

KANNUKSEN KAUPUNKI

TEOLLISEN YRITYSTOIMINNAN TOIMITILOJEN TARVESELVITYS



Sisällysluettelo

1. TARVESELVITYKSEN KOHDE	2
2. HANKKEEN TAUSTATIEDOT	2
2.1. Hanketta koskevat aiemmat päätökset.....	2
2.2. Tarveselvityksen työryhmä /(ohjausryhmä).....	3
3. TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	3
3.1. Nykyinen toimintaympäristö ja toimintamallit	3
3.2. Henkilöstö- ja muut resurssit	4
3.3. Talouden näkökulma	4
3.4. Tukipalvelut (ruoka, siivous, kiinteistönhoito, it-palvelut).....	4
3.5. Kehitys ja tulevaisuudennäkymät Kannuksessa/ Keski-Pohjanmaalla /Suomessa.....	4
4. NYKYISET TOIMITILAT	5
4.1. Toimitila 1	5
4.2. Toimitila 2	5
4.3. Toimitila 3	6
4.4. Toimitila 4	6
5. TULEVAISUUDEN TILANTARVE	6
6. TALOUSKATSAUS JA INVESTOINTIEN RAHOITUSSELVITYS	6
7. TEOLLISEN RAKENTAMISEN VAIHTOEHDOT	7
7.1. VE 1	7
7.2. VE 2	7
7.3. VE 3	8
7.4. VE 4	8
8. VAIHTOEHTOJEN TALOUDELLINEN VERTAILU	8
8.1. Vaihtoehtojen rakentamiskustannukset	8
8.2. Vaihtoehtojen elinkaarikustannukset	9
9. JOHTOPÄÄTÖKSET	9
10.ESITYS JATKOTOIMENPITEIKSI	10

1. TARVESELVITYKSEN KOHDE

Tarveselvityksen kohteena ovat Kannuksen kaupungin teollisen yritystoiminnan toimitilat ja elinkeinotoiminnan kehittymistä parhaiten tukevat toimenpiteet ja toimintamallit.

2. HANKKEEN TAUSTATIEDOT

2.1. Hanketta koskevat aiemmat päätökset

Kannuksen kaupungin kuntastrategiaan 2022-2026 on kirjattu arvoiksi rohkeus, yrittäjähenkisyys ja avoimuus. Kuntastrategian missiossa kirjoitetaan mm. seuraavasti: "Tähtäämme kaikessa toiminnassamme kuntalaisten hyvinvoinnin ja alueen elinvoiman edistämiseen tarjoamalla itse ja yhdessä kumppanien kanssa sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla tuotettuja palveluita". Kuntastrategian yksi neljästä päämäärästä ja päätavoitteesta on "Vireä elinkeinoelämä". Tämän saavuttamiseksi on kirjattu tavoitteeksi mm. ainakin yksi teollinen investointi, paikallisen yrittäjyyden tukeminen kaavoitus- ja hankintapolitiikan kautta, sekä markkinavuoropuhelun ja vuorovaikutuksen tiivistäminen yrittäjien kanssa.

Arvot: **Rohkeus – Yrittäjähenkisyys – Avoimuus**

Missio: "**Tähtäämme** kaikessa toiminnassamme kuntalaisten hyvinvoinnin ja **alueen elinvoiman edistämiseen** tarjoamalla itse ja yhdessä kumppanien kanssa sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla tuotettuja palveluita".

Visio: Vuonna 2040 Kannus on itsenäinen ja **taloudellisesti vahva**, luonnonläheinen ja turvallinen keskipohjalainen seutukaupunki.

Päämäärät ja tavoitteet: **Vauhditetaan uusiutuvien energiamuotojen kehittämistä** luonnon monimuotoisuuden ja asumisviihtyvyyden asettamissa rajoissa sekä valtuuston ohjauksessa. YritysKannus Oy:n toimintojen kehittäminen, **tavoitteena ainakin yksi teollinen uusinvestointi**.

