

Lausunto kiinteistölautakunnan esitykseen kaupunginhallitukselle aluevarauksesta Töölön Eläintarhan alueelta

Viitaten 20.4.2016 kirjattuun Helsingin Jalkapalloklubin ja Suomen Palloliiton Sonera Stadiumin varaushakemukseen haluamme lisäksi tiedoksi ja osaksi päätöksentekoa esittää seuraavaa:

1. Haemme kuuden viikon jatkoaikaa alueen ja erityisesti Saharan kentän osalta varaushakemuksen päätökseen, jotta alue ja sen kaikki suunnitelmat ja olemassa oleva vakiintunut käyttötarkoitus kehityssuunnitelmineen tulee tarkastelluksi kokonaisuutena
2. Esitämme, että koko Töölön alueen asemakaavamuutoksessa ja mahdollisessa arkkitehtikilpailutarkastelussa käsitellään koko alue ja kaikki sen suunnitelmat kokonaisuutena
3. Esitämme, että ensisijaisesti Sahara ja Töölön pallokenttäalue pysyy vuosikymmeniä vakiintuneessa pääkäyttötarkoituksessaan, ja Garden -rakennushankkeen aluevarausta siirretään sen mukaisesti pois jalkapallokentiltä. Jos kuitenkin Pallokenttä –alueen kaavaan ja kokonaisuuteen tulee muutoksia, niin HJK:n nykyisten vuokra-alueiden - kuten Saharan - osalta varausehdoissa edellytetään neuvottelua meidän kanssa alueen päätoimijana, jolla on kyseisiin alueisiin pitkäaikaiset vuokrasopimukset
4. Lisäksi ja edelliseen vedoten kiinteistölautakunnan esitykseen esitämme seuraavia korjauksia ja lisäyksiä
 - a. Kohtaan 12 ”Kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä varausaikana varausalueella toimenpiteitä tai sopimuksia, jotka haittaisivat hankkeen toteutumista.” esitämme lisäystä muotoon ”... tai sopimuksia, *pois lukien Sonera Stadium –hankkeeseen liittyvät suunnitelmat*, jotka haittaisivat...”
 - b. Aluevarauksessa esitettyyn alueeseen ei voi kuulua Sonera Stadiumin pohjoisen puoleinen huoltotie. Tämä on keskeinen turvallisuus- ja huoltotie, sekä ainoa tarkoituksenmukainen kulkuväylä toisaalta kopeilta jalkapallokentälle ja vastaavasti kadulta Sonera Stadiumin liikuntatilaan, jossa ympärivuotisesti päivittäin arkipäivisin seurakunnan jälkeen pääkaupunkiseudun toiseksi isoimman lasten iltapäiväkerhotoiminnan päätilat ja mm kolmena päivänä viikossa alzheimer – potilaiden liikuntatilat.

Perustelut esityksellemme:

Tarve

Sonera Stadium on valtakunnallinen hanke, joka kuuluu keskeisesti Suomen Palloliiton olosuhdeohjelmaan, sillä tällä hetkellä Suomessa ei ole yhtään kansainväliset kriteerit täyttävää pelipaikkaa jalkapalloseuralle. Mm kaikki suomalaiset Eurocup joukkueet (SJK, IFK M ja Rops) ovat ilmoittaneet jatkopelipaikaksi Sonera Stadiumin, joka sekin on vain poikkeusluvalla pelikelpoinen.

Lisäksi vuosittain on kasvavassa määrin jalkapallo-otteluita, joissa kapasiteettirajat tulevat vastaan. Jalkapallon kannalta Töölön alue on ollut vuosikymmeniä harraste-, turnaus- ja kilpatoiminnan keskeisin alue, ja tätä vastaavaa toista aluetta ei ole mahdollista Helsingissä osoittaa nykyisen muotoisen toiminnan säilyttämiseksi.

Töölön alueen kenttien kapasiteetit ympärivuotiseen harjoitteluun ja kilpailuun ovat aivan täynnä nykyisessä muodossaan. Tarve stadionin parannukseen ja Pallokenttä –alueen vuotuisten käyttötuntien lisäämiseen on selkeä.

Jalkapallo on ylivoimaisesti Suomen ja Helsingin kaupungin suosituin joukkuelaji.

Pääkaupungissamme oli vuoden 2015 lopussa yhteensä 17.541 aktiivijalkapalloilijaa ja pelaajamäärä kasvoi vuoden aikana 5,5 prosenttia. Tällä hetkellä päivittäistä toimintaa stadionilla ja sitä ympäröivillä kentillä on ammattiuurheilun, harrasteurheilun ja muun ihmisten liikuttamisen suhteen merkittävästi mm iltapäiväkerhotoimintaa, toistasataa yritysliikuntatapahtumaa ja kuntoutetaan viikoittain alzheimer –potilaita. Myös muiden urheilulajien, kuten pesäpallon, baseballin ja amerikkalaisen jalkapallon pääsarjaotteluita pelataan stadionilla.

