

§ 433**Pohteen sitoutuminen hybridiasumisen asuinkerrostalohankkeen toteuttamiseen Nivalassa**

PPHVADno-2026-25566

Liitteet

- 1 Nivala liitteet hankeesitys suunnitelmakuvat sopimukset ah 1.9.2026
Salassa pidettävä, JulkL 621/1999 24.1 §
- 2 Nivala vastuunjakotaulukko luonnos ah 1.9.2026 Periaate
Salassa pidettävä, JulkL 621/1999 24.1 §
- 3 Nivala vastuunjakotaulukko luonnos ah 1.9.2026 Vastuunjako
Salassa pidettävä, JulkL 621/1999 24.1 §

Valmistelijat: Tekninen johtaja Ollipekka Huotari (p. 050 322 7287), toimialuejohtaja Päivi Lauri (p. 044 737 8413) ja toimialuejohtaja Mervi Koski p. 044 703 4018)

Taustaa

Pohde ja Kiinteistö Oy Kesti ovat yhdessä kehittäneet joulukuussa 2025 allekirjoitetun aiesopimuksen mukaisesti yhteistä uudiskerrostalohanketta. Hankkeessa rakennetaan vammaispalveluiden ja ikäihmisten tarpeisiin 50 -asuntoinen vuokra-asuntokohde Nivalan kaupungin keskustaan osoitteeseen Toritie 3a ja 3b, 85500 Nivala.

Kiinteistö Oy Kesti on hankkeen rakennuttajana laadituttanut KVR -urakkakilpailutuksen pohjaksi kohteen arkkitehtisuunnitelmaluonnokset ja hankinta-asiakirjat ja kilpailuttanut kohteen KVR -urakkana. Kiinteistö Oy Kestin hallitus on heinäkuussa 2026 tehnyt rakentamisesta ehdollisen hankintapäätöksen, joka on saanut lainvoiman. Valittu urakoitsija on Hartela Oy.

Kiinteistö Oy Kesti ja Pohde ovat yhteistyössä laatineet toteuttamisvaiheesta ja tilojen vuokraamisesta esisopimuksen liitteineen, jonka keskeiset ehdot ovat:

- Vuokranantajana on Kiinteistö Oy Kesti ja vuokralaisena koko kohteen osalta Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
- Kohde rakennetaan vuokranantajan Nivalan kaupungilta vuokraamalle tontille Nivalan kaupungissa Meijeri 5 - nimiselle kiinteistölle (kiinteistötunnus 535-1-106-5) osoitteessa Toritie 3a ja 3 B
- Kohde koostuu kahdesta rakennusosasta, joista talo A(laajuus 1361 k-m², 20 asuntoa) on tarkoitettu ympärivuorokautiseen vammaispalveluiden asumistarpeisiin ja talo B (laajuus 1 767,5 k-m², 30 asuntoa) ikäihmisten yhteisölliseen asumiseen (15 asuntoa) ja vammaispalveluiden yhteisölliseen asumiseen (15 asuntoa)
- A -talon toteuttamiseen on haettu valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen(VARKE) investointiavustusta ja korkotukilainaa, joiden saanti on edellytys ko. rakennuksen toteuttamiselle
- Pohteelle vuokrattavien tilojen arvioitu huoneistoala on 2 807 htm²
- Taloista A ja B laaditaan molemmista omat vuokrasopimukset
- Talon A vuokra-aika on 25 vuotta ja talon B 20 vuotta
- vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa hankkeen valmistuessa; A -talon osalta arviolta 31.8.2027 ja B -talon osalta 30.11.2027

- kokonaisvuokran määrä on vuokra-ajan alkaessa A -talossa arviolta noin 14 €/m² /kk (alv 0 %) ja B -talon osalta noin 17,30 €/m²/kk (alv 0 %) . A -talon vuokra tarkistetaan vuosittain VARKE:n ehtojen mukaisesti.

Laaditulla toteuttamisvaiheen esisopimuksella liitteineen, Pohde sitoutuu ko. hankkeen toteuttamiseen ja tilojen vuokraamiseen laadittujen vuokrasopimusten mukaisesti. Arvioitu vuokrasitoumus ilman vuokran tarkistuksia molempien talojen vuokrasopimusten osalta vuokrasitoumusaikana on n. 12,9 M€, josta pääomavuokran osuus on n. 9,4 M€:a, jolle tarvitaan lainanottovaltuus. Pohde on saanut kohteelle 10 M€:n euron lainanottovaltuuden, joka edellyttää vielä sosiaali- ja terveysministeriön hyväksynnän vuoden 2026 investointisuunnitelmalle. Pohde tulee tekemään vuokrasopimukset vuokraamiensa asuntojen osalta omien vuokralaistensa kanssa ja tulee perimään vuokratkustannukset vuokralaisilta palvelutuotannon tiloja lukuunottamatta.

Kiinteistö Oy Kestin osalta hankkeen investointipäätös ja sopimusasioita on käsitelty tarvittavilta osin Nivalan kaupungin päätöksentekoeleimissä ja Kiinteistö Oy Kestin hallituksessa.

Talolle A on haettu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta(Varke) investointiavustusta ja korkotukilainaa, jotka ovat edellytykset hankkeen käynnistämiseksi. Näiden osalta odotetaan myönteistä päätöstä lähiaikoina

Tässä hankkeessa uudisrakennustilat rakennetaan pelkästään Pohteen tarpeisiin, joten Pohde tulee tekemään tästä hankkeeseen sitoutumisesta suorahankintailmoituksen.

Valmistelijan ehdotus

Jouko Luukkonen, konsernipalvelujen johtaja (p. 050 564 6947):

Aluehallitus

1. päättää hyväksyä Pohteen sitoutumisen hankkeeseen esisopimuksen ja sen liitteenä olevien vuokrasopimusten ja niiden liitteiden mukaisesti edellyttäen, että sosiaali- ja terveysministeriö antaa hyväksynnän vuoden 2026 investointisuunnitelmalle.
2. valtuuttaa tekemään esisopimukseen ja sen liitteisiin yhdessä vuokranantajan kanssa teknisluonteisia tarkennuksia
3. valtuuttaa hyvinvointialuejohtajan ja teknisen johtajan yhdessä allekirjoittamaan esisopimuksen sekä vuokrasopimukset liitteineen

Ehdotus

Esittelijä: Ilkka Luoma, hyvinvointialuejohtaja

Aluehallitus hyväksyy konsernipalvelujen johtajan ehdotuksen.

Päätös

Aluehallitus hyväksyi hyvinvointialuejohtajan ehdotuksen.

Tiedoksi

Pohde /Ollipekka Huotari, Arto Haverinen, Päivi Lauri, Päivi Uusimäki, Mervi Koski,
Maria Vahtola
Kiinteistö Oy Kesti/Simo Hautamäki