

Omistajaohjaus Oriveden Kotikoivu Oy:n peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen

Kaupunginhallitus 11.11.2024 § 223
442/00.00.01.04/2024

Valmistelija talous- ja hallintojohtaja

Oriveden Kotikoivu Oy pyytää kaupunginhallitukselta konserniohjausta perusparannushankkeisiin ja uudisrakentamiseen. Kotikoivun hallitus on ollut yksimielinen peruskorjausten tarpeesta.

ARA:n kanssa käydyissä neuvotteluissa ARA ei pitänyt perusparannushankkeita kannattavina kustannustason, vuokratason ja elinkaaren perusteella. ARA suositteli, että Kotikoivu korvaisi perusparannusta vaativat kiinteistöt uudisrakennushankkeilla, koska niissä huoneistojakauma, energiatehokkuus, esteettömyys ja elinkaari olisivat kestävämmällä pohjalla.

Uudisrakentamista on toivottu monelta taholta, mutta tähän asti niitä on pidetty liian kalliina Oriveden vuokratason nähden ja vaikeana saada läpi ARA:ssa väestönkasvun puutteen vuoksi. Koska parhaiden kohteiden perusparannushankkeet eivät saaneet rahoitusta, muita peruskorjaushankkeita ei kannata enää esittää ARA:lle.

Kiinteistöistä, joilla on huono käyttöaste tai ne ovat kannattamattomia, täytyy luopua jollakin aikataululla. Jotta uudisrakentamiseen voi saada rahoitusta ARA:lta, hankkeen pitää korvata usempia nykyisiä kohteita ja tarvittavien asuntojen määrä täytyy sopeuttaa kysyntään. Kaikista vuokratilakohteista ei ole järkevää luopua heti ja kannattavien kiinteistöjen elinkaarta voidaan jatkaa tekemällä pienempiä korjauksia.

Kaikille kiinteistöille on tehtävä uudistettu PTS-suunnitelma, jossa kustannukset on arvioitu kiinteistökohtaisesti elinkaaren perusteella. Uudisrakentamisen tai uuden PTS:n valmisteluun tarvitaan myös hankerahoitusta ja suunnitteluvaiheeseen tulee saada väliaikasta rahoitusta ja lainolle takauksia.

Toimitusjohtajan esitys Kotikoivun hallitukselle ja kaupunginhallitukselle on seuraava:

Vaihtoehto A:

- Kenkätie 2-6: Aukkaat irtisanotaan 2024 ja rakennukset puretaan 2025
- Ahotie 5: Aukkaat irtisanotaan 2024 ja rakennukset puretaan 2025
- Uusi talo keskustaan: Uusi vuokratalo korvaa purettavat kohteet
- Viitatie 2: Peruskorjataan ARA:n rahoituksella
- Laitamontie 1 A-B: Uudistetaan vähitellen vuosikorjausten ja muuttojen yhteydessä
- Muut kiinteistöt: Pienempiä korjauksia PTS-suunnitelman mukaan

Vaihtoehto B:

- Kenkätie 2-6: Aukkaat irtisanotaan 2024 ja rakennukset puretaan 2025
- Ahotie 5: Aukkaat irtisanotaan 2024 ja rakennukset puretaan 2025
- Uusi talo Kenkätielle: Uusi vuokratalo korvaa purettavat kohteet + kaupalle tilat
- Viitatie 2: Peruskorjataan ARA:n rahoituksella

- Laitamontie 1 A-B: Uudistetaan vähitellen vuosikorjausten ja muuttojen yhteydessä
- Muut kiinteistöt: Pienempiä korjauksia PTS-suunnitelman mukaan

Vaihtoehto A on Kotikoivulle taloudellisesti riskittömämpi ja liiketaloudellisesti perusteltu. Vaihtoehto B mahdollistaa kaupallisten palvelujen luomisen asemansseudulle.

Kotikoivu valmistelee uutta tervehdyttämishjelmaa ja se sisältää ehdotuksen kiinteistökannalle tehtävistä toimenpiteistä, uudisrakentamisesta ja rahoitusratkaisuista. Esitysten valmistelu vaatii kuitenkin aikaa ja rahoitusta, joten Oriveden Kotikoivu Oy:n hallitus tekee niitä keväällä 2025.

Oriveden Kotikoivu Oy:n pyyntö omistajaohjauksesta tässä tilanteessa on perusteltu, koska yhtiön toiminnallinen ja taloudellinen tilanne on merkittävästi muuttunut aiemman suunnitelman tekemisen jälkeen. Kuten ARA:kin on todennut, Kotikoivun kiinteistöt ovat melko ikääntyneitä ja osittain liian isoja nykyiseen kysyntään nähden. Tämän vuoksi uuden PTS-suunnitelman laatiminen on kannatettavaa. Merkittävän isoja suunnittelukustannuksia ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista asiaan käyttää, kuten aiemmin tapahtui.

Oriveden Kotikoivu Oy:n esitys on oheismateriaalina kokoukseen osallistuville.

Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja on kutsuttu kokoukseen selvittämään asiaa.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa Oriveden Kotikoivu Oy:lle peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen seuraavan omistajaohjauksen:

- peruskorjauksia ja uudisrakentamista voidaan lähteä suunnittelemaan vaihtoehdon A mukaisesti paitsi uudisrakentamisen osalta, josta käydään erillinen lähetekeskustelu.
- rakennusten purkua tulee jaksottaa vuosille 2025-2026 ja selvittää mahdollisuudet hakea niihin purkuavustusta.
- peruskorjausten ja uudisrakentamisen suunnittelusta ja pienemmistä PTS-suunnitelmista ja -korjauksista tulee toimittaa väliraportti kaupunginhallitukselle viimeistään 31.1.2025.
- lopullinen esitys korjauksista ja mahdollisesta uudisrakentamisesta tulee toimittaa omistajaohjausta varten kaupunginhallitukselle viimeistään 30.5.2025.

Lisäksi kaupunginhallitus käy lähetekeskustelun Oriveden Kotikoivu Oy:n uudisrakentamisesityksestä omistajaohjauksen ja jatkovalmistelun pohjaksi.

Esittelijän kokouksessa tekemä muutosesitys:

Edellä esitetyt asiat jätetään pöydälle ja selvitetään ensin kohteiden myyntimahdollisuudet 30.4.2025 mennessä. Oriveden kaupunki oikeutetaan käyttämään ulkopuolista asiantuntijaa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Oriveden Kotikoivu Oy:n toimitusjohtaja Veli-Pekka Naumanen oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana.
