

Puhoshallin hankesuunnitelma

308/00.01.05.01/2024

Kaupunginhallitus 12.12.2024 § 362

Kiteen kaupungin hallintosäännön (4. luku 2.1 §) mukaan yli 1 000 000 euron hankkeista päättää kaupunginvaltuusto. Vuoden 2025 talousarvioesitykseen on varattu Puhoshallin 2. vaiheen (Aistin tilat ja sähköasema sekä Narskuttelun tilat) toteutukseen yhteensä 11 750 000 euroa. Vuonna 2025 investointiin on kohdennettu 6 120 000 euroa sekä vuonna 2026 on varattu 5 630 000 euroa.

Kiteen kaupunki ja Aisti Corporation Oy ovat allekirjoittaneet ehdollisen vuokrasopimuksen 30.11.2023 koskien tiloja Puhoshallissa ja niihin tehtäviä muutostöitä. Tiloja käytetään Aisti Corporation Oy:n liiketoiminnassa akustiikkalevyjen valmistukseen. Sopimukseen kuuluu lisäksi sähkönsyötön liittymään sekä muuntamoon liittyvää rakentamista, joista sopimuksessa on erikseen sovittu. Sopimus päivitetään tarpeellisilta osin uuden hankesuunnitelman mukaiseksi ennen urakan aloittamista, johtuen mm. muuttuneesta aikataulusta ja kustannusarvion muutoksista.

Osassa Aisti Corporation Oy:lle vuokrattavista tiloissa toimii nykyisin Narskuttelu Oy. Tämän vuoksi Narskuttelu Oy:lle on tehtävä uudet tilat toisaalle Puhoshallin sisällä. Tämä tilamuutos sekä toiminnan muutos on tehtävä ennen kuin muutostyöt voidaan aloittaa Aisti Corporation Oy:lle. Kiteen kaupungin ja Narskuttelu Oy:n välille laaditaan uusista tiloista vuokrasopimus ennen urakan aloittamista.

Tekninen keskus on valmistellut hankesuunnitelman, jonka mukaisesti Puhoshalliin toteutetaan Aisti Corporation Oy:n tarvitsemat tila- ja tekniikkamuutokset. Muutostöissä Kiteen kaupungin toimesta hallista rajataan yritykselle tarvittavat alueet ja rakennetaan yritystoiminnan tarvitsemat tuotantotilat sekä LVI-, sähkö-, rakennusautomaatio- sekä sprinkler-tekniikka. Samalla rakennetaan myös uusi sähköasema sekä -liittymä vastaamaan Aisti Corporation Oy:n tuotannon tarvetta. Tässä rakentamisessa huomioidaan jo tietyiltä osin mahdolliset yrityksen laajentumistarpeet. Aisti Corporation Oy vastaa omien laitteidensa sekä muiden tarvitsemiensa tuotantovälineiden asentamisesta tiloihin.

Tämä hankesuunnitelma sisältää myös tilamuutokset Narskuttelu Oy:lle. Kiteen kaupungin toimesta Puhoshalliin rajataan yritykselle tarvittava alue sekä rakennetaan yritystoiminnan tarvitsemat tuotantotilat.

Hankesuunnitelman alustava kustannusarvio on seuraava (ALV 0 %):

Aisti Corporation Oy:n tilamuutokset	7 260 000 €
Sähköaseman ja -liittymän rakentaminen	4 000 000 €
Narskuttelu Oy:n tilamuutokset	490 000 €
Yhteensä	11 750 000 €

Hankkeelle on laadittu kokonaisaikataulu niin, että Aisti Corporation Oy:n tuotannon aloitus tapahtuisi 10/2026. Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että Narskuttelu Oy:n tilamuutokset saadaan urakkakilpailutukseen 1/2025.

Riskiarvio

Kiteen kaupunki on teettänyt Due diligence -selvityksen Aisti Corporation Oy:n edellytyksistä toteuttaa Puhoksen tehdashanke. Selvityksen laatijana on Asianajotoimisto Surakka Oy.

Selvityksessä on tarkasteltu Aisti Corporation Oy:n taloudelliset edellytykset Puhoksen tehdashankkeen läpiviemiseksi ja kartoitettu yhtiön sopimustilannetta ja keskeisiä liiketoimintariskejä. Selvityksessä ei ole pystytty ottamaan tarkempaa kantaa yhtiön suunnitellun liiketoiminnan teknisiin edellytyksiin, hankkeen todellisiin kustannuksiin tai myynti- ja tulosennusteiden realistisuuteen.

Selvityksen perusteella yhtiöllä on sopimukset investoinnin edellyttämän rahoituksen saamiseksi. Rahoituksen riittävyyden osalta olennaista on, että yrityksen hankkeen kustannusarvio ei ylitä ja toiminta käynnistyy suunnitellusti. Nämä ovat myös rahoittajien asettamia ehtoja rahoituserien saamiseksi investoinnin eri vaiheissa.

Kiteen kaupungin osalta riskinä on, että Aisti Corporation Oy:n hanke ei toteudu suunnitellusti tai yrityksen liiketoiminta ei osoittaudu kannattavaksi, jolloin kaupungilta jää pitkäaikavälin pääomavuokratuottoja saamatta. Kiteen kaupungin osalta hankkeen kokonaisriskiä pienentää se, että Puhoshalliin on tarve tehdä kiinteistön parannus- ja korjausinvestointeja, jotta hallin tilat saataisiin kokonaisuudessaan jatkossa tuottavaan käyttöön. Hallin tämänhetkinen vuokrausaste on 5 % ja mikäli Aisti Corporation Oy:n hanke toteutuu suunnitellusti, vuokrausaste on noin 85 %.

Esityslistan oheismateriaalina ovat hankkeen alustava kustannusarvio, arkkitehtisuunnitelmat sekä aikataulu ja Due diligence -selvitys.

Valmistelijat: kiinteistöpäällikkö Petri Moisio, puh. 040 105 1225, petri.moisio@kitee.fi, talousjohtaja Kaisa Lappalainen, puh. 040 105 2002, kaisa.lappalainen@kitee.fi, tekninen johtaja Kari Siponen, puh. 040 105 1201, kari.siponen@kitee.fi ja kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Puhoshalliin rakennettavat Narskuttelu Oy:n sekä Aisti Corporation Oy:n tilamuutokset sekä sähköaseman ja -liittymän rakentamisen hankesuunnitelman kustannusarvioineen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Kiinteistöpäällikkö Petri Moisio oli paikalla asian käsittelyn aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.

Merkintä: Talousjohtaja Kaisa Lappalainen oli poissa kokouksesta klo 17:26-17:28.

Merkintä: Kokouksessa pidettiin tauko klo 18:03-18:10.