



## § 202

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Projekti GH Oy:lle sekä luovutusperiaatteiden vahvistamiseksi Helsinki Garden -hanketta varten (Taka-Töölö)

HEL 2019-003335 T 10 01 01 00

Nordenskiöldinkatu

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735-9) varataan Taka-Töölöstä liitteen 1 mukainen alue Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevä asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 mukaiset KTYA- ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s-alueille sijoittuvat maanalaiset alueet, jotka muodostuvat kiinteistöistä / sijoittuvat kiinteistöihin 14-9901-100, 14-9903-100 ja 14-9904-100.
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-6 ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle lisäksi, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan:

- hyväksymään varauksensaajan lopullinen rahoitus- ja toimintasuunnitelman ennen alueen luovuttamista ja
- hyväksymään varauksensaajan mahdolliset yhteistyökumppanit

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa liitteestä 1 ilmenevälle KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyville VP/s –alueille sijoittuville maanalaisille alueille vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet (luovutusperiaatteet) liitteen 6 mukaisesti ja, että
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan päättämään vähäisistä muutoksista luovutusperiaatteisiin sekä varausalueen kiinteistökaupoista.

## Käsittely

Mikko Aho: Liitteenä 3 olevien erityisten varausehtojen ehdon 1 toiseksi kappaleeksi lisätään seuraava teksti:



16.04.2019

Varauksensaajan tulee kuitenkin kustannuksellaan ja yhteistyössä kaupungin kanssa tutkia, voidaanko hankkeen kokoa pienentää sen toiminnallisuus samalla huomioiden. Mikäli tämän perusteella päädytään muuttamaan edellä mainittua viitesuunnitelmaa, tulee muutettu suunnitelma hyväksyttäväksi kaupungilla. Kaupungin hyväksyessä muutetun suunnitelman, noudatetaan jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa kyseistä viitesuunnitelmaa tai vähintään sen mukaista laatutasoa ja perusratkaisuja.

Liitteenä 3 olevien erityisten varausehtojen ehdon 21 toiseksi kappaaleeksi lisätään seuraava teksti:

Mikäli varausehtojen tarkoittama lopullinen viitesuunnitelma poikkeaa olennaisesti 14.2.2019 päivätystä suunnitelmasta, muutosten vaikutuksista muualta varattavan asuinrakennusoikeuden määrään neuvotellaan ja päätetään erikseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.

Hylkäysehdotus:

Mai Kivelä: Hanke ei täytä esitettyjä ehtoja Keskuspuiston ja jalkapallon toimintaedellytysten säilymisen osalta, eikä hanketta myöskään tue kaupunkikuvalliset syyt. Hanke kokonaisvaikutuksineen ei ole kannatettava.

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Hanke ei täytä esitettyjä ehtoja Keskuspuiston ja jalkapallon toimintaedellytysten säilymisen osalta, eikä hanketta myöskään tue kaupunkikuvalliset syyt. Hanke kokonaisvaikutuksineen ei ole kannatettava.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mai Kivelä, Silvia Modig

Tyhjä: 1

Leo Stranius



16.04.2019

Poissa: 1  
Eveliina Heinäluoma

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 9-2 (1 tyhjä, 1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Viitesuunnitelma / Garden Helsinki
- 2 Varausesityksen kartat / Garden Helsinki
- 3 Erityiset varausehdot\_Garden Helsinki (16.4.2019)
- 4 Yleiset varausehdot / Garden Helsinki
- 5 Toimintaohje kaupungin rakennuttajille
- 6 Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet / Garden Helsinki

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735-9) varataan Taka-Töölöstä liitteen 1 mukainen alue Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevä asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 mukaiset KTYA- ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s-alueille sijoittuvat maanalaiset alueet, jotka muodostuvat kiinteistöistä / sijoittuvat kiinteistöihin 14-9901-100, 14-9903-100 ja 14-9904-100.
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-6 ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle lisäksi, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan:

- hyväksymään varauksensaajan lopullinen rahoitus- ja toimintasuunnitelman ennen alueen luovuttamista ja
- hyväksymään varauksensaajan mahdolliset yhteistyökumppanit



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa liitteestä 1 ilmenevälle KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyville VP/s –alueille sijoittuville maanalaisille alueille vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet (luovutusperiaatteet) liitteen 6 mukaisesti ja, että
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan päättämään vähäisistä muutoksista luovutusperiaatteisiin sekä varausalueen kiinteistökaupoista.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään asemakaavaehdotuksen mukaisten KTYA- ja YU-korttelialueiden sekä niihin liittyvien maanalaisien alueiden varaamista toteutusta ja alueiden luovuttamista varten Projekti GH Oy:lle Garden Helsinki –hanketta varten.

Garden Helsinki -hanke on tapahtumien, urheilun, liikunnan ja vapaa-ajan sekä asumisen, palvelujen ja työpaikkojen keskus. Keskus sisältää suuren monitoimiareenan, Helsingin jäähalliin peruskorjattavan monikäyttöisen palloiluareenan, jää- ja muuhun urheiluun ja harrastamiseen tarkoitettuja harjoitustiloja, asuntoja, toimistotiloja, liike- ja ravintolatiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä kokonaisuutta palvelevan pysäköintilaitoksen. Yhteensä hanke käsittää noin 200 000 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Hanketta varten tehtiin vuonna 2015 ensimmäinen suunnitteluvaraus, jonka perusteella hankkeen sijainti täsmennettiin vuonna 2016 tehdyllä varauspäätöksellä kahdesta vaihtoehtoisesta sijainnista nyt esitettävälle varausalueelle, Nordenskiöldinkadun alueelle, Helsingin jäähallin viereen. Vuonna 2016 tehty varauspäätös ja sitä edelleen tarkentava vuonna 2018 tehty varauspäätös sisälsivät erinäisiä hankkeen jatko-suunnittelulle asetettuja reunaehtoja ja tavoitteita.

Suunnittelu on edennyt nyt siihen vaiheeseen, että sen perusteella on laadittu asemakaavan muutosehdotus. Suunnitteluvarauksen tavoitteet on saavutettu ja tämän perusteella Projekti GH Oy:lle esitetään tontti-varausta.

## Esittelijän perustelut

### I Tausta

Garden Helsinki –hankkeen suunnittelu on alkanut vuonna 2010. Garden Helsinki –hanke käsittää monitoimiareenan lisäksi muun muassa liiketiloja, urheilutiloja, asuntoja, toimistoja ja hotellin.

Suunnittelun alkuvaiheessa hankkeelle päätettiin tehdä kaksivaiheinen varaus. Ensimmäisen vaiheen tarkoituksena oli mahdollistaa hankkeen



tutkimista kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan; Mäntymäki – Kisahalli - alueelle ja Nordenskiöldinkadun viereen. Ensimmäisen vaiheen jälkeen oli tarkoitus täsmentää alue ja jatkaa suunnittelua valitulla alueella.

#### Suunnitteluvaraus 2015

Kaupunginhallitus päätti 11.5.2015 (§ 525) varata Projekti GH Oy:lle Helsingin Töölön (Mäntymäki-Kisahalli) alueelta noin 60 715 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen Garden Helsinki -hankkeen suunnittelua varten. Varauksen tarkoituksena oli hankkeen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittäminen varauksen kohteena olevalla alueella. Varauksensaaja oli velvollinen tekemään vaihtoehtoisen hankesuunnitelman Nordenskiöldinkadulle Helsingin jäähallin läheisyyteen. Suunnittelun edellytettiin tapahtuvan yhteistyössä kaupungin eri virastojen, Museoviraston sekä Pissararadan suunnitteluryhmän kanssa. Varauspäätökseen sisältyi myös paljon erinäisiä vaikutusten arviointiin ja selvitysten laatimiseen liittyviä ehtoja.

#### Suunnitteluvaraus 2016

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 (§ 655) varata Projekti GH Oy:lle Helsingin Taka-Töölön alueelta noin 69 300 m<sup>2</sup>:n suuruiset maanpäälliset ja noin 83 000 m<sup>2</sup>:n suuruiset maanalaiset alueet Garden Helsinki – hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka.

Varausehtojen mukaisesti hankkeen jatkosuunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin virastojen, museoviraston sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen, kuten Olympiastadionin ja Sonera Stadionin (nyk. Telia 5G Arena) omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa.

Varauksessa todettiin, että luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien, kuten Jääkenttäsäätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK ja Stadionsäätiö, kanssa tehtävän suunnitteluyhteistyön, järjestettävän arkkitehtuurikutsukilpailun ja kaavoituksen perusteella. Varauksessa edellytettiin, että alueen hankkeita ja Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät. Jalkapallon toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä tuli myös ratkaista suunnittelun osana. Edelleen varauspäätöksen mukaan tarkoitus oli tutkia Helsingin jäähallin suojeleminen, purkaminen tai integroiminen Garden Helsinki – hankkeeseen.

#### Suunnitteluvarauksen tarkennus 2018



Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 (§ 14) muuttaa Projekti GH Oy:lle Garden Helsinki –hanketta varten tekemäänsä suunnitteluvarauspäästöä.

Muutoksessa varausaluetta tarkennettiin hankkeesta käydyin arkkitehtuurikilpailun perusteella ja todettiin, että Helsingin vanha jäähalli ("Nordis") lähtökohtaisesti integroidaan osaksi hanketta siten, että se saneerataan palloilu- ja monitoimiareenaksi, jolla on mahdollisuus tukea myös rakennettavan pääareenan tapahtumakäyttöä.

Päätöksessä edellytettiin, että hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille ja ympäristölle. Lisäksi edellytettiin, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että mainittujen toimijoiden – erityisesti jalkapallon – toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa.

Edelleen tarkistuspäätöksessä edellytettiin, että Pissararadan ratasuunnitelma ja Pissararataa varten laadittu asemakaava nro 12290 on huomioitava Vauhtitien ajoyhteyden suunnittelussa.

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

## II Arkkitehtuurikutsukilpailu ja asemakaavoitus

### Arkkitehtuurikutsukilpailu

Projekti GH Oy käynnisti 20.10.2016 yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa Garden-hankkeen arkkitehtuurista, maanpäällisestä massoittelusta ja kaupunkikuvallisesta ratkaisusta sekä maanalaisten tilojen sijoittamisesta ajoyhteyksineen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun tarkoituksena oli löytää arvokkaalle rakennuspaikalle arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvalliselta sovitukseltaan korkeatasoinen ja kiinnostava kokonaissuunnitelma asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjaksi.

Arkkitehtuurikutsukilpailuun oli kutsuttu osallistumaan seuraavat arkkitehtitoimistot:

- JKMM Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto K2S Oy



16.04.2019

- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto ALA Oy

Kilpailuajan päättymiseen 20.12.2016 mennessä toimitettiin yhteensä viisi kilpailuehdotusta. Arvioinnin perusteella kilpailun palkintolautakunta päätti asettaa ensimmäiselle sijalle ehdotuksen ”Skinnari”, joka oli Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy:n laatima ehdotus. Samalla palkintolautakunta esitti, että suunnittelua jatketaan yhdessä kilpailun voittaneen työryhmä kanssa ja kehitetään palkintolautakunnan antamien jatko-suunnitteluohjeiden pohjalta.

#### Asemakaavoitus ja viitesuunnitelma

Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualuetta koskee sekä kanta-kaupunkimerkintä (C2) että virkistys- ja viheraluemerkintä. Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) on suunnittelualueelle merkitty Pohjoisen Stadiontien eteläpäästä Eläintarhan kentälle johtava maanalainen tila.

Pääasiallista uudisrakentamisen aluetta koskee asemakaava no 2261 (vahvistettu 17.6.1942), jonka mukaan alue on urheilualuetta sekä puistoalueita. Suunnittelun kalliopysäköintilaitoksen ja Vauhtitieltä alkavan ajotunnelin alueilta koskee Eläintarhan alueen asemakaava no 447 (vahvistettu 23.10.1906) sekä Pissararadan kaava 12290 (hyväksytty 17.6.2015). Puistoalueita koskee pieniltä osin myös Olympiastadionin vanha asemakaava no 1562 (vahvistettu 9.12.1935) ja uusi asemakaava 12301 (hyväksytty 26.8.2015).

Arkkitehtuurikutsukilpailun jälkeen suunnittelutyötä on jatkettu yhdessä kilpailun voittaneen työryhmän ja kaupungin kanssa vuorovaikutuksessa alueen toimijoiden kanssa. Viitesuunnitelma on esityksen liitteenä 2.

Hankkeen myötä alueella on vireillä asemakaavan muutos. Asemakaavan muutosehdotus käsitellään erillisenä asiana tässä kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa. Asemakaavan arvioitu käsittelyaika kaupunginvaltuustossa on vuonna 2019.

Asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kaupungin eri palvelujen, Garden Helsinki –hankkeen kanssa sekä muiden viranomaisten ja alueen toimijoiden kanssa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa monitoimiareenan sekä muiden tahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluiden, toimistojen, asuntojen ja majoitustilojen sekä pysäköintilaitosten rakentamisen alueelle. Lisäksi kaava mahdollistaa ajotunnelin rakentamisen alueelle Vauhtitien suunnasta.



### III Alueen toimintojen turvaaminen ja aluejärjestelyt

#### Hankkeen vaikutukset Jääkenttäsäätiön toimintamahdollisuuksiin

Kaupunginhallituksen varauspäätöksessä edellytettiin selvitettävän, miten Helsingin jäähallin siirtyminen pois Jääkenttäsäätiön hallinnasta (vuokrasopimus) vaikuttaa sen toimintaan ja talouteen.

Hankkeen vaikutuksista Jääkenttäsäätiön talouteen on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan toimesta teetetty selvitys, joka on kokonaisuudessaan osana asemakaavoituksen selvitystyönä tehtyä laajojen taloudellisten vaikutusten arviointia.

Tiivistetysti voidaan todeta, että selvityksen mukaan Helsingin Jäähallin poistuva liiketoiminta jättää noin miljoonan euron vuosittaisen alijäämän Jääkenttäsäätiön toimintaan. Tulevaisuudessa Jääkenttäsäätiöllä ei ole mahdollisuutta kerätä nykyisen rahoitusmallin mukaista omarahoitussuutta hallien investoimiseen. Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsäätiön toiminta muuttuu pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.

Vanhan jäähallin muutoksen vuoksi Jääkenttäsäätiön toiminta pyritään turvaamaan seuraavin toimenpitein.

Osana hankkeen koordinointia on tutkittu korvaavien jäähallien toteuttamista muualle Helsinkiin. Tämän hetkisen näkemyksen mukaan korvaavat tilat (kahden jääkentän käsittävä halli) sijoitettaisiin Herttoniemeen Abraham Wetterintien, Linnanrakentajantien ja Johan Sederholmien kulmaan.

Lisäksi varausehdoissa edellytetään, että Jääkenttäsäätiöllä on halutessaan oikeus vuokrata Garden Helsinki –hankkeen tiloista kenttiä normaalein vuokrin ja ehdoin. Tämä korvaa osaltaan Helsingin jäähallin poistumista Jääkenttäsäätiön käytöstä.

#### Jalkapallon toiminnan turvaaminen

Suunnitteluvarauksessa hankkeelta edellytettiin, että jalkapalloilun toimintamahdollisuudet alueella eivät saa hankkeen vaikutuksesta heikentyä. Jalkapallon toimintamahdollisuuksien turvaamista sekä niiden mahdollista parantamista on tutkittu ja suunniteltu yhdessä liikuntapalveluiden ja osaltaan HJK:n (Helsinki Stadion Management Oy) kanssa. Tutkimisen perusteella on päädytty esittämään seuraavia toimenpiteitä.

Töölön pallokenttään numero 1 tehdään laaja peruskorjaus, minkä jälkeen kentän käyttäminen ympärivuotiseen käyttöön olisi pääosin mahdollista. Lisäksi Garden Helsinki –hankkeen varausalueeseen kuuluvan





kentän 7 on tarkoitus jatkossa toimia muun ohella myös jalkapallokäytössä mahdollistaen noin 40 x 60 m kokoisen pelikentän.

Kentällä 7 nyt oleva ylipainehalli on tarkoitus korvata kentälle 6 toteuttavalla uudella ylipainehallilla. Uusi ylipainehalliin toteutettava kenttä on nykyistä kenttää suurempi (noin 100 m x 64 m) ja on siten parannus kenttään 7 nähden.

Garden Helsinki –hanke edellyttää pohjavesien imeytysjärjestelmien rakentamista kentän 6 alueella. Varauksensaaja on pohjavesijärjestelyjen yhteydessä velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kentän 6 pohjanvahvistustyöt sekä myöhemmin rakennettavan jalkapallotoimintaa palvelevan ylipainehallin edellyttämät pohjarakennus- ja perustustyöt, anturat, sokkelit, tukimuurit sekä tekonurmipinnoitteen. Työt edellyttävät myös toimenpiteitä kentän 7 puolella. Siten kentät 6 ja 7 ovat jonkin aikaa poissa käytöstä samanaikaisesti.

Kentällä 6 ja osin kentällä 7 tehtävät toimenpiteet tulee tehdä kesäaikaan (touko-syyskuu) siten, että kenttien 6 ja 7 yhtäaikainen käyttökatos saa olla korkeintaan 5 kuukautta. Näin jalkapallotoiminnalle aiheutuu käyttökatkoksesta mahdollisimman vähän haittaa.

Varausehtojen mukaisesti varauksensaaja on lisäksi velvollinen ottamaan huomioon hankkeen toteutuksen yhteydessä jalkapallotoiminnan harjoittamisedellytykset ja minimoimaan sille aiheutuvat haitat.

Hankkeen suunnittelussa on huomioitu jalkapallotoiminnan harjoittamisedellytykset siten, että niiden voidaan katsoa kokonaisuutena tarkastellen säilyvän vähintään ennallaan.

#### Muiden alueen toimijoiden toiminnan turvaaminen

Garden Helsinki –hankkeessa on otettu huomioon jalkapalloilun lisäksi Olympiastadionin toimintaedellytykset. Olympiastadionin kannalta olennaista on, että Pohjoisen Stadionintien käyttö turvataan myös Garden Helsinki –hankkeen rakentamisen ajan, Eläintarhan kentältä Olympiastadionille johtavan urheilutunnelin käytön katkokset rakentamisen aikana minimoidaan ja tarvittaessa Olympiastadionin toiminnalle voidaan tapahtumien aikana varata tilaa hankkeen varausalueelta (vu/k –alue). Alue tulee kaavamääräyksen mukaan voida käyttää muidenkin alueen toimijoiden tarpeisiin.

Alueella sijaitsevan Telia 5G -Stadionin toiminta säilyy entisellään Garden Helsinki –hankkeesta huolimatta.

#### Kaavan toteuttamisen edellyttämät aluejärjestelyt



16.04.2019

Varauksen kohteena olevan alueen luovuttaminen varauksensaajalle tai tämän osoittamalle yhteistyökumppanille edellyttää kaupungilta aluejärjestelyiden suorittamista.

Tällä hetkellä Helsingin jäähalli pihapiireineen on vuokrattuna Jääkenttäsäätiölle. Lisäksi Jääkenttäsäätiö omistaa maan alla sijaitsevan harjoitusjäähallin. Sopimus Jääkenttäsäätiön kanssa tulee päättyä, ja Jääkenttäsäätiön tulee luopua omistamastaan maanalaisesta harjoitusjäähallista.

Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadiontien kulmaan osoitettu pysäköintialueen vuokraus Jääkenttäsäätiön kanssa tulee irtisanoa. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen irtisanomisaika on yks vuosi.

Töölön pallonkenttä numero 7 on tällä hetkellä vuokrattuna Helsinki Stadion Management Oy:lle, jolla sijaitsee yhtiön omistama ylipainehalli (kuplahalli). Garden Helsinki hankkeen suunnittelun yhteydessä on selvitetty, että Garden Helsinki hankkeen toteuttamisen kannalta on tarpeellista purkaa ylipainehalli ja osoittaa Helsinki Stadion Management Oy:lle uusi alue uuden ylipainehallin rakentamista varten vuokra-alueen vierestä Töölön pallonkentältä numero 6. Samalla maanvuokrasopimus Töölön pallonkentästä numero 7 tulee päättyä ja tehdä uusi maanvuokrasopimus Helsinki Stadion Management Oy:n kanssa Töölön pallonkentästä numero 6.

Kaupungin ja Helsinki Stadion Management Oy:n (HJK) välillä voimassa olevan kenttää 7 koskevan maanvuokrasopimuksen korvaavasta uudesta maanvuokrasopimuksesta kenttää 6 koskien on neuvoteltu vuokralaisen kanssa. Asia viedään päätöksentekoon erikseen todennäköisesti kevään 2019 kuluessa.

#### IV Hakemus, suunnitelmat ja toteutusorganisaatio

##### Hakemus

Projekti GH Oy esittää, että kaupunki varaisi sille Taka-Töölön Eläintarhan alueelle asemakaavan muutosehdotuksessa osoitetun KTYA- ja YU- korttelialueet sekä VP/s –alueilta rakentamiselle osoitetut maanlaiset / maanpäälliset tilat.

##### Viitesuunnitelman pääsisältö ja suunnitteluorganisaatio

Garden Helsinki on monipuolinen kokonaisuus, jonka keskeisin osa on maan alle rakennettava tapahtuma-areena. Helsingin jäähalli (Nordis) muutetaan tapahtuma-areenaan kiinteästi liittyväksi, pääareenaa pienemmäksi mid-areenaksi ja liikuntatiloiksi.



Tapahtuma-areenan ja sen kokonaisuuteen kuuluvan Helsingin jäähallin lisäksi kokonaisuuteen on suunniteltu muun muassa hotelli, toimitiloja, ravintoloita, monipuolisia liikunta- ja kuntoilutiloja, ruokakauppa ja muita liiketiloja sekä asumista.

Hankesuunnittelusta vastaa Projekti GH Oy konsulttinaan GSP Group Oy ja arkkitehtisuunnittelusta Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja PES-Arkkitehdit Oy. Lisäksi mukana on useita erityisalojen suunnittelijoita.

#### Rakentamisen aikataulu

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi alueen rakentaminen on tarkoitus käynnistää mahdollisimman nopeasti. Tonttien luovuttaminen edellyttää luonnollisesti lainvoimaista asemakaavaa ja rakennuslupaa.

Kokonaisrakentamisajaksi on arvioitu noin 38-46 kuukautta.

#### Rahoitus- ja toimintasuunnitelma sekä toteutusorganisaatio

Hanke on esittänyt hankkeen alustavan rahoitus- ja toimintasuunnitelman maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle varauksen valmistelun yhteydessä.

Varauksensaajan tulee esittää lopullinen rahoitusta ja toteutusta koskeva suunnitelma investori-, omistaja-, käyttäjä- rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle ennen kiinteistöjen luovuttamista.

Projekti GH Oy on valinnut hankkeeseen YIT:n rakennusliike- ja rahoitajakumppanikseen.

Garden Helsingin tapahtumatoiminnasta vastaa yhtiö, jonka omistajia ovat mm. Oy HIFK-Hockey Ab ja Helsingin Seagulls koripallojoukkueen taustayhtiö. Yhtiöllä on kumppanuussopimukset kansallisten ja kansainvälisten tapahtumapromootoreiden kanssa.

Garden Helsinki-hankkeeseen perustettavan kiinteistöyhtiön omistavat rakennusaikaiset rahoittajat vastaten kiinteistöhallinnosta ja –operoinnista.

#### V Varausesitys ja keskeiset varausehdot

Garden Helsinki –hanketta on kehitetty vuonna 2016 tehdyn suunnitteluvaraus päätöksen ja sitä koskevan vuonna 2018 tehdyn tarkentavan varaus päätöksen mukaisesti. Hankkeen suunnitelma perustuu varaus päätöksen edellyttämään arkkitehtuurikutsukilpailuun, ja sitä on kehitetty edelleen samanaikaisesti asemakaavoituksen kanssa.



Hankkeen suunnittelussa on huomioitu varauspäätöksessä edellytetyt asiat, kuten jalkapallon toimintaedellytysten turvaaminen, Pisararadan huomiointi sekä alueen muiden toimijoiden toiminnan turvaaminen. Jääkenttäsäätiölle on edellä esitetyllä tavalla tarkoitettu uudet tilat harjoitusjäähallia varten muualta kaupungista.

Varauksensaaja on suunnittelussaan huomioinut varauspäätöksen edellyttämät asiat siten, että alueen luovuttamiseen ja toteuttamiseen tähtäävästä tonttivarauksesta päättäminen on perusteltua.

Seuraavassa on esitetty tonttivarauksen keskeisimmät ehdot sekä vuokraus-, osto-optio- ja myyntiperiaatteet.

#### Viitesuunnitelma sekä rahoitus- ja hallintamuoto ja perheasuntovaatimus

Hanke tulee toteuttaa liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa tai vähintään sen mukaista laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Kaavassa osoitetut asuintilat tulee toteuttaa korkeatasoisena sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona. Omistusasuntotuotannossa edellytettäisiin vähintään noin 40 % olevan perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

#### Jääkenttäsäätiön oikeus vuokrata tiloja

Jääkenttäsäätiön toiminnan turvaamiseksi osaltaan edellytetään, että hanke suunnittelee ja osoittaa säätiölle harjoitusjäähallitilat vuokrattavaksi tavanomaisin ehdoin ja hinnoin, ellei Jääkenttäsäätiö päättä ollen vuokraamatta tiloja.

#### Jalkapallon toiminnan turvaaminen

Varausehtojen mukaisesti varauksensaaja on velvollinen ottamaan huomioon hankkeen toteutuksen yhteydessä jalkapallon toimintaedellytykset. Näin ollen hankkeen tulee pyrkiä minimoimaan rakentamisen ja käytön aiheuttamat haitat varausalueen välittömässä läheisyydessä olevalle jalkapallotoiminnalle.

Lisäksi edellä todetulla tavalla varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan kentän 6 pohjavahvistus, pohjarakennus- ja perustustyöt, anturat, sokkelit, tukimuurit sekä tekonurmipinnoitteen.

#### Kaupungille varattava oikeus kentän 7 alueeseen (maanpäällinen osa)

Edellä esitetyin tavoin kaupunki päättää Töölön pallokentästä numero 7 tehdyn pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen Helsinki Stadion Management Oy:n kanssa.



Kenttä numero 7 sisältyy osaksi hankkeelle luovutettavaa korttelialuetta ja siten luovutetaan korttelialueen osana Garden Helsinki –hankkeelle. Kaupunki pidättää kuitenkin itsellään option käyttöoikeuden hankkimiseen alueen maanpäälliseen osaan urheilutoiminnan harjoittamista varten. Tämä mahdollistaa sen, että kenttää 7 kyetään jatkossa käyttämään jalkapallo- ja/tai muuhun urheilutoimintaan.

#### Maanalainen hanketta palveleva huolto- ja kulkuyhteys keskuspuiston alueella

Varausalueeseen kuuluu maanalainen pysäköintilaitos, minkä kautta on suunniteltu kulkevan myös alueen huolto. Ajo pysäköintilaitokseen on esitetty kulkevan Vauhtitieltä.

Mahdollisesti myöhemmin rakennettavan Pisara-radon huollon ja pelastuksen on niin ikään suunniteltu kulkevan mahdollisesti kyseisen kulkuyhteyden kautta, mikä tullaan huomioimaan tehtäessä pitkäaikaisesta vuokrausta maanalaisesta alueesta. Varauksensaaja vastaa kulkuyhteyden suunnittelu- ja toteutuskustannuksista. Mikäli mahdollisen Pisara-radon huolto- ja pelastusyhteys toteutetaan kyseisen tunnelin kautta, veloitetaan tämä suorittamaan tästä korvauksen hankkeelle sillä osin kuin se käyttää tunnelia huoltoyhteytenä. Oikeus varataan myös Pisara-radon rakentamista koskien. Vastaava oikeus varataan myös muille maanalaisille hankkeille.

#### Muut toteutuksessa ja käytössä huomioitavat seikat

Varausehtoihin sisällytetään lisäksi ehdot liittyen alueen pohjavesijärjestelyihin, Eläintarhan kentältä Olympiastadionille johtavan urheilutunneliin (juoksutunneli), rakentamisen logistiseen suunnitelmaan sekä muita rakentamisen ja käytön aikaisia ehtoja.

#### VI Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet

##### Luovutusmuoto ja vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteiden kohde

Hankkeen toteutumisedellytysten varmistamiseksi on tarpeellista, että hankkeella on mahdollisuus valita sen rahoituksen ja muiden seikkojen kannalta järkevin tontinhallintamuoto; ostaminen tai vuokraaminen osto-oikeudella. Hankkeen investoreiden kannalta tonttien ostomahdollisuus on merkittävä asia, joka osaltaan edistää hankkeen toteutumista.

Tässä vaiheessa määritellään vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyvälle maanalaiselle alueelle (VP/s –alueelle sijoittuvat alueet). Helsingin jäähallin alueelle osoitetun YU-korttelialueen luovutusperiaatteet käsitellään erikseen, kun jäähallia koskevat selvitykset on tehty.



KTYA-korttelialueen osalta varauksensaaja voi siten valita myynnin ja osto-oikeuden sisältävän vuokrauksen välillä. VP/s –alueella olevat maanalaiset tilat sekä hankkeen pysäköintilaitokseen johtavan VP/s-alueella kulkevan maanalaisen huolto- ja pelastusyhteyden kaupunki luovuttaa kuitenkin vain vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Esitettävät hinnat, delegointi ja vuokra-aika

Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet ilmenevät liitteestä 5.

Vuokrauksista päättäminen valtuuston varauspäätöksen ja vuokrausperiaatteiden perusteella on delegoitu yleispäätöksellä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikölle sekä tiimipäälliköille, minkä perusteella vuokrauksista päätettäisiin ilman erillistä tähän päätökseen sisältyvää delegointia maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveussa. Siten on tarkoituksenmukaista, että myös kiinteistökaupoista päättäminen delegoitaisiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun, jotta kokonaisuudesta päätettäisiin samassa palvelussa. Palvelun sisällä toimivalta esitetään delegoitavan tonttipäällikölle, sillä tonttipäälliköllä on delegointia koskevan yleispäätöksen perusteella oikeus päättää esisopimusten ja vuokrauksiin sisältyvien osto-oikeuksien perusteella kiinteistökaupoista. Myyntiperiaatteet ovat verrattavissa esisopimuksiin ja vuokrauksiin sisältyviin osto-oikeuksiin.

Lisäksi tonttipäällikölle esitetään delegoitavan oikeus tehdä vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia. Oikeus on tarpeen, sillä kyseessä on vaativa ja ainutlaatuinen hanke, minkä vuoksi periaatteita koskien saattaa hankkeen edetessä ilmetä perusteltuja muutostarpeita.

Myynnissä ja osto-oikeutta käyttäessä noudatetaan seuraavia hintoja, jotka ovat myös maanvuokran määrittelyn perusteena olevia pääomiarvoja:

- asuintilat 1 400 euroa
- maanpäälliset liike- ja ravintolatilat 550 euroa
- maanalaiset liike- ja ravintolatilat 400 euroa
- päivittäistavarakauppa 600 euroa
- maanalaiset liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilat 140 euroa
- maanpäälliset liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilat 225 euroa
- toimistotilat 600 euroa
- hotelli 600 euroa
- pysäköinti 75 euroa
  - pysäköinnistä peritään kauppahintaa vain siltä osin kuin se ei välittömästi ja ainoastaan varausalueen omia toimintoja.



Hinnat / pääoma-arvot sidotaan elinkustannusindeksiin liitteestä 5 ilmenevällä tavalla.

Omistusasuntotuotannon osalta edellä mainitun elinkustannusindeksiin sidotun kiinteän hinnan lisäksi maksetaan asuntojen myyntihintaan sidottua lisäkauppahintaa, mikäli asuntojen myyntihinta ylittää 7 800 euroa / as-hm<sup>2</sup>. Tästä ylittävästä osasta maksetaan 25 % lisäkauppahintana.

Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet perustuvat kuntalain edellyttämällä tavalla ulkopuoliseen arviolausuntoon (kaksi lausuntoa) ja ovat käypiä.

Tontit / alueet esitetään vuokrattavaksi enintään 31.12.2010 saakka.

## VII Muualta varattavat tontit

### Periaatteet tonttien varaamiseksi

Hankkeen toteutusedellytysten varmistamiseksi hanke esittää, että kaupunki varaisi sille noin 28 000 k-m<sup>2</sup> asuntorakennusoikeutta myöhemmin kaupungin ja varauksensaajan yhteisesti sopimilta alueilta.

Muualta varattavista tonteista päätettäisiin erikseen tämän varauspäätöksen periaatteita noudattaen. Tontit pyritään ensisijaisesti varaamaan Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilta. Tontit luovutetaan sääntelemättömään ja vapaarahoitteiseen omistus- / vuokra-asuntotuotantoon erikseen määriteltävin osuuksin.

Varauksissa ja luovutuksissa noudatetaan kaupungin tontinluovutusperiaatteita ja alueellisia ehtoja sekä muutoin kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja. Tontit luovutetaan käypään hintaan.

### Muiden kaupunkien esimerkkejä

Alueiden varaaminen varsinaisen varausalueen lisäksi on poikkeuksellinen toimenpide. Muissa kaupungeissa on ollut tai on vireillä hankkeita, joissa voidaan nähdä olevan vastaavia piirteitä.

#### Tampereen Kansi ja Areena -hanke

Tampereen kaupungin ratapihan päälle ja sen läheisyyteen rakennettavassa Kansi ja Areena –hankkeessa on kyse julkisesta hankinnasta. Hankintaa ja toteutussopimusta koskeva päätös on tehty Tampereen kaupunginhallituksessa 2.5.2016. Hankinnan on voittanut SRV-Yhtiöt Oyj ja SRV-Rakennus Oy.

Hankinnan kohteena on ollut ratapihan päälle toteutettava monitoimialueena sekä kannen ja alueen vaatiman infran rakentaminen. Lisäksi



kokonaisuuteen kuuluu ratapihaan liittyvien tonttien myynti / varaaminen hankinnan voittajalle sekä varaus sopimuksen tekeminen ratapiha-alueen ulkopuolisista Ranta-Tampellan tonteista. Tampereen kaupunki on hankkeessa mukana siten, että se rahoittaa monitoimiareenaa omistavaa kiinteistöyhtiötä muiden sijoittajien kanssa tasavertaisessa asemassa.

#### Jyväskylän Hippos 2020 -hankekokonaisuus

Jyväskylän Hippos 2020 –hankkeessa on kyse liikunnan, urheilun, hyvinvoinnin, terveyden edistämisen ja tutkimuksen sekä näiden alojen teknologisen tuotekehityksen kokonaisuudesta, johon kuuluu myös liike-, palvelu-, hotelli-, majoitus-, tutkimus- ja toimistotiloja sekä asumista.

Hanke perustuu hankintalain mukaiseen hankintamenettelyyn, jonka kohteen oli yhden tai useamman investrikumppanin valinta Hippos-hankkeeseen ja pääomistajaksi perustettavaan yhtiöön. Investrikumppaneiksi valittiin Lehto Group ja Fennia Varainhoito. Hankkeen käynnistämisestä on päätetty Jyväskylän kaupunginhallituksessa 14.5.2018.

Menettelyn lopputuloksena on päätetty Kiinteistö Oy Hippoksen perustamisesta yhdessä Lehdon ja Fennian sekä Jyväskylän kaupungin kanssa. Jyväskylän kaupunki on mukana hankkeessa yhtiön vähemmistöosakkeenomistajana ja sen rahoittajana. Lisäksi kaupunki sitoutuu ostamaan liikuntavuoroja ja –palveluja 5,5 miljoonan euron arvosta vuodessa 20 vuoden ajan.

Osana hankekokonaisuutta kaupunki myy investrikonsortiolle alueella olevat olemassa olevat rakennukset purkuvelvoitteella ja sekä rakentamattoman maa-alueen, jolle rakennetaan liike-, palvelu-, hotelli-, majoitus-, tutkimus- ja toimistotiloja. Tämän lisäksi investrikonsortio saa oikeuden ostaa kaupungilta asuntotontteja noin 30 000 k-m<sup>2</sup>, josta osa sijaitsee Hippoksella ja osa sen ulkopuolisilla alueilla.

#### Turku Ratapiha –hanke

Turun kaupunginhallitus on 16.11.2017 päättänyt Turun Ratapiha –hanketta koskevasta kehitysvaiheesta ja kaavoituksen käynnistämisestä. Päätöksen perusteella on laadittu kumppanuussopimus Turun kaupungin, Turun Ratapihan Kehitys Oy:n ja VR-Yhtymä Oy:n välillä. Toetusvaiheesta sovitaan erikseen.

Hankkeen ja sitä koskevan kumppanuussopimuksen tarkoituksena on luoda edellytykset Turun ratapiha-alueelle suunnitellulle kohteelle, joka sisältää tapahtuma-, liikunta- ja urheilutoiminnot, elämyksellisyyttä ja hyvinvointia tukevat käyttötarkoitukset sekä asumisen





16.04.2019

Asia/5

---

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Viitesuunnitelma / Garden Helsinki
- 2 Varausesityksen kartat / Garden Helsinki
- 3 Erityiset varausehdot / Garden Helsinki
- 4 Yleiset varausehdot / Garden Helsinki
- 5 Toimintaohje kaupungin rakennuttajille
- 6 Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet / Garden Helsinki

**Oheismateriaali**

- 1 Hakemus / Garden Helsinki

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 26.03.2019 § 162