

Helsingin jäähallin tulevaisuuden uusiokäyttö, selvitystyön tilannekatsaus



29.2.2016

Esitys Olympiastadionin ympäristön kehittämisen työryhmälle 21.1.16, tarkennettu 29.2.16
Päivi Etelämäki



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Selvitystyön tavoite

- Työn tavoite on kaupunginhallituksen tontin suunnitteluvarauspäätöksen 11.5.2015 mukaisesti selvittää vaihtoehtoiset ratkaisut vanhan jäähallin tulevaisuudeksi kustannusvaikutuksineen
- Garden Helsinki-hankkeeseen liittyvän päätöksenteon pohjaksi
- Toteutuessaan mahdollisella Garden Helsinki -hankkeella tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia Eläintarhan alueella sijaitsevien urheilu- ja monitoimikiinteistöjen toimintaan ja liikevaihtoon. Helsingin jäähallin tulevaisuus on syytä kytkeä osaksi Garden Helsinki -hankkeeseen liittyvää päätöksentekoa.

Työryhmä

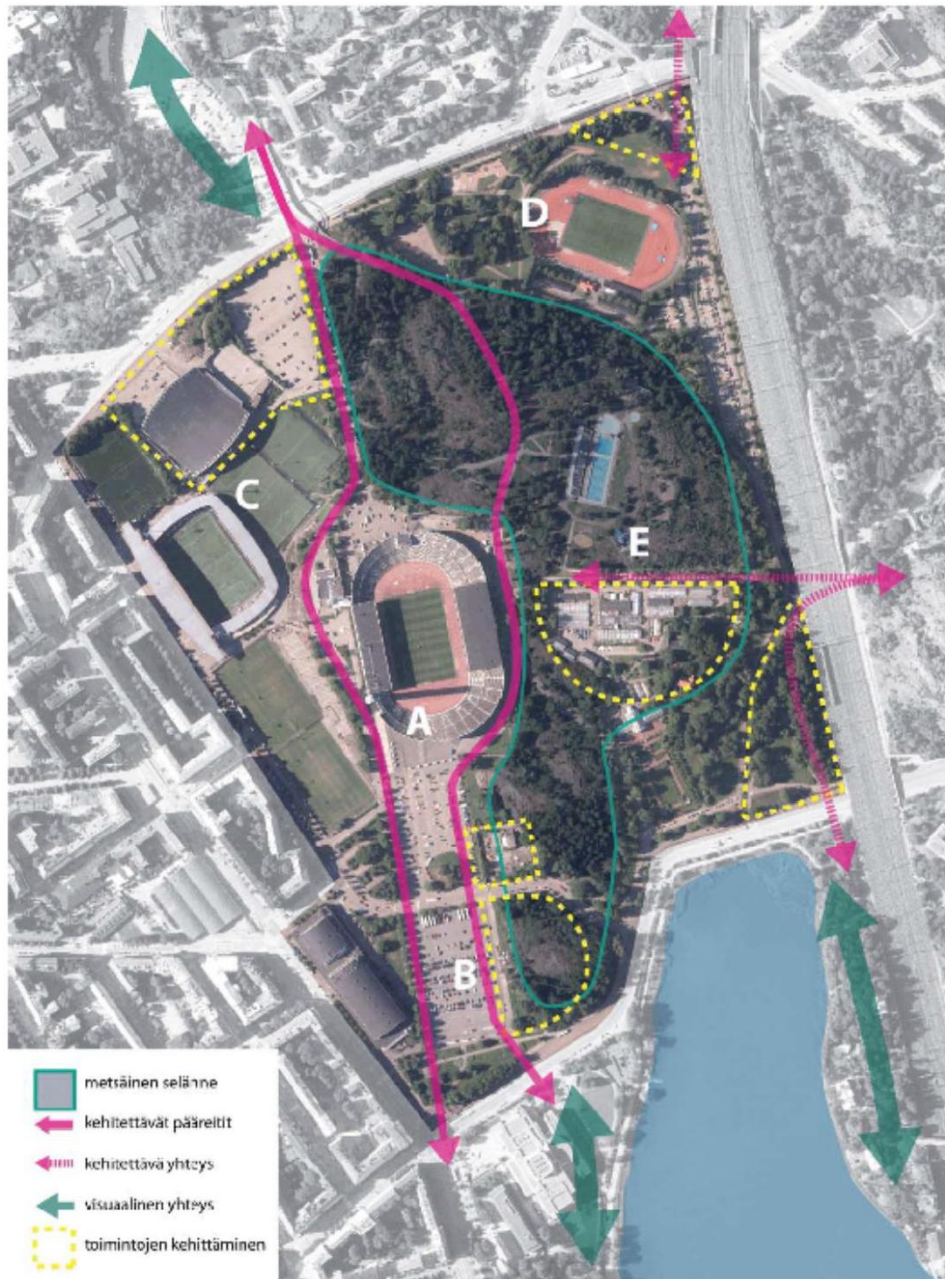
- Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, kiinteistövirasto, tilakeskus (pj)
- Petteri Huurre, osastopäällikkö, liikuntavirasto
- Tom Kivimäki, toimitusjohtaja, Jääkenttäseätiö
- Maria Nyfors, kaupunginsihteerin, kaupunginkanslia
- Konsultit:
 - Arkkitehtitoimisto AFKS, viitesuunnitelmien arkkitehtisuunnittelu
 - HKR, rakennesuunnittelu
 - Hepacon Oy, LVI-suunnittelu
 - FMC laskentapalvelut, kustannusarvio
 - Deloitte Oy, investointilaskelmat
- Kuullut asiantuntijat:
 - Sami Haapanen, kiinteistöviraston tonttiosasto
 - Esko Patrikainen, kiinteistöviraston tonttiosasto
 - Lea Kivilahti, kiinteistövirasto, tilakeskus
 - Ville Vastamäki, kaupunginkanslia





Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet

KSLK 13-5-2014



Tavoitteet

Eläintarhan aluetta kehitetään ensisijaisesti virkistystyksen, urheilun, matkailun ja kulttuurin alueena sen suunnitteluhistoriallisia ja maisemallisia arvoja kunnioittaen sekä siten, että se muodostaa luontevan nivelen Töölönlahden kulttuuripuiston ja Nordenskiöldinkadun pohjoispuolelta alkavan Keskuspuiston virkistysmetsäjakson välille. Eläintarhan asema osana Helsingin keskeistä vihersormea, Keskuspuistoa ja Töölönlahden kokonaisuutta turvataan.

Ensisijaisten käyttötarkoitusten lisäksi ja niiden kanssa yhteen sovitetaan alueelle voidaan osoittaa myös asumista.

Aluetta kehitetään korkealuokkaisena puistomaisena alueena. Uusi rakentaminen sijoitetaan alueelle yksittäisinä rakennuksina puistomaisen yleisilmeen säilyttäen.

Tavoitteena on keskittää pysäköintiä maan alle.

Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet osa-alueittain

A Olympiastadionin alueen maankäytön periaatteet

Olympiastadionin suunnitellaan monipuoliseksi urheilu- ja tapahtumakeskukseksi.

Olympiastadionin ikoninen asema kaupunkikuvassa sekä valtakunnallisesti merkittävien tapahtumatilojen tarve alueella ovat suunnittelun lähtökohia uusia rakentamiskohteita suunniteltaessa Eläintarhan alueelle.

Olympiastadionin alkuperäiseen suunnitelmaan kuuluneet pitkänomaiset etuaukiot ja pohjoinen sisääntuloaukio säilytetään avoimina kohti stadionia ja stadionin tornia avautuvina näkyminä ja suurten yleisötapahtumien aukioina.

Olympiastadionia sivuavat Eläintarhan jalankulku- ja pyöräilyn reitit suunnitellaan Töölönlahden ja Keskuspuiston yhdistäviksi pääreiteiksi. Pyöräilyn pääreitti kulkee stadionin itäpuolitse. Pohjoista Stadionitietä kehitetään yleisön saapumisreitinä Stadionin pohjoiselle sisäänkäyntialueelle ja Stadionin huoltoliikenteelle.

B Mäntymäen - Kisahallin alueen maankäytön periaatteet

Mäntymäen metsäiset kallioalueet ovat kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä vihralue. Niiden ainavihreiden mäntymäen luomalla siluettilla on suuri visuaalinen arvo Töölönlahden Helsinki panoraa- moissa. Mäen merkitys näköalapaikkana säilytetään.

Alueelle voidaan suunnitella virkistystyksen, urheilun, ympäristöön soveltuvien palvelujen ja maanalaisten pysäköintitiloja, lähtökohana merkittävien vihraluonnon ja näkymien säilyminen. Mäntymäen kenttiä ja Olympiastadionin etuaukioita suunnitellaan monipuolisen käytön mahdollistavina, avoimina kaupunkitiloina.

Kenttien itäisivustalle ns. Savilan pumppaamon alueelle voidaan Pisararadan suunnittelun sallimissa rajoissa suunnitella majoitus- ja urheilutoimintaa palvelevia tiloja.

Mäntymäen kentän itäosaa reunustamaan voidaan suunnitella Olympiastadionin tapahtumia palvelevia ja aukioiden käyttöä lisääviä paviljonkirakennuksia, ravintola-, myymälä- ja muita liike- ja palvelutiloja. Vaihtoehtoisesti voidaan suunnitella jäähallin sijoittamista Mäntymäen puistoalueelle Mäntymäen kentän itäpuolelle niin että varsinaiset hallitilat sijoitetaan maan alle. Paikan kaupunkikuvalliset ja ympäristöhistorialliset arvot tulee huomioida.

Mäntymäen kallioalueille ja kenttien alle voidaan suunnitella maanalaista tiloja maanpäällisiin hankkeisiin tuljille palveluille sekä pysäköintitiloja ja kulkuyhteyksiä Helsinginkadun alikulkutunnelin kautta Töölönlahden suuntaan ja Pisararadan Töölön aseman sisäänkäyntiin ja maanalaisten tiloihin. Kaupan kilpailutilanteeseen liittyen ja palveluverkkotarkasteluun perustuen selvitetään alueelle esimerkiksi kokonaa tai osittain maanalaista ratkaisuna elinkelpon päivittäistavarakaupan yksikön sijoittamisen mahdollisuudet.

C Jäähallin ja pallokenttien ympäristön periaatteet

Aluetta suunnitellaan monipuoliseen velujen sekä niitä palvelevan maanala

Alueelle voidaan suunnitella uutta jäähallia voidaan selvittää nykyisen jäähallin

Uudet rakennukset suunnitellaan Keski-Töölönlahden toiminnallisen ja visuaalisen kaupunkikuvan lähtökohat urheilutapahtumien edusta- aukioita suun- pautumien aukioina.

Alueelle voidaan suunnitella maanalaisten urheilutilojen tilanvarauksia. Maanpäälle tulevat laitteet ja ajoyhteydet sijoitetaan rakennuksiin arvokkaaseen puistoympäristöön.

Pohjoista Stadionitietä kehitetään osittain kävelyä ja suurten urheilutapahtumien kointiliikenneväylänä.

Urheilukadun varren kenttäalueet säilytetään joiden alle voidaan suunnitella pysäköintitiloja.

D Eläintarhan kenttien maankäytön periaatteet

Eläintarhan puistoa ja urheilu- ja liikurkaupunkipuiston osana. Alueelle voidaan suunnitella sopivia liikunnan palvelutiloja, jotka tuovat alueelle palveluja. Siis korkeutta tulee huomioida paikan asen- kinäkösuhteissa. Hankkeisiin liittyvät maanpäälliset laitteet ja ajoyhteydet sovitetaan Helsinginkadun kulmaan voidaan suunnitella suuria tai siltaa tai silta- rakennusta lähtökohat Töölönlahdelle.

