



3

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
Projektin GH Oy:n suunnitelmista ja toiminta- ja toteutusedellytyksistä
Eläintarhan alueella (a-asia)**

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Ksv 0789_5

Lausuntoehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle:

Projektin GH Oy:n tavoitteena on yksityisrahoitteinen halli ja sen rahoittaminen hankkimalla kaupungilta tarvittavat liike-, toimisto-, hotelli- ja asuntotontit sekä näiden rakennusoikeus.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on yhteistyössä kaupungin muiden hallintokuntien kanssa arvioinut Projektin GH Oy:n toimittaman aineiston perusteella Helsinki Garden -nimisen hankkeen sijaintivaihtoehtoja kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti. Projektin GH Oy on laadittanut viitesuunnitelmat hankkeen sijoittumisesta Mäntymäen alueelle (eteläinen vaihtoehto) sekä Nordenskiöldinkadun varrelle (pohjoinen vaihtoehto). Arviointeja tehtiin kuudessa eri teemossa käsitellessä arviointiryhmässä, joiden työn tulokset tiivisteltiin koosteenä lausunnon liitteenä 2. Projektin GH Oy on myös tehnyt oman arviointinsa hankkeen omista lähtökohdista. Projektin GH Oy:n 7.1.2016 päivätty arviointikooste on liitteenä 3.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että laadittujen arviointien perusteella viitesuunnitelmina esitetystä kahdesta vaihtoehdosta kaupunkirakenteen, kaupunkitilan, kävelyn ja pyöräilyn pääreittien (baana) järjestämisen sekä kaupungin nykyisten ja tulevien kehittämismahdollisuuksien näkökulmasta pohjoinen vaihtoehto on hankkeen sijoituspaikana ensisijainen. Pohjoinen vaihtoehto sijoittuu luontevasti nykyiseen liikunta- ja urheiluympäristöön. Se jatkaa kantakaupunkia Töölön asunto- ja urheilualan liitoskohdassa ja avaa uuden kaupunkirakennetta tehostavan akselin Töölön ja kehittyvän Pasilan keskuksen välille. Kaupungille syntyvät talousvaikutukset, hankkeen kunnallisteknisten töiden ja vanhan jäähallin kustannukset ovat merkittävästi eteläistä vaihtoehtoa edullisemmat. Pohjoinen vaihtoehto on liikenteellisesti eteläistä vaihtoehtoa vähemmän haasteellinen ja yhteyksiltään parempi. Mäntymäen alue jää reserviin Olympiastadionin edustalle ja Töölönlahden puisto- ja ympäristöön mittakaavallisesti ja toiminnallisesti hyvin sopiville hankkeille.



Käsiteltyjen vaihtoehtojen mukainen tilaohjelma pohjoisessa vaihtoehdossa tarkastellulle alueelle edellyttää Nordenskiöldinkadun vanhan jäähallin purkamista. Kaupungin talouden näkökulmasta purkamiselle on löydettävissä perusteita asiasta valmistumassa olevan erillisen selvityksen perusteella (liite 4).

Mikäli nykyisen jäähallin purkaminen kuitenkin osoittautuu suojelupurusteilla mahdottomaksi, on eteläistä sijaintia parempi hajautettu vaihtoehto, jossa osa Projektin GH Oy:n hankkeesta sijoittuu etelään ja osa pohjoiseen. Mahdollinen voi olla myös alueellisesti laajempi tarkastelu Nordenskiöldin kadun varrella. Vaihtoehtotarkastelujen tueksi laaditut viitesuunnitelmat osoittavat, että hankkeeseen sisältyy vielä runsaasti ratkaisemattomia haasteita. Aikaisemmista suurista hankkeista saadut kokemukset ovat osoittaneet, että toiminnallisten vaatimusten ja rakenteiden yhteensovittaminen varsinaisessa rakennussuunnittelussa kasvattaa merkittävästi rakennusten laajuutta sekä myös kustannuksia. On välttämätöntä, että viitesuunnittelun esiin tuomien sekä suunnittelua jatkettaessa todennäköisesti ilmaantuvien haasteiden ratkaisemiseksi järjestetään suunnittelukilpailu, jonka kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymiseen liittyvät reunaehdot määrittelee kaupunki.

Esittelijän perustelut

Projektin GH Oy on laatinut kaupunginhallituksen (11.5.2015 § 525) päättämien varausehtojen mukaiset suunnitelmat Mäntymäen (eteläinen vaihtoehto) ja Nordenskiöldinkadun alueille (pohjoinen vaihtoehto) ja tehnyt varausehtojen mukaisia selvityksiä.

Suunnittelualueiden lähtötilanne

Eteläisen ja pohjoisen vaihtoehtojen alueet ovat voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa virkistysaluetta. Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 10.11.2015) suunnittelualueet ovat Kantakaupunkialuetta C2 ja Virkistys- ja viheraluetta. Mäntymäen kentälle on määrätty Töölönlahdelta Keskuspuistoon jatkuvan baanaverkon reitti. Valtioneuvoston päättämässä valtakunnallisissa alueiden kehittämistavoitteissa Olympiastadionin, Uimastadionin ja Kisa- ja nuorisohallin muodostama alue (RKY 2009) on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Molemmat alueet ovat pääosittain rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Molemmat suunnitelmavaihtoehdot sijoittuvat pääosin Eläintarhan alueen maankäytön periaatteissa (kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2014) osoitetuille toimintojen kehittämisalueille (rajaus ohjeellinen).

Eläintarhan alue



Nordenskiöldinkadun, pääradan, Helsinginkadun ja Urheilukadun rajaama Eläintarha on Helsingin merkittävin urheilu- ja liikuntapuisto, osa eteläisintä Keskuspuistoa ja kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin sekä kaupunkirakenteen kannalta merkittävä alue. Kaupunkirakenteessa se on liitoskohta etelässä Töölönlahden alueen ja pohjoisessa Keskuspuiston kanssa. Eläintarha muodostaa tärkeän osan kaupungin viheralueverkostoa ja on osa vanhinta viherosomea maisemakuvallisesti ja toiminnallisesti.

Vaihtoehtoiset suunnitelmat

Projekti GH Oy on teettänyt PES - Arkkitehdit Oy:llä vaihtoehtoiset suunnitelmat VE1 etelässä Mäntymäen alueelle ja VE 6 pohjoisessa Nordenskiöldinkadun varrelle.

Mäntymäen, Mäntymäen kentän ja Savilan pumppaamon 14515/1 alueelle laaditussa suunnitelmassa VE1 on monitoimiareenat 11 000 ja 2 500 katsojalle ja (hankeohjelmaan lisätty) urheilun harjoitushalli, hotelli (12 500 k-m²), toimistoja (4 500 k-m²) ja asuntoja (11 000 k-m²) sekä maanalaisia kauppa-, liike- ja palvelutiloja (8 000 k-m²) ja liikuntapalveluja (12 000 k-m²). Hotelli ja asunnot on kytketty hybridiratkaisuna areenaan ja maanalaisiin tiloihin Ajoluiskat maanalaiseen huoltoon ja 700 paikan pysäköintiin on Mäntymäentieltä ja Paavo Nurmen tieltä. Suunnitelma VE1 käsittää ilman paikoitustiloja ja reittejä yhteensä 133 800 k-m².

Saharan kentän, jäähallin ja pysäköintialueelle laadittu suunnitelma VE 6 ulottuu Urheilukadulta Pohjoiselle Stadiontielle. Suunnitelmassa on monitoimiareenat 11 000 ja 2 500 katsojalle ja (hankeohjelmaan lisätty) urheilun harjoitushalli, hotelli (13 000 k-m²), toimistoja (10 000 k-m²) ja asuntoja (50 000 k-m²) sekä maanalaisia kauppa-, liike- ja palvelutiloja (5 000 k-m²) ja liikuntapalveluja (12 000 k-m²). Hotelli ja osa asunnoista on kytketty hybridiratkaisuna areenaan ja maanalaisiin tiloihin, pääosa asunnoista areenasta erilleen 2 + 13 -kerroksen asuntotorneina. Ajoyhteydet maan alle huoltoon ja 1 000 paikan pysäköintiin on Urheilukadulta ja Pohjoiselta Stadiontieltä. Suunnitelma VE6 käsittää ilman paikoitustiloja ja reittejä yhteensä 175 000 k-m².

Suunnitelmien arviointi

Kaupunkisuunnitteluviraston ohjausryhmä, joka koostui hallintokuntien ja hankkeen edustajista, on valvonut suunnittelua ja arvioinut sen jälkeen kuudessa työryhmässä Helsinki Garden hankkeen sijaintivaihtoehtojen vaikutuksia ja vaihtoehtojen keskinäisiä eroja vaikutusten suhteen kaupungin talouteen, kaupunkitilaan, maisemakuvaan, kulttuuri- ja maisema-arvoihin, ympäristövaikutuksiin, Eläintarhan alueen ja urheilulaitoksien toimintaan ja yhtäaikaan tapahtumiin alueella, liikun-



08.03.2016

Akp/3

teeseen, alueen rakentamisen ja käytön aikaisiin järjestelyihin sekä suunnitelmien jatkoselvitystarpeisiin.

Vaihtoehdoille yhtäläiset vaikutukset

Helsinki Garden täydentää Eläintarhan urheilu- ja liikuntapuistoa areenoilla ja liikuntapalveluilla sekä alueelle uusilla kaupan ja asumisen toiminnoilla. Molempien vaihtoehtojen viitesuunnitelmat vahvistavat merkittävästi alueensa toiminnallista vetovoimaa. Suunnitelmilla on merkittäviä vaikutuksia kaupungin talouteen, Eläintarhan ja Töölönlahden kaupunki- ja maisemakuvaan ja -arvoihin, urheilu-, liikunta- ja virkistyskäyttöön, kaupunkirakenteen kehittämistavoitteisiin, lähialueiden kauppa- ja liiketilojen painopisteen kehittymiseen ja rakentamisen edellyttämiin infran ja kunnallisteknisten järjestelmien siirtoihin, rakenne-, kunnallistekniikka- ja maanalaisiin tiloihin ja liikuntapaikkojen käyttöön tai tilapäisjärjestelyihin. Molempien vaihtoehtojen Eläintarhan ja Töölön nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi erottuvat rakennukset poikkeavat Helsingin korkean rakentamisen periaatteista (kaupunkisuunnittelulautakunta 3.12.2011).

Areenat ja niihin integroidut muut toiminnot vastaavat Kampin keskustan ja keskustan huoltotunnelin esimerkkejä suurhankkeista. Kokemukset osoittavat, että todellisten mittojen ja rakennejärjestelmien yhteensovitus kasvattaa hankkeen dimensioita. Maanalaisten liikennetilojen turvallisuustarpeet ja niiden vaatimat tilat ja ilmanvaihdon ja pelastusturvallisuuden pysty-yhteydet ja poistumistiekäytävät kasvattavat tila- ja rakennevaatimuksia ja kustannuksia.

Suunnitelmia tulee jatkossa kehittää edelleen hankkeen realististen toteuttamisedellytysten varmistamiseksi ja kaupunkitilaan sovittamiseksi järjestettävällä arkkitehtikilpailulla. Jatkoselvityksessä tulee selvittää myös hankkeen toimintojen hajauttamista siitä saatavien toiminnallisten ja kaupunkikuvallisten etujen vuoksi.

Eteläinen vaihtoehto eli Mäntymäen paikalle sijoittuva hanke vahvistaa merkittävästi Eläintarhan - Töölönlahden kulttuuri- ja tapahtuma-alueen toiminnallista vetovoimaa. Eteläisen vaihtoehdon etuna on keskustan läheisyys ja saavutettavuus etelän suunnasta. Pisararata parantaisi eteläisen vaihtoehdon saavutettavuutta merkittävästi, mutta hankkeen käynnistyminen ennen Pisaraa on ongelmallista.

Suunnitelman hotelli- ja asuntorakennukset nousevat maisemakuvassa liian hallitseviksi. Viitesuunnitelman mitat ja laajuus muuttavat Olympiastadionin ja kenttäalueiden asemaa ja rikkovat Töölönlahden puistoreunan. Mäntymäen metsäiset kallioalueet ja osa yhdestä Helsingin vanhimmista puistoista menetetään. Asuminen yksityistää puistoaluetta. Hybridiratkaisu ja esitetty veistoksellinen muoto tuottavat haastavia



teknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia. Hankkeen toteutus Pisaran rakentamisen ja myös Olympiastadionin käytön aikana on hyvin haastavaa.

Eteläinen vaihtoehto edellyttää Pisaran ratasuunnitelmassa esitetyn huolto- ja pelastustunneleiden muuttamista ja Pisaran asemakaavan ja mahdollisesti myös ratasuunnitelman muuttamista. Korvaavien teknisen huollon tunneleiden rakentaminen kestää 2-3 vuotta. Pyöräily (Baana) ja jalankulun pääreitit yhteys Töölönlahdelta Keskuspuistoon ja Mäntymäen rakennusten suojelukysymykset ovat ratkaisematta. Eteläisellä vaihtoehdolla on merkittäviä taloudellisia heikentäviä vaikutuksia jäähallin liikevaihtoon, mikäli jäähalli säilyy nykyisenkaltaisessa käytössä. Mäntymäen kentän nykyisille asukas- bussi- ja myös velvoitepysäköintipaikoille tulee siirtotarvetta.

Pohjoinen vaihtoehto eli Nordenskiöldinkadun alueelle sijoittuva hanke laajentaa kantakaupunkia Töölön asuin- ja urheilualan liitoskohdassa. Hanke vahvistaa merkittävästi alueen toiminnallista vetovoimaa. Se sijoittuu luontevasti nykyiseen urheiluympäristöön liittyen Olympiastadionin tulevaan, alueen asemaa muuttavaan pohjoiseen pääsisäänkäyntiin. Suunnitelma kytkeytyy myös Laakson - Auroran sairaalan ja Pasilan tulevaan kehitykseen.

Viitesuunnitelman korkeat rakennukset peittävät Olympiastadionin näkyvyyttä pohjoisesta ja katkaisevat Keskuspuiston jatkuvuutta. Piha-alueet yksityistävät julkista aukiotilaa, mutta eivät puistoaluetta. Toteuttamalla asuminen areenoista pääosin erillisillä ratkaisuilla vältetään rakenteellisia äänen kulkeutumiseen liittyviä ongelmia. Liikenteen ja suur tapahtumien melun kannalta sijoitus on arvioitu mahdolliseksi, mutta eteläistä vaihtoehtoa haasteellisemmaksi. Tornitoratkaisu ei ole liikennehäiriöiden kannalta optimaalinen. Jäähallin suojelukysymys on ratkaisematta. Tässä vaihtoehdossa Suomen toiseksi vanhin jäähalli menetetään ja osa nykyisistä liikuntatiloista poistuu käytöstä väliaikaisesti.

Kaavoitusmaksut sekä hankkeen kunnallisteknisten töiden ja vanhan jäähallin tuottamat kustannukset ovat kaupungille eteläistä vaihtoehtoa edullisemmat. Raitoliikenteen tarjontaa on eteläiseen vaihtoehtoon verrattuna helpompi lisätä ja junayhteydet koko pääkaupunkiseudulta Pasilan kautta nopeammat. Keskuspuisto tarjoaa houkuttelevia kävely-yhteyksiä. Matka Pasilan asemalta on lyhempi. Pohjoinen vaihtoehto rakentamisen ja infrasiirtojen osalta vähemmän haasteellinen eikä vaadi mittavaa maanalaista ennakkorakentamista eikä kalliotunneleiden siirtoja. Mäntymäen alue jää reserviin Olympiastadionin edusta-alueen ja Töölönlahden puistoympäristön mittakaavaan sopiville hankkeille.



Kolmantena vaihtoehtona on yleispiirteisesti arvioitu toimintojen hajauttamista, joka tarjoaa enemmän liikkumavaraa suunnittelulle, mittakaavan sovittamiselle arvoympäristöön ja alueen käytölle selkeästi julkisena kulttuuri- ja urheilurakennusten alueena. Areenakompleksiin kytkettyjen asuntojen hybridiratkaisujen teknisiltä ongelmilta vältytään. Rakentamisen vaiheistusta voidaan hajautetussa mallissa hallita paremmin. Asuminen ja palvelut voidaan suunnitella sinne, missä perusedellytykset niille ovat parhaat.

Jatkoselvitys- ja suunnittelutarpeet

Arvioinnissa esitetyt suunnitelmat ovat tässä vaiheessa vielä luonnosmaisia ja kaaviomaisia minkä vuoksi niiden todellisia vaikutuksia ja toteutettavuutta voida lopullisesti arvioida. On välttämätöntä, että viite-suunnittelun esiin tuomien sekä suunnittelua jatkettaessa todennäköisesti ilmaantuvien haasteiden ratkaisemiseksi järjestetään suunnittelukilpailu, jonka kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymiseen liittyvät reunaehdot määrittelee kaupunki.

Helsinki Garden hankkeen realistisen toteuttamismahdollisuuden varmistaminen edellyttää, että maanalaisten tilojen talotekniikka, teknisten järjestelmien ja hybridiasuntojen rakenteiden riskiselvitykset ja ääneneristystarve, maanpinnalle nousevat pysty-yhteydet ilmanvaihtoa, savunpoistoa sekä jalankulku- ja hätäpoistumisyhteyksiä varten suunnitellaan niin, että päätöksenteossa voidaan varmistua hankkeen vaatimasta tilasta ja todellisista mitoista. Kunnallistekniikan, lämpö- ja sähköverkon riittävyys, siirrettävän kunnallistekniikan vaikutukset maankäyttöön ovat jatkoselvitystarpeita.

Hankkeen tuottaman liikenteen järjestämiseksi on myös kattavammin selvitettävä joukkoliikenteen kapasiteetti ja lisäämismahdollisuudet, reitti-, liityntä- ja pysäköintiopastus ja matkalippujen sisällyttäminen ta-
pahtumien pääsylippujen hankintaan.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Leena Silfverberg, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37091
leena.silfverberg(a)hel.fi
Eija Kivilaakso, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37247
eija.kivilaakso(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemapiirrokset, havainnekuvat ja mallikuvat



08.03.2016

Akp/3

-
- 2 Helsinki Garden Suunnitelmien arvioinnit ja yhteenvedot
 - 3 Projekti GH Oy:n arvioinnit 7.1.2016
 - 4 Helsingin jäähallin tulevaisuuden uusiokäyttö, selvitystyön tilannekatsaus 29.2.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Tanja Sippola-Alho