

Stadsutvecklingsnämnden	§ 196	21.11.2017
Stadsstyrelsen	§ 470	11.12.2017

SVAR PÅ FULLMÄKTIGEMOTION OM BEDÖMNING AV DE EKONOMISKA KONSEKVENSERNA AV FÖRSÄLJNINGEN AV VALTIMOHUSET

StUN § 196

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsplaneringschef Eero Löytönen, eero.loytonen@porvoo.fi, tfn
040 528 4841

Mika Varpio och 12 andra fullmäktigeledamöter har väckt en motion om bedömning av ekonomiska konsekvenser av försäljningen av Valtimohuset.

Stadsplaneringen har upprättat följande svar på fullmäktigemotionen:

I fullmäktigemotionen föreslår man att man med anknytning till försäljningen av Valtimohuset ska utreda ekonomiska konsekvenser av byggnadens framtida användning så att man utreder vilken direkt och långverkande nytta staden har av både bostäder och ett hotell. Enligt motionen ska staden låta göra en separat bedömning av de ekonomiska konsekvenserna där man granskar direkta försäljningsfodringar men också de långvariga multiplikativa effekter som byggnadens olika användningsändamål har.

Valtimohuset är en värdebyggnad vars tomt i detaljplanen anvisas som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt byggnader för inkvartering, där miljön bevaras. Högst 50 % av byggnadens våningsyta får användas för bostäder. I de två översta våningarna i byggnaden som är i tre våningar har det ursprungligen funnits bostäder. Byggnaden ska bevaras.

På ansökan av stadens lokalitetsledning beviljade stadsutvecklingsnämnden undantag från detaljplanens bestämmelse så att 70 % av byggnadens totala våningsyta kan användas för bostäder.

Byggnaden har redan länge funnits på stadens försäljningslista. I den nedersta våningen finns affärslokaler men en del av kontorslokalerna håller på att bli tomma. Enligt en utredning som lokalitetsledningen låtit göra har byggnadens framtida användningsändamål en väsentlig inverkan på försäljningspriset av fastigheten. Man har inte fått en exakt prisuppskattning för ett hotell men möjligheten för bostäder skulle innebära ett högre försäljningspris av byggnaden. Byggnadens skick och förpliktelsen att skydda byggnaden påverkar priset. Användningen av byggnadens höga vindsvåning begränsas av både detaljplanen och de skyddade fasaderna.

Enligt färskare utredningar finns det ett stort behov att öka antalet

Stadsutvecklingsnämnden	§ 196	21.11.2017
Stadsstyrelsen	§ 470	11.12.2017

inkvarteringslokaler i Borgå. I detaljplanen för Västra åstranden reserveras ett område för hotell vid Konstfabriken men detaljplanen har överklagats. Förvaltningsdomstolen fattar sitt beslut våren 2018. Ett hotell som placeras i Valtimohuset har nödvändigtvis inte konsekvenser för hotellprojektet på Västra åstranden.

I Borgå centrum finns också en stor efterfrågan på bostäder som är tillräckligt högklassiga. Användningen som bostad skulle kanske bättre beakta skyddsmålen för byggnaden och dess värdefulla utrymmen. Å andra sidan skulle den robusta byggnaden väl kunna användas som hotell även om det skulle kräva många ändringar och byggande av våta utrymmen i den gamla byggnaden. Ett högklassigt hotell med stora rum skulle passa in i Valtimohuset bättre än kontorslokaler. I varje fall kommer kostnaderna för renoveringen av byggnaden att vara relativt höga, vilket påverkar försäljningspriset av fastigheten.

Som bilaga finns en utredning om ekonomiska konsekvenser av försäljningen av Valtimohuset. Utredningen baserar sig på diskussioner med FM Tuomas Santasalo, som gjort en motsvarande utredning om Konstfabrikens strandkvarter, samt med hotellföretagare och byggföretag. Enligt Santasalo behövs ingen separat utredning eftersom det är fråga om ett relativt litet hotellprojekt. Det är också svårt att bedöma hotellets ekonomiska konsekvenser med säkerhet om man inte har exakta uppgifter om antalet hotellrum, hotellets profil och tilläggstjänster. Antalet personer som övernattar i hotellet och turistinkomsterna från dem påverkar inte direkt antalet arbetsplatser eller skatteinkomsterna men de har indirekta konsekvenser för de övriga företagens verksamhet och framgång i området och därigenom också för sysselsättning.

