



19.06.2024

Ärende/14

## § 133

### Försäljning av tomter till Projekti GH Oy och godkännande av föravtal (Bortre Tölö, KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4)

HEL 2024-005692 T 10 01 01 01

## Beslut

Stadsfullmäktige beslutade att staden säljer den normativa detaljplanetomten (KTYA) nr 3 (cirka 24 265 m<sup>2</sup>) i kvarteret 14528 och den normativa detaljplanetomten (YU) nr 4 (cirka 879 m<sup>2</sup>) i kvarteret 14528, som avses i detaljplaneändring nr 12572, i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) till bolaget Projekti GH Oy (FO-nummer 2581735–9) eller till ett fastighets- och bostadsbolag som bolaget bildar på följande villkor:

- tomterna säljs som en helhet, köpesumman uppgår minst till 21 000 000 (tjugoen miljoner) euro
- om försäljningen av tomterna ingår ett föravtal om fastighetsaffär i enlighet med bilaga 7 och vid försäljningen följs villkoren i föravtalet och dess bilagor och de eventuella tilläggsvillkor som tomtchefen vid stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendom fastställer
- det ovannämnda föravtalet undertecknas samtidigt med föravtalet om den normativa detaljplanetomten (YU) nr 2 och byggnaderna på tomten (Helsingfors ishall, på adressen Nordenskiöldsgatan 11–13) i kvarteret 14528, som avses i detaljplaneändring nr 12572, om vilket staden beslutar separat enligt egen bedömning
- Helsingfors ishall överförs till projektet när saneringen till Mid-arena börjar. Helsingfors stad och Isbanestiftelsen äger och opererar Helsingfors ishall fram till inledandet av saneringen.

Dessutom förutsatte stadsfullmäktige att staden ska förhandla med parterna i projektet om en lösning för att offentliggöra projektets ägarstruktur och finansieringsmodell innan det slutliga köpeavtalet ingås.

Beslutet ersätter stadsfullmäktiges beslut 11.9.2019 (§ 248) i den utsträckning det gäller KTYA-tomten 14528/3, som avses i detaljplaneändring nr 12572.

## Behandling

### Motförslag

Ledamoten Paavo Arhinmäki föreslog understödd av ledamoten Sami Muttilainen följande tillägg till beslutsförslaget:



Köpesumman fastställs ungefär halvvägs mellan två olika bedömningsmetoder. Även om avtalet innehåller en möjlighet till tilläggsköpeskilling, är den föreslagna minimiköpesumman betydligt lägre än tomtens beräknade marknadsvärde från 2019 och därmed kan beslutet om uppdatering av köpesumman ses som en viktig handling från stadens sida för att främja projektets genomförande. Eftersom det rör sig om ett exceptionellt förfarande anser stadsfullmäktige att det är skäl att bestyrka tolkningen i fråga om bedömningen av statsstöd med en EU-notifikation.

Ledamoten Paavo Arhinmäki föreslog understödd av ledamoten Sami Muttilainen följande tillägg till beslutsförslaget:

Dessutom förutsätter stadsfullmäktige att staden ska förhandla med parterna i projektet om en lösning för att offentliggöra projektets ägarstruktur och finansieringsmodell innan det slutliga köpeavtalet ingås.

#### Omröstningsordning

Motförslagen togs separat upp till omröstning.

#### 2 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, ledamoten Paavo Arhinmäkis 1 motförslag NEJ

JA-förslag: Stadsstyrelsen

NEJ-förslag: ledamoten Paavo Arhinmäkis 1 motförslag

Ja-röster: 65

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Veli-Pekka Dufva, Mika Ebeling, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Fardoos Helal, Mari Holopainen, Martina Houtsonen, Shawn Huff, Ville Jalovaara, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Pia Kopra, Laura Korpinen, Marika Koski, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Teija Makkonen, Otto Meri, Nina Miettinen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Kimmo Niemelä, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Tom Packalén, Matias Pajula, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Markku Rantahalvari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Minna Salminen, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Juhani Strandén, Nina Suomalainen, Tuomas Tuomi-Nikula, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Ozan Yanar



Nej-röster: 15

Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Mia Haglund, Sandra Hagman, Titta Hiltunen, Veronika Honkasalo, Elina Kauppila, Marko Kettunen, Minja Koskela, Anna Lemström, Ajak Majok, Sami Muttilainen, Tuomas Nevanlinna, Mika Raatikainen, Sinikka Vepsä

Blanka: 3

Oona Hagman, Terhi Peltokorpi, Erkki Tuomioja

Frånvarande: 2

Timo Harakka, Mikael Jungner

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Paavo Arhinmäkis förslag.

### 3 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, ledamoten Paavo Arhinmäkis 2 motförslag NEJ

JA-förslag: Stadsstyrelsen

NEJ-förslag: ledamoten Paavo Arhinmäkis 2 motförslag

Ja-röster: 30

Ted Apter, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Veli-Pekka Dufva, Nora Grotenfelt, Jussi Halla-aho, Arja Karhuvaara, Pia Kopra, Heimo Laaksonen, Teija Makkonen, Otto Meri, Seija Muurinen, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Tom Packalén, Matias Pajula, Pia Pakarinen, Marcus Rantala, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Seida Sohrabi, Juhani Strandén, Nina Suomalainen, Juhana Vartiainen

Nej-röster: 51

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Oona Hagman, Sandra Hagman, Juha Hakola, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma, Fardoos Helal, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Martina Houtsonen, Shawn Huff, Ville Jalovaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Marko Kettunen, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Minja Koskela, Marika Koski, Anna Lemström, Minna Lindgren, Ajak Majok, Nina Miettinen, Sami Muttilainen, Tuomas Nevanlinna, Kimmo Niemelä, Johanna Nuorteva, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Markku Rantahalvari, Tuomas Rantanen, Minna Salminen, Pekka Sauri, Anni Sinnemäki, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Ozan Yanar



19.06.2024

Ärende/14

Blanka: 2  
Laura Korpinen, Björn Månsson

Frånvarande: 2  
Timo Harakka, Mikael Jungner

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Paavo Arhinmäkis förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 09 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Sijainti- ja varausaluekartat
- 2 Garden Helsinki - Hankkeen esittely
- 3 Tilannekatsaus: Helsinki tapahtumakaupunkina
- 4 Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi (päivitys)
- 5 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 6 Kartat myytävistä tonteista
- 7 Kiinteistökaupan esisopimus ja sen liitteet
- 8 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 2 p)
- 9 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 10 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 11 Sekretessbelagd (JulkL 24.1 § 17 kohta ja 20 kohta)
- 12 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 13 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar att staden säljer den normativa detaljplane-tomten (KTYA) nr 3 (cirka 24 265 m<sup>2</sup>) i kvarteret 14528 och den normativa detaljplanetomten (YU) nr 4 (cirka 879 m<sup>2</sup>) i kvarteret 14528, som avses i detaljplaneändring nr 12572, i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) till bolaget Projekti GH Oy (FO-nummer 2581735–9) eller till ett fastighets- och bostadsbolag som bolaget bildar på följande villkor:

- tomterna säljs som en helhet, köpesumman uppgår minst till 21 000 000 (tjugoen miljoner) euro
- om försäljningen av tomterna ingår ett föravtal om fastighetsaffär i enlighet med bilaga 7 och vid försäljningen följs villkoren i föravtalet



19.06.2024

och dess bilagor och de eventuella tilläggsvillkor som tomtchefen vid stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegenom fastställer

- det ovannämnda föravtalet undertecknas samtidigt med föravtalet om den normativa detaljplanetomten (YU) nr 2 och byggnaderna på tomten (Helsingfors ishall, på adressen Nordenskiöldsgatan 11–13) i kvarteret 14528, som avses i detaljplaneändring nr 12572, om vilket staden beslutar separat enligt egen bedömning
- Helsingfors ishall överförs till projektet när saneringen till Mid-arena börjar. Helsingfors stad och Isbanestiftelsen äger och opererar Helsingfors ishall fram till inledandet av saneringen.

Beslutet ersätter stadsfullmäktiges beslut 11.9.2019 (§ 248) i den utsträckning det gäller KTYA-tomten 14528/3, som avses i detaljplaneändring nr 12572.

## Sammandrag

Projektet för multifunktionsarenan Garden Helsinki (nedan projektet), som placeras vid Nordenskiöldsgatan i Bortre Tölö i närheten av Helsingfors ishall, Boltarenan och Olympiastadion, har planerats sedan 2010. För projektet bildades ett projektbolag (Projekt GH Oy, nedan projektbolaget). Stadsstyrelsen fattade 2015 det första reserveringsbeslutet om projektet. Det senaste reserveringsbeslutet fattades 18.12.2023 (778 §).

Med detta beslut beslutar staden om försäljning av KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4 i Bortre Tölö till projektbolaget. Med detta beslut godkänner staden dessutom det föravtal för fastighetsaffär som gäller dessa tomter. Enligt stadsstyrelsens reserveringsvillkor ser staden över prissättningen av KTYA-kvartersområdet, som fastställdes 2019. I bedömningen strävar staden efter att bland annat beakta projekthelhetens fastighetsekonomiska lönsamhet och förändringarna i marknadsläget.

Staden har fortsatt beredningen i samarbete med projektbolaget utifrån stadsstyrelsens reserveringsbeslut. Under början av år 2024 har staden beställt bedömningar av marknadsvärdet på YU-tomten 14528/4, som hör till helheten för nybyggnad, och KTYA-tomten 14528/3 av två opartiska fastighetsvärderare. I värderingarna har fastighetsvärderarna strävat efter att beakta projekthelhetens fastighetsekonomiska lönsamhet och förändringarna i marknadsläget. Värderingen gjordes med en metod som utgår från avkastningsvärdet och beaktar projektets fastighetsekonomiska lönsamhet samt med en marknadsvärdesmetod som vanligtvis används för att bedöma obebyggda tomters marknadsvärde.



Utifrån värderingsutlåtandena och förhandlingarna med projektbolaget föreslås att staden säljer KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4 som en helhet till projektbolaget eller de bostads- och fastighetsbolag som projektbolaget bildar för att genomföra projekthelheten till en köpesumma på minst 21 miljoner euro. Utöver minimiköpesumman har staden rätt till en tilläggsköpeskilling i enlighet med de förutsättningar som anges nedan. Köpesumman kan anses vara motiverad från stadens perspektiv med tanke på de krav som detaljplanen ställer för byggandet på området och de villkor som staden har ställt för projektet. Med tanke på dessa villkor, ändringarna i läget på fastighetsmarknaden och värderingsutlåtandena är det osannolikt att staden får ett bättre anbud på tomterna.

Staden ingår ett föravtal om försäljningen av tomterna med projektbolaget. I föravtalet ingår även ett utkast till den slutliga fastighetsaffärens villkor. Föravtalet omfattar bland annat villkor för förutsättningarna för den slutliga fastighetsaffären, dvs. de villkor som ska uppfyllas för att staden ska vara skyldig att genomföra affären. Till förutsättningarna för den slutliga affären hör bland annat att projektbolaget har lagt fram de slutgiltiga bindande finansieringsförbindelserna, de entreprenadavtal och myndighetstillstånd som behövs för att genomföra projektet samt en tillräcklig och trovärdig utredning om den nya multifunktionsarenans ekonomiska verksamhetsförutsättningar på lång sikt för staden. På så sätt säkerställer staden för sin del att projekthelheten kan byggas färdig utan avbrott. De ovannämnda förbindelserna ska vara trovärdiga från stadens synvinkel.

Detta beslut ersätter stadsfullmäktiges beslut om prissättningsprinciperna för KTYA-tomten 14528/3 från 11.9.2019 (§ 248). YU-tomten 14528/4 ingick inte i det beslutet. Ärendet om fastighetsaffären och föravtalet för Helsingfors ishall, som hör till helheten Garden Helsinki, ska behandlas vid stadsmiljönämndens sammanträde 11.6.2024. Avsikten är att föravtalet för fastighetsaffären och föravtalet för försäljningen av fastigheten Helsingfors ishall undertecknas samtidigt.

Dessa föravtal skapar för sin del förutsättningar för projektbolaget att organisera finansiering för den fas då projektet utvecklas vidare och projektets bygglov planeras och därmed främja det för staden strategiskt viktiga projektet. Projektbolaget uppskattar att kostnaderna för den följande utvecklingsfasen, bygglovet och den övriga fortsatta planering som behövs, uppgår till totalt cirka 6–7 miljoner euro, vilket kommer att finansieras privat. Det kommer att ta cirka 4–5 år att bygga arenahelheten. Därmed kan den nya multifunktionsarenan öppnas tidigast år 2029.

## Föredragandens motiveringar



---

## Bakgrund och tidigare beslut i korthet

Planeringen av projektet Helsinki Garden inleddes 2010. Oy HIFK-Hockey Ab och en grupp av privatpersoner står bakom projektet. Projektbolaget (Projekti GH Oy) bildades för att genomföra projektet och har svarat för projektets planering, utveckling och marknadsföring.

Enligt den ursprungliga planen omfattar projektet Garden Helsinki utöver multifunktionsarenan även bland annat affärslokaler, idrottslokaler, bostäder, kontor och ett hotell. Ursprungligen undersöktes möjligheten att placera projektet i området Tallbacka–Sporthallen så att hela den nödvändiga bygggrätten och alla funktioner skulle ligga på en plats på projektområdet. Senare beslutades att projektet placeras på sin nuvarande plats på ett område i Helsingfors ishalls omedelbara närhet som avgränsas av Nordenskiöldsgatan, Norra Stadionvägen och Tölö idrottspark som staden förutsätter.

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring nr 12572, som möjliggör projektet, i februari 2020. Detaljplaneändringen och projektets planeringslösning utgår från det vinnande förslaget i en arkitektutävling, Skinnari, som utarbetades av Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy, som har planerat projektets ovanjordiska delar. PES-Arkkitehdit Oy har planerat projektets underjordiska delar. Tillsammans med projektbolaget har bland annat den internationella planeringsbyrån Populous Ltd., som är specialiserad på evenemangsarenor, svarat för konceptplaneringen.

## Reserveringsbeslut i korthet

Stadsstyrelsen har fattat reserveringsbeslut eller beslut om ändring av reserveringsbeslut om projektet Garden Helsinki 11.5.2015 (§ 525), 27.6.2016 (§ 655), 8.1.2018 (§ 14) och 24.6.2019 (§ 486). Reserveringstiden enligt reserveringsbeslutet från 2019 löpte ut 31.12.2020.

Stadsstyrelsen beslutade 18.12.2023 (§ 778) att på nytt reservera de kvartersområden KTYA och YU och de därtill hörande underjordiska områden på områdena VP/s i Bortre Tölö som anges i detaljplaneändring nr 12572 och behövs för att genomföra projektet Garden Helsinki för projektbolaget för fortsatt planering och genomförande av multifunktionsarenaprojektet och verksamhetslokal- och bostadsprojekten i anslutning till det fram till 31.12.2025 bland annat på följande villkor:

- Ingen bostadsbyggrätt säljs utanför projektområdet i Bortre Tölö.
- Staden ser över prissättningen på KTYA-kvartersområdet. I omvärderingen strävar staden bland annat efter att beakta den fastighetsekonomiska lönsamheten av den projekthelhet som genomförs på kvartersområdet och förändringarna i marknadsläget.



- Den som reserverar tomterna är medveten om att först stadsstyrelsen och senare stadsfullmäktige fritt fattar beslut om eventuella ändringar i prissättningen efter eget omdöme.
- Den som reserverar tomterna är ytterligare medveten om att staden utnyttjar utomstående opartiska experters bedömningar vid omvärderingen och utför en bedömning av förbjudet statsstöd och gör det som bedömningen förutsätter.
- Det förväntas att projektet ger mer ingående insyn i sin finansiering när projektet framskrider.
- Dessutom påminde stadsstyrelsen om att projektet även ska avtala om priserna på Helsingfors ishall och träningshallen enligt gängse värde.
- Innan långfristiga arrendeavtal om överlåtelse av tomterna/områdena på reserveringsområdet eller köpebrevens undertecknas ska den som reserverar tomterna leverera en tillförlitlig utredning om de lagakraftvunna bygglov som genomförandet av projektet Garden Helsinki förutsätter, organiseringen av projektets helhetsfinansiering och eventuella övriga nödvändiga utredningar som behövs för att verifiera projektets genomförbarhet till stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendomen för godkännande.
- På reserveringsområdet får bostadsbyggrätt på cirka 15 000 m<sup>2</sup> lägenhetsyta förverkligas om inte annat avtalas av den som reserverar tomterna och staden.
- Projektets slutliga planeringslösning ska på bästa möjliga sätt anpassas till den kultur- och byggnadshistoriskt betydelsefulla miljön.
- Den fortsatta planeringen ska göras i tätt samarbete med den områdesgrupp som staden utser och planeringen ska även följa områdesgruppens anvisningar.
- De slutliga bygglovsplanerna ska föreläggas områdesgruppen för godkännande innan ansökan om bygglov lämnas in.

Beredningen av detta beslutsförslag utgår från stadsstyrelsens reserveringsbeslut 18.12.2023 (§ 778). Läges- och detaljplanekartorna finns i bilaga 1.

### Stadsfullmäktiges beslut om arrende-, köptions- och försäljningsprinciper

Stadsfullmäktige har 11.9.2019 (§ 248) fastställt arrende-, köptions- och försäljningsprinciperna (prissättningsprinciperna) för det i detaljplaneändring nr 12572 avsedda kvartersområdet KTYA och de därtill hörande underjordiska områdena på områdena VP/s. I beslutet fastställdes enhetspriserna för byggrätt för olika användningsändamål för olika typer av lokaler som byggs på KTYA- och VP/s-kvartersområdena. Priserna justeras enligt förändringen i poängtalet för levnadskostnadsin-





dex. Enligt prissättningsprinciperna tar staden ut arrende eller köpeskilling för all våningsyta som anges i detaljplanen. Enhetspriserna bands vid levnadskostnadsindex.

Det totala priset för KTYA-tomten 14528/3 beräknat enligt de prissättningsprinciper som stadsfullmäktige beslutat om uppgår till cirka 65,6 miljoner euro och med beaktande av utvecklingen av levnadskostnadsindex, som har varit exceptionellt kraftig under de senaste åren, till cirka 78,1 miljoner euro. Stadsfullmäktiges ovannämnda beslut om prissättningsprinciperna kan inte längre anses vara aktuellt på grund av stadens reserveringsbeslut från 2023 samt ändringarna på fastighets- och finansieringsmarknaden och i projektets fortsatta utveckling, vilket beskrivs närmare nedan.

#### Projektet Garden Helsinki och läget med planeringen i korthet

Avsikten med projektet Garden Helsinki är att bygga världens modernaste evenemangsarenahelhet i Helsingfors. På nationell nivå är det fråga om ett mycket stort projekt som genomförs med privat finansiering där olika funktionshelheter stöder varandra. Projektbolaget (Projekt GH Oy), som bildades 2013 för projektet, ägs nu av Oy HIFK-Hockey Ab (ägarandel 40 %), Fincap Oy (ägarandel 20 %) och Friends of Garden Oy (ägarandel 40 %), som i huvudsak ägs av projektets nyckelpersoner. Projektbolaget har svarat för projektets planering, utveckling och marknadsföring, hittat investerare och arrangerat projektets totala finansiering.

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring nr 12572, som möjliggör genomförandet av projektet, i februari 2020 (12.2.2020, 32 §) och planen vann laga kraft 26.2.2021. Efter att detaljplaneändringen vann laga kraft har projektbolaget aktivt fortsatt att utveckla projektet. Målet har varit att allt bättre anpassa projektet till miljön bland annat genom att minska massan av de byggnadsdelar som ligger ovan jord och att hitta en helhetslösning som är både funktionellt och ekonomiskt sett genomförbar. Enligt projektbolaget har det hittills investerat över 20 miljoner euro i projektets planering och utveckling då man beaktar kostnaderna för finansieringen av projektutvecklingsfasen.

Projekthelheten Garden Helsinki består av dessa helheter med följande omfattning enligt de nuvarande planerna:

- En projekthelhet med verksamhetslokaler (cirka 107 575 m<sup>2</sup> vy), som byggs på KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4 och består av multifunktionsarenan (cirka 57 500 m<sup>2</sup> vy), ett hotell (cirka 16 275 m<sup>2</sup> vy), kontor (cirka 12 800 m<sup>2</sup> vy), affärslokaler (cirka 6 000 m<sup>2</sup> vy) och bostäder (cirka 15 000 m<sup>2</sup> vy)



- En arena för inomhusträning, bollsporter och evenemang, dvs. den så kallade Mid-arenan (cirka 20 900 m<sup>2</sup> bruttoyta), som ligger i Helsingfors ishalls fastighet och ska saneras
- Parkeringsanläggningar under jord (cirka 51 500 m<sup>2</sup> bruttoyta)
- En träningsishall under jord (cirka 7 800 m<sup>2</sup> bruttoyta)

Den nya multifunktionsarenan ska rymma cirka 15 500–19 000 personer och Mid-arenan cirka 3 000–4 500 personer beroende på evenemangets typ. Cirka 800 bilar ska få plats under jord. Man kör till multifunktionsarenans logistiklokaler och de underjordiska parkeringsanläggningarna via en tunnel från Fartvägen. Den underjordiska träningsishallen får två planer.

Dessa ytor och lokalfördelningar är tills vidare ungefärliga. Projektets omfattning och lokalfördelning kommer att preciseras och utvecklas i projektutvecklingens följande faser, bland annat på grund av åtgärder för att förbättra projekthelhetens genomförbarhet.

Projektbolaget uppskattar att helhetsinvesteringen i projekthelheten Garden Helsinki (den underjordiska parkeringen, arenatomten, Mid-arenan) uppgår till cirka 800 miljoner euro exklusive tomtkostnaderna, varav andelen den helhet (multifunktionsarenan, hotellet, kontoren, afärslokaler och bostäderna) som byggs på KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4 uppgår till cirka 653 miljoner euro exklusive tomtkostnaderna. Kostnaderna för helhetsinvesteringen omfattar utöver de egentliga byggnadskostnaderna bland annat finansieringskostnaderna under byggtiden, kostnaderna för projektutvecklingsfasen och övriga motsvarande kostnader som krävs för genomförandet av projekthelheten. Även projektets kostnader preciseras under den fortsatta planeringen.

Projektbolaget har för avsikt att gå vidare till bygglovsplaneringen så fort som möjligt. För att kunna inleda bygglovsplaneringen måste projektet satsa cirka 6–7 miljoner euro extra på planeringen utöver de satsningar som redan har gjorts i projektutvecklingsfasen. Projektbolaget anser att föravtalet och föravtalet för försäljningen av fastigheten Helsingfors ishall ger bolaget förutsättningar för att arrangera den finansiering som behövs för den fortsatta planeringen.

Om bolaget kan arrangera finansieringen för den fortsatta planeringen och staden fattar de beslut som behövs kan byggandet av projektet Garden Helsinki inledas 2025. Byggtiden uppskattas vara cirka 4–5 år. Den nya multifunktionsarenan kan i så fall öppnas tidigast 2029. Vid försäljningen av fastigheten Helsingfors ishall, som hör till projekthelheten, och inledandet av saneringen av densamma utgår staden från att



saneringen ska inledas så snart som möjligt efter att den nya multifunktionsarenan står klar.

Presentationsmaterialet för projektet Garden Helsinki finns i bilaga 2. I presentationsmaterialet ingår även en beskrivning av projektets planerade finansiering.

#### Projekthelheten Garden Helsinkis genomförbarhet

Till sin storlek och innehålla är projektet Garden Helsinki en mycket stor och krävande projekthelhet i nationell skala. Staden har bedömt projektets genomförbarhet i projektets olika faser bland annat med hjälp av externa fastighetsekonomiska experter. Staden har fortsatt bedömningen av projektets genomförbarhet bland annat utgående från projektbolagets utredningar.

Med tanke på genomförbarhetsbedömningen är det väsentligt att beakta att det är fråga om ett mycket omfattande projekt som består av olika helheter varav alla måste förverkligas för att projekthelheten ska kunna genomföras. Dessa olika helheter har var sina ekonomiska ramvillkor för att de ska kunna genomföras enligt planerna. Med beaktande av det ovannämnda kan projekthelheten Garden Helsinkis genomförbarhet bedömas utifrån följande centrala ekonomiska ramvillkor:

- Med tanke på den underjordiska multifunktionsarena som byggs på KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4 är det centralt att hyresbetalningsförmågan hos det operatörsbolag (Nordarenas Oy) som är hyresgäst i multifunktionsarenan räcker till för att täcka kostnaderna för de junior- och seniorlån som behövs för att finansiera de investeringar som är nödvändiga för bygget av multifunktionsarenan samt de övriga kostnaderna för det fastighetsbolag som bildas för multifunktionsarenan.
- De kommersiella verksamhetslokalerna (hotellet, kontoren och affärslokalerna) och bostäder som byggs på KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4 ska vara fastighetsekonomiskt sett tillräckligt lönsamma, dvs. deras marknadsvärde ska överskrida investeringskostnaderna och försäljningsvinsten ska vara tillräckligt stor. Projektbolaget allokerar en tillräcklig andel av försäljningsvinsten till finansiering i form av eget kapital av det fastighetsbolag som bildas för multifunktionsarenan.
- De parkeringsanläggningar med tunnelförbindelser som främst ska ligga under Centralparken betjänar den multifunktionsarena och verksamhetslokalshelhet som byggs på KTYA-tomten 14528/3 och



YU-tomten 14528/4 byggs.

- Betalningsförmågan hos det operatörsbolag (Nordarenas Oy) som är hyresgäst i den inomhusidrotts- och evenemangsarena som saneras i fastigheten Helsingfors ishall räcker till att täcka kostnaderna för de junior- och seniorlån som behövs för att finansiera de investeringar som är nödvändiga för saneringen samt de övriga kostnaderna för det fastighetsbolag som bildas för delprojektet.

Utgående från de ramvillkor som presenteras ovan kan man i korthet konstatera följande om projektets genomförbarhet:

- Om ramvillkoren för multifunktionsarenan torde man kunna konstatera att byggandet av multifunktionsarenan sannolikt kräver att investeringskostnaderna sjunker från den nuvarande kalkylen på cirka 324,5 miljoner euro. Utifrån projektbolagets utredning om projektets finansiering verkar hyresbetalningsförmågan hos det operatörsbolag som bildas vara rimlig. Investeringskostnaderna är höga i förhållande till multifunktionsarenafastighetens uppskattade marknadsvärde, vilket gör det svårt att t.ex. få lån för finansieringen av projektet. Även detta är ett skäl att sänka investeringskostnaderna.
- Vad de kommersiella helheter som byggs ovan jord på KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4 beträffar verkar bostäderna (cirka 15 000 m<sup>2</sup> vy) vara fastighetsekonomiskt lönsamma. Den fastighetsekonomiska lönsamheten och genomförbarheten av hotellhelheten (cirka 16 275 m<sup>2</sup> vy) förbättras dessutom betydligt av att projektbolaget i september 2023 ingick ett bindande föravtal med Scandic Hotels Group om hyrning av en hotellhelhet med cirka 457 rum. Situationen för kontorshelheten verkar emellertid svår ut, bland annat på grund av marknadsläget för kontorslokaler och de mycket höga investeringskostnaderna.
- Projektbolagets samarbetspartner i fråga om de kommersiella underjordiska parkeringsanläggningar som betjänar multifunktionsarenan och verksamhetslokalerna är ett betydande internationellt företag specialiserat på kommersiell parkeringsverksamhet. Parkeringssanläggningens ekonomiska genomförbarhet har inte bedömts närmare, men det är klart att man ska uppnå en godtagbar investeringskostnadsnivå i förhållande till hyresinkomsterna även för dem.
- För den inomhusidrotts- och evenemangsarena (Mid-arenan) som saneras i fastigheten Helsingfors ishall ser det ut att vara svårt att uppnå en godtagbar investeringskostnadsnivå. I praktiken torde det bland annat kräva att de befintliga konstruktionerna och hustekniska



systemen kan utnyttjas så mycket som möjligt även för det nya användningsändamålet

Med tanke på detta kan man sammanfattningsvis konstatera att det enligt tillgängliga uppgifter kan anses vara klart att projektets mest centrala svårigheter har att göra med de mycket höga byggnadskostnaderna. Dessutom försvårar det nuvarande marknadsläget exempelvis tillgången till finansiering och höjer finansieringens kostnader. Även fastighetsinvesteringarnas ökade avkastningskrav gör det svårare att sälja den helhet av multifunktionsarenan och de kommersiella verksamhetslokaler (i synnerhet hotellet och kontoren) som byggs på KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4 till investerare. Det är viktigt att försäljningen lyckas så att det går att allokera tillräckligt med inkomster från försäljningen till finansiering i form av eget kapital av det fastighetsbolag som bildas för multifunktionsarenan. Under projektets fortsatta utveckling ska projektbolaget hitta sätt att sänka genomförandekostnaderna och öka avkastningspotentialen med hjälp av planeringen och lyckas i förhandlingarna med projektledningsentreprenören eller i konkurrensutsättningen. En minskning av räntorna och fastighetsinvesteringarnas avkastningskrav vore mycket gynnsam för genomförandet av projektet. Positivt är att byggnadskostnaderna har börjat sjunka under år 2023 och byggandets prisnivå har minskat märkbart under det senaste året. Dessutom uppskattas Europeiska centralbanken börja minska styrräntan måttligt under det innevarande året. En lägre räntnivå skulle naturligtvis sänka projektets finansieringskostnader och sannolikt även fastighetsinvesteringarnas avkastningskrav.

De hyres-, samarbets- och övriga avtal som gäller projekthelheten är i många avseenden ännu vägledande och på avsiktsförklarings-/föravtalsnivå, men det kan anses vara normalt med tanke på projektets utvecklingsfas. Enligt projektbolaget blir dess centrala samarbetspartner i olika roller bland annat en av världens största internationella evenemangsorganisatörer, världens största biljettförsäljningsorganisation Ticketmaster, hotelloperatören Scandic, restaurangkoncernen NoHo Partners och Oy HIFK-Hockey Ab. Hyresgäster i de idrotts- och evenemangslokaler som saneras i Helsingfors ishall kommer att vara bland annat Helsinki Seagulls, IF Gymnastics och HAC Cheerleading. Projektbolaget säger sig ha avsiktsförklaringar eller motsvarande viljeyttringar av aktörer som vill hyra in sig i de nya lokalerna. Om viljeyttringarna leder till hyresavtal täcker dessa klart över hälften av det nödvändiga kassaflödet från kapitalhyran. En bra preliminär uthyrningsgrad skapar för sin del förutsättningar att genomföra projektet. Det är ändå klart att för att kunna genomföra projektet krävs att olika vägledande avtal och viljeyttringar realiseras som bindande hyresavtal samt att den totala uthyrningsgraden och hyreskassaflödet förbättras (t.ex. kontoren). Det är även av största vikt att den samarbetspartner till projektbo-



laget som är en av världens största internationella företag inom evenemangsbranschen (eller en annan aktör på motsvarande nivå inom evenemangsbranschen) förbinder sig till byggandet av multifunktionsarenan.

#### Projektfinansieringen och framtida bolagsstruktur

När stadsstyrelsen 18.12.2023 (§ 778) reserverade projektområdet i Bortre Tölö på nytt beslutade den även att det förväntas att projektet ger mer ingående insyn i sin finansiering när projektet framskrider. Projektbolaget har levererat en utredning om projektets planerade finansiering till staden. I utredningen ingår även projektbolagets åsikt om projektets framtida bolagsstruktur och dess viktigaste inkomstflöden för t.ex. det operatörsbolag som blir hyresgäst i multifunktionsarenan. I korthet kan man konstatera följande om projektets genomförandemodell, finansiering och centrala inkomstflöden utifrån utredningen.

#### Finansiering i projektutvecklingsfasen

Projektbolaget har hittills svarat för finansieringen av projektutvecklingsfasen. Finansieringskostnaderna för projektutvecklingsfasen har hittills uppgått till cirka 22 miljoner euro, varav finansieringsutgifternas andel är cirka hälften. Finansieringen har samlats in som lån från privata finländska företag samt från delägarna i projektet.

Projektets följande utvecklingsfas omfattar bygglovsplanering och närmare planering av genomförandet. Dess kostnadsbedömning uppgår enligt projektbolaget till totalt cirka 13 miljoner euro, varav bygglovsplaneringens andel är cirka 6–7 miljoner euro. För finansieringen svarar delägarna i det fastighetsbolag som bildas för multifunktionsarenan, dvs. projektbolaget och det företag inom evenemangsbranschen som är projektbolagets samarbetspartner. Det senare bolagets ägarandel i multifunktionsarenans fastighetsbolag blir minst 51 procent.

Efter projektutvecklingsfasen överför projektbolaget och dess samarbetspartner de planer som de har finansierat, föravtalen osv. till de fastighetsbolag som bildas för genomförandefasen. Med dessa försäljningsinkomster betalar projektbolaget de lån som det har tagit ut för projektutvecklingsfasen.

Efter projektutvecklingsfasen bildas ett tillräckligt antal fastighetsbolag för genomförandefasen. Dessa fastighetsbolag köper tomterna 14528/3 och 4 (kvotdelarna). Projektets olika helheter finansieras av fastighetsbolagen och genomförs för deras räkning.

#### Finansiering av multifunktionsarenan och Mid-arenan



Hur mycket finansiering som behövs för att bygga multifunktionsarenan och Mid-arenan beror på hur många investeringar projekten kräver. Multifunktionsarenans finansieringsbehov uppgår till cirka 300 miljoner euro och Mid-arenans till cirka 23 miljoner euro. Den totala finansieringen av multifunktionsarenans investering består av (1) den finansiering i form av eget kapital som investeras i fastighetsbolaget (andel av finansieringen cirka 25–30 procent) och (2) de junior- och (3) seniorlån som tas ut från nationella och internationella kreditinstitut (andel av finansieringen 70–75 procent). Projektbolaget (andel cirka 49 procent) och dess samarbetspartner (andel cirka 51 procent) svarar för multifunktionsarenans finansiering i form av eget kapital. Avsikten är att projektbolaget finansierar sin andel av finansieringen av multifunktionsarenans fastighetsbolag i form av eget kapital med intäkterna från försäljningen av de kommersiella helheter som byggs ovanpå multifunktionsarenan. Junior- och seniorlånggivarna konkurrensutsätts. Projektbolaget har även inlett diskussioner med undervisnings- och kulturministeriet om eventuellt stöd för uppförande av idrottsanläggningar, som beviljades även för Nokia Arena i Tammerfors. Det eventuella stödet skulle användas för att täcka multifunktionsarenans investeringskostnader.

För seniorlånggivarna utgörs säkerheterna för lånen i så fall av aktieägarnas finansiering i form av eget kapital, juniorlånegivarnas finansieringsandel (juniorlånegivarna har svagare förmånsrätt) och multifunktionsarenafastigheten/det kassaflöde som den genererar.

Det fastighetsbolag som bildas för multifunktionsarenan betalar lånen och sina övriga kostnader med intäkter från kapital- och underhållshyran från det operatörsbolag som bildas (Nordarenas Oy). Delägare i operatörsbolaget blir projektbolaget och det internationella företag inom evenemangsbranschen som är projektbolagets samarbetspartner (vars ägarandel blir minst 51 %). Operatörsbolagets inkomstflöde består av ett antal olika källor, varav de viktigaste är hyresintäkter för uthyrning av arenan för evenemang (inklusive bl.a. en andel av evenemangens biljettförsäljningsintäkter och den fasta hyra som HIFK betalar till operatörsbolaget), uthyrning av båsen, en andel av intäkterna från restaurangtjänsterna i anslutning till multifunktionsarenan och försäljning av namn- och marknadsföringsrättigheter.

Nordarenas Oy blir även hyresgäst i Mid-arenan, som blir resultatet av saneringen av fastigheten Helsingfors ishall. Utgångspunkten är att arrangemangen för finansieringen av saneringen följer samma principer som finansieringen av multifunktionsarenan.

Finansiering av kommersiella helheter



Projektbolaget bildar de bolag som behövs för att genomföra de hotell- och kontorshelheter som byggs ovanpå multifunktionsarenan. Bolagen säljs till investerare utifrån en konkurrensutsättning innan byggnadsfasen inleds. Avsikten är att hotell- och kontorshelheterna finansieras enligt den så kallade forward funding-modellen, där den investerare som i konkurrensutsättningen valts som köpare av respektive fastighetsbolag (hotell, kontor och bostäder) finansierar byggandet i den takt det framskrider. Investerarnas inkomster består av de hyror som betalas av de företag som använder lokalerna. GH Asunnot Oy svarade för finansieringen av bostäderna. Bolagets delägare är projektbolaget och Fincap Oy, som redan nu är delägare i projektbolaget. Fincap Oys ägarandel i GH Asunnot Oy blir 49 procent. Avsikten är att finansiera bostäderna med ett vanligt RS-lån och sälja dem till konsumenter.

Staden har låtit en utomstående expert med fastighetsfinansiering som specialitet bedöma projektets finansiering. Ett sammandrag av projektbolagets finansieringsutredning finns som en del av presentationen av projektet i bilaga 2. Projektbolagets finansieringsutredning finns i sin helhet i bilaga 8.

#### Projektet Garden Helsinkis betydelse för staden

Enligt Helsingfors stadsstrategi, som stadsfullmäktige har godkänt, förbättrar Helsingfors sin position som värdstad för bl.a. kultur och idrott och andra stora evenemang. Evenemang har en betydande roll i att göra Helsingfors till en trivsam, livskraftig och attraktiv stad. Enligt en utredning av stadskansliets enhet för varumärke och evenemang deltog ungefär 660 000 besökare i de evenemang som var med i utredningen under 2023. Besökarna spenderade totalt cirka 96,5 miljoner euro (cirka 146 euro/besökare), varav besökare från utanför Helsingfors stod för cirka 67,5 miljoner euro. Det är klart att evenemang har en betydande betydelse även för företag och sammanslutningar i staden.

Stadskansliets utredning om Helsingfors som evenemangsstad "Tilannekatsaus: Helsinki tapahtumakaupunkina" finns i bilaga 3.

Helsingfors stad har av olika orsaker förlorat konkurrenskraft i fråga om evenemang under de senaste åren. Om projektet Garden Helsinki förverkligas förbättrar det avsevärt stadens konkurrenskraft i fråga om både nationella och internationella storevenemang inom idrott och kultur och bidrar avsevärt till att stadsstrategins mål uppnås. Om projektet förverkligas förbättrar det Helsingfors internationella synlighet och attraktivitet. Dessutom har det troligtvis också en mer omfattande positiv inverkan på stadens livskraft och uppnåendet av näringspolitiska mål. I en uppdaterad omfattande bedömning av de ekonomiska effekterna uppskattas projektets sysselsättningseffekt vara cirka 2 750 årsverken i





investeringsfasen och cirka 900 årsverken när verksamheten kommit i gång.

Om projektet förverkligas har den positiva effekter på stadens inkomster. För KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4 uppgår stadens inkomster för tomtöverlåtelse till minst 21 miljoner euro. Dessutom får staden inkomster från försäljningen av fastigheten Helsingfors ishall. Eftersom staden ska sälja Helsingfors ishall blir den av med de stora ägaransvaren för underhåll och renovering av ishallsfastigheten inom de närmaste åren. Ishallsfastigheten uppskattas behöva byggas om cirka 15–30 miljoner euro.

Utöver det ovannämnda har projektet även en positiv inverkan på stadens skatteinkomster om det förverkligas. Enligt den uppdaterade omfattande bedömningen av de ekonomiska effekterna uppgår skatteinkomsterna till cirka 6 miljoner euro under byggtiden och till cirka 2,5 miljoner om året euro när verksamheten inletts. Med beaktande av de utgifter och inkomster som förverkligandet av projektet medför staden kan projektet Garden Helsinki sannolikt anses vara även ekonomiskt sett lönsamt och väl motiverat för staden. Den uppdaterade omfattande bedömningen av ekonomiska effekter finns i bilaga 4.

#### Projektet Garden Helsinkis övriga effekter

Genomförandet av projektet Garden Helsinki förutsätter att staden gör sedvanliga investeringar på cirka 6 miljoner euro för att göra tomterna i projektområdet byggbara och bygga allmänna områden.

Den framtida försäljningen av Helsingfors ishall påverkar ishallens nuvarande hyresgästs, Isbanestiftelsen sr:s (nedan Isbanestiftelsen), ekonomiska ställning så att dess verksamhet i fortsättningen kommer att kräva att det årliga stödet höjs med cirka 1,2 miljoner euro. Stödet måttligt i förhållande till ökningen av skatteinkomster som förverkligandet av projektet Garden Helsinki medför.

Staden fattar senare separat beslut om att eventuellt avsluta Isbanestiftelsens rumshyresavtal och därmed sammanhängande ekonomiska frågor. Avsikten med beredningen av försäljningen av ishallen är att Helsingfors ishall ska fortsätta att användas för sitt nuvarande syfte så länge som möjligt och att verksamheten i ishallen ska upphöra så snart som möjligt efter att den nya multifunktionsarenan öppnats. Trots detta kommer möjligheterna att använda ishallen för evenemang som behöver utomhusutrymmen att begränsas när byggandet av projektet Garden Helsinki inleds, eftersom utomhusutrymmen i anslutning till ishallen, såsom ishallens parkeringsområde, måste användas för byggande.



Projektbolaget och Isbanestiftelsen avtalar sinsemellan om försäljningen till projektbolaget av den underjordiska träningsishall som ligger i anslutning till Helsingfors ishall, som Isbanestiftelsen äger och som ska rivas när projektet genomförs. En tomt i Hertonäs har anvisats för Isbanestiftelsens träningsishall, vilket för sin del kompenserar den hall som rivs. Hertonäs ishall blev klar 2023. I samband med projektet Garden Helsinki tänker man ytterligare bygga en träningshall, där Isbanestiftelsen blir hyresgäst. Isbanestiftelsen fattar fritt beslut i frågan enligt egen bedömning. Projektbolaget och Isbanestiftelsen förhandlar även om stiftelsens eventuella roll som operatör av den nya multifunktionsarens konstis.

Genomförandet av projektet förutsätter att den övertryckshall som ligger på Tölö bollplan 7 och som Helsingin jalkapallokubi (HJK) använder rivs och som utgångspunkt även att arrendeavtalet med Helsinki Stadion Management Oy avslutas i förtid. I detaljplanen har det anvisats en ersättande plats för övertryckshallen på den bredvidliggande bollplanen 6. Stadsmiljönämnden har 11.6.2019 (§ 331) godkänt ett föravtal om att avsluta arrendeavtalet i förtid och flytta övertryckshallen. Enligt föravtalet förbinder staden sig att ersätta de kostnader som närmare specificeras i avtalet för avslutande av arrendeavtalet och förflyttningen av hallen. Dessutom genomför projektet Garden Helsinki på egen bekostnad de grundläggningsarbeten som behövs på bollplan 6. Föravtalet behöver förnyas eftersom byggandet av projektet Garden Helsinki fördröjs.

Som stadsstyrelsens reserveringsbeslut förutsätter har stadens och projektbolagets mål bland annat varit att minimera projektets effekter i synnerhet på fotbollens verksamhetsförutsättningar. Därför har staden ändrat Tölö bollplan 1 till en uppvärmd konstgräsplan, vilket gör det möjligt att avsevärt öka det totala antalet timmar per år då planen används. På så sätt har man strävat efter att det totala antalet timmar per år då planerna används ska ändras så lite som möjligt. När projektet Garden Helsinki blir klart kommer staden fortfarande att använda bollplan 7, även om den ligger på det kvartersområde som överläts till projektet.

## Arenaprojekt i andra städer

Under de senaste åren har flera multifunktionsarenor byggts eller börjat planeras i Finland. Nokia Arena i Tammerfors (kapacitet cirka 13 000–15 000 personer) öppnades i december 2021. Dessutom är flera nya multifunktionsarenaprojekt aktuella åtminstone i Vanda (projektet Arena 3.3, uppskattad kapacitet 17 000–21 000 personer), Åbo (projektet Åbo bangård, uppskattad kapacitet cirka 8 900–10 000 personer), Jyväskylä (projektet Hippos Jyväskylä, uppskattad kapacitet cirka 5 500–7 000



personer) och Uleåborg (projektet Oulun areena, uppskattad kapacitet cirka 10 000–12 000 personer).

De ovannämnda städerna har stött eller förbundit sig att stödja byggandet av multifunktionsarenorna på flera olika sätt. Till exempel bidrog Tammerfors stad till byggandet av däck och infrastrukturen på Nokia Arena med totalt cirka 34 miljoner euro och finansierade multifunktionsarenans fastighetsbolag med 26 miljoner euro. Dessutom har Tammerfors stad anvisat det konsortium av privata investerare som deltog i finansieringen och genomförandet av projektet en möjlighet att köpa bostadsbyggrätt på totalt cirka 68 000 m<sup>2</sup> vy bredvid arenan och utanför arenaområdet. Staten har beviljat arenaprojektet i Tammerfors ett understöd på 18 miljoner euro.

Jyväskylä stad har beslutat att delta i det aktuella projektet för ett idrotts- och välfärdscentrum vid namn Hippos bland annat genom att investera 23 miljoner euro i projektbolaget. Dessutom har Jyväskylä stad förbundit sig på flera olika sätt att köpa idrottsturer för 5 miljoner euro per år i 30 år. Jyväskylä stad har även förbundit sig att sälja bostadsbyggrätt på 24 000 m<sup>2</sup> vy till investerarkonsortiet. Åbo stad har beslutat att finansiera projektet Åbo bangård med finansiering i form av eget kapital och lån, totalt med 50 miljoner euro, och förbundit sig att sälja 70 000 m<sup>2</sup> vy till investerarkonsortiet. Uleåborgs stad har lovat att bli minoritetsägare i det arenabolag som bildas genom att investera högst 50 miljoner euro i bolaget.

I ljuset av dessa exempel kan det anses vara klart att arenaprojekt nästan utan undantag kräver extra-ordinära åtgärder även av offentliga aktörer.

#### Grundläggande uppgifter och detaljplaneuppgifter om de tomter som säljs

Staden äger den normativa tomten 3 (cirka 24 265 m<sup>2</sup>), som består av outbrutna områden på fastigheterna 91-14-9904-100, 91-14-9903-100 och 01-14-9901-100. Tomten ligger på Nordenskiöldsgatan 17 i kvarteret 14528, som avses i detaljplaneändring nr 12572. Enligt detaljplaneändring nr 12572 är tomten kvartersområde för verksamhetslokaler och bostadshus. På kvartersområdet ska man placera en multifunktionsarena samt lokaler för idrott och motion (planbeteckning KTYA). Dessutom äger staden den normativa tomten 4 (cirka 879 m<sup>2</sup> vy), som består av ett outbrutet område på fastigheten 91-14-9904-100. Tomten ligger på Nordenskiöldsgatan 15 i kvarteret 14528, som avses i med detaljplaneändring nr 12572. Enligt detaljplaneändring nr 12572 är tomten kvartersområde för idrotts- och rekreationsanläggningar (planbeteckning YU).



En kopia av detaljplaneändringen och kartor över de tomter som säljs finns i bilagorna 5 och 6.

På tomterna finns en underjordisk träningsishall som Isbanestiftelsen äger. Isbanestiftelsens rätt att ha den underjordiska träningsishallen på tomterna grundar sig på ett arrendeavtal som staden (den nuvarande kultur- och fritidssektorn) och Isbanestiftelsen undertecknade 10.6.2008.

Projektbolaget och Isbanestiftelsen förhandlar separat om köpet av träningsishallen som en del av arrangemanget i enlighet med föravtalet för tomterna och genomförandet av arenaprojektet Garden Helsinki. En förutsättning för att projektbolaget ska köpa tomterna är att det samtidigt köper den träningsishall som ligger på tomterna av Isbanestiftelsen och att arrendeavtalet mellan staden och Isbanestiftelsen upphör för tomterna.

Dessutom har staden arrenderat ut ett outbrutet område på cirka 11 000 m<sup>2</sup> på tomten 14528/3 till Isbanestiftelsen med en månads uppsägningstid högst fram till 31.12.2025 som ett tillfälligt parkeringsområde för ishallen. Arrendeavtalet och dess eventuella fortsättning upphör när projektbolaget köper tomten av staden.

Staden har arrenderat ut ett vu/k-område, som i stort sett avses i detaljplaneändring nr 12572 (den s.k. bollplan 7) på tomten 14528/3 till Helsinki Stadion Management Oy som en fotbollsplan fram till 31.3.2029. Om vintrarna har arrendetagaren en övertryckshall för vinterträning på arrendeområdet. Staden har ingått ett föravtal med arrendetagaren om att avsluta arrendet i förtid på grund av projektet Garden Helsinki. Eftersom projektet har fördröjts har föravtalet upphört, men avsikten är att fortsätta avtalet inom den närmaste tiden. När staden säljer tomten 14528/3 till projektbolaget har arrendeavtalet antingen avslutats i förtid eller alternativt beaktats i tillräcklig utsträckning i planeringen och det kommande genomförandet av projektet och projektbolaget har framlagt en redogörelse om detta. I det senare fallet förblir staden arrendegivare i arrendeavtalet fram till slutet av avtalsperioden (högst 31.3.2029) med stöd av den servitutsrätt som staden förbehållit sig på området vu/k i samband med försäljningen av tomten. Projektbolaget anlägger grunden för och konstgräset på en bollplan utanför tomten 14528/7 och staden arrenderar ut planen till arrendetagaren som en ny verksamhetsplats.

## Föreningar i marken

En extern konsult har undersökt om marken på tomten 14528/3 är förorenad. Undersökningen omfattar inte de delar av tomten där Isbanestiftelsens träningsishall ligger. I undersökningen har det inte upptäckts



någon förorenad mark, vilket tyder på att inga fortsatta åtgärder behövs. På tomten har konstaterats halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdet. Projektbolaget ska beakta dem i all markbyggnad. Ett villkor om sanering av eventuell oupptäckt förorenad mark ska ingå i fastighetens köpebrev. Om det visar sig att man måste sanera mark på tomten är projektbolaget skyldigt att omedelbart meddela staden om det. Staden ersätter projektbolaget för de kostnader för sanering av förorenad mark som överskrider vanliga marbyggnadskostnader till de delar de inte är orsakade av träningsishallen, om staden och projektbolaget innan åtgärder vidtas har kommit överens om vilka åtgärder och kostnader som ska ersättas.

Man kunde inte undersöka om marken på tomten 14528/4 är förorenad, eftersom Isbanestiftelsens träningsishall täcker hela den lilla tomten. Ett villkor om att staden inte svarar för förorenad mark på tomterna 14528/3 och 4 om Isbanestiftelsens träningsishall eller verksamheten i hallen har förorsakat föroreningen ska ingå i fastighetens köpebrev. I träningsishallens köpebrev avtalar projektbolaget och Isbanestiftelsen sinsemellan till behövliga delar om ansvaren för att sanera eventuell förorenad mark.

#### Utgångspunkter för prissättning av KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4

Stadsstyrelsen beslutade 18.12.2023 (§ 778) att inte sälja de bostadstomter (totalt cirka 35 000 m<sup>2</sup> vy) utanför projektområdet i Bortre Tölö som staden tidigare planerade att sälja för att finansiera projekthelheten Garden Helsinki. Samtidigt beslutade stadsstyrelsen att staden skulle se över prissättningen av KTYA-kvartersområdet och då sträva efter att bland annat beakta den fastighetsekonomiska lönsamheten av den projekthelhet som genomförs på kvartersområdet och förändringarna i marknadsläget.

Detta beslut av stadsstyrelsen har följts i beredningen av försäljningen av tomterna. Det måste anses vara motiverat att ändra prissättningen av KTYA-tomten 14528/3, eftersom fastighets- och finansieringsmarknaderna har utvecklats mycket negativt efter det förra prissättningsbeslutet (stadsfullmäktige 2019) och eftersom projektet Garden Helsinki minskade i omfattning under projektets fortsatta planering, varför den totala byggrätten på 149 000 m<sup>2</sup> vy som anges i detaljplanen inte kommer att utnyttjas i sin helhet. Projektets nuvarande yta uppskattas uppgå till 107 575 m<sup>2</sup> vy. Stadens linje om att inte överlåta bostadstomter till projektbolaget utanför projektområdet i Bortre Tölö motiverar dessutom att prissättningsprinciper som redan fastställts ses över för att främja det för staden strategiskt viktiga projektet. Eftersom multifunktionsarenans nybyggnad sträcker sig till YU-tomten 14528/4 gäller



beslutet även den tomten. Tidigare har prissättningsbeslut om YU-tomten inte fattats.

Staden lät två opartiska experter på fastighetsbedömning (Catella Property Oy 2.4.2024 och Newsec Valuation Oy 3.4.2024) göra värderingsutlåtanden om KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4. Värderingen gjordes med en metod som utgår från avkastningsvärdet och beaktar projektets fastighetsekonomiska lönsamhet samt med en marknadsvärdesmetod som vanligtvis används för att bedöma obebyggda tomters marknadsvärde där objektets marknadsvärde bedöms utifrån relevanta jämförelseaffärer.

Enligt experternas syn ger den metod som utgår från avkastningsvärdet en mer realistisk bedömning av objektets marknadsvärde än marknadsvärdesmetoden, eftersom den senare metoden inte nödvändigtvis kan beakta vare sig särdragen hos den hybridbyggnad som ska byggas på tomterna eller de ovanligt stora projektkostnaderna i tillräcklig utsträckning. När man utgår från avkastningsvärdet kan man dessutom beakta de olika fastighetsekonomiska realiteterna för de helheter som ingår i hybridprojektet. Exempelvis är det fastighetsekonomiska utgångsläget för multifunktionsarenan mycket svårt, vilket för sin del påverkar förutsättningarna för de kommersiella helheter som byggs ovanpå multifunktionsarenan och på så sätt även på bygrättens värde. Det är viktigt att beakta de fastighetsekonomiska realiteterna för de olika helheter som ingår i hybridprojektet, eftersom projekthelheten kan genomföras endast om alla helheter som ingår i den genomförs. Å andra sidan kan man konstatera att resultatet av den metod som utgår från avkastningsvärdet påverkas avsevärt av t.ex. projektets osäkra genomförandekostnader.

Minimiköpesumman och villkoren för tilläggsköpeskillingen utgår från resultatet av prisförhandlingarna med projektbolaget och kan med beaktande av de ovannämnda värderingsutlåtandena anses vara marknadsmässiga. För minimiköpesumman redogörs närmare nedan.

Dessutom har staden låtit (7.3.2024) Gem Property Oy göra en uppdatering av en fastighetsvärdering av KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4. Uppdateringen gjordes med den ovan beskrivna marknadsvärdesmetoden.

Värderingsutlåtandena om ärendet finns som bilagor 9–13.

#### Minimiköpesumman och villkoren för tilläggsköpeskillingen

Utgående från värderingarna och resultatet av förhandlingarna med projektbolaget säljer staden KTYA-tomten 14528/3 och YU-tomten 14528/4 som en helhet till projektbolaget eller till fastighets- och bo-



stadsbolag som projektbolaget bildar för att genomföra projekthelheten till en köpesumma på minst 21 miljoner euro. Tio procent av köpesumman betalas vid köptillfället och resten innan den projekthelhet som byggs på tomterna tas i bruk. Staden tar ut ränta på den obetalda köpesumman. Räntan fastställs på den marknadsmässiga nivå som gäller vid tidpunkten för affären. Köparen eller köparna ställer en säkerhet som betalningsgaranti för den obetalda köpesumman.

Utöver den ovan nämnda minimiköpesumman har staden rätt till tilläggsköpeskilling, om utrymmesfördelningen mellan de helheter som ingår i projekthelheten (arenan, kontor, hotell, bostäder och affärslokaler) ändras från den fördelning som värderingen utgick från eller ett användningsändamål ändras till ett helt nytt användningsändamål under projektets fortsatta utveckling. Då tas tilläggsköpeskillingen ut enligt den nettonytta som ändringen producerar. När tilläggsköpeskillingen fastställs utgår man från följande marknadsmässiga enhetspriser: 1 400 euro/m<sup>2</sup> vy för bostadsbyggrätt, 500 euro/m<sup>2</sup> vy för kontorsbyggrätt, 550 euro/m<sup>2</sup> vy för hotellbyggrätt, 650 m<sup>2</sup> vy för dagligvaruhandelslokaler, 500 euro/m<sup>2</sup> vy för övriga affärslokaler och 100 euro/m<sup>2</sup> vy för arenalokaler. Om lokalernas användningsändamål ändras till något annat än de användningsändamål som nämns ovan fastställs en marknadsmässig nivå på enhetspriset utgående från två opartiska fastighetsvärderares värderingar. När nettonyttan fastställs beaktas även den ovan nämnda minimiköpesumman.

Staden har också rätt till tilläggsköpeskilling om den byggrätt som genomförs överskrider den byggrätt som är utgångspunkten för den nyligen gjorda värderingen, dvs. 107 575 m<sup>2</sup> vy. Tilläggsköpeskillingen tas ut i sin helhet för varje kvadratmeter våningsyta som överskrider den fastställda byggrätten med beaktande av utrymmets användningsändamål. För att fastställa denna tilläggsköpeskilling används de ovan nämnda enhetspriserna.

Den tilläggsköpeskilling som eventuellt fastställs utgående från ovanstående principer tas dock inte ut till den del som tilläggsköpeskillingen underskrider en miljon euro. Detta ger projektet ekonomiskt spelrum för projektutvecklingens följande faser.

Utöver tilläggsköpeskillingsgrunderna ovan har staden rätt till tilläggsköpeskilling om de slutliga genomförandekostnaderna för projektet på de tomter som säljs underskrider den nivå på 653 miljoner euro som använts i fastighetsvärderingen och fastställts i föravtalet. Det första 30 miljoner euro av underskridningen kommer projektet till godo, vilket ger projektet ekonomiskt spelrum för projektutvecklingen. Efter det delas nyttan jämnt mellan parterna. Stadens har emellertid rätt till högst 25



miljoner euro i tilläggsköpeskilling på grund av att genomförandekostnaderna underskrids.

I enlighet med föravtalets villkor görs en tomtekonomisk slutrapport om projektet med köparna efter att projekthelheten tagits i bruk för att konstatera huruvida köparna är skyldiga att betaltilläggsköpeskilling. För detta ändamål är köparna skyldiga att bokföra projektets kostnader noggrant och att ge staden alla utredningar och uppgifter som behövs. Enligt avtalsvillkoren har staden rätt till tilläggsköpeskilling även efter den tomtekonomiska slutrapporten om den använda byggrätt som slås fast i slutrapporten underskriver den byggrätt som anvisas för de tomter som säljs i detaljplaneändringen. Enligt villkoret tas tilläggsköpeskilling ut för eventuellt senare tilläggsbyggande utifrån det enhetspris för byggrätten som fastställts marknadsmässigt när ansökan om byggrätten för tilläggsbyggandet lämnats in.

Med beaktande av helheten kan den föreslagna köpesumman anses vara marknadsmässig utifrån de fastighetsvärderingar som staden beställde av opartiska experter i samband med beredningen.

I samband med den omfattande bedömningen av de ekonomiska effekterna av projektet Garden Helsinki beräknades stadens fastighetsskatteintäkter för arenatomten uppgå till cirka 0,7 miljoner euro om året efter försäljningen.

#### Föravtal om fastighetsaffären och dess centrala villkor

Staden och projektbolaget har förhandlat om villkoren i föravtalet om fastighetsaffär som gäller tomterna 14528/3 och 4 och utkastet till köpebrev som fogas till föravtalet. Utkastet till föravtalet med bilagor finns i bilaga 7.

Enligt föravtalet är staden och projektbolaget eller de bolag som det bildar skyldiga att genomföra en fastighetsaffär där staden säljer tomterna till projektbolaget eller de bolag som det bildar i enlighet med utkastet till köpebrevet med eventuella smärre ändringar senast inom sex månader från att alla tretton förhandsvillkor i punkt 5 i föravtalet uppfyllts. Förhandsvillkoren är:

- Köparen har lagt fram de slutliga bindande finansieringsförbindelserna för projektet som genomförs på tomterna och för den underjordiska parkeringsanläggning som byggs utanför tomterna för staden. Finansieringsförbindelserna ska täcka det ovannämnda byggandet ända till slut i enlighet med föravtalet.
- Köparen har lagt fram entreprenadavtalen för genomförandet av projektet och den underjordiska parkeringsanläggningen för staden. Entreprenörerna ska ha den kompetens samt de ekonomiska och





övriga resurser som krävs för att genomföra en mycket stor och krävande helhet.

- Köparen har lagt fram tillräckliga och trovärdiga redogörelser för multifunktionsarenans ekonomiska verksamhetsförutsättningar för minst tio år efter att arenan blivit klar och tagits i bruk för staden.
- Köparen och multifunktionsarenans blivande operatör har gett staden en separat skriftlig förbindelse att multifunktionsarenan ska vara öppen för evenemangsaktörer och hyras ut till dem enligt normala marknadsvillkor.
- Köparen har lagt fram ett tillräckligt och trovärdigt avtal om delning av besittningen av tomterna för staden, där det fastställs hur ägandet av projektets byggnader och lokaler å ena sidan och projektets genomförandekostnader och övriga kostnader å andra sidan fördelas mellan ägarna. Avtalet om delning av besittning ska vara undertecknat. För tydlighetens skull konstateras dock att inget avtal om delning av besittning behövs för tomten 14528/4, om den säljs till ett enda bolag, som bildats av köparen.
- Köparen har fått ett lagakraftvunnet bygglov på tomterna för ett projekt som ungefär motsvarar detaljplaneändring nr 12572. Före det har staden (stadens områdesgrupp eller tomtchef) godkänt huvudritningarna för projektets bygglovsplaner och bygglovet motsvarar ungefärligen godkännandet. Mängden bostadsbyggrätt i bygglovsplanerna och bygglovet ska vara cirka 15 000 m<sup>2</sup> vy och multifunktionsarenan ska ha en åskådarakapacitet på minst cirka 15 500–19 000 vid konserter om köparen och staden inte avtalar något annat. Bostadsbyggrätten ska genomföras som högklassig, fritt finansierad och oreglerad ägar- och/eller hyresbostadsproduktion. Minst cirka 40 procent av ägarbostädernas totala lägenhetsyta ska vara familjebostäder med minst två sovrum.
- Köparen har köpt den träningsishall som ligger på tomterna av Isbanestiftelsen till verkligt värde.
- Staden och köparen har undertecknat ett föravtal om fastighetsaffär som gäller köpet av tomten 14528/2 och den ishall som ligger på den.
- Ett permanent servituts- eller samregleringsavtal har ingåtts mellan staden samt tomterna och tomten 14528/2. I avtalet fastställs i tillräcklig grad de allmänna genomgångsrätterna och de nödvändiga rätterna att bygga vid tomternas gränser i enlighet med detaljplaneändring nr 12572.
- Staten har i detaljplaneändring nr 12572 gett staden äganderätten eller någon annan tillräcklig besittningsrätt till områdesdelarna ajo och ma-ajo2 (VP/s) som gränisar till Fartvägen och till behövliga delar till parkeringsområdet (före detta LP-område) för att bygga en körförbindelse till den underjordiska parkeringsanläggningen.



- Staden och köparen har undertecknat ett långfristigt arrendeavtal om den underjordiska parkeringsanläggning som anvisas i detaljplaneändring nr 12572 och den träningsishall med service- och körförbildelser som ingår i denna.
- Det 8.4.2014 undertecknade arrendeavtalet mellan staden och Helsinki Stadion Management Oy om det vu/k-område (bollplan 7) på tomten 14528/3 som avses i detaljplaneändring nr 12572 har avslutats eller alternativt beaktats i tillräcklig utsträckning i planeringen och genomförandet av projektet och köparen har framlagt en redogörelse om detta. I det senare fallet förblir staden arrendegivare i arrendeavtalet fram till slutet av avtalsperioden (högst 31.3.2029) med stöd av den servitutsrätt som staden förbehållit sig i vu/k-området i samband med försäljningen av tomten 14528/3.
- I samband med försäljningen av tomterna undertecknar staden och köparen ett servitutsavtal, där staden får permanent användningsrätt att på egen bekostnad använda och underhålla det vu/k-område ovan jord (bollplan 7) på tomten 14528/3 som avses i detaljplaneändring nr 12572 för idrotts- och rekreationsbruk. I punkt 10 i föravtalet finns ett villkor om att föravtalet förfaller utan att parterna blir ersättningsskyldiga till varandra om inte alla dessa förhandsvillkor uppfylls senast 31.12.2027. Om köparens projekt dock fördröjs på grund av besvär eller en annan av projektet oberoende orsak får köparen en förlängning som är lika lång som fördröjningen, dock högst fram till 31.12.2029.

Dessutom finns det ett villkor i föravtalet om att köparen har rätt att ansöka om bygglov för projektet medan föravtalet gäller innan köparen har köpt tomterna. För det tar staden enligt sin normala praxis ut en summa av köparen som motsvarar två (2) månaders arrende och som betalas i form av ett engångsbelopp i samband med det slutliga fastighetsköpet av tomterna utgående från det fullmaktsbeslut som beviljas.

I föravtalet finns ett särskilt villkor om att Projekti GH Oy själv är skyldigt att investera upp till 40 miljoner euro av inkomsterna från försäljning av projektets kommersiella delar (bostäder, hotell, kontor) i finansieringen i form av eget kapital av det fastighetsbolag som bildas för multifunktionsarenan och som äger denna fastighetsandel. Det särskilda villkoret gäller även efter köpet av tomterna tills tillstånd för ibruktage av multifunktionsarenan beviljas.

I övrigt innehållet föravtalet villkor som är sedvanliga för föravtal om fastighetsaffärer.

De mest centrala villkoren för fastighetsaffären



I samband med förhandlingarna om villkoren för föravtalet har parterna förhandlat fram villkoren för fastighetsaffären för tomterna 14528/3 och 4, som bifogas till föravtalet. De mest centrala villkoren är:

- De villkor som gäller fastigheternas minimiköpesumma och eventuella tilläggsköpeskilling.
- Köparen ger en säkerhet på 22,68 miljoner euro för betalningen av denna köpesumma och en säkerhet på 5 miljoner euro för utförandet av köparens andra genomförandeskyldigheter och motsvarande skyldigheter.
- Köparen är skyldig att på egen kostnad genomföra projektet i enlighet med detta köpebrev, bygglovsplanernas huvudritningar som staden godkänt, detaljplaneändring nr 12572 och bygglov. Dessutom är köparen skyldig att vidta de överenskomna åtgärderna för bollplanen 6, som ligger utanför tomterna, enligt vad som särskilt avtalats i detta köpebrev. Projektets byggnadsåtgärder ska slutföras inom fem (5) år från den dag då köpebrevet undertecknas. Projektets byggnadsåtgärder anses vara utförda när projektets alla byggnader och lokaler har fått byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd för ibruktagande
- Köparen är skyldig att betala ett avtalsvite på 50 000 euro per månad för de tre första månaderna då projektet överskrider den ovannämnda byggtiden och efter det 100 000 euro per månad, dock totalt högst 500 000 euro.
- Köparen ska planera och genomföra projektet så att byggnadsgrunderna på grannfastigheterna och i omgivningen inte sätter sig eller på annat sätt skadas på grund av byggarbetet.
- Köparen ska planera och genomföra projektet på tomterna så att den ishall som ligger på tomten 14528/2 kan fortsätta att användas tills ombyggnads- och ändringsarbetena inleds. Köparen svarar bland annat för ändringsarbeten och tillfälliga lösningar om sådan teknik och motsvarande som även ishallen på tomten 14528/2 använder finns i den träningsishall som ligger på tomterna och som eventuellt rivs i samband med projektet.
- De byggnader och lokaler som byggs på tomterna på grund av projektet får inte tas i bruk ens delvis innan köparen har köpt tomten 14528/2 och ishallen på tomten av staden och äganderätten har överförs i enlighet med föravtalet för fastighetsköpet mellan staden och köparen, som undertecknas separat. Köparen är skyldig att betala ett avtalsvite för överträdelse av ibruktagandevillkoret ovan. Avtalsvitet motsvarar det köpesumma som fasts-



19.06.2024

tälls i det föravtal som staden och köparen undertecknar separat för tomten 14528/2 och den gamla ishallen på tomten, exklusive eventuell tilläggsköpeskilling.

- Köparen utför grundvattenarrangemangen på tomterna och på bollplan 6 enligt vad som avtalas i köpebrevet.
- Köparen är skyldig att tillhandahålla en plats för övertäckshallen på bollplan 6 utanför tomterna som en omedelbar grundberedningsåtgärd och ersätta arrendetagaren på bollplan 7 om det inte är möjligt att använda planen under byggarbetena enligt vad som avtalats i föravtalet mellan staden och arrendetagaren.

Dessutom ingår sedvanliga villkor för fastighetsaffärer i utkastet till köpebrevet för fastighetsaffären.

### Statsstödsbedömning

Följande anges i artikel 107 punkt 1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF): "Om inte annat föreskrivs i fördragen, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna." Ekonomiska transaktioner som genomförs av offentliga organ ger inte deras motparter någon fördel och utgör därför inte stöd, om de genomförs enligt normala marknadsvillkor (Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd 2016/C 262/01 artikel 74).

I samband med beredningen av försäljningen av tomterna har det bedömts huruvida sådant statligt stöd som avses i artikel 107 punkt 1 i EUF ingår i köpet. Två opartiska experter har bedömt tomternas marknadsvärde före förhandlingarna. Bedömningarna utgår från allmänt godkända marknadsindikatorer och värderingsstandarder. Tomterna har värderats med avkastningsperspektiv, dvs. värderingarna utgår från vilket pris tomterna kan tänkas få om man antar att projektet Helsinki Garden ska genomföras på tomterna i den angivna omfattningen och med de angivna projektkostnaderna.

Som en del av statsstödsbedömningen gjordes även en marknadsekonomiskt aktörstest (Market Economy Operator Test). Med hjälp av testet kan man bedöma om det ingår statligt stöd i en försäljning som ett offentligt samfund genomför när man beaktar huruvida en privat aktör av motsvarande storlek kunde ha fått ett lika högt eller högre pris under vanliga marknadsförhållanden.

Med beaktande av värderingsutlåtandena ovan och resultatet av det marknadsekonomiska aktörstestet får Projekti GH Oy inte sådant stat-



ligt stöd som avses i artikel 107 punkt 1 i EUF, eftersom köpesumman och de övriga villkoren i köpebrevet är marknadsmässiga.

#### Beslutets förhållande till tidigare och kommande beslut i ärendet

Detta beslut ersätter stadsfullmäktiges beslut 11.9.2019 (§ 248) om prissättning av projektet Garden Helsinki till den del det gäller KTYA-tomten 14528/3, som avses i detaljplaneändring nr 12572. Beslutet gällde inte YU-tomten 14528/4, som avses i detaljplaneändringen.

Stadsmiljösektorn bereder för närvarande försäljningen av den till projekthelheten Garden Helsinki hörande fastigheten Helsingfors ishall till projektbolaget. Avsikten är att först ingå ett föravtal om fastighetsaffären och göra den slutliga affären när tidpunkten då multifunktionsarens nybyggnad blir klar är tillräckligt säker. Avsikten är att förslaget om fastigheten Helsingfors ishall föreläggs ett behörigt organ under vårperioden 2024. Det är meningen att föravtalen om försäljningen av KTYA- och YU-tomtarna och försäljningen av fastigheten Helsingfors ishall undertecknas samtidigt. Ett villkor om detta ingår i beslutspunkten och ett motsvarande villkor kommer att ingå i förslaget om försäljning av fastigheten Helsingfors ishall.

I prissättningen av den helhet med underjordiska lokaler som ingår i projekthelheten Garden Helsinki följs den prissättning som stadsfullmäktige fastställde 11.9.2019 § 248, vars aktualitet och eventuella ändringsbehov bedöms och fastställs separat vid behov.

#### Stadsstyrelsens förslag

Stadsstyrelsen föreslog 10.6.2024 (§ 366) stadsfullmäktige att staden säljer tomterna 14528/3 och 4 till projektbolaget. Tomterna behövs för att bygga multifunktionsarenan och helheten med bostäder och verksamhetslokaler. Stadsstyrelsen godkände enhälligt ett motförslag enligt vilket tredje meningen i avsnittet (vi) i föravtalets punkt fem om villkoren till att affären genomförs ("Ehdot kaupan tekemiselle") har följande lydelse: "I bygglovsplanerna och det bygglov som beviljats ska mängden bostadsbyggrätt uppgå till cirka 15 000 m<sup>2</sup> vy och multifunktionsarenan ska ha en åskådarkapacitet på minst 15 500–19 000 personer vid konserter." Denna ändring har gjorts i bilaga 7.

Stadsstyrelsen har dessutom godkänt följande motförslag:

"Stadsstyrelsen konstaterar att den föreslagna uppdaterade prissättningen av tomten beror på att projektet har minskats, marknadsläget har ändrats och projekthelhetens fastighetsekonomiska lönsamhet har minskat något från de ursprungliga planerna. Bakom prissättningen ligger de externa opartiska aktörernas bedömning av tomtens marknads-



värde. För att bedöma marknadsvärdet har man undantagsvis använt även en metod som bedömer avkastningen.”

”Både avkastningsvärdesmetoden och metoden som baserar sig på prisen i jämförelseaffärer kan användas för att bestämma rätt marknadspris. I detta fall anser experterna att avkastningsvärdesmetoden är en lämpligare metod. Stadsstyrelsen betonar att en eventuell tilläggsköpeskilling ingår i den slutliga köpesumman.”

Det motförslag som stadsstyrelsen godkände om att Helsingfors ishall överförs till projektet först när saneringen till Mid-arena inleds har lagts till i beslutspunkten som ett villkor till affären.

Till slut

Projektet Garden Helsinki har planerats exceptionellt länge och projektutvecklingsfasen har krävt exceptionella satsningar av projektbolaget och dess delägare. Projekthelheten är mycket stor och krävande till sitt innehåll och det går inte att säkert konstatera dess ekonomiska genomförbarhet i detta skede av projektutvecklingen.

De ändringar som har skett i projektet och marknadsläget efter 2019 har beaktats vid försäljningen av tomterna. Prissättningsmodellen för tomterna är mer dynamisk än stadsfullmäktiges tidigare prissättningsbeslut. Det ger projektbolaget ekonomiskt spelrum och gör projektutvecklingens fortsatta faser mer förutsägbara, vilket är viktigt för att göra den krävande projekthelheten genomförbar.

Staden har redan tidigare fattat beslut om en detaljplaneändring som möjliggör genomförandet av projekthelheten Garden Helsinki, som är strategiskt viktig för staden. Efter att staden fattat beslut om försäljningen av tomterna och försäljningen av fastigheten Helsingfors ishall, varav det senare tas upp till beslutsfattande senare under sommaren 2024, finns förutsättningar att genomföra projektet Garden Helsinki vad markanvändning och fastighetsöverlåtelse beträffar.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av fast egendom då priset överstiger 10 miljoner euro

Verkställighet av beslutet

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, har stadsstyrelsen för avsikt att vid verkställigheten av beslutet bemyndiga tomtchefen att göra smärre ändringar och kompletteringar i föravtalet och det utkast till



köpebrevet för den slutliga fastighetsaffären som bifogas till föravtalet samt att underteckna föravtalet och det slutliga köpebrevet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 09 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Bilagor**

- 1 Sijainti- ja varausaluekartat
- 2 Garden Helsinki - Hankkeen esittely
- 3 Tilannekatsaus: Helsinki tapahtumakaupunkina
- 4 Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi (päivitys)
- 5 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 6 Kartat myytävistä tonteista
- 7 Kiinteistökaupan esisopimus ja sen liitteet
- 8 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 2 p)
- 9 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 10 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 11 Sekretessbelagd (JulkL 24.1 § 17 kohta ja 20 kohta)
- 12 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 13 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)

**Bilagematerial**

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 3 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p, MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 4 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 10.06.2024 § 366

HEL 2024-005692 T 10 01 01 01

Päätös



Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunki myy Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735–9) tai sen perustamille kiinteistö- ja asunto-yhtiöille Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (KTYA) nro 3 (pinta-ala noin 24 265 m<sup>2</sup>) sekä korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (YU) nro 4 (pinta-ala noin 879 m<sup>2</sup>) seuraavin ehdoin:

- tontit myydään yhtenä kokonaisuutena, kauppahinta on vähintään 21 000 000 (kaksikymmentäyksimiljoonaa) euroa
- tonttien myynnistä tehdään liitteen 7 mukainen kiinteistönkaupan esisopimus ja myynissä noudatetaan esisopimuksen ja sen liitteiden mukaisia ehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja
- edellä tarkoitettu esisopimus allekirjoitetaan yhtäaikaisesti asemakaavan muutoksen nro 12572 korttelin 14528 mukaista ohjeellista kaavatonttia (YU) nro 2 ja sillä sijaitsevia rakennuksia koskevan (Helsingin jäähalli, os. Nordenskiöldinkatu 11-13) esisopimuksen kanssa, josta kaupunki päättää vapaan harkintansa mukaan erikseen.
- Helsingin jäähalli siirtyy hankkeelle siinä vaiheessa, kun sen saneeraus mid-areenaksi alkaa. Helsingin Jäähallin omistus ja operointi pysyy Helsingin kaupungilla ja Jääkenttäsaatiöllä saneerauksen alkamiseen asti.

Päätös korvaa kaupunginvaltuuston päätöksen 11.9.2019 (248 §) siltä osin kun se koskee asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaista KTYA-tonttia 14528/3.

Lisäksi kaupunginhallitus totesi, että tontille esitettävän päivitetyn hinnoittelun taustalla on pienentynyt hanke, muuttunut markkinatilanne sekä alkuperäisistä suunnitelmista hieman pienentyneen hankekokoisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus. Hinnan määrittelyn taustalla on ulkopuolisten riippumattomien toimijoiden arvio tontin markkina-arvosta ja markkina-arvon arvioimiseksi on poikkeuksellisesti käytetty myös tuottoa arvioivaa lähestymistapaa

Sekä tuottoarviometodia että vertailukauppahintametodia voidaan käyttää oikean markkinahinnan määrittelemiseksi ja asiantuntijat ovat pitäneet tuottoarviometodia tässä tapauksessa paremmin sopivana metodina. Kaupunginhallitus myös korosti, että lopullinen kauppahinta sisältää mahdollisen lisäkauppahinnan.

Käsittely





19.06.2024

10.06.2024 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Mika Raatikainen: Muutetaan liitteen 7. "Kiinteistökaupan esisopimus ja sen liitteet" kohdan 5. "Ehdot kaupan tekemiselle" osion (vi) viimeinen lause kuulumaan seuraavasti:

"Monitoimiareenan katsojakapasiteetin tulee konserttikäytössä olla vähintään 15 500-19 000 katsojapaikkaa."

Kannattaja: Daniel Sazonov

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Mika Raatikaisen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Paavo Arhinmäki: Lisätään päätösesitykseen: "Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että tontille esitettävän päivitetyn hinnoittelun taustalla on pienentynyt hanke, muuttunut markkinatilanne sekä alkuperäisistä suunnitelmista hieman pienentyneen hankekokonaisuuden kiinteistöaloudellinen kannattavuus. Hinnan määrittelyn taustalla on ulkopuolisten riippumattomien toimijoiden arvio tontin markkina-arvosta ja markkina-arvon arvioimiseksi on poikkeuksellisesti käytetty myös tuottoa arvioivaa lähestymistapaa."

Kannattaja: Minja Koskela

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Paavo Arhinmäki: Lisätään päätösesitykseen: "Tämän lisäksi kaupunginhallitus edellyttää, että hankkeen omistajarakenne ja rahoitusmalli pitää julkistaa ennen lopullisen kaupan tekemistä."

Kannattaja: Minja Koskela

Vastaehdotus 3:

Paavo Arhinmäki: Lisätään päätösesitykseen: "Aikaisemmin mukaisesti kaupunginhallitus korostaa, että Helsingin jäähallin tulee siirtyä hankkeelle vasta siinä vaiheessa, kun sen saneeraus mid-areenaksi alkaa. Helsingin Jäähallin omistus ja operointi pysyy Helsingin kaupungilla ja Jääkenttäsaatiolla saneerauksen alkamiseen asti."

Kannattaja: Minja Koskela

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.



19.06.2024

Vastaehdotus 4:

Paavo Arhinmäki: Lisätään päätösesitykseen: Kauppahinta määritty näiden kahden erilaisen arviointitavan puolivälin tienoille. Vaikka sopimukseen liittyy mahdollisuus lisäkauppahintaan, niin esitetty vähimmäiskauppahinta asettuu merkittävästi alemmaksi kuin vuonna 2019 arvioitu tontin markkina-arvo ja näin ollen hinnan päivityksestä päättäminen voidaan nähdä kaupungilta merkittävänä tekona hankkeen toteutumisen edistämiseksi. Koska kyseessä on poikkeuksellinen menettely, niin kaupunginhallituksen mielestä valtiontukea koskevan arvioinnin tulkinta vahvistaminen EU-notifikaatiolla olisi järkevää.

Kannattaja: Minja Koskela

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösesitykseen Arhinmäen vastaesitys 1 jälkeen: "Sekä tuottoarviometodia että vertailukauppahintametodia voidaan käyttää oikean markkinahinnan määrittelemiseksi ja asiantuntijat ovat pitäneet tuottoarviometodia tässä tapauksessa paremmin sopivana metodina. Kaupunginhallitus myös korostaa, että lopullinen kauppahinta sisältää mahdollisen lisäkauppahinnan."

Kannattaja: Juhana Vartiainen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Ei-ehdotus: Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen 4. mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 13

Elisa Gebhard, Shawn Huff, Anniina Iskanius, Johanna Laisaari, Minna Lindgren, Suvi Pulkkinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Minja Koskela

Kaupunginhallitus hyväksyi tässä äänestyksessä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen äänin 13 - 2

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna



19.06.2024

Ärende/14

Jaa-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Minja Koskela

Ei-äännet: 13

Elisa Gebhard, Shawn Huff, Anniina Iskanius, Johanna Laisaari, Minna Lindgren, Suvi Pulkkinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Kaupunginhallitus hyväksyi Anni Sinnemäen vastaehdotuksen äänin 13 - 2

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen 2. mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 12

Elisa Gebhard, Shawn Huff, Anniina Iskanius, Johanna Laisaari, Minna Lindgren, Suvi Pulkkinen, Marcus Rantala, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 3

Paavo Arhinmäki, Minja Koskela, Mika Raatikainen

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 12 - 3.

03.06.2024 Pöydälle

Esittelijä

pormestari  
Juhana Vartiainen

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 14.05.2024 § 279

HEL 2024-005692 T 10 01 01 01

Nordenskiöldinkatu ja Pohjoinen Stadiontie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus: 2581735–9) tai sen perustamille kiinteistö- ja asunto-yhtiöille Helsingin kaupungin 14. kaupungino-



san (Taka-Töölö) asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (KTYA) nro 3 (pinta-ala noin 24 265 m<sup>2</sup>) sekä saman korttelin ohjeellisen kaavatontin (YU) nro 4 (pinta-ala noin 879 m<sup>2</sup>) seuraavin ehdoin:

- tontit myydään yhtenä kokonaisuutena ja kauppahinta on vähintään 21 000 000 (kaksikymmentäyksimiljoonaa) euroa.
- tonttien myynnistä tehdään liitteen 7 mukainen kiinteistönkaupan esisopimus ja myynnissä noudatetaan esisopimuksen ja sen liitteiden mukaisia ehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- kaupunki tekee asiassa ennen lopullista päätöksentekoa valtioneutkeen koskevan arvioinnin ja toimii arvioinnin edellyttämällä tavalla.
- edellä tarkoitettu esisopimus allekirjoitetaan yhtäaikaaisesti asemakaavan muutoksen nro 12572 korttelin 14528 mukaista ohjeellista kaavatonttia (YU) nro 2 ja sillä sijaitsevia rakennuksia koskevan (Helsingin jäähalli, os. Nordenskiöldinkatu 11-13) esisopimuksen kanssa, josta kaupunki päättää vapaan harkintansa mukaan erikseen.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään edellä tarkoitettun esisopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin vähäisiä muutoksia ja täydennyksiä sekä allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan.

Lautakunta esitti, että Garden Helsinki-hankkeen esisopimukseen tavoitellaan lisättäväksi ehto, missä Garden Helsinki-areenan katsojakapasiteetiksi konserttikäytössä edellytetään hankeyhtiön ja sen yhteistyökumppaninkin mainitsema 15 500 - 19 000. Näin varmistetaan areenan houkuttelevuus kansainvälisten huippuesiintyjien ja tapahtumien osalta jatkossa.

## Käsittely

14.05.2024 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavina oli tonttipäällikkö Sami Haapanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lisätään esitysehdotukseen loppuun: "Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että tontille esitettävän päivitetyn hinnoittelun tau-



stalla on muuttunut markkinatilanne sekä alkuperäisistä suunnitelmista hieman pienentyneen hankekokonaisuuden kiinteistöloudellinen kannattavuus. Hinnan määrittelyn taustalla on ulkopuolisten riippumattomien toimijoiden arvio tontin markkina-arvosta ja markkina-arvon arvioimiseksi on poikkeuksellisesti käytetty myös tuottoa arvioivaa lähestymistapaa. Vaikka sopimukseen liittyy mahdollisuus lisäkauppahintaan, niin esitetty vähimmiskauppahinta asettuu merkittävästi alemmaksi kuin vuonna 2019 arvioitu tontin markkina-arvo ja näin ollen hinnan päivityksestä päättäminen voidaan nähdä kaupungilta merkittävänä tekona hankkeen toteutumisen edistämiseksi.

Koska kyseessä on poikkeuksellinen menettely, niin kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että valtioneutkea koskevan arvioinnin tulkinta vahvistetaan EU-notifikaatiolla.

Tämän lisäksi kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Helsingin jäähallin osalta myyntihinta arvioidaan erikseen ja tällöin tulee huomioida hallin tuotto ja vuotuiset tulot. Lisäksi aikaisemman mukaisesti lautakunta korostaa, että Helsingin jäähalli tulee siirtyä Garden Helsinki hankkeelle vasta siinä vaiheessa, kun uusi tapahtuma-areena on käytössä. Siihen asti halli pysyy Helsingin kaupungilla ja Jääkenttäsäätiön hallinoimana."

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna

Vastaehdotus:

Mika Raatikainen: Lisätään esitysehdotukseen: "Lautakunta esittää, että Garden Helsinki-hankkeen esisopimukseen tavoitellaan lisättäväksi ehto, missä Garden Helsinki-areenan katsojakapasiteetiksi konserttikäytössä edellytetään hankeyhtiön ja sen yhteistyökumppaninkin mainitsema 15500 - 19000. Näin varmistetaan areenan houkuttelevuus kansainvälisten huippuesiintyjien ja tapahtumien osalta jatkossa."

Kannattaja: Sami Kuusela

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mika Raatikaisen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 10

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Risto Rautava, Saana Rossi, Anni Sinnemäki



19.06.2024

Ärende/14

Ei-äännet: 2  
Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna

Tyhjä: 1  
Mika Raatikainen

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 10-2 (1 tyhjä).

07.05.2024 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoskin

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi