



## § 175

### Esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamisen jatkamiseksi WasaGroup Oy:lle monitoimiliikuntakeskuksen suunnittelua varten Malmin Longinojalta

HEL 2022-010347 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kulttuurin ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle WasaGroup Oy:lle Malmin Longinojalta myönnetyn kehittämisvarauksen jatkamista 31.12.2023 saakka monitoimiliikuntakeskuksen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varausalue käsittää asemakaavan nro 10850 korttelissa 38155 olevan tontin numero 16. Varausalue kuuluu 4.5.2001 lainvoiman saaneen asemakaavan (nro 10850) mukaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YU). Varsinaisen vuokra-alueen rajat määräytyvät myöhemmin tehtävän vuokrasopimuksen mukaisesti. Maa-alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

2

Varausalueesta perittävä vuokra on 6 454,40 euroa vuodessa (12 800 kem<sup>2</sup> x 12 e/kem<sup>2</sup> x 0,05 x 20,17 x 50 % x 1/12 kk). Se on maksettava 30.11.2022 mennessä kaupungin lähettämää laskua vastaan Helsingin kaupungin talouspalveluiden varainhallintaan tai kaupungin osoittamalle pankkitilille.

3

Jääurheilutilojen toteuttaminen on selvitettävä yhteistyössä Oy Helsingin Luisteluareenan kanssa.

4

Hankkeen luonnospiirustukset on esitettävä liikuntapalvelukokonaisuuden hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

5

Varauksensaajan tulee esittää vuokraushakemus hyvissä ajoin ennen varausajan päättymistä. Vuokrasopimuksen on oltava voimassa ennen kuin rakennuslupa myönnetään.

6

Varauksensaaja vastaa kaikkien viranomaislupien hakemisesta aiheutuvista kustannuksista ja kaikista rakentamiskustannuksista sekä tulevalla vuokra-alueella mahdollisesti tarvittavien kulkuväylien, johtojen, ojien ym. siirroista.



7

Helsingin kaupunki ei vastaa siitä vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei hankkeelle saada rakennuslupaa tai ettei varsinaista maanvuokrausta voida solmia.

8

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi  
Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 310 32342  
kimmo.isotalo(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 13.6.2022 päivätty hakemus, joka koskee WasaGroup Oy:lle Malmin Longinojalta myönnetyn kehittämisvarauksen jatkamista 31.12.2023 saakka monitoimiliikuntakeskuksen suunnittelua varten.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa kehittämisvarauksen jatkamista WasaGroup Oy:n hakemuksen mukaisesti. Lautakunta on aiemmin esittänyt kehittämisvarauksen myöntämistä WasaGroup Oy:lle 5.5.2020 ja 26.10.2021. Kaupunginhallitus on molemmilla kerroilla tukenut lautakunnan esitystä (25.5.2020 ja 15.11.2021).

WasaGroup Oy:n tarkoituksena on rakentaa monipuolinen liikuntakeskus, jonka merkittävänä osana olisi Suomen ensimmäinen jääpallolle soveltuva täysimittainen ja katettu jääkenttä. Jääkenttä toisi hankkeen näkemyksen mukaan lisää jääkapasiteettia myös taitoluistelijoille ja juniorijääkiekkoilijoille sekä takaisi jäälajeille ympärivuotiset harrastusmahdollisuudet. Lisäksi liikuntakeskukseen suunnitellaan monipuolista muuta urheilutilaa, liiketiloja sekä pysäköintihallia. Hanketta on suunnit-



teltu yhdessä Oy Helsingin Luisteluareena kanssa, jonka olisi tarkoitus tulla jääurheilutilojen vuokralaiseksi.

Käytännössä monitoimiliikuntakeskuksen tilat jakaantuisivat siten, että liikuntatilat sijaitsisivat kiinteistön yläkerrassa (10 900–11 900 k-m<sup>2</sup>), liiketilat alakerrassa (6 000 k-m<sup>2</sup>) ja pysäköinti kellarikerroksessa (3 500 m<sup>2</sup>/105 autopaikkaa).

Ympäristöarvot ovat olleet keskeisessä roolissa hankkeen suunnittelussa. Jääkoneiden tuottaman hukkalämmön olisi tarkoitus kattaa jäähallin, jääkoneiden ja suihkujen lämpimän veden sekä myös lähes kaikkien muidenkin lämpimien tilojen lämmitystarpeet.

WasaGroup Oy:n hanketta on suunniteltu useamman vuoden ajan. Tänä aikana monitoimiliikuntakeskuksen rakennussuunnitelmat ovat tarkentuneet ja yhtiö on käynyt neuvotteluita muun muassa Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuuden, asemakaavoituksen ja liikennesuunnittelun sekä keskuksen tulevien toimijoiden kanssa.

WasaGroup Oy:n 13.6.2022 toimittaman hakemuksen mukaan suunnitellun liikuntakeskuksen ja kaupallisten toimintojen hybridirakennuksen tulevat liikuntatoimijat ovat pitkälti sitoutuneet hankkeeseen. Kiinteistön toteuttaminen vuokramallilla edellyttää näiden lisäksi myös kaupallisia tai toimitilatoimijoita, joiden kanssa aiemmin tehdyt sopimukset ovat rauenneet viimeisten Covid-19 -pandemia-aaltojen sekä Ukrainan sodan seurauksena. Erityisesti Itä-Euroopassa edelleen jatkuvan konfliktin myötä kasvaneet haasteet materiaalikustannuksiin ja -saatavuuteen liittyen ovat johtaneet tilanteeseen, jossa ennen sotaa neuvotellut vuokratasot eivät enää nykyrakennuskustannuksilla mahdollista hankkeen käynnistämistä.

WasaGroup Oy:n taustalla toimiva Tuohex Capital Oy on jäämässä perustettavan kiinteistöosakeyhtiön omistajaksi ja tilojen vuokranantajaksi. Kyseinen kiinteistörahastoyhtiö edellyttää kuitenkin sitovien vuokrasopimusten tekemistä monitoimiliikuntakeskuksen tulevien toimijoiden kanssa ennen lopullisten investointipäätösten tekoa.

Uuden kehittämisvarauksen voimassaolon aikana WasaGroup Oy:n tavoitteena on muodostaa kokonaisuus, jonka myötä esitetty hanke saadaan toteutettua. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea rakentamisen materiaalivirtojen ja kustannusten tasaantumista kevään 2023 aikana.

WasaGroup Oy:n hankkeen päivittämätön kustannusarvio on 37 miljoonaa euroa, mistä noin 24 miljoonaa euroa on jyvitetty liikuntatiloihin ja 13 miljoonaa euroa muihin tiloihin. Yhtiön suunnitelmana on rahoittaa hanke pääosin oman Funds-rahastonsa (14,8 miljoonaa euroa) ja ulkopuolisen rahoituslaitoksen (12,58 miljoonaa euroa) avulla. Näiden li-



säksi yritys on suunnitellut hakevansa lainaa Helsingin kaupungilta yhteensä 40 prosenttia monitoimiliikuntakeskuksen liikuntatilojen kustannusarvion osalta (9,62 miljoonaa euroa).

Tämä varauspäättös ei ole kaupungin sitoumus monitoimiliikuntakeskuksen rahoittamiseen.

Hankkeelle aiemmin myönnetty varausalue käsittää asemakaava nro 10850 korttelin 38155 tontin nro 16, joka on kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontti 38155/16 kuuluu voimassa olevaan kaupunginvaltuuston 14.3.2001 hyväksymän ja 4.5.2001 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10850 mukaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YU). Asemakaava mahdollistaa monitoimiliikuntakeskuksen rakentamisen.

Tontilla on varattu 7 000 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliömetri) urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentamiseen sekä 5 000 k-m<sup>2</sup> urheilu-, liike-, toimisto- ym. työtilojen rakentamiseen. Tästä 5 000 k-m<sup>2</sup>:stä 50 prosenttia tulee käyttää liikuntatoimintaa palveleviin tiloihin.

Monitoimiliikuntakeskuksen toteutuminen lisää omalta osaltaan painetta liikunnan tilojenkäytön avustusmäärärahoihin. Lisäksi mahdollinen tontin maavuokran subventio lisää liikuntapalvelukokonaisuuden vuokramenoja.

Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi  
Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 310 32342  
kimmo.isotalo(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano