



22.1.2015

Vp/5

5

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle suunnitteluvarauksen tekemiseksi Töölön Eläintarhan alueelta Projekti GH Oy:lle Helsinki Garden -hankkeen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 73/674 495, Mäntymäenkennttä ja Mäntymäki

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Projekti GH Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Töölö) Eläintarhan alueen Osa-alueelta B (Mäntymäen - Kisahallin alue) liitekartan nro 4/PES-Arkkitehdit 27.8.2014 mukaiset yhteensä noin 60 715 m²:n suuruiset alueet Helsinki Garden -hankkeen suunnittelua sekä sen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten 30.6.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Hankkeen suunnittelu ja sen toimintaedellytysten selvittäminen on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston, pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon ja muiden hallintokuntien kanssa sekä museoviraston ja Pisanan suunnitteluryhmän kanssa.

3

Varauksensaajan on käynnistettävä asian kannalta välttämättömän hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukaisen suunnittelun ja selvitysten laatimisen seuraavalla tavalla:

3.1

Monitoimiareena sekä sen vaihtoehtoinen tarkastelu

Varauksensaaja on velvollinen varausaikana laatimaan vaihtoehtoisen hankesuunnitelman Eläintarhan maankäytön periaatteissa (13.5.2014) hyväksytylle Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

3.2

Palvelutilavyöhykkeen sijoittumisedellytykset hallin ja Mäntymäenkentän välisellä vyöhykkeellä



Kun hallin kokonaismitoitus välttämättömine liikennetiloineen ja ajoyhteyksineen ja kaikki tilavaatimukset ovat selvillä, on tarkoituksenmukaista tarkastella, minkä laajuinen täydentävien tilojen vyöhyke kyseiseen paikkaan mahtuu niin, että sen käytettävyys säilyy myös alueen muiden ensisijaisten tilatarpeiden suhteen ja alueella toimivien urheilulaitosten tapahtumien aikana.

3.3

Alueen yhtäaikaisten urheilutilaisuuksien, konserttien ja tapahtumien sekä näiden oheistoimintojen tilatarpeet ja keskinäinen vaikutus

Suuriin tapahtumiin liittyy myös ulkotilaan kohdistuvia oheistoimintoja ja tilatarpeita yleisön ja kutsuvieraiden palveluja varten. On varmistettava, että monitoimihalli sekä sen tilaisuudet ja oheistoiminnot eivät rajoita tai estä Olympiastadionin yleisötilaisuuksien järjestämistä ja tilatarpeita.

3.4

Kaupallinen selvitys uusien kaupallisten tilojen vaikutuksesta Töölön ja Kallion asukkaiden lähipalveluihin

Varauksensaajan tulee varausaikana laatia vaikutusten arvio uusien palvelujen, erityisesti päivittäistavarakaupan, vaikutuksista Töölön ja Kallion nykyisiin kaupan palveluverkkoihin.

Suur tapahtumien aikainen liikennetilanne Stadionin ympäristössä rajoittaa helposti alueella palvelujen ulkopuolista käyttöä sekä asiakasliikennettä ja -pysäköintiä. Näiden yhtäaikaisesta toimivuudesta tulee laatia selvitys.

3.5

Asumisen edellytykset monitoimiareenan yhteydessä

Kaupunkisuunnitteluvirasto selvittää varausaikana kaupunkisuunnittelulautakunnan edellyttämällä tavalla asumisen edellytykset koko Eläintarhan alueella hyväksytyjen ensisijaisten käyttötarkoitusten lisäksi ja niiden kanssa yhteensovittaen.

3.6

Stadionin - Mäntymäen kentän alueen käyttäjätarpeet, kuten erityyppiset virkistysalueet ja liikuntapuistot, ja julkiset tilat sekä liikkumismahdollisuus alueella ja alueen kautta tulee ottaa suunnitelmissa huomioon.

3.7

Liikenne



Mäntymäen alueen kautta kulkevalle jalankulun ja pyöräilyn (baana) pääreiteille on varattava vapaat yhteydet Helsinginkadun Oopperan alikulun kautta Mäntymäen itäpuolelle ja länsisivulle.