E Uimastadionin - Kaupunginpuut periaatteet

Uimastadionille voidaan suunnitella uima- maanalaista kylpytämää.

Kaupunginpuutarhan nykyistä tuotantaa yleisöä palvelevalla kahvila-ravintolalla viijelylle ja taimimyynnille. Vaihtoehtoisesti maanalaisten tiloihin voidaan suunnitella tiloja, jotka tuovat alueelle palveluja. Siis korkeutta tulee huomioida paikan asen- kinäkösuhteissa. Hankkeisiin liittyvät maanpäälliset laitteet ja ajoyhteydet sovitetaan Helsinginkadun kulmaan voidaan suunnitella suuria tai siltaa tai silta- rakennusta lähtökohat Töölönlahdelle.

Alueen kalliooperaan voidaan suunnitella luonnonlähtöisiä maanalaista tiloja, pysäköintitiloja.

Metsäinen selänne säilytetään puustoisena.

Kulkuyhteyksiä Töölönlahden itäpuolelta suuntaan kehitetään.

Maanalaisten tilojen periaatteet

Kallio- ja kenttien alle voidaan suunnitella kointitiloja sekä alueelle rakennettavien maanalaisten tilojen maanpäälle tuleville palveluille puistoympäristöön sopiviksi. Tarvittaessa ensisijaisesti rakennuksiin ja paikkoihin käyttöä, ulkoilua ja tapahtumia.

Maanalaisten Pisararadan reittiä suunnitellaan joudutaan avaamaan päältä noin 20 metrin päälle ei saa sijoittaa rakentamistiloja.

Alueelle suunnitellaan maanalaista liikenteen liikennejärjestelyt, ajoyhteydet ja maanalaisten tilojen maanpäälle tuleville palveluille puistoympäristöön sopiviksi. Tarvittaessa ensisijaisesti rakennuksiin ja paikkoihin käyttöä, ulkoilua ja tapahtumia.

P

NORDENSKIÖLDINKATU

PALLOKENTTÄ "SAHARA"

(LEHDISTÖ-
KESKUS/
LIPUN-
MYNTI)

(HARJ.HALLI
AULA)

JÄÄHALLI

HARJOITUS-
HALLI

PAIKOITUS

JALKAPALLOAREENA

PALLOKENTTÄ

POHJOINEN STADIONINTIE

HELSINGIN JÄÄHALLI NÄYTTELYPOHJAT

ARKKITEHTITOIMISTO KONTIO-KILPÄ-VALJENTO OY



29.2.2016
Esityksen nimi / Tekijä



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Selvityksen sisältö

Lähtökohtien kartoitus

- Rakennuksen tekninen kunto ja korjaustarpeet (kuntotutkimus kustannusarvioineen)
- Toiminnalliset muutostarpeet (nykyisen toiminnan osalta toiminta)
- Asemakaavalliset lähtökohdat
- Suojelutavoitteet – selvitystyön lähtökohdaksi on otettu, että suojelukysymykset tulee ratkaista erikseen kaavoituksen yhteydessä
- Eläintarhan urheilupuiston muut toimijat tulevaisuuden suunnitelmiseen

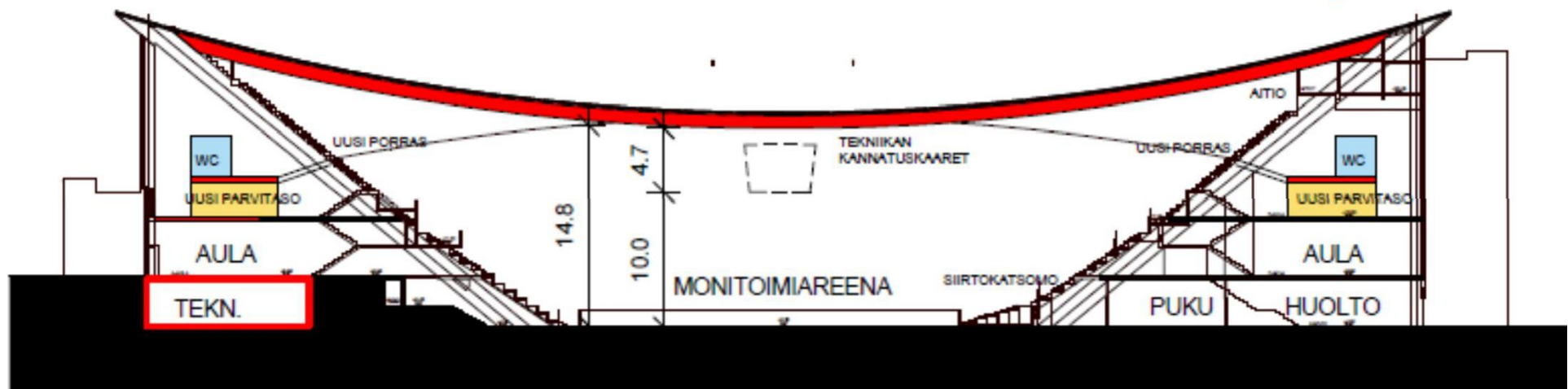
Vaihtoehtoiset tulevaisuuden käyttötarkoitukset karkeina ”suuntaviivoina”

- Vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset
- Viitesuunnitelmat 1:500 ml rak ja lvi
- Kustannusarviot vaihtoehtoista
- Investointilaskelmat, ml. vuokra- ja ylläpitokustannukset, käyttötalous, avustukset, arvio tuloista, vaikutukset muuhun liikuntapaikkarakentamiseen

➤ Eri vaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset kaupungille 30 vuoden ajanjaksolla nykypäivään diskontattuna

Vaihtoehto 1. ”Nordis +”

- Lähtökohdat
 - GH ei toteudu => nykyinen toiminta jatkuu
 - GH toteutuu => nykyinen toiminta jatkuu lukuun ottamatta HIFKn liigapelejä
- Tilojen käyttö ja kapasiteetti sekä rakennuksen ulkoinen hahmo säilyvät ennallaan
- Tehdään kuntotutkimuksen mukaiset tekniset korjaustoimet
- Pienehköjä toiminnallisia parannuksia



Vaihtoehto 2 ”Nordis Premium”

Lähtökohdat

GH ei toteudu => nykyinen toiminta jatkuu

Tehdään kuntotutkimuksen mukaiset tekniset korjaustoimet

Merkittäviä teknisiä muutoksia

Mm. uusi korotettu kattorakenne

Kapasiteettia lisätään, toimintoja monipuolistetaan

Pääareena: 10 200 katsojapaikkaa (nyk. määrä 8 200 + 2 000), uudet aitiotilat, tilan vapaa korkeus noin 17 m

Kaupallisten oheispalvelutilojen lisääminen

Nykyinen harjoitusjäähalli 200 autopaikan pysäköintihalliksi

Uusi harjoitusjäähalli sisäänkäyntiaukion alle

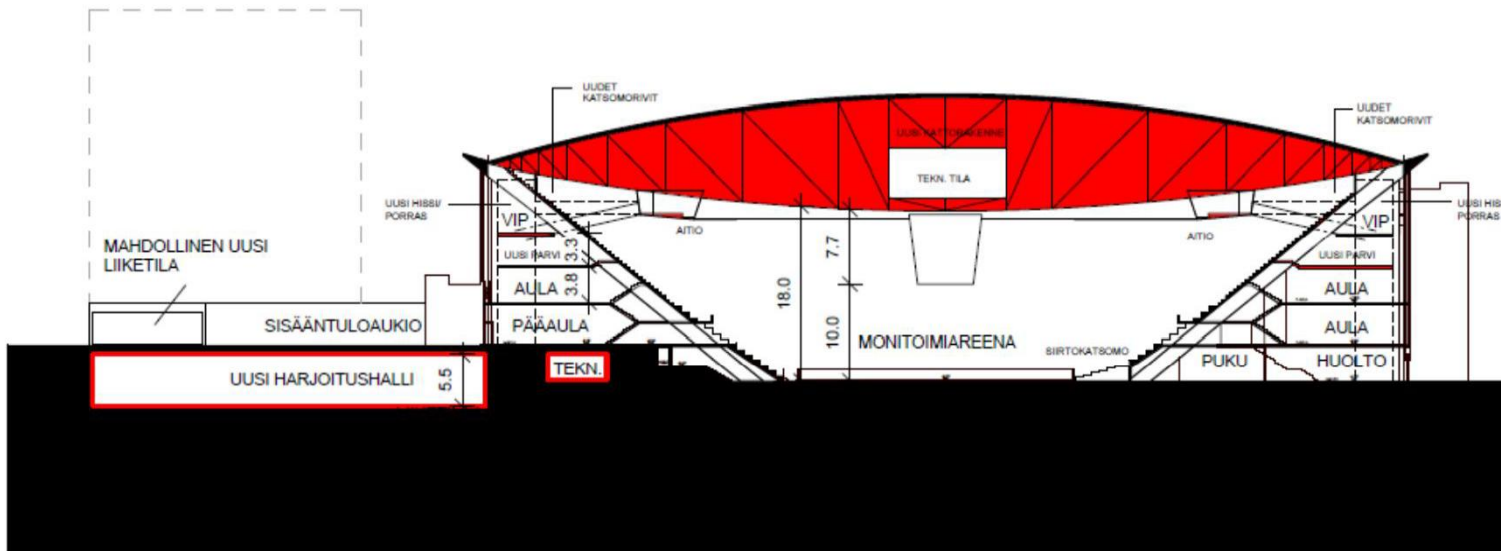
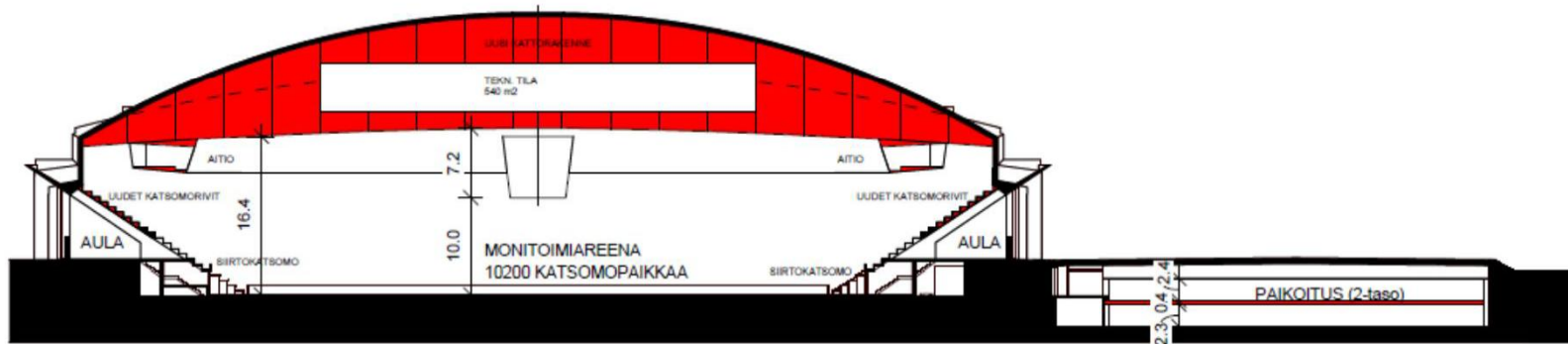
2

NORDIS PREMIUM

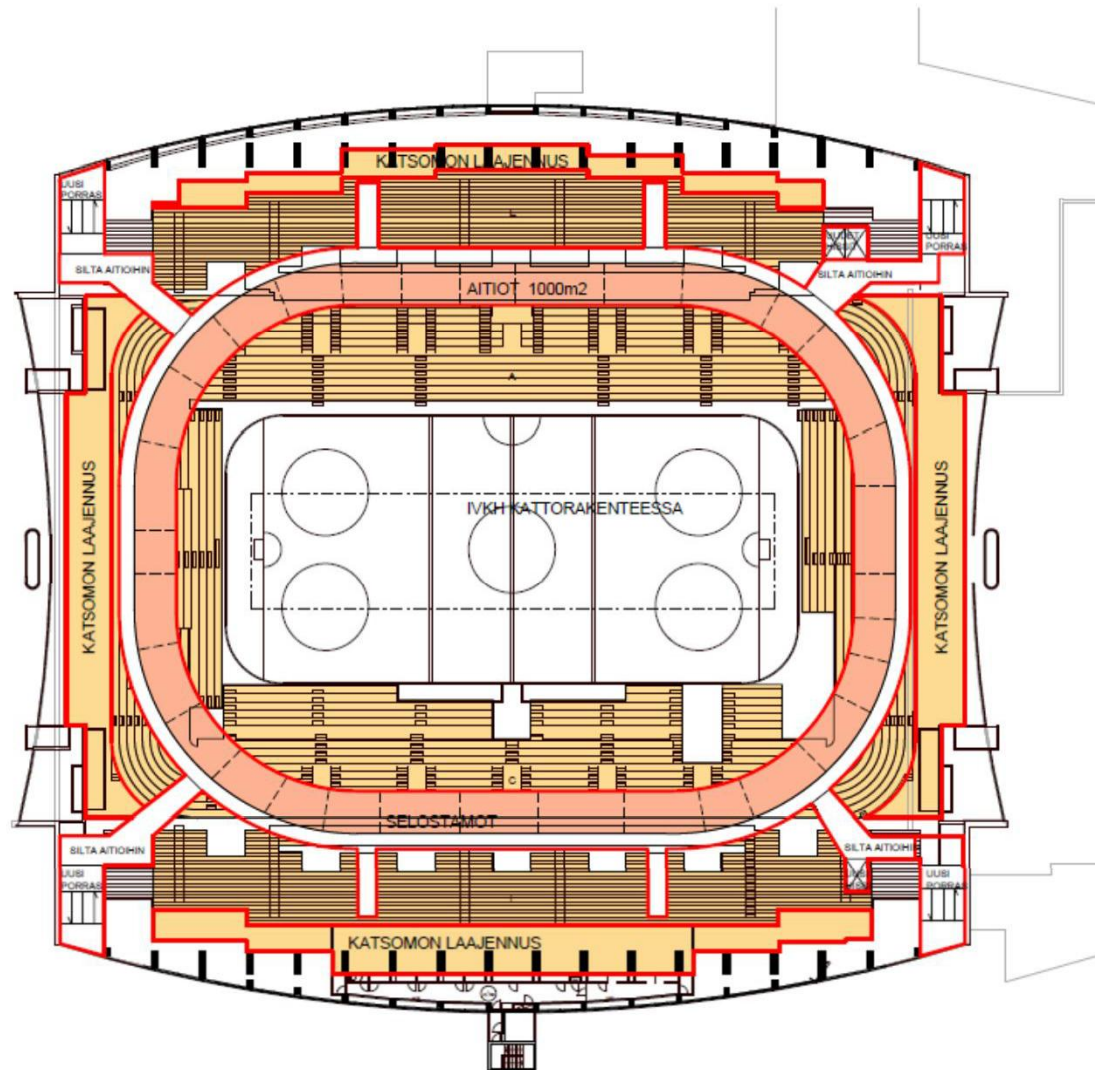
Jäärheilu/palloilu/tapahtumat

Hallin muotoa kehitetään uusimalla katto avaruusristikkorakenteiseksi räystäslinejien säilyessä ennallaan. Uudet aitiot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Istuinpaikkoja lisätään n.2000kpl. Aulaan sijoitetaan uudet hissit ja porrastomit katsomoon ja aitiioihin. Nykyisiin yläuloihin rakennetaan lisäosajo ravintola-ym palveluille. Talotekniikka uusitaan täysin.

Vanha harjoitushalli muutetaan 2-tasoiseksi pysäköintitilaksi ja uusi harjoitushalli rakennetaan sisäänkäyntiaukion alle.



- AREENA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- AITIOT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE





29.2.2016
Esityksen nimi / Tekijä



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

3. Palloiluareena

Lähtökohta: GH toteutuu

Tehdään kuntotutkimuksen edellyttämät mukaiset korjaustoimet

Päähalliin uusi välipohja

- Palloilu (kolme sisäpelikenttää)
- Yleistä harjoittelutilaa
- Huom. ei mahdollista tapahtumatoimintaa (liian matala huonekorkeus)
- Liikunta- ja liikunnan oheispalvelut
- Harjoitusjäätöiminta tai sisäliikunta (nyk. areenataso sekä harjoitusjäähalli)
 - a) jäät säilytetään
 - b) jäät poistetaan
 - c) jäät poistetaan, jonnekin muualle rakennetaan korvaava halli (7-8 M € sis alv)

3

PALLOILU AREENA

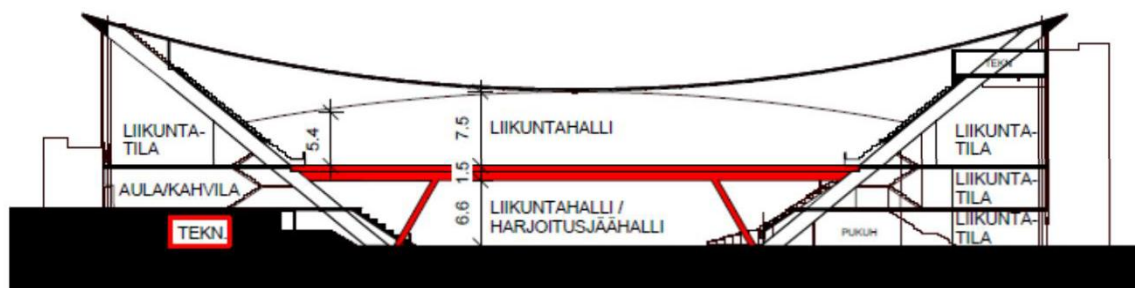
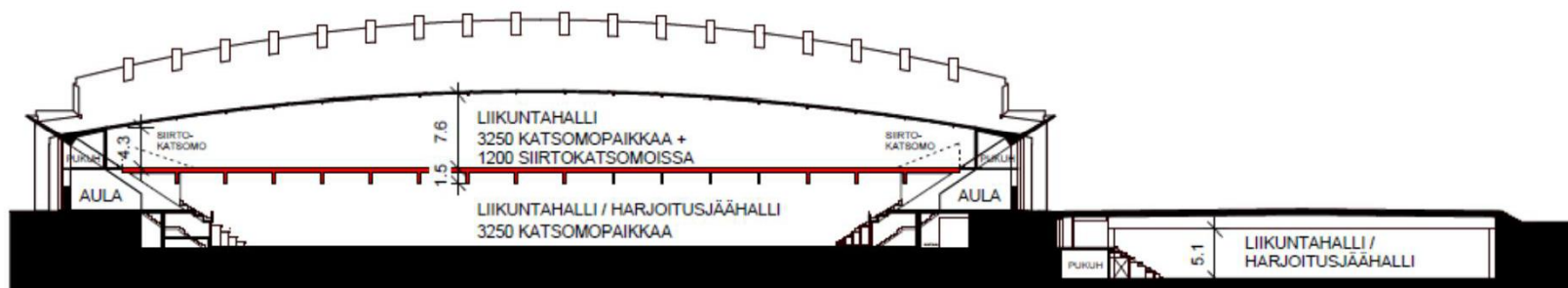
sisäliikunta, palloilu, jääurheilu

Hallin muoto pysyy ennallaan. Halli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle.

Yläpuolinen liikuntatila on kooltaan n.55x85m mahdollistaen mm. yleisurheilukäytön.

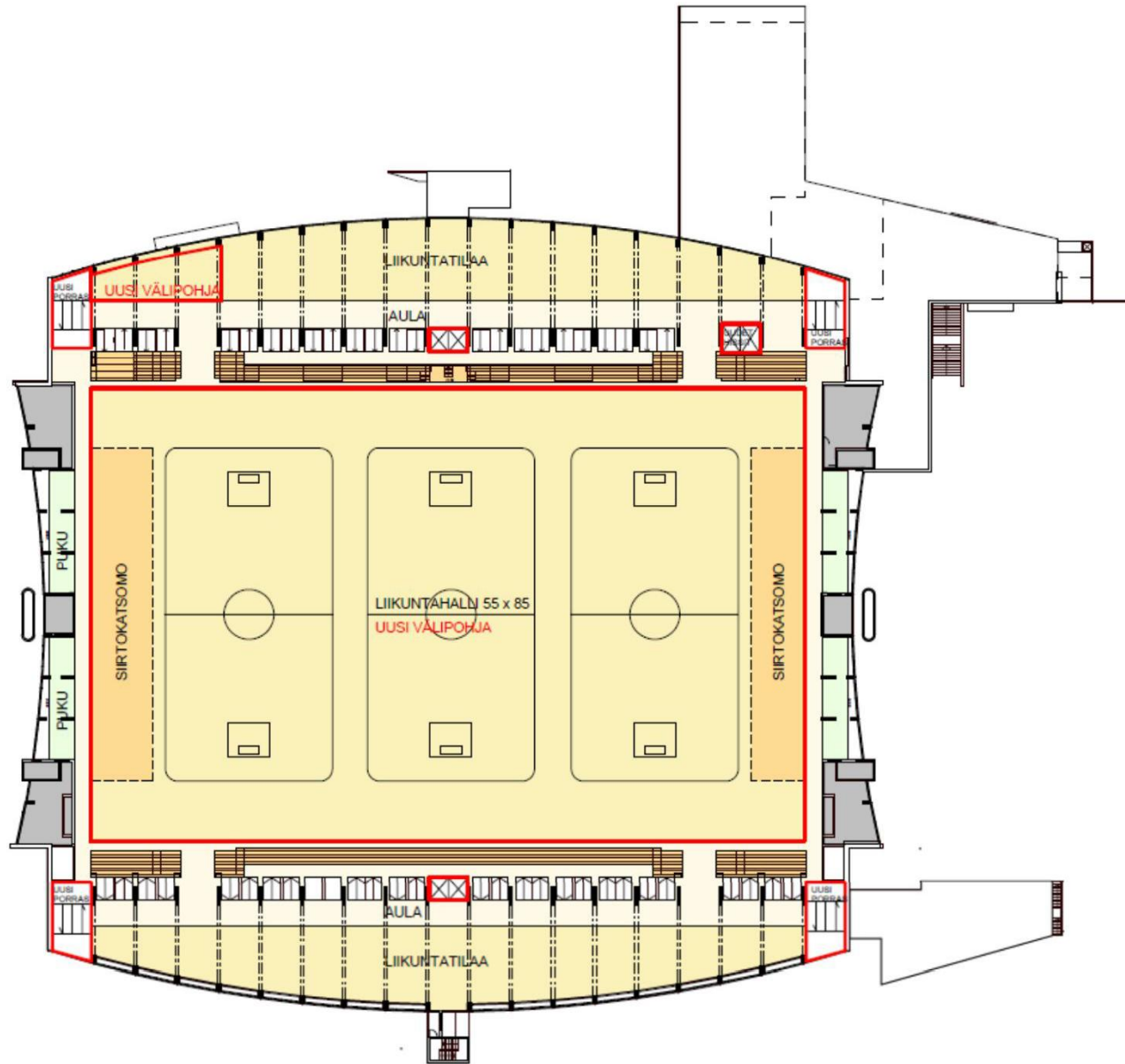
Alempi sisäliikuntatila/ harjoitusjäähalli on kooltaan n. 35x66m. Se on tarvittaessa jaettava erikokoisiin osiin jakoseinän ja -verhojen. Molempien kerrosten korkeus on 5-7m mahdollistaen useimmat pallopelit. Katsomorakennetta on mahdollista säilyttää molemmissa tasoissa.

Palvelutilat muutetaan liikuntatiloiksi, pääaulaan keskitetään kahvila- ja ravintolapalvelut. Ylätasolta poistumista parannetaan uusin porrastornein.



3

- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



4. Monitoimiareena

Lähtökohta: GH toteutuu

Tehdään kuntotutkimuksen mukaiset tekniset korjaustoimet

Päähalliin uusi välipohja sekä uusi, korotettu kattorakenne

- Palloilu (kolme sisäpelikenttää) ml kansainväliset kilpailut
- Yleistä harjoittelutilaa
- Tapahtumat
- Liikunta- ja liikunnan oheispalvelut
- Harjoitusjäätöiminta tai sisäliikunta (nyk. areenataso sekä harjoitusjäähalli)
 - a) jäät säilytetään
 - b) jäät poistetaan
 - c) jäät poistetaan, jonnekin muualle rakennetaan korvaava halli (7-8 M € sis alv)

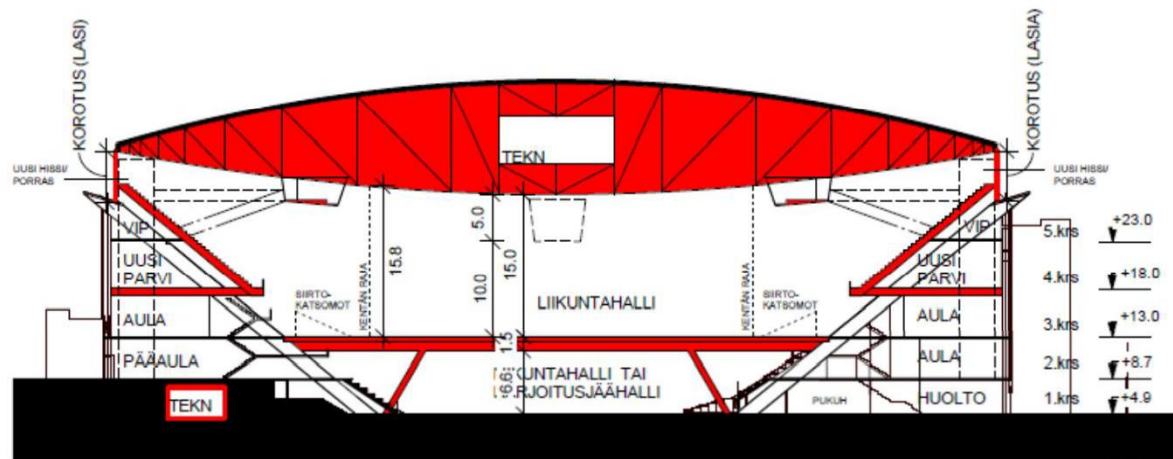
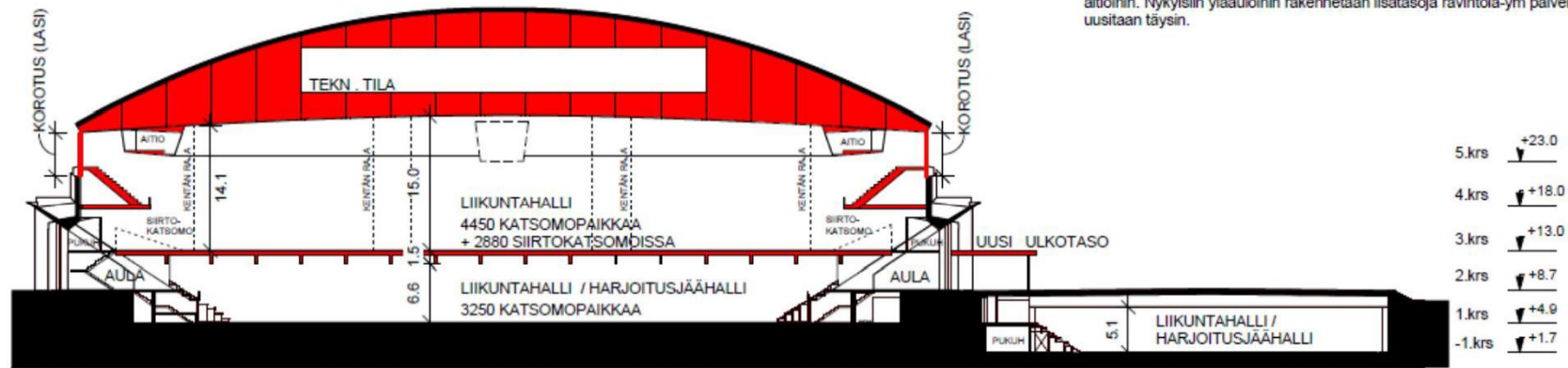
4

MONITOIMIAREENA

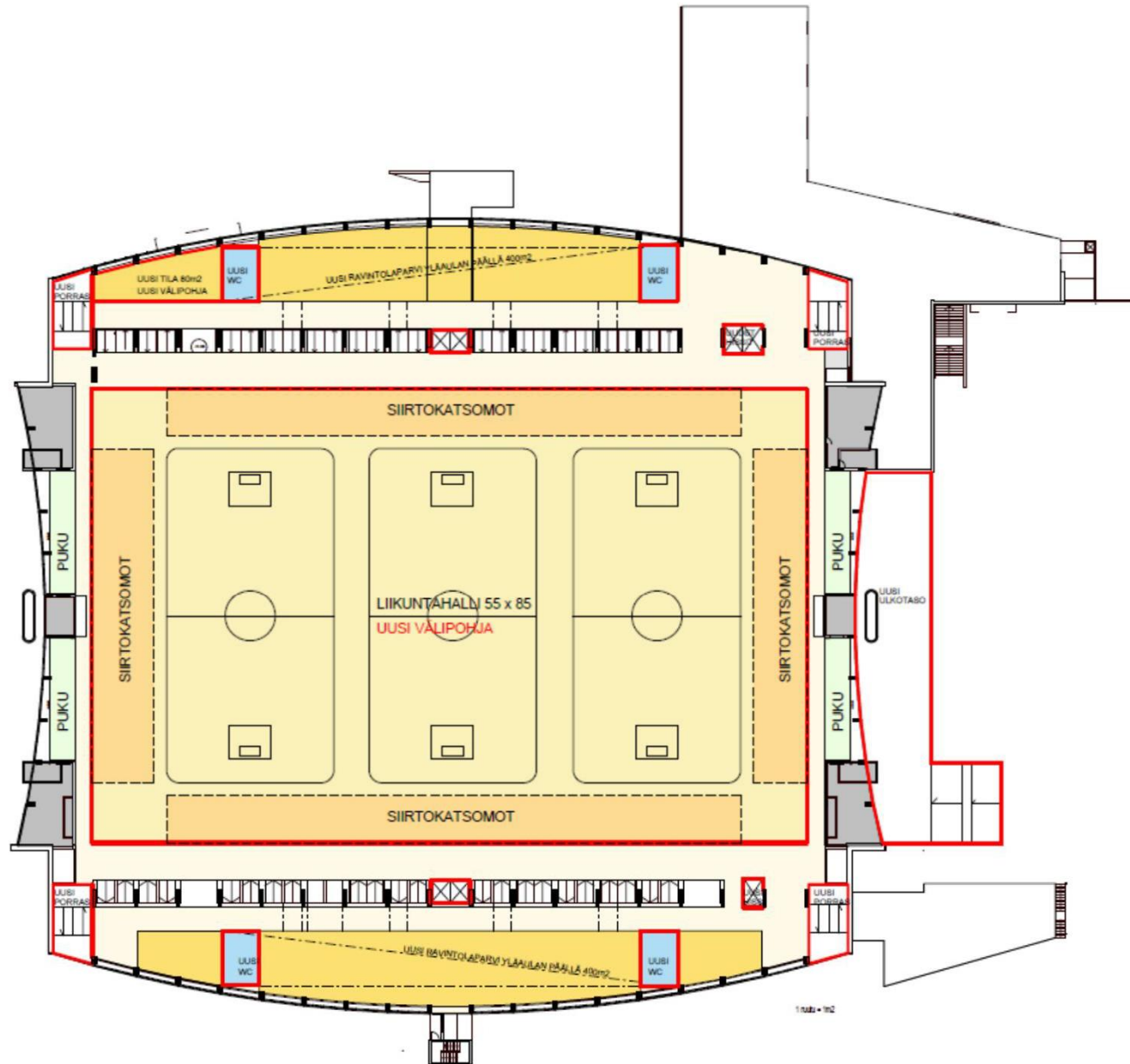
sisäliikunta, palloilu, jääurheilu

Halli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Yläpuolinen monitoimiareenatila on kooltaan n. 55x85m mahdollistaen sekä tapahtuma että monipuolisen urheilukäytön. Ylemmässä hallissa katsomorakenteet puretaan ja korvataan uusilla katsomoparvilla.
Alempi monitoimihalli/ harjoitusjäähalli on kooltaan n. 35x66m on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseinän ja -verhoihin. Katsomorakennetta on mahdollista säilyttää alemmassa hallissa.

Hallin katto uusitaan avaruusristikkorakenteiseksi ja korottamalla rakennuksen räystäslinjaa. Uudet aitiot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Aulaan sijoitetaan uudet hissit ja porrastomit katsomoon ja aitioihin. Nykyisiin yläauloihin rakennetaan lisätasojen ravintola-ym palveluille. Talotekniikka uusitaan täysin.



- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE





29.2.2016
Esityksen nimi / Tekijä



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

5 Jäähallin purkaminen

Jäähalli ja harjoitusjäähalli puretaan

Tilalle toteutetaan Garden Helsingin pohjoinen vaihtoehto tai jotain muuta

- a) korvaavaa harjoitusjäähallia ei rakenneta
- b) korvaava halli rakennetaan muualle (7-8 M € sis alv)

Jäähallilta, harjoitusjäähallilta ja pysäköintialueelta vapautuvan alueen myyntihinta riippuu laadittavan kaavamuutoksen sallimista käyttötarkoituksista, rakennusoikeuden kokonaismäärästä sekä rakennusoikeuden jakautumisesta eri käyttötarkoituksille.

Selvitystyön tilanne ja aikataulu

Tehty

- Vaihtoehtoisten käyttötarkoitusten määrittely
- Arkkitehdin viitesuunnitelmat valituista käyttötarkoituksista
- Rakenne- ja lvi-suunnittelijoiden toteutettavuusselvitykset
- Kuntotutkimus kustannusarvioineen valmistui 13.1
 - *Arvio korjauskustannuksista nykyiseen toimintaan n. 32 M €*
 - *Kustannusarvio sisältää merkittävää epävarmuutta, kustannukset voivat tästä nousta paljonkin*
 - *Jatkotutkimuksia tehdään*
- Kustannusarviot (vaihtoehdot 1-4), valmis 29.1
- Neuvottelu GH-hankkeen edustajien kanssa investointilaskelman lähtötiedoksi, helmikuu 2016

Tekeillä (maaliskuu 2016)

- Investointilaskelman viimeistely
- Yhteenveto ja johtopäätökset, työryhmän raportin kokoaminen

⇒ Työryhmän raportti valmistuu maaliskuussa 2016

Kiitos!

29.2.2016
Esitys Olympiastadionin ympäristön kehittämisen työryhmälle 21.1.16, tarkennettu 29.2.16
Päivi Etelämäki



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto