



§ 133

Tonttien myyminen Projekti GH Oy:lle ja esisopimuksen hyväksyminen (Taka-Töölö, KTYA-tontti 14528/3 ja YU-tontti 14528/4)

HEL 2024-005692 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti, että kaupunki myy Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735–9) tai sen perustamille kiinteistö- ja asunto-yhtiöille Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (KTYA) nro 3 (pinta-ala noin 24 265 m²) sekä korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (YU) nro 4 (pinta-ala noin 879 m²) seuraavin ehdoin:

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

Tämän lisäksi kaupunginvaltuusto edellytti, että kaupungin tulee neuvotella hankkeen osapuolten kanssa ratkaisusta, jossa omistajarakenne ja rahoitusmalli tulee julkistaa ennen lopullisen kaupan tekemistä.

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

Käsittely

Vastaehdotukset



Valtuutettu Paavo Arhinmäki ehdotti valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana, että päätösehdotukseen lisätään seuraavaa:

Kauppahinta määritty kahden erilaisen arviointitavan puolivälin tienoil-
le. Vaikka sopimukseen liittyy mahdollisuus lisäkauppahintaan, niin esi-
tetty vähimmäiskauppahinta asettuu merkittävästi alemmaksi kuin
vuonna 2019 arvioitu tontin markkina-arvo ja näin ollen hinnan päivityk-
sestä päättäminen voidaan nähdä kaupungilta merkittävänä tekona
hankkeen toteutumisen edistämiseksi. Koska kyseessä on poikkeuksel-
linen menettely, niin kaupunginvaltuuston mielestä valtioneuvoston koske-
van arvioinnin tulkinta on syytä vahvistaa EU-notifikaatiolla.

Valtuutettu Paavo Arhinmäki ehdotti valtuutettu Sami Muttilaisen kan-
nattamana, että päätösehdotukseen lisätään seuraavaa:

Tämän lisäksi kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupungin tulee neu-
votella hankkeen osapuolten kanssa ratkaisusta, jossa omistajaraken-
ne ja rahoitusmalli tulee julkistaa ennen lopullisen kaupan tekemistä.

Äänestysjärjestys

Vastaehdotuksista äänestettiin erikseen.

2 äänestys

Kaupunginhallituksen ehdotus JAA, valtuutettu Paavo Arhinmäen 1.
vastaehdotus EI

JAA-ehdotus: Kaupunginhallitus

EI-ehdotus: valtuutettu Paavo Arhinmäen 1. vastaehdotus

Jaa-äännet: 65

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



rabi, Juhani Strandén, Nina Suomalainen, Tuomas Tuomi-Nikula, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 15

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

Tyhjä: 3

Oona Hagman, Terhi Peltokorpi, Erkki Tuomioja

Poissa: 2

Timo Harakka, Mikael Jungner

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Paavo Arhinmäen ehdotusta.

3 äänestys

Kaupunginhallituksen ehdotus JAA, valtuutettu Paavo Arhinmäen 2. vastaehdotus EI

JAA-ehdotus: Kaupunginhallitus

EI-ehdotus: valtuutettu Paavo Arhinmäen 2. vastaehdotus

Jaa-äännet: 30

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

Ei-äännet: 51

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



halvari, Tuomas Rantanen, Minna Salminen, Pekka Sauri, Anni Sinnemäki, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Ozan Yanar

Tyhjä: 2

Laura Korpinen, Björn Månsson

Poissa: 2

Timo Harakka, Mikael Jungner

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Paavo Arhinmäen ehdotuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Projekti GH Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus



Kaupunginvaltuusto päättää, että kaupunki myy Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735–9) tai sen perustamille kiinteistö- ja asunto-yhtiöille Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (KTYA) nro 3 (pinta-ala noin 24 265 m²) sekä korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (YU) nro 4 (pinta-ala noin 879 m²) seuraavin ehdoin:

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

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

Tiivistelmä

Taka-Töölön alueelle Helsingin jäähallin, Bolt-areenan sekä olympiastadionin läheisyyteen Nordenskiöldinkadun varteen sijoittuva Garden Helsinki -niminen monitoimiareenahanke (jatkossa hanke) on ollut suunnitteilla vuodesta 2010 lukien. Hanketta varten on perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy, jatkossa projektiyhtiö). Kaupunginhallitus on tehnyt ensimmäisen varauspäätöksen hankealueesta vuonna 2015. Viimeisin varauspäätös on tehty 18.12.2023 (778 §).

Tällä päätöksellä päätetään Taka-Töölössä sijaitsevien tonttien KTYA-tontti 14528/3 ja YU-tontti 14528/4 myymisestä projektiyhtiölle. Lisäksi tällä päätöksellä hyväksytään kyseisiä tontteja koskeva kiinteistönkaupan esisopimus. Kaupunginhallituksen varausehtojen mukaan kaupunki tarkastelee KTYA-korttelialueen vuonna 2019 päätettyä hinnoittelua uudelleen siten, että hinnoittelussa pyritään ottamaan muun ohella



huomioon hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus ja markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.

Valmistelua on jatkettu kaupunginhallituksen varauspäätöksen pohjalta yhteistyössä projektiyhtiön kanssa. Alkuvuoden 2024 aikana kaupunki on tilannut KTYA-tontista 14528/3 sekä uudisrakennettavaan kokonaisuuteen kuuluvasta YU-tontista 14528/4 kahden puolueettoman kiinteistöarvioitsijan arviot tonttien markkina-arvon arvioimiseksi. Näissä arvioissa on pyritty ottamaan huomioon hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus sekä markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset. Arviointi on suoritettu hankkeen kiinteistötaloudellisen kannattavuuden huomioivalla tuottoarvopohjaisella menetelmällä sekä rakentamattomien tonttien markkina-arvon arvioinnissa tavanomaisesti hyödynnettävällä markkina-arvomenetelmällä.

Saatuihin arviolausuntoihin ja projektiyhtiön kanssa käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että kaupunki myy projektiyhtiölle tai sen hankekokonaisuuden toteuttamista varten perustamille asunto- ja kiinteistöyhtiöille KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 yhtenä kokonaisuutena vähintään 21 miljoonan euron kauppahintaan. Vähimmäiskauppahinnan lisäksi kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan jäljempänä kerrotuin edellytyksin. Kauppahintaa voidaan pitää kaupungin kannalta perusteltuna, ottaen huomioon asemakaavan alueen rakentamiselle asettamat vaatimukset sekä ne reunaehdot, jotka kaupunki on hankkeelle asettanut. Mainitut vaatimukset, kiinteistömarkkinatilanteessa tapahtuneet muutokset sekä arviolausunnot huomioiden, on todennäköistä, ettei kaupunki saisi tonteista parempaa tarjousta.

Tonttien myynnistä tehdään kiinteistönkaupan esisopimus, joka sisältää luonnoksen lopullisen kiinteistönkaupan ehdoista. Esisopimus sisältää muun ohella ehdot lopullisen kiinteistönkaupan toteutumisen edellytyksistä eli ehdoista, joiden tulee täytyä, jotta kaupunki on velvollinen toteuttamaan kaupan. Lopullisen kaupan toteutumisen edellytyksinä on muun ohella se, että projektiyhtiö on esittänyt kaupungille lopulliset sitovat rahoitussitoumukset, hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat urakkasopimukset, viranomaisluvut sekä riittävän ja uskottavan selvityksen uuden monitoimiareenan pitkän tähtäimen taloudellisista toimintaedellytyksistä. Näin kaupunki varmistaa osaltaan, että hankekokonaisuuden rakentaminen voidaan saattaa keskeytyksettä valmiiksi. Edellä mainittujen sitoumusten tulee olla kaupungin näkökulmasta uskottavia.

Tämä päätös korvaa kaupunginvaltuuston 11.9.2019 (248 §) tekemän hinnoitteluperiaatepäätöksen KTYA-tontin 14528/3 osalta. YU-tontti 14528/4 ei ole sisältynyt kyseiseen kaupunginvaltuuston päätökseen. Garden Helsinki -hankekokonaisuuteen kuuluvan Helsingin jäähalli -kiinteistön kauppaa ja esisopimusta on tarkoitus käsitellä kaupunkiym-



päristölautakunnan kokouksessa 11.6.2024. Kiinteistökaupan esisopimus ja Helsingin jäähalli -kiinteistön kauppaa koskeva esisopimus on tarkoitus allekirjoittaa samanaikaisesti.

Mainitut esisopimukset luovat osaltaan projektiyhtiölle edellytykset hankkeen jatkokehitys- ja rakennuslupasuunnitteluvaiheen rahoituksen järjestämiselle ja näin ollen myös kaupungille strategisesti tärkeän hankkeen edistämiseksi. Seuraavan kehitysvaiheen, rakennusluvan ja muun tarvittavan jatkosuunnittelun kustannuksiksi projektiyhtiö arvioi yhteensä noin 6–7 milj. euroa. Rahoitus järjestetään yksityisenä rahoituksena. Uudisrakennettavan areenakokonaisuuden rakentamisaika on noin 4–5 vuotta, jolloin uusi monitoimiareena voisi avautua aikaisintaan vuoden 2029 aikana.

Esittelijän perustelut

Tausta ja aiemmat päätökset lyhyesti

Helsinki Garden -hankkeen suunnittelu alkoi vuonna 2010. Hankkeen takana olivat Oy HIFK-Hockey Ab sekä yksityishenkilöistä koostuva ryhmä. Hankkeen toteuttamista varten on perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy), joka on vastannut suunnittelusta, hankekehityksestä ja markkinoinnista.

Alkuperäisen suunnitelman mukaan Garden Helsinki -hanke käsitti monitoimiareenan lisäksi muun muassa liiketiloja, urheilutiloja, asuntoja, toimistoja ja hotellin. Alunperin hanketta tutkittiin sijoittuvaksi Mäntymäki-Kisahalli -alueelle siten, että kaikki tarvittava rakennusoikeus ja toiminnot olisivat sijoittuneet yhteen paikkaan hankealueelle. Sittemmin hankkeen sijainniksi valikoitui kaupungin edellyttämällä tavalla nykyinen paikka Helsingin jäähallin välittömässä läheisyydessä Nordenskiöldinkadun, Pohjoisen Stadiontien ja Töölön urheilupuiston rajaamalla alueella.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi hankkeen mahdollistavan asemakaavan muutoksen nro 12572 helmikuussa 2020. Asemakaavan muutos ja hankkeen suunnitteluratkaisu perustuvat arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen ”Skinnari”, jonka laatijana toimi Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy JA joka on vastannut hankkeen maanpäällisten osien suunnittelusta. Hankkeen maanalaisten osien suunnittelusta on vastannut PES-Arkkitehdit Oy. Konseptisuunnittelusta yhdessä projektiyhtiön kanssa on vastannut muun muassa tapahtuma-areenoihin erikoitunut kansainvälinen suunnittelutoimisto Populous Ltd.