Kannuksen kaupungin 100% omistama kehitysyhtiö YritysKannus Oy uudisti strategiansa vuosille 2023-2026 kaupungin kuntastrategian ja yrittäjäkyselyn vastausten pohjalta. Strategiassa missioksi on määritelty: "YritysKannus kulkee yritysten ja yrittäjien kanssa koko niiden elinkaaren ajan tukien ja kehittäen, sekä toimii koko alueen elinvoimaisuuden ja palveluiden aktiivisena kehittäjänä". Vision mukaisesti tavoitteena on, että Kannuksen elinkeinoelämän suhteellinen liikevaihdon kasvu on 2026 Pohjanmaan suurinta, ja YritysKannus on Pohjanmaan paras yritysten palvelija ja halutuin kehittämisen kumppani. Tavoitteiden saavuttamiseksi määriteltiin neljä kärkihanketta, joista yksi "pääomien edistäminen" sisältää mm. investointien, sijoittumisten ja sijoitusten lisäämisen ja mahdollistamisen sekä mahdollistaa sitä kautta työpaikkojen kasvun, suhteellisen liikevaihdon kasvun.

Valtuustoseminaarissa Nivalassa 3.10.2023 aiheena olivat strategian toteutumisen väliarviointi sekä Kannuksen elinkeinoelämän kehittäminen. Kaupunginjohtaja Jussi Niinistö kertoi yritysten

tilannekuvasta, jonka jälkeen YritysKannus Oy:n toimitusjohtaja/kehitysjohtaja Jukka Oravainen esitteli suunnitelmia teollisen rakentamisen mahdollisuuksista Kannuksessa. Seminaarissa läsnä olevat valtuutetut näyttivät vihreää valoa Kannuksen elinkeinoelämän kehittämissuunnitelmille.

2.2. Tarveselvityksen työryhmä / (ohjausryhmä)

Tarveselvitystä valmisteleivassa työryhmässä ovat toimineet YritysKannuksen toimitusjohtaja Jukka Oravainen ja hallituksen puheenjohtaja Vesa Hernesniemi, Kannuksen kaupungin tekninen johtaja Johanna Vakkuri ja kaupunginjohtaja Jussi Niinistö sekä kaupunginhallituksen jäsen Jyrki Veijola.

Tarveselvityksessä on kuultu asiantuntijoina rakennustarkastaja Timo Himankaa, työpäällikkö Matti Salmela ja YritysKannuksen hallitusta.

Tarveselvityksen osana on selvitetty ja benchmarkattu teollisen rakentamisen toimintaa Nivalan, Ilmajoen, Ylivieskan, Sievin ja Kokkolan kaupunkien osalta. Selvitystä varten on kartoitettu kehitysyhtiöiden keskusjärjestö SEKESin toiminnanjohtaja Jaakko Heleniuksen kanssa sopivia verrokkikuntia ja alueita Kannuksen teollisen rakentamisen toiminnan kehittämiseksi. Keskustelukumppaneina ovat toimineet mm. Nivalan Teollisuuskylä Oy:n toimitusjohtaja Harri Poranen, kehitysyhtiö NIHAKin toimitusjohtaja Toni Krankkala ja Ilmajoen vs. elinvoimapäällikkö Simo Kankaanpää.

3. TOIMINTAYMPÄRISTÖ

3.1. Nykyinen toimintaympäristö ja toimintamallit

Kannuksessa toimii kolme suurempaa valmistavaa yritystä, Kannustalo, Pouttu ja Pihla Group. Näiden yritysten toimitilat ovat yritysten omassa hallinnassa ja mahdolliset laajennukset tehdään suoraan yhtiöiden toimesta oman rahoitustilanteen pohjalta. Näitä laajennushankkeita kaupunki voi tukea lähinnä maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen sekä luvituksen sujuvoittamisella. Viimeisin suuri investointi on Pihlan laajennus Eskolassa, joka luo uusia työpaikkoja Kannukseen.

Kannuslaisten pk-yrityksille on vuosien aikana patoutunut tarvetta kasvaa, mutta oma pääomaa on kannattavampaa sitoa toimitilojen sijaan itse toiminnan kehittämiseen. Myös rahoitusmarkkina on nykyisin haastava, rahoituksen saaminen paikallisten rahoituslaitosten kautta vaatii usein suuria vakuuksia ja/tai omia pääomia, joita kaikilla ei ole. Tämä kaikki on johtanut siihen, että teollinen rakentaminen ja uusinvestoinnit ovat olleet Kannuksessa pitkään vaatimattomalla tasolla. Kasvaville tai uusille raskaan teollisuuden yrityksille ei juurikaan ole tarjolla vapaita/sopivia tiloja, ja olemassa vapaat tilat ovat useisiin nykytarpeisiin matalia.

Tällä hetkellä aktiivisia paikallisia rakentajia ovat Aki Simunaniemen yhtiöt ja Uusitalo Group. Viimeisin uusi sijoittuminen tapahtui Uusitalo Groupin rakentamiin tiloihin vanhalla Kannustalon tontilla, jossa Vestas Finlandin varasto- ja huoltotoimipiste työllistävät nykyisin yli 20 henkeä. Suurin yksittäinen vapaa kiinteistö on nk. Hankkijan halli, joka on myös matala sekä logistiikan että raskaan teollisuuden tarpeisiin.

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä yhtään teolliseen toimintaan soveltuvaa toimitilaa.

Nykyiset toimintamallit teolliselle rakentamiselle Kannuksessa ovat tällä hetkellä

1. yrityksen omana investointina (kuten Pihla Group Eskolassa)
2. paikallisen rakennuttajan toimesta (kuten Uusitalo Group Vestakselle 2022)
3. YritysKannus voi myös olla osarahoittamassa tai toimia rakentajana yritysten toimitilahankkeissa sekä myöntää kehittämislainaa tai siltarahoitusta kaupunginvaltuuston hyväksymien toimintaohjeiden (<https://kannus.fi/yrittaminen-ja-elinkeinot/tontit-ja-toimitilat/>) mukaisesti. Tätä mahdollisuutta ei ole koskaan käytetty.

Suuria ulkopuolisia rakennuttajia ei Kannuksessa ole näkynyt, oletetusti siitä syystä ettei Kannuksen markkina-alue oli riittävän vetovoimainen suurille rakennusalan toimijoille. Kaupungistuminen ja kasvukeskusten investoinnit pitävät suuret toimijat aktiivisina myös tulevaisuudessa, joten ei voida olettaa tämän muuttuvan lähitulevaisuudessa.

3.2. Henkilöstö- ja muut resurssit

Kaupungin nykyisiä toimitiloja hallinnoi tekniset palvelut. YritysKannuksen kaksi päätoimista resurssia toimivat suoraan yrityskentässä ja pyrkivät kannustamaan kasvupolulla, auttamaan investointien rahoituksessa ja toiminnan kehittämisessä.

3.3. Talouden näkökulma

Toimitilarakentamisen näkökulmasta kuntarahoituksen 25 vuotta pitkä laina-aika on hyvin kilpailukykyinen vaihtoehto.

3.4. Tukipalvelut (ruoka, siivous, kiinteistönhoito, it-palvelut)

Kaupungin hallinnoimien teollisten toimitilojen kiinteistönhoito- ja muut palvelut hoitaa kaupungin tekniset palvelu.

3.5. Kehitys ja tulevaisuudennäkymät Kannuksessa/ Keski-Pohjanmaalla /Suomessa

Suomessa koko länsirannikolle on suunnitteilla suuri määrä puhtaan siirtymän investointeja, Pohjanmaan Kauppakamarin laskemien mukaan Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan alueen investoinnit ovat jopa 12 miljardia vuosikymmenen loppuun mennessä. Useissa medioissa on käsitelty Suomen kilpailukykyä ja houkuttelevuutta investoinneille, esimerkiksi YLEn 31.5.2023 julkaistussa jutussa listataan kolme seikkaa, jotka tekevät Suomen houkuttelevaksi investoinneille: (1) Suomessa riittää uusiutuvaa energiaa, (2) makeaa vettä, ja lisäksi (3) tiukka ilmastotavoite houkuttelee yhtiöitä. Kokkolassa uudeksi teollisuusalueeksi kaavoitettu Kruunuportin 135 hehtaaria kattava alue on tällä hetkellä jo täyteen varattu, suurteollisuusalue KIP on nykyisten rakennushankkeiden jälkeen täynnä.

Kannukseen suunniteltava biotuotetehtas toimii lähtölaukauksena puhtaan siirtymän ekosysteemille Kannuksessa. Biotuotetehtaan myötä alueelle tulee syntymään useita sivuvirtoja, joita muut alueelle sijoittuvat yritykset voivat hyödyntää raaka-aineena / hyödykkeenä. Alueen aktiivinen kehittäminen mahdollistaa mm. vetytalouteen ja muihin sen johdannaisiin pyrkimisen konkreettisesti. Lähialueen olemassa olevat ja suunnitteilla olevat uusiutuvan energian investoinnit tukevat suoraan myös näitä mahdollisuuksia.

Kaikki Kokkolan ja muun rannikkoalueen suurinvestoinnit ja laajennushankkeet säteilevät kerrannaisvaikutusten kautta koko lähiympäristöön, tämä on suuri mahdollisuus myös maakunnalle mm. alihankintaverkostojen, palveluliiketoiminnan, pendelöinnin, jne. kautta. Samalla kun suuret kaupungit kilpailevat suuryrityksistä ja miljardi-investoinneista, myös suuri joukko pk-yrityksiä suunnittelee toimintansa laajennusta ja mahdollista uutta sijoituspaikkaa. Palvelemalla sekä nykyisiä kannuslaisia yrityksiä että mahdollisia uusia alueelle sijoittuvia pk-yrityksiä ensiluokkaisesti ja nopeasti on mahdollista aikaansaada huomattava määrä uusia työpaikkoja myös Kannukseen.

Uuden rakentamisen osalta sekä luvitus että rakennusvalvonta Kannuksessa ovat ylivoimaisen toimivia, nopeita ja joustavia palveluita mm. Kokkolaan verrattuna. Tulevien investointien tukemiseksi ja mahdollistamiseksi Kannuksessa pitää olla valmius tukea uusien yritysten sijoittumista alueelle sekä nykyisten yritysten toiminnan laajenemista Kannuksessa. Työpaikkojen kasvun kannalta on suuri merkitys sillä, jos kasvua hakeva yritys voi kohdentaa oman kasvupotentiaalinsa mm. tuotantoprosessien, koneiden, laitteiden kehittämiseen ja sitä kautta parantaa omaa kilpailukykyään markkinoilla.

4. NYKYISET TOIMITILAT

4.1. Toimitila 1

Junkalantien toimitilat noin 1000m², 100% Pihla Group käytössä kesään 2024 saakka. Kiinteistö siirtyi yksityisomistukseen kaupunginvaltuuston myyntipäätöksellä 22.4.2024. Toimitilat pitävät sisällään lämmintä matalaa tuotantotilaa, kylmää katettua varastotilaa ja toimistotilaa.

4.2. Toimitila 2

Entinen Hankkijan halli, Leppäojantie 7

Yksityisen omistama lämmin teollisuushalli, kaksi suurta kylmävarastohallia, asfalttipiha. Osa tilasta teollisuuden varaosavaraston käytössä ja toimistotilana, osa tyhjillään. Teollisuushalli on valmistavan teollisuuden tarpeeseen tai esim. raskaan kuljetuskaluston käyttöön pääosin liian matala. Piha-alue on riittävän suuri myös suuremman tuotantoyksikön alueeksi. Kulkuyhteys Leppäojantien kautta Valtatie 8:lle.

4.3. Toimitila 3

Entinen TVH:n hallikokonaisuus. Yksityisen omistamat tilat. Laaja kokonaisuus, mutta eivät sovellu nykyaikaiseksi tuotantotilaksi ilman laajoja korjausinvestointeja. Tilat pieniä erillistiloja ja korkeus matala. Tilat soveltuvat hyvin korjaamo- / harrastekäyttöön.

4.4. Toimitila 4

Entisen Kannustalon tehdasalueen kiinteistökokonaisuus. Yksityisen omistamat tilat. Laaja kokonaisuus, jossa tehdään tällä hetkellä laajoja korjausinvestointeja. Osa tiloista voi sopia investointien jälkeen tuotantokäyttöön, osa tiloista matalia.

5. TULEVAISUUDEN TILANTARVE

Tulevaisuuden mahdollisia kasvajia tai uusia yritysasiakkaita ovat

- kaikki kasvuhakuiset kannuslaiset yritykset
- Kannukseen sijoittumista harkitsevat yritykset
- sopivaa yrityksen sijoituspaikkaa hakevat yritykset

Puhtaan siirtymän uusinveistoinnit luovat suuren kasvupotentiaalin myös Kannukseen, tähän on pystyttävä vastaamaan. YritysKannus on käynyt keskustelua kannuslaisten yritysten kanssa, joilla on sekä tarve että halu laajentaa omaa toimintaansa. Osalla kasvu vaatii suurempia tiloja, osalla koko toiminnan uudelleen järjestelyä. Halliosake-tyyppistä kokonaisuus on mainittu useissa toiveissa kasvun mahdollistajana, samankaltainen kokonaisuus on toteutettu mm. Nivalassa Tiilimaalla (1000m² halli, joka jaettu kuuteen toimitilaan). Tämänkaltainen tila toimisi myös nk. sisäänheittohallina uusille tulijoille, kasvun kannustimena toisille, ja hyvänä markkinointina, kun sijainti valitaan näkyvälle paikalle.

