



HELSINKI GARDEN
SUUNNITELMIEN ARVIOINNIT JA
YHTEENVEDOT

GARDEN HELSINKI -HANKKEEN ARVIOINTI RYHMÄ 1 TIIVISTELMÄ

Arvioinnissa on keskitytty Mäntymäen lisäksi pohjoiseen VE 6:een, joka sijoittuu vanhan jäähallin alueelle, koska VE 4 ei täytä hankkeen edellytyksiä ja on sijoitettu epätarkoituksenmukaisesti.

Kustannusvaikutukset ja arvonnousu

Kaupunginkanslia on tarkastellut hankkeen tuottamia taloudellisia vaikutuksia luonnosten pohjalta (liite). Garden Helsinki -hankkeen aiemmin tuottamiin laskelmiin verrattuna vaikutukset ovat pienentyneet huomattavasti eikä eteläisen ja pohjoisen välillä ei ole merkittävää eroa. Helsingin kaupungin verotulovaikutukset ovat rakentamisvaiheessa pohjoisessa 13M euroa ja etelässä 10M euroa. Toimintavaiheessa pohjoisessa 5M euroa ja etelässä 6M euroa.

Eteläinen Mäntymäen vaihtoehto tuottaa korkeimman arvonnousun kaavoituksesta, mutta toisaalta vähemmän tontinmyyntituloja rakennusoikeudesta (arvio n. 30 Me). Sijaintinsa puolesta se on parempi liikepaikka, jolloin yksityisen investoinnin hyödyt ovat suuremmat. Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää mittavia tunneli- ja infrasiirtoja, joiden tarkkoja kustannuksia (arvio 10-15M euroa) ei tiedetä. Vaihtoehto edellyttää lisäksi suunnitellun Pissararadan huolto- ja pelastustunnelin siirtämistä sekä mahdollisesti eri aikaan toteuttavan Pissaran sisäänkäyntiyhteyden rakentamista areenaan. Siirtojen ja muutosten kustannusjako ei ole vielä selvillä.

Hankkeen toteutuessa Mäntymäelle, se edellyttää pääkäyttäjän poistuessa vanhan jäähallin käytön uudelleen arviointia. Jäähallin tulevaisuus tulisikin arvioida GH-hankkeen yhteydessä, koska sen korjausvelka on n. 25-30M euroa ja muutostyöt muuhun käyttöön lähes saman verran. Suunnitteluvarauspäätöksen edellyttämä vanhan jäähallin selvitystyö valmistuu maaliskuussa 2016.

Pohjoinen vaihtoehto tuottaa suurempana kaupungille eniten rakennusoikeustuloja (arvio 45 M euroa). Rakennusoikeuden määrä tarkentuu mahdollisessa jatkosuunnitteluvaiheessa, jossa selviää hankkeen luonteva laajuus muun muassa toiminnan ja kaupunkikuvan kannalta. Vaihtoehto edellyttää vanhan jäähallin purkamista (arvio 5M euroa), jolloin se ei jää kaupungille taloudelliseksi rasitteeksi. Vaihtoehto ei ole sidoksissa Pissararadan suunnitteluun eikä vaadi kalliita tunnelisiirtoja tai huomattavia infrasiirtoja.

Rakentamisen aikaiset vaikutukset

Molemmissa vaihtoehdoissa rakentamisen vaiheistus on mahdollista ja työnaikaisille liikennejärjestelyille löytyy tilaa. Etelässä on hieman enemmän tilaa, mutta huomattavasti enemmän louhittavaa sekä infrasiirtoja, joiden kestoksi on arvioitu yli kaksi vuotta. Lisäksi Mäntymäen kentällä sijaitseville matkailun linja-autoille sekä Oopperan velvoitepaikoille on järjestettävä väistötilat. Rakentaminen saattaa aiheuttaa häiriöitä Olympiastadion toimintaan, johon saavutaan pääosin etelästä. Pohjoisessa vaatii jäähallin purkamisen ja jalkapallokentille väistötilat. Lisäksi on selvitetävä mahdolliset melu- ja värinähaitat sairaala-alueelle.

Toiminnan aikainen turvallisuus

Etelässä Mäntymäen kentän pinnan muodot ovat tasaisia ja siellä on ilman muita tapahtumia enemmän edustilaa. Haasteena on etelästä Töölönlahdelta päin suuntautuva henkilöliikenne, jolloin saatetaan kulkea tapahtuma-alueen läpi. Usean tapahtuman jaksottaminen vaatii tehokasta yhteensovittamista. Pohjoisessa on vähemmän risteävää henkilöliikennettä ja jalkapallokenttiä voidaan hyödyntää suur tapahtumissa. Tapahtumien aikana asuminen häiriintyy helpommin erillisissä asuinrakennuksissa, turvallisempaa on asuntojen sijoittaminen osaksi kokonaisuutta.

Näkemyksiä Garden Helsinki -hankkeen tuotanto-, työllisyys- ja verotulovaikutuksista

Tässä esitetyt arviot ovat suuntaa-antavia. Ne perustuvat aiempien investointihankkeiden yhteydessä laadittuihin laskentamalleihin, joita ei sellaisenaan tulisi soveltaa muihin hankkeisiin.

Garden Helsinki –hankkeen kustannusjakauma (esim. suunnittelun, esirakentamisen ja varsinaisen rakentamisen jne.) eroaa muista hankkeista. Näin ollen myös alla esitetyt arviot taloudellisista vaikutuksista kuvaavat lähinnä vaikutusten suuruusluokkaa. Etenkin toimintavaiheen vaikutuksiin liittyy runsaasti epävarmuutta. Luvut soveltuvat siten parhaiten kahden sijaintivaihtoehdon keskinäisten erojen vertailuun.

Garden Helsinki on tuottanut omia arvioita hankkeen taloudellisista vaikutuksesta. Niissä on käytetty osin erilaisia menetelmiä kuin kaupungin arvioinneissa. Keskeiset erot muodostuvat mm. seuraavista asioista:

- GH:n laskelmat eivät sisällä välillisiä vaikutuksia, kun alla kaupungin arviossa välilliset vaikutukset kaikilla toimialoilla on huomioitu
- GH:n laskelmat on laadittu tuloverotuksen osalta nimellisillä veroasteilla, kun kaupungin arviossa on käytetty todellisia keskimääräisiä verokantoja
- GH:n laskelmissa ei ole eritelty työvoiman asuinpaikkaa, ja kaikkien työntekijöiden oletetaan asuvan Helsingissä (kaupungin verotulojen näkökulmasta). Kaupungin arviossa on tehty oletuksia siitä, kuinka suuri osa rakentamis- ja toimintavaiheen työvoimasta asuu Helsingissä/Suomessa. Oletukset tulisi tehdä erikseen GH-hankkeen lähtötiedoilla, mutta nyt on käytetty suuntaa-antavasti aikaisempien arviointien oletuksia.
- Kaupungin laskelmissa ei ole huomioitu inflaatiota tai hankkeeseen liittyvän liiketoiminnan/liikevaihdon kasvua

Oletuksena on, että asuntorakentamista lukuun ottamatta rakentamisvaiheen arvonlisäverot ovat vähennyskelpoisia. Näin ollen ainoastaan asuntorakentamisen suora arvonlisäverovaikutus on mukana rakentamisvaiheen verotulolaskelmissa. Välillinen alv-vaikutus (=vaikutus alihankintaketjussa ja palkansaajien kulutuksen kautta) on mukana täysimääräisesti.

Toimintavaiheen laskelmissa ei ole huomioitu kiinteistöveroja. Myöskään luovutusvoittovero tai varainsiirtovero ei ole huomioitu, sillä ne ovat kertaluonteisia eritä. Yhteisöveron laskennassa on käytetty hankkeen ilmoittamia tuotto-odotuksia hankkeen eri osa-alueille.

Vaikutukset eivät ole nettomääräisiä. Esimerkiksi arvonlisäverokertymä ei todennäköisesti kasva hankkeen vaikutusta vastaavalla summalla, sillä koko aluetalouden tasolla päivittäistavarakaupan, ravintola- ja hotellitoiminnan jne. kokonaisarvonlisäverokertymä ei kasva yhtä paljon. Osa Garden Helsinkiin kohdistuvasta kulutuksesta vähentää kulutusta toisaalla taloudessa. Nettovaikutus on siten huomattavasti pienempi kuin GH-hankkeen vaikutus.

RYHMÄ 1: Kaupunkistarategia, kustannusvaikutukset, kustannusjako, arvonmuutokset, rakentamisen aikaiset vaikutukset ja toiminnan aikainen turvallisuus

Marko Härkönen/ Kanslia (pj), Katharina Mead/ Kanslia, Henri Kähönen/ Kanslia, Ville Vastamäki/ Kanslia, Esko Patrikainen/ Kv, Päivi Etelämäki/ Kanslia ja Raila Hoivanen/ KSV; 10.12.2015

	ETELÄ: MÄNTYMÄKI		POHJOINEN, VE 4		POHJOINEN, VE 6 - VANHAN JÄÄHÄLLIN PURKU		DIASPORA	
	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet
Kaupunkistarategian toteutuminen	<p>Onnistuessaan hanke tukee (tosin valkea arvioida, koska muista ei ole yhtä pitkälle vietyjä suunnitelmia) strategiaohjelman tavoitteita:</p> <p>2 Elinvoimainen Helsinki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Lisätään kaupungin tunnettuutta" - tukee kaupungin markkinointia kaupungin vahvuuksiin perustuen - "Tapahtumien Helsinki on hauska kaupunki" myötävaikuttaa kun Helsinkiin haetaan suurtapahtumia ja kilpailukyyn kannalta merkittäviä kongresseja yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa - "Suomen yritysmyönteisin kaupunki" - hyödyntämällä ympäristöä ja mahdollistamalla innovatiivisia matkailupalveluja luodaan uusia työpaikkoja - kaupunki pyrkii toiminnallaan vaikuttamaan erityisesti ..., hyvinvointi-, ...liiketoiminta- ja muotolualojen kasvuun. 	<p>Heikkoudet</p> <p>- "Tapahtumien Helsinki on hauska kaupunki": Mäntymäen kentän käyttömahdollisuudet suurten kaupunkitapahtumien järjestämiseen heikkenee.</p> <p>3 Toimiva Helsinki</p> <p>-Heikentääkö jalankulku- ja pyöräily-ympäristöjen jatkuvuutta?</p>	<p>Vahvuudet</p> <p>Onnistuessaan hanke tukee parhaiten strategiaohjelman tavoitteita</p> <p>2 Elinvoimainen Helsinki:</p> <ul style="list-style-type: none"> "Lisätään kaupungin tunnettuutta" - tukee kaupungin markkinointia kaupungin vahvuuksiin perustuen <p>"Tapahtumien Helsinki on hauska kaupunki" myötävaikuttaa kun Helsinkiin haetaan suurtapahtumia ja kilpailukyyn kannalta merkittäviä kongresseja yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa</p> <p>"Suomen yritysmyönteisin kaupunki"</p> <ul style="list-style-type: none"> - hyödyntämällä ympäristöä ja mahdollistamalla innovatiivisia matkailupalveluja luodaan uusia työpaikkoja - kaupunki pyrkii toiminnallaan vaikuttamaan erityisesti ..., hyvinvointi-, ...liiketoiminta ja muotolualojen kasvuun - Synergiaedut / aluebrändäys Olympiastadion/Eläintarhan kenttä/Jäähalli - aluetta kehitettäessä kokonaisuutena 	<p>Heikkoudet</p> <p>3 Toimiva Helsinki: - Huonontaa nykyisen jäähallin käyttömahdollisuuksia, tapahtumatuotannon edellytykset katoavat (pysäköinti-, logistiikka-alueet poistuvat).</p>	<p>Vahvuudet</p> <p>Onnistuessaan hanke tukee strategiaohjelman tavoitteita:</p> <p>2 Elinvoimainen Helsinki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tukee kaupungin markkinointia kaupungin vahvuuksiin perustuen "Tapahtumien Helsinki on hauska kaupunki" myötävaikuttaa helsinkiin haetaan suurtapahtumia ja kilpailukyyn kannalta merkittäviä kongresseja yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa "Suomen yritysmyönteisin kaupunki" - hyödyntämällä ympäristöä ja mahdollistamalla innovatiivisia matkailupalveluja luodaan uusia työpaikkoja - kaupunki pyrkii toiminnallaan vaikuttamaan erityisesti ..., hyvinvointi-, ...liiketoiminta ja muotolualojen kasvuun. <p>3. Toimiva Helsinki</p> <p>Monipuolisia asumisvaihtoehtoja kasvavassa kaupungissa. Kaupunkirakenteen eheytyminen parantaa saavutettavuutta ja sujuvuutta. Synergiaedut Olympiastadion/Eläintarhan kenttä/Jäähalli</p>	<p>Heikkoudet</p> <p>2 Elinvoimainen Helsinki:</p> <p>Vanha jäähalli menetetään, sillä on kulttuurihistoriallista arvoa sekä ainakin monille helsinkiläisille tunnearvoa. Soveltuuko laajamittainen asuminen urheilun ja kulttuurin alueelle.</p> <p>-Asutotuotannon suuri määrä on markkinointi- ja toteutusriskejä.</p>	<p>Onnistuessaan hanke tukee strategiaohjelman tavoitteita :</p> <p>2 Elinvoimainen Helsinki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tukee kaupungin markkinointia kaupungin vahvuuksiin perustuen <p>"Tapahtumien Helsinki on hauska kaupunki": myötävaikuttaa helsinkiin haetaan suurtapahtumia ja kilpailukyyn kannalta merkittäviä kongresseja yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa</p> <p>"Suomen yritysmyönteisin kaupunki"</p> <ul style="list-style-type: none"> - hyödyntämällä ympäristöä ja mahdollistamalla innovatiivisia matkailupalveluja luodaan uusia työpaikkoja - kaupunki pyrkii toiminnallaan vaikuttamaan erityisesti ..., hyvinvointi-, ...liiketoiminta ja muotolualojen kasvuun. <p>3. Toimiva Helsinki</p> <p>Monipuolisia asumisvaihtoehtoja kasvavassa kaupungissa.</p>	<p>Asumisen eriyttäminen saattaa aiheuttaa GH-hankkeelle toteutusriskin</p>
	(++)	(-)	(++)	(-)	(++)	(-)		
Kustannukset ja kustannusjako - infra, & kiinteistöt, - Pisara, - liikenneverkko - joukkoliikenne	<p>Erinomaiset joukkoliikenneyhteydet nykyisin</p> <p>(Kustannusjako ei vielä selvillä)</p>	<p>- Infran siirrosta ja tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta ei ole tarkkaa kustannusarviota (hanke arviointu 10-12Me, todennäisesti enemmän).</p> <p>- Johtosiirrot kadun alla, tekniikan siirto hankealueen ulkopuolelle</p> <p>- Eniten louhittavaa</p> <p>Pisara:</p> <ul style="list-style-type: none"> -huolto+pelastustunnelin siirto Louhintaurakka, haastava työmää. - Hankkeelle yhteinen sisäänkäynti Pisaran kanssa. Kustannusjako mikäli Pisara rakennetaan myöhemmin? <p>Vanha jäähalli:</p> <ul style="list-style-type: none"> -korjausvelka 20-30Me jää kaupungille tai uusi käyttötarkoitus <p>Baana:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hanke aiheuttaisi mutkan Baana-suunnitelmin, mikä heikentää pyöräilyturvallisuutta - Tarkkoja kustannusarvioita vaikutuksista ei ole tehty <p>Korvaavien pysäköintipaikkojen etsiminen; Linja-autot ja Ooperan velvoitepaikat</p>	<p>- Ei infran eikä Baanan tunnelisiirtoja</p> <p>Pisara:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ei vaikutuksia 	<p>- Epävarmuus kaupungin kustannusten suuruudesta. Esitetyt kustannukset hyvin alustavia. Vanhan jäähallin selvitys kesken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaksi vierekkäistä jäähallia ja harjoitushallin purkaminen heikentäisi merkittävästi vanha jäähallin käytettävyyttä ja liiketoimintapotentiaalia - Korvaavat tilat, Vanhalle jäähallille pitäisi järjestää: <ul style="list-style-type: none"> - uusi P-alue - uusi logistiikka- ja huoltoalue ja -yhteydet - yhden jään ylläpitäminen muuttuu kannattamattomaksi => harjoitusjäää tarvitaan jostain muualta Kustannusjako? -Ei toteutuskelpoinen hankkeen kannalta (liian pieni kokonaisuus). 	<p>- Vanhasta jäähallista ei jäisi kaupungille korjausvelkaa.</p> <p>- Ei tunnelisiirtoja, ei vaikuta Pisaraan</p> <p>- Vähemmän louhittavaa kuin etelässä</p> <p>- Olemassa olevan joukkoliikenteen varrella.</p>	<p>- Purkamisen kustannukset (n. 5Me) ja sen tuoma tauko liikuntatoimintaan.</p> <p>- Uusien korvaavien pallokenttien uudelleenrakentamisen kustannukset.</p> <p>- Vaatii alueelle uusia liikennejärjestelyjä.</p> <p>- Epävarmuus kaupungin kustannusten suuruudesta. Kustannusjako?</p>	<p>Hajasi joitus voi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pienentää kustannusriskejä, - vähentää ylimääräisiä kustannuksia - helpottaa vaiheistusta ja tilapäisratkaisuiden järjestämistä 	<p>- Vahvasti erillään sijaitsevat toiminnot eivät liity luontevasti hankkeeseen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaupunki voisi myydä tontin myös muualta - Ei synergiaetuja, tuottaa esimerkiksi useita pysäköintitilaisuuksia. - Riski tehostamaan maankäyttöön.
	(+)	(-)	(+)	(-)	(++)	(-)		

Arvonnoitus ja -alennukset	<ul style="list-style-type: none"> - Korkein arvonnousu kaavoituksesta - Toiminnan aikaiset työllisyys- ja verovaikutukset pitkällä aikavälillä suunnilleen samat (6Me/ 5Me) kuin pohjoisessa vaihtoehdossa - Tonttien myyntitulot 30Me (hankkeen arvio). - Paras liikepalkka - Yksityisen investoinnin hyödyt suuremmat, Olympiapaistoa helpompi kehittää kokonaisuutena (kustannussäästöt ja synergiaedut) - Matkailuelinkeinojen paremmat edellytykset - Nordenskiöldinkadun alueen potentiaalinen kehittäminen helpompaa (Jäähallin purku) 	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavoitusriski - vanhan Jäähallin toiminnon kompensoitava -yksityinen hanke ei saa muodostua kaupungille taloudelliseksi riskiksi - Kaikki vanhan jäähallin nykyiset toiminnot sisältyvät GH-hankeeseen. Vanha jäähalli on ison peruskorjauksen tarpeessa (20-30Me, kuntotutkimus valm. 12/2015). On riski, että vanha halli jää kaupungille taloudelliseksi rasitteeksi ilman liiketaloudellisia toimintaedellytyksiä => Nordiksen arvo muuttuu negatiiviseksi, etenkin, jos se vielä suojellaan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Alue ei ole yhtä ainutlaatuinen kuin eteläinen sijainti, joten mahdollisen epäonnistumisen vaikutukset jäävät vähäisemmiksi. - Mäntymäen alue jää myöhemmin hyödynnettäväksi potentiaalisesti tulevaisuutta ajatellen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kaikki vanhan jäähallin nykyiset toiminnot sisältyvät GH-hankeeseen. Vanha jäähalli on ison peruskorjauksen tarpeessa. On riski, että vanha halli jää kaupungille taloudelliseksi rasitteeksi ilman liiketaloudellisia toimintaedellytyksiä => Nordiksen arvo muuttuu negatiiviseksi mahdollisessa suolelupäätöksessä. Jäähallin selvitys on kesken. - Kaavoitusriski - Puiston alle pysäköintivaraus - Pienimmät rakennusoikeudesta saatavat tulot kaupungille 	<ul style="list-style-type: none"> - Eniten rakennusoikeudesta tulevia tuloja kaupungille n. 45Me (hankkeen arvio) - Eniten rakentamisvaiheen verotuloja kaupungille, 13Me (etelä 10Me), toimintavaiheessa ei suuria eroja. - Eniten asuntotuotantoa. - Vanha jäähalli ei jää kaupungille taloudelliseksi rasitteeksi. Sen rakennusmaan arvo nousee. - Alue ei ole yhtä ainutlaatuinen kuin eteläinen sijainti, joten mahdollisen epäonnistumisen vaikutukset jäävät vähäisemmiksi. - Mäntymäen alue jää potentiaalisesti myöhemmin hyödynnettäväksi tulevaisuutta ajatellen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Huonompi sijainti kaupallisesti kuin eteläinen osa. - Liikennejärjestelyiden kustannukset - Puiston alle pysäköintivaraus - Auroran täydennysrakentaminen: vaikuttaako lisääntynyt tarjonta asuntorakentamiseen ja tontinmyyntituloihin? 	<ul style="list-style-type: none"> - Kaupungin olemassaolevien tilojen hyötykäyttö. - Mahdollisuus suunnitella alue kokonaisuutena. 	
	(++)	(-)	(+)	(-)	(++)	(-)		
Rakentamisen vaiheistus, rakentamisen aikaiset vaikutukset, tilapäisjärjestelyt	<ul style="list-style-type: none"> - Työnaikainen liikenne: tilaa ja vaihtoehtoja järjestelyille (yhteys Helsinginkadulta työmaalle mahdollista useammasta kohdasta) - Turvallisuus: työmaan ympärillä tilaa, vähentää turvallisuusriskejä. - Rakentamisen vaiheistus mahdollista. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nykyisen infran määrä huomattava (siirrot >2v.), lisäksi huomioitava kattavasti Pissararadan vaatimukset ja varaukset. - Pysäköinti Mäntymäenkentällä osittain hankkeen alueella, tarvitaanko korvaavaa pysäköintiä? - Meluhaitta rakentamisen aikana korostuu Toölonlahden lähisyyden vuoksi? - GH-hankkeen työmaan häiriöt uusitun Olympiastadionin toimintaan, johon saavutaan pääosin etelästä? - merkittävät louhinnat - koko Mäntymäen kenttä työmaa-alueena - liikenteen kiertoreitit - mihin tilaa vaativat työmaa-alueet 	<ul style="list-style-type: none"> - Nykyisen infran määrä vähäinen (siirrot), - Pissararadan vaikutus vähäinen 	<ul style="list-style-type: none"> - Työnaikainen liikenne: tilaa ja vaihtoehtoja vähän järjestelyille, yhteys työmaalle Nordenskiöldinkadulta. - Pysäköinti nykyisen Jäähallin vieressä poistuu, korvaava pysäköinti? - Turvallisuus: työmaan läheisyydessä paljon muita toimintoja, lisää turvallisuusriskejä. - Rakentamisen vaiheistus vaikuttaa hankalalta glenellä hankealueella. - Melu- ja värinähaitat rakentamisen aikana sairaala-alueelle? - Pallokenttien väistötilojen järjestäminen 	<ul style="list-style-type: none"> - Työnaikainen liikenne: järjestelyille löytyy vaihtoehtoja (yhteys työmaalle mahdollista useammasta kohdasta). - Nykyisen infran määrä vähäinen, Pissararadan vaikutus vähäinen. - Rakentamisen vaiheistus mahdollista 	<ul style="list-style-type: none"> - Turvallisuus: työmaan läheisyydessä muita toimintoja, lisää turvallisuusriskejä. - Melu- ja värinähaitat rakentamisen aikana sairaala-alueelle? - Pallokenttien väistötilojen järjestäminen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vaikea arvioida ilman suunnitelmia. Riippuu sijainnista ja ratkaisuista. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vaikea arvioida ilman suunnitelmia. Riippuu sijainnista ja ratkaisuista.
	(++)	(-)	(o)	(-)	(++)	(-)		
Toiminnan aikainen turvallisuus (tapahtumat yms.)	<ul style="list-style-type: none"> - Aukion pinnan muodot tasaisia ja turvallisilla (mikäli pysäköintikannen läpiviennit sijoitettu hallitusti) - ilman muita tapahtumia enemmän edustilaa 	<ul style="list-style-type: none"> - Etelästä Toölonlahdelta suuntautuva liikennevirta, saatetaan kulkea tapahtuma-alueen läpi. - Tapahtumien jaksottaminen on vaikeaa - Pissaran tuottamat liikennevirrat usean tapahtuman aikana? 	<ul style="list-style-type: none"> - Toölonlahden tapahtumat vaikuttavat vähemmän 	<ul style="list-style-type: none"> - Vaihtoehdoissa, joissa on erilliset asuinrakennukset, asuminen häiriintyy helpommin tapahtumien aikana - Tapahtumien yhteensovittaminen - Vähiten edustilaa - Kahden vierekkäisen hallin henkilövirta 	<ul style="list-style-type: none"> - Toölonlahden tapahtumat vaikuttavat vähemmän, ei risteävää tapahtumakulkua. - Jalkapallokenttien hyödyntäminen suurtapahtumisissa 	<ul style="list-style-type: none"> - Vaihtoehdoissa, joissa on erilliset asuinrakennukset, asuminen häiriintyy helpommin tapahtumien aikana - Tapahtumien yhteensovittaminen - Alueella on korkeuseroja, edustilan riittävä määrä tutkittava mahd. jatkosuunnittelussa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ei arvioitavissa ilman suunnitelmia 	
	(+)	(-)	(o)	(-)	(+)	(-)		

HG ARVIOINTIRYHMÄ 2

Kaupunkikuva, maisemakuva- ja -arvot, toiminnot, tilaohjelmat, lähialuevaikutus Tiivistelmä

- Kaupunkikuvallinen arviointi. Laatutaso, ympäristön mittakaava, Keskuspuiston jatkuvuus, maamerkit, näkymäakselit, hierarkiat, asemakaavalliset ja ajalliset kokonaisuudet
- Kulttuuriympäristön arviointi. Olympiarakennusten RKY-alue, Eläintarhan liikuntapuisto, Museoviraston liikuntaympäristöjen inventointi, Eläintarhan maankäytön periaatteet ja Töölönlahden näkymät ja maisema.
- Toiminnallinen arviointi.
- Vaikutukset Kallion ja Töölön palveluihin
- Suhde kaupunkirakenteen jatkokehitykseen, suunnitelmiin ja tavoitteisiin

Martin Bunders (pj), Janne Prokkola, Maija Lounamaa, Anu Lamminpää, Maria Jaakkola, Anne Karlsson, Elina Luukkonen/KSV Johanna Björkman/Kaupungin museo, Jukka Kauto, Jussi Luomanen, Anu Kiiskinen/Rakennusvirasto, Henna Helander, Ulla Vahtera, Pirkka Hellman/Rakennusvalvontavirasto

Eläintarhan alue on Helsingin tärkein urheilu- ja liikuntapuisto ja osa eteläisintä Keskuspuistoa. Se liittyy Töölönlahden alueen Keskuspuiston jatkumoon pohjoisessa ja muodostaa näin tärkeän osan kaupungin viheralueverkostoa ja vanhinta vihersormea niin maisemakuvallisesti kuin toiminnallisestikin. Alueella on pitkä kulttuurihistoria vapaa-ajanvieton ja urheilutapahtumien pitopaikkana. Eläintarhan alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin sekä kaupunkirakenteen kannalta merkittävä alue. Olympiastadionin, Uimastadionin ja Kisa-hallin muodostama alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) määriteltyä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Helsinki Garden täydentää Eläintarhan aluetta areenoilla ja liikuntapalveluilla. Kauppa- ja liikekeskus ja asunnot ovat urheilu- ja puistoalueella uusi elementti. Molemmat vaihtoehdot sijoittuvat pääosin Eläintarhan alueen maankäytön periaatteiden ja uuden yleiskaavaehdotuksen muutosalueille. Molemmat suunnitelmavaihtoehdot vaikuttavat merkittävästi Eläintarhan ja Töölönlahden kaupunki- ja maisemakuvaan ja -arvoihin, urheilu-, liikunta ja virkistyskäyttöön, kehittämistavoitteisiin ja Töölön ja lähialueiden kauppa- ja liiketilöiden painopisteen muodostumiseen. Suunnitelmissa esitetyt Eläintarhan ja Töölön nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi erottuvat rakennukset poikkeavat Helsingin korkean rakentamisen periaatteista (kslk 3.12.2011) ja heikentävät Olympiastadionin näkyvyyttä ja asemaa RKY-alueen maamerkinä. Asuminen on mahdollista ympäristöhäiriöiden kannalta. Sen vaikutus Eläintarhan tapahtumaympäristön jatkokehittämiseen on riskitekijä.

Mäntymäen paikalle sijoittuvana hanke vahvistaa merkittävästi alueen toiminnallista vetovoimaa. Se vahvistaa Eläintarhan - Töölönlahden kulttuuri- ja tapahtuma-alueita ja ottaa puistoaluetta rakentamiseen. Suunnitelman hotelli- ja asuntorakennukset nousevat liian hallitseviksi Olympiastadionin alueen ja Töölönlahden maisemakuvassa. Olympiastadionin näkyvyys säilyy pohjoisesta ja myös lounaasta Mannerheimintien katselukulmista, mutta heikentyy Töölönlahden suunnalta. Mäntymäen metsäiset kallioalueet ja osa yhdestä Helsingin vanhimmista puistoista menetetään.

Mäntymäen kentän kaventaminen, Paavo Nurmen tien ajoluiska ja kentälle nousevat maanalaisen tilojen tekniset rakennelmat vähentävät kentän toimintamahdollisuuksia kaupungin ainoana tämän kokoluokan tapahtuma-aukiona. Helsingin tunnusomainen näkymä, Töölönlahden puistomaisema muuttuu rakennetuksi hotellin ja asuntojen julkisivuksi. Kauppa- ja liike/liikuntakeskus siirtää kaupan painopistettä Töölön kaupunkirakenteesta erillisenä kaupunginosan reunalle. Uusi kauppakeskus voi vaikuttaa alentavasti lähialueiden kaupan kannattavuuteen (Töölö, Kallio ja Pasila).

Mäntymäen vaihtoehto edellyttää jäähallin toiminnan uudelleen suunnittelua, laajaa kunnallisteknisten järjestelmien ja Pisaran suunnitellun huolto- ja pelastustunnelin siirtämistä. Mäntymäen kentän nykyisille velvoitepysäköintipaikoille tarvitaan uusi sijoituspaikka. Pyöräilyn pääreitit (Baana) ja jalankulun yhteys Töölönlahdelta Keskuspuistoon on ratkaisematta.

Asuminen on ympäristöhäiriöiden kannalta toteutettavissa. Hybridiratkaisu tuottaa haastavia teknisiä ja toiminnallisia talotekniikan ja poistumisteiden vaatimuksia. Esitetty veistoksellinen muoto on toteutettavissa ainoastaan ilman asumista ja siihen liittyviä teknisiä reunaehdoja. Asumisen tuominen julkisten rakennusten vyöhykkeelle sisältää lähtökohtaisen ristiriidan, pihaympäristön tuottaman privatisoitumien, ellei puututa oikeuteen muokata omaa kotiympäristöä. Mäntymäen mökin, käymälärakennuksen ja pumppaamorakennuksen suojelukysymystä ei ole ratkaistu.

Suunnitelmalla on kehitysmahdollisuus harkitusti paikalle sovitettuna. Laatutason ja tilaohjelman toteutumismahdollisuuden varmistaminen on jatkosuunnittelun tehtävä.

Nordenskiöldinkadun alueelle sijoittuvana hanke jatkaa Töölön kaupunkitilaa ja vahvistaa merkittävästi alueen toiminnallista vetovoimaa. Suunnitelma laajentaa kantakaupunkia Töölön asuin- ja urheilualueen saumakohdassa. Suunnitelma voi olla mahdollista liittää Auroran sairaalan ja Pasilan tulevaan kehitykseen. Pallokenttien ryhmittely avartaa näkyviä Keskuspuiston suunnalta ja vahvistaa Olympiastadionin akselisommitelmaa. Suunnitelmaluonnoksen mittakaava on ylittäväinen. Korkeat asuntorinit sulkevat Urheilukadun näkyviä Stadionin suuntaan, katkaisevat Keskuspuiston visuaalisen yhteyden ja peittävät Olympiastadionin pohjoisesta. Asuntorakentaminen altistuu eteläistä vaihtoehtoa enemmän melulle massatapahtumien aikana, mutta on ympäristöhäiriöiden kannalta toteutettavissa. Piha-alueet yksityistävät julkista aukiotilaa, mutta eivät puistoaluetta.

Kauppa- ja liikekeskus siirtää Töölön kaupan painopistettä kaupunginosan reunalle, mutta siihen kiinteästi liittyen. Uusi kauppakeskus voi vaikuttaa alentavasti lähialueiden kaupan kannattavuuteen (Töölö, Kallio ja Pasila). Arkkitehtonisesti merkittävä, Suomen toiseksi vanhin jäähalli ja osa Eläintarhan urheilurakennusten historiallista kerrostumaa menetetään. Vanhan jäähallin käyttöä osana hanketta ei ole selvitetty. Sahara siirtyy pois alkuperäiseltä paikaltaan. Laajaa kunnallisteknisten järjestelmien siirtoa ei tarvitse tehdä.

Rakennuspaikan potentiaalia ei tässä luonnosvaiheessa ole tutkittu tarpeeksi ja suunnitelmaa tulee kehittää vertailukelpoiseksi eteläisen vaihtoehdon kanssa. Suunnitelmalla on kehitysmahdollisuus harkitusti paikalle sovitettuna. Laatutason ja tilaohjelman toteutumismahdollisuuden varmistaminen on jatkosuunnittelun tehtävä.

Vaihtoehto, jossa hanke sijoitetaan kahdelle alueelle ("diaspora") tarjoaa kaupunkikuvallisesti enemmän liikkumavaraa suunnittelulle, mittakaavan sovittamiselle paremmin arvoympäristöön ja alueen käyttöön selkeästi julkisena kulttuuri- ja urheilurakennusten alueena. Areenarakennukseen kytkettyjen hybridiratkaisujen teknisiltä ongelmilta välttyään ja vaiheistusta voidaan hajautetussa mallissa hallita paremmin. Asuminen ja palvelut voidaan suunnitella sinne, missä perusedellytykset niille ovat parhaat.

Helsinki Garden ARVIOINTIRYHMÄ 2

Kaupunkikuva, maisemakuva- ja -arvot, toiminnot, tilaohjelmat, lähialuevaikutus

- Toiminnallinen arviointi. Vaikutukset Kallion ja Töölön palveluihin
- Suhde kaupunkirakenteen jatkokehitykseen, suunnitelmiin ja tavoitteisiin
- Kaupunkikuvallinen arviointi. Laatuaso, ympäristön mittakaava, Keskuspuiston jatkuvuus, maamerkit, näkymäakselit, hierarkiat, asemakaavalliset ja ajalliset kokonaisuudet
- Kulttuuriympäristön arviointi. Olympiarakennusten RKY-alue, Eläintarhan liikuntapuisto, Museoviraston liikuntaympäristöjen inventointi, Eläintarhan maankäytön periaatteet ja Töölönlahden näkymät ja maisema.

Arviointiryhmän työskentelyyn osallistuneet:

Martin Bunders (pj), Janne Prokkola, Maija Lounamaa, Anu Lamminpää ja Maria Jaakkola /KSV

Johanna Björkman/Kaupunginmuseo, Jukka Kauto, Jussi Luomanen ja Anu Kiiskinen/Rakennusvirasto, Henna Helander, Ulla Vahtera ja Pirkka Hellman/Rakennusvalvontavirasto. Lauri Jääskeläinen on antanut arvionsa jälkeenpäin.

	Mäntymäki VE 1		Nordenskiöld VE 4 Pysäköintikenttä, pelikenttä ja puisto		Nordenskiöld VE 6 Sahara ja Jäähalli		Diaspora
	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	
1. KAUPUNKIKUVA MAISEMAKUVA Ympäristön mitta- kaava Maamerkit, näkymä- akselit, hierarkiat	<p>Luo edellytykset uudelle paikalle kaupunkikuvassa, mahdollisuus suunnitella harkitusti tarkistamalla paikalle sovitun maamerkin syntymiseen. (+)</p> <p>Jäähallin sovitun Mäntymäelle on oikeassa mittakaavassa mahdollista. (+)</p>	<p>Rakentamisen mittakaava on liian suuri ympäröivään kaupunkirakenteeseen nähden. (- -)</p> <p>Töölönlahden kokonaisuuteen ja sen Helsingin identiteetin kannalta tunnusomaiseen näkymään mittakaavataan paikkaan sopimaton rakennusmassa. (- -)</p> <p>Ei noudata Helsingin korkean rakentamisen periaatteita (kslk 3.12.2011). (- -)</p> <p>Mäntymäki häviää kaupunkikuvasta. (- -)</p> <p>Merkittävä haitta Keskuspuiston jatkuvuudelle, kun luonnonmetsän ja -maaston reuna (Mäntymäki), etäännytty Töölönlahdelta ('metsän jatkumisen idea kaupungin ytimeen'). (- -).</p> <p>Olympiastadionin dominanttiaseman ja stadionin tornin merkitys maamerkinä heikkenee. (- -)</p> <p>Helsingin tärkeimmän olympiarakennuksen edustan aukio- ja akselisommitelman karaktääri heikkenee. (- -)</p>	<p>Luo edellytykset uudelle paikalle kaupunkikuvassa ja uuden maamerkin syntymiseen. (+, -)</p> <p>Ei muuta Töölönlahden maisemaa. (0/+)</p>	<p>Rakentamisen mittakaava on liian suuri ympäröivään kaupunkirakenteeseen nähden. (-)</p> <p>Ei noudata Helsingin korkean rakentamisen periaatteita (kslk 13.12.2011). (- -)</p> <p>Eläintarhan urheilupuiston laaja ydinosa, joka antaa metsäisen ilmeen koko alueelle häviää ja Keskuspuisto katkeaa visuaalisesti, jos Pohjoisen Stadionintien itäpuolelle rakennetaan. (- -)</p> <p>Olympiastadionin ja toimin dominanssiasema ja merkitys pohjoisen lähestymisakselin päättäneä heikkentyy. (-)</p>	<p>Luo edellytykset uudelle paikalle kaupunkikuvassa, mahdollisuus suunnitella harkitusti tarkistamalla paikalle sovitun maamerkin syntymiseen. (+)</p> <p>Kaupunkikuvallisesti enemmän kehityspotentiaalia kuin herkemällä Mäntymäellä. (+)</p> <p>Pysäköintialueen korvaaminen pallokentällä parantaa Keskuspuiston jatkuvuutta toiminnallisesti ja visuaalisesti. (++)</p> <p>Stadionin ympäristön väljyys ja kauas näkyvän toimin kaupunkikuvallinen asema säilyy. (+)</p> <p>Pallokenttien uusi sijoittelu muodostaa Stadionin pohjoisaukion jatkeksi Stadionin maamerkkiasemaa ja hierarkiaa vahvistavan kokonaisuuden. (++)</p>	<p>Rakentamisen mittakaava on liian suuri ympäröivään kaupunkirakenteeseen (- -)</p> <p>Ei noudata Helsingin korkean rakentamisen periaatteita (kslk 13.12.2011). (- -)</p> <p>Kolme itäisintä asuntotornia katkaisevat Keskuspuiston visuaalisesti ja peittävät Olympiastadionin ja toimin pohjoisen näkymän ja dominanssiaseman. (- -)</p> <p>Näkymiä Eläintarhaan menetetään myös luoteissuunnasta. (-)</p>	<p>Eteläisessä vaihtoehdossa juoksuharjoitushallin irrottaminen hankkeesta ja maanalaisten liiketoimintojen mitoituksen tarkentaminen realistiseksi, muut alueen hankkeet ja tekniset vaatimukset huomioiden sekä Töölön - Kallion palvelujen vaikutusarvion pohjalta. (+)</p> <p>Hotellin ja asumisen jakaminen eri alueille. (+)</p> <p>Tilaohjelman ja kerrosrukkujen tarkistaminen alaspäin. (+)</p> <p>Kaupunkikuvaan sovitaminen on mahdollista ottaa paremmin huomioon. (+)</p>

	Mäntymäki VE 1		Nordenskiöld VE 4		Nordenskiöld VE 6	
			Pysäköintikenttä, pelikenttä ja puisto		Sahara ja Jäähalli	
	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet
<p>2.</p> <p>ARVOT</p> <p>Maisema-arvot</p> <p>Maisemakulttuuri</p> <p>Luontoarvot</p> <p>Asemakaavalliset ja ajalliset kokonaisuudet</p> <p>Kulttuuriympäristö</p> <p>RKY Olympiarakennukset</p> <p>(*) Osa Töölönpuiston suunnitelmaa (Knut Forsberg 1865) Töölönlahden kokonaisuus, (Svante Olsson 1910) Keskuspuisto, (Bertel Jungin ehdotus 1912, valtuuston päätös 1914) Keskuspuiston eteläinen jatke ja alkuperäisen Keskuspuiston keskeinen osa (Helsingin vihersormet) Keskustan kulttuuripuisto (YK 2002) Kaupunkipuisto (YK 2002) Maisemakulttuurikohde, asema-kaavahistoriallisesti tärkeä luonnonalue (YK 2002) Aikakaudelle tyypillinen urheilupuisto ja puisto (YK 2050) Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä kokonaisuus (YK 2050, 2002) Maakuntainventoinnin kohde (YK 2050)</p>	<p>Eläintarhan alueen pohjoisosan metsäinen kallio- selänne ja merkittävät luontoarvot säilyvät. (+)</p> <p>RKY alueella/alueen vieressä areenan sijoittaminen pääosin maan alle on hyvä ratkaisu. (0/+)</p>	<p>Rakentamisen volyyymi ja asuntorakentaminen on vastoin alueen historiallisia suunnitelmia sekä yleiskaavan 2002 maisemakulttuurin ja kulttuuriympäristön periaatteita ja kehittämissivioita (*). (- -)</p> <p>Asuminen ei ole kuulunut alueen historialliseen kehittämissivioon (puisto kaikille helsinkiläisille, urheilullinen kansanpuisto). On Keskuspuiston eteläinen osa ja alkuperäisen Keskuspuiston keskeinen ydinalue (Helsingin vihersormet). (- -)</p> <p>Menetetään osa yhdestä Helsingin vanhimmista julkisista puistoista. (- -)</p> <p>Töölönlahden maiseman metsäinen reuna katkeaa ja muuttuu hallin, hotellin ja asuntojen rakennetuksi julkisivuksi, rikkoo Helsingille tunnusomaisen, 1800- ja 1900-luvuilla tietoisesti sommitellun ja toteutetun Töölönlahden puistojen ympäröimän näkymän. (- -)</p> <p>Menetetään Mäntymäen merkittävät metsäisten kallioalueiden luontoarvot ja osa puiston alkuperäiseen sommitelmaan kuuluneista kalliometsistä ja avokallioista. (- -)</p> <p>Menetetään Mäntymäen historiallisten tapahtumien näyttämö. (-)</p> <p>Olympiarakennusten muodostama RKY-aluekokonaisuus heikkenee. (- -)</p> <p>Mäntymäen pienen huvilan, käymälärakennuksen ja Savilan pumppaamoraakennuksen suojelukysymyksiä ei ole ratkaistu. Tässä suunnitelmassa ne menetetään. (-)</p> <p>Kansirakenteesta aiheutuva aukoiden tasauksen ja korkotason muutos sekä hankkeen tarvitsemat tekniset-, valokuilu-, ja poistumistierakenteet sekä ajoramppi muuttavat kenttäalueen alkuperäisen ilmeen. (- -)</p>	<p>Eläintarhan alueen eteläosan metsäiset kallioselänteet ja niiden merkittävät kaupunkikuvallinen arvo ja luontoarvot säilyvät. (+)</p> <p>Pysäköintialue on rakennettua aluetta, jolla vaikutukset luontoarvoihin jäävät vähäisiksi. (+)</p> <p>Vanha jäähalli säilyy yhtenä urheilurakennusten historiallisena kerrostumana Eläintarhan urheilupuistossa. (++)</p> <p>Pohjoinen alue on historiallisesti kerroksellisempi kuin eteläinen. Vanhat liikunta- ja urheilupaikat säilyvät paremmin kuin Sahara ja Jäähalli -versiossa. (++)</p>	<p>Rakentamisen volyyymi ja asuntorakentaminen on vastoin alueen historiallisia suunnitelmia ja yleiskaavan 2002 maisemakulttuurin ja kulttuuriympäristön periaatteita ja kehittämissivioita (*). (- -)</p> <p>Eläintarhan urheilupuiston laaja metsäinen ydinosa, ja tärkeä viherverkoston osa, vaurioituu ja Keskuspuiston visuaalinen ja toiminnallinen yhteys katkeaa, jos Pohjoisen Stadionintien itäpuolelle rakennetaan. (- -)</p> <p>Asuminen ei ole kuulunut alueen historialliseen kehittämissivioon (puisto kaikille helsinkiläisille, urheilullinen kansanpuisto). On edelleen Keskuspuiston eteläinen osa ja alkuperäisen Keskuspuiston keskeinen ydinalue (Helsingin vihersormet). (- -)</p> <p>Menetetään osa yhdestä Helsingin vanhimmista julkisista puistoista (ollut osa 1800-l Töölön puiston suunnitelmaa). (- -)</p>	<p>Eläintarhan alueen metsäiset kallioselänteet ja niiden merkittävät kaupunkikuvallinen arvo ja luontoarvot säilyvät. (++)</p> <p>Urheilukenttien järjestelyt vahvistavat Keskuspuiston pohjois- -eteläsuuntaista akselia. (++)</p> <p>Pohjoinen alue on historiallisesti kerroksellisempi kuin eteläinen. Muuttaa, mutta jatkaa ja täydentää Nordenskiöldinkadun urheilurakennusten ja kenttien perinnettä. (+ +)</p>	<p>Rakentamisen volyyymi ja asuntorakentaminen on vastoin alueen historiallisia suunnitelmia sekä yleiskaavan 2002 maisemakulttuurin ja kulttuuriympäristön periaatteita ja kehittämissivioita (*). (- -)</p> <p>Arkkitehtonisesti merkittävä, Suomen toiseksi vanhin jäähalli puretaan ja yksi osa Eläintarhan urheilurakennusten historiallista kerrostumaa menetetään. Jäähallin suojelukysymystä ei ole ratkaistu. Purkamisluvan myöntämisen edellytykset ovat ratkaisematta. (- -)</p> <p>Sahara, 100 vuotta vanha pallokenttä siirtyy pois alkuperäiseltä paikaltaan. (-)</p> <p>Asuminen ei ole kuulunut alueen historialliseen kehittämissivioon (puisto kaikille helsinkiläisille, urheilullinen kansanpuisto). (- -)</p>

	Mäntymäki VE 1		Nordenskiöld VE 4 Pysäköintikenttä, pelikenttä ja puisto		Nordenskiöld VE 6 Sahara ja Jäähalli		Diaspora
	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	
<p>3.</p> <p>KAUPUNKISUUNNITTELUN TAVOITTEET</p> <p>KEHITTÄMINEN</p> <p>Suhde kaupunkirakenteen jatkokehitykseen, suunnitelmiin ja tavoitteisiin</p>	<p>Alue on pääpiirtein Eläintarhan maankäytön periaatteiden mukainen ja vastaa yleiskaavaehdotuksen tavoitteisiin. (+)</p> <p>Jatkaa urheilutoimintojen vyöhykettä. (+)</p> <p>Alueen saavutettavuus paranee Pisanan toteutuksessa (0,+)</p>	<p>Osa toiminnoista on voimassa olevan yleiskaavan vastainen (0 -)</p> <p>Muuttaa periaatetta, jonka mukaan Eläintarhaa kehitetään virkistyksen, urheilun, matkailun ja kulttuurin alueena sen suunnitteluhistoriallisia arvoja kunnioittaen. (- -)</p> <p>Mahdollisuus Mäntymäen ja kenttien kehittämiseen tapahtuma-alueina ja puistona heikkenee (-)</p> <p>Haittaa Eläintarhan säilyttämistä osana Töölönlahden puistokokonaisuutta. Vähentää puistopinta-alaa, merkittävästä määrästä puistoa luovutetaan rakentamiselle (- -)</p> <p>Asumisen vaikutukset tapahtumaympäristön jatkokehittämiseen tapahtumien kannalta on riskitekiä, esim. tulevaisuudessa mahdollisesti kiristyvien melumääräysten takia (-)</p> <p>Haittaa Baanan suunniteltua linjausta ja Helsinginkadun alikulun toteuttamista. (- -)</p> <p>Vain osittain toteutuminen tai vaiheittain rakentaminen aiheuttaa vaikeuksia sovittaa yhteen kaupunkisuunnittelun tavoitteita. (-)</p> <p>Pisarakentaminen on epävarma. Ilman Pisanaa suurten liikennemäärien ohjaaminen lähelle keskustaa tukkeuttaa liikenneverkkoa (sekä asiakkaat että mm. huolto). (-)</p>	<p>Alue on pääpiirtein Eläintarhan maankäytön periaatteiden mukainen ja vastaa yleiskaavaehdotuksen tavoitteisiin. (+)</p> <p>Hallin sijainti tukee tavoitetta kehittää Nordenskiöldinkadun ympäristöä sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. (+)</p> <p>Liittyy uuteen Olympiastadionille rakennettavaan pohjoiseen pääsisäänkäyntialueeseen (+)</p> <p>Alueen saavutettavuus paranee tulevien poikittaisten liikenneyhteyksien ansiosta Pisanapäätöksistä huolimatta. (+)</p>	<p>Osa toiminnoista on voimassa olevan yleiskaavan vastainen (0 -)</p> <p>Kohtalainen vaikutus periaatteen kehitetään virkistyksen, urheilun, matkailun ja kulttuurin alueena sen suunnitteluhistoriallisia arvoja kunnioittaen. (- -)</p> <p>Asuinrakennusten sijoittuminen metsäselänteelle katkaisee Keskuspuiston metsävyöhykkeen jatkuvuuden. (- -)</p> <p>Vähentää puistopinta-alaa, mikäli merkittävä määrä puistoa luovutetaan rakentamiselle. (- -)</p> <p>Asumisen vaikutukset tapahtumaympäristön jatkokehittämiseen on tapahtumien kannalta riskitekiä, esim. tulevaisuudessa mahdollisesti kiristyvien melumääräysten takia. (-)</p> <p>Vain osittain toteutuminen tai vaiheittain rakentaminen aiheuttaa vaikeuksia sovittaa yhteen kaupunkisuunnittelun tavoitteita. (-)</p>	<p>Alue on pääpiirtein Eläintarhan maankäytön periaatteiden mukainen ja vastaa yleiskaavaehdotuksen tavoitteisiin. (+)</p> <p>Hallin sijainti tukee tavoitetta kehittää Nordenskiöldinkadun ympäristöä sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. (+)</p> <p>Liittyy uuteen Olympiastadionille rakennettavaan pohjoiseen pääsisäänkäyntialueeseen, joka muuttaa alueen luonnetta ja asemaa. (+)</p> <p>Jatkaa Töölön korttelirakennetta ja urheilutoimintojen vyöhykettä. (+)</p> <p>Rakennuspaikka on urheilun ja asumisen risteyskohdassa. (+)</p> <p>Asuminen on sekä erotettavissa Gardenin ydintoiminnosta että sisällytettävissä siihen hybridirakentamisen keinoin. (++)</p> <p>Pohjoisessa on asuminen helpommin sijoitettavissa kuin etelään (vaikka ei niin massiivisessa mittakaavassa kuin ehdotettu), koska asuminen nykyinenkin raja on lähempänä vaihtoehtoaluetta. (+)</p> <p>Parantaa yhteysverkkoa itälänsuunnassa. (+)</p> <p>Alueen saavutettavuus paranee tulevien poikittaisten liikenneyhteyksien ansiosta Pisanapäätöksistä huolimatta. (+)</p>	<p>Osa toiminnoista on voimassa olevan yleiskaavan vastainen. (0 -)</p> <p>Vähäinen vaikutus periaatteen kehitetään virkistyksen, urheilun, matkailun ja kulttuurin alueena sen suunnitteluhistoriallisia arvoja kunnioittaen. (-)</p> <p>Laakson sairaalakortteliin suunnitella oleva kaupunkikuvallinen keskiakseli ja näkymälinja, jonka päätteenä on rautatieaseman torni, tukkeutuu. (-)</p> <p>Asumisen vaikutukset tapahtumaympäristön jatkokehittämiseen tapahtumien kannalta on riskitekiä, esim. tulevaisuudessa mahdollisesti kiristyvien melumääräysten takia. (-)</p> <p>Vain osittain toteutuminen tai vaiheittain rakentaminen aiheuttaa vaikeuksia sovittaa kaupunkisuunnittelun tavoitteita (-)</p>	<p>Asumisen irrottaminen:</p> <p>Tarjoaa kaupunkikuvallisesti enemmän liikkumavaraa suunnittelulle. Mittakaavaa on mahdollista sovittaa paremmin arvoympäristöön. Töölönlahti - Mäntymäki aluekokonaisuus on mahdollista säilyttää julkisena kulttuuri- ja urheilurakennusten alueena ilman, että on riskiä että alue yksityistyy ja muuttuu asukkaiden reitiksi. Vaiheistusta voidaan hallita paremmin. Asumisen ja palvelut on mahdollista sijoittaa sinne missä niiden perusedellytykset täyttyvät parhaiten. (esim. asumisen realistiset tarpeet). Erilaiset in-ressit ja arvot on helppo sovittaa yhteen pala palalta. Asumisen irrottaminen tapahtuma-areenasta vähentäisi pelkoa, että asukkaat alkavat vaihtaa toiminnasta ja tapahtumista aiheutuvista häiriöistä. (++)</p>

	Mäntymäki VE 1		Nordenskiöld VE 4 Pysäköintikenttä, pelikenttä ja puisto		Nordenskiöld VE 6 Sahara ja Jäähalli		Diaspora
	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	
<p>4.</p> <p>TOIMINNAT</p> <p>Eläintarhan liikuntapuisto</p>	<p>Jatkaa ja täydentää Töölönlahden - Eläintarhan urheilun ja tapahtumapaikkojen kaupunkia. (+)</p> <p>Lisää Helsingin tapahtuma- ja urheilutilatarjontaa. (++)</p> <p>Luo palvelukeskuksen. (+)</p> <p>Hankkeen sisältämä urheilun ja liikuntatoiminta sopii urheilupuistoalueelle ja luo synergiaa. (+)</p>	<p>Eläintarhan alueella on pitkä historia ja edelleen jatkuva funktio puistoalueena, urheilu- ja liikunta-alueena, kokoontumistilana ja suurten yleisötapahtumien paikkana, johon asuminen tuo toiminnan ristiriitojen mahdollisuuden. (-)</p> <p>Asuin-, hotelli ja liikerakennusten piha-alueet yksityistävät toiminnallista julkista pinta-alaa. (-)</p> <p>Haittaa Keskuspuiston toiminnallista jatkuvuutta Helsinginkadun alikulun alueella ja yksityistää huomattavan osan Mäntymäen kenttää. (- -).</p> <p>Pienentää Mäntymäen kentän mahdollisuuksia toimia valtakunnallisesti merkittävänä laajuudeltaan kantakaupungin ainoana tapahtuma-aukiona ja ulkoilmatapahtumien näyttämönä. (- -)</p> <p>Stadionin ja areenan yhtäaikaisten suurtapahtumien yhteensovittaminen on haasteellista. (0 -)</p> <p>Asuntorakentaminen yksityistää puistoa ja altistaa melulle massatapahtumien aikana. (-)</p> <p>Vanha jäähalli jää vajaakäytölle. (- -)</p> <p>Keskuspuiston toiminnallisen yhteyden kehittämispotentiaali heikkenee. (-)</p> <p>Mäntymäen selänteen sisältämä jatkuvuuden kehityspotentiaali jää hyödynnettäväksi. (-)</p>	<p>Jatkaa ja täydentää Töölönlahden - Eläintarhan urheilun ja tapahtumapaikkojen kaupunkia. (+)</p> <p>Lisää Helsingin tapahtuma- ja urheilutilatarjontaa. (++)</p> <p>Luo palvelukeskuksen. (+)</p> <p>Hankkeen sisältämä urheilun ja liikuntatoiminta sopii periaatteessa urheilupuistoalueelle ja luo synergiaa. (+)</p>	<p>Eläintarhan alueella on pitkä historia ja edelleen jatkuva funktio puistoalueena, urheilu- ja liikunta-alueena, kokoontumistilana ja suurten yleisötapahtumien paikkana, johon asuminen tuo toiminnan ristiriitojen mahdollisuuden. (-)</p> <p>Asuinrakennusten sijoittuminen metsäselänteelle vähentää toiminnallista alaa puistosta. (- -)</p> <p>Asuin-, hotelli ja liikerakennusten piha-alueet yksityistävät toiminnallista julkista pinta-alaa. (-)</p> <p>Tapahtumien aikana asuinrakennusten toiminta on haastavaa. (-)</p> <p>Korkeat asunomassat saattavat vaikuttaa yleisten alueiden ilmasto-olosuhteisiin (esim. tuulisuus) merkittävästi. (-)</p> <p>Asuntorakentaminen yksityistää puistoa ja altistaa melulle massatapahtumien aikana. (-)</p> <p>Vanha jäähalli jää vajaakäytölle. (- -)</p> <p>Keskuspuiston toiminnallisen yhteyden kehittämispotentiaali heikkenee. (-)</p> <p>Eläintarhan urheilupuiston laaja ydinosa, joka antaa metsäisen ilmeen koko alueelle supistuu kapeimmassa kohdassa ja katkaisee Keskuspuiston toiminnallisesti, jos Pohjoisen Stadionintien itäpuolelle rakennetaan. (- -)</p>	<p>Jatkaa ja täydentää Töölönlahden - Eläintarhan urheilun ja tapahtumapaikkojen kaupunkia. (+)</p> <p>Lisää Helsingin tapahtuma- ja urheilutilatarjontaa. (++)</p> <p>Luo palvelukeskuksen. (+)</p> <p>Hankkeen urheilu- ja liikuntatoiminta sopii urheilupuistoalueelle ja luo synergiaa. (+)</p> <p>Vierekkäiset urheilukentät hyödynnettävää ulkotilaa. Uusien ulkotilojen käyttöönotto parantaa parhaimmillaan ympäristöä ja tuo siihen uuden urheilullisen ulottuvuuden. (++)</p> <p>Parantaa sisäisiä yhteyksiä, uusi poikittaisyhteys. (+)</p> <p>Pysäköintialueen korvaaminen pallokentällä parantaa Keskuspuiston jatkuvuutta toiminnallisesti. (++)</p>	<p>Eläintarhan alueella on pitkä historia ja edelleen jatkuva funktio puistoalueena, urheilu- ja liikunta-alueena, kokoontumistilana ja suurten yleisötapahtumien paikkana, johon asuminen tuo toiminnan ristiriitojen mahdollisuuden. (-)</p> <p>Asuntorakentaminen yksityistää puistoa ja altistaa melulle massatapahtumien aikana. (-)</p> <p>Asuin-, hotelli ja liikerakennusten piha-alueet yksityistävät toiminnallista julkista tilaa. (-)</p> <p>Korkeat asunomassat saattavat vaikuttaa yleisten alueiden ilmasto-olosuhteisiin (esim. tuulisuus) merkittävästi. (-)</p> <p>Vanhan jäähallin purkamisen muuttaa liikuntapuiston toiminnallista kokonaisuutta. (-)</p>	<p>Toimintojen jakaminen erilleen antaa mahdollisuuden sijoittaa toiminnot niille parhaiten sopiviin paikkoihin. (++)</p>

	Mäntymäki VE 1		Nordenskiöld VE 4 Pysäköintikenttä, pelikenttä ja puisto		Nordenskiöld VE 6 Sahara ja Jäähalli		Diaspora
	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	
5. LÄHIALUEVAIKUTUS Vaikutukset Kallion ja Töölön palveluihin	<p>Luo uuden liike-, liikunta- ja urheilupalvelukeskuksen, lisää tarjontaa ja kilpailua. (++)</p> <p>Liike- ja toimistotilat ja hotelli lisäävät alueen työpaikka-, liiketila- ja hotellitarjontaa. (+)</p> <p>Kaupallinen kokonaisuus on suurin (+)</p> <p>Asukasmäärä on suurin lähietäisyydellä (+)</p> <p>On hyvä saavutettavuus myös julkisilla (+)</p>	<p>Uuden ison palvelukeskuksen kannattavuusvaikutus olevaan tarjontaan ja Töölön ja Kallion kivijalkakauppojen toimintaedellytyksiin (-)</p> <p>Aiheuttaa rakentamisen aikaisia ongelmia oleville palveluille (Kisahalli, Olympiastadion, Ooppera) (- -)</p> <p>Rakennuksen sijoittuminen Mäntymäelle vähentää ekosysteemiä palveluita (puuston ja vehreyden määrä) molempia kaupunginosia palveluvasta kaupunginosapuistosta. (- -)</p>	<p>Luo uuden liike-, liikunta- ja urheilupalvelukeskuksen, lisää tarjontaa ja kilpailua. (++)</p> <p>Liike- ja toimistotilat ja hotelli lisäävät alueen työpaikka-, liiketila- ja hotellitarjontaa. (+)</p> <p>On hyvä saavutettavuus myös julkisilla.</p>	<p>Uuden ison palvelukeskuksen kannattavuusvaikutus olevaan tarjontaan (Töölö, Kallio ja Pasila). (-)</p> <p>Hankkeen yhteyteen sijoitetut palvelut jäävät pääosin kävelyetäisyyden ulkopuolelle ympäristön asukkaista. (-)</p> <p>Asuinrakennusten sijoittuminen metsäselänteelle vähentää ekosysteemiä palveluita (puuston ja vehreyden määrää) molempia kaupunginosia palveluvasta kaupunginosapuistosta. (- -)</p>	<p>Luo uuden liike-, liikunta- ja urheilupalvelukeskuksen, lisää tarjontaa ja kilpailua. (++)</p> <p>Liike- ja toimistotilat ja hotelli lisäävät alueen työpaikka-, liiketila- ja hotellitarjontaa. (+)</p> <p>On hyvä saavutettavuus myös julkisilla.</p> <p>On suurin määrä uusia asiakkaita. Lähialueella on potentiaalia, mm. Laakson ja Auran sairaalan kehittyminen (+)</p> <p>Hankkeen yhteyteen sijoitetut palvelut ovat melko hyvin kävelyetäisyydellä Töölön asukkaista. (+)</p> <p>Ei vaikutusta ekosysteemiä palveluihin. (0 / +)</p>	<p>Uuden ison palvelukeskuksen kannattavuusvaikutus olevaan tarjontaan, Töölö, Kallio ja Pasila (-)</p>	

	Mäntymäki VE 1		Nordenskiöld VE 4 Pysäköintikenttä, pelikenttä ja puisto		Nordenskiöld VE 6 Sahara ja Jäähalli		Diaspora
	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	Vahvuudet	Heikkoudet	
6. TILAOHJELMAT VIITESUUNNITELMAT Valmistelun laatu Arkkitehtuurin laatutasokysymys / arkkitehtuurikiilpailu Mittakaavakysymys	<p>Suunnitelma on avaus tälle paikalle. (+)</p> <p>RKY alueella/alueen vieressä areenan sijoittaminen pääosin maan alle on hyvä ratkaisu(+).</p>	<p>Volyymiltaan liian massiivinen ja osin liian korkeaksi nouseva rakennusmassa (-).</p> <p>Perusratkaisuna on yksi rakennus tiukasti rajatussa julkisessa tilassa ilman joustavaa ja vapaasti käytettävää ulkotilaa. Ratkaisu on liian ehdoton.(0 -)</p> <p>Puhdaslinjainen, ehyt veistosmainen kappale rakennuksena on vaativa lähtökohta vaihtuville toimintoille. Veistoksellisen julkisivun tekeminen asuinrakennukselle on poikkeuksellisen vaativa suunnittelutehtävä. Arkkitehtuurin laatutaso ja tilaohjelman todellinen toteutumismahdollisuus edellyttää jatkosuunnittelua. Paikka edellyttää arkkitehtuurikiilpailua.</p> <p>Rakennukselle asetettujen laatutavoitteiden mahdollinen toteutuksen epäonnistuminen muodostaa merkittävän riskin johtuen itse rakennuspaikan erittäin korkeasta laatuvaatimustasosta. .(0 -)</p> <p>Mäntymäen puustoa poistuu enemmän kuin havainnekuissa esitetään.(-).</p>	<p>Kompakti ratkaisumalli. (+)</p>	<p>Volyymiltaan liian massiivinen ja liian korkeaksi nouseva rakennusmassa.(- -)</p> <p>Rakennuspaikka ei mahdollista koko tilaohjelmaa toteuttamista (- -).</p> <p>Suunnitelmaa pitäisi viedä pidemmälle, että se olisi vertailukelpoista eteläisen suunnittelun alueen aineiston kanssa (valmistelun heikkous).</p> <p>Arkkitehtuurin laatutaso ja tilaohjelman todellinen toteutumismahdollisuus edellyttää jatkosuunnittelua. Paikka edellyttää arkkitehtuurikiilpailua.</p> <p>Ei tutkittu vanhan jäähallin (ositusta) säästämistä osana kokonaisuutta. (-)</p>	<p>Suunnitelma on avaus tälle paikalle. (+)</p> <p>Rakennuspaikassa on potentiaalia, viitesuunnitelman kaupunkikuvallisia ja -rakenteellisia puutteita tulee korjata ja ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. (+)</p>	<p>Volyymiltaan liian massiivinen ja rakennukset osin liian korkeat.(-)</p> <p>Rakennuspaikan potentiaalia, jota ei tässä luonnosvaiheessa ole tutkittu tarpeeksi viitesuunnitelman kaupunkikuvallisia ja -rakenteellisiä puutteiden korjaamiseksi. (-)</p> <p>Suunnitelmaa pitää viedä pidemmälle, että se olisi vertailukelpoista eteläisen suunnittelun alueen aineiston kanssa (valmistelun heikkous).</p> <p>Suunnittelualuetta on käytetty liian laajalti itään ja Keskuspuiston jatkuvuudelle aiheutuu merkittävää haittaa. (-)</p> <p>Arkkitehtuurin laatutaso ja tilaohjelman todellinen toteutumismahdollisuus edellyttää jatkosuunnittelua. Paikka edellyttää arkkitehtuurikiilpailua.</p> <p>Ei tutkittu vanhan jäähallin osittaista säästämistä osana kokonaisuutta. (-)</p>	

Helsinki Garden, oma arvio suunnitelmavaihtoehdoista

Töölönlahden kävely- ja virkistysalueen kaikkia mahdollisuuksia ei ole käytetty. Hanke Mäntymäelle sijoittuvana vahvistaa merkittävästi alueen vetovoimaa ja mahdollisuuksia yhdistää virkistyspainotteinen ulkoilu liikunnalliseen ja kulttuuritarjontaan. Mitään nykyrakennetta voimakkaasti rikkovia uusia liikennematkaisuja ei tarvita. Kaupunkikuvallisesti hanke on mahdollista toteuttaa arvoympäristöön niin, ettei se riko Helsingin sisälahden ja Olympiastadionin maisemallista kokonaisuutta. Edellytyksenä on korkeatasoinen suunnittelu, jossa alusta saakka on mukana maisemallista ja rakennushistoriallista osaamista.

Mäntymäen alue sijaitsee erinomaisen hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuvälineillä, minkä lisäksi jo nyt toimivat kevyen liikenteen reitit vähentävät painetta yksityisautoiluun. Asuminen mahdollistuu maltillisella volyymillä ja ennakoitavissa on, että alue tulee olemaan asuinympäristönä houkutteleva.

Pohjoinen vaihtoehto on Mäntymäkeen verrattuna irrallaan jo olevista kulttuuri- ja urheilulaitoksista eikä pysty juurikaan niihin tukeutumaan. Vanhan jäähallin purkaminen olisi merkittävä rakennushistoriallinen menetys, eikä ole mitenkään varmaa, että jäähallin purkamiseen voitaisiin edes suostua. Vaikka pohjoinen vaihtoehto mahdollistaa eteläistä huomattavasti enemmän asumista, eivät asunnot muodostu lainkaan yhtä houkutteleviksi.

Suurimmat ongelmat vanhan jäähallin purkamisen ohella liittyvät liikenteeseen ja saavutettavuuteen. Nordenskiöldinkatu ei liity saumattomasti Helsingin keskustaan vaan on eräänlaista välitilaa varsinaisen keskustan ja esikaupunkimaisemman alueen saumassa. Kävelyetäisyys Rautatieasemalta on liian pitkä. Mentaalisesti alue mielletään kuulumaan anonyymimpään osaan Helsinkiä. Alueella on oma potentiaalinsa, mutta sen aika tulee vasta myöhemmin. Alueella on oma potentiaalia

8.1.2016

Lauri Jääskeläinen

Virastopäällikkö

Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto

Eteläisen ja pohjoisen vaihtoehdon ympäristövaikutusten arvioinnin yhteenveto

Ympäristövaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu asumisen soveltuvuutta ilmanlaadun ja melun kannalta, hankkeen mahdollisia ilmasto- ja ympäristövaikutuksia, tapahtumien meluvaikutuksia, rakentamisen aikaisia vaikutuksia sekä hankkeen vaikutusta luonnonympäristön virkistyskäyttöön. Hankevaihtoehdoilla ei ole suuria eroja minkään tarkastellun vaikutusnäkökulman kannalta.

Eteläisessä vaihtoehdossa asuminen on jonkin verran suojaisemmin sijoitettavissa liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaittoihin nähden. Kummassakaan vaihtoehdossa ei muodostu ilmanlaadultaan huonoa katukuilu-ympäristöä. Pohjoisessa vaihtoehdossa asumisen melusuojaus on haastavampaa kadun läheisyydestä ja suunnitelluista pistetaloista johtuen.

Hankkeen ilmasto- ja ympäristövaikutukset riippuvat sekä eteläisessä että pohjoisessa vaihtoehdossa suurelta osin siitä, millaiseksi kulkutapajakauma muodostuu. Jäähallin hukkalämmön ja aurinkoenergian hyödyntäminen lämmitykseen on mahdollista molemmissa hankevaihtoehdoissa. Hulevesien hallinta vaatii erillissuunnitelman hankevaihtoehdosta riippumatta.

Hankkeeseen liittyvät ja muut Eläintarhan alueen tapahtumat tuottavat meluhäiriöitä, joita voidaan rakenteellisin ja suuntauksellisin keinoin vähentää uudisrakentamisen suunnittelussa. Pohjoisessa vaihtoehdossa jalkapallostadionin läheisyys vaatii erityishuomiota.

Hankevaihtoehtojen edellyttämä louhinta ja louheen kuljetus kuormittaa lähiympäristöä. Pohjoisessa vaihtoehdossa erityishuomiota edellyttää nykyisen asutuksen ja Laakson sote-alueen läheisyys.

Eläintarhan alueen Keskuspuistoon liittyvään virkistyskäyttöön vaihtoehdoilla on vaikutuksia vain, jos rakentamista suunnitellaan puistoalueelle.

Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen asumiselle aiheuttamien ilmanlaatu- ja meluhaittojen vähentämiseen, tapahtumien melu- ja runkoäänivaikutusten minimoimiseen sekä liikkumiseen ja energiantuotantoon liittyvien ilmastopäästöjen vähentämiseen ja hulevesien hallintaan. Liikkumisen suunnittelun ja ohjauksen lähtökohdaksi tulisi ottaa sekä joukkoliikenteen että kävelyn ja pyöräilyn suosiminen. Suunnittelussa tulee huomioida myös pyrkimys hiilineutraaliuteen ja elinkaariajatteluun. Rakennusaikaisia haittoja voidaan pienentää louhintojen ja niihin liittyvien kuljetusten hyvällä ennakkosuunnittelulla.

GARDEN HELSINKI Ympäristövaikutuksia	Eteläinen VE	Pohjoinen VE, jäähalli purettu	Pohjoinen VE, jäähalli jää
Ilmanlaatu	++ asuminen melko kaukana kadusta, minimietäisyys ylittyy, ei muodostu katukuilua, tuulettuva ympäristö, ilmanlaatu ok (ruuhkautuminen voi heikentää) +/- autoliikenteen päästöt lisääntyvät tapahtumien aikaan hetkellisesti + ilmanlaadun kannalta kaukoliikenteen busit hyvä saada kauemmas keskustasta +/- joukkoliikenteen kulku voi vaikeutua tapahtumien aikaan lähistöllä -Urheilukadun päästökuormitus kasvaa	- asuminen kadun reunassa, ilmanlaadultaan heikompi sijainti, ei erityisen huono tilanne, tuulettuva, ei katukuilua - tämän hankkeen ja Laakson sote-alueen liikenteen päästöt lisäävät olemassa olevan asumisen (myös Urheilukatu) ja sote-alueen päästökuormitusta +/- joukkoliikenteen kulku voi vaikeutua tapahtumien aikaan lähistöllä +/- autoliikenteen päästöt lisääntyvät tapahtumien aikaan hetkellisesti -Tuusulanväylän käänntö Veturitielelle voi lisätä liikennemääriä ja päästöjä	++ asuminen pääosin kaukana liikenteen päästöistä
Melu + tärinä	+ asuminen hieman kauempana kadusta +/- raideliikenteen tärinä/runkoääni ei liene ongelma	- asuminen kadun reunassa - pistetalot meluntorjunnan kannalta hankalampia, kadun puoleiset parvekkeet hankalat +/- raideliikenteen tärinä/runkoääni ei liene ongelma, teknisesti ratkaistavissa	+ asuminen pääosin hieman kauempana kadusta + raideliikenteen tärinä/runkoääni ei liene ongelma, suurin osa asumista näiden haittojen ulkopuolella
Ilmastonmuutos: - hillintä	+/- kulkutapajakauma > liikenteen ilmastovaikutukset? +/- jäähallin hukkalämmön hyödyntäminen asumisessa mahdollista +/- aurinkosähkön hyödyntäminen	+/- kulkutapajakauma > liikenteen ilmastovaikutukset? +/- jäähallin hukkalämmön hyödyntäminen asumisessa mahdollista +/- aurinkosähkön hyödyntäminen	+/- kulkutapajakauma > liikenteen ilmastovaikutukset? +/- jäähallin hukkalämmön hyödyntäminen asumisessa mahdollista +/- aurinkosähkön hyödyntäminen
- sopeutuminen	+/- vaihtoehdoilla ei eroa, haasteena se, mihin hulevedet johdetaan, vaatii hulevesien hallintasuunnitelman	+/- vaihtoehdoilla ei eroa, haasteena se, mihin hulevedet johdetaan, vaatii hulevesien hallintasuunnitelman	+/- vaihtoehdoilla ei eroa, haasteena se, mihin hulevedet johdetaan, vaatii hulevesien hallintasuunnitelman
Tapahtumat	+ asuminen suuntautuu pääosin pois päin tapahtuma-alueilta ja myös Olympiastadionilta (lavan suunta pohjoiseen) +/- areenan runkoäänet teknisesti ratkaistavissa +/- roskaantuminen, virtsaaminen yms. tapahtumien yhteydessä	- asuminen Olympiastadionin pohjoispuolella (lavan suunta) ja lähellä Töölön jalkapallostadionia +/- areenan runkoäänet teknisesti ratkaistavissa +/- roskaantuminen, virtsaaminen yms. tapahtumien yhteydessä	-asuminen Olympiastadionin pohjoispuolella (lavan suunta) + pääosa asumisesta erillisenä, ei rakenteellista eristystarvetta itse areenan aiheuttamalla äänelle +/- roskaantuminen, virtsaaminen yms. tapahtumien yhteydessä

Rakentaminen <i>Tilapäistä</i>	-hankkeen, Pisanan ja Töölön pysäköintiluo- lan rakentamisaikaiset haitat kuormittavat samaa aluetta +/- louheen kuljetusreitit ja asumiselle aiheu- tavat haitat	-rakentamisaikaisille haitoille altistuva asumi- nen lähempänä + Laakson sote-alueen her- kät kohteet +/- louheen kuljetusreitit ja asumiselle aiheu- tavat haitat	+ei niin paljon lähellä rakentamisai- kaisille haitoille altistuvia asukkaita +/-louheen kuljetusreitit ja asumi- selle aiheutuvat haitat
Virkistyskäyttö	-maisemallinen muutos, ei juuri vaikutusta virkistyskäyttöön	+/- ei vaikutusta virkistyskäyttöön	--haitta virkistyskäytölle ja yhtenäiselle kaupunkimetsälle

Garden-hankkeen sijainti keskellä jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta antaa molemmissa vaihtoehdoissa mahdollisuuksia hyvään saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Hankkeen tukeutuminen jo nykyisin kuormittuneeseen ja kapasiteetiltaan rajalliseen kaatuverkkoon ja joukkoliikennepalveluihin on kuitenkin samalla hyvin haastavaa.

Joukkoliikenteen kapasiteetti ja hankkeen tarvitseman joukkoliikenteen lisäämismahdollisuudet on selvitettävä tähänastista kattavammin, missä lähtökohtana on HSL:n raitioliikenteen tavoiteverkko. Pohjoisessa vaihtoehdossa raitioliikenteen tarjontaa eteläiseen verrattuna on helpompi lisätä. Siinä myös junayhteydet koko pääkaupunkiseudulta Pasilan kautta ovat eteläistä vaihtoehtoa nopeammat. Eteläisen vaihtoehdon etuja puolestaan ovat keskustan läheisyys ja saavutettavuus etelän suunnasta. Pesararata parantaa eteläisen vaihtoehdon saavutettavuutta rautateitse merkittävästi. Toisaalta Garden-hankkeen mahdollinen toteutuminen ennen Pisaraa aiheuttaa myös haasteita hankkeiden kustannusjakoihin ja rakentamisen aikaisten haittojen hallintaan.

Kävelyn kannalta eteläisen vaihtoehdon etuna ovat miellyttävät kulkureitit ja lähiympäristö erityisesti Töölönlahden suunnalta ja siten ydinkeskustasta. Pohjoisessa vaihtoehdossa puolestaan Keskuspuisto tarjoaa houkuttelevia kävely-yhteyksiä laajentuvaan kantakaupunkiin. Kävelymatka Pasilan asemalta Nordenskiöldinkadun varteen on lyhempi kuin päärautatieasemalta Mäntymäen kentälle.

Sekä eteläinen että pohjoinen vaihtoehto ovat erinomaisesti saavutettavissa pyöräliikenteellä edellyttäen, että polkupyörille järjestetään riittävästi pysäköintitilaa. Eteläisessä vaihtoehdossa vaikeutena on Keskuspuiston ja Töölönlahden yhdistävän baanan mutkikas linjaus tapahtuma-areenan kohdalla sekä hyväksyttävän ratkaisun löytäminen Helsinginkadun alitukselle.

Katuverkon kuormittumisen kannalta eteläinen vaihtoehto on pohjoista ongelmallisempi, koska liikennemäärät häiriöineen kasvavat Töölön asuntokaduilla. Pohjoisessa vaihtoehdossa kaatuverkkoon on järjestettävissä lisäkapasiteettia Nordenskiöldinkadulle ja Pohjoiselle Stadionintielle, mutta rakentamisen volyymistä riippuen Laakson sairaala-alueen saavutettavuus saattaa siitä huolimatta heiketä nykyisestä.

Huollon ja myös busseilla tapahtuvan saattoliikenteen tilantarpeisiin on varauduttava molemmissa vaihtoehdoissa. Henkilöautoilun osuus kulkumuotojakaumassa on pyrittävä saamaan niin pieneksi kuin mahdollista, mikä edellyttää merkittävää muutosta nykyisiin liikkumistottumuksiin. Henkilöautolla ei ole mahdollista saapua yleisötapahtumiin ainakaan perille asti vaan jo tapahtumia järjestettäessä on hyödynnettävä liikkumisen ohjauksen käytäntöjä. Esimerkiksi joukkoliikenteen reittien ja liityntäpysäköinnin opastus sekä matkaliput kannattaa sisällyttää pääsylippujen hankintaan. Saattoliikenteeseen on kuitenkin varauduttava tapahtumien aikana.

Eteläisessä vaihtoehdossa poistuu ainakin osa Mäntymäen kentällä nyt olevista asukkaiden, Oopperan ja bussien käyttöön osoitetuista pysäköintipaikoista. Korvaavia paikkoja yleisiltä alueilta ei ole löydettävissä lähietäisyydeltä.

Liikenteen järjestäminen toimivaksi ja turvalliseksi on sitä haastavampaa, mitä syvemmälle kantakaupunkiin uusia toimintoja sijoitetaan. Liikenteelliset haasteet ovat tästä johtuen pohjoisessa vaihtoehdossa paremmin hallittavissa kuin eteläisessä.

Ryhmä 4: Artturi Lähdetie HKL, Arto Siitonen HSL, Eeva Pitkänen Ymk, Anu Haahla Ymk, Ulla Vahtera RakVV, Inga Valjakka KSV/L, Leena Silfverberg KSV/L

GARDEN HELSINKI Liikenteellisiä vaikutuksia	Eteläinen VE	Pohjoinen VE	HUOM. jatkosuunnittelussa
Kävely	++ Selkeät, miellyttävät ja houkuttelevat kävelyreitit erityisesti Töölönlahden suunnalta +/- Kasvatavat kävelijämäärät edellyttävät jk/pp-tunnelia Helsinginkadun ali. Pyöräilyn ja kävelyn konfliktit ehkäistävä	+ tuttu sijainti nykyisille jäähallin käyttäjille +/- Pasilan suunnasta tarvitaan hyvä opastus + Keskuspuiston kävelyreitit lähellä - Nordenskiöldinkatu on jalankulun ympäristönä vähemmän houkutteleva kuin Töölönlahden ranta	
Pyöräily	+ Tavoiteverkossa keskeinen sijainti ja hyvin saavutettavissa - Etelästä saavuttaessa Helsinginkadun alikulku mutkikas - Konfliktiriski kävelijöiden kanssa	+ Tavoiteverkossa keskeinen sijainti ja hyvin saavutettavissa + Helsinginkadun alikulku voidaan toteuttaa liikennesuunnitelman mukaisena	Tarjottava riittävästi polkupyörien pysäköintipaikkoja
Joukkoliikenne: Raitiovaunut	+ hyvät raitioyhteydet, useita linjoja ja reittejä etenkin lännen ja keskustan suuntaan + useimmille ennalta tutummat raitiolinjat kuin pohjoisessa vaihtoehdossa	+ kattavammat ja nopeammat yhteydet koko PK-seudulle Pasilan kautta + ratikoiden kapasiteettia helpompi lisätä kuin eteläisessä VE:ssä	Joukkoliikenteen kapasiteetin riittävyttä ja lisäysmahdollisuuksia selvitettävä valitussa vaihtoehdossa. Huomioitava HSL:n raitioliikenteen tavoiteverkko.
Bussit	+ Kytkeytyy Mannerheimintien bussiliikenteen hyvään palvelutasoon - Pohjoisesta tultaessa pysäkin kävely-yhteydet	+ Kytkeytyy Mannerheimintien ja Nordenskiöldinkadun bussiliikenteen hyvään palvelutasoon + Runkolinja 500 parantaa poikittaisia yhteyksiä ja matkaketjuja Pasilan kautta	Mäntymäentien katkaisu ei ole perusteltua
Junat	+ Käveltävä matka päärautatieasemalta	+ Käveltävä matka päärautatieasemalta + nopeammin saavutettavissa junalla kuin eteläinen VE (ilman Pisaraa)	
Pisara	++ Pisara parantaa merkittävästi joukkoliikenneyhteyksiä *	+ Hyödyt Pisarasta vähäisemmät +/- Ei Pisaran rakentamisen aikaisia haittoja	* haasteena eteläisessä VE:ssa GH:n ja Pisaran toteutusjärjestys ja rakentamisajan häiriöt
Kulikutapajakauma	+ Sijainti mahdollistaa kestävien kulutusapojen hyvän saavutettavuuden	+ Sijainti mahdollistaa kestävien kulutusapojen hyvän saavutettavuuden	Liikkumisen ohjaus: Joukkoliikenneliput pääsymaksuihin + reititaspalvelu ml. liityntä-P Opastus pysäkeille ja pysäköintiin Tapahtumiin liikenteen ohjaajat
Katuverkko kuormitus/kapasiteetti	- Autoliikenne lisääntyy syvemmällä kanta-kaupungin katuverkossa - mm. Urheilukadulle lisää liikennepainetta ja haittoja asumiselle (jos Mäntymäentien ajo-yhteys säilyy)	- Laakson sairaala-alueen saavutettavuus heikkenee - rakentamisen volyyymi ratkaisee (ei vielä tiedossa, mutta jos maksimivaihtoehto toteutuu, katuverkon kapasiteetti heikkenee)	
Pysäköinti- ja saattojärjestelyt	+/- Uuden rakentamisen tarpeet hoidettavissa hankkeen yhteydessä (pääasiassa maan alle)	+/- Uuden rakentamisen tarpeet hoidettavissa hankkeen yhteydessä (pääasiassa maan alle)	

Ryhmä 4: Artturi Lähdetie HKL, Arto Siitonen HSL, Eeva Pitkänen Ymk, Anu Haahla Ymk, Ulla Vahtera RakVV, Inga Valjakka KSV/L, Leena Silfverberg KSV/L

	- saattoliikenteen tilantarpeisiin varauduttava	- saattoliikenteen tilantarpeisiin varauduttava	
Nykyiset pysäköintitarpeet	- Nykyinen asukaspysäköinti vähenee Mäntymäen kentällä	+ Ei muutostarpeita stadionin eteläpuolisiin järjestelyihin	Asukaspysäköintiin tulee hakea ratkaisua muualta kuin maanpäällisestä pysäköinnistä
Liikenteen tilantarve ml. huolto	+/- Huoltoliikenne järjestettävä tontilla	- Edellyttää katuverkolle lisäkaistajärjestelyjä auto- ja saattoliikenteelle - Vaikuttaa stadionin huoltoliikenteen järjestämiseen +/- Huoltoliikenne järjestettävä tontilla	Mihin mahtuu saattoliikenne busseilla?

VÄRIEN SELITYKSET:

NEGATIIVINEN

Muutoksen suuruus

POSITIIVINEN



GARDEN HELSINKI LIIKUNTAVAIKUTUSTEN ARVIOINNIN TIIVISTELMÄ

Garden Helsingin eteläisen ja pohjoisen sijaintivaihtoehdon liikuntavaikutusten arviointi riippuu keskeisesti siitä onko molemmissa vaihtoehdoissa rakentuvat uudet liikuntatilat sisällöltään pääsääntöisesti samat. Jos näin on, ei sijaintivaihtoehdoilla Garden Helsingin osalta ole liikunnan kannalta tällöin merkittävää eroa. Eteläinen rakentamismvaihtoehto asettaa jossain määrin rajoitteita suurten tapahtumien oheispalveluille tarvitsemien ulkoalueiden käytettävyydelle.

Garden Helsingin liikuntavaikutuksia arvioitaessa on kaupungin kannalta huomioitava myös eri sijaintivaihtoehtojen vaikutukset Nordenskiöldinkadun jäähallin tulevaan liikuntatoimintaan ja sen taloudellisiin seurauksiin. Eteläinen vaihtoehto poistaa jäähallista osan nykyisistä toimijoista, mutta mahdollistaa toiminnan jatkumisen muilta osin. Pohjoisen vaihtoehdon vaikutukset jäähalliin riippuvat sen lopullisesta toteutusmuodosta, mutta jäähallin toiminta nyky muodossaan päättynee. Pohjoinen vaihtoehto poistanee käytöstä ainakin väliaikaisesti osan alueen nykyisistä liikuntatiloista.

26.11.2015

GARDEN HELSINKI LIIKUNTAVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Työryhmän (Päivi Etelämäki, Tom Kivimäki, Timo Everi ja Petteri Huurre) kokouksen 17.11.2015 perusteella:

Eteläinen vaihtoehto

- Huippu-urheilutapahtumien olosuhteet ++
 - o Pääareena (katsojakapasiteetti, uusimman teknologian mahdollistama ”elämystuotanto”) ++
 - o Pääareena ja Midi-areena (ainutlaatuinen yhdistelmä esim. palloilulajien arvokisoille) ++
 - o Nopea muunneltavuus käyttötarkoituksesta toiseen ++
- Liikunnan harjoitusolosuhteet ++
 - o Midi-areena jääurheilun ja palloilun harjoituskäyttöön ++
 - o Yleisurheilutila (yleisurheilun kilpailu- ja harjoituskäyttö sekä muiden lajien oheisharjoittelu) ++
 - o Pääareenan liikunnan harjoitustoiminnan merkitys vähäisempi +
 - o Muiden mahdollisten liikuntatilojen merkitys rajallinen +
 - o Jos GH:n toteutuminen johtaa Nordiksen jäätöimintojen loppumiseen, jääkapasiteetti kaupungissa pienenee - / --
- Vaikutus alueen muihin liikuntatapahtumiin ja liikuntaan -/++
 - o Mäntymäen kentän osittainen poistuminen käytöstä voi vaikeuttaa joidenkin urheilun/liikunnan suurtapahtumien tarvitsemien oheispalvelualueiden saatavuutta. -
 - o Toisaalta GH tuo näiden käyttöön uutta infraa ja palveluja +
 - o GH nostaa alueen houkuttelevuutta +
- Vaikutus Nordikseen --
 - o Nordiksen päävuokralainen poistuu -
 - o Osa tapahtumista siirtyy Garden Helsinkiin -/--
 - o Kaupungin käyttökustannukset Nordiksesta lisääntyvät (mahdollisesti myös investoinnit) --

Pohjoinen vaihtoehto (Tässä on Martin Bundersin ohjeiden mukaisesti oletettu, että alkuperäinen varauspäätöksessä merkitty alue ei rajoita rakentamiseen käytettävissä olevaa tilaa.)

Käytännössä eteläisen ja pohjoisen vaihtoehdon liikuntavaikutukset ovat edellä mainituilla oletuksilla lähes samat seuraavia poikkeuksia lukuun ottamatta:

- Vaikutus alueen muihin liikuntatapahtumiin on pohjoisessa vaihtoehdossa eteläistä vähäisempi -/+
- Nordiksen toiminnan edellyttämät vapaat ulkoalueet poistuvat käytöstä -/--
- Mikä on Nordiksen harjoitusjäähallin kohtalo rakentamisen yhteydessä? -
- Rakentamisalueen laajentaminen edellyttää mahdollisesti kentän siirtoa -
- Mäntymäen kenttä jää tulevaisuuden potentiaaliksi ++

Pohjoinen vaihtoehto sisältäen Nordiksen purkamisen

- Tarve uudelle harjoitusjäähallille -/+

Arviointiryhmä 6 Maaperä, rakenteet ja kunnallistekniikka Yhteenveto

Eija Kivilaakso (pj), Raila Hoivanen ja Suvi Hokkanen /KSV Teknistaloudellinen toimisto
Jukka Kauto/Rakennusvirasto, Ville Vastamäki/Kanslia

Eteläinen vaihtoehto

Eteläiselle vaihtoehdolle ehdotettu sijaintipaikka on rakenne- ja kallioteknisesti vaativa. Hankkeen toteuttaminen edellyttää mittavia louhintoja ja maamassojen kaivuja. Maamassojen (louhinta ja kaivettavat maat) määrän arvioidaan olevan lähes miljoona kuutiota, josta johtuen kaivanto on suuri ja tuettava rakenne. Kaivuussyvyys on noin -20 metriä. Suunnittelualueella on huomioitava pohjaveden taso.

Alueella olemassa olevat teknisen huollon tunnelit edellyttävät korvaavien tunneleiden rakentamista. Korvaavien teknisen huollon tunneleiden rakentaminen voi viedä aikaa 2-3 vuotta. Maanalaisten tunneleiden siirrot jäteveden ja muiden tekniikkatunneleiden osalta ovat suuret ja vievät rakennusajasta osan suunnittelun ja toteutuksen osalta. Tunneleiden siirtokustannukset kuormittavat hankkeen budjettia. Tunnelisiirroista ja niiden aikatauluista on tehtävä suunnitelmat ja suunnitelmat on hyväksyttävä.

Rakennuksen kerrokset rakennepaksuuksineen, ajoyhteydet ja sisäänkäynnit on sovitettava nykyiseen maanpinnan tasoon. Hallin talotekniikka, savunpoisto yms. hormit vaativia ja suuria rakenteita, jotka tulevat suunniteltaviksi hybridirakenteisiin. Maanpinnalle nouse lukuisia pysty-yhteyksiä mm. ilmanvaihtoa, savunpoistoa sekä jalankulku- ja hätäpoistumisyhteyksiä varten. Sisäänkäynnin toteuttaminen Pisaran sisäänkäynnille varatulle alueelle edellyttää jatkosuunnittelua.

Kunnallistekniikan, lämpö- ja sähkökytkentöjen riittävyys ja liittäminen nykyverkkoihin on jatkosuunnittelussa varmistettava. Sähkön alueellinen riittävyys on jatkosuunnittelussa tarkistettava. Suunnittelualueen ulkopuolelle siirrettävän kunnallistekniikan vaikutukset ko. alueiden maankäyttöön on jatkosuunnittelussa tutkittava.

Yleisten alueiden ja tontin vaatiman alueen rajaus tulee suunnitella, jotta työnaikaiset kaivannot ja lopulliset toiminnot saadaan mahtumaan alueelle. Hankkeen esitetty sijainti edellyttäisi Pisaran ratasuunnitelmassa esitetyn huolto- ja pelastustunneleiden muuttamista ja lisäksi tulisi Pisaran asemakaavan ja mahdollisesti myös ratasuunnitelman muuttaminen.

Rakentamisaikaiset haitat ovat suuremmat ko. vaihtoehdossa.

Yleisille alueille rakennettaessa noudatetaan rakennusviraston suunnittelu- ja mitoitusohjeita.

Em. kommentein Mäntymäen vaihtoehdon rakentamiselle ei ole esteitä ja se pystytään rakentamaan ko. paikkaan vaativana suunnittelu- ja rakentamishankkeena.

Pohjoinen vaihtoehto

Pohjoinen vaihtoehto ei vaadi mittavaa maanalaisia ennakkorakentamista, eikä edellytä kallio-
tunneleiden siirtoja. Kalliolouhinnat määrälliset ovat pienemmät kuin Mäntymäen ve:ssä. Pohjois-
sessa vaihtoehdossa betonikansia on paljon. Niillä hoidetaan tilojen kompakti sijoittuminen ja
huolto sekä pysäköinnin yhteys halliin. Vanha jäähalli ja harjoitushalli on purettava pois uuden
hankkeen alta. Vanha halli on kuoletettu jo aikanaan pois. Purkukustannukset kuormittavat
hankkeen budjettia. Jalkapallokentän, harjoituskenttien siirto uuteen paikkaan, osaan kentistä
on suunniteltu hankkeen pysäköintiä alapuolelle. Kenttiä on vaikea korvata ko. alueella hank-
keen rakentamisaikana. Hankkeeseen ei tule yhteensovitusarvetta Pesararadasta.

Asuntorakentaminen ei ole kytketty hallin rakenteisiin, joka on sinällään hyvä suunnittelun ja to-
teutuksen kannalta. Asuntoloissa pihakannen kaksi yläpuolista kerrosta jää avoimeksi tilaksi ja
pihakannen alapuolella vastaava tila hyödynnetään pysäköintiin. Pihakannen yläpuoliset kaksi
kerrosta eivät ole pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa mikä rasittaa asuintalojen kannatta-
vuutta. Hallin talotekniikan, savunpoiston ja hormien suunnittelu on vapaampi, erilliset järjestel-
mät ja rakenteet.

Kunnallistekniikkasiirtoja tulisi pohjoisessa vaihtoehdossa vähemmän kuin Mäntymäen ve:ssä.
Kunnallistekniikan lämpö- ja sähkökytkentöjen riittävyys on jatkosuunnittelussa tarkistettava.

Rakentamisaikaiset tekniset haitat on helpompi hoitaa pohjoisessa ve:ssä.

Yleisille alueille rakennettaessa noudatetaan rakennusviraston suunnittelu- ja mitoitusohjeita.

Em. kommentein Nordenskiöldin vaihtoehdon rakentamiselle ei ole esteitä ja se pystytään ra-
kentamaan ko. paikkaan melko vaativana suunnittelu ja rakentamishankkeena.

HELSINKI GARDEN

Arviointiryhmä 6 Maaperä, rakenteet ja kunnallistekniikka

Eija Kivilaakso (pj), Raila Hoivanen ja Suvi Hokkanen /KSV Teknistaloudellinen toimisto

Jukka Kauto/Rakennusvirasto, Ville Vastamäki/Kanslia

24.11.2015

MAAPERÄ, RAKENTEET, KUNNALLISTEKNIikka	Eteläinen VE	Pohjoinen VE	MUUTA
Maaperärakentaminen	Rakenne- ja kallioteknisesti vaativa paikka. Maamassojen (louhinta ja kaivettavat maat) määrät yli miljoona kuutiota, josta johtuen kaivanto suuri ja tuettava rakenne. Kaivuussyvyys -20 metriä. Suunnittelualueella on huomioitava pohjaveden taso.	Vaihtoehto vapaampi maanalaisista kytkennöistä rakentaa.	
Rakenteet ja LVI	Rakennuksen kerrokset rakennepaksuiksineen, ajoyhteydet ja sisäänkäynnit sovitettava nykyiseen maanpinnan tasoon. Hallin talotekniikka, savunpoisto yms. hormit vaativia ja suuria rakenteita, jotka tulevat suunniteltaviksi hybridirakenteisiin. Maanpinnalle nousevat IV-tekniiset rakennelmat .	Asuntorakentaminen ei ole kytketty hallin rakenteisiin, joka on sinällään hyvä suunnittelun ja toteutuksen kannalta. Asuintaloissa pihakannen kaksi yläpuolista kerrosta jää avoimeksi tilaksi ja pihakannen alapuolella vastaava tila hyödynnetään pysäköintiin. Pihakannen yläpuoliset kaksi kerrosta eivät ole pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa mikä ja rasittaa asuintalojen kannattavuutta. Hallin talotekniikan, savunpoiston ja hormien suunnittelu vapaampi, erilliset järjestelmät ja rakenteet.	
Ennakkorakentaminen	Olemassa olevien tunneleiden siirrot, kunnallistekniikan siirrot vievät aikaa 2-3 vuotta.	Ei vaadi maanalaisia siirtoja. Kalliolouhinnat määrälliset pienemmät kuin Mäntymäen ve:ssä. Betoniansia paljon, hoidetaan tilojen kompakti sijoittuminen ja huolto sekä pysäköinnin yhteys halliin.	

HELSINKI GARDEN

Arviointiryhmä 6 Maaperä, rakenteet ja kunnallistekniikka

Eija Kivilaakso (pj), Raila Hoivanen ja Suvi Hokkanen /KSV Teknistoloudellinen toimisto

Jukka Kauto/Rakennusvirasto, Ville Vastamäki/Kanslia

24.11.2015

		<p>Vanha jäähalli ja harjoitushalli purettava pois uuden alta. Vanha halli kuoletetu jo aikanaan pois. Purkukustannukset kuormittavat hankkeen budjettia.</p> <p>Jalkapallokentän, harjoituskenttien siirto uuteen paikkaan, osaan kentistä pysäköintiä alapuolelle. Vaikea korvata ko. alueella.</p>	
Maanalainen rakentaminen	<p>Maanalaisten tunneleiden siirrot jäteveden ja muiden tekniikkatunneleiden osalta ovat suuret ja vievät rakennusajasta osan suunnittelun ja toteutuksen osalta. Tunneleiden siirtokustannukset kuormittavat hankkeen budjettia.</p>	<p>Ei kalliotunneleiden siirtoja.</p>	
Kunnallistekniset järjestelmät	<p>Kunnallistekniikan, lämpö- ja sähkökytkentöjen riittävyys ja liittäminen nykyverkkoihin varmistettava. Sähkön alueellinen riittävyys tarkistettava. Suunnittelualueen ulkopuolelle siirrettävän kunnallistekniikan vaikutukset ko. alueiden maankäyttöön tutkittava.</p>	<p>Kunnallistekniikkasiirtoja vähemmän kuin Mäntymäen ve:ssa.</p> <p>Kunnallistekniikan lämpö- ja sähkökytkentöjen riittävyys tarkistettava.</p>	
Rakentamisaika ja muut vaikutukset	<p>Yleisten alueiden ja tontin vaatiman alueen rajausta tulee suunnitella, jotta työnaikaiset kaivannot ja lopulliset toiminnot saadaan mahtumaan alueelle.</p>	<p>Rakentamisaikaiset tekniset haitat helpompi hoitaa pohjoisessa ve:ssa.</p> <p>Ei rasitteita Pissararadasta.</p>	<p>Eteläisen VE:n kaivuun/louhinnan laajuus.</p> <p>Kartta</p>

HELSINKI GARDEN

Arviointiryhmä 6 Maaperä, rakenteet ja kunnallistekniikka

Eija Kivilaakso (pj), Raila Hoivanen ja Suvi Hokkanen /KSV Teknistaloudellinen toimisto

Jukka Kauto/Rakennusvirasto, Ville Vastamäki/Kanslia

24.11.2015

	<p>Hankkeen esitetty sijainti edellyttäisi Pisaran ratasuunnitelmassa esitetyn huolto- ja pelastustunneleiden muuttamista ja lisäksi tulisi Pisaran asema-alueen muuttaminen.</p> <p>Rakentamisaikaiset haitat ovat suuremmat ko.vaihtoehdossa.</p> <p>Yleisille alueille rakennettaessa noudatetaan rakennusviraston suunnittelu- ja mitoitusohjeita.</p>	<p>Yleisille alueille rakennettaessa noudatetaan rakennusviraston suunnittelu- ja mitoitusohjeita.</p>	
Muuta	<p>Rakennustapaselostus</p>		
	<p>Em. kommentein Mäntymäen vaihtoehdon rakentamiselle ei ole esteitä ja se pystytään rakentamaan ko. paikkaan vaativana suunnittelu- ja rakentamishankkeena.</p>	<p>Em. kommentein Nordenskiöldin vaihtoehdon rakentamiselle ei ole esteitä ja se pystytään rakentamaan ko. paikkaan melko vaativana suunnittelu ja rakentamishankkeena.</p>	