

Elinvoima- ja konsernijaosto

Aika 09.09.2024 klo 14:00 - 16:21

Paikka Muhoksen kunnanvirasto, kunnanhallituksen kokoushuone.

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 14	Kunnanjohtajan info	3
§ 15	Muhoksen kunnan sote- ja pela -kiinteistöjen yhtiöittäminen	4
§ 16	Muhoksen Kirkonkylän koulun liikuntasalin ja väestönsuojan hankesuunnitelma	5
§ 17	Asuntotuotannon kehittäminen Muhoksella	7

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Pöykiö Heidi Vääräniemi Juhani Jaukka Esko Jurvakainen Merja Sylvia Koskinen Jouni	Puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen	
Poissa	Piippo Rauno		
Muu	Manelius Aimo Plaketti Anu Kimmo Hinnö Kari Mikko Pitkälä Asseri Kivelä Päivi	khall:n pj. khall:n edustaja kunnanjohtaja tekninen johtaja elinkeinopäällikkö pöytäkirjanpitäjä	poistui klo 16.12 § 17

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastustapa

Päätös: Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Merja Jurvakainen ja Jouni Koskinen.

Allekirjoitukset

	Heidi Pöykiö puheenjohtaja	Päivi Kivelä pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	14 - 17	
Pöytäkirjan tarkastus	Muhos	
	Merja Jurvakainen	Jouni Koskinen

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohje/valitusosoitus, pidetään yleisesti nähtävillä Muhoksen kunnan verkkosivuilla 17.9.2024 lukien.

Kunnanjohtajan info

Elinvoima- ja konsernijaosto 09.09.2024 § 14

Käsittely

Asiakohdassa kunnanjohtaja selosti jaostolle:

- Nuorisotien hallin hallinnointi
- Leivokodin vuokrasopimuksen jatko
- tilannekatsaus Muhos biopark -hankkeesta

Käsittely

Kokoukseen kutsutuille elinkeinopäällikkö Asseri Pitkälälle ja tekninen johtaja Mikko Karille myönnettiin läsnäolo- ja puheoikeus kokouksessa.

Kunnanjohtaja Hinno, elinkeinopäällikkö Pitkälä ja tekninen johtaja Kari selostivat aluksi Nuorisotien hallin hallinnointiin liittyviä jatkosuunnitelmia.

Tämän jälkeen Kari selosti Leivokodin vuokrasopimuksen nykytilaa ja siihen liittyviä suunnitelmia.

Käydyssä keskustelussa jaoston jäsenet evästivät viranhaltijoita em. asioiden jatkovalmistelusta.

Elinkeinopäällikkö Pitkälä antoi tilannekatsauksensa Muhos biopark -hankkeesta.

Päätös

Elinvoima- ja konsernijaosto merkitsi asiakohdassa esille otetut asiat ja niistä käydyssä keskustelun tiedoksi ja jatkokäsittelyn pohjaksi.

Muhoksen kunnan sote- ja pela -kiinteistöjen yhtiöittäminen

Elinvoima- ja konsernijaosto 09.09.2024 § 15
328/14.00.01/2024

Valmistelija

Valmistelija: tekninen johtaja Mikko Kari, pu.h 044 4970 308, talousjohtaja Anne Pyykkönen, puh.044 4970 002:

Sote-uudistuksen yhteydessä Muhoksen kunnan omistamat sote- ja pela-rakennukset on vuokrattu sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan voimaanpanolain mukaisesti Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohteelle 1.1.2023 alkaen kolmen vuoden vuokrasopimuksella 31.12.2025 saakka. Vuokrasopimukseen sisältyy yhden vuoden optio, jonka käytöstä hyvinvointialueen on voimaanpanolain mukaan ilmoitettava kunnalle viimeistään 31.12.2024. Muhoksen kunnan omistamissa sote -kiinteistöissä on Pohteen lisäksi vuokralla myös yksityisiä sote alan toimijoita.

Kuntalain säädösten mukaisesti kunnan on yhtiötettävä sellainen toimintansa, joka toimii kilpailutilanteessa markkinoilla. Tämä tarkoittaa, että Muhoksen kunnan on eriytettävä sotekiinteistöt kunnan muusta toiminnasta ja siirrettävä erilliseen osakeyhtiöön, säätiöön tai osuuskuntamuotoon siirtymäajan päätyttyä 1.1.2026 mennessä. Tavoitteena on varmistaa, että kunnallinen ja yksityinen liiketoiminta toimivat samoilla ehdoilla ja että kunnallisen toiminnan kilpailuneutraliteetti säilyy.

Sote- ja Pela kiinteistöjen yhtiöittämisestä on teetetty esiselvitys tilintarkastusyhteisö BDO Auditorilta (maaliskuu 2024).

Yhdyskuntalautakunta on kokouksessaan 20.8.2024 § 96 esittänyt kunnanhallitukselle, että valmistelussa edetään BDO Auditor Oy raportin mukaisessa aikataulussa siten, että Muhoksen kunnan sote- ja pela -kiinteistöjä hallinnoiva yhtiö aloittaa toimintansa 1.1.2026.

Esittelijä

kunnanjohtaja Kimmo Hinnon

Päätösesitys

Elinvoima- ja konsernijaosto merkitsee asian tiedoksi.

Käsittely

Kunnanjohtaja Hinnon ja tekninen johtaja Kari selostivat yhtiöittämisen taustaa ja tarkoitusta. Jaostolle esiteltiin yhtiöittämisen kohteena mahdollisesti olevat kiinteistöt. Kokouksessa käytiin läpi myös yhtiöittämisen eri toteuttamisvaihtoehtoja ja niiden vaikutusta sekä kunnan että perustettavan yhtiön talouteen.

Päätös

Elinvoima- ja konsernijaosto hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Muhoksen Kirkonkylän koulun liikuntasalin ja väestönsuojan hankesuunnitelma

Elinvoima- ja konsernijaosto 09.09.2024 § 16
303/10.03.02/2024

Valmistelija kunnanjohtaja Kimmo Hinnola (p. 044 497 0001):

Yhdyskuntalautakunta on kokouksessaan 20.8.2024 § 88 käsitellyt Muhoksen kirkonkylän koulun liikuntasalin ja väestönsuojan hankintasuunnitelmaa:

Muhoksen kunnanhallitus on 14.11.2022 §311 hyväksynyt Muhoksen Kirkonkylän koulun liikuntasalin ja väestönsuojan rakentamista koskevan hankesuunnitelman ja Muhoksen kunnanvaltuuston hyväksymässä investointisuunnitelmassa on varattu hankkeen toteuttamiseen yhteensä 3.400.000 euroa vuosille 2024-2025. Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamisen rahoitussuunnitelma sisältää 750.000 euron avustuksen hankkeelle vuodelle 2025.

Hankesuunnitelman laajuus, tilaohjelma, toimivuus, esteettömyys ja kustannusarvio vielä tarkastettu yhdessä AVI liikuntapaikkarakentamisen asiantuntijoiden ja käyttäjän edustajien kanssa. Hankesuunnitelma on päivätty 28.6.2024. Hankkeen laajuus on hieman kasvanut, mutta kokoniasian kustannusarvioon ei ole tullut muutoksia.

Hankkeen kokonaislaajuus on noin 1.200 brm² ja hanke sisältää kolmeen lohkoon jaettavan liikuntasali-osan, joista kaksi lohkoa on varattu palloiluun ja yksi kiinteä lohko voimisteluun. Liikuntasaliosan huone-ala on kokonaisuudessaan noin 700 m².

Hankkeen tavoitehintainen kustannusarvio on 3.343.000 euroa (ALV0%). Toimintavarusteiden alustava kustannusarvio on noin 100.000 euroa (ALV0%). Hankkeen käyttötalousvaikutukset ovat noin 180.000 euroa vuodessa.

Hankesuunnitelman mukaisen tavoiteaikataulun mukaan rakennussuunnitteluvaihe on keväällä 2025 ja rakentaminen on kesä 2025 - kesä 2026. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi KVR -toteutuksena siten, että rakennussuunnittelu kuuluu toimitukseen.

Hankesuunnitelman hyväksyminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan ja investoinnin toteutuksesta päättäminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan.

Lautakunta on esittänyt, että kunnanhallitus hyväksyy Muhoksen Kirkonkylän koulun liikuntasalin ja väestönsuojan rakentamista koskevan hankesuunnitelman pvm:ltä 28.6.2024 ja että hanke sisällytetään vuoden 2025 talousarvion investointiosaan. Lisäksi yhdyskuntalautakunta on pyytänyt hyvinvointi- ja vapaa-aikalautakunnan ja opetus- ja kasvatustalautakunnan lausuntoa asiasta ja toimittamaan lausuntonsa suoraan kunnanhallitukselle.

Elinvoima- ja konsernijaosto § 16

09.09.2024

Hyvinvointi ja vapaa-aikalautakunta on kokouksessaan 27.8.2024 § 41 lausuntonaan asiasta päättänyt, että se hyväksyy Kirkonkylän koulun liikuntasalin hankesuunnitelman uuden liikuntasalin ja väestönsuojan osalta.

Opetus- ja kasvatuslautakunta käsittelee lausuntoaan asiasta kokouksessaan 4.9.2024 . Kunnanhallitus käsittelee asian 9.9.2024 pidettävässä kokouksessa.

Hankesuunnitelma pvm:ltä 28.6.2024 jaetaan oheismateriaalina ja esitellään kokouksessa.

Esittelijä	kunnanjohtaja Kimmo Hinnon
Päätösesitys	Elinvoima- ja konsernijaosto merkitsee asian tiedoksi.
Käsittely	Tekninen johtaja Kari selosti asiaa ja esitteli hankesuunnitelmaa elinvoima- ja konsernijaostolle.
Päätös	Elinvoima- ja konsernijaosto hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Asuntotuotannon kehittäminen Muhoksella

Elinvoima- ja konsernijaosto 09.09.2024 § 17
140/00.01.01.01/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Kari puh. 0444970308, elinkeinopäällikkö Asseri Pitkälä puh. 0444970006, talousjohtaja Anne Pyykkönen, puh. 0444970002.

Muhoksen kunnanvaltuusto on 15.12.2021 §97 hyväksynyt Muhoksen kuntastrategian vuosille 2022-2025 ja strategiaa toteuttavan asunto-ohjelman 30.05.2022, §36.

Hyväksytyt asunto-ohjelman mukaiset toimenpidesuosituksukset ja valmistelun tilanne:

1. Muhokselle tarvitaan yksi uusi noin 30 paikkainen erityisryhmien asuntorakennus tukipalveluita tarvitseville henkilöille

ARA on tehnyt alustavan varauksen kohteen investointiavuksesta ja korkotukukilainasta. Hyvinvointialue Pohteelta ei ole toistaiseksi saatu sitoutumista erityisryhmien asuntojen välivuokraukseen, jolloin vuokratriska ja rahoitusriski jäisi rakennuksen omistajalle. Hankkeen suunnitelmavalmius on hyvä ja hanke voidaan viedä nopeasti eteenpäin, mikäli Pohteelta saadaan sitoutuminen välivuokraukseen.

2. Muhokselle tarvitaan uutta vuokra -asuntotarjontaa erityisesti nuorten ja ikääntyvien ihmisten tarpeisiin

Vuokra-asuntojen rakentamisesta on tehty aktiivisesti markkinakartoitusta noin kahden vuoden ajan ja pyritty hakemaan rakentajaa ja markkinaehtoista rahoitusta vuokra-asuntojen rakentamiseksi Muhokselle. Toistaiseksi yksityistä vuokra-asuntokohteen rahoittajaa ja/tai rakentajaa ei ole löytynyt.

3. Muhokselle tarvitaan taajamaan sijoitettavaa omistusasunto tarjontaa mm. ikääntyvien ihmisten tarpeisiin. Tätä asumista voidaan tukea erilaisin kotiin tuotettavin palveluin

Yksityistä omistusasuntorakentamisen edistämiseksi kunnassa on tehty päätös perustaa yhtiö, jolla on yhtiöjärjestyksen mukaan mahdollista vuokrata, omistaa ja hallita asuinkiinteistöjä Muhoksella. Yhtiön tarkoituksena on ollut edistää yksityistä kerrostalorakentamista Muhoksella hankkimalla yhtiöiden osakkeita. Yhtiötä ei ole vielä perustettu

Kuntaan on rakennettu yksittäisiä omakotitalo ja rivitalotyyppejä omistusasuntoja tasaisesti vuosittain ilman kunnan osallistumista.

Ohjelman laadinnan jälkeen on ilmennyt lisää vuokra-asuntotarvetta Muhoksella työssäkäyville työntekijöille. Uusilla vuokra-asunnoilla on mahdollista madaltaa työntekijöiden kynnystä muuttaa pysyvästi

Muhokselle ja samalla voidaan edistää elinkeinoelämän työvoiman saatavuutta.

Valmistelussa on lisäksi noussut näkemys, että kunnan heikko vuokra-asuntotilanne syö koko kunnan asukaskehitystä ja elinvoimaa. Toimivat ja hyvät vuokra-asuntomarkkinat muodostavat pohjan omistusomistusasuntojen kysynnän kehittymiselle Muhoksella.

Muhoksen kunnalla on mahdollisuus ratkaista laadukkaiden ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute rahoittamalla ja rakennuttamalla oma vuokra-asuntokohde Kirkonkylän taajamaan. Rakennushanke voidaan toteuttaman kunnan omistaman yhtiön lukuun. Tässä mallissa yhtiö rahoittaa hankkeen kunnan takaamalla lainalla ja mahdollisimman pitkällä laina-ajalla pääomavuokran hinnan rajoittamiseksi.

Muhoksen on käynyt markkinavuoropuhelua rakennusliikkeiden kanssa 30 asunnon vuokra-asuntokohteen rakentamisesta. Rakennuksen tavoitelaajuus on noin 1500 kem² ja rakennuksen tavoitekustannus on noin 3.500.000 euroa (ALV 25,5%)

Uusi vuokra-asuntokohde on tarkoitus rakentaa kunnan omistamalle tontille kunnanviraston ja rautatie-aseman väliin. Tontti on varattu Kirkonkylän asemakaavassa kerrostalorakentamiseen, kerros-luku on IV ja tontin rakennusoikeus on 1500 kem².

Hankkeen tavoiteaikataulu. Hankepäätös 10/2024, hankkeen kilpailutus 11-12/2024, rakentamisen valmistelu ja rakentamisen aloitus 3/2025, hankkeen valmistuminen 6/2026.

Esittelijä kunnanjohtaja Kimmo Hinnon

Päätösesitys Konsernijaosto esittää kunnanhallitukselle, että Muhoksen kunta 1. toteuttaa 30 asunnon vuokra-asuntokohteen Muhoksen Kirkonkylälle perustettavan yhtiön Muhoksen Asunnot Oy:n lukuun. Hankkeen tavoitehinta on 3.500.000 euroa (ALV25,5%) 2. takaa rakentamiseen tarvittavan lainarahoituksen 3. tekee tarvittavat muutokset Muhoksen Asunnot Oy:n yhtiöjärjestykseen 4. antaa luvan käynnistää hankkeen valmistelun välittömästi ja tavoitteena on kohteen valmistuminen kesällä 2026.

Käsittely Elinkeinopäällikkö Pitkälä esitteli jaostolle suunnitelmia, miten asuntotuotantoa Muhoksella voidaan kehittää. Samassa yhteydessä Pitkälä sivusi myös yritystonttitarjonnan kehittämissuunnitelmia. Kokouksessa käydyssä keskustelussa suunnitelmat todettiin oikean suuntaisiksi ja siksi jatkotoimia kokouksessa esiteltyjen suunnitelmien mukaan suositeltiin. Keskustelussa todettiin myös, että tavoitehinta-arvio tulee tarkentaa ennen asian viemistä kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Manelius poistui kokouksesta klo 16.12.

Päätös Elinvoima- ja konsernijaosto hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 14, § 15, § 16, § 17

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.