Aluetta ympäröivä liikenne sekä erityisesti alueen sisäinen liikenne ja pysäköintilaitoksen käyttö ovat erittäin häiriöllä altista suurten, jopa useiden yhtäaikaisten yleisötilaisuuksien aikana. Näistä tulee laatia tarvittavat suunnitelmat ja logistiset selvitykset.

3.8

Muiden hankkeiden huomioon ottaminen

Maanalaisia tiloja suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon olemassa olevat ja suunnitellut maanalaiset tilat. Maanalaisia kunnallistekniikan tiloja on Munkkisaari - Mäntymäki viemäritunneli, johon liittyy Mäntymäen kentän kohdalla Rajasaaren viemäritunneli. Alueella sijaitsee myös Töölö - Alppila yhteiskäyttötunneli. Alueelle rakennetaan parhaillaan Mäntymäki-Pasila-Vallila viemäritunnelia. Nykyisten maanalaisten jätevedenpumppaamojen yhteyteen rakennetaan kolmas pumppaamo. Alueella sijaitsee myös jätevesi- ja hulevesiviemäreitä. Alueen suunnittelu Pisara-radnan ja muiden hankkeiden osalta on käynnissä.

4

Varauspäätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

5

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen varsinaisten ja vaihtoehtoisten hankesuunnitelmien ja muiden hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

6

Kaupunki tekee suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella erikseen päätökset alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja varsinaisesta toteutusta koskevasta aluevarauksesta.

7

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että alueille ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa



asemakaavan muutosta ja varsinaista toteutusta koskevaa tonttivarauusta sekä tonttien luovuttamista varauksensaajalle.

(L2114-xR)

Tiivistelmä

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle suunnitteluvarauksen tekemistä Projekti GH Oy:lle Eläintarhan alueen Osa-alueelta B (Mäntymäen - Kisahallin alue) Helsinki Garden -hankkeen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten 30.6.2016 saakka.

Projekti GH Oy, jonka takana ovat Oy HIFK-Hockey AB ja lähellä IFK:ta olevat tahot, on tehnyt kaupungille varaushakemuksen (14.5.2014) Helsinki Garden -hankkeen suunnittelua varten kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alueille.

Helsinki Garden -hanke sisältää monitoimiareenan, joka palvelisi HIFK:n jääkiekkjoukkueen kotikenttänä. Lisäksi areenan yhteyteen on suunnitteilla asuntoja, toimistoja, kaupallisia palveluita, maanalainen pysäköintihalli sekä talvipuutarha ja ravintolamaailma.

Varaushakemuksen ja siitä annettujen kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston ja rakennusviraston lausuntojen pohjalta varausmenettelylle esitetään kaksivaiheista etenemistapaa. Ensin hakijalle myönnettäisiin rajoitettu suunnitteluvaraus monitoimihallin sijoittamisesta kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan (Mäntymäki - Kisahalli ja Nordenskiöldinkatu). Sen jälkeen suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehtäisiin erikseen päätökset alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja varsinaisesta toteuttamista koskevasta aluevarauksesta.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Projekti GH Oy (jäljempänä GH), jonka takana ovat Oy HIFK-Hockey Ab ja lähellä IFK:ta olevat yksityishenkilöt, esittävät hakemuksessaan (14.5.2014), että kaupunki tekisi yhtiölle suunnittelualuevarauksen Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alueille.

Helsinki Garden -hanke on monipuolinen kiinteistökokonaisuus, jonka ytimenä on noin 11 000 katsomopaikan monitoimiareena, joka toimisi HIFK:n jääkiekkjoukkueen kotikenttänä. Lisäksi areenan yhteyteen on



suunnitteilla hotelli, asuntoja, toimistoja, kaupallisia palveluita, maanalainen pysäköintihalli sekä talvipuutarha ja ravintolamaailma.

Osittain maan alle rakennettava Helsinki Garden olisi 2020-luvun maailmanluokan tapahtuma-areena, joka tarjoaisi myös ympärivuotisia päivittäis- ja erikoispalveluja helsinkiläisille. Gardenin uskotaan tuovan myös lisäkysyntää ympäröiville kulttuuri- ja tapahtumakeskuksille, kuten Kansallisoopperalle, Linnanmäelle sekä Sonera- ja Olympiastadionille.

