

Projekti GH Oy
GARDEN HELSINKI-hanke
c/o Oy HIFK-Hockey Ab
Nordenskiöldinkatu 11 00250 HELSINKI

KIINTEISTÖVIRASTO
SAAP 14. 05. 2014

14. TOUKOKUUTA 2014

Helsingin kaupungin Kiinteistölautakunta
PL 10 00099 HELSINKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
15. 05. 2014	
Dnro/Dnr	HEL 2014-0066 28
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	10010100

Arvoisa Kiinteistölautakunta ja puheenjohtaja Pia Pakarinen

Haemme GARDEN Helsinki-hankkeelle suunnitteluvarausta Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Pumppaamon alueille liitteen 1 mukaisesti.

Osittain maan alle rakennettava Garden Helsinki on 2020- luvun maailmanluokan tapahtuma-areena, joka tarjoaa myös ympärivuotisia päivittäis- ja erikoispalveluita helsinkiläisille. Gardenin uskotaan tuovan myös lisäkysyntää ympäröiville kulttuuri- ja tapahtumakeskuksille, kuten Kansallisopperalle, Linnanmäelle ja Sonera- sekä Olympiastadioneille.

Kiinteistön kokonaiskonseptia on suunniteltu vuosien 2010-2014 aikana yhdessä käyttäjien, vuokralaisten, sijoittajien, kaupunkisuunnitteluviraston, kansallisten ja kansainvälisten arkkitehtitoimistojen sekä maailman johtavien Smart Building -teknologiaratkaisuja toteuttavien yritysten kanssa.

Garden Helsinki hankkeen työllisyys- ja verovaikutus:

- Rakennusvaiheen arvioidaan suoraan työllistävän keskimäärin 2800 henkilötyövuotta
- Toimintavaiheen suora työllistämisaikutus on noin 700 henkilötyövuotta / vuosi
- Verotuloja valtiolle syntyy rakennusvaiheessa noin 13 M€ ja kuntasektorille 20 M€
- Toimintavaiheen verotulot toiminnan vakiinnuttua ovat kuntasektorille noin 9 M€ ja valtiolle noin 43 M€ vuosittain

Hankkeen kokonaissuunnittelu tullaan toteuttamaan Hakijan toimesta Helsingin kaupungin Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Esitämme ns. kumppanuuskaavoitusmallin käyttöä jossa vastaamme kaavoituksen arkkitehtityön kustannuksista kokonaisuudessaan.

Ymmärrämme sijainnista ja nykyisestä kaavatilanteesta johtuvan kaavoitusvaiheen haasteellisen aikataulun sekä arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan poikkeuksellisen suuren merkityksen.

Pyydämme suunnitteluvarauksen myöntämistä ja voimassaoloa koko asemakaavoitusvaiheen ajan. Olemme halukkait neuvottelemaan maa-alueen hankinta- ja/tai vuokrauskustannuksista suunnitteluvarauksen voimassaoloaikana.

Ystävällisin terveisin, GARDEN Helsinki-hankkeen puolesta

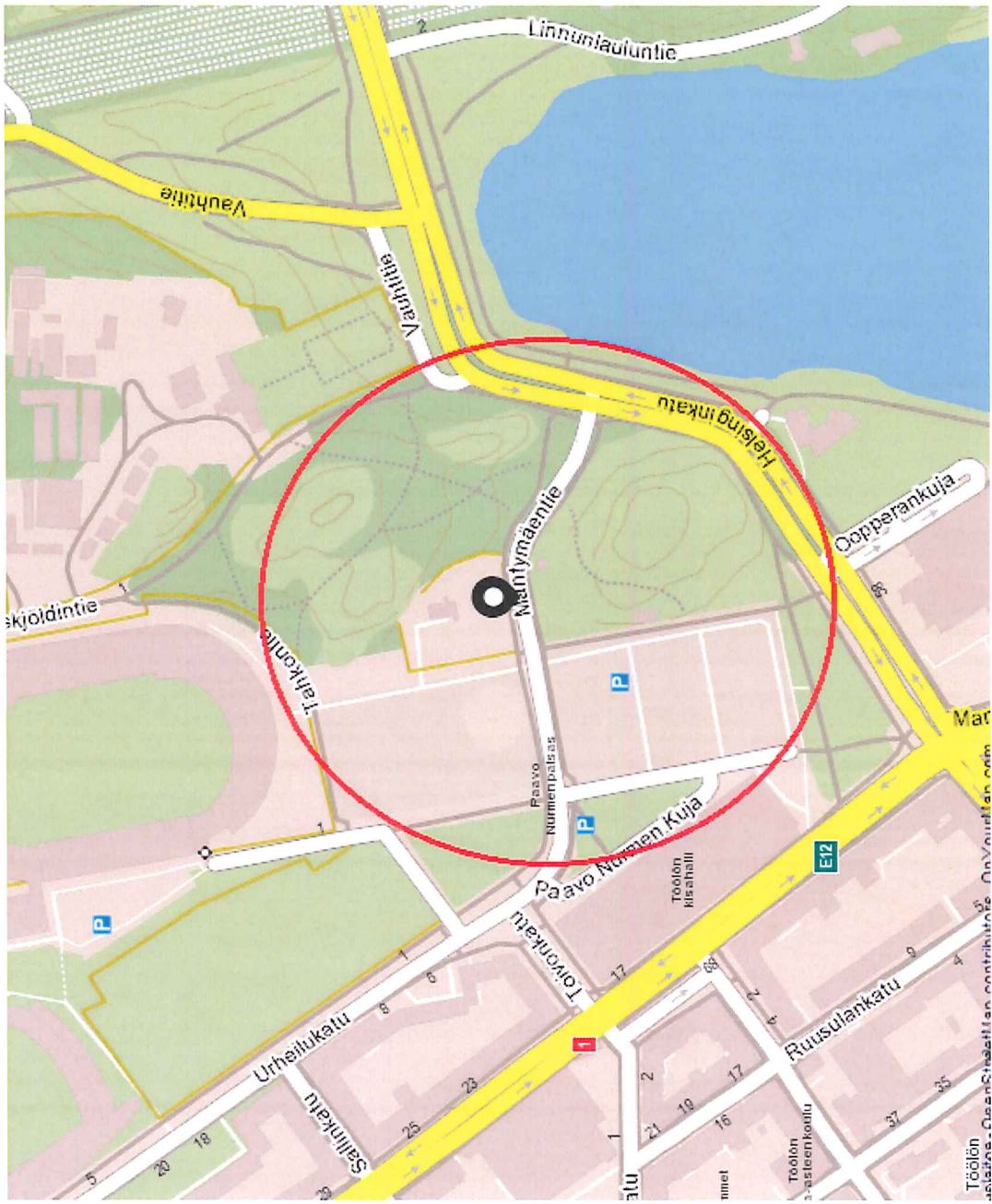
Timo Everi

PROJEKTI GH OY

Tiedoksi:

Jussi Pajunen	Ylipormestari
Hannu Penttilä	Apulaiskaupunginjohtaja
Tapio Korhonen	Kansliapäällikkö
Mikko Aho	Virastopäällikkö, Kaupunkisuunnitteluvirasto
Jaakko Stauffer	Virastopäällikkö, Kiinteistövirasto
Juhani Tuuttila	Tonttiosaston päällikkö
Risto Rautava	Kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja

LIITE 1 / SUUNNITTELUVARAUSALUE (Alue täsmentyy Kaupunkisuunnitteluviraston aluerajauksen mukaan)





cutting through complexity

Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi

Loppuraportti

10. joulukuuta 2013



Helsinki Garden- hankkeen taloudellisten vaikutusten arvioinnin evaluointi

Vastuuvapauslauseke

Tässä KPMG Oy Ab:n (jäljempänä ”KPMG”) raportissa on analysoitu ja arvioitu GSP Group Oy:n vuonna 2012 laatiman Helsinki Garden –hankkeen vaikutusarvioinnin oletusten sekä laskentatavan oikeellisuutta. Raporttimme on laadittu 30.10.2013 päivätyin toimeksiantosopimuksen perusteella.

Raporttimme sisältää kehittämissuhteita, jotka voivat auttaa Projekti GH Oy:tä (jäljempänä ”Toimeksiantaja”) Helsinki Garden -hankkeen vaikutusten arvioinnin kehittämisessä sekä hankkeen toteutuksen edistämiseksi. Toimeksiantaja päättää yksin kehittämissuhteiden ja toimenpiteiden mahdollisesta toteuttamisesta. Toimeksiantajan vastuulla on myös mahdollisten muiden kehittämissuhteiden ja kehittämistoimenpiteiden tunnistaminen ja toteuttaminen.

Tämä toimeksianto ei ole tilintarkastusstandardien mukaista tilintarkastusta tai yleisluontoista tarkastusta. Emme ole vahvistaneet meille esitettyjen materiaalien ja tietojen sekä käyttämiemme lähdeaineistojen oikeellisuutta emmekä vastaa raportissa esitettyjen tietojen virheettömyydestä. Mikäli Toimeksiantaja tai joku muu taho, joka saa tiedon raporttimme sisällöstä ja päättää käyttää raportissa olevia tietoja päätöksentekonsa pohjana, KPMG ei ole vastuussa raportissa olevista tiedoista tai tahon mahdollisesti kärsimästä vahingosta.

Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi

Johdon tiivistelmä (1/3)

Aihe	Yhteenveto	
Toimeksiannon sisältö ja tausta	<ul style="list-style-type: none"> ■ KPMG:n tehtävänä oli <ul style="list-style-type: none"> – analysoida ja arvioida GSP Group Oy:n 11.4.2012 päivätyn Helsinki Garden taloudellisten vaikutusten arviointi -raportin oletusten sekä laskentatavan oikeellisuutta – selvittää Helsingin kaupungin avainhenkilöiden sekä tärkeimpien sidosryhmien näkemyksiä Helsinki Garden -hankkeen vaikutuksista. Tämä toteutettiin haastatteluin, haastatellut tahot on esitetty liitteessä 1 ■ Tämän raportin arvioinnin kohteena olleet luvut perustuvat Helsinki Garden-hankkeen tuottamiin selvityksiin ja arvioihin hankkeen vaikuttavuudesta. KPMG ei ollut mukana tekemässä alkuperäisiä selvityksiä ja arvioita ■ GSP Group Oy:n raportissaan esittämä vaikuttavuusarvio hankkeesta rakennusvaiheen osalta on 34,2 MEUR ja toimintavaiheen 52,2 MEUR / vuosi. Laskelmassa ei ole huomioitu hankkeesta aiheutuvia välillisiä vaikutuksia. KPMG on evaluoinut näiden lukujen perustana olleiden oletusten ja laskentatavan oikeellisuutta 	
Vaikuttavuusarvion evaluoinnin tulokset		Vaikutus
Rakennusvaihe	<p>Työllistämisen- ja verotulovaikutukset</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Verotulovaikutukset on johdettu rakennuskustannuksista arvioitujen henkilöstökulujen osuuden mukaan. Rakennuskustannusten luotettavuutta on hankkeen tässä vaiheessa hyvin vaikea arvioida, joten myös verotulovaikutusten arviointi on tämän toimeksiannon puitteissa haastavaa ■ Vaikka GSP:n arvio rakennusajan palkkojen kokonaismäärästä olisikin oikein, on valtion verotulo-osuus arvioitu 10,20%:n mukaan eikä lakisääteisiä vähennyksiä ole huomioitu. Karkea arviomme vähennysten vaikutuksesta on noin 5%-yksikköä, GSP:n raportissa esitetty rakennusvaiheen vaikuttavuus on 34,2 MEUR, ja tämän muutoksen myötä vaikuttavuus olisi 28,8 MEUR <p>Rakennuslupa- ja liittymismaksut</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pysäköintihallin osalta bruttoneliönä on esitetty 1 834, joka on alkuperäisten lähteiden mukaan parkkipaikkojen määrä. Alkuperäisissä lähteissä on oletettu tilaa 30 m² per parkkipaikka, joten neliömääränä tulisi olla 55 020 ■ Tämä vaikuttaisi rakennuslupamaksuihin ja liittymismaksuihin +0,5 MEUR eli rakennusvaiheen kokonaisvaikuttavuudeksi saadaan edellinen kohta huomioiden 29,3 MEUR. Myös käytetyt taksat tulee tarkistaa sekä arvioida energiaan liittyvät maksut 	<p>Rakennusvaiheen vaikuttavuus muutosten jälkeen:</p> <p>29,3 MEUR</p>

Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi

Johdon tiivistelmä (2/3)