På basis av diskussioner med hotellföretagare och gjorda preliminära utredningar kan ett hotell med högst ca 60 rum placeras i Valtimohuset. Ett högklassigt hotell skulle ha 40–50 rum. Det skulle bättre bidra till att bevara den ursprungliga stämningen och den värdefulla karaktären i byggnadens utrymmen. Ett högklassigt hotell skulle bättre locka besökare med köpkraft till Borgå och göra besökstiden längre, vilket skulle öka turistinkomsterna. I och med hotellgäster skulle efterfrågan på restaurangtjänster öka, vilket kan leda till en betydligt bättre lönsamhet hos lokala restauranger och längre öppettider. Detta skulle skapa många ordinarie och nya arbetsplatser. Ett hotell med självbetjäning skulle ha mindre konsekvenser. Ett högklassigt hotell sysselsätter också direkt fler anställda, ett uppskattat antal nya anställda är till och med tio.

Hotellet som planeras på Västra åstranden skulle i det första skedet vara en aning större och ha ca 85–100 rum. I utredningen ingick en försiktig bedömning av dess ekonomiska konsekvenser. Som

Stadsutvecklingsnämnden	§ 196	21.11.2017
Stadsstyrelsen	§ 470	11.12.2017

investering är hotellet på Västra åstranden dock lite större eftersom det placeras i en nybyggnad, på taket av ett köpcentrum som byggs, och hotellet i Valtimohuset placeras i en värdebyggnad som genomgått en ombyggnad. Byggkostnaderna för Valtimohuset skulle vara ca 100 000 euro/hotellrum, dvs. 4–5 miljoner euro.

Enligt en grov uppskattning har projekten dock liknande konsekvenser för skatteinkomsterna under byggtiden och de skulle vara endast en aning mindre i fråga om boende.

Lokalitetsledningen har tidigare motiverat försäljningen av Valtimohuset för boende med det högre priset av fastigheten. De uppskattade priserna är emellertid låga och försäljningen har i varje fall endast en liten inverkan av engångsnatur på stadens ekonomi. Som det konstateras i fullmäktigemotionen kan det nya hotellet ha mycket betydande, dock till största delen indirekta konsekvenser för regionens och Borgås dragningskraft och för företagens framgång.

Om man bygger bostäder i Valtimohuset kan Borgå i bästa fall få nya goda skattebetalare som också använder områdets tjänster. Med detaljplanen begränsar man dock inte antalet bostäder och i Borgå finns det redan nu exempel på hur en värdefastighet kan byggas om till mindre bostäder. Då skulle bostäderna i Valtimohuset inte mycket öka stadens skatteinkomster eftersom det är möjligt att bygga bostäder också på olika håll i staden.

Oberoende av Valtimohusets framtida användningsändamål ska man utarbeta en byggnadshistorisk utredning av byggnaden som fungerar som en bra grund för planeringen av ändringar i byggnaden.

Med anledning av fullmäktigemotionen kan man konstatera att det värdefulla Valtimohuset som är centralt beläget lämpar sig för bostäder enligt det ursprungliga användningsändamålet men också för ett hotell enligt förslaget. Ett nytt hotell skulle öka inkvarteringsmöjligheterna i Borgå och göra dem mångsidigare. Av anbudena ska framgå konceptet för det nya hotellet och anbudsgivarens referenser för motsvarande verksamhet om Valtimohuset säljs för att användas som hotell. På basis av detta kan man också fatta beslut om överlåtelse av fastigheten och villkoren för köpet så att köparen förbinder sig för att använda fastigheten som hotell. I samband med detta kan man till exempel fatta beslut om att ändra detaljplanen om man inte på något annat sätt kan säkerställa att byggnaden används som hotell. Försäljningen av Valtimohuset kan påbörjas med omedelbar verkan.

Bilagor:

fullmäktigemotion om de ekonomiska konsekvenserna av försäljningen av Valtimohuset

PORVOON KAUPUNKI

Stadsutvecklingsnämnden	§ 196	21.11.2017
Stadsstyrelsen	§ 470	11.12.2017

Bsd:

Stadsutvecklingsnämnden föreslår stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på fullmäktigemotionen om bedömning av de ekonomiska konsekvenserna av försäljningen av Valtimohuset.

Beslut:

Stadsutvecklingsnämnden beslöt föreslå stadsstyrelsen att det som sägs ovan ges som svar på fullmäktigemotionen om bedömning av de ekonomiska konsekvenserna av försäljningen av Valtimohuset.

STST 11.12.2017 § 470 Bilagor:

motion 12.10.2017

sammandrag av Valtimohusets utredning

Stadsdirektören:

Stadsstyrelsen beslutar ge ovanstående stadsutvecklingsnämndens förslag som sitt svar på Mika Varpios m.fl. motion.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt ge ovanstående stadsutvecklingsnämndens förslag som sitt svar på Mika Varpios m.fl. motion.