Kiinteistön kokonaiskonseptia on suunniteltu vuosien 2010 - 2014 aikana yhdessä käyttäjien, vuokralaisten, sijoittajien, kaupunkisuunnitteluviraston, kansallisten ja kansainvälisten arkkitehtitoimistojen sekä maailman johtavien Smart Building -teknologiaratkaisuja toteuttavien yritysten kanssa.

Konseptista on esitetty kaupungin edustajille 10.12.2013 päivätty KPMG:n laatima hankkeen taloudellisten vaikutusten ja toteuttamismahdollisuuksien arvioinnin evaluointiraportti. Rakennusvaiheen arvioidaan suoraan työllistävän keskimäärin 2 800 henkilötyövuotta, ja toimintavaiheen suora työllistämisaikutus on noin 700 henkilötyövuotta/vuosi. Verotuloja syntyisi rakennusvaiheessa valtiolle noin 13 Me ja kuntasektorille 20 Me sekä toimintavaiheessa valtiolle 43 Me ja kuntasektorille 9 Me.

Hakemus liitteenä nro 2.

Hankkeesta pyydetty kaupungin hallintokuntien lausunnot

Kaupunkisuunnitteluvirasto (17.6.2014)

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa mm., että hakemuskirjeen lähtökohtien ja tietojen perusteella ei ole mahdollista tehdä suunnittelualuevarauspäätöstä. Keskeisen keskuspuiston eteläosan, liikuntapuiston ja valtakunnallisen arvoympäristön suunnittelussa ei ole mahdollista sitoutua etukäteen keskustan oloissa poikkeuksellisen suureen uudisrakennusvolyymiin, joka kaupallisten hyötyjen saavuttamiseksi tulisi lisäksi keskittää samalle paikalle. Hakemuksen rakennusvolyymi vastaa Kampin keskuksen tai Töölönlahden kokonaiskerrosalaa.

Yleiskaava 2002:ssa Eläintarhan alue on kaupunkipuisto, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Uuden yleiskaavan laatiminen on vireillä. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830/1 (tullut alueella



voimaan 10.6.2011) alueella on maanalaisia teknisen huollon tilojen varauksia sekä varaus Pisara-radalle.

Suunnittelussa onkin edettävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suunnittelun tavalla. Erityisesti suunnittelun ja selvitysten alussa tulee keskittyä varsinaisen monitoimihallin ja sen kaikkien tila- ja yhteystarpeiden suunnitteluun kahdessa vaihtoehtoisessa paikassa.

Hakemus perustuu korostuneesti hakijan kehittämään liikeideaan, taloudelliseen kokonaiskonseptiin ja kokonaisrakennusvolyymiin sekä näiden luomiin monitoimihallin taloudellisiin toteuttamisedellytyksiin.

Varausalue on kuvattu viitteellisesti. Hakemuksessa ei ole varsinaista suunnitelmaa, mutta talouskonseptin yhteydessä viitataan aiempiin, vuoden 2012 Helsinki Garden -suunnitelmiin. Aiemmat suunnitelmat ovat alueelle 13.5.2014 hyväksytyjen maankäytön periaatteiden ja Olympiastadionin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden vastaisia.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä asiassa tulee edetä seuraavasti:

1

Varausalue rajataan Eläintarhan maankäyttöperiaatteiden (13.5.2014) mukaisille muutosalueille Osa-alueella B. Hakijan tulee tämän lisäksi laatia myös toinen, vaihtoehtoinen hankesuunnitelma Eläintarhan maankäytön periaatteissa 13.5.2014 hyväksytyille Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

2

Varausaika määritellään normaalilla tavalla 1,5 - 2 vuoden mittaiseksi, jotta hakijalla on aikaa laatia asiaan vaadittavat suunnitelmat ja selvitykset. Varausaikana tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten tulosten perusteella kaupunki päättää erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta.

3

Hakija käynnistää asian kannalta välttämättömän hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukaisen suunnittelun ja selvitysten laatimisen seuraavalla tavalla.

3.1

Monitoimiareena sekä sen vaihtoehtoinen sijaintitarkastelu

Suunnittelun tulee ensivaiheessa keskittyä monitoimiareenan suunnitteluun, koska sen tila- ja toimintavaatimukset siihen liittyvine



oheistoimintoinen, apu- ja huoltotiloineen ja välttämättömine yleisön, pysäköintiliikenteen ja huoltoliikenteen yhteyksineen määrittävät merkittävällä tavalla tilankäyttöä ja maankäyttöä alueella. Samalla selviää, pystytäänkö hallin tilatarpeet sijoittamaan ja sovittamaan hyväksyttävällä tavalla muihin alueen tilantarpeisiin, Mäntymäen kallio- ja puistomaisemaan sekä Pisara-radan suunnitelmiin.

Hakijan tulee tämän vuoksi suunnitteluvarauksen aikana laatia myös toinen, vaihtoehtoinen hankesuunnitelma Eläintarhan maankäytön periaatteissa 13.5.2014 hyväksytylle Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

3.2

Palvelutilavyöhykkeen sijoittumisedellytykset hallin ja Mäntymäen kentän välisellä vyöhykkeellä

Kun hallin kokonaismitoitus ja tilavaatimukset on selvillä, on tarkoituksenmukaista tarkastella, minkä laajuinen täydentävien tilojen vyöhyke kyseiseen paikkaan mahtuu niin, että sen käytettävyys säilyy myös alueen muiden ensisijaisten tilantarpeiden suhteen ja alueella toimivien urheilulaitosten tapahtumien aikana.

3.3

Alueen yhtäaikaisten urheilutilaisuuksien, konserttien ja tapahtumien sekä näiden oheistoimintojen tilantarpeet ja keskinäinen vaikutus

Suuriin tapahtumiin liittyy myös ulkotilaan kohdistuvia oheistoimintoja ja tilantarpeita yleisön ja kutsuvieraiden palveluja varten. On varmistettava, että monitoimihalli sekä sen tilaisuudet ja oheistoiminnot eivät rajoita tai estä Olympiastadionin yleisötilaisuuksien järjestämistä ja tilantarpeita.

3.4

Kaupallinen selvitys uusien kaupallisten tilojen vaikutuksesta Töölön ja Kallion asukkaiden lähipalveluihin

Palveluiden osalta hakija korostaa, että ne palvelevat ympäröiviä asuntoalueita. Erityisesti päivittäistavarakaupan yksikön rakentamisella on vaikutus Töölön ja Kallion kaupunginosien nykyiseen palveluverkkoon. Useat muutkin palvelut mm. ravintoalapalvelut suunnataan konseptisuunnitelman mukaan ympäröivien alueiden asukkaille.

Hakijan tulee suunnitelmavarauksen aikana laatia vaikutusten arvio uusien palvelujen, erityisesti päivittäistavarakaupan, vaikutuksista Kallion ja Töölön nykyisiin kaupan palveluverkkoihin.



Suurtapahtumien aikainen liikennetilanne Stadionin ympäristössä rajoittaa helposti alueella sijaitsevien palvelujen ulkopuolista käyttöä sekä asiakasliikennettä ja -pysäköintiä. Näiden yhtäaikaisesta toimivuudesta tulee laatia selvitys.

3.5

Asumisen edellytykset monitoimiareenan yhteydessä

Jo nykyisin urheilutilaisuuksista ja konserteista aiheutuu häiriöitä ja kulkurajoituksia ympäröivien korttelien asukkaille. Tilaisuuksia on jouduttu rajoittamaan läheisen asutuksen takia. Asumisen integrointi urheiluhallialueeseen korostaisi alueen tilaisuuksista seuraavia asukkaisiin kohdistuvia häiriöitä ja rajoituksia.

Asumista ei tule sijoittaa alueelle niin, että olisi mahdollista esittää ympäristölainsäädännön mukaisia, Eläintarhan alueen pääkäyttöä - urheilu-, konsertti- ja muita yleisötapahtumia - rajoittavia, perusteltuja vaatimuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto selvittää suunnitteluvarauksen aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan edellyttämällä tavalla asumisen edellytykset koko Eläintarhan alueella hyväksytyjen ensisijaisten käyttötarkoitusten lisäksi ja niiden kanssa yhteensovittaen.

3.6

Stadionin - Mäntymäen alueen käyttäjätarpeet, kuten erityyppiset virkistysalueet ja liikuntapuistot, ja julkiset tilat sekä liikkumismahdollisuus alueella ja alueen kautta tulee ottaa suunnitelmissa huomioon.