Aihe	Yhteenveto	Vaikutus
Vaikuttavuusarvion evaluoinnin tulokset		
Toimintavaihe	<p>Työllistämisaikutus</p> <ul style="list-style-type: none"> Työllistämisaikutuksiin liittyy jonkin verran epävarmuuksia, koska kaikkien toimintojen ennustettavuus yhtä aikaa on haastavaa, ks. sivu 10. Emme kuitenkaan havainneet merkittäviä virheitä varsinaisissa työpaikkojen lukumääriin liittyvissä oletuksissa <p>Verotulot</p> <ul style="list-style-type: none"> Laskelmissa käytetyt arvonlisäverotuksen ja välittömän verotuksen veroprosentit ovat vanhentuneet (esim. yhteisöverokanta vuoden 2014 alusta 20 %, laskelmissa 24,5 %). Lisäksi palkkojen sivukuluprosentit ovat myös muuttuneet vuodesta 2012 Toimintavaiheen raportissa esitetty kokonaisvaikuttavuus on 52,2 MEUR, ja tulo- ja arvonlisäverokantojen päivityksen jälkeen 44,4 MEUR Raportissa esitetyt verotulot ovat osittain jo olemassa (esim. nykyinen arena ja siihen liittyvä kaupallinen toiminta ja ravintolat), joten hankkeen tuomat puhtaasti uudet verotulot lienevät näiltä osin tässä raportissa esitettyä alhaisemmat 	<p>Toimintavaiheen kokonaisvaikuttavuus tulo- ja arvonlisäverokantojen päivityksen jälkeen:</p> <p>44,4 MEUR / vuosi</p>
Kokonaisvaikuttavuus	<ul style="list-style-type: none"> Vaikuttavuusarvion perusteella Helsinki Garden -hanke tuo merkittäviä verotuloja sekä valtiolle että Helsingin kaupungille Vaikuttavuusarvio sisältää oletuksia, joiden luotettavuuteen hankkeen tässä vaiheessa on vaikea ottaa kantaa, esimerkiksi rakennuskustannuksiin ja hankkeesta syntyvien puhtaasti uusien verotulojen määrään. Arviossa ei ole huomioitu hankkeesta syntyviä välillisiä vaikutuksia 	

Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi

Johdon tiivistelmä (3/3)

Aihe

Yhteenveto

Haastattelujen tulokset: näkemyksiä hankkeen vaikutuksista

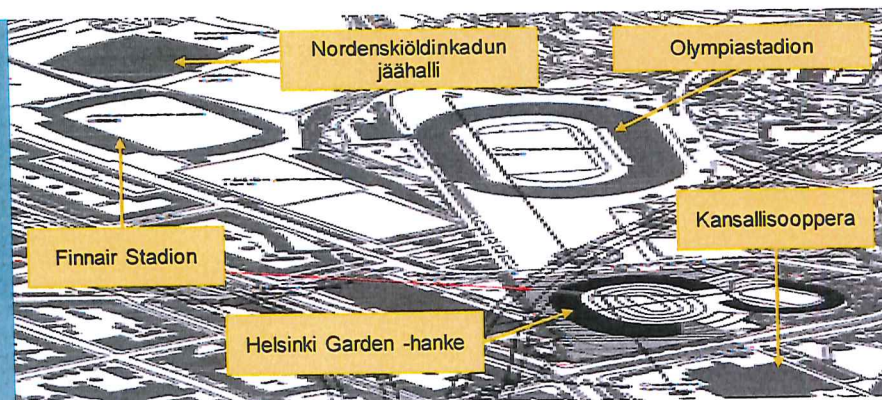
Vaikutus alueen toiminnallisuuteen

- Helsingin urheilupuiston alueella olevat peruskorjaus- ja uudishankkeet (ml. Helsinki Garden) voivat kokonaisuutena synnyttää merkittäviä, toistaiseksi tarkemmin määrittelemättömiä kustannussäästöjä ja synergioita eri toimijoiden välillä. Tämä edellyttää muun muassa joidenkin toimintojen keskittämistä ja päällekkäisyyksien poistamista
- Alueen toiminnallisuutta tulisi tarkastella kokonaisuutena. Samalla tulee arvioida ja vertailla eri maankäyttövaihtoehtojen vaikutuksia suhteessa alueen kehittämisen tavoitteisiin sekä saavutettaviin hyötyihin kaupungin investointitarpeet huomioiden

Vaikutus alueen liikennejärjestelyihin

- Olympiapuiston aluetta tulisi voida kehittää Töölönrannan jatkeena muodostaen *Kulttuuriketjun* Kiasman modernin taiteen museosta aina keskuspuistoon asti
- Tämä tarkoittaisi puistomaisen ja viihtyisän miljööän luomista sekä toiminnallisten kevyen liikenteen väylien rakentamista (vrt. *Baana*) ja julkisen liikenteen parantamista
- Suunnitteluvaiheessa oleva Pissararata vaikuttaa olennaisesti alueen kokonaiskehittämiseen. Pissararata parantaisi toteutuessaan paitsi alueen julkista liikennettä myös Garden-hankkeen kannattavuutta. Myös Garden-hankkeella, tai muulla suurilla massoilla liikuttavalla hankkeella, olisi positiivisia vaikutuksia Pissararadan kannattavuuteen

Alueen toimintaympäristö



Haastatteluissa korostui

- Sijainnin ainutlaatuisuus
- Hankkeen tarpeellisuuden selvittäminen eri näkökulmista
- Lainvoimaisen päätöksen tekemiseen tarvittava aika
- Päätöksen tärkeys alueen kehittämiselle
- Päätöksentekoon tarvittavien laskemien kattavuus
- Välillisten vaikutusten arvioimisen merkitys

	Sivu
Johdon tiivistelmä	2
Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi	
■ Rakennusvaihe: työllistämisen- ja verotulovaikutukset	8
■ Rakennusvaihe: rakennuslupa- ja liittymismaksut	9
■ Toimintavaihe: työllistämisen vaikutus	10
■ Toimintavaihe: verotulovaikutus	11
Haastatteluissa esiin nousseita haasteita ja mahdollisuuksia	
■ Alueen toimintaympäristö	13
■ Vaikutus alueen toiminnallisuuteen	14
■ Vaikutus alueen liikennejärjestelyihin	15
Liitteet	
Liite 1: Lista tehdyistä haastatteluista	17

The background features several overlapping blue geometric shapes. A large, dark blue trapezoid is on the left, partially overlapping a lighter blue trapezoid that extends towards the top right. A large, medium-blue rectangle is on the right side, overlapping the other shapes. The text is centered within this medium-blue rectangle.

Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi

Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi

Yleistä

Toimeksiannon tausta ja lähtötiedot

- Toimeksiantaja tarvitsee ulkopuolista avustusta GSP Group Oy:n vuonna 2012 laatiman Helsinki Garden –hankkeen vaikutusarvioinnin evaluoinnissa
- Olemme saaneet Toimeksiantajalta GSP Group Oy:n ('GSP') laatiman "GARDEN HELSINKI ARVIOINTI TALOUDELLISISTA VAIKUTUKSISTA" –nimisen raportin sekä siihen liittyvän Excel-muotoisen tiedoston raportin liitetaulukoista, joita olemme käyneet läpi 4.11 – 8.11.2013 välisenä aikana
- GSP:n laatimassa vaikuttavuusarvioinnissa mainitaan sivulla 2 seuraavasti:
 - "Vaikutusten arvioinnin numeerisena pohjatietona on pitkälti käytetty ICON Venue Groupin ja RLB Rider Levett Bucknallin tekemää selvitystä IFK:lle."
 - Tästä syystä saadusta materiaalista on lisäksi läpikäyty ICON Venue Groupin laatima vaikuttavuusarvointi, jossa on merkintä "Print date: 1/12/2012". Raportti, jossa on 18 varsinaista sivua, sisältää myös ilmeisesti liiteosiona 10-sivuisen dokumentin, jossa on Rider Levett Bucknallin ('RLB') tekemiä vaikuttavuuteen liittyviä laskelmia. Kyseinen dokumentti vaikuttaa kokoomalta Excel-tiedostosta pdf:ksi muutettuja taulukoita ja hyvin niukalti selityksiä näihin taulukkoihin
 - Olemme työssämme pyrkineet löytämään yhteyden GSP:n raportin ja ICON Venue Groupin ('IVG') laatiman lähdetiedoston välillä; lisäksi olemme pyrkineet arvioimaan tässä lähteessä mainittuja lähtötietoja ja niiden arviointimenetelmiä siltä osin kuin GSP:n raportti mainittuja tietoja sisältää
- GSP:n raportissa sivulla 2 mainitaan lisäksi:
 - "Hyötyjä ja tuottoja on laskettu vain Helsinki Gardenin osalta eikä arvioinnissa oteta kantaa siihen, vaikuttaako Helsinki Garden -hankkeen liikevaihto jonkun muun toimijan liikevaihtoon negatiivisesti."
- Tämä on käsityksemme mukaan merkittävä rajoitus hankkeen vaikuttavuuden arvioinnin kannalta ja suosittelemme, että tätä arviointia tehdään tässä selvityksessä tehtävän kvalitatiivisen arvioinnin lisäksi myös kvantitatiivisesti
- IVG:n raportissa mainitaan lisäksi, että a) käytetyt kustannusoletukset perustuvat ajallisesti vuoden 2012 ensimmäiseen kvartaaliin, b) raportissa on käytetty kustannusten arviointiin RLB:llä olevaa verrokki-informaatiota muille kuin areenalle ja talvipuutarhalle ja c) kustannukset perustuvat Englannissa vallitseviin rakennuskustannuksiin lisättynä 30-35 %:llä
 - Näin ollen kohdan a) nojalla kustannusarviot tulisi päivittää vastaamaan nykytilannetta; toisaalta tämä ei vaikuta havaintoihimme itse vaikuttavuusanalyysin luvuista, niiden lähteistä tai luotettavuudesta, b) RLB:n verrokki-informaation voidaan olettaa perustuvan toteutuneisiin hankkeisiin, jolloin tätä tietoa voidaan pitää suurelta osin luotettavana ja c) kyse lienee varaumatyypisistä oletuksesta, koska Suomen ja Englannin rakennuskustannusten ero ei käsittääksemme ole kovin merkittävä
- Lisärajoituksena havaitaan IVG:n raportissa RLB:n osiossa sivulla 3 maininta "We have made many assumptions in regard to structural allowances. A structural engineer would be required to validate these assumptions." Näin ollen myöskään KPMG:llä ei ole mahdollisuutta validoida käytettyjä materiaalikustannuksia tai niiden oletuksia
- GSP:n raportti on valmistunut vuonna 2012 ja näin ollen arvonlisäverokannat, yhteisöverokanta, palkkojen sivukuluprosentit ym. tekijät tulee päivittää, mikäli lukuja haluaa tarkastella vuoden 2013 tilanteessa. Näiltä osin emme ole välttämättä maininneet korjausehdotuksia jokaisessa kohdassa erikseen, vaan kaikki raportin relevantit taulukot tulee päivittää tältä osin
- GSP Group Oy:n raporttia käydään läpi seuraavilla sivuilla sivukohtaisesti siltä osin kuin taloudellista tietoa on raportissa mainittu. GSP Group Oy:n sivumäärä on kaikkiaan 29

Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi

Rakennusvaihe: työllistämisen- ja verotulovaikutukset

Arvioidut vaikutukset	Kommentit ja vaikuttavuuden herkkyyshanalyysi	Implikaatio
<p>Rakennusvaihe</p> <p>Työllistämisen- ja verotulovaikutukset</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Arvioidaan suoraan työllistävän keskimäärin 2800 henkilötyövuotta ■ Verotuloja kertyy rakennusvaiheessa: <ul style="list-style-type: none"> – Valtiolle 13 000 000 € – Kunnille 21 000 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rakennusvaiheen työllistävä vaikutus perustuu euromääräisiin kokonaiskustannuksiin, jotka ovat johdettavissa IVG:n raportista. Työllistävä vaikutus täsmää arvioitavan laskelman liitteenä olevan RLB:n raportin sivulle 8. Henkilötyövuoden kustannukseksi muodostuu 51 717 €, joka sisältää sivukulut ■ Materiaalikustannuksia, jotka ovat oleellinen osa kokonaiskustannusta ja jonka kautta henkilöstökulut ja työllistävyys on laskettu, ei voida vahvistaa. Siten työllistämisen oletuksen toteutumistodennäköisyyden tarkempi arviointi on erittäin haastavaa ■ Edellä mainitut summat koostuvat asuntojen rakentamiskustannuksiin liittyvästä, lopulliseksi kustannukseksi jäävästä arvonlisäverosta sekä rakennusvaiheen palkoista maksetuista ennakonpidätyksistä. Taloudellisten vaikutusten arvioinnissa käytetyt verokannat ja ennakonpidätysprosentit ovat vanhentuneet ■ Lisäksi toteutustavasta riippuen epävarmuutta sisältyy siihen, saadaanko arvonlisäveroja vähentää kokonaan esim. <ul style="list-style-type: none"> – Maanalaisen pysäköinnin osalta – mahdollisena riskinä erityisesti mahdollinen pitkäaikainen asumispysäköinti – Urheilulääkärikeskustilojen osalta (ko. toiminta vähintään valtaosin arvonlisäverosta vapautettua) – Areenan osalta (tältä osin riskinä kuitenkin tyypillisesti lähinnä vain aitioiden kaltaisten ”edustustilojen” rakentamiskustannukset omistuskonseptista riippuen) – Kaikkien kauppakeskuksen toimintojen osalta – tulevatko kaikki tilat arvonlisäverollisen toiminnan käyttöön (ei pankkikonttoreita jne.) ■ Valtion verotulo-osuus on arvioitu liian korkeaksi 10,20%:n mukaan, eikä lakisääteisiä vähennyksiä ole huomioitu. Karkea arviomme vähennysten vaikutuksesta on noin 5%-yksikköä. Vähennysten huomioiminen tarkoittaisi noin 5 400 000€ vaikutusta verotuloihin niitä pienentävästi (16% rakennusajan verotuoista) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GSP:n raportissa esitetty rakennusvaiheen vaikuttavuus on 34,2 MEUR, ja tämän muutoksen myötä vaikuttavuus olisi 28,8 MEUR <p style="text-align: center;">Rakennusvaiheen kokonaisvaikuttavuus muutoksen jälkeen:</p> <p style="text-align: center;">28,8 MEUR*</p> <p><i>*Sisältää ainoastaan palkoista valtiolle kertyvän osuuden, mutta ei rakennuskustannuksiin liittyvää epävarmuutta tai eri toimintojen todellisen arvonlisäverokäsittelyn vaikutuksia</i></p>

Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi

Rakennusvaihe: rakennuslupa- ja liittymismaksut

Arvioidut vaikutukset	Kommentit ja vaikuttavuuden herkkyyshanalyysi	Implikaatio
<p>Rakennusvaihe</p> <p>Rakennuslupa- ja liittymismaksut</p> <ul style="list-style-type: none"> Rakennusvaiheessa Helsingin kaupunki saa rakennuslupamaksuista noin 480 000 € ja liittymismaksuista vähintään 380 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> Kyseessä olevat maksut määräytyvät hankkeen bruttoneliöiden kautta. Bruttoneliömääräksi on mainittu 83 000 m² GSP:n raportin sivulla 7. Tämä perustuu taulukkoon, jossa pysäköintihallin bruttoneliöinä on esitetty 1 834, joka on alkuperäisten lähteiden mukaan parkkipaikkojen määrä. Alkuperäisissä lähteissä on oletettu tilaa 30 m² per parkkipaikka, joten neliömääräksi taulukkoon pitäisi korjata 55 020 Tämä nostaisi sekä rakennuslupamaksuja että liittymismaksuja noin 240 000 eurolla (kertaluonteinen vaikutus kaupungille), mikäli ko. maksut lasketaan mainitulla tavalla. Myös käytetyt taksat tulee tarkistaa Helsingin Energian liittymismaksut eivät ole mukana laskelmissa, koska niitä on haastava arvioida 	<p>Rakennusvaiheen kokonaisvaikuttavuus rakennuslupa- ja liittymismaksujen muutoksen jälkeen :</p> <p>29,3 MEUR</p>

Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi

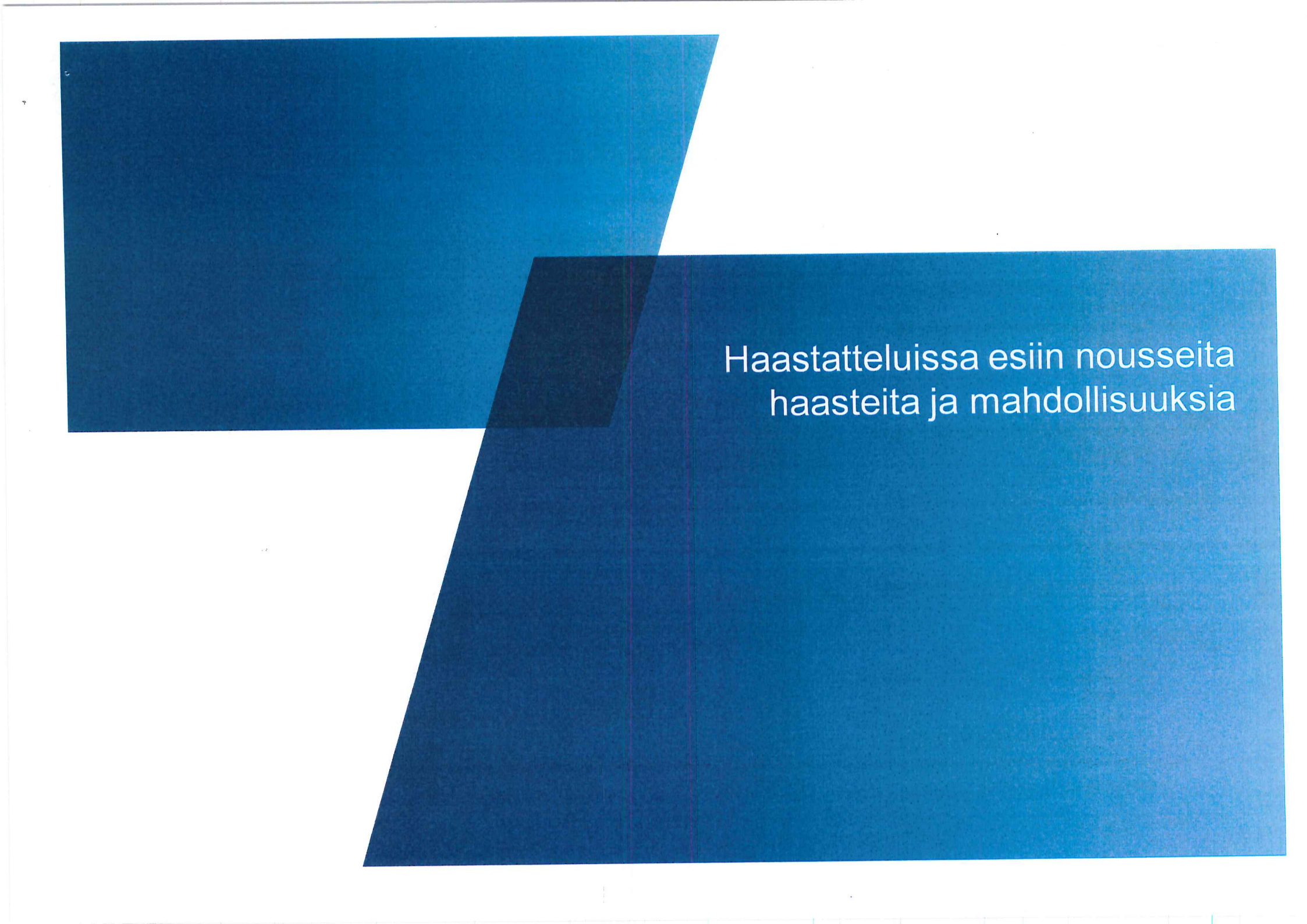
Toimintavaihe: työllistämisaikutus

Arvioidut vaikutukset	Kommentit ja vaikuttavuuden herkkyysanalyysi	Implikaatio
<p>Toimintavaiheen työllistämisaikutus</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Toimintavaiheen suora työllistämisaikutus on noin 700 henkilötyövuotta / vuosi 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Saamassamme GSP:n laatimassa Excel-tiedostossa työllistävä vaikutus on laskettu toimintokohtaisesti ja se koostuu areenaa, hotellia, kauppakeskusta ja talvipuutarhaa koskevista yksilöllisistä oletuksista tai tavoista laskea eri komponentteja <ul style="list-style-type: none"> – Areenan osalta liikevaihto, liikevoitto ja henkilöstökulut perustuvat IVG:n raporttiin (s. 12). Sivukulujen on oletettu olevan 33 % palkoista (pätee muihinkin; palkat johdettu henkilöstökuluista kertomalla ne 0,75:llä). Henkilömääräksi on arvioitu ensimmäisenä toimintavuonna 64, jolloin lähtötilanteen keskipalkka on 32 813 euroa – Hotellin osalta liikevaihto perustuu RLB:n raporttiosioon, s. 7. Muut keskeiset oletukset eli henkilöstökulujen osuus liikevaihdosta (30 %), toimialan keskipalkka (28 500 €) ja liikevoittoprosentti liikevaihdosta (4,5 %) perustuvat MaRa ry:n tietoihin tai tilastoihin, joita ei ole ollut käytettävissämme. Lähteet lienevät kuitenkin luotettavia, vaikkakin veroprosenttilaskurilla laskettuun verrattuna taulukossa mainitut palkan sivukulut ovat liian suuret (laskuri antaa 17 %, nyt 18,5 + 4,9) – Kauppakeskuksen osalta oletukset on avattu sivulla 19 ja ne vaikuttavat pääosin järkeviltä. Tosin voinee pohtia, tuleeko kauppakeskuksen työllistävä vaikutus olemaan lähempänä Arabiaa (400 henkilöä, 10 454 m²) kuin Ruoholahtea (550 henkilöä, 22 553 m²), koska kauppakeskus keskittyy enemmän päivittäistavaroihin kuin erikoiskauppoihin – Talvipuutarhan osalta laskelmat perustuvat MaRa ry:n tietoihin ja IVG:n raporttiin, ja liikevaihto on johdettu arvioidun euromääräisen vuokran kautta – Maanalaiseen pysäköintiin ja tilojen vuokraukseen ei ole oletettu henkilöresursseja. GSP:n Excel-tiedostossa on lisäksi mainittu, ettei mukana ole toimistohenkilöitä, "koska toimistotyöntekijöiden suora työllisyys muodostuu toimistoja käyttävien yritysten tilauskannan mukaan." 	<p><i>Ei kvantifioitavissa toimeksiannon puitteissa</i></p>

Helsinki Garden -hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi

Toimintavaihe: verotulot

Arvioidut vaikutukset	Kommentit ja vaikuttavuuden herkkyyshanalyysi	Implikaatio
<p>Toimintavaiheen verotulot</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Toimintavaiheen vuosittaiset verotulot toiminnan vakiinnuttua ovat: <ul style="list-style-type: none"> – Valtiolle noin 43 000 000 € – Kuntasektorille noin 9 000 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Toimintavaiheen verotulot toiminnan vakiinnuttua ovat kuntasektorille noin 9 000 000 € ja valtiolle noin 43 000 000 € vuosittain ■ Suurin yksittäinen tekijä valtion mainitussa osuudessa on kauppakeskustoiminnan arvonlisävero (noin 27 M€), joka on arvioitu suurimman arvonlisäverokannan (tuolloin 23 %) mukaan. Todellisuudessa tämä tulonlähde lienee merkittävästi pienempi (ruoan alv oli GSP:n raportin päivitshetkellä 13 %); vaikutus verotuloihin 12 M€ vuodessa, jos kauppakeskuksen alv lasketaan kokonaan tällä alv-kannalla). Tulisi arvioida, olisiko saatavilla esim. kauppakeskuskohtaista verokkietoa myyntien jakaumasta alv-kannoittain, jolloin tämän luvun voisi mahdollisesti esittää luotettavammin ■ Kuten esityksistä käy jo ilmi, verokantojen osalta on tehty huomattavia yksinkertaistuksia myös muiden toimintojen osalta (todellisuudessa esim. myös areenassa ja hotellissa on kaikkien kolmen alv-kannan alaisia tuloja) ■ Maanalaisen pysäköinnin osalta on tehty oletus, että kaikki paikat ovat arvonlisäverollisessa pysäköintitoiminnassa ja tuotoista suoritetaan alv. Kuten yllä, näin ei välttämättä ole, esim. asumispysäköinti ja verottomaan liiketilöiden vuokraukseen liittyvä pysäköinti voivat ainakin tietyissä skenaarioissa jäädä arvonlisäveron ulkopuolelle ■ Tilojen vuokrausta koskevassa laskelmassa ei ole käsitelty arvonlisäveroa lainkaan. Lisäksi ainakin urheilulääkärikeskustilojen osalta on epäselvää, tulevatko ne verolliseen käyttöön ■ Yhteisöverotulot (osuus noin 3 M€) on laskettu liikeluoksesta ennen poistoja, ja näin ollen näiden verojen määrä lienee arvioitu liian suureksi. Todelliset verotulot määräytyvät voitosta ennen veroja, johon vaikuttaa poistojen lisäksi myös raportissa laskentatavan perusteluna mainittu hankkeen rahoitusrakenne ■ Veroprosentit sekä arvonlisäverotuksen että välittömän verotuksen osalta tulee tarkistaa (esim. yhteisöverokanta vuoden 2014 alusta 20 %, laskelmissa 24,5 %). Lisäksi palkkojen sivukuluprosentit tulee tarkistaa ■ Kiinteistöveron suuruutta on haasteellista arvioida, sillä kiinteistön tekniset yms. ominaisuudet vaikuttavat kiinteistöveron määräytymispohjaan 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Raportissa esitetty toimintavaiheen kokonaisvaikuttavuus on 52,2 MEUR / vuosi, ja tulo- ja arvonlisäverokantojen päivityksen jälkeen 44,4 MEUR / vuosi <p style="text-align: center;">Toimintavaiheen vaikuttavuus muutoksen jälkeen:</p> <p style="text-align: center;">44,4 MEUR / vuosi*</p> <p><i>*Tulo- ja arvonlisäverokantojen päivityksen vaikutus; kaupallisen toiminnan osalta oletettu, että keskimääräinen alv-kanta on 19 %. Arvioita uusista verotuloista ei ole tehty. Raportissa esitetyt verotulot ovat osittain jo olemassa (esim. nykyinen areena ja siihen liittyvä kaupallinen toiminta ja ravintolat), joten hankkeen tuomat puhtaasti uudet verotulot lienevät näiltä osin tässä raportissa esitettyä alhaisemmat</i></p>

The image features a white background with several overlapping, semi-transparent blue geometric shapes. A large, dark blue trapezoidal shape is positioned on the left side, extending from the top edge. A lighter blue rectangular shape overlaps the right side of this trapezoid. Another dark blue trapezoidal shape overlaps the bottom and right sides of the first trapezoid. The text is centered within the rightmost, lightest blue rectangular area.

Haastatteluissa esiin nousseita
haasteita ja mahdollisuuksia

Haastatteluissa esiin nousseita haasteita ja mahdollisuuksia

Alueen toimintaympäristö

Helsingin Jäähalli (peruskorjauksen tarpeessa)

- Jääareena ja harjoitushalli, katsomokapasiteetti 8,000
- Ravintolatilaja sekä viikonloppuisin toimiva kirpputori
- Jään käyttöaste on 100, josta Jääkiekko 70%, taitoluistelu 30%
- 50-60 tapahtumaa vuodessa (mukaan lukien konsertit)
- Pysäköintipaikkoja 600

Finnair Stadion

- Jalkapalloareena, katsomokapasiteetti 14,000
- Ravintolatilaja

Kisahalli (peruskorjaushanke valmisteilla)

- Monipuolisia palloilu- ja liikunta tiloja; mm. koripallo, lentopallo, miekkailu, nyrkkeily ja voimistelu
- Mäntymäen kentällä n. 300 pysäköintipaikkaa

Suomen Kansallisooppera

- Ooppera- ja balettiinäytöksiä sekä musiikkikonsertteja on vuosittain yhteensä noin 300 esitystä
- Päänäyttämön katsokapasiteetti on 1350 paikkaa ja Almsalin 200-500 paikkaa
- Esityksiä palveleva ravintola- ja cateringtoiminta
- Henkilökunnalla 66 pysäköintipaikkaa

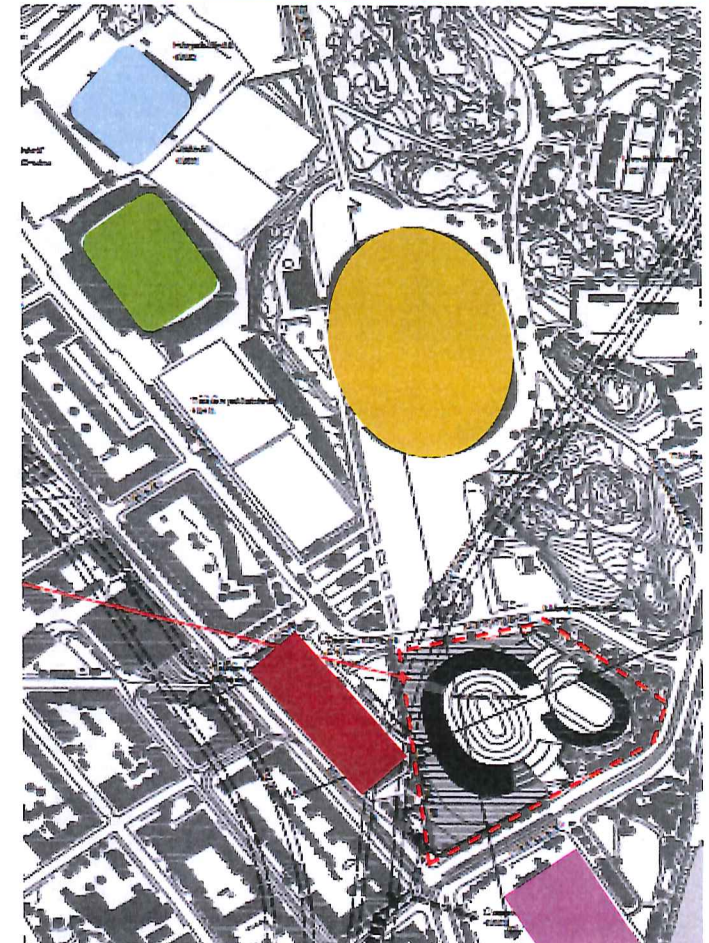
Olympia Stadion (peruskorjaushanke suunnitteluvaiheessa)

- Yleisurheilu- ja jalkapalloareena, jonka katsokapasiteetti on 39 784
- Kokonaisvierailijamäärä Olympiastadionilla on vuosittain noin 650 000-750 000 ja suur tapahtumia (yli 5000 katsojaa) järjestetään vuosittain noin 15.
- Stadionin kiinteistössä toimii Urheilumuseo ja hostelli, joka poistuu peruskorjauksen yhteydessä
- Lisäksi kiinteistössä on toimistotiloja, muunneltavia sisäliikunta- ja kokoustiloja sekä ravintola- ja kahvilatiloja
- Henkilöstön pysäköintipaikkoja 40-60, joita peruskorjauksen yhteydessä on tarkoitus kasvattaa 200 pysäköintipaikkaan
- Olympiastadionin etelän puoleisella kentällä on 450 pysäköintipaikkaa, jotka eivät yleensä ole käytössä suur tapahtumien tapahtumien yhteydessä

Helsinki Garden-hanke

- Monitoimiareena, joka palvelisi HIFK:n jääkiekkojoukkueen kotikenttänä. Suunniteltu kapasiteetti noin 11 000 katsojaa
- Lisäksi areenan yhteyteen on suunnitteilla asuntoja, toimistoja, kaupallisia tiloja, maanalainen pysäköintihalli sekä talvipuutarha ja ravintolamaailma
- Maanalainen pysäköintilaitos, jossa noin 1800 pysäköintipaikkaa

Olympiapuiston toimijat



Haastatteluissa esiin nousseita haasteita ja mahdollisuuksia

Vaikutus alueen toiminnallisuuteen

Alueen kehittäminen

- Olympiapuiston kehittämisessä aluetta tulisi tarkastella toiminnallisena kokonaisuutena
- Alue tulisi voida kaavoittaa yleiseen käyttöön, joka palvelee liikunnallista ympäristöä sekä lisää alueen vetovoimaisuutta ja parantaa Helsingin kaupungin kilpailukykyä

Hankevaihtoehdot sekä synergiaetujen selvittäminen

- Alueella on lukuisia kiinteistöihin liittyviä kehitys- ja peruskorjaushankkeita
 - Helsinki Garden (Mäntymäen kenttä)
 - Olympiastadionin perusparannus
 - Nordenskiöldinkadun jäähallin perusparannus
 - Töölön kisahallin peruskorjaus
- Päätös Helsinki Garden -hankkeen toteuttamisesta puoleen tai toiseen vaikuttaa olennaisesti muiden edellä mainittujen hankkeiden sisältöihin sekä alueen toimijoiden rooleihin tulevaisuudessa
- Toteutuessaan Helsinki Garden mahdollistaa Helsingin jäähallin käyttötarkoituksen muuttamisen esimerkiksi palloilulajien käyttöön. Toisaalta kielteinen päätös tarkoittanee Nordenskiöldin jäähallin mittavaa perusparannusta nykyaikaiseen käyttötärpeeseen. Tulee kuitenkin huomioida, että tämäkään ei välttämättä varmista nykyisen pääkäyttäjän jäämistä hallin käyttäjäksi

- Nordenskiöldinkadun jäähallin kehittämistä ei voida kunnolla valmistella ennen kuin päätös Helsinki Garden -hankkeesta on julkinen. Lisäksi riskinä on, että lähivuosina tehtävät pakolliset investoinnit jäävät tarpeettomiksi, jos hallin käyttötarkoitus olennaisesti muuttuu
- Myös Olympiastadionin perusparannushanketta sekä kisahallin peruskorjaushanketta tulisi tarkastella samassa yhteydessä. Mikäli alueen hankkeita tarkastellaan kokonaisuutena, saattaa olla mahdollista löytää merkittäviä kustannussäästöjä ja synergioita toimintoja keskittämällä sekä oletetut päällekkäisyydet poistamalla
- Helsinki Garden -hankkeen vaikutuksia arvioitaessa tulisi kartoittaa mahdolliset vaihtoehdot maankäytölle sekä arvioida minkälaiset vaikutukset eri vaihtoehtoilta on alueen muihin hankkeisiin sekä Helsingin kaupungin alueen keittämiseen asettamiin tavoitteisiin
- Olennainen kysymys on, mikä vaihtoehto tulee edullisimmaksi Helsingin kaupungille huomioiden kaikki edellä mainitut hankkeet. Tarkastelussa tulisikin ottaa huomioon myös yksityisten investointien hyödyntäminen sekä kaupallisten toimintojen tuomat edut verorahoin maksettavalle palveluntuotannolle, erityisesti liikunnassa

Keskeiset johtopäätökset

Helsingin urheilupuiston alueella on useita suuria peruskorjaus- ja uudistuotantohankkeita. Ne voivat synnyttää merkittäviä kustannussäästöjä ja synergioita eri toimijoiden välillä, mikäli toimintoja voidaan kehittää ja keskittää yhteistyössä sekä poistaa mahdollisia päällekkäisyyksiä. Alueen toiminnallisuutta tulisi tarkastella kokonaisuutena, Helsinki Garden mukaanlukien. Eri maankäyttövaihtoehtojen vaikutuksia voidaan arvioida ja vertailla suhteessa alueen kehittämistavoitteisiin ja kaupungille syntyviin säästöihin mm. investointitarpeissa

Haastatteluissa esiin nousseita haasteita ja mahdollisuuksia Vaikutus alueen liikennejärjestelyihin

Liikennejärjestelyiden kehittäminen

- Toteutuessaan Helsinki Garden -hanke synnyttää tarpeen alueen liikennejärjestelyiden kehittämisestä
- Liikennejärjestelyiden ja pysäköinnin suunnittelussa on huomioitava alueen tapahtumien päällekkäisyys, joka entisestään kuormittaisi alueen liikennettä ja pysäköintitiloja:

Julkinen liikenne

- Suunnitteluvaiheessa oleva Pissararata parantaisi toteutuessaan alueen julkista liikennettä merkittävästi
- Pissararadan näkökulmasta Helsinki Gardenin alustava sijoituspaikka Mäntymäen kentällä on erinomainen. Helsinki Garden, tai muu suurempia massoja liikutteleva hanke, ja Pissararata parantaisivat toistensa kannattavuutta tuomalla tarvittavia volyymejä alueelle

Kulttuuriketju ja kevyt liikenne

- Olympiapuiston aluetta tulisi voida kehittää Töölönrannan jatkeena muodostaen *Kulttuuriketjun* Kiasman modernin taiteen museosta aina keskuspuistoon asti
- Tämä tarkoittaisi puistomaisen ja viihtyisän miljööän luomista sekä toiminnallisten kevyen liikenteen väylien rakentamista (vrt. *Baana*)

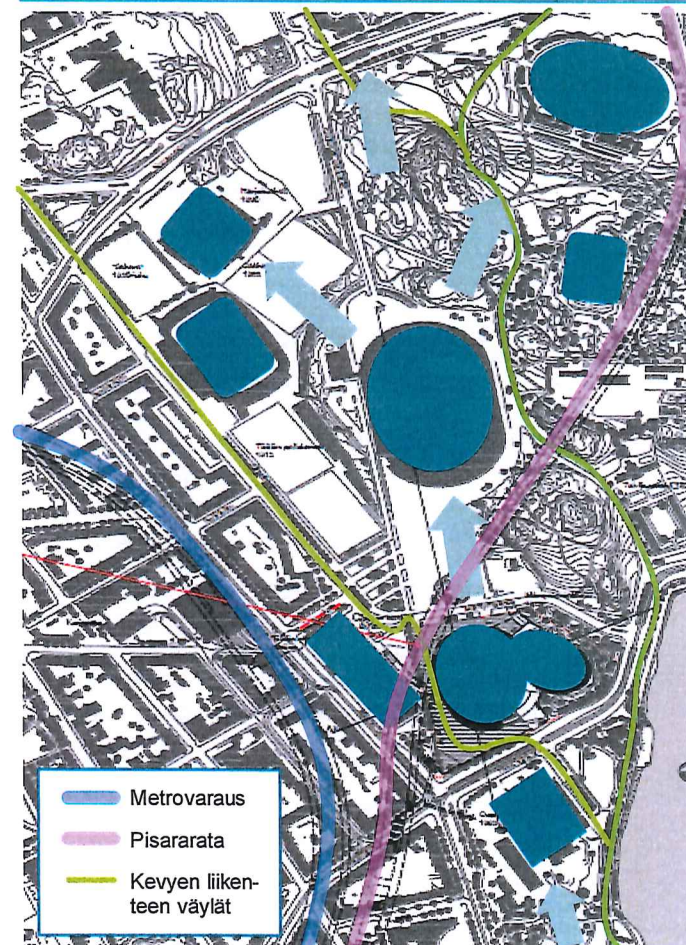
Pysäköinti

- Pysäköintimahdollisuuksien turvaaminen on tärkeää alueen toimijoille, koska pysäköintitilasta on jo nykyisin pulaa alueella erityisesti massatapahtumien aikaan. Mahdollinen Mäntymäen pysäköintipaikkojen poistuminen kokonaan vaikuttaisi vapaa-ajan käyttäjien halukkuuteen ostaa lippuja kulttuuri-, urheilu- ja viihdetapahtumiin, jolla olisi negatiivinen vaikutus alueen toimijoiden kannattavuuteen

Keskeiset johtopäätökset

Olympiapuiston aluetta tulisi voida kehittää Töölönrannan jatkeena muodostaen *Kulttuuriketjun* Kiasman modernin taiteen museosta aina keskuspuistoon asti. Tämä tarkoittaisi puistomaisen ja viihtyisän miljööän luomista, toiminnallisten kevyen liikenteen väylien rakentamista (vrt. *Baana*) sekä julkisen liikenteen parantamista

Helsingin kulttuuriketjun liikennejärjestelyt



Litteet

Liite 1

Haastattelut

Ajankohta	Henkilö
7.11.2013	Päivi Kärkkäinen, Kansallisooppera
8.11.2013	Kari Ruohonen, Liikennevirasto
	Mauri Peltovuori ja Hannu Tolonen, Opetus- ja kulttuuriministeriö
14.11.2013	Anssi Rauramo, Helsingin liikuntavirasto
18.11.2013	Risto Rautava, Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja
	Jaakko Stauffer, Helsingin kiinteistövirasto
	Maija Innanen, Stadionsäätiö
20.11.2013	Tom Kivimäki, Jääkenttäsäätiö
22.11.2013	Marja-Leena Rinkineva, Helsingin kaupungin elinkeinojohtaja
	Hannu Penttilä, Helsingin kaupungin apulaiskaupunginjohtaja
	Tapio Korhonen, Helsingin kaupungin talousjohtaja



cutting through complexity

© 2013 KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in Finland.

The KPMG name, logo and 'cutting through complexity' are registered trademarks or trademarks of KPMG International Cooperative (KPMG International).