Stadionilla ja alueella jo olemassa olevat tapahtumat ja toiminnot ovat Helsingin Kaupungin strategian mukaisia, ja Helsingin Kaupungilla on muun muassa hakemus Helsinki Cupin nostamisesta kaupungin suurtapahtuma kategoriaan.

Sonera Stadium on omistajan (kaupungin HeSta Oy), operaattorin ja käyttäjien kannalta sekä toiminnaltaan että taloudeltaan hankala ellei peruskorjauksia ja –parannuksia saada tehtyä. Keskeisiin ja jatkoon kannalta pakollisiin peruskorjauksiin HeSta ei ole saanut jo useita vuosia hakemaansa rahoitusta. Laajennushankkeen yhteydessä peruskorjaukset ja –parannukset pystytään ratkaisemaan ja parantamaan stadionin käytettävyyttä yksityisin varoin.

Alue kokonaisuutena

Töölön Pallokentän alueen suunnittelussa ja varauksissa on tärkeää ottaa huomioon kokonaisuus ja kaikki alueen suunnitelmat, koska alueella on jo merkittävää urheilu- ja muuta toimintaa, vakiintunut käyttötarkoitus ja alueella on tärkeä kansallinen merkitys jalkapalloseuralle.

Päivittäisten kaupunkilaisten urheilutoimintojen lisäksi nyt varaushakemukseen kohdistuvalla alueella on pitkäaikaisia vuokrasopimuksia ja jo tehtyjä merkittäviä investointeja. Esitämme, että tässä yhteydessä tulisi tarkastella koko alueen kaupunkisuunnittelua ja alueen urheilullista kokonaismerkitystä, mistä syystä erilliset ja yksittäiset suunnitelmat ja mahdolliset arkkitehtikilpailut olisi syytä yhdistää ja etsiä tapoja löytää synergioita ja yhteistyötä.

Saharan jalkapallokenttä on Suomen käytetyimpiä ympärivuotisia jalkapallokenttiä, johon HJK on investoinut kymmenien vuosien ajan. Alue ja urheilupuistokokonaisuus liikunnan osalta tulisi säilyttää pääkäyttötarkoitukseensa eikä pirstaloita kaupungin ja jalkapalloilullisesti toimivinta urheilualuetta kiinteistö- ja rakentamisella kenttien päälle. Näkemyksemme mukaan Garden -hanke yksittäisenä rakennushankkeena tulisi tehdä muuhun sijaintiin Töölön alueella tai muualla, sillä nyt ehdotetussa sijainnissaan se heikentää olemassa olevia toimintoja, kun taas jalkapalloilun tarpeet pystytään rakentamaan vain nykyisen Töölön Pallokenttä alueen infraan aluetta ja jo olemassa olevia toimintoja kunnioittaen järkevällä logiikalla. Näemme hankkeiden tukevan toisiaan, jos Garden –hanketta siirretään Nordenskjöldin kadun mukaisesti kohti Pasilaa, mikä samalla – kuten 15.3.2016 kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa – jatkaa kantakaupunkia ja avaa uuden kaupunkirakennetta tehostavan akselin Töölön ja kehittyvän Pasilan keskuksen välille. Lisäksi alue on sekä rakentamistilaltaan että logistiikaltaan suotuisampi ja saisi Pallokenttä -alueen hengittämään paremmin. Tästä syystä Garden -hanke ja siihen liittyvät mahdolliset suunnittelu- ja rakennusvaraukset tulisi käsitellä huomioimalla jalkapalloilun tarpeet ja suunnitelmat

rakennusoikeuksineen erityisesti Saharan alueelle. Myös kaupunkisuunnittelulautakunta on tämän huomionut päätöksissään.

Vastataksaan pääkaupunkiseudun urheilutoiminnan ja harrastamisen tarpeisiin, sekä kansainväliset mittakaavat täyttävään kilpatoimintaan, on HJK alueen vakiintuneena pääkäyttäjänä kehittänyt alueen infrastruktuureja yhteistyössä Liikuntaviraston kanssa ja investoinut seurana alueen kehittämiseen toistaiseksi yli neljä miljoonaa euroa. Suomen Palloliitto on tukenut kaupunkia ja seuraa eri rakentamishankkeissa HatTrick-avustusohjelmansa kautta.

Nykyinen infra, kaupunkikuva ja alueen toiminnot huomioiden Sonera Stadiumin peruskorjaus ja –parannus kv-tason areenaksi ja kapasiteetin nostaminen 25.000:n modernit kaupunkitapahtumat mahdollistaen, maksaisi noin 25 miljoonaa euroa ja sille olisi olemassa yksityisin varoin järkevä toteuttamis- ja liiketoimintalogiikka, johon pääoperoija HJK on sitoutunut. Alueeseen ja hankkeeseen on sijoitettu jo merkittävästi yksityisiä varoja, ja sillä pyritään ratkaisemaan kaupungin ja kansalliset jalkapallon tarpeet useiksi vuosiksi eteenpäin, kuitenkin säilyttäen alueen nykyiset toiminnot.

Sonera Stadium –hankkeen rakennustarve on noin 10.000 krsm² ja se pystytään ensisijaisesti sijoittamaan nykyiselle Sonera Stadiumin tontille. Jos kuitenkin Saharan käyttötarkoitus jostain syystä muuttuu, esitämme tähän mahdollisesti tulevien rakennuskerrosneliömetrien käytön osana alueen kokonaisuutta mukaan lukien Sonera Stadium -hanke.

Prosessin ja aiempien päätösten huomioiminen

Jatkoajan hakeminen varauksen osalta on erityisen perusteltua, sillä kuten *kiinteistölautakunnan 3.5.2016 esitysehdotuksessa* (kohta 3) todetaan, hankkeen suunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on tehtävä yhteistyössä mm Sonera Stadiumin omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa. Nyt kun median kautta hankkeen nykyinen sijainti on tullut meille tietoon, haluamme esityksen hengessä kohtuullisen ajan tulla kuulluksi ja esittää omat suunnitelmamme alueen vakiintuneena pääkäyttäjänä myös kokonaisuuden suunnittelussa, varauksissa ja päätöksissä.

Lisäksi *kaupunginhallituksen pöytäkirjassa 11.5.2015* kohdassa 3.2. todetaan, että suunnittelussa on otettava huomioon, että alueen käytettävyyttä säilyy myös alueen muiden ensisijaisten tilatarpeiden suhteen ja alueella toimivien urheilulaitosten tapahtumien aikana. Sonera Stadiumilla on vuosittain yli viisikymmentä monien tuhansien asiakastapahtumaa ja näiden huomioimista ja alueen parkkiongelmia ei tältä osin ole vielä tarkasteltu. Myös samaisessa kaupunginhallituksen pöytäkirjassa kohdassa 3.6. todetaan, että alueen liikuntapuistot tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Todettakoon myös, että kaupunginhallituksen pöytäkirjan hakemuksessa esittelijä on yhtenä perusteena tuonut uskomuksen, että Garden –hanke toisi lisäkysyntää mm. Sonera Stadiumille, vaikka asiasta ei ole meiltä operaattorina edes kysytty ja huomioitu mm. että Sonera Stadiumin käyttökapasiteetti on jo ympärivuotisesti tässä mittakaavassaan lähes tapissa.

Myös Rakennusvirasto toteaa jo 19.6.2014 lausunnossaan, että suunnittelussa tulee alueen käyttäjät osallistaa vahvasti prosessiin.

Pidämme tärkeänä alueen kehittämistä ja kaikkien hyvien hankkeiden toteutumista, mutta kuitenkin ottaen erityisesti huomioon *kaupunkisuunnittelulautakunnan ja esittelijän 15.3.2016 toteaman*, että ”ratkaisemattomat haasteet jalkapalloilun toimintaedellytysten säilymisessä” on otettava alueen nykyisen kaavan, vakiintuneen toiminnan, jalkapallollisesti valtakunnallisen merkityksen ja alueen käyttötarkoituksen mukaisesti erityisesti huomioon, mitä emme koe

tapahtuneen Projekti GH Oy:n Helsingin Kaupunginhallitukselle, Kiinteistölautakunnalle ja Kiinteistövirastolle 13.4.2016 tekemän tonttivarauksen suhteen.

Kuten Kaupunkisuunnittelulautakunta lausuu 15.3.2016 ”Lautakunta pitää tärkeänä, että jalkapalloilun tarpeet otetaan huomioon jatkosuunnittelussa” esitämme, että jo tässä vaiheessa suunnittelua ja aluevarausta Kaupunkisuunnittelulautakunnan viitoittama esitys siirtää Garden – hankkeen aluevarausta kohti Pasilaa jatkojalostetaan siirtämällä hanke kokonaan pois jalkapallokentiltä esim. kohti Pasilaa tai missä nähdään tarve tällaiselle rakennushankkeelle.



Sonera Stadiumin laajentaminen on valtakunnallinen hanke, jossa pyritään yksityisin varoin ja järkevällä logiikalla vastaamaan jalkapalloilun tarpeisiin viemättä keneltäkään mitään (alueen käyttötarkoitus, kenttien käyttötunnit ja alueen ja operoijien toiminnot). Stadium tulisi valmistuessaan toimimaan huippujalkapalloilun tapahtumaolosuhteena sekä seurajoukkue- että maajoukkueetasolla, ja näin tuomaan lisää kansallisia ja kansainvälisiä tapahtumia Helsinkiin ja parantamalla kaupungin harrastamis- ja kilpailumahdollisuuksia.

HJK ja Palloliitto esittävät, että Sonera Stadiumin tontille ja koko Pallokenttä –alueelle annetaan suunnitteluvaraus, lähtökohtaisena tarkasteluna että ensijaisesti Sonera Stadiumin tontille ja alueen kehityksen näin salliessa Saharan Pallokenttä -alueelle, joihin molempiin HJK:lla on pitkäaikaiset vuokrasopimukset, annetaan HJK:lle myös suunnittelu- ja rakennusvaraus, ja Garden -hankkeen suunnittelu sopeutetaan sijainniltaan tämän suhteen. Tavoitteena on löytää kaikille hankkeille aluetta kunnioittava mahdollisuus toteutua.