3.7

Liikenne

Stadionin perusparannus sekä nykyaikainen monitoimihalli lisäävät alueen tilaisuuksien ja yleisön määriä huomattavasti. Myös ehdotetulla muulla maankäytöllä ja ulkopuolelle suunnatuilla kaupallisilla palveluilla lisätään alueen käyttäjien määrää merkittävästi nykyisestäään. Kaikki tämä vaikuttaa alueen liikennejärjestelyihin ja alueen saavutettavuuteen. Lisääntyvä maankäyttö kuormittaa myös aluetta ympäröivää katuverkkoa. Alueen saavutettavuus eri liikennemuodoilla ja alueen käytettävyys edellyttää alueen liikennejärjestelyjen muuttamista ja parantamista.

Mäntymäen alueen kautta kulkevalle jalankulun ja pyöräilyn (baana) pääreiteille on varattava vapaat yhteydet Helsinginkadun Oopperan alikulun kautta Mäntymäen kentän itäpuolelle ja länsisivulle.



Pysäköintilaitokseen kohdistuu päällekkäiskäyttöä kaupan asiakkaista ja asukkaista sekä tapahtumayleisöstä. Suunnittelutehtävänä tästä tulee haastava, koska eri ryhmillä on erityisvaatimuksia hallin sisäänkäyntiyhteyksille.

Aluetta ympäröivä liikenne sekä erityisesti alueen sisäinen liikenne ja pysäköintilaitoksen käyttö ovat erittäin häiriöille alttiita suurten, jopa useiden yhtäaikaisten yleisötilaisuuksien aikana. Näistä tulee laatia tarvittavat suunnitelmat ja logistiset selvitykset.

3.8

Muiden hankkeiden huomioon ottaminen

Maanalaisia tiloja rakennettaessa on otettava huomioon olemassa olevat ja suunnitellut maanalaiset tilat. Maanalaisia kunnallistekniikan tiloja ovat Munkkisaari - Mäntymäki viemäritunneli, johon liittyy Mäntymäen kentän kohdalla Rajasaaren viemäritunneli. Alueella sijaitsee myös Töölö - Alppila yhteiskäyttötunneli. Alueelle rakennetaan parhaillaan Mäntymäki - Pasila - Vallila viemäritunnelia. Nykyisten maanalaisten jätevedenpumppaamojen yhteyteen rakennetaan kolmas pumppaamo. Alueella sijaitsee myös jätevesi- ja hulevesiviemäreitä. Alueen suunnittelu Pisara-radon ja muiden hankkeiden osalta on käynnissä.

4

Varauspäätös ei saa sitoa tai rajoittaa kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei puolla hakemuksen mukaisen suunnittelualuevarauksen tekemistä. Keskuspuiston eteläosan, Stadionin ympäristön liikuntapuiston ja valtakunnallisen arvoympäristön suunnittelussa ei ole mahdollista sitoutua etukäteen keskustan oloissa poikkeuksellisen suureen uudisrakennusvolyyymiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että monitoimihallin selvitystyössä tulee edetä seuraavasti. Edellä olevien ehtojen mukaisesti monitoimihallin suunnittelulle ja selvittämiseksi kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan on mahdollista myöntää rajoitettu suunnittelualuevaraus.

Suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehdään erikseen päätös alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Keskuspuistossa sijaitsevan alueen kaupunkikuvallisesti keskeisen sijainnin ja kansallismaisemaan verrattavan arvoympäristön takia



alueen uudisrakennuksien suunnittelusta tulee järjestää arkkitehtuurikilpailut.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2014 hyväksymät Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet ovat liitteenä nro 3.

Liikuntavirasto (17.6.2014)

Liikuntavirasto toteaa lausunnossaan mm., että se pitää aloitetta uuden, monikäyttöisen urheiluun ja kulttuuriin soveltuvan tapahtuma-areenan rakentamisesta lähtökohtaisesti myönteisenä. Helsinki Garden -hanke voisi toteutuessaan lisätä Olympiastadionin ja Eläintarhan alueen ympäristön merkittävyyttä virkistyksen, urheilun, matkailun ja kulttuurin alueena.

Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelussa tulee etsiä sellaisia vaihtoehtoja, jotka esittäisivät liikunnan kannalta tarpeellisen monitoimiareenan synnyttämisen alueen arvokas luonne huomioon ottaen. Kaupungin kannalta on tärkeää ja rakentavaa taloudellisten asioiden perusteellinen selvittäminen. Hankkeen rahoituksen riskitön varmistaminen on päätöksiä tehtäessä välttämätöntä.

Rakennusvirasto (19.6.2014)

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan mm., että uuden tapahtuma-areenan rakentamisen suunnittelu tulee tehdä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavan laatimisprosessin kautta. Myös alueen käyttäjät tulee osallistaa vahvasti prosessiin. Konseptin jatkokehittämisessä tulee noudattaa kaupunkisuunnitteluviraston laatimia Eläintarhan alueen maankäytön periaatteita ja rakennusviraston lausunnossa esittämiä täsmennyksiä.

Rakennusviraston mielestä hakemuskirjeen lähtökohtien ja hankkeen suunnittelutietojen tarkkuustaso ei riitä suunnittelualuevarauspäätöksen tekoon. Vaihtoehtoista sijaintia tulee tutkia Eläintarhan alueen luoteisosassa, nykyisen jäähallin läheisyydessä Nordenskiöldinkadun varressa. Uusi mahdollinen urheiluhalli tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Varausesitys ja sen perustelut

Esittelijä puoltaa Projekti GH Oy:n varaushakemusta ja varauksen tekemistä kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon mukaisin rajoituksin ja ehdoin.

Koska hakijan varaushakemus ei sisällä varsinaista hankesuunnitelmaa eivätkä aiemmat suunnitelmat vastaa Eläintarhan alueelle hyväksytyjä maankäytön periaatteita, Helsinki Garden -



hankkeen suunnittelussa edettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suunnittelun tavalla.

Hankkeen varausmenettelyssä esitetään siten käytettäväksi kaksivaiheista etenemistapaa. Ensin hakijalle myönnettäisiin rajoitettu suunnitteluvaraus varsinaisen monitoimihallin ja sen kaikkien tila- ja yhteystarpeiden suunnitteluun kahdessa vaihtoehtoisessa paikassa (Mäntymäki - Kisahalli ja Nordenskiöldinkatu). Sen jälkeen suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehtäisiin erikseen päätökset alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja varsinaisesta toteuttamista koskevasta varauksesta.

Hakija on hakemuksessaan asettanut ensisijaiseksi varausalueeksi Eläintarhan maankäyttöperiaatteiden mukaisen Eläintarhan alueen Osa-alueen B (Mäntymäki - Kisahalli). Hakija on täydentänyt hakemustaan tarkentamalla varausaluetta PES-Arkkitehdit Oy:n 27.8.2014 laatimalla liitteenä nro 4 olevalla kartalla, jossa monitoimiareenan sekä palvelujen ja asumisen maanpäällinen ja maanalainen aluevaraus olisi 26 650 m² ja maanalaisen pysäköintilaitoksen aluevaraus 34 065 m².

Päätösehdotuksesta ilmenevät varausehdot on valmisteltu annettujen lausuntojen pohjalta sekä yhteistyössä hallintokuntien ja hakijan edustajien kanssa. Niihin on sisällytetty ensimmäisen vaiheen suunnittelua ja selvitystyötä koskevat ehdot.

Toteutusta koskevat ehdot tultaisiin sisällyttämään myöhemmin erikseen tehtävään mahdollista kaavamuutosaluetta koskevaan varsinaiseen varauspäätösesitykseen. Toteutukseen liittyviä ehtoja olisivat mm. asemakaavan muutoksen laatiminen, kumppanuuskaavoitusmallin käyttö, arkkitehtuurikilpailun järjestäminen, varsinainen varausalue, hankkeen rahoitus- ja toteutussuunnitelmien hyväksyminen investori-, omistaja-, käyttäjä-, rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen, tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kunnallistekniset reunaehdot, pysäköinti- ja yhteisjärjestelyt, rasitteet sekä tontinluovutus (myynti tai vuokraus).

Ennen varsinaisen varauspäätöksen tekoa hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi työllisyys- ja verovaikutuksineen päivitettäisiin mahdollisen kaavamuutoksen viitesuunnitelmia vastaavaksi.

Rajoitettu suunnitteluvaraus olisi voimassa 30.6.2016 saakka.



22.1.2015

Vp/5

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varaushakemus
- 3 Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet
- 4 Varattava alue

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus