

## HELSINKI GARDEN

14. KAUPUNGINOSAN (TAKA-TÖÖLÖ) PUISTO-,  
URHEILUPIISTO-, PYSÄKÖINTI- JA KATUALUEITA SEKÄ  
MAANALAISTA TILAA A-B-C-D MERKITYLLÄ ALUEELLA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12572  
PÄIVÄTTY 26.3.2019

Asemakaavan muutos koskee:

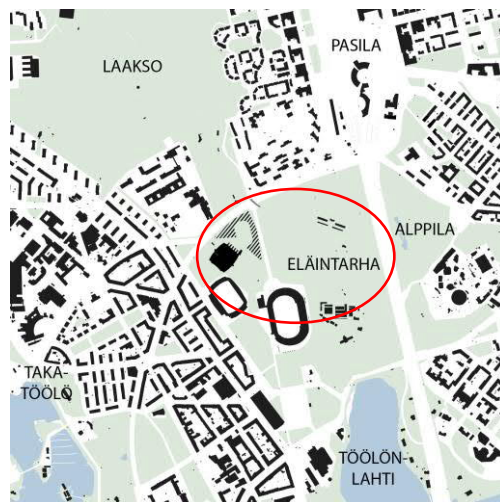
Helsingin kaupungin  
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)  
puisto-, urheilupuisto-, pysäköinti- ja katualueita  
sekä maanalaista tilaa a-b-c-d merkityllä alueella

Kaavan nimi:  
Helsinki Garden

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.1.2018  
Kaupunkiympäristölautakunta:  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Eläintarhan puiston pohjoisosassa Nordenskiöldin-  
kadun varressa, käsittäen Helsingin Jäähallin sekä sen etelä- ja  
itäpuoliset kenttäalueet, Pohjoisen Stadiontien itäpuolisen met-  
säselänteen sekä tunneliyhteyden Vauhtitielle.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

Kirsti Rantanen, arkkitehti

**Kaavapiirtäminen:** Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Merit Tuomi, suunnitteluavustaja

**Liikennesuunnittelu:** Inga Valjakka, liikenneinsinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:**

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Raila Hoivanen, DI

**Geotekniikka:** Miia Paatsema, DI

**Ympäristöhäiriöt:** Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Matti Neuvonen, DI

**Maaperän pilaantuneisuus:** Kati Immonen, insinööri

**Yhdyskuntatekninen huolto:** Jarkko Nyman, insinööri

**Ekologia:** Alpo Tani, yleiskaavasuunnittelija

**Taloudelliset, kaupalliset ja sosiaaliset vaikutukset:**

Anne Karlsson, tiimipäällikkö

Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija

Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija

Noora Reittu, yleiskaavasuunnittelija

Viestintäpalvelut:

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Mikko Uro, tiedottaja

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Sami Haapanen, tonttipäällikkö

Esko Patrikainen, yksikön päällikkö

Tom Qvisén, projektipäällikkö

Katarina Nordberg, erityisasiantuntija

Rakennetun omaisuuden hallinta:

Markku Metsäranta, yksikön päällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Leena Makkonen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

---

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:  
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö  
Jyrki Inkinen, yksikön päällikkö

Kaupunginkanslia: Hannu Asikainen, projektijohtaja  
Anni Bäckman, projekti-insinööri  
Sirpa Kallio, projektijohtaja  
Minna Maartola, kehityspäällikkö  
Laura Yrjänä, erityisasiantuntija  
Päivi Munther, tapahtumallisuuden kehittämisen asiantuntija

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun liikennelaitos (HSL):  
Markus Elfström, Petteri Kantokari, Sakari Metsälampi, Teuvo  
Syrjälä

Liikennevirasto: Marja Wuori

Hakijataho

Projekti GH Oy: Ilkka Kilpimaa

Hankesuunnittelu

Projektin johto: Projekti GH Oy, Ilkka Kilpimaa

Hankesuunnittelu:  
GSP Group Oy, Sami Kettunen  
YIT Rakennus Oy, Rasmus Holmberg

Arkkitehtisuunnittelu:  
Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy, Tuomas Seppänen, Marta de  
Abreu Hartman; PES-Arkkitehdit Oy, Tuomas Silvennoinen, Sami  
Lauritsalo

Geosuunnittelu: Sitowise Oy, Jannis Mikkola

Liikennesuunnittelu: Trafix Oy, Jouni Ikäheimo

LVI-suunnittelu: Ramboll Finland Oy, Hannu Martikainen

Maisemasuunnittelu: LOCI Maisema-arkkitehdit Oy, Pia Kuusi-  
niemi

---

Paloturvallisuussuunnittelu:

L2 Paloturvallisuus Oy, Juha-Pekka Laaksonen

Rakennesuunnittelu: Sweco Finland Oy, Antti Vilén

Sähkö- ja automaatio-suunnittelu: Granlund Oy, Topi Volama

Akustinen suunnittelu: Akukon Oy, Olli Salmensaari

---

## SISÄLLYSLUETTELO

|   |    |
|---|----|
| TIIVISTELMÄ.....  | 8  |
| ASEMAKAAVAN KUVAUS .....  | 9  |
| Tavoitteet .....  | 9  |
| Mitoitus.....   | 9  |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....                                      | 10 |
| Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva.....  | 18 |
| Maisema.....  | 20 |
| Suojelukohteet .....  | 21 |
| Luonnonympäristö.....   | 23 |
| Virkistys, liikunta ja urheilu .....  | 24 |
| Liikenne.....   | 26 |
| Palvelut .....  | 29 |
| Esteettömyys.....   | 30 |
| Ekologinen kestävyys.....   | 30 |
| Yhdyskuntatekninen huolto .....   | 31 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden<br>kunnostaminen..... | 32 |
| Ympäristöhäiriöt .....  | 34 |
| Pelastus- ja muu turvallisuus.....  | 38 |
| Rakennetekniikka.....   | 39 |
| Maanalaiset tilat .....   | 40 |
| Vaikutukset.....  | 41 |
| TOTEUTUS.....   | 56 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....  | 56 |
| SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....  | 59 |

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta
  - Havainnekuva
  - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
  - Ote voimassa olevista asemakaavoista
  - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
  - Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta
  - Liikennesuunnitelma (piir.nro 6926)
  - Tekniset liitekartat
    - Vesihuolto
    - Sähkö ja tietoliikenne
    - Kaukolämpö, kaukojäähdytys ja kaasu
    - Maaperä
- 4 Viitesuunnitelma (kooste), B&M Oy, PES-Arkkitehdit Oy, 14.2.2019

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
  - Kuvaliite alueesta
  - Eläintarhan luoteisosan ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy, 2017
  - Helsingin jäähallin rakennushistoriallinen selvitys, PES-Arkkitehdit Oy, 19.1.2018
  - Viitesuunnitelma, B&M Oy, PES-Arkkitehdit Oy, 14.2.2019
  - Toiminnallinen kuvaus, B&M Oy PES-Arkkitehdit Oy 13.11.2018
  - Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen tarkastelu, B&M Oy, 14.2.2019
  - Alustava liikenneselvitys, WSP/Trafix Oy, 21.2.2019
  - Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 11.9.2018
  - Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.12.2017
  - Autoliikenteen päästöjen vaikutus ilmanlaatuun Helsinki Gardenin kohdalla vuonna 2040, Ilmatieteenlaitos, 18.10.2018
  - Helsinki Garden – hulevesien hallinta ja vesihuoltoliitokset, Sitowise Oy, 2.5.2018
  - Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
  - Palotekninen selvitys, Kuplahallin sijoitus pallokentälle 6, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
-



- Alustava geo- ja kalliotekninen pohjatutkimus- ja perustamistapalau-  
sunto sekä kalliotekninen rakennettavuusselvitys, Sitowise Oy,  
15.11.2018
  - Alustava selvitys: pohjaveden hallinta ja pohjaveden huomioon ottami-  
nen suunnitelmaratkaisuissa, Sitowise Oy, 11.2.2019
  - Rakennettavuusselvitys (vaiheistus ja aikataulu), GSP Oy, Sweco Oy,  
Sitowise Oy, 22.11.2018
  - Helsingin jäähalli, kantavien rakenteiden turvallisuuslausunto, Insinööri-  
toimisto Pontek Oy, 13.3.2018
  - Helsingin jäähalli (Nordis) selvitys ja alustava ehdotus kattorakenteen  
uusimiseksi, Sweco Oy, 28.1.2019
  - Helsinki, Nordenskiöldinkadun jäähalli, Kattoa kannattelevien betonira-  
kenteiden tutkimus, Contesta Oy, 29.1.2019
  - Helsinki Garden, ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vahanan Environ-  
ment Oy, 11.2.2019
  - Helsinki Garden -hankkeen liikuntavaikutusten arviointi, Helsingin kau-  
punki, 15.2.2019
  - Helsinki Garden -hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arvio,  
Helsingin kaupunki 4.3.2019
  - Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttaminen ja  
täydentäminen, päätös, Khs 8.1.2018
  - Garden Helsinki -kilpailun arvostelupöytäkirja 15.2.2017
  - Garden Helsinki arkkitehtuurikilpailun kaupunkikuvalliset ja toimin-  
nalliset lähtökohdat ja tavoitteet, päätös, kslk 4.10.2016
  - Suunnittelualuevaraus Töölön Eläintarhan alueelta, Khs 27.6.2016
  - Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet, kslk 13.5.2014
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee puistoalueita, urheilualuetta, katualueita ja pysäköintialuetta, jotka sijaitsevat Eläintarhan puiston pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa yksityisen, maanalaisen monitoimiareenan sekä toimitilojen ja asuntojen rakentamisen Nordenskiöldinkadun varteen. Vieressä sijaitseva Helsingin jäähallin rakennus yhdistetään hankkeeseen ja muutetaan pienemmäksi monitoimiareenaksi sekä liikuntatiloiksi. Kallioselänteen alle rakennetaan lisäksi harjoitusjäähallitiloja ja pysäköintilaitos. Maanalainen huolto- ja pysäköintiajohde rakennetaan Vauhtitien suunnasta, Pesararadan varaukset huomioiden.

Tavoitteena on kaupunkistrategian mukaisesti yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen sekä liikunta- ja vapaa-ajan paikkojen, asuntojen ja työpaikkojen lisääminen.

Uutta kerrosalaa syntyy yhteensä 175 800 k-m<sup>2</sup>. KTYA-korttelialueen uudisrakennuksen maanpäällisen osan laajuus on 75 000 k-m<sup>2</sup>. Helsingin jäähallin rakennus (19 850 k-m<sup>2</sup>) säilytetään, mutta maanalainen harjoitusjäähalli puretaan ja osin sen tilalle rakennetaan laajennusosa 2 680 k-m<sup>2</sup>. Koko kaava-alueen maanalaisen rakentamisen laajuus on 102 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalat sisältävät tekniset tilat.

Monitoimiareenan kapasiteetti on 11 000–16 000 henkilöä ja sen laajuus ilman ravintolatilaja noin 40 000 k-m<sup>2</sup>. Maan päällisestä kerrosalasta korkeintaan 30 % (22 500 k-m<sup>2</sup>) saa osoittaa asumiseen, ja jäljelle jäävästä kerrosalasta korkeintaan 55 % saa osoittaa hotelli- ja majoitustiloille (28 875 k-m<sup>2</sup>). Suunnitelmissa hotelli- ja majoitustiloja on esitetty rakennettavaksi 20 500 k-m<sup>2</sup> ja toimitiloja on tarkoitus rakentaa yhteensä noin 46 000 k-m<sup>2</sup>, joista liiketiloja ja kaupallisia vapaa-ajantiloja on noin 26 000 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 500 asukasta. Nykyisiä harjoitusjäitä korvaavien tilojen lisäksi uusia urheilu- ja liikuntatiloja on suunniteltu noin 5 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalat sisältävät tekniset tilat.

KTYA-tontilla ja kallioselänteen alla sijaitseviin maanlaisiin pysäköintilaitoksiin rakennetaan yhteensä noin 1 100 autopaikkaa. Kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jonka mukaan Nordenskiöldinkadulle ja Vauhtitielle mm. rakennetaan uusia kääntymiskaistoja ja olemassa olevia pidennetään pääkatujen liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. Samassa yhteydessä katujen liikenneturvallisuutta parannetaan selkeyttämällä jalankulku- ja pyöräliikenteen järjestelyjä sekä joukkoliikenteen pysäkkijärjestelyjä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunki saa suurena yksityisenä investointina nykyaikaisen monitoimiareenan. Kaupunkirakenteellisesti arvokas Keskuspuiston vihersormen alue kapenee asemakaavan toteutumisen myötä.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet. Kaupungin maat ovat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikunnan palvelukokonaisuuden sekä kaupunkiympäristötoimialan hoitovastuulla. Urheilualueiden päävuokralaisia ovat Jääkentäsäätiö, Helsingin jalkapalloseura HJK ja liikuntapalvelut.

Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa yksityisen monitoimiareenan sekä urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajan tilojen, toimitilojen, palvelutilojen sekä asuntojen ja majoitustilojen rakentaminen lähelle keskustaa. Kaupunkistrategian mukaisesti tavoitteena on yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen sekä kaupungin kasvun tukeminen lisäämällä liikunta- ja vapaa-ajan paikkoja, asuntoja ja työpaikkoja.

Kaupunkistrategian mukaan Helsinki on monipuolinen ja kansainvälisesti vetovoimainen kulttuuri-, urheilu- ja tapahtumakaupunki ja kaupunki panostaa kulttuurin ja urheilun suur tapahtumien sekä kongressien houkutteluun ja luomiseen. Strategian mukaisesti tavoitteena on kulttuuri- ja urheilutapahtumien helppo saavutettavuus. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista myös tarjoamalla monipuolisia sijoituspaikkoja yrityksille.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 127 018 m<sup>2</sup>.

KTYA-korttelialueen pinta-ala on 25 404 m<sup>2</sup>,  
 maanpäällinen kerrosala 75 000 k-m<sup>2</sup>  
 maanalainen kerrosala (ma-k-merkitty alue) 93 500 k-m<sup>2</sup>  
 maanpäällisen osan tehokkuus (e) = 2,95  
 maanalainen ma-k-alue mukaan lukien tehokkuus (e) = 6,63

YU-korttelialueen pinta-ala on 17 254 m<sup>2</sup>,  
 maanpäällinen kerrosala 22 530 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus (e) = 1,31

VP/s-alueen maanalaisen tilojen kerrosala on 8 500 k-m<sup>2</sup>.

Kerrosalan määrä yhteensä on 199 530 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 175 809 k-m<sup>2</sup>.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pääasiallinen suunnittelualue sijaitsee Keskuspuiston eteläisimmässä osassa, Töölönlahden pohjoispuolella ja Eläintarhan puiston luoteisosassa, Helsingin Jäähallin alueella. Etelässä alue rajautuu Olympiastadioniin ja Olympiarakennusten valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Pohjoisessa ja luoteessa alue rajautuu toisella puolella Nordenskiöldinkatua sijaitseviin Laakson ja Auroran sairaala-aluekokonaisuuksiin sekä Keskuspuiston avoimessa laaksotilassa sijaitsevaan Laakson ratsastuskenttään. Idässä suunnittelualue ulottuu aina radan varteen Vauhtitielle asti, jonne on suunniteltu maanalaisen ajotunnelin suuaukko. Lännessä suunnittelualueita rajaavat Töölön jalkapallostadion ja Taka-Töölön kerrostaloalue (RKY 2009 Taka-Töölö).

Olympiastadionin pohjoispuolisessa maisemassa vaihtelevat metsäiset kallioselänteet ja puistomaiset urheilutoiminnoille varatut laaksoalueet.

Eläintarhan puiston vilkkaalla urheilutoimintojen alueella on pitkä kulttuurihistoria vapaa-ajan vieton, urheilun ja erilaisten tapahtumien pitopaikkana. Suunnittelualue on osa vanhinta Keskuspuistoa. Alueelle rakennettiin Jäästadion 1958, jonka tilalle valmistui Helsingin jäähalli 1966.

Helsingin tärkeimpään ja vanhimpaan vihersormeen kuuluvan alueen metsäinen ilme väheni Helsingin Jäähallin kupeessa olleen mäntyisen kallioselänteiden tilalle rakennetun maanalaisen harjoitusjäähallin rakentamisen myötä (1990). Harjoitusjäähallin kansirakenteen sekä jäähallin ja alueen pysäköinti- ja tapahtumakäytössä olevan puiston osan laatutaso on jäänyt heikoksi. Pohjoisen Stadiontien itäpuolella Helsingin metsäverkostoon kuuluvat, lähes Helsingin keskustaan ulottuvat metsäalueet kallioselänteineen ovat sen sijaan säilyttäneet metsäisen luonteensa, ja ovat tiiviissä ulkoilu-, liikunta- ja virkistyskäytössä.

Olympiastadionin peruskorjaus- ja laajennushankkeen jälkeen sen kapasiteetti kasvaa 40 000 katsojasta 50 000 katsojaan, ja myös tapahtumien määrä kasvaa. Toinen pääsisäänkäynti sijoituu Olympiastadionin pohjoispuolelle, jolloin Pohjoisen Stadiontien kautta voi saapua jopa kolmannes yleisöstä.

### Kaavaratkaisun pääperiaatteet

Eläintarhan alueelle on laadittu maankäytön periaatteet 2014, joiden mukaan aluetta kehitetään ensisijaisesti virkistykseen, urheilun, matkailun ja kulttuurin alueena sen suunnitteluhistoriallisia ja maisemallisia arvoja kunnioittaen sekä siten, että se muodostaa luontevan nivelen Töölönlahden kulttuuripuiston ja Nordenskiöldinkadun pohjoispuolelta alkavan Keskuspuiston virkistymetsäjakson välille. Eläintarhan asema osana Helsingin keskeistä viherosomea, Keskuspuistoa ja Töölönlahden kokonaisuutta turvataan. Ensisijaisten käyttötarkoitusten lisäksi ja niiden kanssa yhteen sovittoaen alueelle voidaan osoittaa myös asumista. Aluetta kehitetään korkealuokkaisena puistomaisena alueena. Uusi rakentaminen sijoitetaan alueelle yksittäisinä rakennuksina puistomainen yleisilme säilyttäen. Tavoitteena on keskittää pysäköintiä maan alle.

Periaatteiden mukaan Helsingin Jäähallin ja pallokenttien ympäristöä suunnitellaan monipuolisen virkistykseen, urheilun ja palvelujen sekä niitä palvelevan maanalaisen pysäköinnin käyttöön. Alueelle voidaan suunnitella uutta jäähallia ja majoitustiloja. Uudet rakennukset suunnitellaan Keskuspuiston, Eläintarhan ja Töölönlahden toiminnallisen ja visuaalisen jatkuvuuden ja Olympiastadionin kaupunkikuvan lähtökohdista. Nordenskiöldinkadun urheilulaitosten edusta-aukioita suunnitellaan suurten urheilutapahtumien aukioina. Alueelle voidaan suunnitella maanalaisen pysäköinnin ja maanalaisten urheilutilojen tilanvarauksia. Maanalaiset tilat, niiden maanpäälle tulevat laitteet ja ajoyhteydet suunnitellaan ensisijaisesti rakennuksiin arvokkaaseen puistoympäristöön sopivalla tavalla. Pohjoista Stadiontia kehitetään osana Olympiastadionin pääkulkuväylää ja suurten urheilutapahtumien kulku-, huolto- ja pysäköintiliikenneväylänä. Urheilukadun varren kenttäalueet säilytetään urheilukenttinä, joiden alle voidaan suunnitella pysäköintiä.

Kaupunki on myöntänyt Helsinki Garden -hankkeelle suunnittelualuevarauksen (27.6.2016, täydennetty 8.1.2018), jonka mukaan Eläintarhan puistoon Olympiastadionin pohjoispuolelle voidaan sijoittaa yksityinen tapahtuma-areena sekä majoitus-, toimi- ja liiketiloja. Maanpäällinen rakentaminen sijoittuu pääasiassa Helsingin Jäähallin nykyiselle pysäköinti- ja tapahtumakentälle. Varsinainen areena sijoittuu maanalaisiin tiloihin. Helsingin jäähalli yhdistetään hankkeeseen. Pohjoisen Stadiontien itäpuolelle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen, samoin kuin Pallokenttä 7 alueen alle. Yhteys pysäköinti- ja huoltotiloihin voidaan johtaa Vauhtitien kautta. Kerrosalaa suunnittelualuevarauksen valmistelun pohjana olleessa viitesuunnitelmassa on ollut yhteensä 175 000 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualuevarauksen mukaan osan hankkeen tavoittelemasta kerrosalassa saa tarvittaessa sijoittaa muualle.

---

Kohteesta on järjestettävä arkkitehtuurikilpailu hankeen realististen toteuttamisedellytysten varmistamiseksi ja kaupunkitilaan soveltamiseksi.

Kaavaratkaisu perustuu Projektin GH Oy:n ja Helsingin kaupungin vuonna 2016 järjestämän kutsukilpailun voittaneeseen työhön. Kilpailun tarkoituksena oli löytää arvokkaalle rakennuspaikalle arkkitehtuuriltaan ja kaupunkitilalliselta sovituksestaan korkeatasoinen ja kiinnostava kokonaissuunnitelma asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjaksi. Kilpailun voitti Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, joka on jatkanut suunnittelua yhdessä Arkkitehtitoimisto PES Oy:n kanssa.

Kilpailun jälkeen on luovuttu Saharan jalkapallokentän alle suunnitellusta pysäköintilaitoksesta ja sen sijaan pysäköintiä, päivittäistavarakaupan tiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajantiloja on sijoitettu viereisen jalkapallokenttä 7:n alle. Maanpäälle sijoittuvan pääasiallisen uudisrakentamismassan laajuus on 75 000 k-m<sup>2</sup>, ja se sisältää majoitus- ja toimitilojen lisäksi asumista lähes kolmanneskerrosalasta. Maantasokerrokset on varattu liike- ja myymälätiloiksi.

Pääasiallisen maanpäällisen volyymin koko on kilpailuvaiheesta kasvanut, mutta kerrosala on vähentynyt, sillä 27 500 k-m<sup>2</sup> hankkeen alun perin tavoittelema asuinkerrosalasta on tarkoitus osoittaa muualle. Areena sekä muut maanalaiset tilat ulottuvat kolmenkymmenen metrin syvyyteen eli kymmenisen syvemmälle kuin kilpailuvaiheessa, ja maanalainen kerrosala pääasiallisella rakentamispaikalla on kasvanut noin 42 700 k-m<sup>2</sup>. Harjoitusjäähallit (6 500 k-m<sup>2</sup>) on siirretty Pohjoisen Stadiontien itäpuolisen kallioselänteen alle.

Helsingin jäähallin rakennus säilyy ja se on tarkoitus liittää uuteen kiinteistökokonaisuuteen. Harjoitusjäähalli puretaan. Nykyisen 8 200 hengen monitoimiareenan jakaminen pienemmäksi, vähintään 5 000 hengen areenaksi sekä liikuntatiloiksi mahdollistetaan.

Helsingin Jäähallin edusaukiolta järjestetään uusi kävely-yhteys kohti Olympiastadionin pohjoista sisäänkäyntiä. Reitiltä on yhteys maanalaisen areenan katon päällä olevalle sisäpihalle, jonka on tarkoitus toimia kiinteistön toimintoihin liittyvänä, kaikille avoimena puistomaisena ulko-oleskelutilana.

Jäähallin edusaukion tasoa on tarkoitus viitesuunnitelman mukaan osin madaltaa, jotta sen kautta voidaan siirtyä tapahtumaareenan maanalaisiin aula-, ravintola- ym. oheistiloihin, päivittäistavarakauppatiloihin ja muihin liike-, kauppa- ja palvelutiloihin sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloihin. Tiloihin on myös yhteys Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadiontien risteyksestä sekä Poh-

joiselta Stadiontieltä läheltä Olympiastadionin pohjoista pääsisäänkäyntialuetta. Uuden areenan maanalaiset yleisötilat varsinaisella sisäänkäyntitasolla palveluineen palvelevat myös vanhan jäähallin areenaa, mahdollistaen myös yhteisten tapahtumien järjestämisen.

Pohjoisen Stadiontien varressa nykyisin sijaitsevan jalkapallokenttä 7:n alueen maanpinnantason korottaminen 4,5 metrillä on mahdollistettu, jotta alueelle sijoitettavaksi suunniteltuun pysäköintilaitokseen saadaan järjestettyä ajoyhteys Pohjoiselta Stadiontieltä. Alueen uusi maanpinnan taso on rakennettava julkiseksi liikunta- ja tapahtumapaikaksi.

Asemakaavassa on mahdollistettu pallokenttä 7:lla talvisin sijainneen juniorien ylipainehallin sijoittaminen vastaisuudessa nykyistä suurempana viereiselle, täysikokoisena säilyvälle pallokenttä 6:lle.

Pohjoisen Stadiontien itäpuolisen metsäselänteen alle on mahdollista rakentaa kaksi harjoitusjäähallia, pysäköintilaitos sekä väestönsuojatilat sekä näiden tarvitsemat maanpäälliset tekniset rakennelmat.

Maanalaisen areenan tapahtumien, KTYA-korttelin muiden toimintojen huoltoliikenne sekä pysäköinnin varayhteys järjestetään Vauhtitieltä alkavan tunneliyhteyden kautta, suunnitellun Pesararadan rakentamis- ja toimintaedellytykset huomioiden. Vanhan jäähallin huoltoajoyhteys on mahdollistettu Pohjoiselta Stadiontieltä KTYA-korttelialueen kautta edelleen Nordenskiöldinkadulle.

Asemakaavassa on asetettu kaava-alueen julkisten ja yleisölle avoimien ulkotilojen toiminnallisuutta, laatua ja kaupunkikuvallista ja maisemallista ilmettä koskevia kaavamääräyksiä.

Toimitila- ja asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa lisäksi urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajan tiloja sekä pysäköintilaitoksen (KTYA)

Korttelialueelle saa sijoittaa maanpäällisiä toimi-, majoitus-, liike-, urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajantiloja, palvelutiloja sekä asuntoja enintään 75 000 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen osuus maanpäällisestä kerrosalasta saa olla enintään 30 % (22 500 k-m<sup>2</sup>) ja Hotelli- ja majoitus-tiloja saa rakentaa enintään 55 % asumiseen käytetyn maanpäällisen kokonaiskerrosalan yli jäävästä osuudesta. Kerrosalaosuuk-sien tulee sisältää toimintojen tekniset tilat sekä prosenttilukujen suhteessa maanalaisista tiloista nousevat kuilut ja niihin liittyvät tekniset tilat.

KTYA-korttelialueen kellari- ja maanalaiset tilat, osa YU-korttelin maanalaisista tiloista sekä KTYA-kortteliin liittyviä katu-, puisto- sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueiden alaisia tiloja kuuluu ma-k-

merkittyyn alueeseen, jolle on merkitty kokonaiskerrosala 93 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavakartalla ma-k-alueen kokonaiskerrosalamerkintä on merkitty KTYA-korttelialueelle, mihin suurin osa ma-k-alueen tiloista sijoittuu.

Kaava-alueen ja sen ympäristön yleisötapahtuma-, ulkoanniskelu- ja liikuntakäytön aiheuttamien ympäristömelu- ja muiden haittojen minimoimiseksi ja alueen yksityiseltä vaikuttavan luonteen välttämiseksi asuntoja saa sijoittaa ainoastaan rakennuksen ylimpiin kerroksiin. Käytännössä tämä tarkoittaa asuntojen sijoittamista neljännestä kerroksesta ylöspäin, mikäli se ympäristöhäiriöiden osalta on mahdollista.

Myös ulkoseinien eristävyydelle, asuntojen parvekkeiden ja ulko-oleskelutilojen sijoittelulle ja suojaukselle on asetettu niitä koskevia määräyksiä erityisesti häiriöherkkien asumistoimintojen hyvien edellytysten varmistamiseksi. Asuntojen porrashuoneista tulee olla yhteys vähintään eri kahteen suuntaan yleisille katualueille tai muille julkisesti avoimille jalankulkualueille, jotta asukkaat voivat areenoiden ja/tai Olympiastadionin suurten yleisötapahtumien aikana valita häiriöttömimmän reitin. Liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden takia yksinomaan Nordenskiöldinkadun suuntaan avautuvat asunnot on varustettava viherhuonein. Kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti asuntohuoneistoja-kaumaa tullaan ohjaamaan tontinluovutusehdoissa.

Maantasokerrokset on osoitettava ravintola-, kahvila-, myymälä- ja muuhun asiakaspalvelutilakäyttöön siten, että katuihin ja aukioihin liittyviin tiloihin on sisäänkäynnit kadulta tai muilta yleiseen käyttöön osoitetuilta jalankulkualueilta. Ulkokehän 1–2 alinta kerrosta ja pihan puolella maantasokerroksien tulee arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti olla näyteikkunamaisia, julkisivumateriaaliltaan pääasiassa lasisia ja läpinäkyviä julkisivuja. Tämän tulee näkyä julkisivujen jäsentelyssä ja maantasokerrosten detaljoinnissa.

Sisäpiha on rakennettava korkeatasoiseksi, julkisesti avoimeksi oleskelualueeksi, jota ei saa aidata mahdollista päiväkodin piha-aluetta lukuun ottamatta.

Maan alle on sijoitettava vähintään 11 000 katsomopaikan monitoimiareena, jonka permanto asettuu noin tasolle -21,5. Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa lisäksi muita vapaa-ajan ja urheilun tiloja (vähintään 3 100 k-m<sup>2</sup> pelikenttä- ja ryhmäliikuntaan sopivia salitiloja), liike- ja myymälätiloja enintään 16 410 k-m<sup>2</sup>, enintään 4 000 k-m<sup>2</sup> suuruisen päivittäistavarakaupan sekä pysäköintilaitoksen enintään 300 autolle. Kellarikerrokset ja maanalaiset tilat saavat ulottua KTYA-korttelialueella sijaitsevan areenan alatasolle asti. Maanalaisille tiloille on osoitettu kokonaiskerrosala 93 500 k-m<sup>2</sup>, ja tämä ma-k-merkitty alue ulottuu osin YU-korttelialueen puolelle.

---



Areenasta ja muista maanalaisista tiloista on tarkoitus muodostaa oma kiinteistönsä.

Maanalainen rakentaminen ulottuu Pohjoisen Stadiontien varressa nykyisin sijaitsevan jalkapallokenttä 7:n alueelle, mitä kaavassa koskee myös merkintä vu/k. Alueen maanpinnantasoa saadaan korottaa 4,5 metriä, jotta alueelle sijoitettavaksi suunniteltuun pysäköintilaitokseen saadaan järjestettyä ajoyhteys Pohjoiselta Stadiontieltä. Ajoyhteyden suuaukko on sijoitettava rakennusrunkoon. Alueen maanalaisiin tiloihin on pysäköintilaitoksen lisäksi suunniteltu em. päivittäistavarakauppa-, liikunta- ja vapaa-ajantiloja sekä teknisiä tiloja. Rakentamisen sijoittelussa, suunnittelussa ja rakentamisessa tulee mahdollistaa 100 m x 64 m (varoalueineen 106 m x 70 m) kokoisen jalkapallokentän ylipainehallin sijoittaminen viereiselle VU-alueelle perustuksineen ja poistumistiejärjestelyineen.

Uusi maanpinnan taso vu/k-alueella on rakennettava julkiseksi liikunta- ja tapahtumapaikaksi, jolle on sijoitettava 40 m x 60 m tasainen kenttäalue varoalueineen. Tilavaraus mahdollistaa esim. 8v8 kokoisen juniorijalkapallokentän rakentamisen alueelle 3 m varoalueineen. Alueen tulee olla myös alueen muiden toimijoiden suurtapahtumien laajenemistilana, esimerkiksi Olympiastadionin kansainvälisten suurtapahtumien aikaisten lähetysojien käyttöön. vu/k-alueen rakenteet on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne kestävät alueen käytön raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueena ja tarvittaessa esim. tekojäätana.

Asemakaavassa on mahdollistettu pallokenttä 7:lla talvisin sijainneen juniorien ylipainehallin sijoittaminen vastaisuudessa viereiselle, täysikokoisena säilyvälle pallokenttä 6:lle, sillä pallokenttä 7:n alue tulee olemaan useamman vuoden rakennustyömaana, eikä lähitöillä ole osoittava muuta korvaavaa paikkaa ylipainehallille.

#### Urheilu- ja liikerakennusten korttelialue (YU)

Helsingin jäähalli säilyy, ja se on merkitty asemakaavassa suojelumääräyksellä sr-2: Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas alueen maamerkinä ja osana urheilurakennusten muodostamaa laajempaa kokonaisuutta. Rakennus tulee säilyttää ja osoittaa urheilu-, liikunta-, tapahtuma- ja harrastekäyttöön.

Rakennukseen saa sijoittaa tapahtumatoimintojen tarvitsemia palveluita kuten ravintoloita, ja harrastetiloja kuten bändien harjoittelutiloja. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka muuttavat julkisivujen, vesikaton tai kantavien betonirakenteiden alkuperäistä ilmettä ja hahmoa. Rakennuksen

---

koillisjulkisivun eteen on mahdollistettu laajennusosan rakentaminen.

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat vaijerikannatteinen hallitila, sisääntuloaulat sekä kunniavieraiden vastaanottoa ja oleskelua varten rakennettu tilasarja, joiden tilallinen hahmo on ensisijaisesti säilytettävä tai palautettava. Rakennuksen alkuperäiset rakennusosat ja kiinteä sisustus tulee ensisijaisesti säilyttää

Jos olemassa oleva hallitila jaetaan pienempiin osiin, tulee jäljelle jäävän areenatilan kapasiteetin olla vähintään 5 000 katsojaa, ja hallin pienempi osa tulee varata liikuntasalilaksi. Pienemmän osan ratkaiseminen kahteen kerrokseen on mahdollistettu rakennukselle osoitetun sallitun enimmäiskerrosalan määrässä. Lisäksi on mahdollistettu 2 680 k-m<sup>2</sup> laajuisen lisärakennuksen rakentaminen rakennuksen koillispuolelle. Maan alla sijaitseva harjoitusjäähalli on oletettu purettavaksi.

Korttelin maanalaiset tilat kuuluvat ma-k-merkittyyn alueeseen, jolle on merkitty kokonaiskerrosala. ma-k-alueesta suurin osa sijoittuu KTYA-korttelialueelle ja sitä ympäröivien katu-, puisto- ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alle.

#### Suojeltu puisto (VP/s)

Suojeltu puistoalue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas ja osa merkittävää puistokokonaisuutta. Puistoa tulee hoitaa ja kehittää historiallisena puistona.

Alue on osa laajaa, monimuotoista, kerroksellista ja kaupunkikuvallisesti merkittävää Eläintarhan puistokokonaisuutta. Puistoalue on Keskuspuiston jatkuvuuden kannalta merkittävä osa kokonaisuutta, joka liittyy Keskuspuiston pohjoisosan laajat metsäalueet Töölönlahden viheraluekokonaisuuteen.

Maisemakuvaan ja kaupunkinäkyymiin olennaisesti kuuluva kallio- selänne lakialueineen, alueen puustoinen luonne ja vehreiden reunavyöhykkeiden eheys tulee säilyttää. Selänteelle ominaiset pienialaiset männiköt ja avokallioalueet tulee säilyttää. Puistoa voidaan tarvittaessa uudistaa.

Puiston alle saa sijoittaa harjoitusjäähallitiloja yhdyskäytävineen 8 500 k-m<sup>2</sup> sekä pysäköintitiloja sekä väestönsuojatiloja. Viidelle maanalaisista tiloista maanpinnalle nousevan kuilujen maanpäälliselle rakennelmalle on osoitettu sijoituspaikat ja enimmäiskoot sekä vaatimuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan sopeutumisesta ja arkkitehtonisesta ilmeestä. Eteläisimmän rakennelman sijaintia tulee vielä tarkistaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

---

### Puisto (VP)

Olympiastadionin pohjoiseen sisäänkäyntialueeseen liittyvä pieni puistoalue on kunnostettava osaksi Olympiastadionin kaupunkikuvallisesti tärkeää puistojulkisivua sekä laajempaa, VP/s-alueelta Olympiastadionin länsipuolelle ulottuvaa arvokasta metsäistä kallioselännealuetta. Alueelle tulee istuttaa mäntyjä. Alueen maantasoa on nostettava viereen rakennettavan vu/k-alueen tasolle ja liitettävä saumattomasti ympäristöönsä. Puiston alla on järjestettävä yhteys Eläintarhan urheilutunneliin ja Olympiastadionin kaapeli- ja varauoskäytävätunneliin.

### Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU)

Alue on varattava jalkapallokentäksi. Kentän saa kattaa ylipainehallilla vuosittain lokakuusta huhtikuuhun. Alueen alle saa sijoittaa pohjaveden ohivirtaus- ja imeytysputkistojärjestelmän.

KTYA-korttelialuetta sekä teknisissä seikkoja koskevissa määräyksissä on huomioitu, että vp-2-alueella maanalaiset tilat tulee sijoittaa siten, että ylipainehalli ja sen tarvitsemat perustukset ja myös Helsinki Garden -hankkeen rakentamisaikana ylipainehallin poistumistiejärjestelyt on mahdollista toteuttaa. VU-alueen suuntaan tai sen lähelle saa avata ainoastaan hätäpoistumistiekäytössä olevia ovia ja ylipainehallin teknisten tilojen ovia sekä VP-alueen alaisiin tunneleihin (Urheilutunneli sekä Olympiastadionin tekninen- ja hätäpoistumistietunneli) johtavan sisäänkäynnin.

YU-korttelialueen ma-2-merkitty alue varattu ylipainehallin huolto-, varasto- ja teknisille tiloille. Tiloista saa soittaa yhteyden Töölön jalkapalloareenan tontille.

### Julkinen kaupunkitila ja piha-alueet

Puistot, kadut, aukiot ja muut julkiseen kaupunkitilaan liittyvät ympäristöt tulee suunnitella, toteuttaa ja/tai kunnostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kantakaupunkiympäristön korkean laatuvaatimustason mukaisesti.

Ulkotilat kiinteine rakenteineen ja ulkotarjoilualueineen tulee suunnitella siten, että oleskelulle, tapahtumille, istutuksille ja jalankululle sekä suurille yleisövirroille jää riittävän väljät tilat. Suunnittelussa tulee huomioida turvallisuusnäkökohdat. Alueita tai niiden osia ei saa aidata kuin tilapäisesti tapahtumien aikana, päiväkodin piha-aluetta lukuun ottamatta.

Kaikki julkisessa käytössä olevat aukiot, kulkualueet ja niihin liittyvä vp-1-merkitty alue tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Kaikki maanalaisista tiloista maanpintaan nousevat rakennusosat sekä alueen opasteet ja rakenteet on sijoitettava ja

sovitettava huolella olemassa olevaan arvokkaaseen kulttuuri- ja luonnonympäristöön.

Viitesuunnitelmassa esitetyt, KTYA- ja YU-korttelialueiden kellari- ja maanalaisista tiloista maanpinnalle nousevat 11 ilmanvaihtorakennelmaa on jatkosuunnittelun myötä pyrittävä ratkaisemaan rakennusrungon sisään tai maisemarakenteiden yhteyteen, etenkin vu/k-alueella Olympiastadionin kaupunkikuvallisesti tärkeän puisto- ja julkisivun edessä.

Pallokenttien väliselle vp-2-alueelle on suunniteltu "maa"katso- mon rakentamista.

Kaavan osa-alueiden valaistus tulee suunnitella alueen kulttuuri- historialliset arvot huomioon ottaen. Pohjoisen Stadiontien tulee ensisijaisesti hahmottaa Olympiastadionin tärkeänä sisäänkäyn- tiäkselinä, mikä tulee huomioida rakennuksen valaistuksen ja mai- noslaitteiden suunnittelussa. Rakennusta ei saa valaista metsä- alueen suuntaan. Nordiksenaukio ja Voittokuja tulee valaista si- ten, että Voittokuja hahmottuu julkisena jalankulkuyhteytenä. Ase- makaavassa on asetettu määräyksiä mainosten sijoittelua kos- kien.

## Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

### Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu keskeisesti Helsingin arvokkaaseen kan- takaupunkiin ydinkeskustan tuntumaan ja lähelle Pasilan uutta keskusta. Kaupunkirakenteessa maanpäällinen suunnittelualue asettuu kaupungin läpi kulkevan Keskuspuiston vihersormen ka- peimman kohdan eteläpuolelle pitkien näkymien kannalta keskei- seen avoimeen laaksopainanteeseen, Eläintarhan vehreälle ja väljästi rakennetulle puistoalueelle. Länsipuolella alkaa Taka-Töö- lön tiivis kaupunginosa. Suunnittelualueeseen kuuluva Norden- skiöldinkatu on tähän asti suurelta osin säilyttänyt vehreän il- meensä, mutta sitä leimaavat suuret liikennemäärät.

Laakson sairaala-alueella on käynnissä asemakaavan muuttami- nen, mikä tulee mahdollistamaan uuden yhteissairaalan rakenta- misen Nordenskiöldinkadun pohjoispuolelle Urheilukadun, Lääkä- rinkadun ja Keskuspuiston väliselle alueelle. Alueelle on suunnit- teilla noin 100 000 k-m<sup>2</sup> uutta sairaalarakentamista. Sairaalan alle tutkitaan pysäköintilaitoksen sijoittamista kallioluolaan.

Lännessä Urheilukadun varren pääasiassa kuusikerroksisten asuinkortteleiden seinämä muodostaa selkeän visuaalisen rajan Töölön pallokenttien ja Helsingin jäähallin alueelle ja koko Eläin- tarhan urheilu- ja puistoalueelle. Idässä maanpäälliselle raken- nusalueelle rajan muodostaa Pohjoisen Stadiontien itäpuolinen,

koko kaupungin laajuiseen metsäverkostoon kuuluva metsäinen kallioselänne tiiviine vehreine reunavyöhykkeineen. Pohjoisessa alue rajautuu Laakson ja Auroran sairaala-alueisiin sekä näiden välissä sijaitsevaan Keskuspuiston pohjois-eteläsuuntaiseen avoimeen laaksotilaan jossa sijaistee Lasten liikennepuisto ja Laakson ratsastuskenttä. Laaksotila jatkuu Nordenskiöldinkadun molemmin puolin.

Eläintarhan puiston keskiosille on tyypillistä avoimuus ja puistomaisuus, jossa metsäisten kallioselänteiden lomaan sijoittuu väljästi maisemassa vapaasti seisovia urheilulaitoksia, mm. Olympiastadion, Uimastadion ja Eläintarhan urheilukenttä, sekä Kaupunginpuutarha.

### Kaavaratkaisu

Rakentaminen sijoittuu kaupunkirakenteessa keskeiselle ja hyvin saavutettavissa olevalle paikalle. Volyymiltään ympäröivästä kaupunkirakenteesta selvästi erottuva, osin vapaamuotoinen rakennus sijoittuu Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadiontien varteen muodostaen puistoalueelle keskustamaisen suurkorttelin. Nordenskiöldinkadun puolella noin 180 metriä pitkä rakennusmassa alkaa osin Helsingin Jäähallin edusaukiolta 48 metrin korkeisena (räystään korkoasema +59.0 m), madaltuen välillä 30 metriin ja nousten kohti Pohjoisen Stadiontien kulmaa 43 metriin (korkoasema +50.0). Katujen kulmaa on hieman avarrettu ja alimpia kerroksia sisäänvedetty, jotta Pasilan suunnasta saapuville on saatu muodostettua pieni sisäänkäyntiaukio. Pohjoisen Stadiontien eteläpäässä massaa on myös avarrettu, jotta Olympiastadionin porttia lähestyttäessä avautuu näkymä Stadionin tornille.

Pohjoisen Stadiontien keskivaiheilla katutilan ollessa kapeimmillaan massa madaltuu 26,5 metriin nousten Olympiastadionin päässä 40,5 metriin (korkotaso noin +50.5), Olympiastadionin pohjoispään korkotason ollessa +32.4. Olympiastadionin torni nousee tasolle +82.3 ollen 72 metriä korkea.

Pitkiä katujulkisivuja rytmittää kaksi lähes rakennuksen korkuista aukkoa: toinen on Reijolankadun näkymän päätteenä ja toinen rajaa näkymäakselin pohjoisesta Lasten liikennepuiston länsipuolelta kohti Stadionin tornia. Näkymäakselit leikkaavat rakennuksen sisäpihaa, Reijolankadun akselin rajatessa myös rakennusmassaa.

Koko maanpäällistä rakennuskompleksia ympäröivä yhtenäinen julkisivu nivoo erilaiset toiminnot yhdeksi suureksi kokonaisuudeksi. Rakennuksen tulee hahmottua urheilu- ja toimitilarakennuksena, ei asuinrakennuksena. Asumistoiminnot on sijoitettu ylempiin kerroksiin ja asuntoparvekkeet on häivytetty kaksoisjulkisivuratkaisun taakse. Myös asuntojen yhteiset ulko-oleskelutilat on

ratkaistava yleisön ulkoa-oleskelualueista erilleen, koska sisäpiha-alueen luonne toimintoineen on julkinen eikä asumisen ulko- ja yhteistilojen sijoittelu saa yksityistä aluetta. Alimmat kerrokset on jäsenöity ylemmistä kerroksista poikkeavasti, tuoden vaihtelua rakennusmassaan korkeussuunnassa.

## Maisema

### Lähtökohdat

Suunnittelualue on osa Keskuspuistoa sijaiten kohdassa, jossa Keskuspuisto vaihtuu etelän puisto- ja urheilualueista pohjoisen luonnonmukaisemmiksi ulkoilualueiksi. Keskuspuiston metsäalueet jatkuvat visuaalisesti Pohjoisen Stadionintien itäpuolella sijaitsevan metsäisen selänteen ansiosta Töölönlahdelle asti lähelle kaupungin ydintä ja antavat metsäisen ilmeen suurelle osalle Eläintarhan aluetta.

Olympiastadion on Suomen urheilun keskus ja sen hahmo ja torni hallitsevat myös alueen maisematilaa. Suunnittelualueen kiintopisteenä toimii Olympiastadionin torni, jota kohti suuntautuvat tärkeimmät näkymät niin etelästä Töölönlahden suunnalta kuin myös pohjoisesta Keskuspuiston metsäisiltä alueilta saavuttaessa. Vapaasti taivasta vasten näkyvä 72-metrinen torni on yksi Helsingin ikonisista tunnuskuviista sekä Helsingin olympialaisten ja suomalaisen urheilun symboli.

Alueelle ovat myös ominaisia pitkät ja vehreät, puuston reunustamat katunäkymät. Nordenskiöldinkadulla mielikuva on puistobulevardimainen. Pohjoisella Stadiontiellä on pitkän, kasvillisuuden rajaaman näkymän päätteeksi Olympiastadionin tunnusomainen julkisivu. Selänteiden lakialueiden metsien ja näkymiä reunustavien vehreiden puistojulkisivujen sekä tärkeiden yksittäispuiden merkitys kaupunkikuvassa on huomattava.

Aluetta jäsentävät puistossa vapaasti seisovien rakennusten - Olympiastadionin, Töölön jalkapallostadionin sekä Helsingin jäähallin - siluetit, jotka helpottavat paikan hahmottamista puistoalueella.

Alueen topografia on vaihteleva ja muodostuu kallioselänteistä sekä niiden välissä olevasta pohjois-eteläsuuntaisesta laaksosta. Korkeuserot ovat pääasiallisella suunnittelualueella +2,5 – +27,5 metrin välillä. Vauhtitien varressa maasto nousee paikoin erittäin jyrkästi, ja metsäinen rinne muodostaa laajan yhtenäisen kokonaisuuden ja viherseinämän pääradalta katsottaessa.

---

### Kaavaratkaisu

Rakentaminen sijoittuu avoimeen laaksotilaan Keskuspuiston ka-  
peimman kohdan eteläpuoliselle puistoalueelle.

Pohjoisen Stadiontien itäpuoliselle luonnontilaisen kaltaisen met-  
sän peittämälle kallioselänteelle asetetaan suojelumerkinnot, jotta  
alueen ominaispiirteet, historiallinen ja metsäinen puistoalueen  
yleisilme mahdollisuuksien mukaan säilyisi ja entistä tärkeämpään  
asemaan nousevan Pohjoisen Stadiontien metsäisen reunan ilme  
säilyy ja paranee. Maanalaisista pysäköinti- ja ajoyhteyksistä nou-  
seville teknisille rakennelmille on pyritty etsimään sijaintipaikat,  
missä niistä on alueen herkän, rakentamattoman luonnonilmeen  
kannalta mahdollisimman vähän haittaa, ja rakennusaikaiset toi-  
menpiteet aiheuttaisivat vanhalle ja arvokkaalle puustolle tai avo-  
kallioille mahdollisimman vähän pysyviä vahinkoja.

Olympiastadionin pohjoisen sisäänkäynnin yhteydessä olevalle  
puistoalueelle on asetettu kaavamerkintä, jonka mukaan alue on  
kunnostettava maisemalliseksi osaksi Olympiastadionin luoteis-  
puolista kallioselännettä ja puistojulkisivua.

Vauhtitien ajotunnelin suu sijoittuu arvokkaaseen metsärintee-  
seen, joka on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltua puis-  
toaluetta. Kaavamääräysten mukaan ajotunnelin suuaukko tulee  
sovittaa huolellisesti puistoon ja kalliomaastoon osaksi metsäistä  
rinnettä, ja sen ilmeen tulee olla korkeatasoinen.

### Suojelukohteet

#### Lähtökohdat

Eläintarhan alue on Helsingin vanhimpia puistoalueita ja tärkeä  
osa Helsingin puistohistoriaa. Se on myös merkittävä ja monipuoli-  
nen maisema- ja käyttöpuisto. Koko Eläintarhan alueesta on laa-  
dittu ympäristöhistoriallinen selvitys 2013, ja Eläintarhan alueen  
luoteisosasta on laadittu erikseen tarkempi selvitys 2017.

Eläintarhan alue on luonteeltaan poikkeuksellinen viheralue Hel-  
singin keskustassa. Alueella on huomattavan suuri määrä maise-  
mallisesti, kaupunkikuvallisesti, puistotaiteellisesti kuten myös  
kulttuurihistoriallisesti merkittäviä viher- ja urheilualueita, näkymiä,  
linjauksia, rakennuksia ja muistomerkkejä. Kaavamuutosalue liit-  
tyy Bertel Jungin vuonna 1911 esittämän ja 1914 hyväksytyyn Kes-  
kuspuistosuunnitelman keskeisiin osiin. Kaavan vaikutusalueella  
metsäisillä selänneillä sijaitsevat kallioalueet edustavat alueen  
vanhinta historiallista kerrostumaa. Metsäinen ydinosa antaa met-  
säisen ilmeen koko alueelle ja siten Keskuspuiston laajat metsä-  
alueet jatkuvat Töölönlahdelle saakka. Alueelle 1950-luvulta läh-  
tien rakentunut käytäväverkosto on edelleen käytössä.

Eläintarhan ensimmäinen urheilurakennelma Eläintarhan kenttä on rakennettu 1903–1913. Se oli ennen Olympiastadionin valmistumista Suomen tärkein urheilukenttä, ja on edelleen Suomen vanhin alkuperäisessä käytössään ja muodossaan oleva urheilukenttä. Alkuperäinen sommitelma koivurivistöineen ja lauta-aitoineen ovat säilyneet ja niin kaupunkikuvallisesti kuin kulttuurihistoriallisestikin merkittävä kokonaisuus.

Vuonna 1966 valmistunut Helsingin jäähalli on kaupungin ensimmäinen suurhalli (arkkitehdit Jaakko Kontio ja Kalle Räike). Valmistuttuaan rakennus on ollut urheilukäytössä ja monitoimisena tapahtumatilana. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki ja sitä hallinnoi kaupunkikonserniin kuuluva Jääkenttäsäätiö (vuokrasopimus vuoden 2027 loppuun). Hallin koillispuolelle on valmistunut vuonna 1990 maanalainen harjoitusjäähalli, jonka omistaa Jääkenttäsäätiö.

Rakennus edustaa aikansa betonibrutalismia ja sillä on kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Rakennuksella on erityinen kaupunkikuvallinen merkitys alueen maamerkinä ja osana urheilurakennusten muodostamaa kokonaisuutta.

Kohteen ulkoarkkitehtuuri on hyvin säilynyt alkuperäistä vastavassa asussaan. Myös sisätilojen säilyneisyysaste on korkea. Ravintola-, aitio- ja katsomotilamuutokset eivät ole merkittävässä määrin tuhonneet rakennuksen alkuperäistä, suurista arkkitehtuurin ja rakenneratkaisujen peruslinjoista muodostuvaa ilmettä. Rakennuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys (PES-Arkkitehdit Oy, 2018).

Rakennus on arvioitu silmämääräisen tarkistuksen havaintoihin, asiakirjoihin ja piirustuksiin perustuvien tietojen perusteella rakenteellisesti turvallisiksi rakennukseksi (Insinööritoimisto Pontek Oy 2018). Betonirakenteet ovat tarkempien tutkimusten mukaan hyvässä kunnossa, samoin kuin mitä todennäköisimmin myös kattovaijerien kiinnityskohdat (Contesta Oy, 2019).

Katon rakenteet eivät nykyisellään kestä lisäkuormia ja vedeneristyskerros kaipaa uusimista (Tilakeskus 2016).

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa Pohjoisen Stadiontien puoleinen alue saa suojelumerkinnän VP/s, ja kaavassa on annettu määräyksiä alueelle sijoitettavien teknisten rakennelmien sijoittelua ja ilmettä koskien.

Helsingin vanhalle jäähallille on asetettu suojelumääräys, joka turvaavaa rakennuksen, sen julkisivujen ja vesikaton alkuperäisen

---



ilmeen ja hahmon säilymisen. Viitesuunnitelmissa esitetään laajoja muutoksia Helsingin jäähallin nykyisiin tiloihin. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat vaijerikannatteen hallitila, sisääntuloaulat sekä kunniavieraiden vastaanottoa ja oleskelua varten rakennettu tilasarja, jotka on määrätty ensisijaisesti säilyttäväksi, tilojen jakamis- ja lisälämmöneristämissuunnitelmat mahdollistaen. Myös rakennuksen alkuperäiset rakennusosat ja kiinteä sisustus on määrätty ensisijaisesti säilyttäväksi. Hankkeen laatiman rakennettavuusselvityksen (22.11.2018) mukaan olemassa olevat rakenteet on mahdollista säilyttää pääosin entisellään, edellyttäen, että niiden käyttöikää todetaan olevan jäljellä. Kattorakenteiden uusimistarve riippuu lisäselvityksistä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyistä monitoimiareenaa kolmanneksen pienemmän areenatilan sijoittamisen vanhaan jäähalliin siten, että sen kapasiteetti säilyy vähintään 5 000 hengessä, sillä jäähalli on Helsingin ainoa 5 000–6 000 hengen konserteille ja tapahtumille sopiva areena. Jäljelle jäävään kolmannekseen on esitetty liikuntatiloja kahteen tasoon. Päätiloja kiertäville tasoille sijoitetaan palveluja ja tilojen tukitoimintoja.

Rakennuksen edusaukio tulee kaavamääräysten mukaan käsitellä siten, että se muodostaa korkeatasoisen arkkitehtonisen kokonaisuuden vanhan jäähallin rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ja sen julkisivun kanssa.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Eläintarhan metsäiset kallioalueet ovat merkittäviä luonnontilaisen kaltaisia alueita ja maisemallisia elementtejä. Alueella ei ole luonnontilaista luonnonympäristöä. Alueen puistot ovat rakennettuja kaupunkipuistoja ja osa on kasvillisuudeltaan arvokkaita. Alppipuisto ja Eläintarhan alue ovat keskeisiä Töölönlahden alueen ja Keskuspuiston yhdistäviä kaupunkipuistoja ja urheilu- ja muiden suurten yleisötapahtumien alueita.

Eläintarhan kentän eteläpuolella sijaitseva Vauhtitiehen rajautuva lehtomainen rinne on luokiteltu linnustolliselta arvoltaan arvoluokkaan III. Alueen nimi on Eläintarha-Alppiharju.

Eläintarhan urheilukentän eteläpuolella, Uimastadionin ja Vauhtitien välisellä alueella on geologisesti ja geomorfologisesti arvokas kohde. Se kuuluu Helsingin luontotietojärjestelmän arvoluokkaan 2, kohtalainen arvo. Kallioalueilla on luonnonsuojeluarvoa. Kohde on paikallisesti arvokas lähinnä maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta. Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita luokkien 1–4 kallioalueita.

### Kaavaratkaisu

Pohjoisen Stadiontien itäpuoliselle metsäalueelle kallioselänteineen asetetaan suojelumerkinnot, jotta alueen ominaispiirteet, historiallinen ja metsäinen puistoalueen yleisilme säilyy ja mahdollisten muutostöiden yhteydessä sitä palautetaan. Entistä tärkeämpään asemaan nousevan Pohjoisen Stadiontien metsäisen reunan ilme ja siluetti säilytetään ja metsänhoitotoimenpitein vastaisuudessa entisestään korostetaan.

Maanalaisista tiloista nouseville rakennelmille rakennusaikaisine työmaa-alueineen on pyritty etsimään sijoituspaikat, jotka edellyttävät mahdollisimman vähän kajoamista alueen arvokkaaseen kalliomaastoon ja kasvillisuuteen. Lisäksi kaavamääräyksin on pyritty minimoimaan louhinta- ja rakennustöistä aiheutuvia haittoja.

## Virkistys, liikunta ja urheilu

### Lähtökohdat

Alueella on pitkä kulttuurihistoria vapaa-ajanvieton ja urheilutapahtumien pitopaikkana. Yksi alueen keskeisimpiä tavoitteita on ollut se, että puisto on kaikkien helsinkiläisten julkisessa käytössä. Tavoitteisiin liittyi jo varhaisessa vaiheessa ajatus urheilullisesta kansanpuistosta ja olympia-aatteesta. Lisäksi aluetta on suunniteltu osana Töölönlahden ympäristön kokonaisuutta ja Keskuspuistoa.

Eläintarhan alue on kokoava laajan virkistysalueen osa. Sitä ympäröivät tiiviisti rakennetut kaupunginosat, joiden lähiympäristön laatuun laaja puistoalue vaikuttaa oleellisesti. Helsingin vanhimmat urheilupaikat sijaitsevat alueella ja se on yksi Keskuspuiston vilkkaimmista toiminnallisista alueista.

Kaava-alueen puistoksi merkittyä aluetta, joka on osa laajempaa kokonaisuutta, käytetään aktiivisesti seurojen ulkopuolella tapahtuvaan urheilu- ja virkistyskäyttöön sekä seurojen varsinaisten kenttien ja hallien ulkopuolella tapahtuviin toimintoihin.

Kentillä ja puistoalueella sijaitsevia urheilupaikkoja käytetään Stadionin kilpailujen yhteydessä ennen kilpailuja tapahtuvaan lämmittelyyn sekä harjoitteluun.

Alueen kautta kulkevat tärkeät yhteydet Helsingin pohjoisosista Keskuspuistoa pitkin keskustaan, jota käytetään niin työmatkaliikenteen kävelyyn ja pyöräilyyn kuin liikunta- ja virkistyskäyttöönkin. Laakson ratsastuskentältä alkaa aina Haltialan laajoille metsäalueille jatkuva opastettu ulkoilutie ja latuverkko.

Luonnontilaisen kaltainen maasto tiiviissä kaupunkiympäristössä on kaupunkilaisten tärkeä. Keskustan koulut käyttävät aluetta monipuolisesti.

Uimastadion, Kaupunginpuutarha, Olympiastadion ja Keskuspuiston metsävyöhyke ovat kansallisia ja kansainvälisiä vetovoimakohteita, joilla on paljon käyttäjiä.

Seurojen ja koululaisten lisäksi jalkapallokentillä on paljon muitakin käyttäjiä. Alueella järjestetään myös paljon epävirallisia tapahtumia ja aktiviteetteja.

Alueen vanhin liikuntamuoto on jalkapalloilu. Valtaosalla pallokentistä on ei-kaupallista toimintaa, kuten junioritoimintaa, iltapäiväkerhoja ja senioritoimintaa. Suunnittelualueeseen kuuluva Helsingin jalkapalloseuran HJK:lle vuokrattu pallokenttä 7 on katettu vuodesta 2015 ylipainehallilla junioreiden talviaikaista harrastustoimintaa varten. Hallia käyttävät myös koulut ja se mahdollistaa ympärivuotisen lajiharjoittelun. Myös pallokenttä 6:lla on ympärivuotisen käytön mahdollistava teknurmi ja lämmityspuutkisto.

Olympiastadionille uudistus- ja peruskorjaustyön jälkeen valmistumassa mm. uusia liikuntatiloja, samoin kuin Kisahalliin sen tulevan peruskorjauksen myötä. Töölön alueen lukuisista erillisistä hankkeista johtuen on kaavaehdotusvaiheessa tehty kokonaisvaltainen kuvaus liikuntapalveluiden kokonaisuudesta alueella sisältäen toiminnallisten vaikutusten arvioinnin (Helsingin kaupunki, 15.2.2019).

### Kaavaratkaisu

Pohjoisen Stadiontien itäpuolisten alueiden (VP/s) ulkoilu- ja liikuntareitit on säilytetty ennallaan, ja ne on merkitty ohjeellisina myös asemakaavaan. Maanalaisista tiloista virkistysalueille nousseville teknisille rakennelmille on osoitettu maisemallisesti mahdollisimman sopivat paikat. Selännealueen puiston suojelumerkinän tavoitteena on alueen metsäisen luonteen säilyttäminen osana laajempaa puisto- ja virkistysaluekokonaisuutta.

Maanalaisen areenan katolle sijaitseva sisäpiha on edellytetty rakennettavan viihtyisäksi ja korkeatasoiseksi, puistonomaiseksi ja lankulku- ja oleskelualueeksi.

Kaavaratkaisussa rakennettavaksi osoitetun nykyisen pallokenttä 7:n alueelle on rakennustöiden jälkeen sijoitettava julkisena liikunta- ja tapahtumapaikkana toimiva, vähintään 40 m x 60 m kokoinen tasainen kenttä sekä kentän varoalueet (esim. jalkapallokentillä yleensä 3 m). Sille on mahdollista sijoittaa esim. nykyistä

---

pienempi juniorikenttä tai muu yleiseen käyttöön osoitettu liikunta- paikka. Kentän tulee olla käytettävissä myös alueen muiden toimijoiden suurtahtumien laajenemistilana.

Pallokentälle 6 on kaavassa osoitettu paikka ylipainehallille. Paikka mahdollistaa nykyistä, pallokentällä 7 sijaitsevaa hallia suuremman hallin rakentamisen. Halli on osoitettu vain talvikäyttöön. Tämä edellyttää kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan, Olympiastadionin vieressä olevan Töölön pallokenttien pallokenttä 1:n tai 2:n rakentamista tekonurmipintaiseksi, lämmitetyksi kentäksi nykyisin vain kesäkäyttöisen luonnonnurmen sijaan, ennen kuin PK6:lle rakennetaan ylipainehallin vaatimat perustukset sekä Helsinki Garden -hankkeen toteuttamisen edellyttämä pohjaveden imeytysjärjestelmä.

Kaavassa on asetettu määräys, jonka mukaan asuinrakentamista saa sijoittua ainoastaan rakennuksen ylimpiin kerroksiin ja asun- tokohtaisten ulko-oleskelutilojen tulee olla melulta ja ympäristöhäiriöiltä suojattuja, jotta tuleva asuminen ei estäisi esim. jalkapalloilun jatkumista nykyisessä laajuudessa ja aikarajoissa myös entisen pallokenttä 7:n alueella. Lähimmäksi pallokenttiä osoitetun asuinrakentamisen on tässä vaiheessa suunniteltu alkavan 4. kerroksesta ylöspäin.

Kaavaratkaisussa Helsingin jäähalli on osoitettu urheilu- ja vapaa- ajan rakennusten korttelialueeksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisin Helsingin jäähallin yhteydessä sijaitsevia harjoitusjäitä korvaavien urheilutilojen sijoittamisen Pohjoisen Stadiontien itäpuolelle kallioselänteen alle. Jäähallin nykyisestä areenatilasta erotettaviin tiloihin on suunniteltu noin sekä noin 1 300 k-m<sup>2</sup> liikuntatiloja. Lisäksi maanalaisen areenan yhteyteen tuleviin tiloihin (mak- merkitylle alueelle) on edellytetty sijoitettavan vähintään 3 100 k-m<sup>2</sup> pelikenttä- ja ryhmäliikuntaan sopivia salitiloja. Lisäksi on mahdollistettu erilaisten kaupallisten vapaa-ajantilojen kuten esimerkiksi lasten seikkailupuiston rakentaminen.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti vilkkaan Nordenskiöldinkadun eteläpuolella ja rajautuu idässä vähäliikenteiseen päättyvään Pohjoiseen Stadiontiehen, jota kautta Olympiastadionille suuntautuva huolto- ja raskasliikenne tulee pääosin kulkemaan. Nordenskiöldinkatu on tärkeä kantakaupungin poikittainen pääkатуyhteys ajoneuvo-, bussi- ja raitiovaunuliikenteelle yhdistäen Pasilan alueen Töölön ja Meilahden alueisiin. Suunnittelualueetta sivuavassa keskuspuistossa kulkee useita pyöräily- ja ulkoilureittejä. Pyöräliikenteen tavoiteverkon pääreitit kulkevat stadionin länsipuolelta, Nordenskiöldinkadulla ja Vauhtitiellä. Pyöräliikenteen

laatukäytävä eli Keskuspuistobaana kulkee Keskuspuistossa Stadionin itäpuolelta Hammarskjöldintietä pitkin Auroran sillan kautta edelleen pohjoiseen.

Joukkoliikenteen vuorotarjonta on runsas ja jatkoyhteydet Pasilan kautta hyvät koko seudulle. Lähimmät bussi- ja raitiovaunupysäkit sijaitsevat Nordenskiöldinkadulla suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä molemmin puolin Pohjoisen Stadiontien risteystä. Lähin raskaan raideliikenteen asema sijaitsee Pasilassa noin 1,1 km etäisyydellä. Joukkoliikenteen palvelutaso kasvaa, kun poikittainen bussirunkolinja 500 Munkkivuoresta Pasilan kautta Itäkeskukseen sekä bussirunkolinja 510 Herttoniemestä Espooseen aloittavat liikennöinnin alustavien arvioiden mukaan syksyllä 2019. Runkolinja 500 korvaa nykyisen bussilinjan 58 ja runkolinja 510 nykyisen bussilinjan 551.

Urheilulehdon ympäristön katujen perusparannus, jossa rakennetaan raitioiteita Reijolankadulle ja kantakaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisia yksisuuntaisia pyöräteitä mm. Nordenskiöldinkadulle, on käynnissä ja sen arvioitu valmistumisajankohta on keväällä 2019. Raitiolinja 3 on jo aloittanut liikennöinnin Reijolankadun uudella raitiotiellä syksyllä 2017.

Liikennemäärät 2+2 kaistaisella Nordenskiöldinkadulla ovat noin 34 000 ajon./vrk. Vauhtitiellä, joka on radan suuntainen pääkatuyhteys Nordenskiöldinkadulta Helsinginkadulle, liikennemäärät ovat 7 600 ajon./vrk. Liikenne-ennusteiden mukaan Nordenskiöldinkadun liikennemäärät kasvavat 35 200 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2025 ja 38 700 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä.

Pohjoisen Stadiontien itäreunassa ja lyhyellä katuosuudella sen länsireunassa on rajoittamatonta kadunvarsipysäköintiä. Vauhtitien varressa sijaitsevalla yleisellä pysäköintialueella on noin 131, kadunvarsipaikoilla noin 49 ja Eläintarhan kentän vieressä kahdella erillisellä pysäköintialueella 56 maksullista asiointipysäköintipaikkaa (yhteensä 236 autopaikkaa), jotka palvelevat pääosin Olympiastadionin, Jäähallin, Uimastadionin, Eläintarhan urheilukentän ja Linnanmäen kävijöitä. Alueen käyttäjiä palvelee myös Jäähallin pysäköinti- ja tapahtumakenttä, jossa on noin 600 maksullista asiakaspaikkaa. Nordenskiöldinkadun pohjoispuolen hiekkakenttä on varattu ratsastuskentän pysäköinnin tarpeisiin. Eläintarhan alueen maankäyttöperiaatteiden (2014) mukaan pysäköinti alueelta on tarkoitus keskittää vastaisuudessa maan alle.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavan liikennesuunnitelmapii-  
rustuksessa 6926.

---

## Nordenskiöldinkatu

Bussi- ja raitiovaunupysäkit säilyvät nykyisillä paikoillaan ja niitä parannetaan mm. leventämällä odotustiloja ja pysäkkisaarekkeita. Kapeita suojatiesaarekkeita levennetään. Nordenskiöldinkadulle rakennetaan yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt. Lasten liikennepuiston edustalla bussipysäkkikatos siirretään jalkakäytävän taakse puiston puolelle. Liikennepuisto sisältyy valmisteilla olevan Laakson sairaalan asemakaavamuutosalueeseen, jonka yhteydessä on mahdollista tarkastella pohjoisreunan katutilatarpeita jalankulun, pyöräilyn ja bussipysäkin odotustilan osalta.

Bussien ja taksien saattoliikenteen pysäyttämispaiikka on esitetty Nordenskiöldinkadun varteen syvennykseen rakennuksen edustalle lähelle hotellin sisäänkäyntiä. Pohjoisen Stadiontien risteykseen rakennetaan noin 40 metrin pituinen oikealle kääntymiskaista autoliikenteelle ja nykyisiä vasemmalle kääntymiskaistoja pidennetään 15–18 metrillä. Pyörätien ja ajoradan väliin on esitetty puukaista, jossa katupuiden sijoittelussa on alustavasti huomioitu yhteiskäyttöpölväiden tilatarpeet.

Nordenskiöldinkadun katutilan mitoitus mahdollistaa runkobussilinjan siirtämisen myöhemmin raitiotiealueelle, jolloin tila saadaan tarvittaessa idänsuunnan raitiovaunupysäkistä ja keskisaarekkeesta. Keskisaarekke kapenee tällöin 2,5 metriin suojatien kohdalla ja raitiovaunupysäkki 3,4 metriin. Raitiovaunujen ja runkobussien yhdistäminen samaan tilaan edellyttää tarkempaa jatko-suunnittelua.

## Pohjoinen Stadiontie

Pohjoisella Stadiontiellä nykyisiä kadunvarsipaikkoja siirretään kadun vastakkaiselle puolelle syvennykseen. Pohjoisella Stadiontiellä pyöräilijät käyttävät ajorataa. Kadun eteläpäätyyn rakennetaan reunakivimadallus bussien kääntöpaikkaa varten. Olympiastadionin raskaan huoltoliikenteen sujuvuuden varmistamiseksi ajorata on mitoitettu 7 metriä leveäksi. Puiston reunan jalkakäytävä levennetään nykyisestä 1,8–2,4 metristä 2,5 metriin länteen kadun suuntaan.

Vanhan jäähallin ja uudisrakennuksen väliin on esitetty diagonaalinen Nordenskiöldinaukiolta Pohjoiselle Stadiontielle ulottuva 6 metriä leveä yleiselle jalankululle varattu alueen osa (Voittokuja), jota käyttää osalla matkaa yksisuuntainen Pohjoisen Stadiontien suunnasta saapuva vanhan jäähallin huoltoliikenne. Ulosajo tapahtuu Nordenskiöldinkadun puolelta vanhan jäähallin säilytettävän tonttiliittymän kautta.

Rakennusrunkoon sijoittuva ajoyhteys Pohjoiselta Stadiontieltä pysäköintilaitokseen on tarkoitettu vain henkilöautoliikenteelle ja

ensisijaisesti asukaspysäköintiin ajoon. Kaikki muu kaava-alueelle kohdistuva raskas huoltoliikenne (vanhan jäähallin huoltoliikennettä lukuun ottamatta) ja tapahtuma-aikainen liikenne ohjataan Vauhtitien ajotunnelin kautta maanalaisiin huolto- ja pysäköintitiloihin.

### Vauhtitie

Vauhtitien tunnelin suuaukko sijoittuu nykyisen yleisen pysäköinti-alueen eteläpähän. Vauhtitielle rakennetaan noin 55 metrin pituinen vasemmalle kääntymiskaista etelän suunnasta ajotunneliin suuntautuvalle liikenteelle.

Autopaikkoja tulee rakentaa asumiselle vähintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>. Nämä autopaikat sisältyvät kaavassa esitettyyn enimmäismäärään, joka on 1 100 autopaikkaa. Kaavassa osoitetut autopaikat sijoitetaan maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Jatkosuunnittelussa tulee harkita, voisiko yleisötapahtumiin varattuja autopaikkoja hyödyntää muina aikoina virkistys- ja urheilupalvelujen käyttäjien asiointipysäköintiin, koska vanhan jäähallin pysäköintikentältä poistuu 600 autopaikkaa. Maanalaisia huoltotiloja voidaan hyödyntää bussien saattoliikenteeseen ja pysäköintiin tapahtuma-aikojen ulkopuolella tai pienempien tapahtumien yhteydessä silloin, kun huoltopaikkoja on vapaana. Noin 1,5 kilometrin päässä sijaitseva Töölönkadun uusi pysäköintilaitos lisää Töölön alueen asiointipaikkojen tarjontaa noin 800 autopaikalla ja palvelee tarvittaessa myös lähialueen yleisötapahtumien aikaista asiointipysäköintiä. Pysäköintilaitos otettiin käyttöön vuoden 2018 lopussa. Suunnitteilla olevan Laakson yhteissairaalan yhteyteen rakennettavaan pysäköintilaitokseen saatetaan tutkia vuorottaispysäköintimahdollisuuksia.

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 1pp / 30 k-m<sup>2</sup>. Muille toiminnoille varataan yhteensä 500 pyöräpysäköintipaikkaa, mikä on todettu riittäväksi areenan toiminnan kannalta. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa lähelle rakennuksen sisäänkäyntejä.

### Palvelut

#### Lähtökohdat

Alueen lähellä sijaitsevat kantakaupungin monipuoliset palvelut ja ydinkeskustan palvelut sijaitsevat noin 2,5 kilometrin etäisyydellä. Julkisista palveluista alueen läheisyydessä on useita päiväkotia ja koulu kävelymatkan päässä (Töölön ala-asteen koulu 1 km, Töölön yhteiskoulu 600 m). Lisäksi Nordenskiöldinkadun pohjoispuolella sijaitsee Laakson sairaala, jonka yhteyteen tullaan keskitämään lisää sairaalatoimintoja; sen sijaan alueella nykyisin sijait-

seva terveysasema tulee siirtymään pois. Kaava-alue on osa Keskuspuistoa ja Eläintarhan liikuntapuistoa, ja alueella on hyvät virkistys- ja harrastusmahdollisuudet. Lähivaikutusalueella (1 km) sijaitsee 15 päivittäistavaramyymälää, joista yksi on supermarket-tasoinen myymälä.

#### Kaavaratkaisu

Alueelle on mahdollista sijoittaa monitoimiareenan lisäksi uusia liike-, liikunta- ja vapaa-ajanpalveluita yhteensä noin 27 000 k-m<sup>2</sup> sekä kaksi harjoitusjäähallia. Lisäksi on suunniteltu majoituspalveluita Nordenskiöldinkadun varteen lähelle vanhaa jäähallia. Uudisrakentamisen maantasokerrokset on varattu liike-, myymälä- ja ravintolatiloihin, pohjakerrokseen on mahdollista sijoittaa myös päiväkotia. Liikunta- ja vapaa-ajantilat samoin kuin suurin osa ravintolapalveluista ja liiketiloista sijoittuvat maanalaisiin tiloihin. Hypermarket-tasoisia päivittäistavara-kauppatiloja (kaavassa sallittu enintään 4 000 k-m<sup>2</sup>) on suunniteltu sijoittuvan entisen pallokenttä 7:n alueelle (vu/k-merkityn alueen maanalaisiin tiloihin).

### Esteettömyys

#### Lähtökohdat

Asemakaava-alue on esteettömyyden erikoistasoa alueelle sijoituvien tapahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluiden sekä laajojen kaupallisten palveluiden takia.

#### Kaavaratkaisu

Maanpäällisen rakentamisen pääasiallisella alueella ei ole suuria eroja maaston korkeudessa, ja tiloihin on esteetön pääsy. Jalkapallokenttien alueelle tulee sen sijaan tasoeroja, joita ei ole vielä voitu ratkaista kaikilta osin esteettömästi. Alueelle edellytetään kuitenkin rakennettavan luontevat ja turvalliset yhteydet kenttien ja niiden lähiympäristön välillä.

### Ekologinen kestävyys

#### Lähtökohdat

Alue on Helsingin kantakaupunkia sekä kaupungin keskeisen virkistys- ja kaupunkiluontoverkostoon kuuluvan, keskustasta kaupungin pohjoisrajalle ulottuvan Keskuspuiston vihersormen aluetta, joka on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä pyöräillen ja kävellen. Helsingin jäähallia ja alueen muita toimijoita ja käyttäjiä palvelevia pysäköintipaikkoja alueella on nykyään noin 600.

---



Pohjoisen Stadiontien ja Vauhtitien välinen alue on metsäistä ja kallioista puistoaluetta, joka kuuluu myös kaupungin metsäverkkoon. Helsingin jäähallin ympäristö ja muut Pohjoisen Stadiontien länsipuoliset puisto- ja urheilualueet ovat suurimmaksi osaksi päälystettyjä alueita tai jalkapallokenttiä. Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadiontien varressa on puuistutusten lisäksi kolmiomaiset puustoiset alueet.

#### Kaavaratkaisu

Uusi areena sekä siihen liittyvät toimitilat ja asuinrakentaminen sijoittuvat keskeisesti sijaitsevalle alueelle hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien äärelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa autopaikkojen lisäyksen 500 autopaikalla, mutta pääpaino arjen ja tapahtumien kulkutapajakaumassa on edelleen joukkoliikenteellä, pyöräilyllä ja kävelyllä. Kävelyn edellytyksiä on parannettu luomalla uusi viistoyhteys vanhan jäähallin edustalta Olympiastadionille.

Asemakaavamääräyksissä on edellytetty alueella hyödynnettävän aurinkopaneeleita.

Kaavamääräysten mukaan louhinta ei saa aiheuttaa muutoksia pohja- eikä orsivesien tasoon ja kaavassa on osoitettu paikat pohjaveden ohivirtaus- ja imeytysjärjestelmille samoin kuin hulevesien maanalaisille käsittelypaikoille.

### Yhdyskuntatekninen huolto

#### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

#### Kaavaratkaisu

#### Hulevedet

Kaavaratkaisun rakentumisen myötä nykyisille kenttä- ja pysäköintialueille sijoittuvat hulevesiviemärit puretaan. Pohjoisen Stadiontien kuivatus on järjestetty toisen purettavan viemärin avulla, jonka vuoksi Pohjoiselle Stadiontielle tarvitaan uusi hulevesiviemäri. Viemäri liitetään nykyiseen verkkoon Nordenskiöldinkadulla.

Kaava-alueelle esitetään korttelialueiden hulevesien hallintaa varten kolme maanalaista hulevesien viivytysrakennetta. Niistä yksi sijoittuisi KTYA-kortteliin, yksi YU-kortteliin ja yksi katualueelle Pohjoisen Stadiontien ja Nordenskiöldinkadun risteykseen.

## Vesihuolto

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutostarpeita nykyiselle vesihuollon runkoverkolle. Pohjoiselle Stadiontielle varaudutaan rakentamaan uusi jätevesiviemäri ja uusi vesijohto, jotka voidaan liittää nykyiseen verkkoon Nordenskiöldinkadulla.

## Muut yhdyskuntateknisen huollon verkostot

Kaavaratkaisu aiheuttaa kaukolämpöjohtojen ja tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeen Nordenskiöldinkadulla sekä sähkökaapeleiden siirtotarpeen Pohjoisella Stadiontiellä.

Asuinrakentaminen edellyttää uuden rakennukseen integroitavan Helen Sähköverkon jakelumuuntamotilan sijoittamisen Pohjoisen Stadiontien puolelle. KTYA-kortteliin tarvitaan myös korttelin muita toimintoja palveleva asiakasmuuntamo. Asemakaava mahdollistaa lähellä Nordenskiöldinkatua mai-1-merkityllä alueella kuilun maanpäällisen osan yhteyteen enintään 11 m<sup>2</sup> kokoisen sähkökojeistotilan sijoittamisen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maanpäällinen suunnittelualue on Pohjoisen Stadiontien länsipuolella pääosin rakennettua aluetta, asfaltoitua pysäköinti- ja tapahtuma- aluetta tai pelikenttien aluetta. Pohjoisen Stadiontien itäpuolinen osa suunnittelualuetta on pääosin maanalaista suunnittelualuetta, joka sijaitsee luonnontilaisella kallioisella puistoalueella. Maa- ja kallioperää on kuvattu tarkemmin alustavassa geo- ja kallioteknisessä pohjatutkimus- ja perustamistapalausunnossa sekä kallioteknisessä rakennettavuusselvityksessä.

Suunnittelualan Pohjoisen Stadiontien länsipuoleisella osalla pohjaolosuhteet vaihtelevat suuresti ja osin jyrkkäpiirteisesti. Nykyisellä pysäköintialueella maanpinnan korkeus vaihtelee noin tasolla +6 – +7,5. Alueella on nykytilassa pinnassa noin 1,5–4 metrin paksuinen kitkamaista rakennettu täyttökerros, jonka alla on noin 2–9 metrin kerros savea. Savikerroksen ja kalliopinnan välissä on tiivydeltään ja paksuudeltaan vaihteleva noin 0,5–8,5 metrin paksuinen kerros hiekkamoreenia/ soraista hiekkamoreenia. Kalliopinnan korkeusasema nykyisen pysäköintialueen kohdalla vaihtelee, ollen noin 6–17 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta.

Nykyisen pysäköinti- ja tapahtuma-alueen eteläpuoleisella alueella on jalkapallokenttä, joka on talvisin katettu, ja osin alue on nykyisin viheraluetta, jossa maanpinnan korkeus nousee melko

yrkästi itään päin noin tasolta +3 noin tasolle +10,6. Pohjoisen Stadiontien reunassa kallio on noin metrin syvyydessä maanpinnasta. Kallionpinta laskee yrkästi länteen päin ja on alueen länsireunassa noin 11–17 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta. Täyttökerroksen alla on noin 4–10 metrinpaksuinen savikerros, jonka alla on noin 3–6 metriä pohjamaa-ainetta ennen kallionpintaa.

Nykyisen jäähallin sisäänkäynnin edustalla alueen koillisnurkassa kallio on pinnassa ja laajahko avokallioalue on näkyvillä. Lipunmyyntirakennuksen sekä Saharan kentän väliin jäävällä alueella nykyinen maanpinta on noin tasossa +8,5 – +9 ja kallio on noin 2,5–4 metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta. Maakerrokset ovat tiiviydeltään vaihtelevia kitkamaita.

Nykyinen vuonna 1966 valmistunut jäähalli on perustettu pääosin kallion varaan. Hallin kaakkosseinustalla on kallion pintaan ulottuvia kaivinpaaluja.

Pohjoisen Stadiontien itäpuolinen suunnittelualue (pois lukien ajotunnelin alue) sijoittuu mäelle, joka on suurimmaksi osaksi avokalliota tai vain hyvin ohuen maakerroksen peittämää. Alueen maanpinta vaihtelee noin tasovälillä +6.8...+26.8. Kalliomäen pohjoispäässä topografiaan muodostuu Eläintarhan urheilukentältä tuleva itä-länsi suuntainen painenne hiekkapintaisen moukarikentän kohdalle. Kalliopainanteessa moukarikentän laidalla kalliopinta laskee tasolle +0 asti, maaperäpaksuuden ollen enimmillään 8 m.

Alueella olevat kallioalueet ja laaksopainanteet ohjaavat pohjaveden virtausta. Alueella pohjavesi virtaa pääpiirteissään pohjoisesta etelään/lounaaseen kalliopainanteen suuntaisesti. Laaksopainannetta ympäröiviltä kallioalueilta pohjavesi virtaa kohti laaksopainannetta. Pohjavesi virtaa pääasiassa laaksopainanteissa kallion pinnalla olevassa moreenikerroksessa. Savikerroksen alapuolella pohjavesi on paineellista. Savikerroksen yläpuoliossa täyttömaakerroksessa on paikoin todettu orsivettä. Pohjavesiolosuhteita on kuvattu tarkemmin alustavassa selvityksessä pohjavesivaikutuksista. Alueen läheisyydessä on puupaaluille perustettuja rakennuksia ja maanvaraisesti perustettuja pelikenttä-alueita.

Kaavasuunnittelun yhteydessä kartoitettiin mahdollisia maaperän pilaantuneisuusalueita. Tällainen alue on jäähallin nykyinen pysäköintialue, jossa on ollut aikanaan opetuspuutarha-alue ja sen jälkeen alue on tasattu 1,5–4 metrin kerroksella täyttömaata. Alueella tehtiin maaperän haitta-ainetutkimus (Vahanan Environment, 11.2.2019), jossa kartoitettiin maaperässä mahdollisesti olevia haitta-aineita maa- ja vesinäytteenotolla. Tutkimuksissa havaittiin metallien osalta paikallisia kynnysarvon ylityksiä sekä vähäisiä määriä öljyhiilivetyjä pohjavedessä.

---

## Kaavaratkaisu

Suunnittelualueelta on laadittu alustava geo- ja kalliotekninen pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto sekä kalliotekninen rakennettavuusselvitys, jossa on esitelty alustavia suunnitteluratkaisuja. Pohjoisen Stadionintien länsipuolella rakennuskaivannon pohjan suunniteltu louhintataso on -22,4. Rakennuskaivanto on noin 32 500 m<sup>2</sup>. Rakennuskaivannon kokonaiseinämäkorkeudet vaihtelevat 5–38 metrin välillä. Kallioseinämän korkeus vaihtelee 0–38 metrin välillä ja maakaivannon tukiseinien korkeus vaihtelee 2–17 metrin välillä. Rakennuskaivannon kallioseinälinjat tiivistetään esi-injektoimalla ja samoin rakennuskaivannon pohja tiivistetään injektoimalla. Rakennuskaivannon maakaivantojen osuudet tuetaan vesitiiviillä porapaaluseinillä.

Alustavasti on arvioitu Pohjoisen Stadionintien länsipuoliselta alueelta kaivettavien ja louhittavien maamassojen olevan noin 907 000 m<sup>3</sup>kr, josta louhetta olisi noin 690 000 m<sup>3</sup>krt. Pohjoisen Stadionintien itäpuoliselta on alustavasti arvioitu kaivettavien ja louhittavien maamassojen olevan noin 274 000 m<sup>3</sup>krt, joka on pääosin louhetta.

Laaksopainanteeseen rakennettavan rakennuskokonaisuuden katkaisema pohjaveden luontainen virtaus pohjoisesta etelään järjestetään korvaavalla virtausputkistolla alueen halki. Suunnittelualueelta on laadittu alustava selvitys pohjavesivaikutuksista. Maanalaisia pohjaveden siirto- ja imeytysputkistoja saa sijoittaa VU-alueelle huomioiden VU-alueen tuleva maankäyttö.

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, etteivät rakentaminen ja käyttö alenna orsi- eikä pohjaveden pintaa. Pohjaveden virtaus sen luonnolliseen suuntaan on varmistettava.

Kaivumaita sijoitettaessa tulee tarvittavilta osin ottaa huomioon kynnysarvojen ylitykset. Lisäksi työmaan aikaisten vesien johtamisessa tulee ottaa huomioon öljyhiilivetyypitoisuudet ja tarvittaessa johtaa ne käsiteltyinä viemäriverkostoon. Suunnitelman toteutuksessa pysäköintialueen kaikki maa-ainekerrokset tulevat poistettaviksi. Työmaavaiheen varautumisen kannalta on tärkeää tietää, mihin vastaanottoaikaan aines voidaan toimittaa ja tarvitaanko kaivantovesienkäsittelyä ennen niiden johtamista pois alueelta.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

#### Melu

Kaava-alueelle aiheutuu nykyisellään liikennemelua Nordenskiöldinkadun ja muiden lähikatujen liikenteestä sekä raitioliikenteestä.

Lähiympäristön tapahtuma- ja urheilutoiminnoista aiheutuu myös ympäristömelua, joka voi ajoittain häiritsevää etenkin ilta- ja yöaikaan. Olympiastadionilla järjestettävien viihteen ja kulttuurin suur-tapahtumien aikana, voivat melutasot kaava-alueella olla tilapäisesti voimakkaita. Helsingin jäähallissa on taloteknisiin laitteisiin liittyviä merkittäviä melulähteitä. Pallokentällä 7 on talviaikaan yli-painehalli, jonka ylipainepuhallin aiheuttaa melua.

#### Ilmanlaatu

Etenkin Nordenskiöldinkadun ajoneuvoliikenteen päästöt tuottavat ilman laatua heikentäviä epäpuhtauksia. Ympäristö on kuitenkin melko avointa, jolloin ilman epäpuhtaudet laimenevat tuulen vaikutuksesta. Ilmanlaatu voi heiketä kuitenkin epäedullisissa meteorologisissa olosuhteissa ja typpidioksidin ja hengitettävien hiukasten pitoisuudet voivat ylittää ohjearvotason Nordenskiöldinkadun välittömässä läheisyydessä. Raja-arvojen ylitykset eivät ole nykytilanteessa todennäköisiä.

#### Runkomelu ja tärinä

Nordenskiöldinkatua pitkin kulkeva raitiotieliikenne voi aiheuttaa maa- ja kallioperään värähtelyä, joka ilmenee raiteen läheisyyteen sijoittuvissa rakennuksissa tärinä- tai runkomeluna. Asiaa on tarkasteltu erillisessä tärinä- ja runkomeluselvityksessä (Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.12.2017).

Selvityksen perusteella suunniteltuihin rakennuksiin ei kohdistu sellaisia tärinätasoja, jotka tulisi ottaa huomioon kohteen jatko-suunnittelussa. Sen sijaan Nordenskiöldinkatuun rajautuvassa rakennuksessa arvioidaan maaperästä tehtyjen mittausten perusteella raitioliikenteen aiheuttamien runkomelutasojen ylittävän VTT:n esittämät suositusarvot (Talja A, Saarinen A. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, Esiselvitys. VTT Tiedotteita 2468. Espoo, 2009) majoitustiloissa ilman runkomelun eristämistä.

#### Kaavaratkaisu

#### Melu

Kaavamuutosalueelta on laadittu ympäristömeluselvitys (A-Insinöörit 1613282.3, 11.9.2018). Selvityksessä on mallintamalla arvioitu katu- ja raitioliikenteestä kaava-alueelle aiheutuvaa ennustetilanteen liikennemelua sekä keskiäänitasojen että enimmäisäänitasojen kannalta. Sen lisäksi selvityksessä on arvioitu ympäristön muita melulähteitä ja esitetty niiden osalta meluntorjuntavaihtoehtoja. Selvityksessä on huomioitu se, että Olympiastadionilla ja ympäristön muillakin tapahtuma- ja urheilupaikoilla tulee voida järjes-

---

tää vastaavia toimintoja ja tapahtumia kuin tähänkin saakka. Kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Olympiastadionin tavoite järjestää entistä enemmän ja suurempia kulttuuri- ja viihdetapahtumia, jotka ajoittain voivat aiheuttaa voimakasta meluhaittaa asumiselle. Asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa alueen meluhäiriöitä lisäävät entistä suuremmat ja useammin järjestettävät tapahtumat sekä myös mm. niihin liikkuvat ihmismassat. Hankkeen mahdollistama toiminta ulkotarjoilualueineen ja mahdollisesti pienimuotoiset tapahtumat keskusaukiolla voivat myös aiheuttaa kestoaltaan ja voimakkuudeltaan vaihtelevaa melua, joka voi olla häiritsevää

Meluservelvityksen perusteella kaavan viitesuunnitelman mukainen asuminen ja muut toiminnot ovat sovitettavissa yhteen kulttuuri-, urheilu- ja vapaa-ajan toimintojen sekä liikenteen aiheuttamien haittojen kanssa. Ympäristömelun huomioon ottamiseksi kaavassa on kuitenkin annettu lukuisia määräyksiä, joiden tarkoitus on varmistaa melun kannalta terveellinen, turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö sekä luoda edellytykset kulttuuri- ja urheilutoimintojen säilymiselle ja kehittymiselle alueella.

Liikenteen aiheuttama suurin päiväajan keskiäänitaso 72 dB kohdistuu meluservelvityksen mukaan Nordenskiöldinkadun suuntaiselle julkisivulle, jolle on annettu kaavamääräys julkisivuun kohdistuvasta päiväajan keskiäänitasosta, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle määräytyen sisätilojen käyttötarkoituksen perusteella. Näin varmistetaan melutason ohjearvojen (Vnp 993/1992) saavuttaminen erilaisissa käyttötarkoituksissa mukaan lukien asuminen ja majoitustilat. Samaisen julkisivun puolelta on sekä liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen estämiseksi että viihtyisyyden varmistamiseksi, kielletty asuntojen oleskeluparvekkeet.

Muiden julkisivujen osalta oleskeluparvekkeiden sijoittamiselle tai kattoterasseille ei ole esteitä. Myös leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuille piha-alueille on selvityksen mukaan löydettävissä niille soveltuvia alueita sekä rakennusmassan keskelle muodostuvalta sisäpihalta että katolle sijoitettavilta terasseilta. Kaavassa on kuitenkin annettu määräykset, joiden mukaan näillä ulko-oleskelualueilla tulee saavuttaa melutason ohjearvot. Ulkomelun osalta kaava-alue on tulkittu melutason ohjearvojen mukaiseksi vanhaksi alueeksi, jolloin päiväajan ohjearvotaso on 55 dB ja yöajan sovellettava ohjearvotaso on 50 dB.

Ympäristömeluservelvityksessä esitetyn mukaisesti koko KTYA-kortteliin on asuin- ja majoitustilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkovaipan äänitasoerolle annettu normaalia suurempi vähimmäisvaatimus 35 dB ympäristömelua vastaan. Vaatimus on asetettu tavalista paremman ääneneristävyyden perustason varmistamiseksi

alueella, jolle kohdistuu tavanomaista enemmän ympäristömeluhaittoja mm. Olympiastadionin tapahtumien huoltoliikenteestä, kaava-alueen ja lähiympäristön urheilukentiltä, kohteen sisäpihan ravintoloista ja terasseilta, yleisötapahtumien ihmismassoista ja Olympiastadionin suur tapahtumista. Kohteen kaikille asumiseen käytettäville julkisivuille on kaavavaiheessa suunniteltu yhtenäinen lasitettava parvekevyöhyke, joka alentaa ympäristön melulähteiden tuottamia äänitasoja parvekkeilla, sekä vähentää ulkoseinä- ja ikkunoihin kohdistuvaa melua. Ympäristömeluhaittojen vähentämiseksi ja viihtyisyyden parantamiseksi oleskelu- ja parvekkeet on siten kauttaaltaan määrätty lasitettaviksi, vaikkei näille kohdistuisi melutason ohjearvot ylittävää liikennemelua. Näillä kaavamääräyksillä on pyritty varmistamaan riittävän hyvä asuinviihtyisyys, vaikka kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien toimintojen aiheuttama ympäristömelu esiintyisi ilta- ja yöaikaan. Riittävän asuinviihtyisyyden saavuttaminen sisätiloissa voi edellyttää ikkunoiden pitämistä kiinni. Rakennusten suunnittelussa onkin syytä kiinnittää erityistä huomiota lämpöolosuhteiden hallintaan, jotteivat asuinhuoneet pääse kesäaikaan ylikuumenemaan siten, että asukkaat kokisivat tarvetta avata ikkunoita esim. erityisen häiritsevää melua aiheuttavien tapahtumien aikana. Hankkeen toiminnot edellyttävät poikkeuksellisen tehokasta ilmanvaihtoa eikä kaavaratkaisu toisaalta poissulje Helsingin jäähallin äänekkäiden taloteknisten laitteiden säilymistä. Tästä syystä kaavassa on KTYA- ja YU-kortteita koskien annettu erikseen määräys, etteivät LVIS-laitteet saa aiheuttaa haittaa alueen asuin- ja virkistyskäytölle. Uuden rakennuksen taloteknisten laitteiden aiheuttama melu ei saa ylittää ympäristöministeriön asetuksessa 796/2018 annettuja lukuarvoja.

Pohjoisen Stadionin itäpuolelle sijoittuu maanalaisten pysäköintitilojen ja harjoitusjäähallien tulo- ja poistoilmakanavat neljään ilmanvaihtokatokseen. Näiden laitteiden melusta ei kaavamääräyksen mukaan saa aiheutua haittaa suojellun puistoalueen virkistyskäytölle. Tämä voi tarkoittaa selvityksessä esitetyn mukaisesti sitä, ettei laitteiden aiheuttama melu merkittävästi kasvata alueen keskiäänitasoja, jolloin esimerkiksi A-painotettu keskiäänitaso laitteen toiminta-aikana 5 metrin päässä laitteesta (LA,eq,5m) ei ylitäisi 50 dB.

#### Ilmanlaatu

Kaavavalmistelun yhteydessä on tehty ilmanlaatuselvitys, jossa on arvioitu leviämismallilaskelmin autoliikenteen päästöjen vaikutusta ilmanlaatuun hankkeen kohdalla (Ilmatieteenlaitos 18.10.2018). Selvityksen johtopäätöksistä poiketen kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan Nordenskiöldinkadun varrella rakennusten raittiin ilmanotto tulee järjestää suodatettuna kattotasolta tai sisäpihan puolelta.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen sulkee katutilaa, jolloin se muuttuu puoliavoimeksi ja katutilan tuulettavuus heikkenee. Myös liikenteen ajoittainen ruuhkautuminen nostaa epäpuhtauspitoisuuksia. Typpidioksidin, pienhiukkasten tai hengitettävien hiukkasten raja-arvojen ei arvioida ylittyvän vastaavan tyyppisten katu ympäristöjen mittaustulosten perusteella arvioituna etenkin, kun ajoneuvojen pakokaasuperäisten päästöjen voidaan perustellusti olettaa laskevan ajoneuvoteknologian kehittymisen myötä. Tästä huolimatta Nordenskiöldinkadun puolella typpidioksidin vuorokausiohjearvo voi ylittyä ja hengitettävien hiukkasten (PM10) pitoisuus voi ylittää vuorokausipitoisuuden raja-arvotason (50 µg/m<sup>3</sup>) tai vuorokausipitoisuuden ohjearvotason etenkin epäedullisissa sääolosuhteissa ja keväällä katupölykaudella. Vaikka epäpuhtauspitoisuudet mittaustulosten mukaan hieman laskevat ylöspäin siirryttäessä, on ilmanottomääräys tarpeen terveellisen sisäilman varmistamiseksi.

Rakennusmassan suojan puolella ja sisäpihan puolella ilmanlaadun voidaan mm. mittaus- ja mallinnustulosten perusteella arvioida olevan parempi rakennuksen suojaavan vaikutuksen ja etäisyyden lisääntymisen vuoksi.

#### Runkomelu ja tärinä

Kaavassa edellytetään runkomelun torjumista rakennuksessa siten, ettei sisällä ylitetä tavoitteena pidettäviä runkomelutasoja. Runkomelueristys voidaan toteuttaa joko rakennuksen perustuksissa tai rakennuksen rungossa, jolloin eristyksellä voidaan estää myös alemmista kerroksista aiheutuvien runkoäänten eteneminen melulle herkimpiin kerroksiin.

#### Pelastus- ja muu turvallisuus

##### Lähtökohdat

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita olemassa olevia rakennuksia ja alueita, joilla normaalitoimintojen lisäksi järjestetään yleisötapahtumia.

##### Kaavaratkaisu

Suunnittelualueen läheisyydessä olemassa olevissa rakennuksissa ja alueilla yleisötapahtumien järjestettävyyden ja yleisötapahtumien turvallisuus ei saa heikentyä suunniteltavan hankkeen myötä. Hankkeen toiminnallisessa kuvauksessa on kuvattu hankkeen toimintaa ja suunnittelussa huomioituja alueen ympäristön toimintoja.

---



Hankkeesta on laadittu palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin. Ylipainehallin sijoittumisesta pallokenttä 6:lle on myös laadittu palotekninen selvitys.

Alueen ja sinne suunnitellun toiminnan luonteesta johtuen alueella asuntojen hätäpoistuminen tulee perustua omatoimiseen pelastautumiseen.

Palotekniset suunnitelmat tulee laatia niin laajalle alueelle, että niiden perusteella on mahdollista arvioida käytön ja poikkeustilanteiden todellinen vaikutusalue. Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia hyväksyttävä selvitys hankkeen aiheuttamista olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuus-järjestelyjen muutoksista myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

## Rakennetekniikka

### Lähtökohdat

Nykyinen vuonna 1966 valmistunut Helsingin jäähalli on perustettu pääosin kallion varaan. Hallin kaakkoisseinustalla on kallion pintaan ulottuvia kaivinpaaluja.

### Kaavaratkaisu

Jäähallin rakenteiden kuntoa on selvitetty. Rakenteiden tarkastuksessa tehtyjen havaintojen sekä piirustuksiin perustuvien tietojen perusteella Helsingin jäähallin on arvioitu olevan rakenteellisesti turvallisen rakennus. Tarkastuksen yhteydessä ei havaittu vaurioita, jotka vaarantavat hallin rakenteellisen turvallisuuden. Tutkimusten perusteella on todettu, että jäähallin betonirakenteiden puristuslujuudet ovat pääsääntöisesti hyviä. Jäähallin uuden käytön suunnittelun yhteydessä on todettu kattorakenteen uusimisen olevan tarpeellista. Jäähallin kattorakenteen uusimisesta on tehty alustava ehdotus.

Jäähallin itäpuolella oleva harjoitusjäähalli on tarkoitus purkaa.

Maanalaisen areenan ristikkorakenteesta ja kansirakenteesta on tehty alustavia rakennesuunnitelmia rakenteen toteuttamiskelpoisuuden varmistamiseksi.

Pohjoisen Stadiontien länsipuoleisella alueella kellarikerrosten tiloja ja pysyviä rakenteita ulottuu katualueen alle. Yleisillä alueilla on noudatettava maanalaisten tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa Helsingin kaupungin ohjetta yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä julkiselle jalankululle varatut alueet tulee suunnitella

---

tasausten, pinnoitteiden ja rakenteiden osalta kaupungin ohjeiden mukaan.

## Maanalaiset tilat

### Lähtökohdat

Suunnittelualueella sijaitsee olemassa olevia maanalaisia tiloja ja alueella on voimassa Pissararadan asemakaava, jossa on maanalainen tilavaraus Pissararataa sekä sen huolto- ja pelastustunnelia varten.

### Kaavaratkaisu

Pohjoisen Stadiontien itäpuolelle suunnitellaan harjoitusjäähalleja ja noin 800–850 autopaikan pysäköintilaitosta, jonka harjoitusjäähallien osa toimisi myös hankkeen väestönsuojatiloina. Harjoitusjäähallien lattia sijoittuisi noin tasolle -22,7. Pysäköintitasot ovat likimäärin tasoilla -16,1, -19,4 ja -22,7. Pysäköintilaitoksen ajotunneli ulottuu Vauhtitielle. Pysäköintilaitos tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että sen yläpuolelle jää riittävä kalliokatto. Puiston alueelle (VP/s) ei saa toteuttaa muita maan päältä avattavia osia kuin asemakaavaan merkityt pystykuilut ja ajotunnelin Vauhtitien puoleinen suuaukko.

Maanalaisten tilojen edellyttämät pysty-yhteydet pyritään pääosin sijoittamaan Pohjoisen Stadiontien länsipuolelle tuleviin rakennusmassoihin. Muutamia pysty-yhteyksiä joudutaan sijoittamaan Pohjoisen Stadiontien itäpuoliselle puistoalueelle. Pysäköintilaitoksen ajotunnelia varten ei toteuteta pystykuiluja.

Asemakaavassa mahdollistetaan Pohjoisen Stadiontien alle maanalaisten yhteyksien toteuttaminen VP/s alueen maanalaisten tilojen ja korttelin 14528 maanalaisten tilojen välillä teknisiä yhteyksiä, maanalaista jalankulkua, pysäköintiliikennettä ja huoltoliikennettä varten.

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, puistoille, urheilukentille tai kunnallistekniikan verkostoille.

Teknisen huollon tunnelin ja Pissararadan tilavarauksen läheisyys on huomioitava maanalaisten osuuksien suunnittelussa. Pysäköintilaitoksen ja sen ajotunnelien louhinnan yhteydessä tulee tehdä tarvittavat tiivistys ja lujitustyöt muiden maanalaisten tilojen ja tilavarausten läheisyydessä. Alueella olevan juoksutunnelin länsipäätä joudutaan linjaamaan uudelleen hankkeen yhteydessä.

---

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa olemassa oleville maanalaisille tiloille eikä aiheudu haittaa suunniteltujen maanalaisten tai maanpäällisten tilavarausten toteutumiselle. Tehtäessä muutoksia tai korvaavia järjestelyjä olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin, on muutos suunniteltava yhteistyössä olemassa olevan tilan omistajan ja haltijan kanssa. Muutosten suunnitelmat ja niiden toteutusaikataulu on hyväksyttävä ko. tilan omistajalla ja haltijalla.

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Selostuksen kohdassa Liitteet ja Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista on lueteltu kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä valmistuneet selvitykset.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön sekä maisemaan, kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan

Rakentaminen sijoittuu Keskuspuiston kapeimman kohdan eteläpuolelle ennen rakentamattomaan avoimeen laaksotilaan, jonka yli aukeavat pitkät näkymät Eläintarhan alueelle. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa Töölönlahdelta Haltialaan ja Vantaalle saakka ulottuvan Keskuspuiston visuaaliseen jatkuvuuteen. Toimitilaa ja asumista rakentuu alueelle, jossa on aiemmin sijainnut vain urheilu-, liikunta- ja tapahtumatoimintoja.

Vauhtitieltä alkava ajotunneli tuo yhden suuaukon lisää maisemallisesti merkittävälle metsärinteelle, Pesararadan kaavan mukaisten tunneliaukkojen väliin. Vauhtitiehen rajautuva puistojulkisivu on keskeinen raideliikenteen junien ja Alppipuiston suuntaan. Uuden ajotunnelin suuaukko sijoittuu Pesararadan kaavassa suojellulle puistoalueelle. Pohjoisen Stadiontien itäpuolisten, perusluonteeltaan rakentamattomien metsä- ja kallioalueiden maisemalliset ja virkistyskäyttöarvot heikkenevät jonkin verran uusien rakentamistoimenpiteiden myötä. Maanalaisen pysäköintilaitoksen ilmanvaihto- ja hätäpoistumistierakennelmat sijaitsevat herkillä metsäalueella suhteellisen lähellä toisiaan. Ne muodostavat uuden näkyvän elementin nykyiselle rakentamattomalle virkistysmetsäalueelle. Kaavassa on kuitenkin määrätty maisemallisesti mahdollisimman sopivat paikoista ja ympäristöön sopeutuvasta visuaalisesta ilmeestä. Ilmanpoistokuiluista saattaa aiheutua myös melua. Kaavaan on kuitenkin asetettu määräys melua koskien.

Rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa sekä ympäristössään että osin myös kaukonäkymissä. Plastisesti muotoiltu rakennuskompleksi hahmottuu katulinjoihin kiinni rakennettuna kaupunkimaisena

suurkorttelina. Rakentamisen mittakaava ja laajuus poikkeavat lähiympäristöstään sekä muusta siihen rajautuvan kantakaupungin rakentamisesta korkeampana ja kantakaupungille tyypillistä korttelikokoa suurempana. Uudisrakennuksen korkeimmat kohdat tulevat näkymään osin kauas kaupunkikuvassa. Töölönlahden suunnalta katsottuna kaukonäkymissä ei kuitenkaan ole merkittävää muutosta. Kaupunkikuvallisessa ja maisemallisessa tarkastelussa (25.2.2019) on havainnollistettu vaikutuksia ennen/jälkeen -kuvaparein.

#### Vaikutukset luonnonarvoihin

Suojeltava puistoalue muuttuu nykytilanteeseen verrattuna, kun rakentamattomalle metsä- ja puistoalueelle rakennetaan viisi suurta ja suhteellisen lähellä toisiaan sijaitsevaa maanalaisen py säköintilaitoksen ilmanvaihto- ja hätäpoistumistierakennelmaa. Vaikutuksia on pyritty hallitsemaan osoittamalla teknisille rakennelmille paikat, joissa niistä on luonnonympäristölle mahdollisimman vähän haittaa.

Rakentamisen aikaiset louhinta- ja maastonmuokkaustoimenpiteet vaurioittavat metsäluontoa.

#### Vaikutukset virkistys- ja vapaa-ajan alueisiin, tiloihin, verkostoihin ja palvelutasoon

Asumisen osuuden lisääntyessä kantakaupungissa sekä esim. Auroran alueen käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseen Eläintarhan alueen virkistys- ja liikuntakäyttö tulee entisestään lisääntymään. Asemakaavaratkaisun myötä kaava-alueen kehittäminen osana vihersormen laajempaa rakentamatonta virkistysaluekokonaisuutta ei ole enää samassa määrin mahdollista. Asemakaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa sisäliikunta- ja vapaa-ajantilojen määrän kasvun. Monitoimiareenan päälle rakennettava sisäpiha tulee olemaan yleisölle avoin ulko-oleskelutila, joka on tarkoitus istuttaa vehreäksi.

#### Vaikutukset urheilun ja liikunnan tiloihin, verkostoihin ja palvelutasoon

Asemakaavaratkaisun vaikutuksia kohdistuu jääurheiluun, jalkapalloiluun sekä sisäliikuntaan. Ulkoliikuntavaikutuksia hankkeessa kohdistuu jonkin verran Eläintarhan muun alueen virkistys- ja liikuntakäyttöön. Helsingin kaupungin omana työnä on laadittu tarkempi selvitys urheilun, liikunnan ja vapaa-ajan alueista, verkostoista ja palvelutasosta sekä hankkeen vaikutukset näihin (Helsinki Garden -hankkeen liikuntavaikutusten arviointi, 15.2.2019). Helsinki Garden -hankkeen vaikutuksista kaupunkikonserniin kuuluvan Jääkentäsäätiön taloudelliseen asemaan ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin on laadittu selvitys (3.5.2018 Deloitte Oy).

Kaupungin talouteen kohdistuvien vaikutusten osalta on mm. tunnistettu, että liikunta- ja urheilutiloiksi suunniteltujen tilojen kasvu lisää painetta kaupungin liikuntaseuroille myöntämien vuokraavustusten kasvattamiseen. Avustustarpeet voivat lisääntyä Stadion-säätiölle ja Jääkenttäsäätiölle. Taloudellisia vaikutuksia on arvioitu tarkemmin selvityksessä Laaja-alaiset taloudelliset vaikutukset kaupungin talouteen (Helsingin kaupunki, 4.3.2019).

#### Vaikutukset jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa kahden harjoitusjäähallin rakentamisen, joista toisen on suunniteltu tulevan HIFK:n käyttöön ja toisen mahdollisesti Jääkenttäsäätiön käyttöön. Helsinki Garden -hankkeen hallitilojen toteuttaminen rakentuu etenkin jääkiekkjoukkueiden sarjatoiminnan varaan ja parantaa huippu-urheilun olosuhteita ja edesauttaa huippu-urheilutapahtumien saamista Helsinkiin.

Jääurheilun kannalta on ratkaisevaa, rakennetaanko Jääkenttäsäätiön nykyisin hallinnoimia harjoitusjäitä Helsinki Garden -hankkeen yhteyteen tai jonnekin muualle. Jos molemmat suunnitellut harjoitusjäät myydään tai vuokrataan kaupunkikonserniin kuuluvalla Jääkenttäsäätiölle, selvityksen mukaan jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä hinnan ja jään sijainnin puolesta. Jos Helsinki Gardeniin rakentuu yksi yksityinen harjoitusjää, ja korvaava harjoitushalli kaksine harjoitusjäineen rakennetaan muualle Jääkenttäsäätiön omistajuuteen tai vuokrattavaksi, kokonaisuuden määrä kasvaa. Korvaavan hallin sijainti saattaa kuitenkin vaikuttaa jään saavutettavuuteen seuroille. Selvityksen alla on kahden jään harjoitusjäähallin rakentaminen Töölön sijaan esim. Herttoniemeen tai Käpylän liikuntapuiston alueelle.

Hankkeella on pidempi- ja/tai rakennusaikaisia vaikutuksia jääurheilun junioritoiminnalle, jollei korvaavia jääharjoitustiloja löydy kohtuullisella etäisyydellä kantakaupungista.

#### Vaikutukset jalkapalloilun toimintaedellytyksiin alueella

Asemakaavaratkaisun myötä pallokenttä 7:n alue poistuu Helsinki Garden -hankkeen rakentamisajaksi (arviolta 3–4 vuodeksi) pois käytöstä. Rakentamisen valmistuttua entiselle pallokenttä 7:lle on mahdollista sijoittaa entistä pienempikokoisempi kenttä, jonka toimintaedellytykset ovat tasoerojen vuoksi ja kentän sijainnin vuoksi rajoitetummat. Kenttä sopisi kuitenkin edelleen esim. junioriurheiluun (tarvittaessa mahtuu 8v8 -jalkapallokenttä) tai muuhun yleiseen liikuntakäyttöön. Kentän tarkemmasta liikuntakäytöstä on tehtävä päätös erikseen. Rakentamisen jälkeen kentän tulee olla käytettävissä myös alueen suur tapahtumien laajenemistilana.

---

Pallokentällä 7 nykyisin sijaitseva ylipainehalli on kaavaratkaisun myötä mahdollista sijoittaa vastaisuudessa täysikokoiselle pallokentälle 6. Nykyinen ylipainehalli on täysikokoista pallokenttää 6 pienempi. Lajin optimaalisten harjoitteluolosuhteiden vuoksi PK 6:lle olisi syytä sijoittaa uusi, koko kentän kattava entistä suurempi ylipainehalli. Tämä edellyttää pallokentän 6 nykyisten toimintojen siirtymistä pallokentälle 1, josta tulisi talvilämmitettävä tekonurmikenttä.

Yllä mainittujen muutosten vuoksi jalkapalloilun kesäharjoitteluolosuhteet heikkenevät sekä rakennusaikakana että pysyvästi. Talviolosuhteet kuitenkin paranevat, jos käyttöön saadaan asemakaavamuutoksen mahdollistama korvaava täysimittainen ylipainehalli harjoitteluun. Kokonaisuutena tarkastellen voidaan siinä tapauksessa katsoa jalkapallon olosuhteiden säilyvän rakentamisen jälkeen vähintään ennallaan.

#### Vaikutukset sisäliikuntatiloihin ja palvelutasoon

Kaavaratkaisu mahdollistaa vanhan jäähallin muuttamisen pienemmäksi monitoimiareenaksi sekä liikuntatiloiksi. Pienempi monitoimiareena sopisi sisäpalloilulajien sekä erilaisten keskisuurten kilpailujen ja tapahtumien käyttöön. Sisäpalloilulajeilla on pulaa harjoittelupaikoista ja sopivista paikoista mm. liigaotteluihin. Monitoimiareenan lisäksi jää vanhasta jäähallista liikunta- tai salitilaa esim. voimistelulajien käyttöön, vaikkakin tilan korkeus asettaa joi-takin rajoituksia lajien harjoitteluun.

Monitoimiareenalla ei ole varsinaista liikunnallista merkitystä, sillä huippu-urheilutapahtumien lisäksi se on muutoin viihdetapahtumien ja muiden tapahtumien käytössä. Monitoimihallimaisille huippu-urheilun moderneille olosuhteille on kuitenkin selkeää kysyntää olemassa.

Helsinki Garden -hankkeen kaupalliset liikuntatilat ja palvelut täydentävät liikunnan palvelutarjontaa kaupungissa ja niillä on myös Töölön aluetta laajempi merkitys. Tilojen luonne on myös sellainen, että niillä ei ole nähtävissä merkittävää kielteistä vaikutusta alueen muiden liikuntatilojen kysynnälle. Pelkkien sisäliikuntatilojen lisäys ei ole merkittävä, mutta kokonaisuutena kilpaurheiluun tulevien tilojen kanssa on.

Rakentamisaikaisia vaikutuksia kohdistuu Eläintarhan kalliotunnelin (kaavassa urheilutunnelin) juoksusuoralle, kun Helsinki Garden -hankkeessa louhitaan ajotunnelia juoksusuoran välittömässä läheisyydessä tai osin risteten. Tunnelin eteläpään suuaukko on myös pois käytöstä vähintään sen ajan, kun tunnelia jatketaan etelämmäs alueen tasoerojen muutosten takia. Se miten pitkään juoksusuora on poissa käytöstä, riippuu rakennustöiden aikataulutuksesta.

---

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu edellyttää muutoksia liikennejärjestelyihin Nordenskiöldinkadulla, Pohjoisella Stadiontiellä ja Vauhtitiellä. Liikennemäärien odotetaan lisääntyvän katuverkolla normaalissa arkiliikenteessä noin 4 000 ajoneuvolla vuorokaudessa kaavan toteutumisen myötä. Kaava-alueen kävely-yhteydet paranevat. Vauhtitien varresta poistuu uuden tunneliyhteyden edellyttämien liikennejärjestelyjen vuoksi yhteensä 79 pysäköintipaikkaa. Myös toinen ajoliittymä nykyiselle pysäköintialueelle poistuu tarpeettomana.

Uuden tapahtuma-areenan katsojakapasiteetti on enintään 16 000 katsojaa, joka tuottaa alueelle saapuvaa ja sieltä lähtevää autoliikennettä yhteensä enintään 3 600 ajoneuvoa/tapahtuma. Helsinki Gardenin kaikkien areena- ja tapahtumatilojen ollessa samaan aikaan käytössä yleisömäärä on maksimissaan 23 000 henkeä, joka tuottaa alueelle saapuvaa ja sieltä lähtevää autoliikennettä yhteensä enintään 4 100 ajoneuvoa. Katuverkkoon kohdistuva kuormitus on tapahtumien aikaan kuitenkin lyhytaikaista. Tapahtuma-aikaisten liikennejärjestelyjen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioita liikenteen hallintaan esim. hyödyntämällä älyliikenteen ratkaisuja.

Vaikutukset liikennejärjestelmässä on kuvattu tarkemmin alustavissa liikenneselvityksissä (Trafix Oy, 21.2.2019)

### Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Uusi areena sekä siihen liittyvät toimitilat ja asuinrakentaminen sijoittuvat keskeiselle paikalle hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja kävely-yhteyksien äärelle eli liikkumisen keskimääräisten hiilipäästöjen kannalta hyvälle vyöhykkeelle. Tapahtuma-aikaisesta liikenteestä viidenneksen on arvioitu olevan autoliikennettä, ja autopaikkojen määrä alueella kasvaa 600 autopaikasta 1 100 autopaikkaan, mutta kulkutapajakauman pääpaino on edelleen julkisilla liikennevälineillä sekä pyöräilyllä ja jalankululla. Kävely-yhteydet kaava-alueella paranevat uuden viistoyhteyden rakentamisen myötä välillä vanhan jäähallin edusta – Olympiastadion.

Kaava-alueen Pohjoisen Stadiontien länsipuolinen alue, pallokenttä 7 mukaan lukien, muuttuu maanpinnaltaan kokonaan rakennetuksi tai vettä läpäisemättömäksi alueeksi, samoin kuin kasvillisuutta poistuu kaavaratkaisun myötä alueelta enemmän kuin uutta syntyy tilalle. Nämä vähentävät alueen vihertehokkuutta ja urbaania resilienssiä. Hulevesiä pystytään kuitenkin viivyttämään alueella nykyistä huomattavasti paremmin rakentamalla niitä varten maanalaisia viivytyksrakenteita.

Jäähallitoiminta on erityisen paljon sähköenergiaa kuluttavaa toimintaa. Rakentamisen ekotehokkuuden parantamiseksi kaavamääräyksissä on edellytetty KTYA-alueella hyödynnettävän aurinkopaneeleita osana rakennuksen energijärjestelmää, ja kattojen tulee olla ensisijaisesti hulevesiä viivyttäviä viherpihoja ja viherkattoja. Hankkeen on myös tarkoitus hyödyntää tekojäläitteiden tuottamaa hukkalämpöä.

Rakentamisen ja maanalaisten toimintojen suuresta volyyymista johtuen asemakaava-alueella toteutettavat louhinta- ja betonirakentamistyöt ovat mittavia. Louhinnan todellisia ympäristövaikutuksia ei voi vielä tässä vaiheessa arvioida, sillä ne riippuvat masahallinnasta ja siitä, millä etäisyydellä louhe on hyödynnettävissä.

Kaavamääräysten mukaan louhinta ei saa aiheuttaa muutoksia pohja- eikä orsivesien tasoon, mikä edellyttää erityisratkaisuja kaava-alueella ja sen ulkopuolella.

#### Vaikutukset pohjaveden virtauksiin ja tasoon, toteutettavuus sekä rakentamisaikaiset häiriöt

Laaksopainanteeseen rakennettavan rakennuskokonaisuuden katkaisema pohjaveden luontainen virtaus pohjoisesta etelään järjestetään korvaavalla virtausputkistolla alueen halki. Asemakaava mahdollistaa maanalaisten pohjaveden siirto- ja imeytysputkistojen sijoittamisen VU-alueelle huomioiden alueen maanpäällinen käyttö. Hankkeen suunnittelun yhteydessä laadittu alustava selvitys pohjavesivaikutuksista on käyty läpi Helsingin kaupungin pohjavesiasiantuntijan kanssa. Suunnitteluratkaisut tarkentuvat jatko-suunnittelussa. Huolellinen suunnittelu ja toteutuksen laatu pienentävät pohjaveden hallinnan haitalisten vaikutusten riskiä.

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, ettei rakentaminen ja käyttö alenna orsi- eikä pohjaveden pintaa. Pohjaveden virtaus sen luonnolliseen suuntaan on varmistettava.

#### Vaikutukset alueen yhtäaikaisiin tapahtumiin ja turvallisuuteen

Hankkeen toteutuessa alueen toimijoiden hyvä yhteistyö on ensiarvoisen tärkeää, jotta alueen tapahtumia (erityisesti suurtapah-tumia) on mahdollista koordinoita siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän häiriötä toisilleen ja ympäristössään muun toiminnan ja liikenteen osalta, myös rakennusaikana.

Turvallisuusasiat joudutaan suurissa yleisötapahtumissa otta-maan entistä painavammin huomioon. Suunnittelualueen läheisyydessä olemassa olevissa rakennuksissa ja alueilla yleisöta-pahtumien järjestettävyyden ja yleisötapahtumien turvallisuus ei saa



heikentyä suunniteltavan hankkeen myötä. Hankkeen toiminnallisessa kuvauksessa on kuvattu hankkeen toimintaa ja suunnittelussa huomioituja alueen ympäristön toimintoja.

Kaava-alueen maankäyttöratkaisu on suunniteltu huomioiden ympäröivän alueen nykyinen toiminta ja Olympiastadionin tavoitteet useammille suurtaapahtumille. Mikäli alueen toimijoilla on tulevaisuudessa tarve kehittää tai muuttaa toimintaansa tai esimerkiksi turvallisuuteen tai melukysymyksiin liittyvät tekijät muuttuvat, voivat Garden Helsinki -hankkeen monet käyttötarkoitukset asettaa reunaehdoiksi muun alueen kehittämismahdollisuuksiin.

Alueen asukkaat ja muut alueella liikkuvat voivat kokea lähiympäristön aikaisempaa turvattommaksi, kun läheisyyteen kerääntyy entistä suurempia ihmismassoja ja useammin. Toisaalta arkielämässä liikkuminen alueella voi tuntua turvallisemmalta uusien, iltaisin alueella avoinna olevien toimintojen ja parantuneen valaistuksen ansiosta.

Rakentamisaikana negatiivisia vaikutuksia tulee kesäisin kohdistumaan Eläintarhan alueella järjestettäviin tapahtumiin, joihin kulkee suuria yleisömassoja, sekä mm. Uimastadionille johtaviin kulkureitteihin, joita käyttävät paljon lapset ja lapsiperheet. Maan alla tehtävät työt tulevat vaikuttamaan myös maan päälle, sillä louhimis-, kaivamis- ja rakentamisaikana raskas liikenne tulee olemaan mittavaa.

Vaikutukset väestöön ja yhteisöihin, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä sekä sosiaalisiin oloihin, hyvinvointiin ja terveyteen

Uudet toiminnot muuttavat alueen luonnetta. Asemakaava mahdollistaa asumista noin 500 uudelle asukkaalle. Asukkaat ovat todennäköisesti aikuistalouksia, mutta myös kooltaan suurempia, perheille sopivia asuntoja on tulossa. Lähiympäristön asukkaiden kannalta hankkeen rakentuminen muuttaa alueen luonteen lisäksi asunnoista avautuvia näkymiä ja lisää alueen liikennemääriä ja häiriöitä, mutta toisaalta myös alueen palvelutarjontaa.

Hankkeen rakentumisella on erityisesti rakentamisvaiheessa vaikutuksia lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksiin ja vapaalle ulkoilulle. Rakentamisaikaiset vaikutukset kohdistuisivat erityisesti Helsingin jalkapallokubi HJK:lle vuokratulle pallokentälle 7:lle, joka ei välttämättä palaudu usean vuoden rakennustöiden jälkeen jalkapalloilun käyttöön ainakaan entisessä laajuudessaan; myös pallokenttä 6 on poissa käytöstä tilapäisesti. Tilannetta voidaan kompensoida muuttamalla kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva Töölön pallokenttien pallokenttä 1 tai 2 tekonurmelle, jolloin se saadaan ympärivuotiseen käyttöön, ja siten vapautunut täysikokoinen pallokenttä 6 voidaan osoittaa pallokenttä 7:ltä siirtyvään

---

juniorikäyttöön. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös entistä suuremman ylipainehallin rakentamisen pallokenttä 6:lle entisen pallokenttä 7:n sijaan.

Jään poistaminen Helsingin jäähallista sekä harjoitusjäähallin purkaminen vaikuttaa heikentävästi lasten ja nuorten jääkiekkomahdollisuuksiin, jollei Jääkenttäsäätiön hallintaan tule korvaavia tekojäitä Helsinki Gardenin tiloista tai muualta kantakaupungista. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden harjoitusjäen rakentamisen maan alle.

Vaikutukset muun liikunnan harrastusmahdollisuuksien lisääntymiseen ovat positiiviset, sillä Helsinki Gardenin tiloihin on suunniteltu uusia liikunta- ja urheilutiloja. Niiden lisäksi tiloihin on mahdollista sijoittaa muita liikuntaa edistäviä kaupallisia vapaa-ajantiloja. Jääurheilun kannalta on kuitenkin ratkaisevaa, rakennetaanko Jääkenttäsäätiön nykyisin hallinnoimia harjoitusjäitä Garden hankeen yhteyteen tai jonnekin muualle. Vanha jäähallin on osoitettu tapahtuma- ja harrastekäytön lisäksi liikuntakäyttöön, mikä osaltaan lisää liikunnan mahdollisuuksia. Monien seurojen mahdollisuus varata vuoroja tiloihinärkevin ehdoin saattaa kuitenkin edellyttää kaupungin vuokra-avustuksia seuroille.

Vapaan ulkoilun ja virkistyksen osalta vaikutuksia kohdistuu lähiasukkaiden ja kantakaupunkilaisten suosimalle Keskuspuiston metsäiselle luonto- ja virkistysalueelle, jonne rakennettavat ilmastointi-, savunpoisto- ja poistumistierakennelmat heikentävät alueen virkistysarvoa.

Helsinki Gardenin sisäpihan kannelle tulee yleiseen käyttöön rakennettava puistonomainen oleskelualue, jossa voi järjestää pienimuotoisia, rakennuksen toimintaan liittyviä tapahtumia. Tarkempi suunnittelu ja toteutustapa määrittelevät miten viihtyisäksi ympäristöksi alueen käyttäjät tulevat alueen kokemaan.

Asuinpaikkana Urheilupuiston alue on ainutlaatuinen, mutta myös haasteellinen. Alue on sosiaalisesti merkittävä erityisesti urheilun ja tapahtumien alueena, myös kansallisesti, ja alueen sisälle tuodut uudet häiriöherkät asumistoiminnot saattavat pyrkiä rajoittamaan alueen muiden toimijoiden ja tapahtumien toimintaedellytyksiä ja niiden kehittämistä. Kaavaratkaisussa on pyritty minimoimaan häiriöt asumiselle.

Suunnitteluvarauksen mukaan asuminen toteutetaan vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Jos tapahtumien määrä Helsingissä uuden areenan myötä kasvaa, ne voivat luoda uusia elämyksiä, yhteisöllisyyttä ja hyvinvointivaikutuksia. Festivaalien ja tapahtumien koetaan kuuluvan kaupunkielämään ja niillä on myös matkailullista arvoa. Yhteisöllisyys

---

ja sosiaalisten tarpeiden tyydyttäminen luovat omalta osaltaan hyvinvointia ja työkykyä ylläpitäviä vaikutuksia. Areenatapahtumiin osallistumista voi kuitenkin rajoittaa tapahtumien hinnoittelu ja taloudellinen tilanne.

Asuinviihtyvyyteen ja asukkaiden arkeen vaikuttavat mm. jo nykyisin riittämättömät tapahtuma-aikaiset pysäköintitilat, samalla alueella entisestään kasvavien ja useampien tapahtumien tuomat ihmismassat ja niistä aiheutuvat häiriöt. Harrastusurheilu aiheuttaa paljon liikennettä alueella.

Asemakaava-alueella terveysvaikutuksia aiheuttavat rakennusajankana mm. liikenne, melu ja pöly. Valmistuessaan alueen lisääntyvään melutasoon ja häiriöihin vaikuttavat alueella entistä suurempiin ja useammin järjestettäviin tapahtumiin liikkuvat ja oleskelevat ihmismassat sekä uudet ravintolat ja niiden anniskeluterassit. Olympiastadionin peruskorjaus- ja uudistustöiden jälkeen myös stadionilla on tavoitteena järjestää entistä useammin ja suurempia konsertteja ja tapahtumia, joista aiheutuu asuntoihin satunnaista melua.

Kaavaratkaisun meluntorjuntaa, runkomelua ja ilmanlaatua koskevat määräykset luovat edellytykset asumiselle ja muille toimintoille terveellisten ja viihtyisien olosuhteiden toteutumiselle.

#### Vaikutukset yrityksiin

Yritystoiminnan näkökulmasta kaavalla on vaikutuksia erityisesti tapahtuma-alan, hotelli- ja ravintola-alan sekä kaupan alan ja kaupallisten palvelujen yrityksiin sekä suoraan että välillisesti. Hankkeen myönteisiä vaikutuksia ovat mm. uudet liiketoimintamahdollisuudet, joita kasvava tarjonta ja uudet tilat tuovat. Negatiivisia vaikutuksia ovat mm. rakentamisen aiheuttamat häiriöt ja mahdollisesti joiltakin osin ostovoiman tai tilaisuuksien siirtymä pois toiselta toimijalta. Kilpailun lisääntyminen on asiakkaiden näkökulmasta kuitenkin myös hyvä asia.

#### Vaikutukset tapahtumiin

Kaava tarjoaa uusia mahdollisuuksia tapahtumatoimialan yrityksille. Kaava mahdollistaa sisätapahtuma- ja areenatiloja sekä erilaisia liikunta- ja vapaa-ajan tiloja yhteensä noin 90 000 k-m<sup>2</sup>. Vastaavan kokoluokan tapahtumatiloja ei Helsingissä juurikaan ole. Muita isompien yksittäisten tapahtumien mahdollistavia tiloja ovat esimerkiksi Messukeskus ja Hartwall Areena. Osiin jaettujen, joidenkin tuhansien henkilöiden tapahtumien, kuten messujen järjestämiseen soveltuvat esimerkiksi Finlandia-talo ja Kaapelitehdas sekä useat muut tilat. Osa Garden Helsinki -hankkeessa järjestettävistä tapahtumista saattaa syrjäyttää tapahtumia muualla.

(Alustava arvio taloudellisista bruttohyödyistä julkiselle sektorille, GSP Group Oy).

Valmistuttuaan Garden Helsinki tuo Helsingin tapahtumakentän tarjontaan uuden, kapasiteetiltaan suuren ja kansainvälisestikin mielenkiintoisen ja vetovoimaisen areenan.

Nykyaikainen monitoimiareena edistää tulevien urheilun suurtaapahtumien saamista Helsinkiin. Pääkaupunkiseudulla ja lähikaupungeissa olemassa olevien tai jo rakentuvien sekä suunnitteilla olevien suurten monitoimiareenojen välinen kilpailu saattaa myös vähentää tapahtumajärjestäjien kuluja ja siten mahdollistaa lisääntyvät tapahtumat Helsingissä. Nykyiseen Helsingin jäähalliin sijoitettavaksi suunniteltu pienempi monitoimiareena sopisi myös palloilu- ym. muiden lajien kilpailutoimintaan sekä pienempiin kansainvälisiin tapahtumiin. Jos tapahtumien kokonaismäärä ja koko Helsingissä kasvaa uuden monitoimiareenan myötä, kaavaratkaisulla on positiivisia vaikutuksia kaupungin matkailu- ja tapahtumaelinkeinojen kasvuun. (Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi)

Helsingin jäähallilla järjestetään nykyisin vuosittain yli 100 tapahtumaa, joista osa kestää useamman päivän. Noin 30–40 tapahtumaa on HIFK:n jääkiekko-otteluita. Tapahtumien aikana jäähallilla on tapahtumia palvelevaa ravintolatoimintaa. Tapahtumien lisäksi jäähallin tiloja vuokrataan jääurheilijoiden harjoituskäyttöön sekä mm. kokous- ja yrityskäyttöön. Helsingin jäähallin peruskorjauksen ja muutostöiden kestoksi Garden Helsinki -hanke on arvioinut noin 1,5 vuotta, jonka ajan Helsingin jäähalli on vähintään poissa käytöstä. Tällä on vaikutusta tapahtumien järjestämiseen, niihin liittyvään ravintolatoimintaan ja niistä syntyvään liikevaihtoon, jos kaikille tapahtumille ei löydetä korvaavaa tilakapasiteettia Garden Helsinki-hankkeen rakentamisen aikana.

Helsingin Jäähallissa on järjestetty tapahtumia, kuten vuonna 2018 Sideways -festivaali, jotka sijoittuvat sekä ulko- että sisätiloihin. Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen myötä poistuu mahdollisuus sellaisten suurten tapahtumien järjestämiseen, jotka tarvitsevat sisätilojen lisäksi ulkotilan.

Vaikutukset kauppaan ja kaupallisiin palveluihin

Kohteeseen suunniteltujen liike- ja ravintolatilojen pinta-ala on yhteensä noin 22 000 k-m<sup>2</sup>. Pinta-alasta on päivittäistavarakauppataloja enintään 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi hankkeeseen sisältyy tiloja (liikuntatilat, seikkailupuisto jne.), joiden käyttötarkoituksen on mahdollista muuttua myös liiketilaksi. Tämä vaikeuttaa kokonaisuuden arviointia.

---

Tehdyn kaupallisten vaikutusten arvioinnin mukaan (FCG Oy) kohteen lähivaikutusalueen nykyinen palvelutarjonta ei vastaa kysyntää, joten palvelutarjonnan lisääntyminen edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja vähentää osto-voiman siirtymää alueelta erityisesti päivittäistavarakaupassa. Arvioinnin mukaan Helsinki Gardenin vaikutusalueen väestön kasvun ja kävijöiden kautta tuleva kysyntä mahdollistaa suunnitellun liiketilamitoituksen. Uuden liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kilpailuasetelmaan tai nykyiseen kaupan palveluverkkoon.

Tällä hetkellä lähialueen päivittäistavarakaupan tarjonta toteutuu lähinnä pienissä yksiköissä. Päivittäistavaramyymälän sijoittuminen Garden Helsinkiin lisää ja monipuolistaa tällä hetkellä kysyntään nähden heikkoa päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa lähialueen asukkaille ja Helsinki Gardenissa asioiville. Hankkeeseen suunniteltu päivittäistavarakauppa olisi suurin lähialueella. Maantasokerrosten erilaiset liiketilat lisäävät alueen palvelutarjontaa. Monitoimiareenan yhteyteen maan alaisiin tiloihin tulee myös ravintoloita, liike- ja palvelutiloja.

Suunnitellut kaupalliset palvelut sijoittuvat olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen ja ovat saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Runsas pysäköintipaikkojen tarjonta on kaupallisen toimijan kannalta houkuttelevaa. Lähialueen asukkaiden ja kestävän liikkumisen näkökulmasta on kuitenkin oleellista, että palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

#### Vaikutukset majoituspalveluihin

Kaavaratkaisu mahdollistaa hotelli- ja majoituspalveluja yhteensä 26 400 k-m<sup>2</sup>. Majoituspalvelujen on suunniteltu koostuvan sekä laadukkaasta hotellista että budjettihotellista. Tapahtumatoiminnan arvioidaan tukevan hotellin toimintaa ja budjettihotelin kysyntä on perusteltua esimerkiksi urheilukilpailuihin liittyen joukkueiden majoituspalveluiden tarjoajana. Hotellihuoneiden kokonaislukumääräksi on arvioitu noin 500 huonetta, josta budjettihotellin huoneiden määrän on arvioitu olevan noin 150 huonetta.

Helsingissä on vuoden 2019 alussa vireillä yhteensä noin 30 eri vaiheessa olevaa hotellihanketta. Näistä vain kolmasosa on rakenteilla tai käynnistymässä pian. Kokonaisuutena Helsingissä on suuri tarve majoituskapasiteetin kasvattamiselle, joka kohdistuu ennen kaikkea erittäin laadukkaisiin ja toisaalta edullisiin hotelleihin. Toteutuessaan Garden Helsinki -hanke toisi kaivattua lisäkapasiteettia Helsingin hotellimarkkinaan.

## Vaikutukset toimistomarkkinoihin

Helsinki Gardeniin on alustavasti suunniteltu rakennettavan toimistotilaa noin 20 000 k-m<sup>2</sup>. Yritystoiminnan näkökulmasta kaava mahdollistaa toimistotilan tarjontaa kaupungin keskeisellä alueella. Hanke myös korvaa osittain kantakaupungin alueelta käytötarkoitusten muutosten kautta vähentyneitä vanhaa toimistotilaa.

Taka-Töölö ei ole ns. prime-luokan toimistoaluetta. Töölössä on tällä hetkellä vapaana eri kokoisia toimistotiloja noin kymmenessä pääasiassa vanhassa rakennuksessa. Alueella toimistoja on jo muutettu ja ollaan muuttamassa muuhun käyttöön, esimerkiksi varastoiksi, hotelliksi ja asunnoiksi.

Toimistotilan määrä mahdollistaa hankkeen muita toimintoja palvelevien ja niille lisäarvoa tuovien toimintojen sijoittumisen kohteeseen. Tällaisia ovat esimerkiksi terveys-, hyvinvointi- ja liikuntapalveluja tarjoavat yritykset sekä erilaiset yhdistykset ja lajiliitot. Myös asumisen mahdollinen lisääntyminen kohteen ympäristössä voi luoda kysyntää pienemmille toimitiloille.

Uudet, nykyisiä vaatimuksia vastaavat toimistotilat ovat muualla osoittautuneet vetovoimaisiksi. Tämä saattaa johtaa pyrkimykseen vanhojen toimistotilojen muuttamisesta muuhun käyttöön ko. osamarkkina-alueen muissa kohteissa.

## Vaikutukset kaupungin talouteen

Vaikutuksista kaupungin talouteen on laadittu selvitys Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi (4.3.2019).

Garden Helsingin toteutuksella on vaikutuksia tuotantoon ja työllisyyteen Helsingissä sekä Helsingin kaupungin investointeihin, käyttötalousmenoihin, tonttituloihin ja verotuloihin. Arvioidut vaikutukset tuotantoon, työllisyyteen sekä kunnallis- ja yhteisöverotuloihin sisältävät hankkeen suorat ja kerrannaiset vaikutukset. Kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävän yksityisen rakentamisinvestoinnin Helsingissä. Uudet tapahtuma-, liikunta-, liike- ja toimistotilat sekä majoituspalveluiden kapasiteetin kasvu lisäävät yritysten liiketoiminnan kasvupotentiaalia. Vaikutuksiin ja niiden kohdentumiseen liittyy epävarmuustekijöitä, ja ne riippuvat mm. lopullisista toteutuvista investointikustannuksista ja tilakokonaisuudesta, tilojen käyttöasteesta sekä tulevan toiminnan laadusta ja määrästä.

Rakentamisvaiheessa suuntaa antavan arvion mukaan hankkeeseen liittyvien investointien (yhteensä noin 700 miljoonaa euroa)

kokonaisvaikutus tuotantoon (arvonlisäys) Helsingissä on yhteensä noin 210 miljoonaa euroa ja työllisyyteen noin 3 200 henkilötyövuotta. Vaikutukset ovat nettolisäystä siltä osin, kun rakennusinvestoinnit lisäävät rakentamista Helsingissä ja Helsingin seudulla eivätkä syrjäytä muita hankkeita. Rakentamisvaiheessa Helsingin jäähallin toiminnan keskeytymisestä aiheutuu negatiivisia vaikutuksia tuotantoon korkeintaan noin 9–14 miljoonaa euroa ja työllisyyteen noin 200–300 henkilötyövuotta.

Toimintavaiheen suuntaa antava vuosittainen kokonaisvaikutus tuotantoon Helsingissä on noin 90 miljoonaa euroa. Kokonaisvaikutus työllisyyteen Helsingissä on noin 2 000 henkilötyövuotta. Lisäksi hankkeeseen suunnitellut toimistotilat mahdollistavat merkittävän määrän toimistotyöpaikkoja. Toimistotyöpaikkojen suuntaa antava vuosittainen kokonaisvaikutus tuotantoon (arvonlisäys) Helsingissä on korkeintaan noin 70 miljoonaa euroa ja työllisyyteen korkeintaan noin 1 100 henkilötyövuotta, mikäli toimistotiloihin sijoittuu suunniteltu määrä työpaikkoja. Toimintavaiheen vaikutukset ovat nettolisäystä sikäli, kun toiminta on uutta toimintaa eikä syrjäytä toimintaa muualla Helsingissä.

Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi -selvityksen yhteydessä kaupunginkanslia on laatinut alustavan kustannusarvion kaupungille aiheutuvista investointikustannuksista. Kustannusten jaosta hankkeen ja kaupungin välillä neuvotellaan erikseen. Hankkeesta kaupungille aiheutuvat investointikustannukset ovat alustavan arvion mukaan noin 3,5 milj. euroa, ja ne koostuvat lähinnä Pallokenttien 6 ja 7 viereisen puiston rakentamisesta, johtosiirroista, Pallokentän 1 kunnostuksesta ja Helsinki Stadion Management Oy:n ylipainehallin vuokrasopimuksen ennenaikaiseen purkuun liittyvistä kustannuksista. Kaikki muut kustannukset, kuten katujen uudelleen rakentaminen, puistojen maisemoinnit ja urheilutunnelin jatkaminen, jotka kaikki ovat seurausta hankkeen rakentamisesta, ovat hankkeen kustannuksia. Pilaantuneesta maaperästä ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Mikäli Jääkentäsäätiölle päätetään rakentaa uusi harjoitusjäähalli, Jääkentäsäätiöllä olisi tarve kaupungin investointiavustukselle. Harjoitushallin investointikustannuksen on arvioitu olevan noin 6,5–10,5 milj. euroa.

Kaupungille aiheutuvia käyttötalousmenoja aiheutuu Jääkentäsäätiön avustustarpeesta. Jos Helsingin jäähalli siirtyy Jääkentäsäätiöltä Garden Helsinki -hankkeelle, Jääkentäsäätiöllä olisi jatkossa tarve noin 0,4–1,2 milj. euron suuruiselle vuosittaiselle kaupungin toiminta-avustukselle, valittavasta kehityspolusta riippuen. Tapahtuma- ja kokoustilojen kasvu voi tuoda haasteita Olympiastadionin käyttötalousuunnitelmille ja voi johtaa kaupungin avustustarpeen lisääntymiseen Stadion-säätiölle. Garden Helsinki -hankkeen kaava mahdollistaa asuntorakentamista noin

---

500–600 asukkaalle. Uusista asukkaista aiheutuisi kaupungille palvelutuotannon kustannuksia vuosittain noin 3 milj. euroa.

Mikäli Garden Helsinki -hanke ei toteutuisi, niin Helsingin Jäähalli jouduttaisiin lähiaikoina peruskorjaamaan. Arvioiden mukaan peruskorjaus maksaisi noin 15–38 milj. euroa.

Helsingin kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä ja vuokraamisesta.

Garden Helsinki -hankkeen rakentaminen lisää suuntaa antavan arvion mukaan Helsingin kunnallisverotuloja rakentamisvaiheessa yhteensä noin 11 miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloja noin 3 miljoonaa euroa. Vaikutukset ovat nettolisäystä siltä osin, kun rakennusinvestoinnit lisäävät rakentamista Helsingissä ja Helsingin seudulla eivätkä syrjäytä muita hankkeita.

Toimintavaiheessa hanke lisää suuntaa antavan arvion mukaan Helsingin kaupungin yhteisöverotuloja yhteensä noin miljoona euroa. Tämän lisäksi toimistotyöpaikkojen vuotuinen kokonaisvaikutus Helsingin yhteisöverotuloihin on vajaat miljoona euroa, mikäli toimistotiloihin sijoittuu suunniteltu määrä työpaikkoja. Uusien asukkaiden pohjalta arvioituna kaupungin kunnallisverokertymä kasvaa noin kolme miljoonaa euroa. Toimintavaiheen verotulovaiikutusten arvioimiseen liittyy rakentamisvaihetta enemmän epävarmuustekijöitä. Toimintavaiheen vaikutukset ovat nettolisäystä sikäli, kun toiminta on uutta toimintaa eikä syrjäytä toimintaa muualla Helsingissä. Kunnallis- ja yhteisöverokertymän lisäksi Garden Helsinki -hankkeen toteutuminen kasvattaa kaupungin vuotuisia kiinteistöverotuloja noin kaksi miljoonaa euroa. Jos tontit tai osa niistä vuokrataan, vuotuinen kiinteistöverokertymä on edellä esitettyä arviota pienempi.

Hankkeen laajuus ja erityislaatuisuus mm. mittavan maanalaisen rakentamisen teknisten haasteiden osalta sekä normaalit talouden suhdannevaihtelut voivat tuoda yllätyksiä hankkeen toteutusvaiheessa, mitä ei ole voitu asemakaavavaiheessa huomioida.

#### Vaikutukset Pissararataan

Pissararataa varten on laadittu asemakaava nro 12290. Pissararadan tilavarauksen läheisyys on huomioitava maanalaisten osuuskien suunnittelussa erityisesti ajotunnelin osuudella. Ajotunnelin louhinnan yhteydessä tulee tehdä tarvittavat tiivistys ja lujitustyöt Pissaradadan tilavarausten läheisyydessä. Ajotunnelille ja Pissararadan maanalaisten tilojen suojavyöhykkeet menevät oittain päällekkäin, jolloin niille muodostuu yhteinen suojavyöhyke. Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu haittaa suunniteltujen maanalaisten tai maanpäällisten tilavarausten toteutumiselle. Ajotunnelin

---



suunnitelmat Pissararadan tilavarauksen läheisyydessä tulee käydä tilavarauksen haltijan kanssa läpi ennen louhintatöihin ryhtymistä.

Pissararadan ratasuunnitelman laatimisen yhteydessä on tehty suunnitelmia myös Pissararadan rakentamisen aikaisista työmaa-alueista ja työmaajärjestelyistä. Helsinki Garden -hankkeen ajotunneliyhteys sijoittuu Pissararadan suunnittelemaalle työmaa-alueelle. Pissararadan työmaavaiheen suunnitelmiin on voitu ottaa kantaa vasta alustavasti ratasuunnitelman laatimisen yhteydessä. Vauhtitien katkaisua Pissararadan työmaa-alueiden tarpeisiin on alustavasti tutkittu autoliikenteen näkökulmasta, mutta Pissararadan työnaikaisia liikenne- ja muita järjestelyjä tulee tutkia uudelleen lähempänä toteutusajankohtaa, koska liikennejärjestelyihin voi tulla muutoksia ennen Pissararadan rakentamista. Alueelta ja sen läheisyydestä voidaan tutkia muitakin alueita ja toisenlaisia työmaajärjestelyjä. Pissararadan työnaikaisten järjestelyjen kokonaisuus tulee toteutusvaiheessa suunnitella tarkemmin yhteistyössä kaupungin ja viranomaisten kanssa.

Kaavan liikenne- ja ratkaisut Vauhtitiellä eivät rajoita Pissararadasta aiheutuvien katujärjestelyjen toteutumista.

#### Vaikutukset Laakson yhteissairaala-hankkeeseen, yhteisvaikutukset

Nordenskiöldinkadulla osin vastapäätä sijaitsevalle Laakson sairaala-alueelle on tarkoitus sijoittaa lähivuosina kaikki pääkaupunkiseudun psykiatrisen erikoissairaanhoidon sekä puolet Helsingin kaupungin sairaanhoidosta.

Nordenskiöldinkadun liikenne- ja ratkaisut kaistajärjestelyineen on alustavasti suunniteltu siten, ettei kadun välityskyky heikkene Helsinki Gardenin arkiliikenteen tai Vauhtitien suunnasta osoitetun tapahtuma-aikaisen liikenteen aikana. Tapahtuma-aikainen liikenne on lyhytkestoista, eikä se alustavien liikenneselvitysten mukaan haittaa yhteissairaalalle tärkeää Auroranportin ajoyhteyttä, jonka on suunniteltu toimivan myös Meilahden sairaalakampuksen varayhteytenä.

Laakson yhteissairaalan rakentamisen on arvioitu alkavan vuonna 2021. Uudisrakentamisen laajuus noin 100 000 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi tutkitaan pysäköintilaitoksen sijoittamista kallioluolastoon. Helsinki Garden -hankkeen ja sairaalan toteutuksen osuessa mahdollisesti samaan aikaan saattaa se nostaa suurten urakoiden hintoja ja nostaa Helsingin kaupungin ja HUS:in suunnitteleman yhteissairaalan rakentamiskustannuksia. Myös kaivuu- ja louhintatöiden osuessa päällekkäin maa-aineksien kuljetus lisää alueen kuorma-autoliikennettä merkittävästi.

---

## TOTEUTUS

### Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Rakennettavuusselvityksessä on käsitelty hankkeen vaiheistusta ja aikataulua.

### Toteuttamispolut, vaihtoehdot

Hanke on esittänyt, että kokonaisuus toteutetaan kerralla.

### Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Lähtökohtaisesti hanke vastaa alueella olevan harjoitusjäähallin sekä muiden tarvittavien rakenteiden purkamisesta.

### Rakentamisaikataulu

Rakennettavuusselvityksen mukaan rakentamisen on arvioitu kestävän 36–42 kk.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymässä ja voimaan kuulutetussa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualaue on merkitty yleiseksi virkistys- ja ulkoilualueeksi osana Töölönlahti – Keskuspuisto -akselia. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on mm. turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palvelu- ja varustetaso sekä ympäristöarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin ekologisten verkostojen osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Merkin-tään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.

---

Alue on merkitty myös maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, joka käsittää sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä (*virkestys- ja ulkoilualue*). Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Suunnittelualue sivuaa lisäksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettuun kulttuuriympäristöä (RKY 2009: Olympiastadion ja muu Eläintarhan alue sekä Taka-Töölön asuinkeuhkoalue).

Alueelle on merkitty liikennetunnelin ohjeellinen linjaus, joka alkaa Metsälästä kohti merialuetta (Tallinna-tunneli). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (Ympäristöministeriö vahvistanut v. 2014) alueelle on merkitty liikennetunneli (Pisaratara).

Nyt laadittu kaavaratkaisu mukautuu maakuntakaavan tavoitteisiin.

#### Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) suunnittelualueutta koskee sekä kantakaupunkimerkintä (C2) että virkestys- ja viheraluemerkintä. Kantakaupunkimerkintä tarkoittaa sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkestys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Virkestys- ja viheralueutta kehitetään merkittävänä virkestys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkestysvyöhykkeeseen. Koko kaava-alueutta koskee määräys: Ruuduista muodostuvat alueet kuvaavat maankäytön pääkäyttötarkoitusta. Alueilla ei ole tarkkaa rajaa. Vierekkäisten eri kaavamääräysten alaisten alueiden maankäyttö sovitetaan yhteen niin, että syntyy toimiva kaupunkirakenne. Vihersormien ja muiden seudullisten viheralueiden sekä paikallisen viheralueverkoston jatkuvuus tulee turvata.

Virkestys- ja viherverkosto -teemakartalla koko alue on merkitty osaksi Keskuspuiston vihersormea. Lisäksi Kaupunkiluonto -teemakartalle merkitty kaupungin laajuinen metsäverkosto kulkee alueen kautta.

Yleiskaavan Kulttuuriympäristöt -teemakartalla on todettu Keskuspuiston maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Suunnittelussa on sovitettava yhteen kaavassa osoitettu maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Alueen pohjoispuolelle on merkitty joukkoliikenteen nopea runko-yhteys, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä tai bussirunkoyhteytenä. Alueen läpi on merkitty kulkevaksi pohjois-eteläsuuntainen baana, joka on osa pyöräliikenteen nopeaa runkoverkkoa.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) on suunnittelualueelle merkitty Pohjoisen Stadiontien eteläpäästä Eläintarhan kentälle johtava maanalainen tila. Pohjoisen Stadiontien itäpuoli on merkitty maanalaisten tilojen rakentamiseen sopivaksi kallioresurssiksi. Maanalaisen yleiskaavan muutos on käynnistynyt. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

### Asemakaavat

Pääasiallista uudisrakentamisen aluetta koskee asemakaava no 2261 (vahvistettu 17.6.1942), jonka mukaan alue on urheilualuetta sekä puistoalueita. Helsingin jäähalli ja pallokenttien alueet sijoittuvat urheilualueelle ja suunniteltu maanpäällinen uudisrakentaminen nykyisin pysäköinti- ja tapahtumakenttäkäytössä olevalle puistoalueelle. Myös lähinnä Olympiastadionia oleva alue on merkitty puistoksi.

Suunnitellun kalliopysäköintilaitoksen ja Vauhtitieltä alkavan ajotunnelin alueilta koskee Eläintarhan alueen asemakaava no 447 (vahvistettu 23.10.1906) sekä Pissararadan kaava 12290 (hyväksytty 17.6.2015). Puistoalueita koskee pieniltä osin myös Olympiastadionin vanha asemakaava no 1562 (vahvistettu 9.12.1935) ja uusi asemakaava 12301 (hyväksytty 26.8.2015).

### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Alueelle ei ole muodostettu tontteja, eikä siten sellaisia ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

---

## RKY-alueet

Suunnittelualue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yhteyteen (Museoviraston inventointi: RKY 2009). Alueen etelärajalla sijaitsee Olympiastadion, joka kuuluu yhdessä Kisahallin ja Uimastadionin kanssa RKY 2009 -kohdeluetteluun (Olympiarakennukset). Lännessä sijaitsee Taka-Töölön kerrostaloalue, joka myös kuuluu RKY 2009 -kohdeluetteluun.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

- Arkkitehtuurikutsukilpailun arvostelupöytäkirja 15.2.2017; voitannut kilpailuehdotus (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy)
- Helsinki Garden arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet, kaupunkisuunnittelulautakunta 4.10.2016
- Suunnittelualuevaraus: kaupunginhallitus 27.6.2016, Suunnittelualuevarauksen tarkistus, kaupunginhallitus 8.1.2018
- Eläintarhan maankäytön periaatteet, kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2014

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet, samoin kuin Helsingin Jäähallin. Jäähalli lähiympäristöineen on vuokrattu Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvalla Jääkenttäsäätiölle. Pallokenttä 7:n alue on vuokrattu Helsingin jalkapalloklubi HJK:lle vuoteen 2029 asti. Pallokenttä 6:n alue on vuokrattu liikuntapalveluille.

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 suunnittelualuevarauksen tehneen aloitteesta.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- poliisilaitos
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (liikuntapalvelut)
- kaupunginkanslia, elinkeinopalvelut

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) ja Helsingin Uutiset sekä Metro -lehdissä, kaupunkiympäristön suunnitelmavahti -palvelulla sekä sosiaalisen median kanavissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli esillä 25.1.–21.2.2018 seuraavissa paikoissa:

- Töölön kisahallin pääaulan ilmoitustaululla, Paavo Nurmen kuja 1 C, 00250 Helsinki
- info- ja näyttelytila Laiturilla, käyntiosoite Narinkka 2 (esillä myös pienoismalli)
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Avoin esittely- ja keskustelutilaisuus pidettiin 7.2.2018.

Kerro Kantasi -kysely oli avoinna OAS:in nähtävilläolon ajan.

Kaavatyön yhteydessä arvioitavien vaikutusten kartoittamiseksi järjestettiin teemoittain kohdennettuja työpajoja.

## Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti hankkeen kaupunkirakenteellisiin, -kuvallisiin ja maisemallisiin vaikutuksiin sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön arvoihin kohdistuviin vaikutuksiin: Keskuspuiston vihersormen, laaksotilan

---

ja tärkeiden näkymien katkeamiseen, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman ja ympäristön arvojen heikkenemiseen, uudisrakentamisen ylisuureen mittakaavaan, Helsingin jäähallin suojelukysymyksiin sekä rakentamattoman metsäselännealueen luonto- ja maisema arvojen heikkenemiseen pysäköintilaitoksen rakentamisen myötä. Lisäksi esitettiin huomioita hankkeen vaikutuksista liikenteen toimivuuteen, Laakson tulevan yhteissairaala-alueen toimintaan sekä eri liikuntalajien harrastusmahdollisuuksiin ja alueen ulkoilu- ja virkistysarvojen mahdolliseen heikkenemiseen. Kannanotoissa tuotiin esille myös, että Vauhtitien yhteyden rakentaminen on sovittava yhteen Pissararadan rakentamisen ja toiminnan kanssa. Lisäksi pyydettiin huomioimaan vesihuoltolinjat ja muut yhdyskuntatekniset tunnelit mahdollisine siirtotarpeineen sekä hulevesien käsittely.

Kannanotoissa esitetyt asiat otettiin huomioon luonnosvaiheessa siten, että Vauhtitien suunnalta esitetty ajotunneli ratkaistiin erillisenä Pissararadan rakennus-, huolto- ja pelastustunnelista, ja ajotunnelin ja Pissararadan tilavarauksen yhteensovituksen tarve huomioitiin kaavamääräyksin. Vanhalle jäähallille asetettiin suojelumääräyksiä, jotka koskevat sen ulkoista hahmoa ja ilmettä sekä arvokkaita aulatiloja. Eläintarhan metsäalueelle sijoittuville teknisille rakennelmille määriteltiin maksimikoot ja määrättiin niiden korkeatasoisesta ilmeestä ja toteutuksesta. Rakennuksen kulkauskon sijaintia Nordenskiöldinkadun varressa on muutettu takaisin kilpailuvaiheen sijaintiin siten, että rajattu, pitkä näkymä pohjoisesta Olympiastadionin tornille osuu Lasten liikennepuistoa sivuavan pyöräily- ja kävelyreitit visuaaliseksi jatkeeksi. On asetettu määräyksiä rakennuksen arkkitehtonisesta ilmeestä ja arvokaaseen ympäristöön sopeutumisesta sekä asumisen enimmäismäärästä. Liikenteen toimivuutta on tutkittu tarkemmin selvityksin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaikaneistosta kohdistuivat erityisesti kaupunkikuvaan, kaupunkirakenteeseen ja maisemaan: Keskuspuiston vihersormen ja laakso-tilan katkeamiseen, alueelle vieraiden toimintojen sijoittamiseen (asuminen ja muut urheiluun ja liikuntaan liittymättömät toiminnot), uudisrakentamisen ylisuureen mittakaavaan, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikkenemiseen, rakentamattoman metsäselännealueen virkistysarvojen heikkenemiseen pysäköintilaitoksen rakentamisen myötä, sekä Eläintarhan alueen kokonais-tarkastelun puuttumiseen. Lisäksi kiinnitettiin huomiota liiketilojen suureen määrään ja kauppakeskusmaisuuuteen, yksityisautoilun lisääntymiseen, liikenteen toimivuuteen suur tapahtumien yhteydessä, Pohjoisen Stadiontien liikenteellisiin ratkaisuihin, Saharan

---

kentän ja Helsingin vanhan jäähallin väliin esitetyn huoltoajoyhteyden turvattuuteen, jalkapalloilun ja alueen muiden toimijoiden toimintaedellytysten ja olosuhteiden säilyttämiseen ja kehittämismahdollisuuksiin, sekä kaupungilta saatavaan tonttimaahan liittyvään spekulointiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että entisen pallokenttä 7:n alueelle on mahdollista sijoittaa 8v8 -kokoinen juniorijalkapallokenttä rakennustöiden jälkeen, ja sen on oltava käytettävissä myös alueen muiden suurtapahtumien laajenemisalueena. Nykyisin pallokenttä 7:lla talvisin sijaitseva ylipainehalli on mahdollista sijoittaa vastaisuudessa pallokentälle 6, joka on otettu mukaan kaava-alueeseen. Kentälle on mahdollista sijoittaa nykyistä suurempi ylipainehalli. Helsingin vanhan jäähallin huoltoajoyhteys on siirretty tapahtuvaksi Pohjoisen Stadiontien kautta. Eläintarhan metsäalueelle sijoittuville teknisille rakennelmille on määrätty maksimikoot ja niiden korkeatasoisesta ilmeestä ja toteutuksesta. Rakennuksen kulkuaukon sijaintia Nordenskiöldinkadun varressa on muutettu takaisin kilpailuvaiheen sijaintiin siten, että rajattu, pitkä näkymä pohjoisesta Olympiastadionin tornille osuu Lasten liikennepuistoa sivuavan pyöräily- ja kävelyreitit visuaaliseksi jatkeeksi. On asetettu määräyksiä rakennuksen arkkitehtonisesta ilmeestä ja arvokkaaseen ympäristöön sopeutumisesta sekä asumisen enimmäismäärästä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto info- ja keskustelutilaisuudesta 7.2.2018**

Tilaisuuteen osallistui nelisenkymmentä henkilöä. Tarkoituksena oli keskustella erityisesti asemakaavan valmistelusta. Osallistujia kiinnosti erityisesti hankkeen massiivisuus ja onko valittu paikka hankkeelle oikea. Lisäksi keskusteltiin urheilun tarpeista ja sisäpelilajien harrastusmahdollisuuksista, laajemman alueen monien hankkeiden yhteisvaikutuksista ja ulkoliikunta-alueiden kohtalosta sekä lisääntyvän autoliikenteen haitoista. Lisäksi tuotiin esiin hankkeen kaupallisia lähtökohtia sekä vaikutuksia kaupungin talouteen ja niiden hallinnan haasteita.

### **Yhteenveto Kerro Kantasi -kyselystä**

Palvelussa pyydettiin tutustumaan suunnitteluaineistoon ja kertomaan ajatuksia hankkeen merkittävimmistä vaikutuksista ja keihin ne erityisesti kohdistuisivat. Verkkokommentteja saatiin 218 kpl.



Uudenaikaisen hallin katsottiin luovan vanhaa jäähallia paremmat olosuhteet huippu-urheilulle ja tuovan lisää mahdollisuuksia tapahtumien järjestämiselle. Positiivisena pidettiin etenkin mahdollisuutta muuttaa Helsingin jäähalli palloilukäyttöön.

Useassa kommentissa otettiin kantaa hankkeen kaupallisuuteen ja kritisoitiin merkittävän maa-alueen osoittamista urheilupuistosta kiinteistösijoitushankkeelle. Yksityisellä rahoituksella toteutettava hanke toisi verotuloina hyötyä. Monissa kommentteissa tuotiin esiin huoli juniorijalkapalloilun asemasta.

Hankkeen nähtiin uhkaavan Keskuspuiston jatkuvuutta ja tukkivan alueen tärkeimmän näkymäakselin. Jäähallin pysäköintialuetta toivottiin palautettavan puistoksi, mutta myös koettiin, että Jäähallin ankea alue paranee rakentamisella.

Rakennuspaikkaa pidettiin esitetylle rakentamiselle aivan liian ahnaana ja rakennusta liian massiivisena ja ylimitoitettuna. Olympiastadionin kaupunkikuvallisesti hallitsevaa asemaa ja ympäristöä pidettiin arvokkaana ja suojelun arvoisena. Esitettyä uudisrakennusta pidettiin myös rohkeana ja tyylikkäänä. Sisäkannen viherpiha herätti epäilyksiä sen todellisesta viihtyisyydestä, samoin kuin katu ympäristön viihtyisyys ja mittakaava.

Kysymyksiä herätti Keskuspuiston / Eläintarhan metsäalueen luontoarvojen ja maiseman säilyminen, jos alueen alle rakennetaan laajamittainen kalliorakentamisprojekti maan pinnalle nousevine rakennelmineen.

Liikenteen osalta eniten mietitytti hankkeen pysäköintiratkaisut, joiden toisaalta ajateltiin vähentävän asukkaita häiritsevää kadunvarsipysäköintiä, toisaalta suosivan yksityisautoilua ja pahentavan ruuhkia alueella.

Kommenttoijien mukaan hanke elävöittäisi aluetta sekä mahdollistaisi uusia palveluja ja työpaikkoja Töölön alueelle, ja isolle ruoka-kaupalle voisi olla alueella kysyntää; hyvin toteutettuna alueelle voisi tulla ostoskeskusmainen, viihtyisä kokoontumispaikka. Toisaalta mietittiin myös vaikutuksia Töölön kivijalkakaupoille ja ravintoloille, joskin uusien ravintoloiden sijainnin maan alla nähtiin vaikuttavan niiden houkuttelevuuteen.

Terveysteen liittyen nähtiin, että liikuntatilat edistävät terveyttä, mutta kysyttiin, edistäkö terveyttä, jos liikuntapuisto rakennetaan täyteen asuntoja ja kauppakeskuksia.

Kerro kantasi -palveluun tuli 218 kpl verkkokommentteja.

---

Tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset- ja Metro-lehdissä.

Luonnosaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 28.5.–29.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2 (esillä myös pienoismalli)
- Töölön Kisahallin pääaulan ilmoitustaululla, Paavo Nurmen kuja 1 C, 00250 Helsinki
- Verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)

Suunnittelijat tavattavissa -tilaisuus järjestettiin 4.6.2018.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, ja samassa yhteydessä asetettiin nähtäväksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakennuksen liian suureen kokoon, alueelle sopimattomien käyttötarkoitusten suureen määrään, Keskuspuiston laaksotilan katkeamiseen, tärkeiden näkymien menettämiseen, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikentymiseen, metsäisen kallioselänteen virkistys- ja maisemallisten arvojen menettämiseen uusien teknisten rakennelmien vuoksi sekä kaavaratkaisun ristiriitaan muiden maankäyttöä ohjaavien tavoitteiden ja päätösten kanssa. Lisäksi kiinnitettiin huomiota Pisararadan, Helsinki-Pasila -junaradan ja Vauhtitien ajoyhteyden yhteensovittamiseen sekä vesihuoltolinjojen ja muiden yhdyskuntateknisten tunneleiden huomioimiseen mahdollisine siirtotarpeineen sekä hulevesien käsittelyyn.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Helsingin vanhaa jäähallia koskevaa suojelumääräystä on tarkennettu. Maanalaisista tiloista kallioselänteelle tulevien kiu-lujen ja poistumisteiden sijainteja on muutettu mahdollisuuksien mukaan maisemallisesti parempiin sijainteihin. Alueen toiminnal-listen tavoitteiden varmistamiseksi on asetettu määräyksiä eri toi-mintojen enimmäis- ja vähimmäismääristä sekä toimintojen sijoit-telusta sekä rakentamisen toteuttamisjärjestyksestä. Alueelle on laadittu yleispiirteinen selvitys vesihuoltoliitoksista sekä huleve-sien hallinnasta, ja kaavakartalle on osoitettu maanalaisia alueen osia hulevesien käsittelyä varten.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

---

## Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat suurelta osin samoihin asioihin kuin OAS-vaiheessa saadut mielipiteet: Keskuspuiston vihersormen ja laaksotilan katkeamiseen, alueelle vieraiden toimintojen sijoittamiseen (asuminen ja muut urheiluun ja liikuntaan liittymättömät toiminnot), uudisrakentamisen ylisuureen mittakaavaan, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikkenemiseen, rakentamattoman metsäselännealueen virkistysarvojen heikkenemiseen pysäköintilaitoksen rakentamisen myötä sekä alueen muiden toimijoiden toimintaedellytysten säilyttämiseen. Lisäksi kiinnitettiin huomiota yksityisautoilun lisääntymiseen, liikenteen toimivuuteen suur tapahtumien yhteydessä, Pohjoisen Stadiontien liikenteellisiin ratkaisuihin sekä kaupungilta saatavaan tonttimaahan liittyvään spekulointiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että pallokenttä 6 säilyy täysikokoisena kenttänä, kuten nykyään, ja sille on mahdollista sijoittaa täysikokoinen ylipainehalli. Maanalaisista tiloista kallioselänteelle tulevien kuilujen ja poistumisteiden sijainteja on muutettu mahdollisuuksien mukaan maisemallisesti parempiin sijainteihin. Alueen toiminnallisten tavoitteiden varmistamiseksi on asetettu määräyksiä eri toimintojen enimmäis- ja vähimmäismääristä sekä toimintojen sijoittelusta sekä rakentamisen toteuttamisjärjestyksestä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

## Yhteenveto suunnittelijat tavattavissa -tilaisuudesta 4.6.2018

Paikalla oli GH-hankkeen edustajia ja arkkitehtisuunnittelijoita, kaupungin suunnittelijoita, erityisasiantuntijoita ja projektiryhmäläisiä sekä asukkaita yhteensä noin 40 henkilöä. Tilaisuudessa oli esillä kaavakarttoja ja muuta kaavanvalmistelumateriaalia, pienoismalli ja digitaalinen 3d-ympäristömalli. Keskustelua herätti hankkeen sijainti ja laajuus, vaikutukset kaupunkikuvaan, asumiseen ja kauppaan sekä huoli liikenteen entistä suuremmasta ruuhkautumisesta tapahtumien yhteydessä. Keskustelu jatkui pienemmissä ryhmissä. Tilaisuudessa ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

## Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 27.6.2018, jolloin todettiin, että ELY tekee harkinnan ympäristövaikutusten arvioinnin tarpeesta sen jälkeen, kun kaavaehdotus selvityksineen on valmistunut.

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Esitelty lautakunnalle  
Helsingissä, 26.3.2019  
Marja Piimies



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                    |                           |                                      |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Kunta                              | 091 Helsinki Täyttämispvm | 04.03.2019                           |
| Kaavan nimi                        | Helsinki Garden           |                                      |
| Hyväksymispvm                      | Ehdotuspvm                |                                      |
| Hyväksyjä                          | Vireilletulosta ilm. pvm  | 16.05.2018                           |
| Hyväksymispykälä                   | Kunnan kaavatunnus        | 09112572                             |
| Generoitu kaavatunnus              |                           |                                      |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]        | 12,7018                   | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] |                           | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] |

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

|                          |              |                 |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>12,7018</b> | <b>100,0</b>  | <b>97530</b>                  | <b>0,77</b>   | <b>1,7254</b>             | <b>97530</b>                            |
| A yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä      | 1,7254         | 13,6          | 22530                         | 1,31          | 1,7254                    | 22530                                   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      | 2,5404         | 20,0          | 75000                         | 2,95          | 2,5404                    | 75000                                   |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      | 6,9772         | 54,9          |                               |               | -3,1060                   |   |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      | 1,4588         | 11,5          |                               |               | 0,5656                    |   |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>9,3766</b>  | <b>73,8</b>   | <b>102000</b>                 | <b>9,3766</b>             | <b>102000</b>                           |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>1</b>              | <b>19850</b>        | <b>1</b>                       | <b>19850</b>           |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>12,7018</b> | <b>100,0</b>  | <b>97530</b>                  | <b>0,77</b>   | <b>1,7254</b>             | <b>97530</b>                            |
| <b>A yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> | 1,7254         | 13,6          | 22530                         | 1,31          | 1,7254                    | 22530                                   |
| YU                | 1,7254         | 100,0         | 22530                         | 1,31          | 1,7254                    | 22530                                   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> | 2,5404         | 20,0          | 75000                         | 2,95          | 2,5404                    | 75000                                   |
| KTYA              | 2,5404         | 100,0         | 75000                         | 2,95          | 2,5404                    | 75000                                   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> | 6,9772         | 54,9          |                               |               | -3,1060                   |   |
| VP                | 0,1278         | 1,8           |                               |               | -7,0407                   |   |
| VU                | 0,9017         | 12,9          |                               |               | -1,8532                   |   |
| VP/s              | 5,9477         | 85,2          |                               |               | 5,7879                    |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> | 1,4588         | 11,5          |                               |               | 0,5656                    |   |
| Kadut             | 1,4588         | 100,0         |                               |               | 0,8702                    |   |
| LP                |                |               |                               |               | -0,3046                   |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>9,3766</b>  | <b>73,8</b>   | <b>102000</b>                 | <b>9,3766</b>             | <b>102000</b>                           |
| ma-1              | 0,2655         | 2,8           |                               | 0,2655                    |   |
| ma-k              | 3,4791         | 37,1          | 93500                         | 3,4791                    | 93500                                   |
| mal               | 1,5516         | 16,5          |                               | 1,5516                    |   |
| maplu             | 4,0804         | 43,5          | 8500                          | 4,0804                    | 8500                                    |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>1</b>              | <b>19850</b>        | <b>1</b>                       | <b>19850</b>           |
| Asemakaava      | 1                     | 19850               | 1                              | 19850                  |

## HELSINKI GARDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 17.1.2018 päivätyn suunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu siten, että asemakaava-alueeseen on lisätty Helsingin Jäähallin eteläpuolinen jalkapallokenttä 6 sekä Vauhtitien varressa sijaitseva pysäköintialue. Myös Pohjoisen Stadiontien itäpuolisen alueen rajausta on laajennettu Hammarskjöldintielle asti.

**Nordenskiöldinkadun varteen Helsingin jäähallin viereen suunnitellaan uutta yksityistä urheilu- ja tapahtuma-areenaa.**

**Sen yhteyteen tutkitaan hotelli-, liikunta- ja vapaa-ajantiloja, toimisto- ja liiketiloja sekä asumista.**

**Lisäksi on tarkoitus tutkia nykyisen jäähallin yhdistämistä tähän Helsinki Gardeniksi kutsuttuun hankkeeseen. Halli muutettaisiin pienemmäksi monitoimiareenaksi ja liikunta- sekä liiketiloiksi.**

**Suunnittelijat ovat tavattavissa 4.6.2018 klo 17.30–19.30 Laiturilla, osoitteessa Narinkka 2.**

## Suunnittelun tavoitteet ja alue



- Suunnittelualueen rajaus
- Keskuspuisto
- Maanpäälliselle uudisrakentamiselle esitetty alue

Asemakaavan muutos koskee Nordenskiöldinkadun eteläpuolista aluetta, joka käsittää Helsingin jäähallin ja sen ympäristön rajautuen lännessä Saharan kenttään ja jalkapallostadioniin, ja etelässä Olympiastadionin tonttiin. Idässä maanalainen suunnittelualue ulottuu Pohjoisen Stadiontien viereisen metsä- ja kallioselännealueen alla Hammarskiöldintielle ja tunneliyhteystarvevarauksena Vauhtitielle asti.



Katujen varsille tutkitaan toimitilojen, hotellin sekä asuinrakentamisen sijoittamista. Maantasokerrokset varataan liiketiloiksi.

Maanpäällistä kerrosalaa on esitetty n. 75 000 k-m<sup>2</sup>, kerrosluvun vaihdellessa 8-13 välillä.

Maanalaisten tilojen laajuus on n. 180 000 br-m<sup>2</sup> sekä pysäköintitilat.

Helsingin jäähallin nykyinen monitoimiareena on tarkoitus jakaa pienemmäksi areenaksi ja liikuntatiloiksi.

Vanhan jäähallin sisäänkäyntiaukion kautta siirrytään myös maanalaisiin aula- ja ravintolatiloihin, jotka palvelevat molempia areenoja, sekä maan alle sijoitettavaan päivittäistavarakauppaan ja muihin liiketiloihin.

Viisto jalankulkuyhteys Jäähallin edusaukion ja Olympiastadionin välille.

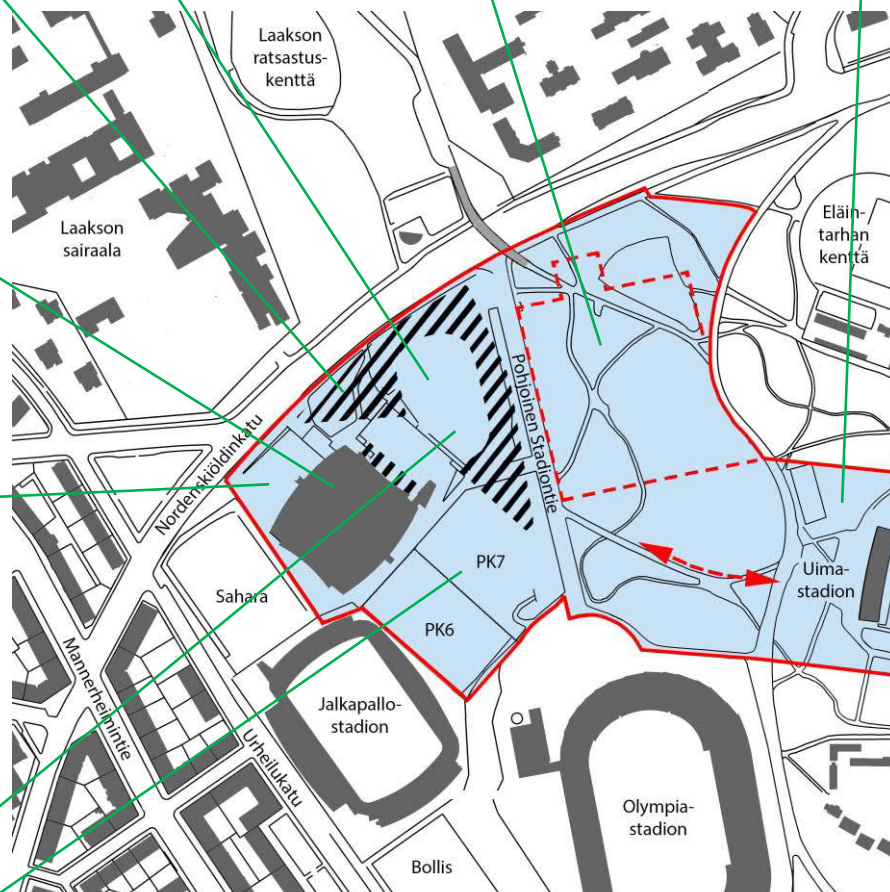
Jalkapallokentän 7 alle tutkitaan n. 300 autopaikan sekä liikunta- ja vapaa-ajan tilojen rakentamista. Maantasa on tarkoitus korottaa.





Juniorien ylipainehalli on vastaisuudessa tavoitteena sijoittaa pallokentälle 6.

Areena sijoittuu maan alle ja sen päälle rakennettavan sisäpihan on tarkoitus toimia kiinteistön toimintoihin liittyvänä kaikille avoimena istutettuna ulko-oleskelualueena.

Kallioselänteen alle on tarkoitus rakentaa 700 pysäköintipaikka ja väestönsuojatilat. Tavoitteena on turvata alueen luontoarvojen ja maiseman säilyminen sekä minimoida rakentamistyöstä aiheutuvat haitat.

Tapahtumien huoltoliikenne ja pysäköinti sekä PK7:n alaisen pysäköinnin varayhteys järjestetään tunnelissa Vauhtitien kautta.



-  Asemakaava-alue
-  Maanalaisen kalliopysäköintilaitoksen ja vss-tilan pääasiallinen sijainti
-  Maanalaisia ajotunneliteita
-  Maanpäällisen uudisrakentamisen pääasiallinen sijainti

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tapahtuma-, urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluiden, toimistojen sekä asuntojen ja majoitustilojen lähelle keskustaa rakentamisen mahdollistaminen sekä kaupunkistrategian mukaisesti yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen.

Yksityinen tapahtuma-areena, hotelli, toimi- ja liiketilat sekä asunnot on tarkoitus rakentaa pääasiassa Helsingin jäähallin nykyiselle pysäköinti- ja tapahtumakentälle. Lisäksi viereisen jalkapallokentän alle on tarkoitus sijoittaa pysäköinti-, huolto-, liikunta- ja vapaa-ajantiloja. Pohjoisen Stadiontien itäpuolisen metsäselänteen alle on tarkoitus rakentaa pysäköintilaitos. Maanalainen huolto- ja pysäköintiinajoyhteys rakennetaan Vauhtitien suunnasta, Pissararadan varaukset huomioiden. Helsingin nykyinen jäähalli on tarkoitus yhdistää toiminnallisesti uudisrakennukseen.

## Osallistuminen ja aineistot

Aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja vaikutuksista järjestettiin kaikille avoin esittely- ja keskustelutilaisuus 7.2.2018. Suunnittelijat ovat uudelleen tavattavissa 4.6. klo 17.30-19.30 Laiturilla, kaupunkiympäristön näyttely- ja infotilassa osoitteessa Narinkka 2, jolloin voidaan tarkastella esimerkiksi hankkeen laatimaa 3D-mallia.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä yhdessä asemakaavakartta- ja kaavaselostusluonnoksen kanssa 28.5.-29.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön näyttely- ja infotila Laiturilla, Narinkka 2
- Töölön kisahallin pääaulan ilmoitustaululla, Paavo Nurmen kuja 1 C, 00250 Helsinki
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Kaavanvalmisteluaineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturilla, jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Paikalla on myös pienoismalli, joka perustuu vuonna 2016 järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta pyydetään esittämään **viimeistään 29.6.2018**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

---

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset, mukaan lukien:
    - Jääkenttäsäätiö
    - Stadion-säätiö
    - Helsinki Stadion Oy
    - HJK - Helsingin jalkapalloklubi
    - Ligaföreningen HIFK r.f.
    - Oy HIFK-Hockey Ab
    - HIFK Jääkiekkojuniorit ry
    - Suomen Jääkiekkoliitto
    - Suomen Palloliitto
    - Suomen Salibandyliitto
    - Suomen Taitoluisteluliitto
    - Suomen Voimisteluliitto
  - muut seurat ja yhdistykset
    - Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
    - Helsinki-seura ry
    - Alppila-seura ry
    - Töölö-Seura ry
    - Töölön kaupunginosat -Töölö ry
    - Töölö -liike / kaupunkisuunnittelu
    - Meilahti-seura
    - Ruskeasuo-seura ry
    - Pasila-seura
    - Lasten Päivän Säätiö sr
    - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
    - Helsingin Keskuspuiston puolesta ry
    - Puutarhataiteen seura ry
    - Suomen maisema-arkkitehtiliitto MARK ry
    - Suomen arkkitehtiliitto SAFA ry
    - Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
    - Rakennustaiteen seura ry
    - Helsingin Yrittäjät
    - Helsingin seudun kauppakamari
    - Helsinki Halli Oy
    - Autoliitto ry
    - Helsingin Polkupyöräilijät ry
  - asiantuntijaviranomaiset
    - Auris Kaasunjakelu Oy
    - Gasum Oy
    - Helen Oy
    - Helen Sähköverkko Oy
    - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
    - Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
    - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
    - Liikennevirasto
    - Museovirasto
-

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- pelastuslaitos
- Helsingin poliisilaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa maisemaan, kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan sekä virkistyksen, urheilun, liikunnan ja vapaa-ajan alueisiin, verkostoihin ja palvelutasoon; luonnonarvoihin, liikenteeseen, väestöön ja yhteisöihin, terveyteen ja asumisympäristöön (viihtyisyys, sosiaaliset vaikutukset, melu, tärinä, ilmanlaatu), elinkeinoihin (mm. erilaiset tapahtumat, matkailu, messut, konferenssit), yrityksiin ja kaupallisiin palveluihin, kaupungin talouteen, alueen yhtäaikaisiin tapahtumiin, turvallisuuteen, pohjaveden virtauksiin ja tasoon, toteutettavuuteen sekä rakentamisaikaisiin häiriöihin ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Lisäksi arvioidaan hankkeen riskejä sekä esim. yhteisvaikutuksia Laakson sairaalan asemakaavan muutoksen vaikutusten kanssa vaikutusalueiden mennessä päällekkäin.

Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset, asiantuntijat ja osalliset. Kaavan toteuttamisen vaikutusten arvioimiseksi ja toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi on tarkoitus laatia tarvittavat selvitykset ja yleissuunnitelmat.

## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavoitus on tullut vireille suunnittelualuevarauksen tehneen Projekt GH Oy:n aloitteesta. Projekt GH Oy järjesti yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa GH-hankkeen arkkitehtuurikutsukilpailun, jotta löydettäisiin arvokkaalle rakennuspaikalle arkkitehtuuriltaan ja kaupunkitilalliselta sovitukseltaan korkeatasoinen ja kiinnostava kokonaissuunnitelma asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjaksi. Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy on työstänyt kutsukilpailun voittoa työtään eteenpäin lähinnä liikenne- ja maanalaisten ratkaisujen osalta yhteistyössä PES-arkkitehdit Oy:n, lontoolaisen arkkitehtitoimisto Populouksen, Projekt GH Oy:n kanssa ja Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelun ohjauksessa. Asemakaavaluonnos siihen liittyvine alustavine selvityksineen ja -suunnitelmineen on valmistunut.

## Kaavatilanne

Varsinaista maanpäällisen rakentamisen aluetta koskee asemakaava vuodelta 1942, jonka mukaan alue on urheilualuetta, lukuun ottamatta nykyistä pysäköintialuetta, joka on merkitty puistoksi. Maanalaisen rakentamisen alueilla on voimassa useampia asemakaavoja, kuten Eläintarhan alueen asemakaava vuodelta 1906, Olympiastadionin kaavat vuodelta 1935 ja 2015, Töölön jalkapalloalueen asemakaava vuodelta 1999 sekä Pissararadan kaava vuodelta 2015. Puisto- ja urheilualueet ovat pääosaltaan rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on merkitty viheralueeksi osana Töölönlahti - Keskuspuisto -akselia.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kaupunkipuistoksi. Siinä keskustan kulttuuripuistoa kehitetään monipuolisena toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristönä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä. Pohjoisen Stadiontien ja Olympiastadionin itä- ja eteläpuoliset alueet on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemahistorian kannalta merkittäväksi alueeksi, jota on kehitettävä siten, että alueen arvot säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunkikaava, kaupunginvaltuusto 26.10.2016) suunnittelualuetta koskee sekä kantakaupunkimerkintä (C2) että virkistys- ja viheraluemerkintä. Kantakaupunkimerkintä tarkoittaa sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Virkistys- ja viheraluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Kaupunkikaavan teemakartalla koko alue on merkitty osaksi Keskuspuiston vihersormea. Lisäksi teemakartalle merkitty kaupungin laajuinen metsäverkosto kulkee alueen kautta.

Kaupunkikaavassa on todettu Keskuspuiston maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Suunnittelussa on sovitettava yhteen kaavassa osoitettu maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Alueen pohjoispuolelle on merkitty joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä tai bussirunkoyhteytenä. Alueen läpi on merkitty kulkeväksi pohjois-eteläsuuntainen baana, joka on osa pyöräliikenteen nopeaa runkoverkkoa.

Helsingin maanalaiseen yleiskaavaan (2011) on suunnittelualueelle merkitty Pohjoisen Stadiontien eteläpäästä Eläintarhan kentälle johtava maanalainen tila. Pohjoisen Stadiontien itäpuoli on merkitty maanalaisen tilojen rakentamiseen sopivaksi kallioresurssiksi. Maanalaisen yleiskaavan muutos on käynnistynyt.

---

Suunnittelualue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen (Museoviraston inventointi: RKY 2009). Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Olympiastadion, joka kuuluu yhdessä Kisahallin ja Uimastadionin kanssa RKY 2009 -kohdeluetteloon (Olympiarakennukset). Lännessä suunnittelualue rajautuu Takatöölön kerrostaloalueeseen, joka myös kuuluu RKY 2009 -kohdeluetteloon.

### **Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä, selvityksiä ja rakennuskielto:**

- Asemakaavaluonnos 28.5.2018
- Viitesuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy ja PES-arkkitehdit Oy, 28.5.2018, sekä alustavia selvityksiä ja suunnitelmia
- Garden Helsinki –hankkeen vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin, Deloitte Consulting Oy, 3.5.2018
- Kaupallisten vaikutusten arviointi, FCG Oy, 2.5.2018
- Helsingin Jäähallin rakennushistoriaselvitys, PES-arkkitehdit Oy 2018
- Eläintarhan luoteisosan ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy 2017
- Arkkitehtuurikutsukilpailun arvostelupöytäkirja 15.2.2017; voittanut kilpailuehdotus (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy)
- Helsinki Garden arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet, kaupunkisuunnittelulautakunta 4.10.2016
- Suunnittelualuevaraus: kaupunginhallitus 27.6.2016, Suunnittelualuevarauksen tarkistus, kaupunginhallitus 8.1.2018
- Eläintarhan maankäytön periaatteet, kaupunkisuunnittelulautakunta 29.4.2014
- Eläintarhan alueen ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy 2013
- Helsingin korkean rakentamisen selvitys, kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011
- Alueella on voimassa rakennuskielto 12416 asemakaavan muuttamista varten.

### **Suunnittelutilanne**

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin Helsingin jäähalli, joka on Helsingin ensimmäinen suurihalli (arkkitehdit Jaakko Kontio ja Kalle Räike 1966). Se on toiminut jääkiekkoseura HIFK:n kotihallina alusta alkaen ja toimii nykyään myös monitoimiareenana. Rakennus edustaa aikansa betonibrutalismia, ja sillä on arkkitehtonisia, kaupunkikuvallisia ja urheiluhistoriallisia arvoja. Halli on tarkoitettu yhdistämään uuteen areenahankkeeseen toiminnallisesti.

---

Rakennuksen itäpuolella sijaitseva, myöhemmin rakennettu harjoitusjäähalli katsomoineen on tarkoitus purkaa. Uuden areenan yhteyteen on tarkoitus rakentaa uusi yksityinen harjoitusjäähalli katsomoineen.

Uudisrakentamisen on esitetty sijoittuvan pääasiassa Helsingin jäähallin nykyiselle pysäköinti- ja tapahtumakentälle, osan rakentamisesta ulottuessa Jäähallin edusaukiolle.

Uudisrakentamisen maanpäällisiin osiin tutkitaan sijoitettavaksi hotelli- ja toimitilaa sekä asuntoja. Maantasokerrokset varataan liike- ja palvelutiloiksi. Maanalaisiin tiloihin on tarkoitus sijoittaa 11 000 – 16 000 hengen areena aula- ja oheistiloineen, muita monitoimi-, liikunta- ja vapaaajan tiloja sekä päivittäisruokatavarakauppa ja muita liiketiloja. Areenalla ja siihen liittyvissä monitoimitiloissa on tarkoitus järjestää ammattilaisurheilutapahtumia, konsertteja ja viihdetapahtumia sekä erilaisia konferensseja, messuja ym. yritystapahtumia.

Pysäköinti on tarkoitus sijoittaa Pohjoisen Stadiontien itäpuolelle kallioluolastoon sekä lähimmän jalkapallokentän (PK 7) alle. Tapahtumien huoltoajoneuvoliikenne ja tapahtuma-aikainen pysäköintiliikenne on osoitettu Vauhtitien suunnasta rakennettavaa ajotunneliyhteyttä pitkin. Julkisen liikenteen kapasiteetin lisäämismahdollisuuksia tutkitaan.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37027,  
hanna.pikkarainen@hel.fi

Kirsti Rantanen, arkkitehti, p. (09) 310 37074, kirsti.rantanen@hel.fi

### **Maisema, julkiset ulkotilat**

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258,  
anu.lamminpaa@hel.fi

### **Liikenne**

Inga Valjakka, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37087,  
inga.valjakka@hel.fi

### **Teknistoloudelliset asiat**

Raila Hoivanen, DI, p. (09) 310 37482, raila.hoivanen@hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, p. (09) 310 28916, anu.haahla@hel.fi

### **Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

### **Tonttiasiat**

Tom Qvisén, projektipäällikkö, p. (09) 310 34201,  
tom.qvisen@hel.fi

---

**Vuorovaikutus**

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija,  
p. (09) 310 37436, tiina.antila-lehtonen@hel.fi

**Viestintä**

Mikko Uro, viestintäsuunnittelija, p. (09) 310 37394, mikko.uro@hel.fi

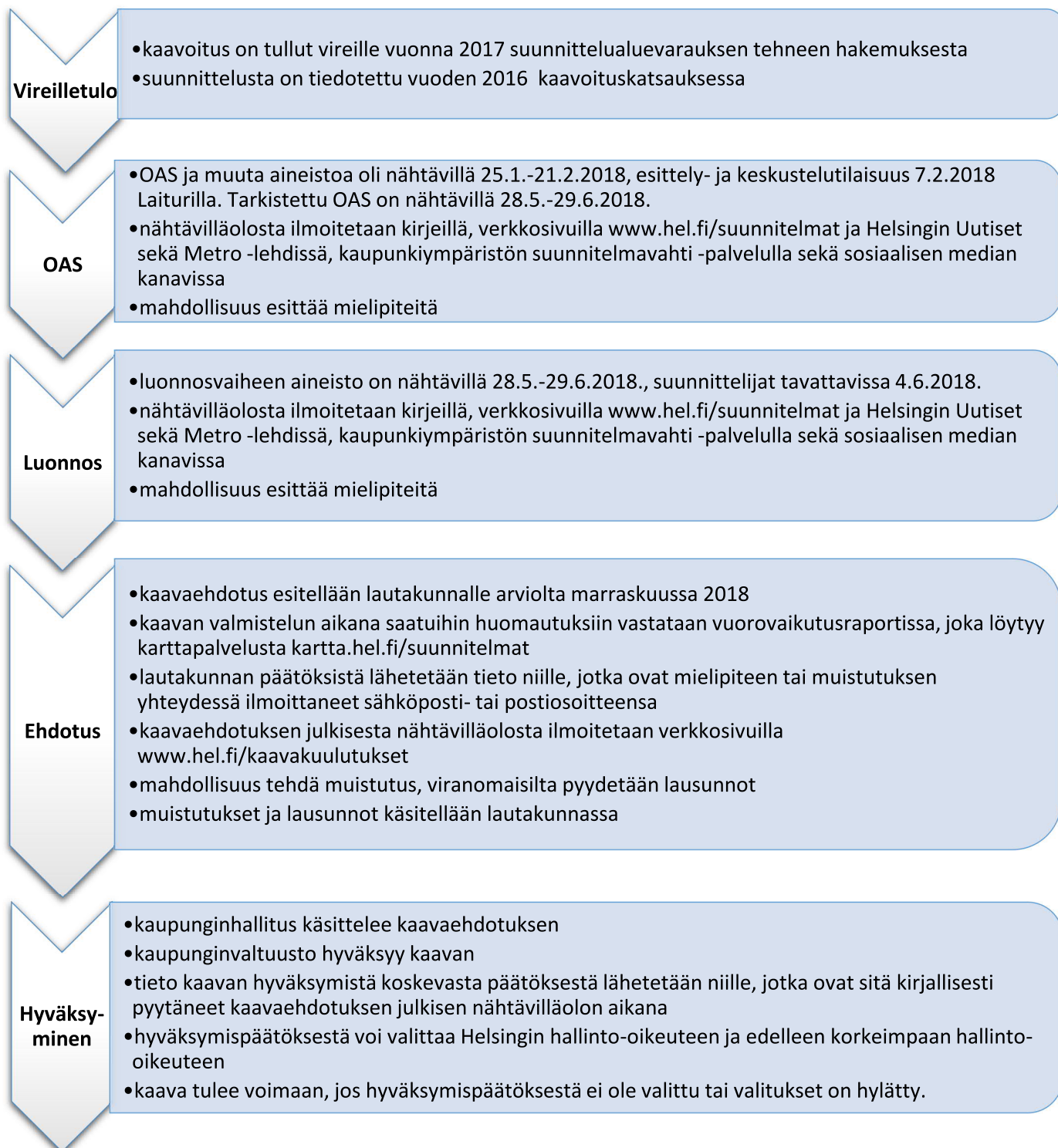


Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti).

---



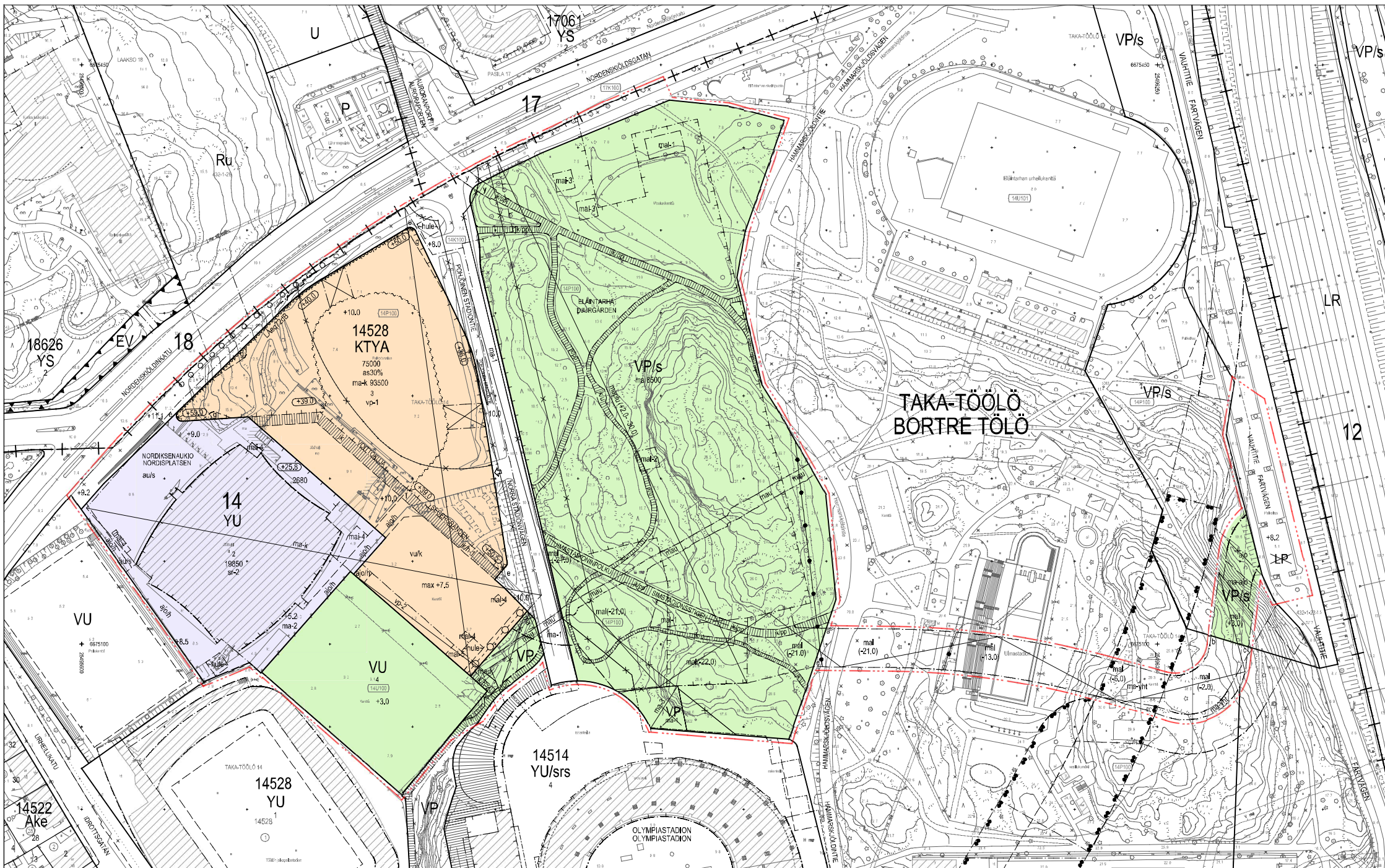
## Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva  
Taka-Töölö  
Helsinki Garden

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



18626 YS  
EV

17061 YS

Ru  
32-123

14528 KTYA  
75000  
as30%  
ma-k 93500  
3  
vp-1

14 YU  
19850  
sr-2

14528 YU  
14528<sup>1</sup>

14514 YU/srs  
4

TAKA-TÖÖLÖ  
BORTRE TÖLÖ

VP/s  
ma/18500

VP/s  
14P100

VP/s  
ma/18500

VP  
ma/(-21,0)  
ma/(-22,0)

mal(-21,0)

mal(-13,0)

mal(-56,0)

ma-ht

VP/s  
ma/18500

mal-1

mal-2

mal-3

mal-2

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

mal-1

OLYMPIASTADION  
OLYMPIASTADION

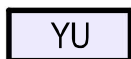
1:500 - ikkajamäär

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

### MERKINNÄT



Toimitila- ja asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiareena- sekä urheilu- ja liikuntaharrastustiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.



Urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten korttelialue. Rakennus tulee säilyttää ja osoittaa urheilu-, liikunta-, tapahtuma- ja harrastekäyttöön.



Puisto. Alue on kunnostettava maisemalliseksi osaksi Olympiastadionin kaupunkikuvallisesti merkittävää puistojulkisivua. Alue on liitettävä luontevasti ympäristöönsä.



Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisema-arkkitehtuuriltaan arvokas suojeltu puisto. Puisto on Keskuspuiston jatkuvuuden kannalta merkittävösa kokonaisuutta, joka liittyy Keskuspuiston pohjoisosan laajat metsäalueet Töölönlahden viheraluekokonaisuuteen. Puiston alle saa sijoittaa harjoitusjäähalli- ja pysäköintitiloja sekä väestönsuojatiloja.



Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Alue on varattava jalkapallokentäksi. Kentän saa kattaa ylipainehallilla vuosittain lokakuusta huhtikuuhun.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



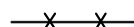
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

14

Kaupunginosan numero.

14528

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

NORDENS

Kadun, aukion tai puiston nimi.

75000

Maanpäällisissä kerroksissa sallitun kokonaiskerrosalan enimmäismäärä.

as30%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta maanpäällisten kerrosten kokonaiskerrosalasta saadaan käyttää asumiseen.

ma-k 93500

ma-k –merkityllä alueella maanalaisissa tiloissa ja kerroksissa sallitun kokonaiskerrosalan enimmäismäärä.

ma 8500

Maanalaisissa tiloissa sallittujen harjoitusjäähallitilojen kerrosalan enimmäismäärä.

+10.00

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

max +7.5

Maanpinnan tai pihakannen ylin sallittu korkeusasema.

## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

### BETECKNINGAR

Kvartersområde för verksamhets- och bostadsbyggnader. En allaktivitetsarena samt utrymmen för idrott och motion ska placeras på kvartersområdet. En parkeringsanläggning får placeras på kvartersområdet.

Kvartersområde för idrotts- och fritidsbyggnader. Byggnaden ska bevaras och anvisas för idrotts- och motionsbruk samt för hobbyverksamhet och olika evenemang.

Park.

Området ska rustas upp som en landskapsmässig del av Olympiastadions stadsbildmässigt betydande parkfasad och förbindas naturligt till sin omgivning.

Skyddat parkområde, som är kulturhistoriskt, stadsbildmässigt och landskapsarkitektoniskt värdefullt. Parken är en för Centralparkens kontinuitet betydande del av helheten som förenar Centralparkens nordliga vidsträckt skogsområden med Tölövikens grönområdeshelhet. Träningsishall och parkeringsutrymmen samt skyddsrum får placeras under parken.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Området ska reserveras för fotbollsplan. En övertryckshall får resas på området för perioden från oktober till april.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för delområde.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.

Stadsdelnummer.

Kvartersnummer.

Nummer påriktgivande tomt.

Namn pågata, öppen plats eller park.

Maximimängd för den ovanför markytan tillåtna totalvåningsytan.

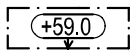
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna totalvåningsyta i de ovanför markytan tillåtna våningarna som får användas för bostäder.

Maximimängden totalvåningsyta som är tillåten i underjordiska utrymmen med beteckningen ma-k och våningarna.

Maximivåningsyta för träningsishallar i underjordiska utrymmen.

Ungefärligt höjd för marknivåeller gårdsdäck.

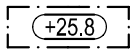
Högsta tillåtna höjd för marknivåeller gårdsdäck.



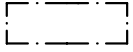
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.

e . . . . . f

Välillä e ja f rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimpien sallittujen korkeusasemien välillä katon räystäslinjan tulee nousta korosta toiseen tasaisesti.



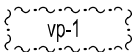
Rakennuksen vesikaton ylimmän sallitun kohdan korkeusasema.



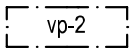
Rakennusala.



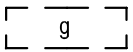
Alueen osa, jolle tulee sijoittaa julkisena liikunta- ja tapahtumapaikkana toimiva, vähintään 40 m x 60 m kokoinen tasainen kenttä sekä kentän varoalueet. Alueen tulee liittyä saumattomasti alueen kaakon puoleiseen, samalle tasolle nostettuun puistoalueeseen. Kentän tulee olla käytettävissä myös alueen muiden toimijoiden suurtapahtumien laajenemistilana. Sijainti on ohjeellinen.



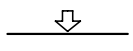
Rakennusalan likimääräinen osa, johon on sijoitettava puistomainen sisäpiha.



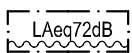
Alueen osa, jolla maanpinnan tasoero on käsiteltävä portaattaisena hätäpoistumisteiden ja tunnelien uloskäyntien kohtia lukuun ottamatta. Ratkaisun on oltava maisemallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen.



Rakennusalan likimääräinen osa, jolla rakennuksen on oltava sisäänvedetty vähintään kahden ensimmäisen kerroksen osalta.



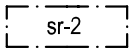
Sisäänajon sijainti maanalaisten huolto- ja pysäköintitiloihin. Sijainti on likimääräinen.



Rakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväaikainen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus julkisivun kokonaisääneneristävyydelle. Merkitylle sivulle ei saa sijoittaa asuntojen oleskeluparvekkeita.



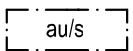
Rakennukseen jätettävä yleinen kulkuaukko. Aukon tulee olla lähes rakennusmassan korkuinen, ja sen tulee kaventua kohti korkeinta kohtaansa.



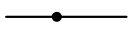
Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas alueen maamerkinä ja osana urheilurakennusten muodostamaa laajempaa kokonaisuutta.

Sitä ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka muuttavat julkisivujen, vesikaton tai kantavien betonirakenteiden alkuperäistä ilmettä ja hahmoa.

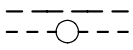
Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat vajerikannatteinen hallitila, sisääntuloaulat sekä kunniavieraiden vastaanottoa ja oleskelua varten rakennettu tilasarja, joiden tilallinen hahmo on ensisijaisesti säilytettävä tai palautettava. Rakennuksen alkuperäiset rakennusosat ja kiinteä sisustus tulee ensisijaisesti säilyttää.



Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sisäänkäynti- ja ulkokuoli, joka on varattava yleiseksi jalankulkualueeksi. Alueen tulee olla julkisesti läpikuljettava ympäri vuorokauden.



Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.



Maanalaista pohjaveden virtausputkea varten varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.

Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasad och vattentak.

Mellan e och f ska takfotslinjen stiga jämnt mellan de högsta tillåtna höjdlägena för skärningspunkten mellan byggnadens fasad och yttertak.

Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta.

Del av område, där en jämn plan påminst 40 m x 60 m för offentliga idrotts- eller övriga evenemang och planens skyddszoner ska placeras. Området ska anslutas sammanhängande till parkområdet som ligger sydost om området och som har höjts upp till samma nivå. Planen ska kunna utnyttjas som utvidgning för större evenemang som ordnas av områdets övriga aktörer. Läget är riktgivande.

Ungefärlig del av byggnadsyta, där en parklik innergård ska placeras.

Del av område där markytan ska terrasseras med undantag av nödutgångar och tunnelmyningar. Lösningen ska vara landskapsmässigt och funktionellt högklassig.

Ungefärlig del av byggnadsyta, där åtminstone de två lägsta våningarna i byggnaden ska vara indragna.

Läge för mynning till underjordiska service- och parkeringsutrymmen. Läget är ungefärligt.

Bullernivå dagtid mot byggnadens ytterhölje, på basen av vilken kravet på ytterhöljets helhetsljudisoleringsfastställs. Bostädernas vistelsebalkonger får inte placeras på den markerade sidan.

Allmän passage genom byggnaden. Öppningen ska vara nästan lika hög som byggnadsmassan och smalna av mot sin högsta punkt.

Kultuurhistoriskt, stadsbildmässigt och byggnadskonstnärligt värdefull byggnad. Byggnaden är stadsbildmässigt värdefull som områdets landmärke och som en del av en större idrottsbyggnadshelhet.

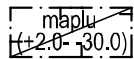
Byggnaden får inte rivas och i den får inte utföras sådana reparations-, tillägg- eller ändringsarbeten som ändrar fasadernas, yttertakets eller de bärande betongkonstruktionernas ursprungliga uttryck och gestalt.

Byggnadens värdefulla interiörer är hallutrymmet med bärande vajerkonstruktioner, entréhallar samt rumsserien för mottagning och vistelse för hedersgäster. Bevarandet eller återställandet av dessa utrymmens rumsliga utformning ska prioriteras. Bevarande av ursprungliga byggnadsdelar och fast inredning ska prioriteras.

Stadsbildmässigt och kultuurhistoriskt värdefull entréplats, som ska reserveras för allmän gång. Områden ska vara öppna för allmänheten dygnet runt.

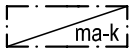
Tunnel för samhällsteknisk service. I närheten av tunneln får berg inte borrar eller schaktas så att tunneln åsamkas skada.

Del av område reserverat för underjordiskt strömrör för grundvatten. Läget är riktgivande.



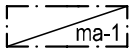
Maanalainen tila puiston alla, johon saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen, harjoitusjäähallitiloja ja väestönsuojan suojavyöhykkeineen sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin.

Underjordiskt utrymme under parken, där allmän parkeringsanläggning, träningsishall och skyddsrum med skyddszoner får placeras mellan höjdlägena inom parentes.



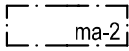
Kellari- ja maanalainen tila KTYA- ja YU-korttelialueilla sekä niihin liittyvien katu- ja puistoalueiden alla suojavyöhykkeineen. Tilalle on osoitettu yhteinen kokonaiskerrosala.

Källare och underjordiskt utrymme på KTYA- och YU-kvartersområde och med dessa förbundna gatu- och parkområden med skyddszon. En sammanlagd totalvåningsyta är anvisad för utrymmena.



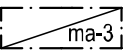
Maanalainen tila kadun alla, johon saa sijoittaa tasojen -6.0 ja -27.0 välille yhteyksiä suojavyöhykkeineen maanalaisten harjoitusjäähalli- ja pysäköintilaitostilojen sekä korttelin 14528 maanalaisten tilojen välille.

Underjordiskt utrymme under gatuområde, där underjordiska förbindelser med skyddszoner mellan den underjordiska träningsishallen, parkeringsanläggningen samt kvarterets 14528 utrymmen får placeras mellan nivåerna 6.0 ja 27.0.



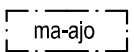
Maanalainen tila, joka tulee varata VU-alueeseen liittyville, ylipainehallin huolto-, varasto- ja teknisille tiloille. Tilan saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Underjordiskt utrymme som ska reserveras för övertryckshallarnas service-, lager- och tekniska utrymmen i anslutning till VU-området. Utrymmet får byggas utöver våningsytan.



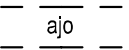
Maanalainen tila, johon saa rakentaa yhden kellarikerroksen siten, että alin lattiataso rakenteineen on tasolla -0,50. Tilaan saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja.

Underjordiskt utrymme där en källarvåning får byggas såatt den lägsta golvnivån med konstruktioner är pånivån -0,50. Service-, parkerings-, lager- och tekniska utrymmen får placeras i utrymmet.



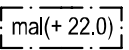
Alueen osa, johon saa sijoittaa korttelia 14528 palvelevien huolto- ja pysäköintitilojen ajoyhteyden suuaukon.

Del av område, där mynning för körförbindelse till kvarterets 14528 service- och parkeringsutrymme får placeras.



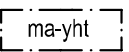
Alueen osa, johon saa sijoittaa korttelia 14528 palvelevien huolto- ja pysäköintitilojen ajoyhteyden.

Del av område, där mynning för körförbindelse till kvarterets 14528 service- och parkeringsutrymme får placeras.



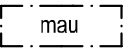
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa korttelia 14528 palvelevien huolto- ja pysäköintitilojen ajoyhteyden ja pelastuskäytävän suojavyöhykkeineen. Suluissa oleva luku ilmoittaa maanalaisen ajoradan pinnan korkeusaseman.

Underjordiskt utrymme, där körförbindelse och räddningstunnel med tillhörande skyddszon till kvarterets 14528 service- och parkeringsutrymme får placeras. Talet inom parentes anger den underjordiska körbanans nivå.



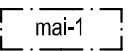
Alueen osa, jolle louhittavien ja rakennettavien tilojen suunnitelmat on tehtävä sovitteen yhteen ajotunneli ja Pisararadan tilavaraus.

Del av område, där planeringen av utrymmenas schaktning och byggande ska samordnas med körtunneln och med utrymmesreserveringen för Centrumslingan.



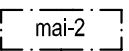
Alueen osa, johon saa sijoittaa Eläintarhan kentälle johtavan urheilutunneliyhteyden ja Olympiastadionille johtavan tunneliyhteyden.

Del av område, där en idrottstunnelförbindelse till Djurgårdens sportplan och en tunnelförbindelse till Olympiastadion får placeras.



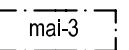
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen maanpinnalle johtavan poistumistie-, savunpoisto- sekä tulo- tai poistoilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen. Kuilun maanpäällisen osan koko saa olla enintään 4,5 m x 14,5 m, ja korkeus saa olla enintään 5 m maantasosta lukien, jos se sisältää poistoilmanvaihtokuilun. Kuilun maanpäällisen osan koko saa olla enintään 5 m x 16 m ja korkeus saa olla enintään 5 m maantasosta lukien, jos se sisältää tuloilmanvaihtokuilun. Lähellä Nordenskiöldinkatua mai-1 -merkityllä alueella kuilun maanpäälliseen osaan saa lisäksi yhdistää enintään 11 m<sup>2</sup> kokoisen sähkökojeistotilan.

Underjordiskt utrymme där ett räddningstrappschakt, ett rökevakueringsschakt och en till- eller frånluftskanal med skyddszon som leder från parkeringsanläggningen till marknivån får placeras. Schaktet ovan mark får vara högst 4,5 m x 14,5 m och höjden får vara högst 5 m räknat från marknivån, om det innehåller ett frånluftsschakt. Ytan för schaktets del ovan mark får vara högst 5 m x 16 m och höjden får vara högst 5 m räknat från marknivån, om det innehåller ett tilluftsschakt. I närheten av Nordenskiöldsgatan på mai-området får till schaktets del ovan jord dessutom fogas ett högst 11 m<sup>2</sup> stort utrymme för elapparatur.



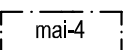
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen maanpinnalle johtavan poistumistien suojavyöhykkeineen. Kuilun maanpäällisen osan koko saa olla enintään 4,3 m x 4,3 m ja korkeus saa olla enintään 3 m maantasosta lukien.

Underjordiskt utrymme där ett räddningstrappschakt med skyddszon som leder från parkeringsanläggningen till marknivån får placeras. Schaktet ovan mark får vara högst 4,3 x 4,3 m och höjden får vara högst 3 m räknat från marknivån.



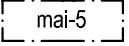
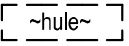
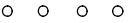

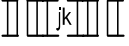
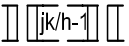
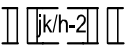
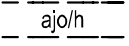
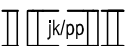
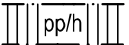
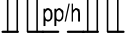
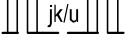
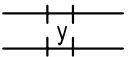
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa urheilu- ja väestönsuojatilan maanpinnalle johtavan poistumistie- ja savunpoistokuilun sekä poisto- tai tuloilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen. Kuilun maanpäällisen osan koko saa olla enintään 3,3 m x 3,3 m, ja korkeus enintään 3 m maantasosta lukien.

Underjordiskt utrymme, där idrottslokalernas och skyddsrummens räddningstrappschakt, rökevakueringsschakt samt från- och tilluftskanal med skyddszoner som leder upp till marknivån, får placeras. Schaktet ovan mark får vara högst 3,3 m x 3,3 m, och höjden får vara högst 3 m räknat från marknivån.



Aluevaraus, johon saa pakottavista syistä sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtavien ilmahormien maanpäällisiä osia. Maanpäällisten osien korkeus saa olla enintään 5 m maantasosta lukien.

Områdesreservation, där delar av ventilationskanalerna från underjordiska utrymmen till marknivå får placeras ovan mark endast av tvingande skäl. Höjden på delarna ovan mark får vara högst 5 m räknat från marknivån.

|   |   |   |
|---|---|---|
|    | <p>Aluevaraus, johon saa pakottavista syistä sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtavan tuloilmanvaihtoaukon. Maanpäällisen osan ylin osa saa olla korkeintaan tasolla +8.5.</p>  | <p>Områdesreservation, där mynning för tilluftskanal från underjordiska utrymmen till marknivå får placeras endast av tvingande skäl. Maximihöjd för delarna ovan mark är + 8.5.</p>                              |
|    | <p>Hulevesien käsittelyä varten varattu maanalainen alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.</p>  | <p>Underjordiskt område för behandling av dagvatten. Läget är riktgivande.</p>  |
|    | <p>Istutettava puurivi. Sijainti on ohjeellinen.</p>  | <p>Trädrad som ska planteras. Läget är riktgivande.</p>   |
|    | <p>Katu.</p>  | <p>Gata.</p>  |
|    | <p>Alueen osa, joka on rakennettava yleiseksi jalankulkualueeksi. Jalankulkuyhteyden tulee olla julkisesti läpikuljettava ympäri vuorokauden. Sijainti ohjeellinen.</p>   | <p>Del av område som ska byggas för allmän gångtrafik. Passagen ska vara öppen för allmänheten dygnet runt. Läget är riktgivande.</p>   |
|    | <p>Alueen osa, joka on rakennettava yleiseksi jalankulkualueeksi, jolla huoltoajo on sallittu. Yhteyden tulee olla vähintään 6 metrin levyinen, aina esteetön ja julkisesti läpikuljettava ympäri vuorokauden. Sijainti on ohjeellinen.</p> | <p>Del av område som ska byggas för allmänt gångtrafik, där servicetrafik är tillåten. Passagen ska vara minst 6 m bred, alltid tillgänglig och öppen för allmänheten dygnet runt. Läget är riktgivande.</p>      |
|    | <p>Alueen osa, joka on rakennettava yleiseksi jalankulkualueeksi, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti on ohjeellinen.</p>   | <p>Del av område som ska byggas för allmän gångtrafik, där servicetrafik är tillåten. Läget är riktgivande.</p>   |
|    | <p>Ajoyhteys, joka on rakennettava huoltoajoyhteydeksi YU-korttelialueen urheil-, liikunta- ja tapahtumatiloihin sekä ajoyhteydeksi vu/k-alueelle. Ajoyhteys saadaan järjestää toisen tontin kautta. Sijainti on ohjeellinen.</p>           | <p>Körförbindelse, som ska byggas för servicetrafik till YU-kvartersområdets idrotts-, motions- och evenemangsutrymmen och till vu/k-område. Körförbindelsen får ordnas via annan tomt. Läget är riktgivande.</p> |
|    | <p>Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.</p>  | <p>För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. Läget är riktgivande.</p>   |
|  | <p>Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.</p>  | <p>För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.</p>  |
|  | <p>Alueen osa, joka on varattava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle, jolla huoltoajo on sallittu. Sijainti on ohjeellinen.</p>  | <p>För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten. Läget är riktgivande.</p>  |
|  | <p>Ulkoilureitille varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.</p>   | <p>För friluftsled reserverad del av område. Läget är riktgivande.</p>  |
|  | <p>Kadun ylittävä yleinen jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteys.</p>  | <p>Allmän gång- och cykelförbindelse över gata.</p>   |

## MÄÄRÄKSET

### 1. RAKENNUSOIKEUS, ALUEIDEN JA TILOJEN KÄYTTÖ

#### KTYA-korttelialue

KTYA-korttelialueen rakentaminen tulee toteuttaa kokonaisuutena. Maanpäällinen rakentaminen saadaan ottaa käyttöön vasta, kun maanalaiset areena- ja liikuntatilat on rakennettu. Maanpäälliset toimitilat ja vp-1-merkitty alue tulee rakentaa ensin tai samanaikaisesti asuinrakentamisen kanssa.

Asuinrakentamista saa osoittaa ainoastaan rakennusten ylimpiin kerroksiin.

Hotelli- ja majoitustiloja saa rakentaa enintään 55% asumiseen käytetyn maanpäällisen kokonaiskerrosalan yli jäävästä osuudesta. Kerrosalaosuuksien tulee sisältää toimintojen tekniset tilat, kuilut ja hormit sekä prosenttilukujen suhteessa maanalaisista tiloista nousevat kuilut ja niihin liittyvät tekniset tilat.

Katuihin, aukioihin ja vp-1-merkittyyn sisäpiha-alueeseen liittyvät kerrokset on varattava ravintola-, kahvila-, myymälä- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja näihin tulee rakentaa sisäänkäynnit suoraan kadulta, aukiolta tai sisäpihalta. Pihan puolelle saa sijoittaa päiväkodin, jonka piha-alue tulee sijoittaa vp-1-merkitylle sisäpiha-alueelle.

## BESTÄMMELSER

### 1. BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV OMRÅDEN OCH UTRYMMEN

#### KTYA-kvartersområde

Byggandet av KTYA-kvartersområdet ska utföras som en helhet. Byggnaderna ovan mark får tas i bruk först när de underjordiska arena- och idrottsutrymmena är byggda. Verksamhetslokaler ovan mark och vp-1-området ska byggas före eller samtidigt som bostadsbyggandet.

Bostadsbyggande får placeras endast i byggnadernas översta våningar.

Högst 55 % av den totalvåningsyta ovan mark som återstår efter att bostadsandelen byggts får användas för byggande av hotell- och inkvarteringsutrymmen. Våningsyteandelarna ska innehålla för funktionerna behövliga tekniska utrymmen, schakt och kanaler samt i proportion till procenttalen schakt från underjordiska utrymmen samt tekniska utrymmen i anslutning till dessa.

Våningar som anknyter till gator, öppna platser eller till vp-1-innergården ska reserveras för restaurang-, kafé-, butiks- och övriga kundservicelokaler med entréer direkt från gata, öppen plats eller innergård. På innergårdens sida får man placera ett daghem, vars gård ska placeras på vp-1-innergården.

Rakennuksen asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi tarkoituksenmukaisia ulko-oleskelu- ja leikkialueita, varasto- ja huoltotiloja sekä vähintään seuraavat yhteistilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja monikäyttötila. Yhteistiloja tulee sijoittaa rakennuksen yläkerroksiin sijoitettavien, asukkaiden yhteiseen käyttöön varattujen ulkotilojen yhteyteen. Yhteistiloja tulee rakentaa vähintään 1,5 % tontin asuinrakentamisen maanpäällisestä kerrosalasta.

Rakennuksen asukkaiden yhteisten sekä asuntokohtaisten ulko-oleskelualueiden tulee olla viihtyisiä, turvallisia, melulta ja muilta ympäristöhäiriöiltä sekä tuulelta suojattuja. Yksinomaan asukkaiden käyttöön varattuja ulko-oleskelutiloja ei saa osoittaa vp-1-merkitylle alueelle tai korttelialueen muihin maantason ulkotiloihin.

Asuntojen porrashuoneiden tulee olla viihtyisiä ja kerrostasanteiden on saatava luonnonvaloa. Porrashuoneista tulee olla vähintään kahteen suuntaan yhteys yleisille katualueille tai muille julkisesti avoimille jalankulkualueille.

Yksinomaan Nordenskiöldinkadun suuntaan avautuvat asunnot tulee varustaa viherhuoneilla.

Viherhuoneilta saa rakentaa kerrosalan lisäksi enintään 700 k-m<sup>2</sup>. Viherhuoneille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusten asuin- ja majoitustilojen ja muiden vastaavien tilojen lämpöolosuhteet on suunniteltava siten, etteivät ne pääse ylikuumentamaan.

KTYA-korttelialueelle ja maplu-alueelle saa sijoittaa yhteensä enintään 1 100 autopaikkaa, joista KTYA-korttelialueelle saa sijoittaa enintään 300 ap.

### **ma-k –merkitty maanalainen alue ja kellaritilat**

Noin tasolle -21,5 tulee sijoittaa monitoimiareena, jonka kapasiteetin tulee olla vähintään 11 000 kiinteää istumapaikkaa.

Alueelle saa sijoittaa liike-, myymälä- ja ravintolatiloja sekä muita kaupallisia vapaa-ajantiloja enintään 16 400 k-m<sup>2</sup> sekä korkeintaan 4 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan tiloja. Alueelle tulee sijoittaa vähintään 3 100 k-m<sup>2</sup> pelikenttä- ja ryhmäliikuntaan sopivia salitiloja.

Areenan maanalaisen huoltopihan saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

### **YU-korttelialue**

Rakennuksen hallitilaa jaettaessa monitoimiareenan kapasiteetin tulee olla vähintään 5 000 henkeä. Hallin pienempi osa tulee varata liikunta- ja urheilusali-ilaksi.

### **Ulkoalueet**

Ulkotilat kiinteine rakenteineen ja ulkotarjoilualueineen tulee suunnitella siten, että oleskelulle, tapahtumille, istutuksille ja jalankululle sekä suurille yleisövirroille jää riittävästi väljätilat. Suunnittelussa tulee huomioida turvallisuusnäkökohdat. Alueita tai niiden osia ei saa aidata kuin tilapäisesti tapahtumien aikana, päiväkodin piha-alueita lukuun ottamatta.

Töölön jalkapallostadionin ja jalkapallokenttien väliset kulkuyhteydet on suunniteltava ja toteutettava sujuviksi ja turvallisiksi.

För invånarnas bruk ska byggas tillräckligt med ändamålsenliga utevistelse- och lekområden, förråd och serviceutrymmen samt minst följande gemensamma utrymmen: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och allaktivitetsutrymmen. Gemensamma utrymmen ska placeras i byggnadens övre våningar i anslutning till invånarnas gemensamma uteplatser och utrymmenas sammanlagda storlek ska vara minst 1,5 % av tomtens bostadsvåningsyta ovan mark.

Invånarnas gemensamma och privata utevistelseområden ska vara trivsamma, trygga och skyddade mot buller, övriga miljöstörningar och vind. Utevistelseområden reserverade enbart för invånarna får inte anvisas på vp-1-området eller på kvartersområdets övriga utrymmen i markplan.

Bostädernas trapphus ska vara trivsamma och våningsavsatserna ska ha dagsljus. Trapphusen ska ha utgångar åt minst två håll till allmänna gatuområden eller till övriga offentliga fotgångarområden.

Bostäder som öppnar sig enbart mot Nordenskiöldsgatan ska förses med grönrum.

Utöver våningsytan får grönrum på högst 700 m<sup>2</sup> vy byggas. För grönrum behöver inte byggas bilplatser.

Bostädernas, inkvarteringsutrymmenas och övriga motsvarande utrymmenas värmeförhållanden ska planeras så att utrymmena inte överhettas.

Sammanlagt högst 1100 bilplatser får placeras på KTYA-kvartersområdet och maplu-området, varav högst 300 bilplatser får placeras på KTYA-kvartersområdet.

### **Underjordiskt ma-k-område och källare**

På den ungefärliga nivån -21,5 ska en underjordisk allaktivitetsarena med en kapacitet på minst 11 000 fasta sittplatser placeras.

På området får placeras högst 16 400 m<sup>2</sup> vy affärs-, butik- och restaurangutrymmen samt övriga kommersiella fritidsutrymmen och högst 4 000 m<sup>2</sup> vy lokaler för dagligvaruhandel. På området ska placeras minst 3 100 m<sup>2</sup> vy spelplansutrymmen och utrymmen som lämpar sig för gruppmotion.

Arenans underjordiskt servicegård får byggas utöver våningsytan.

### **YU-kvartersområde**

Vid indelning av byggnadens hallutrymme, ska allaktivitetsarenans kapacitet vara minst 5 000 åskådare. Hallens mindre del ska reserveras för motions- och idrottssalar.

### **Utomhusråden**

Utomhusområden med fasta konstruktioner och uteserveringsområden ska planeras så att man reserverar tillräckliga utrymmen för vistelse, evenemang, planteringar och gångtrafik samt för stora publiktillströmningar. Säkerhetsaspekter ska beaktas vid planeringen. Med undantag av daghemmets gård, får områdena eller delar av dem inhägnas endast under temporära evenemang.

Gångföbindelserna mellan Tölö fotbollsstadion och fotbollsplanerna ska planeras och utföras så att föbindelserna är smidiga och trygga.



VU-alueen suuntaan tai sen lähelle saa avata ainoastaan hätäpoistumistiekäytössä olevia ovia ja ylipainehallin teknisten tilojen ovia sekä VP-alueen alaisiin tunneleihin johtavan sisäänkäynnin.

Jätehuollon laitteet ja -tilat on sijoitettava rakennusrungon sisään tai maanalaisiin tiloihin.

## 2. KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaava-alue rajautuu määriteltyyn valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Olympiarakennukset (RKY 2009).

Rakennukset ja niiden ympäristö sekä kaikki kaava-alueelle tulevat rakenteet on suunniteltava arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi kiinteistön sijainnin sekä Keskuspuiston maisemallisen ja kaupunkikuvallisen arvon edellyttämällä tavalla.

Kaikki julkisessa käytössä olevat aukiot, kulkualueet ja niihin liittyvä vp-1-merkitty alue tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit on sijoitettava kaupunkikuvaan hallitusti osaksi rakennuksia tai maisemarakenteita.

Kaikki maanalaisista tiloista maanpintaan nousevat rakennusosat sekä alueen opasteet ja rakenteet on sijoitettava ja sovitettava huolella olemassa olevaan arvokkaaseen kulttuuri- ja luonnonympäristöön.

YU-korttelialueella rakennuksen laajennusosan tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja liittyä luontevasti suojeltuun rakennukseen ja sen arkkitehtuuriin.

### Julkisivut

Rakennusten julkisivut tulee suunnitella ja rakentaa kaupunkikuvalliseksi ja arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi. Rakennusten ja rakennelmien julkisivumateriaalien tulee olla paikkaan sopivia, laadukkaita ja aikaa kestäviä. Julkisivuihin liittyvät tekniset rakenteet ja ratkaisut on integroitava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria.

KTYA-korttelialueella rakennuksen ulkokehän julkisivun tulee olla yleisilmeeltään yhtenäinen, vaalea ja läpinäkyvä siten, että lasijulkisivujen eteen tulevat julkisivurakenteet tai -aiheet eivät häiritse näkyvyyttä ulos. Parvekkeet, viherhuoneet ja kattoterassit mahdollisine lasituksineen on sisällytettävä rakennuksen ulkoiseen hahmoon. vp-1-merkittyyn alueeseen rajautuvat julkisivut on suunniteltava siten, että sisäpihan äänimaailma on miellyttävä.

Maanalaisen areenan sisäänkäyntien on hahmotuttava selkeästi kaupunkikuvassa ja niiden tulee avautua yleiselle jalankululle osoitetuille alueille tai katualueille.

KTYA -korttelialueen ulkokehän 1-2 alinta kerrosta ja pihan puolella maantasokerroksen tulee arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti olla näyteikkunamaisia, julkisivumateriaaliltaan pääasiassa lasisia ja läpinäkyviä julkisivuja. Tämän tulee näkyä julkisivujen jäsentelyssä ja maantasokerrosten detaljoinnissa.

Mot VU-området eller i dess närhet får endast nödutgångar, dörrar, dörrar till övertryckshallens tekniska utrymmen samt ingången till tunnlarna under VP-området öppna sig.

Anläggningar och utrymmen för avfallshantering ska placeras inom byggnaden eller i underjordiska utrymmen.

## 2. STADSBILD OCH BYGGANDE

Detaljplaneområdet gränsar till kulturmiljö av riksintresse: Olympiabyggnaderna (RKY 2009).

Byggnaderna med omgivning samt alla konstruktioner inom planområdet ska planeras som en arkitektoniskt högklassig helhet på det sätt som fastighetens läge samt Centralparkens landskapsmässiga och stadsbildsmässiga värde förutsätter.

Alla allmänna platser, trafikområden samt vp-1-områden i anslutning till dessa ska byggas enligt en helhetsplan. Kommunaltekniska fördelningsskåp ska anpassas till stadsbilden så att de utgör en del av byggnaderna eller landskapskonstruktionerna.

Alla byggnadsdelar från de underjordiska utrymmena som höjer sig över marknivån samt områdets skyltar och konstruktioner ska placeras och anpassas omsorgsfullt till den befintliga värdefulla kultur- och naturmiljön.

På YU-kvartersområde ska tillbyggnaden vara arkitektoniskt högklassig och anknytas naturligt till den skyddade byggnaden och dess arkitektur.

### Fasader

Byggnadernas fasader ska planeras och byggas som en stadsbildmässigt och arkitektoniskt högklassig helhet. Byggnadernas och konstruktionernas fasadmaterial ska anpassas till platsen, vara av hög kvalitet och tidsbeständiga. Fasadernas tekniska konstruktioner och lösningar ska integreras i fasadernas arkitektur.

På KTYA-kvartersområde ska det allmänna intrycket av fasadens ytterkrets vara enhetligt, ljust och transparent så att fasadkonstruktioner eller motiven framför glasfasaden inte stör sikten. Balkonger, grönrum och takterrasser med eventuella inglasningar ska passas in inom byggnadens yttre hölje. Fasaderna som gränsar till vp-1-området ska planeras så att innergården har en behaglig ljudmiljö.

Den underjordiska arenans entréer ska synas tydligt stadsbilden. Entréerna får inte anvisas nära den närbelägna VU-områdesgränsen, utan de ska öppna sig mot områden anvisade för allmän gångtrafik eller mot gatuområde.

De 1-2 nedersta våningarna i KTYA-kvartersområdets ytterkrets och i markplansnivå mot innergården ska arkitektoniskt och stadsbildsmässigt byggas som skyltfönsterfasader, som huvudsakligen ska vara av glas och genomskinliga. Detta ska också synas i fasadkompositionen och i detaljering av bottenvåningarna.

KTYA -korttelialueen rakennusten vesikattomaailman ilmeen tulee olla kaukonäkyssä yhtenäinen ja linjakas sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen. Kattojen tulee ensisijaisesti olla hulevesiä viivyttyviä viherpihoja ja viherkattoja. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia katon arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa. Vesikatto rakenteineen, viherhuoneet, kattoterassit, tekniset tilat tai laitteet eivät saa milteään osin nousta kaltevan räystäslinjan yläpuolelle.

Puistoalueilla maan alaisista tiloista maanpintaan nousevien rakennusosien tulee olla luonnonkiveä, säleikköpintoja lukuun ottamatta.

### **Valaistus, opastus ja mainokset**

Kaavan osa-alueiden valaistus tulee suunnitella alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.

Pohjoisen Stadiontien tulee hahmottaa Olympiastadionin merkittävänä sisäänkäyntiakselinä, mikä tulee huomioida rakennuksen valaistuksen ja mainoslaitteiden suunnittelussa. Rakennusta ei saa valaista metsäalueen suuntaan.

Mainokset ja rakennusten julkisivujen valaistus ja on integroitava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria. KTYA-korttelialueella mainoksia saa sijoittaa julkisivuihin ainoastaan alimpien kerrosten lasisena jalustaosana hahmotettavan julkisivun osan kohdalle sekä ylempäs julkisivuihin Nordiksenaukion ja Nordenskiöldinkadun sekä Pohjoisen Stadiontien ja Nordenskiöldinkadun kulma-alueille.

KTYA- ja YU-korttelialueiden valaistuksesta tulee laatia kokonaisvalaistussuunnitelma osana lupahakemuksia. Rakennuksille, Nordiksenaukiolle, vp-1-merkitylle alueelle sekä muille jalankulkuympäristöille on laadittava valaistuksen, opastuksen sekä mainoslaitteiden yleissuunnitelmat. Suunnitelmat tulee sovittaa toisiinsa sekä osaksi julkisen kaupunkitilan ja valaistuksen suunnitelmaa. Nordiksenaukio ja Voittokuja tulee valaista siten, että Voittokuja hahmotuu julkisena jalankulkuuyhteytenä.

KTYA-korttelialueella huolto- ja pysäköintitilojen sekä VP/s-alueella ma-ajo-merkityn ajoyhteyden sisänäkyvän valaistusratkaisun tulee olla pimeään aikaan huomiota herättämätön.

### **3. PUISTO- JA KATUALUEET SEKÄ KORTTELI-ALUIDEN JALANKULKU-, OLESKELU- ja HUOLTO-AJOYHTEYSALUEET**

Puistot, kadut, aukiot ja muut julkiseen kaupunkitilaan liittyvät ympäristöt tulee suunnitella, toteuttaa ja/tai kunnostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kanta-kaupunkiympäristön korkean laatuvaatimustason mukaisesti.

mal-merkitty ajotunneli teknisine tiloineen tulee linjata siten, että eteläiselle, sijainniltaan ohjeelliselle mai-1-merkitylle alueelle sijoitettava kuilun maanpäällinen osa tulee alarinteeseen mahdollisimman huomaamattomalle paikalle.

#### **VP/s-alue**

Maisemakuvaan ja kaupunkinäkyymiin olennaisesti kuuluva kallioselänne lakialueineen, alueen puustoinen luonne ja vehreiden reunavyöhykkeiden eheys tulee säilyttää. Selänteelle ominaiset pienialaiset männiköt ja avokallioalueet tulee säilyttää. Puistoa tulee hoitaa ja kehittää historiallisena puistona. Puistoa voidaan tarvittaessa uudistaa.

Byggnadernas taklandskap i KTYA-kvartersområdet ska på längre avstånd betraktat ge ett enhetligt och elegant intryck samt vara landskapsmässigt och stadsbildmässigt högklassigt. Taken ska byggas i första hand som dagvattenfördröjande gårdar eller gröntak. Takets nödvändiga tekniska anordningar ska anpassas till takets arkitektur och planeras som en naturlig del av gröntaket. Inga delar av yttertakets takkonstruktioner eller av grönrums, takerasser, tekniska utrymmen och anläggningar får höja sig ovaför den sluttande takfotslinjen.

På parkområden ska de delar av underjordiska utrymmens konstruktioner som höjer sig över marknivån vara av natursten, med undantag av gallerytor.

### **Belysning, skyltning och reklam**

Belysning för planens delområden ska planeras med beaktande av områdets kulturhistoriska värden.

Norra Stadionvägens utformning som en betydande axel vid ankomsten till Olympiastadion ska beaktas vid planeringen av byggnadens belysning och reklamanläggningar. Byggnadssidan mot skogsområdet får inte belysas.

Reklam och byggnadernas fasadbelysning ska integreras i fasadernas arkitektur. På KTYA-kvartersområdet får fasadreklam placeras endast i de nedre våningarnas glasfasadpartier. I fasadernas övre delar får reklamer placeras i Nordisplatsens och Nordenskiöldsgatans hörn och i Norra Stadionvägens och Nordenskiöldsgatans hörn.

För KTYA- och YU-kvartersområdena ska en helhetsplan för belysning uppgöras och bifogas till bygglovsansökningen. För byggnaderna, Nordisplatsen, vp-1-områdena och övriga fotgångarområden ska planer för belysning, skyltning och reklaminstallationer uppgöras. Planerna ska samordnas sinsemellan och med planen för det offentliga stadsrummet och belysningen. Nordisplatsen och Segergrändens ska belysas såatt Segergrändens uppfattas som ett allmänt gångstråk.

På KTYA-kvartersområdet ska service- och parkeringsutrymmenas och VP/s-områdets ma-ajo-körförbindelses synliga interiörer ha en diskret belysning.

### **3. PARK- OCH GATUOMRÅDEN SAMT GÅNG-TRAFIK- VISTELSE- OCH FRITIDSOMRÅDEN PÅ KVARTERSOMRÅDEN**

Parker, gator, öppna platser och till stadsrummet anslutande övriga miljöer ska planeras, byggas och/eller rustas upp såatt kvalitetskraven för den kulturhistoriskt värdefulla innerstadsmiljön uppfylls.

Körtunneln med beteckningen mal och tekniska utrymmen ska riktas så att det södra schaktets del ovan mark vars läge är riktgivande och som har beteckningen mai-1, kan placeras placeras nere i slutningen såosynligt som möjligt.

#### **På VP/s-område**

Bergåsen med bergskrön, områdets skogliga karaktär och gröna randområden som utgör en väsentlig del av landskapet och stadsvyerna ska bevaras enhetligt. För åsen typiska små tallskogsområden och kala bergspartier ska bevaras. Parken ska värdas och utvecklas som en historisk park. Skogsbeståndet kan vid behov förnyas.

ma-ajo -merkityn ajoyhteyden suuaukko tulee sovittaa puistoon ja kalliomaastoon osaksi metsäistä rinnettä. Rakentamisvaiheen jälkeen tulee alueen metsäinen ilme tuhoutuneilta osin palauttaa. Suuaukon näkyvät rakenteet ja pinnoitteet sekä kaupunkikuvassa näkyvä tunnelin sisänäkymä tulee suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisina, kaupunkikuvassa merkittävän kaupunkitunnelin suuaukon vaatimusten mukaisena.

#### **VP-alue**

Puistoalue tulee suunnitella ja toteuttaa osaksi laajempaa, VP/s-alueelta Olympiastadionin länsipuolelle ulottuvaa metsäistä kallio-selännealuetta ja sille tulee istuttaa mäntyjä. Tunnelien suuaukot ja kulkuyhteydet sekä tunnelien päälle toteutettava puistoalue on sovittava yhteen. Alue tulee suunnitella ja rakentaa siten, että istutettaville puille varataan riittävät kasvuolustat ja kasvuolosuhteet, jotka mahdollistavat lajityypillisen kasvun.

#### **vp-1-merkitty alue**

Sisäpiha on pidettävä julkisesti avoimena. Aluetta ei saa aidata mahdollista päiväkodin piha-aluetta lukuun ottamatta.

Sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi, yleiseksi jalankulku- ja oleskelualueeksi istutuksin ja korkeatasoisin materiaalein. Alueen pinta-alasta on oltava kasvullista alaa vähintään 30 %. Alueelle tulee istuttaa myös runkopuita ja niille tulee varata riittävät kasvuolustat ja kasvuolosuhteet, jotka mahdollistavat lajityypillisen kasvun. Viherrakenteena rakennettava osuus on toteutettava A1 hoitoluokan puistoalueen tasoisesti. Alueella tulee voida järjestää pienimuotoisia tapahtumia.

Raskaiden ajoneuvojen ajo pihakannelle on estettävä rakenteellisesti.

Alueelle saa sijoittaa maanalaisten tilojen savunpoistoluokkuja sekä ilmanvaihtorakennelmia siten, etteivät ne estä pitkiä näkymiä alueen läpi.

Alue tulee liittää samassa tasossa aluetta sivuvaanan jalankulkualueeseen, sekä Pohjoisen Stadiontien ja alueen yhdistävän aukon kohdalla katuun.

#### **4. YLEISET TEKNISET SEIKAT**

Tekniset tilat ja niiden vaatimat kuilut ja hormit, tekniset laitteet ja ajoneuvorampit on sijoitettava rakennusrungon sisään, ellei alueita tai alueen osia koskevissa kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä ole sijoittamista erikseen sallittu.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen tilantarpeet alueella tulee hankkeeseen ryhtyvän selvittää ja huomioida suunnitelmissa ennen rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä. KTYA-korttelialueelle on varattava tilat asiakas- ja jakelumuuntamoille rakennusrungon sisään.

Tehtäessä muutoksia tai korvaavia järjestelyjä olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin, on muutos suunniteltava yhteistyössä olemassa olevan tilan omistajan ja haltijan kanssa. Muutosten suunnitelmat ja niiden toteutusaikataulu on hyväksyttävä kyseisen tilan omistajalla ja haltijalla. Johtosiirrot suunniteltavina tulee hyväksyttävä kyseisten putkien ja johtojen omistajilla.

KTYA –korttelialueella aurinkopaneeleita on hyödynnettävä osana rakennuksen energijärjestelmää.

Mynningen till körförbindelsen med beteckningen ma-ajo ska passas in i parken och bergsterrängen så att den utgör en del av skogsslutningen. Efter byggtiden ska den skogliga karaktären återställas på områden som förstörts. Mynningens synliga konstruktioner och ytor samt interiörer som syns i stadsbilden ska planeras och utföras högklassigt så att den för stadsbilden viktiga stadstunnelgångens kvalitetskrav uppfylls.

#### **VP-område**

Parkområdet ska planeras och utföras som en del av den större skogs- och bergshelheten som sträcker sig från VP/s-området till området väster om Olympiastadion. Tallar ska planteras på området. Tunnelarnas mynningar, körförbindelser och parkområdet ovanpå tunneln ska anpassas till varandra. Området ska planeras och byggas så att man reserverar tillräckliga växtunderlag och växtförsättningar för plantering av träd så att arttypisk tillväxt möjliggörs.

#### **vp-1-markerat område**

Innergården ska hållas öppen för allmänheten. Området, med undantag av eventuell daghemsgård, får inte inhägnas.

Innergården ska byggas som ett trivsamt, allmänt område för gångtrafik och vistelse med planteringar och högklassiga material. Minst 30 % av gårdsområdet ska vara planterbart. På området ska också träd med stam planteras och tillräckliga växtunderlag och växtförsättningar ska reserveras så att arttypisk tillväxt möjliggörs. Den del av gårdsområdet som byggs som grön konstruktion ska utföras i samma standard som parkområdena i skötselklass A1. På området ska det vara möjligt att ordna mindre evenemang.

Tunga fordons infart till gårdsdäcket ska stoppas med trafikspärrar.

Rökluckor och ventilationskonstruktioner från underjordiska utrymmen får placeras på området om de inte hindrar sikten genom området.

Området ska anslutas på samma nivå till angränsande fotgångsområde och vid passagen som förenar området med Norra Stadionvägen ska området anslutas till gatan.

#### **4. ALMÄNNA TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Tekniska utrymmen med schakt och kanaler, tekniska anordningar och körramper ska placeras inom byggnadsstommen, ifall man inte med särskilda planbeteckningar och -bestämmelser för områden eller delområden godkänt att de placeras på annat sätt.

Den som på börjar byggprojektet ska utreda utrymmesbehovet för samhällstekniska servicenätverk i området och beakta dem vid planeringen före bygg- eller schaktninglov beviljas. På KTYA-kvartersområdet ska utrymme för kund- och fördelningstransformator reserveras i byggnaden.

Vid förändringar eller ersättande arrangemang i befintliga underjordiska utrymmen ska ändringen planeras i samarbete med utrymmets ägare och innehavare. Ändringsplanerna och tidtabellen för deras fullföljande ska godkännas av utrymmets ägare och innehavare. Flyttning av ledningar samt planerna för flyttningen ska godkännas av ägaren till ifrågakvarteret rör och ledningar.

På KTYA-kvartersområde ska solpaneler utnyttjas som en del av byggnadens energisystem.

## Maanalaiset tilat ja tekniset rakenteet

Kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä julkiselle jalankululle varatut alueet tulee suunnitella ja rakentaa tasausten, pinnoitteiden ja rakenteiden osalta Helsingin kaupungin yleisten alueiden suunnittelua koskevien ohjeiden mukaan. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa.

Yleisillä alueilla sekä vu/k-merkityllä alueella maanalaisen tilojen osalta on noudatettava Helsingin kaupungin ohjetta yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Alueiden pinnoitteen yläpinnan ja ylimmän maanalaisen rakenteen välissä oltava vähintään 1 metri. vu/k-alueella rakenteet on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne kestävät alueen käytön raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueena ja tarvittaessa tekojäätana. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa. Yleisillä katualueilla maanalaisen rakentamisen työmaan kaivanto suojarakenteineen ei saa ulottua liikennesuunnitelmassa esitettyjen ajoratojen kohdalle.

Yleisten alueiden alle tulevat maanalaiset tilat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että Nordenskiöldinkadun varteen merkityn puurivin sijainti toteutuu ja suurille katupuille varataan riittävät kasvuolosuhteet.

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, etteivät rakentaminen ja käyttö alenna orsi- eikä pohjaveden pintaa. Pohjaveden virtaus sen luonnolliseen suuntaan on varmistettava.

Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja imeyttää alueella.

Maanalaisia pohjaveden siirto- ja imeytysputkistoja saa sijoittaa VU-alueelle. Pohjavesijärjestelmän sekä vp-2-merkityn alueen kohdalla olevan maanpäällisen ja maanalaisen rakentamisen sijoittelussa, suunnittelussa ja rakentamisessa tulee mahdollistaa 100 m x 64 m (varoalueineen 106 m x 70 m) kokoisen jalkapallokentän ylipainehallin sijoittaminen VU-alueelle perustuksineen ja poistumistiejärjestelyineen.

VP/s -alueelle ei saa toteuttaa muita maan päältä avattavia osia kuin asemakaavaan merkityt pystykuilut ja ajotunnelin Vauhtitien puoleinen suuaukko.

ma-2 –merkitystä tilasta saa osoittaa tarvittavat yhteydet viereiselle YU-korttelialueen tontille 14528/1 ja VU-alueelle. Tilojen tarvitsemat tekniset laitteet ja järjestelyt tulee ensisijaisesti integroida pystysuoriin seinämiin.

mal –merkityn tilan 7 metriä korkean tunnelin alapuolelle on varattava 5 metriä korkea suojavyöhyke ja yläpuolelle 6 metriä korkea suojavyöhyke, tai suojavyöhyke voidaan korvata rakenteellisilla ratkaisuilla.

## Louhinta- ja räjäytys- ja kalvuutyöt

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, puistoille, urheilukentille tai kunnallistekniikan verkostoille. Rakentamisvaiheessa tulee alueen puustoa ja kasvillisuutta säästää mahdollisimman paljon.

## Underjordiska utrymmen och tekniska konstruktioner

Vid planering och byggande av markutjämning, ytbeläggning och konstruktioner vid gränsområden mot stadens gatuområden samt på områden som reserverats för allmän gångtrafik ska anvisningarna för planering av Helsingfors stads allmänna områden följas. Före bygglov beviljas ska man komma överens om både vertikala och horisontala ansvarsgränser för konstruktionerna.

På allmänna område och på vu/k-området ska man vid planering och byggande av underjordiska utrymmen följa Helsingfors stads anvisningar för planering av konstruktioner under allmänna områden. Avståndet mellan ytbeläggningsens övre yta och den högsta underjordiska konstruktionen ska vara minst 1 meter. vu/k-områdets konstruktioner ska planeras och byggas så att de håller som parkeringsplats för tunga fordon och vid behov för en konstisbana. Före bygglov beviljas ska man komma överens om både vertikala och horisontala ansvarsgränser för konstruktionerna. På allmänt gatuområde får utgrävning med skyddszon på byggplats för underjordiskt bygge inte breda ut sig på körbanor som anvisats i trafikplanen.

Underjordiska utrymmen under allmänna områden ska planeras och byggas så att Nordenskiöldsgatans trädträd kan planteras och så att det finns tillräckliga växtförsättningar för stora gatuträd.

Underjordiska utrymmen ska byggas så att byggande och användning inte medför sänkning av nivån på hängande grundvatten eller grundvatten. Grundvattenflödets naturliga riktning ska säkerställas.

Dagvattnet ska i första hand fördröjas och infiltreras på området.

Underjordiska överförings- och infiltrationsledningar för grundvatten får placeras på VU-område. Vid placering, planering och byggande av grundvattensystemet och byggande på och under vp-2-området ska man möjliggöra att en övertryckshall för en fotbollsplan på 100 m x 64 m (106 x 70 m med säkerhetszoner inräknade) med grundkonstruktioner och evakueringsvägar kan placeras på VU-området.

På VP/s-område får man inte placera konstruktioner som öppnas från markytan, förutom de i detaljplanen markerade vertikala kanaler och den markerade körtunnelmynningen vid Fartvägen.

Från ma-2-utrymmet får man anvisa nödvändiga förbindelser till tomt 14528/1 på det närbelägna YU-kvartersområdet och till VU-området. Utrymmenas tekniska apparater och anordningar ska i första hand integreras i de vertikala väggkonstruktionerna.

Under den 7 meter hög tunneln på mal-området ska en 5 meter hög skyddszon reserveras och ovanför tunneln ska en 6 meter hög skyddszon reserveras. Skyddszon kan ersättas med byggnadstekniska lösningar.

## Schaktning, sprängning och grävning

Schaktning och byggande får inte förorsaka skada på byggnader, underjordiska utrymmen eller konstruktioner, gator, parker, idrottsplaner eller på kommunaltekniska nätverk. I byggskedet ska områdets trädbestand och växtlighet sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa olemassa oleville maanalaisille tiloille eikä aiheudu haittaa suunniteltujen maanalaisten tai maanpäällisten tilavarausten toteutumiselle.

Kaava-alueella maanalaisten tilojen ja niihin liittyvien rakennelmien louhimisessa ja rakentamisessa tulee noudattaa erityistä varovaisuutta. mai-1 - mai-4- sekä ma-ajo- ja ajo-merkittävät alueita ja vastaavia mahdollisesti työn aikana ilmeneviä alueita rakennettaessa on lähtökohdina alueiden ennallistaminen tai alueelle toteutus suunnitteluvaiheessa hyväksytty suunnitelma.

Työnaikaiset räjäytys-, louhinta- ja liikennejärjestelyt tulee tehdä niin, että Olympiastadionin ja alueen muiden yleisöä palvelevien laitojen toiminta ei kohtuuttomasti häiriinny.

YU-korttelialueella huoltoajoyhteyden rakentaminen ei saa aiheuttaa vaurioita kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville puille eikä heikentää niiden kasvuolosuhteita.

### **Ympäristöhäiriöt**

KTYA-korttelissa asuin- ja majoitustilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkovaipan äänitasoerotuksen ympäristömelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa ympäristömeluhaittojen vähentämiseksi ja viihtyisyyden parantamiseksi ja ne tulee tarvittaessa suojata liikennemelulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet, kattoterassit ja vastaavat alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata liikennemelulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

KTYA- ja YU-korttelialueiden LVIS- laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen asuin- ja virkistyskäytölle.

mai-1 - mai-4 -merkityille alueille sijoitettavien laitteiden melusta ei saa aiheutua haittaa VP/s-alueen virkistyskäytölle.

Nordenskiöldinkadun varrella rakennusten raitiinilmanotto tulee järjestää suodatettuna kattotasolta tai sisäpihan puolelta.

KTYA-korttelialueella pysäköintitilojen ja varsinaisen rakennuksen ilmanvaihtojärjestelyt eivät saa aiheuttaa ilmanlaatu- tai meluhaittaa asumiselle ja muille toiminnoilla. Raitis ilma tulee ottaa riittävän etäältä päästölähteistä.

De underjordiska utrymmena ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på befintliga underjordiska utrymmen eller försvårar utförandet av planerade utrymmesreserveringar under eller ovanpå marken.

På planområdet ska särskild försiktighet iaktas vid schaktning och byggande av underjordiska utrymmen och konstruktioner i anslutning till dessa. Vid byggandet av områden med beteckningarna mai-1 - mai-4, ma-ajo och ajo och motsvarande områden som eventuellt uppdagas under arbetets gång ska utgångspunkten vara en återställning av områdena eller byggande enligt en plan som ska godkännas i byggnadsplaneringsskedet.

Sprängning, schaktning och trafikarrangemang under arbetstid ska ordnas så att verksamheten vid Olympiastadion och övriga anläggningar som betjänar allmänheten inte störs oskäligt.

Byggande av servicetrafikförbindelsen på YU-kvartersområde får inte skada träd utanför planområdet och inte heller försvaga förutsättningarna för trädens tillväxt.

### **Miljöstörningar**

I KTYA-kvartersområdet ska ytterhöjlet för bostäder, hotellrum och övriga motsvarande utrymmen ha en ljudisoleringsförmåga på minst 35 dB mot buller från omgivningen.

Byggnader ska planeras så att stomljud som förorsakas av spårtrafiken inte överskrider de eftersträfvade maximnivåerna i byggnadens interiörer.

Vistelsebalkongerna ska glasas in för att minska bullerskador och för att förbättra trivsamenheten. Vid behov ska balkongerna skyddas mot trafikbuller så att riktvärdena för bullernivån dag- och nattid uppnås.

Gårdsmråden, takterrasser och motsvarande områden för lek och vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot trafikbullret så, att riktvärdena för bullernivån dag- och nattid uppnås.

VVS-anläggningarna på KTYA- och YU-kvartersområdet får inte förorsaka olägenhet för områdets bostads- och rekreationsbruk.

Buller från anläggningar som placeras på mai-1 - mai-4 områden får inte förorsaka olägenhet för VP/s-områdets rekreationsbruk.

Längs Nordenskiöldsgatan ska byggnadernas friskluftsintag placeras på taket och förses med filter eller placeras mot gården.

Ventilationssystemet för KTYA-kvartersområdets parkeringsutrymmen och egentliga byggnad ska planeras och utföras så att man inte förorsakar luftkvalitets- eller bullerstörningar för boende eller för övriga funktioner. Friskluftsintagen ska vara på tekniskt tillräckligt avstånd från utsläppskällorna.

## **Palo- ja pelastusturvallisuus**

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia hyväksyttävä selvitys hankkeen aiheuttamista olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuusjärjestelyjen muutoksista myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Palotekniset suunnitelmat tulee laatia niin laajalle alueelle, että niiden perusteella on mahdollista arvioida käytön ja poikkeustilanteiden todellinen vaikutusalue.

Maanalaisissa tiloissa tonttien sekä tonttien ja katualueen välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa.

Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

## **5. LIIKENNE**

KTYA-korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Nordenskiöldinkadun varrelta, ajo/h-merkittyä ajoyhteyttä lukuun ottamatta.

Autopaikkoja on osoitettava asunnoille vähintään 1 ap / 150 asunto-k-m2.

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Autopaikkoja saa osoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:

- asunnot: 1 pp / 30 asunto-k-m2, jotka on sijoitettava lukittaviin sisätiloihin helpon kulkuyhteyden päähän.
- muille toiminnoille lisäksi yhteensä 500 kiinteää polkupyöräpaikkaa.

## **Brand- och räddningssäkerhet**

Före bygg- eller schaktningslov för underjordiskt utrymme beviljas ska sökanden uppgöra en godtagbar utredning över hur projektet inverkar på brand- och räddningsarrangemang i befintliga utrymmen. Utredningen ska också omfatta utrymmen utanför bygglovsområdet, så att åtgärdernas faktiska verkningsområde beaktas.

De brandtekniska planerna ska omfatta ett så stort område, att man på basen av dessa kan bedöma faktiskt verkningsområde vid normal användning och vid undantagstillstånd.

I underjordiska utrymme behöver brandmur inte byggas mellan tomterna eller mellan tomt och gatuområde.

Områdena och byggnaderna ska planeras och byggas så att motsvarande brandsäkerhetsnivå uppnås med alternativa metoder.

## **5. TRAFIK**

Till KTYA-kvartersområde får inte anvisas tomtanslutningen från Nordenskiöldsgatan, med undantag av ajo/h-körbindelsen.

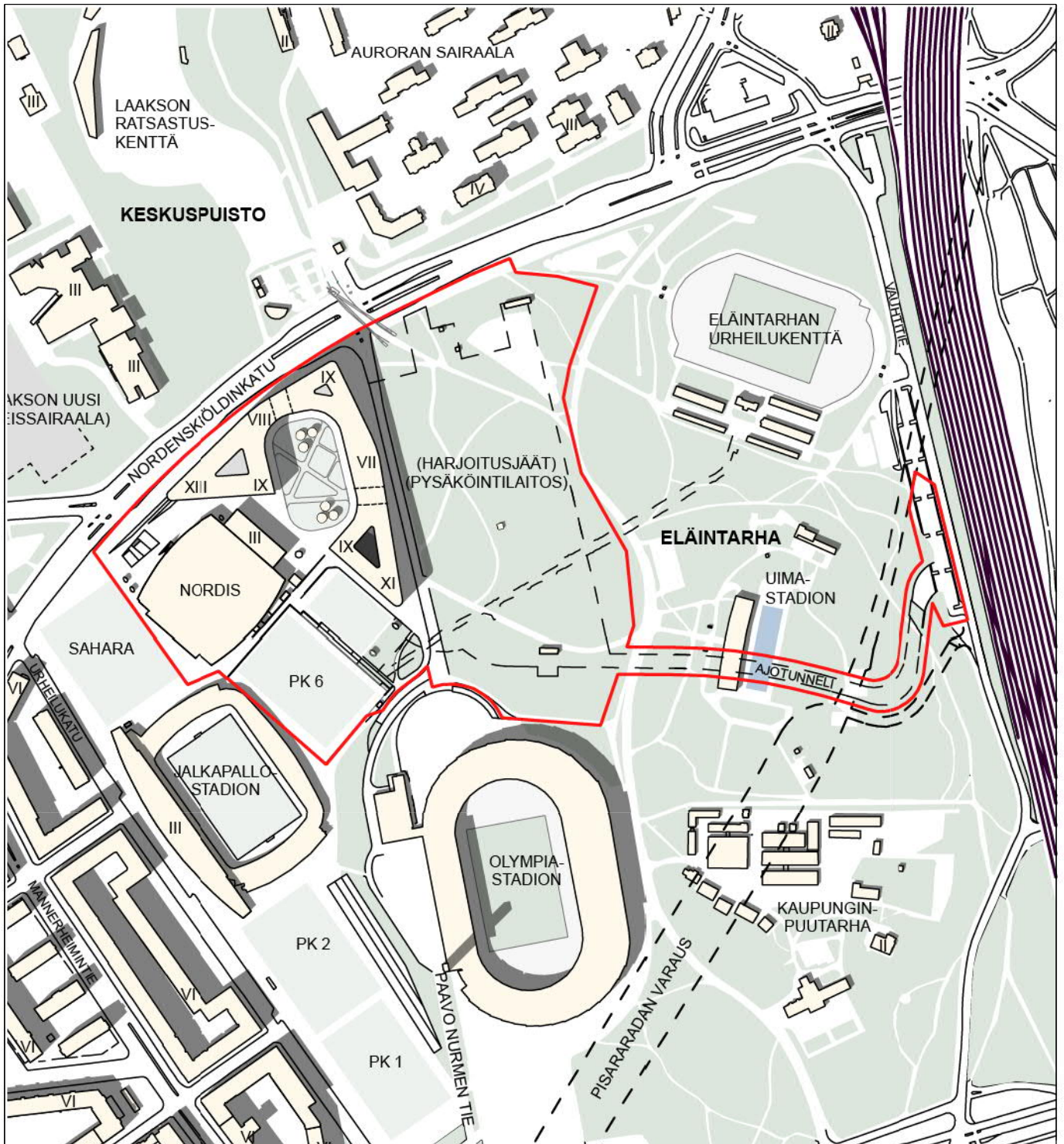
Bilplatser ska anvisas för bostäder minst 1 bp / 150 m2 bostadsvåningsyta.

Om tomtägaren eller innehavaren påvisar, att man bestående ansluter sig till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt reserverar en möjlighet för bolagets invånare att använda sambruksbilar, kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per sambruksbilplats, tillsammans dock högst 10%.

Bilplatser får anvisas endast till underjordiska parkeringsutrymmena.

Cykelplatser ska anvisas minst enligt följande:

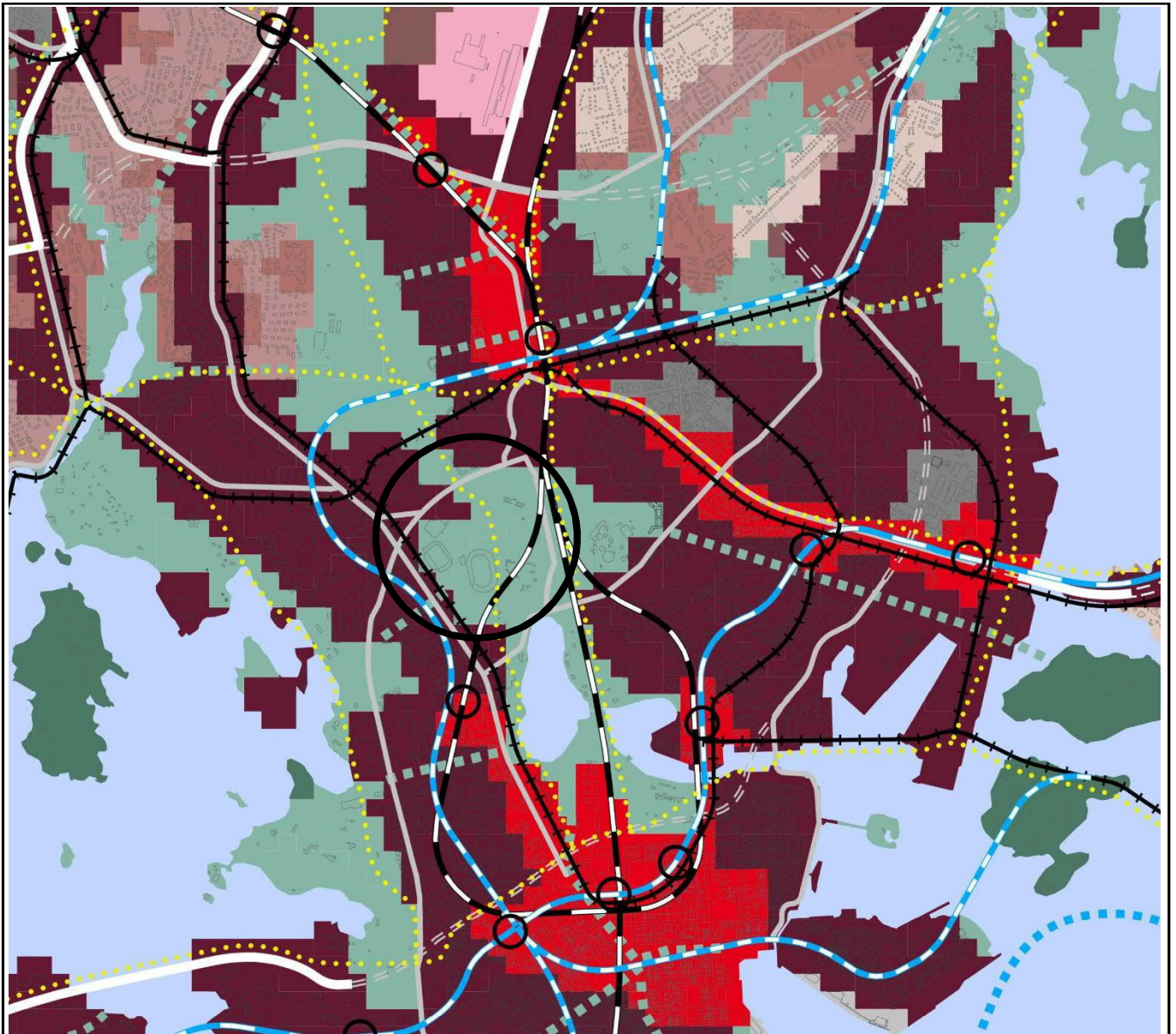
- bostäder: 1 cp / 30 bostadsvåningsyta, som ska placeras i läsbara utrymmen inomhus med lättillgänglig förbindelse.
- för övriga funktioner dessutom sammanlagt 500 fast cykelplatser.
























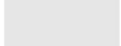







0 200 400 600m

Havainnekuva  
Taka-Töölö  
Helsinki Garden

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki

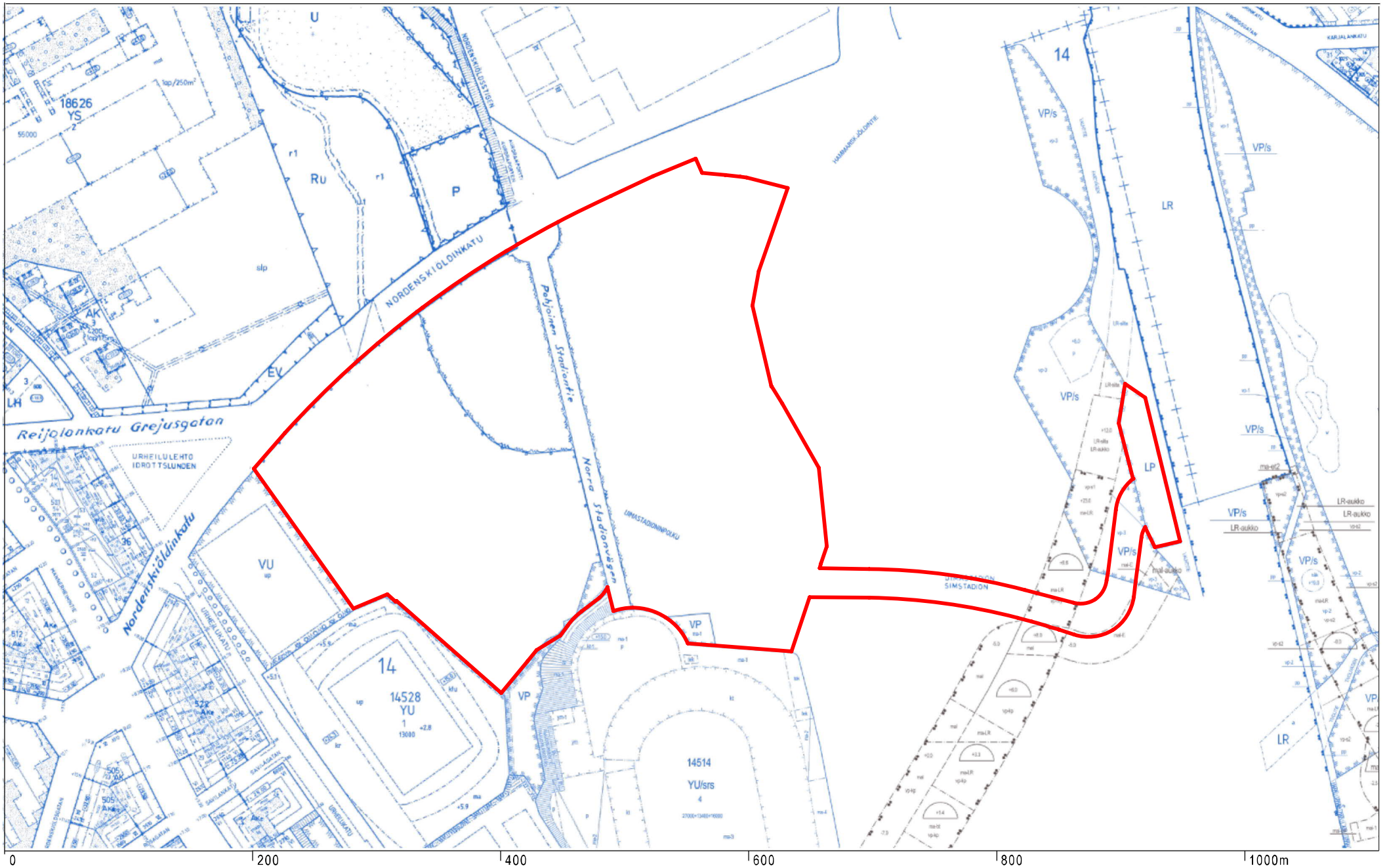


|   |                                 |   |   |  |  |
|---|---------------------------------|---|---|--|--|
|  | Liike- ja palvelukeskusta C1    |  | Satama                                  |  | Pikaraitiotie  |
|  | Kantakaupunki C2                |  | Puolustusvoimien alue                   |  | Raideliikenteen yhteystarve  |
|  | Lähikeskusta C3                 |  | Virkistys- ja viheralue                 |  | Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen   |
|  | Asuntovaltainen alue A1         |  | Merellisen virkistys- ja matkailun alue |  | Kaupunkibulevardi  |
|  | Asuntovaltainen alue A2         |  | Viheryhteys                             |  | Pääkatu  |
|  | Asuntovaltainen alue A3         |  | Rantaraitti                             |  | Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus             |
|  | Asuntovaltainen alue A4         |  | Vesialue                                |  | Baanaverkko  |
|  | Suomenlinnan aluekokonaisuus    |  | Rautatie asemineen                      |  | Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen   |
|  | Toimitila-alue                  |  | Metro asemineen                         |  | Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom. |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue |  | Raideliikenteen runkoyhteys             |  |  |

Ote Helsingin yleiskaavasta  
Taka-Töölö, Helsinki Garden

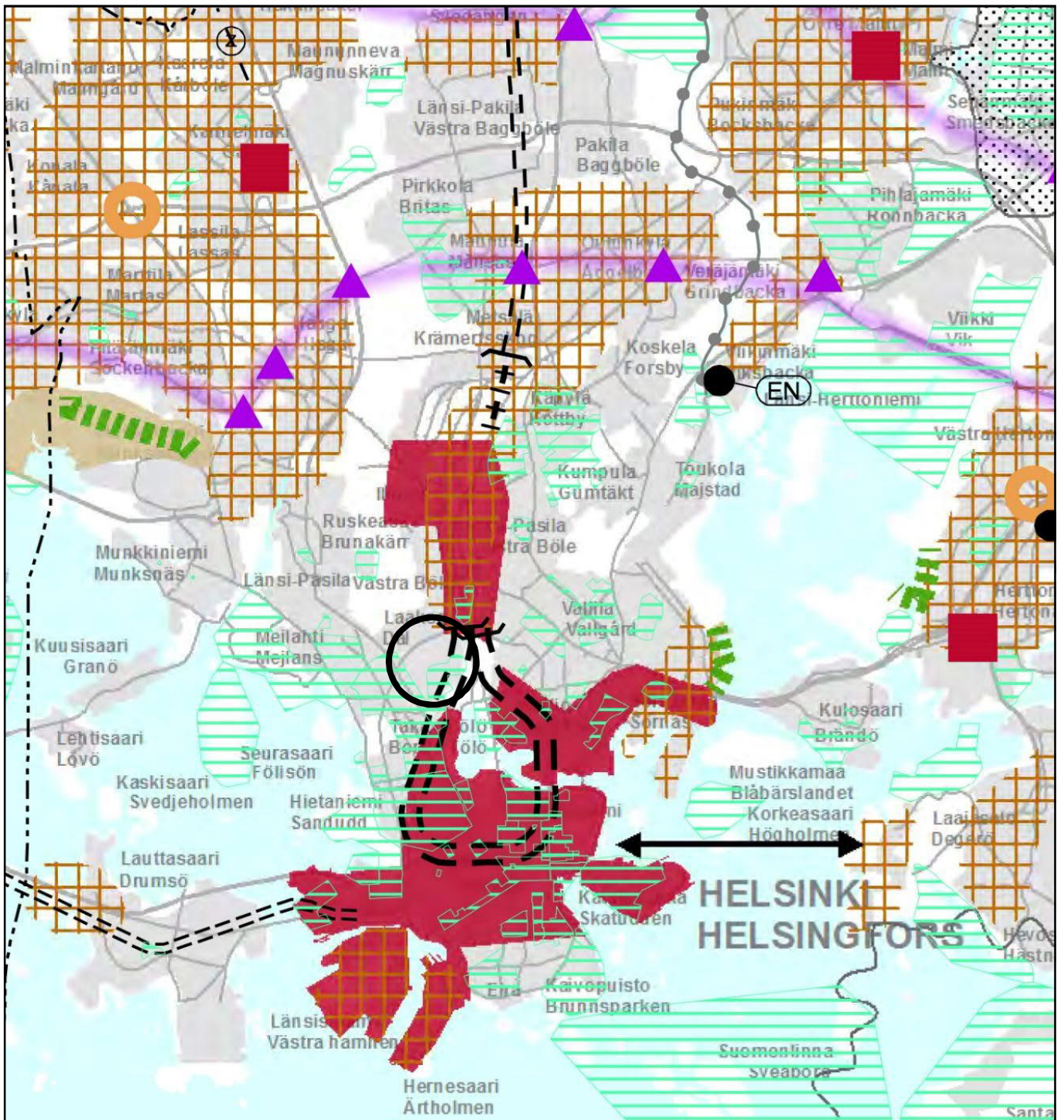
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki





Ote voimassa olevista asemakaavoista  
 Taka-Töölö  
 Helsinki Garden

Helsingin kaupunki  
 Asemakaavoitus  
 Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



■ Taajamatoimintojen alue

■ Tiivistettävä alue

■ Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus

■ Keskustatoimintojen alue

○ Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

■ Viheryhteystarve

■ Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta

++++ Päärata

)-=-(- Liikennetunneli

)---(- Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus

--- Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen

← Liikenteen yhteystarve

▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka

■ Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli

●-EN Energiahuolon alue

■ Lentomelualue M (L<sub>Aeq</sub> 7:22 yli 55 db)

■ Puolustusvoimien melualue (L<sub>Aeq</sub> 7:22 yli 55 db)

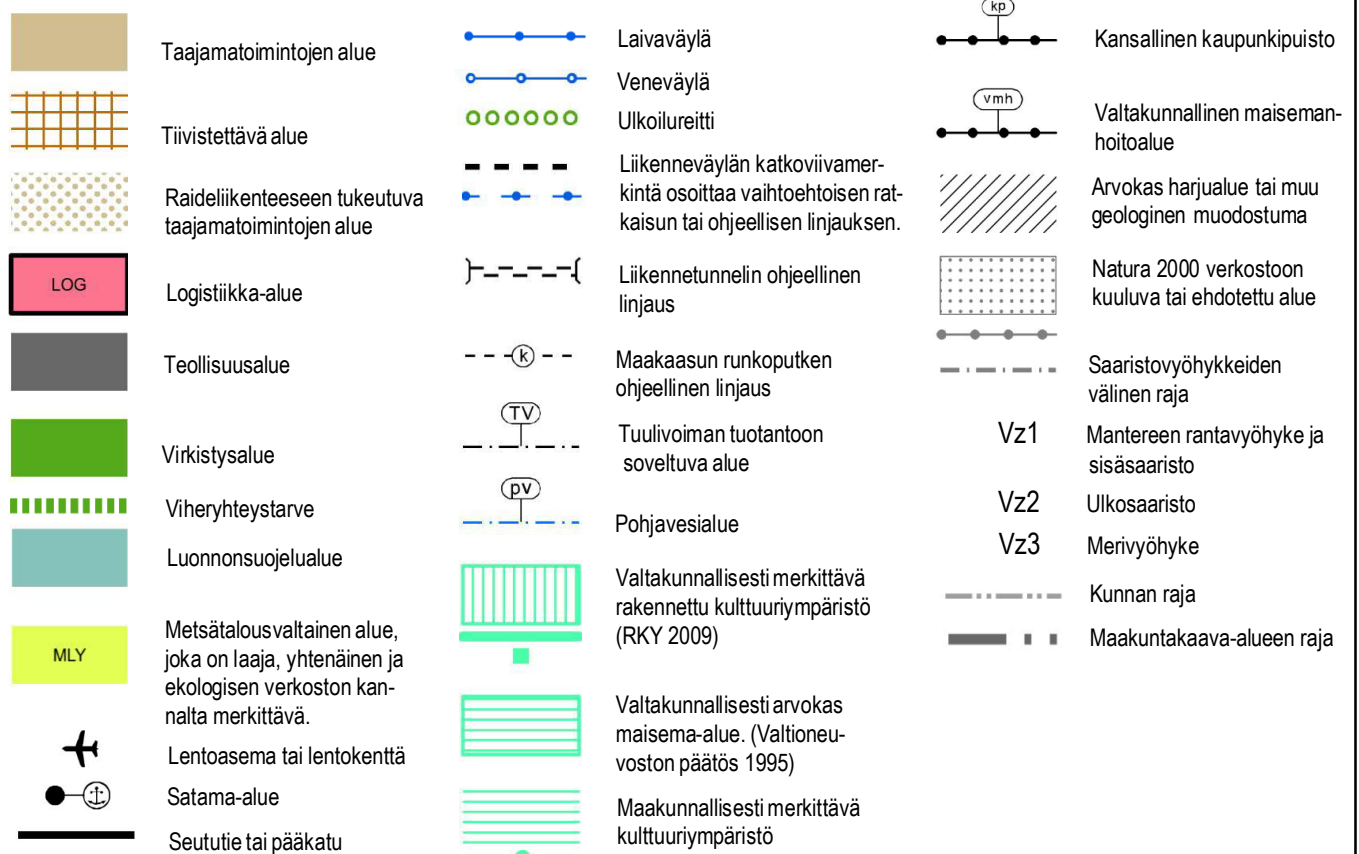
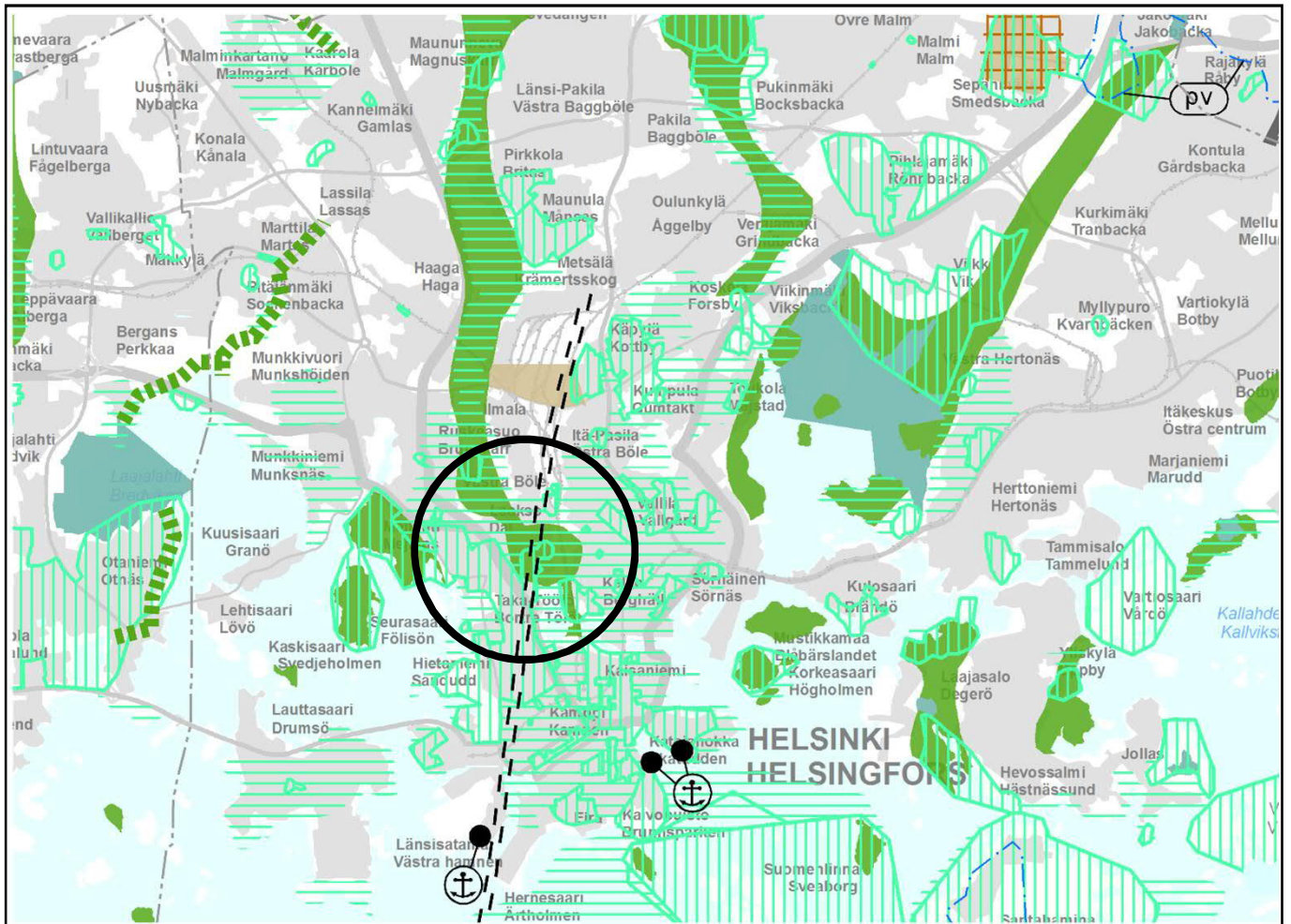
■ Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue

■ Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)

--- Kunnan raja 1.1.2013

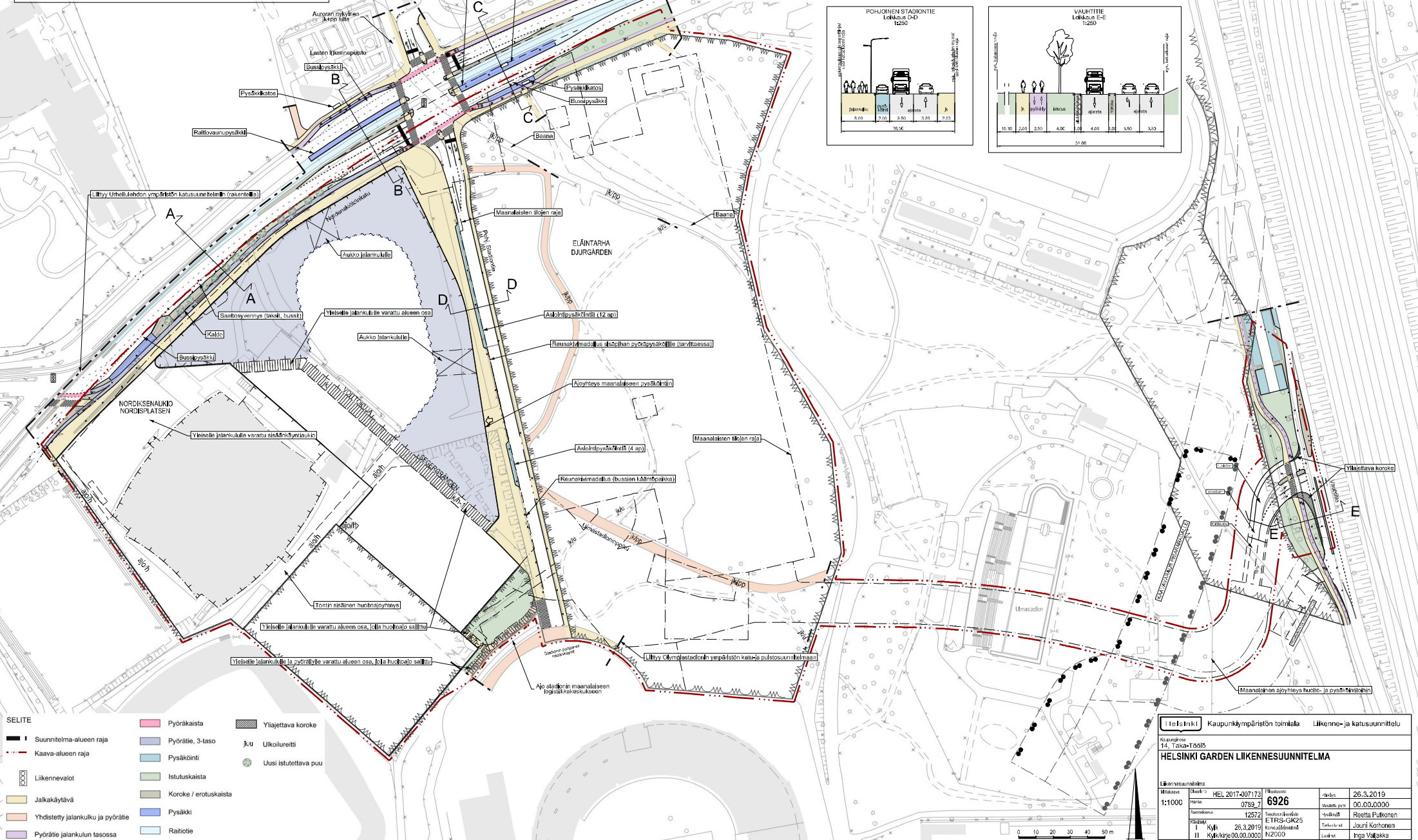
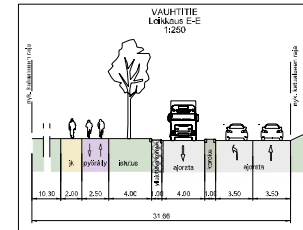
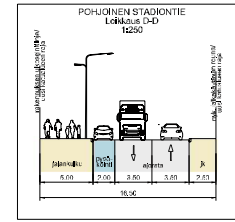
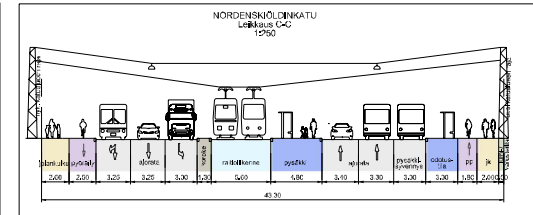
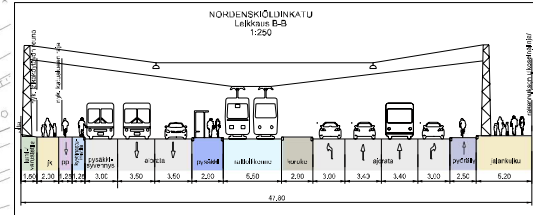
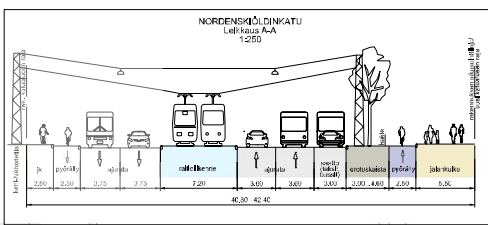
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Taka-Töölö  
Helsinki Garden

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta  
Taka-Töölö  
Helsinki Garden

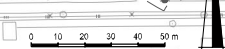
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



**SELITE**

|                                   |                       |                      |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Suunnitelma-alueen raja           | Pyöräkaista           | Ylijäätävä koroke    |
| Kaava-alueen raja                 | Pyörätie, 3-taso      | Ulkollureitti        |
| Liikennevalot                     | Pysäköinti            | Uusi istutettava puu |
| Jaikkäkäytävä                     | Istutuskaista         |                      |
| Yhdistetty jalankulku ja pyörätie | Koroke / erotuskaista |                      |
| Pyörätie jalankulun tasossa       | Pysäkki               |                      |
|                                   | Raitiotie             |                      |

|                 |                   |  |            |                              |  |
|-----------------|-------------------|--|------------|------------------------------|--|
| Helsinki        |                   | Kaupunkiympäristön toimiala                |            | Liikenne- ja katusuunnittelu |  |
| Kuvasuunnittelu | 14. TAAKKA-TAAKKA | <b>HELSINKI GARDEN LIIKENNESUUNNITELMA</b> |            |                              |  |
| Mittakaava      | 1:1000            | HEL 2017-007173                            | 6926       | 26.3.2019                    |  |
| Maalaus         | 0789.7            | 12572                                      | 00.00.0000 |                              |  |
| Projektointi    | 26.3.2019         | E TRS-GKZ5                                 |            | Reetta Pulkkinen             |  |
| Käyttökäyttö    | 00.00.0000        | N2000                                      |            | Jouni Korhonen               |  |
|                 |                   |  |            | Inga Välijärvi               |  |



# HELSINKI GARDEN Vesihuolto

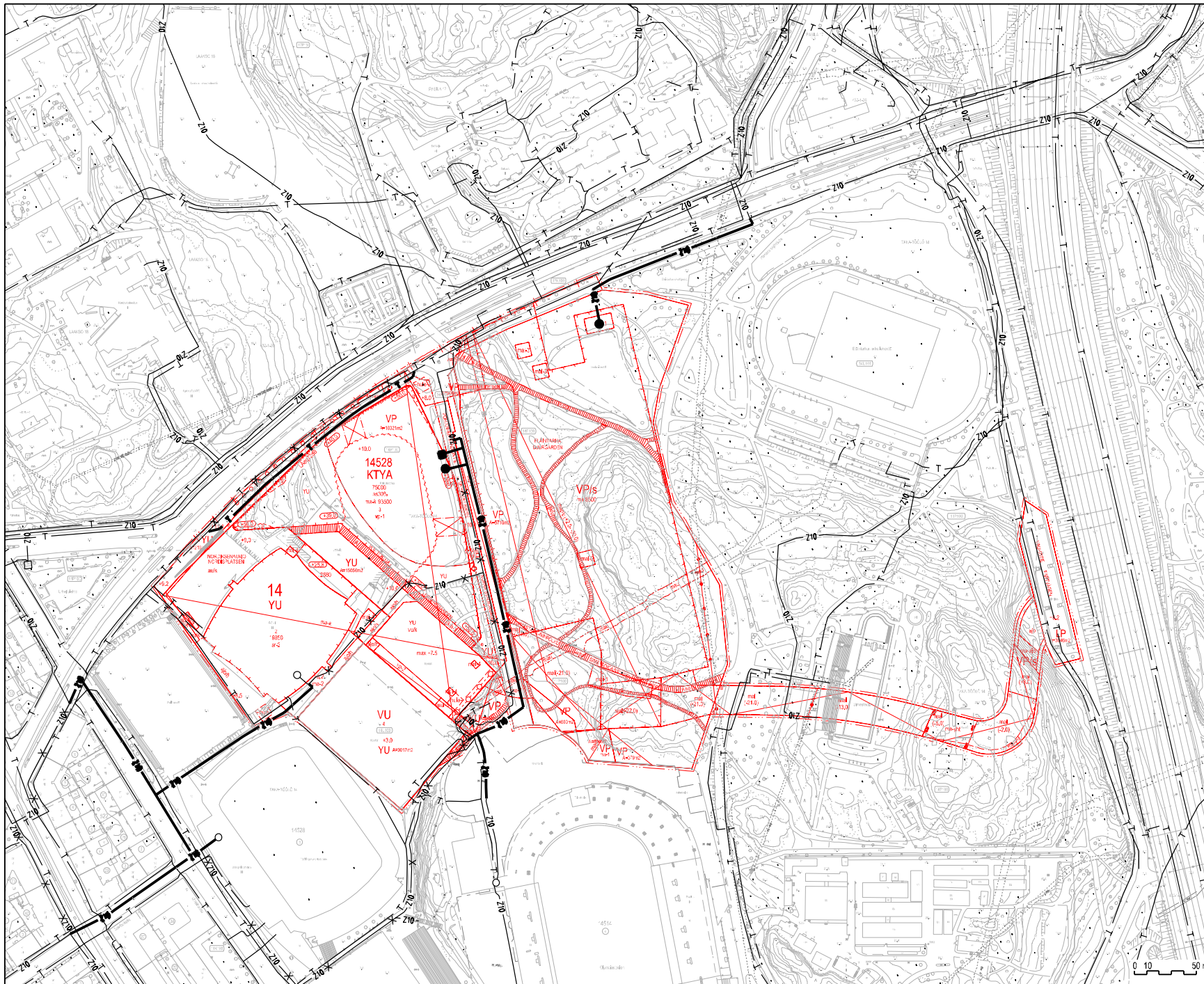
1 : 3000

- v — NYKYINEN VESIJUHTO
- V — UUSI VESIJUHTO
- > — NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- > — UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
- > — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- > — UUSI HULEVESIVIEMÄRI
- >> — NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI
- = = = — NYKYINEN TEKNISEN HUOLLON TUNNELI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA



# HELSINKI GARDEN Sähkö ja tietoliikenne

1 : 3000



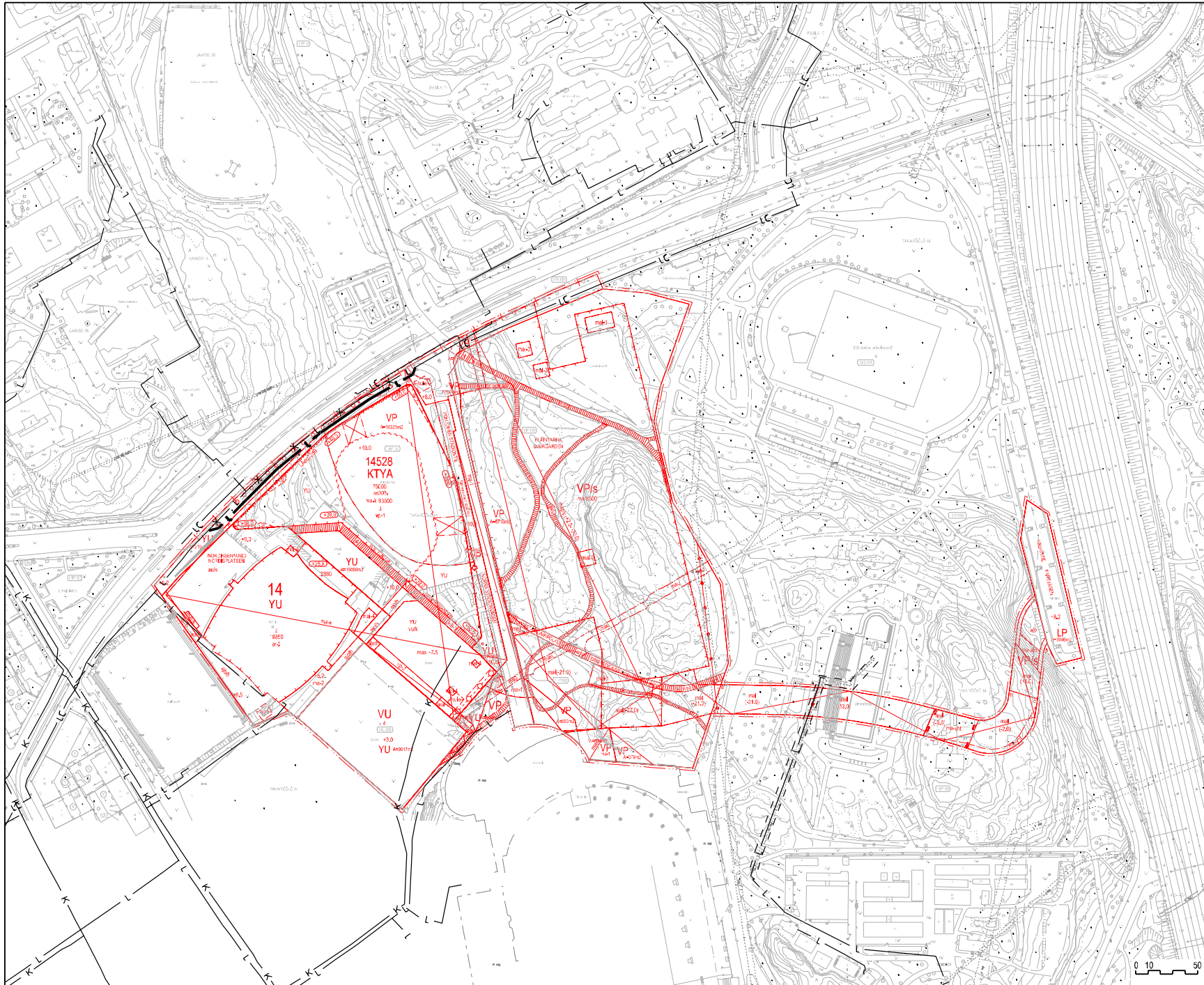
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- Z10 — UUSI 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- UUSI MUUNTAMO
- NYKYINEN KULUTTAJAMUUNTAMO
- UUSI KULUTTAJAMUUNTAMO
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

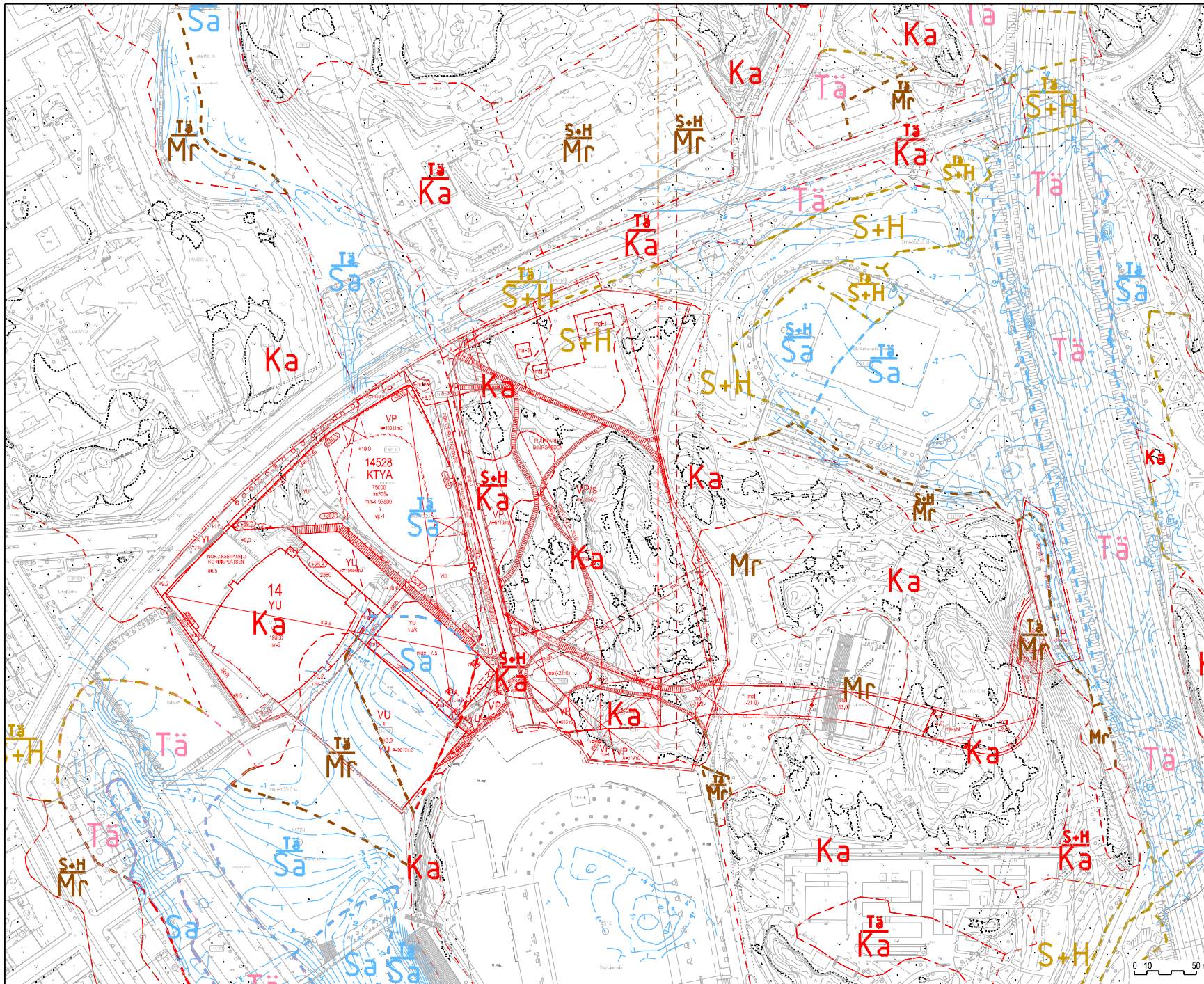
# HELSINKI GARDEN

## Kaukolämpö, kaukojäähdytys ja kaasu

1 : 3000




- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- LC — NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- == == == NYKYINEN TUNNELI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA





# HELSINKI GARDEN Maaperä

1 : 3000

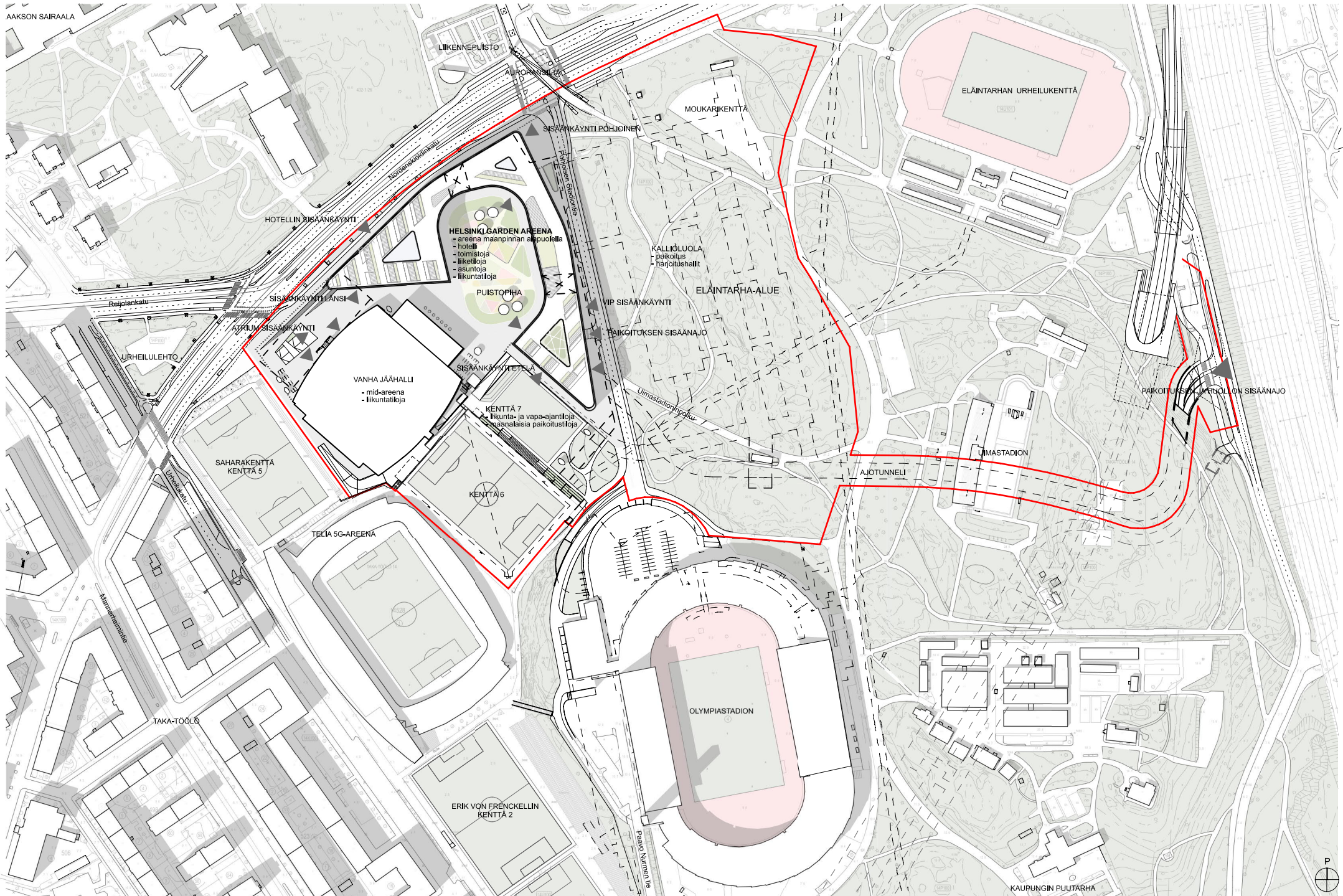
-  Kalliojalusta
-  Maalajueen raja
-  Saven alustan arvokarto
- Ka** Kallion alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.
- Mr** Moreenikerroksen paksuus > 3m. Moreeni ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- Sa** Pääsavikerroksen paksuus > 3m. Savi ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- Tä** Täytekerroksen paksuus > 3m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- S+H** Silti+hiekkakerroksen paksuus on > 2m ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- Tä**  
**Sa** Savi-kerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Savi-kerroksen paksuus on > 3m. Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.
- Tä**  
**Ka** Kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- Tä**  
**S+H** Silti+hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Silti+hiekkakerroksen paksuus on > 3m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- Tä**  
**Mr** Moreenikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on > 3m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- S+H**  
**Ka** Kallion päällä olevan silti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m. Silti+hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- S+H**  
**Mr** Moreenikerroksen päällä olevan silti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on > 3m. Silti+hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.



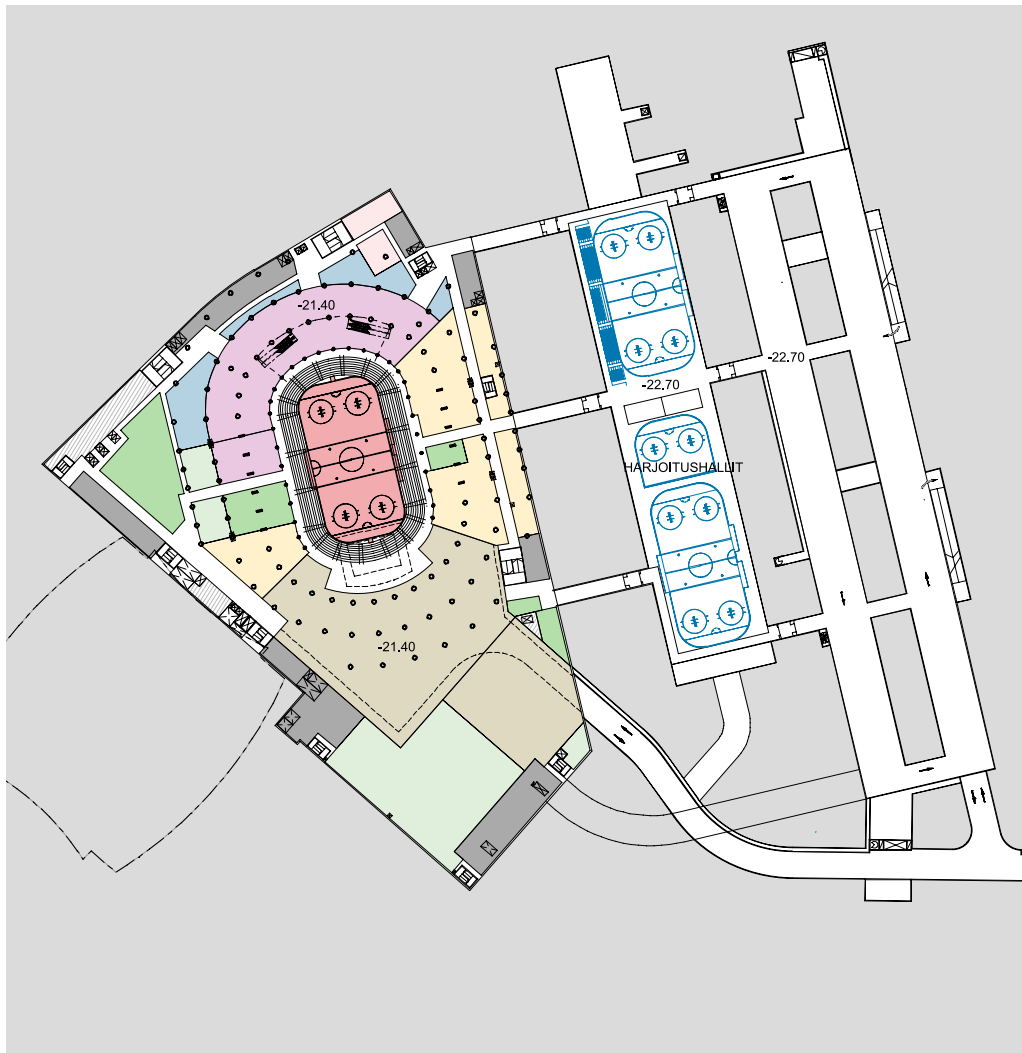


# HELSINKI GARDEN

VIITESUUNNITELMA  
14.2.2019

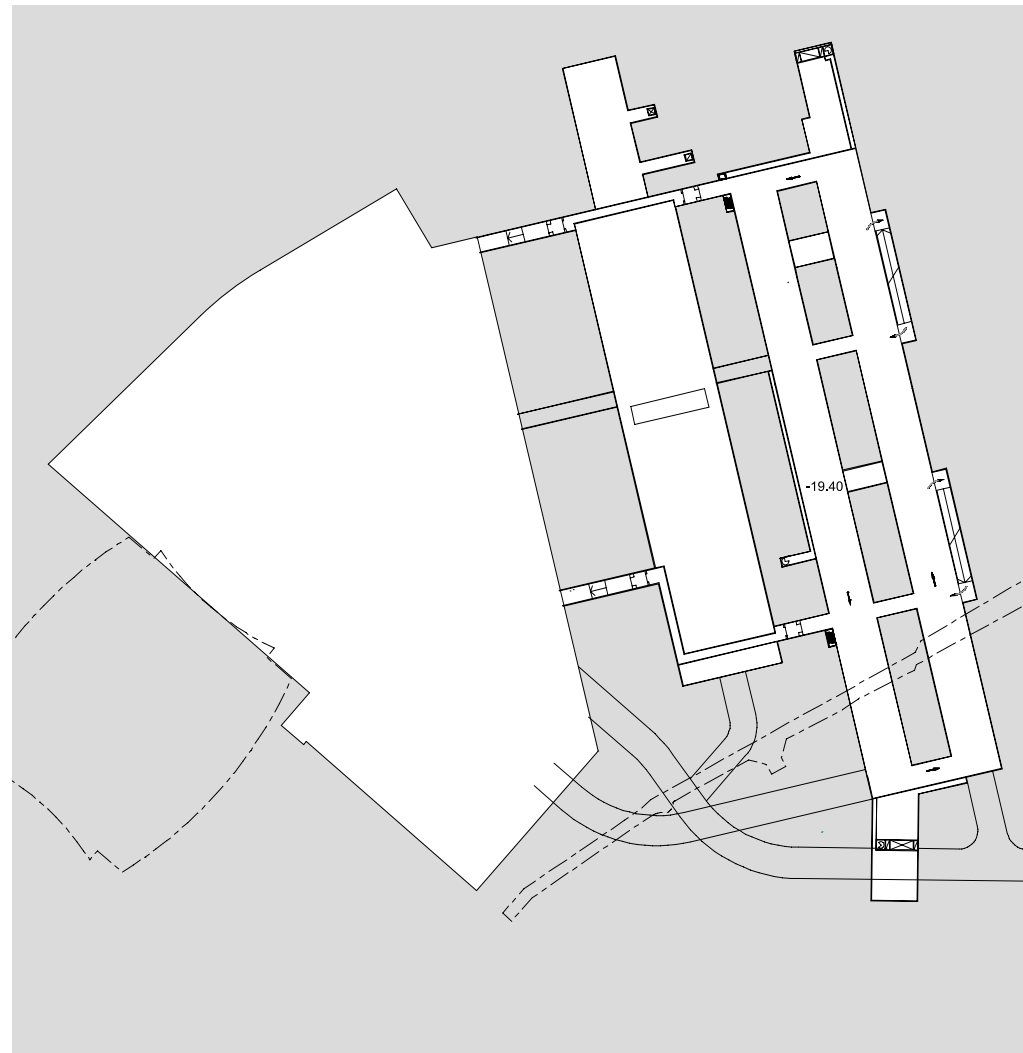




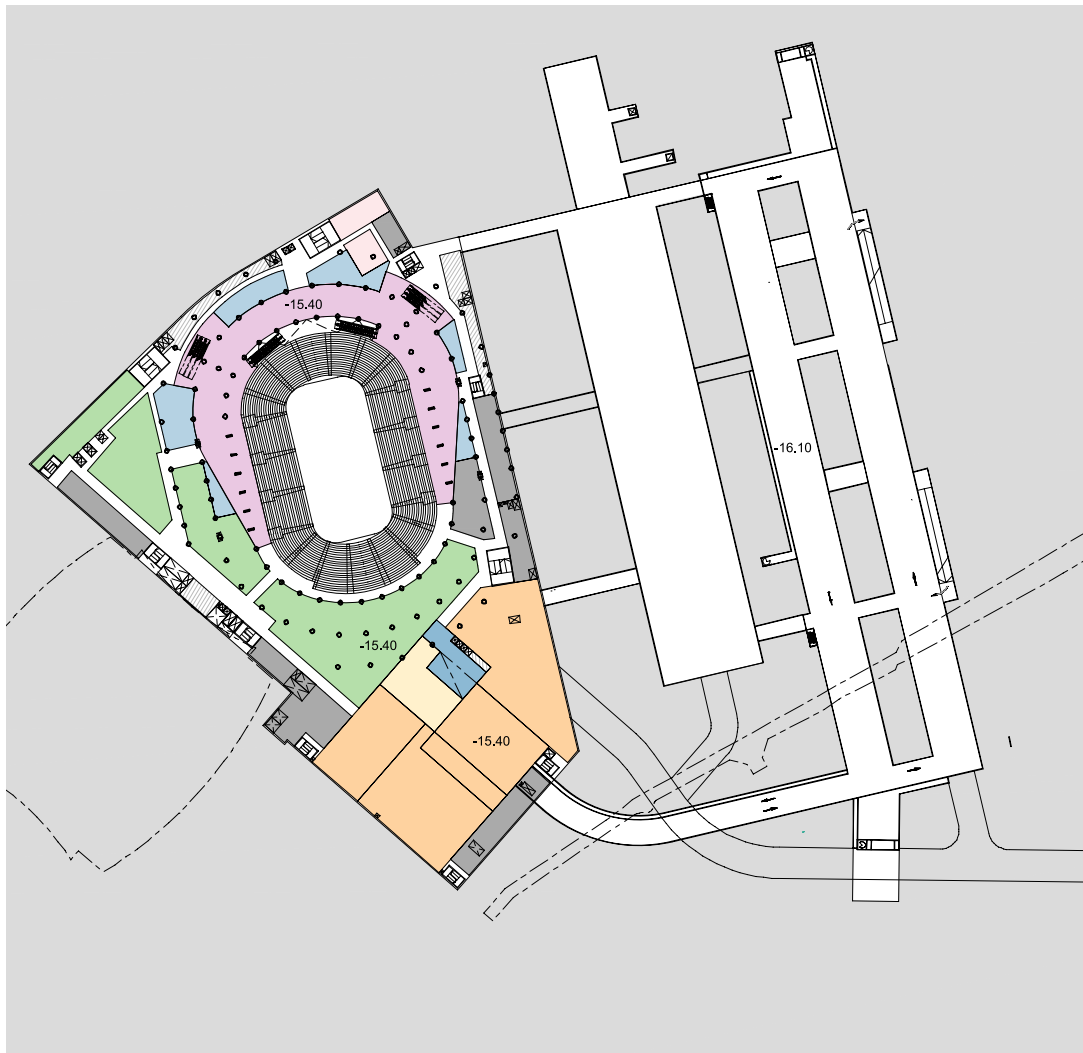


K7 / tasot -21.40, -22.70

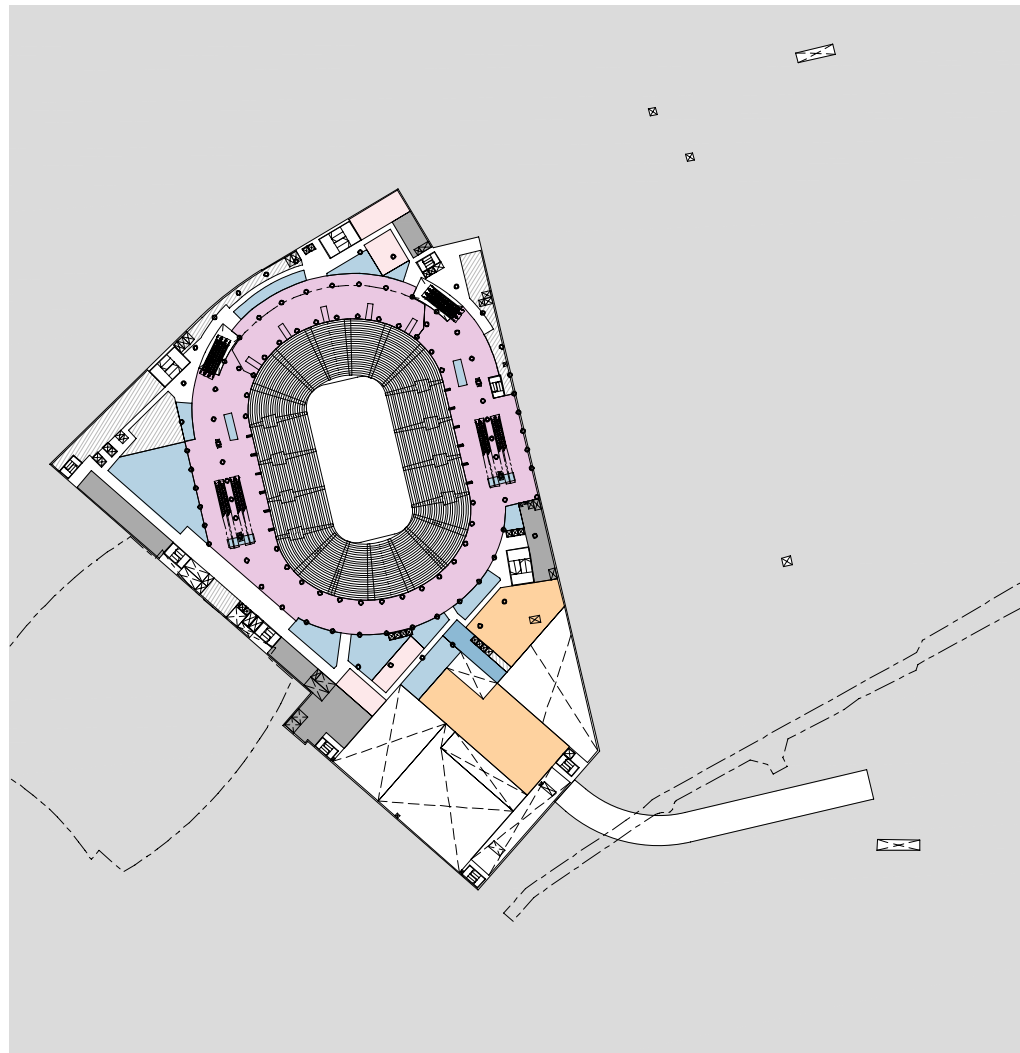
- |                  |  |               |
|------------------|--|---------------|
| Julkinen tila    | Areenan kaukalo, pelikenttä                  | Tekn. tiloja  |
| Ravintola, baari | Urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintoja | Huolto        |
| Liiketilaja      | Pukuhuone, backstage                         | Lastaustiloja |
| Yleisötiloja     | Aputila, henkilökunta                        | Pysäköinti    |
| Katsomo, aitiö   | Varasto                                      |               |

















K7 P/ taso -19.40

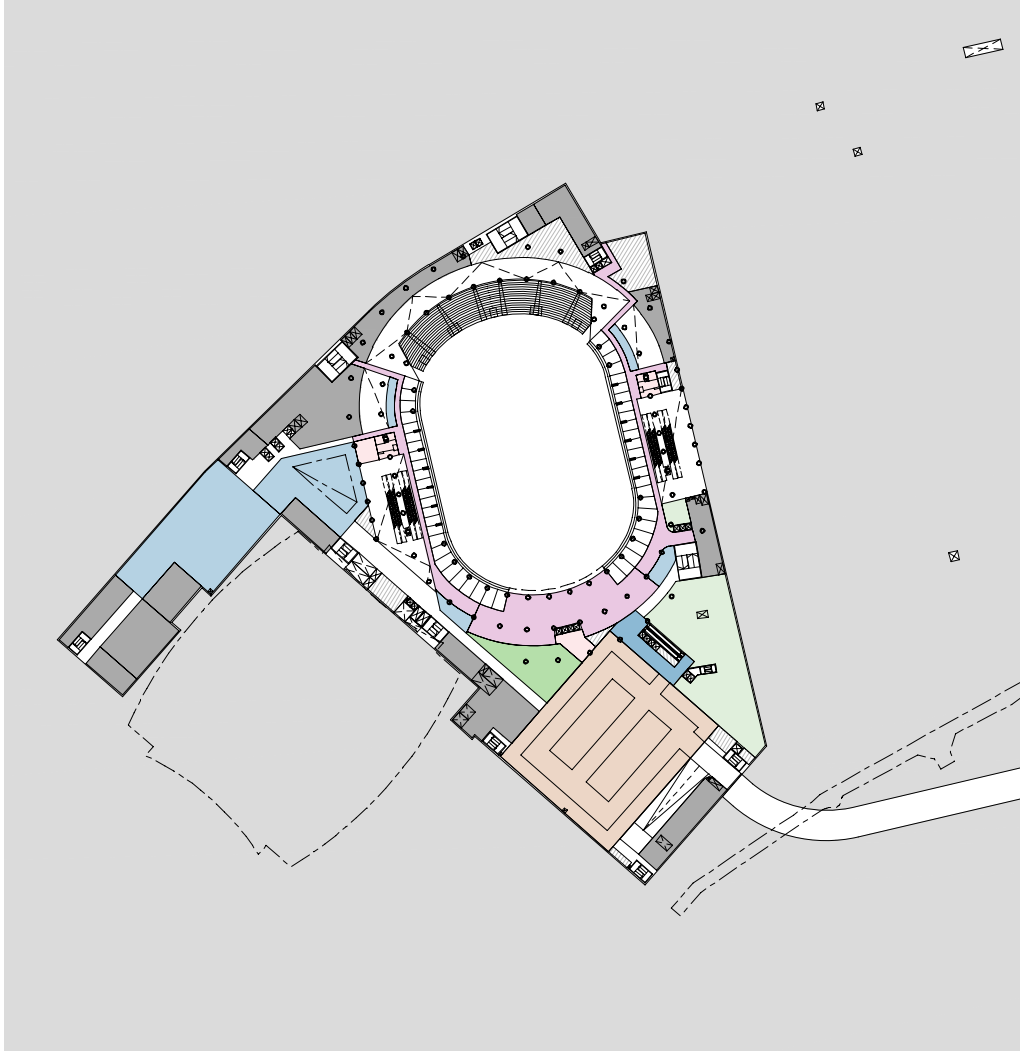


K6 / tasot -15.40, -16.10

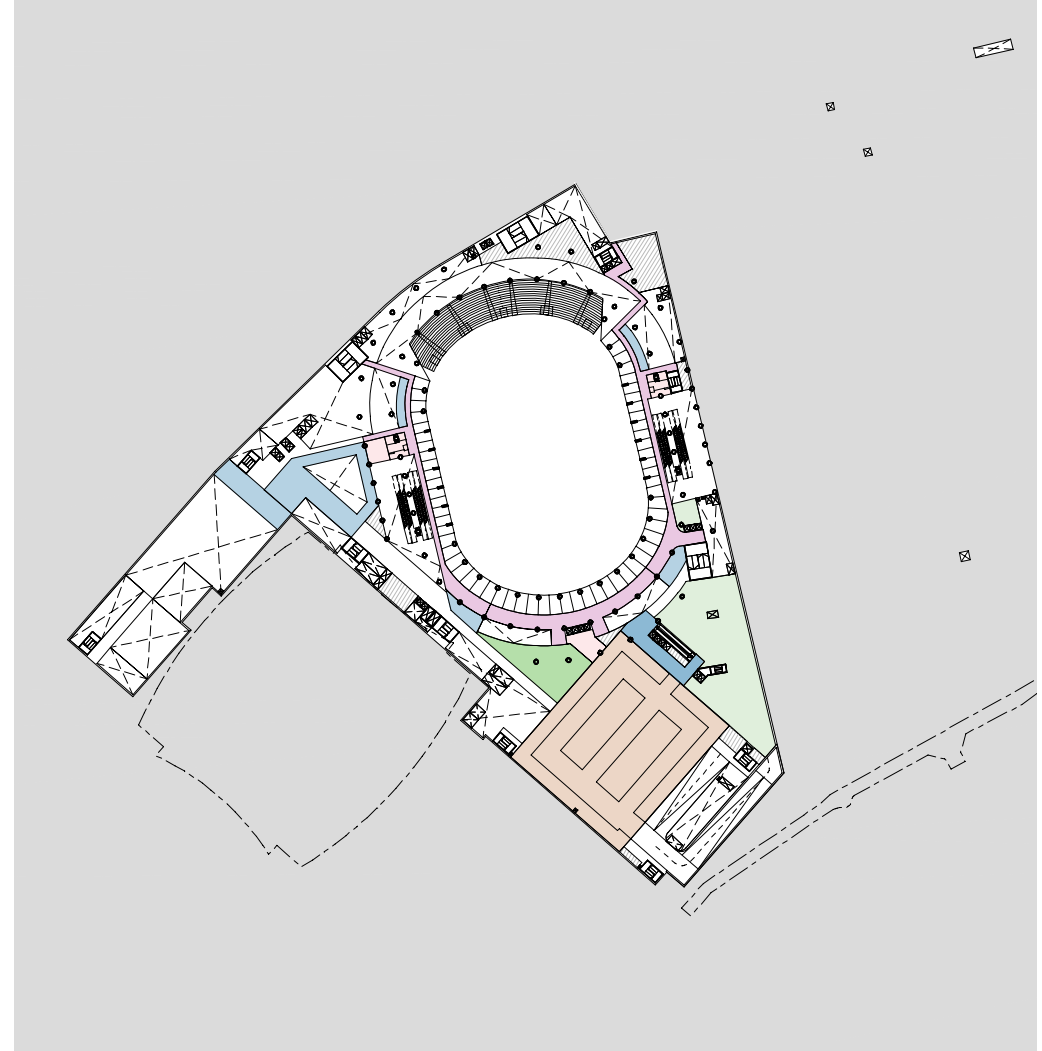


K5 / taso -9.40















|   |  |  |
|---|--|--|
|  Julkinen tila    |  Areenan kaukalo, pelikenttä                  |  Tekn. tiloja |
|  Ravintola, baari |  Urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintoja |  Huolto       |
|  Liiketiloja      |  Pukuhuone, backstage                         |  Lastausiloja |
|  Yleisötiloja     |  Aputila, henkilökunta                        |  Pysäköinti   |
|  Katsomo, aitio   |  Varasto                                      |  |

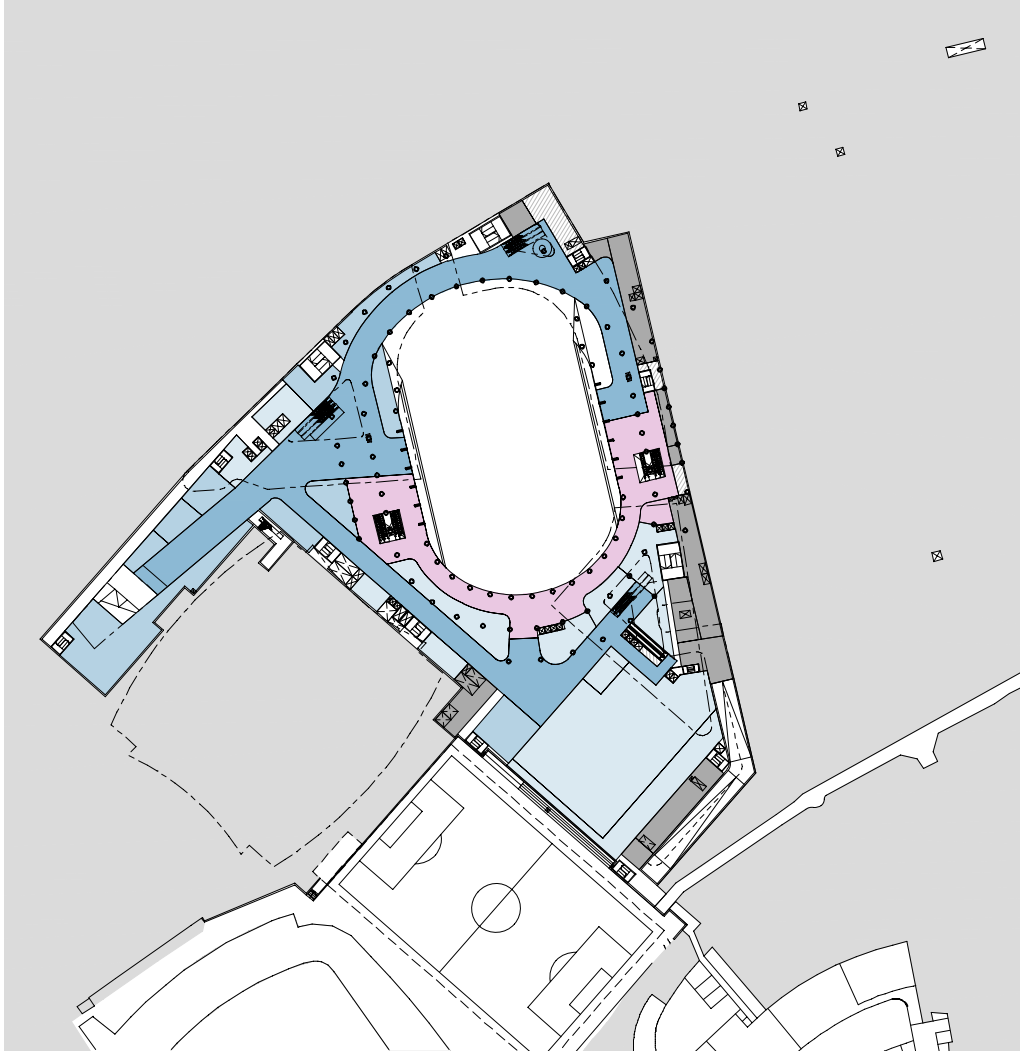


K4 / taso -4.90

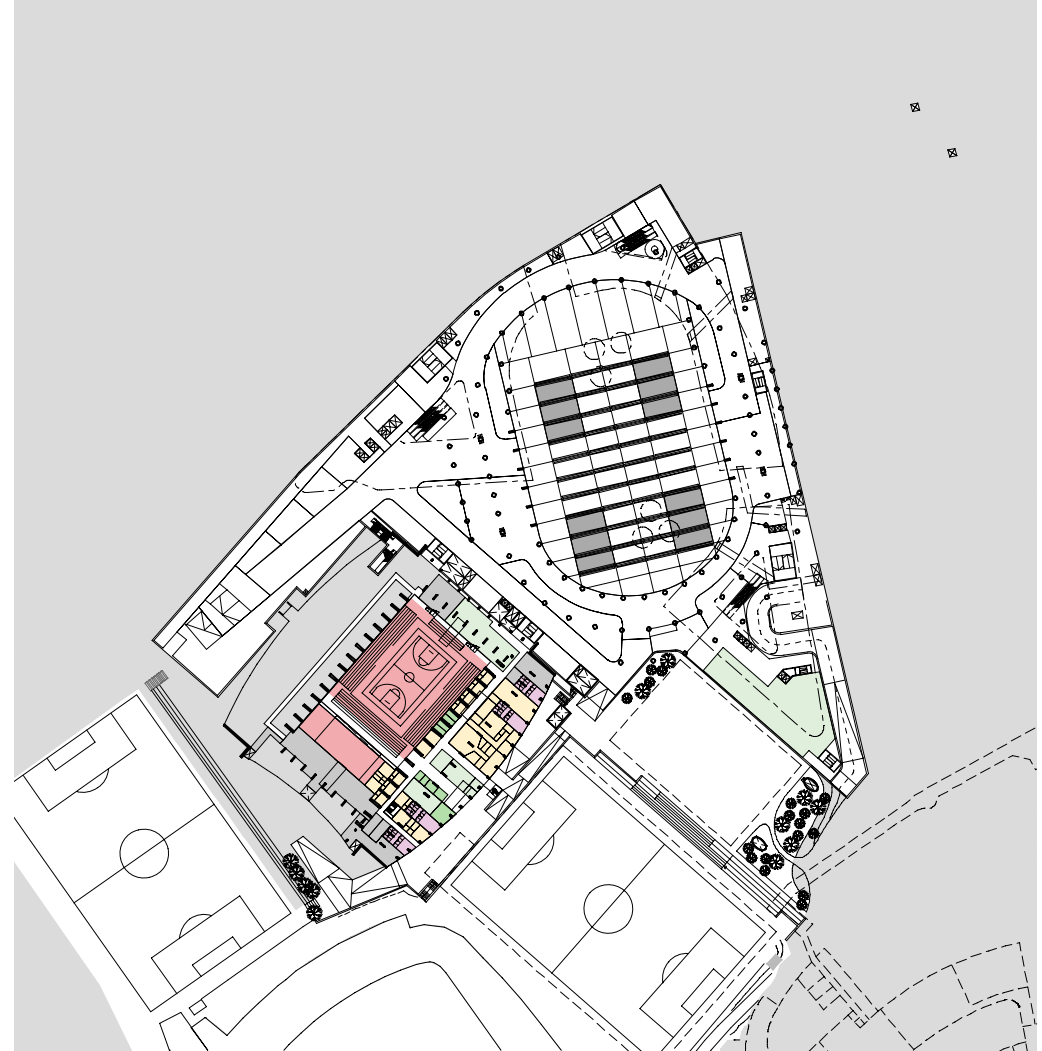


K3 / taso -1.70















|  |  |   |
|--|--|---|
|  Julkinen tila    |  Areenan kaukalo, pelikenttä                  |  Konehuone   |
|  Ravintola, baari |  Urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintoja |  Huolto      |
|  Kaupallinen tila |  Pukuhuone, backstage                         |  Lastaustila |
|  Yleisötila       |  Aputila, henkilökunta                        |  Pysäköinti  |
|  Katsomo, aitiö   |  Varasto                                      |   |

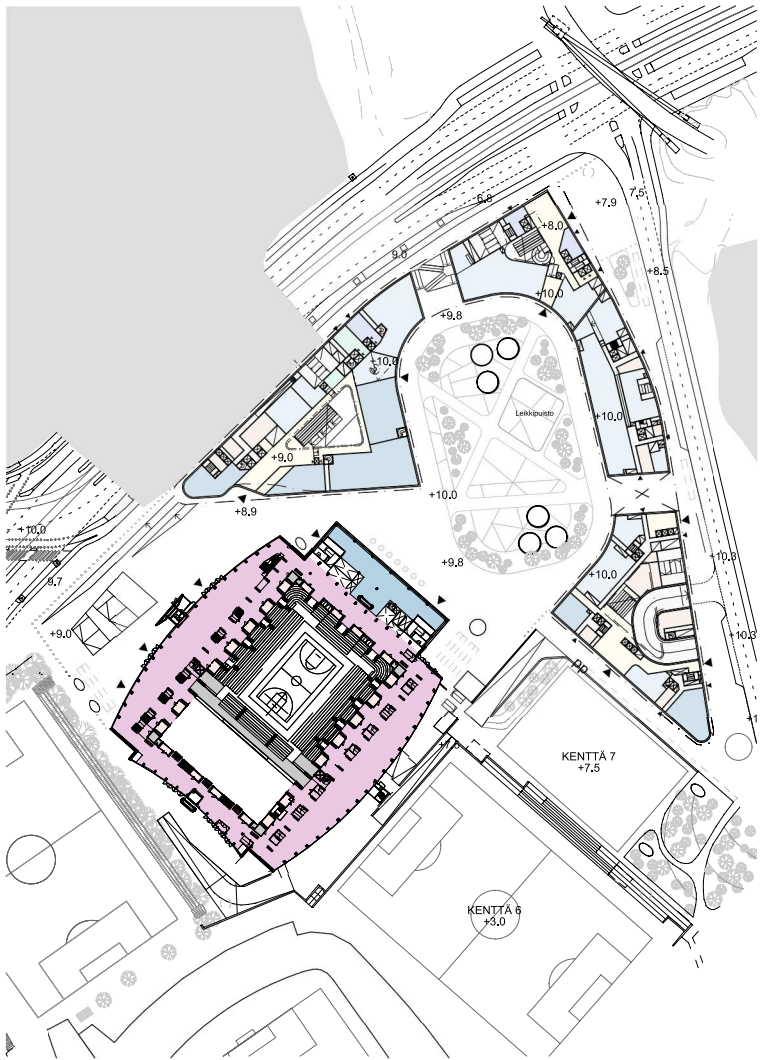


K2 / Galleriataso / taso +2.00

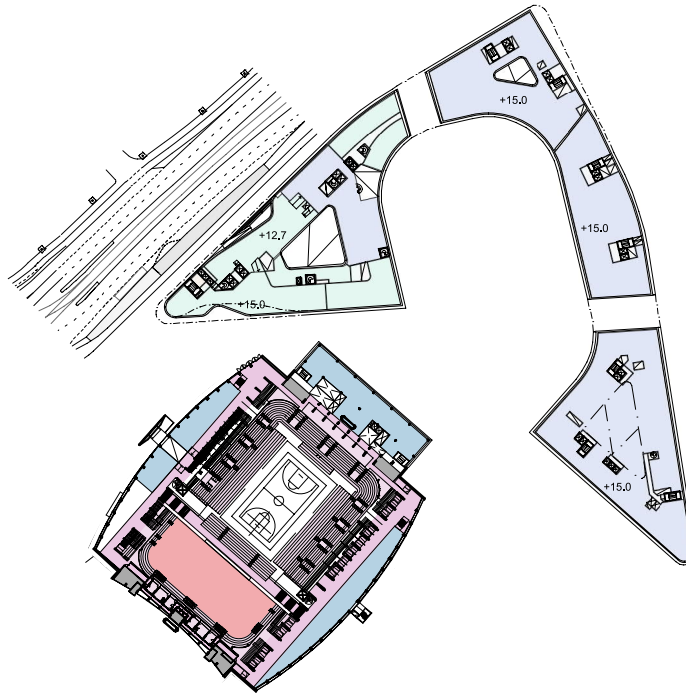


K1 / taso +6.00

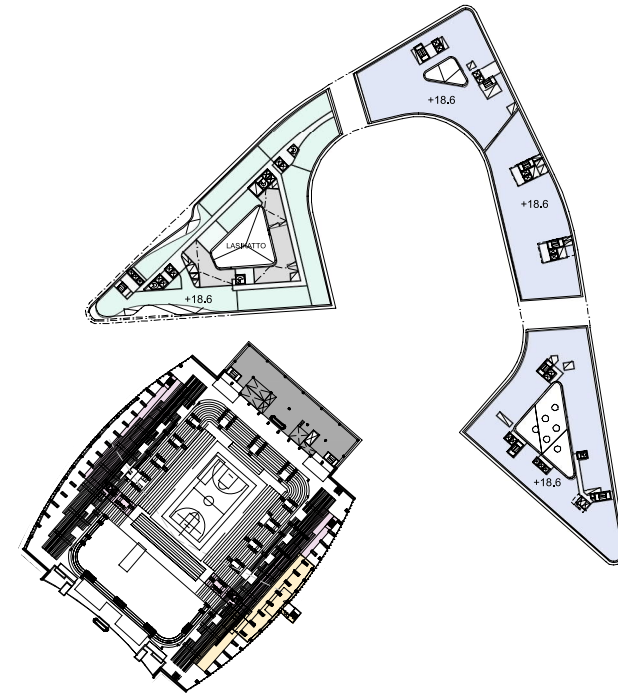
|  |  |   |
|--|--|---|
|  Julkinen tila    |  Areenan kaukalo, pelikenttä                  |  Konehuone   |
|  Ravintola, baari |  Urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintoja |  Huolto      |
|  Kaupallinen tila |  Pukuhuone, backstage                         |  Lastaustila |
|  Yleisötila       |  Aputila, henkilökunta                        |  Pysäköinti  |
|  Katsomo, aittio  |  Varasto                                      |   |



1. KERROS / MAANTASOKERROS



2. KERROS / taso +15.00

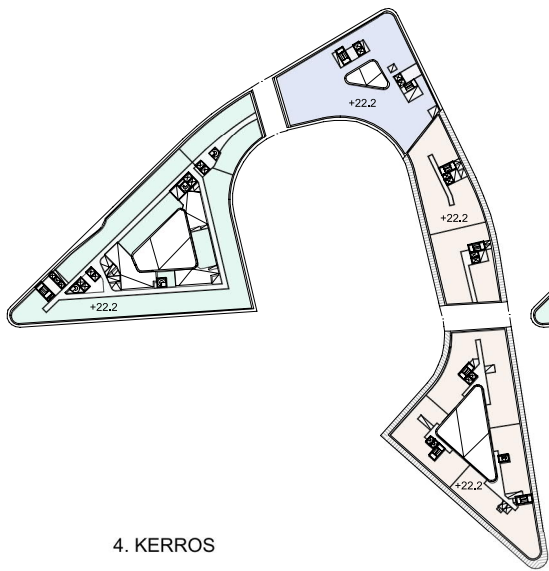


3. KERROS

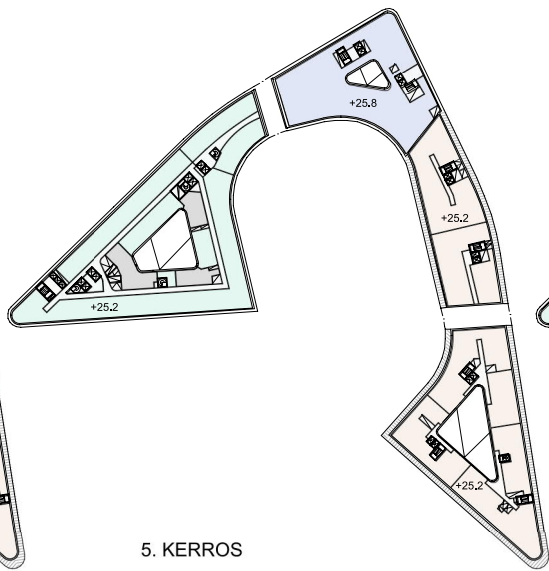
- |   |   |
|---|---|
|  Ravintola, kahvila, baari tms |  Areenan kaukalo, pelikenttä               |
|  Liiketiluja                   |  Urheilu-, liikunta-, vapaa-ajantoimintoja |
|  Toimitiloja                   |  Pukuhuone, backstage                      |
|  Hotelli                       |  Yleisötiloja                              |
|  Asuintiloja                   |  Katsomo, aitiö                            |
|   |  Tekn.tiloja                               |



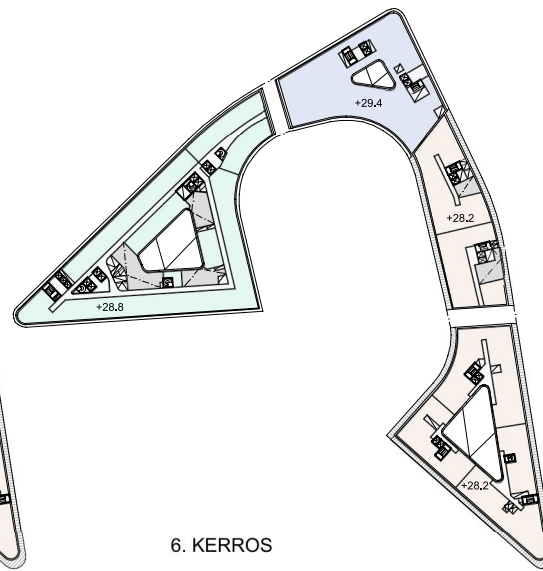




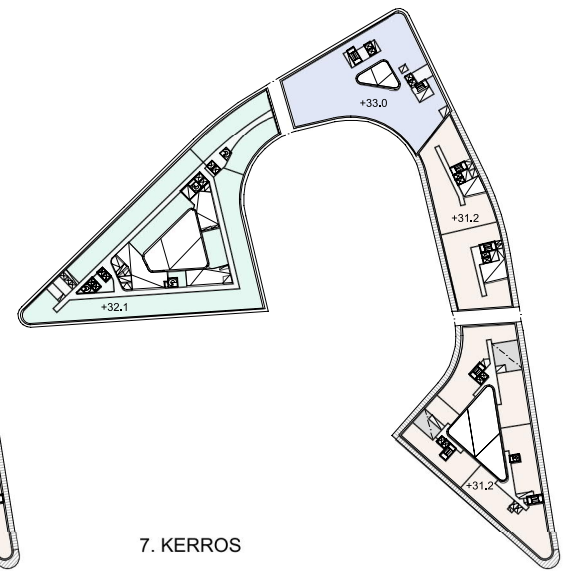
4. KERROS



5. KERROS

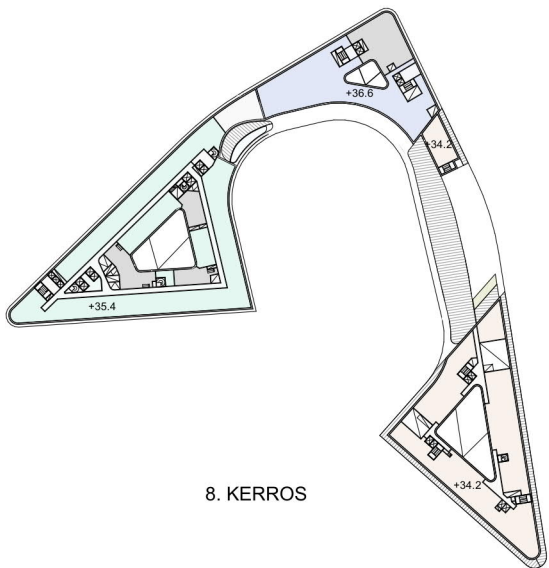


6. KERROS

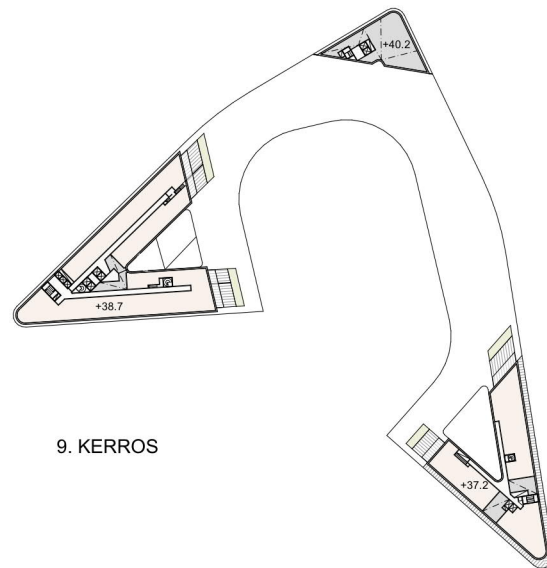


7. KERROS

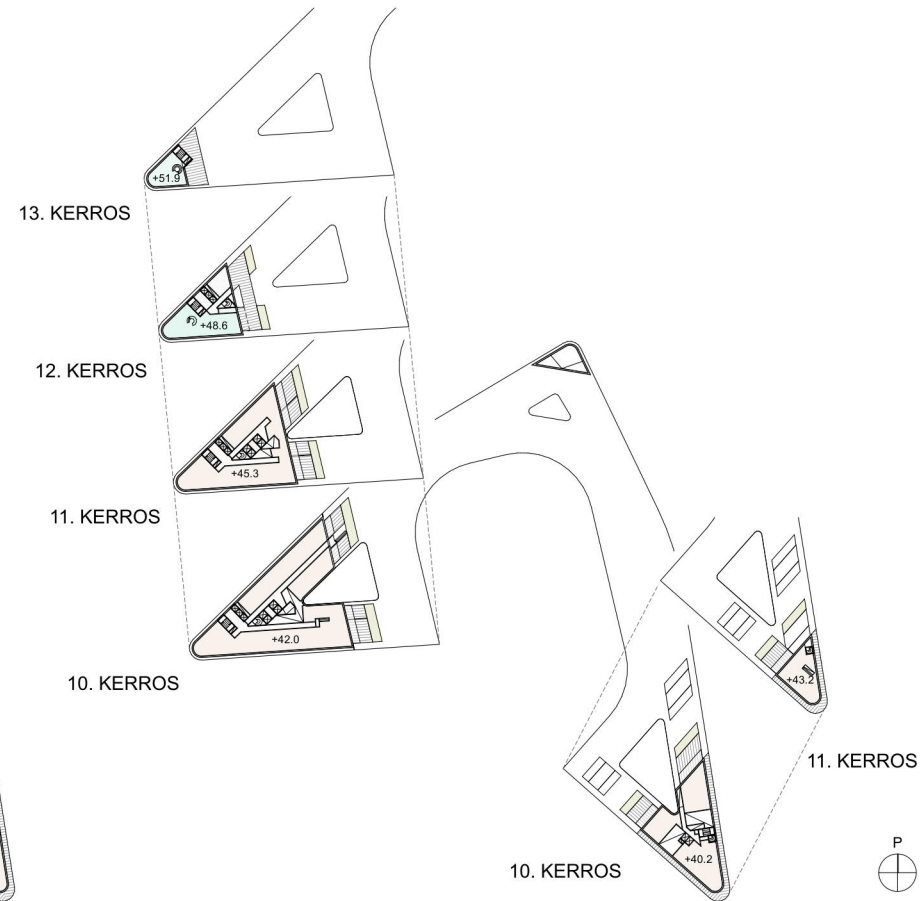
- Asuintiloja
- Toimistotiloja
- Hotelli
- Tekn. / Konehuone



8. KERROS



9. KERROS



13. KERROS

12. KERROS

11. KERROS

10. KERROS

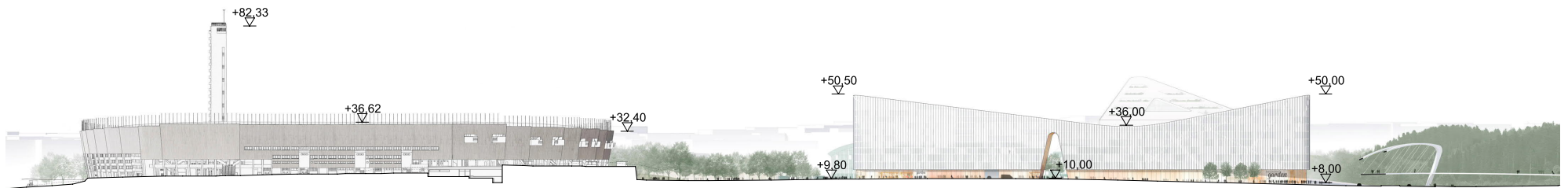
11. KERROS

10. KERROS

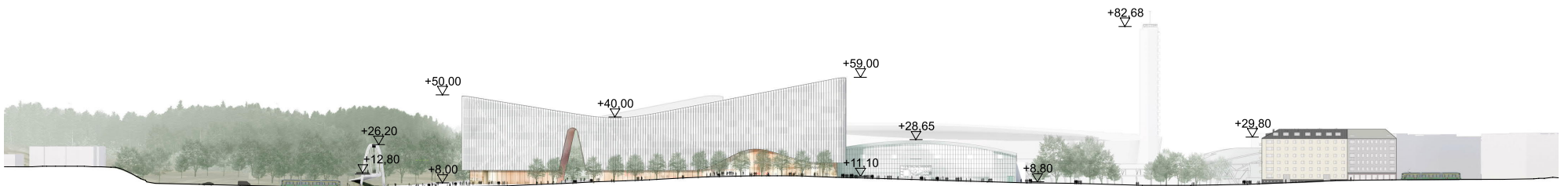




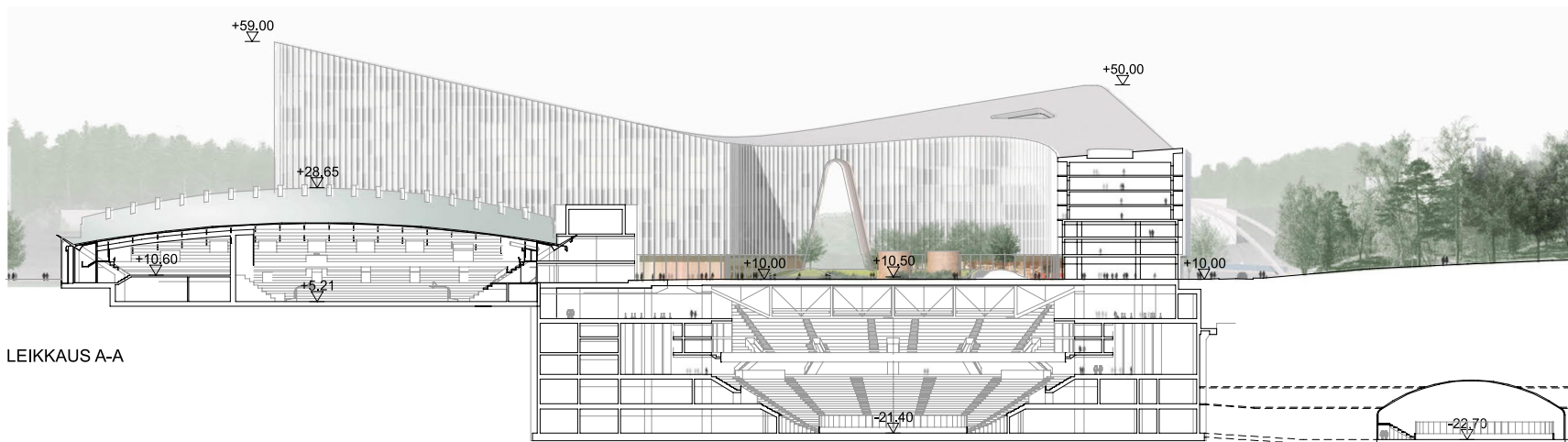
ASEMPIIRUSTUS 1:2000 (A3-tulostettuna)



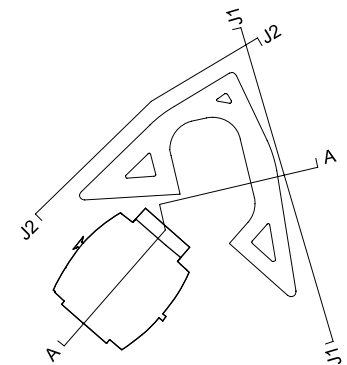
ALUEJULKISIVU / POHJOINEN STADIONTIE 1:2000



ALUEJULKISIVU / NORDENSKIÖLDINKATU 1:2000



LEIKKAUS A-A





NÄKYMÄ REIJOLANKADULTA



NÄKYMÄ POHJOISELTA STADIONTIELTÄ POHJOISEEN PÄIN



NÄKYMÄ PASILAN SUUNNASTA



NÄKYMÄ ETELÄSTÄ PALLOKENTÄLTÄ 6



NÄKYMÄ KESKUSPUISTOLTA KOHTI STADIONIN TORNIA



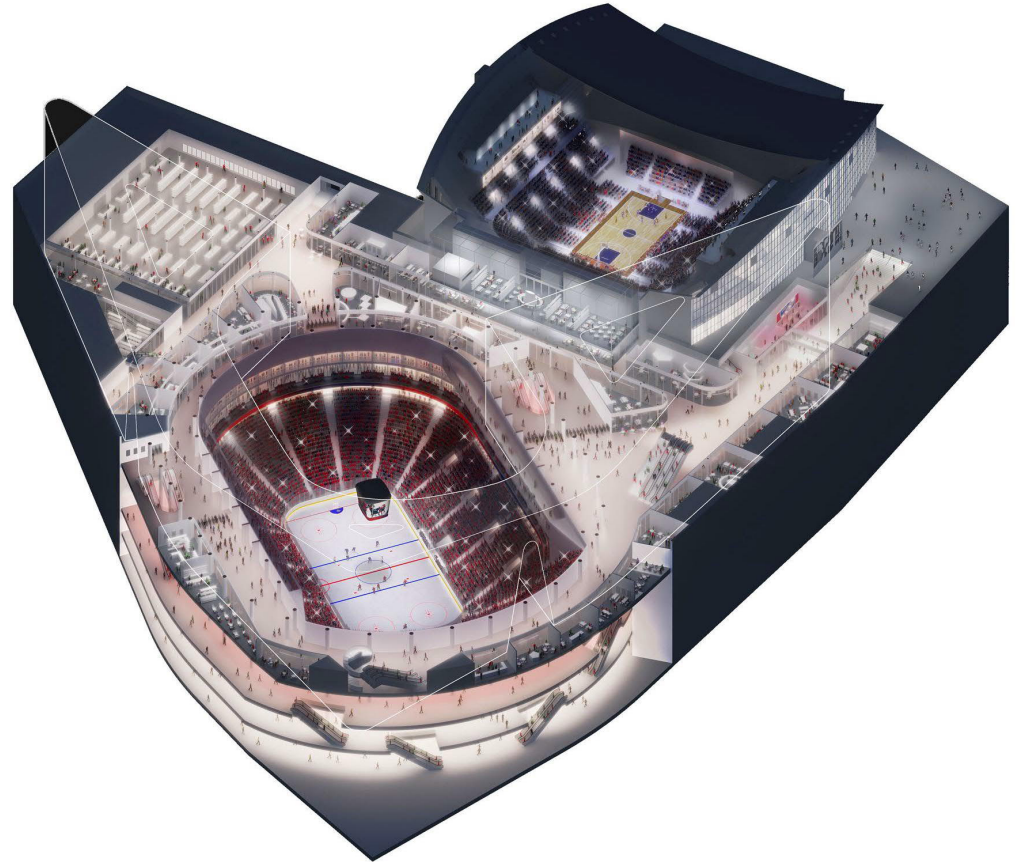
NÄKYMÄ POHJOISELTA STADIONTIETÄ ETELÄÄN

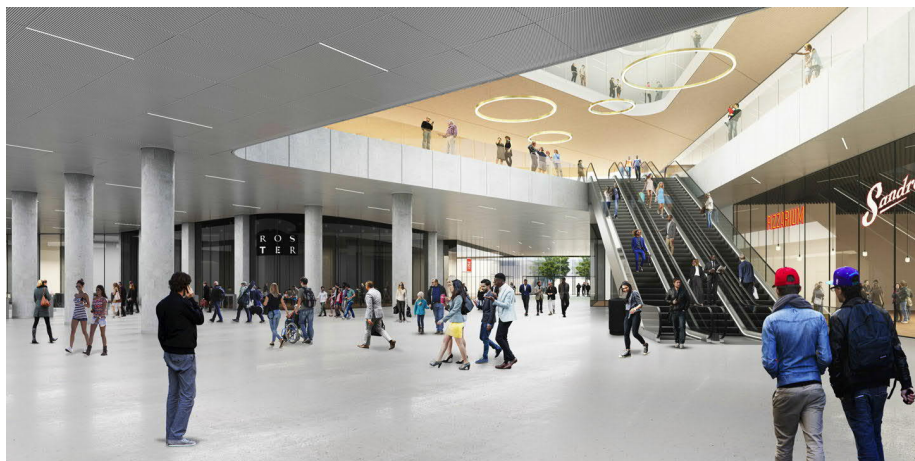


NÄKYMÄ KESKUSAUKIOLTA



NÄKYMÄ GARDENIN AUKIOLTA ETELÄÄN KOHTI STADIONIA

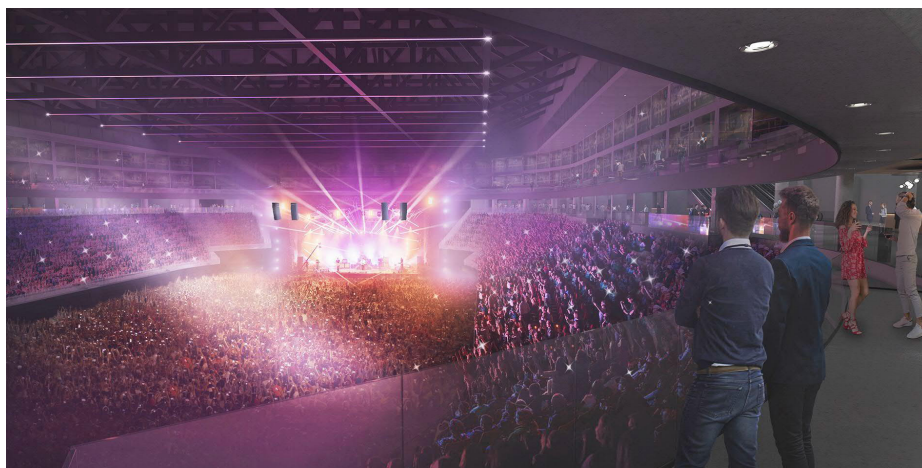




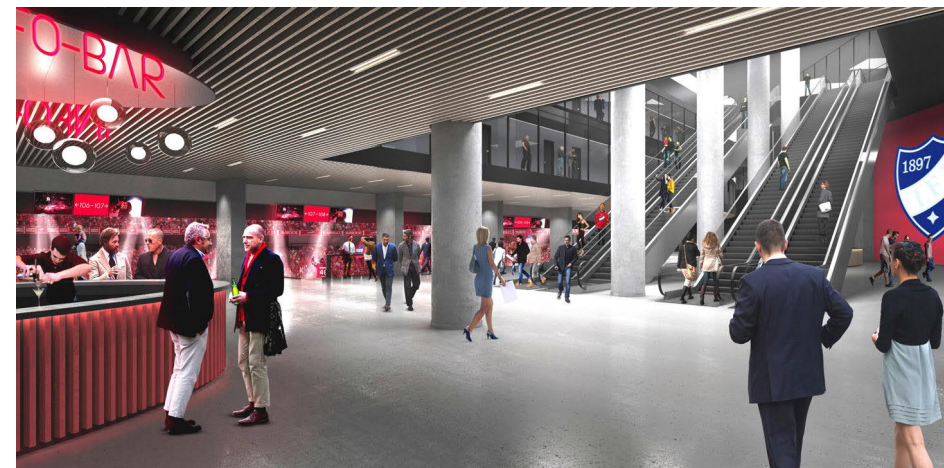
NÄKYMÄ GALLERIATASOLTA KOHTI PÄÄSISÄÄNKÄYNTIÄ



NÄKYMÄ GALLERIATASOLTA



NÄKYMÄ MONITOIMIARENALTA



NÄKYMÄ PARTY-DECKILTÄ