Varauspäätökset lyhyesti



Kaupunginhallitus on tehnyt Garden Helsinki -hankkeen osalta varauspäätöksiä tai niiden muuttamista koskevia päätöksiä 11.5.2015 (525 §), 27.6.2016 (655 §), 8.1.2018 (14 §) ja 24.6.2019 (486 §). Vuonna 2019 tehdyn varauspäätöksen varausaika päättyi 31.12.2020.

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §) varata projektiyhtiölle uudelleen Taka-Töölön sijoittuvat Garden Helsinki -hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiset KTYA ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s alueille sijoittuvat maanalaiset alueet monitoimiareenahankkeen ja siihen liittyvien toimitila- ja asuntohankkeiden jatkosuunnittelua sekä toteutusta varten 31.12.2025 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeuden myymisestä Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta luovutaan.
- Kaupunki tarkastelee KTYA-korttelialueen hinnoittelua uudelleen. Uudelleen arvioinnissa pyritään muun ohella ottamaan huomioon korttelialueelle toteutettavan hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus sekä markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.
- Varauksensaaja on tietoinen, että ensin kaupunginhallitus ja sitten kaupunginvaltuusto päättävät mahdollisesta uudelleenhinnoittelusta täysin vapaan harkintansa mukaan.
- Varauksensaaja on edelleen tietoinen, että uudelleen arvioinnissa hyödynnetään ulkopuolisten puolueettomien asiantuntijoiden laatimia arvioita ja kaupunki tekee asiassa kiellettyä valtiontukea koskevan arvioinnin ja toimii arvioinnin edellyttämällä tavalla.
- Hankkeelta odotetaan myös hankkeen rahoituksen laajempaa avaamista hankkeen etenemisen aikana.
- Lisäksi kaupunginhallitus muistutti, että hankkeen pitää sopia käyvän arvon mukaiset hinnat myös Helsingin jäähallista ja harjoitus-hallista.
- Ennen varausalueen tonttien/alueiden luovuttamista koskevien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten tai kauppakirjojen allekirjoittamista varauksensaajan tulee toimittaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi luotettava selvitys Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen vaatimista lainvoimaisista rakennusluvista, hankkeen kokonaisrahoituksen järjestymisestä sekä muut mahdollisesti vaadittavat selvitykset, jotka ovat tarpeen hankkeen toteutuskelpoisuuden todentamiseksi.
- Varausalueelle saa toteuttaa asuinrakennusoikeutta noin 15 000 k-m², ellei varauksensaaja ja kaupunki toisin sovi.
- Hankkeen lopullinen suunnitteluratkaisu tulee pyrkiä sovittamaan parhaalla mahdollisella tavalla kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävään ympäristöön.



- Jatkosuunnittelu tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä kaupungin niimeämän alueryhmän kanssa ja jatkosuunnittelussa tulee muun ohella noudattaa alueryhmän antamia ohjeita.
- Lopulliset rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää alueryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.

Nyt käsiteltävän päätösesityksen valmistelu on perustunut kaupungin hallituksen 18.12.2023 (778 §) varauspäätökseen. Sijainti- ja varausaluekartat ovat liitteenä 1.

Kaupunginvaltuuston päätös vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteista

Kaupunginvaltuusto on 11.9.2019 (248 §) vahvistanut asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiselle KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyville VP/s-alueille sijoittuville maanalaisille alueille vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet (hinnoitteluperiaatteet). Päätöksessä KTYA ja VP/s-korttelialueelle toteutettaville tilalajeille vahvistettiin rakennusoikeuden yksikköhinnat eri käyttötarkoituksille, joita tarkistetaan elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti. Hinnoitteluperiaatteiden mukaan kaupunki peri maanvuokraa tai kauppahintaa kaikesta asemakaavan merkitystä kerrosalasta. Yksikköhinnat sidottiin elinkustannusindeksiin.

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisin hinnoitteluperiaatein laskettu kokonaishinta KTYA-tontille 14528/3 olisi noin 65,6 milj. euroa ja elinkustannusindeksin – viime vuosien poikkeuksellisen voimakas - kehitys huomioiden noin 78,1 milj. euroa. Mainittua kaupunginvaltuuston hinnoitteluperiaatepäätöstä ei kaupungin vuonna 2023 tekemän varauspäätöksen sekä kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoilla ja hankkeen jatkokkehityksessä tapahtuneiden muutosten vuoksi voida pitää enää ajantasaisena, kuten jäljempänä on tarkemmin selostettu.

Garden Helsinki -hanke ja sen suunnittelutilanne lyhyesti

Garden Helsinki -hankkeen tavoitteena on maailman moderneimman tapahtuma-areenakokonaisuuden toteuttaminen Helsinkiin. Kyseessä on valtakunnallisesti tarkasteltuna erittäin suuresta yksityisellä rahoituksella toteutettavasta hankkeesta, jonka erilaiset toiminnalliset sisällöt tukevat toisiaan. Hanketta varten on vuonna 2013 perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy), jonka omistajina ovat nykyään Oy HIFK-Hockey Ab (omistusosuus 40 %), Fincap Oy (omistusosuus 20 %) sekä pääosin hankkeen avainhenkilöiden omistuksessa oleva Friends Of Garden Oy (omistusosuus 40 %). Projektiyhtiö on vastannut hankkeen suunnittelusta, hankekehityksestä, markkinoinnista, sijoittajien hankinnasta sekä hankkeen kokonaisrahoituksen järjestämisestä.



Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen toteuttamisen mahdollistaman asemakaavan muutoksen nro 12572 helmikuussa 2020 (12.2.2020, 32 §) ja se on saanut lainvoiman 26.2.2021. Asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisen jälkeen projektiyhtiö on jatkanut aktiivisesti hankkeen kehittämistä. Tavoitteena on ollut hankkeen entistä parempi sovittaminen ympäristöönsä muun muassa maanpäällisten rakennusosien massoittelua pienentämällä sekä toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoisen kokonaisratkaisun löytäminen. Projektiyhtiön mukaan hankkeen suunnittelu- ja kehitysvaiheeseen on investoitu tähän mennessä yli 20 milj. euroa, kun huomioidaan hankekehitysvaiheen rahoituksen kulut.

Garden Helsinki -hankkeen kokonaisuus muodostuu seuraavista osakokonaisuuksista, joiden laajuudet ovat nykyisten suunnitelmien mukaan seuraavat:

- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 uudisrakentamisena toteutettava toimitilahankekokonaisuus (noin 107 575 k-m²), joka muodostuu monitoimiareenasta (noin 57 500 k-m²), hotellista (noin 16 275 k-m²), toimistoista (noin 12 800 k-m²), liiketiloista (noin 6 000 k-m²) sekä asunnoista (noin 15 000 k-m²).
- Helsingin jäähalli -kiinteistöön saneerattava sisäliikunta-, palloilu- ja tapahtuma-areena, eli ns. mid-areena (noin 20 900 brm²).
- Pysäköintiluolasto (noin 51 500 brm²).
- Maanalainen harjoitusjäähalli (noin 7 800 brm²).

Uudisrakennettavan monitoimiareenan katsojakapasiteetti on noin 15 500–19 000 katsojaa ja mid-areenan noin 3 000–4 500 katsojaa tapahtuman luonteesta riippuen. Pysäköintiluolastoon toteutetaan paikkoja noin 800 autolle. Ajo monitoimiareenan logistiikkatiloihin ja pysäköintiluolastoon tapahtuu Vauhtitieltä toteutettavan tunnelin kautta. Maanalainen harjoitusjäähalli käsittää kaksi kenttää.

Mainitut laajuudet ja tilajakaumat ovat tässä vaiheessa likimääräisiä. Hankkeen laajuus sekä tilajakauma tulee tarkentumaan ja kehittymään hankekehityksen seuraavissa vaiheissa muun muassa hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuuden parantamiseksi tähtävien toimenpiteiden vuoksi.

Garden Helsinki -hankekokonaisuuden (luolasto, areenatontti, mid-areena) kokonaisinvestoinniksi projektiyhtiö arvioi noin 800 milj. euroa ilman tonttikustannuksia, josta uudisrakennettavan KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavan osakokonaisuuden (monitoimiareena, hotelli-, toimisto- ja liiketilat sekä asunnot) osuus on noin 653 milj. euroa ilman tonttikustannuksia. Kokonaisinvestointikustannukset käsittävät varsinaisten rakentamiskustannusten lisäksi muun



muassa rakentamisen aikaiset rahoituskulut, hankekehitysvaiheen kustannukset ja muut vastaavat hankekokonaisuuden toteuttamiseksi vaadittavat kustannukset. Myös hankkeen kustannukset tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheen aikana.

Projektiyhtiön tavoitteena on edetä rakennuslupasuunnitteluvaiheeseen mahdollisimman nopeasti. Rakennuslupasuunnittelun aloittaminen edellyttää hankkeelta noin 6–7 milj. euron lisäpanostusta suunnitteluun jo tehtyjen hankekehitysvaiheen panostusten lisäksi. Projektiyhtiön näkemyksen mukaan nyt esisopimus sekä Helsingin jäähalli -kiinteistön myynnistä tehtävä esisopimus antavat sille edellytykset jatkosuunnittelun vaatiman lisärahoituksen järjestämiselle.

Mikäli jatkosuunnitteluvaiheen rahoitus saadaan järjestymään ja kaupunki tekee tarvittavat päätökset, Garden Helsinki -hankkeen rakentaminen voisi alkaa vuoden 2025 aikana. Rakentamisaika on arviolta noin 4–5 vuotta, jolloin uusi monitoimiareena voi avautua arviolta aikaisintaan vuoden 2029 aikana. Hankekokonaisuuteen kuuluvan Helsingin jäähalli -kiinteistön myynnin ja saneeraamisen aloittamisen aikataulun osalta lähtökohtana on, että uuden monitoimiareenan valmistumisen ja jäähallin saneeraamisen aloittamisen välinen aika olisi mahdollisimman lyhyt.

Garden Helsinki -hankkeen esittelymateriaali on liitteenä 2. Esittelymateriaali sisältää myös selostuksen hankkeen suunnittelusta rahoituksesta.

Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuudesta

Garden Helsinki -hanke on kooltaan ja sisällöltään erittäin suuri ja vaativa hankekokonaisuus valtakunnallisessa mittakaavassa. Kaupunki on Garden Helsinki -hankkeen eri vaiheissa arvioinut hankkeen toteutuskelpoisuutta muun muassa ulkopuolista kiinteistötalouden asiantunteudesta hyödyntäen. Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutettavuuden arviointia on jatkettu muun ohella projektiyhtiöltä saatujen selvitysten pohjalta.

Hankkeen toteutuskelpoisuuden arvioinnin kannalta on olennaista huomata, että kyse on erittäin laajasta erilaisista osakokonaisuuksista koostuvasta hankkeesta, jossa kaikkien osakokonaisuuksien tulee toteutua, jotta koko hankekokonaisuus voi toteutua. Näillä eri osakokonaisuuksilla on omat taloudelliset reunaehdonsa, joiden puitteissa ne voivat toteutua suunnitellusti. Edellä mainittu huomioiden Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuutta voidaan arvioida seuraavien keskeisten taloudellisten reunaehtojen kautta:



- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavan maanalaisen monitoimiareenan osalta keskeistä on, että monitoimiareenan vuokralaisena toimivan operointiyhtiön (Nordarenas Oy) vuokranmaksukyky riittää kattamaan monitoimiareenan rakentamiseksi vaadittavien investointien rahoittamiseksi tarvittavien junior- ja seniorlainojen lainanhoitokustannukset ja monitoimiareenaa varten perustettavan kiinteistöyhtiön muut kulut.
- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavien kaupallisten toimitilojen (hotelli, toimisto ja liiketilat) ja asuntojen tulee olla kiinteistötaloudellisesti riittävän kannattavia, eli niiden markkina-arvon tulee ylittää investointikustannukset ja niistä saatavan myyntivoiton tulee olla riittävä. Projektityhtiö allokoii myyntivoitoista riittävän osuuden monitoimiareenan toteuttamista varten perustettavan kiinteistöyhtiön oman pääoman ehtoiseen rahoitukseen.
- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavaa monitoimiareenaa ja toimitilakokonaisuutta palveleva, pääosin keskuspuiston alle toteutettava, pysäköintilaitos tunneliyhteyksineen toteutuu.
- Helsingin jäähalli -kiinteistöön saneerattavan sisäliikunta- ja tapahtuma-areenan vuokralaisena toimivan operointiyhtiön (Nordarenas Oy) maksukyky riittää kattamaan saneeraamiseksi vaadittavien investointien rahoittamiseksi tarvittavien junior- ja seniorlainojen lainanhoitokustannukset ja kyseistä osahanketta varten perustettavan kiinteistöyhtiön muut kulu.

Edellä esitettyjen reunaehtojen kautta tarkasteltuna hankkeen toteutuskelpoisuudesta voidaan todeta tiivistetysti seuraavaa:

- Monitoimiareenaa koskevien reunaehtojen osalta voitaneen todeta, että monitoimiareenan toteutuminen edellyttää todennäköisesti investointikustannusten alenemista nyt arvioidusta noin 324,5 milj. euron tasosta. Projektityhtiöltä saadun hankkeen rahoitusta koskevan selvityksen perusteella perustettavan operointiyhtiön (Nordarenas Oy) vuokranmaksukyky näyttäytyy kohtuulliselta. Monitoimiareenakiinteistön arvioitavissa olevaan markkina-arvoon nähden korkeat investointikustannukset voivat osaltaan vaikeuttaa esimerkiksi lainarahoituksen saamis-



ta hankkeelle. Myös tämä perustelee tarvetta investointikustannusten alentamiseen.

- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavien maanpäällisten kaupallisten osakokonaisuuksien osalta asunnot (noin 15 000 k-m²) näyttäytyvät kiinteistötaloudellisesti kannattavina. Lisäksi hotelliosakokonaisuuden (noin 16 275 k-m²) kiinteistötaloudellista kannattavuutta ja toteutettavuutta parantaa merkittävästi projektiyhtiön syyskuussa 2023 Scandic Hotels Groupin kanssa solmima sitova esisopimusyhteensä noin 457 huoneen hotellikokonaisuuden vuokraamisesta. Toimisto-osakokonaisuus näyttäytyy puolestaan haastavalta muun ohella toimistomarkkinatilanteen ja hyvin korkeiden investointikustannusten vuoksi.
- Monitoimiareenan ja toimitilakokonaisuutta palvelevan maanalaisen kaupallisen pysäköintiluolaston osalta projektiyhtiön yhteistyökumppanina toimii pysäköintiliiketoimintaan erikoistunut merkittävä kansainvälinen yritys. Pysäköintiluolaston taloudellista toteutettavuutta ei ole tarkemmin arvioitu, mutta selvää on, että myös tältä osin tulee saavuttaa vuokratuloihin nähden hyväksyttävä investointikustannustaso.
- Helsingin jäähalli -kiinteistöön saneerattavan sisäliikuntaja tapahtuma-areenan (mid-areena) osalta haasteena näyttäytyy puolestaan hyväksyttävän investointikustannustason saavuttaminen, joka käytännössä edellyttäne esimerkiksi sitä, että olemassa olevia rakenteita ja taloteknisiä järjestelmiä pystytään hyödyntämään mahdollisimman laajasti myös uudessa käyttötarkoituksessa.

Edellä mainittuun viitaten voidaan yhteenvetona todeta, että tällä hetkellä käytössä olevien tietojen perusteella voidaan pitää selvänä, että hankkeen keskeisimmät haasteet liittyvät erittäin korkeisiin rakennuskustannuksiin. Lisäksi valitseva markkinatilanne asettaa haasteita esimerkiksi rahoituksen saatavuudelle ja rahoituksen kustannuksille. Edelleen kiinteistösijoittajien nousseet tuottovaatimukset luovat haasteita esimerkiksi KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavan monitoimiareena- ja toimitilakokonaisuuden maanpäällisten kaupallisten osien (erityisesti hotelli, toimisto) sijoittajamyynnille, jonka onnistuminen on tärkeää, jotta myynnistä saatavia tuloja voidaan allokoida riittävästi monitoimiareenaa varten perustettavan kiinteistöyhtiön oman pääoman ehtoiseen rahoitukseen. Projektiyhtiön tulee hankkeen jatkokehitysvaiheessa löytää keinoja toteutuskustannusten alentamiseen ja



tuottopotentialin kasvattamiseen suunnittelullisin keinon sekä onnistua projektinjohtourakoitsijan kanssa käytävissä neuvotteluissa/-kilpailutuksessa. Edelleen korkojen ja sijoittajien tuottovaatimusten lasku edistäisi hankkeen toteutumista merkittävästi. Positiivista on, että rakennuskustannukset ovat kääntyneet vuoden 2023 puolella laskuun ja rakentamisen hintataso on pudonnut viimeisen vuoden aikana merkittävästi. Lisäksi Euroopan keskuspankin ennakoimaan aloittavan ohjauksen maltillisen laskun kuluvaan vuoteen aikana. Korkotason aleneminen alentaisi luonnollisesti hankkeen rahoituskustannuksia ja todennäköisesti myös kiinteistöinvestoreiden tuottovaatimuksia.

Hankekokonaisuutta koskevat vuokra-, yhteistyö- ja muut sopimukset ovat monelta osin vielä indikatiivisia ja aie-/esisopimustasoisia, mutta tätä voidaan pitää normaalina hankkeen kehitysvaihe huomioiden. Projektityhtiön mukaan sen keskeisinä kumppaneina eri rooleissa tulisivat toimimaan mm. maailman suurimpiin lukeutuva kansainvälinen tapahtumanjärjestäjä, maailman suurin lipunmyyntiorganisaatio Ticketmaster, hotelliperaattori Scandic, ravintolakonserni NoHo Partners sekä Oy HIFK-Hockey Ab. Helsingin jäähalliin saneerattaviin liikunta- ja tapahtumatiloihin vuokralaisiksi olisivat tulossa mm. Helsinki Seagulls, IF Gymnastics sekä HAC Cheerleading. Projektityhtiön mukaan sillä on aiesopimukset tai vastaavat tahdonilmaisut rakennettavien tilojen vuokraamisesta, jotka kattavat toteutuessaan selvästi yli puolet vaadittavasta pääomavuokrakassavirrasta. Hyvä ennakkovuorausaste luo osaltaan edellytyksiä hankkeen toteutumiselle. Selvää kuitenkin on, että hankkeen toteutuminen edellyttää erilaisten indikatiivisten sopimusten ja tahdonilmaisujen realisoitumista sitoviksi vuokrasopimuksiksi ja kokonaisvuokrausasteen sekä vuokrakassavirran parantamista (esim. toimitot). Erittäin keskeistä on myös projektityhtiön yhteistyökumppanina toimivan maailman suurimpiin lukeutuvan tapahtuma-alan yrityksen (tai muun vastaavan tasoisen tapahtuma-alan toimijan) sitoutuminen monitoimiareenan toteuttamiseen.

Hankkeen rahoituksesta ja tulevasta yhtiörakenteesta

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §) Taka-Töölön hankealueen uudelleen varaamisen yhteydessä, että hankkeelta odotetaan hankkeen rahoituksen laajempaa avaamista hankkeen etenemisen aikana. Projektityhtiö on toimittanut kaupungille selvityksen hankkeen suunnittelusta rahoituksesta. Selvitys pitää sisällään myös projektityhtiön näkemyksen hankkeen tulevasta yhtiörakenteesta sekä tärkeimmistä tulovirroista esimerkiksi monitoimiareenan vuokralaisena toimivan operointityhtiön osalta. Saadun selvityksen perusteella hankkeen toteutusmallista, rahoituksesta ja keskeisistä tulovirroista voidaan todeta tiivistetysti seuraavaa.



Hankekehitysvaiheen rahoituksesta

Projektiyhtiö on vastannut tähän asti hankekehitysvaiheen rahoituksesta. Hankekehitysvaiheen rahoituskustannukset ovat tähän mennessä noin 22 milj. euroa, josta rahoituskulujen osuus on noin puolet. Rahoitus on kerätty hankkeen osakkaina toimivilta tahoilta sekä yksityisiltä suomalaisilta yrityksiltä lainana.

Hankkeen seuraava kehitysvaihe käsittää rakennuslupasuunnittelun sekä tarkemman toteutukseen tähtäävän suunnittelun, jonka kustannusarvio on projektiyhtiön mukaan yhteensä noin 13 milj. euroa, josta rakennuslupasuunnittelun osuus on noin 6–7 milj. euroa. Rahoituksesta vastaavat monitoimiareenaa varten perustettavan kiinteistöyhtiön tulevat osakkaat, eli projektiyhtiö ja projektiyhtiön yhteistyökumppanina toimiva kansainvälinen tapahtuma-alan yritys, jonka tuleva omistusoosuus monitoimiareenan kiinteistöyhtiöstä on vähintään 51 %.

Hankekehitysvaiheen päätyttyä projektiyhtiö ja tämän yhteistyökumppani siirtävät rahoittamansa suunnitelmat, esisopimuskannan yms. hankkeen toteutusvaihetta varten perustettaville kiinteistöyhtiöille. Näin saatavalla myyntitulolla projektiyhtiö huolehtii hankekehitysvaihetta varten ottamiensa lainojen maksusta.

Hankekehitysvaiheen päätyttyä hankkeen toteutusvaihetta varten perustetaan tarvittava määrä kiinteistöyhtiöitä, jotka ostavat tontit 14528/3 ja 4 (määräosin), ja joiden rahoittamana ja joiden lukuun hankkeen eri osakokonaisuudet toteutetaan.

Monitoimiareenan ja mid-areenan rahoituksesta

Monitoimiareenan ja mid-areenan toteutuksen vaatiman rahoituksen määrä on riippuvainen hankkeiden vaatimien investointien määrästä. Monitoimiareenan osalta rahoitustarve on noin 300 milj. euroa ja mid-areenan osalta noin 23 milj. euroa. Monitoimiareenan investoinnin kokonaisrahoitus muodostuu (1) kiinteistöyhtiöön sijoitettavasta oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta (osuus rahoituksesta noin 25–30 prosenttia) sekä kansallisilta ja kansainvälisiltä luottolaitoksilta otetavista (2) junior- ja (3) seniorlainoista (osuus rahoituksesta 70–75 prosenttia). Monitoimiareenan oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta vastaisivat projektiyhtiö (osuus noin 49 prosenttia) sekä sen yhteistyökumppani (osuus noin 51 prosenttia). Projektiyhtiön on tarkoitus rahoittaa oma osuutensa monitoimiareenan kiinteistöyhtiön oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta monitoimiareenan päälle rakennettavien kaupallisten osakokonaisuuksien myynnistä saamallaan tuotoilla. Junior- ja seniorlainottajat kilpailutetaan. Projektiyhtiö on aloittanut myös keskustelut opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa mahdollisesti liikuntapaikkarakentamisen tuesta, jota myönnettiin myös Tampereen Nokia-



areenalle. Mahdollinen avustus käytettäisiin monitoimiareenan investointikustannusten kattamiseen.

Seniorlainoittajien näkökulmasta lainojen vakuutena toimisi osakkaiden oman pääoman ehtoinen rahoitus, heikommalla etusijalla olevien juniorilainoittajien rahoitusosuus sekä monitoimiareenakiinteistö/sen tuotama kassavirta.

Monitoimiareenaa varten perustettava kiinteistöyhtiö huolehtii lainojen maksusta ja muista kuluistaan perustettavalta operointiyhtiöltä (Nordarenas Oy) saamallaan pääoma- ja ylläpitovuokratuloilla. Operointiyhtiön osakkaiksi tulevat projektiyhtiö sekä projektiyhtiön yhteistyökumppanina toimiva kansainvälinen tapahtuma-alan yritys (tuleva omistusosuus vähintään 51 %). Operointiyhtiön tulovirta muodostuu lukuisista eri lähteistä, joista merkittävimpiä ovat vuokratulot areenan vuokraamisesta tapahtumakäyttöön (sisältäen mm. osuuden tapahtumien lipunmyyntituloista ja HIFK:n operointiyhtiölle maksamasta kiinteästä vuokrasta), aitioiden vuokraus, osuus monitoimiareenaan liittyvien ravintolapalveluiden tulosta sekä nimi- ja markkinointioikeuksien myynti.

Nordarenas Oy tulee toimimaan myös Helsingin jäähalli -kiinteistöön saneerattavan mid-areenan vuokralaisena ja saneeraamisen vaatiman rahoituksen järjestäminen noudattaa lähtökohtaisesti vastaavia periaatteita kuin monitoimiareena.

Kaupallisten osakokonaisuuksien rahoituksesta

Projektiyhtiö perustaa monitoimiareenan päälle toteutettavien hotelli- ja toimisto-osakokonaisuuksien toteuttamiseksi tarvittavat yhtiöt, jotka myydään kilpailutuksen perusteella investoreille ennen rakentamisvaiheen alkamista. Hotelli- ja toimisto-osakokonaisuuksien rahoitus on tarkoitus toteuttaa ns. forward fundin -mallilla, jossa kunkin kiinteistöyhtiön (hotelli, toimisto ja asunnot) ostajaksi kilpailutuksen perusteella valikoitunut investori rahoittaa rakentamista sen etenemisen mukaan. Investorien tulo muodostuu tilojen käyttäjiksi tulevien yritysten maksamista vuokrista. Asuntojen osalta rahoituksesta vastaisi GH Asunnot Oy, jonka osakkaina toimivat projektiyhtiö sekä projektiyhtiön osakkaana jo nykyisellään toimiva Fincap Oy, jonka omistusosuus GH Asunnot Oy:stä olisi 49 prosenttia. Asunnot on tarkoitus rahoittaa normaalilla RS-lainalla ja ne myydään kuluttajille.

Kaupunki on käyttänyt hankkeen rahoituksen arvioinnissa ulkopuolista kiinteistörahoitukseen erikoistutunutta asiantuntijaa. Tiivistelmä projektiyhtiön rahoitus selvityksestä on osana liitteenä 2 olevaa hankesittelyä. Projektiyhtiön rahoitus selvitys kokonaisuudessaan on liitteenä 8.



Garden Helsinki -hankkeen merkitys kaupungille

Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan Helsinki parantaa kilpailuasemaansa mm. kulttuurin ja urheilun sekä muiden suurtapahtumien isäntäkaupunkina. Tapahtumilla on merkittävä rooli Helsingin viihtyvyyden, elinvoiman sekä vetovoiman rakentamisessa. Kaupunginkanslian brändi ja tapahtuma yksikön selvityksen mukaan tapahtumakävijöitä oli selvitykseen otetuissa tapahtumissa vuonna 2023 noin 660 000. Kävijät käyttivät rahaa yhteensä noin 96,5 milj. euroa (noin 146 euroa/kävijä), josta Helsingin ulkopuolelta tulleiden kävijöiden osuus oli noin 67,5 milj. euroa. On selvää, että tapahtumilla on huomatta merkitys myös kaupungissa toimiville yrityksille ja yhteisöille.

Kaupunginkanslian selvitys ”Tilannekatsaus: Helsinki tapahtumakaupunkina” on liitteenä 3.

Helsingin kaupunki on eri syistä menettänyt kilpailukykyään tapahtumista viime vuosina. Toteutuessaan Garden Helsinki -hanke parantaa olennaisesti kaupungin kilpailukykyä niin kansallisten kuin kansainvälisten liikunnan ja kulttuurin suurtapahtumien osalta ja hankkeella on suuri merkitys kaupunkistrategiassa asetettujen tavoitteiden toteuttamisessa. Toteutuessaan hanke parantaa Helsingin näkyvyyttä sekä houkuttelevuutta kansainvälisellä tasolla. Lisäksi sillä on todennäköisesti myös laajempi positiivinen vaikutus kaupungin elinvoimaan sekä elinkeinoliittisten tavoitteiden toteutumiseen. Hankkeen työllisyysvaikutusten on päivitetystä laajassa taloudellisten vaikutusten arvioinnissa arvioitu olevan investointivaiheen aikana noin 2 750 henkilötyövuotta ja toiminnan aikana noin 900 henkilötyövuotta.

Toteutuessaan hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungin tuloihin. Kaupungin tontinluovutustuloiksi muodostuisi KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 osalta vähintään 21 milj. euroa. Lisäksi kaupunki saa tuloja Helsingin jäähalli -kiinteistön myynnistä. Helsingin jäähallin myynnin johdosta jäähalli -kiinteistön ylläpitoon ja korjaamiseen liittyvät lähivuosien merkittävät omistajavastuut siirtyvät pois kaupungilta. Jäähalli -kiinteistön peruskorjaustarpeen arvioidaan olevan noin 15–30 milj. euroa.

Edellä mainitun lisäksi hankkeen toteutumisella on myös positiivinen vaikutus kaupungin verotuloihin. Päivitetyn laajan taloudellisten vaikutusten arvioinnin mukaan rakentamisaikaiset verotulot ovat noin 6 milj. euroa ja toiminnan aikana noin 2,5 milj. euroa vuodessa. Hankkeen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat menot ja tulot huomioiden Garden Helsinki -hanketta voidaan todennäköisesti pitää kaupungille myös taloudellisesta näkökulmasta kannattavana ja hyvin perustellulta. Päivitetty laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi on liitteenä 4



Garden Helsinki -hankkeen muista vaikutuksista

Garden Helsinki -hankkeen toteuttaminen edellyttää kaupungilta tavanomaisia, noin 6 milj. euron, investointeja hankealueen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen ja yleisten alueiden rakentamiseen.

Helsingin jäähallin vastaisuudessa tapahtuva myyminen vaikuttaa jäähallin nykyisen vuokralaisen, eli Jääkenttäseätiö sr:n (jatkossa Jääkenttäseätiö), taloudelliseen asemaan siten, että sen toiminta tulee jatkossa edellyttämään vuotuisen tuen lisäämistä arviolta noin 1,2 milj. eurolla. Tuen määrä on maltillinen suhteessa Garden Helsinki -hankkeen toteutumisen myötä saavutettavaan verotulojen lisäykseen.

Jääkenttäseätiön voimassa olevan huoneenvuokrasopimuksen mahdollisesta päättämisestä ja siihen liittyvistä taloudellisista asioista tullaan päättämään myöhemmin erikseen. Jäähallin myyntiä koskevan valmistelun tavoitteena on, että Helsingin jäähalli säilyisi mahdollisimman pitkään nykyisessä käytössä, ja välivaihe uuden monitoimiareenan avautumisen ja Helsingin jäähallin toiminnan lakkaamisen välillä muodostuisi mahdollisimman lyhyeksi. Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen aloittaminen tulee tästä huolimatta rajoittamaan jäähallin käyttöä ulkotiloja tarvitsevien tapahtumien osalta, koska Garden Helsinki-hankkeen rakentaminen edellyttää jäähalliin liittyvien ulkoalueiden, kuten jäähallin pysäköintialueen, ottamista rakentamiskäyttöön.

Projektiyhtiö ja Jääkenttäseätiö sopivat keskenään Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen myötä purettavaksi tulevan Jääkenttäseätiön omistuksessa olevan, Helsingin jäähallin yhteyteen sijoittuvan maanlaisen harjoitusjäähallin myymisestä projektiyhtiölle. Jääkenttäseätiölle on osoitettu tontti Herttoniemestä harjoitusjäähallia varten, joka kompensoi osaltaan poistuvaa harjoitusjäähallin kapasiteettia. Herttoniemen jäähalli valmistui vuonna 2023. Edelleen Garden Helsinki -hankkeen yhteyteen on tarkoitus toteuttaa harjoitusjäähalli, jonka vuokralaisena Jääkenttäseätiön on tarkoitus toimia. Jääkenttäseätiö päättää asiasta vapaan harkintansa mukaan. Projektiyhtiö ja Jääkenttäseätiö neuvottelevat myös Jääkenttäseätiön mahdollisesta roolista rakennettavan uuden monitoimiareenan tekojäänoperoinnissa.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää Töölön pallokentällä 7 olevan Helsingin jalkapallokлубin (HJK) käytössä olevan ylipainehallin purkamista ja lähtökohtaisesti myös Helsinki Stadion Management Oy:lle tehdyn maanvuokrasopimuksen ennenaikaista päättämistä. Ylipainehallille on asemakaavassa osoitettu korvaava paikka vireiseltä pallokentältä 6. Kaupunkiympäristölautakunta on 11.6.2019 (331 §) hyväksynyt maanvuokrasopimuksen ennenaikaista päättämistä ja kuplahallin siirtoa koskevan esisopimuksen. Sen perusteella kaupunki sitoutuu korvaamaan



sopimuksessa tarkemmin yksilöidyt maanvuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä ja siirrosta johtuvat kustannukset. Lisäksi Garden Helsinki -hanke toteuttaa kustannuksellaan tarvittavat perustustyöt pallokentälle 6. Garden Helsinki -hankkeen rakentumisen viivästymisen vuoksi esisopimus on tarpeen uudistaa.

Kaupungin ja projektiyhtiön tavoitteena on kaupunginhallituksen vaaruspäätösten edellyttämällä tavalla ollut muun ohella hankkeen toteuttamisesta johtuvien vaikutusten minimointi erityisesti jalkapallon toimintaedellytyksille. Tätä varten Töölön pallokenttä 1 on kaupungin toimesta muutettu lämmitetyksi tekonurmikentäksi, joka mahdollistaa kentän vuotuisten käyttötuntien merkittävän lisäämisen. Näin alueen jalkapallokenttien käyttötuntien vuotuinen kokonaismäärä on pyritty pitämään mahdollisimman muuttumattomana. Garden Helsinki -hankkeen valmistuttua myös pallokenttä 7 tulee säilymään kaupungin käytössä, vaikka se sijoittuu hankkeelle luovutettavalle korttelialueelle.

Areenahankkeista muissa kaupungeissa

Suomessa on viime vuosina toteutettu tai tullut vireille useita monitoimiareenahankkeita. Tampereen Nokia-areenaa (kapasiteetti noin 13 000–15 000 katsojaa) avautui joulukuussa 2021. Lisäksi uusia monitoimiareenahankkeita on vireillä ainakin Vantaalla (Arena 3.3 -hanke, kapasiteettiarvio 17 000–21 000 katsojaa), Turussa (Turun ratapiha -hanke, kapasiteettiarvio noin 8 900–10 000 katsojaa), Jyväskylässä (Hippos Jyväskylä -hanke, kapasiteettiarvio noin 5 500–7 000 katsojaa) ja Oulussa (Oulun areena -hanke, kapasiteettiarvio noin 10 000–12 000 katsojaa).

Mainitut kaupungit ovat tukeneet tai sitoutuneet tukemaan monitoimiareenahankkeiden toteutumista monin eri tavoin. Esimerkiksi Tampereen kaupunki on osallistunut Nokia areenan kansien ja infrarakentamiseen yhteensä noin 34 milj. eurolla ja rahoittanut monitoimiareenan kiinteistöyhtiötä 26 milj. eurolla. Lisäksi Tampereen kaupunki on osoittanut hankkeen rahoittamiseen ja toteuttamiseen osallistuneelle yksityisten sijoittajien konsortiolle mahdollisuuden ostaa asuinrakennusoikeutta areenan vierestä ja areena-alueen ulkopuolelta yhteensä noin 68 000 k-m². Valtio on myöntänyt Tampereen areenahankkeelle 18 milj. euron avustuksen.

Jyväskylän kaupunki on puolestaan päättänyt osallistumisesta vireillä olevaan Hippos nimiseen liikunta- ja hyvinvointikeskushankkeeseen muun muassa sijoittamalla hankeyhtiöön 23 milj. euroa. Lisäksi Jyväskylän kaupunki on eri tavoin sitoutunut liikuntavuorojen ostamiseen 5 milj. eurolla vuosittain 30 vuoden ajaksi. Edelleen Jyväskylän kaupunki on sitoutunut myymään sijoittajakonsortiolle asuinrakennusoikeutta 24



000 k-m². Turun kaupunki on puolestaan päättänyt rahoittaa Turun raitiapaikan -hanketta oman pääoman ehtoilla rahoituksella ja lainalla yhteensä 50 milj. eurolla sekä sitoutunut myymään sijoittajakonsortiolle 70 000 k-m². Oulun kaupunki on lupautunut tulemaan perustettavaan areenayhtiön vähemmistöosakkaaksi korkeintaan 50 milj. euron sijoituksella.

Mainittujen esimerkkien valossa voidaan pitää selvänä, että areenahankkeet edellyttävät toteutuakseen lähes poikkeuksetta tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä myös julkisilta toimijoilta.

Myytävien tonttien perus- ja asemakaavatiedot

Kaupunki omistaa Nordenskiöldinkatu 17:ssä sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 3 (noin 24 265 m²), joka muodostuu kiinteistöjen 91-14-9904-100, 91-14-9903-100 ja 01-14-9901-100 määräaloista. Tontti kuuluu asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan toimitila- ja asuinrakennusten korttelialueeseen. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiareena sekä urheilija liikuntaharrastustiloja (kaavamerkintä KTYA). Lisäksi kaupunki omistaa Nordenskiöldinkatu 15:ssä sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 4 (noin 879 k-m²), joka muodostuu kiinteistön 91-14-9904-100 määräalasta. Tontti kuuluu asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten korttelialueeseen (kaavamerkintä YU).

Kopio asemakaavan muutoksesta ja myytäviä tontteja koskevat kartat ovat liitteinä 5 ja 6.

Tonteilla sijaitsee Jääkenttäsäätiön omistama maanalainen harjoitusjäähalli. Jääkenttäsäätiön oikeus pitää maanalaisesta harjoitusjäähallista tonteilla perustuu kaupungin (nykyisin kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan) ja Jääkenttäsäätiön välillä 10.6.2008 allekirjoitettuun vuokrasopimukseen.

Projektiyhtiö ja Jääkenttäsäätiö neuvottelevat erikseen em. harjoitusjäähallin ostamisesta osana tonttien esisopimuksen mukaista järjestelyä sekä Garden Helsinki -areenahankkeen toteuttamista. Tonttien ostamisen yhtenä edellytyksenä on, että projektiyhtiö ostaa samanaikaisesti Jääkenttäsäätiöltä tonteilla sijaitsevan harjoitusjäähallin, ja kaupungin ja Jääkenttäsäätiön välinen vuokrasopimus päättyy tonttien osalta.

Lisäksi kaupunki on vuokrannut tontista 14528/3 noin 11 000 m²:n suuruisen määräalan yhden kuukauden irtisanomisajalla, enintään 31.12.2025 saakka Jääkenttäsäätiölle tilapäiseksi Jäähallin pysäköin-



tialueeksi. Vuokrasopimus ja sen mahdollinen jatko päättyy, kun projektiyhtiö ostaa tontin kaupungilta.

Kaupunki on vuokrannut 31.3.2029 saakka tontista 14528/3 likimäärin asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen vu/k-alueen (ns. pallokenttä 7) Helsinki Stadion Management Oy:lle jalkapallokentäksi. Vuokralainen pitää vuokra-alueella talviaikaan ylipainehallia talviharjoittelun mahdollistamiseksi. Kaupungin ja vuokralaisen välillä on tehty esisopimus vuokrauksen ennenaikaisesta päättymisestä Garden Helsinki -hankkeen takia. Esisopimus on hankkeen viivästyksen takia päättynyt, mutta sitä on tarkoitus jatkaa lähiaikoina. Kun kaupunki myy tontin 14528/3 projektiyhtiölle, maanvuokrasopimus on joko ennenaikaisesti päätetty tai vaihtoehtoisesti se on otettu riittävällä tavalla huomioon hankkeen suunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa ja projektiyhtiö on esittänyt tästä selvityksen. Jälkimmäisessä tapauksessa kaupunki säilyy maanvuokrasopimuksen vuokranantajana sopimuskauden loppuun (enintään 31.3.2029) tontin kaupan yhteydessä vu/k-alueeseen pidättämänsä rasiteoikeuden perusteella. Hanke toteuttaa tontin 14528/7 ulkopuolella olevalle pallokentälle perustukset ja tekoturmen ja kaupunki vuokraa sen vuokralaiselle uudeksi paikaksi.

Maaperän pilaantuneisuus

Tontilla 14528/3 on tehty, siltä osin kun sillä ei sijaitse edellä sanottu Jääkenttäsäätiön omistama harjoitusjäähalli, ulkopuolisen konsultin toimesta maaperän pilaantuneisuustutkimus. Tutkimuksessa ei todettu pilaantunutta maata, eikä tämän perusteella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Tontilla on todettu kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Projektiyhtiön on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa. Kiinteistökauppakirjaan otetaan ehto mahdollisen piilevän pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Mikäli tontilla ilmenee tarvetta puhdistaa maaperää, projektiyhtiö on velvollinen välittömästi ilmoittamaan tästä kaupungille. Kaupunki korvaa projektiyhtiölle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset siltä osin, kun se ei johdu em. harjoitusjäähallista, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Tontilla 14528/4 ei ole voitu tehdä maaperän pilaantumistutkimusta, koska Jääkenttäsäätiön harjoitusjäähalli täyttää koko pienen tontin. Kiinteistökauppakirjaan otetaan ehto, ettei kaupunki vastaa maaperän pilaantumisesta tontilla 14528/3 ja 4, jos se on aiheutunut Jääkenttäsäätiön harjoitusjäähallista tai siinä harjoitetusta toiminnasta. Projektiyhtiö ja Jääkenttäsäätiö sopivat keskenään harjoitusjäähallia koskevassa kauppakirjassa tarvittavilta osin mahdollisista pilaantuneen maaperän puhdistusvastuista.



KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 hinnoittelun lähtökohdista

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §), että Garden Helsinki -hankekokonaisuuden rahoittamiseksi aiemmin suunniteltujen Taka-Töölön hankealueen ulkopuolisten asuntotonttien (yhteensä noin 35 000 k-m²) myymisestä luovutaan. Samalla kaupunginhallitus päätti, että kaupunki tarkastelee KTYA-korttelialueen hinnoittelua uudelleen ja tässä arvioinnissa pyritään muun ohella ottamaan huomioon korttelialueelle toteutettavan hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus sekä markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.

Tonttien myynnin valmistelussa on noudatettu edellä mainittua kaupunginhallituksen päätöstä. KTYA-tontin 14528/3 uudelleen hinnoittelua on pidettävä perusteltuna kiinteistömarkkinoilla aiemman hinnoittelupäätöksen (kaupunginvaltuusto 2019) jälkeen tapahtuneen merkittävän negatiivisen kiinteistö- ja rahoitusmarkkinakehityksen vuoksi ja Garden Helsinki -hankkeen jatkokehitysvaiheessa tapahtuneen hankkeen pienemisen takia, jonka vuoksi asemakaavan muutoksen mukaisia kokonaisrakennusoikeutta noin 149 000 k-m² ei tulla hyödyntämään kokonaisuudessaan. Hankkeen nykyinen arvioitu laajuus on 107 575 k-m². Lisäksi kaupungin linjaus, joka mukaan kaupunki ei luovuta projektiyhtiölle asuntotontteja Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta, perustelee osaltaan myös aiemmin päätettyjen hinnoitteluperiaatteiden uudelleen tarkastelua kaupungille strategisesti tärkeän hankkeen edistämiseksi. Koska uudisrakennettava monitoimiareena ulottuu myös YU-tontin 14528/4 alueelle, käsittää tämä päätös myös kyseisen tontin, jonka osalta ei ole aiemmin tehty hinnoittelupäätöksiä.

KTYA -tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 hinnoittelua varten on teetetty arviolausunnot kahdella puolueettomalla kiinteistöarvioinnin asiantuntijalla (Catella Property Oy 2.4.2024 sekä Newsec Valuation Oy 3.4.2024). Arviointi on suoritettu hankkeen kiinteistötaloudellisen kannattavuuden huomioivalla tuottoarvopohjaisella menetelmällä sekä rakentamattomien tonttien markkina-arvon arvioinnissa tavanomaisesti hyödynnettävällä markkina-arvomenetelmällä, jossa arvioitavan kohteen markkina-arvoa arvioidaan toteutuneisiin relevantteihin vertailukauppoihin perustuen.

Arvioitsijoiden näkemyksen mukaan tuottoarvoon pohjautuva menetelmä johtaa tässä tapauksessa markkina-arvomenetelmään nähden realistisempaan arvioon kohteen markkina-arvosta, koska arvioitaville tonteille suunnitellun hybridirakennuksen erityispiirteitä ja hakekustannusten tavanomaisesti korkeampaa tasoa ei pystytä markkina-arvomenetelmässä välttämättä ottamaan riittävästi huomioon. Lisäksi tuottoarvopohjaisella lähestymistavalla pystytään huomiomaan hybridihankkeen eri osakokonaisuuksien erilaiset kiinteistötaloudelliset reali-



teetit. Esimerkiksi kiinteistöaloudellisilta lähtökohdiltaan erityisen haastavaa monitoimiareena vaikuttaa osaltaan sen yläpuolelle toteutettavien kaupallisten osakokonaisuuksien toteutusedellytyksiin ja siten myös rakennusoikeuden arvoon. Hybridihankkeen eri osakokonaisuuksien kiinteistöaloudellisten realiteettien huomioiminen on tärkeää, koska hankekokonaisuus voi toteutua vain kaikkien sen eri osakokonaisuuksien toteutuessa. Toisaalta voidaan todeta, että tuottoarvoon pohjautuvalla menetelmällä saatavaan lopputulokseen vaikuttavat merkittävästi esim. hankkeen toteutuskustannukset, joihin liittyy epävarmuutta.

Jäljempänä tarkemmin selostettu vähimmäiskauppahinta ja lisäkauppahintaa koskevat ehdot perustuvat projektiyhtiön kanssa käydyissä hintaneuvotteluissa saavutettuun tulokseen ja sitä voidaan edellä mainitut arviolausunnot huomioiden pitää markkinaehtoisena.

Lisäksi kaupunki on teettänyt KTYA-tonttia 14528/3 ja YU-tonttia 14528/4 koskevan kiinteistöarvion päivityksen Gem Property Oy:llä (7.3.2024), joka tehtiin edellä kuvatulla markkina-arvomenetelmällä.

Asiassa saadut arviolausunnot ovat liitteenä 9–13.

Vähimmäiskauppahinta ja lisäkauppahintaa koskeva ehdot

Suoritettuihin arviointeihin ja projektiyhtiön kanssa saavutettuun neuvottelutulokseen perustuen kaupunki myy projektiyhtiölle tai sen hankekokonaisuuden toteuttamista varten perustamille asunto- ja kiinteistöyhtiöille KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 yhtenä kokonaisuutena vähintään 21 miljoonan euron kauppahintaan. Kauppahinnasta 10 prosenttia maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja loppuosa ennen tonteille valmistuvan hankekokonaisuuden käyttöönottoa. Kaupunki perii maksamattomasta kauppahinnasta korkoa, joka määritetään kaupanteon ajankohdan markkinaehtoiseen tasoon. Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi ostaja/ostajat asettavat turvaavan vakuuden.

Edellä mainitun vähimmäiskauppahinnan lisäksi kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli tonteille toteutettavan hankekokonaisuuden eri osakokonaisuuksien (areena, toimisto, hotelli, asunnot ja liiketilat) tilajakauma muuttuu hinta-arvioinnin pohjana käytetystä jakaumasta tai jokin käyttötarkoitus muutetaan hankkeen jatkokehitysvaiheessa kokonaan uuteen käyttötarkoitukseen. Lisäkauppahintaa peritään tällöin muutoksella saatavan nettohyödyn mukaan. Lisäkauppahintaa määritettäessä asuinrakennusoikeuden markkinaehtoisena pidettävänä yksikköhintana käytetään 1 400 euroa/k-m², toimistorakennusoikeuden osalta yksikköhintana 500 euroa/k-m², hotellirakennusoikeuden yksikköhintana 550 euroa/k-m³, päivittäistavarakaupantilojen yksikköhintana 650 euroa/k-m², muiden liiketilojen yksikköhintana 500 euroa/k-m² ja



areenatilojen osalta 100 euroa/k-m². Mikäli tilojen käyttötarkoitus muuttuu muuhun kuin edellä mainittuihin käyttötarkoituksiin, sovellettava yksikköhinta määritetään markkinaehtoiseen tasoon kahden puolueettoman kiinteistöarvioitsijan arvioon perustuen. Saatavaa nettohyötyä arvioitaessa huomioidaan myös edellä mainittu vähimmäiskauppahinta.

Kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan myös, mikäli hankkeen toteutuva rakennusoikeus ylittää nyt tehdyn hinta-arvioinnin pohjana käytetyn rakennusoikeuden määrän, eli 107 575 k-m². Lisäkauppahintaa peritään kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä täysimääräisesti tilan käyttötarkoitus huomioiden ja myös tämän lisäkauppahinnan määrittämiseksi rakennusoikeuden yksikköhintana käytetään edellä mainittuja yksikköhintoja.

Edellä mainituin perustein mahdollisesti määräytyvää lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin, kuin lisäkauppahinta alittaa miljoona euroa. Tämä antaa hankkeelle taloudellista liikkumavaraa hankekehityksen seuraaviin vaiheisiin.

Mainittujen lisäkauppahintaperusteiden lisäksi kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli myytävälle tonteille toteutettavan hankekokoisuuden lopulliset toteutuskustannukset alittavat nyt kiinteistöarvioinnissa käytetyn ja esisopimuksessa sovitun tason 653 milj. euroa. Alituksesta ensimmäinen 30 milj. euroa menee hankkeen hyväksi, joka antaa hankkeen jatkekehitykselle taloudellista liikkumavaraa. Tämän jälkeen hyöty jaetaan osapuolten kesken tasan. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan toteutuskustannusten alituksen johdosta on kuitenkin enintään 25 milj. euroa.

Esisopimuksen ehtojen mukaisesti hankkeesta tehdään ostajien kanssa hankekokoisuuden käyttöönoton jälkeen tonttitaloudellinen loppuselvitys mahdollisten lisäkauppahintavelvoitteiden toteutukseksi. Ostajat ovat tätä varten velvollisia pitämään tarkkaa kirjaa hankkeen kustannuksista ja antamaan kaupungille kaikki tarvittavat selvitykset ja tiedot. Kaupungilla on sopimusehtojen mukaan oikeus lisäkauppahintaan myös tonttitaloudellisen loppuselvityksen jälkeen, jos loppuselvityksessä todettava käytetty rakennusoikeus alittaa asemakaavan muutoksessa myytävälle tonteille osoitetun rakennusoikeuden. Ehdon mukaan lisäkauppahintaa peritään mahdollisen myöhemmin tapahtuvan lisärakentamisen johdosta lisärakentamisen edellyttämän rakennusluvan hakemishetkellä markkinaehtoisesti määritettävään rakennusoikeuden yksikköhintaan perustuen.

Valmistelun yhteydessä puolueettomilla asiantuntijoilla teetetyn kiinteistöarviot huomioiden esitettyä kauppahintaa voidaan, kokonaisuus huomioiden pitää markkinaehtoisena.



Garden Helsinki -hanketta koskevan laajojen taloudellisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä tehdyn arvion mukaan kaupunki saa myynnin jälkeen areenatontista kiinteistöverotuloja arviolta noin 0,7 milj. euroa vuodessa.

Kiinteistönkaupan esisopimus ja sen keskeiset ehdot

Kaupunki ja projektiyhtiö ovat neuvotelleet tonteista 14528/3 ja 4 tehtävän kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen liitteeksi tulevan kauppakirjaluonnoksen ehdoista. Esisopimusluonnos liitteineen on liitteenä 7.

Esisopimuksen mukaan kaupunki ja projektiyhtiö tai sen perustamat yhtiöt ovat velvollisia tekemään tonteista liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisen kiinteistökaupan mahdollisesti vähäisin tarkennuksin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaikki esisopimuksen kohdassa 5 sanotut kolmetoista ennakkoehtoa täyttyvät. Ennakkoehdot ovat:

- Ostaja on esittänyt kaupungille lopulliset sitovat rahoitussitoumukset tonteille toteutettavasta hankkeesta ja tonttien ulkopuolelle toteutettavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Rahoitussitoumusten tulee kattaa em. rakentamisen valmiiksi esisopimuksen mukaisesti.
- Ostaja on esittänyt kaupungille hankkeen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta tehdyt urakkasopimukset. Urakoitsijoilla tulee olla tarvittava kokemus sekä taloudelliset ja muut resurssit erittäin iso ja vaativa kokonaisuus huomioon ottaen.
- Ostaja on esittänyt kaupungille riittävät ja uskottavat selvitykset hankkeen sisältämän monitoimiareenan toiminnan taloudellista toimintaedellytyksistä vähintään 10 vuodelle hankkeen valmistumisesta ja käyttöönnotosta lukien.
- Ostaja ja monitoimiareenan tuleva operaattori ovat antaneet kaupungille erillisen kirjallisen sitoumuksen, että monitoimiareena on avoin tapahtumatoimijoille ja sitä vuokrataan näille tavanomaisin markkinaehdoin.
- Ostaja on esittänyt kaupungille riittävän ja uskottavan tontteja koskevan hallinnanjakosopimuksen, jossa on sovittu, miten hankkeen rakennusten ja tilojen omistus jakautuu ja kuinka hankkeen toteutus- ja muut kustannukset kanavoidaan omistajien kesken. Hallinnanjakosopimus tulee olla allekirjoitettu. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, ettei tontin 14528/4 osalta tarvita hallinnanjakosopimusta, jos se myydään vain yhdelle ostajan perustamalle yhtiölle.
- Ostaja on saanut tonteille lainvoimaisen rakennusluvan likimäärin asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiselle hankkeelle. Tätä ennen ostaja on hyväksyttänyt hankkeen rakennuslupasuunnitelmien pääpiirustukset kaupungilla (kaupungin alueryhmä ja tonttipäällikkö) ja saatu rakennuslupa likimäärin vastaa em. hyväksyntää.



Rakennuslupasuunnitelmissa ja saadussa rakennusluvassa asuinrakennusoikeuden määrä tulee olla noin 15 000 k-m² ja monitoimiarneen katsojakapasiteetin tulee konserttikäytössä olla vähintään noin 15 500-19 000 katsojapaikkaa, ellei ostaja ja kaupunki erikseen toisin sovi. Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa korkeatasoisena vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Omistusasuntotuotannossa yhteenlasketusta huoneistoalasta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän.

- Ostaja on ostanut Jääkenttäsäätiöltä tonteilla sijaitsevan harjoitusjäähallin käypään arvoon.
- Kaupungin ja ostajan välillä on allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus tontin 14528/2 ja sillä sijaitsevan jäähallin ostamisesta.
- Kaupungin sekä tonttien ja tontin 14528/2 välille on tehty pysyvä rasite- tai yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu riittävästi asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisista yleisistä kulkuoikeuksista ja tarvittavista tonttien rajoille rakentamisista.
- Kaupunki on saanut valtiolta omistusoikeuden tai muun riittävän hallintaoikeuden asemakaavan muutoksessa nro 12572 Vauhtitiehen rajautuvaan ajo- ja ma-ajo2 (VP/s) ja tarvittavilta osin pysäköintialueeseen (entinen LP-alue) maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteyden toteuttamista varten.
- Kaupunki ja ostaja ovat allekirjoittaneet pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen asemakaavan muutoksessa nro 12572 osoitetusta maanalaisen pysäköintilaitoksesta ja sen sisältämästä harjoitusjäähallista huolto- ja pysäköintiajoyhteyksineen.
- Tontin 14528/3 asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiseen vu/k-alueeseen (pallokenttä 7) kohdistuva kaupungin ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen 8.4.2014 allekirjoitettu maanvuokrasopimus on päätetty tai vaihtoehtoisesti se on otettu riittävällä tavalla huomioon hankkeen suunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa, ja ostaja on esittänyt tästä selvityksen. Jälkimmäisessä tapauksessa kaupunki säilyy maanvuokrasopimuksen vuokranantajana sopimuskauden loppuun (enintään 31.3.2029) tontin 14528/3 kaupan yhteydessä vu/k-alueeseen pidättämänsä rasiteoikeuden perusteella.
- Kaupunki ja ostaja allekirjoittavat tonttien kaupan yhteydessä rasitesopimuksen, jossa kaupunki saa pysyvän ja korvauksettoman käyttöoikeuden kustannuksellaan käyttää ja ylläpitää tontilla 14528/3 asemakaavan muutoksessa nro 12572 osoitettua maanpäällistä vu/k -aluetta (pallokenttä 7) urheilu- ja virkistystarkoitukseen.

Esisopimuksen kohtaan 10 on otettu ehto, että esisopimus raukeaa ilman osapuolten korvausvelvollisuutta toisilleen, jos kaikki edellä sanotut ennakkoehdot eivät ole täyttyneet viimeistään 31.12.2027



mennessä. Mikäli ostajan hanke on kuitenkin viivästynyt valitukselta tai muusta hankkeesta riippumattomasta syystä, ostaja saa viivästyksen verran jatkoaikaa, enintään kuitenkin 31.12.2029 saakka.

Lisäksi esisopimuksessa on ehto, että ostajalla on oikeus hakea hankkeelle rakennuslupaa esisopimuksen aikana ennen tonttien ostamista. Kaupunki perii normaalin käytäntönsä mukaisesti tästä ostajalta ja myönnettävän valtakirjapäätöksen perusteella kertasuorituksena tonttien lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä kahden (2) kuukauden suurista maanvuokraa vastaavan summan.

Esisopimukseen on otettu erityisehto, että Projekti GH Oy on itse velvollinen sijoittamaan hankkeen kaupallisista osista (asunnot, hotelli, toimisto) saamansa myyntitulot 40 milj. euroon saakka monitoimiareenaa varten perustettavan ja tätä kiinteistöosuutta omistavan kiinteistöyhtiöön oman pääoman ehtoiseen rahoitukseen. Kyseinen erityisehto on voimassa myös tonttien kaupan jälkeen monitoimiareenan käyttöönottolupa saakka.

Muutoin esisopimukseen on otettu tavanomaisia kiinteistökaupan esisopimukseen kuuluvia ehtoja.

Kiinteistökaupan keskeisimmät ehdot

Osapuolet ovat neuvotelleet esisopimuksen ehtojen yhteydessä sen liitteeksi tulevan tonttien 14528/3 ja 4 kiinteistökaupan ehdot. Keskeisimmät ehdot ovat:

- Kiinteistöjen vähimmäiskauppahintaa ja mahdollisia lisäkauppahintoja koskevat ehdot.
- Ostaja antaa 22,68 miljoonan euron vakuuden em. kauppahinnan suorittamisesta ja 5 miljoonan euron vakuuden ostajan muiden toteutus- ja vastaavien velvollisuuksien suorittamisesta.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan hankkeen tonteille tämän kauppakirjan, kaupungin hyväksymien rakennuslupasuunnitelmien pääpiirustusten, asemakaavan muutoksen nro 12572 ja rakennusluvan mukaisesti. Lisäksi ostaja on velvollinen toteuttamaan tonttien ulkopuolella sijaitsevalle pallokentälle 6 sovitut toimenpiteet siten kuin siitä on tässä kauppakirjassa sanottu. Hankkeen rakennustoimet tulee suorittaa viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Hankkeen rakennustoimet katsotaan suoritetuksi, kun hankkeen kaikille rakennuksille ja tiloille on saatu rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottolupa.



- Ostaja on velvollinen maksamaan edellä sanotun hankkeen rakennusajan ylityksen osalta sopimussakkoa 50 000 euroa kuukaudelta ensimmäiseltä kolmelta kuukaudelta ja sen jälkeen 100 000 euroa kuukaudelta, enintään kuitenkin yhteensä 500 000 euroa.
- Ostajan tulee suunnitella ja toteuttaa hanke siten, ettei naapurikiinteistöillä ja lähialueella sijaitsevien rakennusten perustukset painu eikä muuten vaurioidu rakennustyöstä johtuen.
- Ostajan tulee suunnitella ja toteuttaa hanke tonteille siten, että tontilla 14528/2 sijaitseva jäähalli voi toimia siihen saakka, kunnes sen peruskorjaus- ja muutostyöt alkavat. Ostaja vastaa mm. muutostöistä ja tilapäisratkaisuksista, jos tonteilla olevassa ja hankkeen yhteydessä mahdollisesti purettavassa harjoitusjäähallissa on tekniikkaa ja vastavaa, jota käyttää myös tontilla 14528/2 oleva jäähalli.
- Hankkeen johdosta toteutettavia rakennuksia ja tiloja ei saa ottaa tonteilla osittainkaan käyttöön ennen kuin kaupungin ja ostajan välillä erikseen allekirjoitettavan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti ostaja on ostanut kaupungilta tontin 14582/2 ja sillä sijaitsevan jäähallin ja sen omistusoikeus on siirtynyt. Ostaja on velvollinen maksamaan edellä sanotun tonttien käyttöönottoehdon rikkomisesta sopimussakon, joka vastaa kaupungin ja ostajan välillä tontista 14528/2 ja sillä sijaitsevasta vanhasta jäähallista erikseen allekirjoitettavassa esisopimuksessa sovittua kauppahintaa ilman mahdollista lisäkauppahintaosuutta.
- Ostaja suorittaa hankkeen johdosta pohjavesijärjestelyjä tonteilla ja pallokentällä 6 siten kuin kauppakirjassa on sovittu.
- Ostajan velvollisuudesta toteuttaa tonttien ulkopuolelle pallokentälle 6 hankkeen välittämättömänä esirakentamistoimenpiteenä ylipainehallin sijoituspaikan ja maksamaan mahdolliset korvaukset pallokentän 7 vuokralaiselle mahdollisen käytön estymisestä rakennustöiden aikana siten kuin kaupungin ja vuokralaisen kanssa on esisopimuksessa sovittu.

Lisäksi kiinteistökauppakirjaluonnoksessa on tavanomaisia kiinteistökauppaan liittyviä ehtoja.

Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion



myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01, kohta 74).

Tonttien myynnin valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö kauppaan SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea. Tonttien markkina-arvosta on ennen neuvotteluja pyydetty kahden riippumattoman arvioijan arviot, jotka perustuvat yleisesti hyväksytyihin markkinaindikaattoreihin ja arvostusstandardeihin. Tontit on arvioitu tuottolähestymistavalla eli arviot perustuvat siihen, mitä tonteista olisi maksettavissa oletuksella, että tonteille tulisi toteuttaa Helsinki Garden –hanke ilmoitetussa laajuudessa ja ilmoitetuilla hankekustannuksilla.

Osana valtiontukiarviointia tehtiin myös markkinataloustoimijatesti. Testin avulla voidaan arvioida, liittyykö julkisyhteisön toteuttamaan myyntiin valtiontukea kun otetaan huomioon, olisiko vastaavan kokoinen yksityinen myyjä voinut saada saman tai paremman hinnan tavanomaisissa markkinaolosuhteissa.

Edellä mainitut arviolausunnot ja markkinataloustoimijatestin tulos huomioiden Projekti GH Oy ei saa kiinteistökaupasta SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea, koska kauppahinta ja muut kauppakirjan ehdot ovat markkinaehtojen mukaisia.

Päätöksen suhde asiassa tehtyihin ja tehtäviin päätöksiin

Tämä päätös korvaa kaupunginvaltuuston 11.9.2019 (248 §) tekemän Garden Helsinki-hankkeen hinnoittelua koskevan päätöksen siltä osin kuin se koskee asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaista KTYA-tonttia 14528/3. Kyseinen päätös ei koskenut asemakaavan muutoksen mukaista YU-tonttia 14528/4.

Kaupunkiympäristön toimiala valmistelee parhaillaan Garden Helsinki -hankekokonaisuuteen kuuluvan Helsingin Jäähalli -kiinteistön myyntiä projektiyhtiölle. Kiinteistön myynnistä on tarkoitus tehdä aluksi esisopimus ja lopullinen myynti toteutetaan lähtökohtaisesti siinä vaiheessa, kun uudisrakennettavan monitoimiareenan valmistumisajankohta on riittävällä varmuudella tiedossa. Helsingin jäähallikiinteistöä koskeva esitys on tarkoitus saattaa toimivaltaisen toimielimen päätettäväksi vielä kevätkauden 2024 aikana. Tarkoituksena on, että KTYA- ja YU-tonttien myyntiä ja Helsingin jäähallikiinteistön myyntiä koskevat esisopimukset allekirjoitetaan samanaikaisesti. Tätä koskeva ehto on sisäl-



lytetty päätöskohtaan ja vastaava ehto tullaan sisällyttämään myös Helsingin jäähalli -kiinteistöä koskevaan esitykseen.

Garden Helsinki -hakekokonaisuuteen kuuluvan luolastokokonaisuuden hinnoittelussa noudatetaan kaupunginvaltuuston 11.9.2019, 248 § päättämää hinnoittelua, jonka ajantasaisuus ja mahdolliset muutostarpeet arvioidaan ja päätetään tarvittaessa erikseen.

Kaupunginhallituksen esitys

Kaupunginhallitus on 10.6.2024 (366 §) esittänyt kaupunginvaltuustolle, että kaupunki myy projektiyhtiölle uudisrakennettavaa monitoimiareena ja asunto- ja toimitilakokonaisuutta varten tarvittavat tontit 14528/3 ja 4. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vastaehdotuksen, jonka mukaan kiinteistökaupan esisopimuksen kohtaa 5 "Ehdot kaupan tekemiselle" osion (vi) kolmas lause kuuluu seuraavasti: "Rakennuslupa-suunnitelmissa ja saadussa rakennusluvassa asuinrakennusoikeuden määrä tulee olla noin 15 000 k-m2 ja monitoimiareenan katsojakapasiteetin tulee konserttikäytössä olla vähintään 15 500-19 000 katsojapaikkaa." Tätä koskeva muutos on tehty liitteeseen 7.

Kaupunginhallitus on lisäksi hyväksynyt seuraavat vastaehdotukset:

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

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

Kaupunginhallituksen hyväksymä vastaehdotus Helsingin jäähallin siirtymisestä hankkeelle vasta siinä vaiheessa, kun sen saneeraus mid areenaksi alkaa, on lisätty päätöskohtaan kaupan ehdoksi.

Lopuksi

Garden Helsinki -hanke ollut suunnitteilla poikkeuksellisen pitkään ja sen hakekehitysvaihe on vaatinut projektiyhtiöltä sekä sen osakkailta poikkeuksellisia panostuksia. Kyseessä on kooltaan ja sisällöltään erittäin suuri ja vaativa hankekokonaisuus eikä sen taloudellista toteutus-



kelpoisuutta voida hankekehityksen tässä vaiheessa varmuudella todeta.

Tonttien myynnissä on huomioitu hankkeessa ja markkinatilanteessa vuoden 2019 jälkeen tapahtuneet muutokset. Kaupunginvaltuuston aiempaan hinnoittelupäätökseen nähden dynaamisempi tonttihinnoittelumalli antaa projektityhtiölle taloudellista liikkumavaraa ja luo ennustettavuutta hankekehityksen jatkovaiheisiin, mikä on tärkeää vaativan hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuuden saavuttamiseksi.

Kaupunki on jo aiemmin päättänyt sille strategisesti tärkeän Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutumisen mahdollistavasta asemakaavan muutoksesta. Tonttien myyntipäätöksen sekä myöhemmin kesällä 2024 päätöksentekoon tuotavan Helsingin jäähalli kiinteistöjen myyntiä koskevan asian jälkeen Garden Helsinki -hankkeella olisi sekä maankäytölliset että kiinteistöjen luovutukseen liittyvät edellytykset toteutua.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

Päätöksen täytäntöönpano

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen, päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä, oikeuttaa tonttipäällikkö tekemään esisopimukseen ja sen liitteenä olevaan lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjaluonnoksen ehtoihin vähäisiä muutoksia ja täydennyksiä sekä allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartat
- 2 Garden Helsinki - Hankkeen esittely
- 3 Tilannekatsaus: Helsinki tapahtumakaupunkina
- 4 Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi (päivitys)
- 5 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 6 Kartat myytävistä tonteista
- 7 Kiinteistökaupan esisopimus ja sen liitteet
- 8 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 2 k)



- 9 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 10 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 11 Salassa pidettävä (JulKL 24.1 § 17 kohta ja 20 kohta)
- 12 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 13 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.06.2024 § 366

HEL 2024-005692 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunki myy Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735–9) tai sen perustamille kiinteistö- ja asunto-yhtiöille Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (KTYA) nro 3 (pinta-ala noin 24 265 m²) sekä korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (YU) nro 4 (pinta-ala noin 879 m²) seuraavin ehdoin:

- tontit myydään yhtenä kokonaisuutena, kauppahinta on vähintään 21 000 000 (kaksikymmentäyksimiljoonaa) euroa
- tonttien myynnistä tehdään liitteen 7 mukainen kiinteistönkaupan esisopimus ja myynnissä noudatetaan esisopimuksen ja sen liitteiden mukaisia ehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja



- edellä tarkoitettu esisopimus allekirjoitetaan yhtäaikaisesti asemakaavan muutoksen nro 12572 korttelin 14528 mukaista ohjeellista kaavatonttia (YU) nro 2 ja sillä sijaitsevia rakennuksia koskevan (Helsingin jäähalli, os. Nordenskiöldinkatu 11-13) esisopimuksen kanssa, josta kaupunki päättää vapaan harkintansa mukaan erikseen.
- Helsingin jäähalli siirtyy hankkeelle siinä vaiheessa, kun sen saneeraus mid-areenaksi alkaa. Helsingin Jäähallin omistus ja operointi pysyy Helsingin kaupungilla ja Jääkenttäsaatiolla saneerauksen alkamiseen asti.

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

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

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

Käsittely

10.06.2024 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

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

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

Kannattaja: Daniel Sazonov

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Mika Raatikaisen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Paavo Arhinmäki: Lisätään päätösesitykseen: "Lisäksi kaupunginhalli-



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

Kannattaja: Minja Koskela

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

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

Kannattaja: Minja Koskela

Vastaehdotus 3:

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

Kannattaja: Minja Koskela

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 4:

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

Kannattaja: Minja Koskela

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösesitykseen Arhinmäen vastaesitys 1 jälkeen: "Sekä tuottoarviometodia että vertailukauppahintametodia voi-



daan käyttää oikean markkinahinnan määrittelemiseksi ja asiantuntijat ovat pitäneet tuottoarviometodia tässä tapauksessa paremmin sopivana metodina. Kaupunginhallitus myös korostaa, että lopullinen kauppahinta sisältää mahdollisen lisäkauppahinnan."

Kannattaja: Juhana Vartiainen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Ei-ehdotus: Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen 4. mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 13

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

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Minja Koskela

Kaupunginhallitus hyväksyi tässä äänestyksessä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen äänin 13 - 2

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Minja Koskela

Ei-äännet: 13

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

Kaupunginhallitus hyväksyi Anni Sinnemäen vastaehdotuksen äänin 13 - 2

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen 2. mukaisesti muutettuna



Jaa-äännet: 12

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

Ei-äännet: 3

Paavo Arhinmäki, Minja Koskela, Mika Raatikainen

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 12 - 3.

03.06.2024 Pöydälle

Esittelijä

pormestari
Juhana Vartiainen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 14.05.2024 § 279

HEL 2024-005692 T 10 01 01 01

Nordenskiöldinkatu ja Pohjoinen Stadiontie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus: 2581735–9) tai sen perustamille kiinteistö- ja asunto-yhtiöille Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (KTYA) nro 3 (pinta-ala noin 24 265 m²) sekä saman korttelin ohjeellisen kaavatontin (YU) nro 4 (pinta-ala noin 879 m²) seuraavin ehdoin:

- tontit myydään yhtenä kokonaisuutena ja kauppahinta on vähintään 21 000 000 (kaksikymmentäyksimiljoonaa) euroa.
- tonttien myynnistä tehdään liitteen 7 mukainen kiinteistökaupan esisopimus ja myynnissä noudatetaan esisopimuksen ja sen liitteiden mukaisia ehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- kaupunki tekee asiassa ennen lopullista päätöksentekoa valtioneutkea koskevan arvioinnin ja toimii arvioinnin edellyttämällä tavalla.



- edellä tarkoitettu esisopimus allekirjoitetaan yhtäaikaisesti asema-kaavan muutoksen nro 12572 korttelin 14528 mukaista ohjeellista kaavatonttia (YU) nro 2 ja sillä sijaitsevia rakennuksia koskevan (Helsingin jäähalli, os. Nordenskiöldinkatu 11-13) esisopimuksen kanssa, josta kaupunki päättää vapaan harkintansa mukaan erikseen.

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

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

Käsittely

14.05.2024 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

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

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lisätään esitysehdotukseen loppuun: "Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että tontille esitettävän päivitetyn hinnoittelun taustalla on muuttunut markkinatilanne sekä alkuperäisistä suunnitelmista hieman pienentyneen hankekokonaisuuden kiinteistöaloudellinen kannattavuus. Hinnan määrittelyn taustalla on ulkopuolisten riippumattomien toimijoiden arvio tontin markkina-arvosta ja markkina-arvon arvioimiseksi on poikkeuksellisesti käytetty myös tuottoa arvioivaa lähestymistapaa. Vaikka sopimukseen liittyy mahdollisuus lisäkauppahintaan, niin esitetty vähimmäiskauppahinta asettuu merkittävästi alemmaksi kuin vuonna 2019 arvioitu tontin markkina-arvo ja näin ollen hinnan päivityksestä päättäminen voidaan nähdä kaupungilta merkittävänä tekona hankkeen toteutumisen edistämiseksi.

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

Tämän lisäksi kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Helsingin jäähallin osalta myyntihinta arvioidaan erikseen ja tällöin tulee huomioida



hallin tuotto ja vuotuiset tulot. Lisäksi aikaisemman mukaisesti lautakunta korostaa, että Helsingin jäähalli tulee siirtyä Garden Helsinki hankkeelle vasta siinä vaiheessa, kun uusi tapahtuma-areena on käytössä. Siihen asti halli pysyy Helsingin kaupungilla ja Jääkenttäsäätiön hallinoimana."

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna

Vastaehdotus:

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

Kannattaja: Sami Kuusela

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mika Raatikaisen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 10

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

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna

Tyhjä: 1

Mika Raatikainen

Poissa: 0

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

07.05.2024 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoskin

Lisätiedot



19.06.2024

Asia/14

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