

Kaupunkikehityslautakunta	§ 195	21.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 470	11.12.2017

VASTAUS VALTUUSTOALOITTEESEEN VALTIMOTALON MYYNNIN TALOUDELLISTEN
VAIKUTUSTEN ARVIOINNISTA

961/58/2017

KaKeL § 195

Valmistelu ja lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Eero Löytönen, puh. 040 528 4841,
eero.loytonen@porvoo.fi

Mika Varpio ja 12 muuta valtuutettua ovat tehneet aloitteen
Valtimontalon myynnin taloudellisten vaikutusten arvioinnista.

Kaupunkisuunnittelussa on laadittu aloitteeseen seuraava vastaus:
Valtuustoaloitteessa esitetään, että Valtimontalon myyntiin liittyen
tulee selvittää talousvaikutukset rakennuksen tulevan käytön
johdosta niin, että selvitetään sekä asuntokäytön että hotellikäytön
välittömät ja pitkävaikutteiset hyödyt kaupungille. Aloitteen mukaan
kaupungin tulee teettää erillinen taloudellisten vaikutusten arviointi,
jossa tulee tarkastella välittömien myyntisaatavien lisäksi pitkän ajan
kerrannaisvaikutuksia, joita rakennuksen eri käyttötavoista
muodostuu.

Valtimontalo on arvorakennus, jonka tontti on asemakaavassa
merkitty liike-, toimisto- ja majoitusrakennusten korttelialueeksi, jolla
ympäristö säilytetään. Rakennuksen kerrosalasta saa enintään 50%
käyttää asumiseen. Kolmikerroksisen rakennuksen kaksi ylintä
kerrosta ovat alun perin olleet asuntokäytössä. Rakennus on
merkitty säilytettäväksi.

Kaupunkikehityslautakunta myönsi kaupungin toimitilajohdon
hakemuksesta oikeuden poiketa asemakaavan määräyksestä niin,
että asumiseen voitaisiin käyttää 70% rakennuksen
kokonaiskerrosalasta.

Rakennus on jo pitkään ollut kaupungin myyntilistalla. Sen alin
kerros on liikekäytössä, mutta toimitilat osittain tyhjenemässä.
Toimitilajohdon teettämän selvityksen mukaan kiinteistön
myyntihintaan vaikuttaa olennaisesti rakennuksen tulevat
käyttömahdollisuudet. Hotellikäytölle ei ole saatu täsmällistä
hinta-arviota, mutta asuntokäyttömahdollisuus toisi rakennukselle
korkeamman myyntihinnan. Rakennuksen kunto ja suojelunvelvoite
vaikuttavat hintaan. Rakennuksen korkean ullakon käyttöä
rajoittavat sekä asemakaava että julkisivujen suojele.

Tuoreiden selvitysten mukaan Porvoossa on suuri tarve
majoitustilojen lisäämiselle. Länsirannan asemakaavassa on varattu
hotellille paikka Taidetehtaan tuntumasta, mutta asemakaavasta on

Kaupunkikehityslautakunta	§ 195	21.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 470	11.12.2017

valitettu. Hallinto-oikeuden päätöstä odotetaan kevään 2018 aikana. Valtimontalon hotellikäytöllä ei välttämättä olisi vaikutusta Länsirannan hotellihankkeeseen.

Porvoon keskusta-alueella on myös suuri kysyntä riittävän korkeatasoisista asunnoista. Asuntokäyttö voisi myös paremmin ottaa huomioon rakennuksen ja arvokkaiden sisätilojen suojelutavoitteet. Toisaalta vankkarakenteinen rakennus kestäisi hyvin myös hotellikäytön, vaikka se vaatisi runsaasti muutoksia ja kosteiden tilojen lisäämistä vanhaan rakennukseen. Korkealuokkainen hotelli suurine huoneineen sopisi esimerkiksi toimistokäyttöä paremmin Valtimontaloon. Joka tapauksessa rakennuksen korjauskustannukset nousevat suhteellisen korkeiksi ja sillä on vaikutusta kiinteistön myyntihintaan.

Oheisessa liitteessä on tarkasteltu Valtimontalon myyntiin liittyviä taloudellisia vaikutuksia. Tarkastelun pohjana ovat sekä Taidetehtaan rantakortteleista vastaavan selvityksen tehneen FM Tuomas Santasaloon että hotelliyrittäjien ja rakentajien kanssa käydyt keskustelut. Santasaloon mukaan erilliselle selvitykselle ei oikein ole tarvetta, kun kysymyksessä on verrattain suppea hotellihanke. Lisäksi hotellikäytön taloudellisia vaikutuksia on vaikea arvioida pitävästi, jos ei ole tietoa tarkoista hotellihuoneiden määrästä, hotellin profiilista ja oheispalveluista. Hotellin yöpyjien määrä ja niistä saatava matkailutulo eivät vaikuta välittömästi työpaikkojen määrään tai verotuloihin, mutta niillä on välillistä vaikutusta alueen muiden yritysten toimintaan ja menestymiseen ja sen seurauksena myös työllisyyteen.

Hotelliyrittäjien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta ja jo tehtyjen alustavien tarkastelujen mukaan Valtimontaloon voitaisiin sijoittaa enintään noin 60 huoneen hotelli. Korkeatasoisessa hotellissa huoneiden lukumäärä olisi 40 – 50 kpl. Tämä johtaisi myös paremmin rakennuksen sisätilojen alkuperäisen tunnelman ja arvokkuuden säilyttämiseen. Korkeatasoinen hotelli houkuttelisi paremmin ostovoimaisia kävijöitä Porvooseen ja pidentäisi viipymisaikaa, joka taas lisäisi matkailutuloja. Pelkästään hotellivieraiden ansiosta lisääntyvä ravintolapalvelujen voisi johtaa paikallisten ravintoloiden merkittävään kannattavuuden parantumiseen ja aukioloaikojen laajentumiseen, joka toisi runsaasti pysyviä ja uusia työpaikkoja. Itsepalveluun perustuvalla hotellilla vaikutukset olisivat pienempiä. Korkeatasoinen hotelli myös työllistää suoraan enemmän, arvioitu työntekijämäärä olisi jopa kymmenen uutta työntekijää.

Länsirannalle suunniteltu hotelli olisi ensimmäisessä vaiheessa kooltaan hiukan suurempi, 85-100 huoneen kokoinen. Sen taloudelliset vaikutukset oli selvityksessä arvioitu varovasti. Investointina hotelli Länsirannalla olisi kuitenkin hieman suurempi,

PORVOON KAUPUNKI

Kaupunkikehityslautakunta	§ 195	21.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 470	11.12.2017

kun se sijoittuisi uudisrakennukseen, rakennettavan kauppakeskuksen katolle ja Valtimontalon hotelli vastaavasti peruskorjattuun arvorakennukseen. Valtimontalon osalta rakennuskustannukset olisivat noin 100 000 €/hotellihuone eli 4 – 5M€.

Karkeasti arvioiden hankkeiden vaikutukset verotuloihin rakentamisen ajalta ovat kuitenkin samaa kokoluokkaa ja asutokäytössäkin Valtimontalossa vain hiukan alemmat.

Toimitilajohto on aiemmin perustellut Valtimontalon myyntiä asutokäyttöön kiinteistöstä saatavalla korkeammalla hinnalla. Hinta-arviot ovat kuitenkin kaiken kaikkiaan vaatimattomia ja myynnillä on joka tapauksessa vain kertaluokkainen ja pieni vaikutus kaupungin talouteen. Kuten valtuustoaloitteessa todetaan, uuden hotellin vaikutukset voisivat olla hyvinkin merkittäviä, vaikka ne suurelta osin olisivat välillisiä, alueen ja Porvoon vetovoimaan ja yritysten menestymiseen liittyviä vaikutuksia.

Valtimontalon asutokäyttö voi myös parhaimmillaan tuoda Porvooseen lisää hyviä veronmaksajia, jotka myös käyttäisivät alueen palveluja. Asemakaavalla ei kuitenkaan ole rajattu asuntojen lukumäärää ja Porvoossa on jo esimerkkejä siitä, kuinka arvokiinteistö voidaan pilkkoa pieniksi asunnoiksi. Tällöin Valtimontalon asutokäyttö ei juurikaan kasvattaisi kaupungin verotuloja, kun asuntoja voidaan rakentaa muutenkin eri puolille kaupunkia.

Valtimontalon tulevasta käytöstä riippumatta tulee rakennuksesta laatia rakennushistorian selvitys, joka toimii hyvänä pohjana, kun suunnitellaan rakennukseen tehtäviä muutoksia.

Valtuustoaloitteen johdosta voidaan todeta, että arvokas, keskeisellä paikalla sijaitseva Valtimontalo sopii alkuperäisen asutokäytön lisäksi myös ehdotettuun hotellikäyttöön. Uusi hotelli lisäisi ja monipuolistaisi merkittävästi Porvoon majoitustarjontaa. Hotellikäyttöön myytäessä olisi ostotarjouksissa esitettävä uuden hotellin konsepti ja tarjoajan referenssit vastaavasta toiminnasta. Tämän pohjalta voitaisiin tehdä päätös kiinteistön luovuttamisesta ja kauppaan liittyvistä ehdoista niin, että ostaja sitoutuu hotellikäyttöön. Samalla voidaan päättää esimerkiksi asemakaavan muuttamisesta, jos muuten ei voida varmistaa sitä, että rakennus säilyy hotellikäytössä. Valtimontalon myynti voidaan käynnistää välittömästi.

Liitteet:

Valtuustoaloite Valtimontalon myynnin taloudellisista vaikutuksista

Akj:

PORVOON KAUPUNKI

Kaupunkikehityslautakunta	§ 195	21.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 470	11.12.2017

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että valtuustoaloitteeseen Valtimontalon myynnin taloudellisten vaikutusten arvioinnista annetaan yllä esitetty vastaus.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että valtuustoaloitteeseen Valtimontalon myynnin taloudellisten vaikutusten arvioinnista annetaan yllä esitetty vastaus.

KH 11.12.2017 § 470

Liitteet:
aloite 12.10.2017
yhteenvedo Valtimotaloselvityksestä

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää antaa yllä olevan kaupunkikehityslautakunnan esityksen vastauksenaan Mika Varpion ym. valtuustoaloitteeseen.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti antaa yllä olevan kaupunkikehityslautakunnan esityksen vastauksenaan Mika Varpion ym. valtuustoaloitteeseen.
