



## § 14

### Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttaminen ja täydentäminen

HEL 2017-011489 T 10 01 01 00

#### Päätös

A

Kaupunginhallitus muutti ja täydensi Projekti GH Oy:lle Helsinki Garden -hanketta varten 27.6.2016 (655 §) tekemäänsä suunnittelualuevarauspäätöstä seuraavasti:

1

Varattava alue käsittää oheisen liitekartan 1 (Arkkitehtuuritoimisto B&M/Helsinki Garden/19.10.2017) mukaiset maanpäälliset ja maanalaiset aluevaraukset. Pohjoisen Stadiontien itäpuolella sijaitsevan osan (keskuspuisto) kohdalla maanalainen rakentaminen on suunniteltava niin, että maanpäällinen osa tontista säilyy luontoarvoiltaan ja maisemaltaan olennaisilta osin ennallaan ja että rakentamistyöstä aiheutuvat haitat minimoidaan. Alueelle sijoitettavat välttämättömät tekniset rakennelmat suunnitellaan mahdollisimman hyvin luontoon ja maisemaan sulautuviksi.

Varauksensaaja on tietoinen, että uusi varausalue käsittää muun ohella HJK:lle pitkäaikaisesti vuokratun kenttäalueen (kenttä nro 7). Varauksensaaja on tietoinen, että tämän alueen luovuttaminen Helsinki Garden -hankkeelle edellyttää muun ohella sitä, että alue vapautetaan kaupungin hallintaan.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitteluvaraus oikeuttaa varauksensaajan ainoastaan tutkimaan mahdollisuuksia sijoittaa HJK:lle nykyisellään vuokratulle alueelle maanalaisia tiloja. Varauksensaajalla ei ole siten tämän suunnitteluvarauspäätöksen perusteella oikeutta suorittaa alueella mitään muita toimenpiteitä.

Kaupunki ei vastaa hankkeelle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä haitoista, mikäli alueen luovuttaminen rakentamista varten viivästyy hankkeen edellyttämästä aikataulusta tai estyy.

2

Varauksensaajan tulee Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausalueen ympäröivien



kiinteistöjen muille käyttäjille. Hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että mainittujen toimijoiden – erityisesti jalkapallon – toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa. Tällä hetkellä kentällä 7 sijaitsevan juniorijalkapallohallin osalta tutkitaan jalkapallohallin sijoittumisvaihtoehdot alueella, ensisijaisena vaihtoehtona kenttä 7.

3

Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelun lähtökohtana on, että vanha jäähalli ("Nordis") integroidaan osaksi hanketta. Tässä tarkoituksessa vanha jäähalli saneerataan palloilu- ja monitoimiareenaksi, jolla on mahdollisuus tukea myös rakennettavan pääareenan tapahtumakäyttöä. Varauksensaajalla on mainitusta syystä oikeus ryhtyä jatkosuunnittelemaan vanhan jäähallin sekä sen tontin uutta käyttöä hankkeen jatkosuunnitelmiin sisältyvänä.

Vanhan jäähallin myynnistä tai muusta luovuttamisesta hankkeelle neuvotellaan ja päätetään erikseen sen jälkeen, kun kaavoituksen yhteydessä vaadittavat ja tehtävät hankkeen vaikutusten arvioinnit mm. kaupungin talouteen, ympäristöön, palveluihin ja elinkeinoihin on saatu. Mahdollinen luovutus tapahtuu käyvästä arvosta, jonka taso varmistetaan ulkopuolisella asiantuntijalla.

Vanhan jäähallin viereen sijoittuvan Jääkenttäsäätiön omistuksessa olevan harjoitusjäähallin mahdollisesta luovuttamisesta hankkeelle neuvotellaan ja päätetään osapuolien kesken myös erikseen.

4

Kaupunki (tilapalvelut, Jääkenttäsäätiö) luovuttaa hallussaan olevat, jatkosuunnittelun edellyttämät vanhan jäähallin rakennusta ja sen tonttia koskevat tiedot varauksensaajalle ja oikeuttaa varauksensaajan tekemään jatkosuunnittelun edellyttämiä katselmuksia ja tutkimuksia rakennuksessa ja sen tontilla.

5

Kaupungin ja Helsinki Garden -hankkeen yhteisenä tavoitteena on, että vanha jäähalli sekä sen viereen sijoittuva harjoitusjäähalli luovutetaan Helsinki Garden -hankkeelle sen toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ilman aiheetonta viivytyksiä ja kiirehtimistä.

Vanhan jäähallin sekä sen viereen sijoittuvan harjoittelujäähallin tiloja hallinnoivan Jääkenttäsäätiön tulee pidättäytyä sellaisista toimenpiteistä, jotka voisivat estää tai haitata näiden rakennusten luovuttamista hankkeen vapaaseen hallintaan 1.1.2021 lukien. Tapahtumista sekä



muista toimenpiteistä, jotka kohdistuvat edellä mainitun määräpäivän jälkeiseen aikaan ja joilla voi olla vaikutusta rakennusten luovuttamiselle hankkeelle, Jääkentäsäätiön tulee sopia erikseen kaupunginkanslian kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

6

Pisarradan ratasuunnitelma ja Pisarradataa varten laadittu asemakaava nro 12290 on huomioitava Vauhtitien ajoyhteyden suunnittelussa. Helsinki Garden -hankkeen ajoyhteys tai sen rakentaminen ei saa estää tai haitata hyväksytyyn ratasuunnitelman mukaisen Pisarradan suunnittelua tai toteutumista.

7

Muutoin noudatetaan aikaisemman varauspäätöksen ehtoja.

B

Kaupunginhallitus edellytti selvitettävän mahdollisuus tilapäisen hallin rakentamiselle Töölön pallokentän alueelle, jotta lasten ja nuorten harastusmahdollisuudet ja jalkapallon edellytykset säilyvät.

C

Kaupunginhallitus kehottaa liikuntapalvelua tekemään selvityksen kaupungin käyttötalouteen aiheutuvista kustannuksista, mikäli jäähalli ja sen harjoitushalli eivät enää ole nykyhinnoilla kaupungin ja seurojen käytettävissä ja mistä tarvittavat jääkenttätilat löytyvät. Samalla kaupunginhallitus kehottaa Jääkentäsäätiötä tekemään selvityksen sen taloudelle aiheutuvista muutoksista jäähallin luovuttamisen myötä.

## Käsittely

Vastaehdotus:  
Anni Sinnemäki:

Kohdan A 1 ensimmäinen kappale muutetaan muotoon:  
"Varattava alue käsittää oheisen liitekartan 1 (Arkkitehtuuritoimisto B&M/Helsinki Garden/19.10.2017) mukaiset maanpäälliset ja maanalaiset aluevaraukset. Pohjoisen Stadiontien itäpuolella sijaitsevan osan (keskuspuisto) kohdalla maanalainen rakentaminen on suunniteltava niin, että maanpäällinen osa tontista säilyy luontoarvoiltaan ja maisemaltaan olennaisilta osin ennallaan ja että rakentamistyöstä aiheutuvat haitat minimoidaan. Alueelle sijoitettavat välttämättömät tekniset rakennelmat suunnitellaan mahdollisimman hyvin luontoon ja maisemaan sulautuviksi."



Kohta A 2 muutetaan muotoon:

"Varauksensaajan tulee Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausalueen ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille. Hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että mainittujen toimijoiden – erityisesti jalkapallon – toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa. Tällä hetkellä kentällä 7 sijaitsevan juniorijalkapallohallin osalta tutkitaan jalkapallohallin sijoittumisvaihtoehdot alueella, ensisijaisena vaihtoehtona kenttä 7."

Kannattaja: Nasima Razmyar

Vastaehdotus:

Nasima Razmyar:

Lisätään kohta C:

"Kaupunginhallitus kehottaa liikuntapalvelua tekemään selvityksen kaupungin käyttötalouteen aiheutuvista kustannuksista, mikäli jäähalli ja sen harjoitushalli eivät enää ole nykyhinnoilla kaupungin ja seurojen käytettävissä ja mistä tarvittavat jääkenttätilat löytyvät. Samalla kaupunginhallitus kehottaa Jääkenttäsäätiötä tekemään selvityksen sen taloudelle aiheutuvista muutoksista jäähallin luovuttamisen myötä."

Kannattaja: Pia Pakarinen

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Anni Sinnemäen ja Nasima Razmyarin vastaehdotusten mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausaluekartta
- 2 Projekti GH Oyn hakemus
- 3 Hankekuvaus
- 4 Sijaintikartta
- 5 Kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätös
- 6 Jääkenttäsäätiön lausunto
- 7 Stadion-säätiön lausunto
- 8 HJK:n täydennetty lausunto

## Muutoksenhaku

**Postiosoite**  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Liite 7

Liite 8

**Päätösehdotus**

A

Kaupunginhallitus muuttaa ja täydentää Projektin GH Oy:lle Helsinki Garden -hanketta varten 27.6.2016 (655 §) tekemäänsä suunnittelualuevarauspäätöstä seuraavasti:

1

Varattava alue käsittää oheisen liitekartan 1 (Arkkitehtuuritoimisto B&M/Helsinki Garden/19.10.2017) mukaiset maanpäälliset ja maanalaiset aluevaraukset. Pohjoisen Stadiontien itäpuolella sijaitsevan osan (keskuspuiisto) kohdalla maanalainen rakentaminen on suunniteltava niin, että rakentamisesta aiheutuu alueen maanpäällisen osan luontoarvoihin ja maisemaan mahdollisimman vähäinen vaikutus ja että rakentamistyöstä aiheutuvat haitat minimoidaan.

Varauksensaaja on tietoinen, että uusi varausalue käsittää muun ohella HJK:lle pitkäaikaisesti vuokratun kenttäalueen (kenttä nro 7). Varauksensaaja on tietoinen, että tämän alueen luovuttaminen Helsinki Garden -hankkeelle edellyttää muun ohella sitä, että alue vapautetaan kaupungin hallintaan.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitteluvaraus oikeuttaa varauksensaajan ainoastaan tutkimaan mahdollisuuksia sijoittaa HJK:lle nykyisellään vuokratulle alueelle maanalaisia tiloja. Varauksensaajalla ei ole siten tämän suunnitteluvarauspäätöksen perusteella oikeutta suorittaa alueella mitään muita toimenpiteitä.

Kaupunki ei vastaa hankkeelle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä haitoista, mikäli alueen luovuttaminen rakentamista varten viivästyy hankkeen edellyttämästä aikataulusta tai estyy.

2



Varauksensaajan tulee Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausalueen ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille. Hankkeen jatkosuunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana tulee pitää sitä, etteivät mainittujen toimijoiden toimintaedellytykset alueella pysyvästi heikkene.

3

Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelun lähtökohtana on, että vanha jäähalli ("Nordis") integroidaan osaksi hanketta. Tässä tarkoituksessa vanha jäähalli saneerataan palloilu- ja monitoimiareenaksi, jolla on mahdollisuus tukea myös rakennettavan pääareenan tapahtumakäyttöä. Varauksensaajalla on mainitusta syystä oikeus ryhtyä jatkosuunnittelemaan vanhan jäähallin sekä sen tontin uutta käyttöä hankkeen jatkosuunnitelmiin sisältyvänä.

Vanhan jäähallin myynnistä tai muusta luovuttamisesta hankkeelle neuvotellaan ja päätetään erikseen sen jälkeen, kun kaavoituksen yhteydessä vaadittavat ja tehtävät hankkeen vaikutusten arvioinnit mm. kaupungin talouteen, ympäristöön, palveluihin ja elinkeinoihin on saatu. Mahdollinen luovutus tapahtuu käyvästä arvosta, jonka taso varmistetaan ulkopuolisella asiantuntijalla.

Vanhan jäähallin viereen sijoittuvan Jääkenttäsäätiön omistuksessa olevan harjoitusjäähallin mahdollisesta luovuttamisesta hankkeelle neuvotellaan ja päätetään osapuolien kesken myös erikseen.

4

Kaupunki (tilapalvelut, Jääkenttäsäätiö) luovuttaa hallussaan olevat, jatkosuunnittelun edellyttämät vanhan jäähallin rakennusta ja sen tonttia koskevat tiedot varauksensaajalle ja oikeuttaa varauksensaajan tekemään jatkosuunnittelun edellyttämiä katselmuksia ja tutkimuksia rakennuksessa ja sen tontilla.

5

Kaupungin ja Helsinki Garden -hankkeen yhteisenä tavoitteena on, että vanha jäähalli sekä sen viereen sijoittuva harjoitusjäähalli luovutetaan Helsinki Garden -hankkeelle sen toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ilman aiheetonta viivytystä ja kiirehtimistä.

Vanhan jäähallin sekä sen viereen sijoittuvan harjoittelujäähallin tiloja hallinnoivan Jääkenttäsäätiön tulee pidättäytyä sellaisista toimenpiteistä, jotka voisivat estää tai haitata näiden rakennusten luovuttamista hankkeen vapaaseen hallintaan 1.1.2021 lukien. Tapahtumista sekä



muista toimenpiteistä, jotka kohdistuvat edellä mainitun määräpäivän jälkeiseen aikaan ja joilla voi olla vaikutusta rakennusten luovuttamiselle hankkeelle, Jääkentäsäätiön tulee sopia erikseen kaupunginkanslian kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

6

Pisraradan ratasuunnitelma ja Pisrarataa varten laadittu asemakaava nro 12290 on huomioitava Vauhtitien ajoyhteyden suunnittelussa. Helsinki Garden -hankkeen ajoyhteys tai sen rakentaminen ei saa estää tai haitata hyväksytyin ratasuunnitelman mukaisen Pisraradan suunnittelua tai toteutumista.

7

Muutoin noudatetaan aikaisemman varauspäätöksen ehtoja.

B

Kaupunginhallitus edellyttää selvitetävän mahdollisuus tilapäisen hallin rakentamiselle Töölön pallokentän alueelle, jotta lasten ja nuorten harrastusmahdollisuudet ja jalkapallon edellytykset säilyvät.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että Projekti GH Oy:n Helsinki Garden -hankkeen Nordenskiöldinkadun suunnitteluvarauspäätökseen tehdään muutoksia ja täydennyksiä hankkeen asemakaavoituksen saamiseksi liikkeelle, jatkosuunnittelun edistämiseksi ja ohjaamiseksi sekä toteutusedellytysten varmistamiseksi.

Varauksensaaja on suunnitellut ja kehittänyt kaupunginhallituksen 27.6.2016 myöntämän varauksen jälkeen hanketta liikenneyhteyksiltään ja maanalaisilta osiltaan yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan palveluiden kanssa pohjautuen päätöksessä edellytetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Suunnittelun edetessä on yhdessä kaupungin asemakaava-, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - sekä tilapalveluiden kanssa todettu, että on syytä tarkistaa suunnitteluvarauksen aluerajausta asemakaavoituksen saamiseksi liikkeelle. Lisäksi on ilmennyt tarve suunnitteluvaiheessa esittää vanhan jäähallin ("Nordis") integroimista Helsinki Garden -hankkeeseen jatkosuunnittelun edistämiseksi ja toteutusedellytysten varmistamiseksi. Vanhan jäähallin integroiminen hankkeeseen voi olla perusteltua ottaen huomioon mm. halliin kohdistuva merkittävä korjausvelka sekä sen potentiaali täydentää jo nykyisellään merkittävän liikuntapaikkakeskittymän liikunta- ja tapahtumapaikka tarjontaa. Lopullisesti



integroinnista voidaan kuitenkin päättää vasta, kun kaavoituksen ja jatko-neuvotteluiden yhteydessä saatavat selvitykset ovat käytettävissä.

Varauspäätöksen muutosesitystä on valmisteltu muun ohella yhteistyössä ympäröivien kiinteistöjen omistajien ja niiden toiminnanharjoittajien, Jääkenttäsäätiön, Stadion-säätiön ja HJK:n kanssa. Pyydetyissä lausunnoissa nämä ovat tuoneet huomionsa päätöksentekoon ja jatko-suunnitteluun sekä painottavat erityisesti, ettei Helsinki Garden -hanke saa vaikeuttaa ja heikentää toiminnanharjoittajien nykyisiä toimintaedellytyksiä, samoin korostaneet sitä, että koko Töölön liikunta- ja urheilualuetta tulee kehittää yhteistyössä.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja neuvottelut

Projekti GH Oy (jäljempänä myös varauksensaaja) on osoittanut lautakunnalle 19.10.2017 päivätyn Helsinki Garden -hanketta koskevan suunnitteluvarausalueen rajausta koskevan muutoshakemuksen, jossa varauksensaaja esittää muutoksia kaupunginhallituksen tekemään voimassa olevaan suunnitteluvarauspäätökseen.

Hanketta on kehitelty kaupunginhallituksen 27.6.2016 myöntämän suunnittelualuevarauksen jälkeen pohjautuen päätöksessä edellytetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Suunnittelun edetessä on yhdessä kaupunkiympäristön asemakaava- ja muiden palvelujen kanssa todettu, että varausalueen rajausta on syytä tarkistaa. Tarkistukset johtuvat pääasiassa liikennejärjestelyihin, logistiikkaratkaisuihin sekä pysäköinnin järjestämiseen liittyvistä toiminnallisista reunaehdoista.

Varauksen muutoshakemus on esityslistan liitteenä 2, hankekuvaus liitteenä 3 ja sijaintikartta liitteenä 4.

Lisäksi Helsinki Garden -hanke on neuvotteluiden kuluessa ilmoittanut, että sillä on halu tutkia vanhan jäähallin integroimista osaksi hanketta. Hankkeen näkemyksen mukaan palloilu- ja monitoimiareenaksi saneerattava vanha jäähalli voisi tapahtumapaikkana yhdessä pääareenan kanssa muodostaa Suomessa uniikin toiminnallisen kokonaisuuden. Vanhan jäähalli saneerattaisiin yksityisellä rahoituksella.

### Voimassa oleva suunnitteluvarauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 (655 §) varata Projekti GH Oy:lle Nordenskiöldinkadun alueelta maapäällisiä ja maanalaisia alueita Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittä-





mistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Hankkeen jatkosuunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, liikuntaviraston, Jääkenttäsäätiön, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja kaupunginmuseon kanssa ja museoviraston kanssa sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen kuten Olympiastadionin ja Sonera Stadiumin omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa.

- Luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien (mm. Jääkenttäsäätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK, Stadion-säätiö) kanssa tehtävän suunnitteluyhteistyön ja alueella järjestettävän arkkitehtuurikilpailun sekä kumppanuuskaavoituksella laadittavan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen tuloksena. Alueen hankkeita ja koko Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät.

- Varauksensaajan tulee järjestää kustannuksellaan arkkitehtuurikilpailu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa hankkeen realististen toteuttamisedellytysten varmistamiseksi ja kaupunkitilaan sovitamiseksi. Kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot määrittelee kaupunki. Ratkaisemattomia haasteita ovat muun muassa jalkapalloilun toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä ja alueen viher- ja virkistysyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen. Varausalueeseen on mahdollista tehdä muutoksia.

- Vanhan jäähallin suojelukysymys, purkaminen tai integroiminen Helsinki Garden -hankkeeseen selvitetään arkkitehtuurikilpailun ja asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä.

- Vanhan jäähallin mahdollisesta luovuttamisesta varauksensaajalle tai apporttiomaisuutena perustettavalle yhtiölle sovitaan osapuolten kesken erikseen ja siitä päättää kaupungin toimivaltainen elin.

- Kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä varausaikana varausalueella toimenpiteitä tai sopimuksia, jotka haittaisivat hankkeen toteutumista lukuun ottamatta Sonera Stadium -hanketta koskevia suunnitelmia.

Suunnitteluvarauspätös on kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä 5.

Suunnittelualuevarauksen muutokset ja täydennykset sekä niiden perustelut

Esittelijä toteaa, että Projekt GH Oy on kaupunginhallituksen 27.6.2016 tekemän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti jatkosuunni-



tellut ja kehitellyt hanketta yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan palveluiden kanssa pohjautuen varauspäätöksessä edellytetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Suunnittelun edetessä on yhdessä kaupungin asemakaava-, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - sekä tilapalveluiden kanssa todettu, että on syytä tarkistaa suunnitteluvarauksen aluerajausta asemakaavoituksen saamiseksi liikkeelle.

Edelleen on ilmennyt tarve nyt jo suunnitteluvaiheessa esittää vanhan jäähallin ("Nordis") liittämistä Helsinki Garden -hankkeeseen jatkosuunnittelun edistämiseksi ja toteutusedellytysten varmistamiseksi.

### Suunnitteluvarausalueen rajauksen muutos

Suunnitteluvarausalueen rajaus tulee muuttaa Projekti GH Oy:n hakemuksen mukaiseksi hankkeen jatkosuunnittelun edistämiseksi. Tarkistukset johtuvat pääasiassa liikennejärjestelyihin, logistiikkaratkaisuihin sekä pysäköinnin järjestämiseen liittyvistä toiminnallisista reunaehdoista.

Koska uusi suunnitteluvarausalue käsittäisi muun ohella HJK:lle pitkäaikaisesti vuokratun kenttäalueen (kenttä nro 7), varauksensaajan tulee olla tietoinen, ettei muutos oikeuta varauksensaajaa tässä vaiheessa muihin kuin maanalaisiin tiloihin liittyviin suunnittelutoimenpiteisiin.

Lopullisesti mahdollisuudet po. alueen hyödyntämiseen selviävät kaavoituksen yhteydessä laadittavissa selvityksissä ja käytävissä neuvotteiluissa. Mikäli po. alueelle osoitetaan kaavassa Helsinki Garden -hanketta palvelevia maanalaisia tiloja, alueen luovuttaminen Helsinki Garden -hankkeelle edellyttää muun ohella sitä, että alue vapautetaan kaupungin hallintaan, josta tulee neuvotella alueen nykyisen vuokralaisen kanssa.

Kaupunki ei varausehtojen mukaan vastaisi hankkeelle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä haitoista, mikäli alueen luovuttaminen rakentamista varten viivästyy hankkeen edellyttämästä aikataulusta tai se estyy.

On tärkeää, että jatkosuunnittelussa ja mahdollisessa toteutuksessa huomioidaan HJK:n ja alueen muiden toimijoiden toimintaedellytykset. Varausehtojen mukaan varauksensaajan tulee hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausalueen ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille. Hankkeen jatkosuunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana tulee pitää sitä, etteivät mainittujen toimijoiden toimintaedellytykset alueella pysyvästi heikkene.



Suunnittelun edetessä tulee siksi myös selvittää mahdollisuus tilapäisen hallin rakentamiselle Töölön pallokentän alueelle, jotta lasten ja nuorten harrastusmahdollisuudet ja jalkapallon edellytykset säilyvät.

Pohjoisen Stadiontien itäpuolella sijaitsevan osan (keskuspuisto) kohdalla maanalainen rakentaminen tulee suunnitella niin, että rakentamisesta aiheutuu alueen maanpäällisen osan luontoarvoihin ja maisemaan mahdollisimman vähäinen vaikutus ja että rakentamistyöstä aiheutuvat haitat minimoidaan. Varauksensaajan velvoittaminen suunnittelemaan toimenpiteet niin, että alueen luontoarvot ja maisema pysyvät täysin ennallaan ja ettei rakentamisen aikaisesta työstä aiheudu lainkaan haittaa, asettaa suunnittelua koskevat tekniset vaatimukset kohtuuttoman korkeiksi ja saattaa johtaa hankkeen toteuttamiskelpoisuuden alenemiseen. Riittävänä on pidettävä, että rakentaminen tehdään mahdollisimman haitattomasti ja niin, että maanpäällinen osa ko. alueesta on olennaisilta luontoarvoiltaan ja maisemaltaan palautettavissa.

Pisarradan ratasuunnitelma ja Pisarradataa varten laadittu asemakaava nro 12290 tulee myös huomioida Vauhtitien ajoyhteyden suunnittelussa. Helsinki Garden -hankkeen ajoyhteys tai sen rakentaminen ei saa estää tai haitata hyväksytyin ratasuunnitelman mukaisen Pisarradan suunnittelua tai toteutumista.

#### Vanhan jäähallin ("Nordis") liittäminen Helsinki Garden -hankkeeseen

Alustavien neuvotteluiden ja selvitysten perusteella on perusteltua pitää hankkeen jatkosuunnittelun lähtökohtana sitä, että kaupungin omistama vanha jäähalli integroidaan osaksi Helsinki Garden hanketta ja se saneerataan palloilu- ja monitoimiareenaksi. Vanha jäähalli on nykyisellään verrattain heikossa kunnossa ja halli edellyttäisi lähivuosina kaupungilta todennäköisesti merkittäviä korjausinvestointeja, jotka rasittaisivat kaupungin investointitaloutta. Vanha jäähalli voisi yhdessä suunnitellun pääareenan kanssa muodostaa Suomessa poikkeuksellisen tapahtumapaikkakokonaisuuden. Edelleen vanhan jäähallin saneeraaminen palloilu- ja monitoimiareenaksi loisi potentiaalia kehittää jo nykyisellään merkittävää liikuntapaikkakeskittymää edelleen monipuolisemmaksi.

Vanhan jäähallin mahdollisesta integroimisesta osaksi Helsinki Garden -hanketta otettaisiin tarvittavat ehdot suunnitteluvarakseen. Varauksentojen mukaan varauksensaajalla on mainitusta syystä oikeus ryhtyä jatkosuunnittelemaan vanhan jäähallin sekä sen tontin uutta käyttöä hankkeen jatkosuunnitelmiin sisältyvänä.

Vanhan jäähallin myynnistä tai muusta luovuttamisesta Helsinki Garden -hankkeelle neuvotellaan ja päätetään erikseen sen jälkeen, kun



kaavoituksen yhteydessä tehtävät hankkeen vaikutusten arvioinnit mm. kaupungin talouteen, palveluihin ja elinkeinoihin on tehty. Mahdollinen luovutus tapahtuu käyvästä arvosta, jonka taso varmistetaan ulkopuolisella asiantuntijalla.

Vanhan jäähallin viereen sijoittuvat Jääkenttäsäätiön omistuksessa olevan harjoitusjäähallin luovuttamisesta Helsinki Garden -hankkeelle neuvotellaan ja päätetään myös erikseen. Luovuttaminen on Helsinki Garden-hankkeen toteutuessa todennäköisesti tarpeen, koska suunnitteluratkaisun toteuttaminen edellyttäneen harjoitushallin purkamista.

Kaupunki (Tilapalvelut, Jääkenttäsäätiö) luovuttaa hallussaan olevat jatkosuunnittelun edellyttämät vanhan jäähallin rakennusta ja sen tonttia koskevat tiedot varauksensaajalle ja oikeuttaa varauksensaajan tekemään jatkosuunnittelun edellyttämiä katselmuksia ja tutkimuksia rakennuksessa ja sen tontilla.

Kaupungin ja Helsinki Garden -hankkeen yhteisenä tavoitteena on, että vanha jäähalli sekä sen viereen sijoittuva harjoitusjäähalli luovutetaan Helsinki Garden -hankkeelle sen toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ilman aiheutonta viivytystä ja kiirehtimistä. Tästä syystä vanhan jäähallin sekä sen viereen sijoittuvan harjoittelujäähallin tiloja hallinnoivan Jääkenttäsäätiön tulisi pidättäytyä sellaisista toimenpiteistä, jotka voisivat estää tai haitata näiden rakennusten luovuttamista hankkeen vapaaseen hallintaan 1.1.2021 lukien. Tapahtumista sekä muista toimenpiteistä, jotka kohdistuvat edellä mainitun määräpäivän jälkeiseen aikaan, ja joilla voi olla vaikutusta rakennusten luovuttamiseen hankkeelle, Jääkenttäsäätiön tulee sopia erikseen kaupunginkanslian kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Muutoin noudatetaan aikaisemman varauspäätöksen ehtoja.

#### Ympäröivien kiinteistöjen ja niiden toiminnanharjoittajien lausunnot

Varauspäätöksen muutosesitystä on valmisteltu alkuperäisen varauspäätöksen ehtojen mukaisesti muun ohella yhteistyössä ympäröivien kiinteistöjen omistajien sekä niiden toiminnanharjoittajien kanssa.

Jääkenttäsäätiö, Stadion-säätiö ja HJK ovat myös näiltä pyydytyissä esityslistan liitteinä 6-8 olevissa lausunnoissaan tuoneet huomionsa jatkosuunnitteluun ja päätöksentekoon. Lausunnoissa painotetaan erityisesti, ettei Helsinki Garden -hanke saa vaikeuttaa ja heikentää lausunnonantajien nykyisiä toimintaedellytyksiä, ja korostetaan sitä, että koko Töölön liikunta- ja urheilualuetta tulee kehittää yhteistyössä. Lisäksi lausunnoissa tuodaan esiin jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja. HJK ja Palloliitto vastustavat suunnitteluvarausalueen muutosta tässä vaiheessa.



08.01.2018

Asia/14

Suunnitteluvarauksen muutos on tärkeä, koska se ohjaa ja antaa tukea hankkeen jatkosuunnittelulle ja selvityksille. Suunnitteluvarausalueen muutokselle ei ole esitettävät varausehdot huomioiden estettä, koska se oikeuttaa ainoastaan suunnittelutoimenpiteisiin eikä se rajoita esimerkiksi HJK:n mahdollisuuksia käyttää aluettaan voimassa olevan vuokrasopimuksen osoittamiin tarkoituksiin.

Kaavaprosessissa hankkeen suunnittelu on vasta alkuvaiheessa. Työsuunnitelman mukaan asemakaavoituksen osallistumis- ja arviointineettely (OAS) ajoittuisi tulevaan vuodenvaihteeseen, asemakaavan muutosluonnos valmistuisi keväällä 2018 ja muutosehdotus syksyllä 2018. Hanketta koskeva yksityiskohtainen asemakaavoitus tullaan Kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöksen ehtojen sekä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vuorovaikutusmenettelyn kautta toteuttamaan tiiviissä yhteistyössä em. tahojen kanssa.

Kun Helsinki Garden -hankkeen suunnittelu on suunnitteluvarauksen aikana edennyt asemakaavoituksen ehdotusvaiheeseen, kaupunginhallitukselle tullaan valmistelemaan esitys varsinaista toteuttamista koskevaksi varaukseksi hankkeelle asetettavine yksityiskohtaisine ehtoineen.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu tulee asemakaavoituksen edetessä käymään erikseen kaikkien em. lausunnonantajien kanssa neuvottelut näiden toimintaedellytysten turvaamiseksi alueella, samoin tekemään tarvittavat sopimusesitykset kaupungin toimivaltaisille elimille.

Lopuksi

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen lukuun ottamatta Pohjoisen Stadiontien itäpuolta koskevaa varausehtoa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Suunnitteluvarausaluekartta
- 2 Projekti GH Oyn hakemus
- 3 Hankekuvaus
- 4 Sijaintikartta
- 5 Kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätös
- 6 Jääkentäsäätiön lausunto
- 7 Stadion-säätiön lausunto



08.01.2018

Asia/14

8 HJK:n täydennetty lausunto

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 18.12.2017 § 1144

HEL 2017-011489 T 10 01 01 00

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

### Käsittely

18.12.2017 Pöydälle

Asian aikana kuultavina olivat tonttipäällikkö Sami Haapanen ja liikuntapaikkapäällikkö Petteri Huurre. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: A 1 -kohdan ensimmäinen kappale muutetaan seuraavasti:

"Varattava alue käsittää oheisen liitekartan 1 (Arkkitehtuuritoimisto B&M/Helsinki Garden/19.10.2017) mukaiset maanpäälliset ja maanalaiset aluevaraukset. Pohjoisen Stadiontien itäpuolella sijaitsevan osan (keskuspuisto) kohdalla maanalainen rakentaminen on suunniteltava niin, että maanpäällinen osa tontista säilyy luontoarvoiltaan ja maisemaltaan olennaisilta osin ennallaan ja että rakentamistyöstä aiheutuvat



haitat minimoidaan. Esimerkiksi välttämättömät ilmastointiaukot ja varaueloskäynnit suunnitellaan mahdollisimman hyvin luontoon ja maisemaan sulautuviksi."

Kannattaja: Pia Pakarinen

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: A 2 -kohdan ensimmäinen kappale muutetaan seuraavasti:

"Varauksensaajan tulee Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausalueen ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille. Hankkeen jatkosuunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana tulee pitää sitä, että mainittujen toimijoiden – erityisesti jalkapallon – toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa. Tällä hetkellä kentällä 7 sijaitsevan juniorijalkapallohallin osalta tutkitaan sen sijoittumisvaihtoehdot alueella, ensisijaisena vaihtoehtona kenttä 7. Em. hallin palauttamiseen liittyvistä kustannuksista vastaa soveltuvin osin hakija."

Kannattaja: Pia Pakarinen

Vastaehdotus:

Paavo Arhinmäki: A 1 -kohdan ensimmäisen kappaleen toinen virke muutetaan muotoon:

"Pohjoisen Stadiontien itäpuolella sijaitsevan osan (keskuspuisto) kohdalla maanalainen rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava niin, että maanpäällinen osa tonttia säilyy luontoarvoiltaan ja maisemiltaan ennallaan, eikä kärsi rakentamisen aikaisista töistä. Alueelle on mahdollista sijoittaa vähäinen määrä ilmastointiaukkoja ja varaueloskäyntejä niin, että ne suunnitellaan mahdollisimman hyvin luontoon ja maisemaan sulautuviksi."

Vastaehdotus:

Paavo Arhinmäki: A 2 -kohtaan lisätään seuraava kappale:

"Varauksensaaja vastaa siitä, että Töölön Pallokentän alueelle palautetaan vähintään samantasoinen juniorijalkapallohalli kuin tällä hetkellä kentällä nro 7 on. Tämän tulee tapahtua välittömästi rakennustöiden päätyttyä varaajan kustannuksella. Jalkapallon olosuhteet tulee säilyä rakentamisen jälkeen vähintään nykyisellä tasolla."

Vastaehdotuksia ei käsitelty asian käsittelyn keskeyttämisen vuoksi.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle puheenjohtajan ehdotuksesta.



08.01.2018

Asia/14

11.12.2017 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 28.11.2017 § 246

HEL 2017-011489 T 10 01 01 00

Urheilukatu, Nordenskiöldinkatu ja Pohjoinen Stadionintie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi ja täydentäisi Projekti GH Oy:lle Helsinki Garden -hanketta varten 27.6.2016 (655 §) tekemäänsä suunnittelualuevarauspäätöstä seuraavasti:

1

Varattava alue käsittää oheisen liitekartan nro 3/Arkkitehtuuritoimisto B&M/ Helsinki Garden/19.10.2017 mukaiset maanpäälliset ja maanalaiset aluevaraukset.

Varauksensaaja on tietoinen, että uusi varausalue käsittää muun ohella HJK:lle pitkäaikaisesti vuokratun kenttäalueen (kenttä nro 7). Varauksensaaja on tietoinen, että tämän alueen luovuttaminen Helsinki Garden -hankkeelle edellyttää muun ohella sitä, että alue vapautetaan kaupungin hallintaan.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitteluvaraus oikeuttaa varauksensaajan ainoastaan tutkimaan mahdollisuuksia sijoittaa HJK:lle nykyisellään vuokratulle alueelle maanalaisia tiloja. Varauksensaajalla ei ole siten tämän suunnitteluvarauspäätöksen perusteella oikeutta suorittaa alueella mitään muita toimenpiteitä.

Kaupunki ei vastaa hankkeelle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä haitoista, mikäli alueen luovuttaminen rakentamista varten viivästyy hankkeen edellyttämästä aikataulusta tai estyy.

2

Varauksensaajan tulee Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheutta-





mat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausalueen ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille. Hankkeen jatkosuunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana tulee pitää sitä, etteivät mainittujen toimijoiden toimintaedellytykset alueella pysyvästi heikkene.

3

Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelun lähtökohtana on, että vanha jäähalli ("Nordis") integroidaan osaksi hanketta. Jatkosuunnittelun lähtökohtana on, että vanha jäähalli saneerataan palloilu- ja monitoimiareenaksi, jolla on mahdollisuus tukea myös rakennettavan pääareenan tapahtumakäyttöä. Varauksensaajalla on mainitusta syystä oikeus ryhtyä jatkosuunnittelemaan vanhan jäähallin sekä sen tontin uutta käyttöä hankkeen jatkosuunnitelmiin sisältyvänä.

Vanhan jäähallin myynnistä tai muusta luovuttamisesta hankkeelle neuvotellaan ja päätetään erikseen sen jälkeen, kun kaavoituksen yhteydessä vaadittavat ja tehtävät hankkeen vaikutusten arvioinnit mm. kaupungin talouteen, ympäristöön, palveluihin ja elinkeinoihin on saatu. Mahdollinen luovutus tapahtuu käyvästä arvosta, jonka taso varmistetaan ulkopuolisella asiantuntijalla.

Vanhan jäähallin viereen sijoittuvan Jääkenttäsäätiön omistuksessa olevan harjoitusjäähallin mahdollisesta luovuttamisesta hankkeelle neuvotellaan ja päätetään osapuolien kesken myös erikseen.

4

Kaupunki (tilapalvelut, Jääkenttäsäätiö) luovuttaa hallussaan olevat, jatkosuunnittelun edellyttämät vanhan jäähallin rakennusta ja sen tonttia koskevat tiedot varauksensaajalle ja oikeuttaa varauksensaajan tekemään jatkosuunnittelun edellyttämiä katselmuksia ja tutkimuksia rakennuksessa ja sen tontilla.

5

Kaupungin ja Helsinki Garden -hankkeen yhteisenä tavoitteena on, että vanha jäähalli sekä sen viereen sijoittuva harjoitusjäähalli luovutetaan Helsinki Garden -hankkeelle sen toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ilman aiheetonta viivytyä ja kiirehtimistä.

Vanhan jäähallin sekä sen viereen sijoittuvan harjoittelujäähallin tiloja hallinnoivan Jääkenttäsäätiön tulee pidättäytyä sellaisista toimenpiteistä, jotka voisivat estää tai haitata näiden rakennusten luovuttamista hankkeen vapaaseen hallintaan 1.1.2021 lukien. Tapahtumista sekä muista toimenpiteistä, jotka kohdistuvat edellä mainitun määräpäivän jälkeiseen aikaan ja joilla voi olla vaikutusta rakennusten luovuttamis-



le hankkeelle, Jääkentäsäätiön tulee sopia erikseen kaupunginkanslian kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

6

Pisraradan ratasuunnitelma ja Pisrarataa varten laadittu asemakaava nro 12290 on huomioitava Vauhtitien ajoyhteyden suunnittelussa. Helsinki Garden -hankkeen ajoyhteys tai sen rakentaminen ei saa estää tai haitata hyväksytyyn ratasuunnitelman mukaisen Pisraradan suunnittelua tai toteutumista.

7

Muutoin noudatetaan aikaisemman varauspäätöksen ehtoja.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Pohjoisen Stadiontien itäpuolella sijaitsevan osan (keskuspuisto) kohdalla maanalainen rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava niin, että maanpäällinen osa tonttia säilyy luontoarvoiltaan ja maisemaltaan ennallaan, eikä kärsi rakentamisen aikaisesta työstä.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että selvitetään mahdollisuus tilapäisen hallin rakentamiselle Töölön pallokentän alueelle, jotta lasten ja nuorten harrastusmahdollisuudet ja jalkapallon edellytykset säilyvät.

## Käsittely

28.11.2017 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Silvia Modig: Pohjoisen Stadiontien itäpuolella sijaitsevan osan (keskuspuisto) kohdalla maanalainen rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava niin, että maanpäällinen osa tonttia säilyy luontoarvoiltaan ja maisemaltaan ennallaan, eikä kärsi rakentamisen aikaisesta työstä.

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Silvia Modigin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Silvia Modig: Lautakunta edellyttää myös, että selvitetään mahdollisuus tilapäisen hallin rakentamiselle Töölön pallokentän alueelle, jotta lasten ja nuorten harrastusmahdollisuudet ja jalkapallon edellytykset säilyvät.

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma



Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Silvia Modigin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Silvia Modig: Varauksensaaja vastaa siitä, että juniorijalkapallohalli palautetaan pallokenttä 7:lle samantasoisena välittömästi rakennustöiden päätyttyä varaajan kustannuksella.

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Varauksensaaja vastaa siitä, että juniorijalkapallohalli palautetaan pallokenttä 7:lle samantasoisena välittömästi rakennustöiden päätyttyä varaajan kustannuksella.

Jaa-äännet: 8

Matti Enroth, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Mirita Saxberg, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 5

Eveliina Heinäluoma, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig, Amanda Pasanen

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 8-5.

21.11.2017 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Esko Patrikainen, tontit -yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi