

RATAKATU 9
POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

HEL 2016-009740
Kaupunkisuunnitteluvirasto, Sinikka Lahti, 8.9.2016

Hakemus

Ratakatu 9 kiinteistön 2.–6. kerrosten (1 304 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen toimitilasta asumiseen poiketen voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (KT, toimistorakennusten korttelialue).

Yritysvaikutusten arvioinnin taustaa

Nyt käsitellyssä oleva hakemus on jatkoa kiinteistöstä vuonna 2015 jätettyyn poikkeamishakemukseen (HEL 2015-009421), jonka sisältö oli samansuuntainen, mutta käyttötarkoitukseksi esitettiin tuolloin asuntophotellia. Hakemuksesta valmisteltiin kielteinen päätösesitys, mutta kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asian uudelleenalmisteltavaksi. Suunnitelmaa on tämän jälkeen muutettu siten, että uudeksi käyttötarkoitukseksi esitetään asumista, joten hankkeesta jätettiin uusi hakemus. Poikkeamispäätöksen valmisteluun päätettiin samalla liittää suppea yritys-vaikutusten arviointi.

Hankkeen vaikutuksia tarkastellaan sekä kiinteistön tasolla että alueellisella tasolla. Vaikutukset kohdistuvat hakemuksen taustalla olevaan toimijaan, kiinteistössä tällä hetkellä toimivaan yritykseen ja mahdollisesti välillisesti muihin alueella toimiviin yrityksiin. Hankkeesta saattaa muodostua ennakkotapaus, kun muiden alueen kiinteistöjen konvertoinnista asumiseen keskustellaan.

Hankkeen vaikutukset hakemuksen taustalla olevalle yritykselle

Vaikutukset kiinteistökehitysyhtiölle ovat hankkeesta jo aiheutuneet suunnittelu-, selvitys- ja käsittelykulut sekä jatkossa mahdollinen kaupungille maksettava maankäyttökorvaus arvioidusta arvonnoususta sekä kiinteistön muutos- ja korjaustoimenpiteiden kulut. Lopputilanteessa asuntojen myynnistä tai vuokraamisesta syntyvän taloudellisen hyödyn voidaan olettaa kattavan alkuvaiheen kulut ja tuottavan yritykselle voittoa. Peruskorjaus nostaa hakijan omistuksessa olevan kiinteistön arvoa.

Vaikutukset kiinteistössä toimiviin yrityksiin ja yhdistyksiin

Kiinteistössä on toiminut vuosien saatossa lukuisia erilaisia yhdistyksiä. Viimeksi tilojen pääasiainen käyttäjä on ollut Mielenterveyden keskusliitto ja sen alayhdistyksiä (Mieli Maasta ry, Suomen Moniääniset ry), jotka muuttivat pois tiloista vuonna 2014. Yhdistysten tiloissa oli töissä n. 20 henkilöä. Tämän jälkeen toimistokerrokset ovat olleet tyhjiillään. Kellarikerroksessa toimii edelleen yökerho. Ravintolayrityksen vakituinen työntekijämäärä on alle 5 henkilöä.

Koska haettu toimenpide koskee vain rakennuksen ylempiä kerroksia, jotka tällä hetkellä ovat tyhjiillään, ei toimenpiteellä ole välittömiä vaikutuksia vuokralaisiin. Ravintolayritykselle voi koitua haittaa kiinteistön peruskorjauksen aikaisista järjestelyistä. On myös mahdollista, että tuleville asukkaille saattaa koitua häiriötä yökerhotoiminnasta, jolloin ravintolayrityksen toimintaedellytykset kyseisellä paikalla saattavat heikentyä. Jotta tällaiselta tilanteelta voidaan välttyä, tulee muutoksessa asuntojen ääneneristävyyteen kiinnittää erityistä huomiota.

Vaikutukset alueen muihin toimijoihin

Tontti kuuluu Punavuoren tiiviiseen ja toiminnoiltaan sekoittuneeseen korttelirakenteeseen, jossa sekä asukkaiden että työntekijöiden määrä on suuri. Toimitilan osuus koko korttelin kerrosalasta on noin 50 %. Kiinteistö on aivan keskustan tuntumassa, mutta saavutettavuus julkisella liikenteellä koko kaupunkiseudun näkökulmasta ei kuitenkaan ole ihanteellinen.

Hakijan ilmoituksen mukaan tiloja on yritetty saada vuokralle jo useamman vuoden ajan alueen toimitilan keskimääräistä vuokratasoa edullisemmin. Muutoksen vaikutuksesta alueen tyhjiään olevan toimitilan määrä pienenee. Yksittäisenä hankkeena kyseinen muutos on yritysvaikutukseltaan vähäinen. Jos hanke kuitenkin muodostuu ennakkotapaukseksi, joka osaltaan vaikuttaa alueen toimitilojen laajamittaisempaan konvertointiin poikkeamismenettelyllä, saattaa hankkeella olla johdannaisvaikutuksia esim. lähialueen toimitilavuokratason. Poikkeamispäätöksessä on siksi korostettava, että hanke on yksittäistapaus ja jatkossa konversiohankkeita on arvioitava osana laajempaa toiminnallista kokonaisuutta.