YritysKannus on käynyt keskustelua myös uusien potentiaalisten sijoittujien kanssa. Näissä keskusteluissa on tuotu ilmi, että kyseinen yritys hakee sijoittumispaikkaa, jossa Nivalan mallin mukaisesti yritys voi keskittyä kiinteistön omistamisen sijaan oman toimintansa tehokkaaseen kehittämiseen ja siihen liittyviin investointeihin. Kiinteistö itsessään halutaan ennemmin vuokrata.

Paikalliset rakennuttajat toimivat itse aktiivisesti Kannuksessa ja mahdollisesti pystyvät toteuttamaan osan teollisen rakentamisen tarpeesta tulevaisuudessa. Yhteistyö näiden tahojen kanssa on ensiarvoisen tärkeää, päätavoitteena on kuitenkin edistää kaikkien työpaikkojen ja yritysten kasvua alueella.

6. TALOUSKATSAUS JA INVESTOINTIEN RAHOITUSSELVITYS

Teollisen rakentamisen rahoitus toteutettaisiin osittain kuntarahoituksella, osin paikallisten rahoituslaitosten lainalla. Jokainen toteutusharkintaan etenevä kiinteistöhanke on laskettava

erikseen ja jokainen rahoitus selvitys tehtävä erikseen. Jokainen toteutettava kiinteistö on laskettava siten, että vuokratulot kattavat kestävästi kaikki kiinteistöön kohdistuvat kulut sekä mahdollistavat toiminnan kehittämisen myös tulevaisuudessa. Kuntarahoituksen osalta periaatteena toimisi se, että uusiutuvasta energiatuotannosta saatavat vuokratulot sijoitetaan näin teollisen toiminnan kasvattamiseen Kannuksessa ja sitä kautta vaikutetaan suoraan kannuslaisten työpaikkojen kasvuun, elinvoimaan ja verotuloihin.

1 000 m² halliosakekiinteistön talousarvio on nykyisellä markkinahinnalla arvioitu noin 1,2 miljoonan euron investoinniksi. Tästä on arvioitu ulkopuolisen rahoituksen osuudeksi 70% (840 000 euroa) ja omalla pääomalla rahoitettavaksi 30% (360,000 euroa). Oma pääomaa on oltava alkuvaiheessa riittävästi, jotta toimintaa voidaan kestäväällä tavalla rakentaa. Liian pieni oma pääoma myös vaikeuttaa ulkopuolisen rahoituksen saatavuutta ja pitää toiminnan kassariskin tarpeettomasti suurena.

7. TEOLLISEN RAKENTAMISEN VAIHTOEHDOT

7.1. VE 1

Teollisen toiminnan investointien edistäminen teollisten kiinteistöjen rakentamisen ja tarjoamisen kautta pitkäjänteisesti. Perustetaan Kannuksen Teollisuuskylä Oy, joka tarjoaa kohtuuhintaisten teollisuuden sekä teollisen palvelu- ja liiketoiminnan tarpeisiin. Yhtiön toimialaan kuuluvat rakennettujen kiinteistöjen rakentaminen, hallinnointi, vuokraus ja myynti.

Kannuksen Teollisuuskylä Oy perustetaan YritysKannuksen tytäryhtiöksi, jolloin kiinteistöhankeiden kilpailutus voidaan toteuttaa julkisen hankintalain mukaisesti, mutta myös suoraan markkinaehtoisesti ja markkinatalouden vapaan neuvotteluperiaatteen mukaisesti.

Rakentamisen ja toiminnan periaatteet:

- yhteistyöyrityksen pitää olla kasvuyritys – mikäli kiinteistöhanke edetään, uusien tilojen rakentamisen kautta pitää luoda aina uusia työpaikkoja
- rakennukset räätälöidään tarpeeseen modulaarisen suunnittelun periaattein – yhtiö ei rakenna tyhjää tilaa ”markkinoitavaksi”
- nopea maankäytön suunnittelu ja kaavoitus – huomioidaan mahdolliset laajennukset pitkälle tulevaisuuteen
- toiminnan pitää olla alusta lähtien kestävästi rakennettu, kannattavaa ja vertailukelpoista
- tilat ensisijaisesti vuokralle, mutta voidaan myös myydä tulevaisuudessa

7.2. VE 2

Teollisen toiminnan investointien edistäminen teollisten kiinteistöjen rakentamisen ja tarjoamisen kautta pitkäjänteisesti. Perustetaan Kannuksen Teollisuuskylä Oy, joka tarjoaa kohtuuhintaisten teollisuuden sekä teollisen palvelu- ja liiketoiminnan tarpeisiin. Yhtiön toimialaan kuuluvat rakennettujen kiinteistöjen rakentaminen, hallinnointi, vuokraus ja myynti.

Kannuksen Teollisuuskylä Oy perustetaan suoraan Kannuksen kaupungin tytäryhtiöksi, kiinteistöhankeiden kilpailutus toteutetaan aina julkisen hankintalain periaatteiden mukaisesti.

Rakentamisen ja toiminnan periaatteet:

- yhteistyöyrityksen pitää olla kasvuyritys – mikäli kiinteistöhanke edetään, uusien tilojen rakentamisen kautta pitää luoda aina uusia työpaikkoja
- rakennukset räätälöidään tarpeeseen modulaarisen suunnittelun periaattein – yhtiö ei rakenna tyhjää tilaa ”markkinoitavaksi”
- nopea maankäytön suunnittelu ja kaavoitus – huomioidaan mahdolliset laajennukset pitkälle tulevaisuuteen
- toiminnan pitää olla alusta lähtien kestävästi rakennettu, kannattavaa ja vertailukelpoista
- tilat ensisijaisesti vuokralle, mutta voidaan myös myydä tulevaisuudessa

7.3. VE 3

Teollisen rakentamisen edistämiseen ei perusteta omaa yhtiötä, mutta kaupunki osallistuu tarvittaessa yksittäisten kiinteistöosakeyhtiöiden rahoittamiseen valtuuston päätöksellä joko suoraan itse tai YritysKannuksen kautta nykyisten valtuustossa hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti.

Kaupungin maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen on oltava nopeaa ja mahdolliset laajennukset huomioidaan pitkälle tulevaisuuteen.

7.4. VE 4

Teollisen rakentamisen edistämiseen ei perusteta omaa yhtiötä. Teollisen rakentamisen tarpeisiin pyritään löytämään aina ulkopuolinen toteuttaja, joko paikallisten toimijoiden tai tarvittaessa suurten kansallisten toimijoiden joukosta. YritysKannus toimii aktiivisena fasilittaattorina ja välittää tarpeet hankeharkintaan ulkopuolisille toteuttajille.

Kaupungin maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen on oltava nopeaa ja mahdolliset aluelaajennukset huomioidaan pitkälle tulevaisuuteen.

8. VAIHTOEHTOJEN TALOUDELLINEN VERTAILU

8.1. Vaihtoehtojen rakentamiskustannukset

VE1 ja VE2 kiinteistöinvestointien rahoitus toteutetaan oman pääoman ja ulkopuolisen lainarahoituksen avulla. Kuntarahoituksen lainaa käytetään mahdollisuuksien mukaan hankkeiden rahoituksessa. Kuntarahoituksen laina voidaan myöntää vain kunnalle, ja kunta lainaa edelleen eurot kiinteistöyhtiölle, joten jokaisen kuntarahoituksen lainalla osarahoitettavan kiinteistöhanke hyväksyminen tapahtuisi myös tulevaisuudessa valtuustossa. Mikäli valtuusto ei puolla rahoitusta

tai prosessi vie hankkeen kannalta liian pitkään, investointia voidaan rahoittaa myös muiden rahoituslaitosten kautta.

VE3 päätös kiinteistöosakeyhtiöön rahoittamisesta tehdään aina valtuustossa, mikä hidastaa päätösprosessia huomattavasti. Kustannusmielessä kulut ovat samankaltaiset kuin VE2:ssa.

