



§ 803

Alueen varaamisen jatkaminen WasaGroup Oy:lle liikuntakeskuksen suunnittelua varten Malmin Longinojalta

HEL 2022-010347 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunginhallitus jatkoi WasaGroup Oy:lle Malmin Longinojalta myönnettyä kehittämisvarausta 31.12.2023 saakka liikuntakeskuksen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varausalue käsittää asemakaavan 10850 korttelissa 38155 olevan tontin 16. Varausalue kuuluu voimassa olevassa asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YU). Varsinaisen vuokra-alueen rajat määräytyvät mahdollisesti myöhemmin tehtävän vuokrasopimuksen mukaisesti. Maa-alue on kaupungin omistuksessa.

2

Varausmaksuna peritään 6 454,40 euroa, joka on maksettava 30.11.2022 mennessä kaupungin lähettämää laskua vastaan.

3

Jääurheilutilojen toteuttaminen on selvitettävä yhteistyössä Oy Helsingin Luisteluareenan kanssa.

4

Hankkeen luonnospiirustukset on esitettävä kaupungin liikuntapalvelujen 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



Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei hankkeelle saada rakennuslupaa tai ettei varsinaista maanvuokrasopimusta tehdä.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteerin, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

1 WasaGroupin hakemus kehittämisvarauksen jatkamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

WasaGroup Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on 25.5.2022 § 317 varannut WasaGroupille Malmin Longinojalta maa-alueen liikuntakeskuksen suunnittelua varten ja 15.11.2021 § 860 jatkanut kehittämisvarausta WasaGroupin hakemuksen mukaisesti. Varaus on päättynyt 30.6.2022.

WasaGroup on ennen varausajan päättymistä (13.6.2022) toimittanut kaupungille hakemuksen varauksen jatkamisesta 31.12.2023 asti. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 4.10.2022 § 175 esittänyt kaupunginhallitukselle kehittämisvarauksen jatkamista hakemuksen mukaisesti.

WasaGroupin tarkoituksena on rakentaa alueelle monipuolinen liikuntakeskus, jonka merkittävänä osana on Suomen ensimmäinen jääpalloille soveltuva täysimittainen katettu jääkenttä. Jääkenttä toisi lisää jääkapasiteettia myös taitoluistelijoille ja juniorijääkiekkoilijoille ja takaisi jäälajeille ympärivuotiset harrastusmahdollisuudet. Liikuntakeskukseen suunnitellaan lisäksi monipuolista muuta urheilutilaa, liiketiloja sekä pyhäköintihallia. Hanketta on suunniteltu yhdessä Oy Helsingin Luistelua-



reenan kanssa, jonka on tarkoitus tulla jääturheilutilojen vuokralaiseksi. Liikuntatilat sijaitsisivat kiinteistön yläkerrassa (10 900–11 900 k-m²), liiketilat alakerrassa (6 000 k-m²) ja pysäköinti kellarikerroksessa (3 500 m²/105 autopaikkaa).

Hanketta on suunniteltu useiden vuosien ajan. Tänä aikana rakennussuunnitelmat ovat tarkentuneet ja WasaGroup on käynyt neuvotteluja muun muassa liikuntapalvelujen, asemakaavoituksen ja liikennesuunnittelun sekä keskuksen tulevien toimijoiden kanssa.

WasaGroupin hakemuksen mukaan liikuntakeskuksen ja kaupallisten toimintojen hybridirakennuksen tulevat liikuntatoimijat ovat pitkälti sitoutuneet hankkeeseen. Kiinteistön toteuttaminen vuokramallilla edellyttää näiden lisäksi kaupallisia tai toimitilatoimijoita, joiden kanssa aiemmin tehdyt sopimukset ovat rauenneet viimeisten koronapandemia-aaltojen ja Ukrainan sodan seurauksena. Erityisesti sodan myötä kasvaneet materiaalikustannuksiin ja -saatavuuteen liittyvät haasteet ovat johtaneet tilanteeseen, jossa aiemmin neuvotellut vuokratasot eivät enää nykyrakennuskustannuksilla mahdollista hankkeen käynnistämistä.

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

Uuden kehittämisvarauksen aikana WasaGroupin tavoitteena on muodostaa kokonaisuus, jonka myötä hanke saadaan toteutettua. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea rakentamisen materiaalivirtojen ja kustannusten tasaantumista kevään 2023 aikana.

Hankkeen päivittämätön kustannusarvio on 37 miljoonaa euroa, josta noin 24 miljoonaa on osoitettu liikuntatiloihin ja 13 miljoonaa muihin tiloihin. WasaGroupin suunnitelmana on rahoittaa hanke pääosin oman Funds-rahastonsa (14 800 000 euroa) ja ulkopuolisen rahoituslaitoksen (12 580 000 euroa) avulla. Näiden lisäksi se on suunnitellut hakevansa kaupungilta lainaa yhteensä 40 prosenttia liikuntatilojen kustannusarvion osalta (9 620 000 euroa).

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa-alueiden varaamisesta rakentamiseen. Varauspäätös ei ole kaupungin sitoumus liikuntakeskuksen rahoittamiseen.

Liikuntakeskuksen toteutuminen lisäisi omalta osaltaan painetta liikunnan tilojenkäytön avustusrahoihin. Liikuntapalvelut subventoi lii-



kuntapaikkarakentamiseen vuokrattavia tontteja, joten tontin mahdollinen vuokraaminen tulisi lisäämään liikuntapalvelujen vuokramenoja.

Varausmaksuna peritään 6 454,40 euroa. Varausmaksun suuruus perustuu liikuntatonttien kohdalla käytettyyn laskentatapaan, jossa alueelle määritellään laskennallinen vuosivuokra ja varausmaksuna peritään yhden kuukauden vuokraa vastaava summa.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

1 WasaGroupin hakemus kehittämismääräyksen jatkamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
WasaGroup Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelut

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 04.10.2022 § 175

HEL 2022-010347 T 10 01 01 00

Esitys

Kulttuurin ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle WasaGroup Oy:lle Malmin Longinojalta myönnetyn kehittämismääräyksen 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 määrättyvät myöhemmin tehtävän vuokrasopimuksen mukaisesti. Maa-alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

2

Varausalueesta perittävä vuokra on 6 454,40 euroa vuodessa (12 800 kem² x 12 e/kem² 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 luonnospirustukset 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



14.11.2022

Asia/14

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566