

ERIÄVÄ MIELIPIIDE

Oriveden kaupunginhallituksen 14.3.2022 kokouksen 9 asia Omistajaohjaus Oriveden Kotikoivu Oy:n peruskorjaushankkeisiin

Eriävä mielipiteeni kohdistuu kaupunginjohtajan esitykseen

kohtaan 1. Laitamontie 1 A-B luhtitalossa sekä Viitatie 2 kiinteistössä voidaan käynnistää peruskorjaus ja kohtaan 3. Kääjäntie 7 C-D kiinteistö voidaan myydä

Kotikoivun vuokrataloista pikimmiten peruskorjauksen tarpeessa ovat Kenkätien ja Peltotien kiinteistöt. Kyseiset kohteet ovat vaikeasti vuokrattavissa niiden kunnon vuoksi ja asuntoja kohteissa on tyhjillään. Kaupunginhallitukselle kuitenkin esitettiin peruskorjauksen aloittaminen pienistä ja miltei täyteen vuokratuista kohteista Viitatie 2 ja Laitamontie 1 A-B.

Viitatie sijasta nostan Kenkätien edelle korjauksissa. Kenkätie on asemalla keskeisellä paikalla ja kaipaa laajaa peruskorjausta. Kiinteistön tutkineet asiantuntijat ovat puoltaneet laajan peruskorjauksen kannattavuutta uudisrakentamiseen verrattuna. Uudisrakentamisen kustannus nostaa äkkiä vuokran liian suureksi ja tekee kohteesta kannattamattoman Orivedellä. Varsinkin jos rakentamisen kustannukset eivät laske huomattavasti. Kenkätie on rivitalo, sopivan kokoisilla asunnoilla. Tämän tyyppisille asunnoille on paikkakunnalla kysyntää, johon peruskorjauksella voidaan vastata. Laaja peruskorjaus, joka kohdistuu sisärakenteiden lisäksi ulkoasuun ja pihaan, tekee alueesta uudenveroisen edullisemmin kuin uuden rakentaminen.

Kenkätien peruskorjauksen kokonaiskustannus on oheismateriaaliesityksen mukaan n. 500 000 euroa kalliimpi kuin Viitatie. Kenkätiellä on 36 asuntoa ja Viitatieellä 16 asuntoa. Kenkätien käyttöaste on 85–90 % ja Viitatieen 95–100 %. Peruskorjauksen kohdistaminen ensimmäisessä vaiheessa Kenkätielle parantaisi Kotikoivu Oy:n kannattavuutta, kun käyttöaste Kenkätiellä nousisi peruskorjauksen myötä. Kenkätien peruskorjaus olisi koko kaupunkia ajatellen ensisijaisesti vaikuttavampi toimenpide Viitatiehen verrattuna ja vastaisi myös aseman seudun kehittämiseen ja asumiseen. Viitatieen korjaus tulisi myöhemmissä vaiheissa toteuttaa.

Esityslistalla esitettiin Kääjäntien C-D purkamista, joka kokouksessa muuttui kiinteistön myymiseksi. Kääjäntie 7 A-B ja C-D purkaminen mahdollistaa samalle tontille uudisrakentamisen. Kokouksessa ei tuotu esityksen muuttamisen jälkeen riittävän hyvin esille, onko kiinteistön A-B tontille mahdollista rakentaa uusi hissillinen kerrostalo, jos kiinteistö C-D jää sen viereen, omalle tontille lohkottuna, uudelle omistajalle. Kääjäntie 7 A-D purkaminen kokonaisuudessaan sekä niiden tilalle uudisrakennus muuttaisi kaupungin ilmettä tuossa kaupunginosassa myönteiseen suuntaan. Lisäksi uudisrakennus tuolle alueelle tulee vastaamaan kysyntään ja mahdollistaa muiden Kotikoivun kohteiden kehittämissaskeleita. Lisäksi toimenpiteellä vahvistetaan Kotikoivu Oy:n kannattavuutta.

Orivedellä 14.3.2022

Eliisa Suhonen