VE1 markkinaehtoisen kilpailuttamisen kautta investointien kulut suoran hintaneuvottelun kautta ovat oletettavasti pienemmät. Pienempi investointien kustannustaso pitää myös vuokratason mahdollisimman maltillisena, mikä edistää yhtiöiden kilpailukykyä ja sitä kautta uusien työpaikkojen syntymistä.

VE4 uusiin kiinteistöinvestointeihin ei osallistuta, joten ei kuluja.

8.2. Vaihtoehtojen elinkaarikustannukset

VE1, VE2, VE3 elinkaarikustannukset kuuluvat kiinteistöyhtiölle.

9. JOHTOPÄÄTÖKSET

Miksi teollista rakentamista tulee tukea? Hyvänä verrokkina toimii Nivalan Teollisuuskylä. Toiminta aloitettiin 50 vuotta sitten 1974, nykyään yhtiö hallinnoi satojen hehtaarien teollisuusalueita ja vaikuttaa toiminnallaan aktiivisesti siihen, että Nivalan elinkeinoelämä kehittyy positiivisesti. Samaa positiivista kehitystä voidaan tulevaisuudessa aikaansaada myös Kannuksessa toteuttamalla pitkäjänteistä ja kestävästä elinkeinopolitiikkaa ja teollisen rakentamisen mahdollistavaa toimintaa.

Kun katsotaan teollisen rakentamisen tilaa viimeisen 20 vuoden aikana Kannuksessa, voidaan selkeästi todeta, etteivät nykyiset toimintamallit ole olleet riittäviä paikallisen kasvun mahdollistamiseksi. Rakentamista ei yksinkertaisesti ole itsestään tapahtunut – ja samaan aikaan voidaan verrata, mitä aktiivisella elinkeinopolitiikalla ja teollisella rakentamisella on Nivalassa saatu aikaan.

Teollisella rakentamisella mm:

- mahdollistetaan paikallisten yritysten kasvu
- mahdollistetaan suuret toiminnan kehitysinvestoinnit (koneet, laitteet, prosessit)
- mahdollistetaan kilpaileminen uusista yrityksistä ja sijoittumisista
- kasvun kautta lisääntyvät kaupungin työpaikat, verotulot, elinvoima
- teolliset investoinnit tukevat suoraan kaupungin palveluinvestointien (koulut, varhaiskasvatus, harrastusmahdollisuudet, jne.) luomaa vetovoimaa ja pitovoimaa
- työpaikkojen kasvun myötä vaikutetaan suoraan siihen, että todennäköisyys väestöennusteen kääntämiseksi tulevaisuudessa paranee.

10.ESITYS JATKOTOIMENPITEIKSI

Työryhmä esittää, että

- käynnistetään toimenpiteet vaihtoehdon 1 pohjalta. Perustetaan Kannuksen Teollisuuskylä Oy vahvistamaan teollisen rakentamisen toimenpiteitä Kannuksessa, mahdollistamaan ja tukemaan sekä omien yritysten kasvua että uusien sijoittuminen Kannukseen,
- perustetaan Kannuksen Teollisuuskylä Oy YritysKannuksen tytäryhtiöksi vaihtoehdon 1 pohjalta, jotta tarvittaessa hankkeiden kilpailutuksessa voidaan soveltaa myös markkinaehtoista toimintatapaa,
- päämitetään uutta yhtiötä yhden miljoonan euron verran, jolla turvataan sekä ulkopuolisen rahoituksen saatavuus että yhtiön toiminnan kestävä rakentaminen alusta lähtien,
- aloitetaan hankesuunnittelu välittömästi ensimmäisen 1 000 m² teollisuushallin rakentamiseksi Valtatien 18 varteen Asematien risteyksestä Kokkolan suuntaan näkyvälle paikalle. Uudella hallihankkeella viestitään ja markkinoidaan ohikulkeville kehittyvän Lestijoen keskuskaupungin satsaamista palveluihin ja työpaikkojen kehitykseen,
- aloitetaan hankesuunnittelu uuden T/kem teollisuusalueen perustamiseksi. Puhtaan siirtymän investointien saamiseksi Kannukseen kaupungilla pitää olla valmiiksi kaavoitettu alue, jota YritysKannus voi aktiivisesti markkinoida ja jonne uusien yritysten on helppo tulla.