei aiheuta ulkopuolista valtiontukea.
- Pitkä vuokra-aika turvaa EU-rahoituksen edellyttämän pysyvyyden.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää Uudenkaupungin Satama Oy:n hallitukselle, että kaupunki ja satama laativat 30 vuoden vuokrasopimuksen Suukarin kalasatamasta siten, että vuokra on 100 € koko vuokrakaudelta. Vuokrasopimus astuu voimaan taannehtivasti 1.1.2026 alkaen. Kalasataman operatiivinen vastuu ja kehittäminen, lajittelukeskuksen vuokrasopimus ja muut rakennukset ja alueet siirtyisivät kaupungin hallinnoitaviksi vuokrasopimuksen mukaisesti, kuitenkin siten, että Uudenkaupungin Satama Oy vastaisi alueen ja rakennusten kunnossapidosta vielä vuonna 2026.

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki hakee kalasataman kehittämiseen investointihanketta kylmiötilan, jäähuollon ja laitureiden kunnostukseen helmikuun 2026 rahoitushaussa.

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kalasataman investointihankkeeseen varataan vuoden 2026 talousarvioon 60 000 euron lisämääräraha kaupungin omarahoitusosuuden kattamiseen.

Päätös:
