

Lausuntopyyntö RR Enterprises Oy:n hoivakiinteistön kaavamuutoksesta

Elinvoimajaosto 25.11.2021 § 13
553/10.02.03/2021

Valmistelija

elinvoimajohtaja Tuija Aro

RR Enterprises Oy omistaa Oriveden ydinkeskustassa olevan hoivakiinteistön. Kiinteistö on aikanaan suunniteltu hotelliksi ja siinä toimi Hotelli Orivesi. RR Enterprises Oy:n asiakkaan tilauksesta kiinteistö muutettiin hoivakiinteistöksi vuonna 2015. Muutos edellytti kaavamuutoksen ja hotellihuoneiden muuttamisen esteettömiksi potilashuoneiksi sekä yleisiksi oleskelu ja hoivatiloiksi. Hoivatoiminta kiinteistössä lakkasi vuonna 2019 RR Enterprises Oy:n asiakkaan myytyä liiketoimintansa.

Tällä hetkellä kiinteistön hoivaosa on tyhjillään. RR Enterprises haluaa sijoittaa kiinteistöön vakituista asumista kuten opiskelija-asuntoja, työpaikka-asuntoja ja sellaista asumista, jossa asukas saa tarvittaessa tarvitsemansa tuen toimintaa harjoittavalta yrittäjältä. Lisäksi kiinteistöön sijoittuisi tiloja tilapäistä asumista varten opiskelijoille, työssä käyville sekä kuntoutujille. Asumisen lisäksi tiloihin suunnitellaan toimistohotellia (mahdollisuus käyttää osoitetta yrityksen rekisteröitynä osoitteen) ja toimintaterapeutista toimintaa.

Liikesalaisuuteen vedoten RR Enterprises ei ole kertonut, mikä taho liiketoimintaa hoivakiinteistössä harjoittaisi, mutta on pyytänyt kaavamuutosta, joka mahdollistaa edellä mainitut, liitteessä tarkemmin eritellyt toiminnot.

Kiinteistö sijaitsee korttelialueella, jonka nykyisen kaavan (P - 1/S, palvelurakennusten korttelialue) mukaan enintään ½ korttelialueen kerrosalasta saa käyttää tehostettua (ympäri vuorokautista) palveluasumista tai siihen rinnastettavaa palveluasumista varten. Alueelle ei saa sijoittaa tiloja tavanomaiselle asumiselle tai tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten.

- Palvelurakennusten P korttelialueelle, joka on päämerkintä kaavassa, on mahdollista sijoittaa aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveyspalveluja, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälä, kampaamo, parturi jne. Myös toimistotilojen sijoittaminen on mahdollista. Merkintä mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toimitilojen joustavan siirtymisen uuteen toimintaan.
- Palvelurakennusten P korttelialueen toimintoihin eivät kuulu merkittävä tuotantotoiminta ja kooltaan huomattava yhden toiminnan tarpeisiin varattu myymälä. Myöskään tavanomaiseen asumiseen Palvelurakennusten P korttelialueen kerrosalaa ei voi käyttää.

Tutustutaan materiaaliin ja keskustellaan asiasta.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Tuija Aro

Päätösehdotus

Käydään läpi RR Enterprises Oy:n kaavamuutoshakemus. Keskustellaan hakemuksesta ja ohjeistetaan jatkokäsittelyä.

Päätös

Keskusteltiin hakemuksesta ja päätettiin ohjeistaa jatkokäsittelyä seuraavasti:

Tiivis yhteistyö yritysten kanssa ja monipuolisen liiketoiminnan sijoittuminen kaupunkiin on ensiarvoisen tärkeää. On erittäin positiivista, jos keskeisellä paikalla kaupungin keskustassa sijaitsevaan kiinteistöön saadaan toimintaa. Nykyinen kaava (P - 1/S, palvelurakennusten korttelialue) mahdollistaa monipuolisen toiminnan, mutta ei salli tavanomaista tai tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista. RR Enterprises Oy:n toiveelle sijoittaa kiinteistöön toimistohotelli ja toimintaterapeuttista toimintaa ei ole mitään estettä nykyisen kaavan puitteissa.

Kiinteistön kaavan muuttaminen asuinkäyttöön on haasteellista, sillä seudullisen asuntopoliittisen linjauksen mukaan asuinkiinteistöissä tulee olla riittävästi turvallista ja terveellistä ulko-oleskelutilaa, jotta asunnot täyttävät nykyisen ja tulevan asuntojen laatuvaatimuksen. Mm. leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10 % korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta. Segregaation estämiseksi myös asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Jotta kaavamuutosta voidaan harkita, tulisi kiinteistössä olla erikokoisia ja huonemäärältään erilaisia huoneistoja (yksiöiden lisäksi myös useamman huoneen sisältäviä perheasunnoksi sopivia asuntoja keittiöineen).

Elinvoimajaosto ja kaavoitustoimikunta haluaa tutustua mahdolliseen toimijaan, kiinteistöön suunniteltuun toimintaan ja toimijan referenssikohteisiin ennen asian jatkokäsittelyä.