



## § 460

### Alueen varaaminen Garden Helsinki -hanketta varten (Taka-Töölö)

HEL 2019-003335 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tonttipäällikkö Sami Haapanen, projektinjohtaja Hannu Asikainen ja projektipäällikkö Tom Qvisen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Tomi Sevanderin ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus varaa Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735-9) alueen Taka-Töölöstä Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 2 ilmenevät asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 mukaiset KTYA- ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s-alueille sijoittuvat maanalaiset alueet, jotka muodostuvat kiinteistöistä tai 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.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön:

- hyväksymään varauksensaajan lopullisen rahoitus- ja toimintasuunnitelman ennen alueen luovuttamista ja



- hyväksymään varauksensaajan mahdolliset yhteistyökumppanit.

## Tiivistelmä

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 1900 000 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Hanketta varten on tehty vuonna 2015 ensimmäinen suunnitteluvaraus, jonka perusteella hankkeen sijaintia 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.

Suunnitteluvarauksen tavoitteet on saavutettu ja suunnittelu on edennyt siihen vaiheeseen, että sen perusteella on laadittu asemakaavan muutosehdotus.

## Esittelijän perustelut

### Aiemmat varauspäätökset

Garden Helsinki -hankkeen suunnittelu on alkanut vuonna 2010. Suunnittelun alkuvaiheessa hankkeelle päätettiin tehdä kaksivaiheinen varaus. Ensimmäisen vaiheen tarkoituksena oli mahdollistaa hankkeen tutkimista kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan, Mäntymäki–Kisahalli-alueelle ja Nordenskiöldinkadun alueelle. 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 li-



säksi paljon erinäisiä vaikutusten arviointiin ja selvitysten laatimiseen liittyviä ehtoja.

#### Suunnitteluvaraus 2016

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016, 655 § varata Projekti GH Oy:lle Helsingin 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 eri virastojen, museoviraston sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen kuten Olympiastadionin ja Sonera Stadionin (nyk. Telia 5G Areena) omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa.

Varauksessa todettiin, että luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien (kuten Jääkenttäsäätiö, Helsinki Stadion Oy ja Stadionsäätiö) kanssa tehtävän suunnittelu-yhteistyön, 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 ja täydentää Projekti GH Oy:lle Garden Helsinki -hanketta varten tekemäänsä suunnitteluvarauspäätöstä.

Kaupunginhallituksen päätöksellä varausaluetta tarkennettiin hankkeesta käydyn arkkitehtuurikilpailun perusteella. Päätöksen mukaan Helsingin vanha jäähalli integroidaan lähtökohtaisesti 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 kiinteis-



töjen muille käyttäjille ja ympäristölle. Lisäksi päätöksessä edellytettiin, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että mainittujen toimijoiden, erityisesti jalkapallon, toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa.

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

Kaupunginhallitus kehotti kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan 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.

## Arkkitehtuurikutsukilpailu ja asemakaavoitus

### Arkkitehtuurikutsukilpailu

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

Arkkitehtuurikutsukilpailuun oli kutsuttu osallistumaan seuraavat arkkitehtitoimistot:

- JKMM Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto K2S Oy
- 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 ”Skrinnari”, joka oli Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy:n laatima ehdotus. Samalla palkintolautakunta esitti, että suunnittelua jatketaan yhdessä kilpailun voittaneen työryhmän kanssa ja kehitetään palkintolautakunnan antamien jatkosuunnitteluohjeiden pohjalta.



## Asemakaavoitus ja viitesuunnitelma

Helsingin yleiskaavassa 2016 aluetta koskee sekä kantakaupunkimerkintä (C2) että virkistys- ja viheraluemerkintä. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830 on varausalueelle 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. Suunnitellun 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 asemakaava 12301 (hyväksytty 26.8.2015).

Arkkitehtuurikutsukilpailun jälkeen suunnittelutyötä on jatkettu yhdessä kilpailun voittaneen työryhmän ja kaupungin kanssa vuorovaikutuksessa alueen toimijoiden kanssa. Viitesuunnitelma on liitteenä 1.

Hankkeen myötä alueella on vireillä asemakaavan muutos. Kaupunkiympäristölautakunta on 16.4.2019, 201 § esittänyt Helsinki Garden (Nordenskiöldinkatu 13 ja osa Eläintarhan muuta aluetta) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 hyväksymistä. Asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kaupungin eri palvelujen, Garden Helsinki hankkeen sekä muiden viranomaisien ja alueen toimijoiden kanssa. Kaava mahdollistaa monitoimiareenan sekä muiden tapahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluiden, toimistojen, asuntojen ja majoitustilojen sekä pysäköintilaitosten rakentamisen alueelle. Lisäksi kaava mahdollistaa ajotunnelin rakentamisen alueelle Vauhtitien suunnasta. Asemakaavan arvioitu käsittelyaika kaupunginvaltuustossa on vuoden 2019 aikana. Asemakaavan ote on liitteenä 7.

## Alueen toimintojen turvaaminen ja aluejärjestelyt

### Hankkeen vaikutukset Jääkenttäsäätiön toimintamahdollisuuksiin

Hankkeen vaikutuksista Jääkenttäsäätiön talouteen on kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimesta teetetty selvitys. Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointia koskeva selvitys on liitteenä 8.

Selvityksen mukaan Helsingin Jäähallin poistuva liiketoiminta jättää noin miljoonan euron vuosittaisen alijäämän Jääkenttäsäätiön toimintaan. Tulevaisuudessa Jääkenttäsäätiöllä ei ole mahdollisuutta kerätä nykyisen rahoitusmallin mukaista omarahoitusosuutta halleihin investoimiseen. Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsäätiön



toiminta muuttuu pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.

Vanhan jäähallin muutoksen vuoksi Jääkentäsäätiön toiminta pyritään turvaamaan seuraavin toimenpitein. Osana hankkeen koordinoitua on tutkittu korvaavien jäähallien toteuttamista muualle Helsinkiin. Tämän hetkisen näkemyksen mukaan korvaavat tilat (kahden jääkentän käsittävä halli) sijoitettaisiin Herttoniemeen Abraham Wetterintien, Linnanrakentajantien ja Johan Sederholmintien kulmaan.

Varausehdoissa edellytetään, että Jääkentäsäätiöllä on halutessaan oikeus vuokrata Garden Helsinki -hankkeen tiloista kenttiä normaalein vuokrin ja ehdoin. Tämä korvaa osaltaan Helsingin jäähallin poistumista Jääkentäsäätiön käytöstä.

#### Jalkapallon toiminnan turvaaminen

Suunnitteluvarauksessa hankkeelta edellytettiin, että jalkapalloilun toimintamahdollisuudet alueella eivät saa hankkeen vaikutuksesta heikentyä. Varausehtojen mukaisesti varauksensaaja on velvollinen ottamaan huomioon hankkeen toteutuksen yhteydessä jalkapallotoiminnan harjoittamisedellytykset ja minimoimaan sille aiheutuvat haitat. Jalkapallon toimintamahdollisuuksien turvaamisesta sekä niiden mahdollista parantamista on tutkittu ja suunniteltu yhdessä liikuntapalveluiden ja Helsinki Stadion Management Oy:n (HJK) kanssa. Sen 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 m 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. Jalkapallotoiminnalle aiheutuu näin käyttökatkoksesta mahdollisimman vähän haittaa.

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. Alue tulee kaavamääräyksen mukaan voida käyttää muidenkin alueen toimijoiden tarpeisiin.

Alueella sijaitsevan Telia 5G -Stadionin toiminta säilyy entisellään.

#### Kaavan toteuttamisen edellyttämät aluejärjestelyt

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. Vuokrasopimus Jääkenttäsäätiön kanssa tulee päättää ja Jääkenttäsäätiön tulee luopua omistamastaan maanalaisesta harjoitusjäähallista.

Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadionintien kulmaan osoitettu pysäköintialueen vuokraus Jääkenttäsäätiön kanssa tulee myös irtisanoa.

Töölön pallonkenttä numero 7 on tällä hetkellä vuokrattuna Helsinki Stadion Management Oy:lle. Kentällä 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 kentältä 6. Samalla maanvuokrasopimus Töölön pallonkentästä 7 tulee päättää ja tehdä uusi maanvuokrasopimus Helsinki Stadion Management Oy:n kanssa kentästä 6.



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

Hakemus, suunnitelmat ja toteutusorganisaatio

#### Hakemus

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

Hakemus on oheismateriaalissa.

#### Viitesuunnitelman pääsisältö ja suunnitteluorganisaatio

Garden Helsinki -hanke on monipuolinen kokonaisuus, jonka keskeisin osa on maan alle rakennettava tapahtuma-areena. Helsingin jäähalli 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 lainvoimaista asemakaavaa ja rakennuslupaa.

Kokonaisrakentamisajaksi on arvioitu noin 38-46 kuukautta.

#### Rahoitus- ja toimintasuunnitelma sekä toteutusorganisaatio

Projekti GH Oy on esittänyt hankkeen alustavan rahoitus- ja toimintasuunnitelman kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle varauksen valmistelun yhteydessä.

Varauksensaajan tulee esittää lopullinen rahoitusta ja toteutusta koskeva suunnitelma investori-, omistaja-, käyttäjä- rakennuttaja- ja ura-





koitsijatahoineen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle ennen kiinteistöjen luovuttamista.

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

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.

#### Varausesitys ja keskeiset varausehdot

Garden Helsinki -hanketta on kehitetty vuonna 2016 tehdyn suunniteluvarauspäätöksen ja sitä koskevan vuonna 2018 tehdyn tarkentavan varauspäätöksen mukaisesti. Hankkeen suunnitelma perustuu varauspäätöksen 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 tarkoitus osoittaa uudet tilat harjoitusjäähallia varten muualta kaupungista.

Varauksensaaja on suunnittelussaan huomioinut aikaisempien varauspäätösten edellyttämät asiat siten, että alueen luovuttamiseen ja toteuttamiseen tähtäävästä tontinvarauksesta päättäminen on perusteltua.

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

Hanke tulee toteuttaa liitteenä 1 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 edellytetään, että hanke suunnittelee ja osoittaa säätiölle harjoitusjäähallitilat vuokrattavaksi tavanomaisin ehdoin ja hinnoin, ellei Jääkenttäsäätiö päätä olla 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, anturarat, sokkelit, tukimuurit sekä tekonurmipinnoitteen.

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

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

Kenttä 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-radan 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-radan huolto- ja pelastusyhteys toteutetaan kyseisen tunnelin kautta, veloitetaan tämä suorittamaan tästä korvauksen hankkeelle sillä osin kuin se käyttää tunnelia huoltoyhteytenä. Oikeus varataan myös Pisara-radan 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, rakentamisen logistiseen suunnitelmaan sekä muita rakentamisen ja käytön aikaisia ehtoja.

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



## Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet

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

Kaupunginhallitukselle tullaan seuraavassa vaiheessa esittämään vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyvälle maanalaiselle alueelle (VP/s –alueelle sijoittuvat alueet). Kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt tätä koskevan esityksen 16.4.2019, 202 §. Helsingin jäähallin alueelle osoitetun YU-korttelialueen luovutusperiaatteet tullaan käsittelemään myöhemmin erikseen, kun jäähallia koskevat selvitykset on tehty.

## Muualta varattavat tontit

### Periaatteet tonttien varaamiseksi

Garden Helsinki -hankkeessa on kyse kaupungin kannalta, kansallisessa mittakaavassa, kaupunkikehityksen näkökulmasta poikkeuksellisesti rakennushankkeesta. Varausalueelle on suunniteltu hieman yli 100 000 k-m<sup>2</sup> urheilu-, liikunta- ja tapahtumatilaa. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 190 000 k-m<sup>2</sup>. Urheilu-, liikunta- ja tapahtumatilan osuus hankkeen kokonaislaajuudesta on siten erittäin huomattava. Hankkeen arvioitu kokonaisinvestointi- ja rahoitustarve on noin 800 miljoonaa euroa.

Hankkeen korkeat laatutavoitteet, maanalaisen rakentamisen laajuus ja vaativuus, hankkeeseen sisältyvä rakennusteknisesti vaativa ja kallis vanha jäähalli sekä hybridirakennuksen rakennustekninen vaativuus muodostavat tavanomaiseen rakentamiseen nähden poikkeavan kustannusriskin koko hankkeelle. Tämä yhdistettynä urheilu-, liikunta- ja tapahtumatilojen huomattavaan osuuteen hankkeesta, tekee hankkeen rahoituksen järjestämisestä tavanomaista huomattavasti haastavampaa.

Edellä mainittujen tekijöiden vuoksi Garden Helsinki -hankkeeseen on perusteltua yhdistää rakennusoikeutta hankkeen ulkopuolelta. Hankkeen toteutusedellytysten varmistamiseksi on tarkoitus, että kaupunki varaa suoravarauksena Projekti GH Oy:lle noin 28 000 k-m<sup>2</sup> asuntorakennusoikeutta myöhemmin kaupungin ja Projekti GH Oy:n yhteisesti sopimilta alueilta. Muualta varattavan rakennusoikeuden tarpeellisuutta on arvioitu muun muassa edellä esitettyjen seikkojen sekä käytyjen neuvottelujen perusteella ja vertaamalla Garden Helsinki -hanketta muualla Suomessa vireillä oleviin vastaavan tyyppisiin hankkeisiin.



Kaupunginhallituksen Garden Helsinki -hanketta koskevan varauspäätöksen (27.6.2016, 655 §) mukaan asunto-, toimisto-, ja liikerakentamista voidaan osoittaa myös suunnittelualueen ulkopuolelta. Muualta varattava asuinrakennusoikeus parantaa hankkeen kokonaistuottopotentiaalia ja tasapainottaa hankkeeseen sisältyviä riskejä. Nämä tekijät parantavat hankkeen toteutuskelpoisuutta helpottamalla rahoituksen järjestämistä. Muualta varattavat tontit tullaan luovuttamaan kuntalain edellyttämällä tavalla käypään arvoon siten, että tonttien käypä hintataso tullaan varmistamaan vähintään kahden ulkopuolisen riippumattoman asiantuntijan toimesta. Varauksissa ja luovutuksissa tullaan noudattamaan kaupungin tontinluovutusperiaatteita ja alueellisia ehtoja sekä muutoin kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja. Helsingin kaupunki ei ole tehnyt eikä sen ole tarkoituskaan tehdä sitoumuksia Garden Helsinki -hankkeeseen toteutettavien liikunta- tai muiden tilojen pitkäaikaisesta vuokraamisesta. Kaupunki ei myöskään sitoudu hankkeeseen rahoittajan roolissa, vaan hanke rahoitetaan kokonaisuudessaan yksityisillä varoilla. Kaupunki varmistaa hankkeen toteutusedellytykset ainoastaan varaamalla ja luovuttamalla hankkeelle asuntotontteja hankkealueen ulkopuolelta käypään hintaan.

Muualta varattavista tonteista tullaan päättämään erikseen tämän päätöksen perusteluja noudattaen. Tontit pyritään ensisijaisesti varaamaan Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilta. Tontit luovutetaan sääntelemättömään ja vapaarahoitteiseen omistus-/vuokra-asuntotuotantoon erikseen määriteltävin osuuksin.

## Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginhallitus päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan muu toimielin tai viranhaltija päättää, kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(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



17.06.2019

Asia/9

- 6 Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet / Garden Helsinki  
7 Asemakaavan ote  
8 Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2019 § 202

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 maanlaiset 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

16.04.2019 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

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

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 kappaleeksi 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



17.06.2019

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

Poissa: 1

Eveliina Heinäluoma

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

26.03.2019 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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